

沙

田

愉

翠

苑

一
期



居者有其屋計劃第

23

期甲



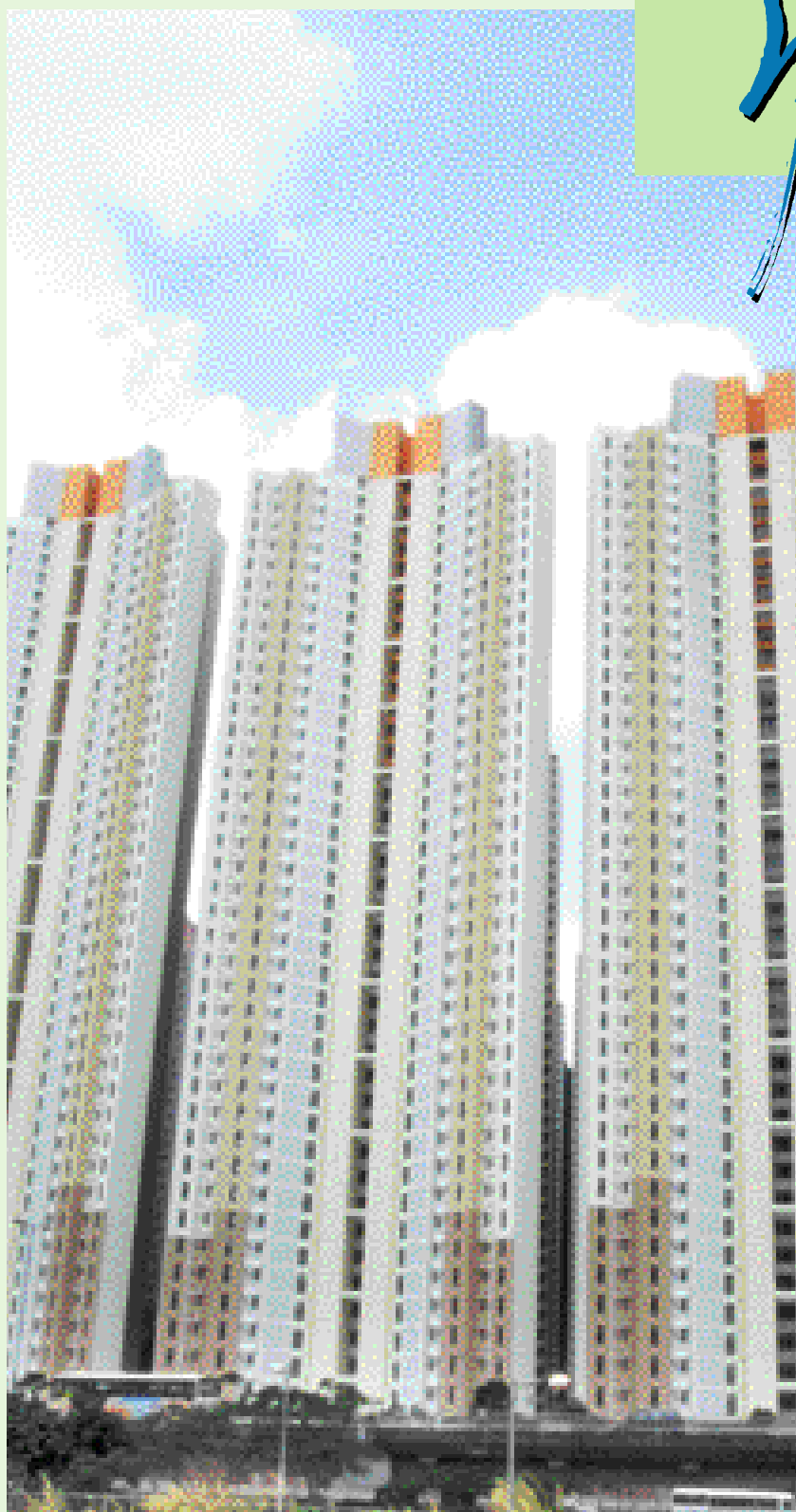
今日沙田 理想居住環境



沙田

愉翠苑

第一期



愉翠苑位於沙田圓洲角沙田圍路與牛皮沙街交界。沙田是全港最受歡迎的居住地區之一，而愉翠苑鄰近插桅杆新村，附近一帶山巒翠綠，景色優美，屋苑兼具了鄉郊寧靜和新市鎮的方便。



四通八達 設施齊備

愉翠苑鄰近擬於 2004 年落成的九廣鐵路東鐵支線馬鞍山鐵路第一城站，

步行前往估計只需數分鐘；屋

苑內設有巴士總站，有公共交

通工具前往各區及連接沙田火

車站。屋苑距離獅子山隧道及大老

山隧道沙田入口估計只需三數分鐘車

程，穿梭港九及新界各區，方便快捷。





沙田是一個規劃完善的社區，區內的中央公園、彭福公園及馬鞍山郊野公園提供廣闊及多元化的休憩地方。區內的小瀝源路遊樂場、賽馬會公眾泳池、源禾路體育館及沙田運動場，提供多類室內及戶外運動設施，好動人士可盡情享受各種康體活動。

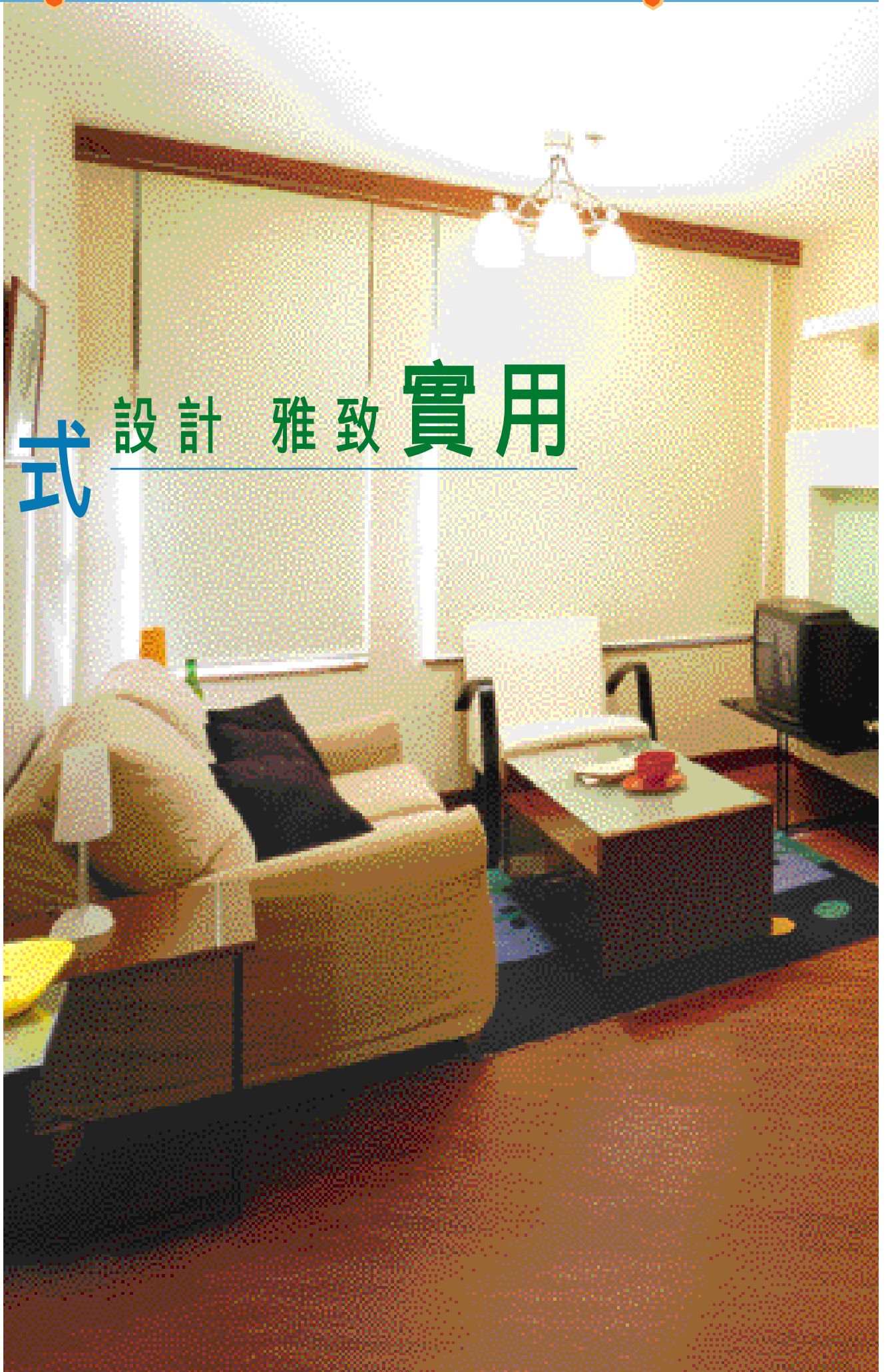


苑內自設停車場及商場，提供零售設施。為提供更清潔、衛生的居住環境，本屋苑設有自動垃圾收集系統。鄰近的私人屋苑亦設有大型商場，各類店舖、食肆、娛樂及消閒熱點，包羅萬有。此外，區內學校林立，有多間中、小學及幼稚園。





康和式 設計 雅致實用





屋苑共建有十六座康和式大廈，其中十三座樓高 41 層，另三座樓高 33 層。

今期首次推出 J、K、L、O、P、Q、R 及 S 八座，每座樓高 41 層，共有 2 160 個單位，現發售 2 158 個單位，有三兩廳及兩房兩廳單位可供選擇。



康和式單位設計舒適實用，客飯廳與睡房間隔清晰，方便擺設；三房單位更設有主人套房。廚房配備精美廚櫃，採用高級人造樹脂檯面，浴室設有時尚雅致的潔具，既實用又美觀。



位置圖



--- 擬建沿六德山鐵路

- 註： 1. 有關愉翠苑及鄰近地區土地用途的詳細資料，可參閱2000年8月4日的沙田分區計劃大綱圖編號S/ST/14（見本售樓說明書第25頁附錄部分）以及其註釋。
2. 分區計劃大綱圖可能於日後有所修改。
3. 在印製售樓說明書當日所適用的上述最新分區計劃大綱圖會存放在房委會客戶中心內之居者有其屋中心，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。



