



東區大廈管理通訊



大廈保險知多D

大廈保險的種類

私人大廈的保險主要有以下三類：

強制性

(一) 公眾責任保險 (一般稱為“第三者風險保險”)

公眾責任保險的投保人(以及其僱員)，如在大廈管理方面疏忽而引致第三者身體受傷或/及死亡，可就向第三者支付的賠償及相關的訴訟費用，要求保險公司作出彌償。

(二) 僱員補償保險 (一般稱為“勞工保險”)

法團、互助委員會或大廈經理人須按照《僱員補償條例》(第282章)的規定，為執行大廈管理工作的僱員購買保險，以向在受僱工作期間因工受傷或死亡的僱員作出補償。

非強制性

(三) 公共產業保險 (一般稱為“財物保險”)

如大廈公共產業因水災或其他受保風險而導致損失或損壞，投保人可要求保險公司作出彌償。其他受保風險包括風災、水災、惡意破壞等。

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已於二零一一年一月一日正式實施。法例規定，業主立案法團(法團)須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持有關保險單有效。

保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或/及死亡所負的法律責任。每份保單就每宗事故的承保額，不得少於1,000萬元。

「東區房屋管理事務工作小組」成員

杜本文議員(主席)、鄭志成議員(副主席)、趙承基議員MH、趙資強議員、鍾樹根議員BBS JP、許嘉灝議員MH、葉就生議員MH、江澤濠議員MH、古桂耀議員、龔栢祥議員MH、梁志剛議員、梁國鴻議員、梁兆新議員、梁淑楨議員、勞銖珍議員MH、羅樂焜議員MH、呂志文議員、顏尊廉議員、曾健成議員、吳麗清女士、梁燕屏女士、李昌可先生、郭曉暉女士(秘書)





為大廈購買第三者風險保險是一項風險管理的措施，藉以減低一旦意外發生業主所面對的風險，同時為公眾提供更好的保障。在有關法例實施後，所有法團都必須為大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險。法團如未有按規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

最近一些已經投購第三者風險保險的法團對新法例的過渡安排遇到一些疑問，主要包括有保險公司在法團續保1,000萬元以上的保單時，向法團收取額外的保費。亦有一些法團查詢如已經投購一份價值剛好是1,000萬元涵蓋第三者身體受傷或死亡以及第三者的財物的第三者風險保險，是否還須要額外投保等。

就上述問題，由於各法團的舊保單在投保範圍、承保人、以至承保額均不盡相同，在舊保單過渡新法例時，保險公司有責任向客戶清楚說明保單的內容，以及有關增加額外風險的情況，並確保收費具透明度，讓客戶在清楚明瞭保單的內容和所涉及的保費後，才決定新的投保方案。

香港保險業聯會(聯會)已經就此建議其會員公司，如果保單的賠償限額不少於港幣1,000萬元，而該限額又涵蓋新法例規定就第三者身體受傷及/或死亡而招致的法律責任，應為法團提供額外方案：即其會員公司可透過簽發背書，為法團發出保險通告，有關通告上投保人一項可以是法團或法團與大廈經理人聯名，而無須收取額外保費。

必須注意的是，法團的舊保單一般為公眾責任保險，涵蓋第三者身體受傷或死亡以及第三者的財物。上述透過簽發背書修改承保範圍的做法，雖然可滿足新法例的最低要求，但是若一旦意外發生，法團及業主會減少了對第三者有關財物造成損壞的保障。

特別是若個別法團的舊保單的承保額剛好是1,000萬元，法團應與保險公司商討，把投保範圍收窄至第三者身體受傷或死亡以符合新法例要求的做法，是否最妥善的安排，因為這樣會收窄了原有保單的承保範圍，令法團及業主失去了對第三者有關財物造成損壞的保障。法團必須小心衡量其大廈的風險(例如：樓齡、維修保養狀況及地點(如是否處於人流多的地段)等因素，以決定是否有需要增加投保額或加大保障範圍。

有見及此，聯會已在其網頁上載購買第三者風險保險的常見問題及答案(網址：[www.hkfi.org.hk/pdf/ThirdParty QA.pdf](http://www.hkfi.org.hk/pdf/ThirdParty%20QA.pdf))，供市民參考。倘法團及業主在投購第三者風險保險時遇有疑問，可致電該會熱線2861 9329或電郵至hkfi@hkfi.org.hk。

此外，如法團及業主在投購第三者風險保險方面需要協助，可聯絡東區民政事務處以下各聯絡組：

大廈管理聯絡小組：	(電話：2886 6569)
銅鑼灣聯絡組：	(電話：2570 4125)
筲箕灣聯絡組：	(電話：2886 6542)
柴灣聯絡組：	(電話：3426 2271)



