

**油尖旺區議會
2016 年第三次會議**

2016 年 3 月 31 日

**青年宿舍計劃 – 香港青少年發展聯會旺角青年宿舍及
香港女童軍總會佐敦青年宿舍**

目的

本文件旨在向油尖旺區議會簡介民政事務局的青年宿舍計劃，以及就以下兩項宿舍計劃，諮詢各議員的意見：

- (i) 香港青少年發展聯會（下稱「青發聯」）及九龍扶輪社擬議興建的旺角青年宿舍（下稱「旺角青年宿舍」）；及
- (ii) 香港女童軍總會（下稱「女童軍」）擬議興建的佐敦新總部及青年宿舍。

青年宿舍計劃

背景

2. 為釋放非政府機構現有未盡其用土地的發展潛力，並滿足部分在職青年擁有自己居住空間的願望，政府在 2011 至 12 年《施政報告》中宣布推行青年宿舍計劃，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。竣工後，非政府機構將以自負盈虧形式營運青年宿舍。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。2014 年，上述兩個項目納入此計劃內，並在 2014 年《施政報告》中公佈。

政策目標

3. 青年宿舍計劃的目的，一方面是為了釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，另一方面亦有助紓緩現時希望不願在家居住的年青人的需要。計劃亦可滿足部分在職青年對在一段時間內擁有自己居住空間的渴望。對一些青年來說，這計劃可改善他們的生活環境。雖然青年宿舍並非旨在解決年青人長遠的住屋需要，但亦可為這些青年租戶提供機會儲蓄作日後發展之用。

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了下列政策框架：

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%。租金會用作支付所有用於營運、經營及保養宿舍方面的持續開支，例如管理費、清潔費、公共設施費用、地租及差餉等。非政府機構在為個別青年宿舍訂定租金水平時，應適當顧及在職青年的收入水平。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。由於設立宿舍的目的不只是為合資格申請公共租住房屋（公屋）的人士提供臨時居所選擇，因此所規定的收入水平限額，也較公屋一人家庭申請人所適用的限額寬鬆。這個限額會按政府統計處發

出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。我們認為，採用較寬鬆的資產限額，可鼓勵青年租戶儲蓄，以實現他們的理想。這個限額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。因此政府同意給予非政府機構酌情權，在特殊情況下為這些青年提供協助。當局准許非政府機構可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。

青發聯旺角青年宿舍

選址建議

13. 青發聯擬興建旺角青年宿舍位於旺角鴉蘭街 9 號，用地面積約 270 平方米(見附件一位置圖)。初步估計總樓面面積約 2 460 平方米，當中包括非住用用途約 410 平方米及住用用途約 2 050 平方米。

14. 該用地現時由九龍扶輪社持有，曾為兒童體能智力測驗中心，唯該中心在 2007 年已停止服務。為善用土地，九龍扶輪社與青發聯合作發展青年宿舍。

建議設施

15. 根據初步構思，旺角青年宿舍共 21 層高(見附件二美術概念圖、附件三平面圖及剖面圖)，設施分佈如下：

- (i) 地面至三樓將用作宿舍辦公室及公共空間，為宿舍租戶提供活動空間；
- (ii) 四樓至二十一樓將用作青年宿舍，預料可提供 72 個單位(即 54 間單人房及 18 間雙人房)；及
- (iii) 三樓及四樓設有平台花園，為租戶提供綠化空間。

營運模式

16. 青發聯將負責宿舍的管理及日常營運，並以自負盈虧的模式，按照由民政事務局所訂下的政策框架營運宿舍。青發聯的執行委員及九龍扶輪社的代表亦會聯合組成督導委員會，監察宿舍的營運。

更改法定土地用途

17. 根據《旺角分區計劃大綱草圖》(S/K3/30)，該用地的現有土地用途為「住宅(戊類)」(Residential (Group E))，其中

將土地用作青年宿舍用途須得到城市規劃委員會(城規會)批准，故青發聯已在 2015 年 12 月向城規會提出相關申請。

佐敦女童軍新總部及青年宿舍

選址建議

18. 女童軍現時位於加士居道的總部設施不敷應用，未能配合該會近年來的服務擴展及未來發展需要。因此，該會需要發展新總部。為地盡其用，該用地亦會發展青年宿舍。新總部的建造費用由女童軍自行籌集，而興建青年宿舍的費用則由政府根據青年宿舍計劃的框架全數支付。

