

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

啟翔苑和愉德苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過居者有其屋計劃（下稱「居屋」）新屋苑啟翔苑^{註1}和愉德苑^{註2}由業主支付的建議每月管理費。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 啟翔苑和愉德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. 房屋委員會（下稱「房委會」）是啟翔苑和愉德苑（下稱「該等屋苑」）的發展機構。該等屋苑的詳情如下：

註1 啟翔苑已在「出售居者有其屋計劃單位 2020」推出發售。

註2 愉德苑已在「出售居者有其屋計劃單位 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	預計關鍵日期 ^{註3}
啟翔苑 (慈雲山、 鑽石山及 新蒲崗)	2 / 940	停車場	2023年5月
愉德苑 (沙田)	1 / 543	停車場	2023年5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，以支付個別屋苑的每月營運開支總額^{註4}。居屋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3 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」定義的詳情，請參閱《一手住宅物業銷售條例》第2條。

註4 依據啟翔苑和愉德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。2022/23年度的監督費訂定為每單位每月28.90元。

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	大廈／單位數目	建議的管理費 (單位／每月)
啟翔苑	2/940	654 元至 1,120 元
愉德苑	1/543	940 元至 1,559 元

6. 房委會作為房委會處所的業主，就啟翔苑和愉德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 4,722 元和 5,221 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。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，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。由於這兩個屋苑的管理費與適用於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5 將由各屋苑公契日期起計兩年有效。

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索閱。

假定同意

10. 倘在 **2022 年 12 月 8 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，並會跟進有關工作。

資助房屋小組委員會秘書

劉佩菁 代行

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 : 2022 年 11 月 24 日

**啟翔苑
估計每月營運開支**

(A) <u>屋宇類型</u> <u>住宅大廈</u>	獲分配的 管理份數
大廈數目	2 幢
大廈類型	非標準型大廈
單位數目	940 個
住宅樓層數目	A 座 - 38 層 B 座 - 34 層
<u>房委會處所</u>	
停車場	4 372
總計	62 671

(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}	9,867.00
(ii) 付還款項 ^{註 3}	46,455.66
營運費用小計	56,322.66
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	13.58
(3) 小計：(1) + (2)	56,336.24
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	2,816.81
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	2,816.81
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	5,633.62
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	67,603.48

每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支
=67,603.48 元 ÷ 62 671 份數 1.08

啟翔苑
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

(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}	100,128.80
(ii) 付還款項 ^{註 3}	575,637.20
<u>營運費用小計</u>	<u>675,766.00</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	27,152.42
(3) 小計：(1) + (2)	702,918.42
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	35,145.92
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	35,145.92
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	70,291.84
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u>843,502.10</u>

每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支
= 843,502.10 元 ÷ 58 299 份數 14.47

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 2022/23 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 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。

愉德苑
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	1 幢	}
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	543 個	
住宅樓層數目	31 層	
<u>房委會處所</u>		
停車場		1 668
總計		<hr/> <hr/> 32 131

(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}	11,312.00
(ii) 付還款項 ^{註 3}	72,435.14
<u>營運費用小計</u>	<hr/> 83,747.14
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	7.85
(3) 小計：(1) + (2)	<hr/> 83,754.99
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	4,187.75
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	4,187.75
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	8,375.5
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<hr/> <hr/> 100,505.99

每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支
=100,505.99 元 ÷ 32 131 份數 3.13

愉德苑
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) 物業管理服務公司標書的營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用 ^{註 2}	58,687.44
(ii) 付還款項 ^{註 3}	427,900.29
<u>營運費用小計</u>	<u>486,587.73</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	15,684.85
(3) 小計：(1) + (2)	502,272.58
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 5}	25,113.63
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	25,113.63
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 7}	50,227.26
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u>602,727.10</u>
每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支 = 602,727.10 元 ÷ 30 463 份數	19.79

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 2022/23 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 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。

**啟翔苑
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： = 1.08 元／份數 + 14.47 元／份數 = 15.55 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 38 樓	10, 11	42	654 元
	1 樓至 18 樓， 20 樓至 38 樓	3	43	669 元
	1 樓至 38 樓	4, 7, 9, 14, 15	57	887 元
	1 樓至 38 樓	5, 6, 12, 13	70	1,089 元
	1 樓至 38 樓	1	71	1,105 元
	1 樓至 38 樓	2, 8	72	1,120 元
B	1 樓至 34 樓	3, 10	55	856 元
	1 樓至 34 樓	4, 9	57	887 元
	3 樓至 34 樓	7	57	887 元
	2 樓	7	58	902 元
	1 樓至 34 樓	5	70	1,089 元
	3 樓至 34 樓	6	70	1,089 元
	1 樓至 34 樓	1	71	1,105 元
	1 樓至 34 樓	2, 8, 11	72	1,120 元
住宅單位平均管理費 = 15.55 元 x 58 299 份數 ÷ 940 個單位 = 964.41 元 每個住宅單位約 965 元 [#]				
(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.08 元／份數)				
停車場			管理份數	每月管理費 [#]
			4 372	4,722 元

[#] 調高至最接近的整數。

**愉德苑
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： = 3.13 元／份數 + 19.79 元／份數 = 22.92 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 31 樓	13, 14	41	940 元
2 樓至 31 樓	10	42	963 元
2 樓至 31 樓	11, 12	43	986 元
1 樓至 25 樓	2, 3	56	1,284 元
1 樓至 31 樓	7, 8	56	1,284 元
1 樓至 31 樓	6	57	1,307 元
1 樓至 25 樓	4	58	1,330 元
2 樓至 25 樓	19	58	1,330 元
2 樓至 31 樓	15	58	1,330 元
1 樓至 25 樓	1	67	1,536 元
1 樓至 31 樓	9	67	1,536 元
2 樓至 31 樓	16	67	1,536 元
1 樓至 31 樓	5	68	1,559 元
2 樓至 25 樓	18	68	1,559 元
2 樓至 31 樓	17	68	1,559 元
住宅單位平均管理費 = 22.92 元 x 30 463 份數 ÷ 543 個單位 = 1,285.84 元 每個住宅單位約 1,286 元 [#]			
(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：3.13 元／份數)			
停車場	管理份數		每月管理費 [#]
	1 668		5,221 元

[#] 調高至最接近的整數。