

二零一八年一月二十二日
討論文件

立法會民政事務委員會

**「青年宿舍計劃」－
保良局元朗馬田壟青年宿舍的建造工程**

目的

保良局擬根據政府的「青年宿舍計劃」，在元朗興建青年宿舍。本文件旨在向委員簡介有關基本工程計劃的最新情況，並就擬議的主要建造工程徵詢委員意見。

背景

2. 為讓非政府機構釋放現有未盡其用／空置的土地的發展潛力，並滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，政府在《二零一一至一二年度施政報告》中宣布推出「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。建成後，非政府機構將以自負盈虧的形式營運有關的青年宿舍。

3. 為使青年人能為達致其中期個人發展目標積累儲蓄，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%。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五年。在職青年而年齡介乎 18 至 30 歲的香港永久居民可申請成為租戶，他們在申請入住時須接受入息及資產限額審查。他們不得擁有任何在港住宅物業。

4. 現時，根據「青年宿舍計劃」正進行規劃或興建的工程計劃共有六個，包括香港青年協會位於大埔的工程計劃、保良局位於元朗的工程計劃、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、香港女童軍總會位於佐敦的工程計劃和香港聖公會福利協會位於元朗的工程計劃。工程計劃列表載於附件 A。

5. 保良局工程計劃的用地位於元朗馬田壘。在二零一六年六月三日，立法會財務委員會(財委會)批准該項撥款申請，以便保良局可為該工程計劃進行施工前工作。

最新情況

6. 在獲批撥款以進行施工前工作後，保良局已於二零一六年七月委聘建築工程總顧問和物料測量顧問負責進行詳細設計和相關的技術評估工作，以期綜合整理一份詳細的設計，以便在二零一八年第二季和二零一九年第二季，分別為地基工程和主要合約工程進行招標。保良局在為青年宿舍擬訂設計細則時，貫徹了以下的主要設計原則：

- (a) 採用平實和環保的樓宇設計風格；
- (b) 顧及和融入周圍環境；以及
- (c) 為年輕人創造機會，讓他們可處身於能發揮創意和啟發思維的地方。

施工前工作現已大致完成，我們可着手為主要的工程申請撥款。與此同時，保良局會參考相關的技術評估結果，並因應情況，把有關通風問題、交通噪音和地質狀況的緩解措施納入該座樓宇的設計內。

工程計劃的範圍和性質

7. 擬議的工程計劃包括興建一座青年宿舍及相關設施。該宿舍的總建築樓面面積約為 41 159 平方米，建築工程範圍如下：

- (a) 興建非住用部分(由地庫至一樓)，為青年宿舍的住客提供一個停車場(地庫)、管理處和公用設施(包括圖書室、廚房、多用途室和戶外園景區)。非住用部分亦包括位於閣樓的工作室、貯物室和清潔室，以及位於一樓的園景花園。非住用部分的總建築樓面面積約為 7 627 平方米；以及

- (b) 在非住用部分上方興建住用部分(二樓至二十五樓和天台)，提供 1 248 個宿舍單位(包括 816 個單人單位和 432 個雙人單位)，並在每一層提供一個公用客廳和洗衣房。住用部分的總建築樓面面積約為 33 532 平方米。

8. 工程計劃的參數(包括擬建樓層數目和房間數目)與 2016 年 5 月向工務小組委員會申請撥款進行施工前工作時提供的資料一致。工地位置圖和剖面圖載於附件 B，而構思圖則載於附件 C。

理據

9. 推出「青年宿舍計劃」的目的，是要：

- (a) 提供另一個選擇，讓部分渴望擁有自己居住空間的在職青年實踐所想；
- (b) 讓青年租戶能為達致其中期個人發展目標積累儲蓄；以及
- (c) 讓非政府機構釋放現有未盡其用／空置土地的發展潛力。

10. 社會各界歡迎推出「青年宿舍計劃」，並期望早日落實這項措施。民政事務局一直與有意興建青年宿舍的非政府機構緊密合作，並提供所需協助以推展擬議的青年宿舍工程計劃。一旦準備就緒，我們便須要根據「青年宿舍計劃」，着手興建青年宿舍，以滿足青年人的期望。

