

物業管理業監管局

防止貪污事宜－「良好作業指南」

指南編號：G6/2021

生效日期：2021年7月23日

序言

就物業管理業監管局（「監管局」）於2021年7月23日發出的「防止貪污事宜」的操守守則¹（守則編號：C6/2021）（「守則」），監管局根據《物業管理服務條例》（《條例》）第44條²向持牌人³提供相關的「良好作業指南」（「指南」），旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引。監管局鼓勵持牌人盡力依循「指南」行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第4條所指的違紀行為。

持牌物業管理公司的誠信政策及要求

守則：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。

¹ 就監管局根據《條例》第5條就施行第4條（違紀行為）而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人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。

² 《條例》第44條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

³ 「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。

指南

- a(1) 持牌物管公司應確保其誠信管理政策及誠信要求（見附錄 1 及 2 的範例）涵蓋必要的誠信規定，包括禁止賄賂及貪污行為、管理利益衝突問題及處理機密資料。

持牌物管公司提供誠信培訓

守則：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）提供定期的誠信培訓，以提升其對防止貪污的意識。

指南

- b(1) 為依循守則第B(1)段的指引，持牌物管公司應為其高級人員（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）建立一個培訓週期⁴，並監察相關落實工作。
- b(2) 除守則第B(1)段所述的人員／員工外，在可行的情況下，持牌物管公司亦應透過合適的形式（例如派發通告、安排簡報會等）讓其他員工及其客戶⁵認識和理解相關誠信管理事宜和防貪知識。

持牌物管公司管理誠信風險

守則：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⁶，並確保其工作程序涵蓋風險控制的措施。

指南

- c(1) 為依循守則第C(1)段的指引，持牌物管公司應：

⁴ 培訓週期包括以下元素：1) 識別培訓需要；2) 設計培訓；3) 建立培訓；4) 實行培訓；5) 應用；及 6) 評估。

⁵ 「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。

⁶ 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。

- (a) 識別其工作程序中的誠信風險；
- (b) 就風險級別作出評估；
- (c) 制訂及執行措施以控制和減低風險；
- (d) 監察有關控制措施的執行並定期檢討其成效；及
- (e) 確保其員工依循有關控制措施。

持牌物業管理人的誠信要求

守則：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；
- (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。

指南

- d(1) 為有效地遵守守則第D(1)段所載列的誠信要求，持牌物業管理人應參與監管局、所屬的物管公司及相關機構（例如廉政公署）提供的誠信培訓。

— 完 —

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

誠信管理政策¹

____（公司名稱）（「公司」）禁止一切形式的賄賂及貪污行為，秉持廉潔守正、誠實正直的精神經營業務，嚴禁貪污。所有獨資經營者／合伙人／董事*及員工（下稱「人員」）必須遵守本誠信政策及相關的公司規則／指引／行為守則*。

- 本公司及所有人員在經營業務時必須遵守《防止賄賂條例》（第201章）、《競爭條例》（第619章）及相關的法例。
- 本公司不容許人員向與本公司有業務往來的人士或機構索取利益²或接受由該等人士或機構提供的利益。假如事先獲得批准接受有關利益，則作別論。
- 本公司禁止所有人員在與政府部門或公共機構進行任何事務往來時，向其職員或成員提供利益，以及禁止所有人員向任何機構的成員提供利益（不論是直接或經第三者間接進行），意圖影響他們與本公司進行業務往來時的決定。
- 本公司屬下人員必須避免接受與本公司有業務往來的單位所提供的奢華或頻密款待。
- 本公司要求所有人員避免陷入利益衝突的情況，或被視為有利益衝突的情況。假如無法避免，有關人員須向公司所指定的核准人員申報，由其決定應採取什麼行動緩解相關情況。
- 本公司禁止所有人員在未經授權下披露任何機密資料，或不當使用公司資料。
- 本公司設有內部通報機制，供人員查詢有關誠信的事宜，並舉報可能違反誠信規定的個案。本公司接獲舉報後會在合理及切實可行的範圍內盡快處理，而且絕對保密。
- 本公司嚴禁向真誠地舉報可能違反誠信規定個案的人員，或參與有關指控的研訊／調查人員報復。
- 任何違反誠信規定的人員會面對內部紀律處分，包括書面警告、終止聘用及／或轉交相關執法機關處理。
- 本公司會就刑事罪行調查向執法部門提供全面協助。
- 本公司致力與價值觀相同、秉持同等誠信標準和重視商業道德的伙伴合作。

簽署³： _____

* 刪去不適用的部分

¹ 雖然公司並不一定需要使用與範本完全相同的字眼，但需採用相同於或不低於範本的準則及要求。

² 根據《防止賄賂條例》（第201章），利益的定義涵蓋任何饋贈、貸款、費用、報酬、佣金、職位、僱傭合約；解除義務／法律責任／貸款；服務及優待；行使或不行使權利／權力／職責等。

³ 政策必須由公司的高層管理人員核准及簽署。

物業管理人誠信要求

嚴禁賄賂貪污

- 物業管理人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。
- 物業管理人不可：
 - 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任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；
 - 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；或
 - 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。

索取，收受及提供利益

- 物業管理人須遵守客戶／物業管理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。

利益衝突

- 物業管理人須避免任何實際或觀感上的利益衝突。如無法避免，有關物業管理人須向相關物業管理公司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。

嚴禁濫用職權

- 物業管理人只可將客戶及物業管理公司的資產，包括資金、物業、資料及知識產權，用於經營客戶及物業管理公司的業務。任何濫用客戶及物業管理公司資產的行為須予禁止。

協助執法部門

- 物業管理人須就刑事罪行調查向執法部門提供全面協助。