

中华联合财产保险股份有限公司

物业管理责任保险（2026 版）条款

总则

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

第二条 在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）依中华人民共和国法律（不含港澳台地区法律，以下简称“依法”）设立并登记注册、合法经营的物业管理企业，均可作为本保险合同的投保人、被保险人。

保险责任

第三条 在保险期间内，被保险人在保险合同载明的物业管理区域范围内从事物业管理工作过程中，在履行下列义务的过程中，因管理上的疏忽或过失导致意外事故，造成第三者人身伤亡或财产损失，依法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）房屋建筑共用部分、附属配套建筑的维护和管理；
- （二）共用设施、设备的维护、运行和管理；
- （三）共用绿地、物业管理区域道路，共有环境卫生等其他共有部分的维护和管理。

以上的管理对象仅限物业管理区域的共部分，不含业主的专有部分以及依法应由市政单位承担维护和管理责任的公共区域和设施。

第四条 被保险人的下列费用，保险人按照本保险合同约定也负责赔偿：

- （一）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者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”）；
- （二）发生保险责任事故后，被保险人为缩小或减少对第三者人身伤亡或财产损失的赔偿责任所支付必要的、合理的费用（以下简称“施救费用”）。

责任免除

第五条 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、被保险人及其雇员的重大过失、故意、恶意、欺诈行为和违法犯罪行为；
- （二）战争、敌对行为、军事行动、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动、盗窃、抢劫、抢夺；
- （三）核辐射、核爆炸、核污染及其他放射性污染；
- （四）大气污染、土地污染、水污染及其他各种污染；
- （五）地震及其次生灾害、海啸及其次生灾害、雷击、暴风、暴雨、洪水、火山爆发、龙卷风、台风等自然灾害；
- （六）振动、移动或减弱支撑；
- （七）行政行为或司法行为；
- （八）被保险人将保险合同中列明的物业管理区域内的物业管理委托、转托给他人管理；
- （九）物业管理区域内房屋建筑、设施以及第三者电器设备本身的质量问题或内在缺陷。

第六条 下列各项损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：

- （一）被保险人或其雇员的人身伤亡，以及上述人员所有、保管的财产损失；
- （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）罚款、违约金、罚金或惩罚性赔偿；
- （四）精神损害赔偿；
- （五）间接损失；
- （六）投保人、被保险人在投保之前已经知道或可以合理预见的索赔情况；
- （七）依法应由供水、排水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位承担维修、养护责任的相关管线和设备自身的损失及由其导致的责任；
- （八）停车场内发生的人身伤亡和财产损失；
- （九）物业管理区域内机动车辆及非机动车辆的损失，但因被保险人的过失导致的机动车辆或非机动车辆在通过车库出入口或车辆道闸时遭受的损失不在此限；
- （十）广告、霓虹灯、灯饰物发生意外事故造成的第三者人身伤亡或财产损失；
- （十一）电梯、升降机或其他升降装置发生意外事故造成的第三者人身伤亡或财产损失。

第七条 其他不属于本保险责任范围内的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿。

责任限额与免赔额(率)

第八条 本保险合同的责任限额包括累计责任限额、每次事故责任限额、每次事故财产损失责任限额、每次事故人身伤亡责任限额、每次事故每人人身伤亡责任限额、每次事故每人死亡残疾责任限额、每次事故每人医疗费用责任限额，由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

第九条 每次事故每人医疗费用免赔额（率）和每次事故财产损失免赔额（率）由投保人与保险人在签订保险合同时协商确定，并在保险单中载明。

同时载明免赔额和免赔率的，免赔金额以免赔额与根据免赔率计算的金额二者中高者为准。

保险期间

第十条 除另有约定外，保险期间为一年，以保险合同载明的起讫时间为准。

保险人义务

第十一条 订立保险合同时，采用保险人提供的格式条款的，保险人向投保人提供的投保单应当附格式条款，保险人应当向投保人说明保险合同的内容。对保险合同中免除保险人责任的条款，保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示，并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明；未作提示或者明确说明的，该条款不产生效力。

第十二条 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。

第十三条 保险人按照第二十四条的约定，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。

第十四条 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时作出是否属于保险责任的核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定，但保险合同另有约定的除外。

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。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。

第十五条 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保险金的数额后，应当支付相应的差额。

第十六条 保险人对在办理保险业务中知道的投保人、被保险人的商业秘密及个人隐私，负有保密的义务。

投保人、被保险人义务

第十七条 订立保险合同，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或者给付保险金的责任。

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。

第十八条 除另有约定外，投保人应在保险合同成立时交清保险费。

第十九条 被保险人应严格遵守国家公安消防等部门有关消防、安全、生产操作、特种设备使用等方面的相关法律、法规及规定，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。

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。

第二十条 在保险合同有效期内，如有物业管理区域扩大、物业类型变动或其他重要事项变更导致保险标的的危险程度显著增加的，被保险人应当及时书面通知保险人，保险人可以按照合同约定增加保险费或者解除合同。

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。

第二十一条 知道保险事故发生后，被保险人应该：

（一）尽力采取必要、合理的措施，防止或者减少损失。否则，对因此扩大的损失，保险人不承担保险责任；

（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认定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法确定或核实的部分不承担赔偿责任。**

