招標承投提供安老服務
簡介會

九龍觀塘曉光街50號的新合約院舍(曉光街50號處所)
(SWD1/5AY/872/2026)
及
九龍觀塘宏照道7號的新合約院舍(宏照道7號處所)
(SWD1/5AZ/872/2026)

社會福利署

2026年10月23日

招標項目

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
處所地點	九龍觀塘曉光街50號曉茵邨社會服務設施大樓二樓(部分)及三樓(部分)	九龍觀塘宏照道7號宏緻苑喜緻閣地下(部分)、一樓(部分)及二樓(部分)
樓面面積	約2 133.8平方米	約2 422平方米
院舍照顧服務		
最高宿位數目	100	100
資助宿位	48 – 50	48 – 50
非資助宿位	47 – 50	48 – 50
日間照顧服務		
資助日間照顧名額	30	20
必須提供的日間暫託照顧名額	3	3
延長時間服務內提供資助日間照顧名額	10	不適用

簡介會內容

- 注意事項
- 簡介《招標文件》
  - 招標條款
  - 合約條件
  - 服務規格說明
  - 樓宇平面圖及裝修工程的技術規定
- 答問時間

注意事項

- 擬備標書時應詳閱整份《招標文件》，以清楚了解各項招標條款、合約條件及服務規格
- 提交標書，即表示同意遵守《招標文件》的條款及條件
- 標書須在截標日期後365天內維持有效和可被接納 (標書的有效期)

《招標條款》

必要規定

- 投標者必須在原定的截標日期

1. 正持有最少一所香港安老院的有效牌照或護養院的有效豁免書或醫院的有效牌照；或
2. 如為根據《公司條例》成立的公司、法定法團、根據《註冊受託人法團條例》(第306章)成立的法團或合夥，則其中的一名董事、受託人或合夥人必須
   - 正持有最少一所香港安老院的有效牌照或護養院的有效豁免書或醫院的有效牌照；或
   - 同時亦是另一公司、法定法團、根據《註冊受託人法團條例》(第306章)成立的法團／合夥的董事、受託人／合夥人，而該公司、法定法團、法團或合夥正持有最少一所香港安老院的有效牌照或護養院的有效豁免書或醫院的有效牌照

《招標條款》第3.1條

必要規定

- 在截標日期前的 60 個月內，不可以觸犯《安老院條例》(第459章)、《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第165章)或《私營醫療機構條例》(第633章)有關醫院及或附表護養院的部分所訂任何罪行而被定罪
- 投標者必須具備執行及提交標書及與政府簽訂合約及履行合約責任的法律行為能力
- 如投標者未能符合第3.1條的任何必要規定，其投標資格將被取消，而其標書將不獲進一步考慮

《招標條款》第3.1及3.2條

擬備標書

- 紙張式投標
- 電子投標

《招標條款》第4條

擬備標書 (紙張式投標)

紙張式投標須提交以下所有項目：

1. 投標表格	《招標文件》第4頁
2. 技術建議書	附錄1 (曉光街50號處所 /宏照道7號處所)
3. 服務量建議書	附錄2 (曉光街50號處所 /宏照道7號處所)
4. 財務資料申報表	附錄3
5. 應約履行	附錄5
6. 不合謀投標確認書	附錄6
7. 資料附表	附錄7

《招標條款》第4.2.1、4.3條及31.2條

擬備標書 (紙張式投標)

注意事項：

- 《應約履行》(附錄5)
  - 投標者名稱須與《技術建議書》內所指明的投標者名字相同
  - 若投標者是公司的話，則提交列印於投標者信紙的經核證董事會決議，並附有法定人數的董事簽名、周年申報表(Form NAR1)及公司章程的副本，以證明《應約履行》上簽署的獲授權人士確實有權代表投標者簽署
  - 未能提供所需項目及所需文件和資料的標書將不獲進一步考慮

《招標條款》第4.2.1及4.4條

擬備標書 (電子投標)

