

限閱文件

青年廣場管理諮詢委員會 第 50 次會議紀錄

日期：2025 年 3 月 21 日(星期五)
時間：下午 4 時
地點：香港柴灣青年廣場 7 樓多用途室

出席者：

陳瑞緯先生, JP	民政及青年事務局青年專員	(主席)
蔡德昇先生, JP	公民教育委員會主席	
林永晟先生	(東區區議會代表)	
張瑞祺女士		
何玉慧女士		
林梓鴻先生		
劉聖雪女士		
李煥明博士		
梁國成先生		
潘柏岐先生		
施永泰先生		
楊全盛先生, JP		
楊思齊先生		
黎淑禎女士		
陳帥夫先生	新世界設施管理有限公司行政總裁	
黃達明先生	新世界設施管理有限公司高級總經理	
林月琮女士	新世界設施管理有限公司總經理	
林成智先生	新世界設施管理有限公司總經理	
何偉志先生	青年廣場總經理	
黃嘉華女士	青年廣場高級經理 - 行政辦公室	
劉詠恩女士	康樂及文化事務署總經理(表演場地管理／港九)	
李盈女士	民政及青年事務局 署理首席助理秘書長(青年事務)2	(秘書)

未克出席者：

梁毓偉先生, JP	(青年發展委員會副主席)
曾鳳珠女士, JP	(華人永遠墳場管理委員會代表)
李雪兒女士	
韓敏明女士	教育局高級課程發展主任

列席者：

楊維安先生	民政及青年事務局 署理高級行政主任(青年廣場)
彭子茵女士	民政及青年事務局 行政主任(青年廣場)2
廖庭芯女士	青年廣場主管 - 租務及持份者管理
林俊賢先生	青年廣場 經理-場地服務
程淑賢女士	青年廣場主管 - 旅舍

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 50 次會議。

一. 通過上次會議紀錄

- 委員通過 2025 年 1 月 8 日的會議紀錄。

二. 續議事項

- 主席報告上次會議紀錄續議事項的進度如下：

- 在青年廣場開闢全新互動空間及設立視頻工作室(上次會議紀錄第 5 至 7 段)

民青局、香港賽馬會以及管理公司已經成立工作小組，全力推進計劃的籌備工作。民青局在 2024 年 10 月舉行「連青·有約」《行政長官 2024 年施政報告》青年座談會、2024 年 11 月舉行 2024 年「青年節@HK」亮點活動「青年節 青年說」、2025

年 2 月舉行「連青·有約」青年交流會：青年廣場改造工程等多項活動，邀請青年就全新互動空間的用途和設施提出意見。工作小組會盡快展開相關工作，包括聘請承辦商為全新互動空間進行設計及建造的工作。主席歡迎委員在會後繼續就互動空間的用途和設施提出意見。

(b) 向其他決策局／部門推廣租用青年廣場的多用途及展覽場地(上次會議紀錄第 16(b)段)

上次會議中有委員建議局方向其他決策局／部門推廣租用青年廣場的多用途及展覽場地。局方已就此建議作出跟進，向各決策局／部門發出推廣電郵，鼓勵決策局／部門租用青年廣場的設施舉辦與青年相關的活動。局方今後亦會定期向其他決策局／部門推廣青年廣場。

4. 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)

管理公司已於 2024 年 6 月 13 日至 8 月 2 日為 9 個辦公室單位及 17 個商舖單位進行公開招租，本委員會轄下的租賃評審小組於 2024 年 11 月 15 日評審所收到的辦公室及商舖單位租賃申請，和 4 個辦公室單位及 6 個商舖單位「2+2」優先續租申請，會上通過出租 6 個辦公室單位及 16 個商舖單位。管理公司已按租賃評審小組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 2025 年 3 月至 5 月進行新一輪的公開招租工作。

(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 日起推出期間限定商舖試驗計劃，供 18 至 35 歲有意嘗試創業而又暫未獲得任何資助計劃支持的青年提交申請。兩個期間限定商舖單位現時由一名申請人同時營運，業務為售賣手作飾物及提供繪畫興趣班。

5. 委員備悉上述續議事項的報告。

三. 管理服務工作季度報告(2024 年 10 月至 12 月)
(文件 YS/6/2025)

6. 管理公司介紹文件內容，包括在 2024 至 2025 年度第三季各個場地設施的使用率、人流數字、各項服務指標、財務數據、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，包括「『YS 學園節 2024』—『萌・動同人展』及『動漫大本營』」、「型動・營 2024」及「青年導賞大使計劃」等活動。

7. 委員就管理公司的季度報告提出的主要查詢及管理公司的回應歸納如下：

- (a) 有委員表示留意到 Y 旅舍在本季度的入住率較去年同期錄得升幅(由 82.7%上升至 86.4%，升幅約 4.5%)，並詢問管理公司有否研究入住率上升原因，可以作為將來推廣方向的參考。

管理公司回應，有關季度有較多屬非牟利青年團體、非政府組織或組織青年活動的非牟利機構的住客入住 Y 旅舍，例如教育團體、組織青年實習／培訓／才藝表演活動的非牟利機構、職業訓練局轄下院校等團體，令該季度入住率錄得升幅。管理公司會繼續積極向該類團體推廣 Y 旅舍，務求能進一步鞏固及開拓 Y 旅舍住客的客源。

主席補充，Y 旅舍歡迎非牟利青年團體／非政府組織預約入住。此外，民青局聯同青年發展委員會推出的青年交流資助計劃亦非常鼓勵青年團體舉辦讓青年回訪香港的交流團，並在舉辦回訪香港的交流活動時考慮申請入住 Y 旅舍；

