

中西區區議會
食物環境衛生及工務委員會
二零一四年第四次會議

青年宿舍計劃 – 東華三院上環青年宿舍

引言

本文件旨在向中西區區議會介紹東華三院建議興建的上環青年宿舍（下稱「上環青年宿舍」）方案及設計概念，並就建議諮詢各議員的意見。

「上環青年宿舍」項目

背景

2. 2012 年 7 月，行政長官宣布政府會向非政府機構全數提供建設成本，按青年宿舍計劃發展宿舍及直接相關的設施。參與該計劃的非政府機構需使用本身所擁有的私人土地，或已透過私人協約批地方式向其批出的用地。其後，民政事務局於 2013 年 2 月向立法會民政事務委員會簡介該計劃的最新發展，並宣布先行落實兩項條件較成熟的項目，分別是東華三院位於上環的項目，以及青協的大埔青年宿舍項目。在 2014 年施政報告，行政長官宣佈將進一步推展兩項分別位於旺角及佐敦的項目。預計四個項目合共可提供約 1 000 個宿位予青年人租住。

「上環青年宿舍」計劃理念及目標

3. 上環青年宿舍希望為青年人及中上環社區帶來以下裨益：

- 一、 為在職青年提供一個位處商業區、交通便利而又租金相宜的獨立居住選擇，以滿足他們對自主生活空間的渴求，促進其全人發展；
- 二、 讓入住青年有機會儲蓄作日後進修及發展之用；
- 三、 更有效使用土地資源；
- 四、 為歷史悠久的上環區注入年輕人口，配合近年區內的歷史建築活化計劃、藝術及商業發展，進一步為這地區增添朝氣；及
- 五、 把握青年人的創意及熱忱，結合地區不同界別人士（如商界、藝術工作者等）的經驗及專長，共同關注和支援社區上有需要的社群，建設和諧關愛的社區。

政策框架

4. 為達到政策目標，民政事務局為青年宿舍計劃訂下的政策框架如下：

一、 租金及租約期

5. 非政府機構會向宿舍住戶收取可負擔的租金。租金水平不應超過鄰近面積相若單位市值租金的 60%。為加強青年宿舍單位的流動性，首次租期應最少兩年，期滿後可續約，但總租期不可超過五年。

二、 目標租戶的年齡及香港永久居民身分

6. 目標租戶為在職青年（包括自僱人士），年齡介乎 18 至 30 歲的香港永久居民。

三、 入息限額

7. 一人家庭申請人的收入水平，不應超過 18 至 30 歲就業人士每月就業收入的第 75 百分值，而二人家庭申請者的家庭收入水平，不得超過一人家庭的一倍。這個限額會按政府統計處公佈的最新統計數字每年作出檢討，並在有需要時作出調整。

四、 資產限額

8. 一人家庭的總資產淨值限額不得超過 30 萬元，而二人家庭總資產淨值限額則不得超過 60 萬元，並會定期按消費物價指數作出檢討。

9. 非政府機構可選擇就入息和資產水平訂定較低的限額。考慮到青年宿舍鼓勵儲蓄的政策目標，租戶只須在申請時接受入息及資產限額審查，其後續訂租約時無須再作審查。

五、 物業擁有權

10. 申請人不應單獨或共同擁有，或透過公司擁有在港住宅物業。如租戶其後成為住宅物業業主，便須向非政府機構申報，有關機構會給予租戶合理時間讓他們遷出宿舍。

六、 接納申請的彈性

11. 我們明白到非政府機構或會遇到一些個案，當中的申請人即使未能符合部分資格準則，但接納其申請會符合該青年的最佳利益。因此我們認為應給予非政府機構一些酌情權，在特殊情況下為這些青年提供協助。有見及此，當局准許非政府機構接納這些特殊申請個案，但數目不可多於宿舍租戶總數的 5%。

七、 與公營房屋制度的銜接

12. 在青年宿舍計劃下，青年可同時輪候公屋和青年宿舍。但一旦獲配宿舍單位，便不應准許宿舍租戶繼續輪候公屋。雖然嚴格來說輪候公屋並非房屋福利，但准許青年在佔住受政府高度資助的宿舍單位的同時又輪候公屋（包括配額及計分制下的申請）的做法，不應鼓勵。但若宿舍租戶與家人一同申請公屋，而有關申請在其獲配宿位時已列於公屋輪候冊上，則有關家庭的申請將不受影響。

選址建議

13. 上環青年宿舍的建議選址位於荷里活道 122A-130 號（前東華三院李西疇紀念小學）。選址用地面積約 445 平方米，初步估計總

樓面面積約 8,000 平方米。

建議設施

14. 東華三院建議將現址的前東華三院李西疇紀念小學，改建為一幢十八層高（包括地下）的青年宿舍（詳見附件一設計圖），提供 120 間單人房及 93 間雙人房，合共 306 個宿位。設施分佈如下：

