

香港房屋委員會

「短期租約」

租賃章程第一部分

洽談租賃日期：由 2012 年 11 月 26 日至 2012 年 12 月 7 日止
(星期一至星期五，公眾假期除外)

洽談租賃時間：上午 9 時 30 分至 12 時及下午 2 時至 4 時

洽談租賃地點：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
商業樓宇管理小組

1. 下列明細表內的商業單位以「即時租賃、先到先得」方式招租，租期為 12 個月。

明 細 表

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)
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	可選擇下述其中一項：	2,400 元
				1) 床上用品,地毯,帳簾及 牆紙 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	可選擇下述其中一項：	3,500 元 4,100 元
	29 號檔位	6	20 安培單相	1) 衣服修改 2) 衣服鞋襪 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

(上表所列之商業單位可能會在「即時租賃、先到先得」計劃進行期間，隨時獲得承租，故此上表的資料會有所改變，詳情以商業樓宇管理小組所提供的最為準確。)

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. 租賃日期、時間及地點

有意承租人士，須攜帶本人香港身份證及按金(數額相等於一個月租金，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，現金恕不接納)，於下列日期及時間，前往下述地點先登記並取得登記編號以決定其租賃先後次序。如未能出示香港身份證及按金者，其租賃次序將會被押後。

洽談租賃日期：由 2012 年 11 月 26 日至 2012 年 12 月 7 日止
(星期一至五，公眾假期除外)

洽談租賃時間：上午 9 時 30 分至 12 時及下午 2 時至 4 時

洽談租賃地點：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
商業樓宇管理小組

4. 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，不接受任何登記及洽談租賃。如天文台在該日正午 12 時或之前除下八號風球或「黑色」暴雨警告，商業樓宇管理小組會於該日下午 2 時照常辦公並按上述時間接受登記及洽談即時租賃。如有關警告訊號於下午 2 時或之後懸掛，該日的即時租賃會自動取消。

5. 承租人的資格及身分

- (a) 承租人須以個人(須年滿十八歲)或有限公司名義承租香港房屋委員會(下稱房委會)的商業單位。
- (b) 承租人若委託其他人士以代理人或信託人的身分簽署租賃建議書，必須出示有效的授權書、承租人的身份證副本及須在租賃建議書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，則在租賃建議書上簽署的人士將被視為本人承租；如於事後始將委託、代理等事項透露，房委會將不予承認。
- (c) 若承租人為有限公司，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）。

6. 每月租金及差餉

- (a) 承租人必須繳納明細表所列承租商業單位的每月租金(不包括差餉)，以承租為期 12 個月的短期租約。該租金為最後確實的數額，不得要求增減。
- (b) 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。

7. 指定行業

承租人只許經營明細表所列商業單位的指定行業。

8. 按金及簽立租約

- (a) (i) 承租人必須在洽談租賃當日簽訂同意書，並立即以支票或銀行本票繳付**按金(數額相等於一個月租金)**，現金恕不接納。所有支票或銀行本票會於成功洽談租賃當日交到銀行兌現。此外，房委會備有一份退票記錄，如承租人的支票曾被銀行退回，按金須以銀行本票繳付。
- (ii) 承租人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，承租人須繳付由該日起計算的租金。倘若承租人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承租人即時取消該份租賃建議書及撤銷把該處所租予承租人。一旦按上述規定取消該份租賃建議書及撤銷把該處所租予承租人，**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。承租人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，有意承租人在承租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) 房委會根據本租賃建議書須發予承租人的任何通知，倘若以郵遞方式發

出，如已寫上承租人姓名，並以普通預付郵費方式寄往承租人在此提供的地址，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，承租人除須照明細表所列出的月租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租金的款額的按金，承租人可用以繳納予房委會上述的首月份租金或按金；不足之數由承租人繳交。

(b) 有意承租人須注意，倘若發現此即時租賃、先到先得制度被承租人操縱，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承租人的租賃建議書，並沒收整筆按金交予房委會作為算定損害賠償。房屋署署長就此即時租賃、先到先得制度有否被操縱及承租人是否牽涉事件之內所作的決定屬最終決定。

9. 商業單位必須由承租人本人/有限公司租賃及使用，承租人不得轉讓、分租或放棄使用所租用的商業單位或其任何部分。
10. 成功承租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。
11. 承租人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。承租人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。
12. 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。
13. 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。
14. 本租賃章程第一部分所載內容，對隨附租賃章程第二部分的原則並無影響，倘兩者內容互相牴觸，當以租賃章程第二部分所載者為準。

香港房屋委員會

「短期租約」

租賃章程第二部分

1. 「租賃章程」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。承租人必須繳納明細表所列承租商業單位的每月租金(不包括差餉及空氣調節費)，不得要求增減。
3. 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. 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. 承租人須注意，租約訂明倘租金、空氣調節費到期後 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、空氣調節費或差餉之利息，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. 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. 倘租賃建議書以一所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. 承租人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，承租人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. 承租人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，則承租人可進行改裝，但改裝工程須經屋邨房屋事務經理批准，而一切費用亦須由承租人支付。
12. 承租人請留意，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. 承租人（包括個人及公司）如曾為是次招租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. 承租人請注意，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. 有意承租人請注意，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租賃建議書可能不獲考慮。
16. 有意承租人請注意，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. 有意承租人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. 有意承租人須注意，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. 有意承租人請注意，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。

20. 有關南山邨的商業單位，承租人請注意：

(a) 單位的營業時間為上午 7 時正至晚上 8 時正。

(b) G069 號和 G070 號檔位之間並無間隔牆。

21. 其他事項

(a) 承租人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。承租人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，一切費用由承租人承擔。

(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。承租人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。

22. 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租賃章程第一部分第 1 段的明細表內)

查詢熱線：2711 5138

重要事項

1. 房委會派發租賃建議書及辦理租賃事務，絕不收取任何費用。若有人藉詞就此項租賃事宜可加以協助而索取報酬，應立即報告有關當局。
2. 承租人若有向房屋署職員疏通或採取任何不正當手段，以圖左右租賃的接納，其租賃建議書即予取消。
3. 承租人須注意，凡向房屋署僱員提供酬金、金錢或禮物、或作此種提議，以圖該僱員就租賃給予方便者，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. 在房屋署人員通知承租人是次承租的結果前，承租人不得將承租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承租租金金額、與任何其他人士就其本人或該人士應否提交租賃建議書作出任何安排，或在承租過程中以其他任何方式與任何其他人士串通。承租人若違反或不遵守本條文的規定，在不影響承租人違反或不遵守本條文所須承擔的責任下，其租賃建議書即告無效。本條文不適用於承租人為準備提交租賃建議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

「租賃建議書」所提供的個人資料，將由香港房屋委員會用作處理有關租賃商業單位的申請。

個人資料包括承租人及「租賃建議書」上所列其他人士的姓名、香港身分證號碼及年齡；承租人與表格上其他人士的關係；承租人的銀行戶口號碼、地址及聯絡電話號碼。

利用「租賃建議書」提供個人資料，乃屬自願性質。然而，如承租人未有在「租賃建議書」內提供所需資料，香港房屋委員會可能無法進一步辦理其租賃申請。

「租賃建議書」的資料當事人有權查閱及改正自己的個人資料。有關「租賃建議書」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