

第 8 章

民政及青年事務局

政府資助興建的青年宿舍

香港審計署

二零二六年三月三十一日

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在1998年2月11日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第八十六號報告書》
共有8章，全部載於審計署網站
(網址：<https://www.aud.gov.hk>)。



審計署網站

香港
金鐘道66號
金鐘道政府合署
高座6樓
審計署

電話：(852) 2867 3423
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

政府資助興建的青年宿舍

目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 - 1.11
審查工作	1.12
政府的整體回應	1.13
鳴謝	1.14
第 2 部分：提供和興建青年宿舍	2.1
提供宿舍單位和整體興建進度	2.2 - 2.9
審計署的建議	2.10
政府的回應	2.11
宿舍A和E的興建工作	2.12 - 2.35
審計署的建議	2.36
政府的回應	2.37
為青年宿舍採購家具及設備	2.38 - 2.57
審計署的建議	2.58
政府的回應	2.59
第 3 部分：營運青年宿舍	3.1
處理申請和宿位使用情況	3.2 - 3.31
審計署的建議	3.32
政府的回應	3.33
向租戶提供活動	3.34 - 3.37
審計署的建議	3.38
政府的回應	3.39

	段數
管理物業和設施	3.40 – 3.48
審計署的建議	3.49
政府的回應	3.50
第 4 部分：其他相關事宜	4.1
制訂《資助及營運協議》和發放資助	4.2 – 4.10
審計署的建議	4.11
政府的回應	4.12
檢討青年宿舍計劃的租戶資格準則	4.13 – 4.18
審計署的建議	4.19
政府的回應	4.20
監察租金和其他收費	4.21 – 4.27
審計署的建議	4.28
政府的回應	4.29
衡量和匯報服務表現	4.30 – 4.40
審計署的建議	4.41
政府的回應	4.42
附錄	頁數
A：民政及青年事務局：組織架構圖(摘錄) (2025年12月31日)	80
B：宿舍E的主要施工前期工序 (2013至2021年)	81 – 82

政府資助興建的青年宿舍

摘要

1. 國家主席習近平在2022年7月1日的重要講話中闡明，“青年興，則香港興”。政府表示一直十分重視青年發展。中華人民共和國香港特別行政區行政長官在《二零一一至一二年施政報告》中，宣布推行青年宿舍計劃，計劃目的包括在非政府機構未盡其用的土地上興建青年宿舍以釋放其發展潛力、滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，以及讓青年人積累儲蓄以達致其個人發展目標。民政及青年事務局(民青局)負責監督非政府機構發展和管理由政府資助興建的青年宿舍的工作，以及其他職務。

2. 在興建青年宿舍方面，政府會向非政府機構全數資助建設費用，以在非政府機構持有的用地上興建青年宿舍，而撥款會由基本工程儲備基金提供，讓非政府機構進行施工前期工序和建造工程。截至2025年12月，已由／將由政府全數資助興建的青年宿舍共有7間(即分別由非政府機構A至G管理的宿舍A至G)，在2 877個宿舍單位(即宿舍房間)內提供總共3 444個宿位。在基本工程儲備基金下，興建該7間青年宿舍的核准項目預算總額為31.5558億元。

3. 非政府機構以自負盈虧的形式營運青年宿舍，負責承擔與營運和保養青年宿舍有關的經常開支。政府會由民青局為代表，與非政府機構簽訂《資助及營運協議》(《協議》)。*《協議》*訂明非政府機構須在其框架內，按照政府的政策目標去營運青年宿舍。非政府機構亦須與各租戶分別簽訂租約。審計署最近就民青局在發展和管理由政府資助興建的青年宿舍方面的工作進行審查。

提供和興建青年宿舍

4. **宿舍單位數目未達標** 2012年7月，政府向立法會表示，視乎非政府機構的執行能力，首輪目標是提供3 000個住宿單位。截至2025年12月(自2012年起超過13年)，只有1 326個宿舍單位已落成啓用，而已由／將由政府資助興建的7間青年宿舍將會提供2 877個宿舍單位(第2.2及2.3段)。

摘要

5. **進行青年宿舍項目需時偏長** 2013年2月，當時的民政事務局(民政局)向立法會表示，計劃以先導性質推出兩項條件較成熟的青年宿舍項目(即宿舍A和E)；若有關項目進展順利，預計兩間宿舍可於2016年興建落成。2016年2月，當時的民政局告知立法會宿舍A至E的預計落成日期，即介乎2018年年中至2020年年底不等。截至2025年12月，五間青年宿舍(即宿舍A至E)落成所需的時間較各自原本預計落成日期長了3至11年，或以尋求建造工程撥款批准的相關立法會財務委員會文件所載的修訂預計落成日期計算，各宿舍落成所需的時間則長了最多2.5年。另一方面，就宿舍F和G而言，民青局仍未為其建造工程尋求撥款批准，也未為其訂明落成時限(第2.5至2.7段)。

6. **宿舍A的興建工作** 宿舍A的用地位於大埔，其上原本有一幢舊建築物，內設一間由非政府機構A管理的青年中心(第2.14段)。審計署的審查發現：

(a) **敲定《協議》需時偏長** 當時的民政局表示，非政府機構A須受《協議》和土地契約(規管與宿舍有關土地用途的事宜)規管。2016年6月，非政府機構A就相關用地上舊建築物的拆卸工程招標，並計劃於2016年7月批出相關工程合約。由於《協議》當時仍未簽訂，當時的民政局於2016年12月向非政府機構A表示，除非及直至簽訂《協議》，以及相關土地契約予以修訂以在該用地上發展青年宿舍，否則政府不會向該非政府機構發還任何工程的費用。非政府機構A考慮到所涉及的商業風險，決定批出拆卸工程合約，以免項目成本上升和需要重新招標。拆卸工程較原本計劃的開始日期(即2016年7月)延遲了五個月開展。2017年4月，地政總署要求非政府機構A在2017年4月底或之前接納土地契約的修訂條款。2017年4月至7月期間，非政府機構A四度以仍在與當時的民政局就《協議》的部分基本原則商討為理由，要求延長回覆限期。直至2018年2月，當時的民政局才與非政府機構A簽訂《協議》，相關土地契約的修訂亦於當時完成(第2.15及2.16段)；及

(b) **延遲決算宿舍A的項目帳目** 根據《財務通告第7/2017號》“基本工程計劃”，相關決策局的局長和工務部門首長應盡早決算項目帳目，在任何情況下都不得遲於設施投入服務後的三年。宿舍A於2020年3月開始營運，但截至2026年3月中，該項目的帳目仍未決算(即延遲了3年)(第2.22及2.23段)。

摘要

7. **宿舍E的興建工作** 宿舍E的用地位於上環，其上原本有一間空置學校，從前由非政府機構E營辦。用地毗鄰有一個根據《古物及古蹟條例》(第53章)宣布的法定古蹟(亦由非政府機構E管理)(第2.24段)。審計署的審查發現：

- (a) **完成宿舍E的施工前期工序需時偏長** 2013年，當時的民政局預計，若項目進展順利，宿舍E可於2016年(即三年內)興建落成。然而，審計署留意到，當時的民政局和非政府機構E用了約八年(即2013至2021年)來完成宿舍E所需的施工前期工序，包括委託顧問進行技術可行性研究、諮詢相關區議會和古物諮詢委員會、提出改劃相關用地用途和修訂分區計劃大綱圖、申請規劃許可、進行詳細設計和多項勘測，以及尋求撥款批准(第2.26段)；及
- (b) **需要密切監察宿舍E的工程進度** 2024年9月，宿舍E的地基工程開展，目標完成日期為2025年11月。然而，截至2025年12月，地基工程仍在進行中，非政府機構E預計地基工程會於2026年4月完成，而宿舍E的主要工程會在同月開展。民青局表示，宿舍E會於2027年落成(第2.34段)。

8. **宿舍A的一些家具及設備以相對高的費用採購** 根據非政府機構A向當時的民政局提供的資料，審計署發現宿舍A的一些家具及設備以相對高的費用採購。舉例而言，非政府機構A在一份於2020年1月批出的合約下，以903,200元為宿舍A採購了78部浴室暖風機，這筆費用包括該78部浴室暖風機的供應、運送及安裝費用(733,200元)(即每部9,400元)，以及相關預備工作和雜項的一筆過費用(170,000元)。就此，審計署的研究發現，以零售價格計算，一部相同型號的浴室暖風機的供應、運送及安裝費用，在2016年12月時約為2,300元，而在2021年1月時則約為1,900元(第2.40段)。

9. 非政府機構A表示，所採購的浴室暖風機項目是供應、運送及安裝全服務，而採購合約中的平均單位價格包括多項額外費用項目(例如產品成本、安裝的人工、運送、保險和工地保護)。為新建工地添置的浴室暖風機價格高於零售價格，主要原因包括安裝工人須具備特別資歷、保險費用、需要於21天內供應和安裝浴室暖風機以便宿舍A開始營運(已較預計日期延遲)，以及2019年的黑暴動亂所添的變數。審計署備悉非政府機構A的解釋，但留意到該機構的採購程序(見第12及13段)有可予改善之處(第2.41及2.46段)。