- 投標者可於截標時間前，透過電子投標系統（非工程招標）遞交標書
- 系統操作詳情請參閱用戶手冊：
https://www.gov.hk/tc/theme/etendering/usermanual/
- 招標文件可於電子投標系統(非工程招標）下載：
https://www.ets.gov.hk/eTp_ext/nw





擬備標書(電子投標)

- 電子投標須以《招標條款》指定格式擬備及上載e-TS(NW)：

《技術建議書》附錄1	• Microsoft Word 檔案格式 • 相關附件Adobe PDF檔案格式
《服務量建議書》附錄2	Adobe PDF 檔案格式
《財務資料申報表》附錄3	Adobe PDF 檔案格式
《不合謀投標確認書》附錄6	Adobe PDF 檔案格式
《資料附表》附錄7	Adobe PDF 檔案格式
《應約履行》	使用數碼證書或另類認證方法經e-TS(NW)完成及遞交，並必須已在示明投標者同意《應約履行》的方格內填上剔號

注意事項

- 投標者的名稱不應為業務、分行或店舖名稱
- 《財務資料申報表》提供及夾附的所有資料全屬真實、完整及正確
- 未能提供所需項目及所需文件和資料的標書將不獲進一步考慮

《招標條款》第4.2.2及4.3條

防止串通行為的保證

- 投標者須確保符合《競爭條例》(第619章)
- 擬備標書時並無與任何人士就價格、提交或不提交標書的意向等作出協議、安排、溝通、諒解或承諾
- 提交《不合謀投標確認書》(附錄6)

參與圍標行為是屬於嚴重的反競爭行為

《招標條款》第27條

政府的酌情權

政府可基於《招標條款》第31.1條所列的理由保留取消投標者資格的權利，其中包括：

1. 如有針對投標者或投標者的有關連人士提出的呈請、展開的研訊程序而在合約批出的任何時間前尚未被撤回，或有針對投標者或投標者的有關連人士清盤或破產事宜發出的命令或通過的決議
2. 投標者在標書中或其後遞交有關標書的文件中或自遞交標書後與政府的通訊中，作出或遞交虛假、不準確或不完整的陳述或申述或偽造文件
3. 政府認為投標者沒有能力履行合約條款

須提交《資料附表》(附錄7)

《招標條款》第31.1條

技術建議書 (附錄1)

- 《技術建議書》一經政府接納，會成為《合約》的一部分，須在合約期內履行及遵守
- 須以《招標條款》附錄格式擬備
- 請小心細閱每部之注意事項

技術建議書 (A部)

投標者資料

第2項	提交由公司註冊處發出的周年申報表(Form NAR1) (如適用)
第6項	提交有關安老院、護養院或醫院的有效牌照／豁免書副本
第7項	提供證明文件，以證明在《應約履行》上簽署的獲授權人確實有權代表投標者簽署例如是公司的話，則提交投標者董事會決議(board resolution)及法定人數董事簽署

技術建議書 (B部)

服務建議書

- 《技術建議書》B部(不包括證明文件)不得超過100頁，字元字體大小不得小於12
- 附件及／或附錄(不包括證明文件)不得超過100頁， 字元字體大小不 得小於12
- 未有提及／提述的附件及／或附錄，以及未能符合指明格式的頁面將不予考慮
- 超出指定頁數限制的頁面及內容將不獲考慮

技術建議書 (B部)

服務建議書

B(I)部:

A項 -	**執行計劃 (A1至A7)**
B項 -	**投標者的經驗及獲得的認證 (B1及B2)**
C項 -	**其他特定評審準則(C1至C4)**

B(II)部 :

其他資料

技術建議書 (B部)

B(I)部A項：執行計劃

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
A1	“個人護理計劃”的實踐	
A2	“臨床實務指引”的實踐	
A3	管理計劃	
A4	生命晚期照顧服務	
A5	樂齡科技的運用	
A6	裝修工程的設計	
A7	創新建議	

《招標條款》第8.6條及第9條及《服務規格說明》附件

技術建議書 (B部)

B(I)部A項

A7(a)項　支持創新建議 (Pro-innovation Proposals)

