

## 招標公告

香港特別行政區政府(下稱「政府」)，現按照本公告所載條款及附連的出售條件(下稱「出售條件」)，招標承購以下物業(以下統稱「該等物業」)。該等物業資料見以下物業詳情。

### 物業詳情

物業 編號	地址	年期
(1)	香港樂活道 6 號比華利山停車場 2 樓位置編號 70A	由 1913 年 4 月 7 日起計 75 年，並可續期 75 年。
(2)	九龍彌敦道 482A 號鴻星大廈 6 樓	由 1894 年 12 月 25 日起計 150 年。
(3)	九龍彩虹道 192 至 198 號、大有街 2 至 4 號旺景工業大廈停車位 L-5，其位置在註明日期為 1970 年 12 月 11 日並在土地註冊處以註冊摘要第 UB783880 號註冊的契約連多份圖則附連的地面層圖則上更具體劃定和以「L5」標示	由 1898 年 7 月 1 日起計 99 年，減去最後 3 天，原契約依據《新界土地契約(續期)條例》第 6 條，續期至 2047 年 6 月 30 日。

2. 政府不一定採納出價最高的投標書或任何一份投標書，並保留權利與任何投標者商議要約條款。

3. (a) 承購每項物業須提交獨立的投標書，但投標者可就一項或多項物業提交投標書。

(b) 倘投標承購：

- (i) 物業編號(1)，必須採用附連的投標表格(1)號；
- (ii) 物業編號(2)，必須採用附連的投標表格(2)號；
- (iii) 物業編號(3)，必須採用附連的投標表格(3)號；

並須按照下文第 7 段所述方式交付所承購物業的銀行本票。

4. (a) 就物業編號(1)而言，投標者須注意：
  - (i) 物業編號(1)的位置，在所處停車場 2 樓的圖則上以「70A」標示和指明。該圖則附連於註明日期為 1989 年 3 月 14 日的轉讓契，並在土地註冊處以註冊摘要第 UB4038380 號註冊。買方須自行調查能否自由進出物業編號(1)。如有需要，買方須自費安排取得相關通行權。政府對物業編號(1)是否適合或適宜作停泊車輛或任何特定用途，並無作出明示或隱含的保證。買方須代表自己、其主事人或母公司承諾，不會因物業編號(1)的狀態和狀況所限，以致不適宜用作承購時以為可作的用途，又或無法用作買方、其主事人或母公司原本擬作的用途，而可能導致或引致的任何損失或損害，向政府提出任何申索；
  - (ii) 根據出售條件第 6(e)(ii)條，物業編號(1)由政府出售，買方承購。該物業受註明日期為 1999 年 8 月 13 日的「押記令：着令提出反對因由通知書」(下稱「押記令」，蓋印副本在土地註冊處以註冊摘要第 UB7847332 號註冊)所規限。買方向政府承諾，會自行負責查考押記令事宜，並為解除押記令而繳付全部所需的款項、費用和開支。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以解除押記令，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償；以及
  - (iii) 根據出售條件第 6(e)(iii)條，物業編號(1)由政府出售，買方承購。該物業受兩份押記備忘錄所規限：其一註明日期為 1999 年 11 月 9 日，由比華利山業主立案法團在土地註冊處以註冊摘要第 UB7953548 號註冊；其二註明日期為 2000 年 6 月 19 日，由比華利山(物業管理)有限公司在土地註冊處以註冊摘要第 UB8108596 號註冊(以下統稱「該等備忘錄」)；另尚有未清繳的恆常管理費(下稱「物業編號(1)未清繳費用」)。買方向政府承諾，會自行負責向比華利山業主立案法團和比華利山(物業管理)有限公司，相

應查考該等備忘錄事宜，並遵照出售條件第 6(d)條的規定，清償物業編號(1)未清繳費用及其他支出。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和其他支出，以解除該等備忘錄和清償物業編號(1)未清繳費用及其他支出，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償。

(b) 就物業編號(2)而言，投標者須注意：

- (i) 根據註明日期為 1969 年 4 月 11 日並在土地註冊處以註冊摘要第 UB683773 號註冊的公契第 28 條，2 樓以上的業權人不得把其有權獨有使用、佔用和享用的單位或其任何一個或多個部分，用作或安排或容受或准許他人用作公寓、旅館、酒吧、理髮店、浴室、旅店、酒店、夜總會、舞廳、舞蹈室、佛堂或供奉佛祖的地方，又或任何相類性質的行業或業務；
- (ii) 根據出售條件第 6(e)(ii)條，物業編號(2)由政府出售，買方承購。該物業受註明日期為 2018 年 7 月 5 日，並在土地註冊處以註冊摘要第 18070600450015 號註冊的鴻星大廈業主立案法團的押記備忘錄(下稱「該備忘錄」)所規限，另尚有未清繳的恆常管理費(下稱「物業編號(2)未清繳費用」)，以及建於九龍內地段第 8843 號的建築物已完成或正進行的工程須分擔而尚未清繳的維修和修葺費用(以下統稱「修葺費」)。買方向政府承諾，會自行負責向鴻星大廈業主立案法團查考該備忘錄事宜，並遵照出售條件第 6(d)條的規定，清償物業編號(2)未清繳費用、修葺費和任何其他支出。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以解除該備忘錄和清償物業編號(2)未清繳費用、修葺費及任何其他支出，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償；以及
- (iii) 物業編號(2)由政府出售，買方承購。該物業受一份仍未獲遵從的通知所規限，該通知由建築事務監督在 2023 年 6 月 28 日就建於九龍內地段第 8843 號的建築物的公用部

