

二零一五年十二月十一日
討論文件

立法會 CB(2)426/15-16(01)號文件

**立法會民政事務委員會
青年宿舍計劃 -
保良局元朗馬田壩青年宿舍的施工前工作**

目的

保良局根據政府的青年宿舍計劃，擬於元朗興建青年宿舍。本文件旨在就有關宿舍的擬議施工前工作，徵詢委員意見和徵求委員支持。

背景

2. 為釋放非政府機構現有未盡其用土地的發展潛力，並滿足部分在職青年擁有自己居住空間的期望，行政長官在二零一一至一二年《施政報告》中宣布推行青年宿舍計劃，由政府全數資助非政府機構在擁有的土地上興建青年宿舍，而獲資助的非政府機構則須把租金水平訂在不超過鄰近地區面積相若單位市值租金的 60%。

3. 青年宿舍計劃的目標租客是 18 至 30 歲並屬香港永久性居民的在職青年(包括自僱人士)。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七十五個百分值(二零一四年為 17,000 元)，二人家庭申請者的家庭收入水平，則不得超過一人家庭的一倍。一人家庭和二人家庭的總資產淨值限額分別不得超過港幣 30 萬元及港幣 60 萬元。

4. 現時在青年宿舍計劃下進行的工程計劃共有五個，包括保良局位於元朗的工程計劃、香港青年協會位於大埔的工程計劃、東華三院位於上環的工程計劃、香港青少年發展聯會位於旺角的工程計劃和香港女童軍總會位於佐敦的工程計劃。有關撮要載於附件 A。

工程計劃的範圍和性質

5. 保良局工程計劃的工地位於元朗馬田壩，佔地 6 340 平方米。我們建議把部分工程計劃提升為甲級工程，有關範圍包括：

- (a) 擬建青年宿舍的詳細設計，包括工地入口的道路擴闊工程；
- (b) 為施工前工作（例如土地勘探、地形測量、樹木調查、喉管探測等）擬訂招標文件，並評估有關投標；
- (c) 準備土力評估、交通影響評估和初步環境檢討；及
- (d) 管理和監督施工前工作的合約。

6. 有關擬建青年宿舍的工地位置圖和剖面圖載於附件 B，而構思圖則載於附件 C。

7. 我們會把工程計劃範圍其餘的工程（即青年宿舍的建築工程），保留為乙級工程。青年宿舍內將設有一幢高 24 層的住宿大樓，而一樓會設置園景美化的中空平台層，方便該處讓風滲入。管理及公用設施（包括圖書室、多用途室、洗衣房、公用廚房和公用客廳）會設於地下，而停車場和機電設施則設於地庫。

8. 宿舍的總建築樓面面積約為 39 000 平方米，合共可建 1 248 個宿舍單位（816 個一人單位和 432 個二人單位），但須視乎最終設計而定。

理由

9. 青年宿舍計劃的目的是：

- (a) 提供一個可行的選擇，以滿足現時希望擁有自己居住空間的青年人的需求；
- (b) 讓這些青年租戶有機會為日後發展作儲蓄；以及
- (c) 釋放非政府機構現有未盡其用土地的發展潛力。

10. 總體來說，社會各界歡迎有關措施，並促請政府加快興建青年宿舍。民政事務局一直積極協助有興趣興建青年宿舍的非政府機構推動各項工程計劃。我們有需要早日展開興建工程，以惠及更多青年人。

11. 保良局計劃於元朗馬田壘興建一座青年宿舍。有關用地由恒基兆業地產集團主席李兆基博士捐予保良局。擬建的宿舍會提供約 1 680 個宿位。保良局必須展開施工前工作，擬訂擬議青年宿舍的設計，以及為設計工作而勘探土地。由於保良局內部並沒有處理這類專門工作的人力資源和專才，因此該局須委聘顧問及承建商進行施工前工作。

12. 為確保青年宿舍按照政策目標和既定規章發展及營運，我們會與保良局簽訂一份資助及營運協議，訂明雙方的權利和責任，例如保良局管理和營運青年宿舍所須遵守的規範。

對財政的影響

13. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 6,810 萬元，分項數字如下：

	百萬元	
(a) 顧問費用（詳細設計、管理和監督 施工前工作的合約、擬訂招標文件 並評估有關投標）	52.8	
(b) 土地勘探、土力評估及工程、交通影 響評估、初步環境檢討、地形測量、 樹木調查和喉管探測	2.6	
(c) 應急費用	5.5	
小計	60.9	（按二零一五年 九月價格計算）
(d) 價格調整準備	7.2	
總計	68.1	（按付款當日價 格計算）

