

**青年廣場
管理服務工作季度報告
(2020 年 7 月至 9 月)**

目的

本文旨在向青年廣場管理諮詢委員會提交管理服務承辦商新世界設施管理有限公司(管理公司) 2020 年 7 月至 9 月的季度報告(即 2020-21 合約年度第二季)。

背景

2. 青年廣場管理諮詢委員會的職責包括協助民政事務局監察承辦商的表現。根據管理及服務合約的條款，承辦商按照合約提供服務至滿意水平，政府須向承辦商支付基本管理費。

日常運作及服務指標

活動場地

3. Y 綜藝館、Y 劇場、Y 展覽平台及多用途場地的使用率及場地活動類別比例載於 附件一(A)。

4. 本季於青年廣場舉辦的活動總數達到 71 項，其中青年活動共有 50 個(70.4%)，參與這些青年活動的人次為 3,210。

辦公室及零售商舖

5. 辦公室及零售商舖的使用率載於 附件一(B)。

6. 有關青年廣場於 2020 年 4 月 27 日至 6 月 19 日為 10 個辦公室及 17 個商舖¹進行的公開招租，租賃評審小組於 2020 年 9 月中以傳閱方式同意辦公室的分配及續租建議。另外，租賃評審小組已於 9 月 30 日舉行會議，審批商舖的分配及續租申請。

¹ 17 個商舖是位於 3 樓的 301、303、304、306、309、310、311、312、319、320、321、329、330、331、335、336 及 338 號商舖。10 個辦公室分別是位於 5、8 及 9 樓的 508、803、804、805、806、813、814、817、904 及 909 號單位。

管理公司已按照租賃評審小組通過的評審結果聯絡申請人及安排單位分配事宜。

7. 管理已按租賃評審小組的意見聯絡獲分配的團體／人士；所有成功獲分配辦公室單位的團體已接受獲分配的單位；商舖方面，其中兩個成功獲分配 3 個商舖單位的申請團體放棄接受獲分配的單位；此外，兩個成功獲分配 5 個商舖單位的優先續租申請團體放棄接受獲分配的單位。

8. 新一輪的公開招租已於 2020 年 10 月 27 日展開，申請截止日期為 2020 年 12 月 4 日，其中包括 10 個商舖和 6 個辦公室，並會同時處理 3 個辦公室及 3 個商舖的優先續租申請。

9. 有關已於 2018 年 5 月推出的期間限定商舖(Pop-up Store)計劃，現時其中一個期間限定商舖單位正在營運，其使用證期限將於 2021 年 3 月 12 日到期；另一個期間限定商舖單位申請已於 2020 年 12 月底以傳閱方式徵求租賃評審小組的同意。管理公司已經與成功申請者跟進承租事宜。

旅舍

10. Y 旅舍的使用率載於 附件一(C)。第二季住房晚數相比去年同期的情況如下：

		住房晚數 相比去年同期
(i)	青年/非牟利團體旅客	下跌 12.5% (即 730 個房晚)
(ii)	個別旅客	上升 323.7% (即 3,736 個房晚)
(iii)	旅行社	下跌 17.7% (即 107 個房晚)
(iv)	網上訂房代理	下跌 79.7% (即 2,701 個房晚)
	整體	上升 1.8% (即 198 個房晚)

維修及保養

11. 主要機電系統的服務可用率 : 100% 符合規定
符合管理和維修保養及設施的所有法例規定 : 100% 符合規定
資料載於 附件一(D)。

12. 除以上恆常維修保養外，在青年廣場進行的維修和改善工程的資料載於 附件一(E)。

物業管理

13. 提供保安服務及緊急支援 : 100%符合規定
按照工作進度表定期提供清潔服務 : 100%符合規定
資料載於 附件一(F)。

客戶關係

14. 有關客戶滿意程度的資料將於周年報告提供。

人流

15. 受 2019 冠狀病毒病疫情影響，青年廣場的訪客數量較去年同期下跌。青年廣場入口訪客總人流數量：2020 年 7 月份人流數量共 41,436 人次，8 月份共 28,113 人次，9 月份共 33,148 人次。本季訪客總人次為 102,697。季度人流數字載於 附件二。

市場部推廣活動

(i) 主要活動

16. 市場部於 2020 年 7 月至 9 月期間透過舉辦多項推廣活動，提升青年廣場的知名度及人流。本季主要活動詳列如下：

YS 網絡新人初創社

17. 課程於 7 月至 8 月期間，為青年提供社交媒體管理訓練，透過業內數碼營銷專家的指導和嘉賓講座，全方位發掘數碼營銷趨勢。最優異的五位學員已獲得 HK\$5,000 獎金及有機會與我們的策略夥伴合作，投身社交媒體管理行業。課程教授社交媒體和內容營銷入門，講師和嘉賓講者均為經驗豐富的業內人士，課程包括社交媒體管理、影片製作、專業修圖技巧等，讓青年學習各個專業範疇。

