



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

物業管理 公司於《建築物管理 條例》下的責任（修訂）

操守守則

編號：C19/2023



生效日期：2025年7月13日

www.pmsa.org.hk

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（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》）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。

背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）作為物業「經理人」²（「經理人」），為其客戶³的物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，會涉及物業管理的各種事宜。持牌物管公司無論是作為物業的公契經理人，或是為執行公契而管理該物業的人，都須根據《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）的有關條文行事⁴。《建管條例》附表7的條文是公契的強制性條款，必須納入每一份公契之內⁵，如附表7的條文與公契的條款有不一致的地方，須以附表7的條文為準⁶。

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 根據《建管條例》第2(1)條，經理人就某建築物而言，指——（a）公契經理人；或（b）當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人士；而公契經理人指就某建築物而言，有關公契指明為管理該建築物的人。

³ 「客戶」一詞的定義與《物管條例》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。

⁴ 如法例的相關條文有任何修訂，則持牌物管公司行事須以最新修訂的條文為準。

⁵ 根據《建管條例》第34E(1)條，除該條例第(4)款另有規定外，該條例附表7的條文——（a）須隱含地納入在關鍵日期或該日之後訂立的每一公契內；及（b）自關鍵日期起，須隱含地納入在該日期之前訂立的每一公契內。

⁶ 根據《建管條例》第34E(2)條，憑藉該條納入公契內的條文——（a）對建築物的業主及經理人均具約束力；及（b）與公契的任何其他條文不一致時，即以憑藉該條納入公契的條文為準。



3. 《2023年建築物管理（修訂）條例草案》於2024年7月4日獲立法會通過，並於2024年7月12日刊憲為《2024年建築物管理（修訂）條例》（《修訂條例》）。《修訂條例》涉及多個範疇，包括採購、財務報表、保存文件、刑事制裁及其他雜項修訂等。《修訂條例》將有關物業大型維修工程採購、其他高價值供應品、貨品或服務採購、及財務報表的修訂納入附表7，作為公契的強制性條款。

3.1 就物業大型維修工程的採購及其他高價值供應品、貨品或服務的採購，《修訂條例》訂明下列3類採購類別：

- (a) 「第1類大額採購⁷」——指採購項目的作價超過或相當可能超過\$200,000元，且不屬「第2類大額採購⁸」及「大型維修工程採購⁹」；
- (b) 「第2類大額採購¹⁰」——指採購項目的作價超過或相當可能超過相關物業對上3個已結束的財務年度的平均年度開支款額（參照款額¹¹）的20%，及不屬「大型維修工程採購¹²」；及
- (c) 「大型維修工程採購¹³」——指採購項目主要是關乎修理、更換、保養或改善有關物業的任何公用部分，該工程項目的每個單位的平均採購價值超過或相當可能超過\$30,000元，及並非物業的清潔、保安或經理人提供的物管服務。

3.2 就財務報表方面，任何每年收支超過\$500,000元的物業，不論物業單位數目為何，均須審計財務報表¹⁴。財務報表一旦備妥，持牌物管公司須把有關副本及會計師報告的副本（如適用），在物業的顯眼處展示至少連續7日¹⁵。

⁷ 《建管條例》第2D(1)(a)及2D(2)至2D(6)條

⁸ 《建管條例》第2D(1)(b)及2D(2)至2D(6)條

⁹ 《建管條例》第2E條

¹⁰ 《建管條例》第2D(1)(b)及2D(2)至2D(6)條

¹¹ 《建管條例》第2D(3)至2D(6)條

¹² 《建管條例》第2E條

¹³ 《建管條例》第2E條

¹⁴ 《建管條例》第27(2)(c)條；附表7第2(6)及(6A)段

¹⁵ 《建管條例》附表7第2(6B)段

4. 持牌物管公司作為經理人除本身須根據《建管條例》有關條文行事外，亦須協助及提醒其管理的物業的業主或業主組織（包括業主立案法團¹⁶（「法團」）或業主委員會¹⁷（「業委會」））（如有）根據《建管條例》的相關條文處理物業的管理事宜。持牌物管公司亦須配合相關政府部門就《建管條例》下的工作。

持牌物管公司於《建管條例》下須遵守的規定

守則： A(1) 持牌物管公司作為公契經理人或為物業執行公契而管理物業時，須遵從《建管條例》附表7及其他關乎經理人的規定，當中主要包括下列規定：

關於經理人的一般條文 ——

- (a) 經理人的一般職責
 - (i) 釐定管理開支
 - (ii) 保存帳目
 - (iii) 開立和維持銀行戶口
 - (iv) 特別基金
 - (v) 業主之間的通訊
- (b) 終止經理人的委任
 - (i) 經理人辭職
 - (ii) 經理人的委任結束後的責任

¹⁶ 法團是按照《建管條例》成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理物業的公用部分。

¹⁷ 業委會指根據及按照公契成立的業主組織。有關組織的組成、運作細則、職責和權力都須依從公契的規定。業委會並不是一個法人團體。如果大廈已成立法團和委出管理委員會，則管理委員會委員須當作為業委會，並具有業委會根據公契所具有的一切職能、權力及職責（見《建管條例》第34D及34K條）。



