

立契日：一九九八年六月十九日

\*\*\*\*\*

九龍11082號內地段  
連同建於該土地上的院宅及樓宇  
(富榮花園)

## 公共契約包含管理合約

\*\*\*\*\*

本文件於1998年7月2 日以備忘錄編號第7513840號在土地註冊處登記。

(簽名)  
土地註冊主任

\*\*\*\*\*

范仲瑜律師行  
香港德輔道中45號  
永隆銀行大廈19字樓

參考編號(REF)： WF/21119/96(SL)



本契約於公元一九九八年六月十九日由下列各方訂立：

甲方銳中有限公司(ORIENTAL SHARP LIMITED)，其公司註冊地址為香港九龍灣宏開道八號其士商業中心22字樓(下文稱“註冊業主”，於本契約中，若上下文文意允許，該詞包括該公司的繼承人及承讓人)；及

乙方高樹嶸(KO SHU WING)，及李寶珍(LI PO CHUN)，兩人均寓香港特別行政區富榮花園(CHARMING GARDEN)第六座19字 B座(下文稱“首位買主”，於本契約中，凡文意允許之處，該詞包括首位買主的遺囑執行人、遺產管理人、業權轉讓人、以及他/她或他們的業權轉讓人之中的在生者在內)；及

丙方RICH FORTRESS LIMITED，其公司註冊地址為香港特別行政區九龍宏開道八號其士商業中心22字樓(下文稱“管理公司”，於本契約中，凡文意允許之處，該詞包括該公司的繼承人及承讓人)；及

丁方HSBC INVESTMENT BANK ASIA LIMITED(貸款人代理人及受托人)，其公司註冊地址為香港特別行政區皇后大道中一號(下文稱“代理人”)。

鑒於：

## 定義

(1) (a) 在本契約中，凡文意允許之處，下列字詞均具下列意思及定義：

- |          |   |
|----------|---|
| “轉讓契”    | 指以首位買主為受益人的物業轉讓契約。  |
| “大廈”     | 指依據建築計劃在該土地上建成或將會建成的十八(18)座大廈單數時，指座落於該土地上的任何一座大廈。   |
| “大廈公共地方” | 指其使用或享用權利不屬於有關大廈內的任何一名或多名業主所有，且不由該等業主排拆其他業主而獨家專用的該大廈內的那些地方。大廈公共地方應不時經指定及預定供有關大廈的住宅單位的業主或住戶使用及受益，並且包括樓梯平台，過道，看更人櫃位，大廈外牆，屋頂上安裝、固定或建立有水管、排水管、電線、電纜、電梯機房、以及其它機房的地方，以及屋頂上的任何露天地方，以及安放有大廈公共設施的其它地方。 |
| “大廈公共設施” | 指並包括：<br><ul style="list-style-type: none"><li>(a) 位於每座大廈內、供有關大廈使用並使其受益的水管、排水管、電線、電纜、電梯機房，以及其它機房。</li><li>(b) 每座大廈內的電梯。</li></ul>   |

- (c) 供每座大廈使用並使其受益的共用電視天線。
- (d) 連結每個住宅單位與所在大廈入口的門口通話器。
- (e) 每座大廈內各部電梯內安裝的，與看更員櫃位直接連接的閉路電視攝像機。
- (f) 垃圾槽系統及垃圾收集間。

“建築計劃”	指由獲准人士編製、並經屋宇地政局局長以編號分別為BD2/4086/95H (Site 1) (P)及BD2/4086/95H (Site 2) (P)批准的總體建築計劃及技術規範，並且包括該等計劃及規範的任何獲批准修訂方案。
“停車場規則”	指依據本契約規定制訂、不時生效的、規限住客私家車位、非住客車位、貨車車位及服務車輛車位的使用的各項規則及規定。
“停車場地方”	指該屋苑的停車場大樓、第四座及第五座下方的2層平台停車場，包括住客私家車位、非住客車位、地面層的車輛入口、車輛通道及等候區，以及供在該屋苑內停泊機動車輛專用的地方。
“停車場大樓”	指位於該土地範圍內、地面層設有商店及各上層樓層設有車位的一座大樓。
“停車場公共地方”	指其使用或享用權利不屬於任何一名或多名車位業主(管理公司或業主立案法團除外)所有，且不由該等業主排除其他人士而獨家專用的那些停車場地方，包括所有車輛出入區、環行通道、無人佔用地方，以及除獲屋宇署批准的停車場佈局圖則上劃為車位外的其它地方。
“停車場公共設施”	指專供車位業主使用並受益的所有設施、設備、機器及裝置，包括專門為車位業主服務、供停泊車輛使用的照明系統、消防設備、電線、電纜、槽體、坡道及保安系統。
“管理守則”	指房屋事務局局長依據「建築物管理條例」第44條、以及不時生效的該條例的任何修訂案規定制訂、修正或簽發的任何業務守則。
“公共地方”	指大廈公共地方、屋苑公共地方、停車場公共地方、貨車車位，以及該屋苑的娛樂地方。



“債權證”	指簽署於1996年5月6日、並以備忘編號第6605166號在土地註冊處登記的債權證。
“契約”	指本公共契約管理協議。
“缺陷責任期”	指從政府發出滿意紙之日計起，為期365天的樓宇質量保證期。
“屋苑”	指依據建築計劃現在在該土地上建成、或者將在該土地上建成、並且稱為“富榮花園(Charming Garden)”的全部商業及住宅樓宇，包括各座大廈，停車場，非住宅物業，以及在該土地範圍內、地下、地上或上空安裝建造的、供所述物業或其中任何部分使用的所有結構物、設施或服務，包括但不限於公共地方、屋苑公共設施、花園、停車場公共設施、非住宅公共設施、所有機器及所有基礎、道路、行人道(若有的話)、樓梯、電纜、管道、排水渠及污水渠。
“署長”	指地政總署署長。
“緊急維修基金”	指註冊業主依據政府官地批約特別條件第31條(g)項建立，並將按照本契約第5.3.1項規定運用的一個基金。
“屋村公共地方”	指使該屋苑業主受益的所有地方，包括但不限於該屋苑內不論是否為有上蓋的、露天的、有包圍的，其使用及享用權利並不屬於任何一名或多名業主排除其他業主而獨家擁有的所有地方，包括(但不限於)垃圾收集間、政府官地批約中列明的行人連接道、分隔行人道、行人天橋、行人天橋支承結構及連接道、24小時行人通道、屋苑內車道、綠化帶、花卉帶、的士路旁停車處、停車場公共地方、平台、屋頂、維修巷道、開關房、主入口、庭院、電梯大堂、電梯機房、電梯機井、發電機房、電梯、樓梯/樓梯平台、水箱及/或泵房、水箱(包括地底消防花灑水箱)、消防水箱、業主委員會辦事處、屋苑管理辦事處、看更員及守衛員辦事處、管道導槽/維修道槽、以及含有各種屋苑公共設施的其它地方。
“屋苑公共設施”	指供該屋苑使用並受益，且任何業主均對其不擁有獨家專有的使用或享用權利的所有設施、設備、機器及裝置，包括(但不限於)各種娛樂設施，在屋苑管理辦事處、業主委員會辦事處、看更員及守衛員辦事處內提供的或安裝的各種設施、設備、機器及裝置，政府官地批約中列明的行人連接道、分隔行人道、行人天橋系統，



污水管渠、排水管渠、水道、管道、簷溝、電線電纜、公共照明系統、電梯、導槽、水箱、供水總管及公共地方內的各種配件、垃圾收集間、變壓器房、發電機房、(電話)總配線房、泵房、開關房、機器房、機械通風房、貯物室、垃圾槽系統、屋苑內車道綠化帶、花卉帶、的士路旁停車處、停車場公共地方、消防花灑系統、消防系統及相關設備、衛星電視接收系統、閉路電視系統、保安通話系統(若有的話)、公共電視天線、以及其它的電器設備、車道及行人道沿途的燈柱、以及為該屋苑整體服務的娛樂設施及衛生設施。

- “座”或“住宅單位” 指位於該屋苑內，預定專門用作私人住宅/家居用途的一個住宅單位。
- “平屋頂” 指該屋苑的任何單位的露天庭院附屬物。
- “行人天橋系統” 指註冊業主依據政府官地批約特別條件第(16)及(17)條規定建造的有上蓋樓梯、行人連接道、分隔行人道、行人天橋、行人天橋支承結構及連接道和24小時行人通道。
- “花園” 指在該屋苑內沒有樓字的地方上面設立的，供住宅單位業主及住客用作娛樂用途並受益的中央景觀花園、袖珍花園、庭院花園及平台花園。
- “貨車車位” 指按照政府官地批約特別條件第(35)條(b)款規定在該土地及該屋苑範圍內設置的，為住宅單位服務的貨車停泊及裝卸貨物的18個貨車車位。
- “政府” 指香港特別行政區政府。
- “政府官地批約” 指政府批地文件或土地業權文件，即以「賣地條件書第12390號」在土地註冊處登記的「賣地協議及條件書」，包括該等文件日後的任何更改或修訂文件。該等文件列明政府賦予註冊業主或者其繼承人關於該土地業權的各項及所有權利，尤其是該土地的租用期限及享有權。
- “指引” 指一九九五年二月十四日發出的「法律顧問及物業轉易辦事處第12號通函」(the Legal Advisory and Conveyancing Office Circular Memorandum No.12)中所含的私人機構參建居屋計劃公共契約起草指引，以及「土地註冊處通函第91號」(Land Office Circular Memorandum 91)中所列的、經法律顧問及物業轉易辦事處第4號及第9號

通函修訂的各項指引，並且包括上述指引的任何修訂及補充。

- “大廈規則” 指依據本契約制訂的、不時生效的、支配該土地及該屋苑的各項大廈規則及規定。
- “土地” 指以九龍內地段第11082號於土地註冊處註冊的全部土地。
- “貸款人” 指債權證中定義的貸款人。
- “保養” 包括檢查、測試、修理、維持、支持、大修、鋪砌、清洗、清潔、撤空、修改、保持、更換、裝飾、油漆，以及上述各項工作之中，在當時的情況下可能是必需的或適用的，且有利於良好管理的項目。保養一詞應視具體情況作出相應的解釋。
- “管理” 指本契約規定管理公司應履行及遵守的所有責任及義務。
- “管理委員會” 指依據本契約第7.3款規定，為該款中所述目的而委任的一個委員會。
- “管理開支” 指本契約規定為管理及保養該土地及該屋苑而支付的各项費用開支。
- “管理費” 指在有關年度的預算管理開支之中，一(諸)位業主應根據本契約附件所列的不分割份數的比例分擔繳付的金額部分的十二分之一的金額。
- “管理基金” 指管理公司按照本契約規定收取、追收或持有的，用於該土地及該屋苑，並使該土地及該屋苑受益的全部款項。
- “管理公司” 指本契約上文所述的管理公司，以及當時按本契約規定獲委任為該土地及該屋苑的管理公司。
- “管理公司酬金” 指本契約規定的管理公司酬金。
- “監察測量師” 指房屋局局長依據政府官地批約特別條件第(32)條(a)款規定委任的建築物測量師或估算師。監察測量師應代表房屋局局長，監察及全面監督該土地的發展，尤其是對在該土地上面的樓宇建造工程，以及該等建築工程中所採用的固定裝置及配件，行使管制權力。

- “非住宅公共地方” 指其使用及享用權利由他人享用，而不由任何一名或多名業主擁有的非住宅物業地方。該等地方（包括服務車輛車位在內）應由註冊業主不時指定，供非住宅單位的業主使用並使他們受益。
- “非住宅公共設施” 指專供非住宅物業的業主使用並使他們受益的一切設施、設備、機器及裝置。
- “非住宅物業” 指該屋苑中專門用於非住宅用途及非工業（不包括貨倉、酒店及加油站）用途的那些地方。
- “非住宅單位” 指該屋苑中預定專門用於商業及非住宅用途的一個單位或鋪位，包括擁有已作轉讓或予以保留的獨家專有使用權利（若有及當適用時）的鋪位、幼稚園、超級市場、任何住客私家車車位或非住客私家車車位、該屋苑的庭院部分、外牆或挑棚。
- “非住客車位” 指依據政府官地批約特別條件第(35)條(a)款(ii)項規定，在該土地及該屋苑內設置的，供停泊車輛使用的有關車位。
- “佔用許可證” 指將由屋宇署依據「建築物條例」簽發的，關於佔用該屋苑的許可證，包括臨時佔用許可證在內。
- “條例” 指香港特別行政區法律第344章「建築物管理條例」，包括該條例日後的任何修訂案（如適用）。
- “業主” 指註冊業主、首位買主、以及日後依據「土地註冊條例」成為任何不可分割業權等份的註冊業主的任何人士，包括聯權共有人或分權共有人在內，以及上述各類人士的遺囑執行人、業權繼承人及轉讓人或擁有其業權或已止贖業權的承按人/承押記人。當述及該屋苑任何部分的業主時，指當時其所擁有的不分割份數，賦予他獨家專有權利，使用、佔用及享用該屋苑的有關部分。但是若任何不分割份數已經以按揭方式作了按揭或轉讓，受有關的法定押記或按揭規定約束，本契約賦予該等不可分割業權等份的業主的投票權，應由按揭人行使，除非承按人擁有該等不可分割業權份，或者收取該等不可分割業權份所獲得的利益，則有關投票權應由承按人行使。
- “業主委員會” 指該土地及該屋苑全體業主依據本契約規定成立的一個業主委員會。

“業主立案法團”	指依據本契約第7.3款規定成立的該屋村的業主委員會。
“物業”	指該土地及該屋苑的219,699份不分割業權等份中的55份業權等份全部，連同擁有、使用、佔用及享用該屋苑第6座19字樓 B座的唯一且獨家專有的權利及特權。
“休憩設施”	指該屋苑內所設置的，供該屋村的住客用於一般娛樂目的的所有設施、設備及裝置，包括但不限於花園、兒童遊樂場、網球場、籃球場、溜冰場及太極廣場。
“休憩場地”	指該屋苑內設置有或將設置有各種娛樂設施的露天場地。
“有關主管機構”	指所有政府部門，或者行使或擁有政府權力的其它機構。
“註冊業主”	指銳中有限公司(ORIENTAL SHARP LIMITED)，若上下文允許，包括其繼承人及轉讓人。
“住客私家車車位”	指依據政府官地批約特別條件第(35)條(a)款(i)項規定在停車大樓內設置的，專門供住宅單位的住客及他們的真實訪客停泊私家車使用的車位。
“屋頂”	指一座大廈的頂層上面的一塊地方。
“附件”	指本契約隨附的附件。
“服務車輛車位”	依據政府官地批約特別條件第(35)條(c)款規定，在該土地及該屋苑內設置的，供為非住宅單位服務的服務車輛停泊、裝卸貨物及調動專用的5個車位。
“備用基金”	指管理公司為應付管理及保養該土地及/或該屋苑時所產生的意外開支，或者需要進行的資本性質或非經常性的主要工程所需費用而成立及維持的一個基金。
“臨時佔用許可證”	指將由屋宇署依據「建築物條例」簽發的，關於佔用該屋苑或其中構成單位的任何部分的臨時許可證。
“不分割份數”	指按本契約附件所述方式進行分配的該土地及該屋苑的任何不分割份數，或者於上下文要求的地方，指該土地及該屋苑的全部不分割份數。



