

**香港房屋委員會**

**投標特別章程**

**為啟鑽苑(第二期)舖位招租事**

九龍黃大仙啟鑽苑(第二期)現有下列單位以競出租金投標方式招租，租期為 6 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>
啟鑽商場 G28 號	241	銀行	175,000

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 6 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。投標者在競投為期 6 年的租約時，可為前後兩段 3 年租期競出不同數額的租金，或只為整個租期競出同一數額的租金，惟第 2 段 3 年租期的競出租金，不得低於首 3 年競出租金的數額。
4. 投標者須注意，租約內並無有關事先以書面通知對方而提前終止租約的條款。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. 投標者請注意，根據《投標普通章程》第 14 條的規定，他們須在簽訂租約時繳付／提交按金，數額相等於該租約的 2 個月平均投標固定月租/基本月租，可以現金或銀行保證書形式，或兩者組合的形式繳付／提交。
6. 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，現於九龍鑽石山啟鑽苑啟宏閣三樓啟鑽苑物業服務辦事處內展示，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。
7. 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。

8. 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。

9. (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 9(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。

10. 投標者應注意，承租人須於租約開始生效之日起計 2 個月內開始經營指定行業。

11. 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。

12. 啟鑽商場座落於黃大仙鑽石山綜合發展區內，屬啟鑽苑房屋發展計劃下的商業發展項目。整個啟鑽苑分別由第一期的公共屋邨(公屋)項目及第二期的綠表置居計劃(綠置居)項目組成。第一期有兩座公共屋邨住宅樓宇，提供大約 1,000 個出租公屋單位，已於 2021 年 9 月落成；而第二期則有三座綠置居住宅樓宇，約有 2,100 個出售單位，預計於 2023 年底至 2024 年初落成。整個發展計劃完成後人口料達八千五百人。

第二期的商場發展項目包括 47 個商舖，可提供出租面積接近 4,100 平方米，預計於 2023 年底至 2024 年初落成。同時為配合鑽石山綜合發展區內的文化藝術及活動發展，位於啟鑽苑商場一樓連接文化園景大道的數間商舖，將擬定作文化相關行業。此外，在同層及地下部分商舖，將擬定作文化及藝術等用途，透過公開招標方式出租予非政府機構或團體。

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. 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 21.6%，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. 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。
19. 投標者請注意，任何人士／公司如已在該屋苑／商場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。
20. 投標者請注意，該商場將會另撥地方出租，供裝設自動櫃員機，但另撥裝設地方與否，概由房委會自行決定。為此，投標者在出標競投時，須考慮此等因素。
21. 投標者請注意，G28號商舖是位於啟鑽苑啟湖閣地下。
22. 投標者請注意，單位內已預留污水渠接駁位，以便承租人裝設廁所之用。中標者(如需要)須自行建設廁所、安裝衛生設備及相關裝置，並負責有關費用。工程須先得到商場房屋事務經理批准。
23. 投標者請注意有關單位的廁所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。

24. 投標者請注意，單位的設定附加荷載量為每平方米5千牛頓，所有裝置必須符合單位的設定附加荷載量。單位部份位置附加荷載量為20千帕，以供存放夾萬。
25. 投標者請注意，單位深處有一個平台及相連高度為1,200毫米的護牆。單位內靠前位置與深處部份的地台存在高低差。投標者宜先視察啟鑽苑物業服務辦事處內展示的單位設計的圖則，然後才遞交標書。
26. 投標者須遵從所有條例和規例的條文，以及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。
27. 投標者須注意，該單位內設有最基本的灑水系統。中標者(如需要)應自行設計和進行所建議消防花灑接駁屋苑／商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。
28. 中標者須負責單位的裝修工程(包括屋宇裝備裝置)以符合現時機電工程署《建築物能源效益守則》及《建築物能源效益條例[第610章]》的規定。所有有關費用將由承租人負責，並須負責該等設備日後的維修保養。
29. 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。
30. 中標者須在單位內自行安裝空氣調節系統，並在商場指定位置存放空氣調節機／冷凝器，安裝此種設備及有關的喉管／管道工程，必須事先獲商場房屋事務經理批准。如使用空氣調節機，則必須有適當的接駁去水管。所涉及一切費用概由承租人支付。
31. 中標者須直接向有關公用事業公司申請安裝電錶，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。
32. 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，以便為該屋苑／商場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舖位。單位內自設的裝置或家具須提供足夠的生口位，以方便業主維修在舖位內的屋苑／商場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包括假天花及家具，以便業主或其代表進入店舖內進行檢查、維修或保養工程。

