我国家财险的发展现状

及境外经验分享

一、我国家财险的发展现状

（一）我国的住房类型

我国的住房类型主要分为城镇住房和农村住房。本文关注的是针对城镇住房的家财险，农村住房和相应的农房保险不在讨论之列。按照住房性质，城镇住房可进一步分为商品房(四成)、自建房(三成)、老公房和保障性住房(三成)。根据推算，我国目前城市住房套数在 3 亿套左右。

根据央行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组的调查，2019 年，我国城镇居民家庭户均总资产为 318 万元，住房占比近七成，是城市居民最为重要的有形财产。如果住房财产的安全无法得到充分保障，则可能演化为基层社会的治理问题，甚至成为严重的社会矛盾。因此，通过保险工具，对居民住房风险进行管理与转移，对维护居民利益、防范社会风险具有重要意义。

（二）我国家财险的保费收入与境外市场的对比

根据中国银行保险监督管理委员会发布的数据，2019 年我国家财险保费收入为 91 亿元，仅占财险及意外险总体保费收入的 1%，占非车险保费收入的 2.0%。

表 1 是 2019 年全球主要市场家财险发展水平对比。可以看到，我国家财险收入占财险及意外险总体保费收入不到 1%（0.7%），在 9 个样本市场中排名倒数第一，远低于其他 8 个工业化市场的平均值 16%。在其他市场，家财险和企财险保费基本可以对半分，但在我国，其比率约为 1：5。这一方面说明居民家财险投保意识较低，另一方面也说明目前的住房保险产品尚不能满足日益发展的住房市场的需要。

表 1　2019 年全球主要市场家财险发展水平　　单位：十亿美元

类别	国家	家财险保费	财产险保费	家财险 /GDP	家财险 / 财产险	家财险 / 财产及意外险市场份额
发达国家	美国	104.3	205	0.48%	51%	15%
	德国	12.5	22	0.32%	56%	14%
	法国	12.3	20	0.45%	62%	16%
	日本	9.0	17	0.18%	53%	10%
	英国	8.9	26	0.32%	34%	9%
发展中国家	巴西	3.2	5	0.23%	58%	15%
	俄罗斯	2.5	3	0.16%	93%	18%
	南非	2.7	3	0.92%	82%	29%
	中国	1.3	8	0.01%	16%	1%

资料来源：瑞再研究院。

二、从历史损失看发展家财险的必要性

尽管我国的城市住房相较农村住房建筑质量较好，风险暴露程度较低，但是依然面临火灾、爆炸、自然灾害等种种威胁。这一小节收集了我国近10多年来比较重大的城市住房损失案例，总结了由于保险缺位带来的风险保障缺口问题，以及政府在其中发挥的作用。

（一）2008年汶川大地震——问题：政府补助标准低，无法补偿灾后损失

2008年5月12日汶川发生8.0级地震，造成了大量的人员伤亡和财产损失，直接经济损失为8452亿元人民币。其中，保险行业的总赔付金额仅为30亿元，约占损失总额的0.3%，远低于发达国家平均水平。

在灾害发生以后，四川省人民政府发布文件，对因住房损毁导致无房可住的城镇受灾家庭给予2万—3万元/户的资金补助。考虑到2008年四川城镇的房价水平，政府的补助可谓杯水车薪。但是如果进一步提高补助标准，又会给政府带来很大的财政压力。较为理想的解决办法是将这部分风险转移给保险公司，既能够在大灾后充分补偿居民的住房损失，帮助他们恢复正常的工作和生活，又可以大大减轻政府的赈灾压力。

（二）2015 年天津港大爆炸——问题：依赖国有企业的社会责任行为，缺少制度化

2015 年 8 月 12 日，位于天津市滨海新区天津港的瑞海公司危险品仓库发生火灾爆炸事故，截至 2015 年 12 月 10 日，事故已核定的直接经济损失为 68.66 亿元，多个居民小区受到严重损失。为了补偿这些小区的住户，天津市 5 家国有房地产企业自愿组成“天津地产企业社会责任联盟”，按照“市场原则”对居民愿意出售的房屋进行购买。收购价格按照市场水平乘以 1.3。

