

青年廣場
2020 至 2021 年度青年廣場設施的租金及優惠檢討報告

目的

本文件旨在向青年廣場管理諮詢委員會（下稱「委員會」）提交新世界設施管理有限公司（下稱「管理公司」）就青年廣場各項設施的租金和優惠檢討報告，內容包括各項設施的租金和優惠措施的檢討結果，以及建議於 2020 年 4 月 1 日開始實施的新租金水平和優惠政策（報告載於附件）。

意見徵詢

2. 管理公司將於 2020 年 1 月 23 日召開的委員會會議向委員介紹報告內容，請委員備悉文件內容及提供意見。

青年廣場管理諮詢委員會秘書處
2020 年 1 月

2020/21 年度青年廣場設施的租金及優惠檢討報告

I. 背景

1. 青年廣場是政府達致推動青年發展目標的重要平台。民政事務局曾於 2013 年就青年廣場的運作和定位完成一項顧問檢討。顧問報告認為，青年廣場應繼續作為香港舉辦青年發展活動的中心，並以青年人和青年團體可負擔的租金為他們提供場地及設施，藉以推動青年發展。根據顧問的財務分析和青年廣場過去的營運經驗，報告建議青年廣場應致力把收回成本比例維持在不少於 50% 的水平。

2. 管理公司以此為目標，於 2019 年 9 月就青年廣場各項設施的租金和優惠進行檢討，並向民政事務局建議由 2020 年 4 月 1 日開始執行的租金及優惠政策。

II. 青年廣場的收入項目

3. 青年廣場的收入主要來自以下出租設施：

- Y 旅舍；
- 辦公室及零售商舖；
- 表演場地及多用途場地；
- 餐飲服務；
- 其他設施例如廣告燈箱、期間限定商舖、場地器材、小食及飲品售賣機經營許可證等。

III. Y 旅舍租金建議

門市價及優惠房價

4. Y 旅舍主要目標為向本地及海外青年活動或學生交流提供住宿，非牟利青年團體、舉辦青年活動的非牟利團體、持有國際學生證或國際青年證的青年旅客（統稱「旅舍目標使用者」）可以優惠房價入住 Y 旅舍。一般旅客入住 Y 旅舍的房租會依照

市場需求為原則彈性訂定房價，以門市價（**Rack Rate**）為上限，目的為 Y 旅舍爭取最多收入。

5. 2019 年香港因社會事件持續影響旅客訪港數字。據旅發局最新公佈的 2019 年 7 月訪港旅客統計報告，今年 7 月共有 5,196,969 人次訪港，較去年同期下跌 4.8%。內地訪港旅客人次為 4,160,688，比去年同期訪港內地旅客人次（4,402,955）下跌 5.5%。非內地旅客人次為 1,036,281，較去年同期（1,058,267）下跌 2.1%，而台灣及南韓旅客更錄得 11.8% 及 20.8% 的跌幅。今年 8 月的訪港旅客量更進一步大幅下跌，由 8 月 1 日至 16 日，首兩周的旅客量較去年同期下跌約 33%，而 8 月 17 日至 21 日跌幅更擴大至近 40%。據香港旅遊業議會（TICHK）最新統計資料，9 月首周每天平均約有 15-16 個內地團訪港，比起同期大跌逾 8 成。

6. 而酒店平均房價也因而大幅度下跌，優惠房價已跌破新低點，Y 旅舍必須小心謹慎處理價格的變動，以便在市場中保持競爭力，建議門市價、青年/非牟利團體雙人房、雙人連露台房、三人房、六人房及複式六人房上限價維持不變。

內地及海外交換生及實習生月租優惠

7. 雖然 2018 年 8 月至 2019 年 7 月在此優惠下的入住房晚比上年度同期有明顯升幅，由於社會事件持續，內地及海外交換生及實習生申請數目下跌，建議 30 日長租優惠價格維持不變，即雙人房及雙人房連露台房月租分別為港元 \$9,600（另加 10% 服務費）及港元 \$12,000（另加 10% 服務費），每日上限維持為 20 個房間，以及可享優惠期不多於一年的規定。

