

A. 引言

審計署曾就青年廣場進行審查，審查工作集中於以下範疇：

- 運作及表現；
- 策劃與推行；及
- 未來路向。

2. 據審計署長報告書第1.7至1.11段所述，香港特別行政區行政長官在1998年施政報告中公布，當時位於柴灣道的柴灣社區中心會重建為香港青年發展中心(2009年4月易名為青年廣場)，作為本港青年發展活動的基地。2005年3月，政府決定由民政事務局直接負責管理和營辦青年廣場，並承擔所帶來的全部商業風險。2009年1月，政府成立管理諮詢委員會，就青年廣場的整體策略、目標和運作，向政府提供意見。2009年2月，民政事務局告知立法會民政事務委員會，該局會致力以具成本效益的方法營辦青年廣場，以達到悉數收回成本的目標。

3. 2009年3月，民政事務局通過公開招標，將青年廣場的管理及營運合約("合約")，批給唯一的合資格投標者("承辦商")，即新世界設施管理有限公司。合約為期7年，由2009年4月23日至2016年4月22日，合約款額3億7,100萬元。

4. **石禮謙議員**申報，他現時是新創建集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。

5. 在2012年4月30日的公開聆訊上，**民政事務局局長曾德成先生**發表序辭。他的序辭全文載於**附錄9**。

B. 運作及表現

達到青年發展的目標

6. 據審計署署長報告書第2.6段所述，民政事務局沒有在合約中制訂服務表現指標，以衡量青年廣場在青年發展方面的貢獻。委員會詢問，在沒有制訂服務表現指標的情況下，民政事務局如何衡量並確保，已透過青年廣場所提供的設施及服務達到青年發展的目標。

7. **民政事務局局長及民政事務局副秘書長鄭恩賜先生**回應時表示，合約已訂定服務表現指標，而承辦商須達到多項指標，包括旅舍入住率最少達到70%；零售店鋪、辦公室和青年活動區的使用率不少於70%；Y綜藝館、Y展覽平台和Y劇場的使用率不少於65%；以及每年須舉辦至少12次場地推廣活動(每項活動須有逾300名青年參與)。

8. 委員會進而詢問，合約有否訂定條文，訂明為青年團體("目標使用者")提供設施及服務的要求。

9. **民政事務局副秘書長**答稱：

- 在2009年12月，管理諮詢委員會及承辦商同意，將來自青年團體的旅舍租客所佔的目標比例定為40%。除此之外，合約並無具體條文，訂明目標使用者使用青年廣場的場地及設施的比率；
- 為提升目標使用者入住旅舍和使用場地和設施的比率，管理諮詢委員會及承辦商同意，在出租青年廣場的零售店鋪及辦公室時，會給予目標使用者及非牟利團體較高的優先次序；及
- 上述租金政策已於青年廣場的網站上公布。

10. 委員會進而詢問，曾否在青年廣場舉辦國際交流活動，並要求民政事務局提供這些活動的參加者的詳情。

11. **民政事務局局長**在其2012年4月30日的函件(附錄10)中述明，在2010年7月至2012年2月期間，曾有9項國際交流活動於青年廣場舉辦，但民政事務局並沒有關乎這些活動的參加者的資料。

12. 委員會關注到，雖然目標使用者及非牟利團體獲給予較高的優先次序，但大部分目標使用者或許未能負擔有關的租金金額。為確定民政事務局有否處理目標使用者在這方面的需要，委員會詢問：

- 如何釐定向目標使用者徵收的租金金額及優惠租金金額，以及民政事務局曾否搜集相關資料，以瞭解市場上其他同類設施所徵收的租金，從而確保青年廣場的場地及設施的優惠租金水平與現行市價相若；
- 民政事務局據何準則釐定向目標使用者提供的優惠租金，讓他們租用青年廣場的零售店鋪及辦公室；及
- 民政事務局有否不時研究目標使用者的負擔能力，並因應供青年團體及青年企業家使用的其他場地及設施的現行市價，適時對優惠租金金額作合理調整。

