

二零二一年一月十一日
討論文件

立法會民政事務委員會

青年宿舍計劃－ 香港女童軍總會及東華三院青年宿舍的建造工程

目的

本文件旨在向委員簡介兩項根據政府「青年宿舍計劃」推行的基本工程計劃的最新情況，即「8048QJ: 青年宿舍計劃－香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程」及「8042QJ: 青年宿舍計劃－東華三院青年宿舍的建造工程」，並就擬議的主要建造工程徵詢委員意見。

背景

2. 為滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，同時釋放土地發展潛力，政府在《二零一一至一二年施政報告》中宣布推出「青年宿舍計劃」，由政府全數資助非政府機構在未盡其用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。此外，行政長官已在《二零一九年施政報告》中宣布，放寬現行相關安排，容許青年宿舍租戶遞交或保留其個人公屋申請，並可在配額及計分制下繼續累積分數。

4. 現時，按「青年宿舍計劃」進行規劃或興建的工程計劃共有七個，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、女童軍位於佐敦的工程計劃、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、香港聖公會福利協會位於元朗的工程計劃，以及救世軍位於灣仔的工程計劃。工程計劃列表載於附件 A。

項目的範圍和性質

女童軍的項目

5. 女童軍工程計劃的用地位於九龍渡船街與佐敦道交界。為配合女童軍的服務擴展及未來發展需要，政府早前已批准以非原址換地方式，將有關用地批予女童軍作發展新總部之用。為充分利用位於佐敦的新址作綜合發展，以達致地盡其用，女童軍將在新總部設施之上興建青年宿舍，並在建成後以自負盈虧的形式營運。

6. 擬議的工程計劃包括興建一座女童軍的新總部暨青年宿舍及相關設施。青年宿舍的建築費用會由基本工程儲備基金支付；而新總部的建築費用則由女童軍自行從不同渠道¹籌款興建。該大樓的總建築樓面面積約為 25 680 平方米，其中包括一個六層高的平台（即由地下至五樓，另設地下機房），以容納總建築樓面面積為約 7 380 平方米的新總部，以及一幢於平台之上、樓高二十三層的青年宿舍大樓（即六樓至二十八樓）。青年宿舍部分的總建築樓面面積約為 18 300 平方米，將提供 565 個房間（包括 542 個單人房，11 個雙人房及 12 個無障礙房間）、管理處及公用設施（包括公用洗衣房、茶水間和活動空間）。

7. 有關的工地位置圖和剖面圖載於附件 B，而構思圖則載於附件 C。

東華三院的項目

8. 東華三院工程計劃的用地位於上環荷李活道 122A 至 130 號的一所空置校舍。有關用地由東華三院持有，為釋放用地的發展潛力以達致地盡其用，東華三院將拆卸和改建有關空置校舍為青年宿舍，並在建成後按「青年宿舍計劃」的政策框架以自負盈虧的形式營運。

¹ 包括香港賽馬會慈善信託基金、獎券基金、女童軍為新總部發展設立的基金和其他募集所得。

9. 擬議的工程計劃包括拆卸在項目土地上原有的建築物，並在平整土地後興建一座樓高約二十一層、總建築樓面面積約為 7 638 平方米的青年宿舍大樓，提供約 210 個房間（包括 118 個單人房及 92 個雙人房，即共約 302 個宿位）、管理處及其他公用設施（包括公用洗衣房、茶水間和活動空間）。此外，由於項目選址毗鄰文武廟組群，東華三院在前期顧問研究階段已完成文物影響評估，並在擬訂青年宿舍大樓的設計細則時加入適當元素，包括將大樓向後退入，而文武廟的前院亦會延伸至青年宿舍範圍內，並把青年宿舍的地下用作文化廣場，將淨空高度增加至 11 米，以進一步提升有關發展項目和文武廟組群的視覺和設計協調。

