

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和綠表置居先導計劃單位 美柏苑、尚翠苑和景泰苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過兩個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）新屋苑，即已在「出售居者有其屋計劃單位 2014」^{註1}推出發售的美柏苑和尚翠苑，以及已在「綠表置居先導計劃」（下稱「綠置居」）^{註2}下推出發售的景泰苑的建議管理費。

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」）發展了兩個居屋項目和一個綠置居項目。就本文件而言，綠置居在下文視作與居屋相同。美柏苑、尚翠苑和景泰苑（下稱「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。

註2 行政長官在《二零一五年施政報告》中，建議房屋委員會選擇合適的興建中公共租住房屋（下稱「公屋」）項目，以先導計劃形式出售給綠表申請者，定價比傳統居屋低廉。這計劃有助綠表申請者自置居所，並藉此騰出更多公屋單位以編配給輪候公屋人士。

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		
美柏苑	非標準型大廈	1/288	17 個汽車停車位 3 個電單車停車位 停車場設施預留空間 1 個停車場管理亭	2016 年 12 月
尚翠苑	非標準型大廈	3/962	57 個汽車停車位 9 個電單車停車位 1 間長者日間護理中心 4 個客貨車停車和上落客貨停車位 露天場地	2017 年 1 月
景泰苑	非標準型大廈	1/857	20 個汽車停車位 2 個輕型貨車停車位 8 個電單車停車位 停車場設施預留空間 1 個停車場管理亭 2 間商舖 1 間弱智人士輔助宿舍	2017 年 1 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3 依據美柏苑、尚翠苑及景泰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^{註4}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)
美柏苑	1/288	1,114 至 1,349
尚翠苑	3/962	684 至 794
景泰苑	1/857	273 至 716

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，有關建議對負責繳付車位、商舖及政府屋宇^{註5}管理費的房委會所造成的財政影響不大。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。

註4 建議管理費由各屋苑公契簽立日期起計 2 年有效。

註5 位於尚翠苑的政府屋宇包括 1 間長者日間護理中心、4 個客貨車停車和上落客貨停車位及露天場地，而位於景泰苑的政府屋宇包括 1 間弱智人士輔助宿舍。

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 11 月 10 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 10 月 27 日

美柏苑
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	} 17 309
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	288 個	
住宅樓層數目	32 層	
房委會屋宇		
停車位		234
停車場設施預留空間		2
停車場管理亭		3
總計		17 548
(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		1,540.00
總部人員／行政費用		2,267.00
(ii) 付還款項		
駐屋苑管理／技術人員費用		7,361.20
保安費用		13,006.00
潔淨費用		5,313.00
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)		154.00
電費		1,540.00
水費		92.40
核數費		77.00
保險費		487.48
物料、文具及制服費用		154.00
雜費		154.00
營運費用小計		32,146.08
(2) 加：房委會監督費**		4.03
(3) 小計：(1)+(2)		32,150.11
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)		1,607.51
(5) 總計：(3)+(4)		33,757.62
每份管理份數每月平均管理費		
= 33,757.62 元 ÷ 17 548 份數		1.92

美柏苑
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	9,460.80
總部人員／行政費用	23,693.76
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	45,218.88
保安費用	185,495.04
潔淨費用	49,135.68
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	947.52
電費	9,460.80
水費	567.36
核數費	472.32
保險費	2,995.20
物料、文具及制服費用	947.52
雜費	947.52
<u>營運費用小計</u>	<u>329,342.40</u>
(2) 加：房委會監督費**	8,059.97
(3) 總計：(1)+(2)	<u>337,402.37</u>
每份管理份數每月平均管理費	
= 337,402.37 元 ÷ 17 309 份數	19.49