分發出，並在土地註冊處以註冊摘要第 23101801210538 號註冊(下稱「該通知」)。買方向政府承諾，會根據出售條件第 9 條，自行負責向建築事務監督及建於九龍內地段第 8843 號建築物的業權共有人查考該通知，並遵從該通知。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以履行該通知，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償。

(c) 就物業編號(3)而言，投標者須注意：

- (i) 物業編號(3)的位置，在所處地面層的圖則上更具體劃定和顯示，並以「L5」標示。該圖則附連於註明日期為 1970 年 12 月 11 日並在土地註冊處以註冊摘要第 UB783880 號註冊的契約連多份圖則(下稱「該契約連多份圖則」)；以及
- (ii) 根據該契約連多份圖則的附表三第(k)條，地面層汽車間任何停車位的業權人，只可使用該等停車位停泊汽車和讓汽車上落客貨，不得作任何其他用途。

5. 投標者必須：

- (a) 採用附連的投標表格，一式兩份填寫；
- (b) 把投標書放置信封內密封，交付政府物流服務署開標委員會主席收，並在信封面清楚註明「**投標承購政府物業—招標編號：LD PM A/378/48**」；以及
- (c) 在**2025年7月24日(星期四)**中午12時前，把投標書放入設於香港北角渣華道333號北角政府合署地下的「政府物流服務署投標箱」內。如當天上午9時至中午12時期間，政府發出黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號，又或宣布超強颱風引致「極端情況」，截標時間便會順延至下一個工作天中午12時，而在順延截標當天上午9時至中午12時期間，政府既無發出黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號，也無宣布超強颱風引致「極端情況」。如在上述截標日期當天上午9時至中午12時

期間，通往政府物流服務署投標箱位置的公共通道受阻，或基於任何原因不能通行，政府會公布延長截標時間，直至另行通告。當截標時間已宣布延長至另行通告為止，政府會於公共通道不再受阻或恢復通行時，盡快公布最新截標時間。政府新聞處會在網頁 ([www.info.gov.hk/gia/general/ctoday.htm](http://www.info.gov.hk/gia/general/ctoday.htm)) 發出新聞公報，宣布上述各項消息。

6. 提交的投標書如不符合附連的投標表格或招標公告訂明的條款及條件，可能不獲考慮。逾期提交或沒有按照上文第 5 段的規定放入政府物流服務署投標箱的投標書，概不受理。
7. 投標者在提交投標書(一式兩份)時，必須同時就承購每項物業，各別交付金額相當於購買該項物業投標價百分之十(10%)的銀行本票乙張。本票的抬頭人須為「香港特別行政區政府」，而付款的銀行須屬根據《銀行業條例》第 16 條獲發牌的銀行。政府在未選定中標者前，所有本票由政府保存，不會兌現。某份投標書如獲接納，隨投標書交付的本票將視為投標買價的按金，並將用作投標買價的部分繳款。至於其他所有本票，政府會於下文第 9 段註明的日期起計十四(14)天內，按照投標書的地址郵寄退還給落選的投標者。
8.
  - (a) 投標者如以附屬公司身分投標，必須在投標書上清楚列明其母公司的名稱和通訊地址、聯絡人姓名、電話號碼及傳真號碼。
  - (b) 以投標者身分簽署投標書的人士，除非在投標書內註明僅為代理人，否則即視為以主事人身分行事。代理人須同時在投標書上註明其主事人的姓名／名稱、地址及聯絡人姓名。
  - (c) 投標書批出後，政府在回應公眾或媒體查詢時，或於其他情況，皆可披露中標者及落選投標者的身分(包括上文第 8(a)和 8(b)段所提及的母公司或主事人的身分(如適用))和中標者競投的買價。
  - (d) 投標者依照上文第 5 段的規定提交投標書後，即表示各人同意披露上文第 8(c)段所指的資料(下稱「招標資料」)，並接納和確認政府有權披露招標資料。

- (e) 政府有絕對酌情權決定是否披露招標資料。不論因政府行使披露招標資料的權利，還是因公眾人士使用或轉發招標資料或其他情況，而引致或與之相關引致或附帶引致投標者(不論是中標者還是任何落選的投標者)或任何其他人蒙受任何損失、損害、滋擾或打擾，政府一概無須承擔法律責任，而投標者亦不得就此等損失、損害、滋擾或打擾，向政府提出任何申索。
- (f) 為免生疑問，現特申明，在中標者獲批標書後，以及在協議備忘錄一如下文第 9 段所述經買方簽署或簽立，並由政府代表人員簽署後，上文第 8(d)段所指的同意，以及上文第 8(e)段所載的條文仍然存續，繼續對中標者及落選的投標者具有約束力。
9. 投標書如獲接納，中標者即為買方。政府將於 **2025 年 9 月 18 日**或之前，按照投標表格上的地址，郵寄或交付信件給買方，通知其投標書已獲接納。在上述信件發出日期起計十四(14)天內，買方須於出售條件附連的協議備忘錄表格上簽署。買方如屬有限公司，須以法團印章，並以地政總署署長信納的方式，依據該公司成立為法團所在地方的法律或按照其他適用法律，妥為簽立上述協議備忘錄。假如中標的投標書是由他人代主事人所投，協議備忘錄便須由主事人親自簽署或簽立。
10. (a) 投標者請注意，政府並沒有任何一項物業過去佔用情況的資料。地政總署只解答關於該等物業一般性質的查詢，而不會就該等物業的出售條件或相關法例條文提供法律或其他方面的意見。投標者如有任何關於該等物業的疑問，須自行查考。與該等物業相關的查詢，請致電 22314236 或傳真至 25119861 與何家強先生聯絡。
- (b) 政府現特聲明，任何政府人員因應準投標者的任何查詢而提供的任何說明，不論口頭還是書面說明，以及採取的任何行動，均僅作指引及參考用途。任何說明均不得視為本招標公告的構成部分。任何該等說明或行動，既不得用以，也不得視為闡述、更改、否定、豁免或以其他方式改變本招標公告或出售條件所訂明的任何條款或條件。

