

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 宏富苑、美盈苑和青俊苑的管理費

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，即宏富苑、美盈苑和青俊苑（下稱「該等屋苑」）的建議管理費。該等屋苑已在「出售居者有其屋計劃單位 2014」^{註 1}推出發售。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) **附件 B** 所載的每月管理費（**第 5 段**）；以及
 - (b) 把本文件銷密（**第 9 段**）。

背景／屋苑詳情

3. 房屋委員會（下稱「房委會」）共發展了三個居屋項目。該等屋苑的詳情如下：

註1 首批居屋新屋苑有五個發展項目，即宏富苑、美盈苑、青俊苑、美柏苑和尚翠苑。

屋苑名稱	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		
宏富苑	非標準型大廈	1/229	13 個汽車停車位 3 個電單車停車位 停車場管理亭和停車場設施預留空間	2016 年 11 月
美盈苑	非標準型大廈	1/216	14 個汽車停車位 2 個電單車停車位 停車場設施預留空間 停車場管理亭	2016 年 11 月
青俊苑	非標準型大廈	2/465	29 個汽車停車位 10 個電單車停車位 停車場設施預留空間 停車場管理亭	2016 年 11 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 2}。每個單位的管理費是根據首位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。

註 2 依據宏富苑、美盈苑及青俊苑租契和公契條文所訂，房委會須獲委任為管理上述每個屋苑的經理人，合約期為 24 個月，由公契簽立日期起計，或直至業主立案法團成立為止，視乎何者較早而定。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，房委會會徵收每單位每月 28 元監督費，該費用是根據收回全部成本的原則計算。

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**，建議每月管理費載於**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)
宏富苑	1/229	1,138 至 1,155
美盈苑	1/216	1,225
青俊苑	2/465	1,004

財政、人手及資訊科技的影響

6. 上述的管理費會存入該等屋苑的運作帳目。有關建議對持有該等屋苑物業的房委會所造成的財政影響不大。就計算管理費及監察物業管理服務公司表現所帶來的額外工作，會由現有資源承擔。此外，有關建議對資訊科技的影響（包括增設成本中心）也極微。

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. 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。相信該等屋苑單位的業主不會反對。

文件銷密

9. 委員通過上文**第 2 段**的建議後，本文件將予銷密。文件銷密後，公眾可於房屋署圖書館閱覽和房委會/房屋署網頁瀏覽，亦可向房屋署公開資料主任索閱。

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**2016 年 10 月 3 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 ： 2016 年 9 月 19 日

宏富苑
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	} 15 654
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	229 個	
住宅樓層數目	11 層	
房委會屋宇		
停車位		179
停車場管理亭及停車場設施預留空間		8
總計		15 841

(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	976.56
總部人員／行政費用	602.54
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	4,869.60
保安費用	10,801.20
潔淨費用	2,075.40
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	214.84
電費	2,734.37
水費	48.83
核數費	43.95
保險費	517.74
物料、文具及制服費用	591.95
拖車費	235.00
雜費	404.31
營運費用小計	24,116.29
(2) 加：房委會監督費**	3.21
(3) 小計：(1)+(2)	24,119.50
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)	1,205.98
(5) 總計：(3)+(4)	25,325.48

每份管理份數每月平均管理費
= 25,325.48 元 ÷ 15 841 份數 1.60

宏富苑
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	9,423.35
總部人員／行政費用	5,814.31
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	46,993.09
保安費用	104,227.06
潔淨費用	20,028.34
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	2,072.45
電費	26,385.38
水費	471.74
核數費	423.65
保險費	4,996.78
物料、文具及制服費用	5,711.26
雜費	3,902.16
<u>營運費用小計</u>	<u>230,449.57</u>
(2) 加：房委會監督費**	<u>6,408.79</u>
(3) 總計：(1)+(2)	<u>236,858.36</u>

每份管理份數每月平均管理費

= 236,858.36 元 ÷ 15 654 份數 15.13

* 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的原則，在 2016/17 年度徵收的監督費為每單位每月 28 元 (見 SHC 5/2016 號文件)。

美盈苑
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	} 14 256
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	216 個	
住宅樓層數目	27 層	
房委會屋宇		
停車位		195
停車場設施預留空間		4
停車場管理亭		5
總計		14 460
(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		548.86
總部人員／行政費用		292.72
(ii) 付還款項		
駐屋苑管理／技術人員費用		10,225.16
保安費用		7,748.02
潔淨費用		6,098.39
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)		1,511.90
電費		3,201.66
水費		88.93
核數費		118.58
保險費		648.25
物料、文具及制服費用		514.13
拖車費		70.58
雜費		960.50
營運費用小計		32,027.68
(2) 加：房委會監督費**		3.02
(3) 小計：(1)+(2)		32,030.70
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)		1,601.54
(5) 總計：(3)+(4)		33,632.24
每份管理份數每月平均管理費		
= 33,632.24 元 ÷ 14 460 份數		2.33

