

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會PWSC237/15-16號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/F/2/1(23)B

### 立法會財務委員會轄下的工務小組委員會 第二十三次會議紀要

日期：2016年5月11日(星期三)  
時間：上午8時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：

- 盧偉國議員, SBS, MH, JP (主席)
- 易志明議員, JP (副主席)
- 何俊仁議員
- 涂謹申議員
- 陳鑑林議員, SBS, JP
- 劉慧卿議員, JP
- 譚耀宗議員, GBS, JP
- 王國興議員, BBS, MH
- 李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN
- 林健鋒議員, GBS, JP
- 梁君彥議員, GBS, JP
- 黃定光議員, SBS, JP
- 何秀蘭議員, JP
- 李慧琼議員, JP
- 陳克勤議員, JP
- 黃國健議員, SBS
- 葉國謙議員, GBS, JP
- 梁家傑議員, SC
- 梁國雄議員
- 陳偉業議員
- 毛孟靜議員
- 田北辰議員, BBS, JP
- 何俊賢議員, BBS
- 胡志偉議員, MH

莫乃光議員, JP  
陳志全議員  
陳恒鑾議員, JP  
陳家洛議員  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
郭家麒議員  
郭偉強議員  
張華峰議員, SBS, JP  
張超雄議員  
單仲偕議員, SBS, JP  
黃碧雲議員  
葛珮帆議員, JP  
鄧家彪議員, JP  
蔣麗芸議員, JP  
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

**缺席委員** : 李卓人議員  
梁耀忠議員  
石禮謙議員, GBS, JP  
梁家驩議員  
郭榮鏗議員  
謝偉銓議員, BBS  
楊岳橋議員

**出席公職人員** : 劉震先生, JP 財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3  
林啟忠先生, JP 發展局常任秘書長(工務)(署理)  
黃偉綸先生, JP 發展局常任秘書長(規劃及地政)  
王倩儀女士, JP 環境局常任秘書長  
蔡雪蓉女士 財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)(工務)  
羅志康先生, JP 民政事務局副秘書長(1)  
馮浩賢先生 民政事務局首席助理秘書長(公民事務)1

	冼國良先生	建築署總技術顧問(資助工程)
<b>應邀出席者：</b>	馮丹媚女士 魏美華女士 吳志豪先生	香港青年協會副總幹事 香港青年協會督導主任 恆達建築師有限公司執行董事
<b>列席秘書</b>	： 鍾蕙玲女士	總議會秘書(1)2
<b>列席職員</b>	： 周嘉榮先生 蕭靜娟女士 盧惠銀女士 張婉霞女士	高級議會秘書(1)6 議會事務助理(1)2 議會事務助理(1)8 議會事務助理(1)9

#### 經辦人／部門

主席表示，是次會議議程上有9項撥款建議，其中5項是小組委員會在上次會議未完成審議而要順延的項目。他提醒委員，根據立法會《議事規則》第83A條，委員在會議上就所討論的撥款建議發言前，須披露任何與該等建議有關的直接或間接金錢利益的性質。他亦請委員注意《議事規則》第84條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。此外，委員就撥款建議所提出的問題，必須與議程文件的內容有直接關係，對於更廣泛的政策問題，委員應在相關的事務委員會提出。

#### **總目708 —— 非經常資助金及主要系統設備 PWSC(2016-17)10 41QJ 青年宿舍計劃－香港 青年協會的建造工程**

2. 主席表示，此項建議(即PWSC(2016-17)10)旨在把41QJ號工程計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為1億5,090萬元，為擬議的香港青年協會("青協")大埔青年宿舍("青協青年

宿舍")進行建造工程。小組委員會已在2016年5月4日的上次會議上就此項建議展開討論。

### 營運青年宿舍所得盈餘的運用

3. 胡志偉議員表示他原則上不反對上述工程計劃。他察悉營運青年宿舍的非政府機構("非政府機構"),須把營運青年宿舍所得的盈餘("營運盈餘")撥入"強制性儲備"以應付維修開支,並可將超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘撥往支持該機構的其他非牟利工作。胡議員對此安排有保留,因為青年宿舍使用公帑興建,市民未必認同有關安排;而有關盈餘亦應該用於減免宿位的租金,以協助其租戶儲錢置業或創業。單仲偕議員關注有關安排會否變相為非政府機構帶來額外撥款。

