

日期：一九九四年五月六日

大興紡織有限公司

與

大興紡織(發展)有限公司

與

大興花園管理有限公司

與

張李進

屯門市地段 310號餘段

大興花園第二期
(TAI HING GARDENS - PHASE II)

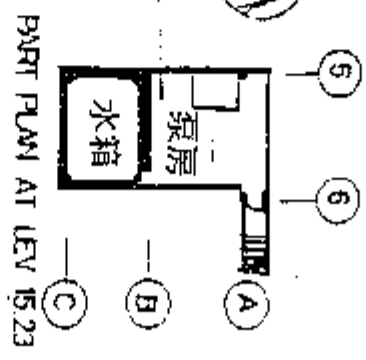
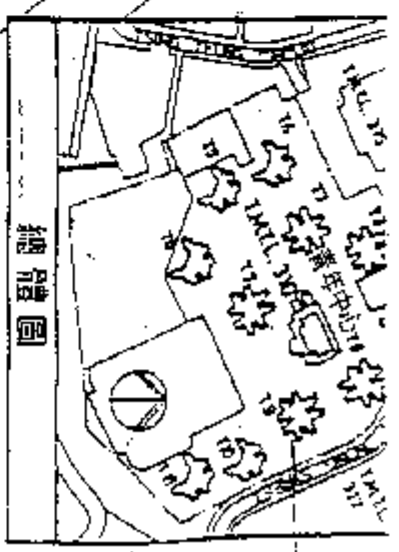
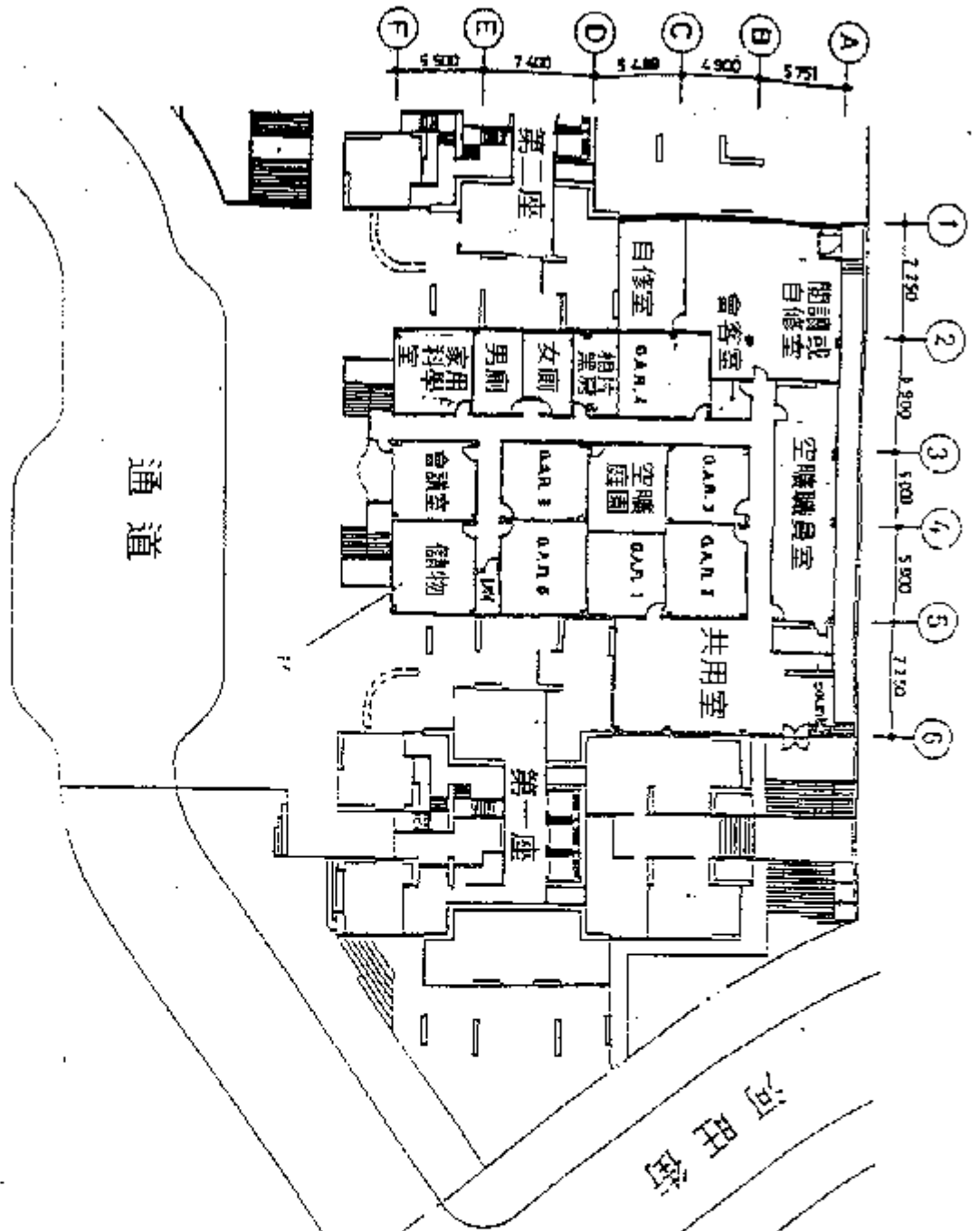
公契與管理協議

於一九九四年五月十九日按契約摘要
第634466號於屯門田土註冊處
登記在案

田土註冊署署長
【 】代行

孖士打律師行
香港遮打道10號
太子大廈16-19樓

社區及青年中心或閱讀室——地面圖
 在屯門市地段310號餘段·大興花園
 第二期之政府地方



由 WILL, FRED S. L. HO
 及 ARCH (UK), ARUNA, ARUNA ARORA ISDA
 Chartered Architects
 建築師

WILL

Architects
 Antislavery Project



目 錄

<u>部份及條款</u>	<u>頁數</u>
<u>第一部份</u> - 釋義	4-8
<u>第二部份</u> - 業主權利與責任	8-9
<u>第三部份</u> - 賣方額外權利	9-12
<u>第四部份</u> - 管理人與管理費	13-27
<u>第五部份</u> - 括除項目與賠償	27-28
<u>第六部份</u> - 業主委員會	28-31
<u>第七部份</u> - 業主會議	31-32
<u>第八部份</u> - 權利消失	33-34
<u>第九部份</u> - 雜項規定	34-35
第一附表	36-37
第二附表	38-39
第三附表	40-46

本契約於一九九四年五月六日訂立。立契第一方為大興紡織有限公司，其註冊地址位於香港夏慤道海富中心第一座3202室（以下稱為「第一業主」），立契第二方為大興紡織（發展）有限公司，其註冊地址位於香港夏慤道海富中心第一座3202室（以下稱為「賣方」），立契人第三方為張李進（CHEUNG LI CHUN），其地址為香港新界屯門大興花園第二期第八座18樓G室（以下稱為「第一承讓人」，如據本文內容接受時，該詞應包括其遺產執行人，遺產管理人及承讓人）及立契第四方為大興花園管理有限公司，其註冊地址位於香港夏慤道海富中心第一座3202室（以下稱為「管理人」，如據本文內容接受時，該詞應包括按本文規定委任之繼任人）

基於：

- (1) 在簽訂第一業主（賣方身份）與賣方（買方身份）於一九八七年十二月十八日簽署並按契約摘要第318096號於屯門田土註冊處登記在案之買賣協議（「該協議」）之前，第一業主已是屯門市地段第310號整片土地的註冊業主，並基於獲發滿意紙（在下文第一部份說明）而有權享有官契，年期自一八九八年七月一日起計，為期九十九年（減去最後的三天），而根據新界租約（續期）條例第150章第6節規定，該年期續期至二零四七年六月三十日，惟須遵守官契（在下文第一部份說明）。
- (2) 基於該協議規定，第一業主同意出售（亦包括其他項目）前述之屯門市地段第310號予賣方。
- (3) 按一份按契約摘要第564202號於屯門田土註冊處登記在案而日期為一九九二年九月七日的平邊契據，將屯門市地段第310號劃分為A段及餘段，並在附錄前述之平邊契據的平面圖畫出並分別塗上顏色。
- (4) 根據該協議之條款，賣方以實益擁有人身份擁有該地段（在下文第一部份說明），並按照認可人士（在下文第一部份說明）編制之建築圖則（在下文第一部份說明）發展或正在發展該地段。發展項目（在下文第一部份說明）由一座商業中心、一座兒童及青年中心、一所幼稚園、十一（11）座多層住宅大廈及其他有關設施組成。
- (5) 為出售用途，在概念上將該地段及發展項目分割為不可分割平均份數（在下文第一部份說明），並已按本文第一附表規定分配。
- (6) 賣方及第一業主經已領取滿意紙或轉讓批准（視情況而定），並享有權利轉讓或另行變賣不可分割份數，與及使用，住用發展項目之一個或多個部份之專有權利。
- (7) 按由立契第一方為第一業主，立契第二方為賣方及立契第三方為第一承讓人在本文日期簽訂之轉讓契約並按此轉讓契約內所表達之代價，第一業主轉讓及賣方轉讓並確認將該土地與發展項目之51份平均不可分割部份或份數連同擁有，使用，住用及享用大興花園第二期第八座18樓G室（以下稱為「該樓宇」）之充份及專有權利及持權予第一承讓人，惟須遵守及受惠於官契。除該份轉讓契約外，第一業主及/或賣方並未訂立該地段及發展項目之任何其他轉讓契約。

- (8) 本文各方同意訂立本文規定，以為屋邨及其共用地方與設施之管理，保養，修理，重修，保險及服務制訂規定，並為屋邨業主分攤該等管理，保養修理重修，保險及服務的支出，並為訂立及管制發展項目各業主之權利，利益及責任。
- (9) 註冊總署（田土註冊）署長按照官契特別條款第(25)(a)條批准本公契與管理協議之條款。

現認証本契約如下：

第一部份

釋義

1. 在本契約中，除本文內容另行准許或所需外，否則下列詞語應有下列意義：

「冷氣調節地方」

指通過中央冷氣系統獲中央冷氣供應的商業地方之部份；

「認可人士」

指WONG TUNG AND PARTNERS LIMITED 之S.T. HO先生，該詞應包括第一業主為代替S.T. HO 先生而委任的當時任何其他認可人士；

「大廈」

指按照構思圖則，園景美化建議及建築圖則及其任何批准修訂而在該地段建設或將會建設之各座大廈及其他結構物，而在單數時指該地段上任何一座大廈；

「建築圖則」

指由認可人士編制，並獲建築事務監督於一九九一年八月十五日按B.O.D權號第BLD(B)2/9335/89號批准有關發展項目或發展項目之任何一個或多個部份之總建築圖則及規格並包括任何獲批准之條訂；

「中央冷氣系統」

指向冷氣調節地方提供中央冷氣服務之冷氣機組，器材及有關設施；

「滿意紙」

指由屋宇地政署署長發出之證書或信函，證明已遵照與整個地段或有關該地段及其一座或多座大廈之一個或多個部份有關之官契特別及一般條件，並須獲得該署長滿意；

「商業地方」

指用作商業用途而按照建築圖則興建或將會興建之發展項目部份，應包括幼稚

園及與其有關之空曠遊戲地方及市場；

「商業共用地方與設施」

指及包括通道，進口，行人路，騎樓，梯級，梯台，廳堂，大堂，升降機大堂，光井，斜路，車路，貨物裝卸地方，行人路徑，行人道，管理辦事處地方，垃圾收集房，電掣房，變壓器房，發電機房，泵房，AHU房，PAU房，貯物房，電錶房，抽氣扇房，控制房，升降機房，冷氣機組房及地方，及為向商業地方供應食水或鹹水，排污，氣體燃料，電力，及其他服務而設有管道或其他設施之升降機，消防用升降機，載貨升降機，扶手電梯，廁所，花架，花槽，水箱，泵，消防灑水器，排水管，渠道，污水管，天線，電表，變壓器，照明，中央冷氣系統，鹹水及食水入口及總掣，發電機，電線，電纜及其他設施，及在發展項目上提供或裝設，並由第一業主及/或賣方現時或不時指定供商業地方業主及住客，及其真實訪客共用及受益之衛生裝置，電力裝置，固定裝置，器材及儀器，防火及滅火器材及儀器，保安系統及儀器，及任何地方及任何其他系統，用具及設施，但不包括發展項目共用地方與設施，住宅共用地方與設施，有關擁有，使用，住用及享用專有權利及特權屬於任何特定業主之發展項目內之地方，及位於發展項目只服務任何特定業主之有關設施；

「商業單位」

指獲得或將會獲得分配不可分割份數而位於商業地方之任何單位；

「共用地方與設施」

指發展項目共用地方與設施，商業共用地方與設施與住宅共用地方與設施之統稱；

「構思圖則」

指按照官契特別條件第(8)(a)條批准發展該地段之構思圖則，包括其獲批准之任何修訂。

「官契」

指列載香港政府批給第一業主屯門市地段第 310號之權利及享有權利之業權文件，即新批約第2837號，經由一九九二年四月二日及一九九二年十一月九日之批約修訂書（契約摘要第552536號及576145號）修訂或修改，按此，第一業主享有九十九年（減去最後三天）年期官契之所餘年期，該年期由一八九八年七月一日起計，並按香港法例第150章新界租約（續期）條例第6節續期至二零四七年六月三十日，並包括其任何續期及/或修改及/或續約；

「轉讓批准」

指註冊總署（田土註冊）署長於簽發滿意紙前發出之證書或信件，批准第一業主及/或賣方轉讓該地段不可分割份數及擁有，使用，住用或享用發展項目一個或多個部份之專有權力；

「發展項目」

指按照官契在該地段上建設或即將建設，並稱為大興花園第二期 (TAI HING GARDENS PHASE II) 之整個發展項目；

「發展項目共用地方與設施」

指及包括通道，進口，行人路，梯級，梯台，平台，外牆（政府地方外牆除外），平台天台，天台（包括政府地方以上之園景美化地方及其休憩及任何其他設施）及樓面，空曠地方，廳堂，大堂，光井，緊急通道地方，服務地方，車路，道路及行人路，行人構道，庭園，斜路，貨物裝卸地方，垃圾收集中心，電掣房，泵房，變壓器房，發電機房，電錶房，貯物房，燃料缸房，過濾機組房，廁所，斜坡，食水及鹹水貯存及處理地方，管理房及管理員宿舍，園景美化地方，花園，花槽，遊樂場，有蓋遊樂地方，有蓋行人路，有蓋行人天橋（如有），及為向發展項目供應食水或鹹水，排污，氣體燃料，電力，及其他服務而透過現時或於任何時間位於該地段地下，其上或穿越該地段並設有管道或其他設施之升降機，扶手電梯，排水管，渠道，水掣，污水管，水箱，光井，食水及鹹水貯存及處理機組，食水及鹹水入口及總掣，污水處理機組，過濾機組，燃料缸，泵及泵站，公用天線及電台天線系統，電線，電纜及其他設施，及在發展項目上提供或裝設，指定供發展項目及該地段內地方共用及受益之公眾電話亭（如有），電燈柱，及其他照明設施，電力站及分站，防火及滅火器材及儀器，保安系統及儀器及任何其他機械系統，用具或設施，及第一業主及/或賣方按照本文規定現時或不時指定供發展項目共用及受益之任何其他系統，用具及設施，但不包括商業共用地方與設施，住宅共用地方與設施，有權擁有，使用，住用及享用專有權利及特權屬於任何特定業主之發展項目地方，及位於發展項目內只服務任何特定業主之有關設施；