摘要

10. **一些家具及設備以相對高的費用以獨立的家具及設備合約採購** 審計署的審查發現：

- (a) 非政府機構A於2018年5月向一個承辦商(承辦商A)批出的主要工程合約，當中包括以886,508元為宿舍A的宿舍單位採購一些家具及設備。2019年10月，非政府機構A不在主要工程合約下採購該等家具及設備而另行招標採購。非政府機構A在評審標書後，於2020年1月以3,506,546元把一份家具及設備合約批予承辦商A(第2.42段)；及
- (b) 審計署揀選了在兩份合約下採購的部分項目進行審查，發現透過2020年1月的家具及設備合約採購的一些家具及設備，平均費用高於2018年5月的主要工程合約所載的單價(第2.44段)。

11. 非政府機構A表示，考慮到宿舍A宿舍單位的最新設計，認為一些家具及設備的設計和尺寸需要進一步修改。鑑於主要工程需要更改設計和調整，宿舍A的主要工程合約受到預算上的限制。家具及設備沒有以主要工程合約採購，而以另一份獨立合約採購，以免超出主要工程的預算。而該份家具及設備合約批出時，正值反政府黑暴動亂最激烈之時，當時社會廣泛受擾，難免限制了正常招標工作，進而對價格造成上升壓力。有別於主要工程合約，新的家具及設備合約中的平均單位價格也包括了多項額外費用項目(例如產品成本、安裝的人工、運送、保險和工地保護)。非政府機構A需要在少於三個月內採購家具及設備，以便宿舍A開始營運(已較預計日期延遲)。審計署備悉非政府機構A的解釋，但留意到該機構的採購程序(見第12及13段)有可予改善之處(第2.43及2.46段)。

12. **獲邀投標的準供應商數目有限** 根據民青局的指引，應強調提倡公平競爭環境和投標的競爭性(第2.38(e)段)。審計署的審查發現：

- (a) 2019年9月，非政府機構A就宿舍A浴室暖風機的供應、運送及安裝(見第8段)邀請了7個準供應商投標。2019年10月，非政府機構A亦就宿舍單位的家具及設備的供應、運送及安裝(見第10(a)段)邀請了10個準供應商(包括7個浴室暖風機的準供應商)投標。然而，非政府機構A擬備的相關投標評審報告中，並沒有就揀選有關準供應商提交標書記錄當中的原因(第2.48段)；及

摘要

- (b) 根據非政府機構A於2025年9月實施的採購程序，在有充分理據和獲該機構適當的批核人員批准下，可邀請少數準供應商投標以進行局限性招標。為確保投標過程公平和具競爭性，加上在《建築物條例》(第123章)下註冊、可供選擇的一般建築承建商及小型工程承建商眾多，民青局宜要求非政府機構在有需要進行局限性招標時，採取措施以盡可能加強投標的競爭性(例如增加準供應商的數目)(第2.50段)。

13. **非政府機構的採購程序有可予改善之處** 根據民青局的指引，非政府機構招標時應參考政府的做法。經參考財經事務及庫務局發出的《物料供應及採購規例》，審計署的審查發現非政府機構的採購程序有可予改善之處。舉例而言，根據《物料供應及採購規例》，在徵求批准採用局限性招標程序時，如政府決策局／部門建議邀請備選名單上的承辦商投標，須解釋擬訂備選名單的方法，尤其是篩選準則，以及所有獲考慮(包括未獲列入備選名單)的承辦商的專業能力和經驗。審計署留意到，非政府機構A的採購程序並沒有要求提出的人員就局限性招標擬訂的備選名單解釋原因(第2.51及2.52段)。

14. **需要確保非政府機構在青年宿舍的設計和選料方面貫徹實而不華和環保的原則** 根據民青局的指引，青年宿舍的設計和選料應以實而不華和環保為原則，而每個宿舍單位可設套廁並附有簡單基本家具。審計署發現，宿舍A和B的家具及設備額度差異甚大，而部分家具及設備只採購供宿舍A使用(例如浴室暖風機)(第2.38及2.54段)。

15. **一些家具及設備因安全或設計問題沒有安裝** 根據2020年1月批出的家具及設備合約(見第10(a)段)，承辦商A須按照工程項目規格，為宿舍A的宿舍單位供應和安裝不同的家具及設備。非政府機構A表示，該合約下的家具及設備規格和要求已根據模擬搭建樓層的檢視結果而改良(第2.56及2.57段)。然而，非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 已安裝的廁紙架(共購入76個，每個單價為3,390元)在更換廁紙時難以使用，所以已經以同類產品替代(第2.56(a)段)；
- (b) 原本的視液器架(共購入46個，每個單價為2,390元)或會對使用者構成潛在安全問題和不便，所以已經以同類產品替代(第2.56(b)段)；及

- (c) 在原本設計下，每個浴室內會安裝兩條扶手／毛巾杆(共購入152條，每條單價為1,890元)。然而，其中一個安裝扶手／毛巾杆的位置會構成潛在安全風險，所以每個浴室內只安裝了一條扶手杆；而另一條扶手杆會留作後備，於日後保養維修時使用(第2.56(c)段)。

營運青年宿舍

16. **處理新申請和填補空置房間方面有可予改善之處** 截至2025年12月，由政府資助興建的兩間青年宿舍(即宿舍A和宿舍B)在營運。非政府機構A和B表示會按照資格準則審核宿位申請，邀請符合資格的申請人面談以進行評核，並向成功申請人提供租約。根據兩間宿舍的《協議》，非政府機構須從速處理所有申請。在2024-25及2025-26年度(截至9月)，宿舍A和宿舍B分別有34份和308份新租約展開。審計署審查了10宗新申請(包括宿舍A和宿舍B各5宗)的記錄，留意到下列情況：

- (a) **雖有輪候名單但部分房間維持空置及沒有編配房間準則方面的詳細指引** 就宿舍A而言，由於有申請人輪候空置房間的名單，理應審核已收到的申請。然而，就所審查的5宗申請而言，租戶的申請日期後於房間空置日期，相隔時間介乎約7至14個月不等(平均約10個月)。另外，截至2026年2月，非政府機構A並沒有就編配房間的準則訂明詳細指引；及
- (b) **審核申請、進行面談和簽訂租約的適時程度可予改善** 截至2026年2月，非政府機構A和B都未有在指引中為處理新申請訂明時限。就所審查的10宗申請而言，申請日期和面談日期之間相隔的時間介乎25天至約9個月不等(平均約5個月)，而面談日期和簽訂租約日期之間相隔的時間介乎35天至約6個月不等(平均約2個月)(第3.2、3.4、3.5、3.7、3.8及3.10段)。

17. **需要加強查核合計租期** 根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構須確保每名租戶的合計租期在任何情況下均不超過5年。由於青年宿舍首份租約的生效日期為2020年4月1日，所以應由2025年3月31日開始查核有關規定的符合情況。2025年4月，民青局推出青年宿舍計劃管理系統，以協助查核申請人是否符合5年合計租期限的規定。審計署留意到下列情況：

摘要

- (a) **需要確保青年宿舍計劃管理系統內的租戶資料齊全且屬最新** 2025年4月，民青局要求非政府機構A和B每月提供宿舍A和B的租戶名單，以供上載到青年宿舍計劃管理系統。截至2026年2月，兩間非政府機構均只向民青局提交租戶名單兩次，不符合每月提交的規定；
- (b) **需要在簽訂租約前確保申請人符合合計租期限制的規定** 民青局表示，非政府機構A和B在與申請人簽訂租約前，須先向民青局提交查核申請人合計租期的要求。就所審查的10宗新申請(見第16段)而言，當中3宗的租約於2025年4月後(即推出青年宿舍計劃管理系統以查核申請人是否符合5年合計租期限制的規定後)簽訂。就該3宗申請而言，非政府機構A和B於簽訂租約後才向民青局提交要求，相隔時間介乎約6至7個月不等；及
- (c) **部分租戶的合計租期超過5年** 就宿舍A而言，在續租協議於2024-25和2025-26年度(截至9月)展開的38名租戶中，6名(16%)租戶在宿舍A的合計租期已超過5年，逾期介乎1至60天不等(平均約17天)。審計署留意到，截至2026年2月，民青局沒有要求非政府機構於其提交予民青局的年度報告中包括批准租戶合計租期超過5年的個案和相關批准原因(第3.16至3.18及3.20段)。

18. **需要確保符合有關公共租住房屋(公屋)和中轉房屋的規定** 根據宿舍A和B的《協議》，沒有同時入住青年宿舍單位和以一人家庭名義入住公屋或中轉房屋單位的人士，方合資格成為青年宿舍租戶。租約一經簽訂，非政府機構便須就每名租戶提供妥為簽立的承諾書予香港房屋委員會(房委會)或香港房屋協會(房協)，或提供確認書，表明租戶完全知悉有關公屋和中轉房屋的銜接安排。就所審查的10宗新申請(見第16段)而言，申請人簽訂了租約，而審計署留意到下列情況：

