文件編號：SHC 6/2026

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／綠表置居計劃屋苑管理費的周年檢討

目的

本文件旨在告知委員 2026/27 年度 35 個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）屋苑[註1] 管理費的周年檢討的結果。

背景

2. 根據公契，若居屋／綠置居屋苑業主尚未接管管理工作，香港房屋委員會（下稱「房委會」）須擔任屋苑經理人，負責有關屋苑的公用地方與設施的管理工作。房委會委聘物業管理服務公司，代其提供物業管理服務。因應管理和維修開支的變動，以及按照《建築物管理條例》和公契內相關條文的規定，這些屋苑的管理費每年檢討一次。房委會作為屋苑的公契經理人，須在下個財政年度開始（即 2026 年 4 月 1 日）前，把管理預算和經修訂的管理費（如適用）通知各業主。

管理預算

3. 我們為該 35 個屋苑制訂 2026/27 年度的預算時，已考慮多項相關因素，例如物價指數、潔淨和護衞服務合約價格的趨勢，以及下年度維修和改善工程的項目。該預算亦包括監督費，以收回房委會在監督屋苑管理工作方面的員工開支和總部的部分行政費用。按收回全部成本的原則計算，房委會徵收的監督費將會從 2025/26 年度每單位每月 36.30 元上調至 2026/27 年度每單位每月 39.90 元。

註1 包括 28 個居屋屋苑，即青俊苑、昭明苑、彩興苑、彩禾苑、凱樂苑、凱德苑、嘉徑苑、啟翔苑、啟朗苑、啟欣苑、錦駿苑、錦暉苑、驥華苑、冠山苑、銀河苑、銀蔚苑、安柏苑、安秀苑、屏欣苑、山麗苑、尚翠苑、尚文苑、兆翠苑、裕雅苑、裕泰苑、愉德苑、旭禾苑和雍明苑；以及七個綠置居屋苑，即青富苑、清濤苑、蝶翠苑、啟鑽苑、景泰苑、高宏苑和麗翠苑。

管理費檢討

4. 經檢討後，2026/27 年度有 21 個屋苑[註 2]的每月管理費將維持在現有水平不變；14 個屋苑[註 3]平均每單位的每月管理費上調介乎 21 元至 140 元，或增幅介乎 2.82%至 19.59%。如**附件**所載，該 35 個屋苑平均每單位每月的建議管理費為 627 元至 1,940 元。

5. 在 21 個維持現有管理費水平的屋苑中，其中九個屋苑包括清濤苑、凱德苑、嘉徑苑、啟朗苑、錦暉苑、山麗苑、裕雅苑、愉德苑和雍明苑預期會因營運開支變動而出現預算赤字。然而，屋苑業主選擇以累積基金[註 4]和透過適當的節省成本措施填補預計赤字。其餘 12 個屋苑的管理費，屋苑業主選擇保持現行管理費不變。

6. 就該 14 個因營運開支增加而須上調管理費的屋苑而言，管理費上調幅度均屬合理。青俊苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑和尚翠苑的業主擬把累積基金逐步提高至穩健水平，其餘九個屋苑則主要為維持屋苑財政穩健而上調管理費。

7. 以實用面積每平方米計算，該 35 個居屋／綠置居屋苑的新訂管理費平均為 24.29 元，低於多個相若的私人屋苑現時平均 30.23 元的管理費水平。

8. 經檢討後，有六個屋苑的管理費在 2026/27 年度的增幅逾 10%。去年維持管理費不變的彩興苑、凱樂苑和旭禾苑，其帳目錄得赤字，屋苑經理人建議上調管理費逾 10%，以應對預期上升的營運開支，從而維持穩建的預算以抵銷累積赤字。其餘三個屋苑（即啟鑽苑、錦駿苑、麗翠苑）由於新的物業管理公司合約開支增加，各屋苑的業主會議均通過決議上調管理費逾 10%。

註 2 包括青富苑、清濤苑、昭明苑、彩禾苑、蝶翠苑、凱德苑、嘉徑苑、啟朗苑、啟欣苑、錦暉苑、驥華苑、高宏苑、冠山苑、安柏苑、安秀苑、山麗苑、兆翠苑、裕雅苑、裕泰苑、愉德苑、雍明苑。

註 3 包括青俊苑、彩興苑、凱樂苑、啟翔苑、啟鑽苑、錦駿苑、景泰苑、麗翠苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑、尚翠苑、尚文苑、旭禾苑。其中，麗翠苑業主在業主會議上決議上調管理費，由 2025 年 9 月 1 日起生效。

註 4 填補 2026/27 年度預計赤字後，九個屋苑的預計累積基金將仍可維持穩健狀況，達到不少於三個月管理費總額的水平。

諮詢業主

9. 按照《建築物管理條例》附表 7 的規定，我們已邀請各單位的業主就管理預算表達意見，亦已按照一貫做法，向各業主立案法團／業主委員會／業主報告其屋苑的財政狀況，並說明建議管理預算的理據。有關屋苑業主普遍接納經修訂的管理費水平。

