

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

居者有其屋計劃屋苑 凱德苑、錦暉苑和旭禾苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過三個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）新屋苑，即凱德苑、錦暉苑和旭禾苑^{註1}由業主支付的建議每月管理費。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 凱德苑、錦暉苑和旭禾苑業主支付的建議每月管理費（**第5段**）；以及
 - (b) 把本文件銷密的建議（**第9段**）。

註1 凱德苑、錦暉苑和旭禾苑已在「出售居者有其屋計劃單位 2019」推出發售。

背景

3. 房屋委員會（下稱「房委會」）是凱德苑、錦暉苑和旭禾苑（下稱「該等屋苑」）的發展機構。該等屋苑的詳情如下：

屋苑名稱 (區域)	獲分配管理份數 的住宅大廈		在地段內 獲分配管理份數 的房委會處所	預計 關鍵日期 ^{註2}
	大廈 類型	大廈/ 單位數目		
凱德苑 (西南九龍)	非標準型 大廈	1/814	停車場	2020年10月
錦暉苑 (馬鞍山)	非標準型 大廈	1/735	停車場	2020年10月
旭禾苑 (沙田)	非標準型 大廈	1/830	停車場	2020年10月

管理費計算方法

4. 居屋屋苑的管理費按收回成本的原則計算，以支付個別屋苑每月營運開支總額^{註3}。屋苑每個單位的管理費是根據房委會與該屋苑首名買家簽立公契所分配的管理份數，按比例把屋苑預算開支總額分攤的方式釐定。這套計算方法乃遵照地政總署法律諮詢及田土轉易處的指引制定。

註2 就居屋發展項目而言，「關鍵日期」是指發展項目在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期。有關「關鍵日期」的定義的詳情，請參閱《一手住宅物業銷售條例》第2條。

註3 依據凱德苑、錦暉苑和旭禾苑的租契和公契條文所訂，房委會須在首2年出任該等新居屋屋苑的首屆公契經理人，直至業主立案法團成立以接管居屋屋苑。公契亦授權房委會在這始初時段以公契經理人的身份，委聘具備適當資格的公司，執行管理、維修和營運職責。按現行適用於房委會作為公契經理人的居屋屋苑的安排，房委會會根據收回全部成本的計算原則徵收監督費。2020/21年度的監督費訂定為每單位每月28.90元。

5 建議管理費

5. 全體業主就管理各屋苑所須分擔的估計營運開支載於**附件 A**，該等屋苑的建議每月管理費^{註4}展示於**附件 B**。其中，由該等屋苑的住宅單位業主所支付的建議每月管理費展示如下：

屋苑名稱	大廈／單位數目	建議的管理費 (單位／每月)
凱德苑	1/814	627 元至 1,175 元
錦暉苑	1/735	637 元至 1,056 元
旭禾苑	1/830	800 元至 1,265 元

6. 房委會作為房委會處所（即停車場）的業主，就該等屋苑公用地方與設施開支所須負責繳付的建議每月管理費，訂定為介乎 1,530 元至 5,561 元（見**附件 B**）。再者，房委會將為該等屋苑另行委聘其物業管理服務公司管理房委會處所。

財政、人手及資訊科技的影響

7. 上述的管理費會收取及存入該等屋苑的營運帳目。有關建議對房委會作為房委會處所的業主，就負責繳付屋苑公用地方與設施開支所造成的財政影響相信合理。由於計算管理費和監察物業管理服務公司表現所涉及的工作量將由現有員工承擔，因此不會增加人手。此外，有關建議沒有對資訊科技帶來影響。

公眾反應／公布事宜

8. 該等屋苑的管理費是根據公契條文以估計營運開支為基礎計算，數額反映市場現況，這套計算方法乃遵照地政總署法律諮詢及田土轉易處的指引制定。由於這三個屋苑的管理費與所有居屋屋苑的現行安排一致，我們預計該等屋苑單位的業主不會有異議。

註4 將由各屋苑公契日期起計 2 年有效。

文件銷密

9. 我們建議待委員通過建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、在房屋署圖書館閱覽，或向房屋署公開資料主任查閱。

假定同意

10. 相信委員不會反對上文**第 2 段**的建議。倘會議事務秘書在**2020 年 5 月 19 日正午或以前**未接獲任何反對意見或提出討論的要求，我們即假定有關建議已獲委員通過，並會跟進有關工作。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔 號：HD 3-8/SAU/H/3/3/2
（屋邨管理處）
發出日期：2020 年 5 月 5 日

