

沙田

愉翠苑

Yu

Sha Tin

Chui Court

售樓說明書

出售剩餘  單位

2007年第 ❶ 期

沙田

愉翠苑

位 置 優 越



規 劃 完 善



沙田是早期拓展的新市鎮，經多年發展，現已成為一個規劃井然、社區設施充裕和交通網絡完善的社區。

愉翠苑位於沙田圓洲角沙田圍路與牛皮沙街交界，鄰近插桅杆新村。屋苑佔地廣闊，園林布局，設計優美，部分高層單位更可享遼闊的景致。





康和式設計 • 美觀實用

屋苑由16座康和式大廈組成，其中J、K、L、O、P、Q、R和S八座，以及A、B和C三座，已分別於居者有其屋計劃第23期甲及24期甲發售。今期推出從未發售的F、G、H、M和N五座，以及分布於A、B和C三座未售出的單位，合共1 489個，有三房兩廳及兩房兩廳的設計可供選擇。

康和式單位設計舒適實用，客飯廳與睡房間隔分明；三房單位更設有主人套房。廚房配備精美櫥櫃，採用高級人造樹脂檯面，浴室選用時尚雅致潔具，既美觀又實用。

屋苑採用自動垃圾收集系統，大大減少收集垃圾過程中所造成的滋擾，為居民提供一個既舒適又衛生的居住環境。





完
備
社
區
•
不
假
外
求



沙田是一個規劃完善的社區，區內休憩地方和康體設施充裕。例如沙田公園、彭福公園及馬鞍山郊野公園等，提供大量的綠化空間，鳥語花香，令人心曠神怡。小瀝源路遊樂場、草地滾球場、沙田划艇中心、賽馬會公眾泳池、源禾路體育館及沙田運動場等，具備多類室內及戶外運動設施，讓好動人士可盡情享受各項康體活動。

愉翠苑內有停車場和商場，鄰近的私人屋苑亦設有商場，各類店舖、食肆、娛樂及消閒設施，包羅萬有。區內學校林立，有專上學院、多間中、小學及幼稚園，方便居民子女就讀。



交通
網絡
•
四通
八達





愉 翠苑交通四通八達，數分鐘步程可達東鐵支線馬鞍山鐵路第一城站，經大圍站轉乘東鐵直出市區，乘車時間僅需十數分鐘；利用獅子山隧道或大老山隧道前往九龍各區，瞬間即達。屋苑內設有巴士總站和專線小巴站，牛皮沙街又有多線巴士及小巴往返九龍及新界各區，方便快捷。



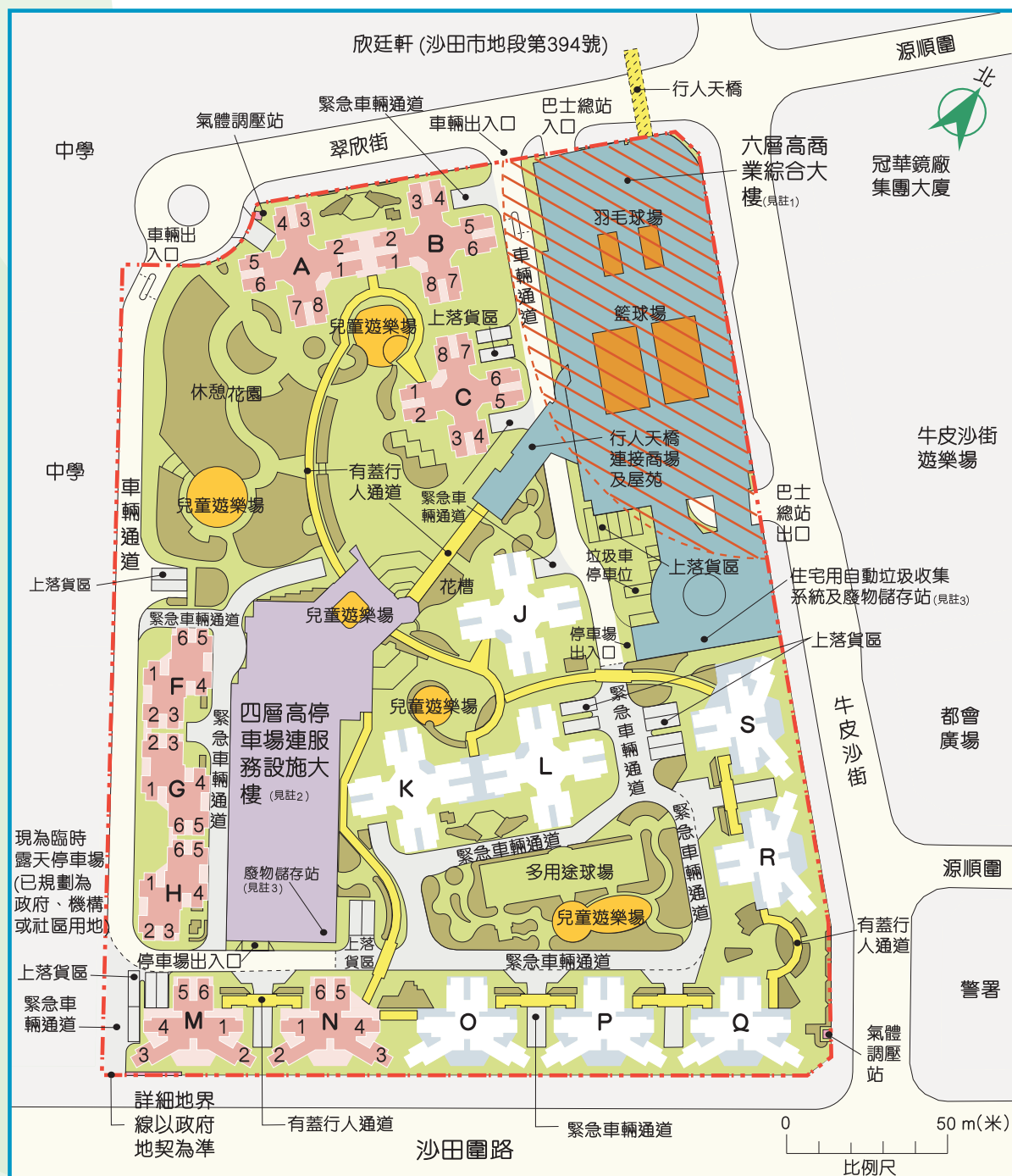
位置圖



--- 馬鞍山鐵路

- 註：1. 此位置圖僅作參考示意用途。有關愉翠苑及鄰近地區土地用途的資料，大致是參照2006年9月22日的沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/22。至於詳細資料，可參閱上述分區計劃大綱圖，以及刊於第32頁的附錄部分。
2. 政府可根據城市規劃條例，隨時更改分區計劃大綱圖。
3. 在居屋開始接受申請當日最新的分區計劃大綱圖，會存放在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。

布局圖



- 註：1. 圖中 為六層高商業綜合大樓，現設有公共交通運輸總站(有巴士總站及專線小巴站)、街市、商場、停車場及寫字樓等，天台設有籃球場、羽毛球場及休憩花園。
2. 圖中 為四層高停車場連服務設施大樓，現設有停車場、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。
3. 設於商業綜合大樓的自動垃圾收集系統及廢物儲存站，及設於停車場連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。
4. 設於商業綜合大樓天台的球場及休憩花園，及設於停車場連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。
5. 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。本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29頁公契要點第30項及第30頁政府地契要點第5項)
6. 圖中斜線 部分不能作興建住宅單位及管理員宿舍之用途。
7. 設於商業綜合大樓地下的公共交通運輸總站為「政府屋宇」。政府有權要求香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)將該公共交通運輸總站租予財政司司長法團或其他指定人士，或將該公共交通運輸總站之業權轉讓給財政司司長法團。
8. 政府、房委會及財政司司長法團有權更改公共交通運輸總站之用途及面積。(詳情請參閱第29頁公契要點第33項及第30頁政府地契要點第8項)
9. 以上圖則及權責以政府地契及公契為準。

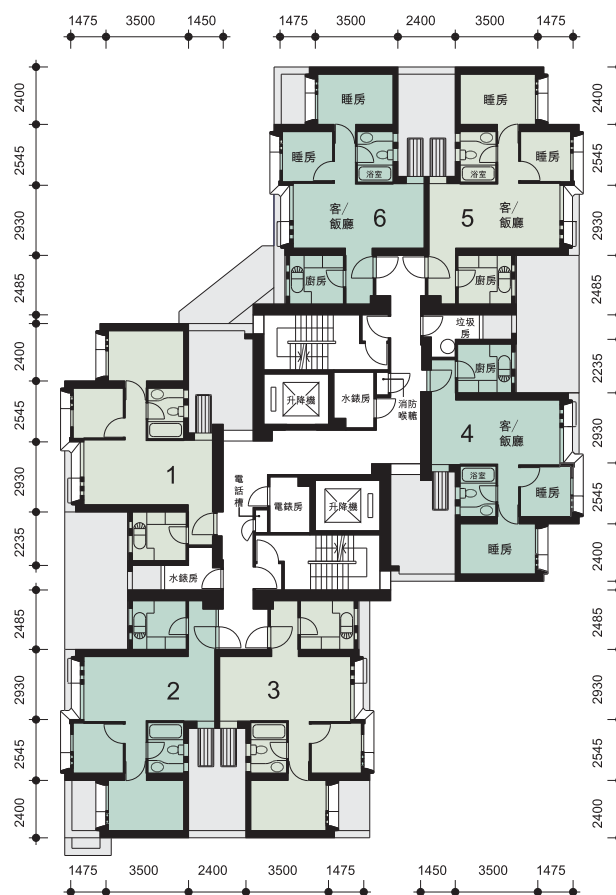
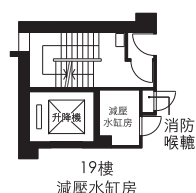
樓宇樣本平面圖

北

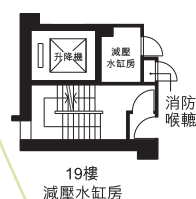


康和式二型設計
1樓至32樓

F 座



G 座



此樓宇樣本平面圖，應與刊載於本售樓說明書內的位置圖及布局圖一併參閱。

- 註：
1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
 2. 圖中所有長度為毫米。1000毫米(即1米)約等於3.28呎。
 3. 每座大廈設有2部升降機，每層均有2部升降機到達。
 4. 標準樓層高度(兩地台結構面間之距離)約為2.75米。
 5. 建築圖則參照編號ST29/2/C2-2等系列之相關圖則。
 6. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

