

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
民政事務委員會秘書
麥麗嫻女士

麥女士：

民政事務委員會
青年宿舍計劃 -

保良局元朗馬田壘青年宿舍的施工前工作

立法會民政事務委員會於2015年12月22日會議中討論「青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壘青年宿舍的施工前工作」。議員要求我們提供更多關於青年宿舍政策的資料，現整理如下：

青年宿舍項目的最新進展

2. 除保良局項目外，尚有另外四個青年宿舍項目正在進行中，其進展如下：

- (a) 東華三院(上環)：項目的技術可行性聲明已經完成，並獲政府批准。由於用地毗連屬法定古蹟的文武廟，當局曾於二零一五年三月四日和六月四日，兩度徵詢古物諮詢委員會(“古諮

會”)的意見。有關項目，包括其設計，已於同年六月得到古諮會通過。東華三院現正進行技術評估，在修訂其城市規劃申請後，將提交予城市規劃委員會(“城規會”)考慮。待獲城規會通過後，有關項目便會進入詳細設計階段。

- (b) 香港青年協會(大埔)：除青年宿舍外，擬建的綜合大樓亦設有青年中心，而該青年中心的建造費用將由獎券基金撥付。我們現正處理該項目的詳細設計，並已進入最後階段。我們計劃於二零一六年上半年諮詢立法會民政事務委員會，然後就該項目的主要工程向工務小組委員會申請撥款。
- (c) 青少年發展聯會(“青發聯”)(旺角)：青發聯擬備有關項目的技術可行性聲明的工作已處於最後階段，並計劃於二零一六年上半年諮詢油尖旺區議會。同時，青發聯現正根據用地的擬議住宿機構用途，修訂其發展計劃申請供城規會考慮。
- (d) 香港女童軍總會(“女童軍總會”)(佐敦)：除青年宿舍外，擬建的綜合大樓亦包含女童軍總會的新總部，而新總部的建造費用由女童軍總會自行籌集。女童軍總會現正因應相關決策局和部門的意見，修訂該項目的技術可行性聲明。我們計劃於二零一六年上半年，就相關項目諮詢油尖旺區議會。

非政府機構提供的服務

3. 青年宿舍計劃的基本目標是提供一個可行的選擇，讓部分希望擁有自己居住空間的在職青年能實踐所想。在此計劃框架下，參與計劃的非政府機構可根

據各自機構的願景和服務理念，自行決定會否提供額外青年發展服務，以及若提供的話，有關服務的內涵。

申請公屋的資格限制

4. 青年宿舍計劃與政府其他資助房屋計劃的目的各異，服務對象亦各有不同。由於房屋是社會珍貴資源，為避免資源重疊，對非青年宿舍租戶造成不公，我們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。

資產及入息審查

5. 要求非政府機構以較低租金提供宿舍單位，其中一個目的正是鼓勵青年為日後發展儲蓄。而且，有

鑒於青年租戶大多正處於其事業發展期，他們的入息在租住青年宿舍期間很可能會上升，我們認為為了鼓勵青年力爭上游，加上青年可入住宿舍的時間亦設有上限，我們應讓青年充分把握租住期間的收入上升，加強儲蓄，為日後發展做好準備，所以租戶只須於申請時接受入息及資產審查，續租時則毋須再受審查。我們要盡力避免青年為了保留租住宿舍資格而放棄力爭上游的機會，因為此舉實有違政策原意。

6. 然而，由於房屋是社會的珍貴資源，我們要求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。若青年在入住宿舍後成為住宅物業業主，須立刻向非政府機構申報，機構將會給予該租戶合理時間騰出宿舍，讓其他合資格的青年入住。

營運宿舍盈餘的運用

7. 非政府機構須設立「強制性儲備」，而儲備水平應足以應付批租期內宿舍的維修需要。在事先得到民政事務局局長的批准下，我們容許非政府機構將超逾「強制性儲備」水平的營運盈餘，撥往支持機構的其他非牟利用途。這樣可讓有關機構能透過青年宿舍的營運，更廣泛地造福大眾，而非局限於宿舍的青年租戶。此外，此安排亦可促使機構盡力以更具成本效益的方式營運宿舍，保持宿舍服務及設施於實而不華的水平。如在政策框架設下太多限制，或會令有興趣將手中土地發展青年宿舍的非政府機構卻步，最終使土地未能善用，而青年亦失去這些擁有自己居住空間的機會。

8. 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。

租金水平

9. 青年宿舍政策下，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。就元朗馬田壘青年宿舍而言，我們得悉保良局將在參考當區相類單位的租值後，把租金訂在不超過相關市值租金百分之五十的水平。我們正與保良局詳細商討租金的釐定及調整機制。

10. 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1月26日

副本送

財經事務及庫務局（經辦人：蔡雪蓉女士）傳真：
2523 5722