

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

啟欣苑、安秀苑和高宏苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過居者有其屋計劃（下稱「居屋」）新屋苑啟欣苑和安秀苑^{註1}，以及綠表置居計劃（下稱「綠置居」）新屋苑高宏苑^{註2}由業主支付的建議每月管理費。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 啟欣苑、安秀苑和高宏苑業主須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**）。

背景

3. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）是啟欣苑、安秀苑和高宏苑（下稱「該等屋苑」）的發展機構。該等物業的詳情如下：

註1 啟欣苑和安秀苑已在「出售居者有其屋計劃單位 2022」推出發售。

註2 高宏苑已在「出售綠表置居計劃單位 2022」推出發售。

屋苑名稱 (區域)	獲分配 管理份數的住宅大廈／單位 數目	在地段內 獲分配 管理份數的 房委會處所	在地段內 獲分配 管理份數的 政府處所	預計 關鍵日期 ^{註3}
啟欣苑 (啟德)	2/1 840	● 零售大樓 ● 停車位	-	2025 年 3 月
安秀苑 (觀塘北)	2/1 906	● 商業設施 ● 停車位 ● 教育設施	-	2025 年 2 月
高宏苑 (鯉魚門) A 座 B 座	2/2 021	● 商業設施 ● 停車位 ● 幼稚園	● 長者日間護理中心 ● 殘疾人士社交及康樂中心 ● 資助幼稚園暨幼兒中心 ● 幼兒中心 ● 到校學前康復服務辦事處 1 ● 長者鄰舍中心 ● 自閉症人士支援中心 ● 到校學前康復服務辦事處 2 ● 安老院 ● 供停泊「安老院」使用的私家小型巴士(備車尾升降台)的停車位 ● 政府、機構及社區上落客貨停車位 ● 三個供停泊「長者日間護理中心」使用的私家小型巴士的停車位 ● 供停泊「殘疾人士社交及康樂中心」使用的 16 座位小型客貨車(備車尾升降台)的停車位	2025 年 4 月 2025 年 6 月

註3 就居屋／綠置居發展項目而言，「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」定義的詳情，請參閱《一手住宅物業銷售條例》第 2 條。

管理費計算方法

4. 居屋／綠置居屋苑的管理費按收回成本的原則計算，以支付個別屋苑的每月營運開支總額^{註4}。居屋／綠置居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。

建議管理費

5. 全體業主就管理各屋苑須分擔的估計每月營運開支載於**附件 A**，該等屋苑的建議每月管理費^{註5}展示於**附件 B**。由該等屋苑的住宅單位業主支付的建議每月管理費如下：

屋苑名稱	住宅大廈／單位數目	建議每月管理費
啟欣苑	2/1 840	393 元至 931 元
安秀苑	2/1 906	491 元至 856 元
高宏苑	2/2 021	370 元至 968 元

6. 房委會作為房委會處所和政府處所^{註6}的業主，就啟欣苑、安秀苑和高宏苑公用地方與設施開支須負責繳付的建議每月管理費，分別訂定為 10,362 元、13,093 元和 26,020 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，管理房委會處所和轉讓前的政府處所（如適用）。

註4 依據啟欣苑、安秀苑和高宏苑的租契和公契條文所訂，房委會須在首兩年出任該等新屋苑的首屆公契經理人，直至業主立案法團成立以接管該等屋苑。公契亦授權房委會在這始初時段以公契經理人的身分，委聘具備適當資格的公司，執行管理、維修和營運職責。按適用於房委會作為公契經理人的所有屋苑的現行安排，房委會會根據收回全部成本的計算原則徵收監督費。2024/25 年度的監督費訂定為每單位每月 33.00 元。

