

**為大本型、購物廊和油麗商場提供物業管理服務**

**投標者資格預審公告**

房屋委員會（下稱「房委會」）將於 2023 年 10 月發出招標公告，邀請合資格的投標者競投，為房委會在油塘的商場大本型、購物廊和油麗商場提供物業管理服務。

2. 大本型樓高八層（包括天台樓層），連接油塘港鐵站，總面積約 45 000 平方米，提供約 150 間零售店舖。大本型為匯聚購物、時尚生活、飲食及消閑於一身的地區商場，經商場的露天廣場和油塘港鐵站大堂可連接購物廊和油麗商場，形成油塘區一個新購物和聚集熱點。

3. 大本型、購物廊和油麗商場的一般管理工作包括但不限於：

- (a) 為商場的物業和設施（如露天廣場、天台花園、公共交通交匯處、視聽系統、LED 電視屏幕等）提供一般日常管理服務；
- (b) 為泊車和上落客貨設施提供一般日常管理服務；
- (c) 租約管理和監控；
- (d) 舉辦各項推廣節目／活動，並安排不同節慶／宣傳計劃的裝飾工作；
- (e) 處理和審核商舖租戶的裝修方案；
- (f) 就優化產業和提升資產質素提供技術意見／支援；
- (g) 進行小型維修保養工程；
- (h) 處理一般投訴和公眾查詢，並為商場舉辦公關活動；
- (i) 在租務處配置人手，並履行控制收入的職務；及
- (j) 為商場提供園藝保養服務。

4. 投標者如符合以下條件，可申請資格預審：

- (a) 投標者（包括其母公司和同一集團的子公司）必須為已根據香港特別行政區法律正式成立為有限法律責任的法團公司。投標者須具備穩健的財政基礎和符合以下最低資本要求：

<b>營運資本要求</b>	<b>已運用資本要求</b>
<p>(i) 物業管理公司合約和其他標書／合約<sup>#</sup>的一個月價值，以及</p> <p>(ii) 房屋委員會物業管理服務公司名冊第二組合約* 或包括工程項目的同類標書／合約的兩個月價值</p> <p>之總和</p> <p><sup>#</sup> 例如有關清潔、保安、停車場營運、不包括工程項目的物業管理服務。</p> <p>* 倘投標者已納入房屋委員會物業管理服務公司名冊第二組內。</p>	<p>(i)或(ii)，以較高者為準</p> <p>(i) 總資產的 20%</p> <p>(ii) 標書一個月價值的 40%</p>

- (b) 投標者現正於本地私人發展項目內管理的商場，其總零售面積不得少於 100 000 平方米（總樓面面積），而其中一個商場的零售面積不得少於 40 000 平方米（總樓面面積）；
- (c) 投標者必須出示最少三個商場的推薦書，以證明其在香港的管理工作往績，而有關的管理工作經驗，必須於緊接房委會發出公告邀請接受資格預審當日之前五年內獲得；
- (d) 投標者必須在過去連續 10 年均有直接參與商場管理工作；以及

- (e) 投標者目前必須已聘用超過 300 名全職的專業、技術或支援員工（不包括保安和清潔員工），而其中至少有五名董事或經理級人員屬以下任何一個專業機構的執業成員，在獲取相關資歷後具備不少於五年的商場管理經驗，並須在緊接房委會發出公告邀請接受資格預審當日之前已為投標者工作兩年以上：
- (i) 香港房屋經理學會，或同等資歷；
  - (ii) 香港測量師學會（產業測量組或物業設施管理組），或同等資歷；
  - (iii) 房屋經理註冊管理局；或
  - (iv) 測量師註冊管理局（產業測量組或物業設施管理組）。
- (f) 如投標者在履行與任何政府部門、房委會、公共機構、私人公司或組織，或其他團體訂立的合約期間，或在與履行合約有關的情況下，觸犯與僱傭有關的條例<sup>註 1</sup>而被定罪一次或以上，其資格預審申請在定罪日期起計五年內將不獲考慮，而有關申延部分的條例<sup>註 2</sup>亦不能觸犯；以及
- (g) 如投標者在緊接申請資格預審截止日期所屬的月份之前連續 36 個月內，按扣分制度被房委會或任何其他政府部門扣滿三分或以上，其資格預審申請在扣滿三分當日起計五年內將不獲考慮。