屋邨

指發展項目，但不包括政府地方。

「政府地方」

指兒童及青年中心，閱讀及自修室，包括按照官契特別條件第 (9)(a)(vii) 條提供及興建之有關設施，並在本文附錄圖則上塗上粉紅色，以資識別。

「大廈規則」

指根據本文第45條制訂之不時有效規則，用作補充本契約及管轄屋邨及其任何部份。

「園景美化建議」

指屋宇地政署署長按照官契特別條件第(8)(b)條批准之該地段園景美化建議，包括其獲批准之任何修訂；

「該地段」

指接屯門市第 310 號餘段，於屯門田土註冊處登記在案之整塊或整片土地，並包括其任何擴展部份（如有）；

「管理單位」

指按本文第一附表規定分配給商業單位，住宅單位及停車位之概念份數，以期計算各業主各自應付屋邨管理支出供款；

「入伙紙」

指建築事務監督對各大廈或其任何部份簽發之臨時或永久入伙紙；

「業主」

指及包括擁有當時任何不可分割份數之每位人士（包括第一業主及賣方），及任何該等不可分割份數之每位共同業主及共有業主，並須按土地註冊條例（第 128 章）登記成為業主；如任何該等不可分割份數以按揭方式轉讓或抵押時，業主一詞應包括按揭人及承按揭人兩者，惟在按揭規定規限下，賦予該等不可分割份數業主之表決權利，只能由按揭人行使，但如承按揭人已接收該等不可分割份數或收取該等份數之租金及利潤時不在此限；

「業主委員會」

指按本文規定成立之屋邨業主之委員會；

「停車位」

指該地段內或在該地段上建設或將會建設之任何大廈或結構物內所提供之地方或停車場，以期用作或保留用作停泊私家車及輕型貨車，或貨車或服務車輛裝卸地方，或供貯存單車或機動車輛用途；

「行人路」

指由賣方興建或將會興建之行人隧道及／或行人路（如有），用作連接通往相連地段之行人流量，以及與其有關之所有樓級，樓梯及其他結構物；

「公眾共用地方與設施」

指及包括大眾獲准通達之發展項目共用地方與設施，包括通道，騎樓，行人路及該地段內其他共用地方；

「保留休憩地方與設施」

指及包括為休憩用途而提供，裝置或擬用之所有地方及設施（惟須遵守第一業主及／或賣方及／或管理人不時制訂之規則及規例），包括游泳池（包括泳場，兒童淺水池，泳池辦事處，更衣室及貯物室）及網球場，及賣方現時或不時

為有關用途而設計興建之其他休憩地方與設施。

「住宅地方」

指按照建築圖則興建或將會興建用作住宅用途之發展項目部份。

「住宅共用地方與設施」

指及包括保留休憩地方與設施，通道，進口，梯台，廳堂，平台天台，服務遊廊，大堂，升降機大堂，樓梯，電錶房，電掣房，變壓器房，電話接線機房，貯液房，緊急發電機房，升降機房，泵房，機組房，管理房，垃圾槽及垃圾房，光井，及為向發展項目住宅地方供應食水或鹹水，排污，氣體燃料，電力，及其他服務而使用設有管道或其他設施之升降機，消防用升降機，水箱，泵，天線，電錶，變壓器，發電機，照明，排水管，渠道，污水管，鹹水及食水引入口及總掣，電線，電纜及其他設施，及在發展項目上提供或裝設，並由第一業主及／或賣方現時或不時指定供住宅地方業主及住客，及其真實訪客共用及受益之衛生裝置，電力裝置，固定裝置，器材及儀器，防火及滅火器材及儀器，保安系統及儀器，及任何其他地方及任何其他系統，用具及設施，但不包括發展項目共用地方與設施，商業共用地方與設施，有關擁有，使用，住用及享用專有權利及特權屬於任何特定業主之發展項目內地方，及位於發展項目只服務任何特定業主之有關設施；

住宅單位

指已獲或將獲分配不可分割份數，並位於住宅地方之單位。

不可分割份數

指按照本文規定或任何公契分契分配之該地段及發展項目之不可分割部份或份數。

2. 在本文中（如本文內容准許或所需），凡只屬單數字詞，其意義應包括複數，反之亦然；凡只屬男性之字詞，其意義應包括女性及中性；凡屬人士字詞，應包括公司。
3. 本契約所加入之頁邊附註及標題僅供參考方便而設，並不影響有關條款及段落之解釋或詮釋。

第二部份

業主權利與責任

- | | |
|--------------------------|--|
| 第一業主及賣方享有專有權利等，但轉讓給第一承讓人 | 1. 第一業主以註冊業主身份及賣方以實益擁有人身份，在遵守及受益於仍屬有效之官契下，應在此後經常括除第一承讓人享有擁有，使用，住用及享用整個該地段及發展項目之獨有及專有權利及特權，與其從屬權利及其全部租金及利潤，惟只有轉讓給第一承讓人之該樓宇則不在此限，並須遵守前述轉讓契約批給第一承讓人之權利及特權，及須遵守本契約之規定。 |
|--------------------------|--|

樓宇除外

- 第一承讓
人享有該
樓宇之專
有權利等
2. 第一承讓人在遵守及受益於官契及本文規定下，應在此後經常括除第一業主及賣方享有擁有，使用，住用及享用按前述轉讓契約轉讓給第一承讓人之該樓宇之充份及專有權利及特權，與其從屬權利及其全部租金及利潤。
- 第二附表
之權利及
特權
3. 每份不可分割份數連同擁有，使用，住用及享用發展項目任何部份之充份及專有權利及特權，應由不時有權享有該等份數及特權之人士所擁有，惟須規限及受益於本文第二附表規定之權利及特權及本文之明確約言及規定。
- 第三附表
限制
4. 每份不可分割份數當時之一位或多位業主此後經常須受本文及本文第三附表所載之約言，規定及限制約束，並須遵從及履行該等約言，規定及限制。
- 業主轉讓
等權利
5. 在官契規限下，每位業主應有充份權利及自由，將其不可分割份數，連同與其一併享有擁有，使用，住用及享用發展項目任何部份出售，轉讓，按揭，租賃，批出許用權或另行變賣或處理，毋須徵詢其他業主或以任何方式對任何其他一份或多份不可分割份數享有權益之其他人士，並毋須令該等其他業主或該等其他人士成為交易之一方，惟任何該等出售，轉讓，抵押，租賃或許用項目，均須明文規定規限及受益於本契約。
- 享用權利
不得與不
可分割份
數分開處
理
6. 使用，住用及享用該地段或發展項目任何部份不得與其一併擁有之不可分割份數分開出售，轉讓，按揭，抵押，租賃或另行處理，惟本條之規定不得延用於年期（包括任何續約權利或選擇權）不超過十（10）年之租約或租務協議。
- 共用地方
與設施用
途
7. 每位業主應享有充份權利及自由（與享有相同權利的其他人士共同享有，惟受公眾共用地方與設施中大眾之權利所規限），為與正確使用及享用發展項目共用地方與設施有關所有用途，而通過，來回，沿著及使用該等地方與設施，而享有擁有，使用，住用及享用任何商業單位之業主，應享有充份權利及自由（與享有相同權利的其他人士共同享有），為與正確使用及享用商業共用地方與設施有關所有用途，而通過，來回，沿著及使用該等地方與設施，而享有擁有，使用，住用及享用任何住宅單位之業主，應享有充份權利及自由（與享有相同權利的其他人士共同享有），為與正確使用及享用住宅共用地方與設施有關所有用途，而通過，來回，沿著及使用該等地方與設施，惟須受本文規定，管理人權利及與其有關之大廈規則所規限。

第三部份

賣方額外權利

8. 只要其仍為任何不可分割份數之實益擁有人時，賣方應享有獨有及絕對權利，於任何時間不時於按其絕對酌情認為適當時，作出下列所有

或任何行動或契約，及行使下列所有或任何權利：

劃定額外
發展項目
共用地方
與設施等
權利

(a) 有權按其絕對酌情認為合適時，以契約方式劃定及宣佈賣方實益持有擁有，使用，住用及享用獨有及專有權利及有權收取租金之該地段或大廈之任何地方或部份，在其認為合適之一個或多個期間成為額外發展項目共用地方與設施，或商業共用地方與設施或住宅共用地方與設施。自該項劃定或宣佈後，按本文規定，該等發展項目共用地方與設施，商業共用地方與設施或住宅共用地方與設施（視情況而定）應成為發展項目共用地方與設施，商業共用地方與設施或住宅共用地方與設施（視情況而定）之一部份，而厘邨之業主隨後應以發展項目共用地方與設施，商業共用地方與設施或住宅共用地方與設施（視情況而定）之一部份方式保養及維持該等部份之費用作出供款，惟賣方作出該等劃定項目時，不應干擾業主擁有，使用，住用及享用其擁有之商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之權利，及業主之權益及權利不應受到不利或重大影響；

為業主一
般設施用
途轉讓共
用地方與
設施權利

(b) 將整個共用地方與設施，連同與其有關數目之不可分割份數轉讓給管理人之權利，以期作為發展項目有關業主及其他有關住客一般設備用途，惟須遵守官契及遵守本契約。因此，管理人應以當時有關業主之受託人身份持有該等不可分割份數，與及擁有，使用，住用及享用該等有關樓宇之專有權利，而若管理人清盤，收到接管令或被辭退，並按照本文規定委任另一位管理商取代其職時，清盤人，接管人或管理人（視情況而定）應將該等不可分割份數連同其代表之共用地方與設施轉讓給新管理人，惟本文所載任何規定，不得以任何方式束縛或削弱本契約所載管理人權利及權力；

賣方轉讓
權利及分
配及重新
分配不可
分割份數

(c) 在規限及受益於與其有關之官契及本契約規定下，享有充份不受限制權利，不受業主任可干擾下，轉讓，按揭，抵押，租賃，批出許用，批出特許使用，放棄擁有或另行處理賣方保有之不可分割份數，並有權不時分配及再分配住宅地方以外之不可分割份數予發展項目內之特定商業單位或停車位，及轉讓，按揭，抵押，租賃，批出許用或批出特許使用擁有，使用，住用及享用發展項目內任何有關樓宇之充份及專有權利及特權，惟該等不可分割份數之任何分配或再分配項目，不得使(a) 商業地方；(b) 停車位；(c) 政府地方；(d) 保留休憩地方與設施等每個部份所獲分配之不可分割份數總數削減至低於本文第一附表列載之適用不可分割份數總數；

建築圖則
更改等權
利

(d) 有權更改，修訂，變更，增訂或修改在本文日期存在之建築圖則，毋須獲得任何業主或本文任何立契方同意或批准，惟本文任何規定不得減免賣方根據官契領取屋宇地政署署長或其他政府機構事前書面批准之規定，但任何該等更改，修訂，變更，增訂或修改項目，不得干擾業主擁有，使用，住用及享用其擁有商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之權利，或阻礙或限制來往該等商業單位，住宅單位，停車位或政府地方通道，惟屋宇地政署署長就整個地段而對官契所載所有確實責任簽發

滿意紙後，賣方此項權利不適用於政府地方。

- 官契修訂申請等權利 (e) 按賣方認為適合之方式與政府申領，談判及協定修訂，變更或修改官契（包括其附錄之圖則），毋須任何業主同意或批准，並以賣方名義簽訂任何文件，並（如有需要）務使第一業主簽訂與其有關之任何文件，但毋須聯同任何其他業主簽訂該等文件，惟在行使此項權利時，不得干擾業主擁有，使用，住用及享用其擁有商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之權利，或阻礙或限制來往該等商業單位，住宅單位，停車位或政府地方。
- 行人路談判權利 (f) 有權按賣方認為合適之條款及條件與隔鄰土地之各位業主談判及協定，以期建設及保養連接大廈與隔鄰土地建築物之行人路（如有）。
- 興建行人路之進入權利 (g) 帶同一切所需器材，機組及物料，進入及逗留該地段及發展項目之所有部份，以期建設行人路（如有）及/或發展項目之其他部份；而為此目的，賣方可於其不時認為合適時，在該地段及發展項目內，其下或其上進行該等工程。賣方進入該土地及發展項目進行該等工程之權利，應同樣以平等方式延用於賣方授權之所有必需承辦商，代理商，工人及其他人士。賣方在進行有關工程時，可不時向各業主簽發書面指示，在工程進行時，各業主，其傭人，代理商或許用人可或不可使用該地段及發展項目之地方或部份，但賣方須修好因有關建築工程造成或出現之任何滋擾，損毀或損失，惟在行使此項權利時，不得干擾業主使用及享用其擁有商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之權利，及在行使該等權利時不應限制或阻礙來往該等商業單位，住宅單位，停車位或政府地方。
- 煙囪，廣告標誌等裝固等權利 (h) 有權裝固，建設，保養，更改，翻新及清理任何一個或多個煙囪，標誌，桅杆，天線，避雷針，照明及任何種類其他附屬裝置，並在遵守官契特別條件第(53)條下，有權在共用地方與設施任何一個或多個部份或仍未轉讓擁有，使用，住用及享用專有權利之發展項目其他地方裝固，建設，保養，更改，翻新及清理任何一個或多個廣告（設有照明或其他），並有權在發出事前書面通告（緊急情況除外）後之任何合理時間，為前述任何或所有目的，不論是否帶同工人及器材，而進入及逗留大廈任何部份，並有權按其認為合適之條件向任何其他人士批出許用權或另行准許或批出該等權利，惟按管理人意見，任何該等煙囪，標誌，廣告，桅杆，天線，避雷針，照明及其他附屬裝置對發展項目為必須的，及不應干擾業主使用及享用其擁有商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之權利，並在進行本文所載之任何工程時，應盡力減低對其他業主所造成之滋擾，並應修好對該等業主所擁有商業單位，住宅單位，停車位或政府地方因而造成之任何損毀。
- 發展項目命名權利 (1) 在發展項目或任何或所有大廈獲得簽發入伙紙前任何時間，並向各業主發出三個月事前書面通告後，更改該發展項目或大廈