廉潔樓宇管理



安居樂業是大多數人的願望。要享有舒適安全的居住環境，保持樓宇的質素和價值，大廈必須得到妥善管理，避免發生貪污舞弊的事情而導致管理成本及費用增加，甚至影響大眾的安全及健康。因此負責樓宇管理的人士必須明瞭與大廈運作有關的防止賄賂條例，並採取適當的防貪措施。

以下是一些樓宇管理常見的問題及防貪法例以供參考：

1) 樓宇管理常見問題問與答

問：業主立案法團管理委員會可否批准個別委員收受與法團事務有關的利益？

答：個別管理委員會委員必須得到整個法團的批准，才可收受與法團事務有關的利益。而該委員應參照法團經業主大會通過的收受利益規定行事，如無既定政策，則必須經法團的業主大會批准才可接受。

問：法團管理委員會委員可否聘用法團的物業維修服務承包商以優惠價錢為他的單位裝修？

答：「折扣」是利益的一種。如該委員是負責聘用或監察有關維修承包商，則該委員必須得到法團的批准，才可接受，否則可能會抵觸《防止賄賂條例》。即使該委員的職務與維修或採購無關，為避嫌疑，他亦應拒絕接受該些承包商或供應商提供的利益。

問：法團管理委員會委員與承包商洽談大廈維修工程時，可否接受承包商提供的款待？

答：由於「款待」並非利益，所以接受款待不會抵觸《防止賄賂條例》。但法團委員若接受承包商提供過於頻密或奢華的款待，難免影響其公正無私的辦事態度，所以應盡量避免接受，以避嫌疑。法團亦應就委員接受款待制定指引。該等指引亦必須由法團的業主大會通過。

問：大廈管理員可否接受住戶自願給予的禮物？

答：「禮物」是利益的一種。管理員必須先得到聘用他的僱主（法團或物業管理公司）的批准，才可收受任何與他職務有關的利益。若法團聘請物業管理公司，而由物業管理公司聘請管理員，法團應與物業管理公司簽定的合約時，清楚定明有關員工在合約工作範圍內收受利益的政策，並要求物業管理公司通知有關員工，切實執行該等規定。

問：大廈管理員可否協助業主介紹租客或買賣樓宇，並收取佣金？

答：若協助業主介紹租客或買賣樓宇，並非管理員份內的職責，這可視作額外工作。法團或物業管理公司應訂明員工可否在當值時間內處理該額外工作。在制定有關政策時，亦應考慮員工在當值時間內的工作量及服務要求，執行額外工作會否影響大廈管理的服務水平。

2) 防止賄賂條例第九條摘要*

- > 任何代理人（個別管理委員會委員 / 僱員）
- > 未得主事人（業主立案法團 / 僱主）同意或沒有合理解釋
- > 向他人索取或接受利益
- > 作為濫用職權的報酬
- > 即屬犯法
- > 提供利益者亦同樣觸犯法例

利益：泛指任何有價值的東西，例如：禮物、貸款、合約、折扣、優待等，但不包括款待

款待：指供應在即場享用的食物和飲品

刑罰：最高為罰款五十萬及監禁七年

3) 廉署服務

廉政公署東港島辦事處樂意為區內法團及其他樓宇管理組織免費提供全面的防貪服務，歡迎致電 2519 6555 查詢。服務詳情可瀏覽廉署網站 (www.icac.org.hk)

本文有關法例規定的解釋，只屬一般和概括性質，不可取代原本的條文和法律意見。讀者在有需要時，應徵詢法律意見。

*法例原文請參閱香港法例第201章 <<防止賄賂條例>>



樓宇維修
環境改善
業主安心
樓環業

樓宇維修 資助計劃

資助用途：

- 資助 20 年或以上的私人住宅或綜合用途樓宇，進行公共地方有關樓宇安全、環境衛生及環保綠化的工程項目，所有工程須符合法例要求
- 資助成功申請本計劃的法團聘請認可人士或專業顧問的費用
- 資助住宅單位的長者業主支付單位應分攤的大廈維修工程開支
- 資助樓宇公共地方第三者風險保險的年費



資助額：

住宅單位數目	資助額的計算（以較低額為準）	
20 個或以下	工程總額三成	或上限\$150,000
21- 49 個	工程總額兩成	
50 - 400 個	工程總額兩成	或每住宅單位不多於\$3,000

- 資助認可人士或專業顧問費用的一半，以\$20,000 為上限（專業顧問須為註冊專業人士，如建築師、工程師或測量師）
- 長者業主資助 - 住宅單位長者業主如符合申請資格，可獲房協資助他們支付其單位應分攤的大廈公共地方維修工程費的一半，以\$10,000 為上限
- 資助樓宇公共地方第三者風險保險年費的一半，以每年\$6,000 為上限，為期不多於 3 年