第二十二条 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，被保险人对第三者或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相应责任限额的，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。

第二十三条 被保险人获悉可能发生诉讼、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。

第二十四条 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；
- （二）索赔申请、有关部门出具的与保险事故认定有关的证明和材料；
- （三）涉及财产损失的，应提供财产损失清单、受损财产的损失程度和损失金额的证明材料；
- （四）涉及医疗费用的，应提供二级以上（含二级）医院或者保险人认可的医疗机构诊断证明及病历、用药清单、医疗费用票据、检查报告；
- （五）涉及伤残、死亡的，应提供保险人认可的医疗机构或司法鉴定机构出具的伤残程度证明、公安部门或保险人认可的医疗机构出具的死亡证明、销户证明；
- （六）有关的法律文书（裁定书、裁决书、判决书、调解书等）或赔偿协议、被保险人已支付的赔偿凭证；
- （七）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。

第二十五条 被保险人在请求赔偿时应当如实向保险人说明与本保险合同保险责任有关的其他保险合同的情况。

赔偿处理

第二十六条 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。

第二十七条 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，保险人不负责向被保险人赔偿保险金。

第二十八条 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，每次事故每人人身伤亡的赔偿金额（含医疗费用），参照最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国家安全部、司法部联合发布《人体损伤致残程度分级》（2017 年 1 月 1 日起施行）确定伤残级别，赔偿项目以《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》确定的标准为准。人身伤亡超出以上赔偿项目范围的损失，保险人不负责赔偿。

发生每次事故，保险人对每名受害人的人身伤亡赔偿金额不得超过每次事故每人人身伤亡责任限额，每次事故每名受害人的死亡残疾赔偿金额不得超过每次事故每人死亡残疾责任限额，每次事故每名受害人的医疗赔偿金额不得超过每次事故每人医疗费用责任限额。每次事故人身伤亡赔偿金额不得超过每次事故人身伤亡责任限额，每次事故的财产损失赔偿金额不得超过每次事故财产损失责任限额；每次事故的人身伤亡赔偿金额和财产损失赔偿金额之和不得超过每次事故责任限额。

(二) 在依据本条第（一）项计算的基础上，保险人对每次事故每人医疗费用在扣除每次事故每人医疗费用免赔额或按免赔率计算的免赔金额后进行赔偿；保险人对每次事故财产损失在扣除每次事故财产损失免赔额或按免赔率计算的免赔金额后进行赔偿。

(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。

第二十九条 除另有约定外，对每次事故法律费用的赔偿金额，保险人在每次事故责任限额以外另行计算，但每次事故赔偿金额不超过每次事故责任限额的 5%。在保险期间内多次发生保险事故的，对法律费用的累计赔偿金额不超过累计责任限额的 10%。

除另有约定外，对每次事故施救费用的赔偿金额，保险人在每次事故责任限额以外另行计算，但每次事故赔偿金额不超过每次事故责任限额。在保险期间内多次发生保险事故的，对施救费用的累计赔偿金额不超过累计责任限额。

第三十条 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保险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。

第三十一条 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。

第三十二条 被保险人向保险人请求赔偿保险金的诉讼时效期间为二年，自其知道或者应当知道保险事故发生之日起计算。

争议处理和法律适用

第三十三条 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仲裁；保险单未载明仲裁机构或争议发生后未达成仲裁协议的，依法向中华人民共和国人民法院起诉。

第三十四条 本保险合同的争议处理适用中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）。

其他事项

第三十五条 保险责任开始前，投保人要求解除保险合同的，应当向保险人支付相当于保险费 5%的退保手续费，保险人应当退还剩余部分保险费。

保险责任开始后，投保人要求解除保险合同的，自通知保险人之日起，保险合同解除，保险人按《短期费率表》计收自保险责任开始之日起至合同解除之日止期间的保险费，并退还剩余部分保险费；保险人依法解除保险合同的，按照保险责任开始之日起至合同解除之日止期间与保险期间的日比例计收保险费，并退还剩余部分保险费。

释义

（一）意外事故：指不可预料的以及被保险人无法控制并造成物质损失或人身伤亡的突发性事件。

（二）过失：由于疏忽或者懈怠而未尽合理注意义务。

（三）地震：地壳发生的运动。

（四）海啸：指由海底地震，火山爆发或水下滑坡、塌陷所激发的海洋巨波。

（五）次生灾害：由地震或海啸造成工程结构、设施和自然环境破坏而引发的火灾、爆炸、瘟疫、有毒有害物质污染、水灾、泥石流、滑坡等灾害。

（六）保险责任第三者：指非物业公司（被保险人）以及物业的员工、外包工作人员（保安、保洁、维修人员等）之外的，业主、租户、外来访客、快递员、外卖员、装修工人、过路人员等进入物业管理区域的其他人。

附录 1：短期费率表

保险期间	1 个月	2 个月	3 个月	4 （ 个月	5 个月	6 个月	7 个月	8 个月	9 个月	10 个月	11 个月	12 个月
年保费的比例	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%	100%

注：不足一个月的部分按一个月计收。