採購供應品、貨品或服務 ——

- (a) 投標規定
- (b) 申報規定
- (c) 額外申報規定
- (d) 會議特別程序
- (e) 保存和准許查閱採購文件

業主會議的程序 ——

- (a) 一般程序

物業的控制、管理及行政事宜 ——

- (a) 就物業的控制、管理或行政事宜，配合相關政府部門行事

關於經理人的一般條文

經理人的一般職責 —— 釐定管理開支

守則： B(1) 持牌物管公司須就每個財政年度擬備預算草案，列明有關財務年度的建議開支，業主應繳付的管理開支總額須為持牌物管公司建議的開支總額¹⁸。

B(2) 如物業沒有法團¹⁹，持牌物管公司須將預算草案的副本送交業委會²⁰。如無業委會²¹，則持牌物管公司須將副本至少連續7天展示在物業的顯眼處²²。

B(3) 在送交或展示預算草案副本的同時，持牌物管公司須發出通知，邀請每名業主在14天內，將對預算草案的意見送交持牌物管公司²³。

¹⁸ 《建管條例》附表7第1(1)及1(2)段

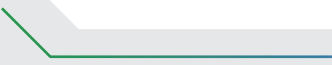
¹⁹ 見本守則註釋16

²⁰ 見本守則註釋17

²¹ 見本守則註釋17

²² 《建管條例》附表7第1(2)(b)段

²³ 《建管條例》附表7第1(2)(c)段

- 
- 
- B(4) 在收集業主的意見後，持牌物管公司須擬備預算，列明有關財務年度的建議開支總額²⁴。
- B(5) 持牌物管公司須將預算的副本送交業委會²⁵。如無業委會²⁶，則持牌物管公司須將副本至少連續7天展示在物業的顯眼處²⁷。
- B(6) 如持牌物管公司在任何財務年度開始時，仍未遵從上述的規定，擬備預算草案和預算，則直至其遵從有關規定為止，該年度的管理開支總額須當作與前一年度的管理開支總額一樣²⁸。
- B(7) 如物業有法團²⁹，而法團³⁰在持牌物管公司將預算或修訂預算（如有）送交後的1個月內，藉法團決議決定否決有關預算，則該財務年度的管理開支總額，不得超過前一年度開支總額的110%³¹。
- B(8) 如有任何業主以書面要求持牌物管公司提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則持牌物管公司須在提出該要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費以下以電子形式，提供副本給有關業主³²。

²⁴ 《建管條例》附表7第1(2)(d)段

²⁵ 見本守則註釋17

²⁶ 見本守則註釋17

²⁷ 《建管條例》附表7第1(2)(e)段

²⁸ 《建管條例》附表7第1(3)段

²⁹ 見本守則註釋16

³⁰ 見本守則註釋16

³¹ 《建管條例》附表7第1(6)段

³² 《建管條例》附表7第1(7)、(7A)及(7B)段

經理人的一般職責——保存帳目

守則： C(1) (a) 持牌物管公司須備存下列帳目文件最少6年³³：

- (i) 恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄；及
- (ii) 該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件。

(b) 持牌物管公司須按規定擬備以下帳目文件，並須作出簽署³⁴，當中包括下列規定：

- (i) 每3個月（或持牌物管公司選擇的較短期間），持牌物管公司須就有關期間擬備收支概算表及資產負債表，並在有關期間後的1個月內，在物業的顯眼處至少連續7天展示該收支概算表及資產負債表的副本³⁵；及
- (ii) 就每個財務年度，擬備收支表及資產負債表（「財務報表」）³⁶。有關財務報表，如物業的每年總收入或總開支（或兩者）超過\$500,000元，不論單位數目為何，均須按規定經妥善審計³⁷，並在合理地切實可行的範圍內，盡快在物業的顯眼處至少連續7天展示該等報表及會計師報告（如有）的副本³⁸。

(c) 持牌物管公司須按規定准許指明人士³⁹在任何合理時間，查閱任何會計文件⁴⁰，並按規定向指明人士（即業主、已登記承按人等）提供副本⁴¹。

³³ 《建管條例》附表7第2(1)段

³⁴ 《建管條例》附表7第2(4A)段

³⁵ 《建管條例》附表7第2(2)段

³⁶ 《建管條例》附表7第2(3)段

³⁷ 《建管條例》附表7第2(6)及(6A)段

³⁸ 《建管條例》附表7第2(6B)段

³⁹ 《建管條例》附表7第2(8)段。「指明人士」指——（a）業主；（b）已登記承按人；或（c）獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第2(6C)段所述查閱的人。

⁴⁰ 《建管條例》附表7第2(8)段。「會計文件」指——（a）根據第2(1)段備存的帳簿或紀錄或保存的文件；（b）根據第2(2)段擬備的收支概算表或資產負債表；（c）根據第2(3)段擬備的財務報表；或（d）第2(6A)(a)段所指的關乎審計的會計師報告。

⁴¹ 《建管條例》附表7第2(6C)、(6D)至(6F)及(8)段

經理人的一般職責——開立和維持銀行戶口

- 守則：** D(1) (a) 持牌物管公司須開立和維持一個有利息的銀行戶口，並只將有關戶口用於物業管理方面^{42,43}。
- (b) 如物業有法團⁴⁴，則持牌物管公司須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有其就物業管理而從法團⁴⁵或代法團⁴⁶收到的款項，而每個戶口須指定為信託戶口或客戶戶口⁴⁷。
- (c) 持牌物管公司須在物業的顯眼處，展示一份臚列開立和維持的戶口的證明的文件⁴⁸。
- (d) 除另有規定外，持牌物管公司就物業管理而收到的所有款項，須不延誤地存入上述的銀行戶口⁴⁹。

⁴² 《建管條例》附表7第3(1)、3(1B)及3(2)至3(5)段

⁴³ 監管局就持牌物管公司代其客戶開立和維持銀行戶口以處理與物管服務相關的款項的工作，發出了《處理代客戶或安排客戶支付款項》的操守守則及良好作業指南。有關處理銀行戶口時應注意的事宜，持牌物管公司須遵守該操守守則及參考該良好作業指南中相關適用的部分：
<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁴⁴ 見本守則註釋16