“單位” 指該土地或該屋苑中其獨家專有的使用、佔用及享用權利屬於一名業主所有，或者可以轉讓予一名業主的地方或區域，包括任何商舖、住客私家車車位、非住客私家車車位、單位、屋頂、平屋頂、庭院、外牆、或挑棚(若有的話)的一部分、或者任何凸窗或房間。

- (b) 在本契約中，單數詞含複數詞詞義，反之亦然；陽性詞含陰性詞及中性詞詞義，人稱詞語含法人團體或非法人團體詞義。
- (c) 本契約各訂約方茲相互作出如下契諾：本契約應採納“指引”中適用於性質與該屋苑及/或其中各座大廈相同的樓宇及/或屋苑的各項規定。
- (d) 本契約所含任何規定，均不影響條例的運用，亦不應以任何方式解釋為對條例的運用有影響。
- (e) 本契約中所含標題及/或旁註僅供參閱，不是本契約內容的組成部分。

### 該土地

- (2) 在即將作出下文所述的向首位買主所作的轉讓以前，依據政府官地批約，在政府官地批約中詳細列明的剩餘年期內擁有該土地，註冊業主是該土地和該土地上建立的該屋苑的註冊業主，但是必須繳交地租，並且遵守及履行所述官地批約中列明的各項條款條件。

### 該屋苑

- (3) 根據建築計劃，註冊業主已發展或正在發展該土地，並且已在該土地上面建成或正在建設該屋苑，並且已經取得該土地及該屋苑的佔用許可證。

### 不分割份數的分配

- (4) 為銷售目的，該土地及該屋苑已經意分為219,699份不分割份數；這些不分割份數已按本契約附件所述方式分配予該屋苑各單位。

### 向首位買主所作的轉讓

- (5) 依據以註冊業主為甲方，首位買主為乙方，與本契約同日簽訂的一份物業轉讓契約，註冊業主將“物業”轉讓予首位買主。

### 訂立本契約的目的

- (6) 本契約各訂約方茲同意訂立本契約，旨在為該土地及該屋村以及其中的各種設備、服務及裝置設施的管理、保養、保險及服務制訂各項規定，以及界定及規限各位業主在該土地及該屋苑中所擁有的權利、利益及責任，以及確定該土地及該屋村的各項公共開支中，各業主必須按比例分擔負擔的金額。

本契約茲證明訂約各方契諾如下：

## 第一部分

### 1. 首位買主及註冊業主的權利的其它

註冊業主擁有獨家專有使用等權利的該屋苑部分

- 1.1 註冊業主日後需受約束於及受益於官地批約，不包括首位買主在內擁有完全的且獨家專有的權利及特權，擁有、使用、佔用及享用僅上文所述轉讓予首位買主的物業除外的該屋苑全部連同其中所有從物以及它們產生的全部租金及溢利，並且受約束於依據所述物業轉讓契約轉讓予首位買主的地役權、權利及特權。

首位買主擁有獨家專有使用等權利的該屋苑部分

- 1.2 首位買主日後所有時候均受約束於並受益於官地批約，不包括註冊業主在內地擁有完全的且獨家專有的權利及特權，擁有、使用、佔用及享用物業連同其中所有從物及其全部租金及溢利。

業主的地役權、權利及特權

- 1.3 該土地及該屋苑的每一份不可分割業權等份，連同擁有、使用、佔用及享用該屋苑的任何部分的全部且獨家專有的權利，應由擁有該等部分的業權的人士擁有。上述人士受約束於並受益於本契約所含的各項地役權、權利及特權。

業主受契諾等的約束

- 1.4 每一位業主在日後一切時候，均受約束於、且必須遵守及履行本契約所含的各項契諾、規定及限制條件。所述契諾、規定及限制條件所產生的利益及負擔，附加於該土地及該屋苑的每一部分和該等部分所擁有的不可分割份數。「物業轉易及財產條例」(香港特別行政區法律第219章)以及當時生效的該條例的任何修訂、修正或重訂法案，均適用於本契約。

業主有權進行物業轉讓等事宜

- 1.5.1 受約束於政府官地批約及/或適用的「房屋條例」或其它相關法例中所含的各項規定，以及/或者房屋局或政府與註冊業主簽訂的，以註冊業主為受益人的住宅單位轉讓契約中所含的各項契諾，每一位業主均擁有全權及自由，不必諮詢其他業主或者可能以不論任何方式對任何其它不分割份數有興趣的其他人士的意見，亦不必使該等其他業主或其他人士成為交易的其中一方或諸方，而將其在該土地及該屋苑中所擁有的不分割份數，連同對該等不分割份數所擁有的該屋苑有關部分的擁有、使用、佔用及享用的獨家專有權利及特權，作出售、轉讓、按揭、押記、租借、特許或者其它處置，但是任何該等出售、轉讓、按揭、押記、租借或特許處置，均必須註明受約束於及受益於本契約。

- 1.5.2 規定住客私家車車位不准轉讓予除該屋苑住宅單位業主外的任何人士，且不得將多於一個的車位轉讓予每一個住宅單位的業主。
- 1.5.3 為避免存疑，註冊業主不准將分配予公共地方的不分割份數轉讓，依據本契約規定進行者例外。

該土地及該屋苑的享用權利，不准與不分割份數分開處置

- 1.6 該土地及該屋苑任何部分的獨家專有使用、佔用及享用權利，不准與該等部分獲分配的不分割份數分開進行出售、轉讓、按揭、抵押、租借或其它處理，但是本款規定不適用於期限不超過十(10)年的租約。
- 1.7 註冊業主及其繼承人及/或轉讓人，擁有獨家專有且不受限制的權利及特權，不必使每一名業主成為其中一方，與他人訂立一份或多份關於非住宅物業的公共契約附契，以達到下列目的：(a)為所述附契相關的該屋苑有關部分及其中的設備、服務及裝置的管理、保養及服務，制訂進一步的規定；及(b)進一步界定及規限有關業主的各項權利、利益及責任。但是各位業主的權利及利益，不得因此而受到不利的影響，且有關規定不得與本契約或政府官地批約所含的各項規定矛盾，另外規定該等附契應事先獲得局長的書面批准(若有需要的話)。

分配予公共地方及公共設施的不分割份數的處置

- 1.8.1 分配予公共地方及公共設施的不分割份數，應在本契約簽訂之日起，由管理公司擁有。管理公司是以受託人身份，為業主的利益而擁有該等不分割份數。
- 1.8.2 管理公司應按該屋苑(依據條例正式成立的)業主立案法團的要求，將分配予公共地方及公共設施(包括貨車車位、服務車輛車位及的士路旁停車處)的不分割份數，免費轉讓予業主立案法團。但是與該等公共地方及公共設施相關的日常開支，應當作管理開支的一個組成部分處理，有關的不分割份數，應由業主立案法團為業主的利益而予以擁有。
- 1.9 註冊業主及其繼承人、轉讓人、以及獲註冊業主授權或允許的其他人士，保留有獨家專有的權利，經有關主管部門批准，將該屋苑的屋頂及外牆，用於展示該屋苑的名稱及標誌目的，以及用於展示、安裝、建立、固定或者允許他人在其上面展示、安裝、建立、固定任何種類的招牌、標貼、以及其它標誌或結構物品(不論是否發光)；並且有權拆除、修理、保養、維修或更換上述物品。但是上述物品不得不合理地影響該屋苑內各單位的業主對其單位的享用。

## 第二部分

### **2. 該土地及該屋苑內的每份不分割份數所享有的地役權、權利及特權**

- 2.1 每一份不分割份數的每一位業主，以及擁有該屋苑某一個特定部分或單位的獨家專有的擁有、使用、佔用及享用權利及特權的人士，均受大廈規則及/或停車場規則(若有的話)約束，而享有下列地役權、權利及特權：

## 使用該土地及該屋苑的公共地方及公共設施的權利

- 2.1.1 受與作為該土地及該屋苑組成部分的屋苑公共地方及屋苑公共設施相關的大廈規則及/或停車場規則(若有的話)約束，當時的業主及其租戶、僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由經過、來往通過以及使用該等屋苑公共地方及屋苑公共設施，進行旨在適當使用及享用由其擁有的單位的一切活動。但是規定業主委員會辦事處和屋苑管理辦事處只能用於供業主委員會舉行會議、進行各項行政工作、以及管理該屋苑或在該土地上建成或將會建成的各項屋苑公共設施的目的，不准用於其它任何目的；娛樂區只准用於局長批准的各項主動或被動娛樂目的。
- 2.1.2 受與有關大廈的大廈公共地方相關的大廈規則(若有的話)約束，當時的住宅單位業主及其租戶、僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由經過、來往通過以及使用有關大廈的大廈公共地方及大廈公共設施，進行旨在適當使用及享用有關大廈內由其擁有的住宅單位的一切活動。
- 2.1.3 受相關的停車場規則約束，當時的住客私家車車位業主[(包括管理公司及/或業主立案法團(視具體情況而定)]及其租戶、僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由經過、來往通過以及使用停車場公共地方及停車場公共設施，進行旨在適當使用及享用由其擁有的住客私家車車位的一切活動。

## 有權獲得支承、等等

- 2.1.4 有權得到該土地及該屋苑的基礎及其它部分對其單位的側面及下方的支承。

## 給水道等權利

- 2.1.5 受本契約規定的管理公司及註冊業主各項權利的約束，有權經由現在設有的，或者將來任何時候將會設有的，位於該土地及該屋苑內部、地下、或者穿過該土地及該屋苑的簷溝、排污管渠、排水管渠、水道、煙道、導槽及其它引導媒介、電纜、管道及電線，自由地且不中斷地向業主擁有的單位提供給水、排污、煤氣供應、電力供應、電話及任何其它服務，使業主能夠適當地使用及享用其擁有的單位。當水錶安裝在該屋苑的屋頂上面或者公共地方內時，該等水錶所屬的單位的業主及/或用戶，擁有全權及特權經通知後，在一切合理時間內，帶同或不帶同工人及其他人員，進入有關的屋頂或公共地方，進行更換、修理、保養、清潔或油漆工作，使所述業主及/或用戶受益。所述業主及/或用戶在進行有關工程時，應盡量減少滋擾，並且修復有關工程所造成的任何損害。

## 公眾行人通道

- 2.1.6 經局長批准，註冊業主已在或將在該土地上建成或將建成的樓宇的某層樓層及準線上，提供一道寬度符合局長要求及獲其批准的公眾行人通道，以連接政府官地批約特別條件第(36)條(a)款及第(17)條(e)款(i)項中所述的行人天橋，業主應保持該道公眾行人通道每天24小時免費開放。

## 2.2 不包括的某些權利

除非經明示授權，否則無權

- 2.2.1 除本契約中明確規定者外，任何業主均無權進入或登上該土地或該屋村的任何部分。各訂約方理解，保養及修理該屋苑必需進行的一切工程，均應由管理公司負責，管理公司有權為完成本契約中規定的各項目的，進入或登上該土地及/或該屋苑的任何部分。
- 2.2.2 業主無權使用住宅單位的外牆，亦無權進入或登上該土地或該屋村的任何部分，本契約中明確規定者除外。該屋苑的一切保養及維修工程，均應由管理公司或其代理人或承辦商負責，他們有權為完成本契約中規定的各項目的，進入或登上該土地及/或該屋苑的任何部分。

## 第三部分

### 3. 約束該土地及該屋苑內的每份不分割份數的地役權、權利及特權

業主根據地役權等，所擁有的權利

每一份不分割份數，以及其擁有、使用、佔用及享用該屋苑的每一個單位的獨家專有權利，受下列地役權、權利及特權約束：

- 3.1 為有效適當行使及履行本契約賦予管理公司的各項權力及責任，管理公司擁有全權及特權，經合理通知(緊急情況例外)，帶同或不帶同代理人、測量師、工人及其他人員，進入及登上每個單位，檢查及檢驗該等單位，該屋苑的任何部分，或者位於該等單位或部分內部、作為有關大廈及/或該屋苑或它們其中的任何部分或諸部分的福利設施組成部分(且不是供任何個別業主自己使用或享用)、供所述大廈及/或該屋苑或它們其中的任何部分或諸部分使用或者為使它們受益而安裝的任何其它裝置、設施及設備。但是管理公司應負責修復因疏忽或故意行為所引致的任何損害。

管理公司擁有與政府談判處置公共地方的權利

- 3.2 管理公司擁有全部權利及權力，與政府談判與公共地方有關的問題，在政府同意取得公共地方或其中任何部分時，以管理公司認為合適的條款條件，將所述公共地方或其中任何部分交還或捐獻給政府，或者捐獻給公眾，並接受政府在交換過程中批出的土地。

限制進入用於特殊用途的任何部分公共地方

- 3.3 管理公司擁有全部權利及權力，限制閒雜人等進入該土地及該屋苑的屋苑公共地方之中用於特殊用途的某些地方，但是這種特殊用途，應是有助於更好地管理該土地及該屋苑。

各項地役權及權利

- 3.4 與本契約第二部分第2.1.4項、第2.1.5項規定相同的，進入、登上及穿越每個單位的各項地役權、權利及特權。

政府官地批約保留的各項地役權及權利等等

- 3.5 政府官地批約中規定由政府保留的各項權利、特權及地役權。

#### **第四部分**

#### **4. 業主須遵守及履行的各項契諾、規定及限制**

##### **A. 適用於全體業主的各項規定**

轉讓契約中須含有將業權變化情況通知管理公司的契諾

- 4.1 該土地或該屋村的任何不分割份數的每一份轉讓契約，均須含有一項明示契諾，即有關的不分割份數的買主，應在轉讓契移交、租出或售出(視具體情況而定)之日計起一個月內，將業權方面的任何變化情況通知管理公司。

清繳各項稅款、等等

- 4.2 每位業主均應按時繳付及清償當時由其擁有的該土地及該屋苑的任何部分被評估的或應繳付的所有現有的及未來的政府地租、稅項、差餉、稅項評定、以及其它每一種種類的費用。

繳付管理費

- 4.3 每位業主均應在每個公曆月的第一天，向管理公司繳交本契約規定的管理費。

不准進行會影響該屋村其它部分的結構性改動

- 4.4 未獲得管理公司書面同意，任何業主均不准對其擁有的該屋苑的任何部分(包括但不限於該屋苑的牆壁、建築結構或正面，或者該屋苑中的任何裝置或固定物品)作任何結構性的改動，以致可能會損害、影響、或者干擾該屋苑(不論是分開佔用的還是公共使用的)任何其它部分的使用及享用，(尤其是水、煤氣或電力的供應)，或者進行可能會影響該屋苑或其中任何部分的結構強度的任何事情。任何業主均不准濫用、切割、損傷、損毀、改動或干擾該土地及該屋苑的任何部分公共地方或屋苑公共設施、或者在該土地或該屋村範圍內或上面安裝的、不是供任何該等業主獨家專用及受益的任何設備或裝置。管理公司不得進行可能會干擾或影響任何業主權利的任何結構性改變。不論是否與本條所含的任何規定矛盾，在這一方面，受影響業主有權向進行上述改動、引起損害或干擾的任何業主採取各種法律程序。

