



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

物業管理 公司於《建築物管理 條例》下的責任

操守守則

編號：C19/2023

生效日期：2023年11月3日

www.pmsa.org.hk

序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）作為物業「經理人」²（經理人），為其客戶³的物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，會涉及物業管理的各種事宜。持牌物管公司無論是作為物業的公契經理人，或是為執行公契而管理該物業的人，都須根據《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）的有關條文行事⁴。《建管條例》附表7的條文是公契的強制性條款，必須納入每一份公契之內⁵，如附表7的條文與公契的條款有不一致的地方，須以附表7的條文為準⁶。

¹ 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

² 根據《建管條例》第34D(1)條，經理人主要可以分為兩類：(1)公契經理人，即就建築物而言，指公契指明管理該建築物的人；或(2)當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人。

³ 「客戶」一詞的定義與《條例》第16條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—(a)該物業的業主組織；及(b)就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。在此定義下，租客不是客戶。

⁴ 如法例的相關條文有任何修訂，則持牌物管公司行事須以最新修訂的條文為準。

⁵ 根據《建管條例》第34E(1)條，除該條例第(4)款另有規定外，該條例附表7的條文—(a)須隱含地納入在關鍵日期或該日之後訂立的每一公契內；及(b)自關鍵日期起，須隱含地納入在該日期之前訂立的每一公契內。

⁶ 根據《建管條例》第34E(2)條，憑藉該條納入公契內的條文—(a)對建築物的業主及經理人均具約束力；及(b)與公契的任何其他條文不一致時，即以憑藉該條納入公契的條文為準。



持牌物管公司作為經理人除本身須根據《建管條例》有關條文行事外，亦須協助及提醒其管理的物業的業主或業主組織（包括業主立案法團⁷（「法團」）或業主委員會⁸（「業委會」））（如有）根據《建管條例》的相關條文處理物業的管理事宜。

持牌物管公司於《建管條例》下須遵守的規定

守則： A(1) 持牌物管公司作為公契經理人或為物業執行公契而管理物業時，須遵從《建管條例》附表7的規定，附表7主要就下列事項作出規定：

- (a) 釐定管理開支
- (b) 保存帳目
- (c) 開立和維持銀行戶口
- (d) 特別基金
- (e) 採購安排
- (f) 經理人辭職
- (g) 經理人的委任結束後的責任
- (h) 業主之間的通訊

⁷ 法團是按照《建管條例》成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理物業的公用部分。

⁸ 業委會指根據及按照公契成立的業主組織。有關組織的組成、運作細則、職責和權力都須依從公契的規定。業委會並不是一個法人團體。如果大廈已成立法團和委出管理委員會，則管理委員會委員須當作為業委會，並具有業委會根據公契所具有的一切職能、權力及職責（見《建管條例》第34D及34K條）。

釐定管理開支

- 守則：** B(1) 持牌物管公司須就每個財政年度擬備預算草案，列明有關財務年度的建議開支，業主應繳付的管理開支總額須為持牌物管公司建議的開支總額⁹。
- B(2) 如物業沒有法團¹⁰，持牌物管公司須將預算草案的副本送交業委會¹¹。如無業委會¹²，則持牌物管公司須將副本至少連續7天展示在物業的顯眼處¹³。
- B(3) 在送交或展示預算草案副本的同時，持牌物管公司須發出通知，邀請每名業主在14天內，將對預算草案的意見送交持牌物管公司¹⁴。
- B(4) 在收集業主的意見後，持牌物管公司須擬備預算，列明有關財務年度的建議開支總額¹⁵。
- B(5) 持牌物管公司須將預算的副本送交業委會¹⁶。如無業委會¹⁷，則持牌物管公司須將副本至少連續7天展示在物業的顯眼處¹⁸。
- B(6) 如持牌物管公司在任何財務年度開始時，仍未遵從上述的規定，擬備預算草案和預算，則直至其遵從有關規定為止，該年度的管理開支總額須當作與前一年度的管理開支總額一樣¹⁹。