樓宇樣本平面圖

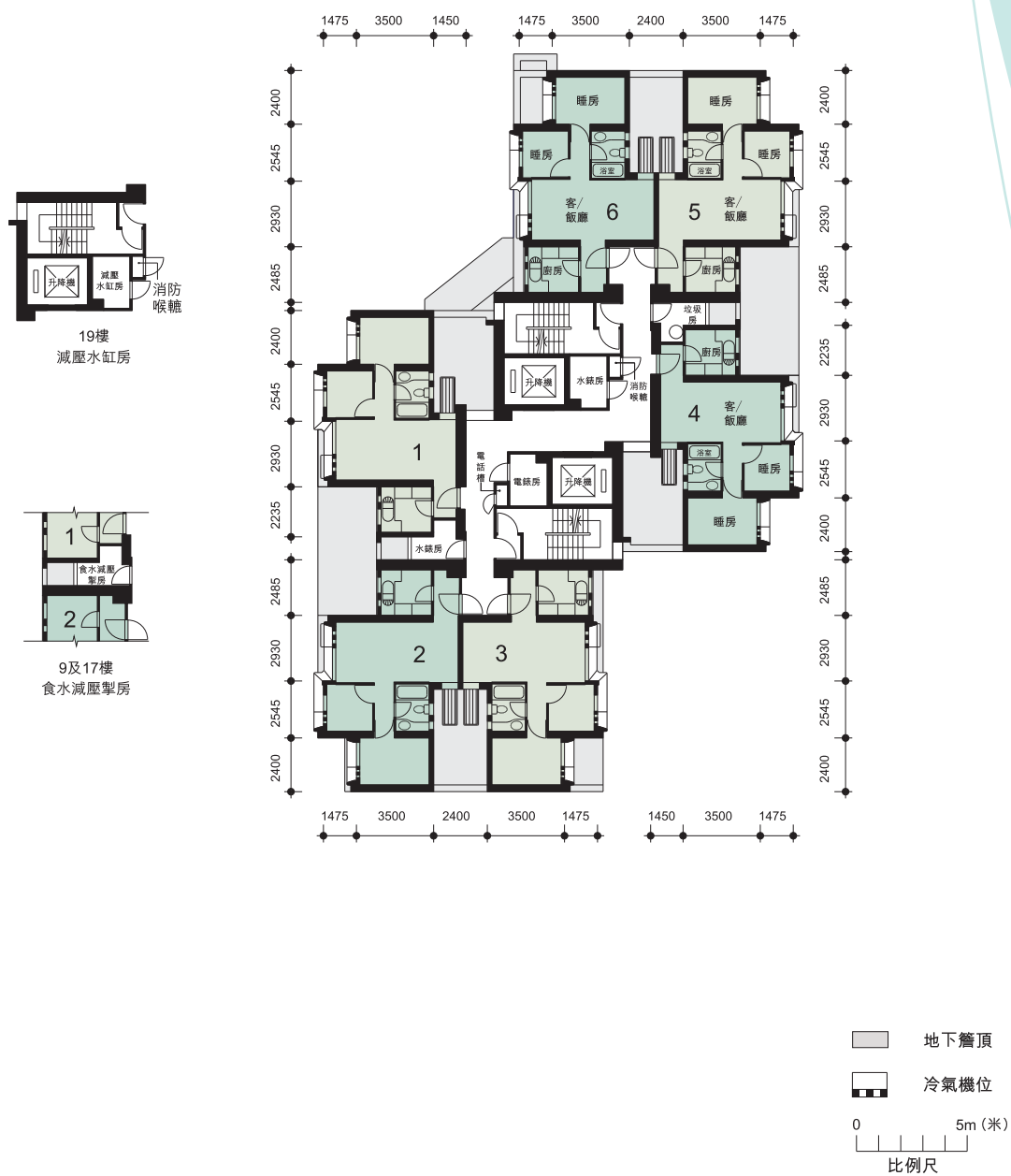
北



康和式二型設計

1樓至32樓

H 座



此樓宇樣本平面圖，應與刊載於本售樓說明書內的位置圖及布局圖一併參閱。

- 註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
2. 圖中所有長度為毫米。1000毫米(即1米)約等於3.28呎。
3. 大廈設有2部升降機，每層均有2部升降機到達。
4. 標準樓層高度(兩地台結構面間之距離)約為2.75米。
5. 建築圖則參照編號ST29/2/C2-2等系列之相關圖則。
6. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

樓宇樣本平面圖

北

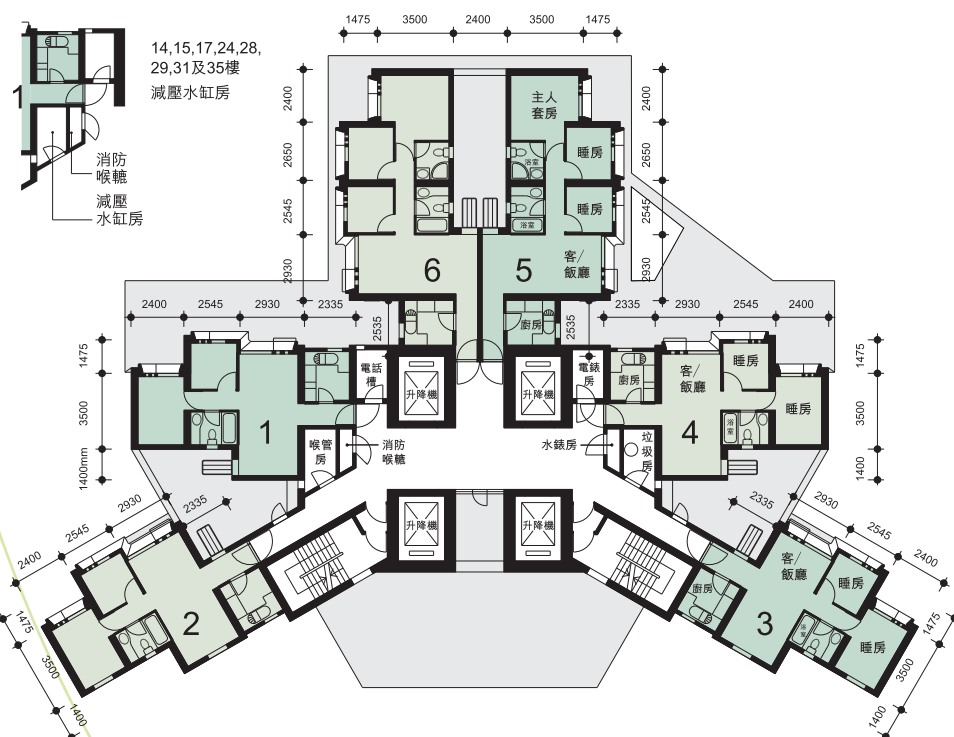


康和式單向設計
1樓至40樓

M座



N座



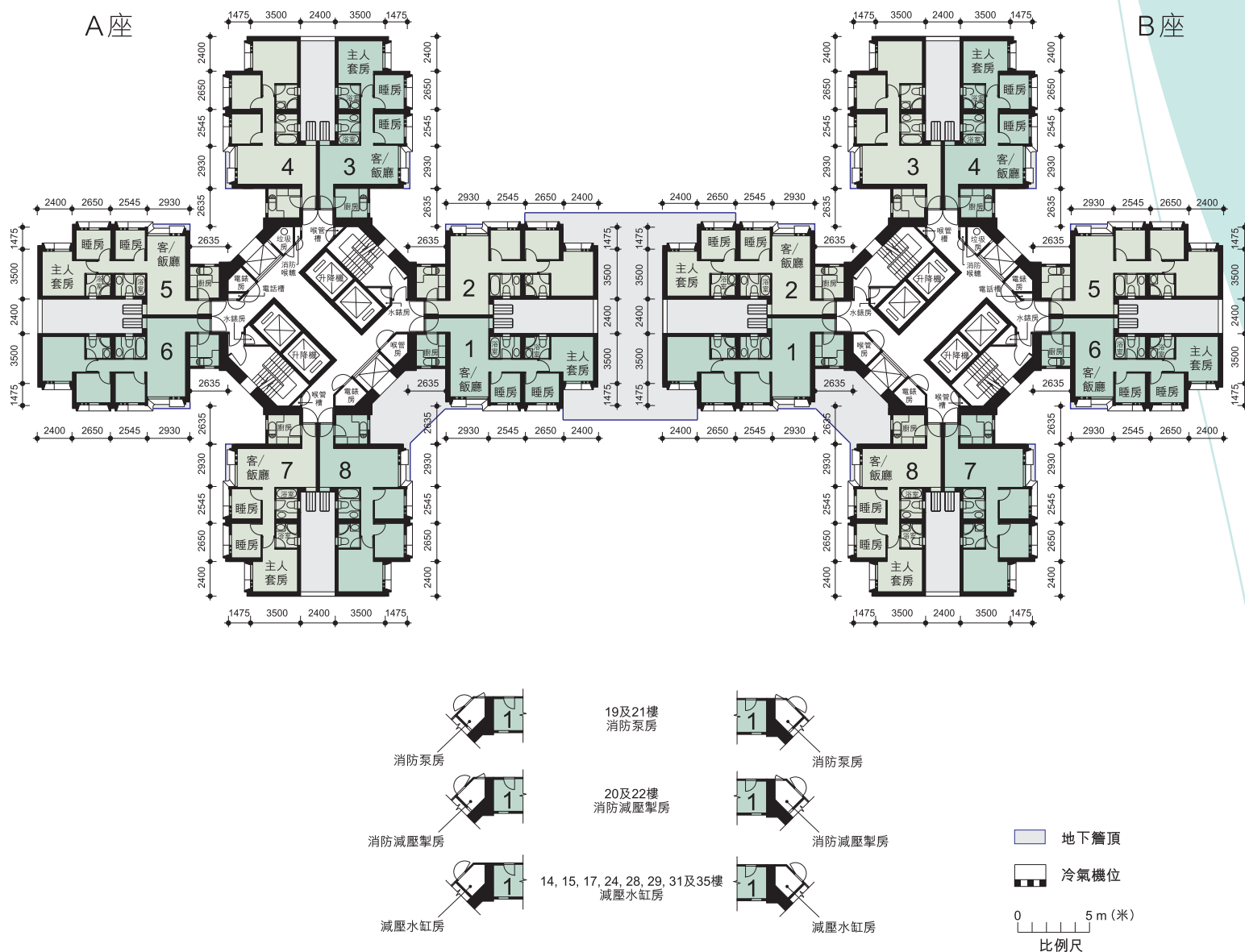
此樓宇樣本平面圖，應與刊載於本售樓說明書內的位置圖及布局圖一併參閱。

- 註：
1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
 2. 圖中所有長度為毫米。1000毫米(即1米)約等於3.28呎。
 3. 每座大廈設有4部升降機，每層均有2部升降機到達。
 4. 標準樓層高度(兩地台結構面間之距離)約為2.75米。
 5. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
 6. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