11. 即使本招標公告或出售條件訂有相反的規定，倘投標者或其母公司(若由附屬公司遞交投標書)或其主事人(若由代理人遞交投標書)曾經、正在或有理由相信投標者或其母公司或其主事人曾經或正在參與可能導致或構成發生危害國家安全罪行的行為或活動，政府仍保留權利以此為由，取消投標者的資格，又或為維護國家安全或香港的公眾利益、公共道德、公共秩序或公共安全，而有必要取消投標者的資格。
12. 投標者請注意，依據《土地註冊條例》及根據該條例而訂立的規例，出售條件內所載的個人資料，將登載於土地註冊處的土地登記冊或土地記錄之內，以便土地交易有秩序地進行，並向查冊人士提供最新資料。

## 投標表格(2)

在招標公告附連的出售條件規限下，投標承購**九龍彌敦道 482A 號鴻星大廈 6 樓**(下稱「物業編號(2)」)。

致：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 10 樓  
政府物流服務署開標委員會主席

本人／我們\_\_\_\_\_

已細閱前文所述的招標公告及出售條件，現提出以港幣\_\_\_\_\_圓(\_\_\_\_\_元)

的買價，按照該招標公告及出售條件載列的年期和條款及條件，向香港特別行政區政府(下稱「政府」)購買物業編號(2)。

2. 本投標書如獲接納，在招標公告第 9 段提述的協議備忘錄簽署或簽立前，本投標書連同接納書將構成本人／我們與政府之間具有約束力的協議。

3. 現付上金額相當於購買物業編號(2)投標價百分之十(10%)的港幣\_\_\_\_\_元銀行本票乙張，抬頭人為「香港特別行政區政府」。如本投標書獲接納，該筆作為按金的款項會按照出售條件的規定，用以支付該物業的部分買價。

4. 如本投標書獲接納，本人／我們會以出售條件訂明的方式，在出售條件所訂明的限期內繳付買價餘款，並按照出售條件履行和完成這宗買賣的手續。

5. 本人／我們贊同，本投標書一經提交，即表示本人／我們同意政府披露招標公告第 8(c)段所指的資料(下稱「招標資料」)。

6. 本人／我們接納並確認：



- (a) 根據註明日期為 1969 年 4 月 11 日並在土地註冊處以註冊摘要第 UB683773 號註冊的公契第 28 條，2 樓以上的業權人不得把其有權獨有使用、佔用和享用的單位或其任何一個或多個部分，用作或安排或容受或准許他人用作公寓、旅館、酒吧、理髮店、浴室、旅店、酒店、夜總會、舞廳、舞蹈室、佛堂或供奉佛祖的地方，又或任何相類性質的行業或業務；
- (b) 物業編號(2)由政府出售，買方承購。該物業受日期為 2018 年 7 月 5 日並在土地註冊處以註冊摘要第 18070600450015 號註冊的鴻星大廈業主立案法團的押記備忘錄(下稱「該備忘錄」)所規限，另尚有未清繳的恆常管理費(下稱「未清繳費用」)，以及建於九龍內地段第 8843 號的建築物已完成或正進行的工程須分擔而尚未清繳的維修和修葺費用(以下統稱「修葺費」)。買方向政府承諾，會自行負責向鴻星大廈業主立案法團查考該備忘錄事宜，並遵照出售條件第 6(d)條的規定，清償未清繳費用、修葺費和任何其他支出。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以解除該備忘錄和清償未清繳費用、修葺費及任何其他支出，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償；
- (c) 物業編號(2)由政府出售，買方承購。該物業受一份仍未獲遵從的通知所規限，該通知由建築事務監督在 2023 年 6 月 28 日就建於九龍內地段第 8843 號的建築物的公用部分發出，並在土地註冊處以註冊摘要第 23101801210538 號註冊(下稱「該通知」)。買方向政府承諾，會根據出售條件第 9 條，自行負責向建築事務監督及建於九龍內地段第 8843 號的建築物的業權共有人查考該通知，並遵從該通知。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以履行該通知，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償；
- (d) 政府有絕對酌情權決定是否披露招標資料；
- (e) 不論因政府行使披露招標資料的權利，還是因公眾人士使用或轉發招標資料或其他情況，而引致或與之相關引致或附帶引致本人／我們或任何其他人蒙受任何損失、損害、滋擾或打擾，

政府一概無須承擔法律責任，而本人／我們亦不得就此等損失、損害、滋擾或打擾，向政府提出任何申索；以及

- (f) 為免生疑問，現特申明，在中標者獲批標書後，以及在協議備忘錄一如招標公告第 9 段所述經買方簽署或簽立，並由政府代表人員簽署後，本人／我們在上文第 5 段給予的同意，以及上文(a)至(e)分段所指接納和確認的事宜仍然存續，繼續對本人／我們(不論是否中標)具有約束力。

\*投標者簽署或\*投標公司蓋章和獲授權人員簽署

\_\_\_\_\_  
投標者或獲授權人員姓名(以正楷填寫)