名稱之權利，而賣方毋須承擔任何業主或對發展項目享有權益之其他人士因而造成或有關之任何損害，索償，費用或支出。

- 向公眾供
獻權利
- (j) 有權將賣方擁有之該地段及 / 或發展項目之任何一個或多個部份供獻給大眾，用作以車輛或不以車輛通過之通道，或按賣方絕對酌情認為合適之方式使用，惟作出該等供獻時，賣方不應干擾業主擁有其商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之擁有，使用，住用及享用權利，而各業主之權益與權利不應受到不利或重大影響，惟在建築事務監督因該等供獻項目而准許該地段內任何一座或多座建築物，或任何一座或多座建築物之任何一個或多個部份之上蓋面積百分比或地積比率超過所准許之上蓋面積百分比或所准許之地積比率，或政府為交換該等供獻而提供任何款項或批出土地作為賠償時，除第一業主或賣方外，任何業主無權索取任何利益，但第一業主或賣方因供獻共用地方與設施任何一個或多個部份而獲得之任何額外上蓋面積或地積比率或金錢賠償，應成為共用地方與設施或撥入管理基金（視情況而定）。
- 該地段界
線調整權
利
- (k) 有權調整及 / 或重接該地段之邊界，及與政府談判及協定有關事宜，並為此目的劃分該地段，交還，擴展或重批項目，並代表當時所有業主簽訂一切所需協議，契約或文件，毋須獲取各業主批准，或聯同任何業主成為有關項目之立約方，惟行使此項權利不得干擾業主擁有，使用，住用及享用其擁有之發展項目部份之權利。
- 轉讓賣方
保留權利
之權利
- (l) 有權將本文保留予賣方之所有權利轉讓給管理人，作為各業主及發展項目之居民或住客之一般設施用途。
- (m) 有權按賣方決定之條件，將共用地方一個或多個部份之通道權批給屯門市地段第310號A段之業主或住客，以期作為通過該地段來往前述 A段之通道，惟行使該項權利時，不得干擾業主擁有，使用，住用及享用其擁有之發展項目部份之權利，而業主之權益及權利不得受到不利影響。
- 訂立公契
分契權利
- (n) 有權為發展項目任何一個或多個部份訂立公契分契，惟該等分契不得與本契約規定相抵觸，或使任何其他先前公契分契具有約束力之其他業主權利，權益或責任受到影響。
- 賣方授權
書
9. 各業主（政府地方業主除外）現共同及個別不得撤銷地委任賣方為其代理人，並向賣方批出充份權利，權力及授權，為行使或有關上文第8條所載賣方權利而以作出所需之一切行動，契約，事務及事項，及簽訂，簽署，封蓋並以其行動及契約方式交付有關一份或多份契約，或簽署有關文件或文據。

第四部份

管理人與管理費

10. 管理人負責管理與任期
本文各方與管理人同意，由管理人負責屋邨之管理，營運，維修，保養，修理，重修，更換，保安及保險（上述所有或任何活動，若非不適用時，應包括在「管理」一詞意義內），最初任期從任何大廈或其任何一個或多個部份之首張入伙紙簽發日期開始，為期兩年，其後任期繼續，直至根據本契約第63(i)(v)條通過之決議終止管理人之委任，並須向管理人發出不少於三（3）個曆月之終止任期通告終止委任，或管理人向業主委員會發出不少於三（3）個曆月書面通告終止管理人委任，或管理人被清盤或受接管令接管為止。
11. 委任取代管理人
若管理人按上文規定發出通告時，管理人須召開業主委員會會議，以期選任新管理商取代其職，或如管理人被清盤或受接管令接管時，不少於業主委員會成員總數五分之一之成員可召開業主會議，以期選任管理商取代管理人職位，而該等會議應選任一位管理商，在按前述由不少於業主委員會成員總數五分之一人士召開之會議結束後，即時擁有本文管理人所有權力及職責，現特聲明及同意在任何大廈獲得簽發入伙紙後之任何時間，屋邨不得出現缺負責任及獲正式委任之管理商，負責管理有關大廈。
12. 款項審核及任期終止移交工作
在管理人召開業主委員會會議，或如前述業主委員會成員召開之業主會議後之六十天內，管理人應委任業主委員會選任之執業會計師行，以期審核管理人賬目及紀錄，費用由屋邨各業主負責。再者，管理人應在終止為管理人時，安排與屋邨管理有關之所有文件，紀錄，圖則及賬目，移交予新管理人或業主委員會。
13. 管理人薪酬
管理人執行本文管理人職責之每年薪酬，應為屋邨良好有效管理而合理及正確產生之年度總支出（不包括管理人薪酬）之10%。管理人亦可收取或接付在執行本文管理人職責時正確產生之所有償付款項及自陶腰包支出。管理人薪酬之付款辦法，應以十二個相同款額曆月分期方式預付款項，每次有關付款之款額，應為估計管理人年度薪酬十二份之一，該項估計即按照本文第14至17條規定編訂預算，屋邨各業主對良好有效屋邨管理應付之10%。基於需將有關年度薪酬改為該年度正確薪酬之任何調整付款或扣除項目，應於按本文第37條規定該年度之管理賬目之審核工作完成後二十一（21）天內進行。
14. 估計管理支出年度預算
為釐定屋邨各業主應付之供款，管理人須編制一份顯示屋邨來年估計管理支出之預算。首份年度預算應由管理人於屋邨任何一個或多個部份獲簽發首張入伙紙之簽發日期前編制，而所包括期間須由首張入伙紙簽發日期起至隨後之十二月三十一日止，惟首張入伙紙之簽發日期為任何特定曆年之六月三十日後任何日子時，該首份預算包括之期間，應由該入伙紙簽發日期起計，至翌年十二月三十一日止。在按照本契約規定成立業主委員會後，該等年度預算應於來年度開始最少兩（2）個月前，在徵詢業主委員會後編制，並應分為兩個部份：

屋邨及/
或發展項
目共用地
方與設施
有關支出

(a) 第一部份應包括管理人認為（其決定應屬結論性質，惟明顯錯誤除外）對所有業主利益為必需，或屋邨及/或發展項目共用地方與設施正確管理，清洗，保安及保養所需之所有支出（包括位於政府地方上層之園景美化地方及其上之休憩及其他設施之正確管理，保養，修理，翻新天台板，天台裝修，及天台天氣防護層之費用）。在有關支出中，不應包括管理人認為應包括在下文（b）分條所載預算第二部份之有關支出，惟須包括（但不得影響前文所述一般原則）：

- (i) 所有發展項目地方與設施之保養，營運，修理及清洗，及其照明，及管理人認為與其有關而決定購置或租用之所有機組，器材及機器；
- (ii) 發展項目共用地方與設施上之草地，花槽及園景美化地方之種植，灌溉及保養；
- (iii) 服務發展項目共用地方與設施之電力，氣體燃料，用水，及其他公用服務費用。
- (iv) 為整個發展項目提供護衛巡邏服務；
- (v) 保養行人路（如有）及按官契需作出保養之該地段內外地方，排水管及渠道之費用及支出；
- (vi) 行人路（如有）應付之任何許用費或其他支出；
- (vii) 按官契須付之地稅及所有款項（不包括地價）；
- (viii) 為屋邨及/或共用地方與設施之部份投購管理人審慎決定須投購火險及或其他災害破壞保險，並為管理人投購第三者保險或公眾責任保險，或僱員賠償保險，或根據本契約第 39(c)條管理人認為需投保，並須由管理人投購之其他保險；
- (ix) 合理數額之應變款項；
- (x) 管理人在執行本契約規定之服務時正確產生之法律及會計費用。

除上述各項外，亦有一項款項須列入預算之此個部份，即按照本契約第13條計算之管理人薪酬。

(b) 第二部份應包括管理人認為（其決定應屬結論性質，惟明顯錯誤除外）特別列入屋邨不同部份之支出，並應分為四個部份：

商業地方
有關支出

- (1) 第一分部應包括管理人認為（其決定應屬結論性質，惟明顯錯誤除外）特別列入商業地方之商業單位之所有支出。在此部份中，應包括與商業共用地方與設施之正確

管理，清洗，保安及保養有關之所有支出，特別是商業共用地方與設施之升降機及扶手電梯及其器材之營運，保養，修理及更換；

住宅地方
有關支出

- (ii) 第二分部應包括管理人認為（其決定應屬結論性質，惟明顯錯誤除外）特別列入住宅地方之住宅單位之所有支出。在此部份中應包括與住宅共用地方與設施之正確管理，清洗，保安及保養有關之所有支出，特別是組成保留休憩地方與設施之設施及器材，住宅共用地方與設施之升降機及其器材之營運，保養，修理及更換，提供沖廁用水供應，及其進口大堂及升降機廳堂之營運，保養，修理，清洗，照明及保安等收費；

停車位有
關支出

- (iii) 第三分部應包括管理人認為（其決定應屬結論性質，惟明顯錯誤除外）特別列入停車位之所有支出。在此部份中，應包括與停車位之正確管理，清洗，保安及保養必要及所需之所有支出；

冷氣調節
地方有關
支出

- (vi) 第四分部應包括管理人認為（其決定應屬結論性質，惟明顯錯誤除外）特別列入冷氣調節地方之所有支出。在此部份中，應包括在管理人不時釐定之營運時間內向冷氣調節地方提供冷氣服務之中央冷氣系統之營運，保養，修理及電力供應收費有關之所有支出；

惟屬於更換位於或組成共用地方與設施之裝置，系統，器材，及儀器之資本性質支出，應在預算適當部份以獨立題目編制，並應於本契約第21條所載之資本器材基金成立後，由該基金支付有關支出。

業主委員
會審議年
度預算

15. 年度預算須徵詢業主委員會（只於其根據本契約規定成立後作出徵詢）後編制，而在徵詢後，管理人可根據業主委員會之提議修改有關預算，惟並無任何責任作出修改，而若不按前述方式作出修改時，有關預算應被視為獲得接納論。

管理費業
主供款

16. 管理人應按照下列原則釐定每位業主基於管理人管理屋邨內各大廈而對預算作出供款之款額：
- (a) 每位業主須就其為業主之任何商業單位，住宅單位或停車位所獲分配之每個管理單位支付年度預算第一部份評定之總額按一個分數計算之數額，該分數之分子為壹，而分母相等於屋邨管理單位之總數；
 - (b) 除須支付上文(a)段之款額外，每位業主亦須就其為業主之商業單位所獲分配之每個管理單位支付年度預算第二部份第一分部評定之總額按一個分數計算之數額，該分數之分子為壹，而分母相等於分配予屋邨各商業單位之管理單位總數；
 - (c) 除須支付上文(a)及(b)段之款額（如有）外，每位業主亦須就

其為業主之住宅單位所獲分配之每個管理單位支付年度預算第二部份第二分部評定之總額按一個分數計算之數額，該分數之分子為壹，而分母相等於分配予屋邨各住宅單位之管理單位總數；

- (d) 除須支付上文(a),(b)及(c)段之款額(如有)外，每位業主亦須就其為業主之停車位所獲分配之每個管理單位支付年度預算第二部份第三分部評定之總額按一個分數計算之數額，該分數之分子為壹，而分母相等於分配予屋邨各停車位之管理單位總數；
- (e) 除須支付上文(a),(b),(c)及(d)段之款額(如有)外，每位業主亦須就其為業主而位於冷氣調節地方之商業單位所獲分配之每個管理單位支付年度預算第二部份第四分部評定之總額按一個分數計算之數額，該分數之分子為壹，而分母相等於表示屋邨內冷氣調節地方各商業單位之管理單位總數；

惟若任何有關停車位基於與屋邨管理有關而按不收費方式出租或批出許用權給管理人使用時，管理人可於考慮管理人須按照本契約規定管理屋邨一個或多個部份之職責後，按管理人絕對酌情認為合適比例削減按上文(a),(b),(c),(d)及(e)段原先應付之款額。

年度預算
不足彌補
支出之修
訂預算

17. (a) 若管理人在任何時間發覺年度預算不足以彌補所有支出時，在遵守本文(b)分段規定後，管理人應徵詢業主委員會(只在其成立後)編制修訂預算，而第14至16條之規定，在細節修改後，應如對年度預算一樣適用於修訂預算。在根據第14條計算來年有關預算時，應考慮運用任何盈餘，並在任何情況須用於屋邨之管理支出。

管理人可
收取額外
費用

- (b) 如屋邨管理支出出現不足之數時，管理人亦有權在徵詢業主委員會(只在其成立)後，臨時(即按上文(a)分段編制之修訂預算前)將屋邨任何業主每月供款增加額外款項，以期應付任何會計年度之估計修訂支出，而任何有關款項應成為有關業主之管理支出每月供款，並可按此追討。

管理支出
不包括項
目

18. 不理本文所載任何規定，並為免存疑，屋邨各業主按照本契約應付之管理支出不應包括：

- (a) 應歸入或有關發展項目或其任何部份興建或完成費用之款項，所有有關款項應由賣方獨力承擔；
- (b) 保養，修理，管理政府地方及提供其保安及保險之所有費用及支出，而責任應由其業主承擔，而其業主應獨自負責承擔及支付其費用及支出；
- (c) 就任何商業單位，住宅單位，停車位或政府地方而當時應付之所有現時及未來稅項目，差餉，評定稅項，物業稅，水費(如

以獨立水錶紀錄)及任何種類開支,應由其當時業主承擔。

- (d) 保持任何商業單位,住宅單位,停車位或政府地方之內部附屬裝置及固定裝置,窗及門,連同其不組成共用地方與設施而位於其上之水喉,電力裝置,機組,器材,儀器或服務處於良好居住及修理狀況,應由該等商業單位,住宅單位,停車位或政府地方之當時業主獨自承擔。

19. 不理本文所載任何規定下,如管理人按官契或本契約購入任何停車位之不可分割份數,而因該等不可分割份數及與其一併持有之停車位之擁有權所收到之收入(如有)須括入管理基金時,該等不可分割份數及與其一併擁有之停車位,應獲豁免本契約規定之管理支出供款,而其獲分配之管理單位應在本文第16條規定管理供款計算中扣除。