⁹ 《建管條例》附表7第1(1)及1(2)段

¹⁰ 見本守則註釋7

¹¹ 見本守則註釋8

¹² 見本守則註釋8

¹³ 《建管條例》附表7第1(2)(b)段

¹⁴ 《建管條例》附表7第1(2)(c)段

¹⁵ 《建管條例》附表7第1(2)(d)段

¹⁶ 見本守則註釋8

¹⁷ 見本守則註釋8

¹⁸ 《建管條例》附表7第1(2)(e)段

¹⁹ 《建管條例》附表7第1(3)段



- B(7) 如物業有法團²⁰，而法團²¹在持牌物管公司將預算或修訂預算（如有）送交後的1個月內，藉各業主通過的決議，決定否決有關預算，則該財務年度的管理開支總額，不得超過前一年度開支總額的110%²²。
- B(8) 如有任何業主以書面要求持牌物管公司提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則持牌物管公司須在收取合理的複印費後，提供副本給有關業主²³。

保存帳目

守則： C(1) (a) 持牌物管公司須備存下列帳目文件最少6年²⁴：

- (i) 恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄；及
 - (ii) 該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件。
- (b) 持牌物管公司須按規定擬備收支概算表及資產負債表，並於物業顯眼處展示其副本²⁵，相關規定包括下列：
- (i) 每3個月（或持牌物管公司選擇的較短期間），持牌物管公司須就有關期間擬備收支概算表及資產負債表，並在有關期間後的1個月內，在物業的顯眼處至少連續7天展示該收支概算表及資產負債表的副本；及
 - (ii) 在每個財務年度結束後的2個月內，持牌物管公司須擬備該年度的收支表及資產負債表，並在物業的顯眼處至少連續7天展示該收支表及資產負債表。
- (c) 持牌物管公司須按規定准許業主查閱帳簿或帳項紀錄、任何收支表或資產負債表，以及會計師或核數師報告（如有），並按規定向業主提供副本²⁶。

²⁰ 見本守則註釋7

²¹ 見本守則註釋7


²² 《建管條例》附表7第1(6)段

²³ 《建管條例》附表7第1(7)段

²⁴ 《建管條例》附表7第2(1)段

²⁵ 《建管條例》附表7第2(2)至第2(4)及第2(7)段

²⁶ 《建管條例》附表7第2(5)及第2(6)段



開立和維持銀行戶口

- 守則：** D(1) (a) 持牌物管公司須開立和維持一個有利息的銀行戶口，並只將有關戶口用於物業管理方面^{27,28}。
- (b) 如物業有法團²⁹，則持牌物管公司須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有其就物業管理而從法團³⁰或代法團³¹收到的款項，而每個戶口須指定為信託戶口或客戶戶口³²。
- (c) 持牌物管公司須在物業的顯眼處，展示一份臚列開立和維持的戶口的證明的文件³³。
- (d) 除另有規定外，持牌物管公司就物業管理而收到的所有款項，須不延誤地存入上述的銀行戶口³⁴。

²⁷ 《建管條例》附表7第3(1)段、第3(1B)及第3(2)-3(5)段

²⁸ 監管局就持牌物管公司代其客戶開立和維持銀行戶口以處理與物管服務相關的款項的工作，發出了《處理代客戶或安排客戶支付款項》的操守守則及良好作業指南。有關處理銀行戶口時應注意的事宜，持牌物管公司須遵守該操守守則及參考該良好作業指南中相關適用的部分：<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

