

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 嘉順苑、銀河苑和銀蔚苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過三個居者有其屋計劃（居屋）新屋苑，即嘉順苑、銀河苑和銀蔚苑（已在「出售居者有其屋計劃單位 2016」^{註1}和「出售居者有其屋計劃單位 2017」^{註2}推出發售）的建議管理費。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 嘉順苑、銀河苑和銀蔚苑的建議每月管理費（**第 5 段**）；以及
 - (b) 把本文件銷密（**第 9 段**）。

背景

3. 房屋委員會（房委會）是嘉順苑、銀河苑和銀蔚苑（下稱「該等屋苑」）的發展機構。該等屋苑的詳情如下：

註1 包括兩個居屋項目即嘉順苑和屏欣苑，合共 2 657 個新單位。

註2 包括三個居屋項目即銀河苑、銀蔚苑和彩興苑，合共 2 057 個新單位；及一批在「出售居者有其屋計劃單位 2014」下已出售的五個居屋項目中，因買賣協議撤銷而收回的單位。

屋苑名稱 (區域)	獲分配管理份數 的住宅單位		在同一地段內 獲分配管理份數的 非住宅物業	預計 落成日期
	大廈 類型	大廈/ 單位數目		
嘉順苑 (沙田)	非標準型 大廈	1/248	• 露天停車場	2018年3月
銀河苑 (大嶼山)	非標準型 大廈	2/529	• 停車場	2018年4月
銀蔚苑 (大嶼山)	非標準型 大廈	1/170	• 停車場	2018年4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，以支付每月營運開支總額^{註3}。每個單位的管理費是根據首名買家簽立公契所分配的管理份數，按比例把屋苑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. 全體業主就管理該等屋苑所須分擔的估計營運開支載於**附件 A**，建議
----- 每月管理費^{註4}展示於**附件 B**。就住宅單位而言，該等屋苑的建議每月管理費如下：

屋苑名稱	大廈／單位數目	建議的管理費 (元／單位／每月)
嘉順苑	1/248	1,401
銀河苑	2/529	840 至 1,204
銀蔚苑	1/170	1,387 至 2,041

財政、人手及資訊科技的影響

註3 依據嘉順苑、銀河苑及銀蔚苑租契和公契條文所訂，房委會應負責該等屋苑的管理事宜，首屆任期將在屋苑的完工證明書簽發日期後 24 個曆月，或業主立案法團成立時終止，兩者取其較早而定。公契亦授權房委會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。2018/19 年度的監督費訂定為每單位每月 28.90 元。

註4 將由各屋苑公契日期起計 2 年有效。

6. 上述的管理費會存入個別屋苑的運作帳目，有關建議對負責繳付停車場管理費的房委會相信只造成輕微的財政影響。就計算管理費和監察物業管理服務公司表現所帶來的額外工作，會由現有人力資源承擔。此外，有關建議沒有對資訊科技帶來影響。

法律上的影響

7. 建議管理費不會帶來法律上的影響。

公眾反應／公布事宜

8. 由於銀蔚苑和銀河苑均在大嶼山及兩者位置相互靠近，因此預期當銀蔚苑的業主將管理費與銀河苑相比時，可能認為銀蔚苑的建議管理費水平偏高。我們會解釋，房委會是按公平而具透明度的招標機制採購銀蔚苑的物業管理公司合約，以採納市場上的最佳標價，與其他居屋屋苑包括銀河苑的做法一致。銀蔚苑的管理費是按公契條文及根據採購合約的估計營運開支計算，而該營運開支數額是反映市場現況。再者，兩個屋苑單位數目的差別可能會影響管理費的水平。

文件銷密

9. 我們建議待委員通過上文**第 2 段**的建議後，將本文件銷密。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**2018 年 5 月 7 日正午或以前**並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：2018 年 4 月 23 日

嘉順苑
估計每月營運開支

(A) 屋宇類型		獲分配的 管理份數
住宅屋宇		
大廈數目	1 幢	}
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	248 個	
住宅樓層數目	31 層	
房委會屋宇		
露天停車場		210
總計		<hr/> 17818 <hr/>

