

「物业管理公司就其委任的结束须履行的责任」操守守则及良好作业指南 常见问题

本「常见问题」只供一般参考之用，其所载列的答案和建议的解决方法并非详尽无遗，亦不可视为法律或专业意见。物业管理业监管局（「监管局」）在考虑持牌人是否干犯违纪行为时，会按个别具体情况作出决定。如有需要，应就相关法律条文的解释及个别个案征询法律或专业意见。就任何人因使用、不当使用或依赖本「常见问题」所载的内容而引致的任何损失或损害，监管局概不承担任何责任或后果。

1. 甚么是操守守则？

答： 操守守则是监管局根据《物业管理服务条例》（《条例》）第 5 条而发出的，并载有监管局认为对施行《条例》第 4 条（违纪行为）属适当的实务指引。

2. 甚么是良好作业指南？

答： 良好作业指南是监管局根据《条例》第 44 条而发出的，旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于操守守则的指引。

3. 没有遵守操守守则及或良好作业指南可引致甚么后果？

答： 根据《条例》第 5 条，持牌人不会仅因违反操守守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，操守守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反操守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。未能遵从良好作业指南则不会被视作《条例》第 4 条所指的违纪行为，但监管局鼓励持牌人尽力依循良好作业指南行事。

4. 操守守则（编号 C5/2021）（「守则」）及良好作业指南（编号 G5/2021）（「指南」）中所述的「业主组织」是指甚么组织？

答： 「业主组织」一词的定义与《条例》第 2 条所述的「业主组织」相同，即「就某物业而言，指获授权代表该物业所有业主行事的组织（不论该组织是否根据《建筑物管理条例》或公契成立）」。根据此定义，根据《建筑物管理条例》（344 章）成立的业主立案法团或根据公契成立的业主委员会均属业主组织。

5. 假如业主组织根据合约条款以代通知金代替辞职通知终止持牌物管公司的委任，以致持牌物管公司无法按守则第B(1)段的指引在指定的时限前与业主组织或接任人进行会面以讨论交接的安排，持牌物管公司应如何处理？

答： 如有特殊情况以致持牌物管公司未能在指定的时限前与业主组织或接任人进行会面以讨论交接的安排，则守则第B(1)段并不适用。然而，监管局仍鼓励持牌物管公司与业主组织或接任人尽可能及早会面，以商讨有关交接的安排。

6. 如持牌物管公司与业主组织或接任人经商讨后未能就移交的动产达成共识，应如何处理？

答： 持牌物管公司须就没有争议的动产按守则的指引送交有关业主组织或接任人。至于有争议的动产，持牌物管公司应透过与业主组织或接任人进行商讨或考虑透过法律途径解决问题。为避免有关争议发生，持牌物管公司应在接管物业后，清楚记录接管的所有动产及由有关业主组织确认有关纪录。持牌物管公司应定时更新有关纪录及提交予有关业主组织确认。

7. 持牌物管公司是否需要安排其职员亲身与业主组织或接任人移交动产？

答： 指南建议持牌物管公司与业主组织或接任人会面以移交动产。

8. 如持牌物管公司提供的物管服务并不包括财务管理例如拟备收支表及资产负债表，当该持牌物管公司的委任结束，是否仍须按守则第E(1)及E(2)段拟备收支表和资产负债表及安排审计工作？

答： 如持牌物管公司与业主组织协议的工作范围并不包括拟备收支表和资产负债表，则守则第E(1)及E(2)段不适用。

9. 在甚么情况下，持牌物管公司可毋须按守则第E(1)(b)段的指引，安排把收支表及资产负债表交由有关业主组织所指明的会计师或其他独立核数师审计？

答： 如业主组织决定毋须就收支表及资产负债表审计（例如根据《建筑物管理条例》第 27(1A)条所指的物业不多于 50 个单位的情况），则守则第E(1)(b)段的指引不适用。

10. 如持牌物管公司移交给业主组织或接任人的动产载有个人资料，应如何处理？

答： 如有关动产（例如投诉纪录或事件报告纪录）载有个人资料，持牌物管公司须按《个人资料(私隐)条例》处理。