討論文件 文件 YS/3/2023

青年廣場
2023-24 年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 2023 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 2023 年 3 月 22 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
2023 年 3 月

附件

2023-24 年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。民政及青年事務局曾於 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。

2. 管理公司以此為目標，就青年廣場各項設施的租金和優惠進行檢討，並向民政及青年事務局建議由 2023 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；及
- 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，舉辦青年活動的團體、持有國際學生證或國際青年證的青年旅客提供優質的住宿，依照市場需求，以優惠價為上限，以優惠房價及優先入住 Y 旅舍。其他旅客入住 Y 旅舍房租則會依照市場需求為原則彈性訂定，並以門市價為上限，目的是將 Y 旅舍收入最大化。

5. 在過去兩年多為應對新型冠狀病毒病疫情而實施的嚴格旅遊限制令旅遊業處於停頓狀態。儘管自第二季起隨着政府逐步放寬對旅客的入境防控措施而穩步改善，當中包括在五月初取消非香港居民從海外地區入境香港的限制、在八月中調整入境人士的檢疫安排、在九月下旬撤銷入境強制檢疫要求以及於二月初與內地全面通關及取消海外旅客的疫苗接種要求。據旅發局最新公佈的訪港旅客統計報告，2022年全年合計共有604,600人次訪港，較2021年同期大幅上升超過五倍。

6. 踏入 2023 年，旅遊業限制逐步解除，預計旅遊業會逐步復甦，回復至疫情前的水平仍需一段時間，故建議 2023-24 年年度雙人房、雙人連露台房、三人房、六人房及複式六人房的門市價及青年活動優惠房價上限維持不變。

內地及海外交換生及實習生月租優惠

7. 隨著疫情減退，預計內地、海外交換生及實習生的申請，會跟隨復甦，為維持競爭力，建議給予內地、海外交換生及實習生的 30 日長租優惠價格維持不變，即雙人房及雙人房連露台房最高月租分別為$8,160（另加 10% 服務費）及$10,200（另加 10% 服務費），每日上限維持為 20 個房間。

8. 根據上述建議，下表為 2023-24 年年度 Y 旅舍門市價上限及青年活動優惠價上限：

房間種類	**房間數量**	**現時門市價 (日租)（$）**	**門市價 建議 2023 年 4 月至 2024 年 3 月（$）**
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	青年活動 優惠價上限 (日租) （$）	青年活動 建議 2023 年 4 月至 2024 年 3 月 優惠價上限 （$）	海外交流生 30 日長租上限優 惠價 （$）
雙人房	101	680	680	8,160
雙人房連露台	37	850	850	10,200
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* （$）	每晚房租 最低** （$）	每晚房租 最高** （$）
Ibis 宜必思北角	9,500	226	1,210
美荷樓 （青年旅舍協會）	10,100	203	1,955
翠雅山房 （饒宗頤文化館）	15,500	208	2,069
龍堡國際賓館	11,800	284	2,409
宏基國際賓館 （羅便臣道）	16,940	245	1,815
城大張永珍學人樓	15,000	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

**最低價格及最高價格來自 Trivago 網站

9. Y 旅舍預計於 2023-24 年年度一次過為 148 間旅舍客房、設施及公眾地方進行翻新及改善工程，於裝修其間將有 18,056 個房晚因暫停運作而受到影響。

Y 旅舍售賣商品定價及利潤

10. 就 Y 旅舍售賣的商品的定價原則方面，由管理公司直接採購之商品，以其成本價標高(markup) 30% 至100% 為零售價，利潤為青年廣場收入；向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，<u>我們建議維持上述定價原則</u>。

IV. <u>辦公室租金建議</u>

11. 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。

12. 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。上述成功申請辦公室的租戶可享有標準租金六折優惠，租戶亦可於兩年租約屆滿後，優先申請續租兩年。

13. 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 2022 年 8 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 $23.3，升幅為 2.08%。

14. 現時同區位於工業大廈的辦公室呎租介乎 $9 至 $23，筲箕灣及柴灣區位於商業大廈的辦公室單位呎租則介乎 $9 至 $29。兩類物業的辦公室呎租與去年相若。

15. 雖然青年廣場的最新市值租金較去年租金上升，惟現時本地註冊非牟利團體、青年創業家及社會企業亦可享有六折租金優惠，以優惠租金計算，平均呎租為 $14.0，相對鄰近辦公室單位呎租仍具競爭力。故此，<u>我們建議 2023-24 年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</u>。

