

討論文件

二零一三年二月十八日

## 立法會民政事務委員會

### 青年宿舍計劃

#### 目的

本文件向委員闡述青年宿舍計劃在非政府機構的支持下最新的發展動向。

#### 青年宿舍計劃的細節

##### 目的

2. 計劃的概念是爲了釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，爲希望離家居住的年青人緩和現時房屋短缺的情況。此計劃亦可滿足部分在職青年對在一段時間內擁有自己居住空間的渴望。對於許多年青人來說，特別是一些負擔能力較弱而可能居住於劏房的一群，有關計劃可改善這些年青人入住宿舍期間的生活條件。雖然青年宿舍的目的並非解決年青人長遠的住屋需要，但計劃能夠提供機會讓年青人爲日後發展作儲蓄。

#### 最新發展－以先導性質推行兩個項目

3. 政府於二零一一至一二年度的施政報告中初次提及青年宿舍計劃，而民政事務局亦曾於二零一一年十一月向民政事務委員會就計劃作出簡報。自此，我們一直與有興趣參與計劃的非政府機構進行商討。鑑於計劃是由政府爲達致政策目標而構想及提出，行政長官於二零一二年七月宣布，政府將會全數資助興建青年宿舍的建設費用。由於非政府機構沒有足夠財力推展大規模的建造工程，亦難以籌集所需的建設和經常資金，所以他們對政府的決定表示歡迎。有關機構同意將會以其私人土地或以私人協約方式

批給他們的用地，用作此計劃的發展。

4. 根據我們和非政府機構一直以來的討論，我們計劃以先導性質推出兩項條件較成熟的項目，再檢討成效，然後才繼續開展其他項目。兩個項目分別為東華三院位於荷里活道的項目和香港青年協會(青協)位於大埔的項目。兩個項目的資料載於附件。雖然其他非政府機構的建議或提議未如此兩項計劃成熟，我們仍會與他們繼續進行商討。

5. 為達致青年宿舍的政策目標，民政事務局就兩項計劃的發展及營運制定了基本框架，當中的主要考慮因素，載於下文第 6 至 19 段。

### 非政府機構發展青年宿舍的框架

6. 當立法會工務小組委員會及財務委員會(財委會)就每個準備就緒的項目分別給予撥款支持及批准後，政府會透過基本工程儲備基金，向非政府機構提供全數建設費用，以興建宿舍及直接相關的設施。為確保公共資源用得其所，我們將為非政府機構訂出一些原則，包括：

- (a) 建設費用將參考由政府訂出的基本單位價格(見第 7 段)，並涵蓋項目的可行性研究、勘察、顧問服務、青年宿舍及給予宿舍租戶使用的相關設施的興建；
- (b) 宿舍的設計應以實而不華為原則；及
- (c) 每個宿舍單位的淨作業樓面面積，應介乎 15 至 20 平方米(單人或雙人房)。

7. 我們認為適宜參照建築署的意見，為建造工程訂出基本的單位價格(以「建築工程」和「屋宇裝備」兩項費用計算)。參考地面以上的建築物外殼的建築費用單位價格來控制成本，是業界公認的做法，並沿用於政府或受政府資助的工程項目，以比較同類項目的成本。因此，我們會參考其他同類型的項目，例如大學宿舍及寄宿學校，並適當地考慮青年宿舍的條件(例如：獨立浴室及公用設施)，以釐訂有關的單位價格。鑑於每幅用地的特點都不盡相同，各個



項目的總建設費亦會有所不同。待我們向立法會工務小組委員會及財委會申請撥款時，會交待有關青年宿舍的基本費用單位價格的估算基礎，以及個別項目的總建設費用預算。

8. 若要在用地上重置一些不屬於計劃下的宿舍，無論是現有或新增的服務／設施，有關機構須尋求基本工程儲備基金以外的其他的資金來源以支付其重置費用。

### 非政府機構營運及保養青年宿舍的框架

9. 為達致政策目標，我們會為非政府機構訂下營運及保養宿舍的框架。考慮到各方面的意見，尤其是對計劃表示興趣的機構的意見，我們自二零一一年十一月諮詢了民政事務委員會之後，已就框架作出了檢討及修訂。我們為兩個先導項目所訂下的框架內容以及當中的主要考慮因素，載於下文第 10 至 18 段。