10. 在 35 個進行管理費檢討的屋苑當中，有 30 個的累積基金處於財務穩健狀態，儲備超過三個月的管理費總額（截至 2027 年 3 月 31 日）。至於其餘五個儲備少於三個月管理費總額的屋苑，即青俊苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑和尚翠苑屋苑經理人建議於 2026/27 年度上調管理費。屋苑經理人並建議這五個屋苑的業主推行節省成本措施，以期把累積基金逐漸提高至穩健水平。

財政、人手及資訊科技的影響

11. 管理費會存入上述 35 個居屋／綠置居屋苑的運作帳目。有關檢討對房委會作為該等屋苑內房委會物業（即停車場、零售設施）的業主，負責繳付屋苑公用地方與設施開支所造成的財政影響合理[註 5]。由於檢討管理費所涉及的工作量已由現有員工承擔，因此無須增加人手。有關檢討沒有對資訊科技帶來影響。

法律上的影響

12. 有關建議不會帶來法律上的影響。

公眾反應／公布事宜

13. 業主已知悉有關預算建議。我們認為，有關預算建議是根據行之有效的既定機制檢討和經慎重考慮的結果，因此應為業主普遍所接受。

註 5 該 35 個居屋／綠置居屋苑內房委會物業的建議管理費合共每月 509,946 元。

提交參考

14. 本文件提交各委員參考。

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 ： HD3-8/SAU/H/5/5/3/44
（屋邨管理處）
發出日期： 2026 年 2 月 25 日

35 個居屋／綠置居屋苑 2026/27 年度管理費檢討一覽表

屋苑名稱	大廈數目／單位數目	現時平均每單位每月管理費（元）	建議平均每單位每月管理費（元）	增加／（減少）金額（元）	增幅／減幅（%）
青俊苑	2/465	1,086.00	**1,173.00**	87	+8.01%
青富苑	2/2 868	627.00	**627.00**	0	0
清濤苑	1/776	935.00	**935.00**	0	0
昭明苑	1/594	1,283.00	**1,283.00**	0	0
彩興苑	3/1 358	795.00	**875.00**	80	+10.06%
彩禾苑	1/806	1,210.00	**1,210.00**	0	0
蝶翠苑	1/828	1,022.00	**1,022.00**	0	0
凱樂苑	5/2 522	807.00	**947.00**	140	+17.35%
凱德苑	1/814	938.00	**938.00**	0	0
嘉徑苑	2/640	1,179.00	**1,179.00**	0	0
啟翔苑	2/940	965.00	**1,050.00**	85	+8.81%
啟鑽苑	3/2 112	624.00	**706.00**	82	+13.14%
啟朗苑	3/683	1,147.00	**1,147.00**	0	0
啟欣苑	2/1 840	697.00	**697.00**	0	0
錦駿苑	5/2 079	752.00	**878.00**	126	+16.76%
錦暉苑	1/735	1,014.00	**1,014.00**	0	0
驥華苑	1/248	1,904.00	**1,904.00**	0	0
景泰苑	1/857	747.00	**790.00**	43	+5.76%
高宏苑	2/2 021	639.00	**639.00**	0	0
冠山苑	1/495	1,465.00	**1,465.00**	0	0
@ 麗翠苑	4/2 545	592.00	**708.00**	116	+19.59%
銀河苑	2/529	1,088.00	**1,176.00**	88	+8.09%
銀蔚苑	1/170	1,831.00	**1,891.00**	60	+3.28%
安柏苑	1/420	1,940.00	**1,940.00**	0	0
安秀苑	2/1 906	663.00	**663.00**	0	0
屏欣苑	3/2 409	744.00	**765.00**	21	+2.82%
山麗苑	6/3 222	632.00	**632.00**	0	0
尚翠苑	3/962	878.00	**922.00**	44	+5.01%
尚文苑	1/494	1,323.00	**1,373.00**	50	+3.78%

屋苑名稱	大廈數目／單位數目	現時平均每單位每月管理費（元）	建議平均每單位每月管理費（元）	增加／（減少）金額（元）	增幅／減幅（%）
兆翠苑	2/518	1,932.00	**1,932.00**	0	0
裕雅苑	6/3 300	651.00	**651.00**	0	0
裕泰苑	2/1 226	859.00	**859.00**	0	0
愉德苑	1/543	1,286.00	**1,286.00**	0	0
旭禾苑	1/830	876.00	**998.00**	122	+13.93%
雍明苑	2/1 395	810.00	**810.00**	0	0

@ 麗翠苑業主在採購新的物業管理公司合約後，於 2025 年 6 月 14 日的業主會議上通過決議，由 2025 年 9 月 1 日起把管理費由 592 元上調至 708 元。