YS 網絡營銷論壇

18. 「YS 網絡營銷論壇」於 8 月份特意邀請了富經驗的 KOL 擔任嘉賓，向青年分享疫情對網絡營銷帶來的影響，以及青年與網絡營銷的關係，讓青年能洞悉先機，為投身行業作好準備。論

壇針對三大方面展開討論，包括疫情下的網絡營銷、青年對網絡營銷的重要性以及青年投身網絡營銷專業的可能性。

敢創藝術工作坊 2020

19. 由香港藝術發展局主辦，並與青年廣場一同策劃的「敢創藝術工作坊 2020」已於 8 月份順利舉行，參加對象為香港藝術發展局「校園藝術大使計劃」的學生。受疫情影響，工作坊改以網上視像形式進行，讓學生們能足不出戶都能透過五感體會藝術，學習用心感受四周的環境，擴闊他們的藝術眼界。

20. 今年的「敢創藝術工作坊」繼續以五感作為主題，邀得五個來自不同領域的藝術團體，包括敲擊樂隊「敲擊裏」、多元化藝術工作室「Ting Art Studio」、社區尋香所「做得好好」、感官嬰幼兒劇團「香港五感知教育劇場」及天然剩菜染坊「染樂工房」等，分別以聽覺、視覺、嗅覺、觸覺及味覺設計出五個實驗工作坊。

21. 工作坊透過運用日常生活中唾手可得的事和物，進行多個意想不到的活動及實驗，讓同學在察覺、分析、創造和實踐方面得以提升，增加對藝術方面的興趣，並懂得在生活中學以致用。

青年廣場職場體驗計劃

22. 青年廣場已連續八年推出「青年廣場職場體驗計劃」，讓青年人能及早體驗職場生活。疫情期間青年人對實習計劃的需求甚殷，今年青年廣場的實習計劃申請反應熱烈，收到過千份申請。為了向更多青年人提供實習工作機會，今年青年廣場除於 7 月至 8 月期間舉辦六星期的實習體驗外，更額外推出四星期的實習體驗及六個月的表演藝術實習體驗，合共聘請近 40 名實習生。

街頭文化節 2020

23. 青年廣場已連續四年聯同東華三院屯門綜合服務中心合辦「街頭文化節」，邀請一班於街頭藝術範疇內的專業導師，免費為熱愛街舞、饒舌及塗鴉等街頭藝術的青年人提供一系列工作坊，讓青年人可以互相學習及交流不同的街頭藝術文化。受 2019 冠狀病毒病疫情影響，今年的「街頭文化節 2020」首次移師至網上進行，並於 8 月下旬以「虛擬」模式舉行工作坊及街舞比賽海選，繼續向大眾推廣街頭藝術文化。

24. 每年的街舞比賽均為「街頭文化節」的重頭戲。今年的街舞比賽更首次進行網上大規模海選，參賽者可自行拍攝其舞蹈片

段，然後上載至社交平台參加海選，讓參賽者能有充分的準備作賽，最後被評判挑選出的八名舞者將可進入決賽一較高下，實體街舞比賽已於 10 月 18 日在青年廣場舉辦。

印藝廊 - 活字畫工作坊及導賞

25. 青年廣場的租用場地因 2019 冠狀病毒病疫情暫停開放，7 月至 9 月期間的導賞團及活字畫工作坊取消。

AI Zone

26. *AI Zone* 於 2019 年 10 月以全新面貌推出，透過一系列以人工智能為主題的展覽及工作坊，包括人工智能創意展品，如人面辨識技術、智能家居產品應用等，讓青年體驗透過結合科學、技術、工程、美術和數學 (S.T.E.A.M) 知識，啟發創造力及解難能力。青年廣場的租用場地因 2019 冠狀病毒病疫情暫停開放，本季展覽只於 7 月 1 日至 7 月 14 日期間開放。

(ii) 其他活動

社交媒体平台

27. 截至 2020 年 9 月底，青年廣場的 Facebook 專頁共錄得超過 58,359 位支持者，而 Instagram 則有逾 2,528 位追蹤者。

28. 除於青年廣場 Facebook 專頁定期推出不同遊戲及活動以回饋支持者，吸引更多青年關注外，青年廣場的各項活動片段亦已上載至專屬的 YouTube 頻道，多方位接觸青年群體，宣傳青年廣場的品牌及活動。

新世界設施管理有限公司
2021 年 3 月

青年廣場
Y綜藝館、Y劇場、Y展覽平台及多用途場地使用情況

場地	服務指標	2020-21年 第二季度* (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止* (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
Y 綜藝館	NA	NA	96.3%	NA	96.2%
Y 劇場		NA	91.6%	NA	87.5%
Y 綜藝館及Y 劇場 平均使用率	使用率 不低於75%	NA	93.9%	NA	91.9%
Y 展覽平台	使用率 不低於50%	NA	82.2%	NA	81.4%
多用途場地** (2M/F, 5-6/F, 8-9/F)	使用率 不低於50%	87.5%	68.2%	87.0%	67.7%