不准違反政府官地批約、或者作出影響保險的行為

- 4.5 每位業主均應遵守及履行政府官地批約中所含的、業主必須遵守及履行的、與其不可分割業權等份相關的所有契諾、協議及條件。任何業主均不准允許他人或被迫進行違反政府官地批約所含條款條件、或者可能會使關於該土地及該屋苑或其中任何部分的任何保險失效或可能失效、或者可能使任何該等保險的保費增加的任何行動或事宜，任何業主違反本條規定時，除了須承擔因其違約而應負擔的任何其它責任，還必須支付因其違約所引致的保險費增加金額。

#### 不准經營某些業務或用作某些用途

- 4.6 事前未獲得管理公司書面特許、同意及/或寬免，以及在必要情況下，事先未取得有關的主管機構或代表有關主管機構的正式受權人士書面批准，該屋苑的任何部分，均不准用於任何工業用途，亦不准用於經營棺材鋪、殯儀館、或者用作進行俗稱“打齋”或任何類似儀式的廟宇或佛堂、或者用於經營任何其它高噪音或厭惡性的行業。

#### 賠償其他業主

- 4.7 每位業主均必須就其自己、或者其所擁有的該屋苑任何部分的任何用戶、或者經其明示或默示同意而使用該等部分的任何人士的任何行爲或疏忽，或者因水以任何方式從該等地方外溢所導致的任何人身傷亡或財物損失所引起的一切任何種類的行動、法律程序、索償及要求，向所有其他業主及用戶負責並作出賠償。

#### 爲用戶負責

- 4.8 每位業主均必須就經其明示或默許同意而使用由其擁有的該屋苑的任何部分的所有人士的行爲及疏忽，向當時的其他業主負責，並且支付修理或修復因任何該等人士的行爲、疏忽或違約所引致的任何損失或損害所需的一切開支、費用及收費。當上述損失或損害由管理公司負責修理或修復時，該等開支、費用及收費，應由管理公司按本契約下文規定予以收回；當上述損失或損害是由該屋苑任何部分的其他業主或住戶遭受，且管理公司不必負責修理或修復時，該等開支、費用及收費，連同可經法律途徑收回的一切其它損害賠償金，應由遭受損失或損害的人士負責向違約業主收回。

#### 不准干擾該屋苑的管理及保養

- 4.9 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫進行、且必須採取一切可能措施阻止其租戶、用戶或特許使用人進行會以或可能會以任何方式干擾或影響該屋苑的管理及保養的任何行爲、事宜或事情。

#### 保持單位處於維修良好狀況

- 4.10 每位業主均應以避免該屋苑任何其它部分的業主或用戶遭受任何損失、損害、滋擾或感到厭煩的方式，保持由其獨家擁有的該屋苑部分處於維修良好、並且令管理公司滿意的狀況。

#### 不准用於非法或不道德用途或者產生滋擾

- 4.11 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫將其擁有的該屋苑任何其它部分，用於任何非法或不道德用途，不准、亦不准允許他人或被迫進行會令當時的其他業主及用戶受到滋擾或遭受損害的任何行動或事宜。

#### 不准使用，按照「建築物條例」及其它規例使用者例外

- 4.12 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫將其擁有的該屋苑任何其它部分，用於任何用途，按照當時適用於該等部分的佔用許可證、或者任何適用的建築物法例或其它規例、許可證、同意書所含規定、或者按照任何有關主管機構的要求使用者例外。

#### 不准阻塞

- 4.13 公共地方的任何部分均不准被阻塞；不准將任何垃圾或其它物品放置在或棄置於公共地方上面；不准在公共地方的任何部分範圍內進行任何業務(包括小販擺賣)或私人目的；任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫在公共地方範圍內，進行可能會對該屋苑內的任何其他業主構成滋擾或令他們感到厭煩的任何事宜。

#### 垃圾棄置區的使用

- 4.14 垃圾棄置區及/或垃圾房，應以大廈規則規定的方式專用，並受大廈規則的約束。

#### 無權干擾屋苑公共設施

- 4.15 任何業主均無權改動、修理、接駁、或者以任何其它方式干擾或影響公共地方內的工作區的正常運作。公共地方內的工作區包括但不限於該屋苑的電梯、機器間、公共照明、變壓器房、開關房、水泵房、水泵裝置、各種服務及屋苑公共設施。未經管理公司事先書面同意，業主亦無權進入所述工作區。

#### 天線的使用

- 4.16 任何業主均無權接駁管理公司安裝的任何天線及/或衛星訊號接收設備，獲管理公司允許、並按照任何有關的大廈規則規定接駁者例外。任何業主均不准在該屋苑任何部分的外部，設置或安裝自己的私人天線，獲得管理公司書面同意者例外。

#### 外部標誌等物品

- 4.17 除本契約中保留的權利及特權者外，不准在單位及/或該屋苑的外牆向外伸展、或者從單位及/或該屋苑的任何部分內向外凸出建立、安裝、或以其它任何方式固定或向外伸展任何室外標誌、招牌、告示、廣告、旗幟、柱、籠、或者其它凸出物體或結構物體。



#### 不准改變該屋苑的外觀

- 4.18 除本契約規定由註冊業主及獲其特許或許可的人士保留的各項權利及特權外，未經管理公司事先書面同意，任何業主均不准油漆單位、大廈及/或該屋苑或該屋苑任何部分的外表，不准、亦不准允許他人或被迫進行可能會或將會改變該屋苑外觀的任何事情。

#### 不准拋棄垃圾等物品

- 4.19 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫從其所擁有的該屋苑的任何部分，向外拋棄任何垃圾、廢物或其它任何種類的物品，利用為棄置該等物品而提供的設施(若有的話)及指定區域者例外。

#### 遵守大廈規則等

- 4.20 所有業主及用戶在所有時間均應遵守及履行本契約、大廈規則及/或停車場規則中所含的所有契諾、條件及規定。

#### 安裝及拆除固定裝置等物品時，不得造成損害

- 4.21 每位業主均可以自費在由其擁有的該屋苑部分的內部，進行安裝及拆除各種添加物、改善物、固定裝置、配件及裝飾工程。但是上述安裝及拆除工程，均不得引致任何結構損害，亦不得干擾該屋苑的任何其它部分的業主的享受，而且有關工程已首先獲得任何有關的主管機構發出的、必備的一切許可證或同意書(若有的話)。若任何業主在未獲得有關的主管機構發出的、必備的一切許可證或同意書的情況下，安裝或建立任何添加物或改善物的話，管理公司有權拆除該等物品，所需費用由有關業主負責，且業主必須賠償該屋苑的所有其他業主及用戶由所述工程所引起的或與之相關的任何費用、損害賠償、索償或開支。

#### 洗滌物品的懸掛

- 4.22 任何衣物或洗滌物品，均不准懸掛在任何大廈或該屋苑或它們其中任何部分的外面，亦不准懸掛在公共地方範圍內，懸掛於專為晾曬衣物及洗滌物品而提供的地方者除外。

#### 不准干擾排污系統、排水系統

- 4.23 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫進行可能會使該屋苑的排污系統或排水系統堵塞、或者不能有效工作的任何事情。

#### 不准安裝火爐、鍋爐等設備

- 4.24 事前未獲得環境保護署署長及管理公司的書面同意，任何業主均不准在該屋苑內的任何部分，安裝及使用可能會在任何情況下產生煙霧的任何火爐、鍋爐、或者其它機器設備或任何燃料。

### 單位的使用

- 4.25 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫將該屋苑的任何單位用於非工業(不包括貨倉、酒店及加油站)用途除外的其它用途。

### 不准阻礙自然光及自然通風

- 4.26 不准建立或安裝沒有留下暢通無阻走火通道的任何分隔物，任何窗口均不准整個或部分被堵塞，亦不准以任何方式阻礙經由其透進的光線或空氣。

### 屋頂的使用

- 4.27 通往屋頂的通道，在所有時間均應保持開放及暢通無阻。除了在發生火災或緊急狀況時將其用於逃生用途外，任何業主均無權使用該屋苑的屋頂或其中任何部分，亦不准、不准允許他人亦不准被迫在屋頂的任何部分上面，建立或安放任何廣告招牌或其它結構物。管理公司有權拆除違反本款規定而建立或安放的任何物品，所需費用開支概由違約業主負責。

### 柵門或閘門

- 4.28 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫在任何單位的門口或入口處，建立、安裝或設置會以任何方式違反消防處或其它有關主管機構頒佈的、不時生效的各項規例，以及/或者可能會以任何方式妨礙自由且暢通無阻地通往公共樓梯、走廊、入口、出口及其它公共地方的任何金屬柵門或閘門。該屋苑內各處所安裝的任何金屬柵門或閘門的設計及規格應標準化，而且在安裝以前，每位業主均應首先獲得管理公司的書面批准。該屋苑內各處的任何金屬柵門或閘門的安裝，均應按照消防處及/或其它政府部門指定的現行規則及規例進行，且管理公司若發現任何金屬柵門或閘門違反任何上述規則及規例，有權將其拆除，並且重新安裝符合上述規則及規例的柵門或閘門，所需費用概由違約業主負責。

### 不准存放危險物品

- 4.29 任何業主均不准、亦不准允許他人在任何單位內，存放任何有害的、危險的或可燃的物品或物質(供在住宅單位內用於家庭烹調及加熱用途合理需要者例外)，除非事先獲得管理公司的書面批准。管理公司在給予書面批准時，可以附加其可能列明的各種條件，並且可以在經合理通知後，撤銷已給予的書面批准。管理公司給予所述書面批准，並不免除業主委任何現行法例或規例要求，事先取得有關的主管機構發出的書面同意或許可。

### 空調機的安裝

- 4.30 任何單位的業主或用戶，均不准穿越該屋苑的任何窗戶、外牆及/或該屋苑的任何部分，安裝任何空調機或其它設備，安裝在管理公司指定的、用於安裝該等設備的地方者除外。業主或用戶於安裝該等設備時，必須採取一切可能措施，防止設

備發出過量噪音，或者產生的冷凝水滴落該屋苑的任何部分上面。

#### 不准分割該土地或該屋苑

- 4.31 任何業主均不准在任何時候，行使或試圖行使任何法律或普通法權利，分割該土地或該屋苑。

#### 不准製造噪音等干擾

- 4.32 任何業主均不准在其單位內，製造對該屋苑或身處該屋苑範圍內外的其他人士有損害影響的過量噪音、震動、諧振波或者其它形式的干擾。管理公司就任何該等噪音、震動、諧振波或者其它形式的干擾是否過量所作的決定，是終局性的決定。管理公司在作出上述決定時，可以建議儘量減少該等噪音、震動、諧振波或者其它形式干擾的各種措施。在這種情況下，有關業主應採取各種措施遵照任何該等建議。若業主違反上述規定時，該業主應負責修復及解除由該等噪音、震動、諧振波或者其它形式干擾對該屋苑或其中任何部分或該屋苑各用戶的損害，且這種修復及解除損害的行動，並不影響管理公司行使本契約規定的任何其它權利。

#### 不准飼養寵物

- 4.33 任何業主均不准在該屋苑內飼養寵物。

#### 行人天橋保養

- 4.34 在政府官地批約有效期限內一切時間，於行人天橋系統依據政府官地批約規定建成以後，業主須自費保養及維修該行人天橋系統，使其處於令局長滿意的良好狀況。

#### 不准小販擺賣

- 4.35 任何業主均不准允許、亦不准允許他人允許或被迫允許任何小販在該屋苑內擺賣，並且應將其發現在屋苑內擺賣的任何小販趕離屋苑範圍。管理公司應在靠近該土地及該屋苑所有入口的顯眼地方，張貼禁止小販在該土地及該屋苑內擺賣的告示。在本條款中，“小販”一詞的定義，採用「公共衛生及市政條例」(香港特別行政區法律第132章)第2條的定義，但是所述條例中的詞語“在任何公共場所內”(in any public place)，在本條中應更改為“在該屋苑及該土地內除允許用於商業用途的任何部分、以及在政府官地批約特別條件第(16)條中述及的區域以外的地方”。

#### 休憩區及休憩設施

- 4.36 任何業主均不准允許、亦不准被迫將休憩區及休憩設施的任何部分，用於它們的預定用途以外的任何其它用途。除非事先獲得局長的批准，並在業主年度大會上獲得批准。

## B. 僅適用於住宅單位業主的各項規定

[第4.37款至4.39款(含首尾兩條款)僅適用於住宅單位]  
在房屋條例下的房屋擁有人

- 4.37 依據私人機構參與建屋計劃獲售予住宅單位的每位業主，在「房屋條例」(香港特別行政區法律第283章)附件中規定的期限內，只准將其住宅單位用於私人住宅用途，供其自己以及在其呈交房屋局局長的申請表格中，按照所述私人機構參與建屋計劃規定，列明依據「房屋條例」(香港特別行政區法律第283章)規定作為房屋擁有人提名的家庭成員使用，不准將所述住宅單位分開佔用，亦不准允許或容許將所述住宅單位用於任何其它用途。

### 住宅用途

- 4.38 所有住宅單位均只准由業主及其提名家庭成員用於住宅用途(如業主受「房屋條例」所含規定約束時)，尤其是不准將其用作公寓、或者以床位或籠屋作任何形式的商業性質出租或佔用。任何住宅單位內，均不准建立或安裝沒有留下暢通無阻的走火通道的分隔物體，任何窗口均不准完全或部分被堵塞，亦不准以任何方式阻礙經由其透進的光線或空氣。

### 不准設置廣告招牌

- 4.39 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫在任何住宅單位的內部、上面、或者在所述單位內向外建立、固定、安裝、加裝或展示任何種類的廣告或其它標誌。

## C. 僅適用於非住宅單位業主的各項規定

[第4.40款至4.45款(含首尾兩條款)僅適用於非住宅單位]

### 廣告招牌

- 4.40 事前未獲得管理公司的書面批准，任何商業鋪位的外面，均不准展示任何廣告或其它標誌。所有廣告標誌，均應符合管理公司批准的廣告計劃。管理公司在批准廣告計劃時，可以附加各種條件。管理公司亦可以經合理通知後撤銷其批准。業主應就與其在任何商業鋪位上面、或從商鋪裏面向外展示、安裝、使用或拆除任何標誌，或者因該等標誌存在任何缺陷或缺乏維修直接或間接引起的一切損失、損害、行動、法律程序、索償、要求、費用及開支，向所有其他業主及管理公司作出賠償。

### 不准存放危險物品

- 4.41 未經管理公司書面同意，不准在非住宅單位任何部分內，存放任何有害的、危險的或可燃的物品或物質。上述物品的存放，必須符合政府官地批約或管理公司可能訂明的一切要求、消防處或任何其它有關的政府主管機構頒發的任何法例規定。