(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) 物業管理服務公司營運費用		
(i) 固定費用		
物業管理服務公司酬金		1,527.60
總部人員／行政費用		509.20
(ii) 付還款項		
駐屋苑管理／技術人員費用		17,392.63
保安費用		11,335.62
潔淨費用		16,709.06
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)		5,400.00
電費		7,580.00
水費		200.00
核數費		254.60
保險費		1,079.91
物料、文具及制服費用		1,845.09
拖車費		1,000.00
雜費		290.67
營運費用小計		<hr/> 65,124.38 <hr/>
(2) 加：房委會監督費**		3.58
(3) 小計：(1)+(2)		<hr/> 65,127.96 <hr/>
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)		3,256.40
(5) 總計：(3)+(4)		<hr/> 68,384.36 <hr/>

每份管理份數每月平均管理費
= 68,384.36 元 ÷ 17818 份數 3.84

嘉順苑
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	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	4,471.44
總部人員／行政費用	1,490.48
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	50,921.84
保安費用	75,426.72
潔淨費用	90,224.88
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	11,970.96
電費	27,046.88
水費	801.04
核數費	746.48
保險費	3,162.00
物料、文具及制服費用	5,401.44
雜費	850.64
<u>營運費用小計</u>	<u>272,514.80</u>
(2) 加：房委會監督費**	7,163.62
(3) 總計：(1)+(2)	<u>279,678.42</u>

每份管理份數每月平均管理費
= 279,678.42 元 ÷ 17608 份數 15.88

* 以物業管理服務公司的投標金額為基礎計算。

** 委員已獲告知，房委會根據收回全部成本原則，就 2018/19 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元 (見 SHC 15/2018 號文件)。

銀河苑
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>住宅屋宇</u>		
大廈數目	2 幢	} 30658
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	529 個	
住宅樓層數目	A 座 — 16 層	
	B 座 — 14 層	
 <u>房委會屋宇</u>		
停車場		636
 總計		<hr/> <hr/> 31294

(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) 物業管理服務公司營運費用	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	3,266.40
總部人員／行政費用	816.60
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	21,146.11
保安費用	13,170.03
潔淨費用	28,140.86
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	5,400.00
電費	9,195.00
水費	200.00
核數費	254.60
保險費	1,569.24
物料、文具及制服費用	2,434.01
拖車費	1,000.00
雜費	1,084.26
營運費用小計	<hr/> 87,677.11
(2) 加：房委會監督費**	7.64
(3) 小計：(1)+(2)	<hr/> 87,684.75
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)	4,384.24
(5) 總計：(3)+(4)	<hr/> <hr/> 92,068.99

每份管理份數每月平均管理費
= 92,068.99 元 ÷ 31294 份數

2.94

銀河苑
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	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	8,733.79
總部人員／行政費用	2,184.77
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	56,539.52
保安費用	127,409.65
潔淨費用	109,672.28
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	15,700.72
電費	44,843.33
水費	798.79
核數費	745.89
保險費	4,194.97
物料、文具及制服費用	6,506.70
雜費	2,898.92
營運費用小計	380,229.33
(2) 加：房委會監督費**	15,280.46
(3) 總計：(1)+(2)	395,509.79

每份管理份數每月平均管理費
= 395,509.79 元 ÷ 30658 份數 12.90

* 以物業管理服務公司的投標金額為基礎計算。

** 委員已獲告知，房委會根據收回全部成本原則，就 2018/19 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元 (見 SHC 15/2018 號文件)。

銀蔚苑
估計每月營運開支

(A) <u>屋宇類型</u>		獲分配的 管理份數
<u>住宅屋宇</u>		
大廈數目	1 幢	} 10599
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	170 個	
住宅樓層數目	14 層	
<u>房委會屋宇</u>		
停車場		264
總計		<hr/> 10863 <hr/>

(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) 物業管理服務公司營運費用	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	1,250.15
總部人員／行政費用	1,136.50
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	7,178.86
保安費用	11,086.36
潔淨費用	13,407.26
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	3,700.00
電費	7,790.00
水費	500.00
核數費	113.65
保險費	850.97
物料、文具及制服費用	3,281.07
拖車費	500.00
雜費	441.34
<u>營運費用小計</u>	<hr/> 51,236.16 <hr/>
(2) 加：房委會監督費**	2.46
(3) 小計：(1)+(2)	<hr/> 51,238.62 <hr/>
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)	2,561.93
(5) 總計：(3)+(4)	<hr/> 53,800.55 <hr/>