*受2019冠狀病毒病疫情影響，Y綜藝館、Y劇場及Y展覽平台自2020年1月29日至2020年9月30日，以及自2020年12月10起暫停開放。可供租用的多用途場地自2020年1月29日至2020年6月14日、自2020年7月15日至2020年9月30日，以及自2020年12月10日起暫停開放。計算設施使用率時已扣除暫停開放的節數。

**合併計算可供租用的多用途場地及由香港藝術中心為香港藝術學校租用的多用途場地的使用率

青年廣場
場地活動類別比例

場地使用者	服務指標	2020-21年 第二季度 (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止 (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
青年活動	小計(節目) 小計(比例)	比例 不低於50%	50 70.4%	359 69.4%	87 69.0%
非青年活動	小計(節目) 小計(比例)		21 29.6%	158 30.6%	39 31.0%
青年活動 + 非青年活動	總計(節目) 總計(比例)		71 100.0%	517 100.0%	126 100.0%

青年廣場
寫字樓及商舖使用情況

場地	詳情	服務指標	2020-21年 第二季度 (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止 (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
寫字樓 (5/F, 7/F, 8/F 及 9/F)	出租率 總租賃面積(平方呎) 已出租面積(平方呎)		79.9% 53,736 42,933	100.0% 53,736 53,736	87.9% 107,472 94,515	100.0% 107,472 107,472
商舖 (LG1/F, 2M/F & 3/F)	出租率 總租賃面積(平方呎) 已出租面積(平方呎)	出租率 不低於80%		100.0% 43,749 43,749	100.0% 87,498 87,498	99.1% 87,498 86,744

Y 旅舍使用情況

詳情	服務指標	2020-21年 第二季度 (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止 (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
入住率 平均租金 (包含服務費) 房晚	入住率 不低於70%	82.2% \$300 11,190	80.7% \$576 10,992	67.6% \$312 18,301	77.3% \$577 20,943
政府部門/青年團體/ 非牟利團體的青年活動 晚數 比例		5,116 45.7%	5,846 53.2%	8,599 47.0%	9,707 46.3%

青年廣場
主要機電系統使用情況

詳情	服務指標	2020-21年 第二季度 (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止 (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
電力供應裝置 空調裝置 電梯及自動扶梯 消防裝置	不低於95% 可用性	100.00% 符合規定	100.0% 符合規定	100.0% 符合規定	100.0% 符合規定

維修及改善工程

A. 維修及改善工程 - Y 綜藝館、Y 展覽平台及 Y 劇場

- a) LG2/F Y 綜藝館大堂的油漆翻新工程，已於 2020 年 7 至 8 月完成。
- b) 2/F Y 劇場採排區的油漆翻新工程，已於 2020 年 8 至 9 月完成。

B. 維修及改善工程 - 多用途空間

- a) 6/F 舞蹈劇場入口的油漆翻新工程，已於 2020 年 9 月完成。
- b) 於 5/F 及 6/F 增設的多媒體展示系統，相關工程正在進行中。

C. 維修及改善工程 - Y 旅舍

- a) 旅舍 538 客房的油漆翻新工程，已於 2020 年 7 月完成。
- b) 旅舍客房的盤管風機清潔工作，已於 2020 年 7 至 8 月完成。
- c) 旅舍 932 及 1037 客房的油漆翻新工程，已於 2020 年 9 月完成。

D. 維修及改善工程 - 其他

- a) LG1/F 大堂位置(近售票處)的油漆翻新工程，已於 2020 年 7 月完成。
- b) 於 3/F 及 5/F 增設的投影指示燈，相關工作已於 2020 年 8 月完成。
- c) 2/F 公共位置(近扶手電梯)的牆壁油漆翻新工程，已於 2020 年 8 月完成。
- d) 3/F 及 8/F 升降機大堂的油漆翻新工程，已於 2020 年 9 月完成。
- e) 於青年廣場進行室內空氣質素檢測，相關工作已於 2020 年 9 月完成。

青年廣場
保安服務及清潔服務

詳情	服務指標	2020-21年 第二季度 (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止 (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
值班警衛以提供安全服務和緊急支援	100%的時間 (每星期 x 7天 x 24小時)	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定
根據投標文件內工作計劃 /時間表，提供定期清洗服務	至少有90%的時間	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定

青年廣場
入口訪客總人流

詳情	2020-21年 第二季度* (7月至9月)	2019-20年 第二季度 (7月至9月)	今年迄今為止* (4月至9月)	去年同期 (4月至9月)
入口訪客總人流	102,697	398,359	220,112	850,794

*受2019冠狀病毒病疫情影響，Y綜藝館、Y劇場及Y展覽平台自2020年1月29日至2020年9月30日，以及自2020年12月10起暫停開放。可供租用的多用途場地自2020年1月29日至2020年6月14日、自2020年7月15日至2020年9月30日，以及自2020年12月10日起暫停開放。計算設施使用率時已扣除暫停開放的節數。