### 不准居住

4.42 任何人員均不准在非住宅單位內居住。

#### 車位用途

4.43 每位業主的住客私家車車位及非住客車位，不准用於亦不准允許他人用於存放、銷售、或者展示機動車輛的地方。

#### 商舖及辦公室的空氣調節

4.44 商舖及辦公室內的任何空氣調節系統、送風盤管、導槽的任何安裝、更換、修理、以及改變位置，均應首先獲得管理公司書面批准，且有關工程必須由工程開始之前，獲得管理公司書面批准的一名承辦商負責。

#### 外觀

4.45 商業鋪位的所有正面及外表面的設計，以及所述設計的一切改變或增加，均須首先得到管理公司批准。

### 第五部分

#### 5. 該屋苑的管理

##### 5.1 概述

#### 該土地的管理

5.1.1 業主同意委聘管理公司，且管理公司同意接受委聘，為業主服務，擔任該土地及該屋苑的管理公司。該屋苑任何部分的管理，自本契約簽署日開始，由管理公司負責，首個期限為期十(10)年，期限屆滿後，按每五(5)年自動續期，直至業主委員會依據獲得總共擁有不少於百分之五十(50%)不可分割業權等份的業主通過的一項業主決議，向管理公司發出三(3)個月通知期的通知，終止管理公司提供的管理服務；或者直至管理公司向業主委員會發出三(3)個月通知期的書面通知，終止其提供的管理服務。但是在首個期限內，管理公司不得向業主委員會發出辭職通知書，業主委員會亦不得向管理公司發出終止委聘通知書。但是若房屋局局長認為，管理公司在管理該土地及該屋苑時的表現，達不到標準及/或令人不滿意，因而決定行使政府官地批約特別條件第(31)條(f)款賦予的權力時，他可以將決定通知書送交管理公司的註冊辦事處、或者管理公司的主要營業地點、或者房屋局局長最近知悉的管理公司地址後，即時終止對管理公司的委任。房屋局局長就管理公司表現所作出的任何決定，均為終局性決定。

5.1.2 若業主立案法團依據條例規定，提前三(3)個月發出通知書向管理公司要求，管理公司應將該土地及該屋苑的管理，免費移交給業主立案法團。

5.1.3 按照政府官地批約特別條件第(31)條(d)款規定，委聘管理公司擔任該土地及該屋苑的管理公司的委任書，應首先經房屋局局長書面批准。



## 管理公司以業主代理人身份行事

- 5.1.4 按照本契約規定，管理公司應獲正式委任為全體業主的代理人，代表全體業主處理與該土地及該屋苑各個公共部分相關的任何事項，強制實施本契約及任何附契所含的各項規定(包括但不限於與公共地方及屋苑公共設施相關的各項規定)。

## 管理公司的奉行、表現及義務

- 5.1.5 管理公司應受約束、並且應遵守履行本契約規定的所有條件、責任及義務，並且應擁有本契約賦予管理公司的一切權利及特權。管理公司為該屋苑任何部分提供管理服務的義務，從本契約簽署之日開始。

## 5.2 管理公司的權力及責任

- 5.2.1 管理公司應以適當的方式，並且按照政府官地批約、條例及本契約的規定，管理該土地及該屋苑。除本契約中另行明文規定者外，管理公司應負責、並且擁有完全的且不受限制的權力，進行適當管理及保養該土地及該屋苑是必不可少或必需的一切行為及事項。茲指定管理公司作為全體業主的代理人，按照本契約及條例規定，處理與公共地方及屋苑公共設施的管理相關的任何事項。不以任何方式限制上文的通用性，管理公司擁有下列權力及責任：

### 該土地及該屋苑的保養

- (a) 負責並確保保養該土地及該屋苑任何部分和每一個部分的各項必需工程令人滿意地完成(受本契約第5.2.6項規定約束)，包括該屋苑範圍內的任何斜坡(若適用時)、公共地方及屋苑公共設施的保養工程在內，確保上述地方及設施在一切時候均處於保養良好、清潔、安全的狀況，並為此目的聘用聲譽良好、合資格的承辦商及工人。

### 單位的保養

- (b) 確保各個單位的所有業主或用戶，以令人滿意的方式，保養他們各自擁有或使用的單位。若任何業主或用戶違約時，負責進行任何必需的保養工程，並採取一切可能措施，向違約業主或用戶追收有關工程的各項費用。

### 油漆等工作

- (c) 以管理公司認為合理需要的間隔期，油漆、粉刷、鋪砌磚瓦、或者以其它適當的處理方式，保養該屋苑的外表及公共地方。

### 更換玻璃或門扇

- (d) 更換公共地方範圍內可能破損的玻璃。

### 照明

- (e) 保持公共地方照明良好。

通風

- (f) 保持密閉的公共地方的通風設施處於工作良好、獲得維修的狀態。

清潔

- (g) 保持公共地方及屋苑公共設施處於清潔、衛生、整齊的狀況。

垃圾等物品

- (h) 防止任何腐蝕性的、有毒的、令人厭惡的物質或者其它垃圾，堆積在該土地及該屋苑或它們其中任何部分內，清除該土地及該屋苑一切部分內存在的一切垃圾(行業性垃圾除外，行業性垃圾應由有關業主負責清理)，並且以令區域市政總署或者其它有關的主管機構滿意的方式，將垃圾以正常間隔期安排棄置，以及存放在該屋村內外的垃圾收集設施，並向違反本項規定的人士，收取清理垃圾所需的各項費用。

防止公共地方被阻塞

- (i) 防止公共地方出現任何阻塞情況，清除引起阻塞的任何物品，並向放置引起阻塞物品的人士要求繳付及追收清除阻塞物品、修復由阻塞物品產生的任何損害所產生的一切費用。但是管理公司在清除阻塞物品時，概不負責有關物品所遭受的任何損毀。

清潔排污管渠等

- (j) 保持所有公用排污管渠、排水管渠、水道及管道暢通無阻。

保養公共設施處於良好狀況

- (k) 保持所有屋苑公共設施均處於工作良好、獲得維修的狀況，確保它們不會被用於它們各自的原定用途以外的任何其它用途，必要時更換其中需要予以更換的任何零部件。

保養各種機器裝置處於工作良好狀況

- (l) 保持該屋苑內的所有裝置、機器及設備(包括但不限制前文的通用性，包括所有照明設備、加熱或冷卻系統(若有的話)、給排水系統、公共通訊地址系統(若有的話)、消防設備、消防花灑系統、電梯及電梯機井)均處於工作良好、獲得維修的狀況。電梯方面的保養，應按適用的任何法例及法規規定，並且在管理公司按其酌情決定認為必需或方便的情況下，與第三者訂立合約，由第三者負責所述任何裝置、機器及設備的保養工程。

### 防止阻塞或損害政府財產及其它財產

- (m) 盡可能防止任何垃圾或其它物質從該屋苑堆積到、沖上、腐蝕或落到任何公眾道路、路涵、排污管渠、排水管渠、涵洞、政府的其它財產、或者毗鄰財產上面，並從這些地方清除掉任何該等物質。確保在該土地及/或該屋苑範圍內進行的任何保養或其它工程，不會損害位於該土地或其中任何部分的內部、地下、上空，或者與該土地其中任何部分毗鄰的任何政府財產、毗鄰財產、排水管渠、水路、水道、人行道、排污管渠、涵洞、管道、電纜、電線、公用服務設施或其它工程，並按實際情況要求，修復由該等工程所造成的任何損毀，至令有關的主管機構或者其它機構滿意的程度。

### 拆除潛建物等

- (n) 拆除在該屋苑或該土地的其它部分的內部或上面違反本契約條款規定、或者違反「建築物條例」規定、及/或事前未獲得管理公司書面批准(或者雖然獲得批准，但是限期已過或者批准已被撤銷)而建立的任何結構、裝置、招牌、遮陽物、支架、配件或其它物品，並向建立或安裝該等物品的業主要求繳付及追收清拆該等物品、以及修復由其所造成的任何損毀所需的全部費用開支。

### 消防

- (o) 保養消防設備、火災警鐘、以及其它各種消防裝置(若任何有關的主管機構要求的話)，遵守消防處的一切消防要求，在可能的情況下，盡量保持該屋苑在一切時間均免受火災蹂躪。

### 保安

- (p) 於所有時間在該屋苑內提供一支保安隊伍、看更員或看管人，提供及保養管理公司認為維持該屋苑的安全必需的各種保安裝置，包括防盜警鐘、閉路電視系統、屋苑內部通訊系統。

### 車輛

- (q) 當適用時，管理及控制該土地及該屋苑內的私家車及其它車輛的停泊、貨物的裝卸、以及屋村內道路上的車輛交通、的士路旁停車處、貨車車位及服務車輛車位、以及預定用於上述用途的所有其它地方(若有的話)。

### 天線

- (r) 保養及修理，或者與第三者訂立合約，由第三者負責保養及修理為該屋苑服務的收音機天線及/或電視天線或衛星訊號接收設備。

### 保養及更換服務



- (s) 進行管理公司經酌情考慮，認為對保養及更換位於該土地及該屋苑內的、或者為該土地及該屋苑提供的所有各項設施及服務，使該屋苑能為其業主及用戶及他們的特許人更好地享用所必需的或適當的一切事項，並為此目的的建立及維持下文述及的一個償債基金。

#### 委聘律師等

- (t) 委聘律師，授權其代表全體業主接收與該土地及該屋苑或其中的任何部分相關的一切法律程序(不包括與個別業主的權利或義務相關的法律程序)的法院傳票，尤其是但不限於上文所述，在以政府為一方且在一切時候局長或其他政府主管官員要求於七(7)天內進行的一切訴訟中，依據「最高法院規則」規則一法令十(或者取代該法令的任何修訂規定)，委聘一位律師代表全體業主接收法院傳票。

#### 防止未經授權而使用公共地方

- (u) 防止任何人士未經管理公司書面批准(若本契約規定必須取得所述批准的話)、或者以違反本契約的方式，佔用或使用任何部分公共地方。

#### 遵守法定要求

- (v) 採取一切必需的或適當的措施，遵守政府官地批約所含的各項契諾及條件，以及與該土地及該屋苑相關的、該土地及該屋苑的任何業主、租戶或用戶不必單獨及直接負責的任何法定要求或政府要求。

#### 防止違反政府官地批約

- (w) 防止並採取行動補救任何業主或其他人士對政府官地批約所含任何規定的任何違反，並強制所述人員履行這些規定。

#### 防止改變或傷害該屋苑

- (x) 防止任何人士破壞性地改動或傷害該土地或該屋苑的任何部分、或者其中的任何設備、裝置、服務或設施。

#### 收取及接收款項

- (y) 向業主要求繳交、收取、接收、並使他們有效清繳本契約規定他們應繳付的一切款項。

#### 支付一切開支

- (z) 用收取的所有款項，支付及清繳管理公司依據本契約規定管理該土地及該屋苑時合理及必需產生的一切開支。

#### 保險

- (aa) 為整個屋苑(包括該土地及該屋苑的公共地方、公共設施、以及所有屋苑公共設施、以及它們其中的任何部分)購買能夠完全恢復原狀價值的火險及其它保險，完全恢復原狀價值由管理公司視實際狀況決定。以及購買管理公司認為投保範圍及投保金額適當的公眾責任險及/或用戶責任險及工人賠償險。該等保險應以管理公司為投保人，代表全體業主各自的利益，向聲譽良好的保險公司購買，並且繳交全部應繳的保費，使有關保單保持有效。各位業主有權在正常辦公時間時段，查閱該等保險的保單和最近繳付的保險費收據。

#### 帳目

- (bb) 保持管理公司於履行本契約下文規定的各項責任時所收到的和支付的一切款項的準確帳目；至少每三(3)個月編製一份收支匯總表，將其張貼於屋苑管理辦事處、該屋村內的公眾佈告板上一段合理時間；編製預算案，估計未來的管理開支和業主應分擔繳付的管理費。

#### 代表業主

- (cc) 代表全體業主，與政府、任何公用事業機構、或者其它主管機構、或者任何其它人士，處理以任何方式涉及或關於該土地及該屋苑、以及其中的任何裝置及服務的適當管理及保養的一切事項。

#### 法律程序

- (dd) 以管理公司之名，提出及進行涉及或關於該土地及或樓宇或它們的管理的法律訴訟及其它程序，以及在所述訴訟中抗辯。

#### 強制執行本契約規定

- (ee) 強制業主、用戶、以及透過所述業主及用戶、或者經所述業主及用戶同意而使用該土地及該屋苑的其他人員遵守執行本契約、依據本契約製訂的大廈規則及/或停車場規則所含的條款條件，採取包括法律程序的興訟及與訟在內的一切行動，強制他們遵守執行所述條款條件，以及/或者向違反所述條款條件的人員追收其任何違反、不遵守或不履行所述條款條件的損害賠償金，以及進行下文所述的提控登記及強制執行。

#### 張貼違約業主或用戶的姓名

- (ff) 將不遵守或者違反本契約條款條件的任何業主的姓名，連同其違約詳情，張貼在該屋苑內的通告板上。但是在張貼之前，應提前七(7)天向違約業主發出書面通知，告知準備通告其違約事項。

#### 僱用職員等

- (gg) 與律師、核數師、建築師或者其它專業顧問或諮詢人、承辦商、職員、工

人、服務人員、代理人、看更人、看管人、以及不時需要的其它職員訂立合約，接洽、聘用、付酬及解聘他們，使管理公司能夠行使及履行本契約規定的各項權力及責任。並以管理公司經其絕對酌情考慮決定的條件，在該屋苑內為他們提供宿舍、制服、工作服、工具、清潔用品、其它材料及一切必需的設備。

#### 答覆查詢、投訴等事項

- (hh) 處理與該土地及該屋苑相關的一切查詢、投訴、報告及通訊。

#### 推廣等事項

- (ii) 提供及維持管理公司經諮詢業主委員會意見後，認為必需的、關於該屋苑的各項推廣、廣告、公共關係及一般宣傳活動。

#### 允許技工等人員進入該土地

- (jj) 許可或允許公用事業公司或主管機構派遣的技工、工人、以及所有其他人員進入該土地，進行任何挖土工程，以便安裝或修理為該土地及該屋苑供應電力、水、煤氣的電纜、電線、管道或其它設施；若需要的話，在所述工程完成以後，復原、修理及修復該土地所有受影響的部分。

#### 檢驗該屋苑

- (kk) 至少每七(7)年一次，經諮詢業主委員會意見後，委聘一名或多名合資格人員檢驗整個屋村(僅住宅單位或非住宅單位內部除外)及屋苑公共設施，並編寫一份檢驗報告。檢驗報告將存放在屋苑管理辦事處內，並公開讓該屋苑的任何部分的全體業主及租戶查閱。管理公司在任何業主或租戶提出要求、並且繳交合理的副本複製費用後，應將該份檢驗報告的一份副本，發給有關的業主或租戶。