樓宇樣本平面圖



康和式一型設計
1樓至40樓



此樓宇樣本平面圖，應與刊載於本售樓說明書內的位置圖及布局圖一併參閱。

- 註：
1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
 2. 圖中所有長度為毫米。1000毫米(即1米)約等於3.28呎。
 3. 每座大廈設有4部升降機，每層均有2部升降機到達。
 4. 標準樓層高度(兩地台結構面間之距離)約為2.75米。
 5. 建築圖則參照編號 ST29/1，STD/C1及STD/CC等系列之相關圖則。
 6. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

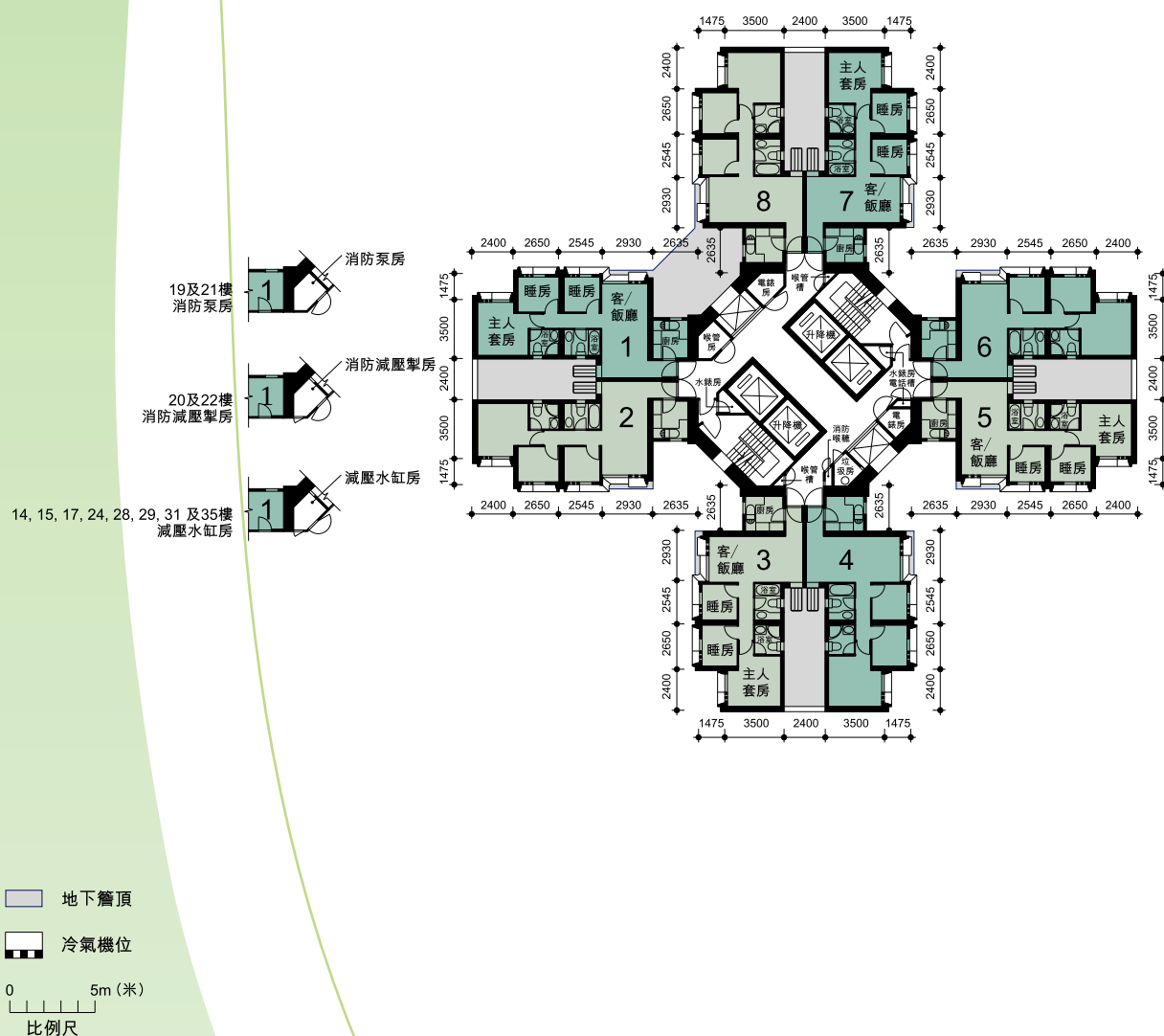
此樓宇樣本平面圖及附圖摘錄自2002年7月12日印製的居者有其屋計劃第24期甲愉翠苑二期出售樓宇概覽。

樓宇樣本平面圖



康和式一型設計
1樓至40樓

C座



此樓宇樣本平面圖，應與刊載於本售樓說明書內的位置圖及布局圖一併參閱。

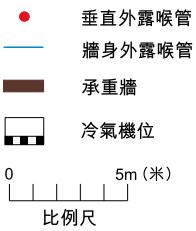
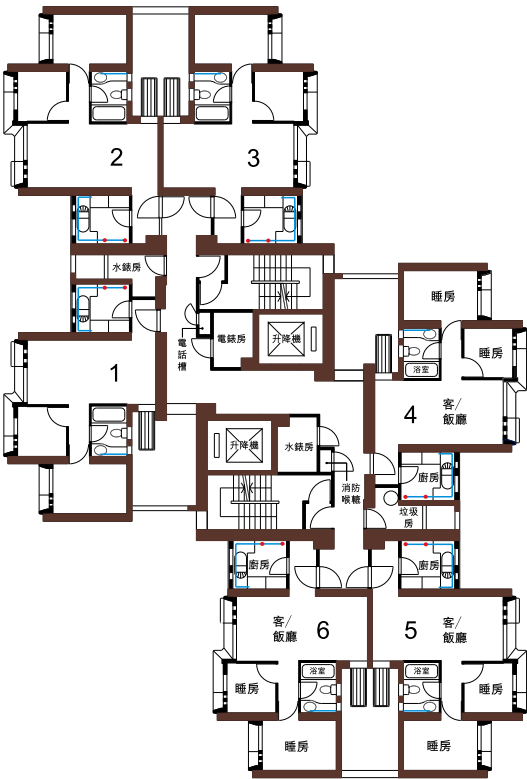
- 註：
1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
 2. 圖中所有長度為毫米。1000毫米(即1米)約等於3.28呎。
 3. 大廈設有4部升降機，每層均有2部升降機到達。
 4. 標準樓層高度(兩地台結構面間之距離)約為2.75米。
 5. 建築圖則參照編號 ST29/1，STD/C1及STD/CC等系列之相關圖則。
 6. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

此樓宇樣本平面圖及附圖摘錄自2002年7月12日印製的居者有其屋計劃第24期甲愉翠苑二期出售樓宇概覽。

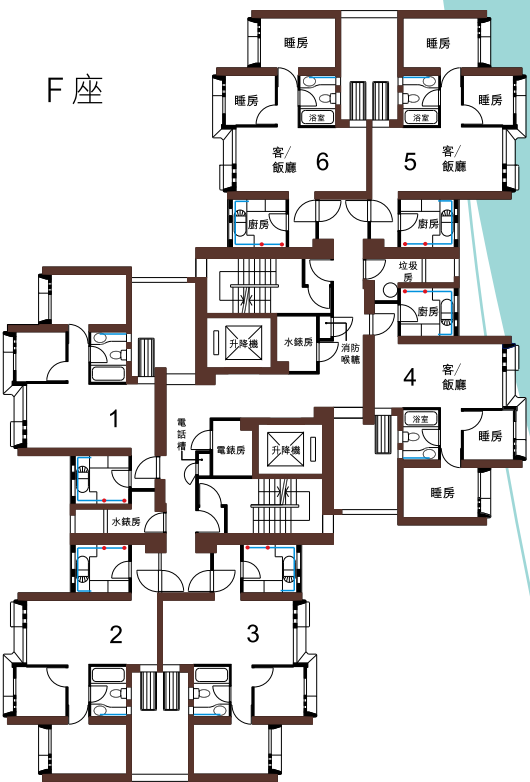
單位內的外露喉管及承重牆位置圖

康和式二型設計
1樓至32樓

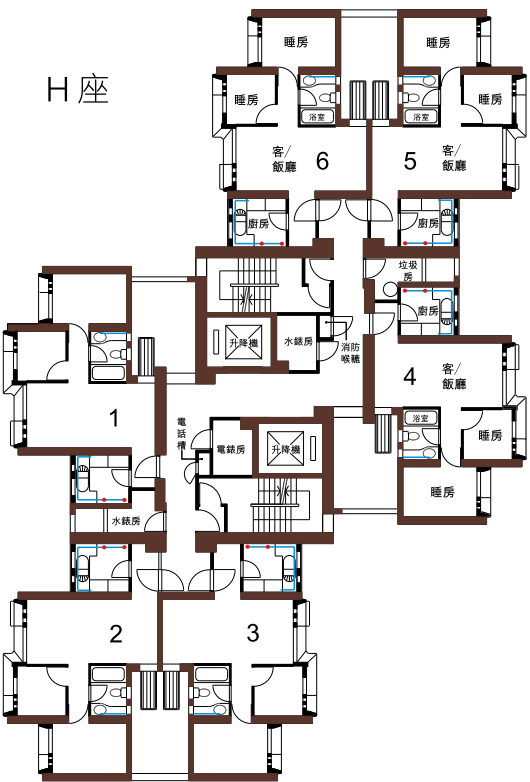
G 座



F 座



H 座



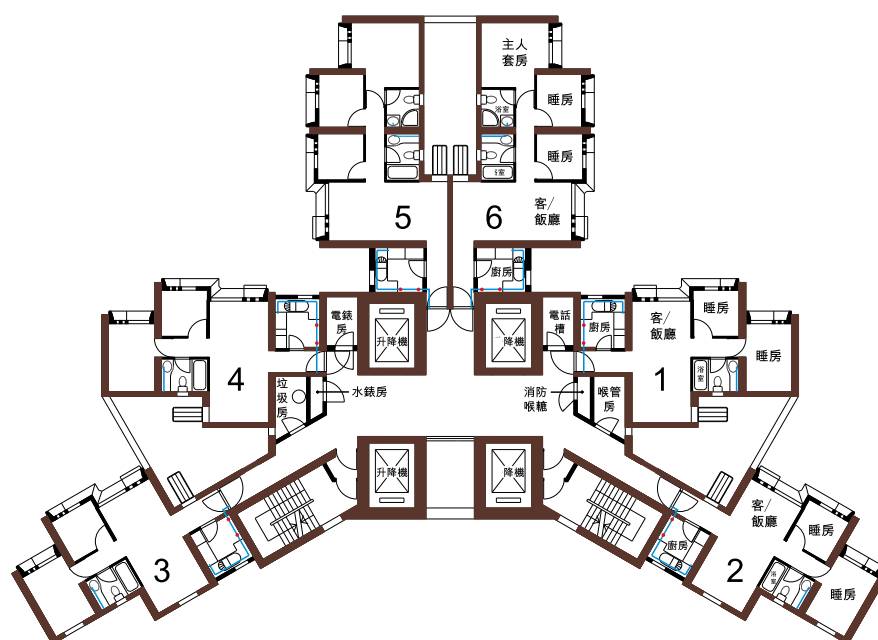
註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
2. 以上單位內的外露喉管圖只供參考，詳細喉管圖會存放在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
3. 建築圖則參照編號ST29/2/C2-2等系列之相關圖則。
4. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