樓層	設施
地下	車輛出入口、停車處、小型文化廣場
一樓（第二層）	公用空間：包括管理處、自助洗衣房等
二樓（第三層）	公用空間：包括圖書室、多用途室、廚房等
三至十一樓 （第四至十二層，共九層）	宿舍：每層設 4 間單人房及 9 間雙人房。
十二至十七樓 （第十三至十八層，共六層）	宿舍：每層設 14 間單人房及 2 間雙人房。
十八樓（天台）	天台花園

設計考慮

15. 上環青年宿舍的設計一方面迎合在職青年住客的需要，另一方面亦注重環保及與社區的歷史和文化融合，詳情如下：

一、 切合在職青年的多元化需要

- 善用位處商業中心和交通便利的優勢，營造易達、舒適、實用的獨立生活空間，讓在職青年於下班及休假時可用以休息及與友儕相聚。
- 設有單人及雙人房間兩種設計，以兼顧在職青年夫婦的住屋需

要，及提供多一種選擇予青年人，在享受自主生活之餘也可與友伴互相照應，亦可減輕租金負擔。

- 單人房間面積約 10 至 15 平方米，雙人房間則約 15 至 20 米。每個單位均設有獨立廁所及浴室，並提供基本傢俱，讓青年人可享獨立自足的生活天地。
- 部分房間的設計適合傷健青年入住，以照顧多元需要，建構共融社區。
- 地下至二樓設有不同的公用設施，包括小型文化廣場、自助洗衣房、圖書室、多用途室、廚房等。各宿舍樓層亦有閒坐空間和共用茶水室，加上天台花園等綠化空間，可滿足住客生活、聯誼及舒展身心的需要。
- 管理處會利用上述多用途室/廣場，舉辦切合在職青年住客興趣及需要的活動，例如聯誼聚會、康體/藝術活動、分享會/課程、個人成長和社會參與活動等。

二、與社區歷史文化融合

- 上環青年宿舍位處荷李活道，是歷史悠久的街道，於香港開埠早期，已是華人聚居地。毗鄰的法定古蹟文武廟位於荷李活道與樓梯街交界，建於香港開埠前，乃二十世紀初香港平民處理經濟糾紛的地方，有不少華人參拜。附近的前荷李活道已婚警察宿舍亦是「保育中環」項目之一，最近已被活化成創意產業中心「元創坊」。加上荷李活道一帶售賣古董和各式藝術品的商店/藝廊林立，形成具有獨特氛圍的文化藝術社區，亦是著名的旅遊景點。
- 青年宿舍將以「融合」及「和諧」為設計主調，與地區歷史文化尤其隔鄰的文武廟相呼應和協調，包括：
 - 採用簡約、平實的建築風格、通透性高的建築物料、相協調的色調等，來配合毗鄰的文武廟建築，並彰顯後者的歷史文化特色；
 - 底層採用特高樓底(13.25 米)設計，以提升視覺上的通透性及增強文武廟與遊人之間的視線聯繫，亦改善文武廟

的通風效果。此外，底層空間也會用作小型文化廣場，不時舉行與周邊歷史文物相關的活動，與文武廟緊密呼應。

三、 環保設計

- 位於底層的小型文化廣場以高樓底設計，能改善自然通風，保持通爽；
- 室內方面，會採用分體式冷氣，讓各房間可以彈性地按需要開關，減低宿舍冷氣使用率；
- 位於頂樓的天台花園，除提供休憩空間及綠化環境之餘，也可供進行有機種植活動；
- 此青年宿舍將會向綠色建築議會申請綠色建築標籤計劃 (BEAM plus) 之認證，在詳細設計階段將仔細考慮各種可行的環保設施及盡量使用環保建築物料。

營運模式

16. 東華三院將負責上環青年宿舍的管理和日常運作。宿舍將以自負盈虧的方式運作，並按照民政事務局所訂下的政策框架(上文第 4 至 12 段)營運。租約期方面，在政策框架的基礎上，東華三院計劃與入住青年簽訂 3 年租約，有需要時可續租 1 至 2 年，租住期最長不超過 5 年，並會適當調整租金。

打造屬於青年住戶的生活社區

17. 東華三院將結合其豐富的青年服務和物業管理的經驗，以營運及管理上環青年宿舍，除了確保租務行政運作暢順和硬件設施保養得宜外，亦將致力把宿舍打造成屬於青年住戶的生活社區，包括邀請租戶參與宿舍管理、籌劃住戶聯誼及發展活動等，管理處亦會配合青年住戶的興趣，舉辦各種活動，例如康體/藝術活動、分享會/課程等；更會鼓勵青年住戶回饋社會、參與宿舍外的社區事務，善用自身創意和才能，服務有需要的社群。

前期籌劃

18. 為確保上環青年宿舍方案在技術上可行，東華三院已委聘專業顧問，連同機構內部物業科的專業人員，就青年宿舍的設計工程，開展可行性研究。

更改法定土地用途

19. 根據西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29，建議興建的上環青年宿舍的地點之現有土地用途為「政府、機構或社區」(Government, Institution or Community, G/IC)，建築物高度限制為 8 層。由於建議之青年宿舍的高度是 18 層，向城市規劃委員會(城規會)申請「略為放寬」高度限制並不適用於此增幅(由 8 層到 18 層)。因此需要向城規會申請修訂大綱核准圖，將原有之「政府、機構或社區」用途地帶，改劃為「政府、機構或社區(2)」，以准許土地用作「住宿機構」(Residential Institution)及放寬建築物高度限制至 18 層。