11. 為確保保良局會按照相關的政策目標去興建和經營青年宿舍，我們會以《資助及營運協議》(《協議》)和土地契約對保良局作出規管。《協議》內會訂定若干準則，規定保良局須根據該等準則去管理和保養青年宿舍，例如有關如何釐訂宿位的租金、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。至於土地契約，我們會以原址換地的

方式批出，當中所訂的契約條件，將用以就該幅根據「青年宿舍計劃」闢作宿舍的土地，規管與其用途有關的事宜。如有違反契約條件，或該青年宿舍停止運作，政府會保留權利收回該用地，並接管整棟建築物。

對財政的影響

12. 經諮詢建築署署長後，由保良局為該項青年宿舍工程計劃計算的費用總額為 14 億 4,470 萬元(按付款當日價格計算)。保良局會負責承擔有關營運和保養青年宿舍所引致的經常性開支。

公眾諮詢

13. 我們曾於二零一五年七月諮詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會，委員均表示十分支持，並通過決議，促請政府早日落實該工程計劃。在二零一五年十一月，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意對元朗分區計劃大綱核准圖所作的修訂，當中包括因應保良局青年宿舍工程計劃而須作出的修訂。經過為期兩個月的公開展示期後，行政長官會同行政會議於二零一六年十月核准該分區計劃大綱草圖。在二零一六年六月三日，立法會財委會批准該項撥款申請，以便保良局可為該工程計劃進行施工前工作。

推行時間表

14. 我們計劃在二零一八年第一季提交有關建議，以供工務小組委員會考慮和向財委會申請撥款。該工程計劃如獲批撥款，我們預計在二零一八年第二季施工，並於二零二一年第三季竣工。

