

本契約於一九九三年 月 日由下列三方簽訂：

- (一) FORDREACH LIMITED，其註冊地址為香港九龍漆咸道45號其士大廈15樓（以下簡稱「註冊業主」，除非文義另有所指，此詞語包括其繼承人及受讓人）；
- (二) 有限公司（RICH FORTRESS LIMITED），其註冊地址為香港皇后大道中5號恆昌大廈304室（以下簡稱「首任管理人」）；及
- (三) （ ），其地址為香港沙田馬鞍山富寶花園 室（以下簡稱「首位買方」，除非文義另有所指，此詞語包括其遺囑執行人、遺產管理人及受讓人）。

釋義：

(1) 在本契約內，除非文義另有所指，下列詞語具有如下意義：

「座」 指 名叫第「1」、「2」、「3」、「4」、「5」、「6」、「7」、「8」、「9」、「10」、「11」及「12」座之十二幢住宅樓宇任何其中一幢。

「座之公共範圍」 指 及包括各座之入口及大堂、升降機大堂、樓梯、走廊、樓梯間走廊、通道、看更員當值處／櫃位及大廈外牆、天台上用作裝設或敷設食水管、排水道、電線、電纜、升降機房及其他電機房之範圍和天台上之其他範圍

「座之公共設施」指及包括：

- (a) 在每座內供該座使用及利益用之食水管、排水道、電線、電纜、升降機房及其他電機房
- (b) 在每座內之升降機
- (c) 供每座使用及利益用之公共電視天線
- (d) 聯繫每座各室與該座入口及屋邨辦事處之間的大門對講機系統（如有）
- (e) 在每座之升降機內裝設及直駁至屋邨管理處之閉路電視系統（如有）

(f) 每座之儲物室 (如有)

(g) 垃圾槽及垃圾房

- 「泊車位」 指 在該土地及屋邨範圍內之空地及停車場大樓中依圖則所定之泊車位，供住宅單位住戶及其真正訪客之私家汽車停泊用，並包括供零售業舖位顧客的汽車停泊用之泊車位
- 「停車場大樓」 指 在該土地上依照圖則興建及內設泊車位之大樓
- 「商業中心」 指 在該土地上依照圖則興建及內設購物地方之大樓
- 「商業發展項目」 指 在該土地上依照圖則興建或正在興建途中作商業或非住宅用途之所有建築物，包括商業中心、幼兒園及泊車位
- 「商業業權」 指 在本契約內被指為商業發展項目下之土地及屋邨的各份相等不可分割業權
- 「商業單位」 指 屋邨內可供獨立佔用及只限作商業或非住宅用途之任何部份
- 「批租條件」 指 1991年3月22日之“批租官地協議及條件書”內的一般及特別條款，該文件經於沙田田土註冊處登記為“新官契第12354號”，其後按1992年10月2日之“修訂函件”作出修訂，而該函件在上述田土註冊處登記為“地契摘要第 671740號”
- 「緊急維修基金」 指 一項由註冊業主所設立並由管理人所保管之基金，數額相等於每戶住宅單位繳交\$500之總和，用途只限支付（由房屋署署長委派之）建築測量師或工料測量師在保養期內以書面要求進行之工程、維修、更改、重建及修整所需之費用，保養期在批租條件中第（29）（g）節特別條款內說明。
- 「屋」 指 在該土地上所興建或正在興建途中並名為“馬鞍山富寶花園（SADDLE RIDGE GARDEN）”之整個發展項目

，包括但不限於在該土地之內及之上的一切機器及設備，並包括供屋邨或當中任何部份的業主及／或訪客使用及利益用而在該土地之上、之下或之內裝設的所有地基、電纜、喉管、排水道、污水渠及其他建築物或基本設施

「屋邨公共範圍」 指 在屋邨內供公眾使用之範圍，並包括：——

- (a) 進出屋邨時經過之正門入口，包括正門大閘（如有）
- (b) 屋邨內之主要通道
- (c) 範圍邊界圍欄及閘門（如有）
- (d) 花園、草地、空地、園藝範圍、花槽及種植場
- (e) 在各座之外的行人路、梯級及樓梯
- (f) 行車道及行人道
- (g) 兒童遊樂場、羽毛球場、乒乓球台、籃球場及排球場
- (h) 商業中心之天台，設置有運動康樂設施之部份及其他未有指明作特別用途之空地及範圍
- (i) 按批租條件中第（10）節特別條款而設立之業主委員會辦事處（一間或以上）及屋邨管理辦事處（一間或以上）
- (j) 垃圾處理區
- (k) 按批租條件中第（15）節特別條款而設立之行人道及路（包括任何在該土地範圍內之行人天橋）
- (l) 提供公共服務之車輛的上落貨區及操作範圍
- (m) 腳踏自行車之泊車地點及泊車架
- (n) 的士站
- (o) 屋邨內其他部份，按本契約可供業主和其他使用及到訪屋邨之人士共同使用及利益之用

