



物管前線保險雞精班

國際保險顧問有限公司

LSC INSURANCE CONSULTANTS LIMITED

Speaker: Mr. David Wong

澳大利亞及新西蘭保險與金融學會 會士 ANZIIF (Fellow)

國際保險顧問有限公司

LSC INSURANCE CONSULTANTS LIMITED

屹立於保險業界超過40年的保險經紀商。我們主要為業主立案法團，工程公司和物業管理公司提供各類型保險方案和諮詢服務。

合作夥伴

- 金城物業管理顧問有限公司
- 永佳物業管理有限公司
- 宜高物業管理有限公司
- 恒洋物業管理有限公司
- 日訊物業管理有限公司
- 永達利物業管理有限公司
- 億達行物業管理有限公司
- 威格斯物業管理服務香港有限公司
- 新豪物業管理及代理有限公司
- 第一太平戴維斯物業管理有限公司
- 至興物業管理有限公司
- 開運(集團)管理有限公司
- 中安管業有限公司
- 顯安居物業管理股份有限公司
- 威訊物業管理有限公司
- 怡信物業管理有限公司
- 衛民物業管理有限公司
- 恒威屋宇管理有限公司
- 宏信物業管理有限公司
- 高威物業管理有限公司
- 置業國際(集團)有限公司
- 標準警衛服務有限公司
- 港滙物業管理有限公司
- 威邦物業管理服務有限公司
- 香江地產管業有限公司
- 華潤物業管理有限公司
- 富宇物業管理有限公司
- 富碼物業服務有限公司
- 其士富居物業管理有限公司
- 康業服務有限公司
- 港深聯合物業管理有限公司
- 香港誠信行管理服務有限公司
- 仲量聯行物業管理有限公司
- 啟勝管理服務有限公司
- 福輝管理有限公司
- 南豐物業管理
- 世紀管理服務有限公司
- 勤安物業管理有限公司
- 兆達隆物業管理有現有限公司
- 高信物業服務有限公司
- 逸昇物業管理有限公司

[更多.....](#)

新蒲崗三級火 | 工廈陸續解封 租客上樓取物 攝影器材幸無恙



棕櫚閣塌樹殺孕婦 陪審團一致裁定死於意外

2017年10月26日(四) 18:15更新 12:56建立

推介 0

分享

Tweet

分享



塌樹意外發生在中區半山羅便臣道棕櫚閣對開。(資料圖片)

港聞
大廈墜石屎 大學生頭破命危

舊樓石屎剝落 途人「中頭獎」

外牆簷篷日久失修肇禍

48年樓塌石屎擊傷5婦

2001年9月18日 星期二

港聞

編輯：陳敬杰

新好酒樓塌簷篷

一死八傷賠 3300 萬

目錄

- A) 法團 & 物業管理 保險種類
- B) 物管 & 保險注意事項
- C) 公証行點解拒賠?
- D) 有CLAIM，點搞？
- E) 如何報到好價？
- F) 唔記得續保？點先買足保？

A) 法團保險種類

1. 業主立案法團第三者責任保險
2. 公眾責任保險
3. 火險 + 附加險= 保障窄!
4. 全險：除不保事項外，保險公司要負責
5. 勞工保險

Optional

1. 現金保險
2. 誠信保險
3. D&O for法團
4. 專業疏忽責任保險
5. 委員人身意外保險 – 處理法團事務

EMPLOYEE'S COMPENSATION ORDINANCE 僱員補償條例 (CHAPTER 282) (香港法例第282章) NOTICE OF INSURANCE 保險通告			
To be posted up in a conspicuous place at the site of employment 僱員補償條例第41條		For the purpose of Section 41 of the Employees' Compensation Ordinance 條例第41條所指明	
Name of Employing Company / Person 僱用公司名稱/僱主姓名		The Incorporated Owners of XXXXXXXX	
Place of Employment 僱用地點 XXXXXXXXXXXX			
Name of Insurer 承保人名稱 CHINA PING AN INSURANCE (HONG KONG) COMPANY LIMITED 中國平安保險(香港)有限公司			
Policy Number 保險單號碼	IB01/EC1/2023/1XXX	Date of Issue Insurance Policy 保險單發出日期	14/02/2023
Date of Commencement of Insurance Policy 保險單生效日期	01/01/2023	Date of Expiry of Insurance Policy 保險單截止日期	31/12/2025
Number of Employees Insured 承保的僱員人數	ALL	Amount of Liability Insured 設有關法律責任保額	HKD100 Million 壹佰萬元
Class of Company: 公司類別 XXXX		Signatures for Employing Company / Person 僱用公司僱主簽署 Name of Signatory: 簽署人姓名 _____ Position: 職位 _____	

