

杂志

地方杂志

图书

文集

论文

最新杂志

保险资讯 2010年第31...

保险研究 2010年第11...

保险研究—实践与探...

保险资讯 2010年第30...

保险资讯 2010年第29...

推荐资料



欢迎订阅 << 保险研究 >>

首

标题: 浅析物业管理责任保险

作者: 王娅然

作者单位:

导师:

其他作者:

中文摘要:

关键字: 物业管理 责任保险

类型: 其他保险 来源: 法律论文网

正文:

一、物业管理责任保险概述

物业管理企业是劳动密集型行业,在日常服务的同时,也伴随着沉重的责任,其背后都隐藏着中国人民财产保险公司提供的物业管理行业风险分析书中列举了“因小区安全措施不当、引起第三者滑倒、碰撞、坠落等意外事故,造成第三者财产损失或人身伤亡”、“水管爆裂、水淹等等共11种可能存在的风险。[1]通过上述介绍,我们看到,物业管理企业在进行正常的经营活动中多种民事赔偿责任风险。而作为微利经营的物业管理公司其经济实力十分有限,则一旦发生较为给物业管理企业带来沉重的经济负担。面对客观存在的风险,必须进行管理,既要认识危险、并采取有效措施消灭危险、减少危险或转嫁危险。保险是危险管理的一种有效方式,特定的危险是客观上物业管理企业存在保险需求。物业管理责任保险主要有以下作用:(1)可以抵御意外发生的保险区域内,因物业公司管理上的疏忽或过失而发生意外事故造成第三者人身伤亡或财产损失补偿,帮助受害者迅速摆脱困境。(2)可以督促物业公司健全制度、完善服务。通过投保物业公司明确自己的经济赔偿责任,从而督促各物业公司定期检查所属设施的安全情况,为小区居民提供安全的环境。(3)可以促进社会稳定。通过投保物业保险,可以将因为物业公司的责任或某些无端纠纷减少,有效解决矛盾,消除不稳定因素。[3]

中国人民财产保险公司正是看到了这一商机,在2000年9月年就“不失时机”地推出了一个“险”的新产品。就是专门针对物业管理企业的风险状况而开发、设计的险种。2001年12月26日,深圳分公司签订了全国首例物业管理责任险协议,两个多月后的2002年3月8日,深圳中海也购买了两家物业管理企业率先吃螃蟹。但是该产品的发展却不近人意,2005年上海东方曼哈顿物业管理行业所面临的风险引起了更广泛的关注。2005年8月7日,由于“麦莎”来袭导致路面积水,曼哈顿地下停车库的180辆车被水淹。其中80%的高档私家车不幸成为水车。上海十多家财产保险公司承担了如此大的损失对一个注册资金几百万的小企业,将直接会导致破产。诸如此类的纠纷处理责任风险在实践中并未引起该行业的普遍重视,且该险种投保者少不能很好的分担风险,未开

二、我国物业管理责任保险的规定

中国人民财产保险公司、中国平安保险公司等各保险公司都开展了物业管理责任保险这一险种。从条款中可看到,物业管理责任保险是指物业管理公司在管理或从业管理过程中,由于疏忽或过失会给或财产损失,此时物业公司应依法承担经济赔偿责任。它以在工商行政管理部门登记注册、取得企业法人资格作为保险对象,包括:诉讼费用及必要的、合理的施救费用等,同时还规定了停车场、游泳池、健身房等。从物业管理责任保险条款中可看到,物业管理责任险的费用计算方法是:基本险:年保险费=年保险费率×附加费:年保险费=附加险累计赔偿额×附加险费率。[4]因此,如果某物业管理公司在物业管理区上物业管理责任险的话,那么其费用应该来自其向业主收取的物业管理费里支出。但部分专家认为,在物业管理公司已有赔偿责任的前提下,再转嫁给保险公司赔偿,其保险费应该由物业管理公司承担,而各种的保险费用应该由谁来承担呢?

国家发改委、建设部《物业服务收费管理办法》发改价格(2003)1864号文件第十一条物业服务费组成:其中第1项“物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等”和第8项“物

设备及公众责任保险费用”，讲明了员工的社会保险、物业共有部位、共用设施设备及公众责任承担。全体业主是产权人，他们是物业的主人产权人是法律主体，产权人购买保险的目的在于为物业里发生财产损失和公众伤害事故，造成法律纠纷和经济赔偿责任。业主掏钱投保有利于保全财产灾避祸，是化解民事、法律责任风险的最佳方式，产权人的共有财产和公众责任保险费不可能要求来承担。[5]

三、物业管理责任保险的现状

物业管理责任险面临着尴尬的现状，在保险市场上并未能形成规模，无法形成新的保险业务，不是觉得白交了钱，就理赔服务不满意；相关的保险纠纷不断发生。保险公司不满意，投保人公司刚刚尝试开办，就因为赔付高、理赔纠纷等原因而实际上停办了。物业管理责任保险陷入如因：

[1]

2

3

上一篇：[巨灾保险的法律问题](#)

下一篇：[银行业金融机构能否兼业代理自己享有担保物权的标的物的保险——兼谈《保险兼业第23条的理解与适用](#)

[点击下载](#)