4. 民政事務局副秘書長(1)回應時表示,青年宿舍計劃的其中一個政策目標,是釋放非政府機構手上未盡其用土地的發展潛力。青年宿舍落成後的維修開支將由非政府機構負責,該等機構須把營運盈餘撥入"強制性儲備"以應付有關開支。如事先得得到民政事務局局長的批准,非政府機構可將超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘,撥往支持該機構的其他非牟利工作(包括青年服務以外的工作)或用於減免宿位的租金。此安排既可鼓勵非政府機構參加青年宿舍計劃,讓更多青年人受惠,亦可令非政府機構以更具效益的方式營運青年宿舍。

5. 應胡志偉議員要求,政府當局須提交補充資料,闡釋非政府機構將會如何運用營運盈餘。

(會後補註:政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會 PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

### 青年宿舍的租金水平

6. 陳志全議員察悉,非政府機構須把青年宿舍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%,他詢問有關規定的目的為何,市值租金60%是作為宿舍租金的參考抑或有掛鈎關係。

應陳議員的要求，政府當局須提交補充資料，回應上述詢問。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

7. 涂謹申議員表示，若青年宿舍計劃是一個青年發展計劃，不同地區的宿舍租金便不應有太大差異，他認為非政府機構在釐定租金水平時，除了參考市值租金外，亦應考慮青年租戶的負擔能力。陳志全議員表達類似意見，並建議政府當局考慮將宿舍租金和市值租金脫鈎。

8. 民政事務局副秘書長(1)表示，非政府機構須把青年宿舍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%，而有關單位是指樸實無華的私人樓宇住宅單位。此安排的目的，是讓青年人能以較優惠的租金入住青年宿舍。非政府機構日後調整青年宿舍的租金時，會參考當時的市值租金，宿舍租金水平可低於(但不能超過)市值租金的60%。政府明白位於市區的青年宿舍租金水平將會較位於新界的高，然而，該等青年宿舍的租戶可節省交通開支。他補充，青協青年宿舍和保良局元朗青年宿舍的每月租金分別預計為2,300元及1,700元，約為18至30歲就業青年入息中位數(2014年為12,000元)的19%及14%，租戶應能負擔有關開支。

9. 應涂謹申議員要求，政府當局須就現時計劃進行的5個青年宿舍項目分別提供資料，說明各項目：

- (a) 鄰近地區面積相若單位的市值租金為何；
- (b) 市值租金60%金額為何；以及
- (c) (b)之下的金額佔18至30歲就業人士每月收入中位數的百分比為何。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

10. 何秀蘭議員要求政府當局提交補充資料，說明：
- (a) 非政府機構會否委託專業物業估價師／測量師評估該機構營運的青年宿舍"鄰近地區面積相若單位"的市值租金；以及
  - (b) 各青年宿舍每年的租金收入、管理開支、維修開支分別為何。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

11. 陳志全議員詢問"鄰近地區面積相若單位"的市值租金是由政府當局抑或非政府機構作出評估，以及青年宿舍會否每年調整新租戶的租金。

12. 民政事務局副秘書長(1)回應稱，青年宿舍將與租戶訂立租約，租金在租約期內維持不變。他確認，政府將參與青年宿舍租金的釐定，並會考慮委員有關委託專業物業估價師評估"鄰近地區面積相若單位"的市值租金的建議。

#### 青年宿舍計劃的成本效益及監管

13. 陳偉業議員表示他原則上不反對青年宿舍計劃，然而，他質疑青協能否妥善運用資源，因為青協的財政一向缺乏透明度，而推出的服務也未能有效回應青年人的訴求。陳議員亦關注部分非政府機構或會從其提供的服務賺取收益，而該等收益卻未必能在其財務報表中反映。

14. 民政事務局副秘書長(1)回應時表示，為確保青協青年宿舍按照政策目標發展及營運，青協須受資助及營運協議("協議")和土地契約規管，並向政府提交經審核的財務報表，有關資料將向公眾公開。