Note: Any employee who willfully conceals or makes good faith any false or misleading information in or on this notice commits an offence and is liable to a fine of \$10,000.
注意：(1) 僱員如蓄意隱瞞或作出任何虛假或誤導性資料，或屬屬虛假，以此通知，即屬犯罪，可被罰款\$10,000。

PROTECT YOUR BUSINESS

B) 物業管理與保險注意事項

B1) 大廈大維修

- 1) 在大維修開工前，要書面通知保險公司：承辦商工程目錄、銀碼、開工及完工日期
- 2) 保險公司會回覆：工程期間內自負額會提高
- 3) 大維修 = ?



Real-life Case Study:

“Chairman did not inform the insurer about the renovation prior to its commencement, the insured has breached the provision no.8 of policy condition (failing to notify insurer despite material change in risk). We propose to repudiate liability in this claim”

B) 物業管理與保險注意事項

B1) 大廈大維修

4) 要承辦商提供工程保單副本

- 勞工保險
- 第三者保險
- 要加入Extend to cover principal property
- 保單要加入物管及法團&確保include W204, W338 (包承辦商之僱主principal)

有關：承辦商購買勞工保險事宜

本公司管理的其中一座大廈最近發生承辦商聘用之員工在該大廈工作期間受傷而向法團索償。

由於該員工在大廈工作而不屬於第三者，故保險公司不受理法團購買的第三者責任保險，而該承辦商購買的勞工保險並沒有 W338 條款-即會引致員工的索償都會受此條款保障包括聘用承辦商之僱主。因此，該大廈的法團需自行處理該索償，並最後須作出賠償。

因此，為保障法團及所有業主之利益，本公司會即時要求為 貴大廈工作的承辦商在開工前必須提交所有相關有效保險證明包括勞工保險內之 W338 條款，否則本公司不會批准該承辦商在 貴大廈工作，以避免 貴法團有可能承受索償之風險。

B) 物業管理與保險注意事項

B3) 臨時替更

- 1) 不知總水制分喉制位置 – 淡水喉、咸水喉、消防喉
- 2) Key For 泵房 – 爆喉流水，曾因生鏽鎖開不到電房 - 霧煙著火
- 3) 升高Lift，避免浸Lift
- 4) 因工程爆淡水喉，管理員遲關總制或關錯水制，全部lift浸晒，對方律師要物管共同分擔一半費用，因有證據證明物管有延誤時間，增加水量，要共同分擔疏忽責任Contributory Negligence



B) 物業管理與保險注意事項

B4 非法僭建處理方法



- 1) 掛號信去屋宇處、消防處、食環處
- 2) 律師信寄掛號去非法僭建業主，要負責一切法律上責任
- 3) 會議記錄要多次提出僭建單位有問題，法團/物管已盡力解決，否則物管breach legal duty of care
法團會被告: covered by Management Liability
物管會被告: covered by professional Indemnity

Real-life Case Study:

Court case: Kwok Wing House (HCPI595/2002) fail to repair

法團知情有危險，但沒有拆，女人死左by falling concrete HK\$1.5M

B) 物業管理與保險注意事項

B5 Proper Maintenance

保存相關Maintenance 文件 for all equipment – lift、
電房、泵房、Swimming Pool

因insurance要proper maintenance先會賠

Homeowners may face claims after falling tree kills woman outside Mid Levels apartment

Flat owners may be sued after heavily pregnant woman is crushed to death in Mid-Levels; baby saved by caesarean but is in critical condition