投標者的香港身分證號碼

投標者地址(以正楷填寫)

\_\_\_\_\_  
電話號碼 傳真號碼

母公司資料(如適用)：

公司名稱(以正楷填寫)

地址(以正楷填寫)

\_\_\_\_\_  
聯絡人姓名

電話號碼 傳真號碼

2025 年 月 日

- 註：(1) 請在「投標者或獲授權人員姓名(以正楷填寫)」一項加註先生／女士。
- (2) 如投標書由超過一名人士以分權共有人或聯權共有人的身分提交，每名分權共有人或聯權共有人均須簽署。
- (3) \*請刪去不適用者。

重要事項

- (1) 投標時須同時交付附連招標公告第 7 段所提述的銀行本票，否則投標書將不獲考慮。
- (2) 投標表格須由投標者妥為填寫和簽署，否則投標書可能不獲考慮。

## 出售條件

1. 在此等出售條件(下稱「此等條件」)中，除文意允許或另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「公契」	—	附表三所描述的公契
「政府租契」	—	附表二所描述的重批條件
「物業」	—	附表一所描述的物業
「買價」	—	買方在投標表格上填寫的買價
「買方」	—	標投該物業的投標書獲政府接納的中標者
「政府」	—	香港特別行政區政府

2. 該物業憑藉《公司條例》第 2(1)條所定義的《前身條例》第 292 條(下稱「《前身條例》」)，作為無主財物而歸屬政府。公司註冊處處長現擬處置該物業，並為施行《前身條例》第 292A(1)條而授權地政總署署長按照政府租契所餘年期，並根據本文載列的條款及條件，簽立附連的協議備忘錄及其後的轉讓契。

3. 買方須於附連的招標公告第 9 段所述信件的日期起計十四(14)天內，簽署附連的協議備忘錄(下稱「上述備忘錄」)。買方如屬有限公司，須以法團印章，並以地政總署署長信納的方式，按照該公司成立為法團所在地方的法律或按照其他適用法律，妥為簽立上述備忘錄。如中標者的標書由他人代投，主事人或主事公司須以買方身分簽署或簽立上述備忘錄。買方必須承擔和支付政府因擬備、簽立和完成上述備忘錄所需和附帶招致的費用和開支。此等費用將按照《律師(一般)事務費規則》附表 2 第 1 段全費計算。

4. (a) 買方須於上述備忘錄的日期起計兩(2)個曆月內屬星期一至五的任何一天(下稱「成交日」)，於上午 9 時 30 分至下午 4 時內，到香港北角渣華道 333 號北角政府合署 18 樓地政總署署長轄下辦事處，一筆過繳付買價餘款，以完成購買該物業。

(b) 倘若成交日並非工作天，或在成交日當天上午 9 時 30 分至下午 4 時之間的任何時間內，政府發出黑色暴雨警告信號或 8 號或以上熱帶氣旋警告信號，又或宣布超強颱風引致「極端情況」，成交日將順延至下一個工作天，而當天上午 9 時 30 分至下午 4 時之間的任何時間內，政府既無發出黑色暴雨警告信號或 8 號或以上熱帶氣旋警告信號，又無宣布超強颱風引致「極端情況」。

- (c) 在成交時，買價餘款必須以律師行支票或銀行本票全數支付。該支票或本票的付款銀行須為香港的持牌銀行，抬頭人須為「香港特別行政區政府」，而所書日期不得遲於成交日。買方繳付買價餘款的責任，須待該支票或本票首次提交兌現之後，方能解除。
5. (a) 在買方支付買價餘款而成交時，政府會為買方簽立一份按照此等條件出售該物業的正式轉讓契。轉讓契須由買方擬備，費用亦須由買方承擔。政府因批核、簽立和完成轉讓契所需和附帶招致的費用和開支(此等費用按照《律師(一般)事務費規則》附表 1 第 1 部第 6 段依比例計算)，亦概由買方承擔，並在成交時支付。政府簽立轉讓契後，會在成交日起計二十一(21)天內，把轉讓契送交買方的律師。
- (b) 買方須於成交日前不少於十四(14)天，把轉讓契的擬稿交予政府批核。
6. (a) 政府就下列事項不作任何明示或隱含的保證或申述：
- (i) 政府租契及公契所載的所有契諾、條款及條件是否一直獲得遵從和遵守，或是否會獲妥為遵從和遵守至成交日為止；以及
  - (ii) 該物業的所有差餉及地稅或地租和其他支出是否已支付，並且會否繼續悉數支付至成交日為止。
- (b) 買方須自行負責查考上述事項。
- (c) 買方不得就上述事項提出任何要求、拒絕成交、拖延成交、申索損害賠償或扣減買價。
- (d) 該物業直至成交日當天(包括該日)為止的所有租金和收益，概由政府收取。如有需要，所有該等租金和收益須由政府與買方攤分，並在成交時支付。買方須負責清繳根據政府租契、任何適用的條例或據以訂立的規例和任何予以修訂的法例、公契或《建築物管理條例》，該物業業權人到期須付的任何未清繳的差餉及地稅或地租和其他支出、任何相關利息及與此有關的任何追收費和所招致的法律費用(包括但不限於任何管理費、法律費用、維修費、修葺費、保養費及任何可能會影響該物業的非經常開支)(以下統稱「該等支出」)，不論該等支出是在成交日之前、當日還是之後所產生的。政府無須就該物業的該等支出提供單據正本或任何副本(不論屬何情況)，買方須自行設法核查該等支出的繳款詳情。若買方未有繳付該等支出，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴

訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償。本條(即第 6(d)條)在該物業完成買賣後仍然有效。

- (e) 即使此等條件訂有任何相反的規定，買方仍同意並確認：
- (i) 根據公契第 28 條，2 樓以上的業權人不得把其有權獨有使用、佔用和享用的單位或其任何一個或多個部分，用作或安排或容受或准許他人用作公寓、旅館、酒吧、理髮店、浴室、旅店、酒店、夜總會、舞廳、舞蹈室、佛堂或供奉佛祖的地方，又或任何相類性質的行業或業務；
  - (ii) 該物業由政府出售，買方承購。該物業受日期為 2018 年 7 月 5 日並在土地註冊處以註冊摘要第 18070600450015 號註冊的鴻星大廈業主立案法團的押記備忘錄(下稱「該備忘錄」)所規限，另尚有未清繳的恆常管理費(下稱「未清繳費用」)，以及建於九龍內地段第 8843 號的建築物已完成或正進行的工程須分擔而尚未清繳的維修和修葺費用(以下統稱「修葺費」)。買方向政府承諾，會自行負責向鴻星大廈業主立案法團查考該備忘錄事宜，並遵照本文第 6(d)條的規定，清償未清繳費用、修葺費和該等支出。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以解除該備忘錄和清償未清繳費用、修葺費及該等支出，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償；以及
  - (iii) 該物業由政府出售，買方承購。該物業受一份仍未獲遵從的通知所規限，該通知由建築事務監督在 2023 年 6 月 28 日就建於九龍內地段第 8843 號的建築物的公用部分發出，並在土地註冊處以註冊摘要第 23101801210538 號註冊(下稱「該通知」)。買方向政府承諾，會根據本文第 9 條，自行負責向建築事務監督及建於九龍內地段第 8843 號的建築物的業權共有人查考該通知，並遵從該通知。買方另向政府承諾，若買方未有繳付所需的款項、費用和開支，以履行該通知，則不論為何和如何直接或間接引致，或與此有關的一切法律責任、申索、損失、損害賠償、開支、收費、費用、要求、訴訟及法律程序，均須向政府作出彌償，並使政府持續獲得彌償。
- (f) 在成交時，買方須向政府付還政府以前作為業權人所繳付或擁有與該物業有關，而可轉歸買方名下的所有管理費按金及樓宇改善基金(或同類性質的基金)款項(如有的話)。為免生疑

問，現謹申明，政府沒有任何義務而買方亦不得要求政府向買方提供該等按金及基金單據的正本或任何副本。

7. 對政府與買方而言，該物業在緊接附連招標公告第 9 段所述信件的日期之後的風險，概由買方承擔。與該物業有關的現有保險單，或因該項投保可獲的利益，均不會轉予買方。因此，為本身的保障及利益計，買方宜就該物業購買適當的保險。為免生疑問，雙方特此聲明並協定，儘管此等條件另有任何其他條款及條文，但在不損害本條(即第 7 條)第一句的一般性原則下，即使在成交之前，因火警、地震或任何其他災難、不可抗力或天災，而導致該物業或其任何部分遭摧毀或損毀，或該物業所屬建築物的其他單位或部分遭損毀，買方仍須繼續履行繳付買價和完成購買該物業的責任。

8. (a) 買方確認已視察該物業和該物業是按照「目前狀況」由政府出售，並由買方購入。買方當視作已經完全了解該物業目前的情況及狀況。買方不得就該物業目前的情況及狀況提出反對或要求，並須按照該物業現時的實質情況及狀況和質素，購入該物業和承擔該物業所有明顯和潛在欠妥之處。

(b) 政府並無就該物業提出或作出任何保證或申述，而本文亦無隱含任何該等保證或申述。在不損害前文的一般性原則下，政府並無就下開任何一項作出任何保證或申述，而本文亦無隱含該等保證或申述：

- (i) 該物業的用途或重新發展潛力，或該物業是否適合用作買方屬意的用途；
- (ii) 該物業或該物業所屬建築物的結構的實質情況及狀況，或該結構是否合法；
- (iii) 裝設或併附在該物業內的任何裝置及裝飾或設備及器具，或該物業內或其上的任何構築物或豎設物的實質情況及狀況、質素或適用程度；
- (iv) 該物業的地點、面積和尺寸；
- (v) 該物業內或附加於該物業或該物業所屬建築物的任何公用部分的任何構築物、改建部分、加建部分或豎設物是否合法，不論該等構築物、改建部分、加建部分或豎設物是位於上述建築物所在地段的界線之內或以外；
- (vi) 該物業或該物業所屬建築物的組成成分，或屬該物業或該物業所屬建築物所有、其中及其附有的建築或裝置的性質、適用程度或樣式；以及

