

香港房屋委員會
投標特別章程
為雋東邨舖位招租事

東涌雋東邨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</u> <u>(平方米計)</u>	<u>行業</u>	<u>參考租金</u> <u>(港幣)</u>
雋東@潮薈 03+04 號舖位	78	中醫服務中心	38,000

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 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，現於大嶼山東涌迎東邨迎悅樓1樓的離島區租約事務管理處(迎東分處)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，投標者須夾附由公司註冊處發給有限公司的「公司註冊證書」副本或一併夾附「公司註冊證書」副本及由稅務局轄下的商業登記署所發出的「商業登記證」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. 投標者須注意，倘標書以一所有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. 雋東@潮薈位於大嶼山東涌第 100 區的雋東邨，為「潮薈」第三個落成的零售設施，設有 34 間店舖，可供出租面積約 3,100 平方米。商舖分布於雋才樓、雋華樓、雋永樓及停車場地下，適合經營各種行業如快餐店、餐廳、超級市場、便利店、診所、乾濕貨品及其他零售和服務行業等。除商場部分外，雋東邨亦包括 5 座住宅樓宇，提供 5,200 個出租公屋單位，預計於 2026 年中分階段落成，屋邨人口料達 16,000 人。

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，03及04號舖位的設計電力負荷量各自為32安培三相，總共64安培三相。
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20%，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／公司如已在該屋邨／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. 投標者須注意，03及04號舖位為兩個毗鄰舖位，舖位之間設有獨立間隔牆，兩個舖位並不相通。
21. 投標者須注意，單位只可用於本港註冊中醫診症服務。
22. 投標者須注意，除經營中醫服務中心外，不得在該舖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。
23. 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》。
24. 中醫服務中心須每天最少開診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。
25. 房委會有權隨時按屋邨／商場的需要增設中醫診所。
26. 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服務。

27. 投標者須注意，在單位內不得烹煮、沸煮和加熱任何中草藥，亦不得調製煎煮草藥。
28. 投標者請注意，單位內有提供獨立廁所設施。
29. 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。
30. 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。
31. 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邨／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。
32. 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。
33. 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。
34. 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。
35. 投標者請注意，在房屋署指定的位置內存放空氣調節機／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。投標人應注意，安裝／檢查／維修／保養空氣調節機／冷凝器涉及離地工作／高處工作，必須使用合適的工作平台／設施。各項安裝工程必須符合有關發牌／法定主管當局的規定。所有有關費用將由承租人負責。投標者請注意，投標者在出標競投時，須考慮此等因素。中標者不得因空氣調節機／冷凝器存放位置而向房委會索償。租金一經商定，無論如何均不得要求調整。投標者宜先到單位視察，然後才遞交標書。
36. 投標者須注意，單位內已設置用以接駁水錶供水的喉管及地面排水渠。任何安裝／改建工程，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。

37. 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。
38. 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。
39. 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／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邨／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。
40. 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邨／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批准的批准。
41. 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。
42. 投標者須注意，當商業單位落成時，由於雋東邨可能仍在興建，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邨／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。
43. 投標者須注意，當商業單位落成時，由於雋東邨周邊的擬建的公共設施可能仍在興建，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。
44. 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。
45. 投標者須注意，上述單位已裝設捲閘／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／玻璃門其後的維修保養，所涉費用概由承租人支付。
46. 投標者須注意，單位內走火通道出口的位置及部分舖面，並無提供捲閘裝置。

47. 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，並配合屋邨／商場的聲譽及形象。若該經理認為此等陳設有損屋邨／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。

48. 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。承租人須依照屋邨／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，可向屋邨／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，一律須於該商舖營業時間及屋邨／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。

51. 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 1,350 毫米。凡超逾 1,350 毫米高的裝置或陳列品，均須在舖內靠後牆放置。

52. 承租人須於該屋邨／商場零售設施基本營業時間內，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，雋東邨的住宅單位入伙時間表預計如下：

<u>雋東邨</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	雋永樓	2026 年 6 月	880	2,640
	雋杰樓		880	
	雋秀樓		880	
第二期	雋才樓	2026 年 7 月	1,280	2,560
	雋華樓		1,280	

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。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：

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，由有關屋邨／商場首份商業租約的生效日期起計，倘在任何一個月內，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（由有關屋邨／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。

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／商場內可供出租的全部單位。屋邨／商場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屋邨／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。

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. 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。

61. 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「競投雋東邨舖位」。已封口的信封上如沒有註明屋邨名稱，標書可能會作廢。

62. 填妥的投標表格須於 2026 年 7 月 3 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。

63. 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。

64. 如欲查詢詳情，請致電：2628 0080。

65. 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「中醫服務中心」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。