⁴⁵ 見本守則註釋16

⁴⁶ 見本守則註釋16

⁴⁷ 《建管條例》附表7第3(1A)及3(2)至3(5)段

⁴⁸ 《建管條例》附表7第3(1B)段

⁴⁹ 《建管條例》附表7第3(2)至3(4)段

經理人的一般職責——特別基金

守則： E(1) (a) 持牌物管公司須設立並維持一項特別基金，以備支付並非預期每年都需要支付的款項⁵⁰。

(b) 如物業有法團⁵¹，則持牌物管公司須提醒法團⁵²藉法團決議，釐定各業主在任何財務年度須對該特別基金繳付的款額，以及須支付所繳付的該等款額的時間⁵³。

(c) 持牌物管公司須在銀行開立和維持一個有利息的戶口，戶名須為物業的特別基金，並只將有關戶口用於有關特別基金的事宜⁵⁴。

(d) 如物業有法團⁵⁵，則持牌物管公司須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有就特別基金所收到的款項，而每個戶口須指定為信託戶口或客戶戶口⁵⁶。持牌物管公司須在物業的顯眼處，展示一份臚列開立和維持的戶口的證明的文件⁵⁷。

(e) 持牌物管公司就特別基金而收到的所有款項，必須不延誤地存入上述的銀行戶口⁵⁸。

(f) 除非持牌物管公司認為情況緊急或有關支出已藉業委會⁵⁹（如有）的決議批准，否則持牌物管公司不得從特別基金付出任何款項⁶⁰。

⁵⁰ 《建管條例》附表7第4(1)至4(5)段

⁵¹ 見本守則註釋16

⁵² 見本守則註釋16

⁵³ 《建管條例》附表7第4(2)段

⁵⁴ 《建管條例》附表7第4(3)段

⁵⁵ 見本守則註釋16

⁵⁶ 《建管條例》附表7第4(3A)段

⁵⁷ 《建管條例》附表7第4(3B)段

⁵⁸ 《建管條例》附表7第4(4)段

⁵⁹ 見本守則註釋17

⁶⁰ 《建管條例》附表7第4(5)段



經理人的一般職責——業主之間的通訊

守則： F(1) 持牌物管公司須一般地或在個別情況下，就業主之間在關乎物業管理的事宜上互相通訊的渠道，按相關規定處理⁶¹：

- (a) 如有法團⁶²——在根據《建管條例》附表3召開的法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的業主互相通訊方法；或
- (b) 如沒有法團⁶³——在根據公契召開的業主會議上諮詢業委會，並採取業委會決定的業主互相通訊方法。

終止經理人的委任——經理人辭職

守則： G(1) 如持牌物管公司辭職，須按照下列方式給予不少於3個月的書面通知⁶⁴：

- (a) 向業委會⁶⁵送交通知；或
- (b) 如無業委會⁶⁶，向每名業主發出通知，並將通知展示在物業的顯眼處。

G(2) 如就委任持牌物管公司有訂立合約，持牌物管公司須按照其委任合約中所載關於其辭職的條款行事。

G(3) 就守則第G(1)段所述的業主通知，持牌物管公司須以下列任何一種方式發出⁶⁷：

- (a) 當面送交業主；
- (b) 郵寄到業主最後為人所知的地址；或
- (c) 留在業主的單位或單位信箱內。

⁶¹ 《建管條例》附表7第4A段

⁶² 見本守則註釋16

⁶³ 見本守則註釋16

⁶⁴ 《建管條例》附表7第6(1)段

⁶⁵ 見本守則註釋17

⁶⁶ 見本守則註釋17

⁶⁷ 《建管條例》附表7第6(2)段





終止經理人的委任——經理人的委任結束後的責任

守則： H(1) 持牌物管公司的委任不論因何原因結束後，須履行的責任包括下列規定^{68,69}：

- (a) 在切實可行的範圍內盡快，而最遲在其委任結束日期的14天內，將屬於法團⁷⁰（如有）或業主，但在其管有下而與物業管理有關的任何動產，送交業委會⁷¹（如有）或接任的持牌物管公司⁷²。
- (b) 在其委任結束日期的2個月內，擬備收支表及資產負債表，並把該收支表及資產負債表交由業主組織（如有）所指明的會計師或核數師審計⁷³。
- (c) 將為了擬備收支表及資產負債表的帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄送交業主組織⁷⁴（如有）或接任的持牌物管公司⁷⁵。

⁶⁸ 《建管條例》附表7第8段

⁶⁹ 監管局就持牌物管公司於其委任結束時須履行的責任，發出了《物業管理公司就其委任的結束須履行的責任》的操守守則及良好作業指南。持牌物管公司須遵守該操守守則及參考該良好作業指南中相關適用的部分：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁷⁰ 見本守則註釋16

⁷¹ 見本守則註釋17

⁷² 《建管條例》附表7第8(1)段

⁷³ 《建管條例》附表7第8(2)(a)段

⁷⁴ 監管局就持牌物管公司於其委任結束時須履行的責任，發出了《物業管理公司就其委任的結束須履行的責任》的操守守則及良好作業指南。持牌物管公司須遵守該操守守則第C(2)段及參考該良好作業指南中相關適用的部分：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

⁷⁵ 《建管條例》附表7第8(2)(b)段

守則： I(1) 投標規定 ——

持牌物管公司進行「第1類大額採購⁷⁷」、「第2類大額採購⁷⁸」及「大型維修工程採購⁷⁹」時，須遵守下列規定：

- (a) 除非在可豁免招標的情況下⁸⁰，須以招標承投方式進行⁸¹；
- (b) 招標承投須清楚列明該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質，並訂明入標期限⁸²；
- (c) 在物業的顯眼處展示招標承投的文本，直至入標期限已屆為止⁸³；
- (d) 不得接納在入標期限後提交的投標書⁸⁴；
- (e) 除非在可豁免最低招標數目的情況下⁸⁵，最低的招標數目：
 - (i) 採購價值超過（或相當可能超過）\$200,000元以上，向至少5名潛在供應商發出招標承投⁸⁶。
 - (ii) 採購價值超過（或相當可能超過）\$10,000元以上，但不超過（或相當可能不超過）\$200,000元，向至少3名潛在供應商發出招標承投⁸⁷。

