

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)730/17-18(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2018年1月22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("事務委員會")以往討論下述項目時提出的主要關注事項：保良局在元朗興建青年宿舍的擬議施工前工作，以及香港青年協會("青協")根據青年宿舍計劃在大埔興建一所青年宿舍的擬議基本工程計劃。

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，目的是(a)讓非政府機構釋放現有未盡其用土地的發展潛力；(b)滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望；及(c)讓該等青年租戶可為達致其中期個人發展目標積累儲蓄。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戶是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。此外，申請人不得個人或共同擁有香港任何住宅物業，又或透過公司在香港持有任何住宅物業。

推行進展

4. 據政府當局在2017年10月23日的政策簡報會及會議上所述，當局正逐步推展下列6個青年宿舍計劃項目：

- (a) 3個位於大埔、元朗和上環的項目已完成前期顧問研究，並正進行各項法定和行政程序，例如土地契約修訂、換地交易及城市規劃程序等。其中青協位於大埔和保良局位於元朗的項目已獲立法會批准撥款，並已分別展開建築工程和詳細設計。東華三院位於上環的項目可望於2018年內展開詳細設計；
- (b) 關於兩個位於旺角和佐敦的項目，前期顧問研究亦處於最後階段，並已獲油尖旺區議會支持；及
- (c) 另一個由香港聖公會福利協會有限公司在元朗興建的項目現正進行規劃。

事務委員會進行的討論

5. 在2015年12月22日的會議上，政府當局就保良局位於元朗馬田壘的青年宿舍項目的施工前工作諮詢委員。在2016年3月24日的會議上，政府當局就青協擬於大埔興建一所青年宿舍的基本工程計劃諮詢委員。委員提出的主要關注事項載述於下文各段。

資格準則

6. 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。鑒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。

7. 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("公屋")申請的規定。他們認為此舉會對低收入青年造成困難，因為青年宿舍計劃的總租期合計只限為5年。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。委員要求政府當局就青年宿舍政策提供進一步的資料，特別是對屬公屋申請人而又獲得編配青年宿舍單位的青年申請者所作出的安排，政府當局於2016年1月26日作出回應，並提供詳細資料(見**附錄I**)。

8. 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

9. 在2016年3月24日就青協的項目進行討論時，部分委員強調，青年宿舍單位的租金應訂於低收入青年可負擔的水平，並對管理成本上漲會否導致租金水平上升表示關注。青協的代表表示，相關租金已包括管理費，但租戶須負責支付其個別宿舍單位的水費。根據附近地區面積相若單位在2015年當時的租金水平，青協項目的一人宿舍單位每月租金將約為2,300元。至於保良局位於元朗的青年宿舍發展項目，委員察悉，其一人宿舍單位每月租金將為1,700元左右。

10. 部分委員關注到營運宿舍所得盈餘會如何予以運用，並建議規定非政府機構將營運宿舍所得盈餘的某個百分比用於支付宿舍的維修開支。他們又詢問政府當局會否監察宿舍管理階層員工的薪酬，以及宿舍日後的收入和開支。

11. 政府當局表示，根據青年宿舍計劃，所有參與計劃的非政府機構均須負責其相關青年宿舍的維修開支，而當局會制訂機制，監察各間宿舍的收入和開支。政府當局進一步解釋，為確保每間青年宿舍都是按照其政策目標發展及營運，非政府機構須接受《資助及營運協議》("《協議》")和土地契約規管。《協議》會訂明非政府機構管理和維修青年宿舍須遵守的準則。舉例而言，非政府機構將須設立一項強制性儲備，而儲備水平須足以應付批租期內宿舍的維修需要。非政府機構在滿足了強制性儲備的規定後，如擬將部分額外營運盈餘撥往支持其他非牟利用途，必須事先取得民政事務局局長批准。

為租戶舉辦節目

12. 委員察悉，保良局及青協都有計劃為青年宿舍租戶提供節目和活動。部分委員對提供該類節目表示支持，依他們之見，此舉對租戶的個人成長會有裨益，並可優化其社交生活。然而，部分其他委員對是否有此需要表示保留，因為租戶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涵。此外，租客參加該等節目與否，將屬自願性質。

為保良局興建的青年宿舍提供的交通安排

13. 部分委員查詢關於保良局在元朗馬田壘興建的青年宿舍的交通安排。保良局的代表表示，保良局會考慮在早上及黃昏的繁忙時間為租戶提供穿梭巴士服務，並會為租戶提供單車泊車位，而停車位則主要會預留予訪客及宿舍職員使用。

近期發展

14. 政府當局將會在2018年1月22日舉行的下次會議上，就保良局青年宿舍項目建造工程的撥款建議諮詢事務委員會。

相關文件

15. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部2
2018年1月18日

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，有關服務的內容。

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

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	2016年2月24日	會議過程正式紀錄第72至76頁
民政事務委員會	2016年3月24日 (議程第V項)	會議議程 會議紀要

立法會秘書處
議會事務部2
2018年1月18日