

「物業管理公司就其委任的結束須履行的責任」操守守則及良好作業指南 常見問題

本「常見問題」只供一般參考之用，其所載列的答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，亦不可視為法律或專業意見。物業管理業監管局（「監管局」）在考慮持牌人是否干犯違紀行為時，會按個別具體情況作出決定。如有需要，應就相關法律條文的解釋及個別個案徵詢法律或專業意見。就任何人因使用、不當使用或依賴本「常見問題」所載的內容而引致的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。

1. 甚麼是操守守則？

答： 操守守則是監管局根據《物業管理服務條例》（《條例》）第 5 條而發出的，並載有監管局認為對施行《條例》第 4 條（違紀行為）屬適當的實務指引。

2. 甚麼是良好作業指南？

答： 良好作業指南是監管局根據《條例》第 44 條發出的，旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於操守守則的指引。

3. 沒有遵守操守守則及或良好作業指南可引致甚麼後果？

答： 根據《條例》第 5 條，持牌人不會僅因違反操守守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，操守守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反操守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實的依據。未能遵從良好作業指南則不會被視為《條例》第 4 條所指的違紀行為，但監管局鼓勵持牌人盡力依循良好作業指南行事。

4. 操守守則（編號 C5/2021）（「守則」）及良好作業指南（編號 G5/2021）（「指南」）中所述的「業主組織」是指甚麼組織？

答： 「業主組織」一詞的定義與《條例》第 2 條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建築物管理條例》或公契成立）」。根據此定義，根據《建築物管理條例》（344 章）成立的業主立案法團或根據公契成立的業主委員會均屬業主組織。

5. 假如業主組織根據合約條款以代通知金代替辭職通知終止持牌物管公司的委任，以致持牌物管公司無法按守則第B(1)段的指引在指定的時限前與業主組織或接任人就交接的安排進行會面，持牌物管公司應如何處理？

答： 如有特殊情況以致持牌物管公司未能在指定的時限前與業主組織或接任人就交接的安排進行會面，則守則第B(1)段並不適用。然而，監管局仍鼓勵持牌物管公司與業主組織或接任人盡早會面，以商討有關交接的安排。

6. 如持牌物管公司與業主組織或接任人經商討後未能就移交的動產達成共識，應如何處理？

答： 持牌物管公司須就沒有爭議的動產按守則的指引送交有關業主組織或接任人。至於有爭議的動產，持牌物管公司應透過與業主組織或接任人進行商討或考慮透過法律途徑解決問題。為避免有關爭議發生，持牌物管公司應在接管物業後，清楚記錄接管的所有動產及由有關業主組織確定的紀錄。持牌物管公司應定時更新有關紀錄及提交予有關業主組織。

7. 持牌物管公司是否需要安排其職員親身與業主組織或接任人移交動產？

答： 指南建議持牌物管公司與業主組織或接任人會面以移交動產。

8. 如持牌物管公司提供的物管服務並不包括財務管理例如擬備收支表及資產負債表，當該持牌物管公司的委任結束，是否仍須按守則第E(1)及E(2)段擬備收支表和資產負債表及安排審計工作？

答： 如持牌物管公司與業主組織協議的工作範圍並不包括擬備收支表和資產負債表，則守則第E(1)及E(2)段不適用。

9. 在甚麼情況下，持牌物管公司可毋須按守則第E(1)(b)段的指引，安排把收支表及資產負債表交由有關業主組織所指明的會計師或其他獨立核數師審計？

答： 如業主組織決定毋須就收支表及資產負債表審計（例如根據《建築物管理條例》第 27(1A)條所指的物業不多於 50 個單位的情況），則守則第E(1)(b)段的指引不適用。

10. 如持牌物管公司移交給業主組織或接任人的動產載有個人資料，應如何處理？

答： 如有關動產（例如投訴紀錄或事件報告紀錄）載有個人資料，持牌物管公司須按《個人資料(私隱)條例》處理。