徵詢意見

15. 請委員備悉上述建議並提出意見。民政事務局稍後將把建議提交工務小組委員會／財委會考慮。

民政事務局

二零一八年一月

附件 A

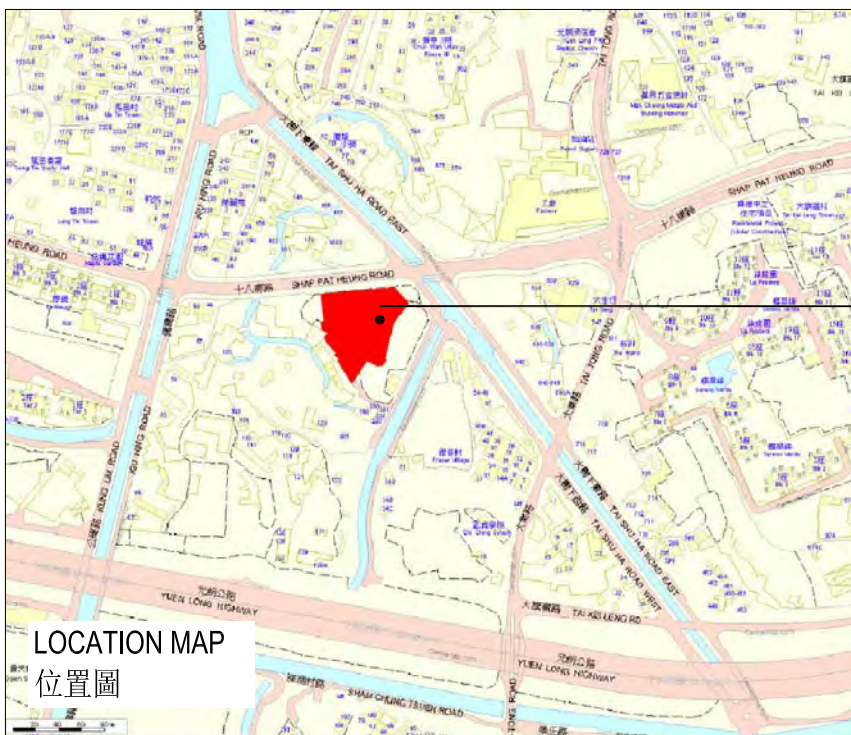
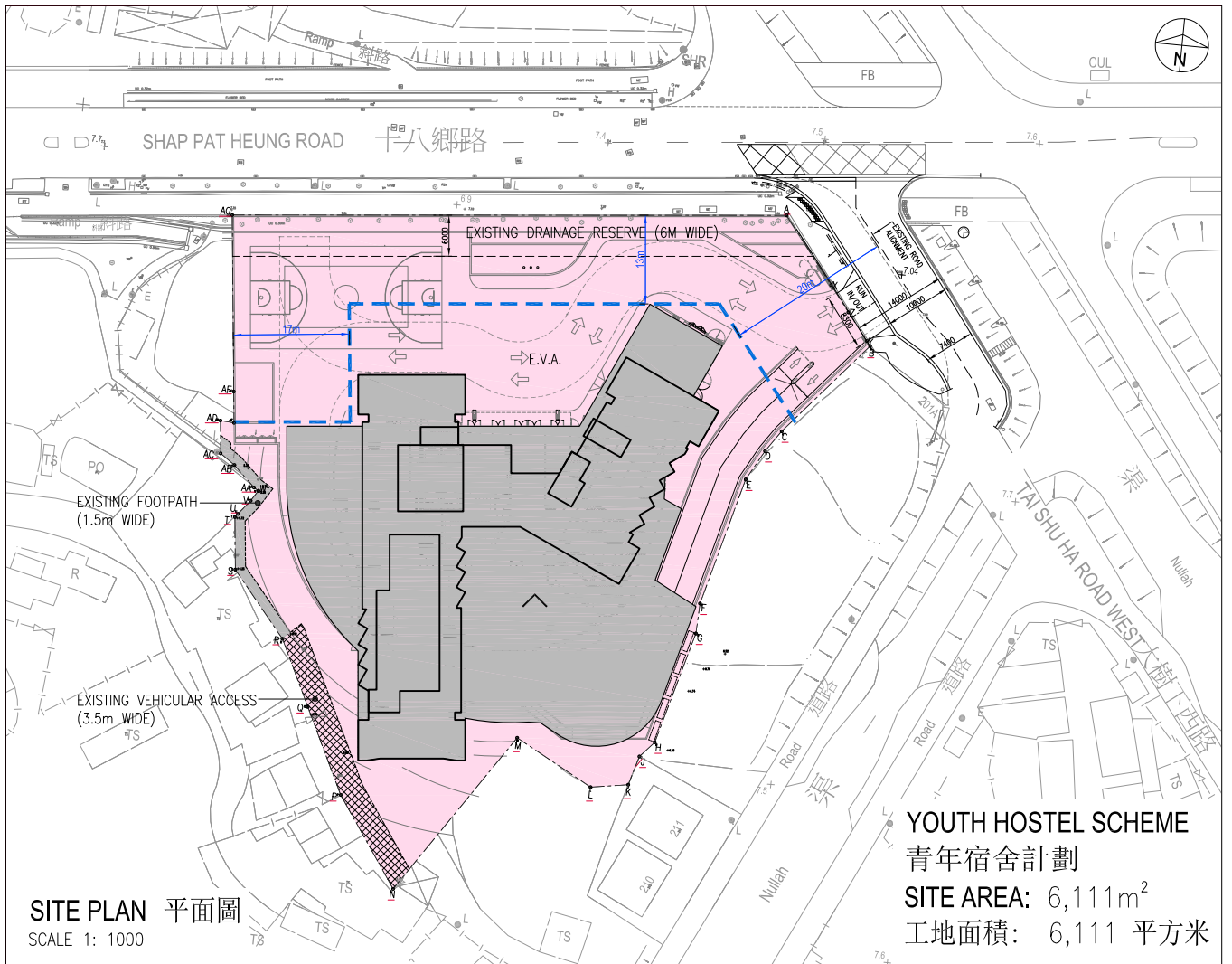
現行青年宿舍計劃項目的詳情

	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	元朗馬田壘十八鄉路與大樹下西路交界	1 248	1680
6	香港聖公會福利協會有限公司	青山公路（元朗段）與攸田東路交界	160	170
總數			2 302	2 856

Youth Hostel Scheme - Construction Works by Po Leung Kuk for The Youth Hostel Project in Ma Tin Pok, Yuen Long 青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壙青年宿舍

Annex B (Page 1 of 2)
附件B (第1頁, 全2頁)

