

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本局檔號 OUR REF:
來函檔號 YOUR REF:
電話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

香港 中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
工務小組委員會秘書
鍾蕙玲女士

鍾女士：

工務小組委員會

41QJ—青年宿舍計劃—香港青年協會的建造工程

立法會工務小組委員會於2016年5月11日會議中討論「青年宿舍計劃—香港青年協會的建造工程」。議員要求我們提供關於青年宿舍計劃的資料，我們的回應如下：

租金水平

2. 青年宿舍屬青年發展政策措施，我們必須確保青年租戶可利用這段時間累積各種資本，支持日後個人發展。就租戶可負擔的宿舍租金水平而言，我們規定租金水平不能超過鄰近地區面積相若單位市值租

金的百分之六十。因此「市值租金」的百分之六十是宿舍租金的上限。非政府機構可收取較這上限為低的租金(見下文第 6 段)。

3. 市區單位一般比新界單位租值高，而相比起入住新界宿舍的租戶，入住市區宿舍的租戶亦可節省交通費及上下班交通時間，故繳交不同的租金亦屬合理。此外，由於非政府機構須以自負盈虧原則營運青年宿舍，而各宿舍的規模、設施與服務亦不盡相同，如劃一租金水平，或會導致某些機構未能達致收支平衡，影響機構參與計劃的意欲，最後或會減少可受惠青年的數目。如採納將租金與個別租戶收入水平掛鉤的方法，會增加計劃的行政成本，亦需要租戶定期申報收入，增添租戶的麻煩。此舉亦可能令部分非政府機構有較大誘因錄取收入較高的申請者，以增加租金收入，因而令收入較低的申請者未能受惠。

4. 就有關如何釐訂市值租金的水平，我們會認真考慮議員的建議，加入測量師作估價的可能性。舉例來說，我們可以要求非政府機構委託獨立測量師評估市值租金水平，再交由政府相關部門審核，並以此為準訂出宿舍的租金水平。

5. 就香港青年協會(青協)位於大埔的項目而言，由於項目預期於 2018 年落成，為了更準確計算大埔區內面積相若單位的市值租金，青協除了參考差餉物業估價署所提供的數據外，亦同時考慮委託獨立專業測量師評估，希望藉此訂定客觀合理的租金水平。根據青協提供的初步資料，以 2016 年市值租金的六成計算，青年宿舍單人房月租約為 2,300 元。

6. 就元朗的項目而言，保良局將參考在宿舍營運時當區相類單位的租金成交價，把租金訂在不超過相關市值租金百分之五十水平。按保良局所取得的初步

資料計算，青年宿舍單人房月租以現時價格估算約為 1,700 元。

7. 根據青年宿舍的政策框架，一人家庭申請者的收入水平，不得超過 18 至 30 歲就業人士每月收入的第 75 個百分值。根據政府統計處最新的資料，截至 2015 年，該數值為 18,000 元。就算以 18 至 30 歲就業人士每月就業收入的中位數(2015 年為 13,000 元)計算，青協及保良局青年宿舍的租金亦分別只佔收入中位數百分之十八及十四，相信青年租戶應能負擔。

8. 至於其他三間位於市區(即上環、旺角及佐敦)的青年宿舍，由於尚未進入詳細設計階段，有關非政府機構並未就有關青年宿舍單位的租金作出估算。然而，根據我們初步搜集的資料，粗略估計在有關地區面積相約，設計實而不華的單位的市值呎租約為 42 至 60 元，以市值六成計算，該三間青年宿舍單人房租金約為 3,000 元至 3,500 元，即 18 至 30 歲就業人士每月就業收入中位數(2015 年為 13,000 元)的百分之二十三至二十七左右(如以收入第 75 個百分值估算，租金則為百分之十七至十九)，相信亦是青年租戶能夠負擔的水平。正如上文第 3 段所述，居住於市區宿舍的租戶可節省交通費及交通時間，故繳交較高租金亦屬合理。反之若所有租金劃一，居住於新界地區宿舍的租戶便會覺得政策不公平。