13. **民政事務局副秘書長**表示：

- 民政事務局根據差餉物業估價署就同類設施所提供的應課差餉租值，並在參考這些設施的市價後，釐定青年廣場的場地及設施租金，並向目標使用者提供合適的租金優惠。由於當局是首次在社區上提供類似青年廣場的設施及服務，因此其租金金額難以與鄰近其他設施的租金金額比較。管理諮詢委員會轄下的租賃評審小組會按照每項租賃申請的個別情況，釐定合適的優惠租金水平；
- 在青年廣場首兩年運作期間，民政事務局決定向非牟利團體及牟利團體提供租金優惠，以期為青年廣場吸引人流；及

一 由於青年廣場已經有一定數量的人流匯聚，而旅舍的入住率及零售店鋪和辦公室的租用率亦達到令人滿意的水平，管理諮詢委員會與財經事務及庫務局同意，就由2012年年中開始生效的新租約而言，不再向牟利團體租戶提供租金優惠。

14. 據審計署署長報告書第2.17(b)段及表五所述，審計署觀察到，在36間零售店鋪中，有15間租予提供補習服務的租戶。委員會詢問，提供補習服務如何符合管理諮詢委員會於2010年12月就青年廣場制訂的6項目標(載列於審計署署長報告書第2.7段)，包括"鼓勵青年創意"及"培訓領導才能"。

15. **民政事務局副秘書長**解釋，在青年廣場首兩年運作期間，零售店鋪的租賃情況並不如民政事務局所預期般理想。為免將設施閒置，符合管理諮詢委員會所訂準則的租戶，即使部分所提供的服務未必符合青年發展的目標，亦獲得接受。管理諮詢委員會將會適當考慮不斷轉變的情況，並適時調整租金政策。他會將委員會的關注事項告知管理諮詢委員會轄下的租賃評審小組，以便租賃評審小組在評審由2012年年中開始生效的新租約的租賃申請時，考慮委員會的關注事項。

設施的使用情況和青年人流

16. 一如審計署署長報告書第2.24及2.25段所顯示，錄音、錄影及影片後期製作、攝影製作、服裝設計、舞蹈及展覽設施的使用率皆低於50%，反映有關設施未獲有效使用於推動青年發展。委員會詢問民政事務局有否研究這些設施使用率偏低的背後原因，以及有否建議任何有效措施改善有關情況，例如與青年事務相關的機構合作，在青年廣場舉辦更多有意義和具吸引力的青年活動，以及為居於偏遠地區的青年作出安排，以便他們在暑假及周末參與在青年廣場舉行的活動。

17. **民政事務局副秘書長**回應時表示：

- 當局在考慮過不同持份者(包括青年事務委員會、青年團體及與青年事務相關的非政府機構)於初期設計階段提出的意見及建議後，才制訂青年廣場的整體設計及其內提供的設施；
- 因應不斷轉變的情況及青年的需要，民政事務局已指示承辦商致力向目標使用者推廣有關設施，以及在非繁忙時間提供租金優惠，以吸引更多青年人流；及
- 在青年廣場首兩年運作期間，民政事務局曾在青年廣場舉辦活動，包括有關公民教育的活動，並接受在青年廣場舉行非青年活動，以期提高入場人流，當局亦已致力物色策略夥伴，以便在青年廣場舉辦一年一度的活動，例如香港學校朗誦節及香港學校音樂節等，以提升目標使用者使用設施的比率。

18. 委員會從審計署署長報告書第2.17(a)(i)段表四得悉，審計署於2011年9月至2012年2月期間，曾10次前往青年廣場視察，發現當中不少辦公室似乎沒有人員辦公。為確定此情況的成因，委員會問及青年廣場的場地及設施的租用時段及開放時間。

19. **民政事務局副秘書長**表示，青年廣場的設施每日由早上8時至晚上11時開放。**民政事務局局長**在2012年5月8日的函件(**附錄11**)中補充，會議室、舞蹈室、多用途室及活動室按時租收費，而Y綜藝館、Y劇場等則按時段收費，每次最少租用4小時。

