

香港房屋委員會
「短期租約」
投標章程第一部分

登記日期及時間：2012年11月21日上午9時30分至10時正
 投標日期及時間：2012年11月21日上午10時正

1. 下列明細表內的商業單位以即時競出租金投標方式招租，租期為12個月。

明 細 表

<u>屋邨名稱</u>	<u>商業單位編號</u>	<u>大約面積 (平方米計)</u>	<u>設計 電力負荷量</u>	<u>行業</u>	<u>月租底價(元) (不包括差餉)</u>
澤安邨 (深水埗) (電話: 2778 2628)	富澤樓 17號舖位	53	63安培單相	衣服鞋襪	5,000元
南山邨 (深水埗) (電話: 2784 6702)	街市 G069 + G070號 檔位	6.4	32安培單相	蔬菜	1,900元
	G080號檔位	3.2	32安培單相	生果	1,700元
長青邨 (葵青) (電話: 2495 2224)	標準型街市 20號檔位	12	30安培單相	<u>可選擇下述其中一項：</u>	
				1) 床上用品,地毯,帳簾及 牆紙	2,400元
				2) 書籍,文具及玩具	2,200元
荔景邨 (葵青) (電話: 2743 3814)	日景標準型街市 13號檔位	2.5	30安培單相	花卉	1,550元
博康邨 (沙田) (電話: 2647 0815)	街市 9號檔位	6	20安培單相	<u>可選擇下述其中一項：</u>	
				1) 衣服修改	3,500元
				2) 衣服鞋襪	4,100元
	29號檔位	6	20安培單相	水電維修	3,900元

屋邨名稱	商業單位編號	大約面積 (平方米計)	設計 電力負荷量	行業	月租底價(元) (不包括差餉)
華富(一)邨 (港島南) (電話: 2551 2011)	街市 53 號檔位	5.3	30 安培單相	可選擇下述其中一項： 1) 魚及海鮮 2) 蔬菜	4,200 元 2,500 元
華富(二)邨 (港島南) (電話: 2538 0074)	街市 37 號檔位	5.9	30 安培單相	豆腐芽菜	1,800 元
	41 號檔位	5.9	30 安培單相	牛羊肉	4,200 元

2. 上表所列之商業單位面積僅屬大約面積，並不保證絕對準確。顯示商業單位位置的圖則，現已於有關之屋邨/屋苑/商場辦事處內展示，以供參閱。

3. 登記投標

有意投標人士必須先登記。投標者請於 2012 年 11 月 21 日(星期三)上午 9 時 30 分至 10 時正，帶同本人的香港身份證正本，親身前往九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台展覽室登記。

4. 投標日期、時間及地點

已登記之投標人士，須攜帶香港身份證、投標按金(數額相等於一個月競出租金，此等款項須以支票或銀行本票支付「香港房屋委員會」並加劃線，現金恕不接受)，於下列日期及時間，前往下述地點參加公開即時投標。每位已登記的投標者，可攜同一名親友入場，以協助投標。

投標日期：2012 年 11 月 21 日(星期三)

投標時間：上午 10 時正

投標地點：九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台展覽室

5. 暴雨或熱帶氣旋警告訊號

在八號或以上風球懸掛或「黑色」暴雨警告已發出時，房屋署商業樓宇管理小組(下稱「商業樓宇管理小組」)會暫停辦公，不接受任何登記及投標。如天文台在投標日上午 7 時前除下八號風球或「黑色」暴雨警告，商業樓宇管理小組會按上述時間接受登記及進行即時公開投標。如有關警告訊號於上午 7 時或之後懸掛，該日的公開即時投標會自動取消，並改在下一個並無懸掛上述任何一項警告訊號的工作天(星期六、日及公眾假期除外)舉行即時投標。投標者可於該日上午 9 時 30 分到投標地點登記及於上午 10 時正參加即時公開投標。

