



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：

立法會民政事務委員會

青年宿舍計劃 -

保良局元朗馬田壘青年宿舍的建造工作

立法會民政事務委員會於2018年1月22日會議中討論題述事宜，期間議員要求我們提供有關青年宿舍計劃下其餘五個項目的籌劃/建造工程進度，以及政府與保良局日後簽署《資助及營運協議》的詳情。現僅來函提供所需資料如下。

青年宿舍項目的進展

2. 除保良局項目外，尚有另外五個青年宿舍項目正在進行中，其進展如下：

- (a) **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。我們於 2016 年 6 月 3 日獲立法會財務委員會批准該項目主要工程的撥款申請，預計宿舍將於 2019 年上半年竣工。
- (b) **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，當局曾就有關項目徵詢古物諮詢委員會(“古諮會”)的意見並獲古諮會通過。東華三院現正進行相關的城市規劃程序，待獲城規會通過後，有關項目便會進入詳細設計階段。
- (c) **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。該項目的技術可行性聲明已經完成並獲政府批准。另外，我們亦就相關項目諮詢油尖旺區議會，並獲議員大力支持。女童軍總會將於取得撥款批准後展開施工前工作。
- (d) **青少年發展聯會(“青發聯”)(旺角)**：青發聯曾諮詢油尖旺區議會並獲得議員對項目的支持。同時，青發聯現正準備項目的技術可行性聲明。
- (e) **香港聖公會福利協會(“聖公會”)(元朗)**：聖公會獲私人發展商捐出一幅位於元朗的地皮，以興建一座綜合服務中心，當中包括青年宿舍和社會福利設施。聖公會現正準備項目的技術可行性聲明。

《資助及營運協議》

3. 在「青年宿舍計劃」下，為確保青年宿舍的興建和經營符合計劃的政策目標，政府將以《資助及營運協議》（“協議”）和土地契約規管相關的營運機構（註：就此項目而言為保良局）。如保良局未能按照協議和契約條件營運青年宿舍，政府有權收回該用地，並接管整棟建築物。政府將於展開建造工程前與保良局簽署協議。協議主要內容如下：

租金水平及租約期

4. 保良局收取的租金水平將不能超過鄰近地區面積相若單位市值租金的百分之六十。此租金亦應足以支付所有用於管理、經營及保養宿舍等的一切持續營運開支。不過，保良局可以額外向租戶收取各宿舍單位內的水電費。租期應至少兩年，而期滿後可續約，但總租期合計不得超過五年。

目標租戶的資格限制

5. 目標租戶必須為在職青年（包括自僱人士）而年齡介乎 18 至 30 歲的香港永久居民。

資產及入息審查

6. 一人申請者的收入水平不得超過 18 至 30 歲就業人士每月就業收入的第 75 百分值（2017 年時此為 \$20,000），而二人申請者的總收入水平則不得超過一人申請者的一倍。制定相關的收入水平時將參考政府統計處最新發表的數據。一人申請者的總資產淨值限額不得超逾港幣 35 萬元，二人申請者則不得超逾 70 萬元。限額將定期按適當的消費物價指數予以調整。

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。

物業擁有權

7. 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。若租戶其後成為住宅物業業主，須向保良局申報，而保良局將會給予該租戶合理時間遷出宿舍。

申請資助房屋的資格限制

8. 至於申請公屋的青年如獲分配青年宿舍單位，將作以下安排：

- (a) 以非長者一人家庭身份申請公屋的青年 — 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 — 有關家庭的申請將不受影響¹。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。

¹此安排旨在避免青年宿舍申請人欲體驗獨立生活的個人決定影響家人，造成家庭糾紛。

9. 青年宿舍租戶可以繼續申請購買資助出售單位，但若租戶在港成為住宅物業（包括資助出售單位）的業主，須立即向保良局申報並在合理時間內遷出宿舍。居於居屋的青年獲配青年宿舍單位時，無需通知房屋署。

營運宿舍盈餘的運用

10. 保良局須以宿舍營運盈餘設立「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，我們容許保良局將超逾「強制性儲備」水平的營運盈餘，撥往支持機構的其他惠及社會的服務，以造福大眾。民政事務局局長保留最終酌情權，可拒絕保良局調撥來自營運有關青年宿舍的盈餘作其他用途。

其他營運要求

11. 保良局須於開始營運青年宿舍前向民政事務局局長提交營運計劃批准，而該營運計劃亦將於網上刊登以供大眾參閱。

12. 保良局須每年向政府提交年度報告，當中須包括經核數師核對的財務報告、青年宿舍的營運概況和過去一年調撥營運盈餘的詳情（如有）。所有資料須於網上刊登以供大眾參閱。

13. 謝謝議員對青年宿舍政策的關注。

民政事務局局長

(梁家樂



代行)

2018年4月9日

副本送

財經事務及庫務局（經辦人：夏鎂琪女士）傳真：
2523 5722