10. 有關的工地位置圖和剖面圖載於附件 D，而構思圖則載於附件 E。

理據

11. 「青年宿舍計劃」的政策目的是為滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，讓他們為日後的個人發展作儲蓄。此外，計劃亦可讓非政府機構釋放土地發展潛力，達致地盡其用。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。

12. 由女童軍和東華三院負責的青年宿舍是「青年宿舍計劃」下第三和第四項即將展開主體建造工程的項目。為確保有關非政府機構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》）對女童軍和東華三院作出規管。《協議》內會訂定若干準則，規定機構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。

對財政的影響

女童軍的項目

13. 經諮詢建築署署長後，青年宿舍部分的工程的費用總額預算為 7 億 6,640 萬元（按付款當日價格計算），將全數由基本工程儲備

基金承擔。女童軍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。至於新總部的建設費用將按上文第六段所述，由基本工程儲備基金以外的不同資助渠道承擔，預算約為 4 億 1,210 萬元（按付款當日價格計算）。

東華三院的項目

14. 經諮詢建築署署長後，青年宿舍部分的工程費用總額預算為 4 億 3,540 萬元（按付款當日價格計算），將全數由基本工程儲備基金承擔。東華三院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

女童軍的項目

15. 我們曾於二零一六年三月就項目諮詢油尖旺區議會，議員大致支持此項目。

東華三院的項目

16. 我們曾於二零一四年七月就項目諮詢中西區區議會食物環境衛生及工務委員會，委員大致支持此項目。此外，我們於二零一五年三月和六月諮詢古物諮詢委員會，委員同意並接納項目的文物影響評估報告。東華三院將確保文物影響評估建議的緩解措施得以妥善執行。

推行時間表

17. 在完成徵詢民政事務委員會後，我們會就青年宿舍部分的工程諮詢工務小組委員會和向財務委員會（財委會）申請撥款。如撥款申請在本立法年度內獲財委會批准，女童軍和東華三院會隨即展開建造工程，兩個項目預計大約在二零二四年下半年完工。