15. 陳偉業議員關注政府當局與青協就發展青協青年宿舍所訂立的土地契約，能否確保土地擁有人不會與發展商合謀，改變土地用途以發展住宅

項目。民政事務局副秘書長(1)回應時表示，青協須受協議和土地契約規管，在為期40年的服務合約年期內，不可拆卸青協青年宿舍，而之後的土地用途將受土地契約所約束。

16. 應陳偉業議員要求，政府當局須提交以下資料：

- (a) 政府當局與青協就資助及營運青協青年宿舍訂立的協議／初步協議的內容；以及
- (b) 政府當局與青協就發展青協青年宿舍訂立的土地契約的內容。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

17. 應何秀蘭議員要求，政府當局須提交文件，說明政府就5個青年宿舍項目與5個非政府機構分別訂立的協議是否有不同的條款。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

#### 青年宿舍的入住資格及限制

18. 應何秀蘭議員要求，政府當局須提交補充資料，說明：

- (a) 各非政府機構甄選租戶入住宿舍的準則為何；這些準則是否包括家庭狀況、工作地點等；
- (b) 政府與各非政府機構訂立的協議條款，會否涵蓋甄選租戶的準則；以及
- (c) 如青年夫婦入住宿舍後添丁，他們是否要遷出。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

19. 田北辰議員對青年宿舍租戶在接納青年宿舍提供租約後，須撤回其租住公共房屋("公屋")的申請的規定有保留。他認為，政府當局應容許租戶在入住青年宿舍期間同時輪候公屋。陳偉業議員及陳克勤議員均認同應允許青年宿舍的租戶同時輪候公屋。

20. 民政事務局副秘書長(1)表示，青年住屋問題不能單靠青年宿舍計劃解決。由於公屋和青年宿舍均使用公帑興建，若青年宿舍租戶可同時申請公屋，在公屋的配額及計分制下，他們在入住青年宿舍期間，仍可積累分數，這將對非青年宿舍租戶的人士造成不公。

21. 胡志偉議員詢問，在青協青年宿舍的租戶租約期滿後，政府當局及青協有何措施安排他們遷出青年宿舍，包括會否利用非政府機構的營運盈餘協助他們創業。

22. 民政事務局副秘書長(1)回應稱，青年宿舍的租戶在入住前會清楚了解租約安排(包括約滿安排)，非政府機構與租戶將有緊密接觸，並提供相關服務以推動其發展(例如進修或創業)。青年宿舍的優惠租金亦能協助青年租戶儲蓄，實踐所想。

23. 應何秀蘭議員要求，政府當局須提交補充資料，說明宿舍租戶入住5年之後，非政府機構如何安排他們遷出宿舍。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨立法會PWSC217/15-16(01)號文件送交委員。)

#### 青協青年宿舍的租金、建築費和營運成本

24. 郭家麒議員表示，按工程費用及宿舍提供的單位數目計算，青協青年宿舍每個單位的建造成本接近200萬元，他關注有關成本過高，宿舍的設施會否過分奢華。陳偉業議員亦表達類似的關注。郭議員詢問，青協青年宿舍日後每平方呎的管理費為何；管理費會否包括青年宿舍的員工開支，以及

政府當局如何監察青年宿舍的管理和營運成本的釐定。

25. 民政事務局副秘書長(1)回應時表示，按2015年9月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格為每平方米23,900元。考慮到工地因素，建築署署長認為與類似工程計劃(例如大學宿舍和政府員工宿舍)比較，估計的建築費用單位價格屬合理。民政事務局副秘書長(1)亦表示，除租金外，宿舍租戶無須繳付任何管理費。此外，協議要求非政府機構提供青年宿舍的財務計劃，而該財務計劃將向公眾公開。他強調，青年宿舍將採取樸實無華的設計。

26. 應郭家麒議員要求，政府當局須提交資料，說明青協青年宿舍每個單位的租金、營運成本、維修保養成本分別為何；這幾項金額的計算基礎為何。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

#### 青協青年宿舍的設施和單位面積

27. 梁志祥議員察悉，青年宿舍計劃的其中一個政策目標，是培養青年租戶獨立自主的能力，他詢問，青協青年宿舍將提供甚麼設施及服務，以達致該目標。

28. 陳婉嫻議員支持有關工程計劃。她詢問，青協青年宿舍會否提供公用客廳和廚房，以及有何措施緩解宿舍附近港鐵列車行走所帶來的噪音。

29. 香港青年協會副總幹事馮丹媚女士("青協副總幹事")回應時表示，青協青年宿舍的底層將用於重置獅子會大埔青年空間("青年空間")，為青年人(包括宿舍租戶)提供服務，青協青年宿舍的2樓及3樓會為租戶提供公用設施，包括洗衣房，以及作閱讀、社交聯誼和上網用途的公用空間。她確認，青協青年宿舍提供的公用設施包括客廳和煮食設