註5 將由各屋苑公契日期起計兩年有效。

註6 就高宏苑而言，在政府處所轉讓予財政司司長法團之前，其屋苑公用地方與設施的開支將由房委會以業主身分負責繳付。

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。就負責繳付屋苑公用地方與設施開支對房委會作為房委會處所和政府處所的業主所造成的財政影響是合理的。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，因此有關建議不會增加人手。此外，有關建議沒有對資訊科技帶來影響。

公眾反應

8. 該等屋苑的管理費是根據公契條文以估計營運開支，並參考物業管理服務公司所提交標書的中標價為基礎計算，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適用於所有居屋／綠置居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。

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索閱。

假定同意

10. 倘在 **2024 年 8 月 15 日正午或以前** 未接獲任何反對意見或提出討論的要求，我們即假定上文 **第 2 段** 的建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪
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： 2024 年 8 月 1 日

**啟欣苑
估計每月營運開支**

(A) <u>屋宇類型</u> <u>住宅大廈</u>		<u>獲分配的 管理份數</u>
大廈數目	2 幢	}
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	1 840 個	
住宅樓層數目	40 層	
		88 120
 <u>房委會處所</u>		
零售大樓		2 205
停車位		5 091
 總計		95 416

(B) 全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支

屋苑公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	5,027.40
(ii) 付還款項 ^{註 3}	107,581.71
營運費用小計	112,609.11
 (2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	30.36
(3) 小計：(1) + (2)	112,639.47
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	5,631.97
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	5,631.97
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	11,263.95
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	135,167.36

每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支
= 135,167.36 元 ÷ 95 416 份數 1.42

啟欣苑
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) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	36,873.60
(ii) 付還款項 ^{註 3}	866,161.60
營運費用小計	903,035.20
 (2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	60,689.64
(3) 小計：(1) + (2)	963,724.84
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	48,186.24
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	48,186.24
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	96,372.48
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	1,156,469.80
 每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支 = 1,156,469.80 元 ÷ 88 120 份數	13.12

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、保養和修葺費用（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 2024/25 年度徵收的監督費為每單位每月 33.00 元。有關費用的 0.05% 計算在屋苑公用地方與設施的開支內，餘下的 99.95% 則計算在住宅大廈公用地方與設施的開支內。

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。

安秀苑
估計每月營運開支

(A) <u>屋宇類型</u> <u>住宅大廈</u>	<u>獲分配的 管理份數</u>
大廈數目	2
大廈類型	非標準型大廈
單位數目	1 906 個
住宅樓層數目	33 層
	100 360
 <u>房委會處所</u>	
商業設施	1 637
停車位	7 199
教育設施	1 637
總計	<u><u>110 833</u></u>

(B) 全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支

屋苑公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	5,863.92
(ii) 付還款項 ^{註 3}	109,674.75
營運費用小計	<u>115,538.67</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	31.45
(3) 小計：(1) + (2)	<u>115,570.12</u>
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	5,778.51
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	5,778.51
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	11,557.01
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u><u>138,684.15</u></u>

每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支
= 138,684.15 元 ÷ 110 833 份數 1.25

安秀苑
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) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	39,225.48
(ii) 付還款項 ^{註 3}	845,806.56
營運費用小計	885,032.04
 (2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	 62,866.55
(3) 小計：(1) + (2)	947,898.59
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	47,394.93
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	47,394.93
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	94,789.86
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u>1,137,478.31</u>
 每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支 = 1,137,478.31 元 ÷ 100 360 份數	 11.33

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、保養和修葺費用（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 2024/25 年度徵收的監督費為每單位每月 33.00 元。有關費用的 0.05% 計算在屋苑公用地方與設施的開支內，餘下的 99.95% 則計算在住宅大廈公用地方與設施的開支內。

