华泰财险物业管理责任保险

总则

第一条 本保险合同由保险条款、投保单、保险单、保险凭证以及批单组成。凡涉及本保险合同的约定，均应采用书面形式。

第二条 凡在工商行政管理部门登记注册、取得合法经营资格的物业管理企业均可作为本保险合同的投保人和被保险人。

第三条 投保人提出保险要求，经保险人同意承保，保险合同成立。保险合同自书面约定的保险起始日起生效。

保险责任

第四条 在保险期间内，被保险人在本保险合同列明的物业管理区域内从事本保险合同列明的物业管理活动过程中因过失导致下列意外事故，造成第三者的人身伤亡和/或财产损失，依照中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按照本保险合同约定负责赔偿：

- （一）被保险人负责维护和管理的电梯发生意外事故；
- （二）被保险人以自行施工的方式对物业共用部位或共用设施设备进行维修、维护或装修，且工程总造价不超过人民币100万元，在施工过程中发生意外事故；
- （三）共用部位设立的霓虹灯、广告招牌及建筑装饰物发生坠落或倒塌；
- （四）共用部位发生的火灾或爆炸事故；
- （五）属于共有设施设备的锅炉及压力容器（须持有政府相关部门颁发合格证）发生爆炸或其他意外事故；
- （六）因各类共用设施设备破损、缺失或存在缺陷，造成意外事故；
- （七）物业管理区域内不明原因的高空坠物；
- （八）位于共用部位的自来水管、下水管道、中水管道、暖气管道及其他管道或阀门发生漏水事故；
- （九）被保险人委托或聘用的保安员与保洁员，因工作中存在过失行为，造成意外事故；
- （十）发生其他不属于本保险合同除外责任的意外事故。

第五条 保险事故发生后，被保险人因保险事故而被提起仲裁或者诉讼的，对应由被保险人支付的仲裁或诉讼费用以及事先经保险人书面同意支付的其他必要的、合理的费用（以下简称“法律费用”），保险人按照本保险合同约定也负责赔偿。

责任免除

第六条 下列原因造成的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- (一) 投保人、被保险人及其代表的故意行为和重大过失行为；
- (二) 战争、类似战争行为、敌对行动、军事行为、武装冲突、谋反、政变、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动、恶意行为；
- (三) 核辐射、核爆炸、核武器、核材料、核污染及其他放射性污染；
- (四) 行政行为或司法行为；
- (五) 直接或间接因计算机2000年问题造成的损失；
- (六) 罚款、罚金及惩罚性赔偿；
- (七) 本保险合同中载明的免赔额或按本保险合同载明的免赔率计算的免赔额。
- (八) 任何污染，包括但不限于大气污染、土地污染和水污染；
- (九) 自然灾害及地面下沉下陷，自然灾害包括但不限于地震、洪水、台风、暴雨等；

第七条 下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

(一) 被保险人或其代表、雇佣人员的人身伤害，被保险人所有或为办公目的而租用、占用的房屋、设备及物品以及上述人员使用、控制、管理或占有的任何财产的；

(二) 被保险人应该承担的合同责任，但无合同存在时仍然应由被保险人承担的经济赔偿责任不在此限；

(三) 发生在物业管理区域内独立经营各类商户的经营场地内（包括商户所有、租赁或借用的配套商业用房和已改变使用性质的住宅）的任何损失，或者虽然意外事故发生在其经营场地之外，但经营商户应承担赔偿责任的任何损失；

(四) 对于未载入本保险合同而属于被保险人的或其所占有的或以其名义使用的任何牲畜、脚踏车、车辆、火车头、各类船只、航空器所导致的任何损失；

(五) 被保险人以自行施工的方式对物业进行工程总造价超过人民币100万元的维修、维护或装修，或者以其他施工单位施工的方式对物业进行维修、维护或装修所引起任何损失；

(六) 在业主和使用人专用部位发生意外事故造成的各类财产损失和人身伤害；

(七) 传染性疾病或不洁、有害食物或饮料引起的食物中毒或其他食源性疾病所导致的任何损失；

(八) 被保险人或其雇员提供或未能提供医疗、法律、财务、设计、评估、鉴定、代理或广告等专业服务或专业建议所发生的任何损失，但在发生意外事故处于紧急状态下，需要由被保险人工作人员实施医疗急救措施时，不属于除外责任；