- 註： 1. 商業綜合大樓地下公共車輛總站建築工程預計於2001年7月完成。
2. 圖中 部分預留作休憩用地。興建休憩設施工程預計於2002年第二季完成。在有關工程進行期間，房屋委員會及其人員、代理人、承辦商、工人或獲授權人士（不論有否帶備裝備、儀器、物料等）有權進入屋苑內以進行有關工程。地段內業主不得就上述權利的行使而引致的任何損失、損壞、滋擾或干擾索取賠償。
3. 圖中 為六層高商業綜合大樓，內設商場、停車場及公共車輛總站（有巴士及小巴士），天台設有籃球場、羽毛球場及休憩花園。大樓內另擬設寫字樓及房屋署物料供應中心。
4. 圖中 為四層高停車場及服務設施大樓，內設停車場、屋苑管理處、長者中心、幼稚園、兒童及青年中心，天台設有兒童遊樂場及休憩花園。
5. 設於商業綜合大樓的自動垃圾收集系統及廢物儲存站，及設於停車場及服務設施大樓的廢物儲存站，供住宅單位使用。其管理、維修保養及運作等費用，由地段內各住宅單位業主共同負責。詳情請參閱第22頁公契要點第1項。
6. 設於商業綜合大樓天台的球場及休憩花園，及設於停車場及服務設施大樓的電訊廣播儀器室、屋苑管理處、天台兒童遊樂場及休憩花園，為屋苑公用地方，其管理、維修及保養由地段內業主共同負責。詳情請參閱第22頁公契要點第1項及第23頁公契要點第28項。
7. 圖中 部分為連接本地段及毗鄰沙田市地段第394號的行人天橋。地段內業主須准許政府及公眾人士隨時免費通過該行人天橋與本地段連接部分的天橋開口，以往來本地段及沙田市地段第394號。詳情請參閱第23頁公契要點第33項及第24頁政府地契要點第5項。
8. 圖中斜線 部分不能作興建住宅單位及管理員宿舍之用途。請參閱第23頁公契要點第34項及第24頁政府地契要點第6項。
9. 設於商業綜合大樓地下的公共車輛總站為政府屋宇。政府有權要求房屋委員會將該公共車輛總站租予財政司司長法團或其他指定人士，或將該公共車輛總站之業權轉讓給財政司司長法團。請參閱第23頁公契要點第35項及第24頁政府地契要點第7項。
10. 政府、房屋委員會及財政司司長法團有權更改公共車輛總站之用途及面積。詳情請參閱第23頁公契要點第36項及第24頁政府地契要點第8項。
11. 詳細政府地契及公契以政府最後批准者為準。
12. 以上圖則以房屋委員會及有關政府部門最後批准者為準。

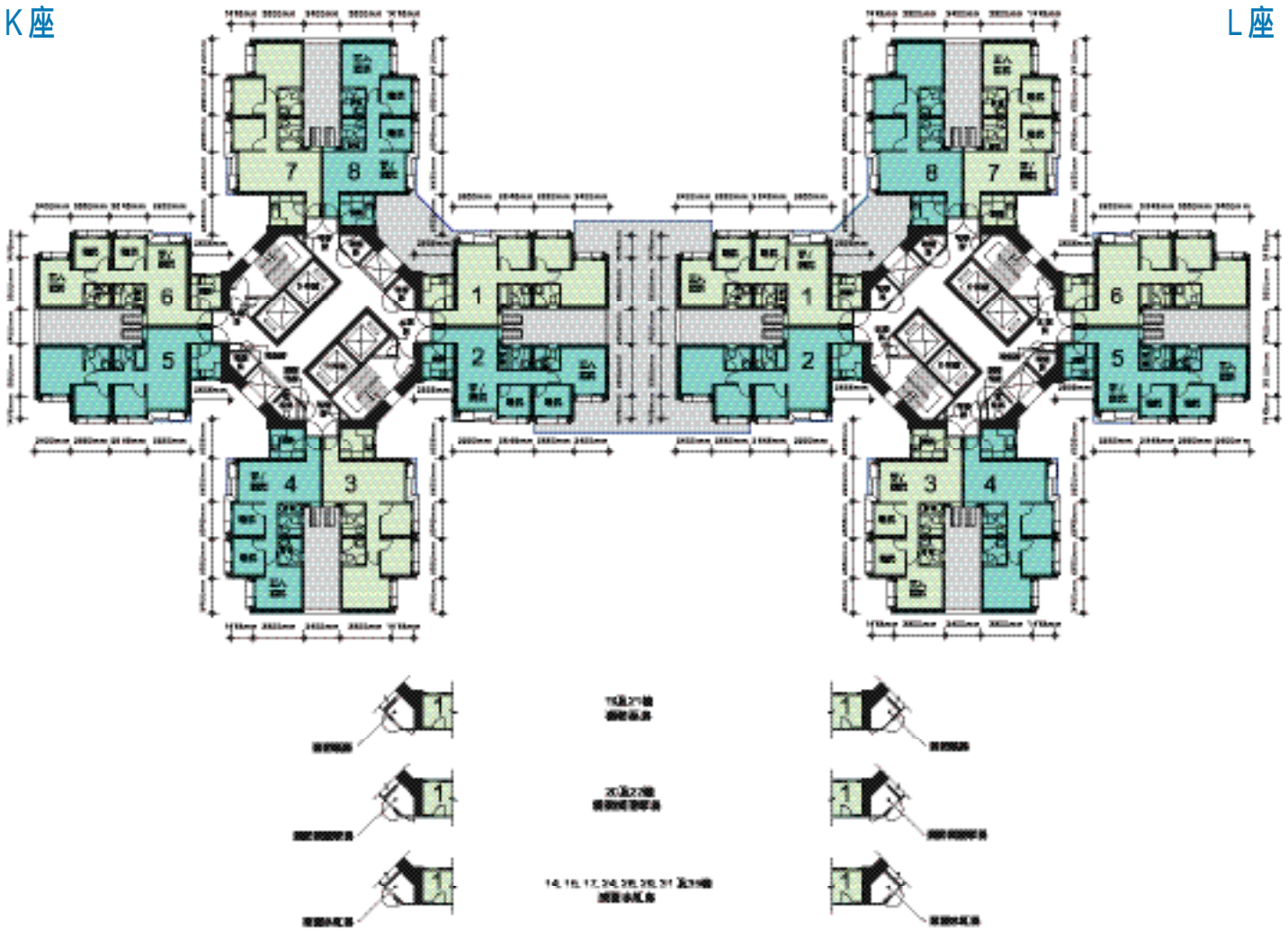
樓宇樣本平面圖

康和式一型設計
1樓至40樓



K座

L座



此樓宇樣本平面圖，應與刊載於第6頁的愉翠苑位置圖及第7頁的布局圖一併參閱。

註：1. J座1樓1號單位留作裝修承辦商示範單位，今期暫不出售。

2. 大廈設有4部升降機，每層均有2部升降機到達。

3. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。

4. 建築圖則參照編號 ST29/3, STD/C1及 STD/CC 等系列之相關圖則。

5. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

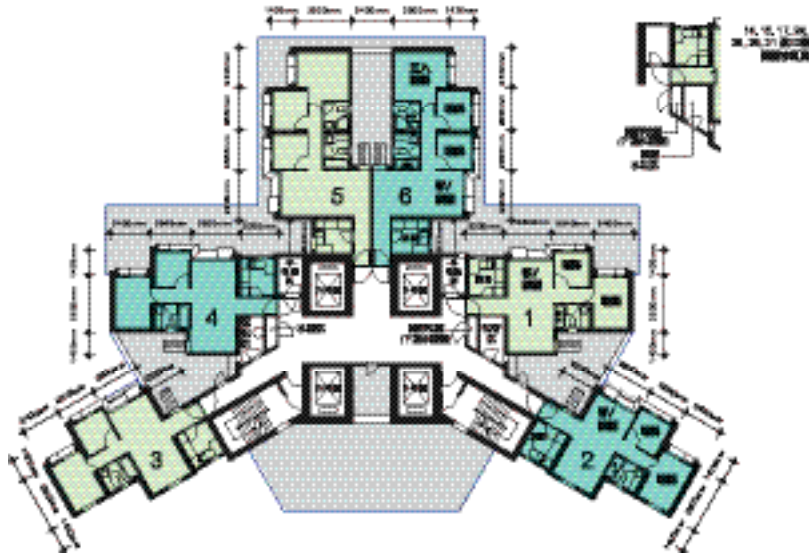


樓宇樣本平面圖

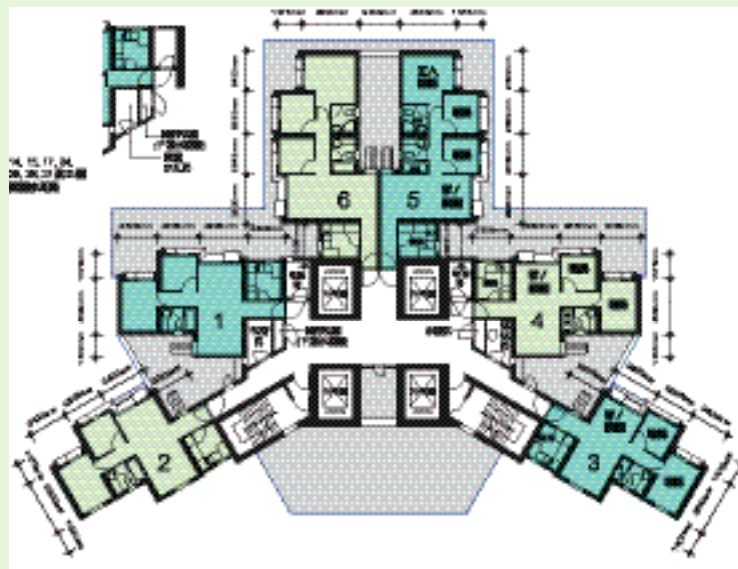
康和式單向設計
1樓至40樓



0座



P座及Q座



此樓宇樣本平面圖，應與刊載於第6頁的愉翠苑位置圖及第7頁的布局圖一併參閱。

註：1. 為提供更寧靜的居住環境，Q座及R座所有單位的客/飯廳及睡房各裝設窗口式冷氣機一部。

2. 大廈設有4部升降機，每層均有2部升降機到達。

3. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。

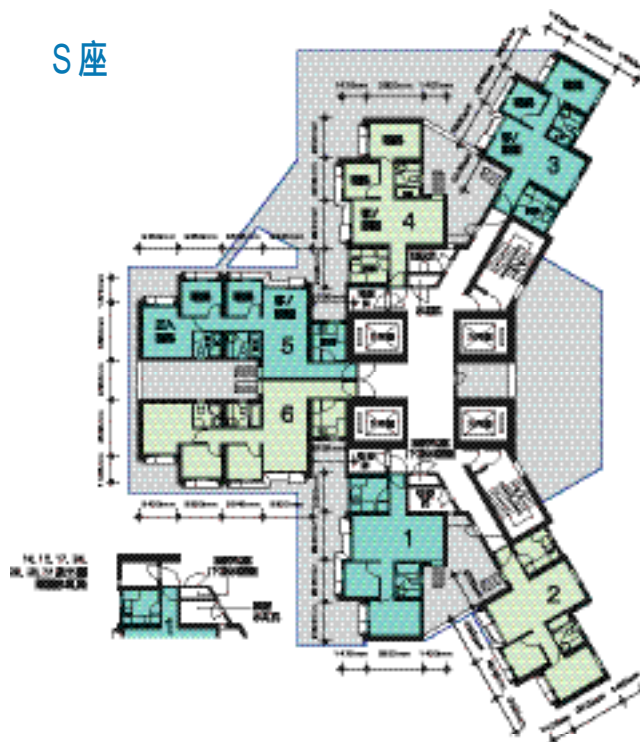
4. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。

5. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。



樓宇樣本平面圖

康和式單向設計
1樓至40樓



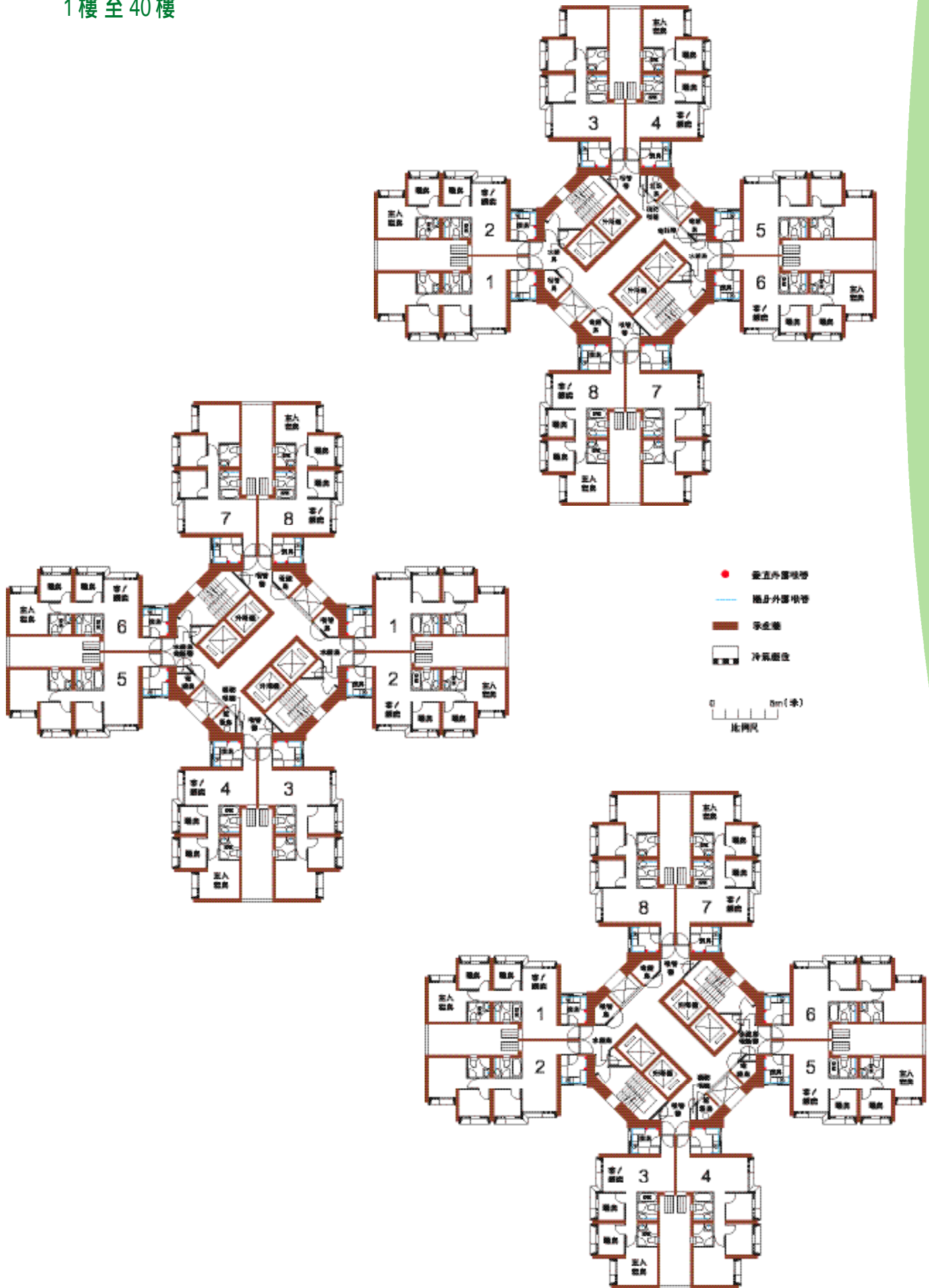
此樓宇樣本平面圖，應與刊載於第6頁的愉翠苑位置圖及第7頁的布局圖一併參閱。

- 註：
1. 為提供更寧靜的居住環境，Q座及R座所有單位的客/飯廳及睡房各裝設窗口式冷氣機一部。
 2. S座1樓1號單位留作裝修承辦商示範單位，今期暫不出售。
 3. 大廈設有4部升降機，每層均有2部升降機到達。
 4. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
 5. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
 6. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。



單位內的外露喉管及承重牆位置圖

康和式一型設計
1樓至40樓

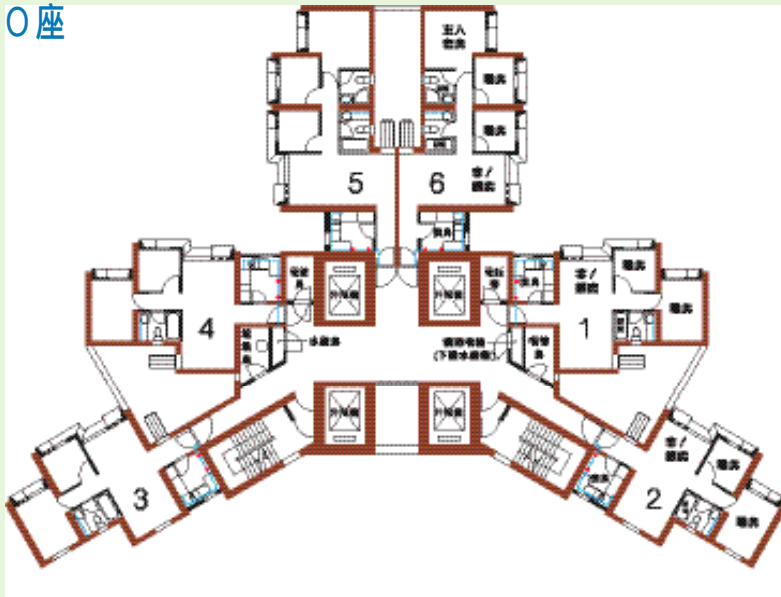


- 註： 1. 以上單位內的外露喉管圖只供參考，詳細喉管圖會放在房委會客務中心內之居者有其屋中心，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/3, STD/C1及 STD/CC等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

單位內的外露喉管及承重牆位置圖

康和式單向設計 1樓至40樓

0座



P座及Q座



- 註： 1. 以上單位內的外露喉管圖只供參考，詳細喉管圖會放在房委會客務中心內之居者有其屋中心，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
 2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
 3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
 4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

