<u>青年廣場管理諮詢委員會</u> 第 45 次會議紀錄

日期 : 2022年11月30日(星期三)

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:

劉家麒先生, JP 民政及青年事務局

副秘書長(青年事務) (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)

張瑞祺女士

徐客写兒先生士生生生施永泰先生

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 黃嘉華女士 青年廣場高級經理-行政辦公室

陳筱鑫先生 民政及青年事務局

首席助理秘書長(青年事務)特別職務

陳慧敏女士 民政及青年事務局

高級行政主任(青年廣場) (代秘書)

未克出席者:

周卓奇先生 (東區區議會代表)

朱銘賢醫生 何廸夫先生 林梓鴻先生 羅錦萍女士

黄靜宜女士 民政及青年事務局

總行政主任(青年事務)(2)1

列席者:

楊維安先生、民政及青年事務局

行政主任(青年廣場)1

程淑賢女士 青年廣場經理-旅舍

廖庭芯女士 青年廣場經理 - 租務

黄可兒女士 青年廣場經理 - 設施管理

<u>引言</u>

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 45 次會議。

一. 通過上次會議紀錄

2. 委員通過 2021 年 11 月 4 日的會議紀錄。

二. 續議事項

- 3. 在管理公司作出報告前,<u>主席</u>提醒委員若個人或其所屬機構與討論事宜有潛在利益衝突,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 2022 年 4 月 19 日至 5 月 27 日為 8 個辦公室單位及 11 個商鋪單位進行的公開招租,本委員會轄下的租賃評審小組於 2022 年 9 月 29 日評審所收到的辦公室及商舖單位租賃申請及 12 個商鋪單位「2+2」優先續租申請,會後成功出

租 5 個辦公室單位及 11 個商舖單位。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。

管理公司預計於 2022 年 12 月至 2023 年 1 月進行下一輪公開招租工作,包括 3 個未能於較早前的公開招租成功租出的辦公室單位、3 個即將約滿的辦公室單位及 7 個即將約滿的商舖單位。

(b) <u>於 3 樓設立期間限定商舗(Pop-up Store)的建議(上次會議紀錄</u> 第 3(b)段)

管理公司於 2018 年 5 月 21 日起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。兩個單位現正由同一位人士營運,售賣咖啡產品及提供相關工作坊。管理公司續表示,當兩個期間限定商舖單位完成現有租約後,將會有一位現處於後補名單,建議在青年廣場售賣藝術手作及提供相關工作坊的人士進駐營運。

- 4. 委員備悉上述續議事項的報告。
- 三. <u>管理公司 2021 至 2022 年年度管理服務工作周年報告</u> (文件 YS/5/2022)
- 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 2021-22 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) 2021-22 年年度 Y 綜藝館及 Y 劇場平均使用率為 92.3%,較去年度(79.7%)提升 12.6%;在青年廣場舉行的活動數目為 989 個,較去年度同期(504 個)回升;青年活動比例佔 64.9%,較去年同期(70.2%)稍為下跌;
- (c) 辦公室及商舗的整體使用率由 2020-21 年年度的 92.1%上升 至 2021-22 年年度的 95.3%;
- (d) 因應疫情,管理公司於 2021-22 年年度將 Y 旅舍的銷售目標由外地訪客轉移至本地市場,並採取一系列推廣措施,包括向香港中學文憑考試考生及本地大專學生提供入住優惠。Y 旅舍在 2021-22 年年度的入住率因此由去年的 74.5%上升至2021-22 年年度的 84.5%,而旅舍目標使用者(即青年團體或舉辦青年活動的團體)的入住比例則達 43.1%。另外,Y 旅舍再度獲得旅遊網站 Hotels.com 頒發 2021 年年度「旅客最喜愛住宿獎」及獲得香港品質保證局「機構嘉許計劃 2021」頒發「抗逆貢獻嘉許大獎」- 抗逆貢獻金章,並首次榮獲香港優質顧客服務協會頒發「2021 優質顧客服務大獎」中的「優秀組別獎(櫃員服務)」銀獎;
- (e) 為應對疫情,管理公司已於場地及客戶接觸點噴灑光觸媒塗層,以防病毒依附於設施上;此外,2021-22 年年度青年廣場進行了多項設施提昇及改善工程,包括於 Y 綜藝館及 Y 劇場增設 5G 網絡覆蓋、於 1/F 及 2/F 的 1-4 號升降機大堂增設免觸式按鈕、於電動扶手梯增設紫外光手帶消毒機等;
- (f) 青年廣場於 2021-22 年年度每月平均入場訪客人流大約有 84 000 人次,較去年度的每月平均入口訪客人流(約 44 000