「屋邨公共設施」指及包括：——

- (a) 於任何時間在該土地及屋邨之內、之下或之上或穿插其中的污水渠、排水道、食水管、喉管、溝渠、水井（如有）、電線及電纜及其他基本設施，不論是否藏於喉管內，而食水、污水排放、煤氣、電力及其他基本設施將透過以上公共設施提供予屋邨或當中任何部份使用
- (b) 電壓機房、發電機房、垃圾房、垃圾收集站、電話機房、電機抽氣房及

儲物室，供屋邨各業主及／或到訪客使用或利益之用，並非供單一座之業主及／或訪客使用或利益之用

- (c) 在停車場大樓及花園範圍內所設置並直駁至屋邨管理辦事處之閉路電視
- (d) 沿主要出入道路、行車道或行人道所設置之燈柱
- (e) 住宅區之上落貨區及商業區之上落貨區
- (f) 按批租條件中第（12）節特別條款而設置之運動及其他康樂設施
- (g) 任何其他供屋邨使用或利益用而設置之設施，而非供單一座使用或利益之用

「屋邨業主委員會」指 按本契約內下文所規定成立之業主委員會

「屋邨守則」 指 及按本契約內下文所規定而訂立及有效之
「大廈守則」 屋邨或大廈守則

「室」 指 在屋邨內供個別業主家居用之住宅單位

「政府」 指 香港政府，並包括一切政府部門或其他獲政府授權之機關

「幼兒園」 指 在屋邨內按批租條件中第（11）節特別條款而建設或將建設之幼兒園及其他配套設施

「住宅區之上落貨區」 指 在該土地及屋邨內按圖則劃撥供服務住宅單位之貨車停泊及上落貨之所有泊車位

「商業區之上落貨區」 指 在該土地及屋邨內按圖則劃撥供服務商業單位之貨車停泊及上落貨之所有泊車位

「該土地」 指 於沙田區田土註冊處登記為沙田市地段352號之整片地塊

「保養」 指 及包括視乎情況所需及為達良好屋邨管理而須作出之檢驗、測試、維修、維護、支撐、重建、徹底檢查、鋪路、清除、擦拭、清潔、留空、修改、保持、更換及裝飾及其他所需之行為，「保養」應據此詮釋

「管理人」	指	首任管理人或其他按照本契約當時獲委任為屋邨之管理人
「管理」	指	於管理合同內所規定由管理人執行及遵守之一切職務及責任
「管理合同」	指	由註冊業主、首位買方及首任管理人於本契約生效當日所達成之管理合同
「管理費用」	指	就管理及保養該土地及屋邨所需之開支、收費及費用
「管理基金」	指	管理人按照本契約收取、取回或持有之一切款項，但管理人報酬不包括在內
「業主」	指	依據《土地註冊條例》登記為擁有不可分割業權之人士及正扣押其業權之受抵押人或已取消其贖回權之受抵押人，並包括聯合置業人（就商業單位而言，亦包括共同置業人）
「圖則」	指	為發展該土地而編製之圖則，由周氏建築師樓有限公司負責繪圖，並經獲屋宇地政署署長在訂出批租條件下批核，亦已獲建築署發出編號：BLD (B)2/9040/91 (P) 函件批准，而屋宇地政署署長及建築署均有權隨時修改由其所發出之批文
「住宅發展項目」	指	依照圖則在屋邨內所興建或正在興建途中之十二座大廈
「住宅業權」	指	在該土地及屋邨中劃作住宅發展項目之部份的各份相等不可分割業權
「住宅單位」	指	包括室，並包括在該土地及屋邨中經已或將會劃作住宅發展之項目之部份的各份相等不可分割業權在屋邨中所佔之部份
「天台」	指	在每座大廈頂部上面之範圍，但不包括供裝設或敷設食水管、排水道、電線、電纜、升降機及其他電機房

之範圍

「儲備基金」 指 由管理人成立之基金，用以改善及／或更換或維修該土地及屋邨之公共設施，包括支付就加強管理屋邨所需之資本性及／或非經常性開支

「不可分割業權」 指 按本契約內下文所規定而分配所得之各份不可分割業權

(2) 在本契約內提及單數指稱亦包括複數，反之亦然；提及男性指稱亦包括女性或中性。

鑑於：

- (1) 在下文所述轉讓土地予首位買方的交易之前，註冊業主按照批租條件取得該土地並登記為該土地之擁有人，年期由1991年3月22日起至2047年6月30日止，註冊業主須支付地租，並須遵守及履行批租條件內之規定、條款及條件。
- (2) 為達出售用途，該土地及其上之屋邨在意念上經劃分為218,314份相等不可分割業權，詳情列於本契約附表一內。
- (3) 根據註冊業主與首位買方雙方於本契約簽訂日所達成之業權轉讓契，註冊業主將該土地及屋邨218,314份相等不可分割業權其中 份 連同獨家持有、使用、佔用及享用屋邨第 座 樓 室之權利轉讓予首位買方。
- (4) 註冊業主及首位買方經與管理人達成協議，由管理人負責該土地及其上之屋邨和當中之設備、公共設施及器具之管理、運作、維修、保養、修理、翻新、更換及保安，而本契約各方同意簽訂本契約之目的，在於訂定有關上述管理之條款，並界定及限制本契約各方和該土地及其上之大廈日後各業主間之權利、利益及責任。