- (b) 有委員表示留意到 Y 旅舍在本季度的平均房租較去年同期下跌(由\$613 下跌至\$469，跌幅約 23.5%)，所以即使入住率錄得增幅，整體房租收入仍下跌，詢問管理公司在現時經濟狀況下，有否制定策略令 Y 旅舍未來的收入能趨向穩定。

管理公司解釋，該季度香港酒店業房租整體跌幅約為 10%，加上入住 Y 旅舍可享折扣優惠的非牟利青年團體／非政府組織住客佔近半(47.1%)，故令 Y 旅舍房租在該季度錄得下跌。管理公司會繼續鼓勵及提升非牟利青年團體／非政府組織入住 Y 旅舍，同時亦會積極開拓新客源，務求令 Y 旅舍收入趨向穩定；及

- (c) 有委員表示留意到辦公室單位出租率較去年同期亦錄得跌幅，詢問管理公司會否於本港辦公室租務市況呈低迷時，將空置的辦公室單位開放給青年團體／非政府組織在舉辦青年活動時租用。

管理公司回應，現時部分空置的辦公室單位沒有電力供應，並不適宜作舉辦青年活動之用，故仍會建議青年團體／非政府組織租用青年廣場的多用途場地作舉辦青年活動之用。

8. 經討論後，委員接納管理公司的管理服務工作季度報告。

四. 2025 至 26 年年度青年廣場設施的租金及優惠檢討報告
(文件 YS/7/2025)

9. 管理公司介紹文件，表示參考過去兩年的基本通脹率，建議於 2025 年 4 月 1 日起將青年廣場部分設施的租金上調。各項設施及服務於 2025 至 2026 年度的建議收費及其調整如下：

- (a) Y 綜藝館、Y 劇場、Y 展覽平台及多用途場地租金上調 5%，上調金額由\$1 至\$473 不等；
- (b) 場地器材及直播／錄影服務方面，跟隨租金上調 5%；
- (c) 辦公室及商舖租金估值方法維持不變；及
- (d) 除以上(a)項所指場地外，其餘場地設施的現有租金及優惠維持不變。

10. 委員就此檢討報告提出的主要意見／查詢及管理公司的回應歸納如下：

- (a) 有委員表示留意到管理公司進行檢討時，會參考康樂及文化事務署(康文署)所提供同類型場地的租金，詢問現時 Y 綜藝館及 Y 劇場的設備水平是否與康文署的場地相若。

管理公司回應，現時 Y 綜藝館及 Y 劇場的設備水平不俗，和康文署轄下規模相若的地區表演場地／文娛中心比較亦具競爭力。青年廣場的主要場地亦已建立一批穩定的場地租用客源，因此檢討後，認為青年廣場部分設施的租金有上調的空間；及

- (b) 有委員表示，現時香港酒店業面臨經濟環境帶來的挑戰，不少酒店均需透過提供優惠的房租價格來吸引旅客入住，因此對 Y 旅舍房租的競爭力表示關注。委員認為管理公司在吸引非牟利青年團體及非政府組織入住 Y 旅舍時，應多將 Y 旅舍房租與鄰近地區(例如銅鑼灣)規模相若的酒店房租作比較，並可考慮與其他地區，例如與大灣區的青年旅舍聯乘推廣，鼓勵在大灣區不同城市旅遊青年背包客入住 Y 旅舍。

管理公司備悉有關意見，並表示會繼續密切留意市場變化，因應市場價格水平及房間需求靈活調整出租房間價格。

11. 主席總結時指出，管理公司進行租金檢討時參考過去兩年的基本通脹率及秉持用者自付的原則，並與康文署場地及市場上其他同類設施的租金作詳細比較。此外，合資格的非牟利組織(包括慈善團體)及政府機構租用主要設施及多用途場地時，仍可獲場地租用優惠折扣。因此，主席認為整體而言，調整後的租金仍維持在合理水平並能與市場上其他同類型設施保持競爭力。

12. 經討論後，委員通過管理公司的租金及優惠建議，並備悉有關建議將由 2025 年 4 月 1 日起生效。

五. 其他事項

13. 委員在此議程提出的意見及管理公司的回應歸納如下：

- 有委員詢問管理公司在推行 2025 至 2026 年度的場地推廣活動時，會否考慮將以動漫為主題的「YS 學園節 2025」活動改為在暑假期間舉行，希望可與夏季舉行的動漫電玩節達致協同效應，並於活動中宣傳政府重視青年發展及樂於籌辦適合青年人的活動。

管理公司備悉有關意見，並表示一直致力於舉辦符合最新潮流及令青年人感興趣的活動。就於夏季舉辦以動漫主題活動的建議，管理公司表示參加者籌備參加動漫活動需要較長準備時間，所以在動漫電玩節之後舉行活動可能有一定挑戰，但管理公司會就此意見審視舉行有關活動的時間。

主席表示，管理公司舉辦場地推廣活動的時間應盡量以能吸引更多青年人使用青年廣場作為考慮因素之一。此外，主席指 2025 年「青年節@HK」的啟動禮暫訂於 2025 年 7 月舉行，而其亮點項目「青年發展高峰論壇」則會於 2025 年 9 月底舉行，因此局方已開始與管理公司商討啟動禮及各項活動的安排，並期望「青年節@HK」繼續推動「青年發展藍圖」所倡行的正向思維，多元發展，鼓勵扶持青年人的健康正向思維。

14. 除上述事宜，委員並無其他事項提出。會議於下午 5 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
2025 年 7 月