

通告 Notice

杏花邨屋苑財產全險保險補充資料

背景:

本邨的財產全險保險(Property All Risks Insurance) 已於 2019 年 12 月 31 日屆滿，港鐵公司自 2019 年 6 月展開保險合約招標工作，並邀請 11 間保險公司按不同數目的自負額(墊底費) 方案提供報價。同年 8 月與業主會開會商討並同意以聯邨合約方式招標。截至招標程序結束，港鐵公司最後收到 2 份符合資格的報價(包括主要保險承辦商的承擔保額不少於 30%，A.M. Best 達到 A 級標準)，但由於其中任何一個選項的合約總價均超過 2020 年度管理開支預算的百分之二十。根據建築物管理條例第 344 章規定，選取有關服務須於業主大會中議決，如未能及時作出議決，港鐵公司只能按法例要求將必須購買的保險交由最低回標承辦商承保。以下為不同的保險選項及價錢:

選項 1	1)如因颱風引致的破壞不設自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞不設自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 20,544,635 (2020 年) 中國太平 港幣\$30,516,153 (2020 年)
選項 2	1)如因颱風引致的破壞會有港幣\$10,000 或總索償金額的 10 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞不設自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 19,199,258 (2020 年) 中國太平 港幣\$27,726,960 (2020 年)
選項 3	1)如因颱風引致的破壞會有港幣\$10,000 或總索償金額的 10 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞有港幣\$5,000 或總索償金額的 10 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 18,729,074 (2020 年) 中國太平 港幣\$27,684,917 (2020 年)
選項 4	1)如因颱風引致的破壞會有港幣\$20,000 或總索償金額的 20 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞不設自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 18,038,232 (2020 年) 中國太平 港幣\$26,050,099 (2020 年)
選項 5	1)如因颱風引致的破壞會有港幣\$20,000 或總索償金額的 20 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞有港幣\$5,000 或總索償金額的 10 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 17,568,048 (2020 年) 中國太平 港幣\$25,106,79 (2020 年)
選項 6	1)如因颱風引致的破壞會有港幣\$30,000 或總索償金額的 30 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞不設自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 16,793,821 (2020 年) 中國太平 港幣\$24,316,303 (2020 年)
選項 7	1)如因颱風引致的破壞會有港幣\$30,000 或總索償金額的 30 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 2)水缸、入水喉有關設備損壞有港幣\$5,000 或總索償金額的 10 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費) 保費: 豐隆 港幣\$ 16,323,637 (2020 年) 中國太平 港幣\$23,020,886 (2020 年)



本邨過往一直購買的保險選項為” 選項 1 ”，即颱風引致的破壞及水缸、水喉有關設備損壞均不設自負額(墊底費)

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司

mtrpropertym



mtrpropertym | 杏

花邨管理處
Heng Fa Chuen
Management Office

通告 Notice

杏花邨 2015 年至 2019 年保險費用及索償額比較

	2015	2016	2017	2018	2019
年度保費 (港幣)	\$2,521,954	\$1,898,553	\$2,278,263	\$3,762,263	\$5,493,218
索償額 (港幣)	\$1,772,454	\$2,906,449	\$5,086,818	\$54,350,579	\$2,665,340
索償比例	70.28%	153.09%	223.28%	1444.62%	48.52%

杏花邨保額範圍

屋苑財產全險保險保障整個杏花邨的重置費用，故總投保額約為\$63 億港元。

有關屋苑財產全險保險答問

問 1: 如何得出是次的保險費用?

答 1: 為冀望有效爭取較合理的回標條款，過往本屋苑的財產全險保險均一直以聯邨招標合約方式招標。因應相同考慮，業主委員會亦於 2019 年 8 月 15 日的會議上通過繼續參與聯邨招標。同時因應颱風「山竹」而導致本屋苑 2018 年全年的索償額高達五千多萬，因此我們於去年評估是次保險的預計回標價將較過往為高。

