

### A. 2022年宏福苑物業管理服務合約招標（回標公司資料）

標書要求[1-15]及其他資料[16-21]	置邦興業有限公司	昇捷管理服務有限公司	置佳物業服務有限公司	高耀物業管理有限公司
1. 擁有不少於15年同類型物業管理經驗及為香港物業管理公司協會會員	資料齊全	資料齊全	資料齊全	資料齊全
2. 現於香港管理合共20,000個以上的住宅單位，當中須包括不少於1500個單位以上的私人住宅物業10個	合乎資格，提供176個物業管理不少於70,000個單位 14個私人物業多於1,500個單位	提供了33個物業管理不少於30,000個單位 7個私人物業多於1,500個單位	提供了20個物業管理不少於60,000個單位 只有5個私人住宅物業管理主要為公共屋邨類型	提供了10個物業，管理不少於15,000個單位 只有4個私人住宅物業管理主要為公共屋邨類型
3. 公司必須擁有資產值不少於港幣1仟萬元	有	有	有	少於1仟萬元
4. 公司最少2名董事級及最少5名全職經理級成員必須具備相關專業資格 (i)英國特許房屋經理學會 (CIH)或(ii)香港房屋經理學會 (HKIH) (iii)註冊專業房屋經理 (RPHM)或(iv)香港測量師學會 (HKIS) (v)英國皇家特許測量師學會 (RICS)	合乎資格	合乎資格	只有1名董事級 具備相關專業資格	合乎資格
5. 公司最少聘請1名工程經理或工程師級的全職人員並持有註冊專業機電工程師或特許工程師或註冊專業土木工程師或測量師或建築師或註冊安全主任或註冊能源效益評核人之專業資格	合乎資格	合乎資格	合乎資格	合乎資格
6. 持有三項或以上證書 (i)ISO9001品質管理體系國際標準化,(ii)ISO14001環境管理體系國際標準化 (iii)ISO45001職業健康及安全管理體系,(iv)ISO10002客戶滿意管理體系	資料齊全	資料齊全	資料齊全	資料齊全
7. 持有專業責任保險，保額不少於港幣2仟萬	3仟萬專業責任保險	3仟萬專業責任保險	3仟萬專業責任保險	只有1仟萬專業責任保險
8. 提供1.5個月應收管理費的銀行保證書、遵從評核機制及相關扣減費用條款。	過往一直按標書要求提供銀行保證書及遵照評核機制執行	沒有說明	成功中標後提供銀行保證書 未有評論評核機制	沒有說明
9. 公司簡介及架構	資料齊全	資料齊全	資料齊全	資料齊全
10. 最近三年內的公司會計核數報告	資料齊全	資料齊全	資料齊全	資料齊全
11. 有效商業登記證副本	資料齊全	資料齊全	資料齊全	資料齊全
12. 有效保安承辦商牌照副本	資料齊全	資料齊全	資料齊全	資料齊全
13. 已簽署確認投標者聲明	已簽署	已簽署	已簽署	已簽署
14. 已簽署確認與法團代理人的關係聲明書	已簽署	已簽署	已簽署	已簽署
15. 已簽署確認誠信及反圍標條款確認書	已簽署	已簽署	已簽署	已簽署
資歷審核結果：	全部符合	2項未能符合標書要求	2項未能符合標書要求	4項未能符合標書要求
16. 增值服務	有提供增值服務	有提供增值服務	有提供增值服務	有提供增值服務
17. 對本苑管理服務的建議	有提供建議	有提供建議	有提供建議	有提供建議
18. 基於目前香港經濟情況和疫情影響，會否提供對標書之修訂或優化及列出其原因。(如有需要可另頁說明)	沒有修訂	沒有修訂	日後按法團要求作商討	只提及防疫措施及處理方案
19. 依時出席見標並交回資歷確認書	是	是	是	依時出席 但未有依時交回資歷確認書
20. 回標文書詳盡和工整	詳盡和工整	尚可，有缺頁及不詳盡之處	尚可，有不詳盡之處	略為不足，有不詳盡之處
21. 公司背景資料	現為ISS集團旗下公司 現時管理中的物業最長39年	現為華潤集團旗下公司 現時管理中的物業最長36年	現時管理中的物業最長22年	現為裕和集團旗下公司 現時管理中的物業最長6年



## B. 見標概況

公開招標期：2022 年 1 月 12 日至 1 月 28 日。開標日期：2022 年 5 月 16 日。

2022 年 10 月 8 日接見四間投標管理公司。見標時拍合照留念，各公司備有簡報介紹其公司，隨之提問和交流每間約一小時，過程融洽。

重點提問內容：

### 1/按什麼守則管理本苑

置邦詳盡道出按 344 章、大廈公契、物監局守則處理屋苑事務。其他三間管理公司對管理守則之回應未夠全面。

### 2/如何溝通業戶和增強透明度

各管理公司都同意須做好和業戶溝通工作。需要透明度和溝通順暢，避免產生誤解和不必要的糾紛。各公司都設有熱線跟進。

### 3/是否領有物業管理業監管局的公司牌照

物業管理業監管局按法例第 626 章在 2016 年成立，在 2020 年物管發牌制度正式實施。如在 2023 年 7 月 31 日後仍未有牌照，有可能不允許營運管理業務。置邦已經領有物監局的管理公司牌照，其他三間公司稱在申請中。

### 4/對宏福苑大維修的支援

各管理公司稱會支援屋苑大維修工作，都稱有合資格人仕可擔任監工，具體安排須由顧問公司跟進。

### 5/交接事宜(程序、資料、人手、所需時間和相關額外費用)

交接事宜會依照 344 章處理。置邦稱若不幸落選，承諾會配合交接，基本兩個月完成，會認真工作至最後一分鐘。

昇捷和置佳解說交接程序清晰，高耀略有不足。

## C. 標價

[每月]	現時費用	高耀物業管理有限公司			置邦興業有限公司			昇捷管理服務有限公司			置佳物業服務有限公司		
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年
管理公司酬金	\$28,883	\$23,800	\$25,000	\$25,000	\$23,500	\$23,850	\$24,210	\$16,800	\$16,800	\$16,800	\$18,000	\$18,000	\$18,000
總部行政費	\$17,342	\$13,800	\$13,800	\$13,800	\$13,000	\$13,200	\$13,400	\$8,800	\$8,800	\$8,800	\$10,000	\$10,000	\$10,000
員工總薪酬	\$830,700	\$828,300	\$853,147	\$878,731	\$843,480	\$867,930	\$893,950	\$856,339	\$862,338	\$868,521	\$860,600	\$885,000	\$910,380
總價	\$876,925	\$865,900	\$891,947	\$917,531	\$879,980	\$904,980	\$931,560	\$881,939	\$887,938	\$894,121	\$888,600	\$913,000	\$938,380

恭請各業主根據 A. 回標公司資料、B. 見標概況及 C. 標書報價，  
自行綜合分析並在年底前舉行之業主大會上，挑選您心目中的管理公司。

