



人力資源管理

防貪警示：

- ❗ 物管公司缺乏規管職員接受利益的政策（例如在節日期間接受「利是」和禮物）或政策內容有欠清晰。

誠信風險：

- ❗ 若沒有訂立規管接受利益的政策或政策內容有欠清晰，職員有可能藉此索取或接受利益，以致自己須回饋對方，更會影響其在執行職務時的公正性或判斷力，最終損害到自己及／或物管公司的聲譽。

管控措施：

- ✅ 制訂誠信管理政策，訂明接受利益的限制，並規定物管公司職員須盡可能彙報（或在適當情況下拒絕）任何獲提供的利益。

- ▶ 歡迎瀏覽網站：<http://bm.icac.hk>

以了解更多有關物業管理的防貪諮詢服務。

如有任何查詢，請致電 (852) 2929 4555.

如要舉報貪污，請致電24小時舉報熱線：(852) 25 266 366



- ▶ 有關物管公司或物業管理人提供的物管服務事宜，請致電 (852) 3696 1111 或電郵至 enquiry@pmsa.org.hk 聯絡物業管理業監管局。



本單張只提供一般指引，不會就每種情況下可能出現的所有事宜提供處理方法。本單張中有關《防止賄賂條例》（第201章）和其他相關法例／法律條文的解釋，只屬一般和概括性質，以便容易理解。本單張的使用人士如有需要，應就個別情況參考法例／法律條文的原文或徵詢法律意見。任何人如因本單張的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，廉署及物業管理業監管局概不會負上任何責任，包括法律或其他責任。此外，本單張提供的意見和建議均不屬於規定，亦非詳盡無遺，並且不可取代任何法律、監管或合約規定。本單張的使用人士應參考有關當局發出的相關指示、守則和指引，並因應機構的營運需要和貪污風險，採用最適當的措施。本單張中的資料為截至所示最後修訂日期的最新資料。本單張的版權歸廉署及物業管理業監管局所有。歡迎有興趣人士翻印本單張作非牟利用途，惟須註明出處。

二零二一年八月

171221_1c

物業管理 防貪警示

香港市民居住的住宅樓宇，有不少由物業管理公司（物管公司）管理。物管公司職員和物業管理人若有違反道德操守的行為或做法，不僅令居民利益受損，更會影響樓宇的安全和衛生情況。樓宇居民和物管公司應時刻留意物管公司職員、物業管理人和其他相關人士（例如承辦商、服務供應商等）有否出現任何違反法律或道德操守的行為。本單張羅列了物業管理業的常見防貪警示，以協助居民、物管公司和物業管理人及時識別貪污問題和實施防貪措施。



採購物品和服務

防貧警示：

- 🚩 招標 / 報價文件的規格要求中指定產品品牌。
- 🚩 規格的要求為個別投標者而設。

誠信風險：

- 💡 物管公司職員 / 物業管理人可能透過指定品牌或採用過度局限的規格，偏袒合謀的投標者。

管控措施：

- ☑ 根據業主組織要求、所需功能、服務水平和性能標準制訂規格細則。
- ☑ 避免指定品牌或規格過於局限；如確有需要，須妥善記錄有關理據。

防貧警示：

- 🚩 符合要求而出價最低或得分最高的標書不獲判合約（例如利用捏造「理據 / 理由」導使標書評審小組 / 業主組織成員選取合謀的投標者，而非出價最低或得分最高的投標者）。

誠信風險：

- 💡 不誠實的標書 / 報價評審小組成員（例如物管公司職員或物業管理人）可能收受某承辦商的利益，藉不當行為協助後者取得合約。

管控措施：

- ☑ 預先釐訂評審準則，並不得在開啟標書 / 報價單後更改評審準則。
- ☑ 要求評審小組成員各自根據預先釐訂的條件 / 評分準則評審標書 / 報價單，並妥善記錄評審結果。
- ☑ 要求有份參與招標及 / 或評標過程的人士申報是否與投標者有任何實際和觀感上的利益衝突及該衝突的詳情。

防貧警示：

- 🚩 沒有對長期表現差劣（例如環境衛生惡劣、保安員人手不足等）的服務供應商採取規管行動。

誠信風險：

- 💡 物管公司職員或物業管理人可能受賄縱容表現欠佳的服務供應商。

管控措施：

- ☑ 設立機制監察服務供應商的表現，例如定期巡查環境衛生狀況、突擊檢查人手供應，以及定期評核服務表現等。
- ☑ 適時向表現欠佳或違約的服務供應商採取跟進行動。