對社區的影響

20. 就著更改土地用途的申請，上述由東華三院委聘的專業顧問已進行各項評估研究，初步結果如下：

評估範疇	初步結果
交通影響	<p>根據交通影響評估報告，顧問認為建議的青年宿舍將不會帶來任何顯著的交通影響，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none">• 建議的青年宿舍的停車場出入口設於荷李活道；按其宿位數目及運作所需，將設有 2 個私家車泊位，1 個貨車上落貨位及 1 個輕型旅遊巴上落客位。• 專業顧問就建議的青年宿舍位置、宿位數目、設

	<p>計、落成日期等因素進行交通影響評估，結果顯示由於青年宿舍享有完善公共交通配套，而步行到港鐵上環站亦只需 8 分鐘，預計大部分住戶均會使用公共交通工具出入。因此預期由青年宿舍產生的額外交通流量將不顯著。</p>
<p>環境影響 (包括污水渠務、空氣質素、噪音、通風)</p>	<p>就環境評估所得的結果，顧問認為建議的青年宿舍不會對環境造成負面影響，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 污水渠務影響定量評估的結果顯示，建議的青年宿舍所產生的污水，只會佔用現存排污系統的少部分容量(少於 3%)。因此，毋須改善現存的排污系統。 ● 空氣質素方面，由於宿舍將會配備中央鮮風供應系統及分體式冷氣，而且鮮風引入的位置將與相鄰道路及文武廟有足夠的間距，並符合香港規劃標準所提出的建議，所以汽車廢氣及文武廟產生的空氣污染將不會對建議的青年宿舍造成影響。如有需要，青年宿舍亦會加入空氣過濾系統以過濾引入的新鮮空氣。 ● 同樣，由於建議的青年宿舍將會配備中央鮮風供應系統及分體式冷氣，而不是依靠窗戶作主要通風用途，因此，由周邊道路產生的交通噪音及由任何工業活動所產生的工業噪音，並不會對青年宿舍造成影響。在進行詳細設計時，如有需要，亦將加入適當的隔音配備。 ● 通風方面，由於建議青年宿舍的臨街面寬度比較窄小，而申請地點並沒有觸及在《西營盤及上環的空氣流通專家評估》當中所指出的通風廊，因此重建項目並不會影響通風廊，亦不會對地區的空气流通帶來重大影響。

<p>景觀影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議的青年宿舍高度(主水平基準上 94.8 米)與鄰近荷李活道現有之住宅/服務式住宅如荷李活華庭(主水平基準上 134.95 米)、Como Como (主水平基準上 91.735 米)、Izi (主水平基準上 109.855 米)及聚賢居(主水平基準上 162.6 米)等相約或更低，在景觀上能與周邊環境包括在半山的住宅相協調。因此，建議的青年宿舍規模合適，不會對公眾帶來不良的景觀影響。 ● 宿舍底層的 13.25 米特高樓底設計能提升視覺上的通透性，及增強文武廟與遊人之間的視線聯繫。 ● 景觀美化措施方面，包括於宿舍底層及頂樓進行綠化，後者的天台花園以現代簡約風格設計，以小樹及灌木叢圍繞花園外圍，與文武廟的香火及鄰近的高樓隔離，自成一角，也為高樓群帶來一點綠化點綴。
<p>文物影響</p>	<p>文物影響評估已經完成，結果顯示建議的青年宿舍對法定古蹟文武廟組群的潛在影響是可接受及緩解的，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 透過園景設計及具特色的建築裝飾，可令建議的青年宿舍與毗鄰的文武廟有更佳的整合，以彰顯文武廟組群昔日在華人社會擔當的社區組織和宗教習俗的功能。 ● 透過將宿舍的設施置在地下以上之樓層，以騰空地下的空間作小型文化廣場，並採用 13.25 米特高樓底的設計，可減低景觀上的影響。 ● 上述小型文化廣場除可增添社區空間外，它與隔鄰的文武廟亦可於文化保育方面發揮協同效應。此

	<p>外，其高樓底設計可令以往被遮掩的文武廟組群東側一帶重新展現公眾眼前，讓公眾可從更多角度欣賞文武廟並參與其傳統文化和社區活動。</p> <ul style="list-style-type: none">● 建議的青年宿舍以「融合」及「和諧」為設計主調，與周邊環境相協調，使新建築與舊文物和諧共存。此外，宿舍的規模與鄰近的高層大廈相約，不會對周遭的文物帶來觀感上的影響。● 在青年宿舍的建造過程中，將於地盤及文武廟組群實施文物保護及監察措施，以確保法定古蹟受到保護。
--	--

21. 請各議員就上述的上環青年宿舍方案提出意見。

民政事務局
東華三院
2014年7月