茲特訂立本契約內容如下：

第一章

1. 按照批租條件，註冊業主從今起有完全及獨家權利及特權持有、使用、佔用及享用屋邨中所有住宅單位及商業單位，首位買方無權分享，但上述經轉讓予首位買方之屋邨第 座 樓 室連同該單位之附屬物、全部租金及利潤除外。
2. 按照批租條件，首位買方從今起有完全及獨家權利及特權持有、使用、佔用及享用上述屋邨第 座 樓 室連同該單位之附屬物、全部租金及利潤，註冊業主無權分享。
3. 該土地及屋邨之每份不可分割業權和完全及獨家持有、使用、佔用及享用屋邨某部份之權利及特權，將屬當時有權擁有該份業權或該項權利及特權之人士所有，該人士或該等人士並須遵從及享有本契約內所載之地役權、權利、特權及責任。
4. 各業主從今起須遵守及履行本契約內之條款、條文及規限，該等條款、條文及規限對各業主有法律約束力，當中之利益及責任附於該土地及屋邨之各個部份及所屬之不可分割業權。香港法例第219章《物業轉讓及財產條例》及對該條例所作之一切現行法定修改、變動或重整法規，均適用於本契約。
5. 各業主均毋須向其他業主或以任何形式擁有其他相等不可分割業權權益之人士作諮詢，亦毋須促使該等其他業主或人士成為交易之一方，即有全權及自由出售、轉讓、按揭、出租、授許可權或以其他方式轉出或處理其在該土地及屋邨上之權益，連同獨家持有、使用、佔用及享用屋邨有關部份之權利及特權，但該等出售、轉讓、按揭、出租或授許可權均明示受本契約所規限及不得損害本契約之利益。倘住宅單位業主以轉讓契方式從註冊業主或政府（視乎個別情況）獲得其住宅單位之業權，則本條款須受限於有關之轉讓契內所列之業權轉讓規條。
6. 獨家使用、佔用及享用該土地及屋邨任何部份之權利，不得與有關之不可分割業權分拆出售、轉讓、按揭、抵押、出租或以其他方式分開處理。

第二章

持有該土地及屋邨（住宅或商業單位）每份不可分割業權應享之地役權

、權利及特權

A. 住宅業權

各住宅業權之業主（即擁有獨家權利及特權持有、使用、佔用及享用住宅單位之人士），在未有違反屋邨守則及大廈守則，並經繳付其在管理人報酬及管理費用（詳列於本契約附表二，並可按亦有列示該附表二之管理合同內所規定而作出收費調整）中其所應繳之部份的情況下，可享有下列地役權、權利及特權：——

1. 業主及當時其租戶、僕人、代理人及獲許可人士就正當使用及享用其擁有之住宅單位時，有全權及自由進入、經過、再經過及使用其單位所屬座之公共範圍及公共設施。此權利須與其他有相似權利之人士共同分享，行使此權利時並須遵守關於該座之公共範圍的大廈守則（如有）。
2. 業主及當時其租戶、僕人、代理人及獲許可人士就正當使用及享用其擁有之住宅單位時，有全權及自由進入、經過、再經過及使用屋邨公共範圍及屋邨公共設施，但在本契約內特別指明例外之部份除外。此權利須與其他擁有相似權利之人士共同分享，行使此權利時並須遵守關於屋邨公共範圍及屋邨公共設施之屋邨守則（如有）。
3. 有權借助其單位所屬之座的其他部份作在下及在旁的支撐，亦有權借助屋邨之地基及任何其他部份作在下及在旁的支撐。
4. 就正當使用及享用業主所擁有之住宅單位，有權利用目前或日後在該土地及屋邨之內、之下或穿插其中的污水渠、排水道、食水管、電纜、喉管及電線，將食水、污水、煤氣、電力及任何其他基本設

施自由及不受阻礙輸送往返有關業主所擁有之住宅單位。

5. 各業主有權使用其單位所屬座之天台，但只限作火警或緊急事故逃生之用。

B. 商業業權

各商業業權之業主在未有違反屋邨守則及大廈守則，並經繳付其在管理人報酬及管理費用（詳列於本契約附表二）中其所應繳之部份的情況下，可享有下列地役權、權利及特權：——

1. 業主及其當時租戶、僕人、代理人及獲許可人士就正當使用及享用其商業單位時，有全權及自由進入、經過、再經過及使用屋邨公共範圍及屋邨公共設施。此權利須與其他擁有相似權利之人士共同分享，行使此權利時並須遵守關於屋邨公共範圍及屋邨公共設施之屋邨守則（如有）。
2. 有權借助屋邨之地基及任何其他部份作在下及在旁的支撐。
3. 就正當使用及享用業主所擁有之商業單位，有權利用目前或日後在該土地及屋邨之內、之下或穿插其中的污水渠、排水道、食水管、電纜、喉管及電線，將食水、污水、煤氣、電力及任何其他基本設施自由及不受阻礙輸送往返有關業主所擁有之商業單位，但行使此權利時不得對其他住宅／商業單位造成過度騷擾或不便，除非管理人另行批准。