19. 女童軍擬興建的佐敦新總部及青年宿舍位於佐敦道及渡船街交界，用地面積約 2 670 平方米(見附件四位置圖)。初步估計總樓面面積約 21 360 平方米，當中新總部佔約 6 500 平方米、青年宿舍佔約 14 860 平方米。

建議設施

20. 根據初步構思，佐敦新總部及青年宿舍共 26 層高(見附件五美術概念圖、附件六平面圖及剖面圖)，設施分佈如下：

- (i) 地面至四樓為新總部，包括辦公室、會議室、活動室等；及
- (ii) 五樓至二十六樓為青年宿舍，預料可提供 534 個單位，全為單人房。

營運模式

21. 女童軍將負責宿舍的日常營運，並以自負盈虧的模式，按照由民政事務局所訂下的政策框架營運宿舍。

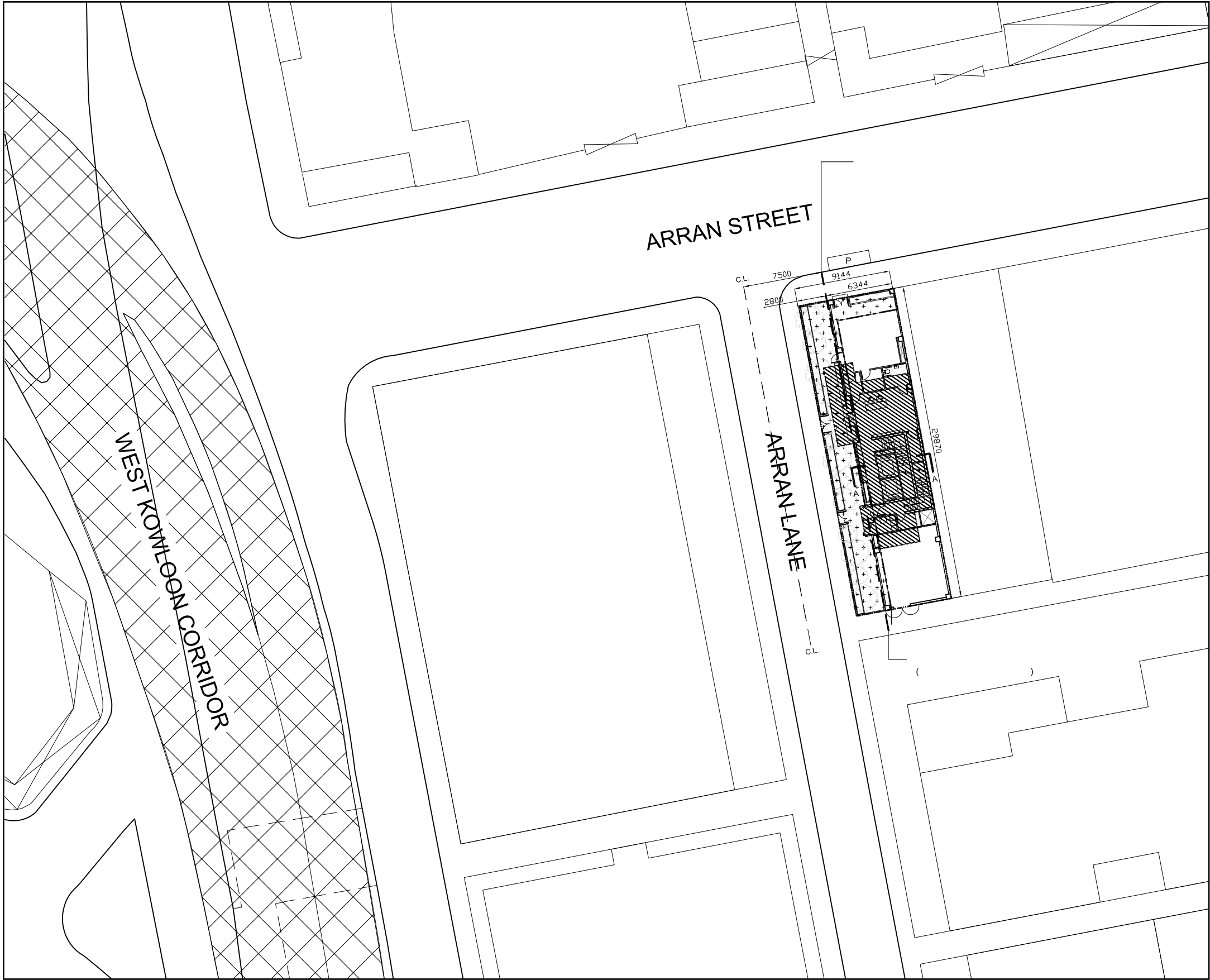
非原址換地

22. 女童軍總會於 2009 年獲行政會議批准以非原址換地方式，將位於佐敦道及渡船街交界的用地發展成新總部及旅舍。其後，行政長官在 2012 年宣佈推出青年宿舍計劃，全數資助非政府機構興建青年宿舍的建設費用。為支持推動青年發展，女童軍在 2013 年決定更改計劃，將旅舍部份改作發展青年宿舍。女童軍將向行政會議申請換地，推展新總部暨青年宿舍項目。民政事務局會在這方面提供一切所需的協助。

徵詢意見

23. 請各議員就上述兩項青年宿舍方案提出意見。

民政事務局
香港青少年發展聯會
香港女童軍總會
2016 年 3 月



- LEGEND:
- 5M AIR BUFFER DISTANCE
 - 7.5M SET BACK LINE (PNAP APP 152 SBD GUIDE)
 - SITE BOUNDARY
 - FOOTPRINT OF TOWER ABOVE
 - AIR BUFFER AREA
 - WEST KOWLOON CORRIDOR

LOCATION PLAN
SCALE 1:400

香港青少年發展聯會旺角青年宿舍- 位置圖



STREET LEVEL VIEW FROM ARRAN STREET

PROPOSED YOUTH HOSTEL DEVELOPMENT AT 9 ARRAN STREET, MONG KOK, KOWLOON
OCTOBER 2015

香港青少年發展聯會旺角青年宿舍- 美術概念圖 (1)