- 改善服務的提供及服務質素
- 對應評審準則A1、A2 、A3及A6項提出的建議
- 尚未在合約院舍於相同景況下採用過的新概念或措施、符合有效並切實可行的新建議，將獲得分數

《招標條款》第9(a)(vii)條及註解5

技術建議書 (B部)

B(I)部A項

A7(b)項　ESG建議

- 促進環境保護、可持續發展(E)社會責任(S)或企業管治(G)的措施，這些建議不一定要與服務有直接關係
- 可為政府或廣大市民帶來正面價值／利益
- 清楚說明所提出的建議是有效並切實可行，並提供足夠資料將獲得分數

如投標者在支持創新建議及ESG建議均提出同一項建議，僅會在支持創新建議之下計算得分。

《招標條款》第9(a)(vii)條及註解5

技術建議書 (B部)

B(I)部A項

A7(b)項 創新建議

- 不論有否獲得分數，提出的所有切實可行的創新建議均會納入《合約》，並必須於合約期內全部落實推行／提供
- 未能履行有關責任的經營者會被視為違反合約責任，而政府有權根據現行處理違反合約責任的機制採取跟進行動，例如索取賠償及／或終止合約

技術建議書 (B部)

B(I)部A項

A7(b)項　創新建議

- 經營者須就每項獲接納而未遵辦的創新建議向政府支付一筆算定損害賠償，賠償總額不得超過預期合約價值總額的12.8% (《合約條件》第48條)
- 詳見《招標條款》第8.6條註解5

技術建議書 (B部)

B(I)部B項:投標者的經驗及獲得的認證

B(1)(a)項

- 投標者在緊接原定的截標日期前在香港營辦持牌安老院、護養院或醫院的連續經驗年期

B(1)(b)項

- 投標者在緊接原定的截標日期前在香港營辦持牌合約院舍或護養院的連續經驗年期

技術建議書 (B部)

B(I)部B項: 投標者的經驗及獲得的認證

B(2)項

- 投標者在原定的截標日期獲得的相關及有效認證，認證計劃包括：

1) 香港老年學會的香港安老院舍評審計劃(認證機構已獲香港認可處「安老院服務提供者管理體系認證」的認可資格)
2) 香港品質保證局的安老院舍認證計劃(認證機構已獲香港認可處「安老院服務提供者管理體系認證」的認可資格)
3) 香港品質保證局的安老服務管理認證計劃
4) 香港品質保證局的ISO 9001:2015 – 設計和提供護理安老住院服務
5) 香港老年學會的安老院舍服務考核

技術建議書 (B部)

B(I)部C項:其他特定評審準則

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
C1	安老院牌照事務處／衞生署／合約管理組就相關條例發出警告信 (warning letter)的數目(如投標者沒有營辦任何持牌安老院、護養院或醫院的情況，將獲得一個平均分)	
C2	承諾的護理員最低時薪(不適用於輸入護理員)	
C3	承諾的護理員一個更次最長工作時數(不適用於輸入護理員)	

《招標條款》第8.6條: 其他特定評審準則

技術建議書 (B部)

B(I)部C項:其他特定評審準則

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
C4	非資助安老宿位收費 ➢ 建議的非資助安老宿位數目須符合《合約條件》第2.3條所指定範圍內 (曉光街50號處所 47-50) (宏照道7號處所 48-50) ➢ 房間容量及數目須與所建議的宿位數目相符	

《招標條款》第8.6條及第9條

技術建議書 (C及D部)

C部 – 聲明

- 投標者須於C部聲明及確認曾否因所列明的條例而被定罪

D部 – 同意及授權書

- 必須於D部填寫同意及授權書

上述兩項文件須準確填妥及簽署

《招標條款》第9條(d)附加說明

服務量建議書

- 服務量指投標者建議資助安老宿位承擔的數目，須符合《合約條件》第2.3條所指定範圍

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
資助安老宿位的承擔數目	48 - 50 (包括 48 及 50 在內)	48 - 50 (包括 48 及 50 在內)