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。

高宏苑 估計每月營運開支

(A) <u>屋宇類型</u>		<u>獲分配的 管理份數</u>
<u>住宅大廈</u>		
大廈數目	2 幢	} 101 384
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	2 021 個	
住宅樓層數目	43 層	
 <u>房委會處所</u>		7 159
 <u>政府處所</u>		
長者日間護理中心		489
殘疾人士社交及康樂中心		282
資助幼稚園暨幼兒中心		925
幼兒中心		688
到校學前康復服務辦事處 1		252
長者鄰舍中心		454
自閉症人士支援中心		237
到校學前康復服務辦事處 2		241
安老院		5 359
供停泊「安老院」使用的私家小型巴士（備車尾升降台）的 停車位		42
政府、機構及社區上落客貨停車位		26
三個供停泊「長者日間護理中心」使用的私家小型巴士的 停車位		78
供停泊「殘疾人士社交及康樂中心」使用的 16 座位小型 客貨車（備車尾升降台）的停車位		26
 <u>總計</u>		117 642

高宏苑
估計每月營運開支

(B) 全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支

屋苑公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	26,788.03
(ii) 付還款項 ^{註 3}	130,376.75
營運費用小計	157,164.78
 (2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	33.35
(3) 小計：(1) + (2)	157,198.13
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	7,859.91
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	7,859.91
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	15,719.81
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	188,637.76
 每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支 = 188,637.76 元 ÷ 117 642 份數	1.60

**高宏苑
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) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	129,667.36
(ii) 付還款項 ^{註 3}	744,031.15
營運費用小計	873,698.51
 (2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	 66,659.65
(3) 小計：(1) + (2)	940,358.16
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	47,017.91
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	47,017.91
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	94,035.82
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	1,128,429.80
 每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支 = 1,128,429.80 元 ÷ 101 384 份數	 11.13

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、保養和修葺費用（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 2024/25 年度徵收的監督費為每單位每月 33.00 元。有關費用的 0.05% 計算在屋苑公用地方與設施的開支內，餘下的 99.95% 則計算在住宅大廈公用地方與設施的開支內。

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。

啟欣苑
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開支和住宅大廈公用地方與設施開支： = 1.42 元／份數 + 13.12 元／份數 = 14.54 元／份數)				
座	樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
A	1 樓至 40 樓	1, 2, 3, 4, 13, 18	41	597 元
	1 樓至 40 樓	5, 10, 11, 14, 20, 21, 26	64	931 元
	1 樓至 40 樓	6, 9, 22, 25	54	786 元
	1 樓至 40 樓	7, 8, 23, 24	27	393 元
	1 樓至 40 樓	12, 19	40	582 元
	1 樓至 40 樓	15, 16	43	626 元
	1 樓至 40 樓	17	55	800 元
B	1 樓至 40 樓	1, 4, 11, 14	41	597 元
	1 樓至 40 樓	2, 3, 12, 13	55	800 元
	1 樓至 40 樓	5, 10, 15, 20	64	931 元
	1 樓至 40 樓	6, 9, 16, 19	54	786 元
	1 樓至 40 樓	7, 8, 17, 18	27	393 元
住宅單位平均管理費 = 14.54 元 x 88120 份數 ÷ 1840 個單位 = 696.34 元 每個住宅單位約 697 元 [#]				
(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.42 元／份數)				
			管理份數	每月管理費 [#]
零售大樓			2 205	3,132 元
停車位			5 091	7,230 元
(II) 小計：			7 296	10,362 元

