

立法會民政事務委員會

青年宿舍計劃 – 香港青年協會的建造工程

目的

香港青年協會(青協)根據政府的青年宿舍計劃，擬於大埔興建青年宿舍。本文件旨在就有關宿舍的擬議基本工程計劃，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願望，政府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其擁有的土地上興建青年宿舍。竣工後，非政府機構將以自負盈虧形式營運青年宿舍。為讓青年人可為其中期個人發展目標儲蓄，非政府機構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。一人家庭的總資產淨值不得超過港幣 30 萬元，而二人家庭的總資產淨值則不得超過港幣 60 萬元。

4. 現時在青年宿舍計劃下進行的項目共有五個，包括青協位於大埔的項目、保良局位於元朗的項目、東華三院位於上環的項目、香港青少年發展聯會位於旺角的項目和香港女童軍總會位於佐敦的項目。有關項目撮要載於附件 A。

項目的範圍和性質

5. 擬建項目的選址位於大埔墟寶鄉街二號，原址是以私人協約方

式批地予青協興建的青年中心，即獅子會大埔青年空間(青年空間)。青年空間現時以社會福利署提供的資助營運。

6. 擬議項目包括拆卸現時兩層高的青年空間、興建一座青年宿舍及重置現有的青年空間。青年宿舍的建築費用會由基本工程儲備基金支付，而青年空間則根據現行機制由獎券基金¹支付。大樓的總建築樓面面積約為 4 040 平方米，建築工程的範圍如下：

- (a) 興建一個平台(即地下至三樓)，提供重置的青年空間、兩個分別負責青年宿舍及青年空間的管理處，和供青年宿舍住客使用的公用設施(包括洗衣房，以及供青年租客閱讀、社交聯誼和上網的公用空間)。平台亦包括位於三樓的花園及位於地下及三樓的機房。青年空間部分的總建築樓面面積約為 580 平方米；以及
- (b) 興建一幢建於平台之上的青年宿舍大樓(即四樓至十九樓及天台)，提供 78 個宿舍單位。青年宿舍部分的總建築樓面面積約為 3 460 平方米。

7. 有關的工地位置圖和剖面圖載於附件 B，構思圖則載於附件 C。

理據

8. 青年宿舍計劃的目的是：

- (a) 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；
- (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。

9. 總體來說，社會各界歡迎此計劃，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意興建青年宿舍的非政府機構推行擬議項目。我們有需要早日展開興建工程，以惠及更多青年人。

¹ 獎券基金是於 1965 年 6 月 30 日根據立法局通過的決議成立，目的是為各項社會福利服務提供財政資助。社會福利署署長作為獎券基金的管制人員，會根據獎券基金諮詢委員會的意見，確保申請符合獎券基金的認可資助範圍。

10. 為確保青年宿舍按照政策目標發展，青協須接受資助及營運協議(協議)和土地契約規管。協議會訂明青協管理和維修青年宿舍須遵守的規範，例如宿位的租金、租期、青年租戶的基本租住資格(如年齡限制、收入和資產上限)和宿舍的營運模式；土地契約則規管與青年宿舍計劃下的宿舍和青年空間的土地用途有關的事宜。如宿舍或青年空間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。

對財政的影響

11. 經青協計算和諮詢建築署署長後，整個青年宿舍及青年空間項目的工程費用總額為 1 億 7,490 萬元(按付款當日價格計算)，分項數字如下：

		百萬元
(a)	拆卸工程及清理工地	2.2
(b)	地基	20.0
(c)	建築工程	64.6
(d)	屋宇裝備	32.0
(e)	渠務及外部工程	3.9
(f)	節能、綠化及循環使用措施	2.5
(g)	家具和設備	8.0
(h)	顧問費用	5.3
	(i) 合約管理服務	5.0
	(ii) 駐工地人員的管理	0.3
(i)	駐工地人員的薪酬	3.0
(j)	應急費用	13.7
	小計	155.2 (按二零一五年九月價格計算)
(l)	價格調整準備	19.7

百萬元

總計

174.9 (按付款當日價格計算)

12. 建議如獲通過，我們會作出以下分期開支安排：

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 – 17	23.4	1.05775	24.8
2017 – 18	100.9	1.12122	113.1
2018 – 19	27.2	1.18849	32.3
2019 – 20	3.7	1.25980	3.7
	<u>155.2</u>		<u>174.9</u>

