

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)612/12-13(07)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

**民政事務委員會
2013年2月18日的會議**

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

青年宿舍計劃

目的

本文件旨在提供有關青年宿舍計劃的背景資料，並重點陳述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員對該計劃提出的意見及關注事項。

背景

2. 行政長官在2011-2012年度施政報告中表示，政府察悉多家非政府機構關注到在職青年希望享有自己的居住空間，而對該等機構擬利用其獲政府批出的部分"政府、機構或社區設施"用地興建青年宿舍的計劃，政府將會積極給予協助。依政府當局之見，擬議措施既可充分利用土地，亦可讓政府善用非政府機構的資源和經驗，為青年提供多一個租金相宜的住宿選擇，並藉此鼓勵青年人積聚資源，為其日後發展作好準備。

3. 在事務委員會2011年11月15日的會議上，政府當局向事務委員會簡介擬議措施的初步框架大綱，相關詳情載於**附錄I**。據政府當局所述，初步框架大綱已綜合了從非政府機構收集到的意見及想法，但詳情仍有待政府當局與有興趣的非政府機構進行更深入的討論，方能作實。鑑於各非政府機構獲批的"政府、機構或社區設施"用地的環境、條件不一，服務理念也有別，青年宿舍的其他具體營運安排及宿舍規則等會由參與的非政府機

構自行決定。民政事務局及其他相關政府政策局和部門會在三大方面(即申請改變土地用途、尋求財政支援以興建及營運青年宿舍，以及興建宿舍的技術支援)向有興趣的非政府機構提供協助。

委員的意見及關注事項

4. 事務委員會曾於2011年10月14日及11月15日兩次會議上，討論政府當局就非政府機構興建青年宿舍的計劃提供協助的措施。委員提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

政策目標

5. 部分委員認為該措施欠缺清晰定位，因為若干非政府機構一直有營辦青年宿舍。另一些委員則對該措施表示支持，認為按照2011-2012年度施政報告所述，該措施已有清晰定位，就是要讓在職青年達致擁有自己的居住空間的期望。委員要求政府當局清楚表明有關措施到底旨在促進青年發展，還是解決青年人的住屋問題。據政府當局所述，青年事務涉及政府多個政策局的政策範疇，而民政事務局是從青年發展著眼，並循該角度制訂上述措施。

青年的住屋需求

6. 有關注意見表示，擬建的宿舍的住客若須於婚後或居住某段時間後遷出，則該等宿舍未必可以滿足青年對享有個人居住空間的需求。部分委員認為，該措施應只作為一項臨時措施，以便在職青年可積累資源以尋求長遠居所。政府當局應考慮引入計分制度，讓已於擬建的宿舍居住了一段較長時期的住客在輪候租住公屋時獲得加分及享有較優先的次序。委員普遍認為，有關為青年提供居所的事宜不能只由政府單一個政策局負責處理或交付非政府機構處理，他們並促請政府當局制訂長遠政策，回應青年對住屋的需求。

7. 政府當局承認，青年住屋需求是政府及房屋委員會需要處理的重要事宜。然而，雖然有若干房屋計劃給予申請租住公屋的長者享有較優先的次序，但對於單身青年應否獲優先編配租住公屋單位，社會仍然未有共識。

宿位的目標數目及地域分佈

8. 委員曾詢問擬提供的宿位的目標數目及其地域分佈，以及首批宿位會於何時推出及所涉宿位數目為何。政府當局表示，當局沒有就提供宿位設定任何目標數目，但希望有興趣參與的非政府機構可盡量善用其獲批的"政府、機構或社區設施"用地。有興趣的非政府機構可用作興建相關宿舍的"政府、機構或社區設施"用地遍佈港九及新界各區。政府當局希望可盡早推出首批宿位，而宿位數目估計有數百個。

入息限額及宿舍租金

9. 委員察悉，就宿舍租客建議的最高入息限額是18至30歲就業人士每月就業收入第七十五百份值(即14,000元)。有意見認為，應將最高入息限額降低至9,000元至11,000元，因為在這個收入範圍內的青年人對該等宿位應該需求最大，但亦最難負擔現時高昂的生活費用及不斷上升的私人單位租金。委員亦關注到宿舍租金是否處於可負擔範圍內，以及是否應該為宿舍租客訂定最低入息限額。有建議認為，應參考本地大學學生宿舍的租金水平來釐定該等宿舍的租金。