房企对于房屋的回购属于社会责任行为，然而从法律责任上来说，无论开发商还是政府，都没有在居民住房受损后进行经济补偿的义务，这类做法也无法制度化和常态化。假设在其他地区发生类似的灾害，考虑到目前我国一二线城市的房价水平，地方政府不一定有财力对受损的房屋进行回购，也不一定有企业愿意出资。只有通过保险，才能从合同上确保居民的住房损失可以获得相应的补偿，既减轻了政府负担，又维护了社会的稳定。

（三）2010 年上海静安区大火——问题：责任主体的偿付能力参差不齐

2010 年 11 月 15 日，上海市静安区一栋 28 层的教师公寓大

楼起火，起火原因是电焊工实施脚手架焊接施工时火花掉落在保温材料上，引发了大火。火灾共造成58人死亡，71人受伤。

根据政府出台的赔偿方案，静安区建设总公司作为赔偿主体，对所有房屋按照市场价格做全额赔偿，根据我们估算，赔偿金额高达10多亿元。

在这场大火事件中，有明确的责任主体，并且责任主体具备偿付能力，可以给予受影响居民公平合理的经济补偿，但是在更多的案例中，责任主体并不清晰，或者不具备偿付能力，此时若没有保险，政府就不得不承担起赔偿居民的责任，动用额外的财政资金对居民予以经济补偿。

（四）2012年宁波老楼倒塌——问题：事故责任主体难以确定、索赔难度大

2012年12月16日，浙江宁波市江东区一幢六层民房突然倒塌，因提前有倒塌迹象，该楼的住户得以及时疏散，只有两名居民遇难。宁波市住建委表示，房屋倒塌原因初步分析为砖基础长期受雨水浸泡，风化严重，导致底层墙体强度不足引起倒塌。

此后政府出台了危房改造安置方案：每平方米的补偿价格略高于周边房价，这笔钱先由政府垫资，再进行责任追查。我们估算，政府的垫付金额大约在22亿元到24亿元之间。在该事故中，由于难以确定责任主体，房屋补偿都由政府先行垫付，带来了较大的财政压力。如果之前购买了保险，就可以从合同上确保居民的住房损失获得相应的补偿，既能减轻政府负担，又可以维护社会稳定。

三、境外市场家财险发展的主要推力

（一）境外家财险的主要分类

在境外，商业住房保险可按照房屋类型分为两类：第一类是针对独栋、联排房屋的住房保险。其保险保障分为房屋主体及附属结构的保险(building insurance)，以及保障屋内财产的保险(content insurance)。

第二类是针对多层/高层公寓楼的住房保险。其高层/多层公寓的特点是分契式所有权(Strata Title)，也就是说，该公寓楼内任一公寓的所有权归该公寓的业主100%所有，而除此以外的共用部分，如楼体、大堂、附属设施等归所有业主共有。由于所有权存在差异，该类公寓楼的保险可以分为两个部分，第一部分是公寓内的家具、装修、家用电器等的保险，

该保险属于屋内财产保险(content insurance)，由业主自行购买；第二部分是公寓的共用部位(楼体、大堂、走廊等)和共用设施设备(电梯、照明、消防等)的保险，在发达国家，如英国、美国、澳大利亚等，该保险被称为住房共管物业保险(residential strata insurance)，由业委会(body corporate committee)或其委托的物业管理公司统一购买，其保费来源于业主缴纳的物业费。在这些国家，屋内财产保险的覆盖率有高有低，但是绝大多数业主委员会都会为其楼体和共用设施设备购买保险。