#### 租金及租約期

10. 非政府機構須就宿舍向租戶收取可負擔的租金。租金水平不應超過附近地區面積相若單位市值租金的 60%。所收租金會支付所有用於管理、經營及保養宿舍等的一切持續營運開支，例如管理費、清潔費、水電費、地租、差餉等。個別非政府機構釐定宿舍的租金水平時，應該妥為顧及在職青年的收入水平。為使單位流轉運用，首次租期應至少兩年，期滿後可續約，但總租期合計不得超過五年。

#### 目標租戶的年齡和永久居民身分

11. 目標租戶必須是在職青年(包括自僱人士)而年齡介乎 18 至 30 歲的香港永久居民。鑑於計劃提供的單位有限，目標的租戶宜應定為香港永久居民。

#### 入息限額

12. 一人家庭申請者的收入水平，不得超過 18 至 30 歲就業人士每月就業收入的第 75 百分值，而二人家庭申請者的

家庭收入水平，不得超過一人家庭的一倍。青年宿舍希望為不單是符合申請租住公屋資格的人士提供一個可暫時居住的選擇。因此，我們建議青年宿舍申請者的收入水平，應較諸申請租住公屋的一人家庭的收入水平寬鬆。我們會檢討有關的入息水平，有需要時會按政府統計處最新公佈的統計資料作出調整。

### 資產限額

13. 一人家庭的總資產淨值限額不得超逾港幣 30 萬元，二人家庭者則不得超逾 60 萬元。我們認為把資產限額定於一個較為寬鬆的水平，可鼓勵青年租戶為日後發展作儲蓄。民政事務局會定期就有關限額按適當的消費物價指數予以調整。

14. 非政府機構可以釐定較低的入息及資產限額。考慮到計劃鼓勵儲蓄的獨特目的，租戶只須在申請入住時接受入息及資產限額審查，續租時則無須再受審查。

### 物業擁有權

15. 申請者不得獨自或共同擁有任何在港住宅物業，或以公司名義持有任何在港住宅物業。若租戶其後成為住宅物業業主，須向非政府機構申報，而後者將會給予該租戶合理時間遷出宿舍。

### 申請公共房屋的資格限制

16. 年青人准以同時輪候租住公屋和青年宿舍，但我們認為宿舍租戶一旦獲配宿舍單位後，不應准許繼續輪候公屋。輪候租住公屋雖然嚴格來說並非房屋福利，但容許年青人一邊居於由政府大幅資助的宿舍單位，一邊輪候租住公屋，此舉實在不應助長。不過，若年青人不是申請單人公屋而是與家人一起申請公屋，我們認為年青人於一段時間內租住青年宿舍的個人決定，不應影響其家人的公屋申請。上述的建議安排有待與負責審批公屋申請資格的房屋委員會作進一步商討。



## 彈性審批入住申請

17. 我們注意到，非政府機構可能遇到某些個案，申請人即使未能符合任何一項或多項的資格準則，但非政府機構認為該名申請者如果可以入住，則會有極大裨益。因此，我們認為需給予非政府機構若干酌情權，以協助這類情況特殊的年青人。故此，非政府機構可以靈活調配宿舍租戶總人數中的 5%，以接納那些資格未符的申請個案。