20. 在第18條規限下,但不理本文所載任何相違背規定,如任何單項支出超出或估計超出\$50,000.00,而不受任何保險保障及管理人認為應歸入屋邨任何一個或多個特定部份,而屋邨其他部份之商業單位,住宅單位或停車位之業主不會或將不會因該等支出而獲得任何重大得益時,管理人可(在下文所載規限下)決定由與已經或將會出現之該等支出項目有關之屋邨一個或多個部份之一位或多位業主(在本條款中,以下稱為「有關業主」)支付,所有其他業主毋須付款,而管理人應進一步決定有關業主承擔該等支出之方式,份數或比例。在作出該等決定後,管理人應即時以人手或掛號郵遞方式向有關業主個別發出有關書面通告,或將通告在屋邨公眾告示板上展示,而下列各項應屬適用:

- (a) 擁有有關業主所持有之不可分割份數之百分之十(10%)或以上之業主,可於該項決定後之一(1)個月內向業主委員會及管理人發出書面通告,告知爭議該等決定,而有關爭議應提交業主委員會審議;
- (b) 若在一(1)個月內並無任何有關業主發出爭議通告或有關業主爭議人數不足時,應視為有關業主接受決定論,而有關業主應按管理人決定之方式,份數或比例付款;
- (c) 若持有有關業主擁有之不可分割份數之百分之十(10%)或以上之業主發出該等爭議通告時,管理人應於該等通告之二十一(21)天內召開業主委員會會議,並向有關業主發出通告,邀請其出席業主委員會會議,提出對管理人決定之正反陳述。在考慮該等陳述及管理人希望作出之任何陳述後,業主委員會應向管理人作出委員會之建議或前述之審議;
- (d) 管理人應接受業主委員會作出之建議,而獲接受之建議應成為最終決定,並對有關業主及管理人均具有約束力。

惟(1) 本條款之規定不得與共用地方與設施任何意外產生之任何第三者因死亡,人身損傷或損害賠償而作出之任何索償,或管理人所僱用之任何人士提出賠償索償有關;(2) 若屬不超過\$50,000.00,而不

受任何保險保障及管理人認為應歸入屋邨任何一個或多個特定部份，但屋邨其他部份之業主不會或將不會因該等支出而獲得任何重大得益時，管理人應按其絕對酌情決定，將該等支出括入成為屋邨管理支出之一部份。

- 成立資本 21. 應於管理人認為適當時間設有由管理人維持之資本器材基金，用作更換共用地方與設施之裝置，機組，物料及器材之資本性質支出付款用途。屋邨一個或多個部份之每位業主，在接收其擁有之屋邨部份前，須向管理人繳交相等於其（1）個月每月管理供款之存款，作為最初供款。屋邨一個或多個部份之每位業主亦須於接獲要求時，向管理人再繳交各業主在週年業主大會中按管理人建議決定之每個曆年之年度供款，以期維持前述資本器材基金處於管理人及業主委員會認為適當之水平。
- 器材基金
- 業主支付 22. 屋邨一個或多個部份之每位業主（第一業主及賣方除外），應於接收其擁有之屋邨部份前，須向管理人繳交相等於三（3）個月分配予其為業主之商業單位，住宅單位或停車位所獲分配之每個管理單位應付之每月管理供款，作為按本契約有關業主準時支付應付或將會應付款項之擔保，惟按此支付之該等最初按金不得超過按照上文第14條編制首年預算內其首年應付管理供款百分之二十五（25%）。屋邨一個或多個部份之業主在任何情況均無權要求以前述按金抵銷按本契約該等業主須支付之款項。不理前文（並在不影響本契約管理人一般權利下），管理人有權以按金抵銷本契約業主須支付之任何款項；管理人並無責任行使該等抵銷權利，而在管理人控訴並未付款之屋邨一個或多個部份業主之任何訴訟中，該等業主無權要求管理人在行使本契約因該等違約所享有之其他權利前行使該等抵銷權利，以期減低該等業主之損失。如管理人行使此第22條抵銷權利，管理人應有權要求有關業主或其業權承繼人補充按金至基於有關商業單位，住宅單位或停車位（視情況而定）獲分配之每份管理單位而應付之現行每月管理供款之三（3）倍水平。
- 管理費按金
- 付款到期 23. 管理人應有絕對酌情權決定屋邨一個或多個部份之每位業主按本契約應付供款或款項到期付款之一個或多個日子。
- 日子
- 管理人有 24. 不理本文所載任何規定，管理人應享有下列酌情權：
- 權徵收額 外收費及發給還款
- (i) 在獲得有關業主同意下，基於管理人向該等業主提供超出本文規定提供之服務，有權向該等業主徵收及保留額外收費，包括但不限於因於正常運作以外時間提供冷氣供應，而向位於冷氣調節地方之商業單位任何業主徵收額外費用之權力；
- (ii) 若任何業主作出或執行本文管理人職能或職務時，部份退還按本契約該等業主應付之收費。
- 管理人有 25. 管理人可向該地段內土地及建築物內毋須支付本契約管理供款之許用人，租客及其他住客收取管理人按其絕對酌情決定之一項或多項款項，而所收取之一項或多項款項應成為管理基金之一部份。
- 權向許用人收取管理費

國事追討或試圖追討

- 未能支付 26. 如屋邨任何業主於任何應付款項到期日期後之三十 (30) 天內，並未向管理人支付該等款項時，該等業主亦須向管理人再支付下列款項
- (i) 按款項仍未清付期間每三十 (30) 天或其任何部份為一期，未清付款額每\$100.00或其任何部份支付\$1.50之比率計算之利息；
 - (ii) 不超過 \$300.00之收賬費，以彌補因違約而產生之額外工作之費用 (附加於下文所載訴訟法律費用)，而該收賬費應以管理基金入賬。
- 扣押或民事 27. 按照本契約規定屋邨任何業主應付之所有款項，連同前述之有關利息，前述收賬費，本契約任何規定違約所索償之所有損害賠償，及在追討或試圖追討該等款項產生或有關之所有其他支出，應可由管理人起訴之民事訟案方式追討 (在任何該等訟案中，可包括按全數賠償基準計算管理人在該等訟案費用之索償，而違約業主除須承擔所索償之款項外，亦須承擔該等費用)。在任何該等訟案中，管理人應被結論性視為出任整體代表各業主 (違約業主除外) 之代理人，而按本契約規定被訴屋邨任何業主不得提出或無權提出權力不足為抗辯理由，或對管理人以原訴人身份起訴，或追討可能被判為應付款項之權利提出反對。
- 將違約業主不可分割份數登記抵押 28. 若屋邨任何業主在有關款項到期應付日期後三十 (30) 天內並未支付按照本契約規定該等業主應付之款項，或並未支付任何法院因本契約條款及條件之違約而裁定之任何損害賠償時，該等款項連同本文第26條列明之利率及數額計算之利息及收賬費，與及追討或試圖追討有關款項產生之所有費用及支出，包括本文第27條指稱之法律費用及登記下文指稱之抵押費用，均可以違約業主之一份或多份不可分割份數抵押，並在不影響本文任何其他補償下，管理人有權按契約摘要方式在有關區域田土註冊處登記違約業主之一份或多份不可分割份數之有關抵押。該等抵押應如下文所載保持有效及可予執行，不理該等款項已獲裁決，除非直至該等裁決獲得滿足為止。
- 出售命令 29. 按照上一條款登記之任何抵押應可按公義抵押方式執行，由管理人起訴訟案，以期獲得法庭命令出售違約業主一份或多份不可分割份數，與及與其一併擁有之使用，住用及享用屋邨部份之專有權利，而本契約第27條之規定應同等適用於該等訟案。
- 開展訴訟執行本契約 30. 在不影響本文所載任何事項下，管理人應進一步享有權力，為強制任何業主及通過，按照或獲得任何該等業主批准住用發展項目任何部份之任何人士遵從及履行對該等業主具有約束力之本契約之約首，條件及規定及按本文制訂之大廈規則，及為追討該等違約，不遵從或不履行項目之損害賠償等用途而開展訴訟。本契約第27條款之規定應適用於所有該等訴訟。
- 管理人追討保險金 31. 在本契約第64條規定下，管理人基於屋邨任何部份蒙受之任何損毀或損失而追討所得所有保險金，賠償或損害賠償，應由管理人用於修

- 等應用 ，重建或修復屋邨該等部份用途。
- 因違約向 32. 若管理人按本契約第 26-30條規定向業主作出索償之任何事務或事項
業主索償 有關而收到或追討所得任何保險金，賠償，損害賠償，費用支出及退
保險金等 款（視情況而定）時，有關款項在扣除管理人追討款項產生任何費用
應用 及支出後，應列入被索償業主之賬戶。
- 利息，收 33. 管理人收到之利息，收賬費及管理人根據本文規定維持設有利息銀行
賬費及其 賬戶所賺利息，及管理人基於批出所需任何批准而有權向業主（只有
他收費用 政府地方業主除外）收取之收費及其他代價，應按管理人不時決定之
於管理支 方式作為屋邨之管理支出用途。
出
- 所付按金 34. 終止為屋邨任何一份或多份不可分割份數之業主，應就其終止為業主
及管理費 之一份或多份不可分割份數，終止對管理人所持有之基金享有權益，
及資本品 包括按第22條支付之按金，及按本契約第21條支付之資本性質基金供
材基金不 款，以期所有該等基金均持有並用於屋邨之管理，不理屋邨不可分割
得退還但 份數擁有權有任何改變，惟任何該等按金及資本器材基金供款仍未運
可轉戶用 可轉戶用部份，應可轉入該等一份或多份不可分割份數新業主名下，
部份 並於該地段交還政府而不獲得官契時，該等基金之任何餘款，若屬本
 文第 64 條規定之權利及責任消失者，則為前述基金適當部份，應由
 交回該地段之前對管理支出供款之各業主按比例分配，若屬前述權利
 與責任消失者，則由權利與責任消失之各業主（只有政府地方業主除
 外）按比例分配。
- 財政年度 35. 屋邨管理或其任何一個或多個部份之財政年度應於屋邨特定部份獲簽
發首張入伙紙日期開始，並於同年十二月三十一日終止，但其後之財
政年度應於一月一日開始，並於該年十二月三十一日終止，惟管理人
有權於任何時間更改財政年度，但只能每五年更改一次，惟獲得業主
委員會事前批准並於屋邨公眾告示板上發出通告公佈更改者則不在
此限。
- 管理人出 36. 管理人在行使本文管理人權力所收到之所有款項（但獲業主委員會不
任管理基 時批准數額之充足零用現金則不在此限），應成為管理基金之一部份
金業主受 並存入以管理人名義在持牌銀行開立設有利息之一個或多個獨立賬
託人 戶，而尚未支出款項應以信託方式代表各業主持有。管理人應對行使
 本文管理人權力收到之所有款項及產生之所有支出保存賬目。再者，
 管理人亦應於每一季度編制收支簡報，並在屋邨公眾告示板上張貼該
 等簡報。
- 審核年度 37. 在每個財政年度完結後六（6）個月內，管理人應編制上一個財政年
賬目 度之年度賬目，並須由管理人委任之執業會計師行簽証，證明賬目屬
 該上一個財政年度期內所有收支項目之準確簡報。
- 查閱賬目 38. 管理人在接獲任何業主（只有政府地方業主除外）發出之合理通告後
，應准許該等業主在按本契約編制之任何賬目按本文規定簽証後查閱
該等賬目。管理人在任何業主（只有政府地方業主除外）要求及在收
到合理印制賬目收費後，在年度賬目按本文規定編制完成及簽証後任

- 何時間，將一份載有按本契約及將會從該等基金提取款項時人應在各業主於週年業主大會中提名之獨立執業會計師行書
- 立之資本器材基金特別附註，賬目文本送交該等業主。管理時，委任各業主在前述週年大管理人編制之賬目。
39. 在本契約第10條規限下，屋邨管一個或多個部份之首張入伙紙簽其後任期直至按前述第10條規定委任管理人為其代理人，對其他多位業主執行本契約規定。除本文明文規定之其他權力外，管理人應享有充份不受限制權力，作出屋邨及其管理所需，方便或有關之所有行動及事項，特別包括下列各項，但在任何方面並不限制前文一般原則：
- 管理人對管理之權力
- 要求付款
- 管理停車位
- 保險
- 收集垃圾
- 修理照明
- 清潔
- 結構及構造修理，保養等
- 清洗污水管及排水管
- (a) 要求，收集及收取本契約規定屋邨各業主應付之所有款項；
- (b) 管理，保養及控制屋邨內停車場及所有停車位，並移走在並非為停車用途之任何地方之任何車輛或停泊於任何停車位之任何車輛，毋須獲得該等停車位之業主或合法住客同意，並為當時有權使用該等停車位人士提供不受阻礙及暢通無阻通道所需而作出一切行動及事項，惟管理人可不時將屋邨停車場及停車位之管理，保養及控制批授給有權享有使用及住用停車場及/或停車位專有權利之一位或多位業主；
- (c) 向若干有聲譽之一間或多間保險公司，以管理人名義按照各自權益及管理人認為合適之金額自行或（視情況而定）代表屋邨當時各業主，為管理人（按其獨有絕對酌情）決定須審慎投保之屋邨地方盡力合理全面投購及維持保險，特別是火災或管理人認為合適之其他災害損失之保險，並應盡力合理全面為管理人投購及維持保險，特別是公眾責任及作為管理人僱員之僱主責任等，並應支付所有保費，以期保持該等保險單有效；
- (d) 安排共用地方與設施及發展項目指定垃圾收集點地方收集及棄置垃圾；
- (e) 保持共用地方與設施之照明處於良好狀況及修理；
- (f) 保持共用地方與設施處於清潔及衛生狀況及條件；
- (g) 修理，保養，清潔，油漆或另行處理或適當裝飾屋邨內各大廈結構及構造，及其外牆，立面及正面，但不包括位於共用地方與設施以外之窗及窗框，惟如任何窗門破爛玻璃在管理人向有關大廈部份（只有政府地方除外）之業主或住客發出通告要求有關業主更換玻璃後七（7）天內仍未獲更換，管理人應有權更換該等破爛窗門玻璃，費用由有關業主（只有政府地方業主除外）承擔；
- (h) 保持組成共用地方與設施之所有污水管，排水管，水道及喉管暢通無阻；

