乙部

第二十一章：以投标方式租赁商业单位

I. 投标者所须条件

1. 投标者须以个人(须年满十八岁)或法人团体名义竞投香港房屋委员会的商业单位。

2. 投标者若以其他一名或多名人士的代理人或信托人身分签署投标表格，则须在投标表格上注明该人或该等人士的姓名及地址。倘不予注明，则签署投标表格的人士将视为自行呈递；如于事后始透露呈递投标表格属信托、代理等性质，香港房屋委员会将不予承认。

II. 递交投标表格的方法

1. 香港房屋委员会一般会于每周(星期五)在香港房屋委员会/房屋署网站及报章刊登广告，招标承租新商业单位及收回的空置商业单位。商业单位的资料，包括地点、大约面积、指定行业及参考租金会上载于香港房屋委员会/房屋署网站 http://www.housingauthority.gov.hk/

2. 有意投标人士可透过香港房屋委员会/房屋署网站 http://www.housingauthority.gov.hk/ 下载投标表格及章程。有意投标的人士亦可向九龙横头磡南道三号香港房屋委员会客务中心第三层A翼商业楼宇管理小组接待处及指定的屋邨/商场办事处索取投标表格及招标章程。

3. 为保密起见，投标者须将其投标表格，连同用以缴付投标按金的支票或本票，放进信封，然后将之封妥，于招标章程上所指定的截止日期及时间前，由专人放入九龙横头磡南道三号香港房屋委员会客务中心第三层A翼房屋署屋邨管理处商业楼宇管理小组的投标箱内。

4. 投标者在递交投标表格前，请留意指定的截止日期及时间，逾时恕不受理；如以其他方法递交而出现错递或寄失的情况，香港房屋委员会概不负责。

5. 倘遇下列情况，截标日期及时间会顺延至随后的星期一或随后一个星期的首个工作天上午 10 时：

(i) 8 号或以上热带气旋警告信号在截标前发出，至截标前两(2)小时仍未取消；或

(ii) 政府（经政府新闻处）在截止申请前发出黑色暴雨警告信号或「极端情况」，至截止申请前两(2)小时仍未取消；或

(iii) 房屋署署长在截标前因突发事故而宣布关闭香港房屋委员会客务中心，至截标前两(2)小时仍未重开。

为免生疑问，如在截标前两(2)小时或更早之前，8 号或以上热带气旋警告信号或黑色暴雨警告信号取消或改为较低信号，或「极端情况」取消，或香港房屋委员会客务中心重开，截标日期及时间将维持不变。

III. 基本租赁条件

1. 租赁期通常定为三年，期满后没有续租权。然而，香港房屋委员会亦可考虑不按三年租期的惯例，批出其他年期的租约。就经营指定行业(如银行)的商业单位及面积达二百五十平方米以上(如酒楼，超级市场)的大型单位而言，租赁期一般定为六年，期满后没有续租权。

2. 投标者必须是租赁商业单位自用，其标书才获接纳。事先未经香港房屋委员会书面同意，租户不得转让、分租或放弃使用所租商业单位或其任何部分。

3(a) 在符合下列第3(b)条款所列的条件下，租户可享有一段免租期。免租期由1个月至3个月不等，按下列情况而定：

单位面积	免租期
不足100平方米	1个月
100至250平方米	2个月
250平方米以上	3个月

3(b) 给予上述免租期的条件为在租约开始生效起计的6个月期间（下称「该期间」）内 -

(i) 租户并无违反租约的任何条款及条件;及

(ii) 租户并无终止租约。

如在该期间的任何时间内出现任何违反租约条款

的情况，而租约因此等违反租约条款情况被香港房屋委员会终止或如租约在该期间届满前由租户终止，在不影响香港房屋委员会根据租约所享有的任何其他权利的原则下，租户须即时向香港房屋委员会缴付上文3(a)条款所列期间的租金。

