

# 物业管理业监管局

## 操守守则

### 物业管理公司就其委任的结束须履行的责任

守则编号：C5/2021

生效日期：2021年5月7日

#### 序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局根据《物业管理服务条例》（《条例》）第5条就施行第4条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人<sup>1</sup>不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反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宜的依据。

#### 守则

#### 交接责任

A(1) 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）于提供物业管理服务的物业的委任结束时，须履行交接责任。

#### 交接前的安排

B(1) 持牌物管公司须于第B(2)段所述的相关指定的时限前与有关业主组织<sup>2</sup>或经有关业主组织书面同意后与接任的物业管理公司（「接任人」）代表会面，以商讨有关交接的安排，并在会面的最少三天<sup>3</sup>前向有关业主组织或接任人提供拟移交的动产的列表（「列表」），以便双方在会面中讨论及确定将会移交的动产。

B(2) 守则第B(1)段所述的「指定的时限前」是指—

(a) 持牌物管公司委任结束的八个星期前（如该持牌物管公司

---

<sup>1</sup> 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第1级）牌照；物业管理人（第2级）牌照；临时物业管理人（第1级）牌照；或临时物业管理人（第2级）牌照。

<sup>2</sup> 「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）。」

<sup>3</sup> 此守则所有关于日期的提述均以历日计算。

是经理人<sup>4</sup>)；或

(b) 持牌物管公司委任结束的两个星期前（如该持牌物管公司并非经理人）。

B(3) 接任人亦须在有关业主组织的同意及安排下，与离任的持牌物管公司接洽，以便就管理工作及相关文件 / 数据作出适当的交接安排。

B(4) 如有任何动产并非由离任的持牌物管公司管有，则该持牌物管公司须按其所知披露有关动产由谁人管有，以便有关业主组织或接任人作出跟进。

B(5) 在守则第B(1)段提及的会面完成后的七天<sup>3</sup>内，离任的持牌物管公司须将经修订（如有）的列表提供给有关业主组织或接任人。

### **移交动产的安排**

C(1) 除了守则第C(2)段另有规定外，持牌物管公司须在切实可行的范围内尽快，而最迟在委任结束日期后的十四天<sup>3</sup>内，将动产送交有关业主组织或接任人。

C(2) 如持牌物管公司需要保留任何账簿、帐项纪录、文据、文件及其他纪录（「相关文件」）以用作拟备有关收支表及资产负债表，则须—

(a) 在其委任结束日期后的十四天<sup>3</sup>内将相关文件的复本送交有关业主组织或接任人；及

(b) 在其委任结束日期后的两个月内将相关文件送交有关业主组织或接任人。

### **作为业主组织秘书或司库的身份移交动产的安排**

D(1) 如持牌物管公司在委任期间担任有关业主组织的秘书或司库，则在其离任后的十四天<sup>3</sup>内，须将其履行有关职务的动产送交有关业主组织。

### **拟备收支表和资产负债表及安排审计工作**

---

<sup>4</sup> 在本守则中，「经理人」一词的定义与《建筑物管理条例》第34D条所述的「经理人」相同。

E(1) 除与有关业主组织另有协议<sup>5</sup>或守则第E(2)段另有规定外，持牌物管公司在其委任结束日期后的两个月内—

(a) 须拟备收支表及资产负债表；及

(b) 安排把该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<sup>6</sup>。

E(2) 就E(1)(b)段而言，如有关业主组织于持牌物管公司委任结束日期前并未有指明会计师或其他独立核数师，持牌物管公司须把该收支表及资产负债表交由该持牌物管公司指明的会计师或其他独立核数师审计。

— 完 —

如本守则的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

---

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 如业主组织决定毋须就收支表及资产负债表审计（例如于《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)段不适用。