13. 我們按照政府對二零一六至二零二零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。

14. 建築工程的總費用會由基本工程儲備基金和獎券基金攤分，其比例主要按照青年宿舍和青年空間的所佔的樓面面積比率分配，即85.57%比14.43%。某些建築部分，如宿舍房間內的隔音設施，將全由基本工程儲備基金承擔。我們估計基本工程儲備基金在這項項目中所承擔的建設費用為1億5,090萬元(按付款當日價格計算)。

15. 獎券基金會承擔重置青年空間所涉及的建設費用，預算為2,400萬元(按付款當日價格計算)。有關撥款已按既定機制另行申請。

16. 青協會負責由營運及維修青年宿舍帶來的經常性開支。

公眾諮詢

17. 我們已在二零一四年三月徵詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會的意見，委員普遍支持進行這項項目。在二零一四年四月，城市

規劃委員會通過對大埔分區計劃大綱圖所作的修訂。該等修訂隨即公開展示兩個月至二零一四年六月，以供公眾查閱或作出申述。在二零一五年九月，行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱草圖。

推行時間表

18. 我們計劃在二零一六年第二季提交有關建議，以供工務小組委員會考慮和向立法會財務委員會申請撥款。該項目如獲批撥款，預定施工日期將為二零一六年第三季，而竣工日期則為二零一八年第三季。

徵詢意見

19. 請委員就上述建議提出意見，並支持民政事務局將建議提交工務小組委員會考慮。

民政事務局

二零一六年三月

現行青年宿舍計劃項目的詳情

	非政府機構名稱	用地	估計的單位數目	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	旺角鴉蘭街 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