(九) 由于抽取地下水、打桩等原因造成对地基、建筑结构或财产的损坏责任；

(十) 因机动车停车管理服务造成的任何损失；

(十一) 业主在进行房屋改建、装修过程中，对相邻房屋财产造成损坏，或对过往人员造成人身伤害；

(十二) 在业主专用部位内发生管道破裂造成的任何损失;

(十三) 非因被保险人的管理原因发生停水、停电、停气后, 给业主和使用人造成的任何财产损失和人身伤害。

责任限额与免赔额(率)

第八条 责任限额包括每次事故责任限额、每人人身伤亡责任限额和累计责任限额, 由投保人与保险人协商确定, 并在保险合同中载明。

第九条 每次事故免赔额(率) 由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定, 并在保险合同中载明。

赔偿处理

第十条 保险人的赔偿以下列方式之一确定的被保险人的赔偿责任为基础:

- (一) 被保险人和向其提出损害赔偿请求的第三者协商并经保险人确认;
- (二) 仲裁机构裁决;
- (三) 人民法院判决;
- (四) 保险人认可的其他方式。

第十一条 被保险人给第三者造成损害, 被保险人未向该第三者赔偿的, 保险人不得向被保险人赔偿保险金。

第十二条 发生保险责任范围内的损失, 保险人按以下方式计算赔偿:

- (一) 对于每次事故造成的损失, 保险人在每次事故责任限额内计算赔偿, 其中对每一人员人身伤亡的赔偿金额不得超过每人人身伤亡责任限额;
- (二) 在依据本条第(一)项计算的基础上, 保险人在扣除每次事故免赔额(率) 后进行赔偿;
- (三) 在保险期间内, 保险人对多次事故损失的累计赔偿金额不超过累计责任限额。

第十三条 除合同另有约定外, 对每次事故法律费用的赔偿金额, 保险人在第十二条计算的赔偿金额以外另行计算, 但保险人对每次事故承担的法律费用的赔偿金额不超过每次事故责任限额的10%, 在保险期间内累计赔偿金额不超过累计责任限额的10%。

第十四条 发生保险责任范围内的损失, 应由有关责任方负责赔偿的, 保险人自向被保险人赔偿保险金之日起, 在赔偿金额范围内代位行使被保险人对有关责任方请求赔偿的权利, 被保险人应当向保险人提供必要的文件和所知道的有关情况。

被保险人已经从有关责任方取得赔偿的, 保险人赔偿保险金时, 可以相应扣减被保险人已从有关责任方取得的赔偿金额。

保险事故发生后, 在保险人未赔偿保险金之前, 被保险人放弃对有关责任方请求赔偿权利的, 保险人不承担赔偿责任; 保险人向被保险人赔偿保险金后, 被保险人未经保险人同意放弃对有关责任方请求赔偿权利的, 该行为无效; 由于被保险人故意或者因重大

过失致使保险人不能行使代位请求赔偿的权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

第十五条 发生保险事故时，如果被保险人的损失在有相同保障的其他保险项下也能够获得赔偿，则本保险人按照本保险合同的责任限额与其他保险合同及本合同的责任限额总和的比例承担赔偿责任。

其他保险人应承担的赔偿金额，本保险人不负责垫付。若被保险人未如实告知导致保险人多支付赔偿金的，保险人有权向被保险人追回多支付的部分。

第十六条 保险金申请人向保险人请求给付保险金的诉讼时效依据中华人民共和国（不含港澳台地区）相关法律规定处理。

保险期间

第十七条 除另有约定外，保险期间为一年，以保险单载明的起讫时间为准。

保险人义务

第十八条 本保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或其他保险凭证。

第十九条 保险人按照第二十九条的约定，认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

第二十条 保险人收到被保险人赔偿保险金的请求后，应当及时作出核定；情形复杂的，应当在被保险人完整提供保险人所要求的其所能提供的有关证明和资料之日起三十日内作出核定。