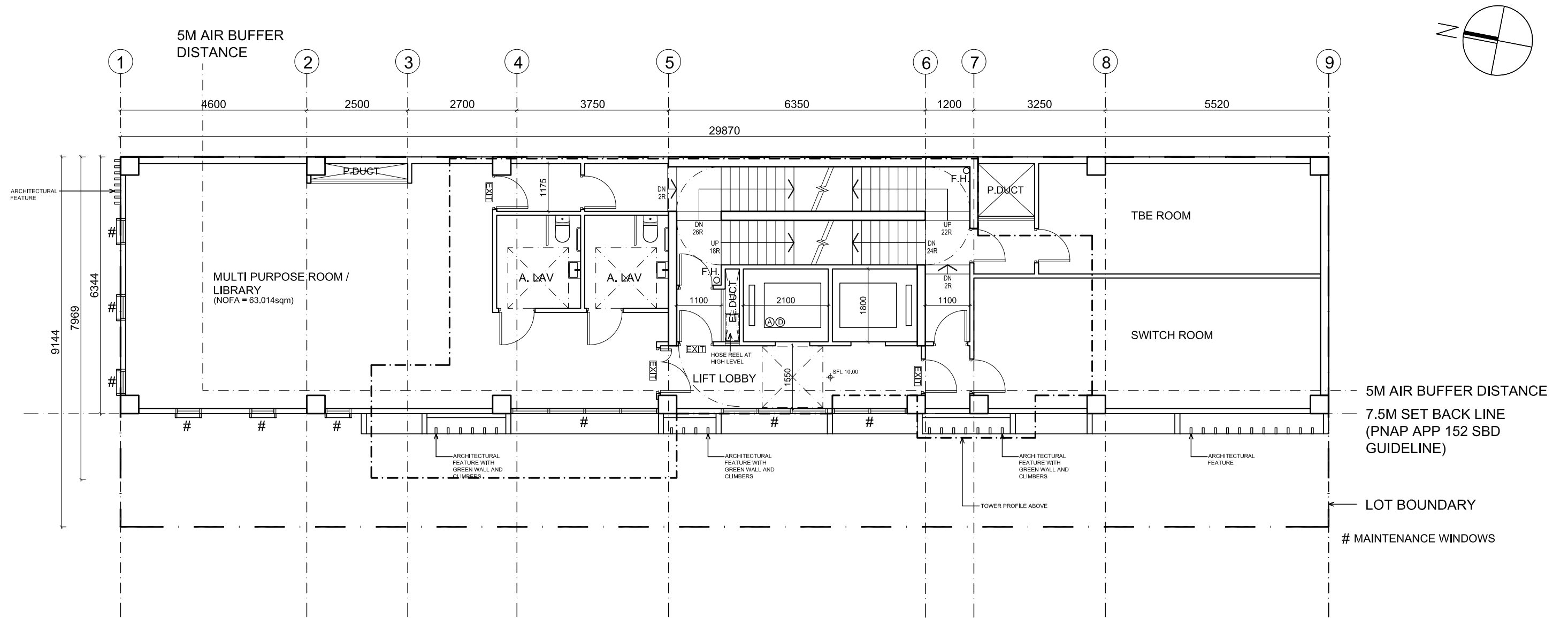


ELEVATION FACING ARRAN LANE

PROPOSED YOUTH HOSTEL DEVELOPMENT AT 9 ARRAN STREET, MONG KOK, KOWLOON
OCTOBER 2015