#### 花園

- (ll) 保養和保持花園處於清潔、整齊、並令局長滿意的狀況。

#### 主要合約

- (mm) 所有合約金額超過港幣十萬元(HK\$100,000.00)(或者超過房屋事務司在政府憲報上刊登的通告中規定的金額)、或者超過有關的年度預算案預算金額的百分之二十(20%)(取兩者之中金額較少者)的任何合約，應根據不時依據條例第20A條規定在憲報上刊登的「執業守則」中規定的標準及指引，在不超過三(3)年的間隔期內，按照公平投標慣例批出。

#### 改善屋苑

- (nn) 為該屋苑公共地方及/或屋苑公共設施進行各項改善及增添工程。這些工程應事先獲得業主委員會批准。但是若有關工程所需的金額，超過最近預算的管理預算開支，有關工程應在業主大會上獲得業主批准。

#### 非住客車位的管理

- (oo) 管理非住客車位，使非住宅單位的用戶及他們的誠實訪客或獲邀請人受益。

#### 缺陷責任

- (pp) 註冊業主在把住宅單位的擁有權交給業主時，管理公司應把一份缺陷清單發給所有住宅單位業主。業主應在取得有關的住宅單位後七十二(72)小時內，填妥缺陷清單，並把它交回管理公司。該等交回的缺陷清單的副本，應發給全部有關的業主、監察測量師、該屋苑的獲授權人士、房屋局局長及註冊業主。
- (qq) 在有關的住宅單位的轉讓契約上列明的缺陷責任期期限屆滿日期之前，至少提前三(3)個月，將各個住宅單位的缺陷責任期期限屆滿日期，書面通知業主委員會及各個有關的住宅單位的業主，提醒他們及時向管理公司報告其單位存在的缺陷及有關期限屆滿的日期。
- (rr) 在有關的轉讓契約中列明的缺陷責任期期限屆滿時，管理公司應經由監察測量師，把一份關於該屋苑尚未糾正的各項缺陷的匯總清單，交給房屋局局長及業主委員會，供他們參考及/或發表評議。

#### 禁止小販擺賣告示

- (ss) 在該屋苑範圍內設置禁止小販擺賣的告示牌。告示牌應設置在該屋苑各個入口處附近。

#### 休憩區及休憩設施

- (tt) 管理及經營休憩區及休憩設施，使它們供該屋苑住宅單位的業主作適當及有秩序享用和受益。

#### 屋苑管理辦事處

- (uu) 保證將屋苑管理辦事處用作管理公司的管理辦事處，以便履行本契約規定的管理公司各項責任。

#### 附帶的各種事項

- (vv) 進行在依據本契約、條例及政府官地批約規定管理及保養該土地及該屋苑時合理伴隨產生的各項其它事項。

## 大廈規則及停車場規則

- 5.2.2 管理公司有權在條例規定的約束下，(經諮詢業主委員會的意見，並經業主委員會批准，)不時製訂、撤銷、修訂及增添大廈規則及停車場規則(這些規則必須不與本契約所含規定矛盾)。製訂大廈規則的目的，是規限該土地、該屋苑、以及它們其中的任何結構物、設施、服務或福利設施的使用、佔用及保養，以及使用上述地方及設施的人士的操守；製訂停車場規則的目的，是規限停車場及其中的任何服務、設施或福利設施的使用、佔用及保養，以及使用上述地方及設施的人士的操守。該等大廈規則，對該屋苑內實施它的各個單位的所有業主及他們的租戶、特許人、僕人或代理人均具約束力。不時生效的大廈規則及停車場規則(若有的話)的副本，應張貼在該屋苑內的公眾通告板上；業主提出要求、並且繳付合理的影印費用後，應將該等大廈規則副本發給有關業主。

### 管理公司的行為具約束力

- 5.2.3 管理公司根據本契約所含規定，就上述任何事項所作出的一切行為及決定，在任何方面，對當時的每一位業主均具約束力。

### 管理公司只需盡最大努力

- 5.2.4 管理公司應僅獲要求盡其最大努力，履行本契約第五部分所述的各項責任。

### 管理公司須負的責任

- 5.2.5 管理公司應透過業主委員會為全體業主負責，而不是為任何個別業主負責。

### 管理公司的責任範圍

- 5.2.6 管理公司及其任何服務人員、代理人、或者管理公司聘用的任何其他人員，均不必因依據或原意為依據本契約各項規定進行的、除故意行為或涉及刑事責任或不誠實或重大疏忽的不作為以外的任何行為、契約或事宜，向業主或他們中間的任何人、或者不論是否聲稱經由或信賴任何業主或依照任何業主的指示辦事的人士負責，且業主應就因該土地及該屋苑的管理或保養直接或間接引起的、或者由管理公司或上文所述的任何該等人員進行或產生的不涉及刑事責任、不誠實或重大疏忽的任何該等行為、契約或者事宜直接或間接引起的一切任何種類的行動、法律程序、索償及要求，以及與之相關的一切費用開支；全面且有效地賠償管理公司及所有該等人員。

### 進入的權利

- 5.2.7 管理公司有權在向一位業主發出合理通知(緊急情況例外)後，帶同或不帶同代理人、測量師及其他人員，進入該位業主的單位，對該屋苑、屋苑公共設施、大廈公共設施、或者任何公共地方作任何必需的修理及保養，不以任何方式限制上文的通用性，按照本契約條款及規定行使及履行管理公司的權力及責任。管理公司在進行有關工程時，應盡可能減少滋擾，並且應修復對有關單位的損毀。管理公司在實際或原意為行使上述權利時，應對因其本身或其代理人或承

辦商的疏忽或故意行為所引起的任何人身傷亡或財物損失負責。

### 額外供款

- 5.2.8 若業主應向管理公司繳付的管理費用總金額，不足以抵付全部或任何實際的管理開支及管理公司酬金，則業主除了應繳付管理公司根據本契約第5.2.10款規定決定及/或改變的管理費金額外，還必須再按比例向管理公司繳付用以抵付該等超出的開支的款項，其應分擔繳付的額外費用的比例，與本契約附件中所述的、其應繳付的每月管理費所佔的比例相同。

### 盈餘

- 5.2.9 若業主應向管理公司繳付的管理費用總金額，在支付了全部費用、開支後仍有盈餘，該等盈餘的款項應由管理公司存入放在一個有息帳戶內的管理基金，並用來支付管理及保養該土地及該屋苑或其中任何部分所產生的到期應付的各項費用及開支。

### 更改管理費的權力

- 5.2.10 受條例所含各項規定約束，當時按上文規定，以管理公司編製的一份年度預算案中所列的全部管理開支為準計算所得的，每位業主應分擔繳付的管理費金額，管理公司有權予以更改。據此計算得出的、每位業主下一年度應繳交的管理費金額，是終局性的，對有關業主具約束力，但是後來該有關年度的實際管理開支不足或盈餘情況確定時，受前文有關規定的約束。除首份年度預算案外，管理公司編製每一份年度預算案時，均應諮詢業主委員會的意見。

### 修正管理開支估計金額的權力

- 5.2.11 管理公司若在任何時候，發現年度預算案估計的管理費總金額不足以抵付全部開支，應經諮詢業主委員會的意見，編製一份或多份經修訂預算案。本契約第5.2.8款至5.2.11款規定，經細節上的修改後，適用於可能需要採用這些規定的經修訂預算案。

## 5.3 特別基金的管理

### 緊急維修基金

- 5.3.1 管理公司應將註冊業主成主的緊急維修基金[金額相當於每個住宅單位港幣伍佰元(HK\$500.00)]，存入一個獨立的有息銀行帳戶。緊急維修基金專門用於支付在缺陷責任期內，監察測量師書面要求進行的工程或修理、修改、重建及改正所需的費用。當缺陷責任期期限屆滿後、或者在缺陷責任期期限屆滿後尚未完成的上文所述工程或修理、修改、重建及改正(若有的話)全部完成後(以兩者之中較遲者為準)，緊急維修基金的結餘款項(若有的話)，應撥入管理基金，成為管理基金的一個組成部分。

### 備用基金

- 5.3.2 管理公司有權向業主徵收一筆分擔費用，撥入一個償債基金，用來應付資本性質的、非經常性的意外開支及主要工程項目，包括但不限於為更好地管理及保養該屋苑而購置的大型垃圾箱(供整個屋村棄置垃圾用)、長柄掃路器(broom)、長柄耙松器(rake)、無線電通訊裝置、等等，包括為該屋苑更換管理公司認為合適的各項服務及公共設施。這種償債基金應是由管理公司管理的一種信託基金，基金裏的全部款項均為業主的財產。該償債基金應存入一個有息帳戶，且年度帳中應有該基金的專項，列明估計何時可能需要從該基金提取款項。年度帳中應列明的關於該基金的專項，請參閱第5.9條。管理公司應在編製年度預算案時應作出何時可能需要從該基金提取款項的估計。每個財政年度業主應分擔繳付的償債基金總金額，應在業主年度大會上獲得業主同意。每位業主按本款規定應分擔繳付的償債基金金額，應構成其應繳交的管理費的一個組成部分，並且因此而可以向其追收。除緊急情況外，事前未獲得業主委員會批准，不准動用償債基金款項。

## 5.4 管理公司酬金

### 酬金金額及其增加

- 5.4.1 管理公司有權收取及獲付還其在履行本契約規定的各項職責時必需的及合理產生的一切付現款項(包括僱員及代理人在向違約業主收回或試圖收回過期未交的管理費時所產生的任何額外開支在內)。除此以外，管理公司還有權每個月向該屋苑的業主收取管理公司酬金，作為其履行本契約規定的各項職責的報酬。管理公司每個月收取的酬金金額，相當於以本契約下文所列的管理開支總額(但是不包括各種設施的資本性質的主要修理、大修或更換所需的費用、管理公司酬金、以及儲備或意外準備金在內)平均計算的每月開支總額的百分之十(10%)。管理公司酬金應由每位業主或用戶按本契約規定其應分擔繳付的管理開支的相同比例分擔，按月預先繳付。經業主委員會或業主大會會議上通過的一項決議批准，管理公司酬金可予以提高。

### 酬金不包括還款等款項在內

- 5.4.2 上文所述的管理公司酬金，不包括任何管理職員、設施、會計服務、秘書服務、或者其它專業服務收費或費用在內。

### 延遲支付酬金

- 5.4.3 管理公司酬金應從本契約簽訂之日起開始支付，並且應由每位業主或用戶，不可遲於每月尾日支付，不論其單位是否空置或有人使用。

## 5.5 管理費/管理開支

### 每位業主均應按比例分擔繳付管理費

- 5.5.1 每位業主均應向管理公司繳交管理費。管理費的計算，以本契約附件列明的方

式分配給他的單位的不可分割業權等份為基準，不論有關單位是否空置或未有售出。每位業主為其單位向管理公司繳付的首月管理費，將涵蓋該位業主簽署轉讓契約之日起，至有關轉讓契約簽署日之後的公曆月結束之日止期間，其後的每月管理費，應在每個月的首天預先繳付，不論其單位是否空置或有人使用。以分配予各個單位的不可分割業權等份為基準計算得出的管理費金額，把各方面的因素(例如單位面積及用途)考慮在內。但是任何業主均不應被要求繳付多於其應公平分擔或按正確比例計算得出的管理費，而管理公司可以根據本契約第5.2.8款至5.2.11款、以及第5.10條規定，按不可分割業權等份的直接比例，不時予以合理修訂及調整。另外規定，分配予公共地方的不可分割業權的業主及/或持有人，不必繳付管理費及管理公司酬金。

#### 管理開支中包括的各個項目

5.5.2 管理開支應包含在管理及保養該土地及該屋苑時所產生的一切費用及開支。不限制前文的一般性，管理開支應包括下列各個項目：

- (a) 履行本契約列明的管理公司所有或任何職責時所產生的費用，但是不包括管理公司酬金。
- (b) 購置或租用所有必需的機器、設備及裝置所需的費用(由償債基金支付)。
- (c) 管理公司產生的所有合理的專業服務收費及費用，包括：
  - (i) 為管理、保養及改善該土地及該屋苑而聘請的核數師、測量師、檢定測量師、估價師、建築師、工程師、顧問、以及其他專業人士所需的專業服務收費及費用。
  - (ii) 律師費及其它法律收費及費用。
- (d) 所有水費、煤氣費、電費、電話費及其它服務項目收費，由各個單位分別計量者例外。
- (e) 運行管理公司提供的、令該土地及該屋苑或其中任何部分受益的機器、設備所需的一切燃油及機油的費用。
- (f) 為依據本契約第5.2.1款(aa)項規定管理該土地及該屋苑而購買的保險所需的費用。
- (g) 業主應支付的、與公共地方、屋苑公共設施、或者它們其中任何部分相關的一切收費、評估稅項、徵費及其它開支費用。
- (h) 管理職員、文職人員、保安員/看更員、清潔員、技術人員及其它人員的報酬及附帶福利(若有的話)，包括薪金、獎金、公積金及/或長期服務金。
- (i) 為保安員/看更員提供及更換制服所需的費用。



- (j) 保安員/看更員及花工的僱員賠償險及醫療保險保費。
- (k) 管理辦事處(若有的話)的租金及差餉。
- (l) 管理辦事處(若有的話)的空氣調節費。
- (m) 管理辦事處(若有的話)的水費及電費。
- (n) 管理辦事處(若有的話)的傢具、固定裝置、配件及其它用具及它們的折舊所需的費用(由償債基金支付)。
- (o) 管理公司於管理該屋苑時所產生的郵遞、文具、印刷及其它零雜項目費用。
- (p) 垃圾棄置費用，以及節假日期間裝飾該屋苑所需的費用。
- (q) 管理該屋苑時所產生的秘書及會計服務費用。
- (r) 管理公司認為在管理該屋苑時必須產生的任何其它開支項目。
- (s) 為應付本契約第5.3.2款所述的資本性質或非經常性的意外及主要工程所需，而由償債基金支付的各項款項。

#### 管理開支中不包括的項目

- 5.5.3 管理開支中，不包括完成該屋苑或其中任何部分的建設所需的或與之相關的任何費用。所述任何費用包括建設任何增加的樓宇、安裝任何設備、裝置或服務設施所需的開支費用，以及官地批約特別條件第(31)條(g)款(i)項規定的各項工程所需的費用，這些費用概由註冊業主獨自負責。

#### 管理費的調整

- 5.5.4 (a) 當在任何時候修訂含有業主應繳付的估計金額的任何預算案時，在有關預算案修訂後，業主應繳付的管理費金額應有所增減調整，在經修訂預算案生效之前生效的原預算案中所示的、業主應分擔繳付的管理開支總額，與經修訂預算案中所示的、業主應分擔繳付的管理開支總額之間的差額，應由該等經修訂預算案生效之日起，至現財政年度結束止期間的完整月份數目平均攤分，由業主分擔繳付。
- (b) 每月首天應繳付的管理費，應在任何財政年度的年度帳編制完成以後，即時即時增加或扣減(1)前一財政年度應繳付的實際管理開支總額與(2)業主所繳付的、關於前一個財政年度的總理費總額之間的差額(若有的話)。