徵詢意見

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

民政事務局

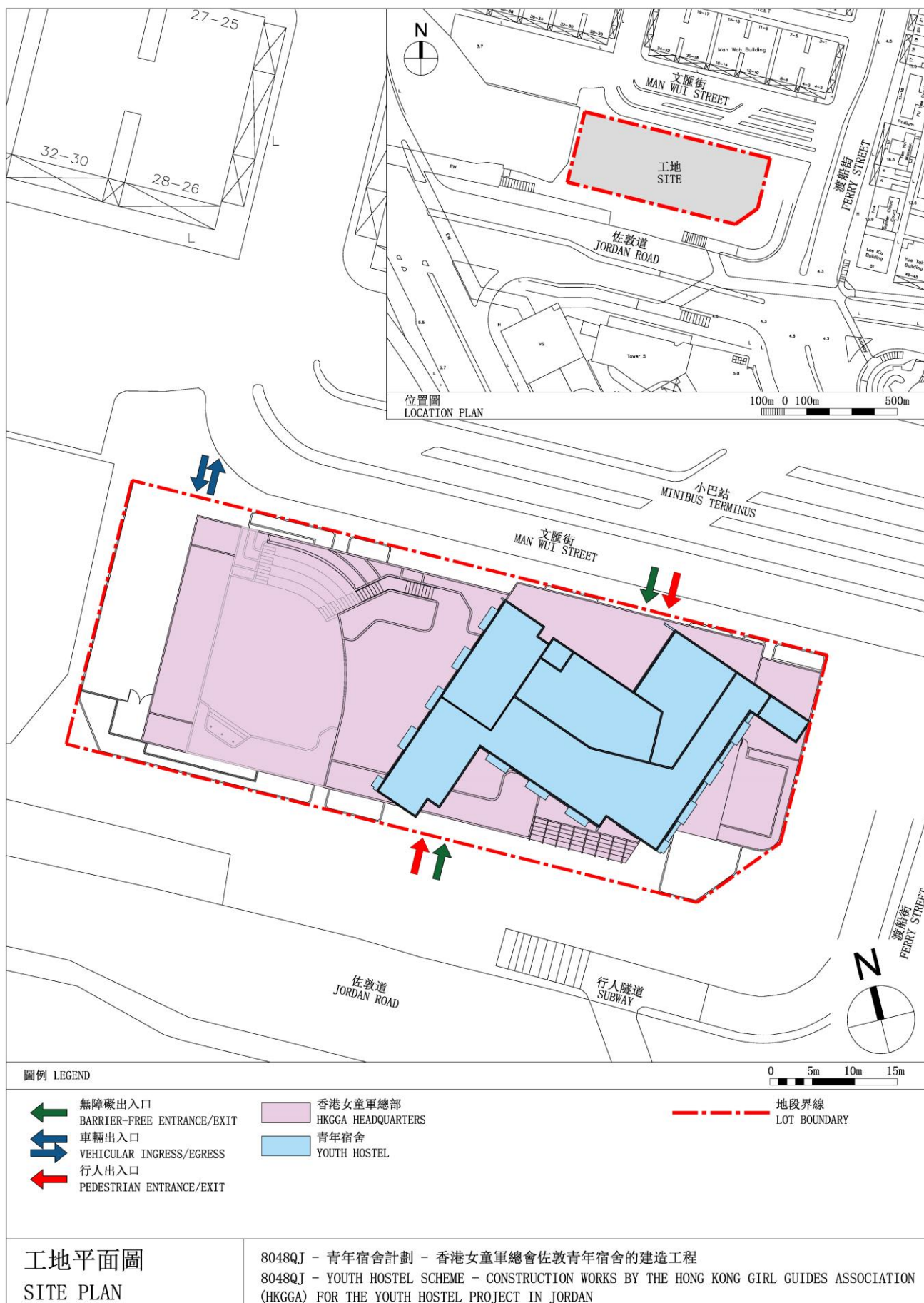
二零二一年一月

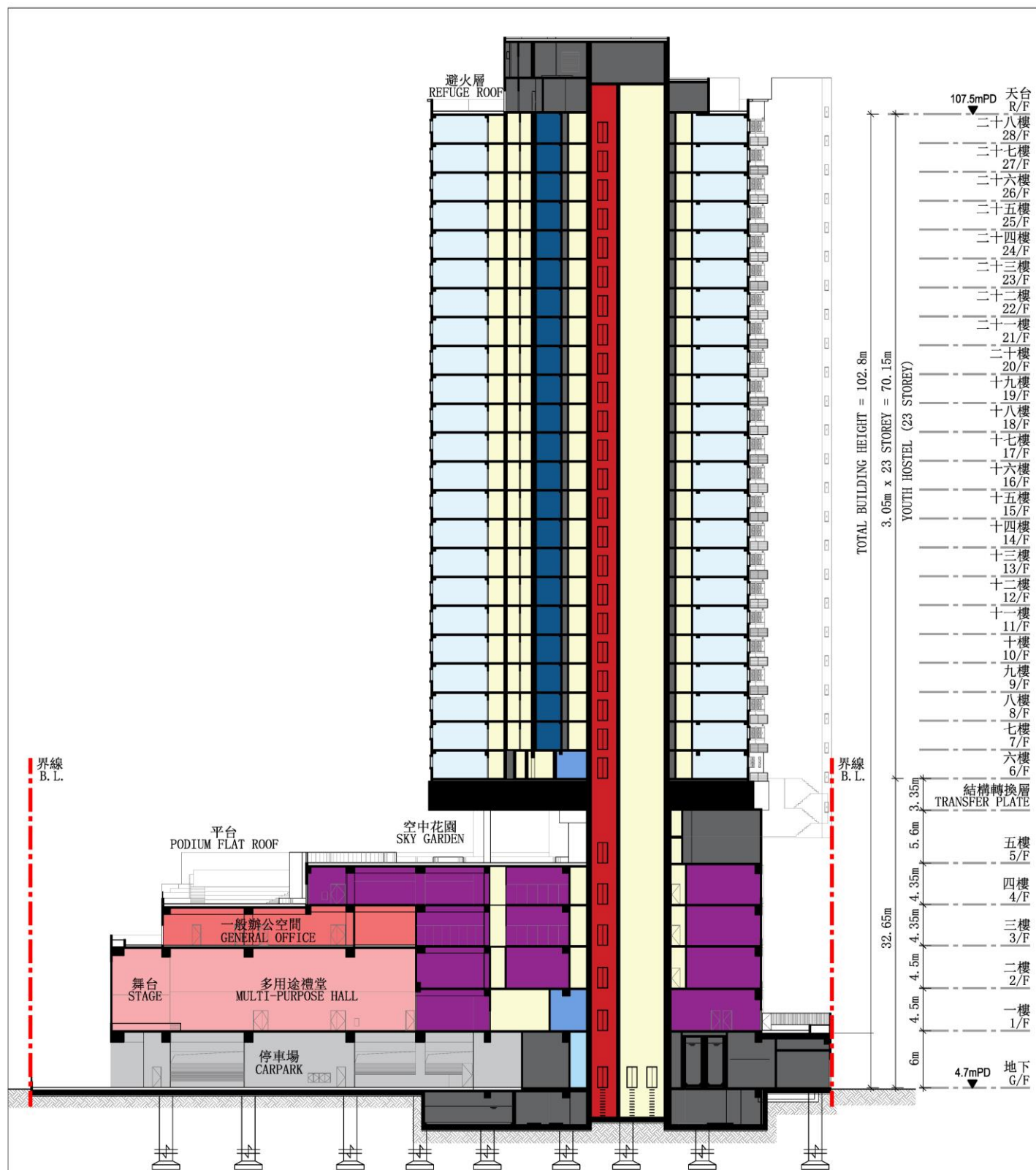
現行青年宿舍計劃項目的詳情

	非政府機構名稱	用地	估計的房間數目	估計的宿位數目
1	香港青年協會	大埔墟寶鄉街 2 號／第 6 約地段第 1944 號	78	80
2	保良局	元朗馬田壘十八鄉路與大樹下西路交界	1 248	1 680
3	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	565	576
4	東華三院	上環荷李活道 122A 至 130 號／內地段 338 號	210	302
5	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
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	約 180	約 190
7	救世軍	灣仔救世軍街 6-8 號	約 510	約 510
總數			2 863	3 428

8048QJ: Youth Hostel Scheme – construction works by The Hong Kong Girl Guides Association for the youth hostel project in Jordan

8048QJ: 青年宿舍計劃 – 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程





圖例 LEGEND

暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

停車場
CARPARK

通道
CIRCULATION

機電房
PLANT ROOM

單人房
SINGLE ROOM

培訓及活動室
TRAINING & ACTIVITY ROOM

輔助設施
SUPPORT FACILITIES

公用廚房
COMMUNAL KITCHEN

多用禮堂/舞台
MULTI-PURPOSE HALL/STAGE

員工空間
STAFF AREA

地段界線
LOT BOUNDARY

0 5m 10m 15m

8048QJ: Youth Hostel Scheme – construction works by The Hong Kong Girl Guides Association for the youth hostel project in Jordan