6. 投標者的資格及身分

- (a) 投標者須以個人(須年滿十八歲)或有限公司名義競投香港房屋委員會(下稱房委會)的商業單位。
- (b) 投標者若以其他人士的代理人或信託人的身分簽署投標書，必須出示有效的授權書、投標者的身份證副本及須在投標表格上註明該人士或該等人士的姓名及地址。若無註明上開資料者，則在投標表格上簽署的人士將被視為本人參與競投；如於事後始將委託、代理等事項透露，房委會將不予承認。
- (c) 若投標者為有限公司，必須出示公司註冊證書、公司章程及授權書（如董事會議紀錄）。

7. 填寫投標表格須知

投標者在投標時須填寫下列資料：

- (i) 擬標投的商業單位地址；
- (ii) 競投該商業單位的行業(請參閱下文第 9 段)；
- (iii) 願意繳納的每月競出租金(請參閱下文第 8 段)；
- (iv) 投標表格必須由投標登記人簽署;若以有限公司名義競投，投標表格上須加蓋該有限公司印章；而個別人士或合股經營者，須親自簽名及蓋印於投標表格上，方為有效。

8. 競出租金

- (a) 投標者必須在投標表格上註明願意繳納的每月競出租金，以競投為期 12 個月的短期租約。競出租金並不包括差餉。投標者請注意，競出淨額月租必須以整數填寫，切勿填寫角或分，否則標書將不獲考慮。
- (b) 競出的租金必須不低於月租底價，房委會方予考慮。投標者競出的租金為最後確實的數額，不得要求增減。
- (c) 投標者須注意，根據租約規定，承租人須為租用的單位繳納差餉。倘在租約生效時，該單位的差餉尚未評定，則承租人須在每月上期向房委會繳付一筆暫定差餉費，其款額乃房委會根據有關當局日後可能評定而徵收的差餉所作的估計而定。

9. 指定行業

投標者在投標書上註明的行業，倘不同於本章程第 1 段所示的指定行業，其投標即告無效。

10. 接納投標

- (a) 房委會不保證接納出價最高的投標或任何一份投標。

- (b) 倘有超過一名投標者以相同租金競投某一商業單位，房委會將在投標現場抽籤決定，並立即公布有關結果。
- (c) 每個單位的最高競出租金，將會在現場立即公布。

11. 投標按金及簽立租約

- (a) (i) 中標者必須在投標當日簽訂同意書，並立即以支票或銀行本票繳付**投標按金(數額相等於一個月競出租金)**，現金恕不接納。所有支票或銀行本票會於投標當日交到銀行兌現。此外，房委會備有一份退票記錄，如中標者的支票曾被銀行退回，投標按金須以銀行本票繳付。
- (ii) 投標者須於房委會或其獲授權人士所發書面通知的指定時間內，即由發出通知當日起計不少於七天內，出席會晤或簽立租約（視乎何者適用而定）。租約會由簽立之日起生效，投標者須繳付由該日起計算的租金。倘若投標者基於任何理由未能在指定時間內出席會晤或簽立租約，房委會可以書面通知投標者即時取消該份標書及撤銷把該處所租予投標者。一旦按上述規定取消該份標書及撤銷把該處所租予投標者，**整筆按金**即作為算定損害賠償而非罰款由房委會全數沒收，不再另行通知，而房委會可把該處所租予他人及／或以其認為恰當的方式處理該處所。投標者不得就任何賠償或退還按金或就該處所或其他事宜，向房委會提出申索。