- (vii) 該物業的現行用途，是否符合或遵從該物業的政府租契、公契或佔用許可證的規定。
  - (c) 在不損害本文第 8(b) 條第一句的一般性原則下，儘管附連的招標公告及附表一的物業詳情已慎為擬備並確信為準確，但只供參考之用，而且政府並不保證或聲稱有關詳情正確無誤。買方須自行視察和核證有關詳情，並令本身信納所有與該物業有關的事項。
9. (a) 買方須自行查考，以判斷由任何政府機關或其他主管當局／人士，法院或審裁處發出或提出或審理，或由該物業所屬建築物的管理人或管理委員會或業主立案法團發出或提出，或針對該物業所屬建築物的管理人或管理委員會或業主立案法團而提出，又或依據任何條例作出或提出的任何圖則、公告或通知書、命令、要求、申索、申請、訴訟、起訴或法律程序，是否或會否或是否可能影響到該物業；如受影響，程度為何。上述圖則、公告或通知書、命令、要求、申索、申請、訴訟、起訴或法律程序，包括但不限於以下各項：
- (i) 根據《建築物條例》、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例發出的任何命令或通知；
  - (ii) 根據《收回土地條例》、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例，或根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例發出的任何公告或通知或通知書；
  - (iii) 由管理人根據公契發出，或由管理委員會或業主立案法團或其他主管當局發出的任何公告或通知書；
  - (iv) 根據《城市規劃條例》、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例制訂的任何發展藍圖草圖或核准圖；
  - (v) 針對該物業所屬建築物的管理人或管理委員會或業主立案法團的任何要求或申索，或在任何法院或審裁處待辦或威脅提出的任何訴訟、起訴或法律程序，以及是否有任何事實可能引起該等訴訟、起訴或法律程序；以及
  - (vi) 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例，作出售賣命令的申請。
- (b) 為免生疑問，現謹申明，買方同意並確認，該物業在本文第 9(a) 條所提述的任何該等圖則、公告或通知書、命令、要求、申索、申請、訴訟、起訴或法律程序的規限下，由政府出售並由買方購入。在不損害前文的一般性原則下，就本文第 9(a)(i)、(iii)



及(v)條而言，依據在該物業完成買賣的成交日之前、當日或之後，發出或作出的任何公告或通知書、要求、申索、命令或判決，所應繳的一切損害賠償、補償、費用或分擔款項，概由買方承擔。買方並須就此向政府持續作出彌償。

(c) 本條(即第 9 條)在該物業完成買賣後仍然有效。

10. (a) 儘管此等條件中任何其他條文有所規定，但買方不得就任何存在於該物業及／或該物業所屬建築物之上或之內，或附屬於該物業及／或該物業所屬建築物的僭建或非法構築物或工程(如有的話)提出反對，不論該等構築物或工程，是位於上述建築物所在地段的界線之內或以外，並且即使有該等僭建或非法構築物或工程，仍須接納政府的業權。買方現放棄任何可就本身或任何其他人士，因該等僭建或非法構築物或工程所蒙受或招致的損失、損害或費用，而向政府提出申索的權利；政府則無須就上述損失、損害或費用，向買方或任何其他人士負上任何法律責任。

(b) 買方確認本條(即第 10 條)不得視作構成政府承認存在於該物業及／或該物業所屬建築物之上或之內，或附屬於該物業及／或該物業所屬建築物的僭建或非法構築物或工程(如有的話)，不論該等構築物或工程，是位於上述建築物所在地段的界線之內或以外；也不得視作構成政府放棄或免除對該等僭建或非法構築物或工程的權利、補救或申索；亦不得視作對政府就此的權利、補救或申索構成任何損害。

(c) 就本條(即第 10 條)而言，「僭建或非法構築物」或「僭建或非法工程」，指違反《建築物條例》或其附屬法例、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例的條文，以及／又或未經建築事務監督或任何其他相關主管當局批准的任何構築物、改建工程或建築工程。

(d) 本條(即第 10 條)在該物業完成買賣後仍然有效。

11. 該物業按照附連的附表一所載的說明出售。附表一就該物業所載的說明相信為正確，亦須視為正確的描述。政府無須驗明附表一，或業權證明書，或註明日期為 1969 年 6 月 2 日並在土地註冊處以註冊摘要第 UB688327 號註冊的轉讓契附連的 6 樓平面圖(該物業在該圖則上以「482A」和粉紅色標示，僅供識別。)(下稱「上述圖則」)內的說明，與所售物業的實際狀況是否吻合。附表一或上述圖則即使出現任何錯誤、錯誤陳述、錯誤說明或遺漏之處，是項交易也不得因此等錯誤、錯誤陳述、錯誤說明或遺漏之處而廢止，買方亦不得因此而有權解除購買該物業的責任，政府亦無須就此而批准或支付任何補償。買方確認並

承認沒有依據上述圖則承購該物業，而且買方不得就上述圖則提出反對或要求。

12. (a) 該物業現按照下列規限出售，並將按照下列規限轉讓：

- (i) 所有通行權(如有的話)和影響通行權的其他權利、特權、地役權、準地役權及公眾權利；
  - (ii) 繳納根據政府租契應繳的租金，或根據任何適用的條例、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例，就該物業應繳的租金；以及
  - (iii) 本文所載的條款及條件，以及政府租契及公契所載的契諾、條款及條件。
- (b) 買方須在該物業的轉讓契內，承諾買方本人、其遺囑執行人、遺產管理人及受讓人，均會遵從和履行政府租契及公契所載的契諾、條款及條件，並會繳納根據政府租契應繳的適當比例租金，或根據《政府租契條例》或任何適用的條例、任何據以訂立的規例和任何予以修訂的法例，就該物業所分攤的應繳租金，以及就此向政府持續作出彌償。
- (c) 政府只須在政府轉讓該物業予買方的轉讓契內作出契諾，表明政府並無簽立任何契據或作出任何事情，或明知而容受任何契據的簽立或任何事情的作出，亦非任何契據或事情的任何一方，並且亦無參與任何契據的簽立或參與作出任何事情，而藉着該契據或事情，使或可能使該物業或其任何部分的業權、產業權或其他方面，受人質疑、負有押記、受到影響或產生產權負擔，或使政府在任何方面被妨礙以明訂的轉讓方式，把該物業或其任何部分轉讓，而買方不得就上述各項提出反對或要求。

