

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

青年宿舍計劃

目的

本文件旨在向委員闡述民政事務局就青年宿舍計劃與公營房屋申請資格的銜接安排的初步建議。

背景

2. 民政事務局於 2013 年 2 月向市民公佈在青年宿舍計劃下，兩個由非政府機構營運的先導項目詳情，當中包括基本的申請資格條件和其他營運內容。若有關項目進展順利，民政事務局預計宿舍可於 2016 年興建落成。由於房屋委員會（下稱「房委會」）是公營房屋的重要提供者和政府公營房屋政策的執行機構，我們邀請民政事務局向房委會資助房屋小組委員會簡介青年宿舍計劃，以及該計劃如何與公營房屋銜接的初步建議。

3. 有關青年宿舍計劃的實施詳情，以及與公營房屋銜接的建議安排，已載列於民政事務局所提交的文件（見**附件**）。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD CR 4-4/SP/10-15/6
（策略處）

發出日期：2013 年 9 月 26 日

青年宿舍計劃 - 與公營房屋的銜接安排

目的

本文件載列青年宿舍計劃的實施詳情，以及與公營房屋的銜接安排的建議。

背景

2. 二零一二年七月，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。民政事務局已於二零一三年二月向立法會民政事務委員會簡介該計劃最新發展，並宣布有意以先導性質落實此計劃內兩項條件較成熟的項目，分別是位於荷李活道的東華三院項目及位於大埔的香港青年協會（青協）項目。民政事務局會根據兩項先導計劃的進度與其他已表示有興趣參與計劃的非政府機構作出商討。

目標

3. 青年宿舍計劃的目的，是為了釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，紓緩現時希望離家居住的年青人的房屋短缺。該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。對很多青年（例如負擔能力較低須租住分間樓宇單位（俗稱「劏房」）的青年）來說，這樣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，但可為這些年青租戶提供機會儲蓄作日後發展之用。

非政府機構經營及保養青年宿舍的指標

4. 為達到政策目標，我們會為參與計劃的非政府機構訂定經營及保養宿舍的指標。兩項先導計劃的有關指標經已制訂，載於下文第 5 至 11 段。

租金及租期

5. 非政府機構會就宿舍收取住客可負擔的租金。租金水平則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。

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，為香港永久居民。由於青年宿舍計劃的宿位名額有限，我們認為規定租戶為香港永久居民屬較理想做法。

收入限額

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光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。

資產限額

8. 一人家庭的總資產淨值限額不得超逾 30 萬元，而二人家庭總資產淨值限額則不得超逾 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。這個限額會在考慮消費物價指數後，定期作出檢討。

9. 非政府機構可選擇就收入和資產水平訂定較低的限額。考慮到青年宿舍鼓勵儲蓄這個特別的目標，租戶只須在申請時接受收入及資產限額審查，其後續訂租約時無須再作審查。

物業業權

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。

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%。

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。但我們認為一旦獲配宿舍單位，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。

13. 因此我們建議，在房屋委員會（房委會）同意的前提下，對三類獲分配青年宿舍單位的青年作以下安排：

- (a) 配額及計分制下申請公屋的一人家庭 — 為避免青年宿舍租戶循配額及計分制申請公屋，他們在接納宿舍租約後，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) 與家人一同申請公屋者 — 若有關申請已列於輪候冊上，有關家庭的申請將不受影響。這個做法符合青年宿舍計劃的概念，即協助青年自立，而其個人選擇不應影響其家人，反之亦然。這亦解釋我們為何只進行個人而非家庭入息審查。若有關家庭於獲配公屋單位時，有關青年已獲接納遷入青年宿舍，則下文(c)段的情況將會適用；
- (c) 宿舍租戶在接納青年宿舍的租約後，須通知房屋署（房署），但其房委會戶籍不會被取消，而是被當作「暫時遷離」公屋，一如在香港境外就業／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。

關於資助出售單位

14. 我們亦曾考慮，應否容許宿舍租戶於租住青年宿舍期間或之後購買居者有其屋計劃（居屋）等資助出售單位。根據現行政策，資助出售單位的前度業主，日後不合資格就置業而申請房屋資助。由於青年宿舍並非置業性質，而宿舍租戶亦非業主，他們仍合資格申請資助出售單位，並可在青年宿舍計劃下繼續申請，以鼓勵他們向上流動。現時，資助出售單位住戶成員即使離港就業或求學亦無須通知房署。如制度容許本身為公屋居民的青年宿舍租戶「暫時遷離」，而居屋住戶並無這項機制，則本身為居屋居民的青年宿舍租戶亦應無須就租住青年宿舍通知房署。有關安排亦適用於香港房屋協會的夾心階層住屋計劃及住宅發售計劃。

徵詢意見及未來路向

15. 請各委員就上文第 13 及 14 段的建議安排提出意見。我們會在得到委員同意後，與房署探討有關安排如何可在技術層面上與非政府機構及房署互相參照。