

物業管理業監管局

操守守則

物業管理公司就其委任的結束須履行的責任

守則編號：C5/2021

生效日期：2021年5月7日

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根據《物業管理服務條例》(《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。

守則

交接責任

A(1) 持牌物業管理公司(「持牌物管公司」)於提供物業管理服務的物業的委任結束時，須履行交接責任。

交接前的安排

B(1) 持牌物管公司須於第B(2)段所述的相關指定的時限前與有關業主組織²或經有關業主組織書面同意後與接任的物業管理公司(「接任人」)代表會面，以商討有關交接的安排，並在會面的最少三天³前向有關業主組織或接任人提供擬移交的動產的清單(「清單」)，以便雙方在會面中討論及確定將會移交的動產。

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 「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)。」

³ 此守則所有關於日期的提述均以曆日計算。

B(2) 守則第 B(1)段所述的「指定的時限前」是指—

- (a) 持牌物管公司委任結束的八個星期前（如該持牌物管公司是經理人⁴）；或
- (b) 持牌物管公司委任結束的兩個星期前（如該持牌物管公司並非是經理人）。

B(3) 接任人亦須在有關業主組織的同意及安排下，與離任的持牌物管公司接洽，以便就管理工作及相關文件／資料作出適當的交接安排。

B(4) 如有任何動產並非由離任的持牌物管公司管有，則該持牌物管公司須按其所知披露有關動產由誰人管有，以便有關業主組織或接任人作出跟進。

B(5) 在守則第B(1)段提及的會面完成後的七天³內，離任的持牌物管公司須將經修訂（如有）的清單提供給有關業主組織或接任人。

移交動產的安排

C(1) 除了守則第 C(2)段另有規定外，持牌物管公司須在切實可行的範圍內盡快，而最遲在委任結束日期後的十四天³內，將動產送交有關業主組織或接任人。

C(2) 如持牌物管公司需要保留任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄（「相關文件」）以用作擬備有關收支表及資產負債表，則須—

- (a) 在其委任結束日期後的十四天³內將相關文件的複本送交有關業主組織或接任人；及
- (b) 在其委任結束日期後的兩個月內將相關文件送交有關業主組織或接任人。

⁴ 在本守則中，「經理人」一詞的定義與《建築物管理條例》第 34D 條所述的「經理人」相同。

作為業主組織秘書或司庫的身份移交動產的安排

D(1) 如持牌物管公司在委任期間擔任有關業主組織的秘書或司庫，則在其離任後的十四天³內，須將與其履行有關職務的動產送交有關業主組織。

擬備收支表和資產負債表及安排審計工作

E(1) 除與有關業主組織另有協議⁵或守則第E(2)段另有規定外，持牌物管公司在其委任結束日期後的兩個月內—

(a) 須擬備收支表及資產負債表；及

(b) 安排把該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⁶。

E(2) 就E(1)(b)段而言，如有關業主組織於持牌物管公司委任結束日期前並未有指明會計師或其他獨立核數師，持牌物管公司須把該收支表及資產負債表交由該持牌物管公司指明的會計師或其他獨立核數師審計。

— 完 —

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。

⁵ 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。

⁶ 如業主組織決定毋須就收支表及資產負債表審計（例如於《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)段不適用。