I(2) 申報規定 ——

持牌物管公司須按規定，就3個採購類別（即「第1類大額採購⁸⁸」、「第2類大額採購⁸⁹」及「大型維修工程採購⁹⁰」）作出申報，當中包括下列規定：

⁷⁶ 《修訂條例》下就採購的規定的過渡安排，可參閱《建管條例》第44B條。

⁷⁷ 《建管條例》第2D(1)(a)及2D(2)至2D(6)條

⁷⁸ 《建管條例》第2D(1)(b)及2D(2)至2D(6)條

⁷⁹ 《建管條例》第2E條

⁸⁰ 《建管條例》附表7第12(3)及13(3)段

⁸¹ 《建管條例》附表7第12至14段

⁸² 《建管條例》附表7第16及17段

⁸³ 《建管條例》附表7第18段

⁸⁴ 《建管條例》附表7第19段

⁸⁵ 《建管條例》附表7第20(4)段。有關最低招標數目的規定可藉業主決議豁免。

⁸⁶ 《建管條例》附表7第20(1)(a)段

⁸⁷ 《建管條例》附表7第20(1)(b)段

⁸⁸ 《建管條例》第2D(1)(a)及2D(2)至2D(6)條

⁸⁹ 《建管條例》第2D(1)(b)及2D(2)至2D(6)條

⁹⁰ 《建管條例》第2E條



- 
- (a) 相關採購項目的負責人⁹¹（即持牌物管公司作為經理人，或慣於或有責任按照持牌物管公司就有關採購而給予的指示或指令行事的人），如與管理委員會⁹²（「管委會」）委員（如有法團）／業委會委員（如沒有法團）有任何金錢／其他個人往來或關連，須以指明格式⁹³向指定人士⁹⁴申報⁹⁵。
 - (b) 相關採購項目的負責人⁹⁶，如就已提交的投標書有任何金錢或其他個人利害關係，或與提交投標書的人有任何關連，須以指明格式⁹⁷向指定人士⁹⁸申報⁹⁹。
 - (c) 於申報後7日內，在物業的顯眼處展示申報通知至少連續7日¹⁰⁰。
 - (d) 於申報後作出的首次關乎有關採購的業主會議／管委會會議（如適用）上，須把申報的文本提交予業主，並把有關的申報通知副本夾附於相關業主會議的會議紀錄¹⁰¹。
 - (e) 申報的文本由就相關採購項目訂立合約當日後須保存6年，並准許指明人士在任何合理時間查閱¹⁰²。
 - (f) 除非在可豁免的情況下，已就相關採購項目作出申報的負責人，不得參與相關投標書的評核，或任何相關採購項目的商議或其他活動¹⁰³。

⁹¹ 《建管條例》第2(1)條。「負責人」就為某建築物採購供應品、貨品或服務而言——(a) 指——(i)該建築物的經理人；或(ii)慣於或有責任按照該經理人就有關採購的實質事宜而給予的指示或指令行事的人（不論該等指示或指令，是直接給予該人，抑或是間接給予該人）；及 (b) 不包括該建築物的管理委員會的委員、秘書或司庫。

⁹² 管理委員會指根據《建管條例》第3、3A、4或40C條委出的管理委員會（見《建管條例》第2(1)條）

⁹³ 《建管條例》附表6B第11段及附表7第24段

⁹⁴ 《建管條例》附表6B第12段及附表7第25段

⁹⁵ 《建管條例》附表6B第9段及附表7第22段

⁹⁶ 《建管條例》第2(1)條

⁹⁷ 《建管條例》附表6B第11段及附表7第24段

⁹⁸ 《建管條例》附表6B第12段及附表7第25段

⁹⁹ 《建管條例》附表6B第10段及附表7第23段

¹⁰⁰ 《建管條例》附表7第26段

¹⁰¹ 《建管條例》附表6B第14段及附表7第27段

¹⁰² 《建管條例》附表7第28段。「指明人士」指——(a) 業主；(b) 已登記承按人；或 (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第28(2)段所述查閱的人。

¹⁰³ 《建管條例》附表6B第16段及附表7第29段

I(3) **額外申報規定** ——

就「大型維修工程採購¹⁰⁴」，持牌物管公司亦須按額外規定作出申報，當中包括下列規定：

- (a) 相關採購項目的**每名**負責人¹⁰⁵（如有法團）／持牌物管公司作為經理人（及要求採購的負責人）（如沒有法團），須在首次納標會議¹⁰⁶舉行之之前，以指明格式¹⁰⁷向指定人士¹⁰⁸申報，除了已申報的往來或關連外，與管委會委員（如有法團）／業委會委員（如沒有法團）並無任何金錢／其他個人往來或關連¹⁰⁹。
- (b) 相關採購項目的**每名**負責人¹¹⁰（如有法團）／持牌物管公司作為經理人（及要求採購的負責人）（如沒有法團），須在首次納標會議舉行之之前，以指明格式¹¹¹向指定人士¹¹²申報，除了已申報的利害關係或關連外，就已提交的投標書並無任何金錢或其他個人利害關係，而與提交投標書的人亦沒有任何關連¹¹³。
- (c) 就每份申報，須確保一份關乎相關採購項目申報的文件，夾附於首次納標會議的會議紀錄¹¹⁴。
- (d) 申報的文本由就相關採購項目訂立合約當日後須保存6年，並准許指明人士在任何合理時間查閱¹¹⁵。