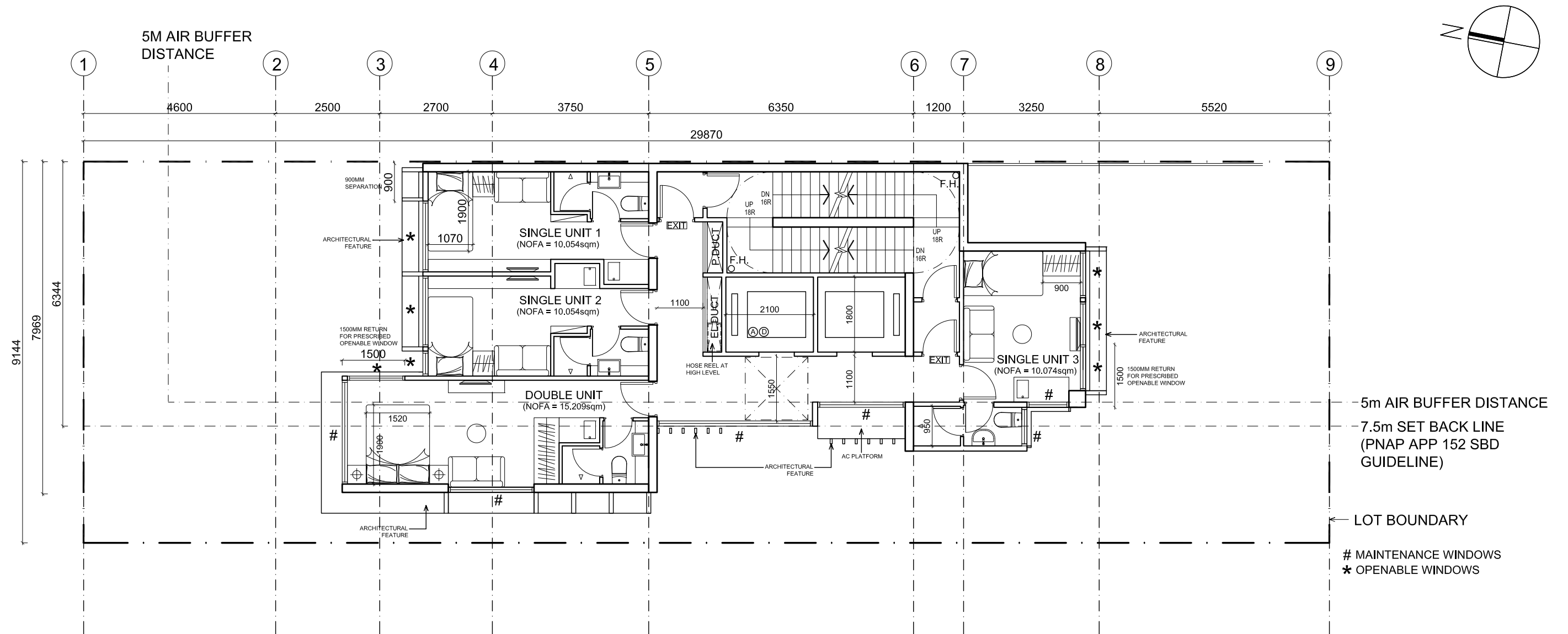
WINDOWS OF TYPICAL FLOOR FACING ARRAN STREET



1ST FLOOR

SCALE 1:100

香港青少年發展聯會旺角青年宿舍- 一樓平面圖



TYPICAL FLOOR (5/F - 21/F)