單位內的外露喉管及承重牆位置圖

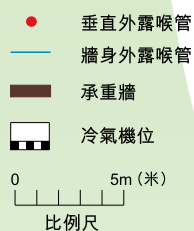
康和式單向設計

1樓至40樓

M座



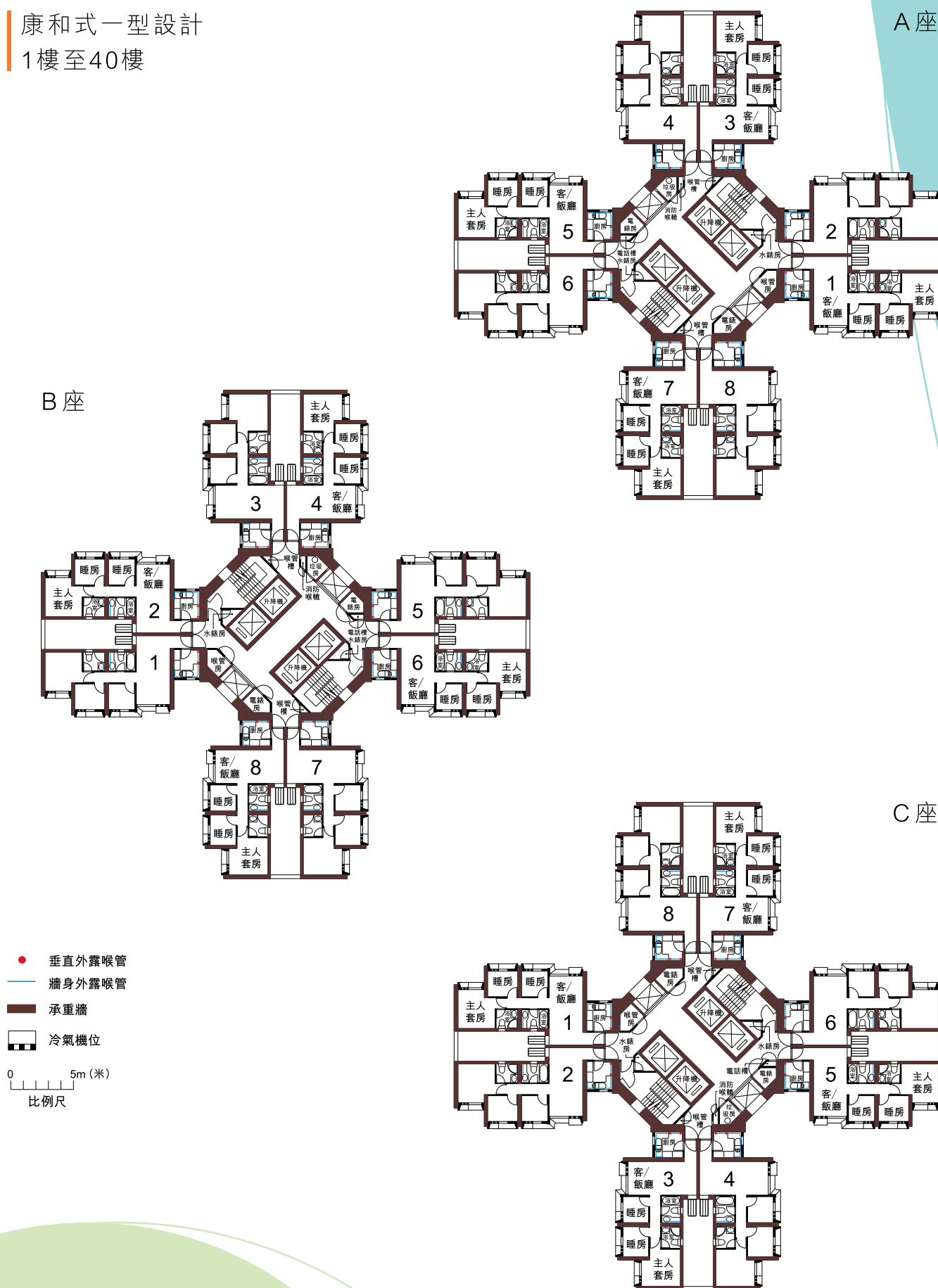
N座



- 註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
2. 以上單位內的外露喉管圖只供參考，詳細喉管圖會存放在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
3. 建築圖則參照編號ST29/4/SAB等系列之相關圖則。
4. 本圖則已由封底內所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

單位內的外露喉管及承重牆位置圖

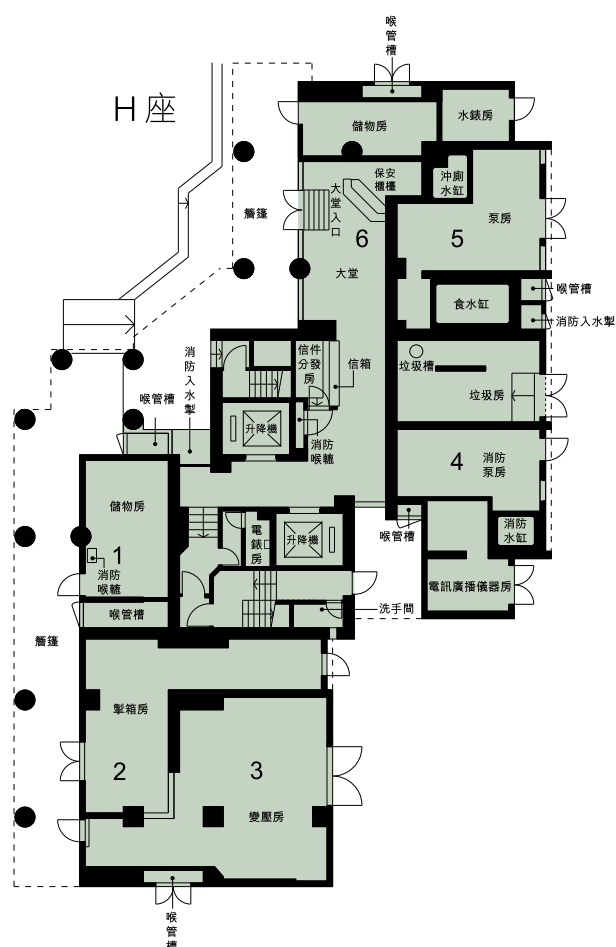
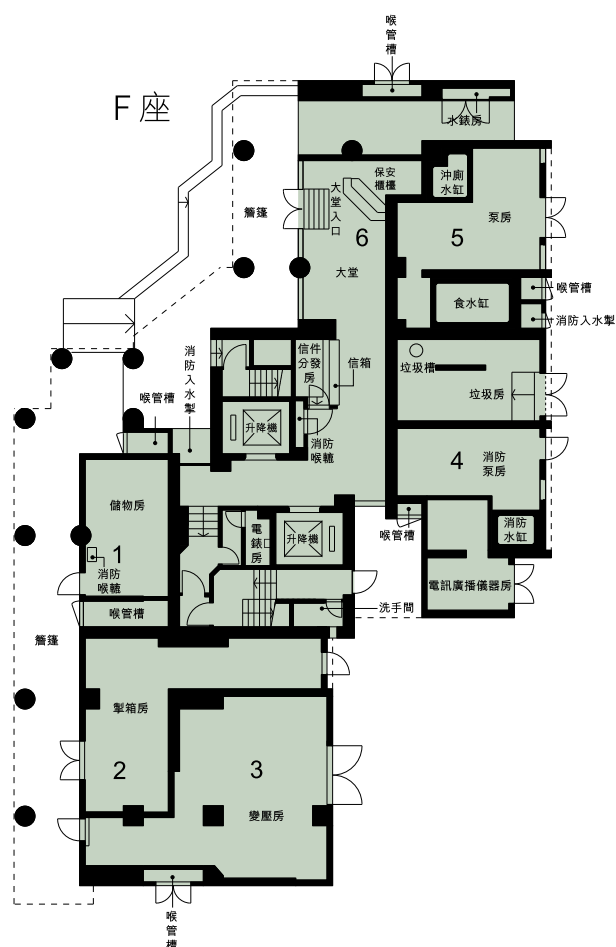
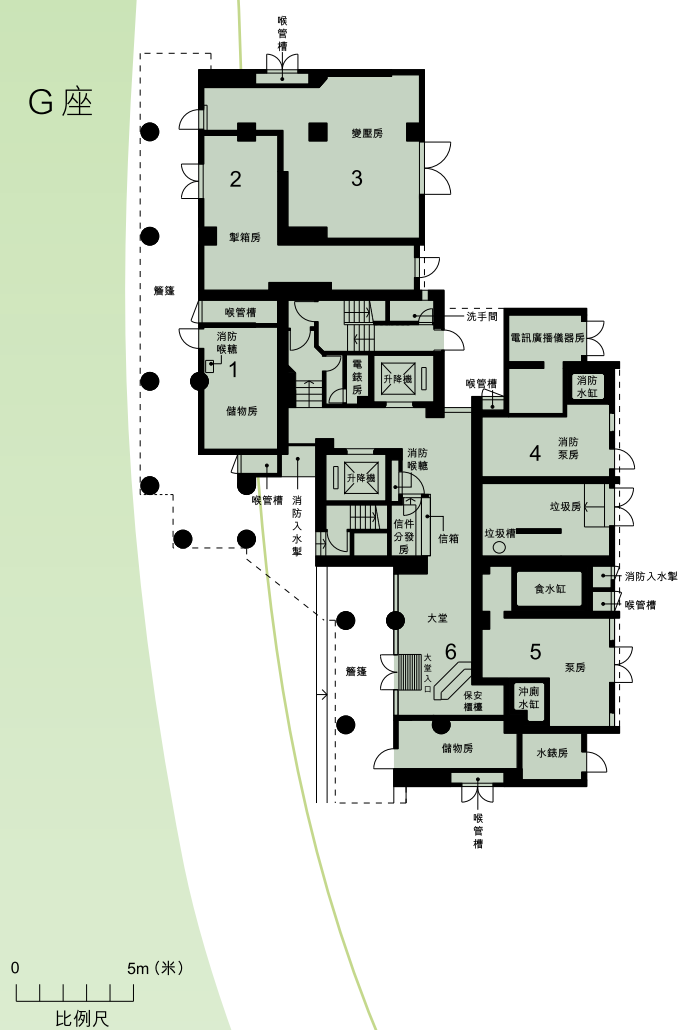
康和式一型設計
1樓至40樓



註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
2. 以上單位內的外露喉管圖只供參考，詳細喉管圖會存放在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。
3. 建築圖則參照編號ST29/1，STD/C1及STD/CC等系列之相關圖則。
4. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