4. 已空置一段颇长时间、兼且至少3次未能以公开招标租出的铺位/檔位可获额外免租优惠。额外免租期会因应铺位/檔位的空置期长短而定：-

(a) 铺位/檔位连续空置2至3年，可享有2个月额外免租期。承租人可在租赁期内第6和第12个月免租；

(b) 铺位/檔位连续空置3年以上至最多4年，可享有4个月额外免租期。承租人可在租赁期内第6、第12、第18和第24个月免租；及

(c) 铺位/檔位连续空置4年以上，可享有6个月额外免租期。承租人可在第6、第12、第18、第24、第30和第36个月免租。

如所签订的租约以任何方式在租赁期届满前终止，上述额外免租期即随该租约终止而无效，承租人均无权享有租约终止后额外免租的剩余部分亦无权向香港房屋委员会要求任何方式之补偿。

5. 投标者须注意，租约订明倘租金、空气调节费到期后14日尚未全部缴交(无论业主有否正式催缴)，或差饷到期后14日尚未全部缴交，则承租人须向香港房屋委员会缴付所欠租金、空气调节费或差饷的利息，利率为每月2%，由欠款原先到期缴交日，而非由到期缴交日之后第14天起计，截算至欠款全数缴交为止。为免生疑问，在计算上述14日期限时，须把租金、空气调节费、差饷或其任何部分到期缴交之日计算在内。

6. 投标者须注意，若商业单位租约终止，则无论何时及不论原因为何，租户必须无条件将该单位腾空交回香港房屋委员会，且没有资格要求任何赔偿。香港房屋委员会绝对有权将该单位再次出租或以任何形式将该单位交由其认为适合的人士处理，而不受任何人士干预。

7. 投标者须注意，香港房屋委员会所批出的商业租约，并不赋予租户在屋邨/商场内独家经营某种行业的权利。香港房屋委员会仍有权按照自行鉴定的屋邨/商场需求情况，将屋邨/商场内其他商业单位以任何方式租予他人，以便经营同一行业。租户如未有取得香港房屋委员会书面许可，则不

得在租赁期内更改该单位的用途。

8. 投标者须注意租约条款规定，香港房屋委员会有权把单位的复归权及租约上的一切权利和义务，以香港房屋委员会认为合适之条款及条件转让予任何第三者，承租人不得作出任何干扰或提出任何申索。

IV. 一般的装修规定

1. 投标者须注意商业单位的最高电力负荷量。若需要更多电力，以致超逾原来所设计的电力负荷量，则准租户可进行改装，但改装工程须经房屋署同意，而改装费用及间接费用(即监工费)，亦须由准租户支付。倘估计工程价值不足500,000.00元，间接费用收费率为20%。倘估计工程价值为500,000.00元或以上，间接费用收费率则为20.6%，或经准租户确认的按个别成本计算的间接费用。

2. 准租户须接受商业单位移交时已有的装置与当时状况，并须自行负责装修该单位，以符合香港房屋委员会及其他主管部门所订立的规定。准租户如有意更改屋宇装备，则须经房屋署同意，并须将有关工程交由房屋署指定的承办商进行，而所有更改费用及间接费用(即监工费)，亦须全部由准租户支付。倘估计工程价值不足500,000.00元，间接费用收费率为20%。倘估计工程价值为500,000.00元或以上，间接费用收费率则为20.6%，或经准租户确认的按个别成本计算的间接费用。

3. 准租户如有意在商业单位内进行改装工程，则须向房屋署呈交有关图则，经该署书面批准后，才可以动工。

4. 倘商业单位没有中央空气调节，则准租户可获准在该单位内自行安装空气调节系统，但安装这种设备和有关的导管及电线，须事先获房屋署批准。如使用空气调节机，则必须提供妥善接驳的去水管。

5. 如事先未经房屋署批准，不得安装可能对其他人士或物业造成滋扰的设备，例如抽气扇、抽油烟机等。

6. 未经房屋署批准，不得将商业单位的铺面更改。

7. 除指定的地点外，一律不准在商业单位外装置任何其他招牌。预算安装招牌的地点、设计、字样及颜色，都必须经房屋署批准。

8. 房屋署已制订指引，协助准租户辨别装修工程是否属于须向房屋署独立审查组及其他发牌当局递交文件的类别。商场经理可在准租户递交申请前向他们提供该指引。倘递交的文件内容复杂，可为已签约的租户安排个案会议，以便同时整理有关工作单位的意见。

