

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 2019/20 年度十個居者有其屋計劃（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。

背景

2. 根據公契，若業主尚未接管管理工作，香港房屋委員會（下稱「房委會」）須擔任有關居屋／綠置居屋苑的管理人，負責屋苑的管理工作。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。房委會作為屋苑管理人，須在下個財政年度開始前（即 2019 年 4 月 1 日前），把管理預算及經修訂的管理費（如適用）通知各業主。

管理預算

3. 署方為該十個屋苑制訂 2019/20 年度預算時，已考慮到多項相關因素，例如法定最低工資的檢討、物價指數、潔淨和護衛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，以收回房委會職員就監督屋苑管理工作的成本和總部部分的行政開支。按收回全部成本的原則計算，房委會在 2019/20 年度徵收的監督費將維持在每單位每月 28.90 元的現時水平。

註1 包括九個居屋屋苑，即青俊苑、嘉徑苑、嘉順苑、葵俊苑、美柏苑、美盈苑、尚翠苑、天頌苑和宏富苑，以及一個綠置居屋苑，即景泰苑。今次檢討不包括物業管理公司合約在 2018 年底生效的銀河苑、銀蔚苑和屏欣苑。

管理費檢討

4. 經檢討後，五個屋苑^{註2}的 2019/20 年度每月管理費將維持在 2018/19 年度的水平，其餘五個屋苑^{註3}平均每單位的管理費上調介乎 16 元至 151 元，增幅為 2.02% 至 14.93%。如**附件**所載，該十個屋苑平均每單位每月的新管理費介乎 520 元至 1,401 元。

5. 在五個維持在現有管理費水平的屋苑中，青俊苑和美柏苑各自的累積基金已達至不少於三個月管理費的總額，屋苑業主因而選擇維持現有管理費。至於美盈苑和天頌苑的業主則決定 2019/20 年度維持採用 2018/19 財政年度的管理開支總額^{註4}。嘉順苑入伙不足一年，從觀察所得，屋苑財政狀況良好。我們會監察情況，以期把屋苑的累積基金逐漸提高至穩健水平。

6. 就該五個須上調管理費的屋苑而言，葵俊苑、嘉徑苑和景泰苑因運作開支增加而須輕微上調管理費 2.02%、6.54% 和 6.99%，平均每單位每月分別增加 16 元、60 元和 37 元；尚翠苑和宏富苑的管理費則分別上調 14.93%（即平均每單位每月 793 元）和 13.2%（即平均每單位每月 1,295 元），以期維持屋苑財政穩健，並把累積基金提高至穩健水平。

7. 以實用面積計算，該十個居屋／綠置居屋苑所收取的新管理費平均每平方米約 14 元，一般低於相若私人屋苑現時管理費每平方米約 21 元的水平。

諮詢業主

8. 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表達對管理預算的意見。亦已按照一貫做法，向各有關業主立案法團／業主委員會／互助委員會／業主報告其屋苑的財政狀況，並說明建議管理預算的理據。相關屋苑業主普遍接納修訂後的管理費水平。

註2 包括青俊苑、嘉順苑、美柏苑、美盈苑和天頌苑。

註3 包括嘉徑苑、景泰苑、葵俊苑、尚翠苑和宏富苑。

註4 美盈苑和天頌苑的現有物業管理公司合約將屆滿。由於兩個屋苑的新管理預算將分別於 2019 年 3 月和 4 月在業主會議上提出供業主考慮／通過，按照《建築物管理條例》附表 7 第 1(3)段的規定，該兩個屋苑在 2019/20 財政年度將會採用 2018/19 財政年度的管理開支總額。該兩個屋苑在 2019/20 年度的管理費維持在現有水平後，屋苑的累積基金仍可處於穩健的狀況，達至不少於三個月管理費總額的水平。

9. 目前，青俊苑、葵俊苑、美柏苑、美盈苑、天頌苑和宏富苑的累積基金處於穩健的狀態，儲備超過三個月管理費總額。

10. 現時，四個儲備少於三個月管理費總額的屋苑當中，三個屋苑（嘉順苑、景泰苑和尚翠苑）入伙不足兩年，故尚未能節省管理開支。我們已建議有關業主推行節省成本措施，以期在未來二至五年內把累積基金逐漸提高至穩健的水平。至於嘉徑苑，該屋苑自 2018/19 年度開始推行多項節省成本措施已見成效，預計節省的金額可在未來兩年內把累積基金提高至訂明水平。

財政、人手及資訊科技的影響

11. 上述居屋／綠置居屋苑 2019/20 年度的管理費檢討，對持有該等屋苑物業的房委會所造成的財政影響不大。這項檢討不會帶來額外人手的影響，因相關工作可由現有人手應付。此外，有關檢討沒有對資訊科技帶來影響。

法律上的影響

12. 有關檢討不會帶來法律上的影響。

公眾反應／公布事宜

13. 由於業主已知悉有關預算的建議，而修訂後的管理費亦屬他們普遍接受的水平，因此預期該等屋苑單位的業主不會提出反對。

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黃令時

電話： 2761 5033

傳真： 2761 0019

檔號： HD3-8/SAU/H/5/5/3/37
(屋邨管理處)

發出日期： 2019 年 2 月 27 日

十個居屋／綠置居屋苑 2019/20 年度管理費檢討一覽表

屋苑名稱	大廈數目／單位數目	2018/19 年度 現時平均 每單位每月 管理費 (元)	2019/20 年度 新平均 每單位每月 管理費 (元)	增加 金額 (元)	+/- %
*青俊苑	2 / 465	1,004	1,004	0	0
嘉徑苑	2 / 640	918	978	60	+6.54%
*嘉順苑	1 / 248	1,401	1,401	0	0
*景泰苑	1 / 857	529	566	37	+6.99%
葵俊苑	3 / 1 050	792	808	16	+2.02%
*美柏苑	1 / 288	1,287	1,287	0	0
*美盈苑	1 / 216	1,225	1,225	0	0
*尚翠苑	3 / 962	690	793	103	+14.93%
天頌苑	15 / 6 080	520	520	0	0
*宏富苑	1 / 229	1,144	1,295	151	+13.20%

* 入伙不足兩年的居屋／綠置居屋苑。