保養共用地方與設施等	(i) 保持所有共用地方與設施處於良好條件及工作狀況（為免存疑，包括保養，修理及翻新位於政府地方上層之園景美化地方及其休憩及其他設施之天台板，天台裝修及天台天氣防護層），並擴展或提供管理人按其絕對酌情認為必需及值得之額外設施，及按照與其有關之任何適用法律及法例維持升降機，扶手電梯及滅火器材，並於按管理人酌情認為必須或方便時，與第三者訂立合約，以期保養任何該等設施；
防止在政府物業拋棄垃圾	(j) 盡力防止任何垃圾或其他物品從屋邨堆至，沖入，侵蝕或跌進任何公路或其他路溝，污水管，排水管，坑渠或其他政府物業，並須從該處清除任何該等物品，及確保任何排水管，水路，水道，行人徑，污水管，坑渠，喉管，電纜，電線，公用服務或位於該地段內，其下，其上或鄰近地方之其他工程，不會因本文規定管理人進行之任何保養或其他工程，而受到任何損毀，並須修好任何該等損毀；
油漆外部及共用地方與設施	(k) 在合理作出有關工程之時距，進行油漆，掃白，鋪設面磚或另行適當處理屋邨外在部份及共用地方與設施；
更換破爛玻璃	(l) 更換共用地方與設施內任何破爛玻璃；
照明	(m) 保持共用地方與設施之照明良好及整潔；
圍封部份通風	(n) 保持共用地方與設施圍封部份通風處於良好狀況及修理；
防止屋邨非指定作業用途部份堆積垃圾	(o) 防止並非指定為垃圾收集用途之屋邨任何部份堆積垃圾，並須清理屋邨所有部份所有垃圾，並安排定期清除有關垃圾，及保養屋邨內外垃圾收集設施達到區域市政署滿意為止；
防止未經授權阻塞	(p) 防止在未獲授權下阻塞共用地方與設施，並清理及充公引致阻塞之任何結構物，物件或物品；
正面	(q) 不時選定大廈外牆之顏色及種類；
用水供應等安排	(r) 作出適當安排，以便向發展項目或其任何部份供應食水及沖廁用水，氣體燃料及電力，及任何其他公用設施或服務；
提供保安系統	(s) 經常在屋邨提供及維持管理人認為必需之護衛隊，看更，雜役，管理員，截路電視系統，防盜警鐘，及其他保安措施；
保養天線	(t) 裝設，保養及營運成批出合約，裝設，保養或營運服務屋邨之公用電台及 / 或電視天線及 / 或衛星電視廣播及 / 或有線電視

廣播系統；

- 清拆違法結構 (u) 清理為於屋邨或其任何部份之非法，未獲授權，違反本文所載規定或官契任何規定之任何結構物，裝置，標誌，廣告，陽蓬，托架，固定裝置，阻塞物品，用品，天線或任何事物，並向建設或裝設前述結構物或其他事物之業主追收及追討有關清理，並修好因而造成之任何損毀直至管理人滿意為止之費用及支出；
- 委任律師 (v) 委任律師或其他適當法律顧問，以期為屋邨管理需要專業法律意見之任何觀點提供意見，並獲授權代表當時所有業主接收與屋邨有關之所有法律訴訟（與個別業主權利與責任有關之訴訟除外）所送達之文件，但在不限制前文所載一般原則下，特別是英國政府及香港政府為訴訟方之所有訴訟，並經常在屋宇地政署署長或其他相若權力機構作出要求後七（7）天內，委任一位律師，負責代表所有該等業主接收送達文件，不論是否屬於最高法院規則命令10 規則1（或修訂或代替該等規則之任何規定）用途；
- 防止任何違約使用 (w) 防止（如有需要，以法律訟案方式進行）任何人士，包括業主，以違反官契或本契約任何方式，住用或使用屋邨任何部份；
- 防止及補救違約 (x) 防止（如有需要，以法律訟案方式進行）及補救任何業主，或居住或探訪屋邨之其他人士違反官契及本契約之任何規定；
- 防止危害性損傷屋邨 (y) 防止任何人士危害性更改或損害屋邨任何一個或多個部份或其任何共用地方與設施；
- 防止地面或升降機超載 (z) 防止任何人士使大廈或其任何部份之地面或升降機超重負載；
- 防止電力總擊超載 (aa) 防止任何人士使大廈電力裝置及電路，或任何電掣或電線超出負荷；
- 代表業主權利 (bb) 享有獨有權利，在任何方面涉及或有關屋邨整體，共用地方與設施之管理而與政府，任何法定組織，任何公用服務，其他相若權力機構或任何其他人士交往之所有事務中代表所有業主（只有政府地方業主除外），並有權使任何該等交往中採納之政策，達到之決定及採取之行動對屋邨所有業主具有約束力；
- 訂立合約等權利 (cc) 為屋邨或其任何部份之管理而訂立合約，聘任，僱用，報酬及辭退代理商，律師，建築師，會計師及其他專業顧問及專門顧問，承辦商，工人，傭人，看更，管理員及其他建築人員及事務員，並以其名義起訴，主持，進行及辯護涉及或有關屋邨或其管理之法律或其他訴訟，惟如有關建議合約金額超出該年度預算百分之二十（20%）而該等性質之合約慣常以投標方式批出時，該等合約只能以投標方式而非私人合約方式批出，而年

期（若屬實際可行）應不超出三（3）年。

- | | | |
|--------------|------|---|
| 執行本契約 | (dd) | 強制各業主遵從及履行官契及本契約之條款及條件，並於出現違約時採取行動，包括起訴，主持及辯護法律訴訟，登記及執行本文所載抵押； |
| 確保業主作出保養 | (ee) | 確保商業單位，住宅單位及停車位所有業主或住客，須以令人滿意之方式保養其擁有或住用之商業單位，住宅單位及停車位，而若任何該等業主或住客有任何錯失時，須親自作出所需任何保養，並採取一切可能步驟，並向違約業主或住客追討有關費用； |
| 張貼違約業主姓名 | (ff) | 將任何有錯失或違反本契約條款及條件之任何業主之姓名，與及錯失或違約之詳情，張貼於發展項目公眾告示板上； |
| 為管理批出地役權 | (gg) | 按其絕對酌情認為有需要確保屋邨有效管理時批出該等地役權，半地役權，權利，特權，許用權及非正式安排； |
| 批出通道權 | (hh) | 向接鄰該地段任何其他樓宇之業主或住客，或管理人認為合適之其他人士，並按管理人認為合適之條款及條件，批出與共用地方與設施之任何層數有關之通道權，通道或使用權，並代表各業主獲取該等連接樓宇批出同等權利，而管理人現獲委任為合法代理人，以期為此目的代表所有業主簽訂及簽署所有有關文件，惟批出該等通道權，通道或使用權時，不應違法官契所載之條款及條件，及批出該等通道權，通道或使用權時，不應重大不利影響業主擁有，使用住用及享用其擁有之發展項目部份之權利及權益，及本契約業主之權利及權益； |
| 批出與排水系統有關地役權 | (ii) | 向接鄰物業之業主或住客批出地役權及任何其他權利，並在該地段內建設，鋪設，保養，清拆及翻新管理人按其絕對酌情認為合適之排水管，喉管，電纜，灌溉喉管，及其他裝置，固定裝置，房間，及其他器材及結構物，而管理人現獲委任為合法代表，為此目的代表所有業主簽訂及簽署所有有關文件，惟於該等批授項目中，承批人須按合理比例支付保養費用之供款，及該等批授項目不應違法官契所載條款及條件，及不應重大及不利影響本契約業主權利及權益，及業主擁有，使用，住用及享用其擁有發展項目部份之權利及權益； |
| 招聘人員 | (jj) | 按管理人合理決定之條件招聘及僱用使管理人能夠按照本契約執行權力之人員，並提供適當地地方，制服，工作服，用具，器具，清洗及其他物料及其所有器材； |
| 查詢投訴 | (kk) | 處理與屋邨整體有關之所有詢問，投訴，報告及書信； |
| 批出特許權等 | (ll) | 按管理人絕對酌情認為合適之條件及條款及代價，向其他人士批出使用共用地方與設施之特許權，租約，租務協議，及許用權，惟因而產生之所有收入，應成為管理基金一部份，並按本契約規定處理，及在批出該等特許權，租約及租務協議及許用 |

- 權時，不應干擾業主擁有，使用，住用及享用其擁有之發展項目部份之權利，或阻止或限制發展項目該等部份之來往通道；
- 移離動物 (mm) 將未得管理人事前書面批准帶進大廈之任何狗隻，貓隻或其他動物或禽類移離屋邨，惟屬帶進按第一業主及 / 或賣方及 / 或管理人批出之任何轉讓契約，租約，租務協議或許用權而擁有，並按其條款明文准許作寵物店用途之商業單位或地方飼養者則屬例外；
- 節日裝飾 (nn) 提供管理人按其獨自酌情認為值得之聖誕節，農曆新年及其他節日裝飾，並為屋邨舉辦節日慶祝或活動；
- 大廈規則 (oo) 在本契約規定之業主委員會權利規限下，按其認為適當時不時制訂，廢除或修訂大廈規則；
- 發給批准 (pp) 除在本契約另行規定外，發出或保留根據本契約需要其允許或批准事項之書面允許或批准，並對有關項目制訂條件或附加條件；
- 召開會議 (qq) 按照本契約規定召開所需或必須之業主委員會會議或業主會議，並於業主委員會要求下出任該等會議之文書及保存會議紀錄；
- 設施服務保養與改善 (rr) 作出管理人按其絕對酌情認為所須或必須之所有事項，以期供屋邨業主，住客及其許用人更好享用或使用屋邨而保養及改進屋邨內所有設施及服務；
- 業主合法代理人 (ss) 若政府同意收回共用地方與設施任何一個或多個部份時，將該等部份或其任何部份交還給政府，而管理人現獲委任為合法代理人，以期為此目的代表所有業主簽訂及簽署所有有關文件，若屬政府徵用任何土地項目，簽訂該等收回項目之任何所需文件；
- 向政府或公眾或其他人士批出地役權 (tt) 按其絕對酌情認為合適之條款及條件，向香港政府，大眾，任何一位或多位人士，批出共用地方與設施任何一個或多個部份之地役權，半地役權，權利，特權及許用權，及訂立安排及協議，惟任何該等地役權，權利，特權及許用權不應干擾任何業主擁有，使用，住用及享用其擁有之發展項目部份，或阻止或限制發展項目該等部份之來往通道；
- (uu) 在其辦事處保存及提供認可人士制訂顯示共用地方與設施之圖則，供業主查閱；
- 作出有關管理事項之權利 (vv) 作出與屋邨管理合理有關之所有其他事項。

40. 在不限制本文所載明確管理人權力之一般原則下，管理人應有下列權力：

- 禁止車輛 (a) 總體上或在日間或夜間若干時間內，禁止車輛或任何類別車輛在該地段上出現，惟業主按照官契及本文規定正確使用及享用停車位之權利，不應受到影響；
- 移走未獲授權地方停泊車輛 (b) 安排移走管理人認為造成或可能造成阻礙之任何車輛。該等移走車輛之費用由有關車輛擁有人承擔。
41. 在不限制本文所載明確管理人權力之一般原則下，管理人應有下列權力：
- 臨時使用電力等收費及清理廢料 (a) 向業主收取由管理人供應作臨時使用之電力，用水或其他公用服務，收集及清理裝修間格或裝飾廢物之收費；
- 收取顧問費等 (b) 向有關業主收取按照本契約規定向管理人提交作批准用途之裝修間格，裝飾或建築圖則作出批准所產生之所有費用及顧問收費，惟政府地方業主毋須將有關政府地方之裝修間格，裝飾或建築圖則提交管理人批准；
- 供水收費 (c) 按管理人不時決定收費率向業主收取使用食水或海水供應之費用，惟該等收費須成為管理基金之一部份；
- 有關供水規例規則 (d) 為管轄屋邨所有大廈之食水及海水之供應及使用，裝設，截斷，重駁及水錶讀數，水錶損毀及違約利息等，制訂類似政府不時制訂之規則及規例；
- 更換總掣及喉管進入權利 (e) 在發出事前合理書面通告（緊急情況除外）後所有合理時間，帶同或不帶同工人，進入所需發展項目之任何部份，包括任何商業單位，住宅單位，停車位或政府地方，以期更換，修理及保養服務該地段任何部份之任何食水或海水總掣及喉管，不論該等總掣或喉管是否專為商業單位，住宅單位，停車位或政府地方而設，惟管理人須修好因該等工程而造成之任何損毀，或因行使進入權利所造成之損毀，並應確保所造成之滋擾處於最低程度；
- 視察廁所進入權利 (f) 在發出事前合理書面通告（緊急情況除外）後所有合理時間，帶同或不帶同工人，進入屋邨所有部份，包括任何商業單位或住宅單位，以期視察廁所，並更換或修理漏水廁所之任何一個或多個部份；
- 行人路管理 (g) 管理及保養行人路（如有）及按官契須保養之該地段內外其他地方，排水管及水道。
- 重建，修理等進入 42. 在發出事前合理書面通告（緊急情況除外）後所有合理時間，帶同或不帶同工人，進入所需發展項目之任何部份，包括任何商業單位，住

- 權利 宅單位，停車位或政府地方，以期重建，修理，翻新，保養，清潔，油漆或裝飾屋邨任何一個或多個部份，共用地方與設施，或按本契約規定行使或執行管理人權力，惟管理人須修好因該等工程而造成之任何損毀，或因行使進入權利所造成之損毀，並應確保所造成之滋擾處於最低程度；
- 規則規例 43. 共用地方與設施及行人路（如有）應由管理人專有控制，並在徵詢業主委員會後制訂規則，規例或制訂條件，以期規限其使用及管理。
- 管理人行動具約束力 44. 管理人按照本契約規定違致有關前述任何事務之所有行動及決定，在所有方面均對當時所有業主均具有約束力。
- 大廈規則 45. (a) 管理人在不時徵詢業主委員會後享有權力，但如管理人與業主委員會未能達成協議或共識時，業主委員會應被視為適當及必須，以期制訂，廢除及修訂大廈規則，規限屋邨，共用地方與設施之使用，住用，保養及環境控制，及住用，探訪或使用該等地方人士之行為，及有關該等住用，探訪，或使用之條件，包括收費付款（如有），而該等大廈規則對所有業主，其租客，許用人，傭人或代理人均具有約束力。不時有效之大廈規則文本，應在屋邨公眾告示板張貼，而在每位業主要求，並支付合理印制費用後，將其文本供給該等業主。
- (b) 該等大廈規則應補充本契約所載條件及條款，並在任何方面不應抵觸該等條款及條件。如該等大廈規則及本契約條款及條件間出現任何抵觸時，應以後者之條款及條件為準。
- (c) 管理人及業主委員會均毋須承擔因不執行任何大廈規則或任何第三者不遵從該等規則造成或產生之任何損失或損害。

第五部份

括除項目與賠償

- 管理人，其傭人，代理商等免除責任 46. 管理人，其傭人，代理商或承辦商不須向各業主或任何業主，或通過，按照，或以信託方式代表任何業主索償之任何一位或多位人士，因根據或聲稱本契約規定而不涉及刑事責任，不誠實或疏忽所作出或遺漏之任何行動，契約，事務及事項而承擔責任，而各業主應充份及有效賠償管理人，其傭人，代理商或承辦商因前述作出或遺漏之任何該等行動，契約，事務或事項而直接或間接產生或有關之所有訟案，訴訟，索償及要求，及與其有關之所有費用及支出。在任何方面不限制前文所載一般原則，管理人，其傭人，代理商或承辦商不應負責下列各項造成或在任何方面產生之任何損害，損失或損傷：
- (a) 共用地方與設施之任何缺損，失靈或損壞；或
- (b) 供應屋邨之用水，電力或其他公用服務設施及服務之任何失靈

