

香港房屋委員會  
投標特別章程  
為水泉澳邨舖位招租事

新界沙田水泉澳邨水泉澳廣場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<br/>(平方米計)</u> | <u>每月<br/>空氣調節費<br/>(港幣)</u> | <u>參考租金<br/>(港幣)</u> |        |
|-----------------|------------------------|------------------------------|----------------------|--------|
|                 |                        |                              | <u>行業</u>            |        |
| 水泉澳廣場<br>218 號  | 42                     | 3,045                        | 可選擇下述其中一項:           |        |
| 及<br>廣告燈箱 32C 號 | 0.2                    |                              | 1) 中醫診所              | 36,000 |
|                 |                        |                              | 2) 物理治療診所            | 32,000 |

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，現於新界沙田水泉澳廣場二樓水泉澳廣場管理服務中心內展示，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) 紿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 一

- (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. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者須注意，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. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者須注意，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/會計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/會計年度每月的總營業額屬正確完整，費用由承租人支付。

12. 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。

13. 投標者須注意上述單位的設計電力負荷量為 32 安培三相，而且不能提高。

14. 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。

15. 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。
16. 有意經營「中醫診所」行業的投標者須注意，投標者只限本港的註冊中醫，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。
17. 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。
18. 房委會有權隨時按屋邨／商場的需要增設中醫診所。
19. 投標者倘就「中醫診所」行業遞交標書，必須於標書夾附由香港中醫藥管理委員會簽發的註冊證明書／執業證明書副本。
20. 有意經營「中醫診所」行業的投標者須注意，除經營中醫診所外，不得在該鋪位內外任何地方從事或容許他人從事其他行業、專業或業務。而且，亦不得公開發售任何種類的中草藥，但處方予病人者則不在此限。
21. 有意經營「中醫診所」行業的投標者須注意，註冊中醫必須遵守《中醫藥條例》及《中醫（註冊）規例》。
22. 有意經營「中醫診所」行業的中標者須注意，在診所內不得烹煮、沸煮和加熱任何中草藥，亦不得調製煎煮草藥。
23. 有意經營「中醫診所」行業的投標者須注意，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中醫及執業證明書所載的最新資料。
24. 有意經營「中醫診所」行業的中標者簽署租約時，必須告知房屋署他／她是否隸屬於任何醫療服務組織及中醫團體；如該等資料在租約期內有變更，亦須告知房屋署。
25. 有意經營「中醫診所」行業的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。
26. 有意經營「中醫診所」行業的投標者須注意，該屋邨／商場內可能已有福利機構開辦的中醫診所提供的服務。
27. 有意經營「中醫診所」行業的投標者請注意，若在同一截標日期的招標中，就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，以每平方米競出租金計算最高的出價。

28. 有意經營「中醫診所」行業的投標者請注意，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。
29. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者請注意，如開設「物理治療診所」，承租人／治療從業員必須為合資格的物理治療師，並須符合各有關當局及政府部門所施加的技術及發牌規定，特別是有關物理治療牌照及相關設備的規定。
30. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者請注意，「物理治療診所」行業的業務範圍不包括西醫診所及中醫診所業務。
31. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者請注意，如開設「物理治療診所」，中標者須向業主遞交裝修圖則並詳列設備的布置，以及有關設備的重量、尺寸及其他相關資料的詳情、施工及安裝設備前須得到屋邨房屋事務經理先批准。
32. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者請注意，倘就「物理治療診所」遞交標書，則須於標書夾附物理治療師註冊證明書及執業證明書副本。
33. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者請注意，該屋邨／商場內可能已有福利機構開辦的物理治療診所提供的服務。
34. 有意經營「物理治療診所」行業的投標者須注意，房委會有權隨時按屋苑／商場的需要增設診所。
35. 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。
36. 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 20.6%，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。
37. 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。

38. 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。

39. 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。

40. 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。

41. 投標者須注意，該單位內設有最基本的消防灑水系統。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。

42. 因應消防處要求，單位內設聲響及視像火警警報系統喇叭及閃燈出口／方向指示牌。承租人注意有關消防裝置不可被阻礙，以便進行每年的例行消防檢查，期間，承租人須配合房委會、有關部門或其承辦商進行有關檢查。