Clifford Lo and MICHELLE TOH

Published: 5:00pm, 14 Aug, 2014 →

Why you can trust SCMP



The tree which collapsed on to a heavily-pregnant woman in Mid Levels, killing her and leaving her baby boy critical. Photo: Sam Tsang

e.g. 大肚婆被樹壓死 (14/08/2014 2:30pm, 37歲), 但當時法例已實施I.O.及物管被裁定有疏忽責任, 因在屋苑範圍內, 印度橡膠樹腐爛, 蛀壞至危險程度, I.O.及物管要賠約\$40million

B) 物管與保險注意事項

B6 Typhoon Arrangement

- 1) 清除天井, 平台, 溝渠及去水渠出入口週遭範圍之雜物或垃圾、沙泥及廢料, 防止淤塞渠口;
- 2) 在升降機房及建築物進出口或門口準備足夠沙包或防洪(水)閘, 以防洪水湧入;
- 3) 請屋苑管理公司/大廈立案法團將屋苑範圍內暫停操作之升降機停於相對安全之樓層(即高於地下或平台上之樓層);
- 4) 牆孔或裂縫應以填補, 以防滲水;
- 5) 惡劣天氣期間保持留意天氣預告或天氣報告, 因事制宜;
- 6) 安排備用之抽水機(泵), 以防不時之需;
- 7) 放置於天台/露台或室外的可移動物件應及時移走或綁緊, 避免受強風吹倒



C) 公証行拒賠原因

C1. 應用於所有保單：



- 遲報 Late report: 一般要 as soon as possible (30days)*
- 非法僭建引致
- 違反法例：A33 Legal Requirement Clause：消防局、屋宇署
- 不屬於保障範圍, e.g. 幅射、戰爭、日久失修、老化、Tear & Wear
- Under Excess
- Accident Date 不是在保期內

C) 公証行拒賠原因

C2. 公眾責任 Principles

若非被告失職 (negligence), 事件不會發生

- 物管是否 responded promptly? E.g. arranged repair?
- 是否 normal wear & tear?
- 有 external factor e.g. 工程?
- any similar incident / complaint before?
- any irregularities found before?
- 有 regular patrol 冇 discover 有 problem?
- Purely accidental?
- Is this accident Unforeseeable?
- Is this accident beyond 物管/法團 Control?

C) 公証行拒賠原因

C2. 公眾責任 Case Study

- 1) 純大廈停電，但有maintenance, inspection
- 2) 天台水箱突然爆喉流水
- 3) A glass bottle跌落街 – 冇人認，冇CCTV
- 4) 黑雨、颱風引致 (Already tried their best to prevent flooding, water damage is beyond 物管/法團 control due to too much rainwater)
- 5) Toilet in common area suddenly爆喉

16磅啞鈴空降半山屋苑停車場 擊毀寶馬擋風玻璃及外牆喉管

C) 公証行拒賠原因

C2. 公眾責任 Case Study

6) 冇CLOSE水制冇人認

7) 塞渠、倒灌、樓下單位水浸，冇人認、冇證據、冇人有疏忽，受害人自己要買保險

(improper disposal by unidentified persons, it is beyond物管/法團control) 無法監管業戶在單位的行為，物管/法團可放 Notice in Lobby書面警告各業戶定期檢查

8) Slip & fall -有Warning Sign (物管/法團已盡力 remind)

9) Gradual seepage (Need renovation) vs Accidental Seepage (caused by external factor like typhoon)



C) 公証行拒賠原因

C3. 純屬大廈維修問題 Tear & Wear

- 銹水已長流
- 石屎 falling everywhere
- 滲水everywhere – 防水層老化
- 可見到沙眼
- 搭棚或工程在外牆有九比架留下鑽孔，令外牆入水



D 保險賠償程序及處理方法

D1. 水火險或全險一般程序

- 立即在工作天，最好E-mail/Whatsapp通知Broker
- 細claim：公証行未必survey
- 大claim：約時間、手機、聯絡人(工作天)
- 保留現場實據或証人
 - CCTV
 - Video
 - PHOTO
- 準備肇事報告 (IR)
- 準備維修報價(e.g. remind contractor don't breakdown items etc)
- For Emergency Repair e.g. Lift (Do not sign any quotation document without loss adjustor's agreement)
- 保留殘骸 Salvage
- 盡快回答公証行問題
- 法團先俾錢to Repair, Insurer後俾Cheque

