

青年廣場管理諮詢委員會
第 44 次會議紀錄

日期 : 2021 年 11 月 4 日 (星期四)
時間 : 上午 10 時 30 分
地點 : 香港柴灣青年廣場 7 樓公民廣場

出席者 :

鄧婉雯女士, JP	民政事務局副秘書長(公民事務)1 (主席)
蕭景威先生	(青年發展委員會代表)
蔡德昇先生, JP	(公民教育委員會主席)
譚領律先生, MH	(華人永遠墳場管理委員會代表)
車偉恒先生	
朱銘賢醫生	
徐啓軒先生	
何迪夫先生	
林梓鴻先生	
潘紹慈先生	
施永泰先生	
楊學霖先生	
林月琼女士	青年廣場總經理
林成智先生	青年廣場總經理
何偉志先生	青年廣場助理總經理 - 設施管理
樊文斐先生	青年廣場助理總經理 - 市場推廣
黃嘉華女士	青年廣場高級經理 - 行政辦公室
何少明女士	康樂及文化事務署高級經理
李貝茜女士	教育局高級課程支援主任
陳筱鑫先生	民政事務局首席助理秘書長(公民事務)2
黃靜宜女士	民政事務局總行政主任(公民教育及青年廣場) (秘書)
陳慧敏女士	民政事務局高級行政主任(青年廣場)

未克出席者 :

張瑞祺女士
何迪夫先生
羅錦萍女士

列席者：

陳兆榮先生	民政事務局行政主任(青年廣場)1
彭子茵女士	民政事務局行政主任(青年廣場)2
程淑賢女士	青年廣場經理 - 旅舍
馮欣庭女士	青年廣場經理 - 市場推廣及企業傳訊
廖庭芯女士	青年廣場經理 - 租務
方敏慧女士	青年廣場經理 - 場地服務及傳訊

引言

主席歡迎各委員出席青年廣場管理諮詢委員會(下稱「委員會」)第44次會議。

一. 通過上次會議紀錄

2. 委員通過 2021 年 3 月 24 日的會議紀錄。

二. 續議事項

3. 在管理公司作出報告前，主席提醒委員若個人或其所屬機構有潛在利益在發表意見前應作出申報。管理公司報告上次會議紀錄續議事項的進度如下：

(a) 辦公室和商舖的招租工作(上次會議紀錄第 3(a)段)

就管理公司於 2021 年 4 月 7 日至 5 月 14 日為 5 個辦公室單位進行的公開招租，租賃評審小組於 2021 年 9 月 6 日評審所收到的租賃申請。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。

管理公司已於 2021 年 9 月 27 日開始下一輪公開招租工作，並將於 2021 年 11 月 5 日結束，包括 3 個未能於較早前的公開招租時租出的辦公室單位、15 個即將約滿的辦公室單位及 8 個即將約滿的商舖單位。

(b) 於 3 樓設立期間限定商舖(Pop-up Store)的建議(上次會議紀錄第 3(b)段)

管理公司於 2018 年 5 月 21 日推出期間限定商舖試驗計劃，兩個期間限定商舖單位已分別先後由 7 位人士進駐營運，兩個單位現由兩位人士營運，分別售賣咖啡相關產品及羊毛氈產品。

4. 委員備悉上述續議事項的報告。

三. 管理公司 2020 至 2021 年年度管理服務工作周年報告
(文件 YS/5/2021)

5. 管理公司向委員介紹文件內容，及匯報客戶滿意度年度調查的結果，重點歸納如下：

(a) 管理公司在 2020-21 年年度的各個服務指標表現均達致或高於合約規定的最低服務表現水平；

(b) 受 2019 冠狀病毒病疫情影響，青年廣場場地於 2020-21 年年度須多次暫停開放，Y 綜藝館及 Y 劇場在開放期間的使用率(79.7%)較去年度同期(88.8%)有所下調，在青年廣場舉行的活動數目為 504 個，較去年度同期(1 615)大幅下調；

青年活動比例佔 70.2%，與去年同期(68.6%)相若。另為應對疫情，管理公司已於場地及客戶接觸點進行深層清潔消毒及噴灑光觸媒塗層，以及試行場地直播及錄影器材租用服務；

- (c) 辦公室及商舖的整體使用率由 2019-20 年年度的 99.8% 下跌至 2020-21 年年度的 92.1%；由於疫情打擊經營環境，個別租賃申請者及現有租戶於 2020-21 年年度放棄租用獲分配的單位或續租原有單位；
- (d) 疫情嚴重打擊旅遊業及 Y 旅舍的經營，Y 旅舍的平均每晚租金由 2019-20 年年度的 \$516 跌至本年度的 \$313。不過，管理公司於 2020-21 年年度採取一系列推廣 Y 旅舍的措施，例如長租優惠及針對青年人的短租優惠，並將營運目標由外地訪客轉移至本地市場。Y 旅舍在 2020-21 年年度的入住率為 74.5%，較去年同期的入住率(71.3%)有所上升。旅舍目標使用者(即青年團體或舉辦青年活動的團體)的入住比例由 2019-20 年年度的 40.7% 上升至 2020-21 年年度的 45.3%。另外，Y 旅舍再度獲得著名旅遊網站 Hotels.com 頒發 2020 年度「顧客最喜愛酒店獎」，並首次獲香港品質保證局頒發「衛生抗疫措施認證」，表揚 Y 旅舍持續保持優質的住宿服務及設施；
- (e) 2020-21 年年度青年廣場進行多項設施提昇及改善工程，包括增設量度體溫裝置、更換 Y 展覽平台的場地照明裝置為節能 LED 燈、更換地面廣場的通道照明裝置為節能 LED 燈等；