10. 據政府當局所述，建議的最高入息限額只是政府當局與有興趣的非政府機構進行初步商討的結果。有關限額與大學畢業生現時的起薪中位數相若，大約為13,000元至14,000元，並應讓非政府機構可靈活訂定合理的宿舍租金，以照顧不同負擔能力的在職青年的需要。政府當局傾向於為宿舍租客訂立最高入息限額而非最低入息限額，以確保可將有限的宿位編配給有真正需要的青年人。

宿位的流轉

11. 鑑於政府當局建議讓租客以最優惠租金先租住兩至三年，然後再以次優惠租金續租一至兩年，部分委員質疑在沒有訂明租約期限的情況下，上述建議對促進宿位流轉會否收效。有些委員認為，租約的總年期可限定在5年左右，以確保宿位的流轉，但另一些委員則建議應將租約期延長至8年，讓租客有更多時間儲蓄金錢以成家立室或支付首期購置單位。政府當局向

委員保證，當局相當重視宿位流轉的情況，並會優化其建議方案。

監察參與的非政府機構

12. 委員關注到如何監察參與的非政府機構的表現。有建議認為，政府當局應制訂一個評核機制，用以監察及評核參與的非政府機構在提供及營運擬建宿舍方面的表現。若發覺有宿舍經營不善，又或有未能遵守政府規定的情況，當局應採取適當行動。政府當局向委員保證，在推展該措施時，非政府機構須按照一個框架運作，而該框架會清楚訂明非政府機構的角色及職責。非政府機構如未能落實該措施，預期它們將需要把其用地交還給政府。

近期的發展

13. 行政長官在立法會2012年7月16日的會議上向立法會發言時宣布，為幫助有興趣的非政府機構及早落實青年宿舍計劃，政府建議全數資助興建青年宿舍的建築費用。首輪目標是為青年人提供3 000個宿舍單位。多個機構已表示有興趣參與該計劃，當中包括香港青年協會、東華三院和香港女童軍總會。政府當局其後於同日舉行新聞發布會，會上民政事務局局長介紹青年宿舍計劃的更多詳細資料，包括服務對象、宿舍租客的入息及資產限額，以及宿舍單位的租金水平及租約期。政府當局發出的相關新聞公報載於**附錄II**。

14. 在2013年1月18日的會議上，事務委員會聽取了政府當局就行政長官2013年施政報告涵蓋的民政事務局政策措施所作出的簡報。據政府當局所述，雖然青年宿舍的目的並非解決青年人長遠的住屋需要，但青年宿舍計劃有助釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，為希望離家居住的青年人緩和現時房屋短缺的情況。為落實該計劃，政府會以先導性質落實兩項位於上環及大埔而條件較成熟的項目，然後檢討成效，而該兩個項目是分別由東華三院及香港青年協會提出。民政事務局正與數間非政府機構磋商有關興建宿舍的事宜，並會探討當中細節。

15. 政府當局會在事務委員會2013年2月18日的會議上，向事務委員會簡介青年宿舍計劃的最新情況。

相關文件

16. 在立法會網站的相關文件的清單連同該等文件的超連結載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部2
2013年2月7日

**政府計劃協助有興趣的非政府機構利用部分已獲
政府批出的"政府、機構或社區設施"用地
興建青年宿舍的措施的初步框架大綱**

- (a) 青年宿舍由非政府機構自行全資興建及全權營運；
- (b) 計劃的宿位應優先提供予現居於香港，擁有香港居留權及在港住滿7年的年青人；
- (c) 計劃是為青年而設，故須為入住的人訂下年齡限制，例如是18至30歲(以申請入住時計算)；
- (d) 計劃的服務對象應為在職青年；
- (e) 為了有效運用資源，計劃應為申請入住的人士訂下某些入息及資產限制。一個較有彈性、能讓更多年輕人受惠的指標可能是18至30歲就業人士每月就業收入第七十五百份值¹。資產方面，可訂於介乎單身人士申請公共房屋的資產淨值(即193,000港元)與單身人士以往申請居者有其屋計劃的資產限額(即265,000港元)之間的某個數目。另外，申請人須在以往和現在並無擁有或與他人共同擁有任何本地住宅物業，或以公司名義持有任何本地住宅物業；
- (f) 這計劃是從青年發展的角度出發，希望鼓勵年輕人在初投入社會的階段可以更好地裝備自己，而不是解決他們長期的住屋需要，所以租約應有期限。當局認為可以考慮的模式是以最優惠租金先租兩至三年，然後再以次優惠租金續租一至兩年，以確保宿舍單位的流轉；
- (g) 由於可供發展的用地處於不同地區，各非政府機構的營運成本亦會有差異，所以宿舍租金的釐定，需要有一定的彈性；及
- (h) 切合青年發展的需要，在提供宿舍的同時，最好也安排有青年活動的共用空間和設施。