凱德苑
估計每月營運開支

(A) 屋宇類型		獲分配的 管理份數
住宅大廈		
大廈數目	1 幢	} 46 835
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	814 個	
住宅樓層數目	40 層	
房委會處所		
停車場		1 711
總計		48 546
(B) 全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支		元
屋苑公用地方與設施每月開支		
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}		
(i) 固定費用 ^{註 2}		2,012.40
(ii) 付還款項 ^{註 3}		129,481.21
營運費用小計		131,493.61
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}		11.76
(3) 小計：(1) + (2)		131,505.37
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}		6,575.27
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}		6,575.27
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}		13,150.54
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)		157,806.45
每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支 = 157,806.45 元 ÷ 48546 份數		3.25

凱德苑
估計每月營運開支

(C) 住宅單位業主須分擔的住宅大廈公用地方與設施開支

住宅大廈公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	15,986.96
(ii) 付還款項 ^{註 3}	445,013.80
<u>營運費用小計</u>	<u>461,000.76</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	23,512.84
(3) 小計：(1) + (2)	<u>484,513.60</u>
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	24,225.68
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	24,225.68
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	48,451.36
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u>581,416.32</u>

每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支

= 581,416.32 元 ÷ 46835 份數 12.41

註 1 根據物業管理服務公司提交的標書。

註 2 包括物業管理服務公司酬金及總部人員／行政費用。

註 3 包括駐屋苑管理／技術人員費用、保安費用、潔淨費用、維修和修葺費用（包括景觀美化費用）、電費、水費、核數費、保險費、物料、文具及制服費用、拖車費及雜費。

註 4 房委會根據收回全部成本原則，就 2020/21 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元。

註 5 應急儲備金撥備。

註 6 日常管理／服務的法律費用。

註 7 累積基金儲蓄，以維持財政狀況穩健。

錦暉苑
估計每月營運開支

(A) 屋宇類型	獲分配的 管理份數
<u>住宅大廈</u>	
大廈數目	1 幢
大廈類型	非標準型大廈
單位數目	735 個
住宅樓層數目	35 層
	37 310
 <u>房委會處所</u>	
停車場	515
 總計	37 825
 (B) <u>全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支</u>	
屋苑公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	1,309.74
(ii) 付還款項 ^{註 3}	92,240.05
<u>營運費用小計</u>	93,549.79
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	10.62
(3) 小計：(1) + (2)	93,560.41
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	4,678.02
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	4,678.02
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	9,356.04
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	112,272.49
 每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支 = 112,272.49 元 ÷ 37825 份數	2.97

錦暉苑
估計每月營運開支

(C) 住宅單位業主須分擔的住宅大廈公用地方與設施開支

住宅大廈公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	13,693.05
(ii) 付還款項 ^{註 3}	393,636.60
營運費用小計	407,329.65
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	21,230.88
(3) 小計：(1) + (2)	428,560.53
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	21,428.03
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	21,428.03
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	42,856.05
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	514,272.64

每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支
= 514,272.64 元 ÷ 37310 份數 13.78

註 1 根據物業管理服務公司提交的標書。

註 2 包括物業管理服務公司酬金及總部人員／行政費用。

註 3 包括駐屋苑管理／技術人員費用、保安費用、潔淨費用、維修和修葺費用（包括景觀美化費用）、電費、水費、核數費、保險費、物料、文具及制服費用、拖車費及雜費。

註 4 房委會根據收回全部成本原則，就 2020/21 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元。

註 5 應急儲備金撥備。

註 6 日常管理／服務的法律費用。

註 7 累積基金儲蓄，以維持財政狀況穩健。

旭禾苑
估計每月營運開支

(A) 屋宇類型		獲分配的 管理份數
<u>住宅大廈</u>		
大廈數目	1 幢	} 45484
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	830 個	
住宅樓層數目	44 層	
<u>房委會處所</u>		
停車場		1146
總計		46630
(B) <u>全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支</u>		
屋苑公用地方與設施每月開支		元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}		
(i) 固定費用 ^{註 2}		7,489.29
(ii) 付還款項 ^{註 3}		49,029.01
<u>營運費用小計</u>		56,518.30
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}		11.99
(3) 小計：(1) + (2)		56,530.29
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}		2,826.51
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}		2,826.51
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}		5,653.03
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)		67,836.34
每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支 = 67,836.34 元 ÷ 46630 份數		1.45