施。在78個宿舍單位中，76個單位為一人單位，其餘兩個為特別需要人士單位，可用作雙人單位或供殘疾人士使用。恆達建築師有限公司執行董事吳志豪先生 ("恆達建築師執行董事")表示，工程將包括合適的噪音緩解措施，預計青協青年宿舍在晚間的噪音水平將低於法例所定的上限(即55dB(A))。

30. 陳克勤議員支持有關工程計劃，並希望該計劃能盡快推展。他建議青年空間應提供一般服務，以免對青協青年宿舍的租戶造成標籤效應。

31. 蔣麗芸議員認同社會對青年宿舍服務有需求，她詢問，青協青年宿舍每個單位的實用面積為何，以及能否透過縮減單位的實用面積以增加宿位數目。陳克勤議員及郭家麒議員均認為，青協青年宿舍應提供更多宿位。

32. 民政事務局副秘書長(1)答稱，根據政府標準，青年宿舍一人單位的面積約為10至15平方米。青協副總幹事表示，青協青年宿舍的一人單位和特別需要人士單位的面積，分別約為15平方米及25平方米。她表示，青協青年宿舍已用盡有關用地的地積比率。恆達建築師執行董事補充，地盤面積相當小，根據屋宇署的要求，只有37.5%的地盤面積可用作興建住宅上蓋。

#### 有關中止討論PWSC(2016-17)10號文件的議案

33. 在上午9時35分，陳偉業議員根據《工務小組委員會會議程序》第33段，動議一項中止討論PWSC(2016-17)10號文件的議案。

34. 主席表示，小組委員會現即處理陳偉業議員的議案。每位委員可就議案發言一次，發言時間不得超過3分鐘。

35. 陳偉業議員表示，他原則上支持青年宿舍計劃的發展方向，然而，青協青年宿舍的工程費用超過1億元，卻只提供78個宿舍單位，既不合乎成本效益，亦有利益輸送之嫌；讓非政府機構從事地產發展也不恰當。陳議員進而表示，青協是一個

"權貴組織"，其財政缺乏透明度，公布的財務報告並未經獨立的會計師審核；再者，青協已成立多年，是香港最具規模的非牟利青年服務機構之一，但其提供的服務卻未能有效回應青年人的訴求。他認為，小組委員會應在得到相關資料(包括政府當局與青協訂立的協議和土地契約)後，才討論有關工程項目。

36. 胡志偉議員、陳志全議員及郭家麒議員發言支持陳偉業議員的議案。陳克勤議員發言反對該議案。

37. 民政事務局副秘書長(1)表示，青年宿舍計劃的推行要得到各持份者的支持，政府有需要制訂措施，鼓勵非政府機構參加計劃。此外，非政府機構營運青年宿舍及有關的財務安排均受協議所規管，而相關文件(包括周年財務報告)亦會向公眾公開。他進而表示，社會對青年宿舍服務有需求，他希望議員能支持有關工程計劃。

38. 陳偉業議員重申，青協青年宿舍的工程費用超過1億元，卻只提供78個宿舍單位，並由青協這個"權貴組織"營運，令人難以支持。他質疑此工程計劃能否幫助青年人及是否合乎成本效益。

39. 主席把即時中止討論PWSC(2016-17)10號文件的待決議題付諸表決。應陳偉業議員要求，主席命令進行記名表決，記名表決鐘聲響起5分鐘。主席表示，9名委員贊成議案，19名委員反對，沒有委員棄權。個別委員的表決結果如下 ——

贊成：

劉慧卿議員	梁家傑議員
陳偉業議員	胡志偉議員
莫乃光議員	陳志全議員
陳家洛議員	郭家麒議員
單仲偕議員	
(9名委員)	

反對：

陳鑑林議員	譚耀宗議員
-------	-------

王國興議員	黃定光議員
李慧琼議員	陳克勤議員
黃國健議員	葉國謙議員
田北辰議員	何俊賢議員
易志明議員	陳恒鑾議員
陳婉嫻議員	梁志祥議員
麥美娟議員	張華峰議員
葛珮帆議員	鄧家彪議員
蔣麗芸議員	