（二）家财险在各主要市场的发展情况，及其带给我们的启示

我们研究了美国、日本、新加坡、瑞士、台湾地区、香港特别行政区等国家和地区的家财险发展状况，以及相关的政策法规情况(见表 2)，总结出境外家财险发展的主要推力。

表 2　世界部分国家和地区家财险发展状况及相关政策法规情况

类别	美国	日本	新加坡
住房类型	在美国约 1.35 亿套住房中，约 6% 为简易移动屋（Mobile Homes），76% 为联排或独栋小楼（Single Unit），其余 18% 为多层或高层公寓。联排或独栋小楼一般为木结构，容易受自然灾害比如飓风、洪水、雪灾、山火的影响，而公寓多为钢混或者砖混结构	日本居民建筑类型主要分为独栋小楼（又称一户建）和公寓，占比分别为 54% 和 46%。其中独栋小楼一般为抗震的木结构，而公寓按照建筑结构又可以分为板房和现代公寓，前者一般为木结构低层建筑，后者则多为钢混结构	新加坡的住房类型分为政府规划建造的 HDB（Housing & Development Board）组屋、商品公寓楼和别墅。根据新加坡统计局的数据，这三者的占比分别是 79%、16% 和 5%。组屋和商品公寓楼的主流建筑类型都是钢筋混凝土结构
保障内容	火灾、爆炸、风灾、冰雹属于基本保障，但是地震和洪水除外。地震保障可通过批单获取，而洪水保障则来自国家洪水保险计划（简称 NFIP）	除了保障火灾爆炸，一般还会保障洪水等自然灾害，但是地震保障需要通过批单购买。分为每年续保的一年期保单和长期保单（最长期限 10 年）。购买长期保单的主要目的就是能使住房保险的保单期限匹配贷款年限	包含火灾爆炸和自然灾害
市场大小	在 2018 年，美国住房保险的保费收入为 990 亿美元，占财产险市场保费的 50%，占财险及意外险市场总体保费的 15%	日本住房保险的覆盖率在 2015 年为 82%，其中有 60% 的住房保险扩展了地震保障。 在 2016 年，日本共销售住房保险保单4300万单，累计保费 320 亿美元	无单独的统计数据
拥有住房保险是否为申请房贷的先决条件	是，美国的银行和其他贷款提供机构均把拥有住房保险列为申请房贷的必要条件	是，大部分银行会要求借款人在申请住房按揭贷款时购买保险，以确保即使发生大灾，借款人仍然可以在保险公司的帮助下偿还贷款	是，对于 HDB 组屋，如果新加坡居民在购买组屋时申请了贷款，必须从官方授权的保险公司处购买保障房屋结构的住房保险。此外，新加坡的商业银行在向购房者提供贷款时，一般也会要求购房者拥有住房保险
公寓楼的投保方式	对于美国的公寓，不论是产权公寓（Condo）还是合作公寓（Co-op），绝大部分物业公司会对房屋的整体结构进行投保，保障范围包含楼宇结构，电梯、锅炉等公共设备，泳池、停车场等公共区域。而业主则需要对屋内的设施比如装修、家具等进行投保	日本公寓分为共管式公寓和长租公寓，其投保方式有所不同：对于共管式公寓，物业公司可以决定是否为公寓的公共区域如游泳池、停车场、大堂等投保；各个房屋（包括房屋结构和屋内财产）的保险由各屋的业主单独投保。对于长租公寓，业主负责为整个房屋结构和公共区域投保，但是保障内容不包含租户的个人财产，租户可自行决定是否为其个人财产单独投保	新加坡的商品住宅一般会由专门的物业管理公司负责管理。根据规定，物业管理公司需要为其公寓楼房购买损失保险，其保障内容包括因为火灾、爆炸和其他意外事故导致的楼房的修复 / 重建费用，不仅楼房本身，其他的附属设施比如大门、围栏、人行道、泳池、露台、停车场等也都在保障范围之内。但是对于各家各户室内财产的保障依然需要各个业主自行购买
损失案例	2017年8月到9月间，3场飓风（Harvey、Irma、 Maria）先后袭击美国和加勒比地区，带来狂风暴雨，无数房屋被水冲毁，造成了 920 亿美元的保险损失，其中有大约 70% 来自住房保险的损失。2018 年 11 月 8 日至 25 日，美国加州天堂镇发生山火，这是加州历史上死亡人数最多、破坏力最大的一场山火，山火烧毁了约 14000 座建筑，保险行业累计赔付 125 亿美元	在 2011 年日本东北地震中，有不少住宅楼倒塌或严重损坏。那些在地震发生前已经投保了住房保险的住宅楼，其灾后的修复工作往往格外顺利。对于没有购买保险的住宅楼，在灾害发生后往往会因为业主大会对维修资金的金额和分配方式不满而难以达成共识，导致维修资金迟迟不能到位	