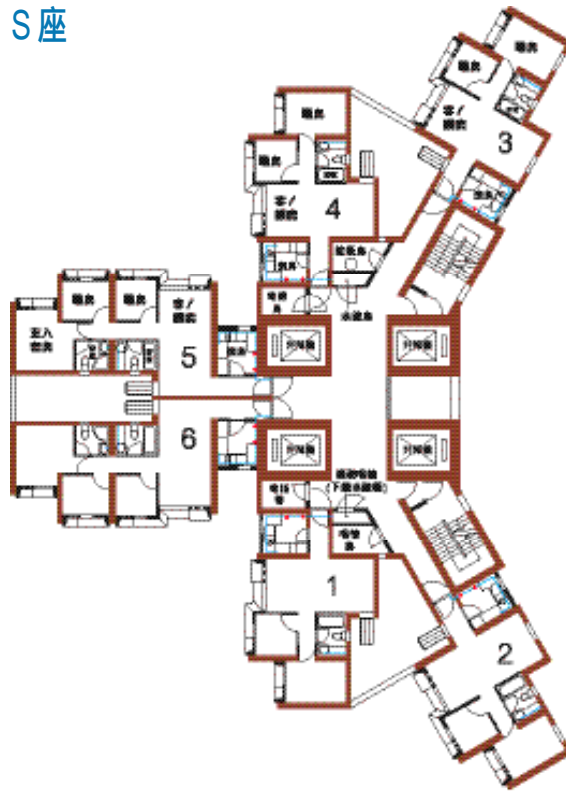
單位內的外露喉管及承重牆位置圖

康和式單向設計
1樓至40樓

R座

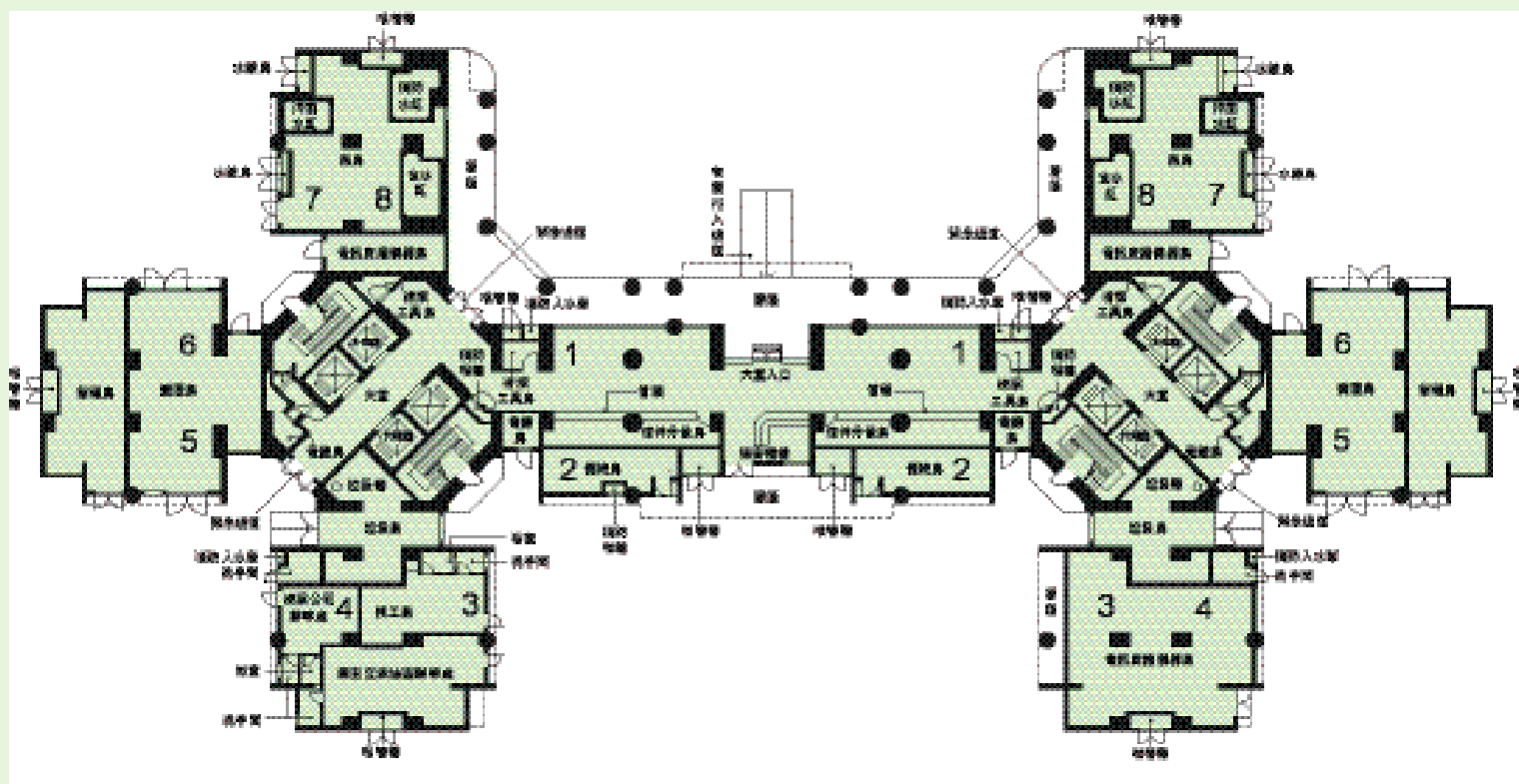
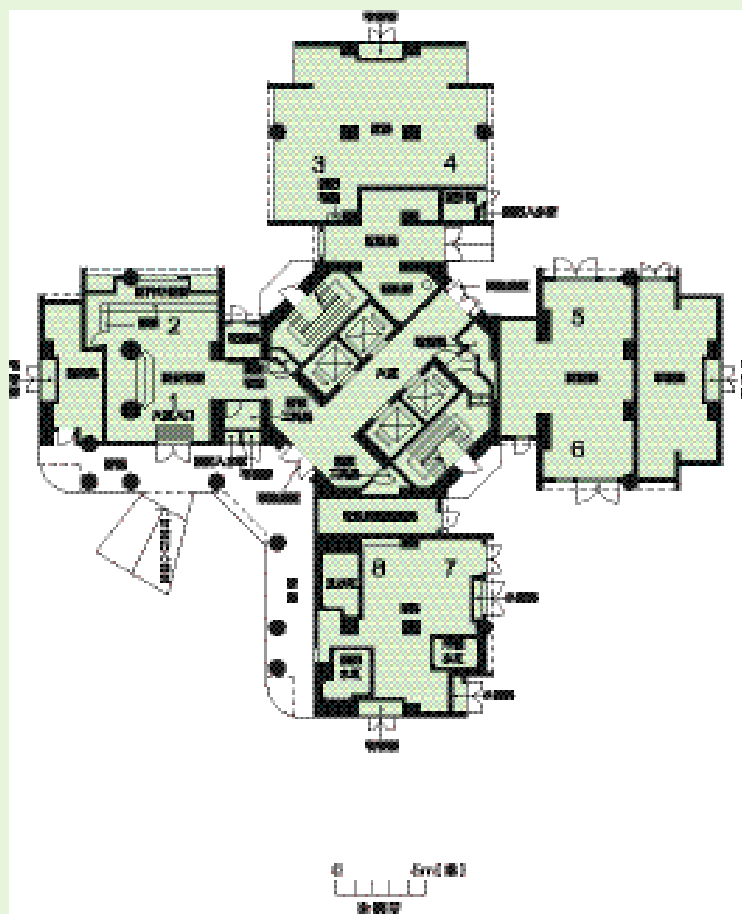


S座



- 註：1. 以上單位內的外露喉管圖只供參考，詳細喉管圖會放在房委會客務中心內之居者有其屋中心，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

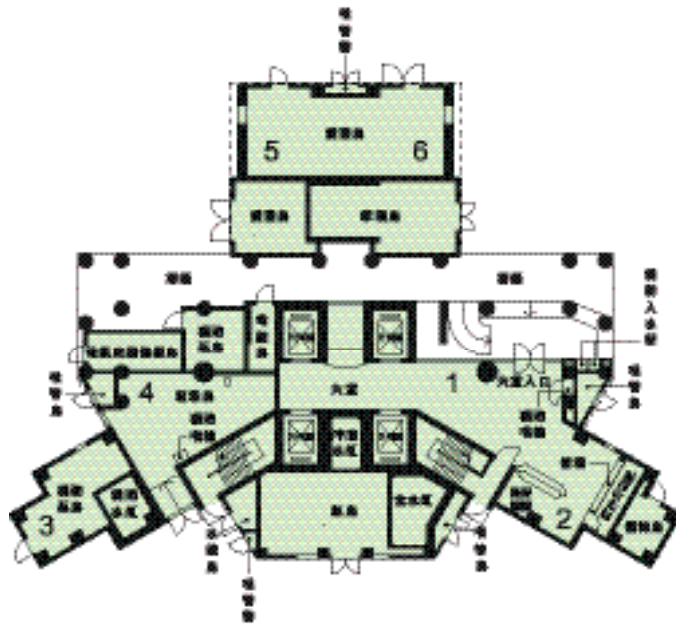
康和式一型設計



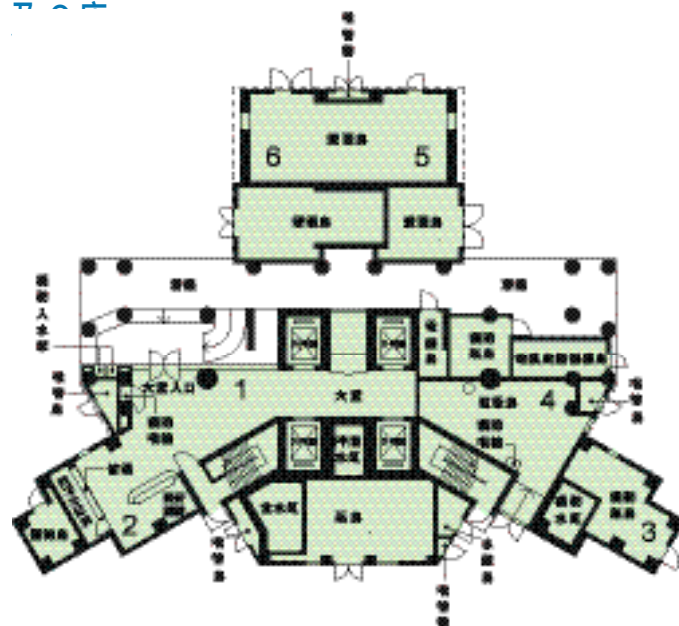
- 註：1. 圖中數字為上層住宅單位之編號。
 2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
 3. 建築圖則參照編號ST29/3, STD/C1及STD/CC等系列之相關圖則。
 4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

康和式單向設計

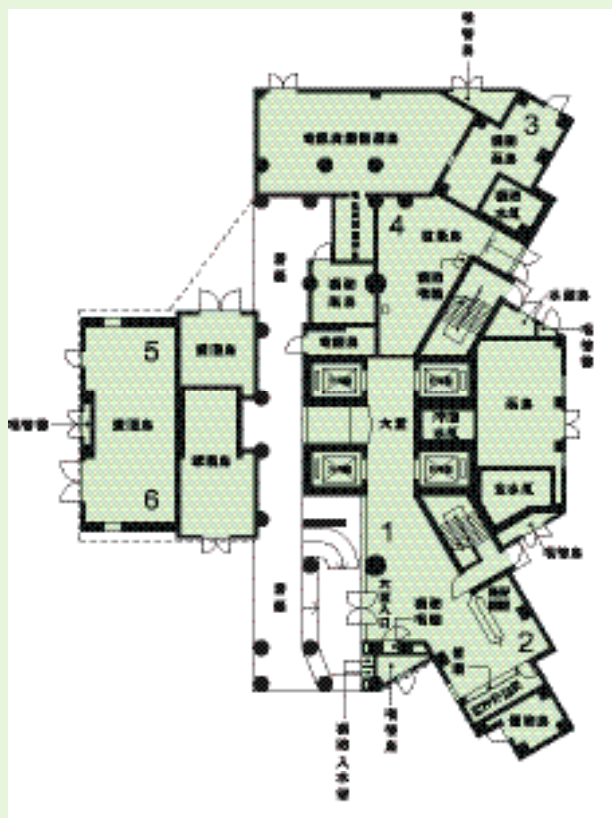
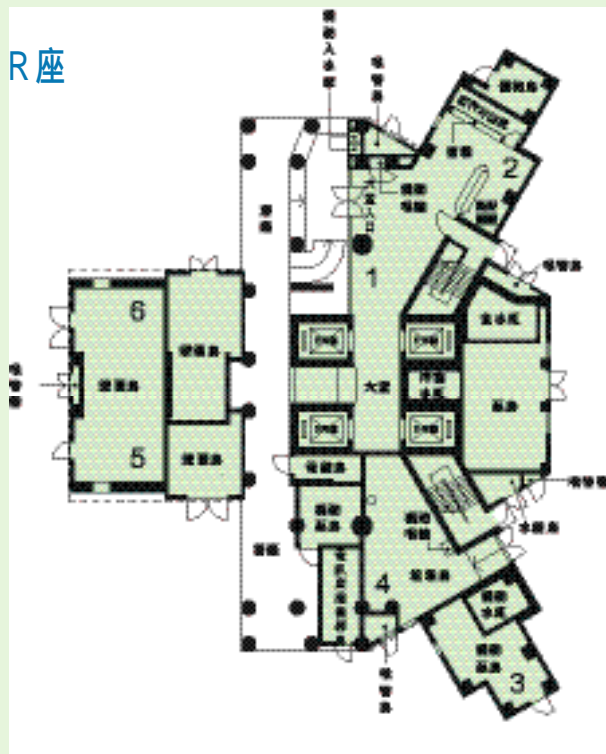
0座



