

物业管理业监管局

操守守则

物业管理公司于《建筑物管理条例》下的责任

守则编号：C19/2023

生效日期：2023年11月3日

序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第626章）（《条例》）第5条就施行第4条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人¹不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事实的依据。

背景

2. 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）作为物业「经理人」²（经理人），为其客户³的物业提供物业管理服务（「物管服务」）时，会涉及物业管理的各种事宜。持牌物管公司无论是作为物业的公契经理人，或是为执行公契而管理该物业的人，都须根据《建筑物管理条例》（第344章）（《建管条例》）的有关条文行事⁴。《建管条例》附表7的条文是公契

¹ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第1级）牌照；物业管理人（第2级）牌照；临时物业管理人（第1级）牌照；或临时物业管理人（第2级）牌照。

² 根据《建管条例》第34D(1)条，经理人主要可以分为两类：(1)公契经理人，即就建筑物而言，指公契指明管理该建筑物的人；或(2)当其时为执行公契而管理该建筑物的任何其他人士。

³ 「客户」一词的定义与《条例》第16条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指—(a)该物业的业主组织；及(b)就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。在此定义下，租客不是客户。

⁴ 如法例的相关条文有任何修订，则持牌物管公司行事须以最新修订的条文为准。

的强制性条款，必须纳入每一份公契之内⁵，如附表 7 的条文与公契的条款有不一致的地方，须以附表 7 的条文为准⁶。

3. 持牌物管公司作为经理人除本身须根据《建管条例》有关条文行事外，亦须协助及提醒其管理的物业的业主或业主组织（包括业主立案法团⁷（「法团」）或业主委员会⁸（「业委会」））（如有）根据《建管条例》的相关条文处理物业的管理事宜。

持牌物管公司于《建管条例》下须遵守的规定

守则： A(1) 持牌物管公司作为公契经理人或为物业执行公契而管理物业时，须遵从《建管条例》附表 7 的规定，附表 7 主要就下列事项作出规定：

- (a) 厘定管理开支
- (b) 保存账目
- (c) 开立和维持银行账户
- (d) 特别基金
- (e) 采购安排
- (f) 经理人辞职
- (g) 经理人的委任结束后的责任
- (h) 业主之间的通讯

厘定管理开支

守则： B(1) 持牌物管公司须就每个财政年度拟备预算草案，列明有关财务年度的建议开支，业主应缴付的管理开支总额须

⁵ 根据《建管条例》第 34E(1)条，除该条例第(4)款另有规定外，该条例附表 7 的条文-(a)须隐含地纳入在关键日期或该日之后订立的每一公契内；及(b)自关键日期起，须隐含地纳入在该日期之前订立的每一公契内。

⁶ 根据《建管条例》第 34E(2)条，凭借该条纳入公契内的条文-(a)对建筑物的业主及经理人均具约束力；及(b)与公契的任何其他条文不一致时，即以凭借该条纳入公契的条文为准。

⁷ 法团是按照《建管条例》成立的法人团体，在法律上代表所有业主管理物业的公用部分。

⁸ 业委会指根据及按照公契成立的业主组织。有关组织的组成、运作细则、职责和权力都须依从公契的规定。业委会并不是一个法人团体。如果大厦已成立法团和委出管理委员会，则管理委员会委员须当作为业委会，并具有业委会根据公契所具有的一切职能、权力及职责（见《建管条例》第 34D 及 34K 条）。

为持牌物管公司建议的开支总额⁹。

- B(2) 如物业没有法团¹⁰，持牌物管公司须将预算草案的副本送交业委会¹¹。如无业委会¹²，则持牌物管公司须将副本至少连续 7 天展示在物业的显眼处¹³。
- B(3) 在送交或展示预算草案副本的同时，持牌物管公司须发出通知，邀请每名业主在 14 天内，将对预算草案的意见送交持牌物管公司¹⁴。
- B(4) 在收集业主的意见后，持牌物管公司须拟备预算，列明有关财务年度的建议开支总额¹⁵。
- B(5) 持牌物管公司须将预算的副本送交业委会¹⁶。如无业委会¹⁷，则持牌物管公司须将副本至少连续 7 天展示在物业的显眼处¹⁸。
- B(6) 如持牌物管公司在任何财务年度开始时，仍未遵从上述的规定，拟备预算草案和预算，则直至其遵从有关规定为止，该年度的管理开支总额须当作与前一年度的管理开支总额一样¹⁹。
- B(7) 如物业有法团²⁰，而法团²¹在持牌物管公司将预算或修订预算（如有）送交后的 1 个月内，藉各业主通过的决议，决定否决有关预算，则该财务年度的管理开支总额，不得超过前一年度开支总额的 110%²²。