- ，故障或中斷；或
- (c) 屋邨內外任何地方之火災，水浸，水滿溢流及漏水；或
- (d) 白蟻，蟑螂，大鼠，小鼠，或其他害蟲害獸之活動；或
- (e) 屋邨內之偷竊，盜竊或搶劫；

若能證明該等損害，損失或損傷因涉及管理人，其僱人，代理商或承辦商之刑事責任，不誠實或疏忽之行動或遺漏所造成則不在此限，惟管理供款及按本契約應付之任何其他收費，或其任何部份不得扣減或停止支付。

- 業主對訟案訴訟等賠償** 47. 每位業主須負責及賠償管理人及其他業主及住客因其擁有專有使用權之商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之任何住客，或獲其默示或明確批准使用該等商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之任何人士之行動或疏忽，或基於，通過或以任何方式因其水滿溢流引致或造成任何人士或財產之損失或損害而產生之所有訟案，訴訟，索償及要求。
- 業主對行動及遺漏等賠償** 48. 每位業主須就獲得其默示及明確批准而住用其擁有專有使用權之任何商業單位，住宅單位，停車位或政府地方之所有人士之行為及遺漏而向管理人及當時其他業主負責及作出賠償，並支付修理或修好因所有該等人士行為，疏忽或錯失而對發展項目或其任何部份，或其任何共用地方與設施造成之任何損失或損毀所產生之一切費用，收費及支出。若屬管理人獲本文規定授權修好之損失或損毀，該等費用，收費及支出應由管理人追討；若屬其他業主或住客蒙受之損失或損毀，而管理人不獲本文規定授權或管理人選擇不修理或修好時，該等費用，收費及支出，與及法律可追討所有其他損害，應由蒙受損失或損毀之一位或多位人士追討。

第六部份

業主委員會

- 成立業主委員會** 49. 在簽訂本契約後九(9)個月內，管理人應召開業主會議，以期成立屋邨業主委員會。在選舉業主委員會成員時，各業主應盡力以不記名投票方式從屋邨各大廈之當時業主中選出管理人按其絕對酌情不時決定數目之代表，而商業地方業主代表之人數為二(2)人，住宅地方業主代表之人數為每座一(1)人，而停車位業主代表為一(1)人，惟代表總人數不得超出十四(14)人。
- 功能** 50. 業主委員會之功能應限於下列各項：
- (a) 與管理人之交往中代表各業主；
 - (b) 負責管理人獲該會批准而批授予該會之其他職責；

- (c) 在管理人編制年度預算及修訂預算中進行諮詢；
- (d) 批准管理人不時建議及／或撰寫之大廈規則；
- (e) 按照本文第10條規定選任管理商取代管理人；及
- (f) 行使本文規定賦予業主委員會之所有其他權力；

資格 51. 下列人士應有資格成為業主委員會成員：

- (a) 任何業主及（若業主為公司法人）該等業主委任之代表。公司法人代表之委任，應以書面方式送交業主委員會，並可於任何時間以書面通告發給業主委員會後撤銷。
- (b) 若屬獲任何業主正式授權之該等業主之丈夫或妻子或該等業主家庭之成年成員，該等授權應以書面方式送交業主委員會，並可於任何時間以書面通告發給業主委員會後撤銷，惟該等丈夫、妻子或家庭成年成員須在屋邨居住。

退任 52. 業主委員會成員應於其獲委任後之隔一次週年大會中退任，但有資格獲選連任；除此之外，成員任期至下列任何一項為止：

- (a) 成員向業主委員會發出書面通告辭職；或
- (b) 成員喪失資格或於成員參予連任選舉中不獲選任；或
- (c) 成員破產或無力償債，或與其債權人訂立協議，或在不涉及其誠實或人格之簡易罪行以外之刑事罪行中被定罪；或
- (d) 成員因身體或精神病患而喪失工作能力，或死亡；
- (e) 成員被正式召開之業主會議中通過決議撤除職務。

如屬本條款(a),(b),(c)或(d)分條規定之情況，管理人應召開業主會議，以期填補因而產生之偶然空缺。

召開會議 53. 業主委員會應在業主委員會成員或管理人作出要求時召開會議，惟從各大廈首張入伙紙簽發日期翌年開始，每個曆年須召開一次稱為週年大會之會議，以期審議管理人預算及決定召開會議通告中具有足夠通知之任何其他事項。

政府地方 54. (a) 政府地方業主可出席或派遣授權代表（以無表決權業主身份）出席政府地方業主認為涉及討論與政府地方有關事務之業主委員會會議。

會議通告 (b) 管理委員會或管理人須發出不少於七（7）天書面通告，以期

召開業主委員會會議，並須在發展項目公眾告示板上張貼該通告，及向業主委員會每位成員及政府地方業主發出該通告，而該通告須註明會議時間，地點及商討之事項。

- 法定人數 55. 在會議進行議事時，未獲法定人數出席，則業主委員會在任何時間均不得決定任何事項，而不少於業主委員會成員總數一半人數，應為法定人數。若於擬定開會時間後半小時內未獲法定人數出席，若屬業主委員會成員要求召開之會議，應即解散；若屬任何其他情況，會議須即休會，至下星期同日同時相同地點復會，而於復會擬定開會時間後半小時內不獲法定人數出席，則出席會議之業主委員會成員人數應構成法定人數。
- 主席 56. 出席業主委員會首次會議之成員，應互選一人出任主席，任期至下次週年大會止。其後之主席應由任何曆年舉行之首次業主委員會會議中，由業主委員會成員選出。如主席缺席時，在任何正式召開會議之出席成員須互選一人出任該次會議之主席。
- 文書 57. 在業主委員會要求下，管理人須派遣一位文書出席業主委員會會議，該位文書應保存出席會議人士及會議進程紀錄。
- 決議與表決 58. 下列規定應適用於業主委員會所有會議：
- (a) 獲得該等會議簡單大多數人數通過之所有決議，對所有業主均具有約束力，惟在召開會議之通告中載有事項以外事務，或違背本契約規定之任何該等決議，均屬無效；
 - (b) 提交會議表決之決議，應以舉手表決方式決定；
 - (c) 在舉手表決中，業主委員會每位成員應享有一票表決權；
 - (d) 若表決票數相同，則主席應享有第二或決定表決權。
- 免除責任 59. 業主委員會及其各成員不須向各業主或任何業主，或通過，按照，或以信託方式代表任何業主索償之任何一位或多位人士，因根據或聲稱根據本契約規定而不涉及業主委員會任何或全部成員之刑事責任，不誠實或嚴重疏忽所作出或遺漏之任何行動，契約，事務及事項而承擔責任，而各業主應充份及有效賠償業主委員會因前述作出或遺漏而不涉及業主委員會或其成員刑事責任，不誠實或嚴重疏忽之任何該等行動，契約，事務或事項而直接或間接產生或有關之所有訟案，訴訟，索償及要求，及與其有關之所有費用及支出。
- 並無薪酬 60. 業主委員會或其任何成員均不會獲得任何薪酬，惟應有權獲得償還在執行其職責而必須產生之所有自陶腰包支出。
- 會議紀錄 61. (a) 業主委員會應命人保存下列項目之紀錄：
- (1) 所有成員委任及離任項目及其改變；

- (ii) 業主委員會所有決議及進程紀錄；
 - (iii) 所有會議之出席會員；
- 查閱會議紀錄 (b) 該等紀錄及會議紀錄應存於業主委員會不時決定之地點，並於收到任何業主發出之合理通告後，供該等業主公開查閱，而該等業主在繳交有關合理收費後，有權獲得有關紀錄之撮要。
- 屬下委員會 62. 本文所載任何規定均不得阻止業主委員會成立屬下委員會，以期處理屋邨居民娛樂及福利，或增添不屬於業主委員會成員之人士出任屬下委員會之成員。

第七部份

業主會議

63. 在不時需要時，應召開當時不可分割份數業主會議，以期討論及決定與發展項目有關之事務，而下列各項應適用於該等會議：
- 召開會議 (a) (i) 管理人應於本契約簽訂日期後之九 (9) 個月內召開首次業主會議。
 - (ii) 管理人，業主委員會或擁有總數不少於該地段與發展項目不可分割份數總數五分之一之業主，可有效召開會議。
 - 會議通告 (b) 每次會議須發出不少於十四 (14) 天書面通告，並須在發展項目公眾告示板上張貼，而該通告須註明會議時間，地點及商討事項，惟須以預付郵資方式郵寄給政府地方業主之最後為人所知地址或註冊地址。
 - 法定人數 (c) 在會議進行議事時，未獲法定人數出席，不得決定任何事項，而擁有不少於該地段與發展項目不可分割份數總數十分一，而親自或委派代表出席會議之業主，應為法定人數。
 - 主席 (d) 業主委員會主席，若其未克出席，由其他成員主持所有該等會議，惟在擬定會議開會時間十五 (15) 分鐘內並無任何該等人士出席時，出席會議之業主應互選一人出任會議主席。
 - 會議紀錄 (e) 主席應命人保存出席會議人數及其進程之紀錄。
 - 表決權數 (f) 每位業主應就其擁有之每份不可分割份數，享有一票表決權；若由多位業主共同擁有任何該等不可分割份數時，該等業主應共同享有該等不可分割份數之表決權，若出現爭議，該等業主中排名首位之業主應有權作出表決。若表決票數相同時，主席應享有第二或決定表決權。
 - 表決辦法 (g) 可親自或委派代表作出表決，而業主委員會成員之選舉，重選

及撤任，應由不記名投票方式決定，並由管理人監察。

委派代表

(h) 委任受委代表之文據，應於會議中或會議前提交會議主席。

決議

(i) 除本文另有規定外，獲得親自或委派代表出席正式召開會議並作出表決之業主簡單多數通過有關發展項目任何事務之任何決議，對發展項目所有業主均具有約束力，惟：

(1) 須正式發出召開會議之通告，並在該通告中註明動議該等事務之一項或多項決議之意圖；

(ii) 屬該等通告上並未註明之任何事務而聲稱在任何該等會議中獲得通過之任何決議，均屬無效；

(iii) 若屬聲稱更改或修訂本契約規定或另行違背本契約之任何決議，均屬無效；

(iv) 應可通過決議，決定行使或執行本文賦予管理人權利之方式，惟聲稱褫奪、撤銷或阻止行使管理人任何權利之任何決議，均屬無效，但獲得擁有不少於不可分割份數總數百分之六十五（65%）業主通過之任何決議則不在此限。

(v) 可通過決議辭退管理人，惟除獲得不少於不可分割份數總數百分之六十五（65%）業主通過之決議外，任何該等決議均屬無效。

不少於不可分割份數75%業主通過決議

(j) 在不影響本文所載任何事項下，除非獲得該地段與發展項目不可分割份數總數百分之七十五（75%）業主通過之決議外，否則下列任何事務之決議均屬無效：

(i) 基於規約及香港法例第150章新界租約（續期）條例第6節各業主所享有之年期屆滿，或香港政府採取任何行動提前收回土地時，在此情況，當時之各位業主按香港政府提議之條款及條件有權獲得續約，續期，重批土地或新租約，不論其屬於因而以任何方式支付任何地價，地稅或其他收費及支出，或總體上與前述官契之延續或續約有關之任何其他事務。

(ii) 重建或重新發展發展項目之決議。

(k) 獲得總數不少於該地段與發展項目不可分割份數總數百分之五十五（55%）業主簽署之書面決議，應與正式召開之該等業主會議通過之決議同樣有效及具有效力。

(l) 意外遺漏向任何業主發出前述通告時，不得使任何該等會議進程或在該等會議上通過之任何決議無效。

第八部份

權利之消失

- 召開會議 64. 若屋邨任何部份因火災、颶、地震、下陷或其他因素被破壞，令致該等部份之主要部份不適合居住或商業用途時，管理人應召開屋邨該等部份之商業單位及／或住宅單位及／或停車位之業主會議，而於該等會議中，由出席及作出表決之業主人數百分之七十五（75%）大多數議決因保險金不足，建築法例及／或規例有所改變，或任何其他情況而使修復或重建屋邨該等部份並不實際。在此情況，代表屋邨該等部份商業單位及／或住宅單位及／或停車位之該地段不可分割份數，應由管理人購入，而該等不可分割份數之業主，應在此情況，須被強制將該等不可分割份數及所有權利及從屬權利以信託方式轉讓給管理人，以期以公開拍賣或私人條約方式變賣，並將變賣收益按該等原先業主原先擁有之可分割份數數目之比例分配。因屋邨該等部份任何保險而收到之所有保險金，應以同樣方式分配給該等原先業主。在此情況，該等原先業主於本契約內之所有權利、特權、責任及約言，只要與屋邨該等部份有關，均應告消失，惟議決將屋邨該等部份修復或重建時，屋邨該等部份之業主，應以其擁有之不可分割份數按比例支付前述受破壞有關部份之重建或修復費用，與屋邨該等部份之保險單追回之收益兩者間之溢部份，而該等業主各自因擁有屋邨該等部份而獲分配之不可分割份數應受抵押，直至有關款項付清為止，並可按民事債項訴訟追討。
65. 下列規定適用於本文第64條規定由管理人召開之會議：
- | | |
|------|--|
| 會議通告 | (a) 每次會議須發出不少於七（7）天書面通告，並須在發展項目公眾告示板上張貼，而該通告須註明會議時間、地點及商討之事項，及須以預付郵資平郵方式郵寄給每位有關業主（該等通告應於郵寄後 48小時被視為收到）。 |
| 法定人數 | (b) 在會議進行議事時，未獲法定人數出席，不得決定任何事項，而擁有不少於屋邨有關部份之不可分割份數總數百分之五十（50%）而親自或委派代表出席會議之業主，應為法定人數。 |
| 休會 | (c) 若於會議擬定開會時間半小時內未獲法定人數出席，應予休會至下星期同日同時及相同地點復會，而若於該等復會中未獲法定人數出席，則出席會議之業主人數應構成法定人數； |
| 主席 | (d) 管理人應提名一位代表出任會議主席； |
| 會議紀錄 | (e) 主席應命人保存出席會議人數及其進程之紀錄。 |
| 表決權數 | (f) 每位業主應就其擁有屋邨該等部份之每份不可分割份數，享有一票表決權；若由多位業主共同享有任何一份該等不可分割份數，該等業主應共同享有該等不可分割份數之表決權，若出現爭議，該等業主中排名首位之業主應有權作出表決。 |