²⁹ 見本守則註釋7

³⁰ 見本守則註釋7

³¹ 見本守則註釋7

³² 《建管條例》附表7第3(1A)段及第3(2)-3(5)段

³³ 《建管條例》附表7第3(1B)段

³⁴ 《建管條例》附表7第3(2)-3(4)段

特別基金

- 守則：** E(1) (a) 持牌物管公司須設立並維持一項特別基金，以備支付並非預期每年都需要支付的款項³⁵。
- (b) 如物業有法團³⁶，則持牌物管公司須提醒法團³⁷藉業主的決議，釐定各業主在任何財務年度須對該特別基金繳付的款額，以及須支付所繳付的該等款額的時間³⁸。
- (c) 持牌物管公司須在銀行開立和維持一個有利息的戶口，戶名須為物業的特別基金，並只將有關戶口用於有關特別基金的事宜³⁹。
- (d) 如物業有法團⁴⁰，則持牌物管公司須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有就特別基金所收到的款項，而每個戶口須指定為信託戶口或客戶戶口⁴¹。持牌物管公司須在物業的顯眼處，展示一份臚列開立和維持的戶口的證明的文件⁴²。
- (e) 持牌物管公司就特別基金而收到的所有款項，必須不延誤地存入上述的銀行戶口⁴³。
- (f) 除非持牌物管公司認為情況緊急或有關支出已藉業委會⁴⁴（如有）的決議批准，否則持牌物管公司不得從特別基金付出任何款項⁴⁵。

³⁵ 《建管條例》附表7第4(1)至4(5)段

³⁶ 見本守則註釋7

³⁷ 見本守則註釋7

³⁸ 《建管條例》附表7第4(2)段

³⁹ 《建管條例》附表7第4(3)段

⁴⁰ 見本守則註釋7

⁴¹ 《建管條例》附表7第4(3A)段


⁴² 《建管條例》附表7第4(3B)段

⁴³ 《建管條例》附表7第4(4)段

⁴⁴ 見本守則註釋8

⁴⁵ 《建管條例》附表7第4(5)段





採購安排

- 守則：** F(1) 除非在可豁免招標的情況下，如果任何物品或服務的價值超過或相當可能超過\$200,000⁴⁶，持牌物管公司須以招標承投的方式取得有關物品或服務⁴⁷。
- F(2) 除非在可豁免招標的情況下，如果任何物品或服務的價值超過或相當可能超過每年預算的20%⁴⁸，持牌物管公司須以招標承投的方式取得有關物品或服務，以及須藉在法團⁴⁹業主大會上（或藉在按照公契召開和進行的業主會議上（如無法團⁵⁰））以過半數票通過的決議，決定是否採納所收到的投標書⁵¹。

⁴⁶ 或主管當局（即民政及青年事務局局長）於憲報刊登公告指明用以取代的款額（見《建管條例》附表7第5(1)段）

⁴⁷ 《建管條例》附表7第5段

⁴⁸ 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的百分率（見《建管條例》附表7第5(2)段）

⁴⁹ 見本守則註釋7

⁵⁰ 見本守則註釋7

⁵¹ 《建管條例》第34D(3)條及附表7第5段

經理人辭職

守則： G(1) 如持牌物管公司辭職，須按照下列方式給予不少於3個月的書面通知⁵²：

- (a) 向業委會⁵³送交通知；或
- (b) 如無業委會⁵⁴，向每名業主發出通知，並將通知展示在物業的顯眼處。

G(2) 如就委任持牌物管公司有訂立合約，持牌物管公司須按照其委任合約中所載關於其辭職的條款行事。

G(3) 就守則第G(1)段所述的業主通知，持牌物管公司須以下列任何一種方式發出⁵⁵：

- (a) 當面送交業主；
- (b) 郵寄到業主最後為人所知的地址；或
- (c) 留在業主的單位或單位信箱內。

⁵² 《建管條例》附表7第6(1)段

⁵³ 見本守則註釋8

⁵⁴ 見本守則註釋8

⁵⁵ 《建管條例》附表7第6(2)段





經理人的委任結束後的責任

守則： H(1) 持牌物管公司的委任不論因何原因結束後，須履行的責任包括下列^{56,57}：

- (a) 在切實可行的範圍內盡快，而最遲在其委任結束日期的14天內，將屬於法團⁵⁸（如有）或業主，但在其管有下而與物業管理有關的任何動產，送交業委會⁵⁹（如有）或接任的持牌物管公司⁶⁰。
- (b) 在其委任結束日期的2個月內，擬備收支表及資產負債表，並把該收支表及資產負債表交由業主組織（如有）所指明的會計師或核數師審計⁶¹。
- (c) 將為了擬備收支表及資產負債表的帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄送交業主組織⁶²（如有）或接任的持牌物管公司⁶³。