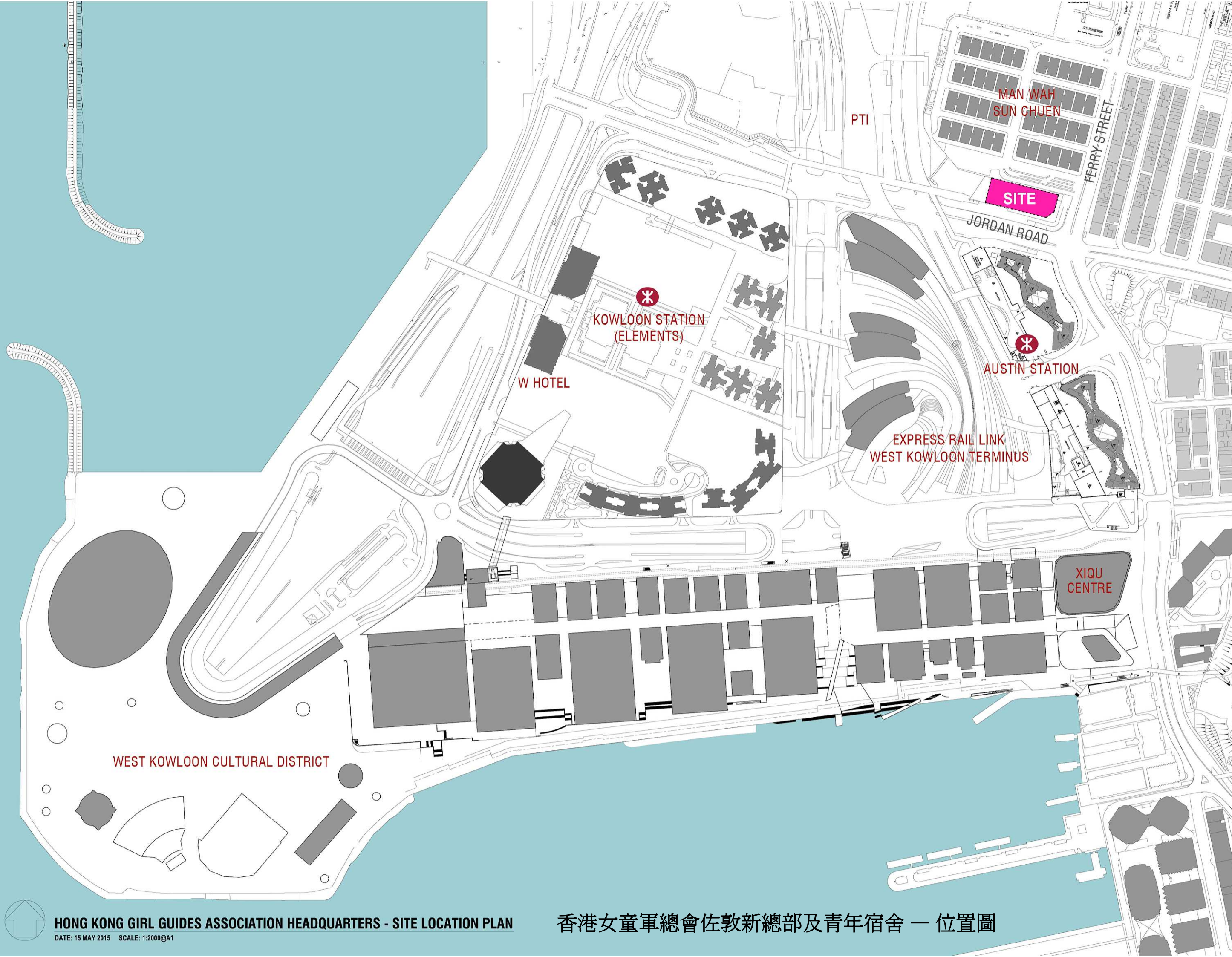
SCALE 1:100

香港青少年發展聯會旺角青年宿舍- 五至二十一樓平面圖

TCA



PROPOSED YOUTH HOSTEL DEVELOPMENT AT 9 ARRAN STREET, MONG KOK, KOWLOON
OCTOBER 2015



香港女童軍總會佐敦新總部及青年宿舍 - 美術概念圖 (1)



