

**香港房屋委員會**  
**投標特別章程**  
**為愉田苑舖位招租事**

新界沙田愉田苑現有下述單位以競出租金投標方式招租，租期為 3 年。

<u>舖位編號</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>參考租金</u>
F 座平台				
3 號	48	30 安培三相	<u>可選擇下述其中一項：</u> 1. 中西藥、化妝品及海味 (附設中醫診症服務) 2. 中西藥、化妝品及海味	10,800 元 9,500 元
4 號	19	32 安培單相	<u>可選擇下述其中一項：</u> 1. 麵包西餅(只限門市) 2. 電腦及配件 3. 飾物及水晶 4. 鐘錶	4,800 元 4,200 元 4,200 元 4,200 元

上述單位的月租（不包括差餉），照投標所出價訂定。

2. 投標者須注意，其所標投者為 3 年定期租約，期滿後不可選擇續約。
3. 上述單位只許經營指定的行業。投標者競出的租金為最後確實的數額，不得要求商議。
4. 投標者須注意，根據租約規定，任何一方只須於最少 3 個曆月前以書面通知對方，便可終止租約。然而，如租戶違反任何租約條款，香港房屋委員會（下稱「房委會」）有權終止租約，但須於最少 1 個曆月前以書面通知租戶。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。
5. 所列出的單位面積僅屬大約面積，並不保證絕對準確。顯示單位設計的圖則，現於愉田苑愉逸閣的商場管理處內展示，以供參考。
6. 投標者須注意，倘該單位的租約終止，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，不受任何人士干預。

7. 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的利息，利率為每月 2%，由欠款到期之日，而非由該日之後第 14 日起計，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。

8. (a) 在符合以下第(b)條款所列的條件下，承租人可享有一段免租期。免租期由 1 個月至 3 個月不等，按下列情況而定：

<u>單位面積</u>	<u>免租期</u>
不足 100 平方米	1 個月
100 至 250 平方米	2 個月
250 平方米以上	3 個月

(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) 承租人並無違反租約的任何條款及條件；以及
- (ii) 承租人並無終止租約。

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承租人終止，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，承租人須即時向房委會繳付上文第 8(a)條款所列期間的租金。

不論所付租金金額多少，差餉和空氣調節費（如有者）均會悉數收取而不扣減。

9. 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。

10. 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。

11. 上述單位是以「現狀」出租。中標者須接受單位移交時的已有裝置和當時狀況，並須負責裝修單位，以符合房委會及其他有關當局所訂規定。中標者如欲更改屋宇裝備裝置，須承擔所需費用，而有關工程亦須交由房屋署指定的承辦商進行。

12. 投標者請注意上述單位的設定電力負荷為。倘需超逾設定電力負荷的額外供電量，承租人可進行改裝，惟改裝工程須經房委會和愉田苑業主立案法團批准，而改裝費用須由承租人悉數支付。

13. 準租戶或須在租約期滿時騰出單位並遷往其他單位，房屋委員會（房委會）概不就此發放任何津貼或作出任何補償。為加強舖面管制，準租戶續租時須注意單位裝修的工程規定，裝修工程亦須徵得房屋署批准。
14. 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。
15. 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，須事先獲房委會和業主立案法團批准。如使用空氣調節機，則必須有適當的接駁去水管。
16. 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，以令房委會和業主立案法團滿意為合。而根據房委會和該法團的意見，有關擺設的水準及組合亦屬恰當，並配合屋苑的聲譽及形象。若房委會和該法團認為此等陳設有損屋苑的聲譽或形象，則承租人須在接獲房委會通知後，立即將櫥窗改裝，或更換單位所陳列的貨物或商品。
17. 有意投標者須遵守、遵從和履行該單位所在屋苑的相關公契和管理協議（如有的話）（包括但不限於所納入的建築物規定（如有的話））、公契分契（如有的話）和通道權批約（如有的話）所載一切契約條款和條件的限制和禁止條文，並須就不遵守或不履行的違反事項向業主作出彌償。
18. 有意投標者請注意，任何人士／公司如已在該屋苑經營其標書上所載的業務，其標書可能不獲受理。
19. 投標者請注意有關單位廁所（如有的話）防漏設施的特別規定。防濕層應沿圍牆牆腳向上伸展最少 200 毫米。房委會有權決定是否進行防漏測試。
20. 投標者須注意，間隔牆（如有的話）是不能拆除的。
21. 商業單位將會以現有情況及狀況出租。承租人如須就屋宇裝備／建築工程的裝置進行任何改動／加建／改建，以符合目前消防處及／或其他發牌當局所訂立的規定，須經房委會和業主立案法團批准，有關費用、設計和工人事宜，概由中標者負責。此等裝置將成為單位的固定設備，承租人遷出後即歸房委會所有。
22. 投標者請注意，如經營「中西藥、化妝品及海味（附設中醫診症服務）」，單位只可用於本港註冊中醫診症服務。
23. 投標者請注意，如經營「中西藥、化妝品及海味（附設中醫診症服務）」，投標者遞交標書時，必須夾附由香港中醫藥管理委員會簽發的中醫註冊證明書／執業證明書副本。
24. 投標者請注意，如經營「中西藥、化妝品及海味」，單位只准用作提供零售服務，嚴禁在內從事中醫行業或提供中醫診療服務。

25. 中標者須注意，在單位內不得烹煮、沸煮和加熱任何中草藥，亦不得調製煎煮草藥。
26. 投標者請注意，如經營「麵包西餅(只限門市)」，單位內不得烤烘麵包西餅。
27. 投標者宜先到單位視察，然後才遞交標書。
28. 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該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。
29. 投標者(包括個人及公司)如曾為是次招標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單位，並曾遵守及履行該單位的所有租務規定，則屬例外。
30. 投標者請注意，上列招標的單位並非該屋苑內可供出租的全部單位。屋苑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。
31. 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標書可能不獲考慮。
32. 投標者須填寫夾附的投標表格一式兩份，放入信封內予以封口，並於信封上寫明「競投愉田苑舖位」。已封口的信封上如沒有註明屋苑名稱，標書可能會作廢。
33. 填妥的投標表格須於 2013 年 12 月 20 日(星期五)上午 10 時之前，投入九龍橫頭磡南道 3 號香港房屋委員會客務中心第一層平台房屋署屋邨管理處商業樓宇管理小組的投標箱內，逾時恕不受理。用其他方法投遞者，如有誤投，房委會概不負責。
34. 在下述情況下，截標日期及時間會順延至下個星期一或下個星期最早的一個工作日上午 10 時：
- (i) 在截標前一直懸掛 8 號或以上的熱帶氣旋警告信號，至截標時仍未除下；
  - (ii) 在截標前，政府(透過新聞處)發出「黑色」暴雨警告，至截標時仍未解除。
- 但假如在截標時間 2 小時前或更早時候，8 號或以上的熱帶氣旋警告信號除下，或「黑色」暴雨警告解除，截標時間及日期將維持不變。
35. 如欲查詢詳情，或有意到上述單位參觀，請致電：2646 7327。
36. 倘投標普通章程與投標特別章程所載內容互有牴觸，當以投標特別章程所載者為準。