- 以《招標條款》附錄2 (曉光街50號處所／宏照道7號處所)所載格式擬備
- 以下情況的標書將不獲進一步考慮：
  - ① 沒有提交《服務量建議書》
  - ② 《服務量建議書》簽署欠妥善
  - ③ 建議的承擔數目不在指定範圍

財務資料申報表

- 以《招標條款》附錄3所載格式擬備
- 財務穩健及財力的證明文件：

a) 截標日期前三個財政年度的整份已審計帳目(必須提交文件正本或經核數師核證的副本)

b) 合約期內(五年零十一個月)每年的預計收支報表，一份是關於服務的，另一份是關於投標者的整體情況（包括服務的預計收支）(必須提交正本及由投標者的行政總裁核證)

如有需要，須提交審計帳目的文件正本。

財務資料申報表

預計收支報表格式

（包括裝修工程階段、準備階段及入住階段）

Fitting-out Phase 裝修工程階段	Preparatory Phase 準備階段	Admission Phase 入住階段	Full Operation Phase 全面運作階段				
(9 months)	(2 months)	(2 months)	Year 1 (12 months)	Year 2 (12 months)	Year 3 (12 months)	Year 4 (12 months)	Year 5 (10 months)
$	$	$	$	$	$	$	$

修改標書

在截標時間前，已遞交標書的投標者可在認為必要時修改標書

紙張式投標

- 須為隨附於標書以修改為題的單獨函件
- 任何修改須刪除不正確數字或詞語並在原有的數字或詞語上面手寫上正確數字或詞語才可生效
- 所有有關修改須由投標者手寫簡簽

電子投標

- 投標者須遞交一套完整的已修訂標書以取代原標書，或僅遞交對原標書作出的修訂
- 無論屬哪一種情況，均須在遞交的文件中清楚說明

《招標條款》第5.3條

裝修工程的平面圖

- 須以A3大小紙張，以及清楚列明按以下比例繪製

比例要求	1:200

- 投標者可於索取《招標文件》時會獲得處所竣工圖則的電子檔案

- 可經電子投標系統(非工程招標)(e-TS(NW))下載《招標文件》，當中包括處所竣工圖則的電子檔案
- 不論經紙本或電子投遞標書，投標者均需向合約管理組索取用作繪製《平面圖》的AutoCAD電子檔案

遞交標書(紙張式投標)

採用雙信封制度

下列文件放入並密封在一個信封：

投標表格	3份硬複本
應約履行	3份硬複本
不合謀投標確認書	3份硬複本
資料附表	3份硬複本
技術建議書 (連同其附件)	6份硬複本及1份軟拷貝 (以Microsoft Word格式儲存於光碟內)
財務資料申報表	3份硬複本

2. 以下文件放入並密封在另一個信封：

服務量建議書	3份硬複本

遞交標書(紙張式投標)

- 可利用連同《招標文件》一併發出已註明地址的信封(G.E. 29)提交標書
- 信封面註明招標編號、投標項目及「中央投標委員會主席收」
- 截標日期(2026年11月27日)正午12時前投入香港添馬添美道2號政府總部東翼地下公眾入口大堂的「政府總部投標箱」
- 如在截標日期當日上午9時至正午12時發生指明的特殊狀況(如惡劣天氣／通往指定投標箱的通道受阻），截標日期／時間會根據《招標條款》第6.2及6.3條所述延後

遞交標書(電子投標)

電子投標系統（非工程招標）遞交標書須知

- 遞交電子標書時請預留足夠時間，確保所有資料於截止投標時間前完成傳送
- 遞交標書必須使用認可的數碼證書，或預先啟動另類認證方法
- 詳細步驟請參閱電子投標系統(非工程招標）用戶手冊及常見問題

https://www.gov.hk/tc/theme/etendering/usermanual/



遞交標書(電子投標)

- 按e-TS(NW)的指示，提供完成《應約履行》所需資料
- 上載下列文件，並須以“technical”作為檔案名稱或“envelope2”以外的檔案名稱：
  - 《不合謀投標確認書》
  - 《資料附表》
  - 《技術建議書》(連同其附件)
  - 《財務資料申報表》
- 上載《服務量建議書》，並須以“envelope2”作為檔案名稱

