物业管理业监管局

操守守则

防止贪污事宜—员工聘用及管理

守则编号：C16/2023　　生效日期：2023 年 4 月 28 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 626 章) (《条例》) 第 5 条就施行第 4 条 (违纪行为) 而发出的。虽然持牌人[1]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。

背景

2. 持牌物业管理公司 (「持牌物管公司」) 为执行日常物业管理职务会安排其员工或直接委任服务承办商 (如清洁或保安服务) 提供物业管理服务 (「物管服务」)；或替业主组织[2] (如有) 委任服务承办商 (如清洁或保安服务) 并负责监察其表现。持牌物管公司聘用员工执行上述职务时应参阅相关法例 (如《雇佣条例》(第 57 章)，《入境条例》(第 115 章))，以防止贪污事宜发生 (详见第 2.1 至 2.2 段主要法规)。

2.1 《雇佣条例》

- 雇主应尽快向雇员支付工资，但在任何情况下不得迟于工资期届满后七天支付[3]。
- 雇员按连续性合约受雇满 12 个月，便可享有有薪年假[4]。

---

[1] 「持牌人」一词是指持有以下牌照的人士：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。

[2] 「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》(第 344 章) (《建管条例》) 或公契成立)」。

[3] 根据《雇佣条例》(第 57 章) 第 23 条，「工资在工资期最后一天完结时即到期支付，须在切实可行范围内尽快支付，但在任何情况下不得迟于工资期届满后 7 天支付」。

[4] 根据《雇佣条例》(第 57 章) 第 41AA 条。

- 雇员有权于每 7 天享有不少于一天休息日[5]。

2.2 《入境条例》

- 任何人雇用不可合法受雇的人为雇员，即属犯罪[6]。
- 任何人士凡持有身分证、护照或任何入境事务处认可的身分证明文件，而并无逗留条件限制或禁止其接受雇佣工作，均属可合法受雇人士[7]。

守则

设立机制处理员工聘用及管理

A(1) 持牌物管公司须为其提供物管服务的物业制定妥善的人事管理机制，以处理员工[8]聘用及管理的事宜。该机制须符合相关聘用员工的主要法规（详见第 2.1 至 2.2 段），并包括以下元素：

- 以专人负责监督或处理员工招聘事宜；
- 制定各职级员工的基本入职要求；
- 招聘程序及评核机制；
- 员工的值勤及监督；
- 发放薪金；
- 员工的工作表现评估；及
- 纪律处分／终止员工的聘用。

A(2) 就守则第 A(1)段所述的人事管理事宜，如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须告知业主组织有关上述第 2.1 至 2.2 段的法律规定并提醒其须按照有关法规行事。

监督或处理员工招聘事宜

B(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业须委任合适员工负责监督或处理各职级员工的招聘及批核等事宜。

---

[5] 根据《雇佣条例》（第 57 章）第 17（1）条，「除本部条文另有规定外，凡根据连续性合约由同一雇主雇用的雇员，每 7 天期间须获给予不少于 1 个休息日」。

[6] 根据《入境条例》（第 115 章）第 17I 条。

[7] 根据《入境条例》（第 115 章）第 17G（2）条。

[8] 员工指由物管公司聘用或由业主组织直接聘用或透过物管公司聘用／业主组织委任的服务承办商（如清洁及保安服务）所提供的工人。

B(2) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织须委任合适人士负责监督或处理不同职级的员工招聘及批核等事宜。

制定各职级员工的基本入职要求

C(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业进行有关员工招聘前须拟定申请资格（例如学历、专业资格、技能及工作经验等）及薪酬福利等条款。

C(2) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织按守则第 C(1)段的要求行事。

招聘程序及评核机制

D(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业须制定有关员工招聘的程序。

D(2) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织守则第 D(1)段的要求。

员工的值勤及监督

E(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业须按实际需要设立纪录员工值勤的制度（例如签到簿、拍卡或电子进出监控系统等）。

E(2) 持牌物管公司须采取适当措施监察及防止虚报或未经许可修改值勤纪录（如签到簿存放于主管人员可监察的地方；如设有闭路电视系统，应覆盖职员签到的范围），以确保值勤纪录的真确性。

E(3) 持牌物管公司须按有关合约条款公平公正分配工作[9]及制定员工超时工作的准则及情况，尤其关于保安工作，必须遵守《保安及护卫服务条例》（第460章）的要求。

[9] 请参考《楼宇管理实务指南》第 8.3 节「员工的招聘」的相关段落 (https://bm.icac.hk/bm_wcms/UserFiles/File/tc/CMS/education_publicity/Building_Management.pdf)

E(4) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织守则第E(1)至E(3)段的要求。

发放薪金

F(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业须根据有关员工聘用的合约条款及值勤纪录适时发放薪金，并作出适当的纪录。

F(2) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织按守则第F(1)段的指引行事。

员工的工作表现评估

G(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业须预先订定各职级员工的工作表现评核的范畴及准则，并通知员工有关准则。

G(2) 持牌物管公司须将员工的个人资料及工作表现评估报告妥善备存，以保障个人资料。

G(3) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织按守则第G(1)至G(2)段的指引行事，并协助业主组织制定评估表现的范畴及准则。

纪律处分／终止员工的聘用

H(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业须制定就员工失当或违规行为所采取的纪律处分（包括终止员工的聘用）及相关程序，并在适当及合理的情况下向员工公布。

H(2) 持牌物管公司须妥善备存已采取的纪律处分／终止员工聘用的纪录。

H(3) 如有关员工由物业的业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须提醒业主组织按守则第H(1)至H(2)段的指引行事。

— 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。