(19名委員)

棄權：  
(0名委員)

40. 主席宣布議案被否決。小組委員會恢復討論PWSC(2016-17)10號文件。

恢復討論PWSC(2016-17)10號文件

41. 梁家傑議員詢問，協議會否列出非政府機構甄選租戶入住青年宿舍的準則。他察悉，非政府機構可將超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘撥往支持該機構的其他非牟利工作，他詢問政府當局對此安排有何監管措施。梁議員亦認為，政府應闡釋不同地區的青年宿舍收取不同租金的理據。

42. 民政事務局副秘書長(1)重申，非政府機構在得到民政事務局局长批准後，才可將超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘撥往支持該機構的其他非牟利工作。

43. 田北辰議員重申，他不認同青年宿舍租戶在接納青年宿舍提供租約後，須撤回其公屋申請的規定。他認為，政府當局應容許租戶在入住青年宿舍期間凍結(而非撤銷)他們的公屋申請，否則，他不會支持此項工程的撥款建議。

44. 民政事務局副秘書長(1)解釋，在公屋的配額及計分制下，租戶在入住青年宿舍期間，即使其公屋申請已遭凍結，仍可積累分數。

45. 張超雄議員表示，他不反對青年宿舍計劃及青協青年宿舍工程項目，然而，該宿舍提供的單位數目只有78個，完全不會有助解決青年住屋及高樓價問題。他詢問，政府當局會否對解決青年住屋問題作出整體規劃。

46. 民政事務局副秘書長(1)表示青年住屋政策是特區政府的跨部門問題，並重申現時申請撥款的青年宿舍計劃是一個青年發展計劃。

47. 主席引述《工務小組委員會會議程序》第37段，指出"委員就一項建議所提出的問題，必須與議程文件的內容有直接關係。對於更廣泛的政策問題，委員可在立法會會議提出，或向有關的立法會事務委員會提出。主席在決定有關問題是否合乎規程時，須在適當的情況下參照議事規則第25條有關質詢內容的規則。" 他提醒委員，他們應在立法會會議或相關的事務委員會討論更廣泛的政策事宜。

48. 民政事務局副秘書長(1)在回應梁國雄議員的提問時確認，有關工程項目的建築成本不會與青年宿舍的租金掛鈎。建築署總技術顧問(資助工程)補充，PWSC(2016-17)10號文件第12段交代了工程費用的詳情。

49. 胡志偉議員表示，政府當局一方面不允許青年宿舍租戶在入住宿舍期間繼續輪候公屋，以免他們享有雙重福利；另一方面卻使用公帑興建青年宿舍，並容許非政府機構把超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘，撥往支持該機構的其他非牟利工作，變相為該等機構帶來雙重福利。他認為政府當局應解釋此做法的理據。胡議員詢問，政府當局會否考慮在擬建青年宿舍的地盤興建公屋，更有效地解決房屋問題；以及青協可否把青年宿舍營運盈餘回饋租戶。

50. 民政事務局副秘書長(1)表示，青年宿舍計劃的用地由非政府機構擁有，政府不能強行在這些土地上興建公屋。非政府機構可選擇把營運盈餘回饋租戶，惟政府不會強制這些機構把超逾"強制性儲備"水平的額外營運盈餘用於特定用途。

51. 郭家麒議員察悉，非政府機構在得到民政事務局局長的批准後，才能把超逾"強制性儲備"水平的營運盈餘撥往支持該機構的其他非牟利工作。他關注政府當局會否利用其影響力干涉該等機構的運作，並認為政府當局應就非政府機構可如何運用有關盈餘作出明確指引。

52. 應陳偉業議員要求，政府當局須提交以下資料：

- (a) 青協興建及營運青年宿舍的經驗為何；
- (b) 如青協青年宿舍建築費用超支，當局會如何處理；以及
- (c) 青協青年宿舍及重置於宿舍樓下的青年空間所佔面積分別為何。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2016年5月17日隨 [立法會PWSC217/15-16\(01\)號文件](#)送交委員。)

53. 主席表示，尚有數名委員輪候發言，鑒於時間所限，有關此項目的討論將會在定於2016年5月18日舉行的下次會議上繼續。

54. 會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2016年6月2日