- (a) **需要確保向適當當局提供租戶的承諾書** 在10名租戶中，7名(3名為宿舍A租戶，4名為宿舍B租戶)申報自己居於公屋。就宿舍A的3名租戶而言，截至2026年2月，沒有文件記錄顯示房委會或房協曾確認接獲租戶的承諾書。非政府機構B和民青局表示，宿舍B的4名租戶的承諾書已於2026年2月提供予房委會；及

摘要

- (b) **需要於租約中包括關於公屋和中轉房屋的銜接安排** 該10份租約沒包括租戶關於公屋和中轉房屋相關銜接安排的承諾，不符合《協議》下的相關規定(第3.24、3.26及3.27段)。

19. **宿位使用情況有可予改善之處** 宿舍A於2020年3月開始營運，提供80個宿位；而宿舍B則於2023年5月開始營運，提供1 680個宿位。審計署留意到，宿舍A宿位的整體租住率在2021至2025年各年截至3月31日和2025年9月30日介乎86%至99%不等；宿舍B的整體租住率在截至2024年3月31日，以及2025年3月31日和9月30日介乎77%至81%不等(第3.29及3.30段)。

其他相關事宜

20. **制訂《協議》和發放資助方面有可予改善之處** 審計署留意到下列情況：
- (a) **簽訂《協議》前已向非政府機構發放款項** 直至2025年12月，當時的民政局／民青局在簽訂《協議》前，已向7間非政府機構發放約共1.345億元的款項(第4.3段)；
- (b) **需要確保非政府機構遵守關於維持指定銀行戶口的規定** 根據《協議》，如政府批准非政府機構預支資助款項的申請，非政府機構須開立和維持一個完全僅供資助所用的指定有息銀行戶口。民青局表示，非政府機構C和非政府機構D申請了預支資助款項，亦有按照《協議》規定開立和維持指定銀行戶口。然而，審計署留意到，該兩個非政府機構的銀行戶口並非有息戶口，而其銀行結單所列的部分交易與青年宿舍無關(第4.6(b)及4.7段)；及
- (c) **《協議》的條文不一致** 當時的民政局／民青局與相關非政府機構簽訂的五份《協議》之間有部分條文不一致。舉例而言，關於國家安全、向民青局報告僱員／承辦商人員死亡或受傷的個案，以及社區或志願服務時數的條文並不一致(第4.8段)。
21. **需要在評核申請人資格時計及其所擁有和申報的全部資產** 沒有擁有任何在港住宅物業的人士，方合資格成為青年宿舍租戶。就與資產限額有關的資格準則而言，非政府機構A表示，申請人須申報其所擁有的全部資產。另一方面，非政府機構B則表示，估算資產值時不包括香港以外的住宅物業。截至

摘要

2026年2月，民青局未有在其向非政府機構發出的指引中訂明在評核申請人資格時應否計及香港以外的住宅物業。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，會建議非政府機構B在評核申請人是否符合有關資格準則時，包括其申報的全部資產(第4.17及4.18段)。

22. **檢討宿位租金方面有可予改善之處** 根據宿舍A和B的《協議》，就青年宿舍單位所收取的平均租金不得超過當時有效的市值租金水平的60%，由民青局定斷。民青局表示，非政府機構應每年向民青局匯報租金和租金調整方面的資料，而民青局會進行檢視，以確保非政府機構符合相關規定。就2021-22至2025-26年度的租金水平而言，非政府機構A和B向民青局共提交了7項租金方案。審計署留意到下列情況：

- (a) **需要就檢視租金方案和通知非政府機構檢視結果方面檢視和制訂時限** 就該7項租金方案而言，截至2026年2月，民青局仍未就當中3項(43%)租金方案(包括一項租金水平有所提高的方案(而有關方案已生效約11個月))所建議的租金水平向非政府機構提供書面意見。民青局表示，已就建議的租金水平通知非政府機構其口頭意見。至於民青局已向非政府機構提供書面回覆的餘下4項(57%)租金方案，就當中一項方案，民青局在修訂租金水平生效日期後一個月，才向有關非政府機構提供書面意見；及
- (b) **需要清晰訂明非政府機構提交予民青局檢視的擬議租金分項的基礎** 非政府機構A和B表示，除了基本租金外，就青年宿舍單位收取的租金亦包括差餉、地租和管理費。審計署留意到，關於民青局就2024年2項租金方案的檢視，雖然部分建議的租金水平超過市值租金水平的60%，最高達到約83%，但民青局認為建議的租金水平可以接受，因為用作比較的市值租金水平不包括差餉、地租和管理費。關於民青局就2025年2項租金方案的檢視，用於與市值租金水平作比較的宿舍A建議租金水平不包括差餉、地租和管理費。民青局表示，在估算這些項目的金額時，會參考非政府機構提交的年度報告中的相關資料，以及非政府機構實際繳付的差餉和地租。然而，截至2026年2月，民青局未有清晰訂明非政府機構提交予該局的擬議租金分項的基礎，以便該局按照《協議》定斷租金水平是否不超過市值租金水平的60%(第4.21、4.23至4.25段)。

23. **提交和批准營運計劃的修訂方面有可予改善之處** 根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構可提出修訂營運計劃，以供民青局審批。直至民青局以書面批准任何修訂前，營運計劃將繼續完全有效力。審計署留意到，自宿舍A開始營運起，非政府機構A提交了兩項修訂營運計劃的建議。非政府機構A表示，第一項建議由2022年1月起生效，並於同月提交；第二項建議則由2023年10月起生效，而於2026年1月(即生效日期後約2.3年)提交予民青局。民青局表示，非政府機構A在實施該兩份修訂營運計劃前，未有事先尋求其批准(第4.30及4.31段)。

24. **與年度報告有關的可予改善之處** 根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構須在每個財政年度完結後7個月內向民青局提交年度報告，並於其網站發布報告。截至2026年2月，5份宿舍A的年度報告和2份宿舍B的年度報告已提交予民青局。審計署留意到下列情況：

- (a) **需要確保適時提交年度報告和經審計財務報表** 就宿舍A而言，全部5份年度報告都延遲提交，介乎26天至約2.2年不等(平均約1.1年)。另外，在所提交的年度報告的其中4份(80%)未有按照《協議》規定包括經審計財務報表，而是於稍後另行提交予民青局，延遲提交介乎約3.2個月至約3.1年不等(平均約1.7年)；及
- (b) **需要訂明於發布的年度報告中所需載列的資料，並確保發布經審計財務報表** 截至2025年12月，除了一份年度報告外，在兩間宿舍的網站上可查閱的年度報告並非完整版本(例如不包括經審計財務報表)。民青局表示，於2025年11月建議非政府機構A和B先在各自的網站上發布已有的年度報告的簡化版本，而截至2026年3月亦一直與非政府機構商討網上版本應包括的資料(第4.34及4.37段)。

審計署的建議

25. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議民政及青年事務局局長應：

提供和興建青年宿舍

- (a) 檢視提供3 000個宿舍單位的目標，並視乎非政府機構的執行能力，採取措施，在切實可行的情況下加快推行已核准的青年宿舍項目(第2.10(a)段)；
- (b) 加強監察青年宿舍的興建進度，以確保宿舍適時落成(第2.10(b)段)；
- (c) 檢視與相關非政府機構敲定《協議》需時偏長的原因，並探討措施，以期縮短日後敲定《協議》所需的時間(第2.36(a)段)；
- (d) 要求非政府機構A盡早決算宿舍A的項目帳目，並採取措施，確保青年宿舍項目的帳目按照《財務通告第7/2017號》的規定在設施投入服務後的三年內決算(第2.36(d)段)；
- (e) 日後就文物地點附近地方規劃青年宿舍項目的工程計劃時，把完成宿舍E的施工前期工序需時偏長的情況，納入考量(第2.36(f)段)；
- (f) 檢視審計署就宿舍A採購事宜所發現的情況，並按情況採取跟進行動(第2.58(a)段)；
- (g) 加強管控日後青年宿舍項目的家具及設備採購工作，包括要求非政府機構：
 - (i) 在有需要進行局限性招標時，採取措施以盡可能加強投標的競爭性(第2.58(b)(i)段)；及
 - (ii) 參考《物料供應及採購規例》的相關規定，就局限性招標擬訂的備選名單解釋原因(第2.58(b)(ii)段)；

摘要

- (h) 檢視審計署就採購家具及設備方面所發現的情況，並採取措施，確保非政府機構在青年宿舍的設計和選料方面，貫徹民青局的《非政府機構須知》所述的實而不華和環保的原則(第2.58(c)段)；
- (i) 要求非政府機構A檢視審計署就宿舍A的家具及設備所發現的安全和設計問題，進行評估以查明相關合約下其他家具及設備有否類似問題，並按情況採取跟進行動(例如評估可否向負責單位追討成本，並查明未用項目的狀況)(第2.58(d)段)；