C. 若干權利之排除

除在本契約內明示規定業主有權進入該土地及屋邨之部份外，業主無權進入其他部份，亦無權使用其單位之外牆。屋邨所需之一切保養及維修工程，均由管理人或其代理人或承辦商負責辦理，本契約授權彼等進入該土地及屋邨任何部份以進行上述保養及維修工程。

第三章

持有該土地及屋邨（住宅或商業單位）每份不可分割業權之人士須依從

之地役權、權利及特權

A. 住宅業權

持有每份住宅業權及有獨家權利持有、使用、佔用及享用住宅單位之人士均須依從下列之地役權、權利及特權：——

1. 管理人在合理時間之前發出通知後（緊急情況除外），有全權及特權隨時攜同或不攜同代理人、測量師、技工及其他人士進入各住宅單位，以視察、檢查及保養座之公共範圍、座之公共設施、屋邨之公共範圍、屋邨之公共設施或該等範圍內之任何其他器具及設備。
2. 屬各住宅單位及天台之地役權、權利及特權，該等權利相等於本契約第二章A節第3至第5條項下之權利及特權。
3. 公眾人士有權於任何時間自由及免費步行經過及再經過有蓋行人天橋，以進行合法事情。

B. 商業業權

持有每份商業業權及有獨家權利持有、使用、佔用及享用商業單位之人士，均須依從下列之地役權、權利及特權：——

1. 管理人在合理時間之前發出通知後（緊急情況除外）有全權及特權隨時攜同或不攜同代理人、測量師、技工及其他人士進入各商業單位或當中任何部份，以視察、檢查及保養商業發展項目下之屋邨公共範圍及屋邨公共設施中的任何部份。
2. 屬各商業單位之地役權、權利及特權，該等權利相等於本契約第二

章B節第2至第3條項下之權利及特權。

3. 於本章A節第3條內所述之權利。

第四章

業主須遵守及履行之條款、規定及限制

A. 對各業主均適用之條款

1. 該土地及屋邨每份不可分割業權之轉讓契，均須書明條款規定有關買方必須於轉讓契簽訂日期後一個月內，通知管理人有關業權轉讓事宜。
2. 各業主均應迅速支付及繳付當時就其在屋邨所擁有之部份應課或應繳之所有現時及將來的稅項、差餉、應課稅及其他任何名目的支出，並應償付其他業主因之而起之一切債務。
3. 各業主應依時向管理人支付管理合同所規定之管理人報酬及管理費用中其所應繳之部份。
4. 各業主均不得將其屋邨所擁有之部份作出結構性修改而損害、影響或妨礙他人使用及享用屋邨之其他部份，不論分開或共同佔用者。各業主亦不得誤用、切割、損毀、破壞、修改或妨礙屋邨任何部份（包括屋邨公共範圍任何部份）之主力牆、柱樑或地面、任何屋邨公共設施或在該土地及屋邨之上或之內非供個別業主獨家使用或利益用之設備或器具。各業主亦不得更改固定設備從而影響或可能會影響食水、煤氣或電力之供應或其他基本設施。
5. 各業主均不得准許或容許違反批租條件內之條款及條件的行為或事物之發生，亦不得在屋邨內儲藏任何危險性或非法物品、易燃性或易爆性物料（煮食或發熱用合理所需之物料除外），亦不得導致屋邨或當中任何部份之任何保險失效、可被撤銷或需要增加保費，而違反本條款之業主除須支付因其違反本條款所造成之額外保費外，並須負上因此而起之其他責任。
6. 各業主在使用屋邨或當中任何部份時，不得違反有關屋邨該部份之批租條件內之條款及條件和入伙證明書之規定，並只限作非工業用途（倉庫、戲院及酒店除外），但不得經營下列業務：經屋宇地政署署長認為是

嘈吵、惡臭、厭惡性或對屋邨其他用戶構成煩擾或困擾之業務；織造或漂染工廠之業務；牽涉使用、生產或儲存海綿橡膠（包括但不限於泡沫及發脹塑膠或硝化纖維素塑膠、聚苯乙烯、聚氯乙烯或聚丙烯之業務）；殯儀館、棺材舖、廟宇或作“打齋”儀式或類似儀式用之佛堂；供膳食之宿舍或公寓業務。此外亦不得作任何其他非法或不道德用途。

