

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 2020/21 年度 14 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，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 2020 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. 我們為該 14 個屋苑制訂 2020/21 年度的預算時，已考慮到多項相關因素，例如物價指數、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 2020/21 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 13 個居屋屋苑，即青俊苑、彩興苑、凱樂苑、嘉徑苑、嘉順苑、啟朗苑、葵俊苑、美盈苑、銀河苑、銀蔚苑、屏欣苑、尚翠苑和天頌苑，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分別在 2019 年底和 2020 年 1 月初生效的麗翠苑和冠德苑。

管理費檢討

4. 經檢討後，八個屋苑^{註2}的 2020/21 年度每月管理費將維持在 2019/20 年度的水平，其餘六個屋苑^{註3}平均每單位的每月管理費上調介乎 23 元至 63 元，增幅為 2.51%至 6.44%。如**附件**所載，該 14 個屋苑平均每單位每月的建議管理費介乎 520 元至 1,631 元。

5. 在八個維持在現有管理費水平的屋苑中，天頌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填補預計赤字^{註4}。美盈苑的業主則決定維持現行管理費不變，會按照《建築物管理條例》附表 7 第 1(3)段的規定，2020/21 財政年度將採用 2019/20 財政年度的管理開支總額^{註5}。銀蔚苑入伙不足兩年，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。其餘五個屋苑各自的累積基金總額均達不少於三個月管理費的穩健水平，雖然管理費有下調空間，屋苑業主選擇保持現行管理費不變。

6. 就該六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輕微。景泰苑的業主擬把累積基金提高至穩健水平，其餘五個屋苑則主要為維持屋苑財政穩健而上調管理費。

7. 以實用面積計算，該 14 個居屋／綠置居屋苑的新管理費平均每平方米約 15 元，一般低於相若私人屋苑現時平均約 22 元的管理費水平。

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修訂後的管理費水平。

註2 包括彩興苑、凱樂苑、嘉順苑、啟朗苑、美盈苑、銀蔚苑、尚翠苑和天頌苑。

註3 包括青俊苑、嘉徑苑、景泰苑、葵俊苑、銀河苑和屏欣苑。

註4 填補 2020/21 年度預計赤字後，天頌苑的預計累積基金將仍可處於穩健狀況，達到不少於三個月管理費總額的水平。

註5 美盈苑在 2020/21 年度的管理費維持在現有水平後，屋苑的預計累積基金將仍可處於穩健狀況，達到不少於三個月管理費總額的水平。

9. 目前，在 14 個檢討管理費的屋苑當中，有 11 個屋苑^{註6}的累積基金處於穩健狀態，儲備超過三個月的管理費總額；在其餘三個儲備少於三個月管理費總額的屋苑當中，兩個（即銀河苑和銀蔚苑）入伙不足兩年，故尚未能實現節省管理開支。我們已建議有關業主推行節省成本措施，以期在未來二至三年內把累積基金逐漸提高至穩健水平。

10. 至於景泰苑，該屋苑將推行多項節省成本措施^{註7}，以期把累積基金提高至三個月管理費總額的水平，預計節省的金額可在未來二至三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. 管理費將存入 14 個居屋／綠置居屋苑的運作賬目。有關檢討對房委會作為該等屋苑內房委會處所（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相信合理^{註8}。由於檢討管理費所涉及的工作量已由現有員工承擔，因此不會增加人手。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，因此預期各屋苑單位業主不會提出反對。

提交參考

14. 本文件提交各委員參考。

註6 包括青俊苑、彩興苑、凱樂苑、嘉徑苑、嘉順苑、啟朗苑、葵俊苑、美盈苑、屏欣苑、尚翠苑和天頌苑。

註7 節省成本措施包括在清晨時份暫停使用三部升降機、向電力公司申請為大量用電和高需求用電價目的客戶、以慳電光管取代光管，以及關上非必要的照明等。

註8 14 個居屋／綠置居屋苑的房委會處所的建議管理費為每月 30,344 元。

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/5/5/3/38
 (屋邨管理處)

發出日期： 2020年2月10日

14 個居屋／綠置居屋苑 2020/21 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)	增加金額(元)	+/-
青俊苑	2/465	1,004	1,049	45	+4.48%
*彩興苑	3/1 358	757	757	0	0
*凱樂苑	5/2 522	658	658	0	0
嘉徑苑	2/640	978	1,041	63	+6.44%
*嘉順苑	1/248	1,401	1,401	0	0
*啟朗苑	3/683	1,147	1,147	0	0
@景泰苑	1/857	585	619	34	+5.81%
葵俊苑	3/1 050	808	841	33	+4.08%
美盈苑	1/216	1,225	1,225	0	0
*銀河苑	2/529	918	941	23	+2.51%
*銀蔚苑	1/170	1,631	1,631	0	0
*屏欣苑	3/2 409	532	557	25	+4.70%
尚翠苑	3/962	793	793	0	0
天頌苑	15/6 080	520	520	0	0

* 入伙不足兩年的新居屋／綠置居屋苑

@ 景泰苑的管理費在 2019 年曾兩次上調。2019 年 4 月 1 日起，管理費根據 2019/20 年度的管理費檢討由 529 元上調至 566 元；其後按業主決議再委聘現任物業管理服務公司，並實施政府改善非技術工人福利的新措施，故管理費由 2019 年 6 月 16 日起再由 566 元上調至 585 元。