青年團體／活動連續入住三晚或以上優惠

8. 於 2018 年 8 月至 2019 年 7 月數據顯示使用此優惠的入住房晚佔總青年入住房晚 31.0%，顯示優惠對吸引青年入住有顯著的效果。鑑於旅遊業氣氛將會持續低迷，我們建議來年淡季及旺季優惠折扣上限分別由 8 折及 9 折提高至 7 折及依照市場需求為原則彈性訂定房價，以吸引及支持更多青年/非牟利團體入住。旺季是指每年的農曆新年、復活節、暑假、十月、聖誕節及元旦；而其餘日子則為淡季。

9. 根據上述建議，我們建議訂定 2020/21 年度 Y 旅舍門市價及青年/非牟利團體優惠價上限如下：

房間 種類	房間 數量	現時 門市價 (港元)	門市價 建議 2020 年 4 月至 2021 年 3 月 (港元)
雙人房	101	\$1,680	\$1,680
雙人房連露台	37	\$2,100	\$2,100
三人房	8	\$2,520	\$2,520
六人房	1	\$3,360	\$3,360
複式六人房	1	\$4,200	\$4,200

以上房價另加百分之十服務費

房間 種類	房間 數量	青年/非牟利 團體現時 優惠價上限 (港元)	青年/非牟利團體 建議 2020 年 4 月至 2021 年 3 月 優惠價上限 (港元)	海外交流生 30 日長租優惠價 (港元)
雙人房	101	\$680	\$680	\$9,600
雙人房連露台	37	\$850	\$850	\$12,000
三人房	8	\$1,350	\$1,350	不適用
六人房	1	\$2,100	\$2,100	不適用
複式六人房	1	\$2,640	\$2,640	不適用

以上房價另加百分之十服務費

酒店及宿舍參考房價：

酒店/旅舍 (以標準雙人房計)	月租* (港元)	每晚房租 最低** (港元)	每晚房租 最高** (港元)
Ibis 宜必思北角	\$16,500	\$440	\$2,749

酒店/旅舍 (以標準雙人房計)	月租* (港元)	每晚房租 最低** (港元)	每晚房租 最高** (港元)
美荷樓 (青年旅舍協會)	沒有提供月 租價格	\$206	\$1,591
翠雅山房 (饒宗頤文化館)	\$17,000	\$344	\$2,475
龍堡國際賓館	\$24,300	\$535	\$4,950
宏基國際賓館 (羅便臣道)	沒有提供月 租價格	\$353	\$3,515
城大張永珍學人樓	\$15,400	不適用	不適用
城大黃鳳翎堂	\$20,680	不適用	不適用

數據來源：

* 月租價格直接致電查詢 (2019 年 9 月)

**最低價格及最高價格來自 Trivago 網站 (2018 年 8 月至 2019 年 7 月)

10. 假如 Y 旅舍於 2020 年至 2022 年分兩年度進行客房設施翻新及改善工程，我們預計 2020/2021 年度 Y 旅舍全年收入將因此減少約港幣 130 萬元。

Y 旅舍售賣商品定價及利潤

11. 現時在 Y 旅舍售賣的商品的定價原則如下：
- 由管理公司直接採購之商品，以其成本價標高 30% 至 100% 為零售價，利潤為青年廣場收入；
 - 寄賣商品給予青年廣場的利潤為零售價 20% 至 80%。

由於上述定價及利潤比率已具一定彈性，我們建議維持上述定價原則。

IV. 辦公室租金建議

12. 青年廣場致力作為全港青年發展工作和活動中心，透過提供一系列場地及設施，凝聚全港青年發展活動。

13. 為配合青年廣場發展目標，本地註冊非牟利團體、青年創業家及社會企業等租用辦公室單位可獲優先考慮。由 2017 年 4 月起，上述成功申請辦公室的租戶可享有標準租金六折優惠。於 2017 年 6 月起，上述成功申請辦公室的租戶亦可於兩年租約屆滿後，優先申請續租兩年。