13. (a) 該物業以可交出空置管有權的情況出售。於買方依照本文第 4 條規定的方式繳付買價餘款而成交時，該物業的管有權須交予買方。

- (b) 儘管有上文第 13(a)條的規定，但如在成交時該物業內有垃圾或任何東西，買方不得提出反對或要求，並須自費清理該物業內的該等垃圾或東西。是項交易不得因在成交時該物業內有垃圾或任何其他東西而廢止。買方亦不得因此而有權解除購買該物業的責任，政府亦無須就此而批准或支付任何補償。

14. 《物業轉易及財產條例》第 13(1)條並不適用於此。政府無須出示該物業業權的任何證明，而買方不得就此提出反對或要求。買方確認在提交投標書前，已竭盡所能，調查政府擁有該物業的業權。買方須接受政府擁有該物業的業權。

15. 在本文第 16 條的規限下，凡要求出示、查閱或查核不論是否屬政府所有或保管的契據、文件、證據及業權證明書，又凡領取、製備或要求出示不論是否屬政府所有或保管的記錄、登記冊、契據、遺囑、遺囑認證書、遺產管理書、圖則或其他任何性質文件的正式文本、核簽副本、核證副本及其他副本或摘錄，一切開支均須由買方負責。凡因要完成辦理或核證關乎向買方售予該物業全部或部分業權的文件，又或因其他緣故而須予以調查、提出查詢和支付費用，一切開支亦須由買方負責。買方無權就不屬政府所有或保管的任何契據，在任何方面要求作出契諾、承諾、聲明或確認。

16. 無人可要求政府，而政府也無須出示或促致他人出示不屬政府保管或所有的任何契據、文書或文字，亦無須促致他人出示該等其他契據、文書或文字的核簽副本、核證副本或其他副本或摘錄，亦無須提供任何與上述各項有關的資料。買方不得就此提出反對或要求。

17. 買方不得就政府簽立轉讓契提出反對或要求；也不得因影響該物業的任何業權契據或文書是根據授權書簽立而提出反對或要求，並須在不作查問下，假設有關授權人於該業權契據或文書簽立時，仍然在生，而授權書當時具有十足效力且未被撤銷，同時有關獲授權人或其替代人，亦具有全面的權力及權限簽立任何該等業權契據或文書。買方不得索閱與政府簽立轉讓契相關的任何文件，或上述授權書的正本或核證副本，亦不得就此提出要求或反對。

18. 在不損害政府可獲得任何其他補救的原則下，倘買方不按照此等條件完成交易和繳付買價餘款，或不遵守任何此等條件，買方繳付作為保證的按金，可予絕對沒收，歸政府所有。同時，政府可在不論有否通知買方的情況下，撤銷出售該物業而無須向買方提供轉讓契，又可保留該物業或其任何部分，或按照政府認為適當的方式，以及按照有關業權或其他事宜的條件及規定，把該物業或其任何部分轉售。因轉售而引致的差價，以及所有因轉售或企圖轉售而招致的開支，均須由買方補償和支付；但轉售變現所得的任何價格上的增加，則全歸政府所有。本條(即第18條)不得用以禁止或視作禁止政府採取其他步驟或補救方法以強制執行政府根據此等條件或在其他方面享有的權利。假如政府在行使撤銷權利時，此等條件已在土地註冊處註冊，則政府有權在土地註冊處註冊文書，撤銷出售該物業。本條(即第18條)不得用以阻止政府除沒收按金款額外，另行追討因買方不履行而引致政府所付出或損失的利息，作為損害賠償。

19. 此等條件所載的任何條文，均不得詮釋為用以阻止政府就其因買方疏忽或拒絕按照前述的時間及方式完成購買該物業而可能蒙受的損失，提出訴訟和申請強制履行令，以代替損害賠償或附加於損害賠償之上。

20. 買方如要求任何不在此等條件禁止之列的轉易書或作為(如有的話)，以收取、交出或發還任何未完成清算的產業權、權利、業權或權益，或用以令政府的業權齊全或完備，或用以繳付或補付任何文件的印花稅，又或用作任何其他用途，一切擬備與進行的工作和所需費用，概由提出要求的買方負責。不過，即使政府不能遵從買方的任何此等要求，這項交易亦不得因此而失效或延遲完成。

21. 與該物業買賣有關的所有文書(包括上述備忘錄及轉讓契)的所有應繳印花稅(不論是從價還是以其他方式計算)，以及所有應繳的註冊費，均須由買方獨自承擔。該物業的任何契據或文件如未繳或未繳足印花稅，繳付或補付印花稅所招致的任何罰款開支，亦須由買方負責。買方並同意，就政府有關主管當局因追討該等額外印花稅而提出的所有訴訟、申索及要求，向政府作出彌償。即使已經成交，買方在這方面的法律責任，將繼續成為該已轉歸買方物業的押記，直至清繳有關款項為止；而該項責任對買方、其受讓人或繼承人，或任何聲稱受買方信託的人士，均具有約束力並可予強制執行。為免生疑問，謹此聲明，該物業依據本文所載的條款及條件，藉物業轉讓契轉讓予買方而完成買賣後，本條(即第 21 條)仍然有效。

