

物業管理業監管局

操守守則

防止貪污事宜

守則編號：C6/2021

生效日期：2021年7月23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》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

持牌物業管理公司的誠信政策及要求

A(1) 持牌物業管理公司(「持牌物管公司」)須就其提供物業管理服務(「物管服務」)的業務制訂防止貪污政策，而該政策須包括—

- (a) 公司的誠信管理政策；
- (b) 公司對旗下物業管理人的誠信要求；及
- (c) 舉報懷疑違法行為的機制以迅速向相關的執法部門舉報。

A(2) 持牌物管公司須確保將守則第A(1)段所指的政策適當地傳達給其董事、員工、代理人及分判商。

持牌物管公司提供誠信培訓

B(1) 持牌物管公司須向其高級人員(即董事、經理及公司秘書)及擔任某些重要職位的員工(例如會計人員、人力資源及行政人員)

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。

提供定期的誠信培訓，以提升其對防止貪污的意識。

持牌物管公司管理誠信風險

C(1) 持牌物管公司須管理其提供物管服務的業務的誠信風險²，並確保其工作程序涵蓋風險控制的措施。

持牌物業管理人的誠信要求

D(1) 持牌物業管理人須遵守的誠信要求包括—

- (a) 遵守其所屬的物業管理公司（「物管公司」）制定的防止貪污政策；
- (b) 嚴禁賄賂貪污，包括—
 - (i) 在進行物業管理工作時，須遵守《防止賄賂條例》(第201章)及其他相關法例，而任何形式的賄賂貪污行為須予禁止；
 - (ii) 不可索取或接受他人的利益，作為作出任何與物業管理事務有關的行為或對他人在物業管理事務上予以優待的報酬或誘因；或提供任何利益予其他人的代理人以作為其作出與其主事人業務有關的行為或在其主事人業務上給予優待的報酬或誘因；
 - (iii) 不可向公職人員（例如政府／公共機構的職員）提供任何利益，作為該人員作出任何與其公職有關的行為或在其政府部門或公共機構事務上提供優待或協助的報酬或誘因；
 - (iv) 不可在與任何政府部門或公共機構進行事務往來時，向任何政府部門或公共機構的成員或職員提供利益；
- (c) 不可索取、收受及提供利益—遵守客戶／物管公司制定有關非法索取，收受及提供《防止賄賂條例》定義下的利益的規則／限制；

² 誠信風險是指因機構的成員、僱員、代理人或業務夥伴作出的不當行為或不法行徑例如賄賂、詐騙、利益衝突及濫用職權而對該機構的業績或聲譽造成的威脅。

- (d) 避免利益衝突—避免任何實際或觀感上的利益衝突。如無法避免，須向其所屬物管公司有關政策所指定的核准人員申報由其決定採取適當的管理／紓減措施；
- (e) 嚴禁濫用職權—只可將客戶及物管公司的資產，包括資金、物業、資料及知識產權，用於經營客戶及物管公司的業務。任何濫用客戶及物管公司資產的行為須予禁止；及
- (f) 協助執法部門—須就刑事罪行調查向執法部門提供全面協助。

— 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。