

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1128/15-16(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

**民政事務委員會
2016年3月24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，並綜述民政事務委員會(下稱"事務委員會")最近就元朗馬田壘青年宿舍項目進行討論時提出的主要關注事項。

背景

青年宿舍計劃

2. 政府在2011-2012年施政報告中宣布推行青年宿舍計劃，其目的是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。根據青年宿舍計劃，政府會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(2014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30萬元及60萬元。

4. 現時在青年宿舍計劃下進行的工程計劃共有5個，包括元朗馬田壘的工程計劃、香港青年協會(下稱"青協")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。青年宿舍計劃項目一覽表及該等項目的最新進展載於**附錄I**。

事務委員會就保良局於元朗興建青年宿舍的施工前工作所進行的討論

5. 在事務委員會2015年12月22日的會議上，政府當局就保良局為元朗馬田壘青年宿舍項目進行的施工前工作諮詢委員。委員提出的主要關注事項載述於下文各段。

資格準則

6. 政府當局表示，上文第3段所述有關青年宿舍計劃的資格準則對此項目同樣適用。政府當局進一步表示，此項目的總租期合計不得超過5年，而首份租約為期兩年，第二份租約亦是為期兩年，最後一份租約則為期一年。租戶如在其現行租約屆滿時已年過30歲，就不會獲准續租。然而，保良局可在考慮個別租戶的情況後酌情作出例外安排，而有5%的青年宿舍單位會預留作此用途。

7. 部分委員認為，為確保公共資源獲得公平分配及促進宿舍單位流轉運用，應要求租戶在申請入住時和續租時同樣須接受入息及資產限額審查。政府當局解釋，很多青年租戶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。鑑於青年可入住宿舍的時間已設有上限，故應讓青年人充分把握租住期間的收入上升，加強儲蓄，為其日後發展做好準備。政府當局認為，租戶在申請續租時無須再接受入息及資產限額審查。

8. 部分委員反對有關青年宿舍租戶在接納青年宿舍提供租約後須撤回其租住公屋申請的規定。政府當局解釋，由於房屋是香港的珍貴資源，故有需要避免資源重疊，以致對非青年宿舍租戶的人士造成不公。

9. 委員察悉，青年宿舍的二人單位會開放予二人家庭(例如已婚夫婦、親屬和朋友)申請。部分委員認為，青年宿舍計劃應以單身人士為對象，以簡化營運和易於管理。政府當局解釋，推出青年宿舍計劃旨在滿足在職青年擁有自己居住空間的期望，任何青年人，不論已婚還是未婚，只要符合資格準則便可以申請。

租金水平及營運宿舍所得盈餘的運用

10. 委員強調，青年宿舍單位的租金應訂於低收入青年可負擔的水平，他們並關注到管理成本上漲會否導致租金水平上升。保良局的代表表示，除租金外，租戶無須繳付任何管理費。此外，租金會訂於不超過當區面積相若單位的市值租金50%的水平。根據元朗區內面積相若單位現時的租金水平估計，一人宿舍單位每月租金將約為1,700元。

11. 部分委員關注到營運宿舍所得盈餘會如何予以運用。據政府當局所述，保良局將須設立"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，保良局可將超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘，撥往支持保良局的其他非牟利用途，從而惠及更廣大的社群。

青年宿舍的營運和管理

12. 事務委員會察悉，保良局計劃為青年宿舍租戶提供職業和財務規劃計劃。部分委員對提供該等計劃表示支持，依他們之見，此舉對租戶的個人成長會有裨益。然而，部分其他委員對是否有此需要表示保留，因為租客全都是在職的成年人，而此舉或會不必要地增加營運成本。政府當局表示，參與計劃的非政府機構可各自根據本身的願景和服務理念，自行決定是否提供額外青年發展服務及該等服務的內容。此外，租客參加該等計劃與否，將屬自願性質。

13. 委員詢問政府當局會如何監察保良局在管理和營運該青年宿舍方面的表現，政府當局回應時表示，政府會與保良局簽訂協議，訂明雙方的權利和責任。倘若出現保良局嚴重違反協議這種可能性甚低的情況，政府當局可終止協議，並要求保良局向政府償還建設費用。

近期發展

14. 政府當局將會在2016年3月24日舉行的下次會議上，就青協在大埔的青年宿舍項目的建造工程諮詢事務委員會。

相關文件

15. 在立法會網站的相關文件的清單載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部2
2016年3月21日

附錄 I

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	元朗馬田壆十八鄉路與 大樹下西路交界	1 248	1680
		總數	2 142	2 686

青年宿舍計劃項目的進展

參與計劃的非政府機構	青年宿舍 所在地區	進展
1. 保良局	元朗	政府當局在2015年12月22日就保良局為元朗馬田壘青年宿舍項目進行的施工前工作諮詢事務委員會。工務小組委員會會在適當時候討論有關工程計劃建議。
2. 香港青年協會	大埔	政府當局會在2016年3月24日諮詢事務委員會。
3. 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2015年3月4日和6月4日，兩度徵詢古物諮詢委員會(下稱"古諮詢")的意見。有關項目，包括其設計，已於同年6月得到古諮詢通過。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(下稱"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。
4. 香港青少年發展聯會(下稱"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2016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。
5. 香港女童軍總會 (下稱"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政策局和部門的意見，修訂該項目的技術可行性聲明。政府當局計劃於2016年上半年，就相關項目諮詢油尖旺區議會。

附錄II

青年宿舍計劃

相關文件

委員會	會議日期	文件
民政事務委員會	2011年11月15日 (議程第IV項)	會議議程 會議紀要
	2013年2月18日 (議程第VI項)	會議議程 會議紀要
	2015年12月22日 (議程第III項)	會議議程 會議紀要

立法會秘書處
議會事務部2
2016年3月21日