美盈苑
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	2,691.36
總部人員／行政費用	1,434.24
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	50,135.76
保安費用	78,783.84
潔淨費用	29,900.88
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	34,188.48
電費	15,698.88
水費	436.32
核數費	581.04
保險費	3,179.52
物料、文具及制服費用	3,270.24
拖車費	345.60
雜費	4,708.80
營運費用小計	225,354.96
(2) 加：房委會監督費**	6,044.98
(3) 總計：(1)+(2)	231,399.94

每份管理份數每月平均管理費

= 231,399.94 元 ÷ 14 256 份數 16.23

* 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的原則，在 2016/17 年度徵收的監督費為每單位每月 28 元 (見 SHC 5/2016 號文件)。

青俊苑
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	2 幢	} 30 690
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	465 個	
住宅樓層數目	24 層	
房委會屋宇		
停車位		413
停車場設施預留空間		4
停車場管理亭		3
總計		31 110
(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		842.80
總部人員／行政費用		842.80
(ii) 付還款項		
駐屋苑管理／技術人員費用		9,979.46
保安費用		8,490.12
潔淨費用		5,335.89
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)		11,229.00
電費		6,953.10
水費		227.56
核數費		189.63
保險費		361.20
物料、文具及制服費用		556.25
雜費		1,200.99
營運費用小計		46,208.80
(2) 加：房委會監督費**		6.51
(3) 小計：(1)+(2)		46,215.31
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)		2,310.77
(5) 總計：(3)+(4)		48,526.08
每份管理份數每月平均管理費		
= 48,526.08 元 ÷ 31 110 份數		1.56

青俊苑
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	6,156.60
總部人員／行政費用	6,156.60
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	72,907.35
保安費用	142,462.05
潔淨費用	38,980.95
維修和修葺費用（包括景觀美化費用）	69,615.15
電費	50,796.60
水費	1,664.70
核數費	1,385.70
保險費	2,636.55
物料、文具及制服費用	4,064.10
雜費	8,774.55
<u>營運費用小計</u>	<u>405,600.90</u>
(2) 加：房委會監督費**	13,013.49
(3) 總計：(1)+(2)	<u>418,614.39</u>

每份管理份數每月平均管理費
= 418,614.39 元 ÷ 30 690 份數 13.64

* 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的原則，在 2016/17 年度徵收的監督費為每單位每月 28 元（見 SHC 5/2016 號文件）。

宏富苑
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： = 1.60 元／份數 + 15.13 元／份數 = 16.73 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、11	69	1,155 元
1 樓至 11 樓	1、2、3、6、7、8、9	68	1,138 元
2 樓至 11 樓	4、5、12、13、 18、19	69	1,155 元
2 樓至 11 樓	14、15、16、17、 20、21、22	68	1,138 元
住宅單位平均管理費 = 16.73 元 x 15 654 份數 ÷ 229 個單位 = 1,143.63 元 每個住宅單位約 1,144 元 [#]			
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.60 元／份數)			
停車位		187	300 元
停車場管理亭及停車場設施預留空間			

[#] 調高至最接近的整數。

美盈苑
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： = 2.33 元／份數 + 16.23 元／份數 = 18.56 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 27 樓	1、2、3、4	66	1,225 元
	5、6、7、8		
住宅單位平均管理費 = 18.56 元 x 14 256 份數 ÷ 216 個單位 = 1,224.96 元 每個住宅單位約 1,225 元 [#]			
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：2.33 元／份數)			
停車位		204	476 元
停車場設施預留空間及停車場管理亭			

[#] 調高至最接近的整數。

青俊苑
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： = 1.56 元/份數 + 13.64 元/份數 = 15.20 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 24 樓	1、2、3、4、 5、6、8	66	1,004 元
	1 樓至 23 樓	7	66	1,004 元
	4 樓至 24 樓	9、10	66	1,004 元
B	1 樓至 24 樓	1、2、3、4、 5、7、8	66	1,004 元
	1 樓至 22 樓	6	66	1,004 元
	4 樓至 24 樓	9、10	66	1,004 元
住宅單位平均管理費 = 15.20 元 x 30 690 份數 ÷ 465 個單位 = 1,003.20 元 每個住宅單位約 1,003 元 ^{##}				
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.56 元/份數)				
停車位			420	656 元
停車場設施預留空間及停車場管理亭				

[#] 調高至最接近的整數。

^{##} 調低至最接近的整數。