[#] 調高至最接近的整數。

**安秀苑
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開支和住宅大廈公用地方與設施開支： = 1.25 元／份數 + 11.33 元／份數 = 12.58 元／份數)				
座	樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
A	1 樓至 33 樓	1, 2, 8, 13, 16	64	806 元
	1 樓至 33 樓	3	40	504 元
	1 樓至 33 樓	4, 5, 6, 20, 27	41	516 元
	1 樓至 33 樓	7, 9, 12, 17, 30	54	680 元
	1 樓至 33 樓	10, 11, 14, 15	55	692 元
	1 樓至 33 樓	18, 29	53	667 元
	1 樓至 33 樓	19, 28	39	491 元
	1 樓至 33 樓	21	56	705 元
	2 樓至 33 樓	22, 25	55	692 元
	2 樓至 33 樓	26	66	831 元
	3 樓至 33 樓	23, 24	56	705 元
	2 樓	23, 24	55	692 元
	1 樓	26	68	856 元
	1 樓至 33 樓	1, 12, 17, 20, 22	54	680 元
B	1 樓至 33 樓	2, 11	53	667 元
	1 樓至 33 樓	3, 10	39	491 元
	1 樓至 33 樓	9	42	529 元
	1 樓至 33 樓	13, 16, 21, 27, 28	64	806 元
	1 樓至 33 樓	14, 15, 18, 19	55	692 元
	1 樓至 33 樓	23, 24, 25	41	516 元
	1 樓至 33 樓	26	40	504 元
	2 樓至 33 樓	4	41	516 元
	2 樓至 33 樓	5	65	818 元
	2 樓至 33 樓	8	55	692 元
	3 樓至 33 樓	6, 7	56	705 元
	2 樓	6, 7	55	692 元
	1 樓	4	42	529 元
住宅單位平均管理費 = 12.58 元 x 100360 份數 ÷ 1906 個單位 = 662.40 元 每個住宅單位約 663 元 [#]				

安秀苑
建議每月管理費

(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.25 元／份數)		
	管理份數	每月管理費 [#]
商業設施	1 637	2,047 元
停車位	7 199	8,999 元
教育設施	1 637	2,047 元
(II) 小計：	10 473	13,093 元

調高至最接近的整數。

**高宏苑
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開支和住宅大廈公用地方與設施開支： = 1.60 元／份數 + 11.13 元／份數 = 12.73 元／份數)				
座	樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費*
A	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	1, 2, 5, 8, 12	44	561 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	3, 4	29	370 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	6, 7, 11	43	548 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	9	30	382 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	10, 23	45	573 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	13, 16, 24	70	892 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	14, 15	58	739 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	17	35	446 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	18	52	662 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	19	66	841 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	20	76	968 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 44 樓	21, 22	60	764 元

**高宏苑
建議每月管理費**

座	樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
B	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	1, 2, 4	44	561 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	3, 12, 23	45	573 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	5	43	548 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	6	70	892 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	7, 8, 9, 10, 11	29	370 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	13, 22	58	739 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	16, 18, 19	64	815 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	17	63	802 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	20	59	752 元
	1 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	21	71	904 元
	1 樓	14, 15	60	764 元
	2 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	14	71	904 元
	2 樓至 21 樓， 23 樓至 44 樓	15	59	752 元
住宅單位平均管理費 = 12.73 元 x 101384 份數 ÷ 2021 個單位 = 638.60 元 每個住宅單位約 639 元 [#]				

**高宏苑
建議每月管理費**

(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.60 元／份數)		
房委會處所	管理份數	每月管理費 [#]
	7 159	11,455 元
(III) 政府處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.60 元／份數)		
	管理份數	每月管理費 [#]
長者日間護理中心	489	783 元
殘疾人士社交及康樂中心	282	452 元
資助幼稚園暨幼兒中心	925	1,480 元
幼兒中心	688	1,101 元
到校學前康復服務辦事處 1	252	404 元
長者鄰舍中心	454	727 元
自閉症人士支援中心	237	380 元
到校學前康復服務辦事處 2	241	386 元
安老院	5 359	8,575 元
供停泊「安老院」使用的私家小型巴士 (備車尾升降台)的停車位	42	68 元
政府、機構及社區上落客貨停車位	26	42 元
三個供停泊「長者日間護理中心」使用的 私家小型巴士的停車位	78	125 元
供停泊「殘疾人士社交及康樂中心」使用的 16 座位小型客貨車(備車尾升降台)的 停車位	26	42 元
(II)及(III)小計：	16 258	26,020 元

調高至最接近的整數。