20. 因應委員會的要求，民政事務局提供青年廣場零售店舖及辦公室的標準租賃協議文本，供委員會參考。委員會詢問民政事務局：

- 是否同意，零售店舖及辦公室的標準租賃協議過於複雜，令青年企業家難以理解，而就使用處所施加的部分限制過於僵化和繁多，以及有關場地及設施的開放

時間並不切合青年人的實際需要，因為青年人可能需要整晚租用有關設施；

- 是否認為，對於確有需要按日租用設施的青年團體而言，按每小時方式租用有關設施的安排有欠靈活；及
- 有否制訂以青年團體及青年企業家為目標的針對性市場策略。

21. **民政事務局副秘書長解釋：**

- 就青年企業家的情況而言，在簽訂租賃協議前，民政事務局及承辦商會向他們詳細解釋協議所載的條款及條件。青年廣場零售店鋪及辦公室的租賃協議其實是其他政府處所普遍使用的標準租賃協議；
- 關於有關設施的開放時間，他會將委員會的關注事項告知管理諮詢委員會及承辦商，研究可否在作出靈活安排之餘，又不會造成保安問題；
- 在租用時段方面，如青年團體確有需要按日租用有關設施，承辦商可稍為彈性處理；及
- 租金政策，包括向目標使用者提供的優惠租金金額，已在青年廣場網站上公布。如有零售店鋪及辦公室可供租賃，當局會在青年廣場網站上登載告示，並會聯絡以往曾查詢租賃安排的個人或團體。

22. 委員會進一步詢問由哪些人士／團體負責甄選租戶及推廣青年廣場的場地和設施。

23. **民政事務局副秘書長及民政事務局首席助理秘書長(公民事務)余泳倫女士**在公開聆訊上答稱，而**民政事務局局長**在其2012年4月27日的函件(**附錄12**)中亦表示：

- 管理諮詢委員會由民政事務局常任秘書長擔任主席，負責就青年廣場的運作向政府提供意見，包括青

年廣場的整體策略和目標、青年發展項目的主題及內容，以及各項設施的使用、分配、租賃和收費事宜。管理諮詢委員會亦負責評估在青年廣場舉行青年發展項目的成效，以及監察承辦商的表現。承辦商獲委聘代政府管理及營辦青年廣場，並負責零售店鋪和辦公室的推廣工作。承辦商亦須向管理諮詢委員會定期匯報其營運策略及工作成果；及

- 青年廣場所有零售店鋪和辦公室的租賃申請，均交由租賃評審小組，按照經管理諮詢委員會通過的租賃政策審批。租賃評審小組由民政事務局代表擔任主席，成員來自管理諮詢委員會的委員。

24. 委員會察悉，青年廣場的訪客數目是一個有意義的量化指標，用以評估青年廣場在何程度上已成為青年發展活動的基地。然而，一如審計署署長報告書第2.26段所顯示，承辦商現時所採用呈報人流數目的方法未能反映青年廣場的實際訪客數目。就此，委員會詢問民政事務局曾採取哪些措施處理此問題，以及日後會否擬備其他管理資料及統計數字，包括按目標使用者及非目標使用者分類的訪客數目。

25. **民政事務局副秘書長**回應時表示：

- 承辦商現時呈報人流數目的方法廣為各物業管理公司採用，以追蹤分析某項設施的受歡迎程度。這些統計數字有助管理諮詢委員會監察青年廣場設施的受歡迎程度，尤其是人流的變化趨勢；及
- 民政事務局承諾會在2013年檢討青年廣場的管理及營辦模式，並會讓各持份者參與檢討工作。民政事務局會在檢討過程中與承辦商研究如何以最低成本有效編製更有用的管理資料及統計數字，例如在青年廣場舉行的各種活動的參加者人數及資料概況。