- 決定表決權 (g) 若表決票數相同，主席將享有第二或決定表決權。
- 表決辦法 (h) 可親自或委派代表作出表決。
- 委派代表 (i) 委任受委代表之文據，應於會議中或會議前提交會議主席。
- 75% 不可分割份數業主決議對所有業主均具有約束力 (j) 獲得親自或委派代表出席正式召開會議並作出表決業主百分之七十五 (75%) 人數通過之決議，對屋邨有關部份之所有業主均具有約束力，惟：
- (l) 須在召開會議之通告中註明動議該等事務之一項或多項決議之意圖；
- (li) 聲稱在任何該等會議中獲得通過之任何其他事務之任何決議，均屬無效；
- (lii) 有違本契約規定之任何決議，均屬無效；
- 書面決議 (k) 獲得總數不少於屋邨有關部份獲分配之不可分割份數總數百分之七十五 (75%) 業主簽署之書面決議，應與正式召開之該等業主會議通過之決議同樣有效及具有效力。
- 意外遺漏不得令致無效 (l) 意外遺漏向任何業主發出前述通告時，不得使任何該等會議或在該等會議上通過之任何決議無效。

第九部份

雜項規定

- 政府地方管理 66. 政府地方業主須於包括政府地方首張入伙紙簽發日期起，負責及承擔政府地方全部管理，營運，維修，保養，修理，重修，更換及保安，直至屋宇地政署署長滿意，及符合規約規定標準及其他適用法定要求為止。
- 政府地方業主豁免管理供款 67. 政府地方業主應獲豁免支付共用地方與設施及其任何結構部份之任何管理，保養及維持費用付款或供款。
- 終止擁有權後通知 68. 每位業主在終止為任何不可分割份數及與其一併享用樓宇之業主後，應將有關事項及新業主姓名及地址通知管理人。在不影響新業主之責任下，新業主應對其購得不可分割份數之業主到期應付之所有項目及按本契約條款而需履行及遵從之條款及條件負責。該等業主仍須負責所有該等款項，並須履行該等條款及條件，直至管理人收到該等通告日期為止。

- 終止責任 69. 在第68條規限下，在終止為任何不可分割份數之業主後，任何該等人士毋須承擔本契約之約言，條款及條件有關該等不可分割份數及與其併持有之樓宇之任何債項，債務或責任，惟屬該等人士終止為其業主前對任何該等約言，條款及條件之違反，不遵從或不履約則不在此限。
- 公眾告示 70. 應在管理人不時決定之發展項目地方設置公眾告示板。於每個告示板上，應展示不時有效之大廈規則文本，本契約規定須於告示板展示之所有通告，及由管理人不時決定於告示板展示或批准展示之其他通告。除本契約或法例規定須親自或用其他方式送達之通告外，於該等公眾告示板上連續展示三〔3〕天之通告，應就其內容而論，對每位業主，其租客，僱用人，傭人及代理人均屬有效通告。
- 送達通告 71. 在上文有關須將通告張貼於告示板之規定下，本契約規定送達之所有通告及繳款通知書，若寫上該等通告或繳款通知書之收件人地址，並以預付郵資方式寄至或留置於收件人為其業主之商業單位，住宅單位或停車位，或其信箱時，不理該等收件人並非親自住用該等地方，均屬充份送達論，惟送達政府地方業主之通告，應以預付郵資方式送交該等業主之最後為人所知地址或註冊地址；惟若通告收件業主為按揭人時，該等通告亦可送達承接人，若其屬公司時，送至其註冊辦事處或位於香港最後為人所知營業地址；若其屬個人時，送至其最後為人所知住址。規定發給管理人之所有通告，若以預付郵資方式送交，在送至管理人註冊地址時，而若以人手方式送交，留置於管理人註冊辦事處時，均屬充份送達論。所有不在香港居住之業主必須向管理人提供一個在香港之地址，用作接收前述送達通告之用途。
- 本契約中 72. 管理人於本契約簽訂後兩〔2〕個月內須安排將本契約譯成中文譯本，並令中文譯本可供各業主查閱。在任何業主要求下，並收到該等業主合理印制費用後，管理人應將本契約之中文譯本文本送交該等業主。若在本契約詮釋上與中文譯本出現爭議時，則應以英文本為準。
- 業主法團 73. 在按照多層建築物（業主法團）條例成立業主法團後及其存在期間，本契約賦予管理人屋邨之控制，管理，及行政權利，職責，權力及責任，應由業主法團擁有，而業主法團之大會應取代本文之業主會議，而業主法團之管理委員會，應取代本文成立之業主委員會。
- 承繼人與 74. 本契約之約言及規定，應對本文各方及其各自遺產執行人，遺產管理人，業權承繼人及承讓人均具有約束力，而其利益及責任應附於商業承讓單位，住宅單位，停車位，政府地方及共用地方與設施，及與其併擁有一份或多份不可分割份數。

為証本文，在本文日期，第一業主，賣方及管理人命人將各自公印加蓋於本文，而第一承讓人在本文親筆簽署及蓋印。

上文指稱之第一附表

不可分割份數與管理單位之分配

地方	不可分割份數	管理單位
1. 住宅地方	14,700 ^c	29,123
2. 商業地方		
a) 商舖	9,800	1,960
b) 幼稚園	1,160	73
c) 市場	980	196
3. 停車位		
a) 住宅 (336個)	3,360	672
b) 商業 (38個)	380	76
4. 政府地方	748	無
5. 共用地方與設施 (包括佔1,580份不可分割份數 之保留休憩地方與設施)	4,572	無
6. 冷氣調節地方	無	無
總計	168,000	32,100

住宅地方

座數	層數	單位	每單位 不可分割份數	每單位 管理單位
1, 2, 3, 7, 8, 9	1-34樓	A, H	47	9
		B, C, F, G	51	10
		D, E	66	13
3	地下	E	70	14
		F	55	11
7, 8, 9	地下	B, C, F	57	11
		D, E	72	14
4, 5, 6, 10, 11	1-34樓	A, H	61	12
		B, E	54	11
		C, D	53	11
4	地下	E	59	12
		F	66	13
5	地下	B	58	12
		E	59	12
		G	57	11
		F	67	13
6	地下	B, E	50	12
		C	57	11
		F	67	13
10	地下	B, E	58	12
		D	58	12
		F	66	13
11	地下	B, E	59	12
		D	58	12
		F	66	13
小計：			147,000	29,123

上文指稱之第二附表

在A部細列而在B部列載權利及特權規限下，擁有每份不可分割份數所獲之權利及特權，只可在發展項目一個或多個部份獲簽發入伙紙時，方能生效，並只能在獲簽發入伙紙之該等一個或多個部份內有效。

A部

權利特權
之業主權
益

1. 每份不可分割份數，與及擁有，使用，住用及享用發展項目任何部份（在本附表中稱為「其樓宇」）之充份及專有權利之業主，應享有下列權利及特權，惟須受官契，本契約，大廈規則之規定及本契約規定之管理人權利規限，及業主（政府地方業主除外）必需按合理比例支付應付之管理及資本器材基金供款，及根據本契約應付之任何其他付款：
 - (a) 享有充份權利及自由（但受本文規定管理人及第一業主權利所規限），由當時業主，其租客，傭人，代理商，合法住客及許用人（與享有相同權利之人士共同享有，並須受公眾共用地方與設施之獲准大眾通道所規限）為正確使用及享用其樓宇之所有用途，而通過或往返，沿著，使用發展項目共用地方與設施，及（視情況而定）商業共用地方與設施及住宅共用地方與設施，或其樓宇位處之商業地方或住宅地方；
 - (b) 獲得發展項目其他部份之下面及側面支撐，及遮蔽及保障之權利；
 - (c) 為正確使用及享用其樓宇，而通過現時或以後任何時間位於，穿越其樓宇或發展項目任何一個或多個部份，或位於該等地方之下之污水管，排水管，水道，電纜，喉管及電線，而使其樓宇獲得暢通無阻及不斷用水，排污，氣體燃料，電力，通風，電話及多項其他服務（如有）；及
 - (d) 有權在發出事前通告（緊急情況除外）後任何合理時間，帶同或不帶同工人，機組器材及物料，進入及逗留在發展項目其他部份，以期進行保養及修理其樓宇工程（該等工程並非本契約內管理人責任，而不獲該等通道時實際上將無法進行該等工程），盡力將滋擾減至最低程度，並即時修好因而造成之任何損毀。

業主使用
保留休憩
地方與設
施

2. 除上文之權利及特權外，每份不可分割份數之業主，在支付管理人為保留休憩地方與設施而不時指定之收費，及遵守管理人為該等地方與設施不時制訂之會員規則及規例後（並須經常受官契，本契約及大廈規則之規定，及本契約規定之管理人及第一業主及賣方之權利規限），應享有充份權利及自由，由當時該等業主，其租客，傭人，代理商，合法住客及許用人（與享有相同權利之所有人士共同享有），為其設計用途而進入及使用保留休憩地方與設施，惟在行使該等權利時，任何該等業主均不得干擾，或准許或容忍干擾所提供之一般設備，器

材或服務，並每位業主均須遵守管理人為該等項目制訂之規則與規例，大廈規則，及不時有效及/或管理人為其加入之其他適用規例（如有），特別不得反對或干擾獲此相同權利類別之人士。

政府地方
業主額外
權利

3. 除上文權利及特權外，政府地方業主應有下列權利及特權：
- (a) 有權在發出事前通告（緊急情況除外）後任何合理時間，帶同或不帶同代理商，工人，承辦商及其他人士，進入及逗留在發展項目或其任何部份，以期視察影響或可能影響政府地方（包括其服務及設施）或其建築或營運之該等任何部份；
 - (b) 有權在發出事前通告（緊急情況除外）後任何合理時間，帶同或不帶同代理商，工人，承辦商及其他人士，及帶同或不帶同機組，器材及物料，進入及逗留在發展項目或其任何部份，以期為政府地方利益而進行政府地方保養及修理工程及/或視察，裝設，保養或消拆位於發展項目或其下之任何喉管，電纜，機器，器材，服務或設施，惟政府地方業主須修好因該等工程所造成之任何損毀；及
 - (c) 有權按其絕對酌情於任何時間更改或變更整個政府地方或任何部份之用途。

B部

業主須遵
從權利特
權

每份不可分割平均份數及與其一併持有之擁有，使用，住用及享用其樓宇專有權利之業主須遵從下列權利及特權：

- (a) 管理人享有之充份權利及特權，在發出事前合理書面通告（緊急情況除外）後任何合理時間，帶同或不帶同代理商，測量師，工人及其他人士，進入及逗留在其樓宇，以期重建，修理，翻新，清洗，油漆，裝飾，視察，查驗或保養屋邨或各大廈或其任何一個或多個部份，或其任何共用地方與設施或使用地方或為屋邨或其任何一個或多個部份利益而成為其設備所使用或裝設之任何其他儀器及器材，惟管理人須修好因該等工程造成之損毀及因行使該等進入權利而造成之任何損毀，並確保所造成之滋擾減至最低程度。
- (b) 相等於此第二附表A部第1條(b),(c),(d)分條列載之權利及特權。
- (c) 此第二附表A部第3條列載之政府地方業主之權利。

上文指稱之附表三

- | | |
|-------------------|---|
| 不得進行結構性改建 | 1. 任何業主不得對其擁有之發展項目部份（包括但不限於發展項目外牆，結構，其正面，或其任何附屬裝置或固定裝置）作出將會損毀，影響或干擾使用及享用屬於獨立或共同住用性質發展項目其他部份（特別是用水，電力和氣體燃料之供應）之結構性質改建工程。任何業主亦不得使用，切割，破損，損毀，修改或干擾共用地方與設施之任何部份，惟不包括專供任何該等業主使用或受益，而位於該地段內任何器材或儀器。 |
| 不得違反規約或使保險可成無效或無效 | 2. 任何業主不得准許或容忍作出違反官契條款及條件之行動或事項，或因而使屋邨或其任何部份之保險成為無效或變為無效，或因而使任何該等保險之保費有所增加。若任何業主違反本條款時，除因而產生之任何其他責任外，該等業主亦須向管理人支付因該等違約而引致或因而增加之任何保費。 |
| 無權分割 | 3. 在官契特別條款第(9)(a)(v)及(21)條規限下，在未得第一業主及賣方或管理人事前書面批准前，任何業主（第一業主及賣方除外）不得於任何時間行使或試圖行使任何法定或習慣法權利，以期分割該地段，發展項目，其任何商業單位，住宅單位或停車位。 |
| 不得干擾興建工程或管理 | 4. 在屋邨之建築及 / 或管理及保養過程中，任何業主不得以任何方式作出，准許或容忍其租客，住客或許用人作出干擾或影響，或可能干擾或影響發展項目之建築工程之任何行動，契約，事項或事務。 |
| 不得作違法或不道德用途或造成滋擾 | 5. 任何業主不應使用，或准許，容忍其擁有之發展項目部份，用作任何非法或不道德用途，亦不應作出造成，准許或容忍作出對發展項目當時其他業主或住客造成騷擾，滋擾或造成損害之行動或事項。 |
| 不得作非授權用途 | 6. 除按照官契，本契約，任何條例，規例，大廈規則或不時適用之其他規則及規例外，任何業主不得按任何用途使用，或准許或容忍其擁有之發展項目任何部份。 |
| 不得阻塞 | 7. 除獲得管理人批出許用權（若阻塞違反本契約，官契，或香港任何條例時，管理人不應批出許用權）外，否則不得阻塞共用地方與設施任何部份，亦不得將任何垃圾或其他物品或物件放置或留於該等地方，而任何業主不得在該處作出或准許作出將會對發展項目任何其他部份之任何其他業主或住客造成騷擾之任何事項。 |
| 不得切割損傷等喉管天線等 | 8. 任何業主不得切割，損傷，更改，裝附，干擾或以任何方式影響發展項目之天台或天台平台之任何部份內作為共用地方與設施一部份所提供之任何喉管，開關掣，管道，避雷針，公用天線及電台天線系統，固定裝置或任何裝置。 |
| 不得未授權懸掛衣 | 9. 不得在各大廈或其任何部份（專為晾曬洗熨物而提供之室外洗熨物晾曬地方除外）或共用地方與設施晾曬任何衣物或洗熨物。 |