9. 如商户已按照规定递交装修工程图则，我们会从业主的角度审批商户的申请，时限会按装修工程的复杂程度分为以下三级：

第一级：	简单个案：	没有更改建筑物的屋宇装备、结构、防水设备、排水设施、间隔和外形。 于10 天内完成(包括星期六、星期日和公众假期)。
第二级：	一般个案：	大量建筑工程、迁移内部间隔、在楼板或墙壁开口。 于20 天内完成(包括星期六、星期日和公众假期)。
第三级：	复杂个案：	涉及重大建筑工程、加建楼板或墙壁、安装重型机器或设备。 于30天内完成(包括星期六、星期日和公众假期)。

注：本署以口头或书面方式催促租户提交补充文件时，会停止计算时限，至收到整套所需文件后，即恢复计算时限。

V. 中标者所须办理的租赁手续

1. 香港房屋委员会在作出决定后，会立即将投标结果以书面通知投标者。

2. 投标者可能会获邀出席遴选会晤，倘若符合资格，会获邀签立租约，租约条款为通常适用于香港房屋委员会管辖下出租物业的标准租约条款(标准租约副本可于香港房屋委员会位于九龙横头磡南道3号香港房屋委员会客务中心第三层A翼房屋署屋邨管理处商业楼宇管理小组之办事处供投标者查阅。投标者于提交标书时将被视作已清楚知悉标准租约之条款)。投标者须于香港房屋委员会或其获授权人士所发书面通知的指定时间内，即由发出通知当日起计不少于七天内，出席会晤或签立租约（视乎何者适用而定）。租约会由签立之日起生效，投标者须缴付由该日起计算的租金。倘若投标者基于任何理由未能在指定时间内出席会晤或签

立租约，香港房屋委员会可以书面通知投标者即时取消该份标书及撤销把该处所租予投标者。一旦按上述规定取消该份标书及撤销把该处所租予投标者，**整笔按金**即作为算定损害赔偿而非罚款由香港房屋委员会全数没收，不再另行通知，而香港房屋委员会可把该处所租予他人及/或以其认为恰当的方式处理该处所。投标者不得就任何赔偿或退还按金或就该处所或其他事宜，向香港房屋委员会提出申索。

3. 签订租约时，中标者除须按照投标所出的租金数额缴纳首月份租金外，还须以现金，或银行保证书形式，或两者组合的形式，向香港房屋委员会缴交数目相等于以租期内投标所出的平均租金数额计算两个月租金的按金。租约终止时，如租户没有欠交租金及/或欠付差饷，空气调节费(如有的话)或违反租约的规定，这笔按金便全数免息发还，有关银行保证书亦交还承租人。

4. 香港房屋委员会将预先以书面通知中标者接收出租单位，而租约亦将由出租单位移交之日开始生效。

VI. 特别规则和规例

1. 香港房屋委员会不一定接纳任何一份标书。

2. 所有标书都会经过公平考虑，一般而言，以公开竞出租金招标方式出租的商业单位均是以价高者得的原则批出租约。房委会审阅标书时，除考虑投标者的竞出租金外，还会考虑其他的因素包括但不限于所收到标书的数目、有关商业单位的合理租金、投标者的竞出租金、投标者拟投标经营的行业与其在房委会现时经营的行业(如适用)、投标者在房委会的商户纪录(如有的话)等。

3. 投标者须注意，倘若发现有人运用手段来操纵香港房屋委员会的投标办法，而房屋署署长亦认定有足够证据证明此事，则该署长有权拒绝接纳该投标者的标书。对于投标办法有否受操纵及投标者是否牵涉在内等事，该署长亦有最后决定权。

4. 香港房屋委员会派发投标表格及处理标书，绝不收取任何费用。若有人藉词就这项投标事宜可加以协助而索取报酬，应立即向有关当局报告。

5. 投标者如试图疏通房屋署职员或采取任何不正当手段以图左右挑选标书的决定，其标书即告无效。

6. 现提醒各投标者，凡向房屋署雇员提供酬金、金钱或礼物，或作此种提议，以图该雇员就投标一事给予方便者，即属触犯防止贿赂条例。若有此等情况发生，必会向廉政公署举报。

7. 为将标书的内容保密，投标者必须以上文第**II. 3**段所述的方法递交标书，若以其他方法递交，则香港房屋委员会对于其内容保密一事，概不负责。