問 2: 可否為杏花邨作獨立招標。

答 2: 可以，但需業主出席業主大會並否決參與聯邨合約。屆時港鐵公司會為杏花邨的財產全險作獨立招標。

問 3: 可否索取其他保險公司的報價作參考。

答 3: 有關回標價是通過港鐵公司的一般招標程序所得同時亦符合現行法例，故此有關回標價已有足夠參考價值，所以現階段不會向其他保險公司索取報價。而保險顧問亦已回覆，查市面上並未能索取所有條款一樣之報價，當中颱風及水缸水喉損壞不設自負額此選項市場上面沒有保險公司可以獨立承保，而現時回標保險公司肯作此選項之報價，主要考慮點是因港鐵公司管理物業作一次性聯邨招標所能爭取到的條款。

問 4: 港鐵公司至 2019 年底才公佈保險投標結果，未有足夠時間讓居民討論/安排重新招標/安排業主大會通過。

答 4: 港鐵公司由 2019 年中初開始與保險顧問公司討論標書內容，鑑於「山竹」及「天鴿」均於過往 8 至 9 月出現，為儘量降低保險公司就 2019 年度颱風損毀的估算及風險評估，是次聯邨的招標過程安排在風季末段，即去年 9 月 16 日正式發出標書，並於 10 月 23 日截標，以期將 2019 年度風季沒有衍生任何索償的紀錄包括在風險評估中，從而期望降低回標價。管理處亦有以通告形式通知各住戶有關的招標期。



MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C123725



通告 Notice

問 5: 屋苑財產全險保險保費由 2019 年約 500 萬上升至約 2000 萬的原因。

答 5: 港鐵公司邀請市場上合資格的保險公司投標，保險公司會考慮過去屋苑的索償額及面對惡劣天氣的風險而作出報價。考慮到杏花邨在過去 5 年包括 2017 年的「天鴿」及 2018 年的「山竹」的索償額，如須保持原有的保障，其保費會由 2019 年約 500 萬上升至約 2000 萬。

問 6: 港鐵公司為何不召開業主大會議決保險合約?

答 6: 杏花邨管理處現正計劃召開特別業主大會議決屋苑財產全險保險事宜。議決事項為接受現時最低回標承保商選項(一)去承保或選擇退出聯邨招標結果，獨立招標。如議決結果為後者，即再進行獨立招標。由議決日至有新議決選項為止屋苑仍需受保險保障，故此期間仍會由最低回標承辦商承保。

問 7: 港鐵公司可否提供杏花邨獨立招標價格的估算?

答 7: 因獨立招標參考價格不能代表日後的獨立招標結果(如有)外，更有機會誤導業主於業主大會上所作的有關決定。故港鐵公司不會索取及提供有關估算。

問 8: 現時杏花邨的財產全險保險安排?

答 8: 根據 2019 年 12 月 20 日的業主委員會上的討論，在 2020 年上半年度杏花邨會以聯邨財產保險保約內最低價格選項作出投保(選項 6 如因颱風引致的破壞會有港幣 \$30,000 或總索償金額的 30 個百分比(以較高者為準)的自負額(墊底費)，而 2020 年下半年則改為沒有颱風自負額(選項 1)。

問 9: 未經業主大會議決通過的保險合約是否無效?

答 9: 除非通過業主大會否決有關合約，否則按照合法程序招標的最低回標價合約均為有效。

問 10: 保險費用日後有沒有可能調減?

答 10: 根據以往記錄，保費會因應過去索償金額而作出調整，故日後有可能因應近年的賠償額而作出調整。

問 11: 於業主大會前會否召開諮詢大會?

答 11: 現時因應限聚令及因有關諮詢大會並非法例要求而獲豁免，故現暫時未能安排召開諮詢大會。

問 12: 如召開業主大會並否決以聯邨方式續約，管理處及港鐵公司會有何後續安排?

答 12: 首先港鐵公司會就杏花邨的財產全險保險擬定招標文件作獨立招標，而當未有新議決處理杏花邨財產全險保險期間，管理處會繼續沿用現有招標結果，颱風損壞沒有自負額及最低投標價的選項作出投保，以保障杏花邨於風季期間所受到的破壞。而在獨立招標完成後，管理處會召開特別業主大會，由業主議決通過承保公司及投保方案。其後，港鐵公司會按照特別業主大會的議決結果，安排杏花邨的財產全險保險合約，同時亦會脫離港鐵公司聯邨保險合約。