类别	瑞士	台湾地区	香港特别行政区
住房类型	瑞士的主要住房类型可以分为低层公寓楼和别墅两种，其建筑质量和防灾等级都处于国际领先水平	台湾地区共有 600 万套住宅，其住房类型有 3 种主要形式：旧式联排别墅（透天厝）、独栋别墅和公寓楼，占比分别为 41%、21% 和 38%。从建筑类型来看，绝大部分为较为坚固的钢混结构（65%）或砖混结构（32%）	香港地区的住房类型分为 3 种：公屋，与内地的廉租房类似；居屋，类似于内地的经济适用房；最后一种就是商品房。公屋、居屋和商品房占比分别为 29%、15% 和 56%。这些住房的建筑结构均为钢筋混凝土结构
保障内容	包含火灾爆炸和自然灾害	凡是购买火险的个人，必须同时购买地震保险（类似捆绑销售）	包含火灾爆炸和自然灾害
市场大小	瑞士住房保险的渗透率接近 100%	预计台湾地区住房保险的渗透率在 33% 左右，主要为房贷驱动。基于 AXCO 报告，台湾地区住房保险市场大约占财产险市场的 15%	2018 年，香港地区家财险的保费收入为 43.9 亿港币，占财险及意外险市场保费收入的 11%，其中绝大部分为商业楼宇和住宅。香港地区住房保险没有单独的保费统计数据
拥有住房保险是否为申请房贷的先决条件	是，瑞士共有 26 个州，其中有 22 个州推行强制的房屋保险，即使是那 4 个未将房屋保险定为强制投保的州，如果购房者向银行申请银行按揭贷款，银行也会要求购房者拥有住房保险	是，拥有住房保险是申请房贷的先决条件	是，根据规定，银行可以要求客户购买按揭火险保单，但是需给予客户选择保险公司的权力
公寓楼的投保方式	居住在瑞士公寓楼的业主一般会成立业主委员会，并以业主委员会的名义聘请专业的物业管理公司，对公寓楼的日常维护进行管理，为公寓楼购买住房保险也是物业管理公司的职业之一。然而物业公司购买的保险仅仅保障楼房结构和附属设施，各家的屋内财产保险需由各家业主自行购买	和其他市场不一样的是，台湾地区的物业管理公司一般不会为整个房屋采购住房保险。而是业主根据需求，自行购买住房保险	对于最近 20 年建设的公屋和居屋，房屋署或屋村管理公司会为其购买火险统保，保费从住户每月缴纳的管理费中扣除，该保险仅仅保障大厦楼宇的整体结构，不保障屋内财产。此外，一些公寓楼的住房保险由物业管理公司或者开发商统一采购
损失案例		2016 年 2 月 6 日，台南市维冠金龙大楼因台湾高雄美浓地震而完全倒塌。住宅地震保险基金向投保了地震保险的房屋全倒受灾户赔偿 20 万临时住宿费用和 150 万保险金	在 2017 年台风“天鸽”和 2018 年台风“山竹”中，香港有许多住宅楼的窗户破损，室内财产被淹，此时住房保险发挥了一定的作用