此單位內的外露喉管及承重牆位置圖摘錄自2002年7月12日印製的居者有其屋計劃第24期甲愉翠苑二期出售樓宇概覽。

康和式二型設計

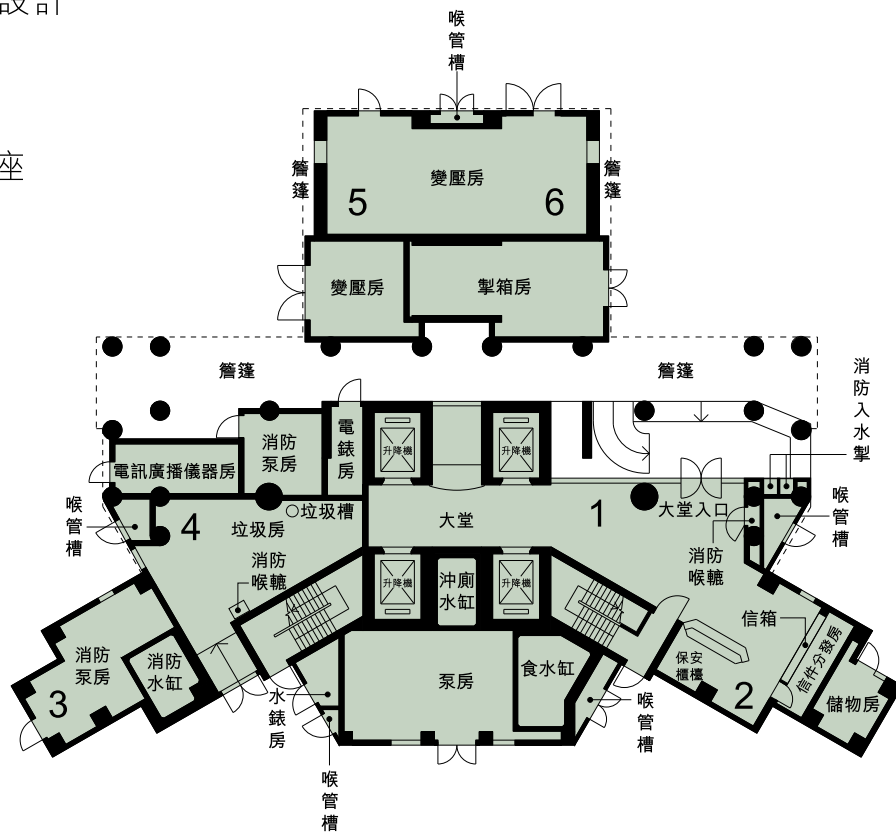


- 註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
2. 圖中數字為上層住宅單位的編號。
3. 建築圖則參照編號ST29/2/C2-2等系列之相關圖則。
4. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

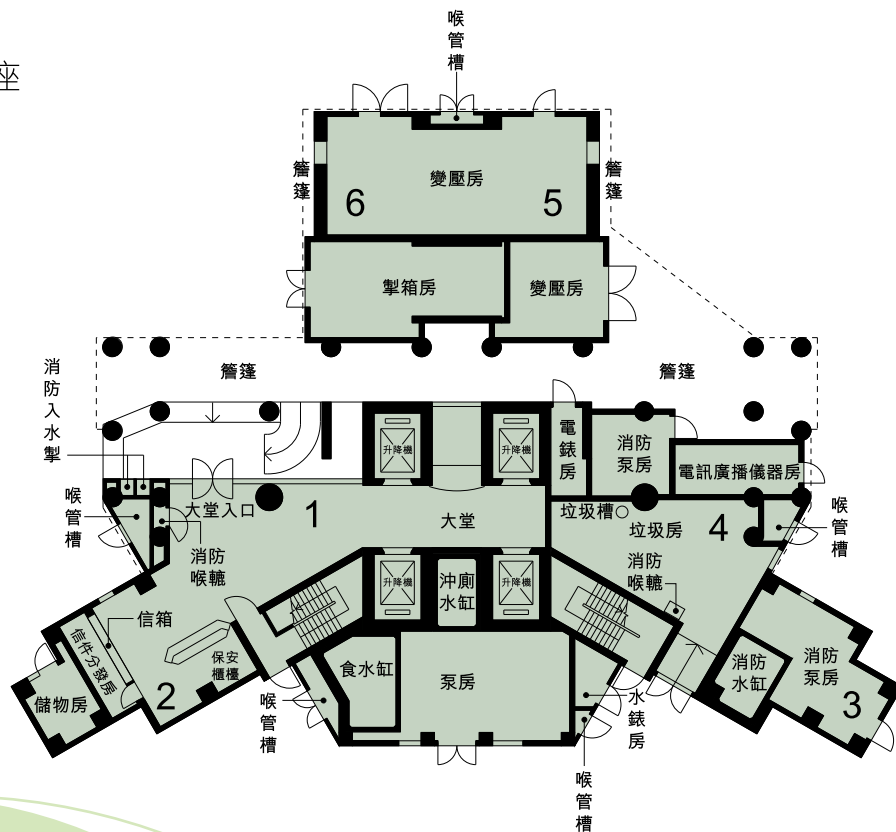
地下平面圖

康和式單向設計

M 座



N 座

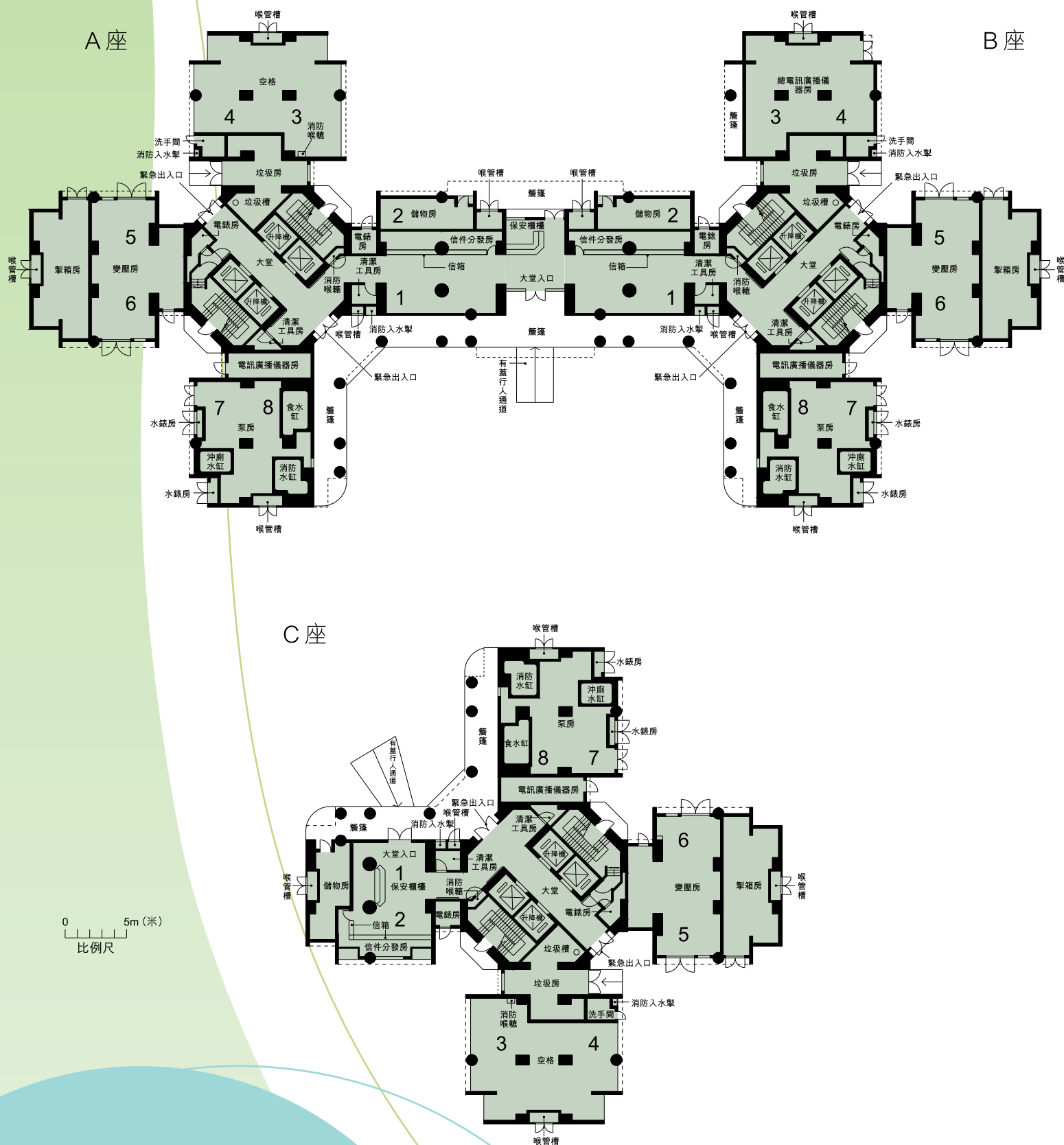


0 5m (米)
比例尺

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

地下平面圖

康和式一型設計



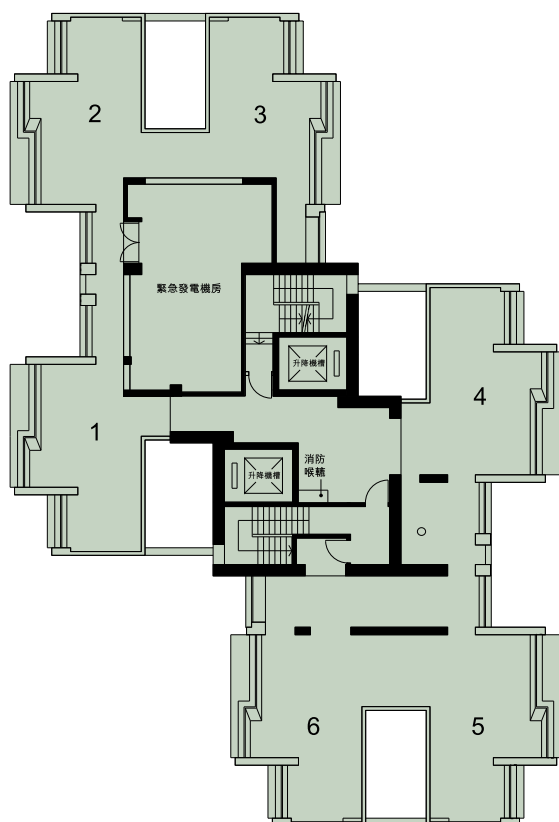
- 註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
 2. 圖中數字為上層住宅單位之編號。
 3. 建築圖則參照編號ST29/1，STD/C1及STD/CC等系列之相關圖則。
 4. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