* 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)。

尚翠苑
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	3 幢	} 60 224
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	962 個	
住宅樓層數目	A 座 - 29 層	
	B 座 - 34 層	
	C 座 - 38 層	
房委會屋宇		
停車場		2 016
政府屋宇		
長者日間護理中心		1 285
4 個客貨車停車和上落客貨停車位		92
露天場地		1
總計		63 618
(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		763.35
總部人員／行政費用		305.34
(ii) 付還款項		
駐屋苑管理／技術人員費用		10,333.72
保安費用		9,603.67
潔淨費用		6,761.75
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)		1,458.00
電費		6,412.14
水費		124.03
核數費		89.06
保險費		720.17
物料、文具及制服費用		167.94
拖車費		184.00
雜費		636.27
營運費用小計		37,559.44
(2) 加：房委會監督費**		13.47
(3) 小計：(1)+(2)		37,572.91
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%)		1,878.65
(5) 總計：(3)+(4)		39,451.56
每份管理份數每月平均管理費		
= 39,451.56 元 ÷ 63 618 份數		0.62

尚翠苑
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	9,735.44
總部人員／行政費用	3,896.10
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	131,803.62
保安費用	244,896.34
潔淨費用	86,243.30
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	18,595.46
電費	81,789.24
水費	1,577.68
核數費	1,135.16
保險費	9,187.10
物料、文具及制服費用	2,145.26
雜費	8,119.28
營運費用小計	599,123.98
(2) 加：房委會監督費**	26,922.53
(3) 總計：(1)+(2)	626,046.51

每份管理份數每月平均管理費
= 626,046.51 元 ÷ 60 224 份數 10.40

* 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)。

景泰苑
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	} 45 007
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	857 個	
住宅樓層數目	32 層	
房委會屋宇		
房委會屋宇		675
政府屋宇		
弱智人士輔助宿舍		501
總計		46 183

(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	3,750.00
總部人員／行政費用	7,000.00
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	16,775.00
保安費用	32,025.00
潔淨費用	13,750.00
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	550.00
電費	4,125.00
水費	220.00
核數費	275.00
保險費	1,540.00
物料、文具及制服費用	550.00
雜費	275.00
營運費用小計	80,835.00
(2) 加：房委會監督費**	12.00
(3) 減：污水泵站的管理和保養費@	200.00
(4) 小計：(1)+(2)-(3)	80,647.00
(5) 加：應急儲備金 (數額為(4)的 5%)	4,032.35
(6) 總計：(4)+(5)	84,679.35

每份管理份數每月平均管理費
= 84,679.35 元 ÷ 46 183 份數

1.83

景泰苑
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	11,252.41
總部人員／行政費用	30,509.20
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	50,323.04
保安費用	166,472.25
潔淨費用	65,997.57
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	1,654.01
電費	12,375.08
水費	659.89
核數費	831.29
保險費	4,627.80
物料、文具及制服費用	1,628.30
雜費	831.29
<u>營運費用小計</u>	<u>347,162.13</u>
(2) 加：房委會監督費**	23,984.00
(3) 總計：(1)+(2)	<u>371,146.13</u>

每份管理份數每月平均管理費
= 371,146.13 元 ÷ 45 007 份數 8.25

* 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）。

@ 根據政府租契，財政司司長法團須向根據公契委任的經理人支付每月 200 元的一筆固定款項，由及包括簽立公契當日開始直至但不包括完成建造第二條擬建道路當日，該筆款項須由該經理人用於該土地內的屋苑道路的管理及保養費用。

美柏苑
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： = 1.92 元 / 份數 + 19.49 元 / 份數 = 21.41 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 32 樓	2、3	52	1,114 元
24 樓至 32 樓	5	52	1,114 元
1 樓至 32 樓	8	62	1,328 元
1 樓至 23 樓	5	63	1,349 元
1 樓至 32 樓	1、4、6、7、9	63	1,349 元
住宅單位平均管理費 = 21.41 元 x 17 309 份數 ÷ 288 個單位 = 1,286.76 元 每個住宅單位約 1,287 元 [#]			
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.92 元 / 份數)			
		管理份數	每月管理費 [#]
停車位 停車場設施預留空間 停車場管理亭		} 239	459 元