香港女童軍總會佐敦新總部及青年宿舍 - 美術概念圖 (2)

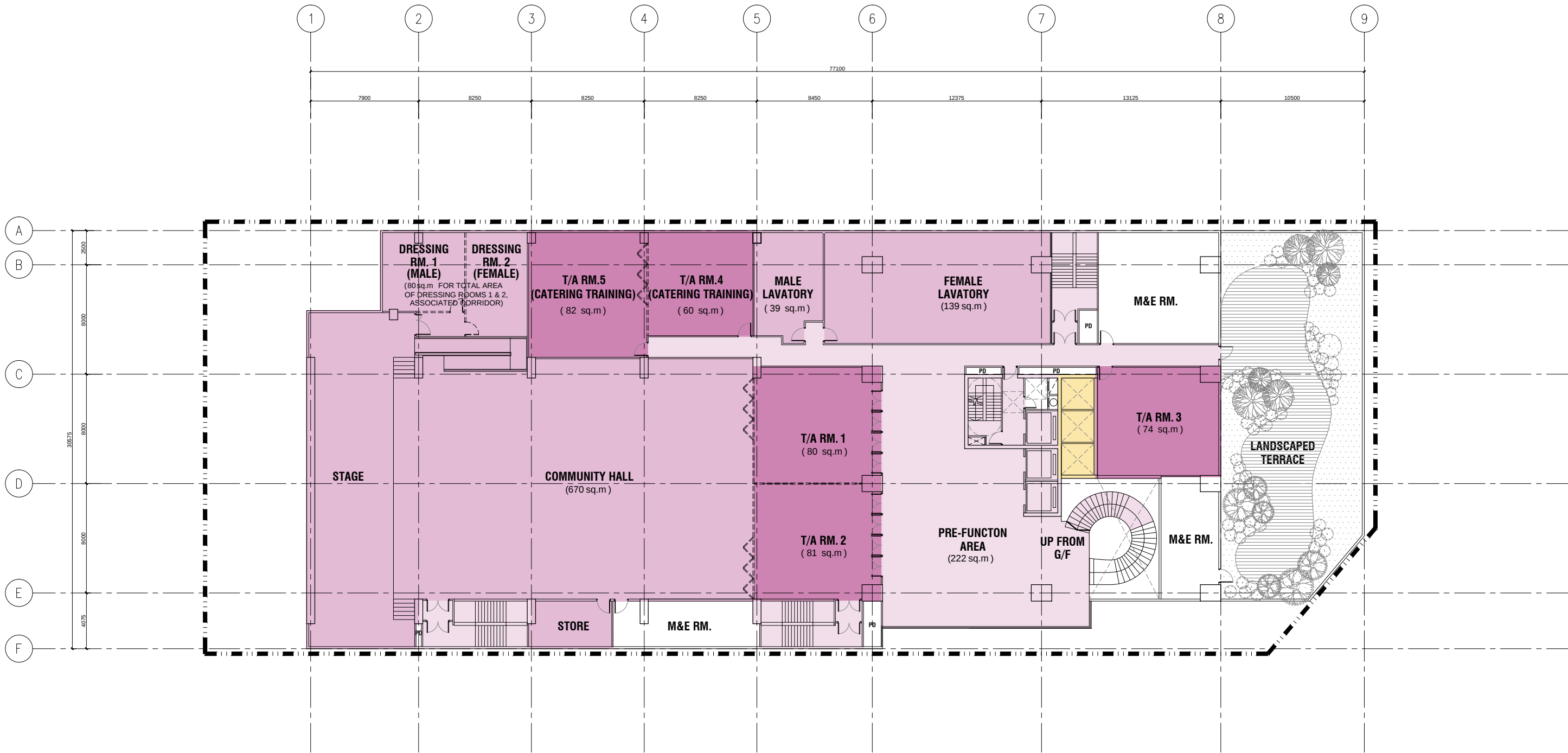


LEGENDS

AREA AVAILABLE TO THE SUBVENTED NGOs AND ORGANIZATIONS AT CONCESSIONARY RATES

AREA OF GIRL GUIDES ASSOCIATION HEADQUARTERS

AREA OF HOSTEL



香港女童軍總會佐敦新總部及青年宿舍- 一樓平面圖

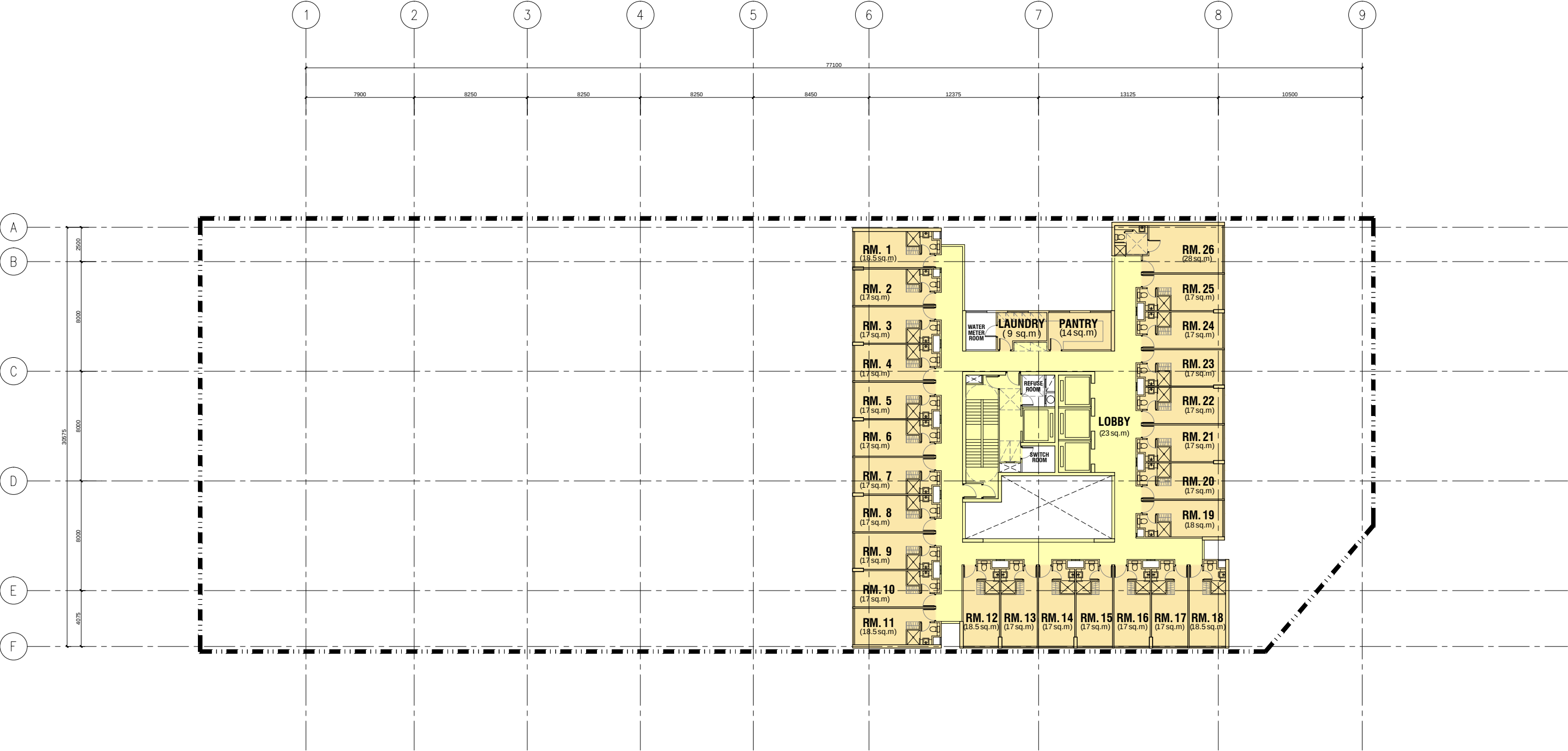
REV.2

FIRST FLOOR PLAN