V. <u>零售商舖租金建議</u>

16. 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。

17. 現時零售商舖之標準租金由差餉物業估價署評定，根據 2022 年 8 月的估值，商舖平均標準租金約為每平方呎 $35.5，與去年相比，維持不變。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 $14.2。

18. 現時鄰近青年廣場的商場之零售商舖呎租大約介乎 $26.5 至 $101 不等，呎租較往年下跌。

19. 鑑於現時本地註冊非牟利團體、青年創業家及社會企業亦可享有四折租金優惠，以優惠租金計算，平均呎租為 $14.2。由於經濟復甦需時，故此，我們建議 2023-24 年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，並會密切留意市場動態。

VI. 期間限定商舖租金建議

20. 期間限定商舖每月租金為$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 2022 年 8 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 $2,650，租金維持不變。

21. 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，加上經濟復甦需時，故建議 2023-24 年年度繼續按照差餉物業估價署的估值，維持期間限定商舖每月租金不變，即 $1,220。

VII. 管理及冷氣費

22. 辦公室及零售商舖租金不包括每月管理及冷氣費。隨著經濟逐步復甦以及通脹持續上漲，我們建議於來年度上調管理及冷氣費，由每月每平方呎 $3.8 上調至每月每平方呎 $3.9。

23. 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。現時青年廣場收取每小時 $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 $250 左右。

24. 鑑於上述原因，管理公司建議來年度上調加時冷氣費如下：

場地	現時費用	建議費用
辦公室/零售商舖 - 1, 000 平方呎以下 - 1, 000 平方呎或以上	每小時每單位$50 每小時每平方呎 $0.050	每小時每單位$55 每小時每平方呎 $0.055
餐飲商舖 - 1, 000 平方呎以下 - 1, 000 平方呎或以上	每小時每單位$99 每小時每平方呎 $0.099	每小時每單位$109 每小時每平方呎 $0.109

VIII. 燈箱租金建議

25. 現時 Y 展覽平台設有 50 個燈箱供租用，燈箱的月租為$500(較佳位置)及$250(一般位置)，政府部門及非牟利機構可享租金八折優惠。現時租用者為青年廣場租戶，以下為青年廣場與附近商場廣告位租金的比較：

地點	月租($)
興華商場	100-2,500
環翠商場	100-2,850
青年廣場	500 或 250(視乎位置而定)

26. 鄰近商場的廣告位置租金跟隨市場調整，並以$100 月租作為推廣，故此，為保持青年廣場的競爭力，管理公司建議將燈箱的月租向下調整至$250(較佳位置)及$100(一般位置)，政府部門及非牟利機構可享租金八折優惠。

IX. 大型表演場地租金建議

27. 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（$）	每座平均（$）	非牟利團體價（$）	每座平均（$）
Y 綜藝館*	643	16,670	25.9	12,650	19.7
西灣河文娛中心劇院(裝修中)	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	18,160	50.4	12,700	35.3

*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 劇場

場地	座位	正價（$）	每座平均（$）	非牟利團體價（$）	每座平均（$）
Y 劇場*	250	11,340	45.4	8,700	34.8
西灣河文娛中心文娛廳(裝修中)	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（$）	每平方米（$）	非牟利團體價（$）	每平方米（$）
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(裝修中)	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

28. Y 綜藝館及 Y 劇場與同類型場地比較，兩個場地的租金能保持競爭力，租金保持中游位置，以低於商業機構的租金，繼續吸引青年及非牟利團體使用。

29. 隨著疫情緩和，香港文化藝術界及不同活動相繼復甦，預期表演及活動場地需求會持續增加。加上自 2019 年起，租金一直維持不變，故建議上調 Y 綜藝館及 Y 劇場租金 8%。租金上調 $40 至 $700 不等。Y 展覽平台方面，場地未有設置空調及隔音設備，為保持競爭力，建議 Y 展覽平台維持現時價格不變。

2023-24 年年度 Y 綜藝館及 Y 劇場租金建議

場地	用途	商業機構或個人名義			非牟利或慈善組織或政府機構		
		現有租金 ($)	上調後租金 ($)	增幅 ($)	現有租金 ($)	上調後租用費 ($)	增幅 ($)
Y 綜藝館	佔用	965	1,042	77	735	794	59
	排練	3,960	4,277	317	2,990	3,229	239
	表演或下午 6 時後的任何活動	8,750	9,450	700	6,670	7,204	534
	講座/會議	4,880	5,270	390	3,730	4,028	298
	電影放映	6,550	7,074	524	4,990	5,389	399
Y 劇場	佔用	660	713	53	505	545	40
	排練	2,670	2,884	214	2,060	2,225	165
	表演或下午 6 時後的任何活動	6,000	6,480	480	4,580	4,946	366
	展覽	4,990	5,389	399	3,810	4,115	305