此地下平面圖摘錄自2002年7月12日印製的居者有其屋計劃第24期甲愉翠苑二期出售樓宇概覽。

天台平面圖

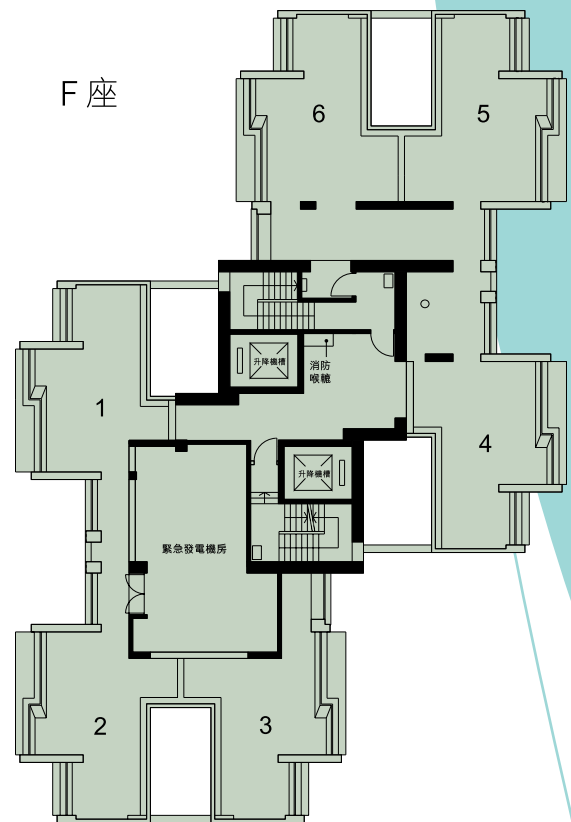
康和式二型設計

G座

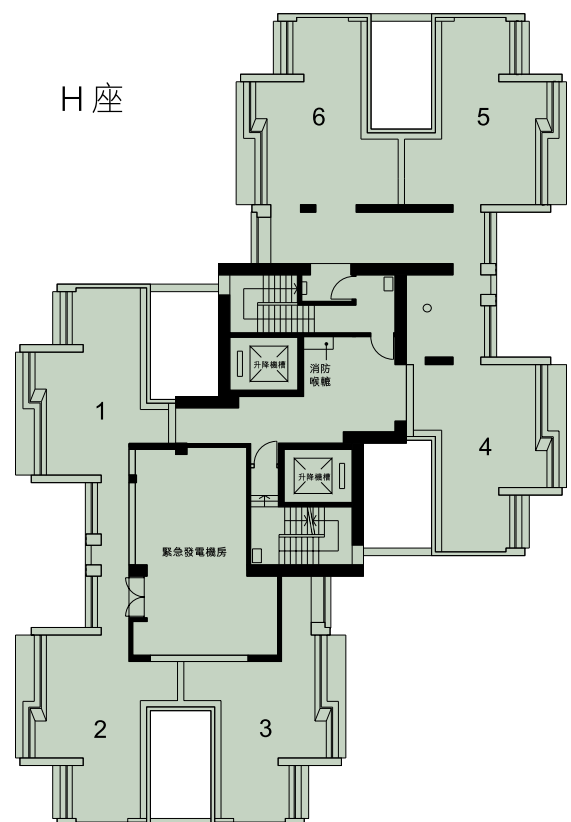


0 5m (米)
比例尺

F座



H座

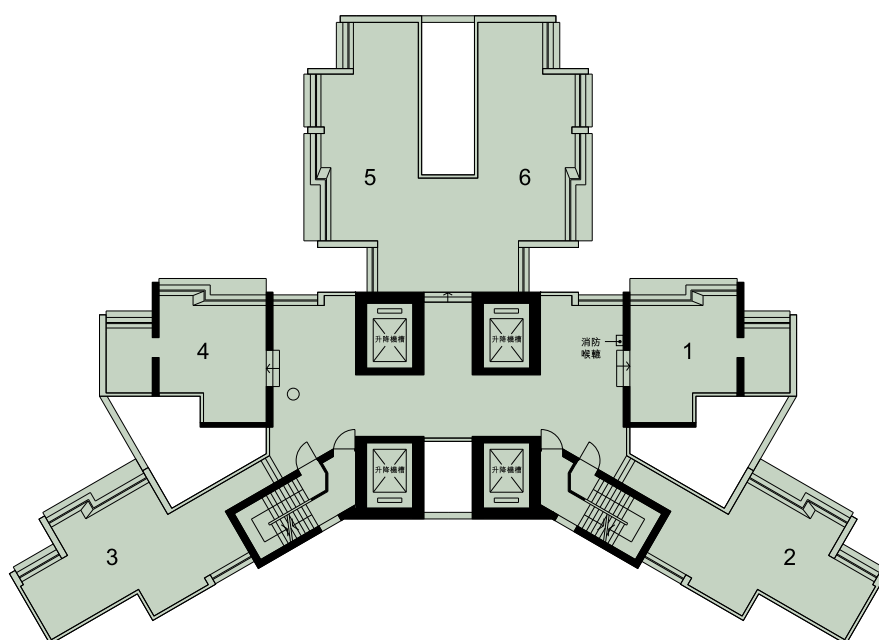


- 註： 1. 所有圖則、用料及設備，以香港房屋委員會最後批准者為準。
2. 圖中數字為下層住宅單位之編號。
3. 建築圖則參照編號ST29/2/C2-2等系列之相關圖則。
4. 本圖則已由封底內頁所列的負責物業發售圖則的顧問公司的認可人士簽署。

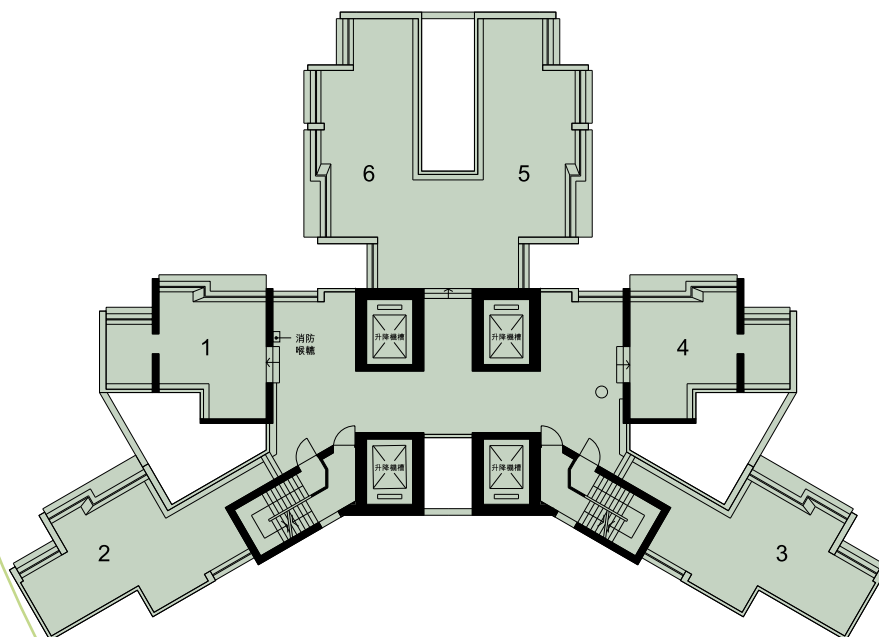
天台平面圖

康和式單向設計

M座



N座

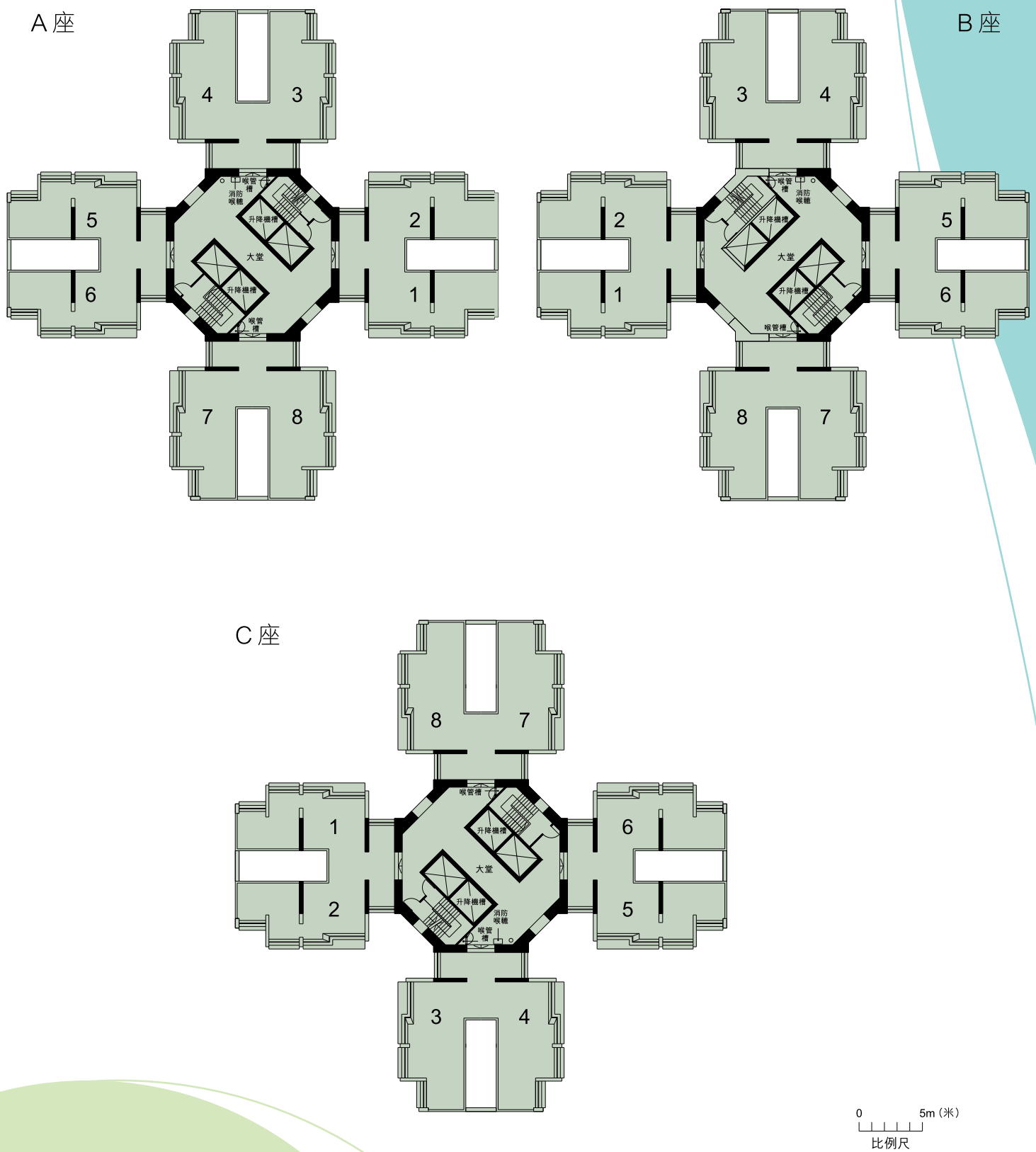


0 5m (米)
比例尺

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

天台平面圖

康和式一型設計



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

此天台平面圖摘錄自2002年7月12日印製的居者有其屋計劃第24期甲愉翠苑二期出售樓宇概覽。

材料及設備說明

A. 公用地方

1. 外牆

- A、B、C、F、G 及 H 座採用「ERAWAN牌」噴漆及鋪砌日本「SEIKI 牌」瓷磚。
- M 及 N 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。
- A、B、C、F、G 及 H 座之天花在批盪後髹上乳膠漆。
- M 及 N 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。
- 地台以原身混凝土搗平。
- 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、廁紙斗及視盅。
浴室：
衛生設備包括葡萄牙「RECOR牌」1500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、廁紙斗及視盅。