因此，有意投標者在投標前應認真考慮此項條款的後果。可遭沒收的金額，不容商榷。

- (iii) 房委會根據本標書須發予投標者的任何通知，倘若以郵遞方式發出，如已寫上投標者姓名，並以普通預付郵費方式寄往投標者在此提供的地址，或最後房委會獲通知所知的地址，則可視作已循有效途徑發出；而在郵寄日期後的第二個營業日，則可視作已送達論。
 - (iv) 租約生效日期將由有關的屋邨/屋苑/商場房屋事務經理在簽訂租約時決定，簽署租約時，中標者除須照其投標所出價繳納首月份的租金外，並須向房委會繳交數目相等於一個月租金的按金。租約終止時，如承租人並無欠租或欠付其他費用等，此按金即全部發還。至於先前已繳交相等於一個月競出租金的款額的投標按金，中標者可用以繳納予房委會上述的首月份租金或按金；不足之數由中標者繳交。
- (b) 有意投標者須注意，倘若發現房委會的投標制度被投標者操縱，而房屋署署長已獲得證明並信納屬實，則房屋署署長有權拒絕該投標者的標書，並沒收**整筆按金**交予房委會作為算定損害賠償。房屋署署長就投標制度有否被操縱及投標者是否牽涉事件之內所作的決定屬最終決定。

- 12. 商業單位必須由中標者本人/有限公司租賃及使用，中標者不得轉讓、分租或放棄使用所租用的商業單位或其任何部分。

13. 投得上述商業租約並不等於獲得在該屋邨/屋苑/商場/街市內經營某種行業的專利權。房委會仍有權按照自行鑑定的屋邨/屋苑/商場/街市需求情況，將屋邨/屋苑/商場/街市內其他商業單位以任何方式租予他人，以經營同一行業。在租賃期內，承租人不得將商業單位改作其他用途。
14. 中標者須自行負責該商業單位的裝修事宜；並須接受該商業單位移交時的狀況。如擬進行改裝，有關的工程圖則必須先獲房屋署署長書面核准。在未獲書面核准前，任何改裝工程均不得進行。中標者須遵守食物環境衛生署、消防處、勞工處或其他部門或當局所訂定有關任何改裝工程或經營該行業的一切規則，不論其是否為立法制定者。
15. 承租人不得轉讓租用權。若租約終止，承租人必須無條件將該單位騰空交回房委會。
16. 按租約條款規定，房委會有權把單位的復歸權及租約上的一切權利和義務，以房委會認為合適之條款及條件轉讓予任何第三者，承租人不得作出任何干擾或提出任何申索。
17. 本投標章程第一部分所載內容，對隨附投標章程第二部分的原則並無影響，倘兩者內容互相牴觸，當以投標章程第二部分所載者為準。

香港房屋委員會

「短期租約」

投標章程第二部分

1. 「投標章程」第一部分第一段所列的商業單位(下稱「上述商業單位」)以「短期租約」方式招租，租期為 12 個月，承租人或可在短期租約屆滿的最少 1 個曆月前，向香港房屋委員會(下稱「房委會」)申請簽訂 3 年期的標準租約，但必須經房委會批准及重新評定租金(不包括差餉及空氣調節費)。
2. 上述商業單位只許經營指定的行業。投標者競出的租金(不包括差餉及空氣調節費)為最後確實的數額，不得要求增減。
3. 投標者須注意，根據租約規定，任何一方須於最少 1 個曆月前以書面通知對方，才可終止租約。為免生疑問，倘房委會引用《房屋條例》(第 283 章)第 19(1)(b)條終止租約，根據該條所發遷出通知書的通知期為 1 個曆月。
4. 本會所列出的商業單位面積僅屬大約面積，並不保證絕對準確。
5. 投標者須注意，若商業單位租約終止，則無論何時及不論原因為何，承租人必須無條件將該單位騰空交回房委會，且無資格要求任何賠償。房委會絕對有權將該單位再次出租或以任何形式將該單位交由其認為適合的人士處理，而不受任何人士干預。
6. 投標者須注意，租約訂明倘租金到期後 14 日尚未全部繳交(無論業主有否正式催繳)，或差餉到期後 14 日尚未全部繳交，則承租人須向房委會繳付所欠租金或差餉之利息，利率為每月 2 釐，由欠款到期之日，而非由該日之後第 14 天起計，截算至欠款全數繳交為止。為免生疑問，在計算上述 14 日期限時，須把租金、差餉或其任何部分到期繳交之日計算在內。
7. (a) 在符合以下第(b)條款所列的條件下，租戶可享有一個月免租期。
(b) 給予上述免租期的條件為在租約開始生效起計的 6 個月期間(下稱「該期間」)內:-
 - (i) 租戶並無違反租約的任何條款及條件；以及
 - (ii) 租戶並無終止租約。