¹⁰⁴ 《建管條例》第2E條

¹⁰⁵ 《建管條例》第2(1)條。「負責人」就為某建築物採購供應品、貨品或服務而言——（a）指——（i）該建築物的經理人；或（ii）慣於或有責任按照該經理人就有關採購的實質事宜而給予的指示或指令行事的人（不論該等指示或指令，是直接給予該人，抑或是間接給予該人）；及（b）不包括該建築物的管理委員會的委員、秘書或司庫。

¹⁰⁶ 《建管條例》第2(1)條。「首次納標會議」就大型維修工程採購而言，指——（a）如有法團——符合以下說明的首次法團業主大會：該大會根據附表3召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該大會上獲考慮；或（b）如無法團——符合以下說明的首次業主會議：該會議根據公契召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該會議上獲考慮。

¹⁰⁷ 《建管條例》附表6B第24段及附表7第33段

¹⁰⁸ 《建管條例》附表6B第25段及附表7第34段

¹⁰⁹ 《建管條例》附表6B第22段及附表7第31段

¹¹⁰ 《建管條例》第2(1)條

¹¹¹ 《建管條例》附表6B第24段及附表7第33段

¹¹² 《建管條例》附表6B第25段及附表7第34段

¹¹³ 《建管條例》附表6B第23段及附表7第32段

¹¹⁴ 《建管條例》附表7第35段

¹¹⁵ 《建管條例》附表7第36段。「指明人士」指——（a）業主；（b）已登記承按人；或（c）獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第36(2)段所述查閱的人。

I(4) **會議特別程序 ——**

就「大型維修工程採購¹¹⁶」，持牌物管公司須遵循業主會議的特別程序，由業主決議決定應否採納某投標書、或應否更改或終止有關合約¹¹⁷。當中包括下列特別程序：

- (a) 會議通知 —— 如在相關業主會議上提出決議，有關的會議通知內就擬議決議的陳述須以“Important Reminder”作為英文標題，並以「重要提示」作為中文標題，以及在會議通知內列出估計從建築物管理基金撥付的款額及每名業主須分攤繳付的款額¹¹⁸。
- (b) 親自投票門檻 —— 須有業主人數的5%或100名業主（以較少者為準）親自投票，通過有關大型維修工程採購的決議 / 更改或終止有關合約的決議¹¹⁹。
- (c) 會議紀錄 —— 須清楚記錄親自投票的總票數及由代表投票的總票數¹²⁰；並須在會議日期後28日內，向每名業主提供會議紀錄的副本¹²¹。

I(5) **保存和准許查閱採購文件 ——**

- (a) 持牌物管公司須在採購合約訂立當日後的6年內，保存所有採購文件¹²²。
- (b) 如有不少於5%的業主提出書面要求，持牌物管公司須在提出有關要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費用以電子形式，向有關業主提供其按規定所保存的採購文件的副本¹²³。

¹¹⁶ 《建管條例》第2E條

¹¹⁷ 《建管條例》附表7第46段

¹¹⁸ 《建管條例》附表7第48段

¹¹⁹ 《建管條例》附表7第49段

¹²⁰ 《建管條例》附表7第50段

¹²¹ 《建管條例》附表7第51段

¹²² 《建管條例》附表7第10段。「採購文件」就採購供應品、貨品或服務而言——（a）指符合以下說明的文件（例如招標文件、合約文本、帳目及發票）——（i）所載的資料可使查閱該文件（無論是否連同其他任何文件一併查閱）的人，能輕易核實業主就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；及（ii）與該項採購有其他關聯；及（b）不包括根據附表7第2部第4分部作出的申報。

¹²³ 《建管條例》附表7第11段

業主會議的程序

守則： J(1) **一般程序** ——

- (a) 持牌物管公司須在業主會議日期至少14日前，向每名業主發出會議通知，通知須指明會議日期、時間、地點及擬在會議上提出的決議（如有）¹²⁴。
- (b) 持牌物管公司須在會議日期後28日內，在物業的顯眼處展示相關的會議紀錄至少連續7日，並在會議日期後保存6年¹²⁵。
- (c) 如有指明人士提出書面要求，持牌物管公司須在提出有關要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費用下以電子形式，向有關指明人士提供相關會議紀錄的副本¹²⁶。

物業的控制、管理及行政事宜

守則： K(1) **就物業的控制、管理或行政事宜，配合相關政府部門行事** ——

如相關政府部門為確定物業的控制、管理或行政事宜的方式而：

- (a) 進入及視察物業的任何公用部分；
 - (b) 出席法團¹²⁷的任何大會；
 - (c) 要求法團¹²⁸或持牌物管公司提供指明與物業的控制、管理及行政事宜有關的而由法團¹²⁹或持牌物管公司所管有的該等資料；
 - (d) 查閱相關備存的帳簿或帳項紀錄或其他紀錄；及
 - (e) 查閱法團¹³⁰所保存的與其職能、職責或權力有關的任何文件。
- 則持牌物管公司須作出配合及如實提供有關資料（如適用）¹³¹。

¹²⁴ 《建管條例》附表7第39段

¹²⁵ 《建管條例》附表7第40段

¹²⁶ 《建管條例》附表7第41段。「指明人士」指——（a）業主；（b）已登記承按人；或（c）獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第41(1)段所述的要求的人。