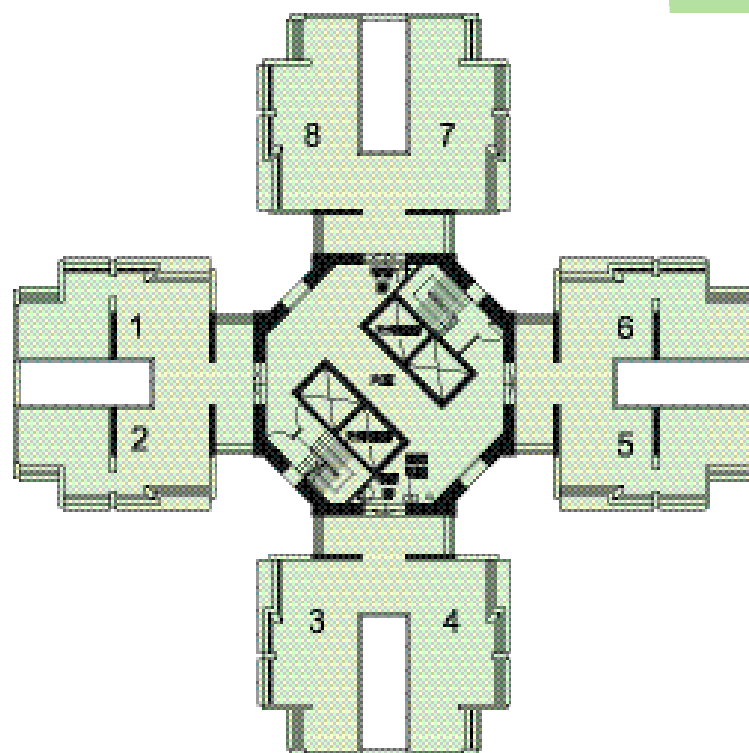
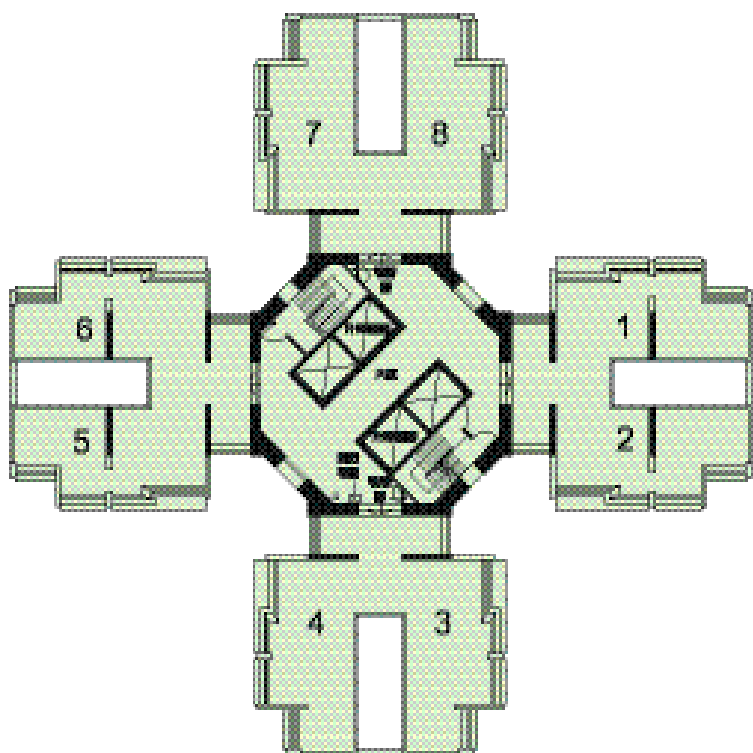
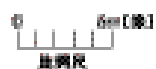
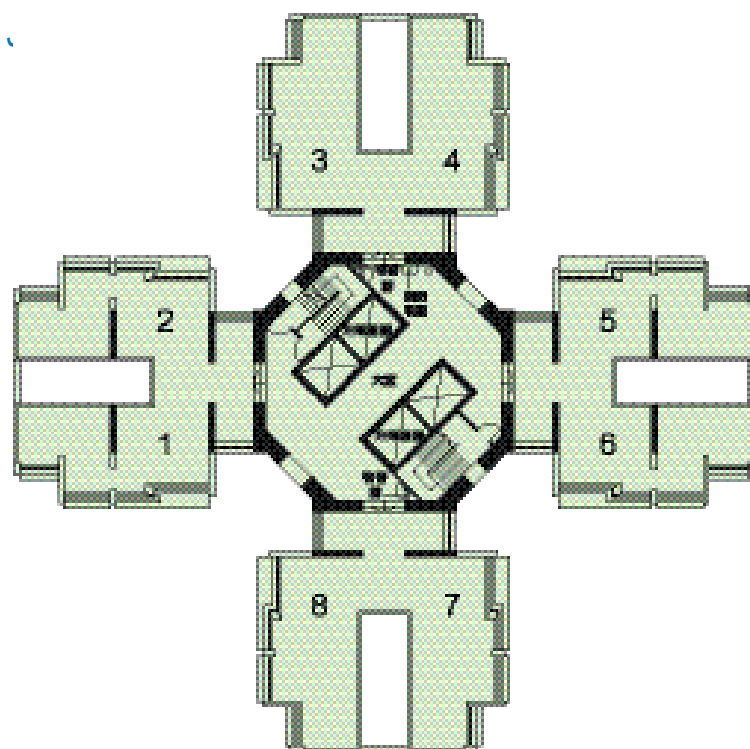
P座



- 註： 1. 圖中數字為上層住宅單位之編號。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。



- 註：1. 圖中數字為上層住宅單位之編號。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

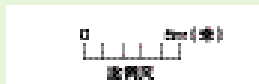
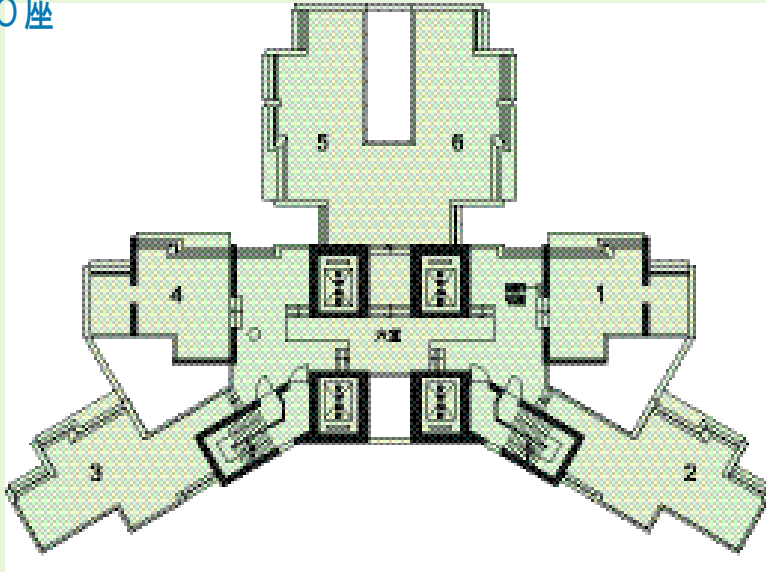


- 註： 1. 圖中數字為下層住宅單位之編號。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/3, STD/C1及STD/CC等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