22. 就此等條件的所有目的而言，時間在各種情況下均至為重要。

23. 在此等條件中，除文意另有所指外，

- (a) 倘文意允許或需要，指涉男性的字眼須視為包括女性及中性；單數的字眼亦須視為包括複數，反之亦然。
- (b) 「買方」一詞，如屬個人，則包括已特別說明姓名的人士及其遺囑執行人、遺產管理人及受讓人；如屬公司或法團，則包括已特別說明名稱的公司或法團及其後繼團體及受讓團體；如屬以分權共有人身分持有該物業的人士，則包括已特別說明姓名的多名人士及其各自的遺囑執行人、遺產管理人及受讓人；如屬以聯權共有人身分持有該物業的人士，則包括已特別說明姓名的多名人士及其多名或最後一名尚存者，該等尚存者和該名最後尚存者的受讓人，以及該名最後尚存者的遺囑執行人及遺產管理人。
- (c) 倘「買方」一詞包括兩名或以上人士，該等人士根據此等條件所作的承諾、協議、契諾及義務，須當作共同和各別作出的承諾、協議、契諾及義務。

24. 倘此等條件及上述備忘錄的中英文本在語義上有任何歧異，當以英文本為準。

25. 儘管此等條件及上述備忘錄的其他條文(包括看來是向並非此等條件及上述備忘錄一方的人賦予利益的任何條文)有任何規定，但此等條件及上述備忘錄不擬給予亦不給予並非此等條件及上述備忘錄一方的人，任何根據《合約(第三者權利)條例》強制執行此等條件及上述備忘錄任何條文的權利，而並非此等條件及上述備忘錄一方的人，也無權根據《合約(第三者權利)條例》強制執行此等條件及上述備忘錄的任何條文。

## 附表一

### 該物業詳情

在土地註冊處註冊為九龍內地段第 8843 號的整塊或整幅土地，以及在該土地上地面層稱為彌敦道 482 及 484 號，上層稱為彌敦道 482、482A 及 484 號，而且整幢建築物指明和稱為「鴻星大廈」的宅院、豎設物及建築物，其中 55 份同等不分割部分或份數中的 1 整份，連同持有、使用、佔用和享用九龍彌敦道 482A 號鴻星大廈 6 樓全部的獨有權利及特權，而該物業在註明日期為 1969 年 6 月 2 日，並在土地註冊處以註冊摘要第 UB688327 號註冊的轉讓契附連僅供識別的 6 樓圖則上，以「482A」和粉紅色標示。

## 附表二

該物業根據九龍內地段第 8843 號的重批條件第 8235 號持有，年期由 1894 年 12 月 25 日起計 150 年。

## 附表三

出售該物業須受註明日期為 1969 年 4 月 11 日並在土地註冊處以註冊摘要第 UB683773 號註冊的公契所規限，並享有該公契的利益。

## 協議備忘錄

地址為\_\_\_\_\_的  
\_\_\_\_\_(下稱「買方」)為甲方，代表香港特別行政區政府(下稱「政府」)的行政長官(由香港北角渣華道 333 號北角政府合署 22 樓地政總署產業管理組代轉)為乙方。謹此同意政府已接納買方標投以港幣\_\_\_\_\_元的買價，購入上文出售條件附表一所述的物業，亦即：

在土地註冊處註冊為九龍內地段第 8843 號的整塊或整幅土地，以及在該土地上地面層稱為彌敦道 482 及 484 號，上層稱為彌敦道 482、482A 及 484 號，而且整幢建築物指明和稱為「鴻星大廈」的宅院、豎設物及建築物，其中 55 份同等不分割部分或份數中的 1 整份，連同持有、使用、佔用和享用九龍彌敦道 482A 號鴻星大廈 6 樓全部(下稱「該物業」)的獨有權利及特權，而買方亦已繳付在投標書內開列的款項(政府現確認收訖)，以作為買價的按金及部分付款。買方須按照並遵守以上出售條件的規定，繳付上述買價的餘款和完成購買該物業，並須履行和遵守上述出售條件所載的一切。

政府及買方現聲明如下：

- (a) 該物業屬於《印花稅條例》第 29A(1)條所指的住宅物業；
- (b) 雙方在簽訂本協議備忘錄之前，已於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日簽訂買賣協議；
- (c) 雙方已協定於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，依據該買賣協議簽立售賣轉易契；
- (d) 雙方依據該買賣協議而將予或可予簽立的售賣轉易契，協定代價金額為港幣 \_\_\_\_\_元；
- (e) 據政府及買方所知，除法律開支外，概不曾為或就該買賣協議或據以簽立的售賣轉易契，付給或給予或同意付給或給予任何人任何其他代價；以及

- (f) 藉本協議備忘錄協定或完成的這項交易，並不構成代價款額或價值，又或代價總額或總值超過港幣\_\_\_\_\_元的更大筆交易或連串交易的其中一部分。

簽訂日期：2025 年            月            日

見證買方簽署／簽立的人士：

買方簽署／

買方簽立(如屬有限公司)：

姓名：

地址：

見證總產業測量師(產業管理)  
簽署的地政總署人員：

代表香港特別行政區行政長官  
簽署的總產業測量師(產業管理)：



日期：2025 年            月            日

---

## 協議及出售條件

### 公開招標

承購在土地註冊處註冊為九龍內地段第 8843 號的整塊或整幅土地，以及在該土地上地面層稱為彌敦道 482 及 484 號，上層稱為彌敦道 482、482A 及 484 號，而且整幢建築物指明和稱為「鴻星大廈」的宅院、豎設物及建築物，其中 55 份同等不分割部分或份數中的 1 整份，連同持有、使用、佔用和享用九龍彌敦道 482A 號鴻星大廈 6 樓全部的獨有權利及特權。

---

買方：

香港地政總署