如在該期間的任何時間內出現任何違反租約條款的情況，而租約因此等違反租約條款情況被房委會終止或如租約在該期間屆滿前由租戶終止，在不影響房委會根據本租約所享有的任何其他權利的原則下，租戶須即時向房委會繳付上文第 7(a)條款所列期間的租金。不論租戶所繳租金金額為何，業主將全數收取差餉全額和冷氣費(如有的話)，不作任何扣減。

8. 投標者應注意，承租人須於租約開始生效之日起計 1 個月內開始經營指定行業。
9. 投標者須注意，倘標書以一所有有限公司的名義提交，房委會可要求該有限公司的董事和股東向房委會提供個人擔保，以保證承租人根據租約妥為繳付租金和妥為遵守及履行有關條款及條件。
10. 中標者須接受商業單位移交時的已有裝置與當時狀況，並須自行負責該商業單位的裝修事宜，以符合房委會及其他有關部門所訂立的規定。同時，中標者如欲更改屋宇裝備裝置，則須自行繳付所需費用，而有關工程亦須交由房屋署指定的承辦商進行。
11. 投標者須注意上述商業單位的設計電力負荷量。倘需要更多電力，以致超逾原來所設計的電力負荷者，並須就此進行任何改裝工程，須經屋邨房屋事務經理批准方可。有關工程亦須交由房屋署指定的承辦商進行，一切費用概由承租人支付。
12. 投標者請留意，房委會可隨時委派物業管理公司管理任何經揀選而包括上述單位在內的商場或街市。惟其管理工作須受房委會監管，並遵從房委會認為適當的條款及條件。
13. 投標者（包括個人及公司）如曾為是次招標商業單位的租戶或為該等人士的家庭成員，則不獲考慮，除非該等人士已實際遷出有關商業單位，並曾遵守及履行該商業單位的所有租務規定，則屬例外。
14. 投標者請注意，上述商業單位，並非屋邨/街市內可供出租的全部商業單位。屋邨/街市內尚有若干其他商業單位已經／將會出租。房委會絕對有權以公開投標或公開投標以外的方式招租，以便經營上述或其他行業。
15. 有意投標者請注意，房委會存有中央檔案，載列曾違反租約條款及條件的前商戶的記錄。由該等前商戶遞交的投標書可能不獲考慮。
16. 有意投標者請注意，任何人士／公司如已在該屋邨/街市經營其標書上所載的業務，其標書可能不獲受理。
17. 中標者須負責裝修單位以符合現時《消防安全（商業處所）條例》及向有關當局申領有效牌照。所有有關費用將由承租人負責。
18. 投標者請注意，上述單位所處的長青邨、南山邨、博康邨、華富一邨及華富二邨將會進行改善工程。不論改善工程對商業單位租戶帶來正面或負面影響，房委會租約內所訂明的租金，在租約期間均不得增減。一俟得知改善工程的進一步詳情，屋邨辦事處當會公布。