政府的監管

9. 政府會與每一個非政府機構獨立簽訂「資助及營運協議」，機構須按協議的條款營運青年宿舍，以達致政府的政策目標。協議的主要內容載於附件。非政府機構亦須另行與各租戶簽署租約。若青年宿舍無法按照協議營運，政府有權要求機構退還青年宿舍的

建築費用。由於不同的項目及機構各有獨特之處，我們會就有關的特殊情況，考慮在協議中另行添加相關條款。

10. 至於地契方面，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各項目的地契，以確保青年宿舍按照政府的政策目標發展。如青年宿舍違反契約條件或終止運作，政府會保留權利收回土地並接管有關建築物。我們會就每個青年宿舍項目的個別情況，與該區地政處及有關非政府機構商討，擬訂每張地契的詳情。

其他政策原則

11. 如租戶在租住青年宿舍期間懷孕：青年人發展多元，為讓更多青年人可以受惠於青年宿舍政策，我們會給予非政府機構若干酌情權，協助情況特殊的申請者或租戶。即使該青年未能符合某些入住資格，但如果非政府機構認為入住宿舍將對其個人發展有好處，機構可以靈活調配宿位總數的百分之五，接納一些未必完全符合入住資格的個案。這項酌情權也適用於在租住青年宿舍期間懷孕的個案。

12. 可否同時申請公共房屋(公屋)及青年宿舍：只要青年申請者符合有關的入息及資產限額，便可同時申請公屋及青年宿舍。然而如獲派其中一項的單位，便須放棄另一項的申請。在公屋配額及計分制下，即使申請被凍結，申請者仍可繼續累積分數。由於青年宿舍及公屋同樣受大量公帑資助，容許單身年青人在居於青年宿舍期間，繼續在配額及計分制下輪候公屋和累積分數，等同提供雙重資助，對其他在配額及計分制下亦有迫切住屋需要，而又未能入住青年宿舍的公屋申請者造成不公。

13. 如何確保租戶適時遷出：正如上文所述，非政府機構須與各租戶簽署租約，列明租戶須於合約完結及不再獲得續約時遷出宿舍。我們亦會在「資助及營運協議」中列明，非政府機構須在租住期間內與各租戶保持溝通，尤其在租約接近完結時，須提供銜接支援，讓其適時遷出宿舍。

青協青年宿舍

14. 青協的工程計劃包括拆卸及重置青年空間，以及興建一間青年宿舍。大樓的總建築樓面面積約為4 040平方米，包括約3 460平方米的青年宿舍及約580平方米的青年空間。青年空間將以原本大小重置，亦將會繼續由社會福利署提供的資助支持營運。原有的青年發展服務將會保留。

15. 就建築工程的費用而言，若撥款獲得通過，政府會密切監察項目的建築進度，並督促青協嚴謹控制開支。青協亦有信心將總開支控制在預算之內。若出現除通漲以外的超支情況，青協會承擔有關開支。

16. 青年宿舍計劃獨特，而青協的青年宿舍項目亦將是計劃下首個落成的項目。然而，青協已具有興建、管理及營運活動及住宿場所的豐富經驗，其中包括位於北角百福道的香港青年協會大廈，樓高25層，總樓面面積約為9,444平方米；以及位於西貢大網仔路的香港青年協會賽馬會西貢戶外訓練營，營地總樓面面積為9,675平方米，共提供460個宿營床位。

青年宿舍的財務預算

17. 由於青協大埔青年宿舍只有78個單位，因此宿

舍管理以簡樸為原則，並盡量採用智能方式運作，以期減低人力投放，達致更高成本效益。若以單人房月租 2,300 元及百分之九十五入住率來計算，預計大埔青年宿舍每年租金收入約為 204 萬，而用於保安、清潔、日常保養和維修、保險及公共地方水電費及雜項支出，預算為每年 180 萬，其中保安及清潔佔 35%、保養和維修佔 34%、保險及公共地方水電費及雜項支出則佔 31%。如有盈餘，將首先撥入「維修儲備基金」，以應付日後法例規定的驗電、驗窗、驗樓及大型樓宇維修支出；如再有餘數，將撥入指定儲備，全數只供用於大埔青年宿舍，不會用於其他地方。