- (f) 受疫情影響，青年廣場於 2020-21 年年度每月平均入場訪客人流大約有 44 000 人次，較去年度的每月平均入口訪客人流(約 117 000 人次)大幅下跌。管理公司已於出入口設置熱能探熱設施及搓手液，以及加設免觸式電梯按鈕及扶手電梯自動消毒裝置；
- (g) 根據 2020-21 年年度青年廣場客戶滿意度調查，青年廣場不同項目的客戶滿意度繼續維持高水平，其中青年參加者滿意程度由去年的 97.8% 上升 1.6% 至本年的 99.4%；及
- (h) 管理公司繼續以青年廣場三大主題¹為主軸舉辦各項場地推廣活動，並因應疫情加強結合實體及虛擬模式舉辦活動，包括「敢創藝術工作坊 2020」、「拾回・喜閱網上閱讀週」、「漂書節 2020」、「YS 網絡新人初創社—社交媒體及網絡營銷入門班／網絡內容製作班」、「青・講一回望・拾回」虛擬展覽等。

7. 委員就管理公司的工作報告和客戶滿意度調查的提問及管理公司的回應歸納如下：

- (a) 有委員詢問管理公司有否分析青年廣場人流的來源。管理公司解釋青年廣場的主要人流來源為場館使用者。受疫情影響，青年廣場多個場館須關閉或限制入座人數，致令青年廣場人流減少；
- (b) 有委員建議管理公司於青年廣場內展示已採取的綠色節能及衛生措施，加強青年人及訪客的環保意識。管理公司表示，

¹ 青年廣場的三大主題為(1)藝術及文化、(2)音樂及舞蹈、(3)社區參與。

已於場內各處採取不同的節能及衛生措施，並已於現場標示部分有關措施；

- (c) 有委員建議管理公司計算網上活動的參與人數。管理公司回覆指可以統計網上活動的參與人數，部分網上活動須預先登記，亦有助管理公司了解活動的參與程度；
- (d) 有委員詢問青年廣場 4 樓食肆的情況，以及管理公司推廣青年廣場食肆的策略。另外，有委員就 4 樓食肆的營運提出不同建議，包括考慮把食肆經營範圍分割成較小的單位，或以類似美食廣場的形式營運，以吸引更多有興趣的承辦商及青年人投標營運；探討與非牟利或教育機構合作營運食肆；在復課後向區內學校宣傳及提供餐飲優惠。管理公司回覆，過去一直有配合及協助青年廣場食肆營運商的宣傳，例如利用港鐵站燈箱展示食肆廣告，亦有向租用場地的團體及租用 Y 旅舍的團體推廣青年廣場的食肆，以達致協同效應。民政事務局首席助理秘書長陳筱鑫先生表示，青年廣場 4 樓食肆的原承辦商因營運問題，於 2020 年底向局方提出提早解約，個案已轉交律政司跟進，民政事務局現正安排為 4 樓食肆重新招標。因應現場實際情況，4 樓的食肆經營範圍已由以往的整個樓層改為分成兩個部分來招租，以加強承辦商的營運靈活性及降低入場門檻，提升招標書的吸引力。主席邀請委員鼓勵有興趣的承辦商投標。管理公司補充，位於 12 樓的旅舍咖啡室營辦商現主要為 Y 旅舍客人提供輕食服務，並採用自助形式運作；及
- (e) 康文署代表詢問有關場地的衛生抗疫措施。管理公司表示，已採取多項措施，包括於場地及公眾地方噴灑光觸媒塗層，

並安排場地深層清潔等，以確保場地衛生。

8. 經討論後，委員會接納管理公司的 2020-21 年年度管理服務工作周年報告及備悉客戶滿意度年度調查的結果。

四. 管理服務工作季度報告(2021 年 4 月至 6 月)

(文件 YS/6/2021)

9. 管理公司介紹文件內容，包括在 2021-22 年年度第一季各個場地設施的使用率、入口訪客人流數字、各項服務指標、環境保護及維修保養工作、場地推廣活動等。青年廣場於此季度舉辦了多項青年活動，例如「敢創・藝術營 2021」、「藝術家駐留計劃作品展」、「『港板仔女』滑板展」、「YOuth Can Live」等。

10. 有委員詢問青年廣場人流的情況。管理公司表示，自 2021 年 3 月開始，場地因當時疫情緩和而重新開放，青年廣場的人流有所回升。不過，由於場地入場人數因防疫要求而有所限制，加上部分活動轉為透過網上進行，青年廣場的人流較上季上升約八成。

11. 委員備悉管理公司的報告。

五. 其他事項

12. 主席表示，政府早前宣布由 2021 年 11 月 1 日起，所有進入政府場所的人士(除獲豁免外)均須使用「安心出行」流動應用程式。有關安排亦適用於青年廣場(包括 Y 旅舍)。主席感謝管理公司迅速應變，作出相應安排。

13. 委員並無其他事項提出，會議於中午 12 時結束。秘書處會另行通知委員下次會議的安排。

青年廣場管理諮詢委員會秘書處
2022 年 11 月