旭禾苑
估計每月營運開支

(C) 住宅單位業主須分擔的住宅大廈公用地方與設施開支

住宅大廈公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	75,720.90
(ii) 付還款項 ^{註 3}	549,866.70
營運費用小計	<u>625,587.60</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	23,975.01
(3) 小計：(1) + (2)	<u>649,562.61</u>
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	32,478.13
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	32,478.13
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	64,956.26
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u><u>779,475.13</u></u>

每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支
= 779,475.13 元 ÷ 45484 份數 17.14

註 1 根據物業管理服務公司提交的標書。

註 2 包括物業管理服務公司酬金及總部人員／行政費用。

註 3 包括駐屋苑管理／技術人員費用、保安費用、潔淨費用、維修和修葺費用（包括景觀美化費用）、電費、水費、核數費、保險費、物料、文具及制服費用、拖車費及雜費。

註 4 房委會根據收回全部成本原則，就 2020/21 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元。

註 5 應急儲備金撥備。

註 6 日常管理／服務的法律費用。

註 7 累積基金儲蓄，以維持財政狀況穩健。

凱德苑
建議每月管理費

(I) 住宅大廈 (須分擔的屋苑公用地方與設施和住宅大廈公用地方與設施開支： = 3.25 元 / 份數 + 12.41 元 / 份數 = 15.66 元 / 份數)			
樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
2 樓至 40 樓	11	40	627 元
2 樓至 40 樓	12	42	658 元
2 樓至 40 樓	10	54	846 元
2 樓至 40 樓	6, 7, 8, 9	55	862 元
4 樓至 40 樓	14	55	862 元
4 樓至 40 樓	15, 17, 18	56	877 元
1 樓至 40 樓	19	56	877 元
1 樓	20	56	877 元
2 樓至 40 樓	20	56	877 元
2 樓至 40 樓	5, 13	57	893 元
4 樓至 40 樓	16	57	893 元
1 樓至 3 樓	18	57	893 元
2 樓至 40 樓	21	61	956 元
2 樓至 40 樓	1, 2, 3	70	1,097 元
2 樓至 40 樓	4	75	1,175 元
住宅單位平均管理費 = 15.66 元 x 46835 份數 ÷ 814 個單位 = 901.03 元 每個住宅單位約 902 元 [#]			
(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：3.25 元 / 份數)			
		管理份數	每月管理費 [#]
停車場		1 711	5,561 元

[#] 調高至最接近的整數。

**錦暉苑
建議每月管理費**

(I) 住宅大廈			
(須分擔的屋苑公用地方與設施和住宅大廈公用地方與設施開支 : = 2.97 元 / 份數 + 13.78 元 / 份數 = 16.75 元 / 份數)			
樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
1 樓至 35 樓	3, 4	38	637 元
1 樓至 35 樓	7, 8, 9	39	654 元
1 樓至 35 樓	10	40	670 元
1 樓至 35 樓	16, 17	51	855 元
1 樓至 35 樓	15, 18, 20, 21	52	871 元
1 樓至 35 樓	5	53	888 元
1 樓至 35 樓	19	54	905 元
1 樓至 35 樓	12, 13	57	955 元
1 樓至 35 樓	14	58	972 元
1 樓至 35 樓	6, 11	59	989 元
1 樓至 35 樓	1, 2	63	1,056 元
住宅單位平均管理費 = 16.75 元 x 37310 份數 ÷ 735 個單位 = 850.26 元 每個住宅單位約 851 元 [#]			
(II) 房委會處所			
(須分擔的屋苑公用地方與設施開支 : 2.97 元 / 份數)			
		管理份數	每月管理費 [#]
停車場		515	1,530 元

[#] 調高至最接近的整數。

**旭禾苑
建議每月管理費**

(I) 住宅大廈 (須分擔的屋苑公用地方與設施和住宅大廈公用地方與設施開支： = 1.45 元 / 份數 + 17.14 元 / 份數 = 18.59 元 / 份數)			
樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
3 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	6, 7	43	800 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	12, 13	43	800 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	3, 11	45	837 元
3 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	5	52	967 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	4, 8	52	967 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	1, 2	56	1,042 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	9	57	1,060 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	10	58	1,079 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	19	59	1,097 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	14, 15, 16, 17	67	1,246 元
1 樓至 19 樓及 21 樓至 45 樓	18	68	1,265 元
住宅單位平均管理費 = 18.59 元 x 45484 份數 ÷ 830 個單位 = 1,018.73 元 每個住宅單位約 1,019 元 [#]			
(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.45 元 / 份數)			
		管理份數	每月管理費 [#]
停車場		1 146	1,662 元

[#] 調高至最接近的整數。