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。
- 設有中密度纖維板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。
- 設有中密度纖維板吊櫃，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，F、G、H 及 M 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

- A、B、C、F、G 及 H 座浴室及廚房設有外露水喉；M 及 N 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。

- 單位的客廳設有對講機。

2. 大廈入口及每部升降機內均裝有閉路電視。

- 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

- A、B 及 C 座每幢大廈各有 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。
- F、G 及 H 座每幢大廈各有3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。
- M 及 N 座每幢大廈各有5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

- A、B 及 C 座每幢大廈均設有 4 部日本「HITACHI 牌」載客升降機，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。
- F、G 及 H 座每幢大廈均設有兩部日本「FUJITEC 牌」載客升降機，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。
- M 及 N 座每幢大廈均設有 4 部日本「OTIS 牌」載客升降機，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衡式氣體燃料熱水爐一具，為廚房及浴室供應熱水。(三房單位主人套房浴室與單位內隔鄰浴室共用一個熱水爐。)

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連接自動垃圾收集系統，供住戶 / 清潔工作承辦商使用。

G. 保養期

- 今期出售的住宅單位之保養期為一年，由個別單位的轉讓契據日期起計。

- 附註 a. 在進行出售前維修或保養期內的維修工程時，倘若因缺貨或其他理由而無法取得任何上述材料或設備，香港房屋委員會將改用品質相若的其他牌子或其他地方出產的材料或設備代替。
- b. 所有圖則、材料及終飾，均以香港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)	按比例攤分的 公用地方面積 (平方米)
A	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76.7	60.4	16.3
B	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76.7	60.4	16.3
C	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76.6	60.4	16.2
F	1 - 32	1, 4	62.6	47.4	15.2
		2, 3, 5, 6	63.4	48.0	15.4
G	1 - 32	1, 4	62.6	47.4	15.2
		2, 3, 5, 6	63.4	48.0	15.4
H	1 - 32	1, 4	62.6	47.4	15.2
		2, 3, 5, 6	63.4	48.0	15.4
M	1 - 40	1, 4	68.3	47.9	20.4
		2, 3	68.6	48.2	20.4
		5, 6	87.7	61.6	26.1
N	1 - 40	1, 4	68.3	47.9	20.4
		2, 3	68.6	48.2	20.4
		5, 6	87.7	61.6	26.1

- 註：1. 1 平方米=10.764平方呎
2. 以上的建築及實用面積只供參考。
 3. 建築面積是單位的實用面積加上根據該單位之實用面積與屋苑內該類型樓宇的總實用面積比例所攤分得出之屋苑樓宇內有關的公用地方的面積之總和。
 4. 實用面積是指：就一個有牆壁圍繞的單位而言，該單位的樓面面積由該單位外牆的外部開始量度，如外牆屬分隔兩個相連單位的牆壁，則從牆壁的中部開始量度，並得包括該單位的內部間隔及支柱，但不包括牆外的公用地方；如有任何外牆與公用地方緊貼，則該牆壁的全部厚度亦會計算在內。
 5. 由於屋苑內各類型樓宇設計的不同，康和式單向設計的M及N座之每個單位所攤分的公用地方之比例較康和式一型的A、B及C座和康和式二型的F、G及H座之單位為高。住宅單位的業權之分割份數及管理份數是根據各住宅單位的建築面積計算。
 6. 公用地方包括(但不限於)電梯大堂、走廊、樓梯、電梯槽、儲物房、屋苑管理處及有關附屬的辦事處。
 7. 最新核准建築圖則之副本將存放在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。



公契要點

1. 「公用地方」一詞乃指屋苑內並非只由某一個單位業主使用及享用的地方，即不包括那些已分配業權之不分割份數，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、垃圾車停車位、垃圾收集站、廢物儲存站、自動垃圾收集系統、商業綜合大樓天台之球場及休憩花園及停車場連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。
- (a) 「公用地方」須獲分配業權之不分割份數，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分割份數交託予其繼任人管理，或在業主立法法團（如已成立）要求時將該等不分割份數交託予該立法法團管理，其間不得涉及任何費用或代價。
- (b) 「公用地方」所獲分配的業權之不分割份數，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。
2. 屋苑內之「公用地方」之管理、維修、保養工作及有關費用須由屋苑之有關業主共同負責分擔。業主須根據其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，以繳付有關「公用地方」的管理、保養及維修費用。
3. 住宅單位所佔的業權之不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分割份數	每一單位佔整體管理份數
A	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76/361200	76/361190
B	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76/361200	76/361190
C	1 - 40	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	76/361200	76/361190
F	1 - 32	1, 4	62/361200	62/361190
		2, 3, 5, 6	63/361200	63/361190
G	1 - 32	1, 4	62/361200	62/361190
		2, 3, 5, 6	63/361200	63/361190
H	1 - 32	1, 4	62/361200	62/361190
		2, 3, 5, 6	63/361200	63/361190
M	1 - 40	1, 2, 3, 4	68/361200	68/361190
		5, 6	87/361200	87/361190
N	1 - 40	1, 2, 3, 4	68/361200	68/361190
		5, 6	87/361200	87/361190

註：本屋苑管理份數的計算方式：

- (i) 住宅單位是根據各住宅單位所獲分配的業權之不分割份數計算。
- (ii) 「房委會屋宇」及「政府屋宇」是根據其所獲分配的業權之不分割份數計算。
- (iii) 「公用地方」所獲分配之361200份數中的10份業權之不分割份數，並不計算在管理份數之內。

4. 「房委會屋宇」業主亦須根據其物業於公契內所獲分配的管理份數，按照公契的規定，繳付「屋苑公用地方」的管理、保養及維修費用。而作為「政府屋宇」現時業主的香港房屋委員會（以下簡稱「房委會」）須根據其物業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。
5. 「房委會屋宇」指由房委會根據政府地契所述，在屋苑內提供或興建包括有商業、福利、停車及其他附屬設施的房委會設施。例如設於停車場連服務設施大樓內的長者中心、幼稚園、兒童及青年中心、停車場，商業綜合大樓用之露天上落貨區、設於其內之商場、停車場及寫字樓等。
6. 「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交通運輸總站。
7. 入伙時需要繳付的費用：
- (a) 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。
- (b) 管理費上期：相等於一個月管理費。
- (c) 管理費按金：相等於三個月管理費。
8. 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「公用地方」之服務及設施，並有權進出大廈之「公用地方」。
9. 在不牴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」）就收費電視分布網絡的安裝及保養所定備忘錄有關的協議的情況下，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。
10. 凡受房屋條例（第283章）附表所載條款、契諾及條件規限的住宅單位，除業主本人及居屋申請書內所列的家庭成員外，不得供其他人士佔用。
11. 各住宅單位只作私人住宅用途。
12. 業主須保養其單位，使其狀況保持良好。
13. 任何住宅單位均不得用作、准許或容許用作公寓、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。
14. 業主不得在屋苑內豢養犬隻。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屋苑內飼養。

15. 屋苑內任何部分的業主，均不得更改其擁有的屋苑部分的樓宇結構，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、更改或干擾屋苑的任何公用部分或任何污水管、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。
16. 業主不得在大廈外部任何地方安裝及放置私家天線、招牌、遮蓬及花架等物件。
17. 除在指定的地方外，大廈外部其他地方一概不准晾曬衣物。
18. 冷氣機只可安裝於指定的冷氣機位。
19. 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)
20. 業主不得在屋苑任何大廈內造成任何噪音，以致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。
21. 屋苑內各大廈(除停車場連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。
22. 任何應繳的管理開支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滙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。



23. 各業主須繳付其單位應付的地租、差餉及稅項等。

24. 屋苑管理：

- (a) 房委會為屋苑之經理人。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屋苑內日常的管理工作。(房委會仍將負責監管物業管理公司的管理工作)
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 「房委會屋宇」的管理、保養及維修均由其業主負責。「政府屋宇」的管理、保養及維修均由作為其現時業主之房委會負責，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」的管理、保養及維修由財政司司長法團負責。
- (h) 屋苑經理人有權進入任何單位，以便為屋苑任何部分進行所需維修。
- (i) 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，以及為派駐屋苑的僱員及專責管理屋苑的僱員投購僱主責任保險。
- (j) 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屋苑經理人許可而在屋苑放置的障礙物或停泊的車輛。

25. 房委會保留權利，向政府商討有關修訂或修改涉及「房委會屋宇」部分的政府地契，並向政府商討修改有關圖則的事項。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，亦不得對往來屋苑任何部分的通道構成不合理的阻礙或限制。

26. 設於商業綜合大樓天台的球場及休憩花園，及設於停車場連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。
27. 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道裝置，例如街燈等。
28. 房委會保留權利對「房委會屋宇」及「政府屋宇」(直至轉讓給財政司司長法團)所擁有的業權之不分割份數及 / 或管理份數重新分配。
29. 倘若不違反政府地契條款，房委會有權更改「房委會屋宇」及「政府屋宇」(直至轉讓給財政司司長法團)的用途。
30. 第9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。本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本地段內任何部分，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。本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。
31. 第9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。
32. 設於商業綜合大樓地下的公共交通運輸總站為「政府屋宇」。政府有權要求房委會將該公共交通運輸總站租予財政司司長法團或其他指定人士，或將該公共交通運輸總站之業權轉讓給財政司司長法團。
33. 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、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) 上述資料只供參考，詳細條款請參閱已訂立的公契。公契及中文譯本可在今期售樓期間於正常辦公時間內在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處供免費查閱。已訂立的公契與其中文譯本的文意如有歧異，則以英文為準。