- (c) 若在作出如前所述的調整後，業主到期應付給管理公司的、或者管理公司到期應付給業主的款項存在餘額，這些結餘金額，應視具體情況而定，轉入業主應繳付的下一期管理費，或者作為貸項在業主應繳付的下一期管理費中支付。但是若管理公司依據本契約規定，取得分配予公共地方的不可分割業權等份，本款中所述的“業主”一詞，不包括管理公司在內。另外規定，管理公司作為業主的代表而成為分配予公共地方的不可分割業權等份的擁有人，不必繳交任何管理費或管理開支。

## 5.6 到期應付予管理公司的各種款項的保證金及追收

### 5.6.1 每位業主均應在完成任何單位的轉讓契約時，繳交

#### 按金

- (a) 一筆相當於本契約規定當時其單位每月應繳付的月管理費三(3)倍的款項，作為其按時繳交本契約規定其應繳付的所有費用的保證金。

#### 預交金額

- (b) 一筆相當於本契約規定當時其單位每月應繳付的月管理費一(1)倍的款項，作為其單位首個月管理費的預交金額。

#### 廢物清理費

- (c) 在取得其單位的擁有權之前，繳交一筆(不予退還的)廢物清理費。與住宅單位相關的該筆收費的金額，按房屋局局長批准的金額。

#### 樓宇裝修按金

- (d) 一筆可以退還的樓宇裝修按金。

#### 公用水錶、電錶等量度儀錶的按金

- 5.6.2 每位業主(在取得其單位的擁有權之前，)應按比例向管理公司繳交並由管理公司保持的一筆(不能退還、但可以轉名的)按金，作為該土地及該屋苑的公用水錶、電錶等量度儀錶的按金。所述按金可能已由註冊業主預先墊付，並且/或者已經在該土地及該屋苑的管理，由管理公司接手負責之時，由註冊業主轉讓或轉名予管理公司。

#### 逾期繳款

- 5.6.3 若任何業主未於到期繳款日起三十(30)天內，繳交本契約規定其應繳付的任何款項，有關業主還必須向管理公司繳交：

- (a) 按每三十(30)天(不足三十天部分以三十天計算)每一百元港幣(\$100.00)(不足一百元部分以一百元計算)一元(\$1.00)之利率，計算任何過期未繳款項從到期應繳日起至實際清繳日止期間應繳付的欠款利息；及
- (b) 港幣壹仟元(HK\$1000.00)的收款費用(不包括下文所述的法律訴訟費用)，用來抵消因其違約而增加的額外工作量所需的費用(不包括下文所述的法律訴訟費用)。
- 收款費用，若得到業主委員會允許，可按通貨膨脹率而增加。

### 用戶的責任

- 5.6.4 不影響本契約規定的任何業主的責任，本契約規定任何單位當時的業主應繳付的一切款項，可由管理公司向有關單位當時的用戶收取，且條例第23條及第24條規定，或者所述條例及條款之任何法定修訂、修改或取代案，均適用於本款規定。

### 可經民事訴訟予以收回的款項

- 5.6.5 本契約規定任何單位當時的任何業主或用戶應繳交的一切款項，連同上文所述的欠款利息和收款費用，以及於收回或者試圖收回上述款項時所產生的一切其它費用，以及就該等業主違反本契約的任何規定而索償的一切損害賠償金，應以管理公司作為起訴人經民事訴訟予以收回。在任何這種法律行動中所提出的索償，亦可以包括管理公司以律師及自身當事人(the solicitor-and-own-client)為基準計算的索償在內，違約業主或用戶除了必須負責繳付該等行動中索償的金額外，還必須負擔該等費用。在任何該等訴訟中，管理公司應結論性地被視為全體業主(違約業主除外)的代理人，且依據本契約規定被控告的業主或用戶，不得提出亦無權提出任何權力要求方面的抗辯，或者反對管理公司作為原告提出起訴或者追收可予處罰的及到期應繳的款項的權利。

### 拖欠的款項可作為對有關的不分割份數的檢控

- 5.6.6 若任何業主或用戶在到期應繳日起三十(30)天內，不繳交本契約規定其到期應繳的任何款項，或者在任何法庭裁定其因違反本契約任何條款或條件而須繳交的任何損害賠償金的到期應繳日起七(7)天內，不繳交所述損害賠償金，有關款項連同上文所述的欠款利息及收款費用，以及於收回或試圖收回該等款項時所產生的一切費用，包括上文第5.6.5款所述的法律費用在內，將作為對違約業主所擁有的不分割份數的檢控。管理公司有權不受本契約中所述的其它補救措施的影響，在土地註冊處對違約業主所擁有的不分割份數作關於該等檢控的備忘登記。所述檢控應維持有效且可強制執行，不論關於所述款項的判決(不論是最終裁決還是非正審裁決)是否已經作出，除非且直至到期應付的全部款項均已全部付清或清償時為止。

### 檢控的強制實施及優先次序

5.6.7 依據上文最後款規定登記的任何檢控，應作為一種可予以強制實施的衡不法押記，管理公司或業主立案法團可以作為原告提出訴訟，申請一份傳令，將違約業主所擁有的不分割份數連同其該等不分割份數所擁有的單位的使用、佔用及享用的獨家專有權利出售，本契約第5.6.5款規定適用於任何該等行動。

#### 5.7 管理公司收取的款項的應用

##### 保險賠償金淨收入等款項如何應用

5.7.1 受本契約第六部分規定約束，管理公司因該土地及/或該屋苑任何部分遭受任何損害或損失而獲得的保險賠償金或賠償，應由管理公司用於修理、重建或復原該土地及/或該屋苑的該等部分。

##### 收取的款項應記入業主帳戶

5.7.2 管理公司按本契約第5.6.1款至5.6.7款規定，就任何事情向任何業主提出索償而收到或收回(視具體情況而定)的任何保險賠償金、賠償、損害賠償金、費用、開支、退還款項或者利息，在扣除管理公司於追收有關款項時所產生的任何費用或開支後，餘款應按有關索償相等的比例，記入被索償的業主、或者對該等款項擁有所有權的人士的帳戶。

##### 利息等款項應用於管理開支

5.7.3 以利息及收款費用付給管理公司的一切款項，均應以管理公司不時決定的方式，用於支付該土地及該屋苑的管理開支。

#### 5.8 業主在各種管理基金中的利益

##### 僅業主才在管理基金中擁有利益

5.8.1 任何人士不再是該土地及該屋苑的任何不分割份數的業主時，不再擁有由管理公司保持的各種基金中關於其不再是業主的該等不分割份數所擁有的任何利益，包括按第5.6.1款規定繳交的按金和償債基金分擔付款在內。所有管理基金的按金均不可退還，且必須由管理公司保持並應用於該土地及該屋苑的管理及保養，而不管該土地該屋苑的不分割份數的擁有人的變化。但是本契約第六部分第5.6.1款(a)項規定繳付的任何按金，可以轉名至該等不分割份數的新業主名下。另外規定於將該土地交還政府，而且不能再取得新的官地批約時，或者本契約規定的權利及義務依據本契約第六部分規定解除時，各種管理基金的任何結餘，應在即將交還土地之前，由管理公司按比例發還各位業主；當在按前文所述解除權利及義務時，各種管理基金的一個適當比例部分款項，應以獲解除權利及義務的各位業主所擁有的不分割份數數目，由管理公司按比例分發給該等業主。

## 5.9 管理記錄及帳目

### 財政年度

- 5.9.1 從該屋苑任何部分的佔用許可證發出之日開始，管理公司應編製關於該土地及該屋苑的管理及保養的年度帳。為管理及保養該土地及該屋苑目的而設的首個財政年度，應從佔用許可證發出之日起，至發出佔用許可證之後的下一年的六月三十日止。其後的每一個財政年度，均應由七月一日開始，至下一年的六月三十日止。但是管理公司有權在向業主委員會發出書面通知之後更改財政年度，每五年一次，獲得業主委員會事先批准者例外。在業主年度大會上，業主有權要求管理公司，把年度帳交由他們選擇的執業核數師審核。

### 管理公司以受託人身份處理收取的款項及按金

- 5.9.2 不論是否與本契約前文規定矛盾，管理公司應被視為一名受託人，代表業主收取一切款項及按金。除非獲得業主委員會授權，管理公司收到的一切款項及按金，均應存入在一家依據「銀行條例」獲發銀行牌照的銀行開立的、特別指定為關於該土地及該屋苑的有息銀行帳戶。管理公司可以留用一個合理部分的金額，並將其存入一個往來帳戶，用來支付日常開支項目。管理公司留用的金額，不得超過業主委員會不時批准的數額。依據本第5.9.2款規定留用的合理數額金額，或者依據本款規定存入銀行帳戶的款項，以及關於管理公司收到的任何款項的任何其它處理安排，應經業主委員會的一項決議批准，且業主委員會可以按其絕對酌情考慮，附加各種條件。

### 給予同意的手續費的應用

- 5.9.3 該屋苑的任何單位的業主要求管理公司作出任何同意時，管理公司於給予任何同意時所徵收的手續費，應由管理公司保持，作為業主的利益，並將其存入一個指定的有息管理帳戶，作為管理基金的一個組成部分。管理公司有權收取及留下一個合理部分手續費，用來處理該等同意。
- 5.9.4 管理公司應保持真實及準確的帳目，記錄其於行使及履行本契約及條例附件七第2段規定的各項權力及責任時所收取的和支付的一切款項。

### 帳目匯總報表

- 5.9.5 管理公司應至少每三(3)個月編製一份全部收支項目匯總報表，並且按照條例附件七第2段規定，在報告期期限屆滿日起一(1)個月內，將該份匯總報表張貼在該屋苑內一個顯眼的地方一段合理時間。
- 5.9.6 財政年度的年度帳

- (a) 在每個財政年度結束後兩(2)個月內，管理公司應編製好前一個財政年度的各種年度帳。年度帳應由關於該土地及該屋苑的全部管理及保養的一套帳目組成，並經獨立的執業核數師審核。

- (b) 在每個財政年度結束後六十(60)天內，管理公司應編製好一份收支帳及資產負債表，並將它們張貼在該屋苑內的通告板上，讓業主們普遍知悉。

### 帳目

- 5.9.7 管理公司應保持準確的帳目記錄，在有關帳目按本契約規定編製完成後，若業主發出合理通知並繳付合理的複製費用，管理公司應按其要求，發給其需要的帳目副本一份。

### 業主查閱帳目

- 5.9.8 業主發出合理通知後，管理公司應允許業主查閱其依據本契約編製的任何帳目，業主繳付合理的複製費用後，可以取得有關帳目或帳目摘要的副本。

### 年度帳/預算案

- 5.9.9 (a) 管理公司應在每一個財政年度開始之前，編製一份年度預算案，根據該份預算案確定各位業主應繳交的管理費。年度預算案中應列出估計的所有開支，包括管理公司認為償付當時的現行財政年度的管理開支所必需的一切款項，並且包括撥入償債基金的估計金額。除首份年度預算案外，各份年度預算案均須經諮詢業主委員會的意見，並且按照條例附件七第1段規定編製。
- (b) 管理公司若認為當時的現行財政年度的任何預算金額，不足以抵付有關預算案中所包括的一切開支，可以經諮詢業主委員會意見後，採用與前文所述方式相同的方式，編製一份或多份經修訂預算案。
- (c) 所有預算草案或經修訂預算案，均應反映本契約第5.10條中所述的各項原則，並且應按條例及本契約規定，張貼或展示不少於七(7)天時間。
- (d) 管理公司應將預算草案或經修訂預算案的副本，交給業主委員會，並張貼在每座大廈內及該屋苑內的顯眼地方，呈交或張貼的預算草案或經修訂預算案的副本應附上一份通知，邀請每位業主在有關副本首次呈交或張貼之日起十四(14)天內，向管理公司提出其對預算草案或經修訂預算案的評議。
- (e) 在上述諮詢期結束、並且經諮詢業主委員會後，管理公司應編製一份預算案，預算案中列出在該財政年度期間，與該預算案相關的該屋苑的部分或諸部分的提議管理開支總金額。
- (f) 管理公司應將獲批准的預算案副本，交給業主委員會及張貼在該屋苑內的顯眼地方。
- 5.9.10 若管理公司沒有在任何一个財政年度開始之前，按照上文第5.9.9款規定編製完成該年度的預算案，則該年度的管理開支總金額應為：

- (1) 直至預算案編製完成時為止，應視為與前個財政年度的管理開支總金額相同；
- (2) 當預算案編製完成時，為預算案中所列的該財政年度的估計管理開支總金額，而各業主應分擔繳付的管理費用，應按該預算案計算並作出相應調整。

#### 經修訂預算案

- 5.9.11 當一份經修訂預算案已按上文第5.9.9款(f)項規定呈交，且提前不少於一(1)個月時間，向與該預算案相關的該屋苑部分的業主發出通知後，有關財政年度的管理開支總額，應為該份經修訂預算案中列明的管理開支總額或提議的管理開支總額，而各業主應分擔繳付的管理費用，應按該份經修訂預算案計算並作出相應調整。
- 5.9.12 若任何業主書面要求管理公司向其提供任何預算草案、預算案或經修訂預算案的副本時，管理公司應在其繳交了合理的複製費用以後，將一份副本發給有關業主。
- 5.9.13 在第5.9.9款至第5.9.11款(含首尾兩款)中，“開支”一詞包括管理開支及管理公司酬金。

#### 帳目張貼

- 5.9.14 在每個財政年度結束後六十(60)天內，管理公司應把該年度的年度帳副本，張貼在每座大廈內及該屋苑內的通告板上，並將一份交給業主委員會。每位業主在繳交了合理的複製費用以後，可要求管理公司發給該等帳目的副本一份。

#### 5.10 管理開支的分擔繳付

管理開支應以下列方式，由各位業主按比例分擔：

- 5.10.1 若任何一項開支僅與任何住宅單位或非住宅單位單獨相關，或者由所述住宅單位或非住宅單位單獨受益，且任何其它單位的業主均沒有從該項開支獲得任何實質利益時，該項開支應由所述住宅單位或非住宅單位的業主單獨支付。但是對於不超過港幣五千元(\$5,000.00)的任何單項開支，管理公司可以按其絕對酌情考慮，不包括在本款關於該等開支的運用的規定，根據第5.10.3款規定分攤該項開支。
- 5.10.2 若任何一項開支僅與某一座特定的大廈的大廈公共設施、或者為該座大廈提供服務的非住宅物業、或者非住宅物業單獨相關時，該項開支應當作有關大廈或非住宅物業的部分直接開支，由有關大廈或非住宅物業的業主分擔。
- 5.10.3 若任何一項開支不屬於上文第5.10.1款或第5.10.2款所述範圍，該項開支應當作直接開支，由各業主分擔。