Site Plan 工地平面圖

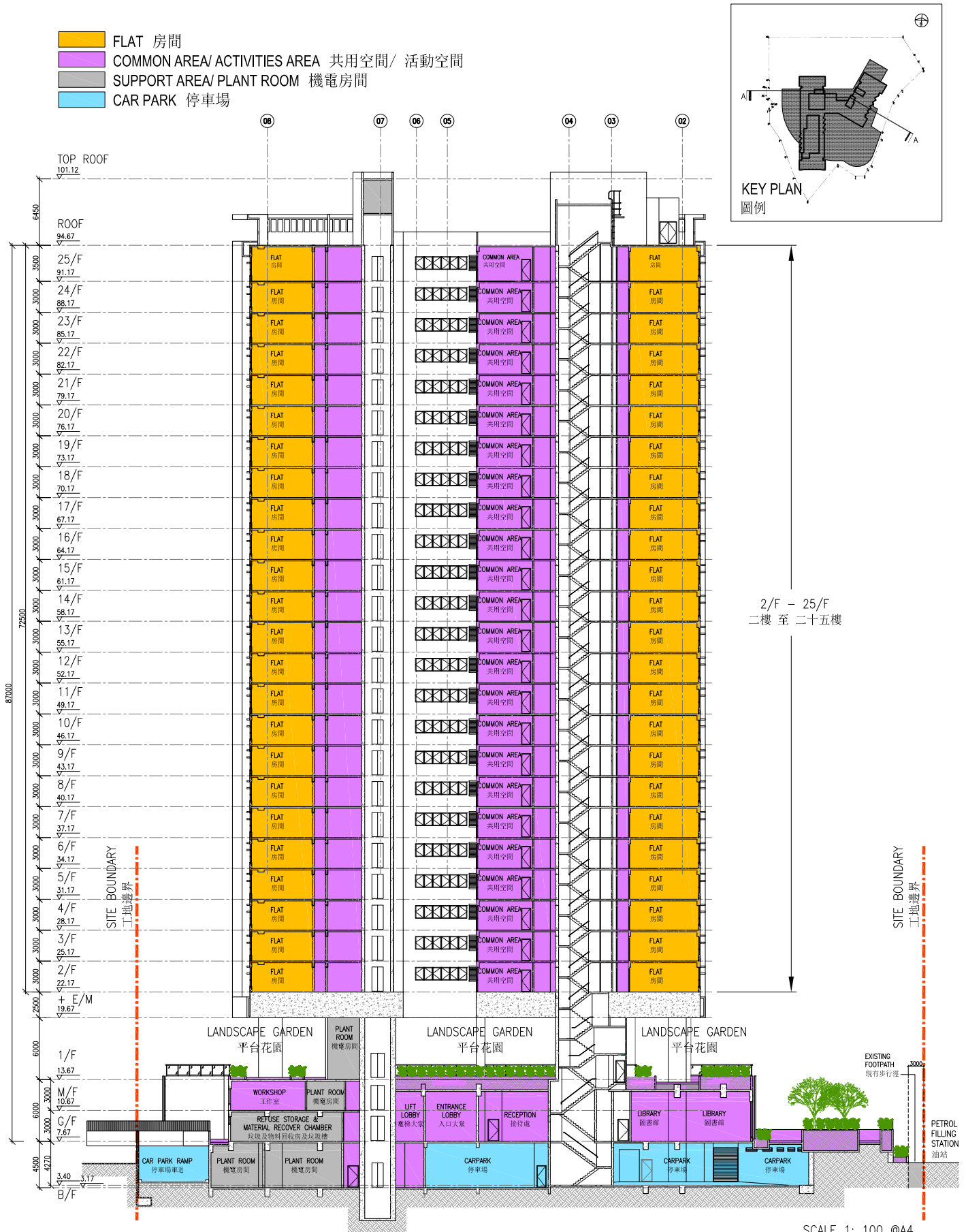


YOUTH HOSTEL SCHEME
IN MA TIN POK, YUEN LONG,
NEW TERRITORIES
青年宿舍計劃

Youth Hostel Scheme - Construction Works by Po Leung Kuk for The Youth Hostel Project in Ma Tin Pok, Yuen Long 青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壙青年宿舍

Annex B (Page 2 of 2)
附件B (第2頁, 全2頁)

Sectional Plan 剖面圖



Youth Hostel Scheme -
Construction Works by Po Leung Kuk for
The Youth Hostel Project in Ma Tin Pok, Yuen Long
青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍
View of Building (Artist's Impression) 外觀構思圖

Annex C (Page 1 of 1)
附件C (第1頁, 全1頁)