14. 建議如獲通過，有關分期開支安排如下：

年度	百萬元 (按二零一五年 九月價格計算)	價格調整因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2016 – 2017	19.2	1.05875	20.3
2017 – 2018	26.7	1.12228	30.0
2018 – 2019	15.0	1.18961	17.8
	60.9		68.1

15. 我們按照政府對二零一六至一九年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新一組假設，制訂按付款當日價格計算的預算。

16. 擬議的施工前工作不會帶來經常性開支。

公眾諮詢

17. 我們在二零一五年七月徵詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的意見，委員均強烈支持此工程計劃，並通過決議，促請所有有關決策局及部門合作，以期工程計劃可如期推行。在二零一五年九月，規劃署就元朗分區計劃大綱圖的建議修訂，包括保良局青年宿舍工程的所需修訂，徵詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的意見，得到委員會的支持。二零一五年十一月，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意元朗分區計劃大綱圖的建議修訂，並同意分區計劃大綱草圖及其註釋適合根據城市規劃條例第五條的規定展示，以供公眾查閱。

徵詢意見

18. 請委員就上述建議提出意見。若上述建議獲得委員支持，我們會提交有關建議予工務小組委員會考慮。

民政事務局

二零一五年十二月

附件 A

現行青年宿舍計劃項目的詳情

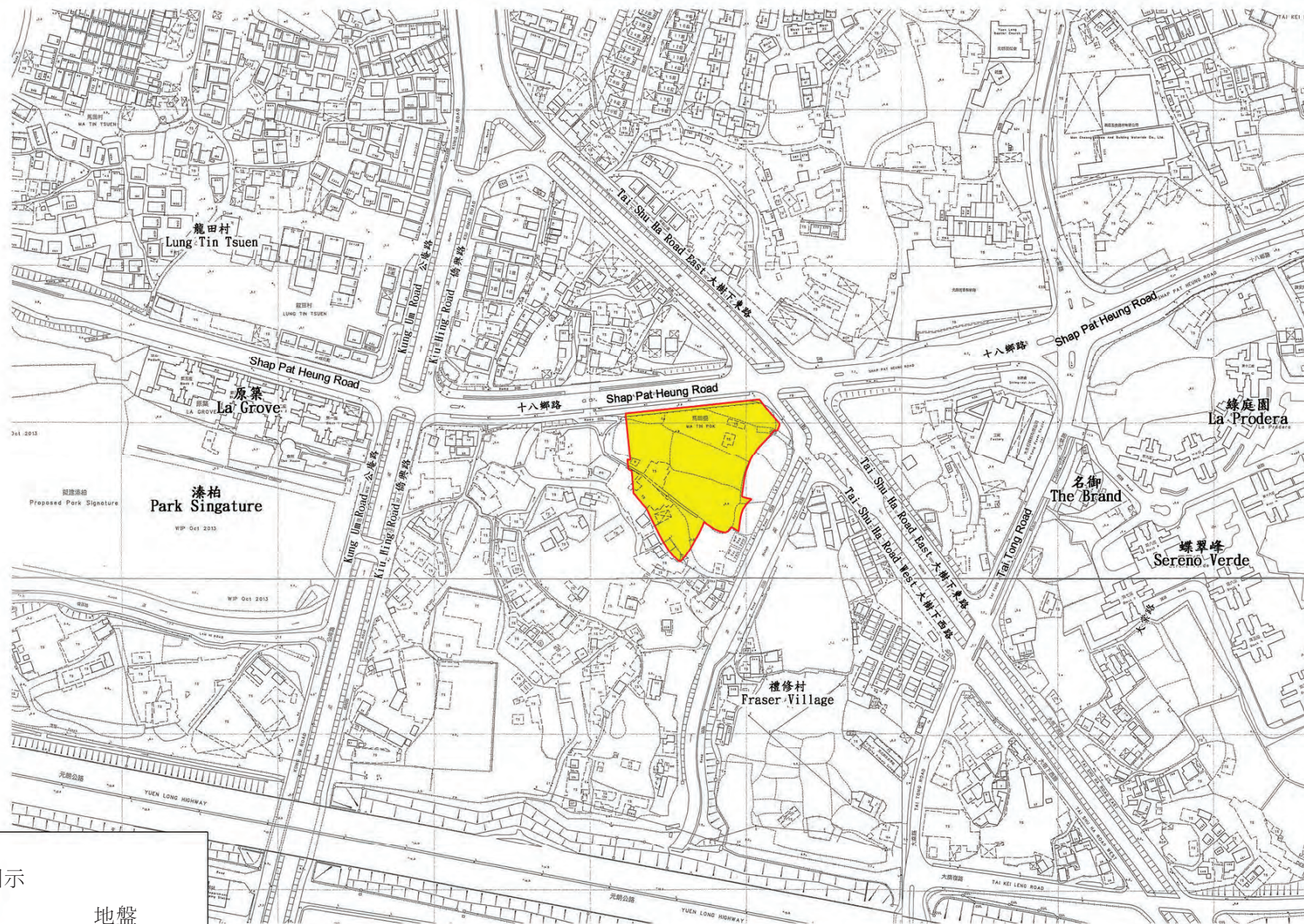
	非政府機構名稱	用地	估計的房間數目*	估計的宿位數目*
1	東華三院	上環荷李活道 122A 至 130 號／內地段 338 號	210	302
2	香港青年協會	大埔墟寶鄉街 2 號／第 6 約地段第 1944 號	78	80
3	香港青少年發展聯會	大角咀鴉蘭街 9 號／九龍內地段 6223 號	72	90
4	香港女童軍總會	西九龍渡船街與佐敦道交界／建議九龍內地段 11128 號	534	534
5	保良局	元朗馬田壘十八鄉路與大樹下西路交界	1 248	1680
總數			2 142	2 686

