

**香港房屋委員會**  
**投標特別章程**  
**為水泉澳廣場舖位招租事**

新界沙田水泉澳廣場現有下列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>每月 空氣調節費</u>	<u>行業</u>	<u>參考租金</u>
水泉澳廣場一樓 107號 及 廣告燈箱30G號	90  0.3	\$4,878	製餅店	68,000元

上述單位的月租（不包括差餉及空氣調節費），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，現於新界沙田秦石邨石玉樓二樓221-240室的水泉澳廣場聯絡辦事處內展示，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、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、空氣調節費、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. 投標者須注意，倘標書以一所有限公司的名義提交，中標者須備存一切所需的簿冊及帳目，以便顯示在單位經營業務的每日總收入。承租人又須於每月完結日十四日內，擬備並向房委會提交經承租人會計師核證的報表，顯示該月的總營業額。承租人須准許房委會及其代理人在任何合理時間內，查閱、複印和摘錄房委會或其代理人認為在計算總營業額時已予以考慮或須予考慮的承租人帳簿、文件或記錄。承租人須於本租約期內每個財政年度完結後的六十日內，向房委會提交由其核數師（須為根據香港《專業會計師條例》註冊的獨立執業會計師）出具的證明書，證明承租人在對上一年每月的總營業額屬正確完整，費用由承租人支付。

12. 投標者須注意，水泉澳廣場設有 59 個商舖及一個整體出租街市，總商用面積達 7,000 多平方米，將分階段開放以配合整體公共房屋項目的發展。

13. 上述單位以「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。

14. 投標者須注意，上述單位的設計電力負荷量為 160 安培三相。倘需要更多電力，以致超逾原來所設計的電力負荷，承租人可進行改裝，但改裝工程須經商場房屋事務經理批准，並交由房屋署指定的承辦商進行，而一切費用亦須由承租人支付。
15. 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。
16. 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。
17. 投標者請注意，「製餅店」的經營範圍包括烤烘和售賣麵包西餅。
18. 投標者請注意，單位內不准售賣粵式點心。
19. 投標者請注意有關單位廚房（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. 投標者請注意，單位內提供煤氣接駁位，中標者須就申請和接駁煤氣事宜直接聯絡煤氣公司。
21. 中標者須注意，單位內的廚房必須以牆壁圍封，牆壁並須具有不少於法定的耐火時效，以符合有關當局的規定。
22. 投標者須遵行所有條例和規例的條文，以及食物及衛生局或任何其他主管當局的一切附例、指示和指令，並自費向有關當局申領所有在處所進行的業務或需的一切牌照及許可證。承租人倘基於任何理由而未有或不能申領或續領該等牌照及許可證，無論如何不得向房屋委員會提出任何形式的索賠。
23. 有意投標者須確保遵守食物環境衛生署、環境保護署和其他有關政府部門的規定和規例，及向有關當局申領有效牌照，一切費用由承租人負責。
24. 投標者須注意，上述單位內沒有提供裝設隔油池。若其後要求改裝或改善有關設施，須事先獲得商場房屋事務經理批准，所有費用概由承租人負責。
25. 投標者須注意，上述單位內設有進氣／排氣窗。在進行改裝工程前，須事先獲得房委會的批准。如有需要，中標者須自費改裝進氣／排氣裝置，以符合環保署的發牌規定／裝修指引，並負責該進氣／排氣裝置的維修保養和管理，同時盡量避免影響廣場的外觀。

26. 投標者須注意，凡就建築工程／屋宇裝備進行加建／改建，均須獲得房委會批准。經房委會批准後，下述屋宇裝備的一切改動／加建／改建，均必須由房屋署指定的承建商進行，費用概由承租人負責。有關的屋宇裝備包括(但不限於)：自動火警警報系統、聲響及視像火警警報系統、防火捲閘(如有的話)、屋宇監控系統、提升承租人單位電力供應／空調供應(如有的話)而進行的改裝工程、屬業主所有的系統／裝備，以及位於屬業主地方範圍內的任何裝備。倘估計工程價值不足 500,000.00 元，間接費用率為 20%。倘估計工程價值為 500,000.00 元或以上，間接費用率則為 24.3%，或經準承租人確認按個別成本計算的間接費用。上述間接費用率如有任何更改，恕不另行通知。而且，該等建築工程／屋宇裝備得成為有關單位的固定裝置，於承租人遷出時歸屬房委會所有。

27. 投標者須注意，倘承租人進行的任何結構工程，須向房委會轄下獨立審查組提交任何經修訂的建築圖以供審批，以及向消防處申領牌照者，承租人必須自行委聘認可人士及註冊結構工程師進行有關事宜。

28. 中標者須繳付空氣調節費，生效日期為房委會開始為上述單位供應空氣調節之日或租約生效之日，以較後者為準。空氣調節費得隨時予以調整，惟將預先發出通知。

29. 中標者，如有需要，須自行更換單位內空氣調節系統通風管道及喉管的外層隔熱物料，利用指定的耐燃物料取代現有的隔熱物料，以符合消防處新訂安全守則的規定，並須將假天花(如有者)恢復原狀，而一切費用由中標者負擔。