資料來源：立法會CB(2)262/11-12(02)號文件

¹ 根據政府統計處提供的資料，2010年度18至30歲就業人士的每月收入的第七十五百份值為14,000港元。

附錄 II**新聞公報**

民政事務局局長出席聯合記者會開場發言（附短片）

* * * * *

以下是民政事務局局長曾德成今日（七月十六日）在添馬政府總部出席聯合記者會的開場發言：

行政長官今日宣布落實政綱的第一批措施，裏面有兩項是民政事務局的工作範圍。

第一，青年宿舍。行政長官在他的政綱裏，表明「支持及鼓勵非牟利團體為青年人提供宿舍」。民政事務局一直與從事青年工作的非政府機構緊密合作，包括商討提供青年宿舍事宜。我們認為，青年在成長中過渡到獨立生活，住房問題是一個關鍵因素，這是我們扶助青年發展的重要一環。為落實行政長官的政綱，對於非政府機構計劃在其原本「政府／機構或社區」用地上興建青年宿舍，政府打算撥款全數資助建築費用，目標是提供3,000個住宿單位。

這些青年宿舍會由非政府機構以自負盈虧的模式運作，政府將會擬出一個框架，讓非政府機構各自規定具體的細則。

初步考慮，申請資格方面，主要是在職的單身青年，以及少量已婚夫婦，年齡介乎18至35歲以下，入息限額方面，單身人士上限建議為這個年齡群組的就業收入的第75百分位，即約港幣17,000元。二人家庭的限額為此水平的兩倍。申請人不可在港擁有住宅物業。至於他們的總資產淨值限額，單身人士上限約為港幣265,000元。二人家庭的限額為兩倍。

租金方面，考慮不應超過附近地區質素相若單位市值租金的50至60%。首份租約應至少兩年，經檢討後可以續租一至兩年，但總租住期不得超過五年，以確保宿舍流轉運用，讓更多青年人受惠。

近日已經有好幾個青年服務機構對這計劃表明了強烈興趣。民政事務局會跟進計劃的籌備和統籌工作。

第二個項目是社會企業發展基金。近幾年來，社會企業在香港有明顯的發展。不僅有幾百家社企在香港立足，而且我們建立了相關的培訓、輔導、支援等系統，社企的理念亦逐漸為社會所接受。政府推出的「伙伴倡自強」計劃，先後在二〇〇六至〇七年和二〇一一至一二年兩次撥款各港幣一億五千萬元，提供種子基金支援新成立社企的初期營運，至今已支持成立約130家社企。由我主持的社企諮詢委員會近期的研究，認為在直接資助以外，可以用貸款方式，扶助社企創立、發展和壯大。

行政長官在他的政綱中，在「社會參與」題目下，提出了設立「社會企業發展基金」。我們計劃向獎券基金申請撥款港幣五億元，成立這個社企發展基金，專門向社企提供貸款或貸款保證。我們會參考微型信貸的經驗，並且聯繫各有關方面，使貸款真正能有助社企按照市場規律成功營運，發展壯大。

完

2012年7月16日（星期一）
香港時間19時09分

附錄III

青年宿舍計劃 相關文件

委員會	會議日期	文件
立法會	2011年10月12日 (議程第II項)	會議議程 2011-2012年度施政報告
民政事務委員會	2011年10月14日 (議程第III項)	會議議程 會議紀要
民政事務委員會	2011年11月15日 (議程第IV項)	會議議程 CB(2)262/11-12(02) 會議紀要
立法會	2012年7月16日	會議過程正式紀錄第15712頁
民政事務委員會	2013年1月18日 (議程第IV項)	會議議程 政府當局有關"2013年施政報告——民政事務局的政策措施"的文件

立法會秘書處
議會事務部2
2013年2月7日