

## 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／綠表置居先導計劃屋苑管理費的周年檢討

#### 目的

本文件旨在告知委員 2018/19 年度九個居者有其屋計劃(下稱「居屋」)／綠表置居先導計劃(下稱「綠置居」)屋苑<sup>註1</sup>管理費的周年檢討。

#### 背景

2. 根據公契，若居屋／綠置居屋苑的業主尚未接管管理工作，香港房屋委員會(下稱「房委會」)須擔任有關居屋／綠置居屋苑的管理人，負責屋苑的管理工作。房委會委聘物業管理服務公司，代其提供日常的物業管理服務。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。房委會作為屋苑管理人，須在下個財政年度開始前(即 2018 年 4 月 1 日前)，把管理預算通知各業主。

#### 預算草擬本

3. 署方為該九個屋苑制訂 2018/19 年度預算草擬本時，已考慮到多項相關因素，例如法定最低工資的檢討、物價指數、勞工市場情況、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，以收回房委會職員就監督屋苑管理工作的成本和總部部分的行政開支。按收回全部成本的原則計算，房委會在 2018/19 年度徵收的監督費將由每單位每月 28 元增至 28.90 元，有關調整主要是員工成本有所上調。

---

註1 該九個居屋／綠置居屋苑，包括八個居屋屋苑，即天頌苑、葵俊苑、嘉徑苑、宏富苑、青俊苑、美盈苑、美柏苑和尚翠苑；以及一個綠置居屋苑，即景泰苑。

## 建議的管理費

4. 經檢討後，七個屋苑<sup>註2</sup>的 2018/19 年度每月管理費將維持在 2017/18 年度的水平，其餘兩個屋苑<sup>註3</sup>平均每單位的管理費則將分別上調 38 元和 98 元，增幅為 5.04% 和 11.95%，詳情載於**附件**。故此，該九個屋苑平均每單位每月的管理費，介乎 520 元至 1,287 元之間。

5. 在七個無須上調管理費的居屋／綠置居屋苑中，其中天頌苑的累積基金已達至相等於 16 個月管理費的總額，屋苑業主因而選擇以屋苑的累積基金填補 2018/19 年度的預計赤字<sup>註4</sup>。至於其餘六個入伙不足一年的屋苑，從觀察所得，各屋苑財政狀況良好。我們會監察情況，以期把這些屋苑的累積基金逐漸提高至穩健水平。

6. 就該兩個須上調管理費的屋苑而言，葵俊苑因運作開支增加而須輕微上調管理費（上調 5.04% 至平均每單位每月 792 元）；嘉徑苑的管理費則上調 11.95%（即平均每單位每月 918 元），主要目的是維持屋苑財政穩健，並把累積基金提高至穩健水平。

## 與私人屋苑比較

7. 以實用面積每平方米計算，一些相若的私人屋苑收取的管理費平均約 21.71 元，而該九個居屋／綠置居屋苑所收取的管理費平均僅 13.22 元。

## 諮詢業主

8. 署方已按照《建築物管理條例》附表 7 的規定，邀請各單位的業主表達對預算草擬本的意見。署方亦已按照一貫做法，向各有關業主立案法團／業主委員會／互助委員會／業主報告其屋苑的財政狀況，並說明建議預算的理據，相關屋苑業主普遍接納建議的管理費水平。有需要時，本署職員可就計算管理費的原則向屋苑業主提供詳細解說。

9. 目前，在九個屋苑當中，天頌苑和葵俊苑的累積基金均處於有盈餘的穩健狀態，儲備超過三個月的管理費總額；其餘七個儲備少於三個

---

註2 2018/19 年度管理費維持不變的七個居屋／綠置居屋苑為天頌苑、宏富苑、青俊苑、美盈苑、美柏苑、尚翠苑和景泰苑。

註3 2018/19 年度須上調管理費的兩個居屋屋苑為葵俊苑和嘉徑苑。

註4 於填補 2018/19 年度預計赤字後，天頌苑預計的累積基金截至 2019 年 3 月 31 日按月份計算將達至相等於 14 個月的管理費。

月管理費的屋苑<sup>註5</sup>當中，六個屋苑入伙不足一年，故尚未能節省管理開支。我們已建議有關業主立案法團／業主推行節省成本措施，以期在未來三至五年內把累積基金逐漸提高至穩健的水平。

10. 至於嘉徑苑，為達到把累積基金提高至三個月管理費總額水平的目標，屋苑推行了多項節省成本措施，包括午夜後暫停使用兩部升降機、採購較長服務期的合約，及重新安排清潔工人的職務等。這些措施已見成效，預計屋苑因此所節省的金額可在未來二至三年內把累積基金提高至訂明水平。

### **財政、人手及資訊科技的影響**

11. 上述居屋／綠置居屋苑 2018/19 年度的管理費檢討，對持有該等屋苑物業的房委會所造成的財政影響不大。這項檢討不會帶來額外人手的影響，因相關工作可由現有人手應付。此外，有關建議沒有對資訊科技帶來影響。

### **法律上的影響**

12. 有關建議不會帶來法律上的影響。

### **公眾反應／公布事宜**

13. 由於業主已知悉有關預算的建議，而建議的管理費亦屬他們普遍接受的水平，因此預期該等屋苑單位的業主不會提出反對。

### **提交參考**

14. 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/5/5/3/36  
(屋邨管理處)

發出日期 : 2018 年 2 月 23 日

---

註5 儲備少於三個月管理費的居屋／綠置居屋苑為嘉徑苑、宏富苑、青俊苑、美盈苑、美柏苑、尚翠苑和景泰苑。除嘉徑苑外，所有屋苑均入伙不足一年。

九個居屋／綠置居屋苑 2018/19 年度管理費檢討一覽表

屋苑名稱	大廈數目／單位數目	2017/18 年度 現時平均 每單位每月的 管理費 (元)	2018/19 年度 建議平均 每單位每月的 管理費 (元)	增加 金額 (元)	增幅／ 減幅
天頌苑	15/6 080	520	520	0	0
*景泰苑	1/857	529	529	0	0
*尚翠苑	3/962	690	690	0	0
*青俊苑	2/465	1,004	1,004	0	0
*宏富苑	1/229	1,144	1,144	0	0
*美盈苑	1/216	1,225	1,225	0	0
*美柏苑	1/288	1,287	1,287	0	0
葵俊苑	3/1 050	754	792	38	+5.04%
嘉徑苑	2/640	820	918	98	+11.95%

\* 入伙不足一年的新居屋／綠置居屋苑