營運青年宿舍

- (j) 要求非政府機構加強監察處理青年宿舍宿位申請的適時程度，當中參考審計署發現到的情況，並採取適當的跟進行動(第3.32(a)段)；
- (k) 採取措施，確保青年宿舍計劃管理系統內的青年宿舍租戶資料齊全且屬最新，以供查核是否符合合計租期限限制的規定(第3.32(b)段)；
- (l) 提醒非政府機構適時提交查核申請人是否符合合計租期限限制規定的要求，以及在簽訂租約前確保申請人符合有關規定(第3.32(c)段)；
- (m) 建議非政府機構於其提交予民青局的年度報告中包括批准青年宿舍租戶合計租期超過5年的個案和相關批准原因(第3.32(d)段)；
- (n) 提議非政府機構採取措施，向適當當局提交青年宿舍租戶的承諾書，以及於租約中包括銜接安排，以符合《協議》下關於公屋和中轉房屋的規定(第3.32(f)段)；
- (o) 建議非政府機構執行所需措施，提高青年宿舍宿位的租住率(第3.32(g)段)；

其他相關事宜

- (p) 當有需要在簽訂《協議》前發放款項，採取措施，以確保為有關安排提供理據和實施適當的保障措施(第4.11(a)段)；
- (q) 採取措施，確保非政府機構為存放青年宿舍項目資助而開立和維持的銀行戶口是《協議》規定的有息戶口(第4.11(b)段)；

摘要

- (r) 要求非政府機構於其經審計財務報表中確認資助按照《協議》規定，完全僅存放於指定銀行戶口，而不會與屬於非政府機構的其他資金一同存放(第4.11(c)段)；
- (s) 參考所發現的條文不一致情況，檢視《協議》，並與相關非政府機構討論，在適當的情況下統一相關的條文(第4.11(d)段)；
- (t) 要求非政府機構採取措施，在評核宿位申請人資格時，計及其所擁有和申報的全部資產(例如香港以外的住宅物業)(第4.19(c)段)；
- (u) 就檢視青年宿舍宿位租金方案和通知非政府機構檢視結果方面檢視和制訂時限，並妥為備存文件記錄(第4.28(a)段)；
- (v) 清晰訂明非政府機構提交予民青局的擬議租金分項的基礎，以便民青局定斷租金水平是否不超過市值租金水平的60%(第4.28(b)段)；
- (w) 採取措施，確保非政府機構適時向民青局提交修訂青年宿舍營運計劃的建議，以及任何修訂都要在得到民青局批准後才生效(第4.41(a)段)；
- (x) 加強監察，確保非政府機構按照《協議》訂明的時限規定提交青年宿舍的年度報告和經審計財務報表(第4.41(c)段)；及
- (y) 通知非政府機構於發布的青年宿舍年度報告中所需載列的資料，包括確保發布經審計財務報表(第4.41(e)段)。

政府的回應

26. 民政及青年事務局局長同意審計署的建議。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的和範圍。

背景

1.2 國家主席習近平在2022年7月1日的重要講話和二十大報告中闡明，“青年強，則國家強”、“青年興，則香港興”。政府表示一直十分重視青年發展，致力協助青年解決“四業”，即學業、就業、創業和置業方面的困難，讓年輕一代看到曙光和向上流動的機會。

1.3 中華人民共和國香港特別行政區行政長官在《二零一一至一二年施政報告》中，宣布推行青年宿舍計劃。此計劃是一項重要的青年發展措施，旨在回應在職青年的住屋需求。計劃的目的和推行模式如下：

目的

- (a) 在非政府機構未盡其用的土地上興建青年宿舍，以釋放其發展潛力；
- (b) 滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望；
- (c) 讓青年人積累儲蓄以達致其個人發展目標；

推行模式

- (d) 政府會向非政府機構全數資助建設費用，以在非政府機構持有的用地上興建青年宿舍；
- (e) 青年宿舍落成後，非政府機構會按照規管該機構和政府的權利和義務的《資助及營運協議》（《協議》——見第1.8段）和土地契約，以自負盈虧的形式負責管理和保養青年宿舍。《協議》訂明的規定

包括非政府機構在一般情況下須提供青年宿舍服務50年，以及把租金訂於不超過鄰近地區面積相若單位市值租金60%的水平；及

- (f) 各非政府機構用地的土地契約中加入了一併終止條款，訂明如非政府機構在《協議》限期前停止按照《協議》營運青年宿舍，則政府在土地契約下有權收回用地，並接管用地及其上的建築物。

1.4 民政及青年事務局(民青局)表示：

- (a) 土地在香港是稀少而珍貴的資源。青年宿舍計劃的特色之一，是相關非政府機構需要利用其用地興建青年宿舍；及
- (b) 在青年宿舍計劃下，政府的資助僅用於支付青年宿舍的建設費用。此計劃邀請非政府機構以自負盈虧的形式營運青年宿舍，由相關非政府機構承擔管理和保養宿舍及相關青年服務的所有經常開支，因此不會為政府招致經常開支。

提供和興建青年宿舍

1.5 民青局負責監督非政府機構發展和管理由政府資助興建的青年宿舍的工作(註 1)，相關職責包括：

- (a) 與非政府機構簽訂關於規管資助運用和青年宿舍營運的《協議》(見第1.8段)；
- (b) 審批非政府機構就興建青年宿舍提交的招標文件和建議；
- (c) 與相關政府決策局／部門聯絡，在有需要時向非政府機構提供適當支援和協助；及
- (d) 查核和處理非政府機構就興建青年宿舍提交的發放款項申請。

註 1：有關職務之前由前民政事務局負責。2022年7月1日，政府重組架構並成立了民青局接管相關職責。

1.6 在興建青年宿舍方面，撥款會由基本工程儲備基金(註 2)總目708“非經常資助金及主要系統設備”提供，讓非政府機構進行施工前期工序(例如技術可行性研究、工地勘測、初步及詳細設計，以及擬備標書)和建造工程。獲批的撥款額即核准項目預算。截至2025年12月，已由／將由政府全數資助興建的青年宿舍共有7間(即分別由非政府機構A至G管理的宿舍A至G)，在2 877個宿舍單位內提供總共3 444個宿位(註 3)。在基本工程儲備基金總目708下，興建該7間青年宿舍的核准項目預算總額為31.5558億元，當中1.2698億元作施工前期工序之用，30.286億元作建造工程之用(詳情見表一)。

註 2：基本工程儲備基金根據《公共財政條例》(第2章)設立，為工務計劃、徵用土地、非經常資助金及主要系統設備提供資金。

註 3：民青局表示，青年宿舍的宿舍單位一般可供一人或二人居住。在本審計報告書內，宿舍單位亦指房間。

表一

已由／將由政府資助興建的青年宿舍
(2025年12月)

情況	宿舍	位置	實際／估計數目		核准項目預算 (批准日期——註)	
			宿舍單位	宿位	施工前期工序 (百萬元)	建造工程 (百萬元)
(1) 已落成和正在營運	A	大埔	78	80	7.78 (2014年2月) (2015年5月)	150.90 (2016年6月)
	B	元朗	1 248	1 680	68.10 (2016年6月)	1,444.70 (2018年5月)
	小計 (a)		1 326	1 760	75.88	1,595.60
(2) 正在進行建造工程	C	旺角	72	90	11.10 (2014年3月) (2021年12月)	231.20 (2023年6月)
	D	佐敦	579	592	14.90 (2019年1月)	766.40 (2021年4月)
	E	上環	210	302	15.60 (2014年3月) (2023年3月)	435.40 (2021年4月)
	小計 (b)		861	984	41.60	1,433.00
(3) 正在進行施工前期工序	F	元朗	180	190	6.20 (2023年6月)	不適用
	G	灣仔	510	510	3.30 (2019年8月)	不適用
	小計 (c)		690	700	9.50	不適用
總計 (d)=(a)+(b)+(c)			2 877	3 444	126.98	3,028.60

資料來源：審計署對民青局和財經事務及庫務局(財庫局)記錄的分析

註：立法會財務委員會(財委會)負責審批基本工程儲備基金總目 708的撥款，而財庫局獲授權審批造價不超過1,500萬元的項目。就部分青年宿舍而言，財庫局於不同日期批准個別施工前期工序的撥款。

營運青年宿舍

1.7 非政府機構以自負盈虧的形式營運青年宿舍，負責承擔與營運和保養青年宿舍有關的經常開支。宿舍A和宿舍B分別於2020年3月和2023年5月開始營運，提供共1 326個宿舍單位(例子見照片1(a)及(b))，其內共有1 760個宿位。

照片1(a)及(b)

宿舍單位的例子

(a)



(b)



資料來源：非政府機構的記錄

1.8 《協議》就每間由政府資助興建的青年宿舍，政府會由民青局為代表，與非政府機構簽訂《協議》。《協議》(其會與相關土地契約一併終止——見第1.3(f)段)訂明非政府機構須在其框架內，按照政府的政策目標去營運青年宿舍。非政府機構亦須與各租戶分別簽訂租約。《協議》載有下列條文：