¹²⁷ 見本守則註釋16

¹²⁸ 見本守則註釋16

¹²⁹ 見本守則註釋16

¹³⁰ 見本守則註釋16

¹³¹ 《建管條例》第40A條

持牌物管公司於《建管條例》下須提示業主立案法團遵守的規定

守則： L(1) 如物業已成立法團¹³²，在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司須協助及提醒法團¹³³遵守《建管條例》中所載列對法團¹³⁴的相關規定，並須提醒法團¹³⁵遵循《建管條例》行事。《建管條例》就物業管理事宜作出的規定主要包括：

- (a) 管委會及業主大會會議；
- (b) 財務事項；
- (c) 採購供應品、貨品或服務；
- (d) 大廈保險；及
- (e) 物業設施的管理和安全（包括環境衛生、保安、斜坡安全、升降機裝置安全等）。

（就上述守則第L(1)(a)至(e)段的規定，詳見**附錄1**）

¹³² 見本守則註釋16

¹³³ 見本守則註釋16

¹³⁴ 見本守則註釋16

¹³⁵ 見本守則註釋16



- L(2) 如相關政府部門為確定物業的控制、管理或行政事宜的方式而：
- (a) 進入及視察物業的任何公用部分；
 - (b) 出席法團¹³⁶的任何大會；
 - (c) 要求法團¹³⁷或持牌物管公司提供指明與物業的控制、管理及行政事宜有關的而由法團¹³⁸或持牌物管公司所管有的該等資料；
 - (d) 查閱相關備存的帳簿或帳項紀錄或其他紀錄；及
 - (e) 查閱法團¹³⁹所保存的與其職能、職責或權力有關的任何文件。
- 則持牌物管公司須提示法團¹⁴⁰作出配合及如實提供有關資料（如適用）¹⁴¹。
- L(3) 如持牌物管公司與法團¹⁴²協議的工作範圍包括守則第L(1)(a)至(e)段所述的物業管理事宜，則持牌物管公司須遵照《建管條例》的相關規定行事。

持牌物管公司於《建管條例》下須提示業主委員會遵守的規定

守則： M(1) 如物業已成立業委會¹⁴³，在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司須協助及提醒業委會¹⁴⁴遵從《建管條例》附表8¹⁴⁵中所載列對業委會¹⁴⁶適用的規定，並須提醒業委會¹⁴⁷遵循相關規定行事。附表8主要就業委會¹⁴⁸會議及業主會議作出規定。（相關規定見**附錄2**）

¹³⁶ 見本守則註釋16

¹³⁷ 見本守則註釋16

¹³⁸ 見本守則註釋16

¹³⁹ 見本守則註釋16

¹⁴⁰ 見本守則註釋16

¹⁴¹ 《建管條例》第40A條

¹⁴² 見本守則註釋16

¹⁴³ 見本守則註釋17

¹⁴⁴ 見本守則註釋17

¹⁴⁵ 根據《建管條例》第34F條，條例附表8的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入每一公契內。附表8的條文被如此納入時，可憑藉業主決議，將該條文修訂、刪除，或重新納入公契內。

¹⁴⁶ 見本守則註釋17

¹⁴⁷ 見本守則註釋17

¹⁴⁸ 見本守則註釋17

持牌物管公司在《建管條例》下須提示 業主立案法團遵守的規定主要包括：

(1) 管委會及業主大會會議

- (a) 管委會須最少每3個月舉行一次會議¹。
- (b) 管委會須按《建管條例》附表2規定的程序召開和舉行會議，包括發出會議通知、擬備會議紀錄及保存文件等²，當中包括下列規定：
 - (i) 每次管委會會議日期後的28日內，須將經核證的會議紀錄在物業的顯眼處展示至少連續7日³。
 - (ii) 管委會會議的會議紀錄經核證後須保存6年⁴。除非在確立免責辯護的情況下，如有違反，一經定罪，相關負有責任的人⁵可被判處第4級罰款（即\$25,000元）⁶。
 - (iii) 如有指明人士以書面要求法團⁷提供管委會會議經核證的會議紀錄的副本，則管委會須在提出該要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費用下以電子形式，提供副本給有關指明人士⁸。
 - (iv) 如管委會會議有關乎物業的「大型維修工程採購⁹」投標書的提交及評核、或有人建議更改或終止關乎此採購類別的合約，管委會須在會議日期後28日內，向每名業主提供經核證的會議紀錄的副本¹⁰。
- (c) 管委會須定期召開法團¹¹業主周年大會，及在不少於5%的業主提出書面要求下，召開和舉行法團¹²業主大會¹³。

¹ 《建管條例》附表2第7段

² 《建管條例》附表2

³ 《建管條例》附表2第10(4B)段

⁴ 《建管條例》附表2第10(4B)段的附註及36A(1)(a)條

⁵ 《建管條例》第2C條。就管委會而言，相關刑事責任施加於「負有責任」的管委會參與者（而非每一名管委會參與者）。「負有責任」的人是在違反條例的情況發生之時，正以該管委會參與者的身分承擔責任的人。

⁶ 《建管條例》附表2第10(4B)段的附註及36A(4)至36A(9)條

⁷ 見本守則註釋16

⁸ 《建管條例》附表2第10A段。「指明人士」指——(a) 業主；(b) 租客代表；(c) 已登記承按人；或 (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第10A(1)段所述的要求的人。

