

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

居者有其屋計劃／綠表置居計劃屋苑管理費的周年檢討

目的

本文件旨在告知委員 2023/24 年度 21 個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）屋苑^{註1}管理費的周年檢討。

背景

2. 根據公契，若居屋／綠置居屋苑業主尚未接管管理工作，香港房屋委員會（下稱「房委會」）須擔任屋苑管理人，負責有關屋苑的公用地方與設施的管理工作。房委會委聘物業管理服務公司，代其提供物業管理服務。因應管理和維修開支的變動，以及按照《建築物管理條例》和公契內相關條文的規定，這些屋苑的管理費每年檢討一次。房委會作為屋苑的公契經理人，須在下個財政年度開始（即 2023 年 4 月 1 日）前，把管理預算及經修訂後的管理費（如適用）通知各業主。

管理預算

3. 我們為該 21 個屋苑制訂 2023/24 年度的預算時，已考慮到多項相關因素，例如物價指數、潔淨和護衛服務合約價格的趨勢，以及下年度維修和改善工程的項目。該預算亦包括監督費，以收回房委會在監督屋苑管理工作方面的員工開支和總部的部分行政費用。按收回全部成本的原則計算，房委會在 2023/24 年度徵收的監督費將維持在每單位每月 28.9 元的現有水平。

註1 包括 19 個居屋屋苑，即青俊苑、彩興苑、彩禾苑、凱樂苑、凱德苑、嘉徑苑、啟朗苑、錦暉苑、冠德苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑、山麗苑、尚翠苑、尚文苑、天頌苑、裕泰苑、旭禾苑和雍明苑；以及兩個綠置居屋苑，即景泰苑和麗翠苑。今次檢討不包括首份物業管理公司合約在 2022 年 7 月生效的蝶翠苑。

管理費檢討

4. 經檢討後，2023/24 年度有九個屋苑^{註 2} 的每月管理費將維持在現有水平不變；10 個屋苑^{註 3} 平均每單位的每月管理費上調介乎 15 元至 100 元，增幅為 1.88% 至 14.18%。其餘兩個屋苑^{註 4}，即尚文苑和旭禾苑，平均每單位的每月管理費下調 170 元和 143 元，減幅分別為 12.77% 和 14.03%。如**附件**所載，該 21 個屋苑平均每單位每月的建議管理費介乎 579 元至 1,730 元。

5. 在九個維持現有管理費水平的屋苑中，只有彩興苑預期會因營運開支變動而出現預算赤字。然而，屋苑業主選擇以累積基金^{註 5} 和透過適當的節省成本措施填補預計赤字。其餘八個屋苑的管理費有下調空間，但屋苑業主選擇保持現行管理費不變。

6. 就該 10 個因營運開支增加而須上調管理費的屋苑而言，管理費上調幅度均屬合理。銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑和天頌苑的業主擬把累積基金逐步提高至穩健水平，即不少於三個月管理費總額，其餘六個屋苑則主要為維持屋苑財政穩健而上調管理費。

7. 以實用面積每平方米計算，該 21 個居屋／綠置居屋苑的新訂管理費平均為 18.85 元，低於相若的私人屋苑現時平均 25.72 元的管理費水平。

諮詢業主

8. 按照《建築物管理條例》附表 7 的規定，我們已邀請各單位的業主表達對管理預算的意見，亦已按照一貫做法，向各業主立案法團／業主委員會／業主報告其屋苑的財政狀況，並說明建議管理預算的理據。有關屋苑業主普遍接納修訂的管理費水平。

註 2 包括彩興苑、彩禾苑、凱德苑、啟朗苑、錦暉苑、冠德苑、山麗苑、尚翠苑和裕泰苑。

註 3 包括青俊苑、凱樂苑、嘉徑苑、景泰苑、麗翠苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑、天頌苑和雍明苑。其中，嘉徑苑業主在業主會議上決議上調管理費，由 2023 年 1 月 1 日開始生效。