D 保險賠償程序及處理方法

D2. 追回自負額

若有第三者要負法律上責任，INSURER會追討自己賠額及法團自負額，但會收費約15-20%，但若金額太細，INSURER一般會放棄，法團要自己經小額向負責人追討自負額

D 保險賠償程序及處理方法

D3. PL最佳處理方法

- 1) 答對方一切交由INSURER 或公証行，不要爭論誰之過失
- 2) 不要承諾任何賠償
- 3) 最初可能Under Excess後期可能變大,就報咗保護先
- 4) 保留所有証據，PHOTO、CCTV、VIDEO、証人、INCIDENT REPORT
- 5) 通知申索人要聯絡自己保險公司
- 6) 避免衝突由其是委員、主席(自己有僭建)
- 7) 保險公司多先收取自負額，再與對方跟進，若少過EXCESS會退回

E 保險報價文件及資料

E1. 報價文件及資料

- Policy Schedule
- Building Questionnaire
- 3年賠償記錄 (Report cases, Settlement Amount, reserve amounts, surveyor documents, incident report etc)
- 若有BIG賠償，要Risk Improvement documentary proof
- Renovation record
- Photos of common area
- 落A19 – Cover Depreciation!
- 落 Temporary Repair Clause

E2. Non-disclosure of material facts

E3. Breach of warranty

F 保險續保

F1. 新舊前線同事交接

- 最後冇續到，舊人有再跟，新人唔知道

F2. Excel表制度化

- 用保單到期日排列，包括法團、前線同事、手機，確保冇走雞
- 避免前線同事辭職，新舊交接不妥，浸lift才知冇續

F3. 水火險每年照舊續保不變

- 保額不變，浸lift時才知道保額不足，賠一半再扣 EXCESS，法團不滿complain 物管 冇提醒

Due to inadequacy of the sum insured, the Condition 11. "Average" is applied and the calculation of our proposed adjustment is as follows:

Sum Insured: \$5,000,000.00	x Adjusted loss: HK\$39,420.00	= HK\$11,324.92
Value at risk: \$17,404,090.00 (note 1)		
Less: Policy excess (Water damage - EP10A)		<u>(10,000.00)</u>
		<u>HK\$ 1,324.92</u>

F 保險續保

F4. 水火險要購買多少保額?

用公証行一般計算方法，考慮因素如下：

類別：豪宅、會所、住宅、甲乙丙商廈、工廠大廈

計總面積：最好公契有提供或估價報告 / Online Property Agency

建築費用：參考估價行建築費用 HK\$1,500-HK\$3,000

地基比率：一般為15%

Common Area：20% - 25%

Formula:

保額 = (總面積) x (建築呎價費用) x (扣除地基比率15%) x (公共面積及設施比率20-25%)

大廈保險 會員優惠

- 幫法團省錢, 為物管快速報價!
- 目標比現有保費 15% OFF*
- 保險理賠 免費諮詢

全險/火險

公眾責任保險

業主立案法團第三者責任保險

勞工保險

委員人身意外保險

如有任何查詢,可致電 2573 1001 或 Whatsapp 6021 1116 與 Mr. Evan Wong 聯絡

*保費按照保險公司核保後作準

會員專用 優惠碼

LSC100 = 買滿 500 元可減 100 元!

LSC200 = 買滿 1,000 元可減 200 元!

此優惠碼適用於 **中国平安保險(香港)**
CHINA PING AN INSURANCE (HONG KONG)

- 家居保險
- 按揭火險
- 業主租務保險

立即投保!
掃描QR code



如有任何查詢,可致電 2573 1001 或 Whatsapp 6021 1116 與 Mr. Evan Wong 聯絡
詳情可以參考中國平安官方網站：<https://www.pingan.com.hk/shome?lang=tc>

Q & A



國際保險顧問有限公司
LSC INSURANCE CONSULTANTS LIMITED

Contact Person: Mr. Evan Wong

16/F Amber Commercial Building, 70-74 Morrison Hill Road, Wanchai, Hong Kong

Tel: 2573 1001

Fax: 2572 8042

Whatsapp: 6021 1116

Email: service@lscins.com