⁹ 《建管條例》第2E條

¹⁰ 《建管條例》附表2第10B段

¹¹ 見本守則註釋16

¹² 見本守則註釋16

¹³ 《建管條例》附表3第1段

- (d) 管委會須按《建管條例》附表3規定的程序召開和舉行法團¹⁴業主大會會議，包括發出會議通知、收集和處理委任代表文書、擬備會議紀錄及保存文件等¹⁵。當中包括下列規定：
- (i) 管委會秘書須在法團¹⁶會議日期至少14天前，向每名業主及租客代表（如有）發出會議通知，通知須指明會議日期、時間、地點及擬在會議上提出的決議（如有）或其他擬在會議上討論的事宜¹⁷。
 - (ii) 法人團體業主可藉授權通知，授權1名自然人，代表其出席法團¹⁸業主大會會議及親自投票。有關授權通知，須以指明格式發出，蓋上有關業主的印章或圖章；及由獲有關業主就此而授權的人簽署，並在有關會議舉行的時間至少48小時前，送交管委會秘書¹⁹。
 - (iii) 就法團²⁰會議，管委會秘書須編製一份列表，列出每一個有發出上述授權通知的單位，及在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示有關列表，直至會議結束為止²¹。
 - (iv) 管委會秘書須保存法團²²會議的會議紀錄。每次法團²³會議日期後的28日內，須將經核證的會議紀錄在物業的顯眼處展示至少連續7日²⁴。
 - (v) 如有指明人士以書面要求法團²⁵提供法團²⁶會議經核證的會議紀錄的副本，則管委會須在提出該要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費用下以電子形式，提供副本給有關指明人士²⁷。
 - (vi) 法團²⁸會議的會議紀錄經核證後須保存6年²⁹，而就相關會議已送交的委任代表文書須於會議結束後保存12個月³⁰，而法人團體業主就相關會議發出的授權通知則須於會議結束後保存3年³¹。除非在確立免責辯護的情況下，如有違反保存相關文件的規定，一經定罪，相關負有責任的人³²可被判處第4級罰款（即\$25,000元）³³。

¹⁴ 見本守則註釋16

¹⁵ 《建管條例》附表3

¹⁶ 見本守則註釋16

¹⁷ 《建管條例》附表3第2(1)及2(1AA)段

¹⁸ 見本守則註釋16

¹⁹ 《建管條例》附表3第4A及4B段

²⁰ 見本守則註釋16

²¹ 《建管條例》附表3第4A(6)段

²² 見本守則註釋16

²³ 見本守則註釋16

²⁴ 《建管條例》附表3第6(1)及6(3)段

²⁵ 見本守則註釋16

²⁶ 見本守則註釋16

²⁷ 《建管條例》附表3第6A段

²⁸ 見本守則註釋16

²⁹ 《建管條例》附表3第6(3)段的附註及36A(1)(b)條

³⁰ 《建管條例》附表3第4段的附註及36A(2)條

³¹ 《建管條例》附表3第4A段的附註及36A(3)條

³² 《建管條例》第2C條及本附錄註釋5

³³ 《建管條例》第36A(4)至36A(9)條

(2) 財務事項

- (a) 管委會須每年擬備法團³⁴預算，列明各項支出的預算³⁵，並釐定業主所需繳付的款額^{36,37}。
- (b) 有關法團³⁸帳目，管委會須：
- (i) 在法團³⁹註冊日期起計15個月內，及其後每12個月，擬備財務報表，並須在物業的顯眼處展示備妥後的財務報表副本至少連續7日、以及於有關報表備妥後召開的首次法團⁴⁰業主周年大會上，將有關報表的副本提交法團⁴¹省覽⁴²。
 - (ii) 如每年總收入或總開支（或兩者）超過\$500,000元的物業，不論單位數目為何，均須妥善審計財務報表⁴³。如財務報表須經審計，管委會須在物業的顯眼處展示經審計的財務報表副本及會計師報告副本至少連續7日，並於取得會計師報告後召開的首次法團⁴⁴業主周年大會上，將有關報表的副本及報告的副本提交法團⁴⁵省覽⁴⁶。
 - (iii) 在取得會計文件所描述的每份單據、發票、憑單、收據及其他文件當日後，保存相關文件6年⁴⁷。除非在確立免責辯護的情況下，如有違反，一經定罪，相關負有責任的人⁴⁸可被判處第4級罰款（即\$25,000元）⁴⁹。
 - (iv) 如有指明人士提出書面要求，在其提出有關要求當日後的28日內，於收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費用下以電子形式，向其提供財務報表及會計師報告（如適用）的副本，或收支概算表的副本⁵⁰。

(3) 採購供應品、貨品或服務

- (a) 管委會須按相關規定處理關於採購（包括就訂明3個採購類別（即「第1類大額採購⁵¹」、「第2類大額採購⁵²」及「大型維修工程採購⁵³」））的事宜⁵⁴。

³⁴ 見本守則註釋16

³⁵ 《建管條例》附表5

³⁶ 《建管條例》第21條及附表5第1段

³⁷ 《建管條例》第22條

³⁸ 見本守則註釋16

³⁹ 見本守則註釋16

⁴⁰ 見本守則註釋16

⁴¹ 見本守則註釋16

⁴² 《建管條例》第27(1)及27(7)(b)條

⁴³ 《建管條例》第27(2)(c)、27(3)及27(4)條

⁴⁴ 見本守則註釋16

⁴⁵ 見本守則註釋16

⁴⁶ 《建管條例》第27(7)(a)條

⁴⁷ 《建管條例》第27(6)條

⁴⁸ 《建管條例》第2C條及本附錄註釋5

⁴⁹ 《建管條例》第27A(2)條

⁵⁰ 《建管條例》第27B條及附表6第3段。「指明人士」指——(a) 業主；(b) 租客代表；(c) 已登記承按人；或 (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第3(1)段所述的要求的人。