*Y 展覽 平台租金維持不變

X. 多用途場地租金建議

多用途場地

場地	正價時租（$）	優惠時租（$）
青年廣場	57 - 151	46 - 121
上環文娛中心	98*	50*
西灣河文娛中心(裝修中)	155 - 245*	80 - 125*
香港青年協會大廈	265 - 575	185 - 400

場地	正價時租 （$）	優惠時租 （$）
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 （$）	優惠時租 （$）
青年廣場	252	142
上環文娛中心	175*	90*
小童群益會 總部大廈	430	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

音樂工作室

場地	正價時租 （$）	優惠時租 （$）
青年廣場	218	123
香港青年協會 賽馬會 M21 媒體空間	620	434
協青社	150*	不適用
旺角 Giga Music Box	140	不適用

*設有套票優惠, $500 / 5 次; $800 / 10 次

鋼琴室

場地	正價時租 （$）	優惠時租 （$）
青年廣場	29	17
沙田大會堂	28	不適用
香港青年協會 賽馬會乙明青年空間	70	35*

場地	正價時租 （$）	優惠時租 （$）
Parkland Music （柴灣）	60	不適用

*青協鋼琴班學員優惠

創意工作室

場地	正價時租 （$）	優惠時租 （$）
青年廣場	154	87
香港青年協會 賽馬會 M21 媒體空間	620	434
The Hive Fashion Studio（堅尼地城）	600	不適用
08 Studio （柴灣）	450*	不適用

*最少租用 4 小時

30. 青年廣場繼續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。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。

31. 考慮到 2019 年起，租金一直維持不變，加上疫情緩和有利需求，故建議多用途活動室的租金以 8% 加幅為基準，上調金額 $1 至 $65 不等。

2023-24 年年度多用途場地(繁忙時段)租金建議

場地	商業機構或個人名義		非牟利或慈善組織、政府機構或個人名義 (10 至 29 歲人士)	
	現時繁忙時段時租 ($)	上調後繁忙時段時租 ($)	現時繁忙時段時租 ($)	上調後繁忙時段時租 ($)
鋼琴室 1- 3 號	29	31	17	18
興趣 小組室	38	41	29	31
多用途 602 號室	57	62	46	50

D.I.Y. 創作室	82	89	65	70
多用途 606/ 607/608 號室	151	163	121	131
創意 工作室	154	166	87	94
音樂 工作室	218	235	123	133
舞蹈室	252	272	142	153
舞蹈劇場	811	876	649	701

2023-24 年年度多用途場地(非繁忙時段)租金建議

場地	商業機構或個人名義		非牟利或慈善組織、政府機構或個人名義 (**10** 至 **29** 歲人士)	
	現時非繁忙時段時租(**$**)	上調後非繁忙時段時租(**$**)	現時非繁忙時段時租(**$**)	上調後非繁忙時段時租(**$**)
鋼琴室 1- 3 號	16	17	12	13
興趣 小組室	19	21	19	21
多用途 602 號室	29	31	29	31
D.I.Y. 創作室	41	44	41	44
多用途 606/607/ 608 號室	76	82	76	82
創意 工作室	78	84	55	59
音樂 工作室	110	119	78	84
舞蹈室	126	136	88	95
舞蹈劇場	406	438	406	438

2023-24 年年度展覽區租金建議

場地	商業機構或個人名義		非牟利或慈善組織、政府機構或個人名義 (10 至 29 歲人士)	
	現時日租 ($)	上調後日租 ($)	現時日租 ($)	上調後日租 ($)
五樓展覽區	649	701	519	561
五樓興趣小組美術作品展覽區	163	176	130	140
六樓興趣小組美術作品展覽區	163	176	130	140

XI. 器材及直播及錄影租用服務租金建議

32. 隨著經濟逐步復甦，器材租金亦會跟隨場地租金上調 8%，而直播及錄影器材租金會以原價收取費用，除場地租金外，每日每場節目基本收費$1,500。

XII. 總結

33. 綜觀以上，隨著經濟逐步復甦，社會整體經濟環境、旅遊業、零售業以及藝文界的表演活動亦正逐步復常，預期市場對各設施的需求亦會逐步回升，管理公司會緊密注視青年廣場的營運狀況並適時向民政及青年事務局報告及作出調整建議。

XIII. 徵詢意見

34. 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
2023 年 3 月