18. 至於其他機構的青年宿舍，由於尚未踏入詳細設計階段，暫時未有準確的財政預算。待日後有關項目向立法會財務委員會申請撥款時，我們會提供較具體的財務預算，供議員參考。

選擇租戶的準則

19. 青協大埔青年宿舍將首先審核申請人是否符合基本入息、資產及年齡等資格，再按其他考慮因素，包括申請人現時的居住面積、居住環境、出外居住的逼切性和工作性質等，透過申請人提供的客觀資料及面試機制，進一步評估有關申請的優先次序。此外，為了照顧個別特殊需要的申請，青協會根據青年宿舍的政策框架，考慮酌情接納特殊個案入住，惟數目不可多於宿位總數的百分之五。

20. 謝謝議員對青年宿舍政策的關注。

民政事務局局長

(馮浩賢



代行)

2016年5月17日

副本送

財經事務及庫務局（經辦人：蔡雪蓉女士）

傳真：2523 5722

「資助及營運協議」的主要內容

租金及租約期

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百分之六十。租金包含所有用於管理、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、地租、差餉等。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

2. 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。

入息限額

3. 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 百份值(2015 年數據為 18,000 元)，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。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

4. 一人家庭的總資產淨值不得超逾港幣 30 萬元，二人家庭者則不得超逾 60 萬元。民政事務局會定期按適當的消費物價指數，調整有關限額。

5. 租戶只須在申請入住時接受入息及資產限額審查，續租時則毋須再受審查。

彈性審批入住申請

6. 非政府機構可以靈活調配宿位總數中的百分之

五，以接納未完全符合上述資格，但情況特殊的申請。

物業擁有權

7. 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

8. 青年宿舍將對三類獲分配青年宿舍單位的青年作以下安排：

- (a) 申請公屋的單身青年 — 青年宿舍租戶在接納宿舍租約後，須從公屋輪候冊撤回申請，且於租住宿舍期間不得再次申請公屋；
- (b) 申請公屋的二人家庭，而兩名申請人均獲分配青年宿舍單位 — 有關青年宿舍租戶在接納宿舍租約後，須從公屋輪候冊撤回申請，且於租住宿舍期間不得再次申請公屋；
- (c) 與家人一同申請公屋者 — 若有關申請已列於輪候冊上，為避免申請人的個人決定影響家人，並造成家庭糾紛，有關家庭的申請將不受影響。若家庭獲配公屋單位時，有關青年已遷入青年宿舍，該青年須通知房屋署。其戶籍不會被取消，而是被當作「暫時遷離」公屋，一如在香港境外就業或就醫人士。此外，有關青年宿舍租戶的收入，仍然納入「富戶政策」下入息及資產申報範圍之內。

9. 宿舍租戶可繼續申請資助出售單位，而本身為居屋居民的青年宿舍租戶亦無須就租住青年宿舍通知房屋署。

營運宿舍的盈餘的運用

10. 就盈餘的運用，我們有以下要求：

- (a) 非政府機構須首先設立一個「強制性儲備」，而儲備水平應足以應付營運期內宿舍的維修需要；
- (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，撥往支持機構的其他非牟利服務；及
- (c) 民政事務局保留最終酌情權，可拒絕參與計劃的非政府機構調撥來自營運有關青年宿舍的盈餘作其他用途。

其他營運條件

11. 非政府機構須在租住期間內與各租戶保持溝通，尤其在租約接近完結時，須提供銜接支援，讓其適時遷出宿舍。

12. 機構須每年向政府提交經由核數師審核的財務報告，有關資料須上網，供公眾人士查閱。

13. 若青年宿舍無法按照協議營運，政府有權要求機構退還青年宿舍的建築費用。