

# 限閱文件

## 青年廣場管理諮詢委員會 第 52 次會議紀錄

日期：2025 年 12 月 22 日(星期一)  
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	
曾鳳珠女士, JP	華人永遠墳場管理委員會代表	
何玉慧女士		
劉聖雪女士		
李雪兒女士		
梁國成先生		
潘柏岐先生		
施永泰先生		
楊思齊先生		
應鳳秀女士		
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	
施倩瑜女士	民政及青年事務局首席助理秘書長(青年事務)2	
李盈女士	民政及青年事務局 總行政主任(青年事務)(2)1	(秘書)

### 未克出席者：

梁毓偉先生, MH, JP	青年發展委員會副主席	
張瑞祺女士		
林梓鴻先生		
李煥明博士		
楊全盛先生, JP		
韓敏明女士	教育局高級課程發展主任	
劉詠恩女士	康樂及文化事務署 總經理(表演場地管理／港九)	

## 列席者：

李智女士	民政及青年事務局高級行政主任(青年廣場)
黃家欣女士	民政及青年事務局行政主任(青年廣場)1
楊瑞萍女士	民政及青年事務局行政主任(青年廣場)2
黃嘉華女士	青年廣場高級經理-行政辦公室
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
陸宏樂先生	青年廣場高級顧問

## 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 52 次會議，並歡迎增補委員應鳳秀女士加入委員會。

### 一. 參觀青年廣場 4 樓全新互動空間

2. 主席向委員表示，位於青年廣場 4 樓的全新互動空間改造計劃首階段工程已順利完成，並交付營運團體於 12 月 18 日開始試行營運。主席感謝香港賽馬會慈善信託基金出資 1 億 5 千萬元支持是次工程及營運，並邀請委員前往 4 樓參觀。

3. 抵達 4 樓後，主席邀請營運團體引領參觀並介紹場內設施。重點歸納如下：

- (a) 委員首先視察設有餐飲角落的休憩空間，該區域亦配備隔音艙供市民使用；
- (b) 委員隨後前往烹飪工作室，該處已配置串流直播設備。主席補充，營運團體目前正準備申領「食物製造廠牌照」，待牌照發

出後，使用者可於此製作食品，在符合相關法規的情況下可作銷售用途；

(c) 其後，委員參觀了綠幕工作室及配音室，了解房內配置的專業影音設備；

(d) 營運團體亦介紹了創客空間內的大型書架裝置，並計劃將該區域打造成為閱讀角。營運團體現場展示了即將舉辦的香薰班教材，並示範了實驗室內的 3D 打印及熱壓機設備操作。創客空間設計靈活，可在有需要時轉換為課室模式，並將於稍後開放預訂供團體使用舉辦講座或者電影放映等活動；

(e) 委員隨後移步至配備擴展實境(XR)設施的視頻工作室。營運團體表示其職員將接受設備操作相關培訓，亦計劃開辦相關課程。此外，此處採用靈活設計，移除隔板後可與相連空間整合舉辦小型活動；及

(f) 營運團體表示，4 樓空間支持分區預訂，歡迎委員向各青年團體推廣。主席強調，日後設施的租金將定於合理水平，收費旨在確保資源得到妥善利用並防止濫用設施。

4. 參觀結束後，主席偕同委員返回 7 樓多用途室繼續會議，並由管理公司匯報第二階段改造工程的進度。

5. 管理公司向委員報告，第二階段（即 1 樓）改造工程正進行招標準備工作，預計於 2026 年暑假內竣工。該處將設有多功能室內運動場，可支援匹克球及 3 人籃球等運動。此外，1 樓亦將設置餐飲角落，並於休憩區融入寵物友好元素。

6. 主席感謝管理公司在改造計劃中所提供的協助，並歡迎委員在會後繼續就全新的互動空間的用途和設施提出意見。委員一致認為全新互動空間的設施設計完善，且對青年團體具吸引力。同時，委員亦表示將全力配合推廣，邀請青年組織及團體到場體驗並使用場內設施。

## 二. 通過上次會議紀錄

7. 委員通過 2025 年 7 月 25 日的會議紀錄。

## 三. 管理服務工作季度報告(2025 年 4 月至 6 月及 7 月至 9 月) (文件 YS/9/2025 及 YS/10/2025)

8. 管理公司介紹文件內容，包括在 2025 至 2026 年度第一及第二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 2025 夏季篇』—『SWISH! YS 籃球 Sun Dunk 場』、『大灣區籃球夏令營』及『夏日籃球比賽』」、「職場體驗計劃@YS」及「青年導賞大使計劃」等活動。