註 4 尚文苑和旭禾苑業主在業主會議上決議下調管理費，由 2022 年 8 月 1 日開始生效。

註 5 填補 2023/24 年度預計赤字後，彩興苑的預計累積基金將可維持穩健狀況，達到不少於三個月管理費總額的水平。

9. 在 21 個檢討管理費的屋苑當中，有 17 個的累積基金處於穩健狀態，儲備超過三個月管理費總額（截至 2024 年 3 月 31 日）；其餘四個儲備少於三個月管理費總額的屋苑中，銀河苑、銀蔚苑和屏欣苑的經理人建議於 2023/24 年度上調管理費，並建議這三個屋苑的業主推行節省成本措施，以期把累積基金逐漸提高至穩健水平。天頌苑的儲備少於一個月的管理費總額（截至 2024 年 3 月 31 日），其屋苑經理人已提醒物業管理服務公司須加大力度控制成本。由於天頌苑的物業管理公司合約將於 2023 年 11 月屆滿，該屋苑的管理費會再作檢討，以應付新物業管理公司合約的營運開支。

財政、人手及資訊科技的影響

10. 管理費將存入上述 21 個居屋／綠置居屋苑的運作帳目。有關檢討對房委會作為該等屋苑內房委會物業（即停車場、零售設施）的業主，負責繳付屋苑公用地方與設施開支所造成的財政影響合理^{註 6}。由於檢討管理費所涉及的工作量已由現有員工承擔，因此不會增加人手。此外，有關檢討沒有對資訊科技帶來影響。

法律上的影響

11. 有關建議不會帶來法律上的影響。

公眾反應／公布事宜

12. 由於業主已知悉有關預算建議，而修訂後的管理費亦屬他們普遍接受的水平，因此預期各屋苑單位業主不會提出反對。

提交參考

13. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD3-8/SAU/H/5/5/3/41
(屋邨管理處)

發出日期：2023 年 2 月 14 日

註 6 該 21 個居屋／綠置居屋苑的房委會物業的建議管理費合共每月 209,677 元。

21 個居屋／綠置居屋苑 2023/24 年度管理費檢討一覽表

屋苑名稱	大廈數目／單位數目	現時平均每單位每月管理費(元)	建議平均每單位每月管理費(元)	增加／(減少)金額(元)	增幅／減幅(%)
青俊苑	2/465	1,049	1,086	37	+3.53%
彩興苑	3/1 358	723	723	0	0
彩禾苑	1/806	1,210	1,210	0	0
凱樂苑	5/2 522	707	807	100	+14.14%
凱德苑	1/814	902	902	0	0
@ 嘉徑苑	2/640	990	1,047	57	+5.76%
啟朗苑	3/683	1,147	1,147	0	0
錦暉苑	1/735	851	851	0	0
景泰苑	1/857	732	747	15	+2.05%
冠德苑	3/603	1,432	1,432	0	0
麗翠苑	4/2 545	522	579	57	+10.92%
銀河苑	2/529	978	1,023	45	+4.60%
銀蔚苑	1/170	1,698	1,730	32	+1.88%
屏欣苑	3/2 409	557	636	79	+14.18%
山麗苑	6/3 222	645	645	0	0
尚翠苑	3/962	836	836	0	0
* 尚文苑	1/494	1,331	1,161	(170)	-12.77%
天頌苑	15/6 080	567	627	60	+10.58%
裕泰苑	2/1 226	859	859	0	0
# 旭禾苑	1/830	1,019	876	(143)	-14.03%
雍明苑	2/1 395	713	740	27	+3.79%

@ 嘉徑苑業主決議採購新物業管理公司合約，並由 2023 年 1 月 1 日起，把管理費由 990 元上調至 1,047 元。

* 尚文苑業主決議採購新物業管理公司合約，並由 2022 年 8 月 1 日起，把管理費由 1,331 元下調至 1,161 元。

旭禾苑業主決議採購新物業管理公司合約，並由 2022 年 8 月 1 日起，把管理費由 1,019 元下調至 876 元。