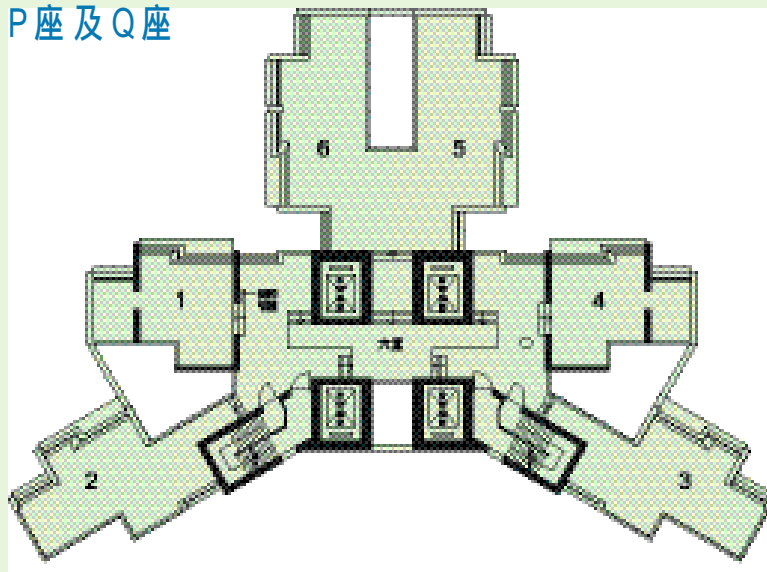
康和式單向設計



0座

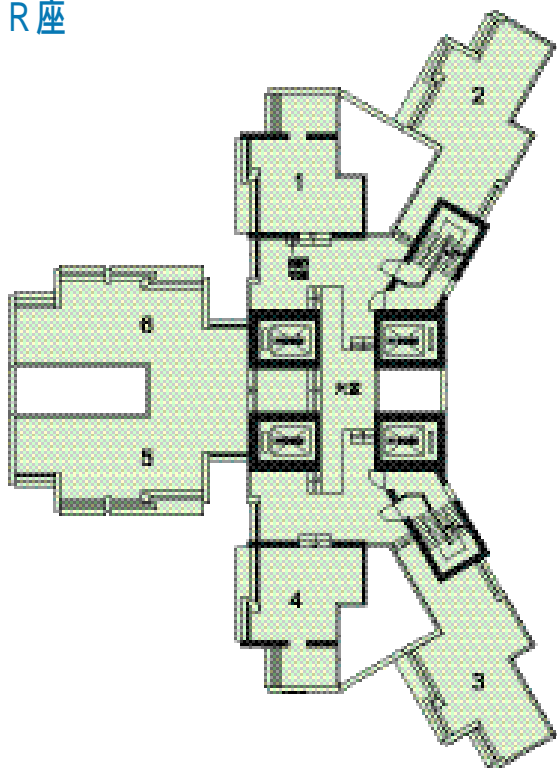


P座及Q座

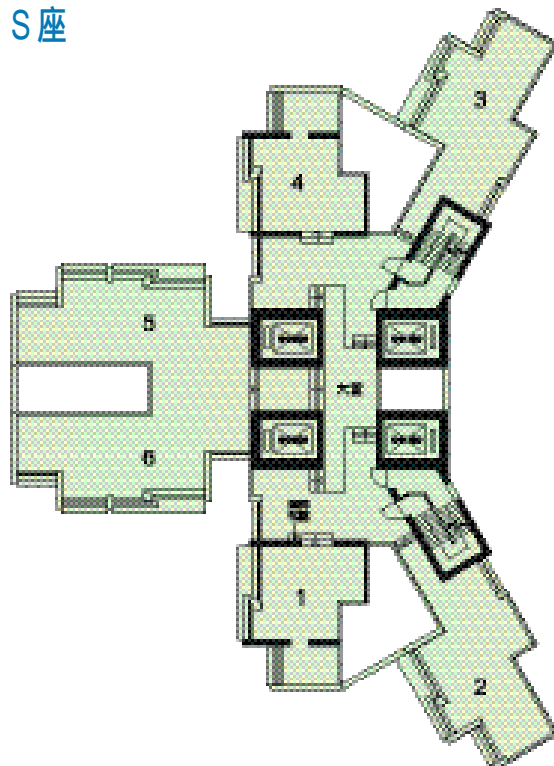


- 註： 1. 圖中數字為下層住宅單位之編號。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

R座



S座



- 註： 1. 圖中數字為下層住宅單位之編號。
2. 本圖則已由第25頁所列之負責物業發售圖則的認可人士簽署。
3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
4. 所有圖則、用料及設備，以房屋委員會最後批准者為準。

A. 公用地方

1. 外牆

J, K 及 L 座採用「ERAWAN 牌」噴漆及鋪砌日本「SEIKI 牌」瓷磚

O, P, Q, R 及 S 座採用「ERAWAN 牌」噴漆及鋪砌日本「SEIKI 牌」和「KANEKI 牌」瓷磚

2. 大廈入口大堂

裝有冷氣設備。

牆身及地台均以花崗石磚鋪面。

裝設鋁質假天花。

設有不銹鋼信箱。

3. 每層大堂及走廊一般規格

牆身鋪砌意大利「EDILCARANI 牌」過底磚。

地台鋪上意大利「EDILCARANI 牌」過底磚。

J, K 及 L 座之天花在批盪後髹上乳膠漆。

O, P, Q, R 及 S 座之天花在批盪後髹上乳膠漆，局部範圍裝設鋁質假天花。

B. 住宅單位

1. 客 / 飯廳及睡房

牆身在批盪後髹上乳膠漆，單位內的預製間隔牆並無批盪。

地台以原身混凝土搪平。

天花在批盪後髹上乳膠漆。

在客 / 飯廳外的天井設有室外鋁質曬衣架。

2. 浴室

牆身鋪砌台灣「KING LING 牌」有色瓷磚。

地台鋪砌台灣「ROMA 牌」過底磚。

天花在批盪後髹上乳膠漆。

浴室設備

(兩房單位設有一個浴室；三房單位則設有兩個浴室，其中一個設在主人套房內。)

主人套房浴室：

衛生設備包括意大利「WILUX 牌」淋浴花灑間連趟門、「CORIAN 牌」人造樹脂檯面連地櫃、牆鏡、泰國「AMERICAN STANDARD 牌」洗手盆、英國「TWYFORDS 牌」有色瓷質沖水式坐廁、毛巾架、廁紙斗及 盅。

浴室：

衛生設備包括葡萄牙「RECOR 牌」1 500毫米長浴缸連花灑趟門、「CORIAN 牌」人造樹脂檯面連地櫃、牆鏡、泰國「AMERICAN STANDARD 牌」洗手盆、英國「TWYFORDS 牌」有色瓷質沖水式坐廁、毛巾架、廁紙斗及 盅。

3. 廚房

牆身鋪砌台灣「KING LING 牌」有色瓷磚。

地台鋪砌台灣「ROMA 牌」過底磚。

天花在批盪後髹上乳膠漆。

設有木地櫃連不銹鋼雙盆洗滌盆及設有「CORIAN 牌」人造樹脂工作檯面和煮食灶台。

設有木吊櫃，櫃面鋪上薄膠板。

4. 窗戶

各單位均設有配備5毫米厚浮法玻璃的自然陽極氧化膜鋁窗，及大部分鋁窗裝上鋁質欄柵。

5. 門

每個單位大門處裝有不銹鋼閘。

單位的大門及廚房門均屬實心門，表面鋪上木板噴上油漆，並已裝妥五金配件。單位大門裝有門鎖及防盜眼。

浴室門屬空心門，表面鋪上木板，其中一面並噴上油漆，另一面則鋪上膠板，並已裝妥五金配件。

睡房門屬空心門，表面鋪上木板，噴上油漆，並已裝妥五金配件。

6. 冷氣機位

所有客 / 飯廳及睡房均設有混凝土板連去水喉。

為提供更寧靜的居住環境，Q座及R座的所有客 / 飯廳及睡房均附送日本「GENERAL 牌」冷氣機。

7. 供水喉管

J, K 及 L 座浴室及廚房設有外露水喉；O, P, Q, R 及 S 座浴室、廚房及單位內近大門上方設有外露水喉。橫跨飯廳設有暗水喉。冷水喉為日本「DIA LP 牌」有塑膠內層的鉛水鐵喉，熱水喉則為澳洲「KEMBLA 牌」包隔熱層銅喉。

8. 氣體燃料供應

廚房均設有煤氣喉位。

9. 洗衣機喉位

廚房設有洗衣機的入水及排水位。

C. 保安系統

1. 大廈入口大門均裝有對講機系統及密碼鎖。

J, K 及 L 座各單位的客廳設有香港「ANTEK 牌」對講機。

O, P, Q, R 及 S 座各單位的客廳設有台灣「HUNT 牌」對講機。

2. 大廈入口及每部升降機內均裝有香港「ANTEK 牌」閉路電視。

大廈入口的閉路電視接駁至地下的保安櫃檯，及各單位的公共電視天線分布系統 / 收費電視分布網絡。

升降機內的閉路電視接駁至地下的保安櫃檯，及各單位的公共電視天線分布系統 / 收費電視分布網絡。

3. 大廈大堂入口設有訪客接待處。

D. 機械及電力裝置

1. 大廈電力供應

每幢大廈各有6組上行電纜，每組負荷為500安培三相。每個單位的橫向總斷路器的負荷為60安培單相。

2. 大廈升降機設備

每幢大廈均設有4部載客升降機 (J, K 及 L 座採用芬蘭「KONE 牌」；O, P, Q, R 及 S 座採用日本「OTIS 牌」)，每部升降機的載重量為12人 / 900公斤。每層有兩部升降機到達。

3. 熱水爐

廚房及浴室各設有對衝式氣體燃料熱水爐一具，為浴室及廚房供應熱水。

4. 住宅單位電力裝置

所有電線均為暗線。

所有客 / 飯廳、睡房及廚房均設有天花燈咀及配備防超負荷 / 防漏電安全裝置的電力插座及接線座。

廚房及浴室設有供抽氣扇使用的電力接線座。

客 / 飯廳及睡房均設有供冷氣機使用的電力接線座。

浴室設有電鬚刨插座及鏡燈。

5. 電視及電話設施

每個單位的客廳及主人睡房均設有電話插座及公共電視 / 超短波調頻天線系統插座 / 收費電視分布網絡插座一個。

E. 各種公用設施的測錶

廚房預留煤氣錶安裝位置。

每個單位均有電錶及水錶各一個，分別裝設於每層的電錶房及水錶房內。

F. 中央垃圾槽及自動垃圾收集系統

每幢大廈均設有一道中央垃圾槽，經地下管道連接自動垃圾收集系統，供住戶 / 潔淨工作承辦商使用。

G. 保養期

樓宇設施之保養期是由樓宇落成日期起計的12個月。

- 附註：a. 倘若預先選定的材料缺貨，將選用品質及標準相若的其他材料代替，惟合約經理須以其專業判斷，證明替代材料的品質及標準均與預先選定的材料相若。合約經理的決定將為最終決定。
- b. 所有圖則、材料及終飾，均以房屋委員會最後批准者為準。
- c. 屋苑內由九倉有線電視有限公司(現稱香港有線電視有限公司)裝置的收費網絡及有關設施之擁有權，將屬該公司而非居屋業主所有。

樓面面積

座	樓層	單位	建築面積(平方米)	實用面積(平方米)
J	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76.6	60.4
K	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76.7	60.4
L	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76.7	60.4
O	1 - 40	5, 6	87.7	61.6
		1, 4	68.3	47.9
		2, 3	68.6	48.2
P	1 - 40	5, 6	87.7	61.6
		1, 4	68.3	47.9
		2, 3	68.6	48.2
Q	1 - 40	5, 6	87.7	61.6
		1, 4	68.3	47.9
		2, 3	68.6	48.2
R	1 - 40	5, 6	87.7	61.6
		1, 4	68.3	47.9
		2, 3	68.6	48.2
S	1 - 40	5, 6	87.7	61.6
		1, 4	68.3	47.9
		2, 3	68.6	48.2

註：1. 1平方米 = 10.764平方呎

- 如建築圖則有所修改，令單位之實用面積有百分之五或以上之變動，單位之售價將會作出相應的增加或減少，買家並有權撤銷買賣合約。
- 最新核准建築圖則之副本將存放在房委會客務中心內之居者有其屋中心，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
- 實用面積是每單位由其外牆表面及與毗連單位之分隔牆中線起量度計算的面積。
- 建築面積是單位的實用面積加上根據其單位之實用面積與該屋苑各類型樓宇的總實用面積比例所攤分得出之屋苑樓宇內公用地方的面積。
- 愉翠苑O、P、Q、R及S座為康和式單向設計，每層只有6個單位，每個單位所佔用的公用地方比康和式一型每層有8個單位的J、K及L座較大。由於住宅單位的管理份數計算方式是根據各住宅單位的建築面積計算，故此，康和式單向大廈單位的管理費會較康和式一型大廈實用面積相若的單位管理費高出約14%。