1 : 300

LEGENDS

AREA OF HOSTEL



香港女童軍總會佐敦新總部及青年宿舍- 七至二十六樓平面圖

REV.2

TYPICAL FLOOR PLAN

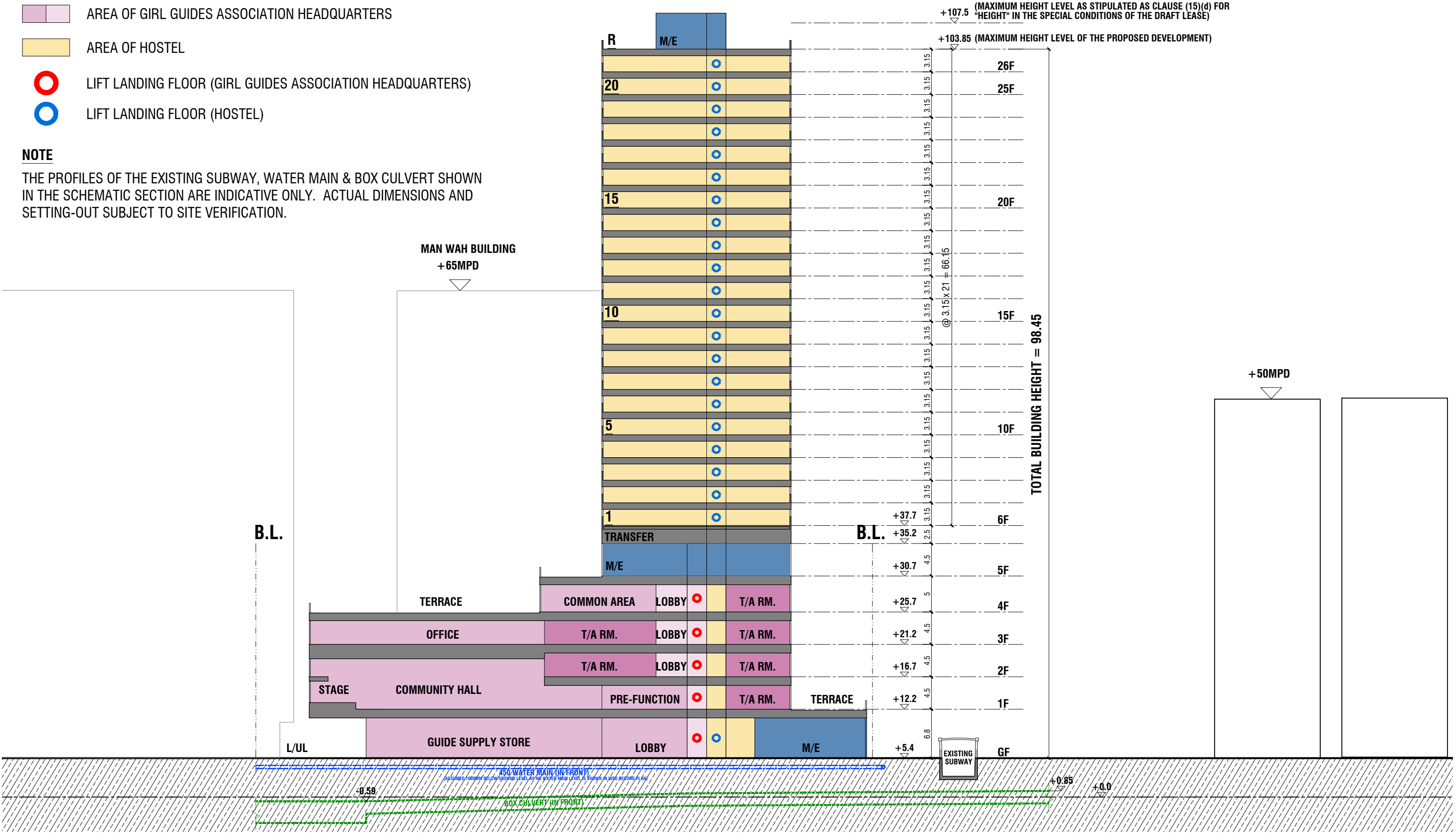
1 : 300

LEGENDS

- AREA AVAILABLE TO THE SUBVENTED NGOs AND ORGANIZATIONS AT CONCESSIONARY RATES
- AREA OF GIRL GUIDES ASSOCIATION HEADQUARTERS
- AREA OF HOSTEL
- LIFT LANDING FLOOR (GIRL GUIDES ASSOCIATION HEADQUARTERS)
- LIFT LANDING FLOOR (HOSTEL)

NOTE

THE PROFILES OF THE EXISTING SUBWAY, WATER MAIN & BOX CULVERT SHOWN IN THE SCHEMATIC SECTION ARE INDICATIVE ONLY. ACTUAL DIMENSIONS AND SETTING-OUT SUBJECT TO SITE VERIFICATION.



REV. 2

香港女童軍總會佐敦新總部及青年宿舍- 剖面圖

SCHEMATIC SECTION 1 : 500