- (a) **政府資助** 按照《協議》的條款和條件，非政府機構會設計、興建及營運青年宿舍，而政府則會向非政府機構提供資助(在基本工程儲備基金總目708項下撥款——見第1.6段)；
- (b) **營運計劃** 非政府機構須在青年宿舍落成前，提交草擬營運計劃予民青局審批。青年宿舍會在草擬營運計劃通過審批後開始營運。根據規定，營運計劃須闡述租賃機制(例如向申請人批出租約的考慮因素)、租金政策(例如租金檢視機制)，以及營運預算；

- (c) **租金** 非政府機構就宿位收取的租金不可超過鄰近地區面積相若單位市值租金的60%，釐訂時會參考差餉物業估價署(估價署)提供的租金數字；
- (d) **租期** 首次租期須至少兩年，期滿後可續租，但原本租期加上任何所續的租期的總租期合計不得超過五年；
- (e) **租戶資格準則** 目標租戶應為18歲或以上、31歲以下，並為香港永久性居民的在職青年(包括自僱人士)。他們須於申請入住時接受入息及資產限額審查(見第1.9段)，而且不得擁有任何在港住宅物業；
- (f) **儲備基金** 非政府機構須設立強制性儲備基金，以應付宿舍於營運期間的保養需要。強制性儲備基金達到規定水平後，如有盈餘，在獲得民青局事先書面批准的情況下，可撥用於該機構其他非牟利服務／計劃；及
- (g) **年度報告** 非政府機構須於每個財政年度完結後，向民青局提交年度報告，當中須載列青年宿舍的營運情況總覽、租戶概要、收取的租金、儲備基金的調用情況、經審計財務報表，以及營運預算。

1.9 **入息及資產限額** 民青局表示，為了鼓勵青年力爭上游，加上租期設有上限，理應讓青年充分把握租住青年宿舍期間的收入增長，加強儲蓄，為日後發展做好準備。所以租戶只須於申請入住時接受入息及資產限額審查，續租時則無須再受審查。入息及資產限額如下：

- (a) **入息限額** 一人家庭申請者的入息水平，不得超過18至30歲就業人士每月就業入息的第75百分值；而二人家庭申請者的家庭入息水平，不得超過一人家庭的一倍。入息水平會按政府統計處發出的最新統計數字每年作出檢討並按需要調整。截至2025年12月，一人和二人家庭的每月入息限額分別為29,200元和58,400元；及
- (b) **資產限額** 截至2025年12月，一人家庭申請者和二人家庭申請者的總資產淨值分別不得超逾404,000元和808,000元。民青局會在參考綜合消費物價指數後，每年調整資產限額。

1.10 **向租戶提供活動** 政府表示，管理青年宿舍的非政府機構會向青年租戶提供不同支援和訓練等活動，讓他們在住宿期間可以自我增值，擴闊個人及社交網絡，迎接未來人生發展的挑戰。

負責的民政及青年事務局科別

1.11 由民青局的青年專員領導的青年事務科，負責監督非政府機構發展和管理由政府資助興建的青年宿舍的工作(註 4)。截至2025年12月31日，負責該等工作的編制和實際人員共有4名公務員，並有2名非公務員合約僱員提供支援。民青局的組織架構圖摘錄載於附錄A。

審查工作

1.12 2025年11月，審計署就民青局在發展和管理由政府資助興建的青年宿舍方面的工作(註 5)，展開審查。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 提供和興建青年宿舍(第2部分)；
- (b) 營運青年宿舍(第3部分)；及
- (c) 其他相關事宜(第4部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就相關事宜提出多項建議。

註 4：民青局表示，該局沒有備存履行相關職務的員工開支分項數字，因為相關人員也負責其他恆常職務。

註 5：在《2022年施政報告》中，行政長官宣布擴大青年宿舍計劃，推出資助計劃，資助非政府機構租用合適酒店和旅館並將房間轉作青年宿舍用途；另外亦推出措施，物色合適的賣地計劃項目，以試驗形式要求發展商預留一定數量的單位支援青年宿舍計劃。資助計劃於2023年年初推出，而政府於2025年物色了一幅可供出售的用地以推行上述試驗措施。這次審查工作並不涵蓋這些措施。

政府的整體回應

1.13 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示民青局歡迎這次審查工作，並會根據審計署的建議採取適當跟進行動和改善措施。

鳴謝

1.14 在審查工作期間，民青局人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：提供和興建青年宿舍

2.1 本部分探討與提供和興建青年宿舍相關的事宜，審查工作集中於下列範疇：

- (a) 提供宿舍單位和整體興建進度(第2.2至2.11段)；
- (b) 宿舍A和E的興建工作(第2.12至2.37段)；及
- (c) 為青年宿舍採購家具及設備(第2.38至2.59段)。

提供宿舍單位和整體興建進度

2.2 2012年7月，行政長官向立法會表示：

- (a) 為幫助非政府機構及早興建青年宿舍，政府建議全數資助相關建築費用；及
- (b) 視乎非政府機構的執行能力，首輪目標是提供3 000個住宿單位。

宿舍單位數目未達標

2.3 審計署留意到，截至2025年12月(自行政長官宣布提供3 000個宿舍單位的目標起超過13年)：

- (a) 只有1 326個宿舍單位已落成啓用(見第1.6段表一)；及
- (b) 已由／將由政府資助興建的7間青年宿舍將會提供2 877個宿舍單位(見第1.6段表一)。

2.4 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，行政長官於2012年7月表示提供3 000個宿舍單位的目標需要視乎非政府機構的執行能力(見第2.2(b)段)，而有關目標自此一直根據個別青年宿舍項目的條件和限制，以及非政府機構的執行能力而不時檢視。審計署認為，民青局需要檢視有關目標，並視乎非政府

提供和興建青年宿舍

機構的執行能力，採取措施，在切實可行的情況下加快推行已核准的青年宿舍項目。

進行青年宿舍項目需時偏長

2.5 2013年2月，當時的民政事務局(民政局)向當時的立法會民政事務委員會表示：

- (a) 計劃以先導性質推出兩項條件較成熟的青年宿舍項目(即宿舍A和E)；及
- (b) 若有關項目進展順利，預計兩間宿舍可於2016年興建落成。

2.6 2016年2月，當時的民政局告知立法會宿舍A至E的預計落成日期，即介乎2018年年中至2020年年底不等，當中宿舍A和宿舍E的預計落成日期分別修訂為2018年年中和2020年年中。

2.7 審計署留意到，截至2025年12月，五間青年宿舍(即宿舍A至E)落成所需的時間較各自原本預計落成日期(見第2.5及2.6段)長了3至11年，或以尋求建造工程撥款批准的相關財委會文件所載的修訂預計落成日期計算，各宿舍落成所需的時間則長了最多2.5年。另一方面，就宿舍F和G而言，民青局仍未為其建造工程尋求撥款批准，也未為其訂明落成時限。表二顯示截至2025年12月各間青年宿舍的興建進度和實際開支。

表二

青年宿舍的興建進度和實際開支
(2025年12月)

情況	宿舍	落成日期			較預計落成日期長了		核准項目 預算總額 (百萬元)	實際開支 (百萬元)
		原本預計 (a)	修訂預計 (根據財委會 文件所載) (b)	實際／推算 (c)	原本預計 (d) = (c) - (a) (年)	修訂預計 (e) = (c) - (b) (年)		
(1) 已落成和 正在營運	A	2016年	2018年 第三季	2020年 3月	3	1.5	158.68	142.69
	B	2020年 年中	2021年 第三季	2023年 5月	3	1.5	1,512.80	916.15
(2) 正在進行 建造工程	C	2019年 年底	2026年 年底	2026年 年底	7	0	242.30	114.24
	D	2020年 年底	2025年 第二季	2026年 年底	6	1.5	781.30	294.04
	E	2016年	2025年 第二季	2027年 年底	11	2.5	451.00	95.27
(3) 正在進行 施工前期 工序	F	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	6.20	2.34
	G	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	3.30	2.43
總計							3,155.58	1,567.16

資料來源：審計署對民青局和庫務署記錄的分析

2.8 民青局於2026年2月和3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 青年宿舍興建項目的預計落成日期由相關非政府機構提供，亦會在不同的項目階段(例如施工前期工序和建造工程階段)因應實際工程進度、各項施工前期工序及持續進行的研究和工程的成果，以及項目推行時其他意料之外的情況而更新；及
- (b) 民青局一直按照所訂時間表密切監察工程進度。非政府機構需要定期向民青局提交青年宿舍項目興建進度的報表，而民青局隨後會把報表交予相關政府決策局／部門(例如發展局)，以供監察之用。

提供和興建青年宿舍

2.9 審計署備悉民青局的解釋，但有見部分青年宿舍項目進度落後於預期，認為民青局需要加強監察青年宿舍的興建進度，以確保宿舍適時落成。

審計署的建議

2.10 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 檢視提供3 000個宿舍單位的目標，並視乎非政府機構的執行能力，採取措施，在切實可行的情況下加快推行已核准的青年宿舍項目；及
- (b) 加強監察青年宿舍的興建進度，以確保宿舍適時落成。