33. 投標者須注意，上述單位內設有通風窗／口或／及通風管道接駁位，任何改裝及改善工程，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。承租人須自費裝設相關管道及裝置和防火閘(如需要)，以符合有關當局的發牌規定／裝修指引，並負責該進氣／排氣裝置及防火閘(如備有)的維修保養和管理，同時盡量避免影響屋苑／商場的外觀。在進行安裝工程前，須事先獲得商場房屋事務經理的批准。
34. 投標者須注意，單位內設有公共天線廣播分配系統底座及電話導線管道。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。中標者須聯絡電訊公司申請電訊服務。
35. 投標者須注意，當商業單位落成時，由於啟鑽苑可能仍在興建，房委會須沿建築地盤豎設圍板，直至工程完成為止。此外，商業單位在落成後，亦將分階段開放以配合屋苑／商場項目發展。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。
36. 投標者須注意，當商業單位落成時，由於啟鑽商場周邊的擬建的公共設施包括公園、行人路、行人隧道、公共運輸交匯處及宗教設施等可能仍在興建，相關部門沿建築地盤豎設圍板或水馬，直至工程完成為止。就此，不論相關建築工程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。
37. 投標者須注意，擬建地下行人隧道以連接鑽石山港鐵站、啟鑽商場及鄰近地方的工程正在進行中。有關工程預計於2025/2026年落成。就此，不論相關建築工程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。
38. 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，盡可能減低對公眾的滋擾。至於圍板設計及其裝飾繪圖，須令商場房屋事務經理滿意。
39. 投標者須注意，上述單位已裝設捲閘及玻璃門／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玻璃門／金屬門其後的維修保養，所涉費用概由承租人支付。
40. 投標者須注意，單位內走火通道出口的位置及部分鋪面，並無提供捲閘裝置。
41. 承租人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。而根據該商場房屋事務經理的意見，有關擺設的水準及組合亦屬恰當，並配合屋苑／商場的聲譽及形象。若該經理認為此等陳設有損屋苑／商場的聲譽或形象，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。

42. 承租人不得在單位外牆任何部分裝設霓虹燈招牌或任何類型的招牌。房委會在舖位裝設的門面，承租人不得將之拆去或作任何更改。承租人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。

43. 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。

44. 該單位的舖面、櫥窗、飾櫃和店舖招牌，一律須於該商舖營業時間及商場零售設施基本營業時間內保持亮着狀態，相關費用由承租人承擔。

45. 承租人請注意，該舖位的舖面範圍包括但不限於玻璃板及入口範圍不得被承租人的裝置和設備遮擋。除非經業主同意，沿舖面範圍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1350毫米。凡超逾1350毫米高的裝置或陳列品，均須在舖內靠後牆放置。

46. 承租人須於該商場零售設施基本營業時間內，全年每天開舖營業。

47. 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。

48. 投標者須注意，啟鑽苑第二期的住宅單位入伙時間表預計如下：

<u>啟鑽苑</u>	<u>樓宇名稱</u>	<u>預計入伙日期</u> (開始入伙月份)	<u>單位數目</u>	<u>累積總數</u>
第一期 現有座數 (公屋)	啟宏閣 啟雋閣	已入伙	1,018	1,018
第二期 (綠置居)	啟池閣 啟濤閣 啟湖閣	2024 年 2 月	2,112	3,130

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苑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；綠表置居計劃的單位，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。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：

<b>顧客來源區內 預定入伙單位數目的百分率</b>	<b>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)</b>
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，由有關屋苑／商場首份商業租約的生效日期起計（啟鑽商場第一份租約的生效日期為 2021 年 10 月 23 日）。倘在任何一個月內，屋苑接收鑰匙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（由有關屋苑／商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，差餉不會作調整，必須全費繳付。

49. 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苑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。

50. 中標者須遵守、遵從並履行與該單位所在屋苑相關的公契及管理協議（如有者）（包括但不限於納入其內的大廈規則（如有者））、公契分契（如有者）和通行權批約（如有者）上所載的一切契約、條款及條文、限制和禁制規定，並就違反、不遵守或不履行此等規定的行為對業主作出彌償。

51. 中標者只可在房委會指定的日期開業。

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

53. 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苑／商場。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。

54. 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。

55. 上述單位只許經營本「投標特別章程」所載的指定行業。投標者須在投標表格原文填上競投商業單位的指定行業，否則房委會可能不接納其標書。

56. 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「競投啟鑽苑(第二期)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。

57. 填妥的投標表格須於 2023 年 12 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。

58. 倘遇下列情況，截標日期及時間會順延至隨後的星期一或隨後一個星期的首個工作天上午 10 時：

- (i) 8 號或以上熱帶氣旋警告信號在截標前發出，至截標前兩(2)小時仍未取消；或
- (ii) 政府（經政府新聞處）在截標前發出黑色暴雨警告信號，至截標前兩(2)小時仍未取消；或
- (iii) 房屋署署長在截標前因突發事故而宣布關閉香港房屋委員會客務中心，至截標前兩(2)小時仍未重開。

為免生疑問，如在截標前兩(2)小時或更早之前，8 號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號取消或改為較低信號，或香港房屋委員會客務中心重開，截標日期及時間將維持不變。

59. 如欲查詢詳情，請致電：2701 1811。

60. 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。

## 附件

1. 投標者請依照「投標特別章程」所載，於填寫投標表格時原文填上競投商業單位的指定行業，包括括號內的文字(如有的話)，否則房委會可能不接納有關標書。

2. 除經營「銀行」外，不得在該舖位/檔位內外任何地方從事或容許他人從事其他行業、職業、業務或活動。

備註：投票者宜先參閱投標特別章程及投標普通章程，然後才遞交標書。