但是規定當管理公司按本契約第1.8條規定取得該土地及該屋苑的不分割份數時，本契約中所述的“業主”一詞，應視為不包括管理公司在內。

#### 5.11 管理公司服務的終止

- 5.11.1 若管理公司提供的管理服務，經通知終止或者因任期期限屆滿而終止，業主委員會自己，或者經業主委員會選擇、獲業主委員會指定負責管理該土地及該屋苑的管理公司、服務公司或代理公司，有權(且不論所述業主委員會每屆的任期是否僅為一年)與任何人士或公司訂立一份協議，由該等人士或公司負責該土地及該屋苑的管理，或者負責上文所述的較少的管理服務。該等人士或公司負責管理該土地及該屋苑的期限、所獲得的報酬、以及獲委任的條款條件(不得與本契約規定矛盾)，均由業主委員會自行酌情決定。但是在進行上述程序之前，應書面通知房屋局局長。
- 5.11.2 若管理公司提供的管理服務，是由房屋局局長依據上文第5.11.1款規定以決定通知方式予以終止時，註冊業主應在所述通知發出日期起十四(14)天內，委任(受政府官地批約特別條件第(31)條(d)款規定約束)一家新的管理公司，若註冊業主未能如此辦理，業主委員會應獲授權即時委任(受政府官地批約特別條件第(31)條(d)款規定約束)一家新的管理公司，由該管理公司負責該土地及該屋苑的管理。該管理公司負責管理的期限、所獲得的報酬、以及獲委任的條款條件(不得與本契約規定矛盾)，均由業主委員會決定。
- 5.11.3 註冊業主茲同意，在按前文第5.11.1款及第5.11.2款規定，決定管理公司的委任至一家新的管理公司獲委任時止期間，註冊業主應負責該土地及該屋苑的管理，如同其為按本契約規定獲委任的管理公司一樣。

#### 管理公司終止服務時的帳目及移交

- 5.11.4 當管理公司的委任按本約規定終止時，離任的管理公司應編製好截至其任期終止日止的各種帳目，並將其交給業主委員會按條例附件七第8段規定挑選的一位獨立的執業核數師審核。該等帳目應是管理公司與業主之間就帳目中所述的所有事項的管理帳目的最終及結論性證據(明顯錯誤例外)。在其服務的最後一天，管理公司應將與土地及該屋苑有關的一切文件、記錄、圖則及帳冊，交給業主委員會或繼任的管理公司，編製及審核帳目必需者例外。編製及審核帳目所需的文件、記錄、圖則及帳冊，應在完成帳目編製及審核後，交給業主委員會或繼任的管理公司。
- 5.11.5 在終止提供本契約規定的各項服務時，管理公司應把與該屋苑相關的一切文件、記錄、圖則及帳冊，交給業主委員會，並且應在終止日起兩(2)個月內編製好：
- (a) 自結束其委任的財政年度開始之日起，至其委任終止之日止期間的收支帳一份；及
  - (b) 截至其委任終止之日止的資產負債表一份。



上述帳目應由業主委員會指定的核數師審核。編製及審核該等文件所需的費用開支，應屬管理開支的一個組成部分。

### 公共地方的不分割份數的處置

- 5.11.6 在任期終止時，管理公司應按要求，把分配予公共地方的不分割份數，免費轉讓予該屋苑的繼任管理公司或者業主立案法團，但是在這個轉讓過程中所產生的一切相關的現付開支，應當作管理開支項目處理，且所述不分割份數，應由業主立案法團以信託方式擁有，受益人為全體業主。

## 第六部分

### 6. 本契約賦予的權利的解除

- 6.1 當該土地及/或該屋苑因火災、颱風、地震、地陷或其它原因，導致實質上不適宜居住、佔用或使用時，管理公司必須召開一次業主會議。在該次業主會議上，可以由總共擁有不少於七十五(75%)的不分割份數、出席會議並在參加投票業主，表決通過因保險賠償金不足夠、建築物條例及/或各項法規改變、或者其它任何原因，導致實際上不可能復原或重建該屋苑的決議。在這種情況下，代表該土地及該屋苑的不分割份數，應由管理公司獲得，而該等不分割份數的業主，有義務將該等不分割份數，連同它們所擁有的一切權利及從物，以信託形式轉讓予管理公司，由管理公司將它們公開拍賣或以其它方式處置，並根據業主原來所擁有的不分割份數數目，將銷售所得的淨收入，按比例分發給業主。為該土地及該屋苑購買的任何保險的保險賠償金，亦按同等比例分發給各位業主。此時，本契約或任何其它契約賦予業主的一切權利、特權、責任及契諾，除與管理基金的任何盈餘的處理相關者外，其它均告解除。
- 6.2 若上述原因僅導致該屋苑部分損毀(其它部分完好)，則前文第6.1條規定經必要的修改及修訂後適用，在這種情況下，所述條款中的“業主”一詞，應以“受損毀部分的單位的業主”取代之。
- 6.3 下列規定，適用於管理公司按本第六部分第6.1條或第6.2條規定召開的一次業主會議：
- (a) 每次會議召開以前，均必須提前至少七(7)天，向有關的業主發出會議通知書。會議通知書上須列明會議時間及地點；
  - (b) 任何會議均只有在達到法定人數時，方可處理會議準備處理的事務。在該屋苑有關部分總共擁有不少於百分之五十(50%)的不分割份數的親自出席或派代表出席會議的業主人數為法定人數；
  - (c) 若在指定的會議時間過後半個小時內，出席會議的人數不足法定人數，會議順延至下一周同一天同一時間同一地點舉行。若在如此順延的會議的會議時間過後半個小時內，出席會議的人數仍然不足法定人數，出席會議的業主應獲視為構成法定人數；



成立業主委員會、選舉業主委員會委員、主席及各名職員。舉行首次會議之前，管理公司應提前不少於十四(14)天向業主發出會議通知書，通知書上須列明會議日期、時間及地點。

- 7.1.3 業主委員會的主席、副主席及秘書，應從業主委員會委員中選出。
- 7.1.4 從該屋苑的佔用許可證發出後的第二年開始，該屋苑的業主應每年至少舉行一次會議，以便選舉產生二十一(21)名屋村代表(其中每座住宅大廈業主代表一(1)名、停車場業主代表一(1)名、幼稚園業主代表一(1)名、商舖業主代表一(1)名)，組成業主委員會，以及處理會議通知書中列明的其它事項。上述各名代表必須是該屋苑的業主。
- 7.1.5 每座住宅大廈及非住宅物業的代表，應以下列方式選出。代表候選人應由有關住宅大廈或非住宅物業的有關部分的任何業主提名及和議。在所有候選人均獲提名及和議，且該等候選人同意參選後，這些候選人的姓名，應提交有關候選人將參加投票的業主會議表決。每座住宅大廈及非住宅物業的代表人選舉，應分別進行。
- 7.1.6 業主委員會成立後，下列組織或人員可以發出不少於十四(14)天通知期的書面通知，而舉行業主會議(業主年度會議除外)。業主會議通知書中須列明會議舉行的日期、時間、地點、以及準備在會議上表決的決議(若有的話)：
- (a) 業主委員會，或
  - (b) 管理公司，或
  - (c) 在任何時候總共擁有不少於百分之五(5%)的不分割份數的業主。該等業主可以要求業主委員會或管理公司召開一次業主會議。業主委員會或管理公司在接獲上述要求時，應按本契約所含規定，召開業主會議。但是規定，在業主大會上，業主有權更改本款規定的要求召開業主會議所需的法定人數或不可分割業權百分比率。
- 7.1.7 業主會議通知書，應在會議舉行日前至少提前十四(14)天，由召開有關會議的人員發給每位業主。業主會議通知書中須列明會議舉行的日期、時間、地點、以及準備在會議上表決的決議(若有的話)。
- 7.1.8 下列方式皆為發送上文第7.1.7款規定的會議通知書的有效方式：
- (a) 專人發給業主；
  - (b) 將通知書寄往最近知悉的業主地址；或
  - (c) 將通知書放在業主的單位。
- 7.1.9 在任何業主會議上，出席會議人員名單及會議議程的記錄，均應由業主委員會秘書保持。若秘書沒有出席會議，所述記錄由按第7.1.11款規定選出的會議主席

- (d) 管理公司應擔任擔任會議主席；
- (e) 會議主席必須記錄出席會議的人員名單及會議議程；
- (f) 每位有關業主每擁有分配予該屋苑有關部分的不分割份數一份，擁有一表決權。若一份該等不分割份數由多位業主共同擁有，則該份不分割份數的表決權由該等業主共同擁有，當對該表決權誰屬有爭議時，則由該等業主中排名第一者擁有該表決權；
- (g) 表決時可以親自參加或者派代表參加；
- (h) 代表人委任書應在會前或會上交給會議主席；
- (i) 在一次正式召開的業主會議上，獲得親自出席或派代表出席會議並在會議上參加表決的業主百分之七十五(75%)多數通過的一項決議，對該屋苑有關部分的全體業主均具約束力，但是：
  - (i) 會議通知書上面，應列明擬在會上就該等事宜提出一項決議；
  - (ii) 意圖在任何該等會議上表決通過與任何其它事宜相關的決議無效；
  - (iii) 違反本契約規定的任何決議無效；
- (j) 經當時總共擁有不少於百分之七十五(75%)的分配予該屋苑有關部分的不分割業權等份數的業主簽署的一項書面決議，與該項決議於該等業主正式召開的一次會議上通過時具有同等效力；
- (k) 因偶然疏忽未按前文規定將會議通知書發給任何業主，不影響任何業主會議或在有關會議上通過的任何決議的有效性。

## 第七部分

### 7. 會議及委員會

#### 7.1 業主會議、職員選舉及會議程序

##### 業主會議

- 7.1.1 業主應不時按需要舉行會議，討論及決定與該土地及該屋苑、以及與該土地及該屋苑的管理及保養相關的各項事項(包括但不限於批准與該屋苑相關的各種年度帳、報告，尚未糾正的缺陷責任期缺陷、管理公司不時提交的各種預算案)。管理公司提出召開業主會議要求時，業主亦應舉行會議。
- 7.1.2 管理公司應在按政府官地批約特別條件第26條(b)款(i)項規定簽發轉讓同意書(consent of assign)之日後，或者若不需要簽發轉讓同意書時，在本契約簽署日以後，盡快(但不得遲於上述日期計起四(4)個月)召集業主舉行首次業主會議，以便



保持。會議記錄保存人應將會議記錄副本發給每位業主，每人一份。

- 7.1.10 (a) 沒有擁有該土地及該屋苑的任何不分割份數的任何人士，無權接收任何業主會議通知書，亦無權出席業主會議或者在業主會議上投票。
- (b) 若有權出席業主會議並在會議上參加投票的一位業主是一個法人團體，由該業主委任的任何代表人，有權代表該業主出席業主會議並在會議上參加投票。代表人的委任應為致業主委員會秘書的書面委任，若業主委員會沒有秘書，則為致有關業主會議的任何一名召集人。代表人委任書可以在任何時間經書面通知予以撤銷。
- (c) 在業主會議上，管理公司應由一名經正式委任的代表人代表。
- 7.1.11 業主委員會主席亦應是業主會議的主席。若業主委員會主席缺席，出席會議的業主應推選出他們之中一人擔任業主會議主席。
- 7.1.12 在任何業主會議上，均只有在達到法定人數時，方可處理會議準備處理的事務。業主會議的法定人數，為親自出席會議、或派法定代表出席會議、或派經其正式授權的代表人出席會議的業主，總共擁有不少於百分之十(10%)的不分割份數的份數。但是準備議決關於解散管理委員會的一項決議的業主會議的法定人數，應為親自出席會議、或派法定代表出席會議的業主，總共擁有不少於百分之二十(20%)的不分割份數的份數。
- 7.1.13 提交業主會議表決的所有決議，應以舉手表決方式決定，除非(在宣佈舉手表決結果之前)管理公司代表，或者至少有一位有權出席會議、並且親自出席會議的業主要求採用投票表決。若按要求採用投票表決，投票的時間及投票方式由會議主席決定。
- 7.1.14 在一次業主會議上：
- (a) 的每位業主每擁有不分割份數一份，擁有一表決權。
- (b) 表決時可以親自參加或者派代表參加。
- (c) 若一份不分割份數由兩(2)位或以上業主共同擁有，則該不分割份數的表決權的擁有權應按下列方式決定：
- (i) 由各位共同業主委任的一名法定代表擁有；
- (ii) 由其他共同業主指定的一位共同業主擁有；
- (iii) 若未按上文第(i)項或第(ii)項規定指定擁有人，則由該等共同業主之中，在土地註冊處業主登記冊上排名第一者擁有。
- 7.1.15 在業主會議上議決的一項決議，若按上文第7.1.14款規定點算，獲得親自出席會議、或者派法定代表出席會議、或者派其正式授權代表人出席會議的業主所擁

有的不分割份數的簡單多數比例通過，該項決議則為有效決議。但是關於更改業主立案法團名稱的決議，必須獲得親自出席會議、或者派法定代表出席會議、並且在會議上參加表決的業主所擁有的不分割份數不少於百分之七十五(75%)多數的比例通過，該項決議方為有效決議。

- 7.1.16 表決結果贊成與反對票數相等時，會議主席擁有第二即決定性的表決權。
- 7.1.17 不論本契約中如何規定，不繳交本契約規定的每月管理費的任何業主，不准出席任何業主會議，亦不准在任何業主會議上參加表決。
- 7.1.18 在一次正式召開的業主會議上通過的任何決議，對全體業主均具約束力。
- 7.1.19 選舉業主委員會委員及職員(包括業主委員會主席、副主席及秘書在內)的業主會議，應採取下列會議程序。每位候選人，應由任何兩名親自出席會議、或者派法定代表出席會議、或者派其正式授權代表人出席會議的業主提名及和議。在所有候選人均獲提名及和議，且該等候選人同意參選後，這些候選人的姓名，應提交有關候選人將參加投票的業主會議表決。
- 7.1.20 (a) 法定代表人的委任應為書面委任，並經業主簽名。若業主為法人團體，代表人委任書應加蓋業主的公章。
- (b) 代表人委任書，必須在代表人準備參加表決的業主會議指定的會議時間之前，提前不少於二十四(24)小時，或者在會議主席允許的較短時間之內，交給召集該次業主會議的召集人，否則無效。
- 7.1.21 業主會議的會議程序，應由業主決定。
- 7.1.22 召開業主會議的目的，除了前文所述的選舉代表人、解除管理公司職務、委聘新的管理公司接替原管理公司職務之外，應是商討與該屋苑整體相關的各項事項，收集業主的各種見解，使所述代表人能夠在業主委員會會議上代表業主。
- 7.1.23 若該屋苑業主依據條例成立業主立案法團，則應以業主立案法團大會取代本契約規定的業主大會。

## 7.2 業主委員會會議

- 7.2.1 按上文規定選出的業主代表，應成為業主委員會委員。從該屋苑的佔用許可證發出之日起，業主委員會委員應至少每年開會一次。業主委員會應由不少於四(4)名、不多於二十一(21)名委員組成。管理公司不時以書面委任的一名代表人，有權出席業主委員會會議及在會議上發言。業主委員會應包括按條例規定委任的租戶代表(若有及若適用的話)。
- 7.2.2 業主委員會應由按本契約第7.1.1款至第7.1.23款(含首尾兩款)規定選出的業主委員會主席、副主席、秘書及委員組成。