政府的回應

2.11 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示民青局會繼續密切監察已核准的青年宿舍項目進度，亦會向非政府機構提供適切的指引和支援。

宿舍A和E的興建工作

2.12 民青局負責監督非政府機構發展和管理由政府資助興建的青年宿舍的工作(見第1.5段)，而非政府機構亦委託了顧問就青年宿舍項目進行施工前期工序(例如技術可行性研究和詳細設計)、監察工程進度、控制開支和管理工程合約。非政府機構也委託了承辦商在工程合約下進行建造工程。

2.13 審計署審查了宿舍A和E興建工作的相關記錄，發現有可予改善之處，詳情載述於第2.14至2.23段(關於宿舍A)和第2.24至2.35段(關於宿舍E)。

宿舍A的興建工作

2.14 宿舍A的用地位於大埔，其上原本有一幢舊建築物，內設一間由非政府機構A管理的青年中心。2012年11月，非政府機構A制訂了一個工程計劃(當中訂

有主要項目階段的原訂開始和完結日期——註 6)，目標是在2016年12月或之前完成興建宿舍。

敲定《協議》和完成建造工程需時偏長

2.15 2016年6月，當時的民政局尋求宿舍A建造工程的撥款批准時，向財委會表示：

- (a) 計劃在2016年第三季展開工程，以期在2018年第三季竣工；及
- (b) 非政府機構A須受《協議》和土地契約規管，詳情如下：
 - (i) 《協議》會訂明非政府機構A管理和保養宿舍A須遵守的規範(見第1.8段)；及
 - (ii) 土地契約會規管與宿舍有關土地用途的事宜。如出現違反契約條件的情況，政府會保留權利收回土地並接管有關建築物。

財委會隨後批准撥款申請。

2.16 審計署留意到，宿舍A的建造工程分為三個階段，以三份不同的合約(即拆卸工程、地基工程和主要工程)進行。建造工程的主要發展如下：

- (a) 2016年6月，非政府機構A就相關用地上舊建築物的拆卸工程招標，並計劃於下一個月批出相關工程合約。2016年7月，非政府機構A向當時的民政局提交投標評審報告和建議，以供審批；
- (b) 2016年11月，當時的民政局並未與非政府機構A簽訂《協議》，故此該局尋求法律意見，並就未來路向諮詢財庫局；
- (c) 2016年12月，當時的民政局去信非政府機構A，表示該局對投標評審報告和建議的技術部分沒有意見。該局亦表示，除非及直至簽訂《協議》，以及相關土地契約予以修訂以在該用地上發展青年

註 6： 主要項目階段包括：(a) 技術可行性研究的預備工作；(b) 委託顧問和進行技術可行性研究；(c) 委託顧問和進行詳細設計；(d) 申請建造工程所需撥款；及(e) 委託承辦商和進行建造工程。

宿舍，否則政府不會向非政府機構A發還任何工程的費用(註 7)。同月，非政府機構A考慮到所涉及的商業風險，決定批出拆卸工程合約，以免項目成本上升和需要重新招標(註 8)。拆卸工程較原本計劃的開始日期(即2016年7月)延遲了五個月開展；

- (d) 2017年4月，地政總署要求非政府機構A在2017年4月底或之前接納土地契約的修訂條款(註 9)。2017年4月至7月期間，非政府機構A四度去信地政總署，以仍在與當時的民政局就《協議》的部分基本原則商討為理由，要求延長回覆限期；及
- (e) 直至2018年2月，當時的民政局才與非政府機構A簽訂《協議》，相關土地契約的修訂亦於當時完成。2018年5月，非政府機構A在進行招標後，把興建宿舍A的主要工程合約批予一個承辦商(承辦商A)，目標於2019年5月落成。非政府機構A其後批准把落成日期延至2020年3月(註 10)。

2.17 民青局於2026年2月和3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 根據民青局向非政府機構提供的《非政府機構須知》，非政府機構和政府的權利和義務受《協議》和土地契約規管(見第1.3(e)段)，而該兩份文件會適當地相互參照。用地的土地契約會加入一併終止條款，訂明如非政府機構在《協議》限期前停止按照《協議》營運青年宿舍，則政府在土地契約下有權收回用地，並接管用地及其上的建築物(見第1.3(f)段)；及
- (b) 考慮到《協議》和土地契約一併終止的性質，加上青年宿舍的發展規範須待批准和納入土地契約中(例如總樓面面積、建築物高度和泊

註 7： 審計署留意到，儘管當時的民政局發出了2016年12月的信件，但該局在簽訂《協議》前已向非政府機構A和其他非政府機構發放款項(見第4.3段)。

註 8： 同樣地，於2017年4月，非政府機構A在進行招標後批出了地基工程合約，以免項目成本上升和需要重新招標。

註 9： 非政府機構A表示，原本的土地契約把相關用地的用途規限為青年中心(見第2.14段)。如要在該用地上發展青年宿舍，該機構便需要申請修訂土地契約。

註 10： 非政府機構A表示，工程的完成時間需要延長，主要原因是惡劣天氣、需要額外時間為工程申請挖掘准許證和建築噪音許可證，以及需要額外時間就安裝宿舍A的水管而重新提交臨時交通管理措施。

車位需求)，在現行的做法下，《協議》一般會在施工前期工序完成後、青年宿舍開始營運前簽訂。

2.18 審計署備悉民青局的解釋，但認為民青局需要檢視有關情況，並探討措施，以期縮短日後與相關非政府機構敲定《協議》所需的時間。民青局亦需要採取措施，確保非政府機構的承辦商於相關工程合約訂明的時限內完成工程。

需要跟進已購買的專業彌償保險的保額

2.19 根據宿舍A的《協議》，非政府機構A須在不對政府構成額外費用的情況下，確保所有涉及興建宿舍A任何主要部分的設計的顧問向有信譽的保險公司購買及維持專業彌償保險，保障期由宿舍開始營運日期起計不少於十年。另外，非政府機構A設計顧問的顧問服務要求訂明，須購買保額最少2,100萬元(就每宗索償而言)的專業彌償保險。然而，審計署發現，設計顧問所購買的專業彌償保險的保額只有2,000萬元(就每宗索償而言)，較規定的保額少了100萬元。審計署認為，民青局需要提醒非政府機構A與設計顧問商討，提高專業彌償保險的保額，以符合合約的規定。

需要繼續跟進宿舍A的綠色建築評級

2.20 根據發展局和當時的環境局於2015年4月發出的指引：

- (a) 政府設立了綠色建築表現架構，列出在綠色建築方面整體上要達到的最佳可行目標，包括下文(b)項所述的綠色建築標籤評級；
- (b) 新建的政府建築物，倘若其建築樓面面積超過5 000平方米並設有中央空調系統或超過10 000平方米，其評級須在切實可行的情況下盡量達到香港綠色建築議會公布的“綠建環評”(註 11)第二最高級別或以上；及

註 11：“綠建環評”是一項綠色建築評估工具，由第三方作中立評估，以評審建築物的可持續績效。評估的目標是提高建築物使用者的健康和福祉，減少建築物對環境的影響，以及提高建築物的效益並減少碳排放。

- (c) 政府決策局／部門應鼓勵轄下受資助機構和半政府機構在合理而切實可行的情況下，對其新建和現有的建築物採用上述架構。

2.21 民青局表示，儘管宿舍A所在的建築物的總建築樓面面積約為4 040平方米(註 12)，但非政府機構A仍然以達到“綠建環評”第二最高級別或以上為目標，而在考慮了建築署(註 13)的意見後，當時的民政局於2017年與非政府機構A協議，在獲得相關的評級之後，非政府機構便會獲發放與綠色建築標籤評級相關的費用。就此，根據非政府機構A設計顧問的顧問服務要求，該顧問應擬備、提交和送遞全部所需文件，以在一個受本地或國際認可的建築環境評估體系(例如“綠建環評”)下取得第二最高級別或以上的評級。審計署留意到，在處理與綠色建築標籤評級相關的事宜上用了一段時間。民青局表示，在決算該宿舍項目的帳目時，相關政府決策局／部門一直積極處理有關事宜。

延遲決算宿舍A的項目帳目

2.22 根據《財務通告第7/2017號》“基本工程計劃”，相關決策局的局長和工務部門首長應盡早決算項目帳目，在任何情況下都不得遲於設施投入服務後的三年。

2.23 審計署留意到，宿舍A於2020年3月開始營運，按照《財務通告第7/2017號》的規定，相關項目的帳目理應於2023年3月或之前已決算；但截至2026年3月中，該項目的帳目仍未決算(即延遲了3年)。就此，審計署的審查發現：

- (a) 直至2025年5月，非政府機構A的顧問才向民青局和建築署提交該宿舍項目的草擬帳目，以徵詢意見；
- (b) 2025年8月，建築署要求非政府機構A及其顧問提供關於已發出的21項修訂令、駐工地人員費用的分項數字，以及宿舍A綠色建築評級的進一步資料；