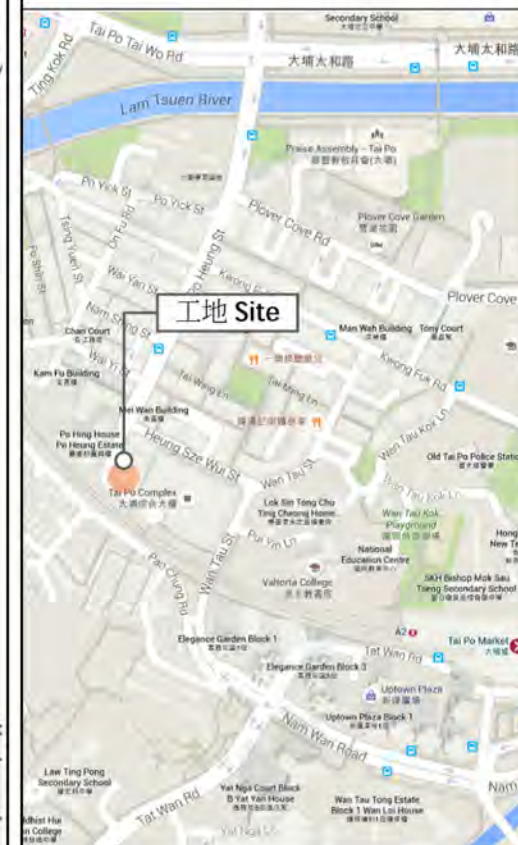


附件B
Annex B

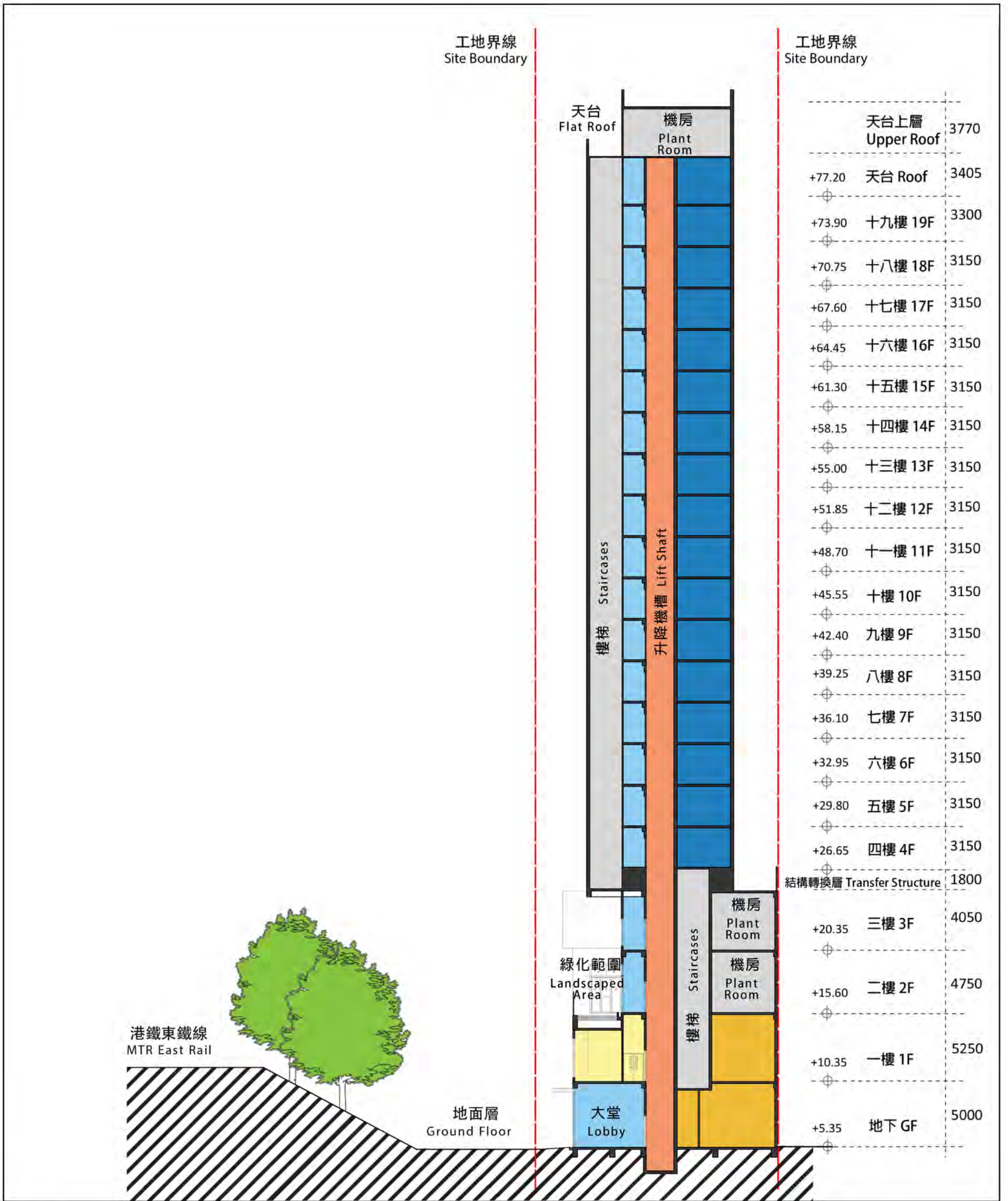
工地平面圖
SITE LAYOUT PLAN

The Hong Kong Federation of
Youth Groups Tai Po Youth Hostel
cum Youth S.P.O.T. Project

圖例
Legend



香港青年協會－大埔青年宿舍及青年空間
The Hong Kong Federation of
Youth Groups Tai Po Youth Hostel
cum Youth S.P.O.T. Project



剖面圖 A-A
SECTION A-A

香港青年協會－大埔青年宿舍及青年空間
The Hong Kong Federation of Youth Groups
Tai Po Youth Hostel
cum Youth S.P.O.T. Project

圖例
Legend

- 青年空間
Youth S.P.O.T.
- 公用地方
Common Area
- 青年宿舍
Youth Hostel
- 附屬設備
Ancillary Facilities
- 機房/樓梯/升降機
Plant Rooms / Staircases / Lifts
- 暢通易達升降機
Accessible Lift
- 綠化範圍
Landscaped Area
- 工地界線
Site Boundary

0 1 2 3 5metres

**Hong Kong Federation of Youth Groups –
Tai Po Youth Hostel and Youth S.P.O.T. Project**

香港青年協會 - 大埔青年宿舍及青年空間



從西面望向大樓的構思圖

**View of complex from the west
(artist's impression)**



從東北面望向大樓的構思圖

**View of complex from north
(artist's impression)**