- 7.2.3 首屆業主委員會成立後一年內，主席或秘書應召集業主舉行業主會議，以便選舉及/或重新選舉業主委員會的委員及職員。在該次業主會議上，首屆業主委員會應解散。若沒有按本款規定召開業主會議，則首屆業主委員會可以繼續留任。
- 7.2.4 業主委員會可以不時舉行會議，亦可以應業主委員會主席或任何兩(2)位委員或管理公司的要求，舉行會議。
- 7.2.5 業主委員會會議應由業主委員會秘書召集舉行，或者若業主委員會沒有秘書，由業主委員會的會議召集人、或者管理公司召集舉行。業主委員會會議舉行前，應發出會議通知書，通知書上須列明會議日期、時間、地點、以及準備在會議上議決的決議(若有的話)。
- 7.2.6 業主委員會會議在進入會務處理程序時，任何時候均必須在達到法定人數後，方可進行有關程序。業主委員會會議的法定人數，為業主委員會員人數的百分之五十(50%)(圓整至最接近的整數)，或者三(3)名成員，以兩者之中人數較多者為準。
- 7.2.7 提交業主委員會會議表決的所有決議，應以舉手表決方式決定，除非(在宣佈舉手表決結果之前)至少有一位有權出席會議、並且親自出席會議的代表要求採用投票表決。若按要求採用投票表決，投票的時間及投票方式由會議主席決定。
- 7.2.8 在正式舉行的業主委員會會議上通過的所有決議，對業主委員會所有成員以及該屋苑的所有其他業主，均具約束力。
- 7.2.9 若在任何時間，業主委員會內任何職位臨時出現空缺，業主委員會應舉行會議，以便委任任何合資格業主填補該等職位空缺。但是如此獲得委任的任何人士，均應在該屋苑業主下一次舉行的、有進行重新選舉程序的業主會議上離任，有關空缺由該次業主會議選出的代表填補。
- 7.2.10 業主委員會會議應由下列人士主持：
- (a) 業主委員會主席；或
  - (b) 主席缺席時，由獲指定擔任該次會議的一位業主委員會委員主持。
- 7.2.11 在業主委員會會議上，出席會議的每名委員，對提交業主委員會議決的一項問題，擁有一表決權。表決結果贊成與反對票數相等時，主席除了擁有普通一票外，還擁有第二即決定性表決權。
- 7.2.12 業主委員會的會議程序，由業主委員會決定。
- 7.2.13 除前文規定外，業主委員會的功能，包括在管理公司編製管理開支預算案(首份預算案例外)時，向管理公司提出建議及見解，擔任管理公司的諮詢人，批准、撤銷及修訂管理公司製訂的大廈規則及停車場規則，代表該屋苑的業主與管理公司處理各項事務，行使及履行本契約賦予業主委員會的各項權力及責任，以

及履行管理公司可能委托業主委員會履行、且獲業主委員會批准的其它各項責任。

7.2.14 下列方式，為發出本契約規定必須發出的通知的有效方式：

- (a) 專人發給代表人；或
- (b) 以郵遞方式，將通知寄往最近知悉的代表人通訊地址；或
- (c) 將通知留在代表人名下的單位。

7.2.15 若該屋苑業主依據條例成立業主立案法團，則應以業主立案法團管理委員會，取代本契約規定的業主委員會。

### 7.3 管理委員會

#### 業主立案法團

7.3.1 受本契約第5.1.1款規定約束，業主可以舉行會議，以便為依據條例規定，將該屋苑的業主註冊成立一個業主立案法團目的，成立及委任出一個管理委員會。

7.3.2 為上述目的而舉行的業主會議，應按條例規定，比會議舉行日期提前不少於十四(14)天，向各位業主發出會議通知書。會議通知書上須列明會議日期、時間、地點、以及準備在會議上議決的各項決議。所述會議可以由下列人士召開：

- (a) 按本契約第七部分規定委任的業主委員會主席或秘書；或
- (b) 管理公司；或
- (c) 總共擁有不少於百分之五(5%)的不分割份數的業主；或
- (d) 條例第3條或將來該條例該條的任何修訂案規定有權召開該等會議的任何其他人士。

7.3.3 本契約第七部分第7.1.1款至第7.2.5款(含首尾兩款)規定中所含的、與任何業主會議的會議議程相關的一切規定，適用於按本條規定舉行的業主會議，只要這些規定不違反條例規定則可。若所述規定與條例規定矛盾時，概以條例規定為準。

7.3.4 在依據條例規定設有業主立案法團期間，本契約賦予管理公司控制、管理該土地及該屋苑的各項權利、責任、權力及義務，概由業主立案法團擁有，業主立案法團大會取代本契約規定的業主大會，業主立案法團管理委員會取代本契約規定的業主委員會。

### 7.4 非住宅事務

- 7.4.1 僅與停車場及非住宅物業單獨相關的各項事務(“非住宅事務”),應由停車場及非住宅物業的業主獨自決定。
- 7.4.2 本第七部分中支配及關於會議及決策的其它條款及規定,經適當調整及修訂,適用於非住宅事務。具體而言,述及“業主”時,應指車位及非住宅物業業主;述及“業主委員會”時,應指非住宅物業業主委員會;述及“不分割份數”時,應指分配予停車場及非住宅物業的不可分割份數。
- 7.4.3 非住宅物業業主委員會應由不少於三(3)名、不多於五(5)名委員組成。停車場及非住宅物業的業主,可以成立一個獨立的業主立案法團。

## 第八部分

### **8. 其它規定**

#### 業主責任的終止

- 8.1 任何人士不再為該土地及該屋村的任何不分割份數的業主時,不再負有本契約各項契諾、條款及條件規定的、關於該等不分割份數及/或該等不分割份數所擁有的該屋苑部分的任何債項、責任或義務,該名人士在其不再為所述不分割份數的業主之前,對本契約任何該等契諾、條款及條件的任何違反,不遵守或不執行任何該等契諾、條款及條件所引致的債項、責任或義務例外。

#### 將接收法律程序傳票的人員的姓名及地址通知管理公司

- 8.2 每位業主均應把其授權代其接收法律程序傳票的人員的姓名及地址,通知管理公司。所有非住宅物業的業主,以及沒有佔用或使用其單位的任何住宅業主,均必須向管理公司提供一個位於香港司法轄區內的通訊地址,供接收按本契約規定發出的各種通知。不遵守本條規定者,其單位的地址,將被視為接收通知之地址。

#### 通知的發送

- 8.3 本契約規定需要發出的通知書或要求書,若將它們以預付郵資方式寄往或放在預定接收它們的業主最近通知管理公司的通訊地址(若有的話),或者若將一份副本放在或送至有關業主名下的單位,則視該等通知書或要求書已經充分送達,不論該等單位是否由該業主自用。但是,若接收通知書的業主是一名按揭人,該份通知書亦可以發給承按人。若承按人為一家公司,可將通知發往最近知曉的該承按人住於香港的註冊商業地址或營業地址;若承按人為個人,可將通知發往最近知曉的該承按人的住址。需要發給管理公司的所有通知,若寄往、或專人送達管理公司的註冊辦事處,或者放在該屋苑內的屋村管理辦事處,則視通知已充分送達。

#### 顯示各個公共部分的圖則



- 8.4 註冊業主應備有一套標明各塊公共地方的圖則。該套圖則應存放在屋苑管理辦事處內，供業主們免費查閱。

### 斜坡維修

- 8.5.1 業主應按照土力工程處頒發的「土力工程處第五號指引 -- 斜坡保養指引」(GEOGUIDE 5 - Guide to Slope Maintenance)(以及不時生效的修訂案)的指引，自費保養位於該土地範圍內外，政府官地批約要求予以保養的任何斜坡、護土牆或其它結構物，進行一切必需的工程。
- 8.5.2 管理公司獲業主賦予全部權力，委聘適合的合資格工程師、建築師、顧問及其他人士，按政府有關部門發出的、關於斜坡、護土牆及相關結構物的各項指引，檢驗、保持及保養該等斜坡、護土牆或其它結構物。
- 8.5.3 上述保養及維修工程所產生的或附帶產生的所有費用開支，概由業主按其所擁有的不分割份數，在所有單位所擁有的不分割等份總數中所佔的比例，按比例分擔。本契約關於收取管理開支的規定，適用於該等費用開支的收取。但是管理公司在盡其全部合理努力之後，若不能向業主收取該等費用開支，則不必親自負責進行政府官地批約要求的各項保養及維修工程，進行該等保養及維修工程的責任，由業主負擔。

### 本契約的中文譯本

- 8.6 從本契約簽署日期計起兩個月內，註冊業主應將本契約譯為中文直譯本，並保證屋苑管理辦事處存放有中文譯本，可供業主查閱。業主繳付副本複製費用後，可獲發給中文譯本副本。英文本與中文譯本意思矛盾時，概以英文本為準。

### 自住

- 8.7 依據「私人機構參與建屋計劃」售出的住宅單位的每一位業主，應確保在「房屋條例」規定的有關期限(若適用的話)內，其單位由其本人、及/或其遞交的購屋申請表格中所列的其家庭成員、或獲得香港房屋局依據「私人機構參與建屋計劃」批准的其家庭成員自住。

### 註冊業主清盤

- 8.8 若註冊業主清盤(不論是自動清盤還是其它方式清盤)或結業，與該屋苑的建造相關的所有合約所含的一切保證所產生的各項權益，應由註冊業主轉讓給依據條例註冊成立的業主立案法團。若沒有這樣的業主立案法團存在，註冊業主應將所述權益轉讓給該屋苑當時的管理公司，由其以該屋苑業主的信託人身份予以擁有。

於上文首次出現的年月日，訂約各方於本契約加蓋各自公司的公章及/或簽名，作為訂立本契約的憑證。

## 上文述及的附件

### 不分割份數

#### 住宅單位

#### 第一座

	每層樓的不分割份數	1 - 22樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,210 份
B 座	55 份	1,210 份
C 座	55 份	1,210 份
D 座	55 份	1,210 份
E 座	40 份	880 份
F 座	45 份	990 份
G 座	55 份	1,210 份
H 座	55 份	1,210 份
J 座	45 份	990 份
K 座	40 份	880 份

第一座的不分割份數合計：11,000份

#### 第二及第三座

	每層樓的不分割份數	1 - 22樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,210 份
B 座	55 份	1,210 份
C 座	55 份	1,210 份
D 座	55 份	1,210 份
E 座	40 份	880 份
F 座	45 份	990 份
G 座	55 份	1,210 份
H 座	55 份	1,210 份
J 座	45 份	990 份
K 座	40 份	880 份

每一座的不分割份數合計：11,000份



#### 第四及第五座

	每層樓的不分割份數	1 - 20樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,100 份
B 座	55 份	1,100 份
C 座	55 份	1,100 份
D 座	55 份	1,100 份
E 座	40 份	800 份
F 座	45 份	900 份
G 座	55 份	1,100 份
H 座	55 份	1,100 份
J 座	45 份	900 份
K 座	40 份	800 份

每一座的不分割份數合計：10,000份

#### 第六座

	每層樓的不分割份數	1 - 20樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,100 份
B 座	55 份	1,100 份
C 座	55 份	1,100 份
D 座	55 份	1,100 份
E 座	40 份	800 份
F 座	45 份	900 份
G 座	55 份	1,100 份
H 座	55 份	1,100 份
J 座	45 份	900 份
K 座	40 份	800 份

第六座的不分割份數合計：10,000份



第七、十四、十五及十六座

	每層樓的不分割份數	1 - 22樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,210 份
B 座	55 份	1,210 份
C 座	55 份	1,210 份
D 座	55 份	1,210 份
E 座	40 份	880 份
F 座	45 份	990 份
G 座	55 份	1,210 份
H 座	55 份	1,210 份
J 座	45 份	990 份
K 座	40 份	880 份

每一座的不分割份數合計：11,000份

第八、九、十、十七及十八座

	每層樓的不分割份數	1 - 22樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,210 份
B 座	55 份	1,210 份
C 座	55 份	1,210 份
D 座	55 份	1,210 份
E 座	40 份	880 份
F 座	45 份	990 份
G 座	55 份	1,210 份
H 座	55 份	1,210 份
J 座	45 份	990 份
K 座	40 份	880 份

每一座的不分割份數合計：11,000份



第十一座

	每層樓的不分割份數	1 - 22樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,210 份
B 座	55 份	1,210 份
C 座	55 份	1,210 份
D 座	55 份	1,210 份
E 座	40 份	880 份
F 座	45 份	990 份
G 座	55 份	1,210 份
H 座	55 份	1,210 份
J 座	45 份	990 份
K 座	40 份	880 份

第十一座的不分割份數合計：11,000份

第十二座

	每層樓的不分割份數	1 - 23樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,265 份
B 座	55 份	1,265 份
C 座	55 份	1,265 份
D 座	55 份	1,265 份
E 座	40 份	920 份
F 座	45 份	1,035 份
G 座 (2-23樓)	55 份	1,210 份
H 座 (2-23樓)	55 份	1,210 份
J 座	45 份	1,035 份
K 座	40 份	920 份

第十二座的不分割份數合計：11,390份

### 第十三座

	每層樓的不分割份數	1-22樓不分割份數小計
A 座	55 份	1,210 份
B 座	55 份	1,210 份
C 座	55 份	1,210 份
D 座	55 份	1,210 份
E 座	40 份	880 份
F 座	45 份	990 份
G 座	55 份	1,210 份
H 座	55 份	1,210 份
J 座	45 份	990 份
K 座	40 份	880 份

第十三座的不分割份數合計：11,000份

第一座至第十八座住宅大廈的不分割份數合計為195,390份。



不分割份數

非住宅物業：

- 商舖及超級市場	8,444 份
- 幼稚園	878 份
- 681個車位 (其中652個住宅私家車車位、29個非住宅車位， 每個車位22份不可分割業權等份)	14,982份

住宅單位 195,390

公共地方，包括貨車車位、的士路旁停車處、貨物裝卸區 (住宅用18個，非住宅用5個) 5

---

---

219,699

---

---

分配予該屋村的不分割份數總共為219,699份。

由註冊業主法定代理人加蓋 )  
註冊業主公章、簽名並遞交 )  
)  
)  
)  
註冊業主法定代理人簽名驗核人： )  
)

香港律師

首位買主加蓋公章、簽名並遞交 )  
)  
)  
)  
現場見證人： )

香港律師

承按人法定代理人加蓋 )  
承按人公章、簽名並遞交 )  
)  
)  
)  
承按人法定代理人簽名驗核人： )  
)

香港律師

[\*不適用時刪去]





加蓋管理公司公章並由蓋章人 )  
)  
)  
簽名。 )  
簽名驗核人： )

香港律師

向首位買主詮釋人：

職員  
Messrs. Fan & Fan  
Solicitors & Notaries, Hong Kong