14. 現時辦公室標準租金由差餉物業估價署評定，個別單位之標準租金會因應個別狀況（如位置）有所不同。根據 2019 年 7 月差餉物業估價署的估值，辦公室單位平均標準租金約為每平方呎約港元\$26.5，增幅為 4.39%。

15. 現時同區位於工業大廈的辦公室呎租介乎港元\$10 至\$37，筲箕灣及柴灣區位於商業大廈的辦公室單位呎租則介乎港元\$13 至\$33。兩類物業的辦公室呎租均較去年微升。

16. 綜觀以上，青年廣場及同區辦公室的最新市值租金均較去年租金有所上調，但鑑於現時本地註冊非牟利團體、青年創業家及社會企業均可享有六折租金優惠，以優惠租金計算，平均呎租為港元\$15.9，相對鄰近辦公室單位呎租仍具競爭力。故此，我們建議 2020/21 年度繼續按照差餉物業估價署的最新租金估值來釐定新出租辦公室單位之租金及維持六折租金優惠。

V. 零售商舖租金建議

17. 零售商舖租金方面，本地註冊非牟利團體、社會企業及青年創業家租用商舖可享有標準租金四折優惠，並可於兩年租約屆滿後，優先申請續租兩年。

18. 現時零售商舖之標準租金由差餉物業估價署評定，根據 2019 年 7 月的估值，商舖平均標準租金為每呎約港元\$38.9，估值與去年相同。另外，本地註冊非牟利團體、青年創業家及社會企業均可享有四折租金優惠，以優惠租金計算，平均呎租為港元\$15.6。

19. 現時鄰近青年廣場的商場之零售商舖呎租大約介乎港元\$50 至\$280 不等，呎租較往年上升；但受到近日社會環境及氣氛

影響，現時零售經營正面對眾多不明朗因素，經營環境轉弱，反映現時營運環境及租戶承租力相對疲弱。

20. 考慮到上述情況，我們建議 2020/21 年度繼續按照差餉物業估價署的最新租金估值來釐定新出租零售商舖之租金及維持四折租金優惠。

VI. 期間限定商舖租金建議

21. 期間限定商舖於 2018 年 8 月開始出租，每月租金為港元 \$1,220，其中已包含管理及冷氣費和差餉。期間限定商舖的月租為差餉物業估價署評定之每月租金約四折，另加管理及冷氣費。根據 2019 年 7 月差餉物業估價署的估值，每個期間限定商舖每月標準租金為港元 \$2,900，增幅約為 7.4%。

22. 有見於推出期間限定商舖之原因為提供較彈性及門檻較低的環境供青年人實踐創業理想，加上受到現時社會氣氛及經營環境轉弱等因素影響，故建議 2020/21 年度維持期間限定商舖每月租金不變，即港元 \$1,220。

VII. 管理及冷氣費

23. 辦公室及零售商舖租金不包括每月管理及冷氣費。鑑於受到近日社會氣氛及經營環境轉弱等因素影響，我們建議於來年度維持管理及冷氣費不變，即每月每平方呎港元 \$3.8。

24. 此外，辦公室及零售商舖之租戶如需管理公司在租約指定營運時間以外提供冷氣，須繳交加時冷氣費。現時收取每小時港元 \$50，而鄰近工廈/商廈辦公室的加時冷氣費約為每單位每小時港元 \$250 左右。