8048QJ: 青年宿舍計劃 – 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程

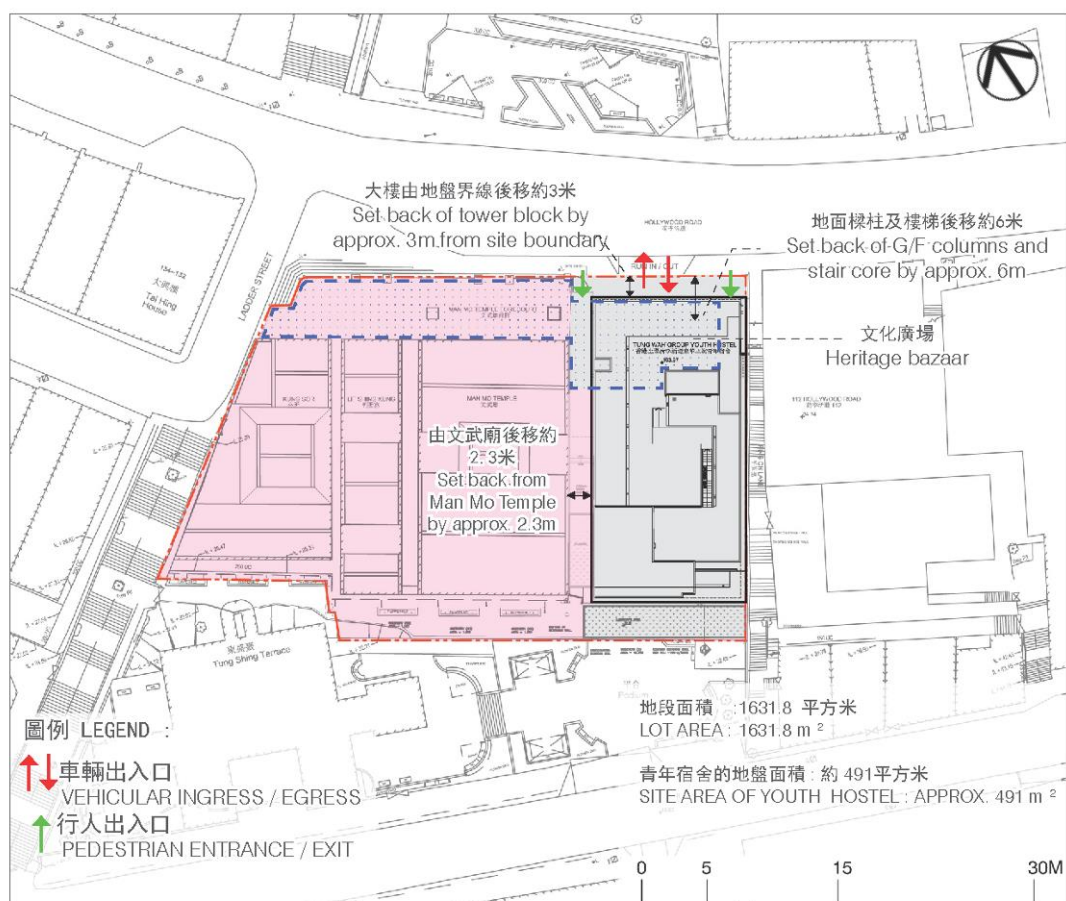
View of the Building (Artist's Impression) 外觀構思圖



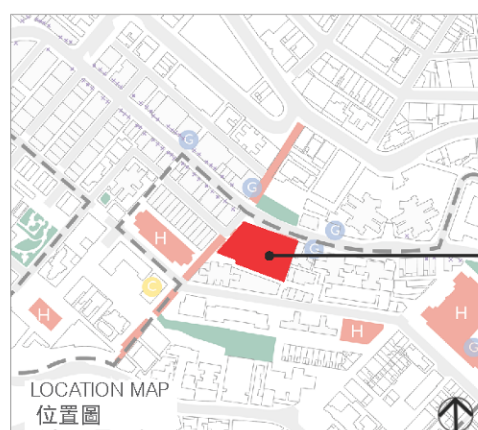
8042QJ: Youth Hostel Scheme – construction works of the youth hostel project by Tung Wah Group of Hospitals (TWGHs)