人次)回升,並逐步回復至疫情前高峰數字(約 140 000 人次)的 60%,整體而言正處於上揚的趨勢;

- (g) 管理公司繼續以青年廣場三大主題「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網上模式舉辦活動,包括「青·講一回望·拾回」虛擬展覽、「敢創藝術工作坊 2021」、「街頭文化節 2021」、「YS 網絡新人初創社 2.0」、「YOUth Can Live」等;
- (h) 在減廢節能方面,青年廣場繼續獲得減廢標誌及節能標誌等 認證。管理公司亦於裝飾活動實施碳排放核算及碳中和方 案,以達致減廢減排目的;及
- (i) 2021-22 年年度共舉辦了 22 個場地推廣活動。根據 2021-22 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達 98.6%,較去年微跌 0.8%。
- 6. <u>主席</u>及委員就管理公司的工作周年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) 有委員查詢,隨著疫情放緩是否已經開始有更多外地訪客入住 Y 旅舍。管理公司回覆,現時本地青年為 Y 旅舍的主要客源,而於旅遊網站向外地訪客售出的 Y 旅舍房間雖然在2022年9月開始稍為回升,但目前仍然處於低水平。管理公司續指,會隨著旅遊限制放寬而恢復向外地訪客進行推廣;

青年廣場的三大主題為(1)藝術及文化、(2)音樂及舞蹈及(3)社區參與。

- (b) 有委員表示留意到 Y 旅舍及青年廣場的 Instagram 帳號以中文及本地化內容為主,認為未能有效吸引到不同文化背景的外地訪客,並建議應參考外地青年旅舍於管理其社交媒體帳號的做法。管理公司表示會進一步研究如何改善 Y 旅舍及青年廣場的 Instagram 帳號內所提供的資訊;
- (c) 有委員詢問 2021-22 年年度實體及網上模式舉辦的場地推廣活動所佔比例,及管理公司會否隨著疫情放緩而舉辦更多實體活動。管理公司表示,2021-22 年年度的實體及網上模式舉辦的場地推廣活動分別佔大約 40%及 60%,而將來則會繼續同時舉辦實體及網上模式的場地推廣活動,並以實體模式為主;
- (d) 有委員詢問管理公司會否考慮下調房租和辦公室及商舖的租金,以提升入住率及使用率。管理公司回應,Y旅舍的房租跟隨市場價格調整,因此平均房租價格已由疫情前約\$500-600下調至2021-22年年度的\$328,以維持Y旅舍在市場的吸引力;至於辦公室及商舖的租金,則會根據差餉物業估價署的評估而釐定及調整,整體而言正處於稍微下調趨勢;
- (e) 就青年廣場獲得香港品質保證局「機構嘉許計劃 2021」頒 發的「抗逆貢獻嘉許大獎」- 抗逆貢獻金章,有委員詢問青 年廣場在抗疫期間對社區所作的貢獻。管理公司指,青年廣 場在抗疫期間曾先後借出場地及公共空間作為東區的流動 採樣站,和派發防疫物資予附近居民;
- (f) 有委員詢問青年廣場 4 樓的最新情況。管理公司回覆, 4 樓

的清空場地工程已經完成。民政及青年事務局首席助理秘書 長<u>陳筱鑫先生</u>補充,局方在 2021 年曾為 4 樓食肆營運服務 重新招標,當時無接獲任何標書。局方其後作出更全面檢視。 有見青年廣場附近的商場現時已設有不少餐飲設施,加上外 賣飲食文化日趨普及,青年廣場大樓內是否需要提供大型食 肆予青年廣場使用者可再作商討。就此,現正進行公開招標 的「為青年廣場提供管理及營運服務」的條款亦採用了較整 全的方法,邀請新合約下的管理公司就 4 樓的管理和用途提 出可行的業務計劃建議,當中提供餐飲服務是在招標文件中 有關業務計劃內的其中一個可考慮的選項;