⁹ 《建管条例》附表 7 第 1(1)及 1(2)段

¹⁰ 见本守则注释 7

¹¹ 见本守则注释 8

¹² 见本守则注释 8

¹³ 《建管条例》附表 7 第 1(2)(b)段

¹⁴ 《建管条例》附表 7 第 1(2)(c)段

¹⁵ 《建管条例》附表 7 第 1(2)(d)段

¹⁶ 见本守则注释 8

¹⁷ 见本守则注释 8

¹⁸ 《建管条例》附表 7 第 1(2)(e)段

¹⁹ 《建管条例》附表 7 第 1(3)段

²⁰ 见本守则注释 7

²¹ 见本守则注释 7

²² 《建管条例》附表 7 第 1(6)段

- B(8) 如有任何业主以书面要求持牌物管公司提供任何预算草案、预算或修订预算的副本，则持牌物管公司须在收取合理的复印费后，提供副本给有关业主²³。

保存账目

- 守则： C(1) (a) 持牌物管公司须备存下列账目文件最少 6 年²⁴：
- (i) 恰当的账簿或帐项纪录及财务纪录；及
 - (ii) 该等账簿或纪录所提述的一切单据、发票、凭单、收据及其他文件。
- (b) 持牌物管公司须按规定拟备收支概算表及资产负债表，并于物业显眼处展示其副本²⁵，相关规定包括下列：
- (i) 每 3 个月(或持牌物管公司选择的较短期间)，持牌物管公司须就有关期间拟备收支概算表及资产负债表，并在有关期间后的 1 个月内，在物业的显眼处至少连续 7 天展示该收支概算表及资产负债表的副本；及
 - (ii) 在每个财务年度结束后的 2 个月内，持牌物管公司须拟备该年度的收支表及资产负债表，并在物业的显眼处至少连续 7 天展示该收支表及资产负债表。
- (c) 持牌物管公司须按规定准许业主查阅账簿或帐项纪录、任何收支表或资产负债表，以及会计师或核数师报告（如有），并按规定向业主提供副本²⁶。

²³ 《建管条例》附表 7 第 1(7)段

²⁴ 《建管条例》附表 7 第 2(1)段

²⁵ 《建管条例》附表 7 第 2(2)至第 2(4)及第 2(7)段

²⁶ 《建管条例》附表 7 第 2(5)及第 2(6)段

开立和维持银行账户

- 守则：** D(1) (a) 持牌物管公司须开立和维持一个有利息的银行账户，并只将有关户口用于物业管理方面^{27, 28}。
- (b) 如物业有法团²⁹，则持牌物管公司须开立和维持一个或多个独立而有利息的户口，以持有其就物业管理而从法团³⁰或代法团³¹收到的款项，而每个户口须指定为信托户口或客户户口³²。
- (c) 持牌物管公司须在物业的显眼处，展示一份臚列开立和维持的户口的证明的文件³³。
- (d) 除另有规定外，持牌物管公司就物业管理而收到的所有款项，须不延误地存入上述的银行账户³⁴。

特别基金

- 守则：** E(1) (a) 持牌物管公司须设立并维持一项特别基金，以备支付并非预期每年都需要支付的款项³⁵。
- (b) 如物业有法团³⁶，则持牌物管公司须提醒法团³⁷藉业主的决议，厘定各业主在任何财务年度须对该特别基金缴付的款额，以及须支付所缴付的该等款额的时间³⁸。
- (c) 持牌物管公司须在银行开立和维持一个有利息的户口，户名须为物业的特别基金，并只将有关户口