1. 银行住房抵押贷款保险模式推动了住房保险的发展

我们发现，在许多发达国家和市场，银行出于风险管控的考虑，会强制要求贷款人在申请房贷时为其抵押房产投保住房保险，这是银行出于风险管理考量的商业行为，此举大大促进了住房保险的覆盖，有效降低了居民的巨灾保障缺口。

2. 业委会/物业为大楼统一购买住房保险是通行做法

我们也发现，对于境外的多层公寓，业主委员会或者物业公司为公寓的房屋结构、公共设施等购买住房共管物业保险是通行做法。从操作上而言，这部分保险的具体保障内容由业委会讨论决定，然后委托物业公司进行购买，保险费用一般从物业管理费中进行扣除。共管物业保险的保障内容既包括火灾、爆炸和其他的意外事故造成的房屋结构和附属设施的损坏，也会扩展到台风、地震、洪水等自然灾害。

四、对发展我国家财险的建议

综合境外家财险的发展经验，结合我国的实际情况，对如何发展我国的家财险，我们有以下建议：

（一）完善我国银行住房抵押贷款保险

在我国开办住房抵押贷款保险初期，由于经验有限，一些商业银行在办理个人住房贷款业务时，强制要求借款人到指定的保险公司投保，以此获取佣金。该做法损害了消费者利益，也使得银行和保险公司遭受了“信任危机”，因此，基于保险合同的自愿原则，从 2005 年起一些银行已经不再强制要求贷款客户购买住房抵押贷款保险了。

境外市场的做法与我国并不相同。在境外市场，银行强制要求抵押房产购买住房抵押贷款保险的出发点是确保当发生火灾或其他自然灾害，抵押物出现物质损失的情况下，该物质损失由保险公司负责赔偿，从而确保贷款人不会因此违约，以保障银行的违约风险。因此，银行仅仅对住房保险的保额、期限等提出要求，不存在“捆绑销售”的行为，消费者拥有保险产品的自主选择权和议价权，可自行选择购买渠道和产品。

由于在历史上，我国商业银行销售住房抵押贷款保险的做法曾经受到质疑，如今若要重启这种做法，需要监管给出明确的支持态度和背书，同时，对于哪类行为合规、哪类行为不合规给出明确的规定，使得银行在实施时标准明确，没有心理包袱。在实施过程中，银行需学习境外做法，严禁损害消费者利益的行为。银行需提前告知贷款人其对住房保险的具体要求，但是不可以在购买渠道和产品价格上有任何限制条件。由于我国城市住房的风险较低，住房保险出险频率不高，为提高消费者满意度，可以在产品设计上加入一些增值服务，如家政清洁、电器维修等。

（二）探索开展小区公共区域和公共设施设备保险

2020 年 5 月，瑞士再保险对我国居住在一二线城市并且拥有自有住房的 577 名居民进行了一项调查。调查显示，43%的住户对现有物业持一般或者不满意态度，不满意的方面在于小区共用设施设备损坏没有得到及时维修（29%）、小区卫生情况维持不好（44%）、小区绿化情况不好（45%）等。在小区共用设施设备损坏没有得到及时维修这一项，电梯故障、大堂楼道损坏、水管爆裂和屋顶漏水等是户主投诉最多的方面。在我们简单介绍了小区公共设施保险的优点(及时维修理赔和检查维护)之后，78%的受访者表示比较/非常愿意购买该类保险。其原因是：能够部分取代物业服务，实现维修质量的提升。

由此，我们建议保险公司：一是增强消费者保险知识教育，增加其对小区公共区域和公共设施设备保险的认知度，结合案例介绍，宣传保险的益处；二是建立公开透明的理赔信息发布平台，向业主和物业公司发布理赔信息，接受各方监督，增加消费者的信任度；三是提供日常风险管理服务，比如增加与业主、物业的交流，更清晰地掌握小区内公共设施的使用情况和数据，并且利用大数据，提前定位风险发生地点和风险级别，形成风险预警机制，为住户带来更好的保障。