9. 管理公司表示，受外圍經濟環境及租戶結構改變影響，本年度第一及第二季度的單位出租率、設施使用率及人流數字較去年同期略有下降。管理公司期望全新互動空間將發揮協同效應，共同帶動青年廣場人流，從而提升設施整體使用率。關於 Y 旅舍方面，管理公司表示雖然收入較去年同期減少，但目標使用者(即青年團體或舉辦青年活動的團體)的入住比例則錄得大幅增長。管理公司補充，收入下降主因是向目標使用者提供了房價優惠，反而令整體營收下降。

10. 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) 有委員關注辦公室單位出租率較去年同期下滑，並詢問管理公司會否考慮將部分空置單位分割為較小面積的單位，以吸引青年創業家或小型規模的企業進駐。管理公司回應表示，目前空置單位多屬小面積單位，管理公司將主動接觸並邀請更多青年創業家於青年廣場內設立小型辦公室；及
- (b) 有委員指出，4樓全新互動空間所配備的專業設施，例如視頻工作室、烹飪工作室等，具吸引力，青年團體可租用青年廣場辦公單位方便使用新的設施，以發展業務。管理公司對此表示認同，並承諾將利用新設施作為配套優勢，積極向相關範疇的青年團體進行專題租務推廣。

11. 經討論後，委員會接納管理公司的管理服務工作季度報告。

#### **四. 2026 至 27 年年度青年廣場設施的租金及優惠檢討報告** **(文件 YS/11/2025)**

12. 管理公司介紹文件，指出在審視市場環境、其他競爭對手的定價及青年廣場設施使用率後，針對 2026 至 2027 年度之各項設施租金與優惠方案提出以下建議：

- (a) 管理公司表示，由於去年已上調部分設施租金，而設施使用率略有回落。為維持競爭力，建議現行各項設施服務費、優惠方案，以及辦公室與商舖之租金估值方法維持不變；

- (b) Y 旅舍方面，為提升營運收益，管理公司建議將內地及海外交換生及實習生的月租優惠價格上限，以恢復至 2021 年 4 月因受疫情影響而調低的水平為目標，即雙人房由 \$8,160 調升至 \$9,600 及雙人連露台房由 \$10,200 調升至 \$12,000。除上述調整外，其餘門市房價、優惠房價、售賣商品定價及利潤均維持不變。

13. 主席指出，青年廣場一向以推動青年發展為主要目標，並透過提供設施使用優惠及對租賃申請作出優先考慮等措施支持青年活動。雖然 Y 旅舍因提供房價優惠予目標使用者（即青年團體或舉辦青年活動的團體）而導致整體營收下降，但目標使用者入住比例的提升，正符合廣場所訂立的發展目標。

14. 有委員關注多用途場地的使用率較去年同期下跌，建議管理公司針對空置時段進行數據分析，並向目標客戶群進行精準推廣。管理公司感謝委員的建議，並補充指目前已針對低使用率時段加強推廣，包括正積極聯繫各學校團體介紹多用途場地可舉辦的活動及其優點。

15. 經討論後，委員會通過管理公司的租金及優惠建議，並備悉收費調整將由 2026 年 4 月 1 日起開始執行。

## 五. 青年廣場租務進度報告

16. 管理公司向委員報告青年廣場租務進度如下：

(a) 辦公室和商舖的招租工作

管理公司已於 2025 年 8 月 14 日至 9 月 25 日進行公開招租。本委員會轄下的租賃評審小組於 2025 年 11 月 27 日召開會議，審核所收到的辦公室及商舖單位租賃申請，並接納辦公室單位及商舖單位的優先續租申請。管理公司現已展開新一輪招租工作；及

(b) 3 樓的期間限定商舖(Pop-up Store)

兩個期間限定商舖單位租賃期已於 2025 年 10 月底屆滿。租賃評審小組於 2025 年 10 月批准了一名申請者進駐，惟該申請人最終放棄營運的資格。目前兩個期間限定商舖均未有任人士營運。管理公司正展開招租工作。

17. 委員會備悉管理公司的報告。

## 六. 其他事項

18. 委員並無提出其他事項。主席邀請管理公司及各委員透過各自的網絡及渠道，積極鼓勵青年組織及團體到來體驗 4 樓的全新互動空間，並使用場內設施。會議於下午 5 時 30 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  
2026 年 1 月