²⁷ 《建管条例》附表 7 第 3(1)段、第 3(1B)及第 3(2)-3(5)段

²⁸ 监管局就持牌物管公司代其客户开立和维持银行账户以处理与物管服务相关的款项的工作，发出了《处理代客户或安排客户支付款项》的操守守则及良好作业指南。有关处理银行账户时应注意的事宜，持牌物管公司须遵守该操守守则及参考该良好作业指南中相关适用的部分：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

²⁹ 见本守则注释 7

³⁰ 见本守则注释 7

³¹ 见本守则注释 7

³² 《建管条例》附表 7 第 3(1A)段及第 3(2)-3(5)段

³³ 《建管条例》附表 7 第 3(1B)段

³⁴ 《建管条例》附表 7 第 3(2)-3(4)段

³⁵ 《建管条例》附表 7 第 4(1)至 4(5)段

³⁶ 见本守则注释 7

³⁷ 见本守则注释 7

³⁸ 《建管条例》附表 7 第 4(2)段

用于有关特别基金的事宜³⁹。

- (d) 如物业有法团⁴⁰，则持牌物管公司须开立和维持一个或多个独立而有利息的户口，以持有就特别基金所收到的款项，而每个户口须指定为信托户口或客户户口⁴¹。持牌物管公司须在物业的显眼处，展示一份列明开立和维持的户口的证明的文件⁴²。
- (e) 持牌物管公司就特别基金而收到的所有款项，必须不延误地存入上述的银行户口⁴³。
- (f) 除非持牌物管公司认为情况紧急或有关支出已藉业委会⁴⁴（如有）的决议批准，否则持牌物管公司不得从特别基金付出任何款项⁴⁵。

采购安排

守则： F(1) 除非在可豁免招标的情况下，如果任何物品或服务的价值超过或相当可能超过\$200,000⁴⁶，持牌物管公司须以招标承投的方式取得有关物品或服务⁴⁷。

F(2) 除非在可豁免招标的情况下，如果任何物品或服务的价值超过或相当可能超过每年预算的 20%⁴⁸，持牌物管公司须以招标承投的方式取得有关物品或服务，以及须藉在法团⁴⁹业主大会上（或藉在按照公契召开和进行的业主会议上（如无法团⁵⁰））以过半数票通过的决议，决定是否采纳所收到的投标书⁵¹。

³⁹ 《建管条例》附表 7 第 4(3)段

⁴⁰ 见本守则注释 7

⁴¹ 《建管条例》附表 7 第 4(3A)段

⁴² 《建管条例》附表 7 第 4(3B)段

⁴³ 《建管条例》附表 7 第 4(4)段

⁴⁴ 见本守则注释 8

⁴⁵ 《建管条例》附表 7 第 4(5)段

⁴⁶ 或主管当局（即民政及青年事务局局长）于宪报刊登公告指明用以取代的款额（见《建管条例》附表 7 第 5(1)段）

⁴⁷ 《建管条例》附表 7 第 5 段

⁴⁸ 或主管当局于宪报刊登公告指明用以取代的百分率（见《建管条例》附表 7 第 5(2)段）

⁴⁹ 见本守则注释 7

⁵⁰ 见本守则注释 7

⁵¹ 《建管条例》第 34D(3)条及附表 7 第 5 段

经理人辞职

- 守则：** G(1) 如持牌物管公司辞职，须按照下列方式给予不少于 3 个月的书面通知⁵²：
- (a) 向业委会⁵³送交通知；或
 - (b) 如无业委会⁵⁴，向每名业主发出通知，并将通知展示在物业的显眼处。
- G(2) 如就委任持牌物管公司有订立合约，持牌物管公司须按照其委任合约中所载关于其辞职的条款行事。
- G(3) 就守则第 G(1)段所述的业主通知，持牌物管公司须以下列任何一种方式发出⁵⁵：
- (a) 当面送交业主；
 - (b) 邮寄到业主最后为人所知的地址；或
 - (c) 留在业主的单位或单位信箱内。

经理人的委任结束后的责任

- 守则：** H(1) 持牌物管公司的委任不论因何原因结束后，须履行的责任包括下列^{56, 57}：
- (a) 在切实可行的范围内尽快，而最迟在其委任结束日期的 14 天内，将属于法团⁵⁸（如有）或业主，但在其管有下而与物业管理有关的任何动产，送交业委会⁵⁹（如有）或接任的持牌物管公司⁶⁰。
 - (b) 在其委任结束日期的 2 个月内，拟备收支表及资产负债表，并把该收支表及资产负债表交由业主组织（如有）所指明的会计师或核数师审计⁶¹。