處理投訴

防貧警示：

- 即使居民多番投訴，仍未對違規行為（例如擅自佔用公用地方等）採取行動。

誠信風險：

- 物管公司職員 / 物業管理人可能漠視有關投訴或袒護違規居民或租戶而沒有採取跟進行動。

管控措施：

- 規定物管公司須制訂處理投訴的時限，並監察遵守時限的情況。
- 妥善記錄接獲的投訴、調查過程和結果。
- 指定一名高級職員批核擬採取的跟進行動和終止處理投訴的決定。



財務管理

防貧警示：

- 未能提供適當文件證明申領款項事宜（例如散工的工資、物管公司職員 / 物業管理人因公務所招致的開支等）。
- 會計記錄經常出現性質含糊的交易，例如「其他開支」和「雜項開支」等。

誠信風險：

- 物管公司職員 / 物業管理人可能侵吞管理基金，並偽造交易記錄以掩飾其不當行為。

管控措施：

- 將各項財務監管的重要職務（例如授權、發放款項和保存會計記錄等）分工。
- 定期將分類帳目與銀行月結單互相核對，並對會計記錄進行定期審計。
- 規定物管公司職員提出申領要求以支付款項時，須盡量提供收據，並妥善保存以作記錄。



人力資源管理

防貧警示：

- 🚩 多名物管公司職員 / 物業管理人打卡上班後經常離開工作崗位。
- 🚩 派駐場地的實際工人數目經常較值勤記錄的人數為少。

誠信風險：

- ⚠️ 前線職員可能使用虛假的值勤記錄（例如為同事打卡）詐騙物管公司或業主組織。
- ⚠️ 服務供應商可能利用「影子工人」詐騙物管公司或業主組織薪金。

管控措施：

- ☑ 盡可能使用電子值勤記錄系統，例如智能卡或生物特徵打卡系統等。
- ☑ 盡可能安裝閉路電視（例如在打卡機附近）以監察簽到過程。
- ☑ 明確規定職員不得為其他人簽到。
- ☑ 突擊檢查物管公司和服務供應商職員的值勤情況。

防貧警示：

- 🚩 物管公司職員經常投訴工作編更安排有欠公允。

誠信風險：

- ⚠️ 上司可能收受下屬的利益，作為在編配工作上給予優待的報酬，例如安排可獲發超時工作津貼的值班時段、在農曆新年期間派往主要出入口的保安崗位等。

管控措施：

- ☑ 設立公平透明的編配工作制度，包括一些可獲取額外收入的工作 / 崗位（例如逾時工作、農曆新年期間的特定崗位等）以及性質繁重的工作。
- ☑ 公開工作更表，並由物管公司管理層進行抽查。

防貧警示：

- 🚩 前線工人投訴須向上司支付「介紹費」才可獲受僱 / 續聘或遭上司扣減工資。
- 🚩 工人與僱主沒有簽訂書面僱傭合約。
- 🚩 透過管工或上司等中間人以現金向工人發放工資。
- 🚩 很多物管公司職員是業主組織委員的親屬 / 朋友。

誠信風險：

- ⚠️ 管工或上司等中間人可能在工人招聘和管理上濫用職權，包括—
 - 在招聘 / 僱用過程中向求職者和工人索取和接受介紹費等利益，以及
 - 將工人工資據為己有。
- ⚠️ 物管公司職員可能提供就業機會（即《防止賄賂條例》（第201章）定義下的利益）予業主組織委員的親屬 / 朋友以換取優待。

管控措施：

- ☑ 闡明物管公司就招聘工人收取介紹 / 轉介 / 保留費的政策，例如嚴禁提供、索取和接受有關費用。
- ☑ 規定職員須申報與求職者的關係。
- ☑ 盡量採用公開招聘方式，例如在勞工處就業中心刊登廣告，而非經由業主組織委員轉介。
- ☑ 避免於招聘過程優待業主組織委員及其親屬 / 朋友。
- ☑ 以書面方式在僱傭合約訂明僱用條件和工資。
- ☑ 透過銀行轉帳或支票等方式直接向工人發放工資。