場地	加時冷氣費（港元）
柴灣寫字樓	每小時 \$250

25. 受到現時社會氣氛及經營環境轉弱等因素影響，管理公司建議來年度加時冷氣費將維持不變：

場地	現時費用（港元）	建議費用（港元）
辦公室/零售商舖		
- 1,000 平方呎以下	每小時每單位\$50	每小時每單位\$50
- 1,000 平方呎或以上	每小時每平方呎 \$0.050	每小時每平方呎 \$0.050
餐飲商舖		
- 1,000 平方呎以下	每小時每單位\$99	每小時每單位\$99
- 1,000 平方呎或以上	每小時每平方呎 \$0.099	每小時每平方呎 \$0.099

VIII. 燈箱租金建議

26. 現時 Y 展覽平台設有 50 個燈箱供租用，燈箱的月租自 2015 年 4 月由港元\$1,000（較佳位置）及港元\$500（一般位置）減半至港元\$500 及港元\$250，政府部門及非牟利機構可享租金八折優惠。現時租用者多為青年廣場租戶，以下為青年廣場與附近商場廣告位租金的比較：

地點	月租（港元）
新翠商場 A1 海報	>\$1,000
興華商場	\$1100-\$1,630
青年廣場	\$500 或\$250（視乎位置而定）

27. 雖然青年廣場燈箱廣告位的月租普遍較附近商場的廣告位置租金為低，但出租率仍處於較低水平，故此，管理公司建議維持燈箱現有租金水平，待出租率有進一步改善時，再檢視上調收費的空間。

IX. 大型表演場地租金建議

28. 以下為青年廣場 Y 綜藝館、Y 劇場以及 Y 展覽平台與康

樂及文化事務署（康文署）、非牟利團體及商業團體同類型場地租金的比較：

Y 綜藝館

場地	座位	正價 (港元)	每座 平均 (港元)	非牟利 團體價 (港元)	每座 平均 (港元)
Y 綜藝館*	643	\$16,670	\$25.9	\$12,650	\$19.7
西灣河 文娛中心劇院	482	\$8,430	\$17.5	\$2,950	\$6.1
上環 文娛中心劇院	480	\$8,430	\$17.6	\$2,950	\$6.1
牛池灣 文娛中心劇院	354	\$8,430	\$23.8	\$2,950	\$8.3
香港 大會堂劇院	463	\$17,410	\$37.6	\$6,090	\$13.2
香港兆基 創意書院 文化藝術中心 多媒體劇場	360	\$17,500	\$48.6	\$11,400	\$31.7

*假設每次租用兩節作排練用途及一節作表演活動或節目用途

Y 劇場

場地	座位	正價 (港元)	每座 平均 (港元)	非牟利 團體價 (港元)	每座 平均 (港元)
Y 劇場*	250	\$11,340	\$45.4	\$8,700	\$34.8
西灣河文娛中 心文娛廳	110	\$2,120	\$19.3	\$740	\$6.7
香港理工大學蔣 震劇院(校內租用 者優先)	244	\$31,500	\$129.1	不適用	不適用
賽馬會 創意藝術中心 黑盒劇場	100	\$10,860	\$108.6	\$5,430	\$54.3

*假設每次租用兩節作排練用途及一節作表演活動或節目用途

Y 展覽平台

場地	面積 (平方米)	正價 (港元)	每平方 米 (港元)	非牟利 團體價 (港元)	每平方 米 (港元)
Y 展覽 平台全區	1,000	\$15,450	\$15.5	\$4,635	\$4.6
Y 展覽 平台 C 區	209	\$3,234	\$15.5	\$970	\$4.6
*西灣河文娛中 心文娛廳	225	\$2,780	\$12.4	\$975	\$4.3
*上環文娛中心 展覽廳	360	\$3,130	\$8.7	\$1,100	\$3.1
*香港中央 圖書館展覽館	1,540	\$34,000	\$22.1	\$11,900	\$7.7
*香港大會堂 展覽館	260	\$5,250	\$20.2	\$1,840	\$7.1
*賽馬會創意藝 術中心 L0 藝廊	195	\$3,000	\$15.4	\$1,500	\$7.7