⁵² 《建管条例》附表 7 第 6(1)段

⁵³ 见本守则注释 8

⁵⁴ 见本守则注释 8

⁵⁵ 《建管条例》附表 7 第 6(2)段

⁵⁶ 《建管条例》附表 7 第 8 段

⁵⁷ 监管局就持牌物管公司于其委任结束时须履行的责任，发出了《物业管理公司就其委任的结束须履行的责任》的操守守则及良好作业指南。持牌物管公司须遵守该操守守则及参考该良好作业指南中相关适用的部分：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁵⁸ 见本守则注释 7

⁵⁹ 见本守则注释 8

⁶⁰ 《建管条例》附表 7 第 8(1)段

⁶¹ 《建管条例》附表 7 第 8(2)(a)段

- (c) 将为了拟备收支表及资产负债表的账簿、帐项纪录、文据、文件及其他纪录送交业主组织⁶²（如有）或接任的持牌物管公司⁶³。

业主之间的通讯

守则： I(1) 持牌物管公司须一般地或在个别情况下，就业主之间关乎物业管理的事宜互相通讯的渠道，在法团⁶⁴（如有）业主大会上咨询法团⁶⁵，并采取法团⁶⁶决定的方法处理⁶⁷。

持牌物管公司于《建管条例》下须提示业主立案法团遵守的规定

守则： J(1) 如物业已成立法团⁶⁸，在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司须协助及提醒法团⁶⁹遵守《建管条例》中所载列对法团⁷⁰的相关规定，并应提醒法团⁷¹遵循《建管条例》行事。《建管条例》就物业管理事宜作出的规定主要包括下列：

- (a) 业主大会及管理委员会（「管委会」⁷²）会议；
- (b) 财务事项；
- (c) 采购及招标程序；
- (d) 大厦保险；及
- (e) 物业设施的管理和安全（包括环境卫生、保安、斜坡安全、升降机装置安全等）。

⁶² 监管局就持牌物管公司于其委任结束时须履行的责任，发出了《物业管理公司就其委任的结束须履行的责任》的操守守则及良好作业指南。持牌物管公司须遵守该操守守则C(2)及参考该良好作业指南中相关适用的部分：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁶³ 《建管条例》附表 7 第 8(2)(b)段

⁶⁴ 见本守则注释 7

⁶⁵ 见本守则注释 7

⁶⁶ 见本守则注释 7

⁶⁷ 《建管条例》附表 7 第 9 段

⁶⁸ 见本守则注释 7

⁶⁹ 见本守则注释 7

⁷⁰ 见本守则注释 7

⁷¹ 见本守则注释 7

⁷² 《建管条例》第 II 部

J(2) 如持牌物管公司与法团⁷³（如有）协议的工作范围包括守则第 J(1)(a)至(e)段所述的物业管理事宜，则持牌物管公司须遵照《建管条例》的相关规定行事。

持牌物管公司于《建管条例》下须提示业主委员会遵守的规定

守则： K(1) 如物业已成立业委会⁷⁴，在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司须协助及提醒业委会⁷⁵遵从《建管条例》附表 8⁷⁶中所载列对业委会⁷⁷适用的规定，并须提醒业委会⁷⁸遵循相关规定行事。附表 8 主要就业委会⁷⁹会议及业主会议作出规定。

完

如本守则的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

如本守则中涉及的任何法例或法规有任何修订，持牌人行事时须以该等修订的条文为准。

⁷³ 见本守则注释 7

⁷⁴ 见本守则注释 8

⁷⁵ 见本守则注释 8

⁷⁶ 根据《建管条例》第 34F 条，条例附表 8 的条文，凡与公契一致者，须隐含地纳入每一公契内。附表 8 的条文被如此纳入时，可凭借业主的决议，将该条文修订、删除，或重新纳入公契内。

⁷⁷ 见本守则注释 8

⁷⁸ 见本守则注释 8

⁷⁹ 见本守则注释 8