註 12：該 4 040 平方米的建築樓面面積包括佔 3 460 平方米的宿舍A，以及佔 580 平方米而位於同一建築物內的青年中心。

註 13：根據《財務通告第 9/2004 號》“有關管理及控制政府給予資助機構撥款的指引”，在民青局的要求下，建築署會為青年宿舍興建項目提供技術方面的專業意見。非政府機構在其顧問的支援下負責工程合約的日常管理，而非政府機構的承辦商則負責進行建造工程(見第2.12段)。

- (c) 2025年11月，非政府機構A的顧問根據建築署的意見，向民青局和建築署提交該宿舍項目的修訂草擬帳目(連同綠色建築評級相關顧問費可獲資助的理據，以及需要民青局政策上支持的其他事項的理據)，以徵詢進一步意見；及
- (d) 2026年2月，建築署向民青局提出進一步意見(當中涉及需要民青局政策上支持的額外事項)，要求非政府機構A及其顧問於2026年3月初或之前回應。民青局表示，非政府機構A於2026年3月初已提供資料供進一步處理。截至2026年3月中，宿舍A的項目帳目仍未決算。

宿舍E的興建工作

2.24 宿舍E的用地位於上環，其上原本有一間空置學校，從前由非政府機構E營辦。用地毗鄰有一個經古物事務監督(即發展局局長)根據《古物及古蹟條例》(第53章)宣布的法定古蹟(亦由非政府機構E管理)。

需要備存關於青年宿舍項目預計落成日期的依據文件

2.25 2013年2月，當時的民政局向當時的立法會民政事務委員會表示，計劃以先導性質推出兩項條件較成熟的青年宿舍項目(包括宿舍E)；若有關項目進展順利，預計兩間宿舍可於2016年興建落成(見第2.5段)。然而，沒有依據文件(例如工程計劃)顯示2016年的預計落成日期如何推算而來。因此，與宿舍A備有詳細工程計劃的情況相比(見第2.14段)，宿舍E建造工程各個主要階段的原訂和實際推行日期不易比較。

完成宿舍E的施工前期工序需時偏長

2.26 2013年，當時的民政局預計，若項目進展順利，宿舍E可於2016年(即三年內)興建落成(見第2.5(b)段)。然而，審計署留意到，當時的民政局和非政府機構E用了約八年(即2013至2021年)來完成宿舍E所需的施工前期工序，包括委託顧問進行技術可行性研究、諮詢相關區議會和古物諮詢委員會(古諮會——在《古物及古蹟條例》下設立)、提出改劃相關用地用途和修訂分區計劃大綱圖、申請規劃許可、進行詳細設計和多項勘測，以及尋求撥款批准(詳情見附錄B)。

2.27 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 由於宿舍E的建造工程屬基本工程項目，而工程邊界的50米範圍內有一個文物地點(註 14)，故需要進行文物影響評估。就此已諮詢發展局的古物古蹟辦事處，並已把所獲的意見納入項目設計之中；另外，亦需要得到古諮會的批准。由於有關關注組對建議的發展項目多番提出反對，所以有關建議已兩度提交予古諮會考慮，其後經修訂的建議獲批准(見附錄B項目(3))；
- (b) 雖然相關用地的改劃用途申請已於2016年5月獲得批准，但隨後在有關修訂分區計劃大綱圖的公眾展示期內收到公眾作出的申述(大多數反對相關改劃用途)。因此，相關分區計劃大綱圖經進一步修訂後，在相關用地發展青年宿舍須獲得規劃許可(而非經常准許用途之一)。基於這項修訂，需要額外時間申請規劃許可(見附錄B項目(4))；
- (c) 在原本的設計階段採用的是傳統建築方法。發展局於2020年3月頒布一項新政策，須於基本工程項目中採用組裝合成建築法(註 15)，因此，非政府機構E的顧問修訂了相關建築圖則和招標文件，以納入有關改動；及
- (d) 宿舍E是以先導性質推出的首批青年宿舍之一，而非政府機構E遇到很多該用地獨有的挑戰和意料之外的情況(因項目用地與一個法定古蹟非常接近)，且非該機構所能控制。截至2026年3月，民青局正在探討推行的新青年宿舍項目當中，沒有一個選址位於文物地點附近。

註 14：發展局表示，文物地點包括法定古蹟、暫定古蹟、已獲古諮會評級的地點和建築物、具考古價值的地點，以及由發展局古物古蹟辦事處界定的政府地點。

註 15：根據發展局於2020年3月發布的指引：

- (a) 組裝合成建築法是指將預製組件廠房生產的獨立組裝合成組件(已完成飾面、裝置、配件、家具及屋宇裝備系統的組裝工序)運送至工地，再裝嵌成為建築物；及
- (b) 凡由基本工程儲備基金撥款進行、總建築樓面面積大於300平方米，並於2020年4月1日或以後進行招標的新建築工程，均應採用組裝合成建築法。

2.28 審計署備悉民青局的解釋，但認為民青局日後就文物地點附近地方規劃青年宿舍項目的工程計劃時，需要把完成宿舍E的施工前期工序需時偏長的情況，納入考量。

需要從宿舍E地基及主要工程合約重新招標的事件中汲取經驗

2.29 2021年4月，當時的民政局獲財委會批准撥款4.354億元，以進行宿舍E的建造工程，目標是約在四年內(即2025年第二季)竣工。宿舍E的建造工程原本分為兩個階段：(a)拆卸和土地平整工程；及(b)地基和主要工程。

2.30 2021年9月，非政府機構E的承辦商開始拆卸工程和為宿舍E進行土地平整工程。2022年6月，承辦商完成拆卸空置學校，繼而進行土地平整工程(註 16)。

2.31 審計署留意到，宿舍E的地基及主要工程合約曾經重新招標，主要發展如下：

- (a) 2022年9月，非政府機構E招標邀請有興趣的承辦商以單一工程合約為宿舍E進行地基及主要工程。2023年1月，非政府機構E接獲兩份標書，兩者的投標報價均高於該工程合約的招標前預算。非政府機構E表示，投標報價較預期高，可能是由於採用組裝合成建築法組件的價格高、工程的複雜性、狹窄的工地、交通的限制，以及與工地毗鄰的法定古蹟相關的預計風險因素所致；
- (b) 2023年7月，非政府機構E向民青局表示，在接納最低價的合格標書前，需要額外撥款。在參照發展局的意見後，該機構建議把地基工程及主要工程分拆為兩份獨立的工程合約，再重新招標。同月，民青局表示不反對非政府機構E建議的分拆招標方法。民青局表示，在分拆招標的方法下，與地基工程相關的風險可獨立處理，有助降低興建成本；

註 16：審計署留意到，於2022年10月，相關用地附近一條鹹水管爆裂，導致地下水水壓大幅上升。非政府機構E表示，這情況導致法定古蹟所處的地面隆起，古蹟牆壁表面出現一些裂痕。因此，土地平整工程由2022年10月至2023年5月暫停，而非政府機構E需要調整土地平整工程的設計，故此需要額外時間推行。土地平整工程其後恢復進行，並於2023年年底完成。該非政府機構亦對該法定古蹟進行了詳細的結構勘測，而對該古蹟的修復工作大部分已於2024年8月完成。

- (c) 2023年9月，非政府機構E招標邀請有興趣的承辦商進行地基工程，而最低價合格標書的投標報價高於招標前預算。自2024年1月起，民青局一直與非政府機構E及發展局和建築署的代表開會，以檢視地基的設計，並制訂補救措施，以加固毗鄰法定古蹟損毀了的牆壁（見第2.30段註16）。民青局表示，在考慮發展局和建築署的意見後，非政府機構E進行了投標協議，以期降低投標報價。投標報價降低後仍然高於招標前預算；
- (d) 2024年8月，民青局批准把地基工程合約以經降低的投標報價批予最低價的合格投標者。民青局亦向非政府機構E表示，一筆4.354億元的撥款已獲批准，以進行宿舍E的建造工程，而任何超出核准預算的費用，須由該機構承擔；及
- (e) 2025年3月，非政府機構E委託了一位組裝合成建築法的專家檢視相關設計。民青局表示，該位組裝合成建築法專家根據建議的設計修訂了招標文件，容許投標者提交包含替代方案的標書。2025年6月，非政府機構E招標邀請有興趣的承辦商進行主要工程，而最低價格標書的投標報價低於招標前預算。2025年12月，由於在核准預算內有足夠撥款，所以民青局批准把主要工程合約批予最低價的合格投標者。

2.32 審計署留意到，非政府機構E在2022年原本把宿舍E的地基和主要工程合併在單一工程合約下，而接獲的兩份標書的投標報價均高於招標前預算。其後，非政府機構E把兩項工程分拆為兩份獨立的工程合約，再重新招標。該機構在2025年委託了一位組裝合成建築法專家檢視相關設計後，主要工程合約得以在核准預算內批出。