43. 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。

44. 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。

45. 投標者須注意，上述單位已裝設捲閘和玻璃門。中標者須接受該單位在移交時已有的裝置和當時的狀況，並須負責有關捲閘和玻璃門(如有者)其後的維修保養，所涉費用概由承租人支付。

46. 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。

47. 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，以便為該商場/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舖位。單位內自設的裝置或傢具須提供足夠的生口位，以方便業主維修在舖位內的商場/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傢具，以便業主或其代表進入店舖內進行維修或保養工程。

48. 中標者須直接向有關公用事業公司及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。

49. 投標者須注意，舖位內已設置用以接駁水錶供水的喉管和地面排水渠。任何改建工程，均須經業主事先批准。所涉及一切費用概由承租人支付。

50. 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。

51. 投標者須注意，單位內設有公共天線廣播分配系統接收插座和電話線管道，任何改建或加建工程，均須經業主事先批准。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。

52. 投標者須注意，水泉澳廣場的廣告燈箱 32C 號會連同上述舖位一併出租。承租人須先獲得業主批准，才可自費在該廣告燈箱／招牌裝設照明裝置或廣告資料。該廣告燈箱／招牌只限用於宣傳承租人在該單位所經營之業務，並須以業主接納的方式，顯示承租人的名稱、行業及／或行業名稱及不可留空該廣告燈箱／招牌。承租人不得轉讓該廣告燈箱／招牌或其任何部分的利益，或放棄管有該廣告燈箱／招牌或其任何部分，亦不得容許承租人以外的任何人使用該廣告燈箱／招牌或其任何部分。而在該廣告燈箱／招牌內展示的內容不得有其他的商業元素，並須獲業主事先批准。

53. 承租人(如需要)須裝設照明裝置，以供在指定時間或業主不時訂定的時間內照亮該廣告燈箱。該廣告燈箱／招牌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。

54. 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／招牌的廣告資料安裝及廣告燈箱／招牌安裝工程。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。

55. 承租人須經常保持該廣告燈箱／招牌的內外，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／招牌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。

56. 承租人以該廣告燈箱／招牌所作的用途，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／招牌而被提出任何申索、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。

57. 倘該廣告燈箱／招牌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。

58. 在該單位進行裝修期間，承租人必須為該單位豎立圍板，並盡可能減低對公眾的滋擾。至於圍板設計及其裝飾繪圖，須令業主滿意。

59. 承租人須在單位的舖面櫥窗或飾櫃內安裝擺設，並經常陳列店內所售商品或展示該店所提供之服務；擺設方式必須令業主滿意，其水準及組合亦須符合業主的意旨，務求配合商場／屋邨的聲譽及形象。若業主認為此等陳列有損商場／屋邨的聲譽或形象，則承租人須在接獲業主通知後，立即將櫥窗改裝，或更換該舖內所陳列之貨物或商品。在此方面，一切當以業主之意見為依歸。

60. 承租人須注意，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。

61. 承租人須注意，除非獲得業主的書面批准，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業主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。

62. 該單位的舖面、櫥窗、飾櫃和店舖招牌，一律須於該單位營業時間及該廣場／屋邨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。

63. 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 1350 毫米。凡超逾 1350 毫米高的裝置或陳列品，均須靠後牆放置。

64. 承租人須於該廣場／屋邨零售設施基本營業時間內，全年每天開舖營業。

65. 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。

66. 中標者只可在房委會指定的日期開業。

67. 投標者請注意，任何人士／公司如已在該屋邨／廣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。

68. 投標者宜先到單位視察，然後才遞交標書。

69. 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。

70. 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。

71. 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單位，並曾遵守及履行該單位的所有租務規定，則屬例外。

72. 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。

73. 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。

74. 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。

75. 填妥的投標表格須於 2026 年 1 月 2 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。

76. 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) 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或「極端情況」，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「極端情況」取消，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。

77. 如欲查詢詳情，或有意到上述單位參觀，請致電：3709 8645。

78. 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「中醫診所」/「物理治療診所」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：投標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。