26. 委員會質疑，既然民政事務局一直持續監察和監督青年廣場的營運，為何到了審計署進行審查時才發現青年廣場上述營運問題及不足之處，而未能在較早階段發現這些問題並加以處理。依委員會看來，民政事務局過度倚賴承辦商管理及推廣青年廣場。因此，委員會詢問：

- 民政事務局調配了多少人手負責管理青年廣場項目，而鑑於目前的營運業績，民政事務局認為這個人手水平是否恰當；及
- 民政事務局有否制訂機制，以確保在管理諮詢委員會會議上提出的各項意見及建議均獲得妥善跟進。

27. **民政事務局局長及民政事務局副秘書長回應時解釋：**

- 由於青年廣場僅運作了兩年，實難以達致推動青年發展及悉數收回成本這兩項目標，因為需要歷經一段時間，才能建立青年廣場的形象，並使當中設施獲得青年團體和青年人好評。透過承辦商加強各項措施，民政事務局近日已見到部分設施的使用率得到改善；
- 至於人力資源方面，民政事務局常任秘書長是管理諮詢委員會主席。雖然管理諮詢委員會在每次會議後並無另行編製跟進行動一覽表，但出席管理諮詢委員會會議的民政事務局副秘書長及首席助理秘書長(公民事務)負責跟進管理諮詢委員會委員所提出的寶貴意見及建議。他們亦與承辦商緊密合作，確保這些建議妥為跟進。此外，在日常營運事務方面，民政事務局委派了一組人員駐守青年廣場，每天與承辦商合作，務求迅速處理青年廣場在營運方面的任何問題及事宜；及
- 自2010年3月起，管理諮詢委員會會議議程已加入"續議事項"的議程項目，以匯報就過往會議上提出的事項所採取的跟進行動。

C. 策劃與推行

諮詢持份者

28. 一如審計署長報告書第3.27段所顯示，儘管督導委員會和管理諮詢委員會內，均包括具豐富青年發展工作經驗或與青年團體關係密切的成員，但督導委員會在2004年9月後不再活躍，而管理諮詢委員會則在2009年1月才成立。委員會質疑民政事務局於2005年至2008年期間，在決定合約中的條款及條件(包括擬定適當的服務表現指標)時有否充分取得各持份者的意見。

29. 因應委員會提出的問題，**民政事務局局長**在其2012年5月16日的函件(**附錄13**)中表示，由於督導委員會在2004年9月之後再沒有召開會議，故沒有督導委員會討論招標事宜(包括訂定服務表現指標)的紀錄。

30. 委員會曾參閱管理諮詢委員會的委員名單(**附錄12**)，並察悉其中的當然委員包括一名東區區議會的代表和一名華人永遠墳場管理委員會的代表。委員會詢問，為何這些代表會獲委任，以及他們是否屬於任何與青年事務相關的機構。

31. **民政事務局副秘書長**答稱：

- 在最初的策劃階段，青年廣場旨在為全港青年及東區附近居民提供服務，因此，民政事務局認為，委任東區區議會一名代表作為當然委員是適當的做法；及
- 華人永遠墳場管理委員會曾捐助2億元，資助青年廣場的建造費用。民政事務局因而委任華人永遠墳場管理委員會的代表加入管理諮詢委員會，對其鼎力支持青年廣場項目作出肯定。

有關罰則及獎勵性管理費的條文

32. 為確定民政事務局有否在合約中納入有助鼓勵承辦商達致理想表現的條款及條件，委員會詢問：

- 合約中有否任何條文，賦權民政事務局可在訂明條件(例如在承辦商未能達到協定的服務表現指標時)下施加罰則；及
- 民政事務局至今曾否向承辦商施加罰則；若有，有關罰則水平及原因為何。

33. **民政事務局局長**在其2012年6月4日的函件(**附錄14**)中告知委員會：

- 根據合約第二部分"合約條件"第50條(**附錄11**)，如承辦商未能達到第六部分"服務規格"第21.3條所列任何一項主要服務表現指標的協定目標下限的90%，政府有權根據以下公式扣減年度基本管理費：