- (2) 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。
- (3) 買家如欲知有關政府地契、地契施行的任何條例、房屋條例及本屋苑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。
- (4) 有關購樓時須繳付的各項費用、購樓付款方法、按揭貸款辦法、過期完成交易之利息及業權轉讓或出租限制的資料，請參閱價目表及申請表格上的申請須知部分。
- (5) 上述公契要點第5項所述的「房委會屋宇」現由領匯物業有限公司所擁有。
- (6) 倘若房委會已支付上述公契要點第7項的費用予屋苑經理人及 / 或房委會決定提供清理裝修工程廢料的服務，買家於完成交易時需繳付上述公契要點第7項的全數款項及由房委會釐定的清理裝修工程廢料的服務費予房委會。



泊車位

1. 現時所有私家車及電單車泊車位均為領匯物業有限公司所擁有。根據政府地契及有關核准圖則的資料顯示，地段內設於商業綜合大樓、停車場連服務設施大樓內的兩個停車場，現時共設有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。

住宅樓宇建築圖則之許可用途

- A、B、C、M及N座1樓至40樓 ：住宅用途
F、G及H座1樓至32樓 ：住宅用途
A、B、C、F、G、H、M及N座地下 ：住宅用途之附屬設施



政府地契要點

1. 地段編號：沙田市地段第462號
2. 地段用途限制：住宅、商業及附屬設施(包括公共交通運輸總站)
3. 年期：由政府地契日期起計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9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。本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本地段內任何部分，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。本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9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。
7. 設於商業綜合大樓地下的公共交通運輸總站為「政府屋宇」。政府有權要求香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)將該公共交通運輸總站租予財政司司長法團或其他指定人士，或將該公共交通運輸總站之業權轉讓給財政司司長法團。
8. 政府、房委會及財政司司長法團有權更改公共交通運輸總站之用途及面積。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、房委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. 政府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. 詳細條文以政府地契為準。

樓宇結構安全保證

所有經香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)「居者有其屋計劃」，或經「私人機構參建居屋計劃」下出售/興建的住宅樓宇，均經過結構檢查，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(註一)作出樓宇結構安全保證。

保證期

房委會會給予為期十年的樓宇結構安全保證期。愉翠苑F、G、H、M及N座的十年樓宇結構安全保證期由是次推售期的首個選樓日起計。

這次發售的單位也包括過去未能售出的單位，這些單位的樓宇結構安全保證期會和同座已售出的單位一樣，其保證期繼續由樓宇落成日期(註二)起計。

保證範圍

房委會保證樓宇的整體結構穩定完整，並在十年結構安全保證期內，負責任何或所有結構構件(註三)需要進行的全部結構修葺工作(註四)，包括修葺混凝土剝落及出現裂縫的地方，以維持樓宇(註五)整體結構穩定完整(註六)。

本保證將不會包括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、牆身滲水、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。

業主責任

為確保房委會能落實及履行此保證的義務，有關業主須准許房委會或獲房委會授權的任何人員，在出示授權證明下，於合理時間進入有關樓宇及樓宇範圍的任何建築物作視察或進行有關檢驗和修葺工程。

若業主在保證期內察覺房委會需要根據此保證進行有關的結構修葺工作，業主必須以第一時間及早通知房委會，否則房委會難以履行此保證的義務。

註一 「業主」指合乎本保證所保障之住宅樓宇的現行法定業主。

註二 「樓宇落成日期」指房屋署總建築師就居屋單位簽發完工證明書的日期。

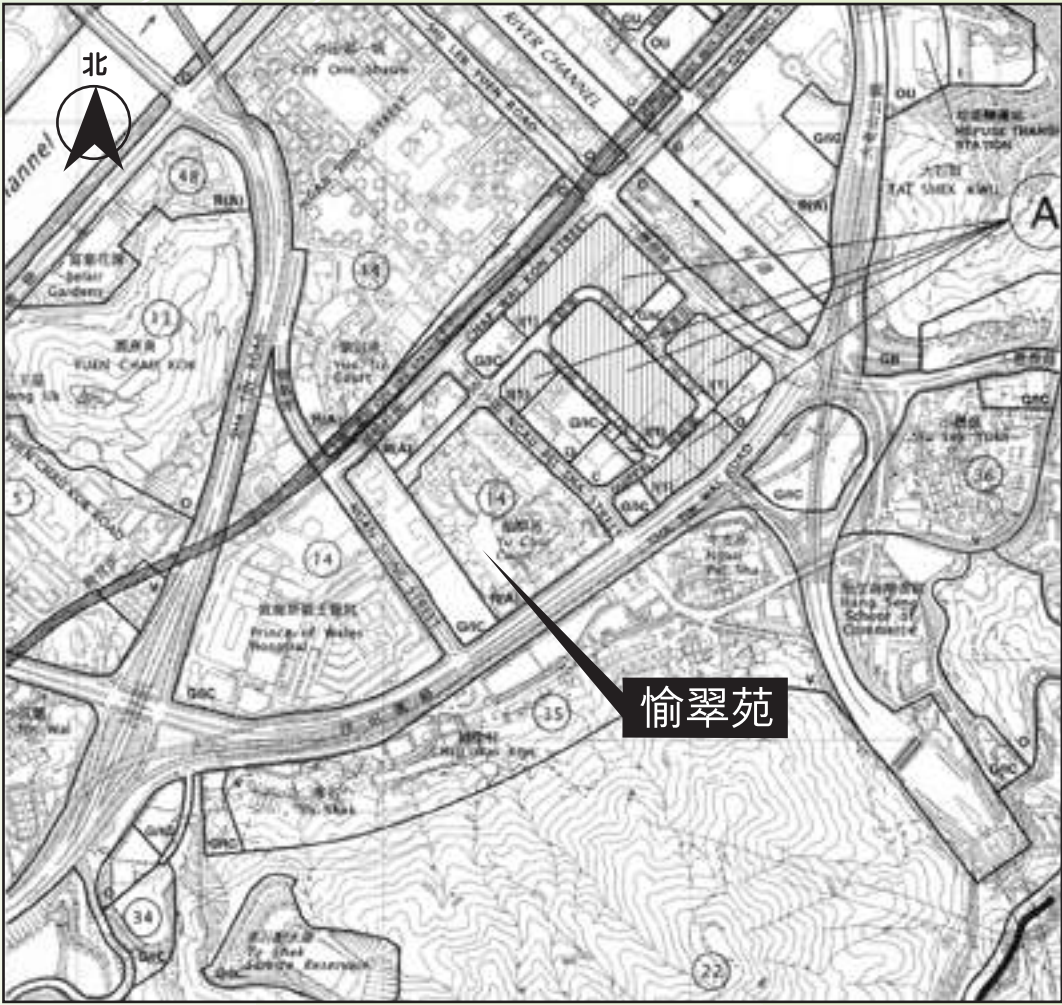
註三 「結構構件」指建築結構圖上清楚列明的構件(如支柱、橫樑、受力牆壁及地台)，而沒有列明的混凝土架或牆(如冷氣機台、部分外牆、內部間隔牆.....等等)都不在本保證範圍內。

註四 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。

註五 「樓宇」不包括一切於外圍的工程及於外圍範圍內的地下水管、污水渠、道路、地面，以及一切設施。

註六 「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托力的要求。





沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/22(部分)



圖例 NOTATION			
地帶 ZONES			
商業 COMMERCIAL	C	綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA
住宅 (甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC
住宅 (乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	休憩用地 OPEN SPACE	O
住宅 (丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES	OU
商業 / 住宅 COMMERCIAL/RESIDENTIAL	C/R	綠化地帶 GREEN BELT	GB
鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	工業 INDUSTRIAL	I
交通 COMMUNICATIONS		其他 MISCELLANEOUS	
馬鐵及車站(高架) MA ON SHAN RAIL AND STATION (ELEVATED)		規劃範圍界線 BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	
主要道路及路口 MAJOR ROAD AND JUNCTION		規劃區編號 PLANNING AREA NUMBER	(18)
高架道路 ELEVATED ROAD		加油站 PETROL FILLING STATION	P F S
鐵路專用範圍 RAILWAY RESERVE			

註： 1. 此圖摘錄自2006年9月22日的沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/22。

2. 政府可根據城市規劃條例，隨時更改分區計劃大綱圖。

3. 在居屋開始接受申請當日最新的分區計劃大綱圖，會存放在香港房屋委員會客務中心內之居屋銷售小組辦事處，於今期售樓期間之正常辦公時間內供免費查閱。

屋苑資料

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
負責物業發售圖則的顧問公司	： 馬海(建築顧問)有限公司
總承建商	： 保華建造有限公司
預計交易完成日期	： 由簽訂買賣協議後六星期內
預計交吉日期	： 完成交易後十四個工作天內
樓宇落成日期	： A、B及C座 ： 2001年8月29日 F、G及H座 ： 2002年4月4日 M及N座 ： 2001年7月13日
愉翠苑住宅單位總數	： 4 176
出售剩餘居屋單位(2007年第一期) 愉翠苑出售單位數目	： 1 489

- A、B及C座部分單位經已售出。有關可供出售單位的資料，請參閱價目表。
- 屋苑所有本期現樓示範單位會於同期發售，有關安排詳見價目表。
- 有關購樓時須繳付的各項費用、購樓付款方法、按揭貸款辦法、過期完成交易之利息及業權轉讓或出租限制的資料，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，所有資料以買賣協議為準。
- 所有相片及插圖未經許可不得轉載。

屋苑資料展覽

地址：九龍橫頭磡南道3號香港房屋委員會客務中心第二層平台
(樂富地鐵站A出口)

開放時間：每日上午9時至晚上7時，假日照常

現樓示範單位

地址：沙田愉翠苑M座26樓1(裝修示範單位)、3及5室

開放時間：申請期和揀樓期(或至本屋苑今期所有單位售罄為止)
每日上午10時至晚上7時，假日照常



愉翠苑巴士總站的巴士路線

- 85A 愉翠苑 - 九龍城碼頭
- A41 愉翠苑 - 機場(地面運輸中心)總站
- 73A 愉翠苑 - 彩園
- 182 愉翠苑 - 港澳碼頭巴士總站
- 182P 愉翠苑 - 港澳碼頭巴士總站
(只在星期一至六上午7:30在愉翠苑開出)
- 80K 愉翠苑 - 新翠

途經愉翠苑(牛皮沙街)的部分巴士路線

- 281A 九龍地鐵站 - 廣源
- N182 港澳碼頭巴士總站 - 廣源
- 82M 九龍塘地鐵站 - 廣源
- 49X 青衣碼頭 - 廣源
- 82X 濱景花園 - 黃大仙(循環線)
- 84M 樂富 - 富安花園
- 86 美孚 - 黃泥頭
- 83K 黃泥頭 - 沙田市中心(循環線)
- 89X 觀塘(月華街) - 沙田火車站

銷售熱線：2712 8000

香港房屋委員會 / 房屋署網站：
www.housingauthority.gov.hk

Information in English on the sale of surplus Home Ownership Scheme flats is available on the Housing Authority / Housing Department Web Site. You may also contact the Home Ownership Scheme Sales Unit at the Hong Kong Housing Authority Customer Service Centre or call 2339 6667 for more details.



香港房屋委員會