⁵¹ 《建管條例》第2D(1)(a)及2D(2)至2D(6)條

⁵² 《建管條例》第2D(1)(b)及2D(2)至2D(6)條

⁵³ 《建管條例》第2E條

⁵⁴ 《建管條例》第28A至28M條及附表6A

- (b) 管委會的參與者⁵⁵（即管委會委員、秘書及司庫）須按相關規定，就訂明3個採購類別（即「第1類大額採購⁵⁶」、「第2類大額採購⁵⁷」及「大型維修工程採購⁵⁸」）作出申報⁵⁹。
- (c) 管委會的參與者⁶⁰（即管委會委員、秘書及司庫）須就「大型維修工程採購⁶¹」按額外規定作出申報⁶²。
- (d) 就「大型維修工程採購⁶³」，須遵循法團⁶⁴業主大會的特別程序，由業主決議決定應否採納某投標書及應否更改或終止有關合約⁶⁵。
- (e) 管委會須在採購合約訂立當日後的6年內，保存所有採購文件（如招標文件、合約文本、帳目及發票等）。除非在確立免責辯護的情況下，如有違反，一經定罪，相關負有責任的人⁶⁶可被判處第4級罰款（即\$25,000元）⁶⁷。
- (f) 如有不少於5%的業主提出書面要求，管委會須在提出有關要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式，或在不徵收費用下以電子形式，向有關索請人提供其按規定所保存的採購文件的副本⁶⁸。
- (g) 《修訂條例》下就採購的規定的過渡安排，詳情可參閱《修訂條例》⁶⁹。

(4) 大廈保險

- (a) 持牌物管公司須提醒法團⁷⁰須就物業的公用部分及法團⁷¹財產按相關規定（包括最低保障額（如適用））購買第三者風險保險，並須保持該保險單有效。除非在確立免責辯護的情況下，如有違反，一經定罪，相關負有責任的人⁷²可被判處第5級罰款（即\$50,000元）⁷³。

⁵⁵ 《建管條例》第2(4)條

⁵⁶ 《建管條例》第2D(1)(a)及2D(2)至2D(6)條

⁵⁷ 《建管條例》第2D(1)(b)及2D(2)至2D(6)條

⁵⁸ 《建管條例》第2E條

⁵⁹ 《建管條例》附表6B第1至4段

⁶⁰ 《建管條例》第2(4)條

⁶¹ 《建管條例》第2E條

⁶² 《建管條例》附表6B第17至19段

⁶³ 《建管條例》第2E條

⁶⁴ 見本守則註釋16

⁶⁵ 《建管條例》附表6C段

⁶⁶ 《建管條例》第2C條及本附錄註釋5

⁶⁷ 《建管條例》第28B條。「採購文件」就採購

供應品、貨品或服務而言——（a）指符合以下說明的文件（例如招標文件、合約文本、帳目及發票）——（i）所載的資料可使查閱該文件（無論是連同任何其他文件一併查閱）的人，能輕易核實法團就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；或（ii）與該項採購有其他關聯；及（b）不包括根據附表6B作出的申報。

⁶⁸ 《建管條例》第28C條

⁶⁹ 《修訂條例》下就採購的規定的過渡安排，可參閱《建管條例》第44B條。

⁷⁰ 見本守則註釋16

⁷¹ 見本守則註釋16

⁷² 《建管條例》第2C條及本附錄註釋5

⁷³ 《建管條例》第28條

(5) 物業設施的管理和安全

- (a) 持牌物管公司須提醒法團⁷⁴須就有關物業公用部分的管理和保養、環境衛生、保安、水務設施和供水、消防安全、大廈安全、斜坡安全、樹木安全、電力、氣體、升降機和自動電梯裝置方面，符合由民政及青年事務局局長根據《建管條例》第44(1)(b)條發出的《大廈管理及安全工作守則》⁷⁵以及監管局不時發出的相關操守守則⁷⁶所指明的標準及準則行事。

⁷⁴ 見本守則註釋16

⁷⁵ 民政及青年事務局局長根據《建管條例》第44(1)(b)條發出的《大廈管理及安全工作守則》(修訂版由2025年6月更新)。詳情請參閱：
https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/bmo2024/CoP_Building_Management_and_Safety_Chi.pdf

⁷⁶ 監管局發出的操守守則：
<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>

附錄2

持牌物管公司於《建管條例》《附表8》 下須提示業主委員會遵守的規定主要包括：

(1) 業委會¹會議

- (a) 業委會²會議可由業委會³主席或其任何2名委員隨時召開⁴；
- (b) 召開業委會⁵會議的人須在會議日期至少7天前，向每一名業委會⁶委員發出會議通知⁷；
- (c) 業委會⁸的法定人數，須為業委會⁹委員人數的50%（計至最接近的整數），或3名此等委員，兩者以其人數較多者為準¹⁰；及
- (d) 業委會¹¹會議的程序，須為業委會¹²所決定者¹³。

¹ 見本守則註釋17

² 見本守則註釋17

³ 見本守則註釋17

⁴ 《建管條例》附表8第1段

⁵ 見本守則註釋17

⁶ 見本守則註釋17

⁷ 《建管條例》附表8第2段

⁸ 見本守則註釋17

⁹ 見本守則註釋17

¹⁰ 《建管條例》附表8第4段

¹¹ 見本守則註釋17

¹² 見本守則註釋17

¹³ 《建管條例》附表8第7段

附錄2 ● ● ●

(2) 業主會議

(a) 業主會議可¹⁴：

- (i) 由業委會¹⁵召開；
- (ii) 由經理人召開；或
- (iii) 由總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主召開。

(b) 根據公契召開的業主會議的法定人數，是業主人數的10%¹⁶。

(c) 根據公契召開的業主會議程序，由業主決定¹⁷。

¹⁴ 《建管條例》附表8第8段

¹⁵ 見本守則註釋17

¹⁶ 《建管條例》附表8第11段

¹⁷ 《建管條例》附表8第15段

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。

如本守則中涉及的任何法例或法規有任何修訂，
持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。



相關《良好作業指南》

物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

📠 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