*室內場館及設有空調

比較分析

29. 西九文化區場地逐步落成，由於戲曲中心和自由空間等場地的定價及目標使用者與青年廣場不同，故此預料對青年廣場沒有太大影響。

30. Y 綜藝館及 Y 劇場與同類型場地比較，兩個場地在正價租金方面保持競爭力，而非牟利團體租用康文署場地一般較租用青年廣場便宜，而 Y 綜藝館及 Y 劇場之租金，亦符合現時場地的定位。

31. Y 綜藝館、Y 劇場於去年調整租金後，2019/20 首兩季平均使用率仍保持輕微增長。最近社會狀況對表演及各類活動構成影響，考慮到來年香港經濟狀況、社會氣氛等等不明朗因素，建議來年場地租金保持不變。

32. Y 展覽平台於 2018/19 年度使用率為 88.6%。因場地未有設置空調及隔音設備，為保持競爭力，建議 2020/21 年度 Y 展覽平台維持現時價格不變。

X. 多用途場地租金建議

多用途場地

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$57 - \$151	\$46 - \$121
上環文娛中心	\$98*	\$50*
西灣河文娛中心	\$155 - \$245*	\$80 - \$125*
香港青年協會大廈	\$285 - \$500	\$195 - \$400
小童群益會 總部大廈	\$180 - \$280	不適用

*設有於星期一至五上午 9 時至晚上 6 時時段內租用兩小時即獲半價的優惠

舞蹈室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$252	\$142
上環文娛中心	\$175*	\$90*
香港青年協會 杏花邨青年空間	\$50** (須成為會員)	不適用
小童群益會 總部大廈	\$430	\$280

*設有於星期一至五上午 9 時至晚上 6 時時段內租用兩小時即獲半價的優惠

音樂工作室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$218	\$123
香港青年協會 賽馬會 M21 媒體空間	\$380	\$300
協青社	\$150	不適用

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
旺角 Giga Music Box	\$140	不適用

鋼琴室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$29	\$17
沙田大會堂	\$28	不適用
香港青年協會	\$70	\$35*
興藝琴行 (柴灣)	\$70**	不適用

*青協鋼琴班學員優惠

**設有單月預繳，10 小時收費為港元\$340

創意工作室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$154	\$87
香港青年協會 賽馬會 M21 媒體空間	\$350	\$300
The Hive Fashion Studio (堅尼地城)	\$400	不適用
08 Studio (柴灣)	\$600 (最少租用 4 小時)	不適用

33. 青年廣場多用途設施繼續保持市場定位，以低於商業機構的租金，繼續吸引青年使用。此外，亦設有多用途場地之非牟利團體及 10-29 歲的青年訂租優惠，及非繁忙時段優惠。

34. 多用途場地於去年調整租金後，2019/20 首兩季平均使用率仍保持輕微增長。最近社會狀況對表演及各類活動構成影響，考慮到來年香港經濟狀況、社會氣氛等不明朗因素，建議來年場地租金及訂租優惠維持不變。

XI. 場地器材租金

35. 青年廣場的器材租金與康文署文娛場地的器材租金比較稍高，但與部分非牟利機構比較為低，建議租金維持不變。

XII. 對青年廣場整體收入的影響

36. 綜觀以上，預計 2020/21 年度青年廣場的各項設施之租金水平與去年相若。受現時社會氣氛影響，旅遊及零售業均處於低迷狀態，管理公司對 2020/21 年度的整體收入持審慎態度。上述整體收入估算以維持 Y 旅舍 40% 青年比例及青年廣場達致 50% 收回成本比例為目標，管理公司會緊密注視青年廣場的營運狀況以及收回成本比例，並適時向民政事務局報告及作出調整建議。

XIII. 徵詢意見

37. 請委員就文件建議的租金及優惠政策發表意見。

新世界設施管理有限公司
2020 年 1 月