---

<sup>註 1</sup> 有關條例包括《僱傭條例》（第 57 章）、《僱員補償條例》（第 282 章）、《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）或《入境條例》（第 115 章）、《職業安全及健康條例》（第 509 章）或《工廠及工業經營條例》（第 59 章）、《強制性公積金計劃條例》（第 485 章）和《最低工資條例》（第 608 章）。

<sup>註 2</sup> 包括因觸犯《強制性公積金計劃條例》（第 485 章）第 7AA、43B(3A) 及 43BA(5) 條而定罪；或因觸犯《職業安全及健康條例》（第 509 章）或《工廠及工業經營條例》（第 59 章）中第 5 級或以上的罪行，其相等於《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）附表 8 所指的範圍，在 2019 年 4 月 1 日或之後的定罪紀錄將會被計算在內。

5. 投標者在應本公告的邀請申請資格預審時，必須確認符合「關連公司的限制」<sup>註 3</sup>。就關連公司而言，房委會只容許其中一間關連公司就每個招標項目提交一份標書。

6. 投標者在應本公告的邀請申請資格預審時，必須以書面形式確認其接受房委會「違反投標規定的限制」如下：

(a) 對於已納入房屋委員會物業管理服務公司名冊的投標者：

「在不損害房委會可享有的權利和補救方法的情況下，倘投標者未能在作出承諾後遞交標書，或在遞交標書後將之撤回，投標者會受到《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》所訂明的現行規管行動規限」；以及

(b) 對於不在房屋委員會物業管理服務公司名冊內的投標者：

「在不損害房委會可享有的權利和補救方法的情況下，倘投標者未能在作出承諾後遞交標書，或在遞交標書後將之撤回，投標者在參與日後的資格預審／投標時，可能會受到負面影響，因上述的反覆行為反映投標者在準備和遞交資格預審申請事宜上態度差劣和欠缺誠意。」

7. 有意提出申請的合資格服務供應商，可由 2023 年 3 月 31 日起星期一至五的辦公時間內，到下列辦事處索取申請資格預審文件：

香港九龍何文田

佛光街 33 號

房屋委員會總部

第二座 1 樓

商業樓宇管理小組

(電話：2761 5367 或 2761 5368) (傳真：2761 5740)

---

<sup>註 3</sup> 就此項規定而言，公司之間的關係如符合香港會計師公會就「關聯方披露」發出的《香港會計準則（第 24 號）（修訂）》中所指明「關聯方」的定義，即被視為關連公司。

8. 申請者須以書面形式提交申請。申請書連同資格預審文件要求的所有資料（但不包括「財務評審所需的財務資料」）須放入同一個信封內，而「財務評審所需的財務資料」須放入另外一個**機密財務評審信封**內，並在信封面清楚註明。該兩個信封須再放入另一個信封內，信封面註明「申請投標者資格預審——為大本型、購物廊和油麗商場提供物業管理服務」，並於 **2023年4月28日（星期五）上午10時或之前，用以下其中一個方法送交香港房屋委員會開標委員會主席：**

- (a) 親身把信封放入設於香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部第二座地下的香港房屋委員會投標箱內；或
- (b) 以郵遞或速遞方式送交：

香港九龍何文田佛光街33號  
房屋委員會總部  
第二座地庫第一層  
香港房屋委員會  
開標委員會主席收  
（經由收發小組轉交）

倘遇下列情況，截標日期及時間會順延至隨後的星期一或隨後一個星期的首個工作天上午10時：

- (a) 8號或以上熱帶氣旋警告信號在截標前發出，至截標前兩(2)小時仍未取消；或
- (b) 政府（經政府新聞處）在截標前發出黑色暴雨警告信號或公布「超強颱風後的極端情況」生效，至截標前兩(2)小時仍未取消；或
- (c) 房屋署署長在截標前因突發事故而宣布關閉房屋委員會總部大樓，至截標前兩(2)小時仍未重開。

為免生疑問，如在截標前兩(2)小時或更早之前，8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號取消或改為較低信號，或「超強颱風後的極端情況」取消，或房屋委員會總部大樓重開，截標日期及時間將維持不變。

9. 逾期申請概不受理。服務供應商申請資格預審時，必須充分證明本身具備所需的經驗和能力，方會獲得考慮。服務供應商能否通過資格預審，概由房委會全權決定。

10. 房委會有權接納或拒絕任何申請，亦無須就所作決定給予解釋。

2023年3月31日

房屋署署長王天子