

香港房屋委員會
投標特別章程
為梨木樹二邨舖位招租事

新界荃灣梨木樹二邨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>行業</u>	<u>參考租金 (港幣)</u>
4 座 5 號	32	<u>可選擇下述其中一項:</u> 1) 牙醫診所 2) 西醫診所 3) 寫字樓 (由非政府機構經營)	 5,000 5,000 4,800

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，現於梨木樹二邨竹樹樓地下的梨木樹二邨物業服務辦事處內展示，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，投標者須一併夾附由公司註冊處發給有限公司的「公司註冊證書」副本。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。（不適用於「西醫診所」或「牙醫診所」行業）

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. 上述商業單位的設定電力負荷為 60 安培三相，而且不能提高。

13. 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。
14. 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。
15. 投標者請注意，該單位入口並無設有無障礙通道斜坡。如有需要，中標者須自費安裝無障礙通道斜坡(如需要)，以符合有關主管當局的發牌規定／裝修指引，並負責該無障礙通道斜坡(如備有)的維修保養和管理，同時盡量避免影響屋邨的外觀。在進行改裝／安裝工程前，中標者須事先獲得屋邨房屋事務經理的批准。
16. 有意經營「寫字樓(由非政府機構經營)」行業的投標者請注意，投標者須於遞交標書時一併提交稅務局局長根據《稅務條例》第 88 條發出的豁免書，作為證明機構屬非牟利性質的文件。
17. 投標者請注意，如開設、「西醫診所」或「牙醫診所」，投標者只限本港的註冊西醫或註冊牙醫，而且目前沒有租用房委會轄下診所單位。以個人名義遞交的標書方獲考慮；以公司名義遞交的標書會被取消投標資格。
18. 診所須每天最少開診 6 小時，星期六、日及公眾假期除外，或每星期最少有任何 5 天開診，每天最少 6 小時。
19. 房委會有權隨時按屋邨的需要增設診所。
20. 投標者倘就西醫或牙醫診所遞交標書，必須於標書夾附由香港西醫或牙醫管理委員會每年簽發的執業證明書副本。
21. 投標者須注意，房委會為處理標書，會要求有關部門／機構提供與是次投標有關的資料，包括投標者是否註冊西醫或牙醫及執業證明書所載的最新資料。
22. 中標者簽署租約時，必須告知房屋署他／她是否隸屬於任何醫療服務組織及西醫或牙醫團體；如該等資料在租約期內有變更，亦須告知房署。
23. 投標者若已投得房委會轄下的診所單位，無論是否已簽訂租約，都不能再次承投，除非及直至投標者將投得單位／已簽租約無條件退回房委會。
24. 投標者請注意，如開設「西醫診所」或「牙醫診所」，若在同一截標日期的招標中作出多項承投，必須表明選擇單位的先後次序。每位投標者須簽署夾附於本章程的承諾書(如適用者)，提交房委會。在投標特別章程所列明的遞交標書截止時間及日期過後，如要求更改選擇單位的先後次序，一概不會受理或考慮。投標者亦請注意，如沒有表明選擇單位的先後次序，房委會只會接納作多項承投的中標標書中的最高出價（以每平方米競出租金計算）。

25. 投標者須注意，該屋邨內可能已有福利機構開辦的診所提供服務。
26. 投標者須遵行所有條例和規例的條文，以及衛生署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。
27. 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。
28. 中標者須在該單位自行安裝其空氣調節和機動通風系統，並須確保清新空氣入口和廢氣出口所在位置符合發牌當局相關規定。如使用空氣調節機，則必須有適當的接駁去水管。投標者須在施工之前，提供相關圖則給屋邨房屋事務經理批核。一切所涉費用概由承租人支付。
29. 投標者須注意，該單位的現有消防裝置類型，是位於 4 座地下消防喉轆和手控火警警報裝置。單位內任何改裝工程均須經屋邨房屋事務經理批准，一切所涉費用概由承租人支付。
30. 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。
31. 投標者須注意，上述單位沒有提供進氣及排氣口／窗位置。如有需要，中標者須自費加裝有關進氣及排氣口／窗及安裝相關裝置，以符合有關主管當局的發牌規定／裝修指引，並負責該裝置的維修保養和管理，同時盡量避免影響屋邨的外觀。在進行安裝工程前，中標者須事先獲得屋邨房屋事務經理的批准。
32. 投標者請注意，上述單位內並無設置公共天線分布系統接收插座及電話底座。中標者須聯絡電訊公司申請電訊服務。任何接駁/改裝工程均須經屋邨房屋事務經理批准，一切所涉費用概由承租人支付。
33. 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。

34. 投標者須注意，現時水錶供水、排水口和地面排水渠的喉管直徑分別為 22 毫米、100 毫米和 50 毫米。若其後要求改裝及／或改善該等設施，須得到屋邨房屋事務經理批准，一切費用概由承租人支付。
35. 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。
36. 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。
37. 投標者須注意，倘承租人進行的任何結構工程（倘有），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。
38. 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 22.4%，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。
39. 單位裝修工程進行期間，承租人必須為該單位豎立圍板，盡可能減低對公眾的滋擾。至於圍板設計及其裝飾繪圖，須令屋邨房屋事務經理滿意。
40. 投標者請注意，承租人不得容許或容受任何人於晚上 11 時至翌晨 7 時之間逗留在該舖位內。
41. 中標者只可在房委會指定的日期開業。
42. 投標者宜先到單位視察，然後才遞交標書。
43. 有意投標者請注意，任何人士如已在該屋邨經營其標書上所載的業務，其標書可能不獲受理。
44. 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屋邨。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。

45. 投標者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。

46. 投標者請注意，上列招標的單位並非該屋邨內可供出租的全部單位。屋邨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。

47. 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。

48. 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「競投梨木樹二邨舖位」。已封口的信封上如沒有註明屋邨名稱，標書可能會作廢。

49. 填妥的投標表格須於 2016 年 11 月 25 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三層 A 翼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。

50. 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。

51. 如欲查詢詳情，或有意到上述單位參觀，請致電：2418 2831。

52. 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。

承 諾 書

本人決定在「競出租金投標」中，以「多項承投」方式標投香港房屋委員會的商業單位，以經營 _____ 行業，其選擇的先後次序如下：

<u>先後次序</u>	<u>標投單位地址</u>
1	
2	
3	

本人明白此承諾書須連同標書一併遞交。本人亦明白在投標特別章程所列明的遞交標書截止時間及日期過後，如要求更改選擇單位的先後次序，一概不會受理或考慮。如本人沒有表明選擇單位的先後次序，香港房屋委員會只會接納作多項承投的中標標書中的最高出價（以每平方米競出租金計算）。

投標者簽署：_____

見證人簽署：_____

投標者姓名：_____

見證人姓名：_____

日期：_____

日期：_____