30. 投標者須注意，水泉澳廣場的中央空調設計採用了混合式環保通風系統(Hybrid Ventilation System)，為廣場內的商業單位(除 L2 層商舖外)提供空氣調節。在合適季節日子，廣場走廊及大堂除了可用機械式空氣調節外，也可以選擇運用自然風作空氣調節。使用此混合式環保通風系統並不會影響承租人須繳交的每月空氣調節費。

31. 中標者須自行設計和進行所建議消防花灑接駁廣場現有消防系統的工程，並負責有關費用。各項安裝工程必須先獲房委會的批准並符合有關發牌／法定主管當局的規定。業主或其代理人有權在全日 24 小時之內與緊急情況下隨時進入該單位，以便檢查／維修／保養上述裝備。

32. 中標者應自行安排就建議行業的具體規定，徵求消防處同意，並向有關當局申請有效牌照。中標者須負責安裝所有規定的獨立式消防系統與其日後的維修保養，一切有關費用概由承租人負責。如有需要，承租人須提供蓄電池緊急照明設備及出口指示牌，並由本身的電力系統供電，而承租人亦須負責該等設備日後的維修保養。

33. 投標者須注意，上述單位設有用以接駁水錶供水和地面排水渠的喉管。任何改裝及／或改善工程，均須事先獲得商場房屋事務經理批准，有關費用概由承租人支付。

34. 投標者須注意，上述單位已裝設捲閘及／或玻璃門。中標者須接受該單位在移交時已有的裝置和當時的狀況，並須負責有關捲閘及／或玻璃門其後的維修保養，所涉費用概由承租人支付。
35. 投標者須注意，單位內有關設定為走火通道出口的位置，均不會提供捲閘裝置。
36. 中標者須直接向有關公用事業公司和水務監督申請安裝電錶和水錶，一切費用概由承租人支付。申請或批核如有任何延誤，概不影響租約生效日期。中標者只可在房委會指定的日期開業。
37. 投標者請注意，單位內並無提供獨立廁所設施，亦無廁所污水渠接駁位，但廣場內設有公廁。
38. 投標者須注意，單位內設有公共天線廣播分配系統和電話掣位，任何改建或加建工程，均須經商場房屋事務經理事先批准。所涉及一切費用概由承租人支付。
39. 投標者須注意，當水泉澳廣場落成時，由於毗鄰的水泉澳邨二期至四期仍在興建中，房委會須沿建築地盤豎設圍板，直至工程完成為止。此外，水泉澳廣場在落成後，亦將分階段開放以配合項目發展。就此，不論建築工程或分階段開放對商戶帶來正面或負面的影響，房委會租約內所訂明的租金，在租約期內概不增減。
40. 投標者須注意，水泉澳廣場的廣告燈箱 30G 號會連同 107 號舖位一併出租。承租人須先獲得商場房屋事務經理批准，才可自費在該廣告燈箱裝設照明裝置或廣告資料。該廣告燈箱只限用於宣傳承租人在該單位所經營之業務，並須以商場房屋事務經理接納的方式，顯示承租人的名稱、行業及／或行業名稱。承租人不得轉讓該廣告燈箱或其任何部分的利益，或放棄管有該廣告燈箱或其任何部分，亦不得容許承租人以外的任何人使用該廣告燈箱或其任何部分。而在該廣告燈箱內展示的內容不得有其他的商業元素，並須獲商場房屋事務經理事先批准。
41. 投標者須裝設照明裝置，以供在指定時間或商場房屋事務經理不時訂定的時間內照亮該廣告燈箱。該廣告燈箱電力裝置群組由業主控制。相關電費概由業主支付。房委會有權更改有關廣告燈箱／招牌的照明裝置設計。
42. 承租人須委聘一名註冊／合資格的安裝及工程承辦商，以進行該廣告燈箱的廣告資料安裝及燈箱安裝工程。承租人須確保其所聘用的承辦商在安裝工程進行期間，妥為遵守相關法例和安全規定（倘有）。倘該承辦商進行安裝工程而招致任何責任、損失、申索或損害，承租人須向業主作出彌償。
43. 承租人須經常保持該廣告燈箱的內外，以及其所有裝置和設備完好、清潔，並予妥善維修。倘廣告燈箱的膠片或照明裝置有任何損毀或損壞（不論是因承租人的疏忽或其無法控制的情況所致），承租人須自費更換；或於業主在其認為適當的情況下先行更換，然後由承租人向業主彌償所需費用。