Annex B

Site Location Plan and Sections

附件B

工地位置圖和剖面圖



LEGEND 圖示



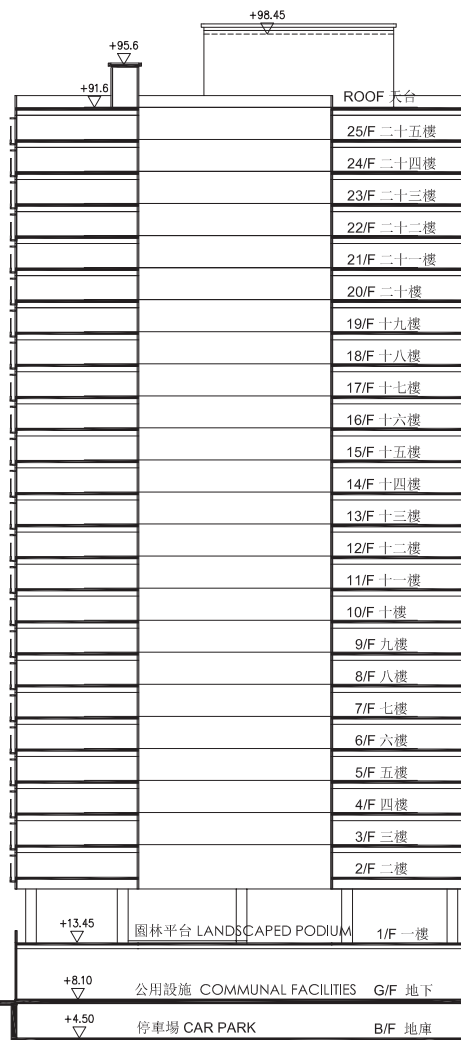
地盤

地盤位置圖

Figure 4

VISION

弘域城市規劃顧問有限公司
VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.
香港北角德輔道 9-23 號奕奕中心 20 樓 C 室
Unit C, 20/F., Seabright Plaza, 9-23 Shek Street, North Point, Hong Kong.
Tel : (852) 2566 9988 Fax: (852) 2566 9978 E-mail: vision@visionplanning.com.hk



剖面圖 A-A
SECTION A-A

NOTES :
DO NOT SCALE DRAWINGS.

