

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)588/20-21(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2021年1月11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")以往討論與青年宿舍有關的基本工程計劃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，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(2018年為21,000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；而截至2019年12月，一人家庭和二人家庭的總資產淨值限額分別不得超過36萬4,000元及72萬8,000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。關於青年宿舍政策的進一步資料，委員可參閱

政府當局在2016年1月提供的資料文件(立法會CB(2)745/15-16(01)號文件)。謹請委員察悉，行政長官已在其2019年施政報告中宣布，政府會放寬現行的相關安排，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。

推行進展

4. 政府當局於財務委員會審核2019-2020財政年度開支預算草案期間表示，正按青年宿舍計劃進行籌劃的項目有6個，合共提供約2 800個青年宿舍宿位。在該等項目中，香港青年協會("青協")位於大埔的項目和保良局位於元朗的項目均已展開建造工程，預定分別於2019年第三季和2021年第三季竣工。¹此外，東華三院位於上環的項目和香港女童軍總會("女童軍總會")位於佐敦的項目亦正進行詳細設計工作。至於香港青少年發展聯會位於旺角的項目和香港聖公會福利協會有限公司位於元朗的項目，其相關技術可行性研究已接近完成，並可很快展開詳細設計工作。

5. 行政長官已在其2019年施政報告中宣布政府推出位於灣仔、由救世軍負責的新項目，落成後將提供約510個宿位。

事務委員會進行的討論

6. 政府當局曾在2015年12月22日和2018年1月22日兩次會議上，分別就保良局元朗馬田壘青年宿舍項目的施工前工作和該項目的建造工程諮詢委員。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

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。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。

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

¹ 青協位於大埔的青年宿舍計劃項目已於2019年12月接受申請，並已於2020年3月底開始入伙。

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，其單人單位的月租會訂為稍高於2,000元，而雙人單位則約為3,000元(包括管理費在內)。

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。應事務委員會的要求，政府當局在2018年4月就保良局位於元朗的青年宿舍項目，提供了政府與保良局所簽署《協議》的詳情(附錄I)。

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壆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。宿舍的停車位主要會預留予訪客及宿舍職員使用，並會另外設置逾80個單車及電單車泊位供租戶使用。

近期發展

14. 政府當局將會在2021年1月11日舉行的下次會議上，就女童軍總會及東華三院的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
2021年1月6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：

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過港幣 35 萬元，二人申請者則不得超過 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：夏鎋琪女士）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
	2018年1月22日 (議程第IV項)	會議議程 會議紀要
財務委員會	2019年4月10日	會議議程 審核2019至2020年度開支預算的報告
民政事務委員會	2019年11月4日 (議程第I項)	會議議程 會議紀要
	-- (於2020年12月16日發出)	民政事務局就行政長官2020年施政報告所載的相關政策措施提供的文件(立法會CB(2)537/20-21(01)號文件)