- (g) 有委員查詢青年廣場於 2022-23 年年度的初步財政狀況。管理公司回覆指在疫情影響下,Y旅舍收入、場地收入和辦公室及商舖租務收入三個主要收入來源均受到影響。整體而言,青年廣場的收入較不受疫情影響的年度減少近一半;
- (h) 有委員查詢學校租用青年廣場場地是否普遍。管理公司指不 少學校均會租用青年廣場場地作表演用途(尤其中學校慶及 幼稚園畢業禮)。管理公司續指,觀察到不少學校出現管理人 員的變動,會考慮向校長組織和學校推廣青年廣場的場地;
- (i) 有委員查詢管理公司有否把握房租價格因為疫情因素下調的時間去盡快完成 Y 旅舍的維修工程。管理公司回覆,留意到處理 Y 旅舍的維修工程的時間性,已完成部分準備工作,而局方現時亦正在跟進並處理有關工程的公開招標文件;
- (j) 就管理公司推行的廚餘回收計劃,有委員查詢計劃的成效, 及會否考慮將計劃推廣至青年廣場附近的居民並物色合作

伙伴,藉此擴大計劃的規模和意義。管理公司回覆,鑑於青年廣場租戶在疫情期間普遍會購買外賣午膳回青年廣場用膳,因此便推行有關計劃以減少每天午膳時間後堆積的大量廚餘廢物,並藉此維持公共地方的衞生。然而,計劃收集到的廚餘份量並不多,未能在符合成本效益的情況下將有關廚餘循環再用,至於會否擴大廚餘收集計劃則需要詳細的考慮;及

- (k) 主席表示,青年廣場有不少藝術展及表演(art shows),故此應加強青年廣場與更具規模的同類型場所(例如 M+、大館等)的展覽合作並產生協同效應,從而將青年廣場的文化藝術活動推廣至香港文化及表演界的層面,甚至面向亞洲及國際,吸引外地訪客前往青年廣場。
- 7. 經討論後,委員接納管理公司的 2021-22 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. <u>管理服務工作季度報告(2022 年 4 月至 6 月)</u> (文件 YS/6/2022)

- 8. 管理公司介紹文件內容,包括在 2022-23 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場地推廣活動,例如「STEAM for Challenge 2022」、「YS 網絡新人初創社 2022」、「敢創・藝術營 2022」、「YOUth Can Live」等。
- 9. <u>主席</u>詢問管理公司其招聘事宜及員工流失的情況。管理公司回覆指,疫情期間出現了員工流失的情況,而招聘亦因為管理合約即將屆滿

而遇到困難,整體而言與市場面對的情況大致相同。管理公司補充,現時會以顧問及兼職形式來吸納人手短暫填補空缺,以維持管理公司的正常運作。此外,管理公司亦有提供內部培訓,讓不同崗位的前線員工可以短暫互相填補空缺。

10. 經討論後,委員接納管理公司的管理服務工作季度報告。

五. 其他事項

- 11. 管理公司向委員簡介將於 2022 年 12 月至 2023 年初舉辦「YS 學園祭」。該活動集合潮玩展覽、Cosplay、動漫及街舞的元素,以「N 次元夢想集結」為主題,鼓勵青年人發揮創意、裝備自己、勇於創新。主席補充,香港電台及局方的社交媒體帳戶均會推廣此活動,並藉此機會鼓勵各委員踴躍參與此活動及向身邊的青年人介紹此活動,並歡迎各委員透過個人網絡協助宣傳此活動。
- 12. <u>主席</u>表示,現時青年廣場的管理及營運服務合約將於 2023 年 3 月 31 日到期。局方已於 2022 年 10 月 28 日刊登憲報,為青年廣場的管理及營運服務合約進行公開招標,服務合約期由 2023 年 4 月 1 日至 2030年 3 月 31 日,截標日期為 2022 年 12 月 9 日正午 12 時。局方屆時會按照相關規例進行招標工作。
- 13. 委員並無其他事項提出,會議於下午 12 時 15 分結束。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 2023 年 3 月