19. 如租用屋邨的舖位，中標者須在有關單位的櫥窗或飾櫃內擺設並經常妥善陳列店內所售商品或展示該店所提供的服務，以令屋邨房屋事務經理滿意為合。而根據該房屋事務經理的意見，有關擺設的水準及組合亦屬恰當，並配合屋邨的聲譽及形象。若該經理認為此等陳設有損屋邨的聲譽或形象，則承租人須在接獲其通知後，立即將櫥窗改裝，或更換單位所陳列的貨物或商品。
20. 如租用屋邨的舖位，中標者須在單位內自行安裝空氣調節系統，惟安裝此種設備及有關的喉管／管道工程，須事先獲屋邨房屋事務經理批准。如使用空氣調節機，則必須有適當的接駁去水管。
21. 投標者須注意，該單位如有舖面捲閘和後門／鐵閘，是基於保安理由而保留。中標者須接受該單位移交時已有裝置和當時狀況，並須負責該捲閘和後門／鐵閘日後的維修保養，一切所涉費用概由承租人支付。
22. 投標者請注意，如經營「書籍、文具及玩具」行業，承租人不可在內從事及經營書籍租賃。
23. 有關南山邨的商業單位，投標者請注意：
 - (a) 單位的營業時間為上午 7 時正至晚上 8 時正。
 - (b) G069 號及 G070 號檔位之間並無間隔牆。

24. 其他事項

- (a) 中標者須接受該商業單位移交時的已有裝置與當時狀況，並須自行負責裝修該單位，以符合發牌部門及其他有關部門所訂立的規定。中標者須依照屋邨辦事處所規定規格進行裝修。有關每一商業單位的裝修規格，可向有關屋邨/街市辦事處查詢。房委會在單位內所安裝的屋宇裝備，如未經業主同意，承租人不得將之拆去或作任何更改。如獲業主批准額外裝設及/或更改此類設備，則有關工程須由房委會所指定的承辦商進行，一切費用由中標者承擔。
- (b) 單位的裝修工程圖則必須先獲房屋署署長書面核准。在未獲書面核准前，任何改裝工程均不得進行。中標者須遵守食物環境衛生署、消防處、勞工處或其他部門或當局所訂定有關任何改裝工程或經營該行業的一切規則，不論其是否為立法制定者。

25. 查詢

如欲查詢詳情或參觀商業單位，請致電有關的屋邨辦事處。(各辦事處的電話號碼已列於投標章程第一部分第 1 段的明細表內)

查詢熱線：2711 5138

重要事項

1. 房委會派發投標表格及辦理投標事務，絕不收取任何費用。若有人藉詞就此項投標事宜可加以協助而索取報酬，應立即報告有關當局。
2. 投標者若有向房屋署疏通或採取任何不正當手段，以圖左右投標之挑選者，其標即予取消。
3. 投標者須注意，凡向房屋署僱員提供酬金、金錢或禮物、或作此種提議，以圖該僱員就投標給予方便者，即屬觸犯《防止賄賂條例》。若有此等情況發生，必會向廉政公署舉報。
4. 在房屋署人員通知投標者是次招標的結果前，投標者不得將競出租金金額傳達房屋署以外的任何人士、透過與任何其他人士的安排調整競出租金金額、與任何其他人士就其本人或該人士應否提交標書作出任何安排，或在投標過程中以其他任何方式與任何其他人士串通。投標者若違反或不遵守本條文的規定，在不影響投標者違反或不遵守本條文所須承擔的責任下，其標書即告無效。本條文不適用於投標者為準備提交標書而向本身的顧問或承保人尋求協助時作出的絕密通訊。

有關《個人資料(私隱)條例》的須知

「投標表格」所提供的個人資料，將由香港房屋委員會用作處理有關投標商業單位的申請。

個人資料包括投標者及「投標表格」上所列其他人士的姓名、香港身分證號碼及年齡；投標者與表格上其他人士的關係；投標者的銀行戶口號碼、地址及聯絡電話號碼。

利用「投標表格」提供個人資料，乃屬自願性質。然而，如投標者未有在「投標表格」內提供所需資料，香港房屋委員會可能無法進一步辦理其投標申請。

「投標表格」的資料當事人有權查閱及改正自己的個人資料。有關「投標表格」內所收集的個人資料的查詢，包括查閱及改正資料，可向以下人員提出：

九龍何文田佛光街 33 號
香港房屋委員會總辦事處大廈
人力資源管理組(一)
部門資料管理主任