- 樓宇申請資格：
1. 整個屋苑或樓宇不多於 400 個住宅單位（以入伙紙為準）
 2. 市區物業（包括沙田、葵青及荃灣）住宅單位平均每年應課差餉租值不超過\$100,000
 3. 位於市區重建局「樓宇復修計劃」服務區以外
 4. 已成立業主立案法團
 5. 必須聘任認可人士或專業顧問及在聘任前遞交申請

大廈管理活動快訊

東區大廈管理研討會2011

由港島東區大廈協會主辦，東區民政事務處協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理研討會2011」已經於二零一一年一月八日(星期六)假鯉魚涌基利路1號鯉魚涌社區會堂舉辦完畢。研討會的講題包括：如何處理大廈違例建築物及案例分享、大廈滲水的處理方法、優質管理誠信專業及大廈升降機的安全使用及保養。廉政公署當日亦於會場內展出了展板，向參加者介紹有關大廈管理的防貪資訊，而社會福利署轄下的社會服務機構亦設立了一個櫃檯，介紹有關長者的外展服務予參加者認識。



參觀消防訓練學校

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處及消防處協辦，東區區議會贊助的「參觀消防訓練學校」活動，已於二零一零年十一月二十一日(星期日)假元朗八鄉的消防訓練學校順利舉行。消防處職員當日詳細向參加者介紹學校的運作、校內設備的操作及消防員的培訓過程等。



東區防火多面睇

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處、屋宇署及機電工程署協辦，東區區議會贊助的「東區防火多面睇」已於二零一零年十二月十二日(星期日)假漁灣社區會堂及對出空地順利舉行。大會當日邀請了消防處、屋宇署及機電工程署的代表向參加者講授防火知識，並安排防火魔術表演。此外，消防處亦於會堂對出空地展出了消防車及展板展覽。



海安商業中心、金龍大廈及樂嘉中心火警演習及防火講座

東區防火委員會分別於二零一零年十一月十九日、二十日及十二月四日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好。



東區防火安全嘉年華

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處及機電工程署協辦，東區區議會贊助的「東區防火安全年華」已於二零一一年二月二十七日(星期日)假柴灣公園一號足球場順利舉行。當日活動內容包括綜合表演、攤位遊戲、民間手工藝及消防車及工具示範等。市民除了能夠欣賞表演節目及參與攤位遊戲外，大會亦藉此機會向他們推廣消防安全訊息。



東區防火安全問答遊戲

東區火安全問答遊戲已於二零一零年十月至十二月期間舉行。問答遊戲共設有10條以防火為主題的題目，全部答中的100名參加者可獲獎品。是次比賽參加者反應熱烈，大會以抽籤方式選出100名得獎者。





大廈管理信箱



問

本人是筲箕灣一座大廈業主立案法團(法團)的管理委員會(管委會)主席。本人知悉在2011年1月1日開始，所有法團必須為大廈的公用部份及財產購買第三者風險保險。本法團一向有為大廈購買第三者風險保險，就法團現有的保單內容，本人希望作出以下查詢：

1

現時法團的「第三者風險保險」保單內，已就第三者的¹人身傷害及死亡，以及財物損毀，提供保額為1,000萬的保障，但在保單內卻沒有訂明兩者的賠償比？萬一發生意外事故，法庭裁定法團必須就人身傷害及死亡賠償700萬元，以及就財物損毀賠償500萬元，法團可否要求保險公司先賠償人身傷害及死亡的部份，後賠財物損毀的賠償呢？

2

法團及物業管理公司是現有保單內的聯名保單持有人(Joint Policyholder)，並已為第三者的²人身傷害及死亡投保。萬一發生意外事故，法庭裁定法團及物業管理公司均需為事件負責，保單持有人可否要求保險公司先為法團需要負責的部分作出賠償，之後才處理物業管理公司的部分呢？

3

承問題(一)及(二)，法團是否必須在保單內訂明有關安排及細節呢？

4

如果法團需要更改現有的保單條款/細節，以符合法例要求，保險公司會否因此收取費用？

答

1

如果保單內沒有清楚註明人身傷害及死亡及財物損毀的比例，保險公司則以「先判先得」的原則處理。法團不能要求保險公司先賠人身傷害及死亡的部份，然後才賠償財物損毀的部份。

2

如果保單沒有特別註明，保險公司會根據法庭裁定法團及物業管理公司需要負責的比例作出賠償。

3

法團應在購買保單時，要求保險公司在保單內清楚訂明有關安排及細節。

4

這是個別保險公司的商業揀定。一般而言，如果投保額已符合法理要求，而保險公司認為沒有因此而要承保額外的風險，則不會收取額外保費；相反，如果涉及額外的承保風險，保險公司便會相應提高保費。至於其他行政費用，則以收回成本為原則。

(資料摘錄自香港保險業聯會網頁內「第三者風險保險」的常見問題)