7. 倘任何業主或其在屋邨所擁有之部份的用戶或獲業主明示或暗示同意使用其在屋邨所擁有之部份的人士，因行為或疏忽而導致他人遭受人身或財物損傷或損失；則該業主須負責賠償其他業主及用戶有關之一切法律訴訟費用及索償。倘業主在屋邨所擁有之部份漏水或洩漏臭氣或煙霧而導致他人遭受上述損傷或損失，該業主亦須負責同樣賠償。
8. 各業主須就其明示或暗示同意使用其在屋邨所擁有之部份的人士之行為或疏忽，對其他業主負責，並須就該等人士之行為、疏忽或違約所造成損失或損毀，支付用作有關修理或補救之一切成本、收費及費用。倘管理人須負責補救或修理有關之損失或損毀，管理人可按照本契約內之規定向有關業主取回其所支付之有關成本、收費及費用。倘屋邨任何部份之業主或用戶遭受損失或損毀而並非由管理人負責補救或修理，則遭受上述損失或損毀之人士有權向造成損失或損毀之業主取回有關之成本、收費及費用連同其他依法可取回之賠償。
9. 各業主於任何時候均不得行使或試圖行使分割該土地及該屋邨之法定或普通法權利。
10. 各業主不得准許或容許並須採取所有可能步驟防止其住客、佔用人或獲許可人士作出任何干擾或影響或可能干擾或可能影響本契約規定之管理及保養之行為、行動、事項或事宜。
11. 各業主須保持其於屋邨內有權獨自佔用之部份達至管理人所要求之良好狀況及維修，以避免屋邨其他部份之業主或佔用人蒙受損失、損害、滋擾或煩厭。
12. 各業主不得准許或容許其在屋邨擁有之部份用作非法或不道德用途，也不得導致或准許或容許任何可能或成為滋擾或煩擾或導致其他業主或當時之佔用人受損之行為或事宜（包括於午夜十一時至翌晨七時間打麻將牌）。

13. 任何人士均不得阻塞各座之公共範圍及屋邨公共範圍中的任何部份，亦不得於上述範圍上放置任何垃圾或其他物件或東西；上述公共範圍任何部份不准用作商業或私人用途，各業主亦不得准許或容許於上述公共範圍作出可能或成為對屋邨其他業主或佔用人滋擾或引致煩厭之事情。
14. 用作棄置垃圾之範圍，只能按屋邨守則所規定方式使用。
15. 各業主無權進入各座之公共設施範圍，在獲得管理人書面同意前無權更改、修理、接駁或以任何方式干擾或影響升降機、電機房、公共照明系統、電壓機房、發電機房、電話機房、水泵房、水泵器械、基本裝置及屋邨公共設施之運作。
16. 各業主不得將其私人天線安裝於任何建築物外面之任何地方。
17. 除本契約所提及者外，任何人士不得將標誌、招牌、圖畫、告示、廣告、旗幟、橫額、柱竿、籠子或其他突出或伸延於任何建築物外之結構設置或安裝於任何建築物或其任何部份，除非事先獲得管理人及屋宇地政署署長書面同意。
18. 在獲得管理人及屋宇地政署署長事先書面同意前，各業主不得於外牆任何部份、公共出入大堂、樓梯、樓梯間走廊、升降機或屋邨通道裝置、展示或塗畫任何貿易、專業或商業告示或廣告，不得作出或准許他人作出任何可能或將改變任何建築物外觀之行為或事宜。在獲得管理人書面同意前，任何人士不得貫穿屋邨任何建築物、窗戶或外牆或貫穿舖位前門、窗戶、牆壁或包圍物業之間隔牆以安裝空調機及其他固定裝置。但為安裝該等裝置而特設之孔洞除外。
19. 除非使用用作棄置廢物之設施，各業主不得由其在屋邨所擁有之部份拋棄或丟棄或准許或容許他人拋棄或丟棄任何垃圾、廢物、廢紙或其他物件或東西。
20. 所有業主無論何時皆須遵守及履行屋邨守則，所有住宅單位業主無論何時皆須遵守及履行本契約所規定之大廈守則。
21. 每位業主可自費於其在屋邨內所擁有之部份安裝及拆除有關附加設置、改善設備、固定裝置、裝修及裝飾物，惟安裝及拆除時不得引致任何樓宇結構受損或干擾其他業主享用屋邨其他部份。

22. 除於特定用作晒晾的地方，不得於各座之公共範圍或屋邨公共範圍晒晾衣物，也不得將之懸掛於任何建築物外。
23. 各業主不得作出或准許或容許他人作出任何可能堵塞任何建築物沖水或排水系統或損害其有效運作之行為。
24. 泊車位（訪客泊車位除外）只供業主用作停泊屬於屋邨住客之汽車，不得放置或存放貨物或其他物件，並須遵守有關之大廈守則或屋邨守則。
25. 各業主不得於屋邨內豢養任何寵物或動物。
26. 各業主須遵守並履行批租條件內一切條款、條件及條文，並繳付有關地租。

B. 只適用於住宅業權業主之規定

1. 在業主遵守《屋宇條例》之規定的情況下，住宅單位只供其業主及業主之家庭成員作住宅，尤其不得用作公寓，不得以任何形式作商業性出租及不能以床位或間房形式供他人佔用。不得設置或安裝未有預留走火通道之間隔，不得封閉整個或部份窗戶以阻礙光線或空氣之流通。
2. 除在火警或緊急事故時逃生外，所有業主無權使用天台或當中任何部份。各業主不得設置或放置亦不得促使或准許他人設置或放置任何廣告標誌於天台或當中任何部份，管理人有絕對權力移走及拆除違反本規則而設置或放置於各天台之任何東西，所需費用及開支由違反本規則之業主負責。
3. 各業主不得阻塞或阻礙通往天台之通道。
4. 各業主不得准許或容許他人在任何住宅單位門口或入口設置、裝置、安裝或附加任何金屬欄柵或捲閘或大閘以致會違反消防處或其他有關部門當時執行之規例或\及以致對任何公共樓梯、走廊、入口、出口及各座之其他公共範圍之自由進出構成任何形式之阻礙，任何金屬窗戶之設計須與屋邨劃一並由管理人指定，屋邨所安裝之金屬欄柵、捲閘或大閘須