每項主要服務表現指標完成程度	按每項主要服務表現指標作出的扣減幅度(佔該年度管理費的百分比)
(a) 高於協定目標下限的80%但低於協定目標下限的90%	0.3%
(b) 低於協定目標下限的80%	0.5%

- 在2009-2010合約年度，承辦商未能達到以下兩項表現指標：
 - (a) 就零售店舖、劇場和青年活動區的使用率所協定目標下限為70%，而承辦商僅達至49.1%的使用率(即未能達到協定目標下限的80%)；及

- (b) 就表演場地及展覽平台的使用率所協定目標下限為65%，而承辦商僅達至56.2%的使用率(即高於協定目標下限的80%但低於協定目標下限的90%)；及
- 基於上述情況，並鑒於2009-2010年度的年度基本管理費為5,300萬元，扣減金額總數為424,000元(合計0.8%)。

34. 委員會又察悉，合約第二部分"合約條件"第49.6至49.8條(**附錄11**)訂明，須向承辦商支付獎勵性管理費。依委員會看來，有關條文過於慷慨，因為若承辦商的服務水平僅達標或略高於各項表現指標，民政事務局便會向其支付額外4%的基本管理費，這樣的門檻實在過低。委員會因而詢問，有關獎勵性管理費的條文在類似的政府合約中是否標準條文。

35. **民政事務局局長**在其2012年6月4日的函件(**附錄14**)中表示，根據特定條件向政府承辦商支付獎勵性管理費的安排，並非青年廣場合約所獨有。

評審標書的工作

36. 一如審計署署長報告書第2.40段所顯示，須付予承辦商(該承辦商為唯一合格的投標者)的管理費(7年合共3億7,100萬元)較招標前預算的2億元(2009年2月提交中央投標委員會的有關投標評審報告載明)高出86%。委員會詢問所接獲的標書的詳情、有否諮詢中央投標委員會，以及當民政事務局得悉唯一合格的投標者所收取的管理費大幅高於原先的預算時，有否考慮其他方案，例如重新招標。

37. **財經事務及庫務局副秘書長(庫務)朱曼鈴女士**在公開聆訊上表示，而**民政事務局局長**在其2012年5月18日(**附錄15**)及2012年5月25日的函件(**附錄16**)中亦解釋：

- 當局就青年廣場的管理及營運服務一共收到兩份標書。關於評審標書的工作，民政事務局成立投標書評

審委員會，評審所收到的標書。投標書評審委員會對有關服務合約的標書進行評審後發現，只有一份標書完全符合招標要求。投標書評審委員會將投標評審報告(包括建議採納的標書)呈交中央投標委員會審批；及

- 中央投標委員會在考慮有關投標評審報告的過程中，發現建議採納的標書的投標價大幅高於民政事務局招標前的預算。因此，中央投標委員會要求民政事務局提供進一步資料，以評核建議採納的標書的價格是否合理；並建議民政事務局與建議採納的標書的投標者進行投標商議，以爭取更理想的價格。民政事務局及後回覆中央投標委員會，經與有關投標者商議後，該投標者同意將投標價由原先的3億8,500萬元下調至3億7,100萬元。民政事務局同時告知中央投標委員會，接納該投標價後，有關營運開支仍會低於其他同類設施的營運開支。此外，民政事務局表明，會透過內部資源調配等方法，承擔投標價的升幅。中央投標委員會最終通過投標評審報告，當中採納了經修訂的投標價。

D. 結論及建議

38. 委員會：

整體意見

- 知悉：

- (a) 青年廣場(建設費用為7億7,100萬元)是一個涉及高風險的獨特項目，亦是政府對推動青年發展的一項重大投資；
- (b) 雖然當局期望青年廣場能作為青年發展的中央設施，但青年廣場卻位處港島東；
- (c) 政府直接負責管理和營辦青年廣場，並承擔所帶來的全部商業風險。2009年1月，政府成立管理諮詢