⁵⁶ 《建管條例》附表7第8段

⁵⁷ 監管局就持牌物管公司於其委任結束時須履行的責任，發出了《物業管理公司就其委任的結束須履行的責任》的操守守則及良好作業指南。持牌物管公司須遵守該操守守則及參考該良好作業指南中相關適用的部分：<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁵⁸ 見本守則註釋7

⁵⁹ 見本守則註釋7

⁶⁰ 《建管條例》附表7第8(1)段

⁶¹ 《建管條例》附表7第8(2)(a)段

⁶² 監管局就持牌物管公司於其委任結束時須履行的責任，發出了《物業管理公司就其委任的結束須履行的責任》的操守守則及良好作業指南。持牌物管公司須遵守該操守守則C(2)及參考該良好作業指南中相關適用的部分：<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁶³ 《建管條例》附表7第8(2)(b)段

業主之間的通訊

守則： I(1) 持牌物管公司須一般地或在個別情況下，就業主之間關乎物業管理的事宜互相通訊的渠道，在法團⁶⁴（如有）業主大會上諮詢法團⁶⁵，並採取法團⁶⁶決定的方法處理⁶⁷。

持牌物管公司於《建管條例》下須提示業主立案法團遵守的規定

守則： J(1) 如物業已成立法團⁶⁸，在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司須協助及提醒法團⁶⁹遵守《建管條例》中所載列對法團⁷⁰的相關規定，並應提醒法團⁷¹遵循《建管條例》行事。《建管條例》就物業管理事宜作出的規定主要包括下列：

- (a) 業主大會及管理委員會（「管委會」⁷²）會議；
- (b) 財務事項；
- (c) 採購及招標程序；
- (d) 大廈保險；及
- (e) 物業設施的管理和安全（包括環境衛生、保安、斜坡安全、升降機裝置安全等）。

J(2) 如持牌物管公司與法團⁷³（如有）協議的工作範圍包括守則第J(1)(a)至(e)段所述的物業管理事宜，則持牌物管公司須遵照《建管條例》的相關規定行事。

⁶⁴ 見本守則註釋7

⁶⁵ 見本守則註釋7

⁶⁶ 見本守則註釋7

⁶⁷ 《建管條例》附表7第9段

⁶⁸ 見本守則註釋7

⁶⁹ 見本守則註釋7

⁷⁰ 見本守則註釋7

⁷¹ 見本守則註釋7

⁷² 《建管條例》第II部

⁷³ 見本守則註釋7





持牌物管公司於《建管條例》下須提示業主委員會遵守的規定

守則： K(1) 如物業已成立業委會⁷⁴，在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司須協助及提醒業委會⁷⁵遵從《建管條例》附表8⁷⁶中所載列對業委會⁷⁷適用的規定，並須提醒業委會⁷⁸遵循相關規定行事。附表8主要就業委會⁷⁹會議及業主會議作出規定。

⁷⁴ 見本守則註釋8

⁷⁵ 見本守則註釋8

⁷⁶ 根據《建管條例》第34F條，條例附表8的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入每一公契內。附表8的條文被如此納入時，可憑藉業主的決議，將該條文修訂、刪除，或重新納入公契內。

⁷⁷ 見本守則註釋8

⁷⁸ 見本守則註釋8

⁷⁹ 見本守則註釋8

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。



相關《良好作業指南》

物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

📄 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