服或洗熨物

- 不得阻塞 10. 任何業主不得作出，容忍或准許作出使發展項目沖廁或排水系統受到沖廁系統阻塞或影響其有效運作之任何事情。
- 不得未授 11. 在未得管理人事前書面批准前，除在有關用途所指定地方裝設外，不得權裝設冷氣機 穿越各大廈任何窗或外牆裝設任何冷氣機或其他機組並將採取所有可行措施防止過量噪音，凝結水或水滴情況於發展項目之任何部份。
- 不得作工 12. 除按本文第二附表 A部第3(c)條規定外，任何業主不得使用，導致或業或貨倉 准許任何商業單位，住宅單位或政府地方任何部份用作工業或貨倉用途，或其他未 或用作麻雀學校，殯儀館，棺材舖，廟宇，佛堂用途，或用作稱權用途 為「打齋 (TAI CHAI) 」或任何類似儀式用途。
- 不得作出 13. 任何業主不得在其商業單位，住宅單位或政府地方任何部份制造，造成滋擾嘈音 或准許任何滋擾性質嘈音，或作出，引致或准許作出任何事項，因而干擾發展項目其他住客之權利，安寧及方便。
- 不得在天 14. 在未獲得管理人事前書面批准前，任何業主不得在任何大廈天台，平台天台或騎樓上建設，興建或容忍建設或興建任何種類之永久或臨時性質結構。
- 不得未授 15. 任何業主並無任何權利將任何裝置與第一業主，賣方或管理人裝設之權裝設天 公用電視及電台天線系統進行接駁，惟獲得管理人准許，並按照與接駁線 有關之任何大廈規則進行者則不在此限。除獲得管理人書面批准外，否則任何業主不得在發展項目任何部份外部裝固或裝設其私人天線。
- 不得裝設 16. 除政府地方業主對政府地方外牆享有專有及不受限制權利外，包括建設，裝設，裝固或展示標誌，標誌板，通告，廣告及其他物品等權利，室外標誌 否則除獲管理人事前書面批准，並遵從官契特別條件第(53)條規定外，不得在各大廈，發展項目或其任何部份建設，裝設，或另行裝固或伸出各大廈或發展項目任何部份外部以外之任何室外標誌，標誌板，通告，廣告，旗幟，橫額，柱杆，鐵籠，遮蓬或其他伸延物或結構物。
- 不得油漆 17. 除政府地方業主 (其應享有政府地方外部之絕對權利) 外，在未獲得大廈外部 管理人事前書面批准前，任何業主不得在各大廈外部或發展項目任何部份之外部進行油漆，或作出或准許作出將會或可能更改各大廈或發展項目任何部份之正面或外觀之任何行動或事項。
- 不得拋出 18. 任何業主不得在其擁有之大廈及 / 或發展項目之任何部份拋出或棄置垃圾等 或准許或容忍拋出或棄置任何垃圾，廢物，廢紙或其他物件或物品，惟屬使用專為清理該等垃圾及其他物件或物品而設之服務或設施者則不在此限。
- 不准麻雀 19. 任何業主不得准許在午夜至早上九時期間，在其商業單位或住宅單位

- 要樂 進行對發展項目任何其他部份之業主或住客造成滋擾之麻雀要樂。
- 不准動物 20. 不得在任何商業單位，住宅單位，停車位或政府地方保存或飼養任何狗隻，貓隻，寵物或其他動物或牲口，惟獲得管理人事前書面批准者則不在此限，而將其帶進按第一業主，賣方或管理人批出之任何轉讓契約，租約，租務協議或許用權之條款中明文准許用作寵物店用途之商業單位或地方或在該等地方飼養者則不在此限。
- 除獲准外 21. 除獲得管理人批出許用權外，任何業主不得容許兒童在共用地方與設施，特別是升降機及扶手電梯玩耍，而兒童對該等地方，升降機或扶手電梯造成之任何損毀或塗污項目，均須由有關一位或多位兒童居住之住宅單位之業主或住客負責賠償。
- 兒童不得在共用地方與設施玩耍
- 不得未授權使用水廁等 22. 任何業主不得使用任何大廈內水廁及其他用水儀器用作其興建時擬定用途以外之任何用途，亦不得將任何掃除物，廢物，塵布或任何其他物件拋進該等水廁及用水儀器。因不當使用任何水廁或儀器而造成之任何損毀，應由造成損毀商業單位，住宅單位或政府地方之業主或住客負責賠償。
- 除極小心外不得在升降機用單車及不得阻塞 23. 除極為小心使用，以避免對升降機造成損毀外，否則任何業主不得容許任何單車，嬰兒車或同類車輛使用升降機，而亦不得容許該等車輛阻塞任何共用地方與設施。
- 不得裝設溶爐等 24. 任何業主不得裝設任何溶爐，鍋爐或其他機組或器材，或使用任何燃料或使用任何生產或處理方法或工序，因而在任何情況會造成排放或發出管理人認為過量，不必要或違反有關管制任何形式污染，包括空氣，嘈音，用水及廢物污染及環境保護等當時有效之香港任何條例，附例，規例及規則之空氣，煙霧，液體，嘈音或其他物品。
- 不得對灑水系統等更改 25. 任何業主不得更改或干擾消防灑水系統或任何其他滅火器材，或容忍對該等系統或滅火器材作出違反消防事務條例（第95章）或按其制訂之任何附例或規例之任何事項。如任何業主（政府地方業主除外）要求擴展灑水頭及／或煙霧探測器或更改任何滅火器材（只供政府地方使用之政府地方除外）時，在獲得管理人事前批准後，該等工程須由管理人或獲管理人委任或批准之任何承辦商進行，費用由有關業主承擔，並按管理人以其絕對酌情認為合適之方式進行。不理本文所載任何規定，政府地方業主應有權對只供政府地方使用之灑水頭及／或煙霧探測器及滅火器材進行其認為合適之擴展或更改工程。
- 不得鎖上天台 26. 除首先獲得管理人事前書面批准外，任何業主不得鎖上各大廈天台門或進口。
- 不得未授權裝設或修理電線 27. 除政府地方業主對只服務政府地方之服務及設施事務外，在未得管理人事前書面批准前，任何業主不得進行有關電掣房至發展項目任何一個或多個部份之電線裝設或修理工程，而該等工程（不屬於只服務政

府地方之服務及設施有關之工程)應由管理人或獲管理人委任或批准之承辦商進行,而費用由有關一位或多位業主(政府地方業主除外)負責,並按管理人以其絕對酌情認為合適之方式進行。

- 不得使地面超載 28. 任何業主不得在任何大廈任何地面放置超出地面最高承重能力(在該等地面說明)之任何物件,機器,物品或貨品。若違反本約言時,違約業主須修好對大廈該等部份或該處任何附屬或固定裝置因而造成之任何損毀。
- 不得違反官契特別條件第28條轉讓停車位 29. 若在轉讓,按揭,抵押,分租或放棄擁有其擁有之停車位時,並不同時將其該地段其他不可分割份數及使用大廈另外一個或多個部份之專有權利轉讓,按揭,抵押,分租或放棄擁有,則任何業主(按官契特別條件第(28)條規定)不得轉讓,按揭,抵押,分租或放棄擁有或另行變賣其擁有之任何停車位及其獲分配之不可分割份數或其任何權益,或為此訂立任何協議,惟本文所載任何規定不得阻止將任何該等停車位轉讓,按揭,抵押,分租給當時已屬該地段不可分割份數與及使用及住用大廈若干其他一個或多個部份專有權利業主之任何人士。
- 不得未授權使用停車位 30. 任何業主不得使用發展項目停車位作停泊機動車輛或單車以外之任何用途,亦不得在該處建設任何結構物或間隔物,及不得容許在該處停放任何物件,物品或其他事物。
- 不得在天台騎樓庭院有未授權結構 31. 在未獲得管理人事前書面批准前,任何業主不得在組成住宅單位,商業單位或政府地方之天台,平台天台,騎樓,庭院上建設,興建,或容忍建設或興建任何永久或臨時性質之任何結構物。管理人應有權進入該等天台,平台天台,騎樓或庭院清拆該等結構物。在獲得有關條例,附例,規例及規則所需之事前批准,並向各有關業主發出合理通告後,管理人亦有權進入該等天台,平台天台,騎樓或庭院,並在該處建設棚架及所需器材,以期修理及保養任何大廈之水喉設施,外牆及窗戶。
- 不得建設天線或標誌等 32. 在本契約明確載列賣方權利下,任何業主(政府業主除外)不得在任何大廈平台天台,天台,外牆,走廊,升降機大堂,進口大堂,或管理人認為不理想或對大廈其他業主或住客構成騷擾之任何其他地方建設或准許或容忍建設任何電台或電視天線或廣告標誌,或保存,懸掛或展示,或准許或容忍保存,懸掛或展示任何洗滌物,衣物,衣服或任何有礙觀瞻物品,或貯存,准許或容忍貯存任何用具或其他物件,而管理人有權毋須發出任何通告清理該等物件,費用由違犯業主(政府地方業主除外)承擔。
- 不得在遊廊騎樓及庭院建設 33. 在未獲得管理人事前書面批准前,任何業主不得在大廈遊廊,騎樓或庭院建設或興建,或容忍建設或興建永久或臨時性質任何牆,窗,欄,門,簾,室外遮蓬,簷蓬,間隔或任何其他結構,因而使該等遊廊,騎樓或庭院將被整個或部份圍封或間隔,並在未獲得管理人事前書面批准前,任何業主不得在前述遊廊,騎樓,或庭院建設,興建,或容忍建設或興建任何安全欄,保護柵或其他同類結構;如該等裝置獲得管理人批准,該等項目應按照管理人批准設計建設,及按照管理人說明之裝設指示裝設,而其後應按管理人不時制訂之標準保養。

- 不得在住宅單位作商業用途 34. 任何住宅單位不得用作住宅以外任何用途，特別不得用作任何商業用途，（尤其不得以任何方式用作床位或房間之商業租賃用途），惟賣方按其酌情認為合適期間內使用任何該等住宅單位作示範單位用途則不在此限。
- 不得在住宅單位間牆 35. 不得在住宅單位內建設或裝設不預留暢通走火出口之任何間牆，亦不得完全或部份遮蔽任何窗戶或阻礙該處光線或空氣流通。
- 不得未授權使用天台 36. 在本契約明確載述之賣方權利下，除政府地方業主及享有住用住宅單位或商業單位之天台或平台天台專有權利之業主外，任何業主並無任何權利使用發展項目任何天台或平台天台（惟其他業主只可在火災或緊急情況逃生時使用該等天台或平台天台）。在前述規定規限下，在未獲得管理人事前書面批准前，任何業主不得在天台，平台天台或其任何部份建設，放置，造成或准許建設或放置任何廣告標誌或其他結構，而管理人應有權進入天台，平台天台或其任何部份清理在該處違反本規定所建設或放置之任何事物，費用及支出由建設或放置該等事物之業主負擔。
- 不得未授權建設金屬柵等 37. 任何業主不得准許或容忍在任何商業單位，住宅單位或政府地方一個或多個門戶或進口建設裝固，裝設或附設在任何方面違反消防事務條例（第 95 章）或有關其他相若權力機構不時有效規例及 / 或在任何方面阻礙通過，穿越及沿著任何共用地方與設施暢通無阻通道之任何金屬柵，閘或欄杆，而任何金屬柵，閘或欄杆之設計，應在裝設前首先提交管理人作出書面批准，而其後應嚴格按照批准之設計及附加之任何條件裝設。
- 不得在住宅單位外展示標誌 38. 在未獲得管理人事前書面批准前，任何業主不得在任何住宅單位建設，裝固，裝設，附設，或准許或容忍建設，裝固，裝設或附設或在住宅單位展示任何廣告或任何種類之其他標誌（在該等住宅單位進口門外裝設表示業主或住客名稱之細小名牌除外）。任何該等批准須受管理人訂立之條件規限，並在發出合理通告後撤銷該等批准。
- 不得在住宅單位貯存有害物品 39. 任何業主不得在任何住宅單位貯存或准許貯存任何有害，危險，易燃或爆炸物品或物料，惟供家居煮食及保暖用途合理所需者不在此限。
- 不得貯存物品 40. 任何住宅或其任何部份不得用作貯存業主或住客個人或家用擁有物品以外之物品或貨品。
- 不得未授權更改鋪面 41. 在未獲得管理人事前書面批准前，商業單位之任何業主不得更改商店鋪面原本設計。
- 不得未授權使用商業單位 42. 除按照官契使用外，任何商業單位不得用作任何其他用途，及不得裝設任何工業機器，亦不得容許進行任何生產工序，並不得准許任何人士居住該等地方。

- 不得在商業單位外裝設廣告標誌 43. 除其大小及設計首先獲得管理人書面批准外，否則不得在任何商業單位外展示任何廣告標誌，惟其不得伸延超出該等商業單位外界，亦不得對任何鄰近樓宇之住客造成騷擾或滋擾。
- 不得在商業單位貯存有害物品 44. 在未獲得管理人之書面批准及未從適當政府機構獲得一切所需牌照前，任何業主不得在任何商業單位貯存，或准許或容忍貯存任何有害、危險、易燃或非法物品或爆炸物質，或危險品條例（第 295 章）所指之「危險」或「禁制」物品。
- 不得在商業單位進行未授權業務 45. 任何業主不得使用任何商業單位用作經營違反官契規定，或違反任何適當政府機構制訂之任何限制或禁制之任何業務或行業。
- 不得未授權更改分間等商業單位 46. 任何業主不得在任何商業單位進行或導致進行任何改建（結構或其他性質），分間，室內裝修間格或建築工程，惟獲得管理人事前書面批准者則不在此限，並應按照管理人批准之圖則或圖紙及獲管理人批准之承造商進行該等工程，及按管理人按其絕對酌情認為合適之方式及條件進行工程。

加蓋第一業主公印，並由其董事
CHAN YUAN CHU 簽署，其簽名式
由下列人士驗証：

【簽名式】
香港律師
JANET M.K. HO

大興紡織有限公司
代表

【簽名式】

.....
授權簽署

【印章】

加蓋賣方公印，並由其董事 LO
SHU CHIAO 簽署，其簽名式由下
列人士驗証：

【簽名式】
香港律師
JANET M.K. HO

大興紡織（發展）有限公司
代表

【簽名式】

.....
授權簽署

【印章】

加蓋管理人公印，並由其董事
CHEN CHENG JEN, CLEMENT 及
YUEN WAI LEUNG, NELSON 簽署，
其簽名式由下列人士驗証：

【簽名式】
香港律師
JANET M.K. HO

【簽名式】

【簽名式】

【印章】

由第一承讓入（香港身份證號碼
C563319(0)持有人）在見證人面
前簽署，蓋印及交付：

【簽名式】
香港律師
TSANG KEUNG

【簽名式】

【印章】

由下列人士向第一承讓入解釋：

【簽名式】
香港孖士打律師行
律師行文員
CONNIE CHEUNG