詢委員會，就青年廣場的整體策略、目標和運作，向政府提供意見；

- (d) 當局就青年廣場的管理及營運合約("合約")只接獲一份合格標書，而投標評審報告(包括建議採納的標書)獲中央投標委員會批准；及
- (e) 青年廣場在2010年3月正式開幕，全面運作僅兩年(截至2012年3月)，在現階段就其營運成效下定論，可能言之尚早；
- 認為推動青年發展是具意義的政策目標，值得政府資助，而確保用於青年廣場的公帑能達到推動青年發展的預定目標，則是民政事務局的責任；
- 對以下情況表示極度關注：
 - (a) 合約的招標前預算(2億元)與投標價(3億7,100萬元)相差甚大，但民政事務局並未將此差額告知立法會；
 - (b) 民政事務局期望青年廣場同時達致推動青年發展及悉數收回成本的目標，但這兩項目標可能互有抵觸；
 - (c) 審計署署長報告書揭示，在青年廣場首兩年(截至2012年3月)的運作期內，青年團體("目標使用者")使用青年廣場的場地及設施的比率偏低，青年廣場的營運業績又未如理想，由此反映出，民政事務局在推動青年發展和悉數收回成本此兩項目標均未達標；
 - (d) 民政事務局沒有在合約中訂定具體條款，規定獲委聘代政府管理及營辦青年廣場的承辦商，須以青年團體為服務對象。例如，合約沒有訂定條款，訂明旅舍的目標使用者所佔比例，以及目標使用者租用有關場地及設施，和參與在青年廣場舉行的青年活動的比率；

- (e) 由於合約中沒有訂定具體條款，規定承辦商須以目標使用者為服務對象，以致承辦商只求達到有關旅舍入住率及場地和設施使用率的表現指標，但卻缺乏足夠誘因，以鼓勵承辦商致力提升目標使用者使用青年廣場的比率。民政事務局亦無合約權利，可要求承辦商在這方面作出改善；及
- (f) 合約中某些條款及條件或許未能鼓勵承辦商達致理想表現。情況如下：
- (i) 可向承辦商施加的最高罰則(即若承辦商在任何一項主要服務表現指標未能達到協定目標的80%，當局可從年度基本管理費中扣減0.5%的金額)過於寬鬆。結果，在2009-2010年度，即使承辦商在零售店鋪、劇場及青年活動區方面僅達至49.1%的使用率(遠低於70%的表現指標下限)，當局也只能從管理費中扣減0.5%的金額；及
- (ii) 有關獎勵性管理費的條文在類似的政府合約中並非標準條文，並且過於慷慨，因為該條文將承辦商獲發獎勵性管理費的門檻定得過低(即承辦商的服務水平僅達標或略高於各項表現指標便可)；

— 察悉：

- (a) 為了讓更多人認識青年廣場，民政事務局接受在青年廣場舉行非青年活動，以期在營辦初期提高入場人流，以及更善用閒置設施；
- (b) 審計署曾訪問5個與青年事務相關的非政府機構，它們就改善青年廣場管理和營運的途徑及方法發表了意見，包括有需要為青年廣場設定重點主題及建立鮮明形象、有需要為青年團體訂定可負擔的旅舍房租及設施租用費，以及有需要加強宣傳及推廣；及

- (c) 民政事務局局長承諾會在2013年檢討青年廣場的管理及營運模式，並會在檢討過程中諮詢各持份者，包括青年事務委員會、管理諮詢委員會、承辦商及與青年事務相關的非政府機構；
- 強烈促請財經事務及庫務局局長制訂機制，規定某項已獲得立法會財務委員會("財委會")批准撥款的項目，若其預算成本與所批出的投標價出現重大差異，即使無須尋求追加撥款，相關政策局／政府部門亦須向財委會或立法會相關事務委員會(視何者屬適當而定)匯報；
- 強烈促請民政事務局局長：
 - (a) 在2013年進行的檢討中，考慮委員會及審計署的意見及建議、盡快訂定檢討準則，以及籌組聚焦小組，以收集與青年事務相關的非政府機構及青年人對青年廣場的意見；
 - (b) 在進行檢討的過程中，審慎研究如何在以青年團體可負擔的費用出租青年廣場的場地及設施和力求達致悉數收回成本此兩項目標之間取得平衡，以及審慎研究青年廣場在這方面應如何定位；及
 - (c) 日後為民政事務局的項目擬定合約時，應妥為考慮有關項目的目標，納入合適的相關條款及條件，從而確保有關項目能達致其預定目標，以及鼓勵承辦商達致理想表現；