- 「公用地方」一詞乃指屋苑內並非只由某一個單位之業主使用及享用的地方，即不包括那些已分配業權之不可分割份數，並指定供一名或多名業主專用之部分。例如屋苑內之公用設施、休憩地方、車輛通道、緊急車輛通道、康樂設施、有蓋行人通道、垃圾收集站、廢物儲存站、自動垃圾收集系統、根據政府地契所述的「雜項」(除了附屬於商業綜合大樓/公共車輛總站或只供其使用的「雜項」外)、商業綜合大樓天台之休憩花園及停車場及服務設施大樓天台之兒童遊樂場及休憩花園等，均屬「公用地方」。「公用地方」分為「屋苑公用地方」及「住宅公用地方」，每個業主須分擔有關公用地方的妥善管理、保養、維修而應繳的款額。香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)將保留所有泊車設施之業權。
 - 「公用地方」須獲分配的業權之不可分割份數，而該等份數須連同「公用地方」，一併交託予具有全體業主受託人身分的屋苑經理人管理。屋苑經理人須於離任時將該等不可分割份數交託予其繼任人管理，或在業主立案法團(如已成立)要求時將該等不可分割份數交託予該立案法團管理，其間不得涉及任何費用或代價。
 - 「公用地方」所獲分配的業權之不可分割份數，不得附帶公契所賦予的投票權利或繳費責任，亦不得用作計算任何會議法定人數。
- 本屋苑所屬地段內之公用地方之管理、維修、保養工作及有關費用須由本屋苑之有關業主共同負責分擔。業主須根據其住宅單位於公契內所獲分配的管理份數，按照公契的規定計算出的比例，以繳付「公用地方」的管理、保養及維修費用。
- 住宅單位所佔的業權之不可分割份數及管理份數之攤分：

座	樓層	單位	每一單位佔整體業權之不可分割份數	每一單位佔整體管理份數
J	1-40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76/361200	76/361190
K	1-40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76/361200	76/361190
L	1-40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76/361200	76/361190
O	1-40	5, 6	87/361200	87/361190
		1, 4	68/361200	68/361190
		2, 3	68/361200	68/361190
P	1-40	5, 6	87/361200	87/361190
		1, 4	68/361200	68/361190
Q	1-40	5, 6	87/361200	87/361190
		1, 4	68/361200	68/361190
		2, 3	68/361200	68/361190
R	1-40	5, 6	87/361200	87/361190
		1, 4	68/361200	68/361190
		2, 3	68/361200	68/361190
S	1-40	5, 6	87/361200	87/361190
		1, 4	68/361200	68/361190
		2, 3	68/361200	68/361190

- 本屋苑管理份數的計算方式：
 - 住宅單位是根據各住宅單位所獲分配的業權之不可分割份數計算。
 - 「房委會屋宇」及「政府屋宇」是根據其所獲分配的業權之不可分割份數計算。
 - 「公用地方」所獲分配之361200份數中的10份的業權之不可分割份數，並不包括在管理份數之計算。
 - 業權之不可分割份數及管理份數的數目若日後有所更改，將另行通知買家。
- 房委會亦須根據其擁有的「房委會屋宇」於公契內所獲分配的管理份數，按照公契的規定，繳付「公用地方」的管理、保養及維修費用。房委會亦須根據其不時擁有的「政府屋宇」於公契內所獲分配的管理份數，按照公契的規定計算出的比例，以繳付「屋苑公用地方」的管理、保養及維修費用，直至房委會把「政府屋宇」轉讓給財政司司長法團。



- 「房委會屋宇」指由房委會所擁有不可分割份數的物業(住宅單位除外)，例如：長者中心、幼稚園、兒童及青年中心、停車場、商業綜合大樓之上落貨區、商場及擬設之寫字樓及房屋署物料供應中心等。(房委會將保留全權以管理、維修及控制「房委會屋宇」)。
- 「政府屋宇」指根據政府地契所述，在屋苑內設置或興建的政府/團體/社區設施，例如設於商業綜合大樓地下的公共車輛總站。
- 入伙時需要繳付的費用：
 - 當月管理費：由收樓翌日起計(或由清繳樓價餘款後第14個工作天翌日起計；兩者以較早日期為準)至該月月底。
 - 管理費上期：相等於一個月管理費。
 - 管理費按金：相等於三個月管理費。
 - 清理裝修工程廢料費：以物業管理公司之報價為準。
- 在遵守大廈規則及其他規例之情況下，業主及其僱員或代理人以及獲業主邀請之人士，有權使用大廈之公用服務及設施，並有權進出大廈之公用地方。
- 在不抵觸房委會與九倉有線電視有限公司(現稱香港有線電視有限公司)就安裝及收費電視分布網絡所定協議有關的備忘錄的情況下，業主有全權、獨有權及特權持有、使用、佔用及享用屋苑內屬於他本人的任何部分。
- 凡受房屋條例(第283章)附表所載條款、契諾及條件規限的單位，除業主本人及居屋申請書所列的家庭成員外，不得供其他人士佔用。
- 各住宅單位只作住宅用途。
- 業主須保養其單位，使其狀況保持良好的。
- 任何住宅單位均不得用作或准許用作公寓、舞廳、歌廳、的士高、跳舞場所或任何類型的酒吧、托兒所、健身院、學校、診療所、酒店、辦公室或舉行任何宗教集會、講課、烹飪班或經營任何其他業務，或作任何商業或工業用途。
- 業主不得在大廈內豢養犬隻。倘因飼養其他寵物而致使兩名或兩名以上的業主或住客提出合理的投訴，則該等寵物亦不得在大廈內飼養。
- 屋苑內任何部分的業主，均不得更改屋苑內任何部分的樓宇結構，以致妨礙或影響其他業主的權利。業主亦不得切割、損害、損毀、更改或干擾本屋苑的任何公用部分或本屋苑的任何污水管、排水道、渠道、管道、喉道、電纜、電線、固定裝置、設備、器具或服務設施。
- 業主不得在安裝或拆除固定裝置時令大廈受損。
- 業主不得在大廈外部任何地方安裝及放置私家天線、招牌、遮蓬及花盆等物件。
- 除在指定的地方外，大廈外部其他地方一概不准晾曬衣物。
- 冷氣機只可安裝於指定的冷氣機位。
- 除在指定的冷氣機位(冷氣機位乃公用地方)安裝冷氣機外，業主不得阻塞公用地方。(公用地方之定義請參閱公契要點1)
- 業主不得在該屋苑任何大廈內造成任何噪音，以免干擾其他業主或住客的權利，或使他們感到不安或不便。晚上十一時至翌晨七時期間，業主如在其所擁有的該屋苑部分內搓麻將或彈奏任何樂器、或開啟任何收音機、電視或錄音機，不得騷擾任何大廈內其他住客，或使他們感到煩擾。
- 屋苑內各大廈(除停車場及服務設施大樓和商業綜合大樓外)的天台或其任何部分，只可作火警或緊急時逃生之用，不得作其他用途。
- 任何應繳費用如在到期時仍未繳付，均作欠款論；欠款人須另繳付欠款的利息，年利率不超過香港上海匯豐銀行有限公司不時釐定的最優惠利率加兩厘，並須繳付不超過欠款百分之十的追收費。

24. 各業主須繳付其單位應付的地租、差餉及稅項等。
25. 倘所收款項不足以支付屋苑全部管理及保養費用及開支，則業主可能要補繳款項。
26. 物業管理：
- 由屋苑全部樓宇的樓宇落成證明書發出後的首12個月或直至業主立案法團成立後(兩者以較早者為準)，房委會將為屋苑之經理人。在任期間，房委會有權根據公契委任任何合資格的物業管理公司代其執行苑內日常的管理工作，而房委會仍將負責監管物業管理公司的管理工作及訂定管理費款額。房委會將於本苑入伙前透過招標，以合約方式聘用信譽及業績良好的私人物業管理公司代其執行苑內日常的管理工作，例如清潔、護衛保安、保養維修等；並向業主索取收費及收取到期繳交的款項。
 - 屋苑經理人的年度酬金，不得超逾妥善而有效管理屋苑所需的合理開支百分之十。
 - 凡與屋苑管理事宜有關的任何投訴及申索，只要不涉及刑事責任、不誠實或疏忽行為，業主便須完全並實際地保障屋苑經理人，使其毋須負責。
 - 屋苑經理人須為其本身、其受僱人或代理人涉及刑事責任、不誠實或疏忽行為的任何作為或不作為，向全體業主負責。
 - 屋苑經理人有權就屋苑的一切事務，代表所有業主與外界交涉。
 - 屋苑經理人有權就管理屋苑的事宜訂立合約，並且聘請、酬報及解僱任何人。
 - 業主應於全部樓宇的樓宇落成證明書發出後的首12個月內組成業主立案法團，以便向房委會接回屋苑管理權，並自行承擔屋苑的管理責任。
 - 「房委會屋宇」乃房委會之物業，其管理、保養及維修均由房委會負責。「政府屋宇」為房委會不時擁有之物業，其管理、保養及維修均由房委會負責，直至房委會把「政府屋宇」轉讓給財政司司長法團。其後，「政府屋宇」的業主負責其管理、保養及維修。
 - 為修葺屋苑起見，屋苑經理人有權進入任何單位，以視察和保養屋苑任何部分。
 - 屋苑經理人須為屋苑內的大廈及設施投購火險及其不時認為合適的其他保險，亦須投購公共責任保險、佔用人責任保險、政府地契中規定的屋苑內外範圍業主責任保險，以及為派駐本屋苑的僱員及專責管理本屋苑的僱員投購僱主責任保險。
 - 除在停車場內，屋苑經理人有權禁止任何人違例停泊車輛，以及佔用、使用或阻礙屋苑內的公用地方，並有權移走任何未經經理人許可而在屋苑放置的障礙物或停泊的車輛。
27. 房委會保留權利，以修改建築圖則，代表所有業主與政府訂立契約修訂事項、土地歸還契約及使用權契據，但該等修訂或修改不得對任何其他業主持有、使用、佔用及享用其擁有的單位的單一及獨有權利及特權造成任何影響，亦不得對往來本屋苑任何部分的通道構成不合理的阻礙或限制。
28. 設於商業綜合大樓天台的球場及休憩花園，及設於停車場及服務設施大樓的電訊廣播儀器室、屋苑管理處、天台兒童遊樂場及休憩花園，為屋苑公用地方。其管理維修及保養由地段內業主共同負責。
29. 本屋苑所有業主須容許政府有關部門或所核准之承辦商進入屋苑內之公用地方，以作維修及保養設於其上之街燈。
30. 本屋苑所有業主須容許政府有關部門或所核准之承辦商，以及毗鄰地段使用者及其核准的工程人員進入苑內之公用地方，以作維修及保養其已設於苑內的電話線、電線、去水渠及其他一切公共設施等。
31. 房委會保留權利對其名下的地方及設施所擁有的業權之不可分割份數重新分配。
32. 倘若不違反政府地契條款，或獲得地政署署長的書面同意，房委會有權更改其名下物業的用途。
33. 第7頁布局圖中  部分為連接本地段及毗鄰沙田市地段第394號的行人天橋。地段內業主須准許政府及公眾人士隨時免費通過該行人天橋與本地段連接部分的天橋開口，以往來本地段及沙田市地段第394號。政府及其人員，代理人、承辦商、工人或獲授權人士及沙田市地段第394號的業主(不論有否帶備車輛或機器)有權在合理時間內免費自由進出地段內任何部分，以在天橋開口部分進行天橋興建及接駁工程，維修及保養工作。地段內業主不得就上述權利的行使而引致的任何損失、損壞、滋擾或干擾索取賠償。
34. 第7頁布局圖中斜線  部分，不能作興建住宅單位及管理員宿舍之用途。
35. 設於商業綜合大樓地下的公共車輛總站為政府屋宇。政府有權要求房委會將該公共車輛總站租予財政司司長法團或其他指定人士，或將該公共車輛總站之業權轉讓給財政司司長法團。
36. 政府、房委會及財政司司長法團有權更改「政府屋宇」之用途及面積。在行使以上之權利時，不論有否帶備工具、裝備、儀器或機器，政府、房委會及財政司司長法團有權進行修改、變異、附加或改良等工程。地段內業主不得就上述權利的行使而引致的任何損失、損壞、滋擾或干擾索取賠償。
- 註：(1)上述資料只供參考，詳細條款請參閱由地政署署長按照政府地契批准的公契的最新擬稿(包括其後對該公契擬稿的更改)之英文本。買家可在今期居屋售樓期間於正常辦公時間內在房委會客務中心內之居者有其屋中心免費查閱。公契的詳細條文以地政署署長最後批准者為準。
- (2)公契要點若於日後有所更改，將會另行通知買家。
- (3)公契內訂明由買家承擔的各項財務責任，買家請向其律師或專業顧問查詢有關詳情。
- (4)買家如欲知有關政府地契、地契施行的任何條例、房屋條例及將會就有關發展項目簽立的公契的法律責任的細節，應諮詢律師或專業顧問。買家在簽署屋契時更可在律師樓查閱公契全文。
- (5)有關業權轉讓或出租限制、購樓時須繳付的各項費用、購樓付款方法、按揭貸款辦法及過期完成交易之利息等詳情，請參閱價目表。



