

# 物业管理业监管局

## 操守守则

### 防止贪污事宜

守则编号：C6/2021

生效日期：2021年7月23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》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

#### 持牌物业管理公司的诚信政策及要求

A(1) 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）须就其提供物业管理服务（「物管服务」）的业务制订防止贪污政策，而该政策须包括—

- (a) 公司的诚信管理政策；
- (b) 公司对旗下物业管理人的诚信要求；及
- (c) 举报怀疑违法行为的机制以迅速向相关的执法部门举报。

A(2) 持牌物管公司须确保将守则第A(1)段所指的政策适当地传达给其董事、员工、代理人及分判商。

#### 持牌物管公司提供诚信培训

B(1) 持牌物管公司须向其高级人员（即董事、经理及公司秘书）及担任某些重要职位的员工（例如会计人员、人力资源及行政人员）

---

<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。

提供定期的诚信培训，以提升其对防止贪污的意识。

### 持牌物管公司管理诚信风险

C(1) 持牌物管公司须管理其提供物管服务的业务的诚信风险<sup>2</sup>，并确保其工作程序涵盖风险控制的措施。

### 持牌物业管理人的诚信要求

D(1) 持牌物业管理人须遵守的诚信要求包括—

- (a) 遵守其所属的物业管理公司（「物管公司」）制定的防止贪污政策；
- (b) 严禁贿赂贪污，包括—
  - (i) 在进行物业管理工作时，须遵守《防止贿赂条例》(第201章)及其他相关法例，而任何形式的贿赂贪污行为须予禁止；
  - (ii) 不可索取或接受他人的利益，作为作出任何与物业管理事务有关的行为或对他人物业管理事务上予以优待的报酬或诱因；或提供任何利益予其他人的代理人以作为其作出与其主事人业务有关的行为或在其主事人业务上给予优待的报酬或诱因；
  - (iii) 不可向公职人员（例如政府 / 公共机构的职员）提供任何利益，作为该人员作出任何与其公职有关的行为或在其政府部门或公共机构事务上提供优待或协助的报酬或诱因；
  - (iv) 不可在与任何政府部门或公共机构进行事务往来时，向任何政府部门或公共机构的成员或职员提供利益；
- (c) 不可索取、收受及提供利益—遵守客户 / 物管公司制定有关非法索取，收受及提供《防止贿赂条例》定义下的利益的规则 / 限制；

---

<sup>2</sup> 诚信风险是指因机构的成员、雇员、代理人或业务伙伴作出的不当行为或不法行径例如贿赂、诈骗、利益冲突及滥用职权而对该机构的业绩或声誉造成的威胁。

- (d) 避免利益冲突—避免任何实际或观感上的利益冲突。如无法避免，须向其所属物管公司有关政策所指定的核准人员申报由其决定采取适当的管理 / 纾减措施；
- (e) 严禁滥用职权—只可将客户及物管公司的资产，包括资金、物业、数据及知识产权，用于经营客户及物管公司的业务。任何滥用客户及物管公司资产的行为须予禁止；及
- (f) 协助执法部门—须就刑事罪行调查向执法部门提供全面协助。

— 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。