注意：相關簽名文件及審計帳目必須以高解析度彩色掃瞄提交。如有需要，須提交文件正本。

評審標書

投標者遞交標書

↓

評審委員會評核
(包括社會福利署代表、勞工及福利局代表及相關政府部門代表)

↓

中央投標委員會批准

↓

批出合約

評審標書 (5個階段)

對符合基本要求的完整性檢查



對符合必要規定的評估



評分(技術評估)



評分(服務量評估)



總分的計算

《招標條款》第8條

評審標書 (技術評估)

技術評估：80%

- 評分制度
  - A項：執行計劃 – 技術評分77（包括創新建議16分）
  - B項：投標者經驗及獲得的認證 – 技術評分10
  - C項：其他特定評審準則 – 技術評分13
- A項、B項及C項總技術評分為100分
- 如標書未能在A項獲取共14分(不包括創新建議的分數)，將於技術評估中評定為不合格及不獲進一步考慮
- 通過技術評估而取得最高總技術評分的投標者，將獲得最高加權技術評分80分

《招標條款》第8.6條

評審標書 (服務量評估)

服務量評估：20%

- 在《服務量建議書》中建議承擔的資助安老宿位數目，須在《合約條件》第2.3條所指明的範圍內
- 建議最高資助安老宿位承擔數目的投標者，其加權服務量評分將獲得最高得分20分

《招標條款》第8.10條

評審標書 (總得分)

標書總得分（最高100分） =

加權技術評估評分（最高80分）

＋

加權服務量評估評分（最高20分）

獲得推薦批出《合約》的中標者，通常是標書取得最高總得分的投標者

評審標書

標書的推薦

- 投標者可就一份(1)或兩(2)份合約提交標書。**合約A和合約B的評審將分開進行。**

- 投標者獲批一(1)份或兩(2)份合約(《合約A》或／及《合約B》)，取決於投標者就一(1)份或全部兩(2)份合約提交的標書能否取得最高總得分，並獲政府接納。

《合約條件》

合約條件(合約期)

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
合約期	五年零十一個月	
裝修工程階段	合約期首九個月	
準備階段	第十個月至第十一個月(兩個月)	
入住階段	第十二個月至第十三個月(兩個月)	
全面運作階段	第十四個月至合約期屆滿	

政府有權在合約期屆滿前，給予經營者不少於六個月的書面通知，藉以延長合約期最多總計五年

合約期

算定損害賠償 (Liquidated Damage)

- 倘經營者未能最遲在合約期第12個月的首日進入「入住階段」，並開始收納服務使用者，政府可從「入住階段費用」中扣減金額，作為算定損害賠償

《合約條件》第26條

合約條件(租契)

- 經營者須遵守《租契》內所有訂明的條款及條例。
- 倘經營者未能按照《合約條件》第12條遵守租契的任何部分，在不損害政府針對經營者的任何其他權利及補救措施下，政府可根據《合約條件》第27條以書面通知立即終止《合約》

《合約條件》第12條

服務費及其他款額

在實施“資源效率優化計劃”後，準備階段費用、入住階段費用及服務費均已作調整

《合約條件》第4.1、4.2及4.4條

服務費及其他款額

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
準備階段 (準備階段費用)	整筆定額款項 港幣752,000元*	整筆定額款項 港幣744,000元*
入住階段 (入住階段費用)	整筆定額款項 港幣2,308,000元*	整筆定額款項 港幣2,174,000元*
全面運作階段	合約年度 服務費(包括院舍照顧及日間照顧費用) 港幣17,686,900元	合約年度 服務費(包括院舍照顧及日間照顧費用) 港幣16,661,800元

《合約條件》第4.1、4.2及4.4條

服務費及其他款額

- 由第一個合約年度開始，政府會在每個合約年度實施“資源效率優化計劃”後調整服務費，調整幅度會按每合約年度之前12個月期間政府發表的每月平均綜合消費物價指數(CCPI)與緊接該段期間之前12個月的每月平均綜合消費物價指數比較所得的升幅(如有的話)調整