符合消防處或\及其他政府部門所特定之現行守則及條例。倘有不符者，管理人有權將之拆毀並重新安裝符合規例之裝設，一切費用由有關業主負責。

5. 各業主不得於其住宅單位設置、裝置、安裝或附加亦不得准許或容許他人設置、裝置、安裝、附加或展示廣告或其他任何形式的標誌。
6. 任何人士不得阻礙或阻塞各座之任何公共範圍，不得放置任何廢物或其他東西於該等地方，該等公共範圍任何部份不得用作商業或私人用途。於該等公共範圍內，業主不得作出或容許他人作出任何可能或成為滋擾或引致其住宅大廈內其他業主或住宅單位佔用人煩厭之事情。

C. 只適用於商業業權業主之規定

1. 各商業單位之正面或外面之設計及所有其有關之改裝或附加裝置，須先獲管理人書面批准。
2. 在獲管理人書面批准前，不得於任何商業單位外面展示任何廣告或其他標誌，所有廣告標誌須符合管理人批准之廣告計劃，任何由業主展示或任何商業單位所展示之標誌，因其安裝、使用或移走、或因該等標誌損毀或失修，而直接或間接導致之所有損失、損毀、起訴、訴訟、索償、費用及開支，全部由該業主獨自負責，該業主並須向其他業主及管理人作出賠償。
3. 業主於商業單位任何部份存放或准許他人存放有害性、危險性或易燃性物料，須先獲管理人書面同意，並必須遵照批租條件或管理人或任何法例或消防處或任何其他有關政府部門所指定之規則。

第五章

屋邨之管理

該土地及屋邨由首任管理人據本契約獲委任暫時作為管理人負責管理，管理人的委任條件及條款在管理合同內說明，業主有權隨時更換管理人。

。

第六章

本契約權利之終結

1. 如因火災、颱風、地震、地陷或其他原因導致本物業或其任何部份實質上不宜居住，管理人須召集住宅及商業單位業主開會，於會上若親自出席或以授權書所代表之七成半大多數住宅及商業單位或所受影響部份（如屬部份物業受影響）之業主投票議決，基於保險金不足、建築物法律或條例改變，或任何其他情況而使復原及重建屋邨或其受影響部份（如屬部份物業受影響）不可行時，有關該土地及屋邨，或其受影響部份（如屬部分物業受影響）之不可分割業權由管理人獲得，而該等不可分割業權之業主可被強制交出其業權及所有權利及從屬權利予管理人，管理人作為信託人，須以公開拍賣形式出售該等權利，並將出售所得之淨額，按業主原先所持有之業權之比例，分配予有關業主。所有因該部份物業投保而得之保險金，須以同樣方式分配予該等前業主。在此情況下，該物業或其受影響部份（如屬部份物業受影響）業主在本契約或其他契約之所有有關權利、特權及租約俱告終結。如業主議決重建該部分物業，重建該受損毀部份物業所須之費用減除該部份物業所獲得之保險金之差額，每一業主須按其應付比例繳付，而在未繳付前，將對有關業主在屋邨所佔部分的權益構成扣押權，該筆應付金額可以民事形式向其追索。
2. 下列規定適用於管理人按第六章第一節所召開之會議
 - (a) 除非達致法定人數，會議不能進行。法定人數乃指親自出席或以授權書代表出席之住宅及商業單位之業主，彼等所持有之不可分割業權，應不少於該座受影響大廈不可分割業權總數的百分之二十。
 - (b) 管理人須主持該會議。
 - (c) 提交會議表決之議案，一般以舉手方式表決，但可由一名有權出席並已出席之業主於會議上（在宣布舉手表決結果之時或之前）要求以投票方式表決。如業主要求投票，按管理人指示之時間及形式進行。