運作及表現

- 對以下情況深表不滿及失望：
 - (a) 民政事務局過度倚賴承辦商管理及推廣青年廣場，未有發揮牽頭作用，因應不斷轉變的情況，適時調整租金策略及工作方向等；及
 - (b) 民政事務局既沒有調配足夠級別的高級人員負責督導跟進管理諮詢委員會成員提出的事項及關

注，亦沒有制訂正式而有效的機制，以確保在管理諮詢委員會會議上提出的各項意見及建議獲得妥善跟進；

— 認為以下情況不可接受：

達到青年發展的目標

- (a) 民政事務局未有制訂質和量的服務表現指標，以衡量青年廣場在青年發展方面的貢獻；
- (b) 在2010-2011年度及2011-2012年度首9個月，青年旅舍實際目標使用者所佔比例分別只有18%及34%，低於管理諮詢委員會與承辦商所訂的40%的中期目標。特別是旅舍租客大部分均為遊客，這情況與設立青年旅舍的原定目標不符；民政事務局曾於1999年6月告知立法會，設立青年旅舍的目標是為青年交流計劃及領袖訓練計劃的參加者提供旅舍服務；
- (c) 在2009年5月至2012年1月期間於青年廣場舉行的活動中，只有52%屬青年活動，顯示有需要舉行更多青年活動，務求更有效地達到推動青年發展的目標；
- (d) 在青年廣場的36間零售店鋪中，有15間租予提供補習服務的租戶，或許未能達到管理諮詢委員會就青年廣場所訂的兩項目標，即"鼓勵青年創意"及"培訓領導才能"；
- (e) 青年廣場內很多辦公室都並非經常辦公，顯示這些辦公室設施未獲有效使用於推動青年發展；
- (f) 截至2011年10月，在青年廣場的36間零售店鋪中，政府將其中24間(67%)以優惠租金租予牟利團體(列為"較後考慮"租戶)；

- (g) 截至2011年10月，在青年廣場的36間零售店鋪中，只有11%租予"優先考慮"租戶(即非牟利青年團體)；

設施的使用情況和青年人流

- (h) 民政事務局沒有採取青年友善措施，以吸引青年企業家及青年人使用青年廣場的場地及設施。例如，青年廣場辦公室及零售店鋪的標準租賃協議非常複雜，而青年廣場的場地及設施的租用時段(例如多用途室按時租而非日租收費)及開放時間(早上8時至晚上11時)或許過於僵化，未能切合青年人的實際需要；
- (i) 民政事務局沒有採取針對性的市場策略，以吸引"優先考慮"租戶租賃青年廣場的場地及設施。民政事務局亦未有主動邀請"優先考慮"的準租戶租賃有關設施、零售店鋪或辦公室，只在青年廣場網站上登載告示，公布可供公眾租賃的場地及設施，以及聯絡以往曾查詢租賃安排的人士／團體。此外，民政事務局在青年廣場網站上公布的優惠租金資料亦欠詳盡；
- (j) 錄音、錄影及影片後期製作、攝影製作、服裝設計、舞蹈及展覽設施的使用率皆低於50%，反映有關設施未獲有效使用於推動青年發展；
- (k) 呈報的人流數目(進入及離開青年廣場的訪客人次均計算在內)未能反映實際訪客數目。事實上，人流數目可能較訪客數目多出100%。此外，有關數字將員工、工作人員、旅舍租客及其他人士均計算在內，但當中有些人士根本不應算作訪客，而有些則可能不是青年；
- (l) 雖然青年廣場的青年訪客總數有助評估青年廣場是否已成為青年活動的基地，但民政事務局並沒有編製或估算這項數字；

