

## 物业管理业监管局

### 防止贪污事宜—「良好作业指南」

指南编号：G6/2021

生效日期：2021年7月23日

#### 序言

就物业管理业监管局（「监管局」）于2021年7月23日发出的「防止贪污事宜」的操守守则<sup>1</sup>（守则编号：C6/2021）（「守则」），监管局根据《物业管理服务条例》（《条例》）第44条<sup>2</sup>向持牌人<sup>3</sup>提供相关的「良好作业指南」（「指南」），旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于守则的指引。监管局鼓励持牌人尽力依循「指南」行事，但未能遵从并不会被视为《条例》第4条所指的违纪行为。

#### 持牌物业管理公司的诚信政策及要求

**守则：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。

<sup>1</sup> 就监管局根据《条例》第5条就施行第4条（违纪行为）而发出载有实务指引的守则，虽然持牌人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。

<sup>2</sup> 《条例》第44条订明：「监管局如认为为执行其职能或就执行其职能作出任何事情，属适当之举，该局可作出该事情」。

<sup>3</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。

## 指南

- a(1) 持牌物管公司应确保其诚信管理政策及诚信要求（见附录 1 及 2 的范例）涵盖必要的诚信规定，包括禁止贿赂及贪污行为、管理利益冲突问题及处理机密数据。

### 持牌物管公司提供诚信培训

**守则：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）提供定期的诚信培训，以提升其对防止贪污的意识。

## 指南

- b(1) 为依循守则第B(1)段的指引，持牌物管公司应为其高级人员（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）建立一个培训周期<sup>4</sup>，并监察相关落实工作。
- b(2) 除守则第B(1)段所述的人员 / 员工外，在可行的情况下，持牌物管公司亦应透过合适的形式（例如派发通告、安排简报会等）让其他员工及其客户<sup>5</sup>认识和理解相关诚信管理事宜和防贪知识。

### 持牌物管公司管理诚信风险

**守则：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>6</sup>，并确保其工作程序涵盖风险控制的措施。

## 指南

- c(1) 为依循守则第C(1)段的指引，持牌物管公司应：

---

<sup>4</sup> 培训周期包括以下元素：1) 识别培训需要；2) 设计培训；3) 建立培训；4) 实行培训；5) 应用；及 6) 评估。

<sup>5</sup> 「客户」一词的定义与《条例》第 16 条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指—(a) 该物业的业主组织；及 (b) 就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。在此定义下，租客不是客户。

<sup>6</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。

- (a) 识别其工作程序中的诚信风险；
- (b) 就风险级别作出评估；
- (c) 制订及执行措施以控制和减低风险；
- (d) 监察有关控制措施的执行并定期检讨其成效；及
- (e) 确保其员工依循有关控制措施。

### 持牌物业管理人的诚信要求

守则：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在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；
- (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。

## 指南

d(1) 为有效地遵守守则第D(1)段所载列的诚信要求，持牌物业管理人应参与监管局、所属的物管公司及相关机构（例如廉政公署）提供的诚信培训。

— 完 —

如本指南的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

**诚信管理政策<sup>1</sup>**

（公司名称）（「公司」）禁止一切形式的贿赂及贪污行为，秉持廉洁守正、诚实正直的精神经营业务，严禁贪污。所有独资经营者 / 合伙人 / 董事\*及员工（下称「人员」）必须遵守本诚信政策及相关的公司规则 / 指引 / 行为守则\*。

- 本公司及所有人员在经营业务时必须遵守《防止贿赂条例》（第201章）、《竞争条例》（第619章）及相关的法例。
- 本公司不容许人员向与本公司有业务往来的人士或机构索取利益<sup>2</sup>或接受由该等人士或机构提供的利益。假如事先获得批准接受有关利益，则作别论。
- 本公司禁止所有人员在与政府部门或公共机构进行任何事务往来时，向其职员或成员提供利益，以及禁止所有人员向任何机构的成员提供利益（不论是直接或经第三者间接进行），意图影响他们与本公司进行业务往来时的决定。
- 本公司属下人员必须避免接受与本公司有业务往来的单位所提供的奢华或频密款待。
- 本公司要求所有人员避免陷入利益冲突的情况，或被视为有利益冲突的情况。假如无法避免，有关人员须向公司所指定的核准人员申报，由其决定应采取什么行动缓解相关情况。
- 本公司禁止所有人员在未经授权下披露任何机密数据，或不当使用公司数据。
- 本公司设有内部通报机制，供人员查询有关诚信的事宜，并举报可能违反诚信规定的个案。本公司接获举报后会在合理及切实可行的范围内尽快处理，而且绝对保密。
- 本公司严禁向真诚地举报可能违反诚信规定个案的人员，或参与有关指控的研讯 / 调查人员报复。
- 任何违反诚信规定的人员会面对内部纪律处分，包括书面警告、终止聘用及 / 或转交相关执法机关处理。
- 本公司会就刑事罪行调查向执法部门提供全面协助。
- 本公司致力与价值观相同、秉持同等诚信标准和重视商业道德的伙伴合作。

签署<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

\* 删去不适用的部分

<sup>1</sup> 虽然公司并不一定需要使用与模板完全相同的字眼，但需采用相同于或不低于模板的准则及要求。

<sup>2</sup> 根据《防止贿赂条例》（第201章），利益的定义涵盖任何馈赠、贷款、费用、报酬、佣金、职位、雇佣合约；解除义务 / 法律责任 / 贷款；服务及优待；行使或不行使权利 / 权力 / 职责等。

<sup>3</sup> 政策必须由公司的高层管理人员核准及签署。

## 物业管理人诚信要求

### 严禁贿赂贪污

- 物业管理人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。
- 物业管理人不可：
  - 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在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；
  - 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；或
  - 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。

### 索取，收受及提供利益

- 物业管理人须遵守客户 / 物业管理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。

### 利益冲突

- 物业管理人须避免任何实际或观感上的利益冲突。如无法避免，有关物业管理人须向相关物业管理公司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。

### 严禁滥用职权

- 物业管理人只可将客户及物业管理公司的资产，包括资金、物业、数据及知识产权，用于经营客户及物业管理公司的业务。任何滥用客户及物业管理公司资产的行为须予禁止。

### 协助执法部门

- 物业管理人须就刑事罪行调查向执法部门提供全面协助。