獎券基金撥款

獎券基金

- 經營者可申請獲批的獎券基金撥款，以發還進行裝修工程和購買為提供資助安老宿位及資助日間照顧而設的家具和設備所招致的實際費用，上限如下：

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
裝修工程	港幣40,919,000元	港幣43,287,000元
家具及設備	港幣5,794,000元	港幣4,695,000元

- 須遵守獎券基金手冊所列程序及規定

＊ 獎券基金是否撥款支付裝修工程和購置家具及設備的費用，視乎有否經常性撥款供該處所內的一所新合約院舍提供安老服務。

獎券基金撥款

- 合約期內，政府不會額外撥款給經營者以維修及保養裝修工程、保養及更換家具和設備
- 經營者須自費提供非資助安老宿位服務所需的家具和設備

《合約條件》第6條

《服務規格說明》

服務規定 (各階段工作)

須按照《服務規格說明》所指明的規定及《經營者技術建議書》的承諾進行所需工作，以便全面而妥善地作好準備。各階段的工作簡要如下：

裝修工程階段	• 按照《招標文件》第VI部－《樓宇平面圖及裝修工程的技術規定》進行及完成裝修工程 • 聘請認可人士進行及監管裝修工程
準備階段	• 聘請員工、購置家具和設備 • 領取安老院(屬護養院種類)的牌照(曉光街50號處所及宏照道7號處所)
入住階段	• 收納服務使用者 • 提供院舍暫託照顧服務
全面運作階段	• 申請成為長者院舍照顧服務券計劃的認可服務機構 • 提供全面服務

《服務規格說明》第1.4條

服務規定 (收費安排)

- 經營者有權向每位使用資助／非資助安老宿位的服務使用者，以及使用資助／非資助安老宿位的住宿暫託照顧的服務使用者收取費用
- 所有費用必須根據《合約》規定(包括經營者在《技術建議書》承諾的收費水平)收取
- 除非得到政府代表事先的書面批准，否則有關收費不可更改

《服務規格說明》第2.3至2.5條

服務規定 (管理制度)

- 須符合《服務規格說明》訂明的最低人手要求（曉光街50號/宏照道7號）
- 須按《技術建議書》B(I)部C2項及C3項所訂明的最低時薪及一個更次最長工作時數聘用護理員(不適用於輸入護理員)
- 必須直接用行政總監、護理總監及社會工作者
- 一般情況下須直接聘請全數其他員工。在有需要時可外購服務，但所購服務涉及的員工不得多於每個指定職級員工總數的50%
- 行政總監／護理總監須符合相關的學歷及經驗要求
- 須制定相關策略以提升員工穩定性，以維持服務

《服務規格說明》第4.1.13條

處所平面圖

	曉光街50號處所	宏照道7號處所
地址	九龍觀塘曉光街50號曉茵邨社會服務設施大樓二樓(部分)及三樓(部分)	九龍觀塘宏照道7號宏緻苑喜緻閣地下(部分)、一樓(部分) 及二樓(部分)
現時平面圖	現時平面圖 《樓宇平面圖及裝修工程的技術規定》– 附件A	現時平面圖 《樓宇平面圖及裝修工程的技術規定》– 附件A
概念平面圖	概念平面圖 《招標條款》– 附錄8	概念平面圖 《招標條款》– 附錄8

《曉光街50號處所相片介紹》

請詳閱整份《招標文件》，
了解清楚各項招標條款、
合約條件及服務規定

《答問時間》

有關提交標書事宜查詢

九龍深水埗元州街290-296號
西岸國際大廈6樓
社會福利署
合約管理組
高級社會工作主任(合約管理) 1

電話號碼　：　2154 3040
傳真號碼　：　2574 7269
電郵地址　：　cmenq@swd.gov.hk

簡介會資料及問題解答

2026年11月6日上載
社會福利署網頁『最新消息』

網址 https://www.swd.gov.hk

謝謝