## 「強制性儲蓄」以外的盈餘的運用

18. 宿舍須以自負盈虧的形式營運。非政府機構營運宿舍時盈虧難料，不過，我們相信，營運有道的青年宿舍，應具有創盈潛力，而這方面實應加以鼓勵。非政府機構如果須將全數盈餘撥歸青年宿舍以作發展，便不得不減收租金，或不得不繼續提升服務和設施，有違「實而不華」的原則。因此，我們會就盈餘的運用訂立以下安排：

- (a) 非政府機構須首先設立一個「強制性儲備」，而儲備水平會與民政事務局議定，並足以應付批租期內宿舍的營運和維修需要；
- (b) 非政府機構可將超逾「強制性儲備」的任何營運盈餘，在事先得到民政事務局局長的批准下，撥往機構的其他非牟利服務／計劃，或其他方面的營運；及
- (c) 民政事務局保留最終酌情權，可指示將超逾「強制性儲備」的任何盈餘撥歸政府。

我們視之為一種給予非政府機構的適當誘因，以確保機構管帳妥善，因假若政府不滿青年宿舍的管理和維修，可隨時指示將盈餘撥歸公帑。

## 土地契約、法律文件及承諾書

19. 為確保青年宿舍按照政府的政策目標發展，以及為免可能出現濫用的情況，非政府機構及政府的權利和責任，將會由土地契約、法律文件及以政府為受益人的承諾書所

規管，而這三份文件會有適當的相互參照。地契方面，地政總署會在民政事務局給予政策支持下，以免補地價及免行政費用修訂東華三院及青協的土地契約。由民政事務局局長代表政府與非政府機構所簽訂的法律文件，會規管機構須按政府政策目標興建及營運宿舍的事宜。此外，該機構亦須訂立承諾書，承諾不會在沒有政府的書面批准的情況下，轉讓該土地，以及若青年宿舍無法按照法律文件營運，便要向政府退還先前提供用以興建青年宿舍的建設費用。而跟據承諾書，政府有權要求非政府機構以該幅土地為第一法定按揭，以政府為受益人，作為退還建設費用的保證。因此，若非政府機構萬一不再按照法律文件管理及營辦青年宿舍，上述的法律文件和承諾書便會讓政府收回有關的建設費用。

## 未來路向

20. 為落實有關計劃，我們已開始與東華三院及青協探討當中細節，務求以先導性質推展這兩個項目。有關機構須進行前期顧問研究，其計劃亦需經城市規劃委員會的法定審批，然後才可分別向立法會工務小組委員會及財委會申請撥款支持和批准。若有關項目進展順利，我們預計宿舍可於二零一六年興建落成。民政事務局會跟據兩項先導項目的落實進度，檢討計劃的成效，並繼續與其他有興趣的非政府機構探討他們的建議。

