

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 冠德苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過居者有其屋計劃（下稱「居屋」）新屋苑冠德苑（已在「出售居者有其屋計劃單位 2019」^{註1}推出發售）由業主支付的建議每月管理費。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 冠德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**）。

背景

3. 房屋委員會（下稱「房委會」）是冠德苑（下稱「該屋苑」）的發展機構。該屋苑的詳情如下：

註1 包括六個居屋發展項目即凱德苑、錦暉苑、冠德苑、尚文苑、旭禾苑和雍明苑，合共 4 871 個新單位；以及一批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 的住宅大廈		在地段內 同一分段 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		
冠德苑 (何文田)	非標準型 大廈	3/603	停車場大廈	2019 年 9 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. 全體業主就管理該屋苑所須分擔的估計營運開支載於**附件 A**，屋苑的建議每月管理費^{註4}展示於**附件 B**。其中，由該屋苑的資助出售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 (元／單位／月)
冠德苑	3/603	1,167 至 1,502

6. 房委會作為房委會處所（即停車場大廈）的業主，就屋苑公用地方與設施開支所須負責繳付費用，訂定為每月 11,504 元（見**附件 B**）。

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 依據冠德苑租契和公契條文所訂，房委會須出任該新居屋屋苑的首屆公契經理人。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。2019/20 年度的監督費訂定為每單位每月 28.90 元。

註4 將由該屋苑公契日期起計 2 年有效。

財政、人手及資訊科技的影響

7. 上述的管理費會存入該屋苑的運作帳目，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，我們預計該屋苑單位的業主不會有任何異議。

文件銷密

9. 我們建議待委員通過建議後，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**2019 年 7 月 23 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，並會跟進相關工作。

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：2019 年 7 月 9 日

**冠德苑
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	3 幢	} 46 621
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	603 個	
住宅樓層數目	A 座 — 27 層	
	B 座 — 26 層	
	C 座 — 27 層	
<u>房委會處所</u>		
停車場大廈		4 583
總計		<u>51 204</u>
(B) <u>全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支</u>		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}		5,853.62
(ii) 付還款項 ^{註 3}		86,062.30
營運費用小計		91,915.92
(2) 加：房委會監督費 ^{註 4}		8.71
(3) 加：向 A 分段、B 分段及餘段的業主分擔共用地方與設施和斜坡的開支 ^{註 5}		14,761.00
(4) 加：向停車場大廈的業主分擔共用地方與設施的開支		280.00
(5) 小計：(1) + (2) + (3) + (4)		<u>106,965.63</u>
(6) 加：應急儲備金（數額為(5)的 5%） ^{註 6}		5,348.28
(7) 加：法律費用（數額為(5)的 5%） ^{註 7}		5,348.28
(8) 加：累積基金儲備（數額為(5)的 10%） ^{註 8}		10,696.56
(9) 總計：(5) + (6) + (7) + (8)		<u>128,358.75</u>
每份管理份數每月平均屋苑公用地方與設施開支 = 128,358.75 元 ÷ 51 204 份數		2.51

冠德苑
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}	36,385.02
(ii) 付還款項 ^{註 3}	535,005.72
營運費用小計	571,390.74
 (2) 加：房委會監督費 ^{註 4}	 17,417.99
(3) 小計：(1) + (2)	588,808.73
(4) 加：應急儲備金（數額為(3)的 5%） ^{註 6}	29,440.44
(5) 加：法律費用（數額為(3)的 5%） ^{註 7}	29,440.44
(6) 加：累積基金儲備（數額為(3)的 10%） ^{註 8}	58,880.87
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u>706,570.48</u>

每份管理份數每月平均住宅大廈公用地方與設施開支
= 706,570.48 元 ÷ 46621 份數 15.16

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 2019/20 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元（見 SHC 7/2019 號文件）。

註 5 冠德苑的業主[新九龍內地段第 11119 號（該地段）C 分段]須按比例成本，與該地段內 A 分段、B 分段及餘段的業主，分擔他們在該地段內共用地方與設施和斜坡的開支。

註 6 應急儲備金撥備。

註 7 日常管理／服務的法律費用。

註 8 累積基金儲蓄，以維持財政狀況穩健。

**冠德苑
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： = 2.51 元／份數 + 15.16 元／份數 = 17.67 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 27 樓	5	70	1,237 元
	1 樓至 27 樓	1, 4	72	1,273 元
	1 樓至 27 樓	2, 3, 6	84	1,485 元
	1 樓至 27 樓	7	85	1,502 元
B	1 樓至 26 樓	4	66	1,167 元
	1 樓至 26 樓	5, 6	67	1,184 元
	1 樓至 26 樓	1, 9	70	1,237 元
	1 樓至 26 樓	2, 3, 7, 8	84	1,485 元
C	1 樓至 27 樓	1	70	1,237 元
	3 樓至 27 樓	4, 7	72	1,273 元
	1 樓至 27 樓	2	84	1,485 元
	3 樓至 27 樓	5, 6	84	1,485 元
	2 樓至 27 樓	3	85	1,502 元
住宅單位平均管理費 = 17.67 元 x 46621 份數 ÷ 603 個單位 = 1,366.16 元 每個住宅單位約 1,367 元 [#]				
(II) 房委會處所 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：2.51 元／份數)				
停車場大廈			管理份數	每月 管理費 [#]
			4 583	11,504 元

[#] 調高至最接近的整數。