每份管理份數每月平均管理費
= 53,800.55 元 ÷ 10863 份數 4.95

銀蔚苑
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	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	4,250.00
總部人員／行政費用	3,864.10
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	24,405.20
保安費用	83,473.40
潔淨費用	56,661.00
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	8,569.70
電費	21,892.60
水費	800.70
核數費	385.90
保險費	2,893.40
物料、文具及制服費用	11,153.70
雜費	1,501.10
營運費用小計	219,850.80
(2) 加：房委會監督費**	4,910.54
(3) 總計：(1)+(2)	224,761.34

每份管理份數每月平均管理費
= 224,761.34 元 ÷ 10599 份數 21.21

* 以物業管理服務公司的投標金額為基礎計算。

** 委員已獲告知，房委會根據收回全部成本原則，就 2018/19 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元 (見 SHC 15/2018 號文件)。

**嘉順苑
建議每月管理費**

(I) 住宅屋宇 (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： = 3.84 元／份數 + 15.88 元／份數 = 19.72 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 31 樓	1	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	2	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	3	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	4	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	5	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	6	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	7	71	1,401 元
1 樓至 31 樓	8	71	1,401 元
住宅單位平均管理費 = 19.72 元 x 17608 份數 ÷ 248 個單位 = 1,400.12 元 每個住宅單位約 1,401 元 [#]			
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：3.84 元／份數)			
露天停車場		管理份數	每月管理費 [#]
		210	807 元

[#] 調高至最接近的整數。

銀河苑
建議每月管理費

(I) 住宅屋宇 (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： = 2.94 元／份數 + 12.90 元／份數 = 15.84 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 16 樓	7	53	840 元
	2 樓至 15 樓	14	53	840 元
	1 樓至 15 樓	19	53	840 元
	1 樓至 16 樓	6、8、9、11、12	54	856 元
	1 樓至 15 樓	13、20	54	856 元
	1 樓	14	54	856 元
	2 樓至 15 樓	15、17	54	856 元
	1 樓	17	55	872 元
	1 樓至 16 樓	1、4	63	998 元
	1 樓至 16 樓	5	63	998 元
	2 樓至 15 樓	16	63	998 元
	1 樓至 15 樓	18	63	998 元
	1 樓至 16 樓	10	65	1,030 元
	1 樓至 16 樓	2、3	76	1,204 元
	B	1 樓至 13 樓	13、14	53
1 樓至 14 樓		1、2、4、5、6、9、10	54	856 元
1 樓至 14 樓		3、7、8、11	55	872 元
1 樓至 13 樓		12	63	998 元
1 樓至 13 樓		16	64	1,014 元
1 樓至 13 樓		15	76	1,204 元
住宅單位平均管理費 = 15.84 元 x 30658 份數 ÷ 529 個單位 = 918.00 元 每個住宅單位約 918 元				
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：2.94 元／份數)				
停車場			管理份數	每月管理費 [#]
			636	1,870 元

[#] 調高至最接近的整數。

**銀蔚苑
建議每月管理費**

(I) 住宅屋宇 (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： = 4.95 元／份數 + 21.21 元／份數 = 26.16 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 11 樓	10	53	1,387 元
1 樓至 14 樓	2	54	1,413 元
1 樓至 11 樓	9	54	1,413 元
1 樓至 11 樓	13	54	1,413 元
12 樓至 14 樓	9	55	1,439 元
1 樓至 14 樓	1	63	1,649 元
1 樓至 14 樓	3	63	1,649 元
1 樓至 14 樓	4	63	1,649 元
1 樓至 14 樓	5	63	1,649 元
1 樓至 14 樓	8	63	1,649 元
1 樓至 14 樓	6	64	1,675 元
1 樓至 14 樓	7	64	1,675 元
1 樓至 11 樓	11	77	2,015 元
1 樓至 11 樓	12	78	2,041 元
住宅單位平均管理費 = 26.16 元 x 10599 份數 ÷ 170 個單位 = 1,631.00 元 每個住宅單位約 1,631 元			
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：4.95 元／份數)			
停車場	管理份數		每月管理費 [#]
	264		1,307 元

[#] 調高至最接近的整數。