1. 地段內設於商業綜合大樓、停車場及服務設施大樓內的兩個停車場，共設有964個私家車泊車位(車位面積約2.5米闊5米長)供愉翠苑居民及訪客使用；另有66個私家車泊車位(車位面積約2.5米闊5米長)供商業綜合大樓訪客使用；另外有37個私家車泊車位(車位面積約2.5米闊5米長)供寫字樓及房屋署物料供應中心使用及108個電單車泊車位(車位面積約1米闊2.4米長)供愉翠苑居民及上述訪客使用。
2. 私家車泊車位(訪客車位除外)可租予屋苑內居民。

政府地契要點

1. 地段編號：沙田市地段第462號
2. 地段內之土地用途限制：住宅、商業及附屬設施(包括公共車輛總站)
3. 年期：由地契日期起計50年
4. 地租：按該地當時應課差餉估值百分之三徵收，而業主將要分擔該地租之一部分。
5. 第7頁布局圖中  部分為連接本地段及毗鄰沙田市地段第394號的行人天橋。地段內業主須准許政府及公眾人士隨時免費通過該行人天橋與本地段連接部分的天橋開口，以往來本地段及沙田市地段第394號。政府及其人員，代理人、承辦商、工人或獲授權人士及沙田市地段第394號的業主(不論有否帶備車輛或機器)有權在合理時間內免費自由進出地段內任何部分，以在天橋開口部分進行天橋興建及接駁工程，維修及保養工作。地段內業主不得就上述權利的行使而引致的任何損失、損壞、滋擾或干擾索取賠償。
6. 第7頁布局圖中斜線  部分，不能作興建住宅單位及管理員宿舍之用途。

- J、K、L、O、P、Q、R及S座1樓至40樓：住宅用途
 J、K、L、O、P、Q、R及S座地下：住宅用途之附屬設施

7. 設於商業綜合大樓地下的公共車輛總站為政府屋宇。政府有權要求房屋委員會將該公共車輛總站租予財政司司長法團或其他指定人士，或將該公共車輛總站之業權轉讓給財政司司長法團。
8. 政府、房屋委員會及財政司司長法團有權更改公共車輛總站之用途及面積。在行使以上之權利時，不論有否帶備工具、裝備、儀器或機器，政府、房屋委員會及財政司司長法團有權進行修改、變異、附加、擴大或改良等工程。地段內業主不得就上述權利的行使而引致的任何損失、損壞、滋擾或干擾索取賠償。

註：(1)地段權責：將物業或物業的任何權益脫手之前，買家須促使透過物業轉讓、出售、按揭、承租或以其他方式獲得有關權益的任何人士，向政府作出有同等效力及約束力的承諾。

(2)地契內訂明各項買家應負之財務責任，買家請向其律師或專業顧問查詢有關詳情。

(3)詳細條文以政府最後批出者為準。

樓宇結構安全保證

所有經香港房屋委員會「居者有其屋計劃」，或經「私人機構參建居屋計劃」下出售的住宅樓宇，均經過結構檢查(註一)，確保符合安全標準。為了進一步令「居者有其屋計劃」/「私人機構參建居屋計劃」業主放心，房委會根據以下條文及註釋，向業主(註二)作出樓宇結構安全保證(註三)。

保證範圍

房委會由樓宇的建築工程完工日期(註四)起計的十年保證期內(就天水圍區的屋苑而言，二十年保證期內)，保證樓宇的整體結構穩定完整，並負責結構構件(包括所有支柱、橫樑、牆壁及地台)需要進行的全部結構修葺工作(註五)，包括修葺混凝土剝落及出現裂縫的地方，以維持樓宇(註六)整體結構穩定完整(註七)。

本保證將不會涵蓋一切在以上保證範圍以外的修葺，例如：

- (甲) 與樓宇整體結構穩定完整無關的損壞，包括天花滲水、窗戶滲水、批盪裂縫、牆壁磚和地面磚損毀以及其他的損壞；
- (乙) 在結構上把單位改建、加建或改變原有用途；或不適當使用而對樓宇所造成的損壞；以及
- (丙) 下列任何一項特別風險對樓宇造成的損壞：
 - 任何氣體燃料爆炸所造成的損壞；
 - 戰爭、火災、地震或山泥傾瀉造成的損壞；
 - 房委會負責範圍以外的人士作出的行為或疏忽。

註一 結構檢查就「私人機構參建居屋計劃」而言，是指由發展項目的認可人士及註冊結構工程師根據建築物條例所進行的監督及檢查。

註二 「業主」指合乎本保證所保障之住宅樓宇的現行法定業主。

註三 就「私人機構參建居屋計劃」下出售的樓宇，根據有關賣地章程，發展商須負責該樓宇在保養期間的一切維修。在保養期屆滿後的五年，即列表保養期，發展商仍須負責維修賣地章程附表上所列的項目，而樓宇結構上的損毀亦正是列表保養期內發展商須負責維修的項目之一。房委會所提供的樓宇結構安全保證，不會免除或取代發展商在保養期及列表保養期的維修責任。業主於保養期或列表保養期間提交樓宇結構方面的修葺要求，發展商需先行依據賣地章程及合約條款承擔有關的維修責任。因此，房委會所提供的樓宇結構安全保證，對業主而言是一項額外的保證。

註四 「建築工程完工日期」：就房委會發展的居屋屋苑而言，是指買賣合約上所指定由房屋署總建築師發出的樓宇落成證明書日期；就「私人機構參建居屋計劃」的屋苑而言，則指由地政總署發出的滿意紙日期。

註五 在進行結構修葺工程時，房委會只負責使單位受影響部分回復到樓宇落成時的原有標準。

註六 「樓宇」不包括一切外圍的工程及設施。

註七 「結構穩定完整」指樓宇的結構及地基足以承受設計上負重及承力的要求。

物業名稱	: 愉翠苑 (Yu Chui Court)
地段	: 沙田市地段第462 號
發展機構	: 香港房屋委員會
委任建築師	: 房屋署總建築師(2)
負責物業發售圖則的認可人士	: 馬海(建築顧問)有限公司
總承建商	: 保華德祥營造有限公司
買賣合約訂定的樓宇落成日期	: 2001 年10月30日或之前
預計交易完成日期	: 由簽訂買賣合約後六星期內或由樓宇落成日起計一個月內, 以較遲者為準
預計交吉日期	: 完成交易後十四個工作天內
預計樓宇落成日期	: 2001年4月30日

- 有關購樓的各項費用、付款方法、按揭辦法, 過期完成交易的利息及業權轉讓的資料, 請參閱價目表及申請表格上的申請須知部分。
- 本售樓說明書所提供之資料是根據印製售樓說明書當日之最新核准圖則編寫而成。有關資料與該最新核准圖則相符, 但圖則可能於日後有所更改。
- 本售樓說明書內的相片及插圖僅作參考示意用途, 所有資料以買賣合約為準。
- 所有圖片未經許可不得轉載。

香港房屋委員會製作

售樓說明書印製日期: 2001年4月

附錄 (只供參考)



香港城市規劃委員會沙田分區計劃大綱圖 S/ST/14 (部分)

米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

圖例 NOTATION

地帶/用途分區 ZONES

商業 COMMERCIAL	C
綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	GDA
商業/住宅 COMMERCIAL/RESIDENTIAL	CR
住宅 (甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)	RA
住宅 (乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)	RB
住宅 (丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)	RC
鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
工業 INDUSTRIAL	I
政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C
休憩用地 OPEN SPACE	O
其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES	OU
綠化地帶 GREEN BELT	GB

交通 COMMUNICATIONS

鐵路專用範圍 RAILWAY RESERVE	RAILWAY RESERVE
主要道路及路口 MAJOR ROAD AND JUNCTION	MAJOR ROAD AND JUNCTION
高架道路 ELEVATED ROAD	ELEVATED ROAD

其他 MISCELLANEOUS

規劃圖則界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
加油站 PETROL FILLING STATION	P F S
規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER	(18)