保险人应当将核定结果通知被保险人；对属于保险责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后十日内，履行赔偿保险金义务。本保险合同对赔偿保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿保险金的义务。保险人依照前款的规定作出核定后，对不属于保险责任的，应当自作出核定之日起三日内向被保险人发出拒绝赔偿保险金通知书，并说明理由。

第二十一条 保险人自收到赔偿保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对属于保险责任的、但其赔偿保险金的数额不能确定的，应当根据已有证明和资料可以确定的数额先予支付；保险人最终确定赔偿的数额后，应当支付相应的差额。

投保人、被保险人义务

第二十二条 订立保险合同时，保险人就保险标的或者被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。

投保人故意或者因重大过失未履行前款规定的如实告知义务，足以影响保险人决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险人有权解除保险合同。

前款规定的合同解除权，自保险人知道有解除事由之日起，超过三十日不行使而消灭。自合同成立之日起超过二年的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担

赔偿保险金的责任。

投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，并不退还保险费。

投保人因重大过失未履行如实告知义务，对保险事故的发生有严重影响的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，但应当退还保险费。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿保险金的责任。

第二十三条 除合同另有约定外，投保人应在保险合同成立时交清保险费。若投保人未**及时足额缴纳保险费，保险人不承担投保人实际足额缴纳保险费之前发生的保险事故的保险责任，且保险人有权解除保险合同并追究投保人的违约责任。**

第二十四条 被保险人应努力做到选用可靠的、认真的、合格的工作人员并且使所管理物业的建筑物、道路、设备、附属设施处于坚实、良好可供使用的状态，并严格遵守国家有关消防、安全、生产操作、劳动保护等方面的规定，加强管理，采取合理的预防措施，尽力避免或减少责任事故的发生。同时，应遵照国家法律法规以及政府相关部门的要求，对已经发现的缺陷应予立即修复，并采取改进措施以防止发生事故。

保险人可以对被保险人遵守前款约定的情况进行检查，向投保人、被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议，投保人、被保险人应该认真付诸实施。

投保人、被保险人未按照约定履行上述安全义务的，保险人有权要求增加保险费或者解除合同。

第二十五条 在保险合同有效期内，保险标的的危险程度显著增加的，被保险人应当按照合同约定及时通知保险人，**保险人可以按照合同约定增加保险费或者解除合同。**保险人解除合同的，应当将已收取的保险费，按照合同约定扣除自保险责任开始之日起至合同解除之日止应收的部分后，**退还投保人。**

被保险人未履行前款约定的通知义务的，因保险标的的危险程度显著增加而发生的保险事故，保险人不承担赔偿保险金的责任。

第二十六条 知道意外事故发生后，被保险人应该：

(一) 尽力采取必要、合理的措施，防止或减少损失，**否则，对因此扩大的损失，保险人不承担赔偿责任；**

(二) 及时通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况；**故意或者因重大过失未及时通知，致使保险事故的性质、原因、损失程度等难以确定的，保险人对无法确定的部分，不承担赔偿责任，**但保险人通过其他途径已经及时知道或者应当及时知道保险事故发生的除外；

(三) 保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查。**对于拒绝或者妨碍保险人进行事故调查导致无法确定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法确定或无法核实的部分不承担赔偿责任。**

第二十七条 被保险人收到第三者的损害赔偿请求时，应立即通知保险人。**未经保险人书面同意，被保险人对第三者及其代理人作出的任何承诺、拒绝、出价、约定、付款或**

赔偿，保险人不受其约束。对于被保险人自行承诺或支付的赔偿金额，保险人有权重新核定，不属于本保险责任范围或超出应赔偿限额的，保险人不承担赔偿责任。在处理索赔过程中，保险人有权自行处理由其承担最终赔偿责任的任何索赔案件，被保险人有义务向保险人提供其所能提供的资料和协助。

第二十八条 被保险人获悉可能发生诉讼或仲裁时，应立即以书面形式通知保险人；接到法院传票或其他法律文书后，应将其副本及时送交保险人。保险人有权以被保险人的名义处理有关诉讼或仲裁事宜，被保险人应提供有关文件，并给予必要的协助。