- (d) 在舉手表決時，每名有權出席並已出席的業主可投一票，如採投票方式，每擁有一份住宅業權或商業業權之住宅或商業單位業主，可投一票。

第七章

業主會議

A. 業主會議

1. 屋邨之業主須於屋邨入伙證明書發出後翌年起，每年最少召開一次會議，以選出十二名住宅發展項目之代表（每一座住宅大廈選一名），一名商業發展項目（包括幼兒園及泊車範圍）之代表，以組成屋邨業主委員會，及處理任何其他事務，該等事務須在召開會議通知上通告；惟就首次會議，管理人須盡快通知並召開，無論如何不能遲於註冊總署署長（田土註冊署署長）依據批租條件中第（23）（b）節特別條款發予註冊業主轉讓任何住宅單位之書面同意書簽發日期後四個月內發出通知。每名代表必須為業主或由業主以授權書形式適當地委任之代理人。
2. 業主可視情況所需，隨時開會討論及決定有關屋邨之業務，包括依據管理合同解僱管理人及委任新管理人繼任，及須隨時應管理人及業主委員會或代表屋邨百分之二十以上不可分割業權之業主的的要求，召開會議。
3. 除非足夠法定人數，任何會議不能處理任何事務，法定人數乃指親自出席業主或其授權代表合共須持有不少於屋邨百分之二十不可分割業權。
4. 只有業主或業主適當地授權委任之代理人，方有權出席會議及投票。
5. 會議主席由依據第一節所適當地選出之多名代表其中一名出任，如其缺席，將由另一名代表出任主席，如所有代表缺席，與會業主須挑選其中一名成員擔任該會議主席，惟在首次會議管理人將為主席，直至選出上述代表另行選出主席。
6. 會議所通過之所有議案對所有業主具有約束力。
7. 提交會議表決之議案，一般以舉手方式表決，但可由最少一名有權出席並已出席之業主於會議上（在宣布舉手表決結果之時或之前）要求以投票方式表決；如業主要求投票，按管理人指示之時間及方式進行。

8. 在舉手表決時，每名有權出席並已出席業主可投一票，如採投票方式，每擁有一份業權之業主可投一票。
9. 會上表決之每一議案，須獲多數贊成方可通過，如贊成及反對票數相等，主席可再投決定性一票。
10. 上述會議的目標，除前述選舉代表及解僱管理人及委任新管理人繼任外，並可討論與屋邨有關之一般事務，記錄各業主之意見，以供前述代表可於屋邨業主委員會，代表各業主反映意見。
11. 每座住宅大廈及商業發展項目之代表以下述形式選出：候選人須獲出席會議之個別座住宅大廈或商業發展項目之任何業主提名及和議。一俟所有候選人獲提名及和議而該等候選人又同意參選，交由大會表決。選舉各座住宅大廈及商業發展項目之代表須分開進行。

B. 屋邨業主委員會會議

1. 前述所選出之代表成為屋邨業主委員會之成員，彼等須由屋邨獲發入伙證明書繼後一年起，每年最少開會一次。
2. 屋邨業主委員會可按情況需要不時召開會議以商討及決定有關屋邨之事項，並須隨時應管理人之要求召開會議。
3. 屋邨業主委員會須由管理人或屋邨業主委員會內任何兩名成員召開，並須最少七日前以書面通知召開會議之時間、地點及會議所討論之事項。
4. 會議須達法定出席人數方可處理事務，法定人數乃指不少於十名屋邨業主委員會代表。
5. 於屋邨業主委員會首次會議，出席代表須選出其中一名成員擔任主席，而彼將擔任主席直至下一次週年大會，此後主席將由前述之代表於每次週年大會選出。如主席缺席，出席任何適當地召開之會議之代表須選出其中一名成員擔任會議主席。

6. 管理人須派出一名或多名代表出席所有此等會議，並記錄有關出席者及會議之過程及保管該紀錄。
7. 所有於此等會議上通過之議案，對所有屋邨業主有約束力。
8. 提交會議表決之議案，一般以舉手方式表決，但可由最少一名有權出席並已出席之代表於會議上（在宣布舉手表決結果之時或之前）要求以投票方式表決，如須投票，按主席指示之時間及方式進行。
9. 舉手方式表決及投票方式表決時，每名有權出席並已出席會議之代表可投一票。
10. 如贊成票與反對票數目相等，主席可再投決定性一票。
11. 除在此之前所規定，屋邨業主委員會之功能限於批准、取消及修改管理人所準備之屋邨守則及大廈守則，並在涉及管理人之事務上作為各屋邨業主之代表，及承擔管理人在徵得屋邨業主委員會同意後下放予委員會之責任。

第八章

斜坡及相鄰政府土地之保養

1. 每位業主須在批租條件批出的年期內任何時間負責（繳付其應付之部份開支）自費保養附於批租條件書之圖則上綠色帶陰影之範圍，包括所有土地、斜坡處理工程、護土結構、排水及其他在該處之工程，保養水平須達屋宇地政署署長所要求之良好維修及狀況。
2. 假如在批租條件批出的年期內任何時間上述的範圍發生山泥傾瀉、地陷或土壤流失，每位業主須繳付其應付之部份開支以重建及使上述範圍復原，水平須達屋宇地政署署長之要求，任何相鄰或相連之範圍，如屋宇地政署署長認為受到影響，業主須向政府代理人及承建商賠償由山泥傾瀉、地陷或土壤流失所引致之一切索償、法律訴訟、成本、損失及其他開支。
3. 每位業主須於任何時間確保其本人或其代理人不會在附於批租條件書之圖則上綠色帶陰影範圍內進行非法挖掘及傾倒垃圾。
4. 管理人可設置欄杆或其他障礙物以防止上述非法挖掘及傾倒垃圾。
5. 屋宇地政署署長有權以書面通知管理人，要求其作為業主代表進行有關維修善後工作，令任何受有關該等山泥傾瀉、地陷或土壤流失影響之土地、結構及工程復原及恢復良好狀況；如業主忽視或不服從通知而未能於通知的指定日期內達到屋宇地政署署長之要求，則署長於期限屆滿後，執行並進行所需之工程後業主須應政府或管理人（視情況而定）要求立即付回有關費用予政府。
6. 每位業主於此不可撤回地授權管理人於接獲政府有關要求後，繳付其應付部份開支，管理人有權向每位業主追索回其應付部份開支，該等開支得被視為該業主之私人債務及／或約定賠償金。