營運業績

(m) 當局於2005年3月告知立法會，估計青年廣場的每年營運虧損額為500萬元，但青年廣場在2010-2011年度(全面啟用第一年)錄得為數3,320萬元的營運虧損，兩者相距甚遠；及

(n) 雖然民政事務局會以合適的優惠租金將青年廣場的場地及設施租予目標使用者，但目標使用者或許連優惠租金也負擔不起；

— 察悉：

(a) 就由2012年年中開始生效的新租約而言，民政事務局將不再向牟利團體提供租金優惠；及

(b) 民政事務局局長已同意審計署在審計署署長報告書第1.14、2.19、2.33及2.46段提出的建議；

— 強烈促請民政事務局局長：

(a) 定期向目標使用者進行意見調查，以找出他們不使用青年廣場的場地及設施的原因，以及確定他們的需要及負擔能力，並採取合適的措施，以改善他們使用有關場地及設施的情況，例如向他們提供合適的租金優惠，以及撤銷有關場地及設施的不必要使用限制；

(b) 制訂機制以持續檢討青年廣場的整體策略及工作方向，以便因應不斷轉變的情況適時作出調整；

(c) 調配足夠級別的高級人員負責督導跟進管理諮詢委員會成員提出的事項及關注，以及制訂正式而有效的機制，以跟進在管理諮詢委員會會議上提出的各項意見及建議，並將相關結果妥為記錄，以便管理層進行檢討；

(d) 加大力度向目標使用者推廣青年廣場的場地及設施，包括檢討租金策略、優惠租金水平及租賃安

排，以切合青年人的實際需要，並在青年廣場網站上公布有關優惠租金的詳盡資料；

- (e) 改善訪客人流數字的呈報方法，並收集有用的管理資料及統計數字，例如按目標使用者及非目標使用者分類的訪客數目，以及在青年廣場舉行的各種活動的參加者數目及其資料概況；及
- (f) 與青年事務相關機構合作，加大力度在青年廣場舉辦更多以全港青年人為對象的青年活動，包括為居於偏遠地區的青年作出安排，以便他們在暑假及周末參與在青年廣場舉行的活動；

策劃與推行

— 對以下情況表示極度關注：

- (a) 雖然當局期望青年廣場成為全港青年發展活動的基地，但由於位置偏遠，民政事務局要達到這目標實非易事；
- (b) 青年廣場欠缺重點主題，突出其與其他青年相關設施的區別，故未能吸引青年人；
- (c) 青年廣場較原定計劃延遲了28個月才竣工，不但延誤了有關設施投入服務的時間，更令當局在2004年1月至2005年4月期間因管理閒置的工地而招致310萬元的額外開支；
- (d) 督導委員會在2004年9月後不再活躍，未能履行其監管青年廣場發展的職能，管理諮詢委員會則在2009年1月才成立。因此，在2005年至2008年期間，民政事務局未有充分取得主要持份者(青年團體及相關非政府機構)的意見，以協助該局策劃和監督青年廣場項目的推行，及協助該局擬備合約條件；
- (e) 管理諮詢委員會的現有成員組合中，來自青年團體的成員代表或許並不足夠；及

青年廣場

- (f) 儘管青年廣場的營運虧損額大幅高於當局在2005年3月告知立法會的估計營運虧損，但民政事務局並未向立法會匯報青年廣場的營運業績；
- 察悉民政事務局局長已同意審計署在審計署署長報告書第3.21、3.28及3.33段提出的建議；
- 強烈促請民政事務局局長：
 - (a) 在2013年進行的檢討中，研究管理諮詢委員會的成員組合，以確保有足夠的青年團體成員代表；
 - (b) 透過讓不同持份者參與制訂相關合約條款及服務表現標準，改善日後類似項目的推行情況；及
 - (c) 主動向立法會匯報青年廣場的營運業績；及

跟進行動

- 希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署各項建議的進展。