香港房屋委員會

投標特別章程

為石硤尾邨第六期街市檔舖招租事

九龍深水埗石硤尾邨第六期現有下述單位以競出租金投標方式招租，租期為 3 年。

街市檔舖編號	大約面積（平方米計）	每月空氣調節費(港幣)	行業	參考租金(港幣)
美禧樓 MS02 號	13	821.60	涼果、肉乾、糖果及餅乾	8,000

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，期滿後沒有續租權。

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。投標者須為整個三年租期競出固定月租。

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，現於石硤尾邨美盛樓二樓的屋邨辦事處內展示，以供參考。商業設施的佈局設計及單位面積或會更改，視乎房委會轄下獨立審查組最後驗收的結果而定。房委會會保留作出任何修訂的權利。

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：

單位面積	免租期
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，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。

11. 石硤尾邨第六期位於深水埗石硤尾邨。石硤尾邨第六期共有兩座住宅樓宇 - 美禧樓及美柏樓，提供 1,056 個出租公屋單位及零售設施，預計於 2019 年內落成。石硤尾邨第六期地下及一樓合共設有 12 個商舖、1 個街市商舖及 11 個街市檔舖，可供出租面積約 1,900 平方米，而二樓則計劃設立醫院管理局的臨時診所及政府的地區康健中心。現時石硤尾邨共有 9,727 個出租公屋單位，完成第六期重建後，石硤尾邨將提供合共 10,783 個出租公屋單位，屋邨人口料約有二萬六千多人。

12. 投標者須注意，石硤尾邨美禧樓地下及一樓的商業單位座落於石硤尾邨第六期零售設施內。MS02 號街市檔舖是位於石硤尾邨第六期零售設施一樓。

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 32 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，但改裝工程須經屋邨房屋事務經理批准，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. 租戶或須在租約期滿時騰出單位並遷往其他單位，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 22.3%，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。

18. 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。

19. 投標者須注意，該屋邨(包括石硤尾邨第六期)內已有「涼果、肉乾、糖果及餅乾」行業。房委會仍有權按照自行鑑定的屋邨需求情況，將邨內其他單位以任何方式租予他人，以經營同一行業。

20. 投標者須注意，如經營「涼果、肉乾、糖果及餅乾」行業，不准在單位內售賣熟食。

21. 投標者請注意，若在同一截標日期的招標中，就同一屋邨的同一行業作出多項承投，房委會會接納作多項承投的中標標書中的最高出價(以競出淨額月租計算)。若同一投標者在多項承投的中標標書中出現相同出價(以競出淨額月租計算)，則房委會只會接納該投標者多項承投中標標書當中，以商舖的每平方米競出租金計算最高的出價。

22. 投標者請注意，一份投標表格只可用以競投一個商業單位。若在同一截標日期的招標中，就同一屋邨的同一行業作出多項承投，投標者須為每一個商業單位填寫個別投標表格，及夾附用以繳交投標按金的支票或本票乙張，抬頭人為「香港房屋委員會」，票面款額須等於兩個月的競出租金。房委會收到支票或本票，將立即向銀行兌現。

23. 投標者請注意，任何人士／公司如已在該屋邨／商場／街市經營其標書上所載的業務或投得該業務的商業單位租約(無論是否已簽訂租約)，其標書可能不獲受理。

24. 投標者須注意，單位內並無提供獨立廁所設施，亦無廁所污水渠接駁位。單位附近設有公廁。

25. 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 時之間逗留在該檔舖內。

26. 投標者須注意，單位內已設置用以接駁水錶供水的喉管。任何改建工程，均須經屋邨房屋事務經理事先批准。所涉及一切費用概由承租人支付。

27. 投標者須注意，單位內並無設置地面排水渠。

28. 中標者須注意，上述單位擬定裝設直徑 15 毫米的供水水錶，承租人須於簽署租約後向水務監督申請水錶轉名及按其實際使用量/經營的行業需要而申請合適的水錶，以符合水務監督的規定，並負責有關費用。如中標者在入伙時，上述單位仍未裝設合適的供水水錶，承租人須自行直接向水務監督申請更改／安裝水錶，一切費用概由承租人支付。中標者亦不得就供水水錶的安裝事宜向房委會索償。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。

29. 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(如需要)，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。

30. 投標者須注意，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，以便為該屋邨其他單位進行有關建築工程及／或屋宇裝備的檢查、維修或保養工程，該等建築工程及／或屋宇裝備經過或將會經過該單位。單位內自設的裝置或家具須提供足夠的生口位，以方便業主維修在單位內的屋邨公共系統或其他經過的設施。業主有權要求承租人自費移開其自設的裝置或家具，以便業主或其代表進入單位內進行維修或保養工程。

31. 投標者須遵從所有條例和規例的條文，以及食物及衞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，無論如何不得向房委會提出任何形式的索賠。

32. 投標者須注意，單位內並無設置公共天線廣播分配系統插座。

33. 投標者須注意，單位內設有電話線管道。中標者須聯絡電訊公司申請電訊服務。

34. 在該單位進行裝修期間，承租人或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。

35. 投標者須注意，上述單位已裝設捲閘及金屬門，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金屬門其後的維修保養，所涉費用概由承租人支付。

36. 投標者須注意，單位並無裝設玻璃門面。

37. 投標者請注意，承租人確保檔舖在每個曆月的營業日數不得少於 20 天，在每個營業日的營業時數不得少於 4 個小時。倘承租人未能確保該檔舖營業至少達 20 天，必須事先徵得業主同意。倘承租人不遵守或不履行有關規定，即視為嚴重違反租約，業主有權終止租約，而業主根據租約內所享有的權利則不受影響。

38. 在檔舖面裝設的所有閘門（如有的話），不論其材料為何，一律須在檔舖營業時間內保持開啟。

39. 投標者須注意，當商業設施落成時，由於石硤尾邨第六期可能仍在興建中，房委會須沿建築地盤豎設圍板，直至工程完成為止。此外，石硤尾邨第六期商業設施在落成後，亦將分階段開放以配合屋邨項目發展。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。屋邨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。

41. 中標者只可在房委會指定的日期開業。

42. 投標者請注意，上列招標的單位並非該屋邨／商場／街市內可供出租的全部單位。屋邨／商場／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。

43. 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／商場／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。

44. 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。

45. 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「競投石硤尾邨第六期街市檔舖」。已封口的信封上如沒有註明屋邨名稱，標書可能會作廢。

46. 填妥的投標表格須於 2019 年 11 月 15 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。

47. 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。

48. 如欲查詢詳情，請致電：2788 3120。

49. 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。