44. 承租人以該廣告燈箱所作的用途，不得對附近其他物業的佔用人或任何其他人造成滋擾、煩擾或危險。業主倘因承租人使用該廣告燈箱而被提出任何申索、要求、訴訟或提起任何法律程序，有權向承租人申索賠償。承租人須進一步承擔違反任何香港現行法例的責任和後果。
45. 倘該廣告燈箱的電力供應中斷或發生故障、漏水或火警，以致造成任何損害，業主無須向承租人負上任何責任。
46. 投標者須注意，在該單位進行裝修期間承租人必須為該單位豎立圍板，盡可能減低對廣場顧客的滋擾。至於圍板設計及其裝飾繪圖，須令商場房屋事務經理滿意。
47. 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，以令商場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，並配合廣場／屋邨的聲譽及形象。若該經理認為此等陳設有損廣場／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。
48. 承租人不得在廣場外牆任何部分裝設霓虹燈招牌或任何類型的招牌。房委會在舖位正面裝設的玻璃門面，承租人不得將之拆去或作任何更改。中標者須依照商場辦事處所規定的顏色及規格裝修舖位，包括安裝假天花板及店舖招牌等。有關該單位的裝修規定詳情，可向商場辦事處查詢。
49. 除非獲得商場房屋事務經理的書面批准，否則不可在單位外部的任何部分或舖面玻璃的任何部分張貼及／或裝設或安排或容許張貼及／或裝設任何類型的海報、招牌或宣傳物。倘若獲得上述批准，有關海報、招牌或宣傳物須按照商場房屋事務經理所批准的位置和方式張貼及／或裝設。而有關的海報架或布告板須設計美觀以配合推廣宣傳，並須獲得批准才可使用。所有在單位內展示的告示和宣傳物品均不得手寫。
50. 該單位的舖面、櫥窗、飾櫃和店舖招牌，一律須於該廣場／屋邨零售設施正常營業時間內保持亮着狀態，相關費用由準承租人承擔。
51. 準承租人請注意，該舖位的舖面玻璃不得被承租人的裝置和設備遮擋。沿舖面門口設置的任何裝置或擺放的任何陳列品均須移後最少 100 毫米，而陳列品的高度亦不得超逾 1 350 毫米。凡超逾 1 350 毫米高的裝置或陳列品，均須靠後牆放置。
52. 準承租人須於該廣場／屋邨零售設施正常營業時間內，全年每天開舖營業。
53. 在舖面裝設的所有閘門（如有的話），不論其材料為何，一律須在商舖營業時間內保持開啟。

54. 投標者須注意，水泉澳邨將分為數期落成及入伙，而該屋邨的住宅單位入伙時間表預計如下：

屋邨	建築期數	預計入伙日期	單位數目	累積總數
水泉澳邨	I	2014年12月	1 078	1 078
	I	2015年3月	1 961	3 039
	II	2015年8月	1 901	4 940
	II	2015年9月	1 558	6 498
	III	2016年4月	1 977	8 475
	IV	2016年4月	2 648	11 123

備註：以上資料如有更改，恕不另行通知。

投標者請留意，建築工程如延期竣工，以及出現其他在是次投標時未可預見的情況，均可能對移交單位日期及遷入屋邨的居民人數有所影響。為此，投標者在出標競投時，須考慮此等因素。租約期內，任何有關調整租金的要求，均不受理。就計算入住率而言，任何一個月租出的單位數目，以租約在該月生效的租住屋邨單位的數量計算；居者有其屋計劃的單位，則以業主已接收鑰匙的單位的數量計算。用作計算基礎的單位數目，會由房委會決定。至於分期發展的屋邨，預定入伙的單位數目，可按照上述入伙時間表調整。倘在上文所述入伙時間表訂明月份的月底，租出單位的累積總數低於截至該月份為止的預定入伙單位累積總數（如上文所示），則房委會可全權決定，在下一個月將商定的租金酌減如下：

顧客來源區內 預定入伙單位數目的百分率	應繳租金為 租約所訂租金的百分率 (以四捨五入計至百元位)
90%以上	100%
80%以上至 90%	85%
70%以上至 80%	70%
60%以上至 70%	60%
40%以上至 60%	40%
20%以上至 40%	20%
0至 20%	10%

給予租戶的上述減免生效日期為上文所述入伙時間表訂明月份的下一個月，最長為期 36 個月，由有關廣場首份商業租約的生效日期起計，倘在任何一個月內，屋邨租出的單位數目超過其預定入伙單位數目的 90%（如上文所示），有關租戶將由下一個月起，或在該 36 個月租金調整期（由有關廣場首份商業租約的生效日期起計）屆滿後繳付全租，兩者以較早的日子為準。不論繳付租金金額為何，空氣調節費和差餉均不作調整，必須全費繳付。

55. 投標者請留意，建築工程延期竣工，以及其他在是次投標時未可預見的情況，均可能對移交單位日期及遷入屋邨的居民人數有所影響。為此，投標者在出標競投時，須考慮此等因素。租金一經商定，無論如何均不得要求調整。中標者亦不得向房委會索償。商場房屋事務經理稍後會個別通知中標者有關簽約手續的安排。

56. 中標者只可在房委會指定的日期開業。
57. 投標者請注意，上列招標的單位並非該屋邨／廣場／街市內可供出租的全部單位。屋邨／廣場／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。
58. 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廣場／屋邨／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。
59. 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。
60. 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「競投水泉澳廣場舖位」。已封口的信封上如沒有註明水泉澳廣場名稱，標書可能會作廢。
61. 填妥的投標表格須於 2014 年 6 月 13 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。
62. 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天上午 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。
63. 如欲查詢詳情，請致電：2694 4408。
64. 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。