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

ARCHITECT

STUDIO | RCM

18/F | Xiu Hua Commercial Building
211-213 Jaffe Road | Wan Chai | HK
Tel: 3583-2000 | Fax: 8143-1130
Email: mail@studiorca.com

STUDIO | RAYMOND CHAU |
ARCHITECTURE | LIMITED

PROJECT NAME

PROPOSED REZONING FROM "G/C(1)" & "V"
ZONES TO "G/C(5)" ZONE AT VARIOUS LOTS
IN D.D. 120 & ADJOINING GOVERNMENT LAND,
MA TIN POK, YUEN LONG, NEW TERRITORIES

DRAWING TITLE

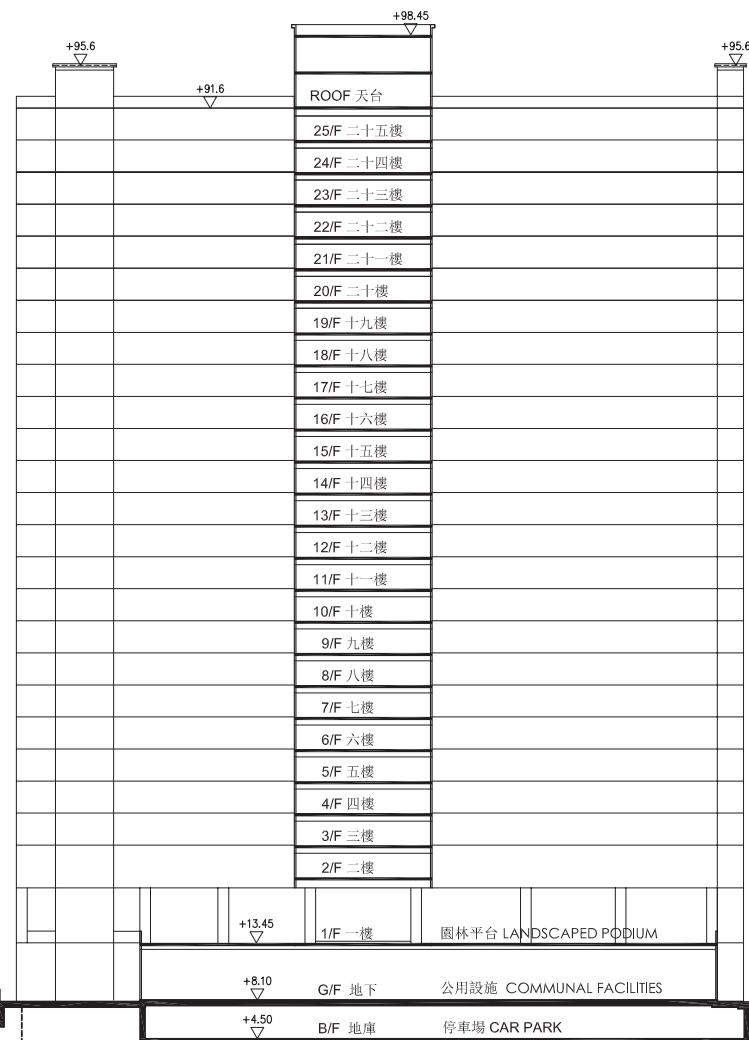
剖面圖 A-A
SECTION A-A

DRAWN BY FK	CHECKED BY RC
SCALE 1:500	DATE 06.05.2015
JOB NO. 1435	DRAWING NO. A-006

二樓 - 二十五樓
樓層高度三米
2/F - 25/F
FLOOR HEIGHT 3.00m

1/F 6.0米
G/F 5.5米
B/F 3.6米

B.L.
地盤邊界



剖面圖 B-B
SECTION B-B

NOTES :
DO NOT SCALE DRAWINGS.

REVISION		
NO.	DATE	DESCRIPTION

ARCHITECT
STUDIO | RCA
18/F | Xiu Hua Commercial Building
211-213 Jaffe Road | Wan Chai | HK
Tel: 3583-2000 | Fax: 8143-1130
Email: mail@studiorca.com

STUDIO | RAYMOND CHAU |
ARCHITECTURE | LIMITED

PROJECT NAME

PROPOSED REZONING FROM "G/A(1)" & "V"
ZONES TO "G/A(5)" ZONE AT VARIOUS LOTS
IN D.D. 120 & ADJOINING GOVERNMENT LAND,
MA TIN POK, YUEN LONG, NEW TERRITORIES

DRAWING TITLE
剖面圖B-B
SECTION B-B'

DRAWN BY	FK	CHECKED BY	RC
SCALE	1:500	DATE	06.05.2015
JOB NO.	1435	DRAWING NO.	A-007



從東面望向大樓的構思圖

Perspective View from Eastern Direction (Artist's Impression)