[#] 調高至最接近的整數。

尚翠苑
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： = 0.62 元 / 份數 + 10.40 元 / 份數 = 11.02 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 29 樓	5、6	72	794 元
	1 樓至 29 樓	1、2、3、4	62	684 元
B	1 樓至 34 樓	1、2、3、4 5、6、7、8 9、10、11、12	62	684 元
C	1 樓至 38 樓	1、2、3、4 5、6、7、8 9、10	62	684 元
住宅單位平均管理費 = 11.02 元 x 60 224 份數 ÷ 962 個單位 = 689.88 元 每個住宅單位約 690 元 [#]				
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：0.62 元 / 份數)				
停車場			管理份數	每月管理費 [#]
			2 016	1,250 元
(III) 政府屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：0.62 元 / 份數)				
<ul style="list-style-type: none"> - 長者日間護理中心 - 4 個客貨車停車和上落客貨停車位 - 露天場地 			管理份數	每月管理費 [#]
			1 378	855 元 [△]

[#] 調高至最接近的整數。

[△] 根據公契，在將政府屋宇轉讓給財政司司長法團（下稱「法團」）時（包括轉讓該日），法團須繳付政府屋宇的管理月費，但須以下列條件作為前提：有關數額應由政府產業署署長或其他由地政總署署長為此目的委託的人士，根據實際有關直接服務於或有益於政府屋宇或由政府屋宇的佔用人、其傭工、承辦商、代理人或訪客使用的設施和裝備而決定有關費用，但該應負責的費用不應超過政府屋宇管理份數的數目分攤屋苑管理份數的總數目應佔的比例。在未將政府屋宇轉讓給法團之前，房委會作為政府屋宇的業主，須繳付政府屋宇的管理費。

景泰苑
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： = 1.83 元 / 份數 + 8.25 元 / 份數 = 10.08 元 / 份數)			
樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
25 樓至 32 樓	5、24	27	273 元
1 樓至 24 樓	5	28	283 元
1 樓至 32 樓	6	28	283 元
3 樓至 32 樓	23	28	283 元
2 樓至 24 樓	24	28	283 元
1 樓至 24 樓	4、7	41	414 元
3 樓至 24 樓	22	41	414 元
2 樓至 24 樓	25	41	414 元
25 樓至 32 樓	4、7、22、25	42	424 元
3 樓至 32 樓	12 [^] 、17 [^]	43	434 元
9 樓至 32 樓	13 [^] 、16 [^]	43	434 元
2 樓	22	43	434 元
1 樓至 32 樓	2	56	565 元
3 樓至 32 樓	27	56	565 元
1 樓至 32 樓	3、8、9	57	575 元
2 樓至 32 樓	20、21、26	57	575 元
2 樓	27	57	575 元
17 樓至 18 樓	11	58	585 元
1 樓至 32 樓	1	70	706 元
2 樓至 32 樓	28	70	706 元
1 樓至 32 樓	10	71	716 元
3 樓至 32 樓	14、15、18	71	716 元
2 樓至 32 樓	19	71	716 元
3 樓至 16 樓 19 樓至 32 樓	11	71	716 元
住宅單位平均管理費 = 10.08 元 x 45 007 份數 ÷ 857 個單位 = 529.37 元 每個住宅單位約 529 元 ^{##}			

[^] 包括窗台。

[#] 調高至最接近的整數。

^{##} 調低至最接近的整數。

景泰苑
建議每月管理費

(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.83 元／份數)		
房委會屋宇	管理份數	每月管理費 [#]
	675	1,236 元
(III) 政府屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.83 元／份數)		
弱智人士輔助宿舍 (下稱「宿舍」)	管理份數	每月管理費 [#]
	501	917 元 [▲]

[#] 調高至最接近的整數。

[▲] 根據公契，在將宿舍轉讓給財政司司長法團 (下稱「法團」) 時 (包括轉讓該日)，或接收宿舍的空置管有權，以交早者為準，法團須繳付宿舍的管理月費，但須以下列條件作為前提：有關數額應由政府產業署署長或其他由地政總署署長為此目的委託的人士，根據有關直接服務於或有益於宿舍或由宿舍的佔用人、其受僱人、承辦商、代理人或訪客使用的設施和裝備而決定有關費用，但該應負責的費用不應超過宿舍管理份數的數目分攤屋苑管理份數的總數目應佔的比例。在未將宿舍轉讓給法團之前，房委會作為宿舍的業主，須繳付宿舍的管理費。