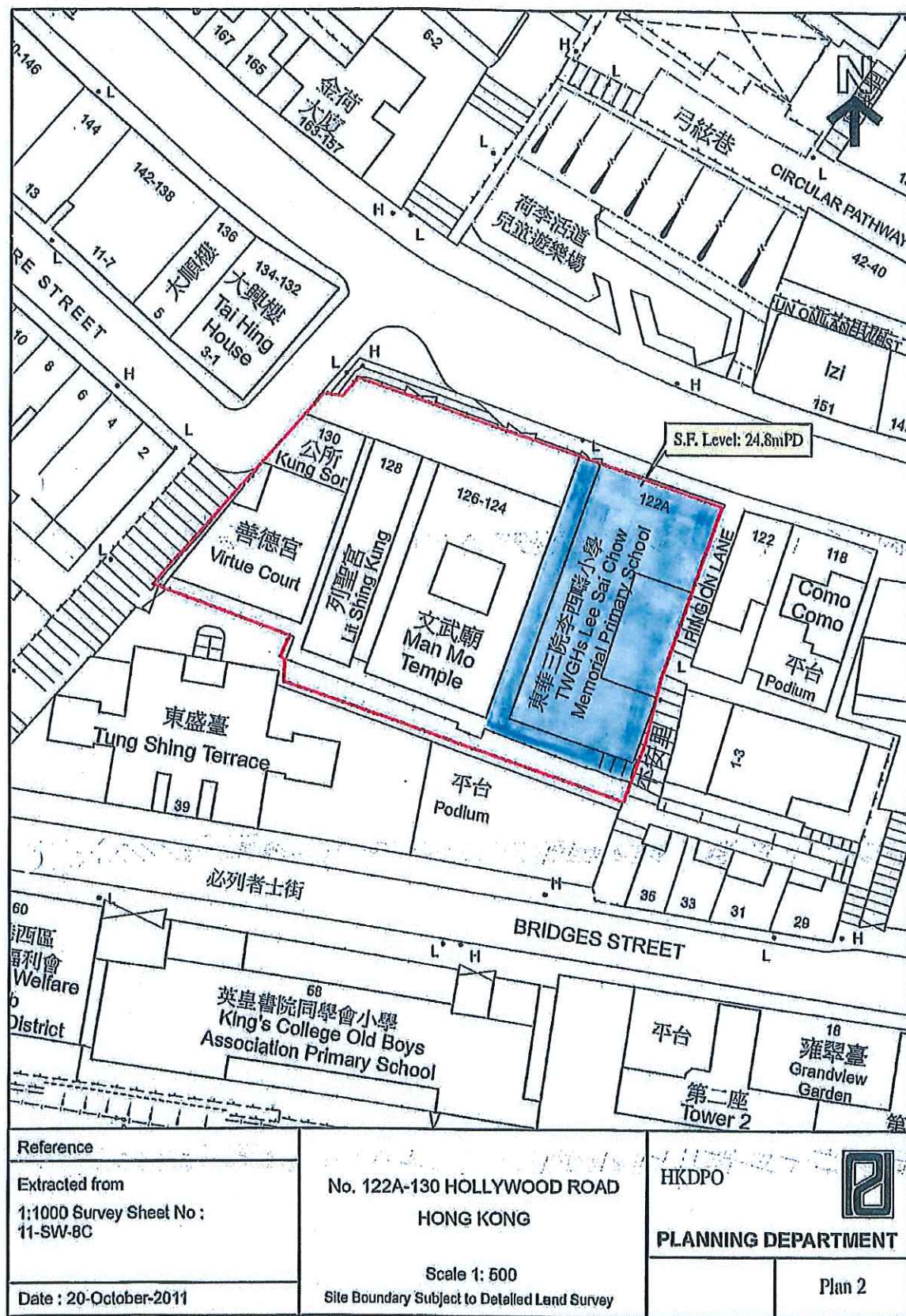
民政事務局  
二零一三年二月

青年宿舍計劃的先導項目選址

|                |                                               |                                    |
|----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| 非政府機構名稱        | 東華三院                                          | 香港青年協會(青協)                         |
| 地點             | 香港上環荷里活道<br>122A 至 130 號<br>(見附錄一的選址平面圖)      | 新界大埔大埔墟<br>寶鄉街 2 號<br>(見附錄二的選址平面圖) |
| 現有用途           | 空置學校                                          | 青年中心                               |
| 用地面積           | 1 632 平方米<br>(其中約有 450 平方米用作興建<br>建議的青年宿舍的結構) | 402 平方米                            |
| 預計可提供的宿<br>位數目 | 約 200 個                                       | 待定                                 |
| 現有用途地帶         | 「政府，機構或社區」                                    | 「政府，機構或社區」                         |
| 地契類別           | 由東華三院擁有的<br>私人土地契約                            | 青協以私人協約方式<br>獲批的土地                 |