第九章

雜項條款

1. 每位業主須於取得單位所有權前付予管理人有關公共水錶、電費等按金之其應繳部份按金額（該筆按金不予退還但可轉戶），此等按金可能已由註冊業主代表屋村繳交。
2. 終止擁有該土地及屋村中某份不可分割業權之人士，不再負有關於其業權和／或屋村任何部份依據本契約的條款下之任何債項、債務或義務。除非其在終止擁有該份業權前違信或不遵守或不履行本契約任何條款。
3. 每位業主須通知管理人其授權接受傳票或起訴人士之姓名及地址，每位業主須於其轉讓或出售協議簽署後一個月內以書面通知管理人有關其轉讓或出售其在該土地及屋村利益事宜。
4. 所有按本契約須傳達之通知或付款通知，倘已預先付足郵費寄交收件之當事人或留置於有關業主及最後知會管理人之地址（如有），作充份傳達論，如該通知須送交屋村單位之業主，則該通知倘送交或留置於該業主所擁有之單位，即使該業主並非佔用該單位，也作充份傳達論，惟須送交之業主倘本身為受押人或按揭人，而受押人或按揭人為一家公司，則該通知須送交該公司在香港之最後可知註冊營業地點；如為個人，則送交其最後可知地址。所有須送交予管理人之通知，倘送交管理人之註冊辦事處或留置於屋村內之屋村管理處，作正式傳達論。為上述目的，所有業主須通知管理人其當時通訊地址以便送達通知。
5. 於簽訂本契約的日期後兩個月內，管理人須裝備本契約之中文譯本，以供業主查閱；業主可要求提供副本，惟須付合理費用，倘中英文契約在詮釋上有歧義，以英文本為準。
6. 管理人須於屋村內之屋村管理處存放一份標示屋村公共範圍之圖則，以備業主查閱。
7. 依據私人參與居者有其屋計劃出售之住宅單位之業主，須確保該單位乃由其本人及／或據私人參與居者有其屋計劃呈交予香港房屋委員會之申

請書上包括之家庭成員所佔用。

8. 於批租條件第(23) (b) (ii) 節特別條款內所述之保養期結束三個月前，管理人須以書面通知屋村管理委員會及住宅單位業主該特別條款內訂有保養期。
9. 業主須賠償及承諾賠償政府、政府官員、代理人、承建商、工人及其他適當地獲授權人士一切與建造、改建、修理及保養依據批租條件第(14) (a) 節特別條款而建設之有蓋行人天橋而引致之債務、起訴、訴訟、成本、索償、開支、損失、損害、指控及訴求，業主須時常管理並保養上述有蓋行人天橋、行人通道及連接通道於實質良好的維修狀況以達屋宇地政署署長在各方面之要求。
10. 本契約須與管理合同一併詮釋，如兩者有歧義，以本契約為準。

特此存證，為昭信守，本契約於前述年份日期由註冊業主及首任管理人加蓋公司印鑑並由首位買方簽署蓋章如後。

附表一

第一座至第十二座（包括首尾兩座在內）每座住宅大廈之不可分割業權數目

	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K
一樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
四樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
五樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
六樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
七樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
八樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
九樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十一樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十二樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十三樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十四樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十五樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十六樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十七樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十八樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
十九樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十一樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十二樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十三樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十四樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十五樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十六樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十七樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十八樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
二十九樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三十樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三十一樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三十二樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三十三樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三十四樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
三十五樓	55	55	55	54	40	45	55	55	45	40
	1,925	1,925	1,925	1,890	1,400	1,575	1,925	1,925	1,575	1,400

每座不可分割業權共17,465份

十二座住宅大廈不可分割業權共209,580份

商業發展項目

舖位	不可分割業權
×	×
×	×
×	×
×	×
×	×
×	×
×	×
×	×
×	×
×	×
	總數：6,000份

幼兒園 1,860份

874個泊車位（每個泊車位一份業權） 總數：874份

該土地及屋
不可分割業權 總數：218,314份

附表二

屋邨第1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12座大樓各住宅單位

室	每月管理費
A, B, C, D, G及H	每單位港幣430元
F及J	每單位港幣350元
E及K	每單位港幣310元

商業發項目內之商業單位

商業中心	每月管理費
舖位	港幣6,000元
幼兒園	港幣10,000元
每個泊車位	港幣100元

註冊業主_____

簽署並加蓋公司印鑑_____

其簽名由香港律師_____ 證明屬實

首任管理人_____

簽署並加蓋公司印鑑_____

首位買方_____ 於_____

之前簽署、蓋印並作出履行承諾。

本契約由_____ 向首位買方詮釋

日期：_____

沙田市地段352號
馬鞍山富寶花園之公契

於沙田田土註冊署登記，

編號_____

日期_____

田土註冊署署長

吳漢英方成生律師樓

香港皇后大道中5號恆昌大廈
304及604室
\\Home\D
HYN : F-5233/91