8042QJ: 青年宿舍計劃 – 東華三院青年宿舍的建造工程

Site Plan 工地平面圖



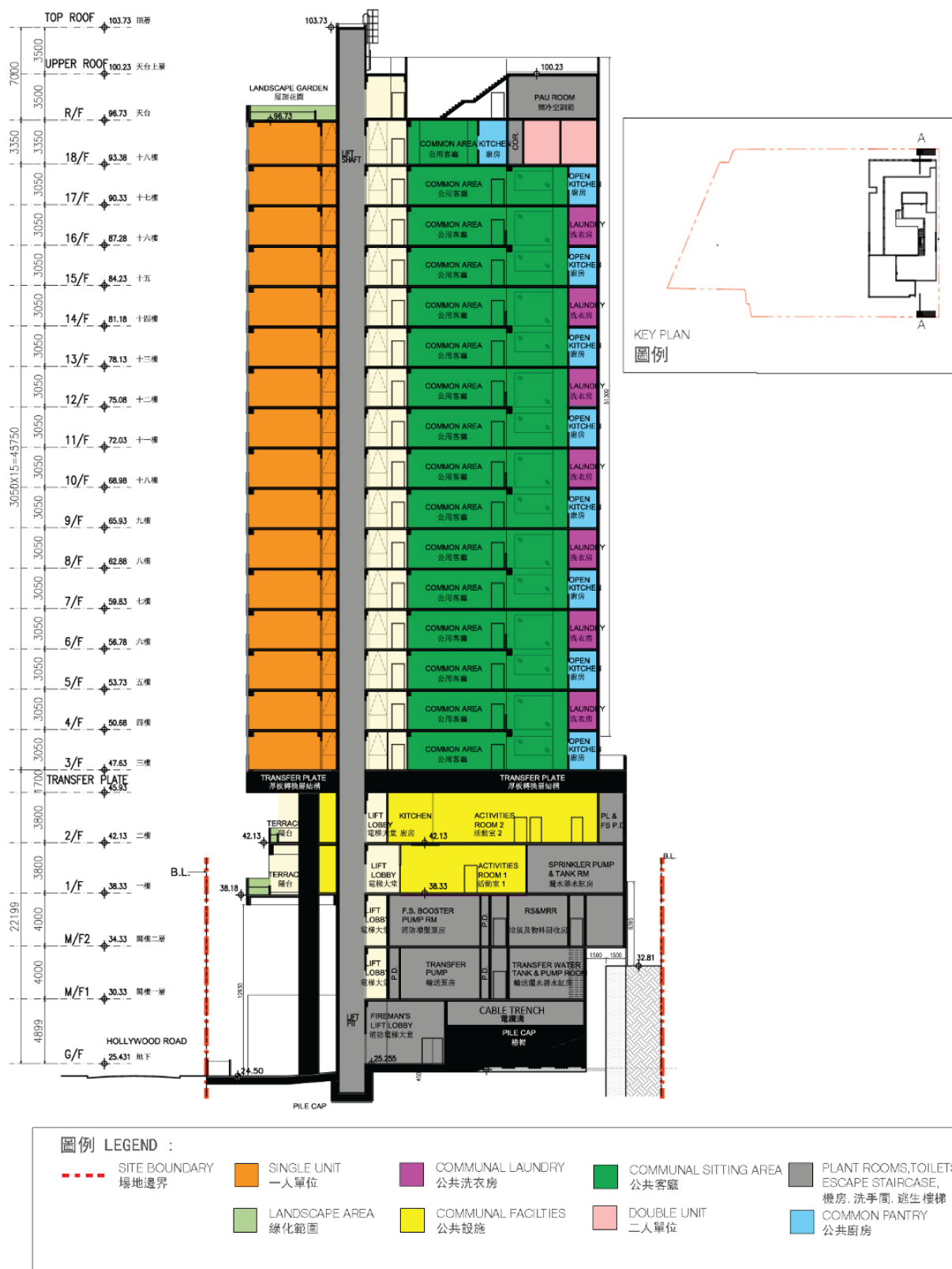
Location Map 位置圖

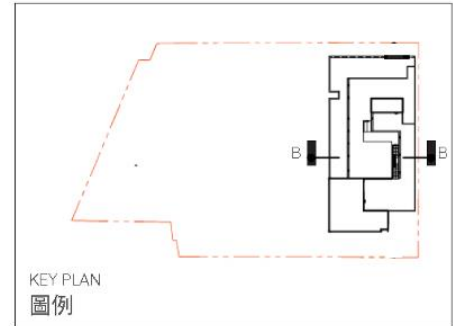
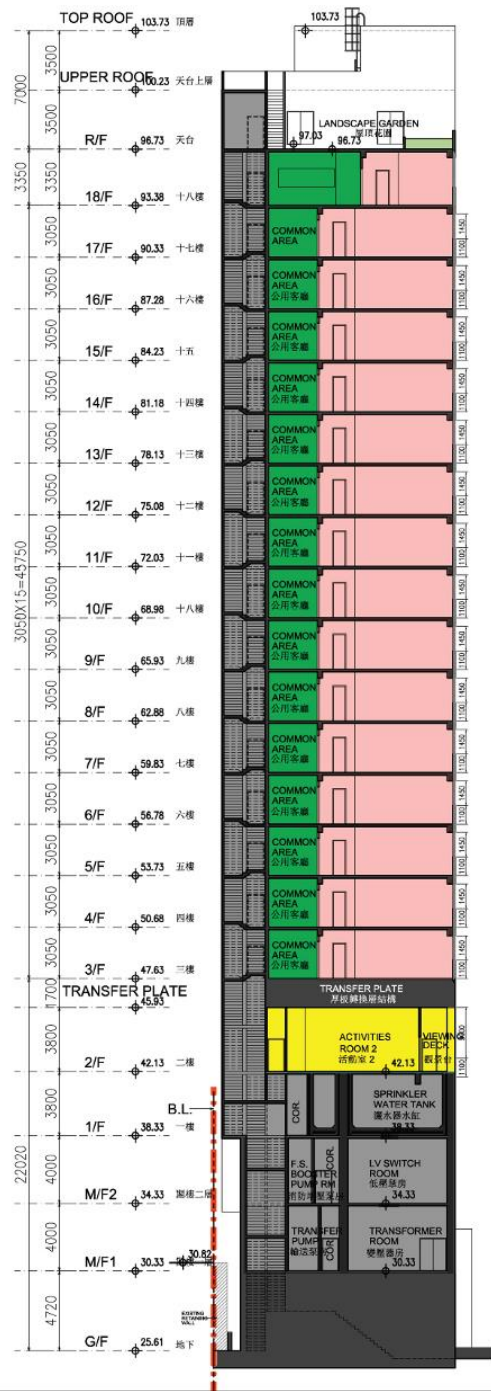


Tung Wah Group of Hospitals
Youth Hostel Project in Sheung Wan

香港上環荷李活道
東華三院青年宿舍

Section Plan 剖面圖





圖例 LEGEND :

- | | | | |
|--|---|---|--|
| --- SITE BOUNDARY
場地邊界 | DOUBLE UNIT
二人單位 | COMMUNAL SITTING AREA
公共客廳 | PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASE,
機房, 洗手間, 逃生樓梯 |
| LANDSCAPE AREA
綠化範圍 | COMMUNAL FACILITIES
公共設施 | | |

8042QJ: Youth Hostel Scheme – construction works of the youth hostel project by Tung Wah Group of Hospitals (TWGHs)

8042QJ: 青年宿舍計劃 – 東華三院青年宿舍的建造工程

View of the Building (Artist's Impression) 外觀構思圖