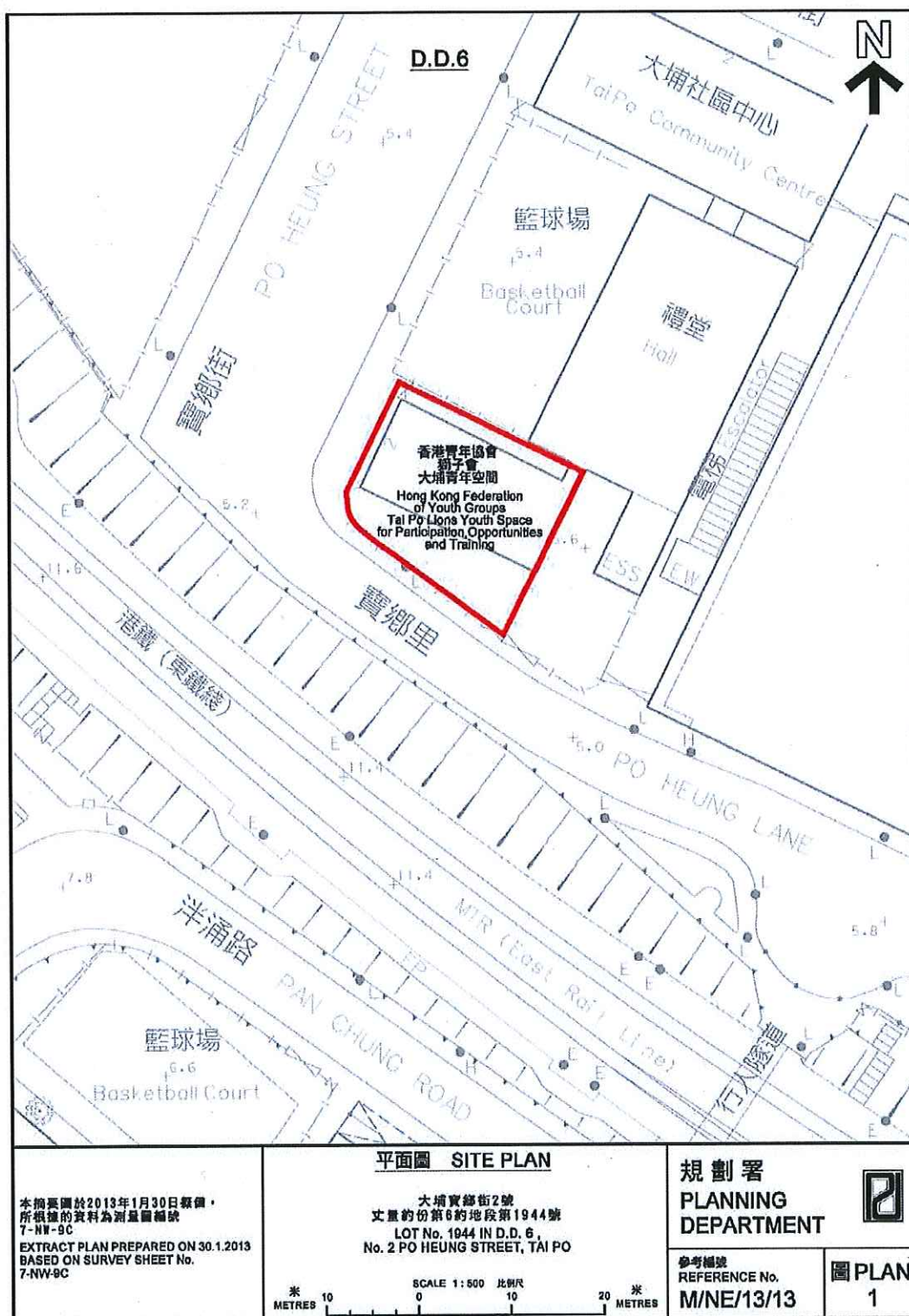
東華三院在青年宿舍計劃下之建議選址平面圖  
上環荷李活道122A至130號



註：紅線為選址地界。藍色範圍為興建建議中青年宿舍之用地。



香港青年協會在青年宿舍計劃下之建議選址平面圖  
大埔寶鄉街2號



註：紅線為選址地界。