

防止貪污事宜 — 員工聘用及管理

操守守則

編號: C16/2023



序言

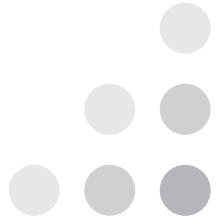
以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為執行日常物業管理職務會安排其員工或直接委任服務承辦商（如清潔或保安服務）提供物業管理服務（「物管服務」）；或替業主組織²（如有）委任服務承辦商（如清潔或保安服務）並負責監察其表現。持牌物管公司聘用員工執行上述職務時應參閱相關法例（如《僱傭條例》（第57章），《入境條例》（第115章）），以防止貪污事宜發生（詳見第2.1至2.2段主要法規）。

¹「持牌人」一詞是指持有以下牌照的人士：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「業主組織」一詞的定義與《條例》第2條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）或公契成立）」。



2.1 《僱傭條例》

- 僱主應儘快向僱員支付工資，但在任何情況下不得遲於工資期屆滿後七天支付³。
- 僱員按連續性合約受僱滿12個月，便可享有有薪年假⁴。
- 僱員有權於每7天享有不少於一天休息日⁵。

2.2 《入境條例》

- 任何人僱用不可合法受僱的人為僱員，即屬犯罪⁶。
- 任何人士凡持有身分證、護照或任何入境事務處認可的身分證明文件，而並無逗留條件限制或禁止其接受僱傭工作，均屬可合法受僱人士⁷。

³ 根據《僱傭條例》（第57章）第23條，「工資在工資期最後一天完結時即到期支付，須在切實可行範圍內盡快支付，但在任何情況下不得遲於工資期屆滿後7天支付」。

⁴ 根據《僱傭條例》（第57章）第41AA條。

⁵ 根據《僱傭條例》（第57章）第17(1)條，「除本部條文另有規定外，凡根據連續性合約由同一僱主僱用的僱員，每7日期間須獲給予不少於1個休息日」。

⁶ 根據《入境條例》（第115章）第171條。

⁷ 根據《入境條例》（第115章）第17G(2)條。



設立機制處理員工聘用及管理

守則： A(1) 持牌物管公司須為其提供物管服務的物業制訂妥善的人事管理機制，以處理員工⁸聘用及管理的事宜。該機制須符合相關聘用員工的主要法規（詳見第2.1至2.2段），並包括以下元素：

- 以專人負責監督或處理員工招聘事宜；
- 制定各職級員工的基本入職要求；
- 招聘程序及評核機制；
- 員工的值勤及監督；
- 發放薪金；
- 員工的工作表現評估；及
- 紀律處分 / 終止員工的聘用。

A(2) 就守則第A(1)段所述的人事管理事宜，如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須告知業主組織有關上述第2.1至2.2段的法律規定並提醒其須按照有關法規行事。

⁸ 員工指由物管公司聘用或由業主組織直接聘用或透過物管公司聘用 / 業主組織委任的服務承辦商（如清潔及保安服務）所提供的工人。

監督或處理員工招聘事宜

守則： B(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業須委任合適員工負責監督或處理各職級員工的招聘及批核等事宜。

B(2) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織須委任合適人士負責監督或處理不同職級的員工招聘及批核等事宜。

制定各職級員工的基本入職要求

守則： C(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業進行有關員工招聘前須擬定申請資格（例如學歷、專業資格、技能及工作經驗等）及薪酬福利等條款。

C(2) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織按守則第C(1)段的要求行事。

招聘程序及評核機制

守則： D(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業須制定有關員工招聘的程序。

D(2) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織守則第D(1)段的要求。

員工的値勤及監督

- 守則：** E(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業須按實際需要設立記錄員工値勤的制度（例如簽到簿、拍卡或電子進出監控系統等）。
- E(2) 持牌物管公司須採取適當措施監察及防止虛報或未經許可修改値勤紀錄（如簽到簿存放於主管人員可監察的地方；如設有閉路電視系統，應覆蓋職員簽到的範圍），以確保値勤紀錄的真實性。
- E(3) 持牌物管公司須按有關合約條款公平公正分配工作⁹及制定員工超時工作的準則及情況，尤其關於保安工作，必須遵守《保安及護衛服務條例》（第460章）的要求。
- E(4) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織守則第E(1)至E(3)段的要求。

⁹ 請參考《樓宇管理實務指南》第8.3節「員工的招聘」的相關段落(https://bm.icac.hk/bm_wcms/UserFiles/File/tc/CMS/education_publicity/Building_Management.pdf)

發放薪金

- 守則：** F(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業須根據有關員工聘用的合約條款及值勤紀錄適時發放薪金，並作出適當的紀錄。
- F(2) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織按守則第F(1)段的指引行事。

員工的工作表現評估

- 守則：** G(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業須預先訂定各職級員工的工作表現評核的範疇及準則，並通知員工有關準則。
- G(2) 持牌物管公司須將員工的個人資料及工作表現評估報告妥善備存，以保障個人資料。
- G(3) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織按守則第G(1)至G(2)段的指引行事，並協助業主組織制定評估表現的範疇及準則。



紀律處分／終止員工的聘用

守則： H(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業須制定就員工失當或違規行為所採取的紀律處分（包括終止員工的聘用）及相關程序，並在適當及合理的情況下向員工公布。

H(2) 持牌物管公司須妥善備存已採取的紀律處分／終止員工聘用的紀錄。

H(3) 如有關員工由物業的業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒業主組織按守則第H(1)至H(2)段的指引行事。

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。



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