对因未及时提供上述通知或必要协助导致扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。

第二十九条 被保险人请求赔偿时，应向保险人提供下列证明和资料：

- (一) 保险单正本、被保险人或其代表填具的索赔申请书；
- (二) 第三者或其代理人向被保险人提出索赔的相关证明和资料；
- (三) 事故报告书、技术鉴定证明；
- (三) 造成人身伤亡的，应提供病历、诊断证明、医疗收据、用药清单、司法鉴定机构依法出具的伤残鉴定报告、公安机关或医疗机构出具的死亡证明书等有关证明和资料；
- (四) 造成财产损失的，应提供受损财产的购置发票、受损财产清单、维修费用清单、维修发票、救护费用发票等；
- (五) 被保险人与第三者签订的赔偿协议书或和解书；经判决或仲裁的，应提供判决书或裁决书；
- (六) 投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

被保险人未履行前款约定的索赔材料提供义务，导致保险人无法核实损失情况的，保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。

其他事项

第三十条 投保人或被保险人在未发生保险事故的情况下，谎称发生了保险事故，向保险人提出赔偿请求的，保险人有权解除保险合同，不承担赔偿责任，并不退还保险费。

投保人或被保险人故意制造保险事故的，保险人有权解除保险合同，不承担赔偿责任，也不退还保险费。

保险事故发生后，投保人或被保险人伪造、变造有关证明、资料或者其他证据，编造虚假的事故原因或者夸大损失程度的，保险人对其虚报的部分不承担赔偿责任。

投保人或被保险人有上述三项行为之一，致使保险人支付赔款或者支出费用的，应当退回或者赔偿。

第三十一条 保险责任开始前，投保人要求解除保险合同的，保险合同于保险人收到投保人书面解除申请之日解除，**保险人扣除 5% 手续费后退还剩余保险费**；保险人要求解除保险合同的，保险合同于投保人收到保险人书面解除通知之日解除，但保险人不得向投

保人收取手续费并应退还已收取的保险费。

保险责任开始后，除保险合同和保险法另有明确约定外，投保人可随时书面申请解除本保险合同，保险合同于保险人收到投保人书面解除申请之日解除；保险人亦可提前十五天通知投保人而解除本保险合同。保险合同解除的，按以下方法计算应退保险费：

1、保险期间未发生保险事故、保险合同解除的，按以下公式计算应退保费：**应退保费=年保费/365*剩余保险期间的天数**

2、保险期间发生保险事故、被保险人获取保险赔偿后，保险合同解除的，按以下公式计算应退保险费：

应退保费 = (累计赔偿限额-已付赔款金额) / 累计责任限额* 年保费/365*剩余保险期间的天数。

第三十二条 本保险合同适用中华人民共和国（不含港澳台地区）法律。因履行本保险合同发生的争议，由当事人协商解决；协商不成的，提交保险单载明的仲裁机构；保险单未载明仲裁机构或者争议发生后未达成仲裁协议的，依法向中华人民共和国（不含港澳台地区）人民法院起诉。

第三十三条 定义—保险合同中出现的概念应按照下列规定理解和解释：

物业指已经建成并投入使用的各类建筑物及与之配套的设备、设施和场地。

物业管理指业主大会、业主委员会或全体业主通过选聘物业管理企业，并签订物业管理服务合同，由物业管理企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。物业管理也包括在前期物业管理合同中由房地产开发商委托的物业管理行为。

物业管理企业指在保险单明细表中作为投保人和被保险人而列明的具有物业管理资质并从事物业管理服务的法人机构。

意外事故指不可预料的以及被保险人无法控制并造成财产损失或人身伤害的突发性事件。

财产损失指有形财产的直接灭失、损坏及无法使用。

业主指房屋所有权人（包括法人或自然人）。

使用人包括业主、业主家庭成员、业主公司的员工，以及租赁或占用该房屋的法人、个人、家庭成员及员工。

第三者指保险人、投保人和被保险人之外的其他法人和个人。

物业管理区域指小区规划红线以内的区域。

责任限额指保险人在保险单下承担保险赔偿责任的最高金额限度。

每次事故指一个意外事件所导致的一起或一系列索赔。

保险事故是指保险合同约定的保险责任范围内的意外事故，意外事故发生的时间即为保险事故发生的时间。