

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)490/15-16(03)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2015年12月22日的會議

立法會秘書處擬備的最新背景資料簡介

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")委員就該計劃提出的意見及關注事項。

背景

2. 前行政長官在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，上述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，為青年提供另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。政府在2012年7月宣布，其首輪目標是為青年人提供3 000個宿舍單位。

3. 在2013年2月，政府當局計劃以先導性質推出兩個條件較成熟的項目，再檢討成效，然後才繼續開展其他項目。該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(下稱"青協")位於大埔的項目。據政府當局所述，其他非政府機構的建議未如此兩個項目成熟。然而，政府當局會與有關的非政府機構繼續進行商討。非政府機構發展、營運及保養青年宿舍的框架載述於政府當局的文件(立法會CB(2)612/12-13(06)號文件)第6至18段。

4. 行政長官在2014年的施政報告中宣布，除位於荷里活道及大埔的兩個項目外，政府當局會進一步推展兩個分別位於旺角及佐敦的新項目。預計該4個項目合共可為青年人提供約1 000個出租宿位，而首批宿位最早可於2016-2017年度建成。

委員的意見及關注事項

5. 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青年宿舍計劃的初步框架大綱。事務委員會於2013年2月18日的會議上進一步討論青年宿舍計劃的最新進展。

政策目標

6. 部分委員認為相關措施欠缺清晰定位，因為若干非政府機構一直有營辦青年宿舍。另一些委員則對相關措施表示支持，認為相關措施已有清晰定位，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青年宿舍計劃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，並循該角度制訂有關措施。

7. 部分委員關注到，青年宿舍的住客若須於婚後或居住某段時間後遷出，則青年宿舍計劃未必可以滿足青年對享有個人居住空間的需求。部分其他委員認為，該計劃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。亦有建議認為，長遠而言，政府當局應為青年宿舍計劃訂定一個具體目標，包括擬興建的宿舍單位數目，以及政府擬透過該計劃協助的目標群組。

8. 政府當局表示，青年宿舍計劃的目的是為了釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，並為希望離家居住的年青人緩和現時房屋短缺的情況。青年宿舍計劃擬作為一項措施，以滿足部分年齡介乎18至30歲的在職青年對在一段時間內擁有自己居住空間的渴望。雖然青年宿舍計劃的目的並非解決年青人長遠的住屋需要，但該計劃能夠提供機會讓年青人為日後發展作儲蓄。

9. 委員普遍認為，有關為青年提供居所的事宜不能只由單一政府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，以回應青年對住屋的需求。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公共房屋(下稱"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公屋單位，社會仍然未有共識。

入息限額及宿位的流轉

10. 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分值。有意見認為，應將最高入息限額降低，藉以令更多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的在職青年受惠。委員亦關注到宿舍租金是否定於可負擔範圍內，以及是否應該為宿舍租客訂定最低入息限額。

11. 據政府當局所述，建議的最高入息限額是政府當局與有興趣的非政府機構進行初步商討的結果，當局應准許非政府機構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。

12. 為促進宿舍單位流轉運用，政府當局建議，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5年。政府當局又建議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。然而，部分委員認為，政府當局建議無須要求租戶在續租時接受入息及資產限額審查，是違反促進宿舍單位流轉的原則。政府當局解釋，有關建議是為了顧及青年宿舍計劃旨在鼓勵儲蓄此獨特目標。

申請公屋的資格限制

13. 部分委員認為，青年宿舍計劃所訂的資格準則過於嚴苛，尤其是在申請公屋的資格限制方面。根據政府當局的建議，雖然年青人可同時輪候公屋和青年宿舍，但一旦獲編配宿舍單位，宿舍租戶便不可繼續輪候公屋。委員詢問該建議背後有何理據。政府當局表示，青年宿舍計劃獲政府提供大額補貼，全數資助青年宿舍的建設費用，因此，當局認為讓該等宿舍租戶繼續輪候公屋是不恰當的。

租金水平

14. 鑒於非政府機構須將其宿舍租金維持於可以負擔的水平，部分委員關注到，非政府機構會否將其宿舍的租金維持於一個可以負擔的水平，而在定出宿舍的詳細設計及公用設施時，會否緊守"實而不華"的原則。該等委員認為，政府應訂定一

個標準租金水平予非政府機構遵從，而相關租金應維持於一個較低及可以負擔的水平。亦有建議認為，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。

15. 政府當局表示，參與青年宿舍計劃的非政府機構訂定的相關租金水平不應超過附近地區面積相若單位市值租金的60%。該等租金會用作支付所有開支，例如管理費、清潔費、水電費、地租和差餉等。非政府機構在釐定宿舍租金水平時，亦應妥為顧及在職青年的收入水平。此外，當局亦會規定非政府機構須遵從宿舍設計應該“實而不華”的原則。

監察參與的非政府機構

16. 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。

近期發展

17. 政府當局將會在事務委員會2015年12月22日舉行的下次會議上，就保良局元朗馬田壘青年宿舍的施工前工作諮詢事務委員會，並尋求委員支持。

相關文件

18. 在立法會網站的相關文件的清單載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年12月18日

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
	2011年11月15日 (議程第IV項)	會議議程 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 會議紀要
立法會	2013年1月30日	會議過程正式紀錄第3883至3885頁
民政事務委員會	2013年2月18日 (議程第VI項)	會議議程 會議紀要
	2014年1月24日 (議程第I項)	會議議程 會議紀要
立法會	2014年10月22日	會議過程正式紀錄第454至456頁
	2014年12月17日	會議過程正式紀錄第2671至2677頁
民政事務委員會	2015年2月6日 (議程第IV項)	會議議程 會議紀要