2.33 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，為了加快宿舍E的項目進度，相關政府決策局／部門一直迅速向非政府機構E提供專業意見，以便其能適時而在核准項目預算之內推行建造工程。審計署認為，民青局需要從事件中汲取經驗，並提醒非政府機構日後在文物地點附近地方推行青年宿舍項目而制訂招標策略時，考慮有關經驗。

需要密切監察宿舍E的工程進度

2.34 2024年9月，宿舍E的地基工程開展，目標完成日期為2025年11月。然而，截至2025年12月，地基工程仍在進行中，非政府機構E預計地基工程會於2026年4月完成，而宿舍E的主要工程會在同月開展。民青局於2025年4月向立法會表示，宿舍E會於2027年落成，即較原本預計落成日期(即2016年)長了11年，或以2021年撥款文件所載的修訂預計落成日期(即2025年第二季)計算，長了2.5年。

2.35 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，宿舍E的土地平整和地基工程所用的時間較預計稍長，是由於出現意料之外的地質情況，導致需要暫停工地工程並完成所需的補救措施，工地工程才可恢復。審計署認為，民青局需要加強監察宿舍E的興建進度，以確保其適時落成(見第2.10(b)段)。

審計署的建議

2.36 審計署建議民政及青年事務局局長應：

宿舍A的興建工作

- (a) 檢視與相關非政府機構敲定《協議》需時偏長的原因，並探討措施，以期縮短日後敲定《協議》所需的時間；
- (b) 採取措施，確保非政府機構的承辦商於相關工程合約訂明的時限內完成工程；
- (c) 提醒非政府機構A與設計顧問商討，提高專業彌償保險的保額；
- (d) 要求非政府機構A盡早決算宿舍A的項目帳目(包括綠色建築評級的申請)，並採取措施，確保青年宿舍項目的帳目按照《財務通告第7/2017號》的規定在設施投入服務後的三年內決算；

宿舍E的興建工作

- (e) 採取措施，備存關於日後青年宿舍項目預計落成日期的依據文件(例如載有各個主要階段目標推行日期的工程計劃)，以供監察之用；
- (f) 日後就文物地點附近地方規劃青年宿舍項目的工程計劃時，把完成宿舍E的施工前期工序需時偏長的情況，納入考量；及
- (g) 從興建宿舍E的地基和主要工程合約需要重新招標一事中汲取經驗，並提醒非政府機構日後在文物地點附近地方推行青年宿舍項目而制訂招標策略時，考慮有關經驗。

政府的回應

2.37 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 民青局會繼續密切監察已核准的青年宿舍項目的興建進度；
- (b) 非政府機構A一直與設計顧問商討，安排為保單作批註或修訂，提高專業彌償保險的保額，以符合合約的規定；
- (c) 民青局在規劃日後的青年宿舍項目時，會參考從推行現有青年宿舍項目時所得的經驗；及
- (d) 民青局會繼續與非政府機構A跟進，以盡快決算宿舍A的項目帳目。

為青年宿舍採購家具及設備

2.38 根據民青局的《非政府機構須知》和《項目推行指引》：

《非政府機構須知》

- (a) 為確保公帑資助使用得宜，每個青年宿舍項目的家具及設備的預留額不應超過建築費用單位價格(註 17)(即建築工程費用和屋宇裝備費用的總和除以建築物的建築樓面面積)的12.5%。如家具及設備有任何過度設計及／或過度提供的情況，即使費用未超越上述上限，政府都不會支持；
- (b) 青年宿舍的設計和選料應以實而不華和環保為原則；
- (c) 每個宿舍單位可設套廁(設有企缸而非浴缸)，並附有簡單基本家具，不設廚房；

《項目推行指引》

- (d) 非政府機構應按照當時適用的程序招標，並參考政府的做法，確保招標過程透明、公平，以及符合成本效益；
- (e) 應強調提倡公平競爭環境和投標的競爭性；及
- (f) 非政府機構應先尋求民青局的批准才進行採購。除非非政府機構提出非常強力的理據，否則政府期望非政府機構會推薦接納最低價的合格標書。

2.39 審計署審查了非政府機構A的家具及設備採購記錄，留意到直至2025年12月，非政府機構A用了800萬元採購家具及設備。另外，根據相關財委會文件的資料，審計署的分析發現，宿舍A的家具及設備預留額為每平方米建築樓面面積2,312元，即宿舍A建築費用單位價格的9.7%(低於民青局《非政府機構須知》所訂的12.5%上限——見第2.38(a)段)。儘管如此，審計署的審查發現，為宿舍A採購家具及設備方面有可予改善之處(詳情見第2.40至2.57段)。

註 17：民青局表示，採用建築費用單位價格屬業界認可的計算方法，財委會文件亦以此來比較類似工程項目的價格。

需要加強管控青年宿舍的家具及設備採購工作

2.40 **宿舍A的一些家具及設備以相對高的費用採購** 根據非政府機構A向當時的民政局提供的資料，審計署發現宿舍A的一些家具及設備以相對高的費用採購(註 18)。舉例而言，非政府機構A在一份於2020年1月批出的合約下，以903,200元為宿舍A採購了78部浴室暖風機，這筆費用包括該78部浴室暖風機的供應、運送及安裝費用(733,200元)(即每部9,400元)，以及相關預備工作和雜項的一筆過費用(170,000元)(註 19)。就此，審計署的研究發現，以零售價格計算，一部相同型號的浴室暖風機的供應、運送及安裝費用，在2016年12月時約為2,300元，而在2021年1月時則約為1,900元；而於2020年1月為宿舍A採購每部浴室暖風機的供應、運送及安裝費用則為9,400元。

2.41 非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 所採購的浴室暖風機項目是供應、運送及安裝全包服務，而採購合約中的平均單位價格包括多項額外費用項目，包括產品成本、安裝的人工、運送和現場物流安排(如在沒有電梯的情況下以吊運方式或經樓梯運送上樓)、電力供應工程、保險、工地保護、臨時工程和合規措施、測試、投入使用、移交的文件手續及保養責任、工地監督、統籌及項目管理、修復、清潔及合法處置包裝／廢料，以及承辦商的間接費用、利潤和應急準備金。另一方面，浴室暖風機的零售價格一般不能反映因應現場情況而進行的工序、為符合法例而進行的工作、物流複雜程度或承辦商間接費用。這解釋了為何全包服務的單價遠高於零售價格；及
- (b) 新建工地添置的浴室暖風機價格高於零售價格，主要原因如下：
 - (i) 安裝工人須具備特別資歷，包括須持有平安卡才可進入工地。由於只有合資格人員才可在工地進行安裝工作，所以增加了人工費用；

註 18：除了78部浴室暖風機外，其餘為宿舍A採購的家具及設備包括以109,940元採購的46個浴室視液器架(即每個2,390元)，以及以316,920元採購228個門掛勾(即每個1,390元)。

註 19：根據非政府機構A向當時的民政局提供的資料，這170,000元的一筆過費用包括初步費用、一切所需預備工作、梯子、工程保險及第三者保險、全職監督、安全及環保工作、清潔工地、移除碎屑、修理故障、工程和公共財產保護工作、施工圖和竣工圖。

- (ii) 把宿舍A移交予非政府機構A前，工人需要向電梯承辦商支付使用電梯把浴室暖風機運送往各樓層宿舍單位的費用。這筆額外費用對於安裝工程而言是必需的；
- (iii) 價格較高也因為有初步費用所致，費用涉及確保安裝過程受到保障的保險，以及用於保障設備和工地安全的保護措施；
- (iv) 價格也包括清潔和修復任何潛在損壞的費用。有關清潔和修復工序確保安裝工作以高標準完成，才把項目移交予非政府機構A；
- (v) 承辦商只有21天去安排供應和安裝浴室暖風機，以便宿舍A開始營運(已較預計日期延遲)；及
- (vi) 2019年的黑暴動亂(例如示威、堵路和類似情況)所添的變數。

2.42 一些家具及設備以相對高的費用以獨立的家具及設備合約採購 審計署的審查亦發現，非政府機構A於2018年5月向承辦商A批出的主要工程合約(見第2.16(e)段)，當中包括以886,508元為宿舍A的宿舍單位採購一些家具及設備。2019年10月，非政府機構A不在主要工程合約下採購該等家具及設備而另行招標採購。非政府機構A在評審標書後，於2020年1月以3,506,546元把一份家具及設備合約批予承辦商A(最低價的合格投標者)(見第2.48(b)段)。

2.43 非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 該機構考慮到宿舍A宿舍單位的最新設計，認為一些家具及設備的設計和尺寸需要進一步修改。另外，該機構在檢視模擬搭建樓層的結果後，制訂了更齊備的家具及設備清單，列明經改良的規格和要求；
- (b) 鑑於主要工程需要更改設計和調整，宿舍A的主要工程合約受到預算上的限制。宿舍A的家具及設備開支可以兩筆預算支付，一筆為主要工程預算，另一筆為家具及設備預算。非政府機構A在2019年認為，主要工程合約內包括的家具及設備應以主要工程預算支付，除非不在主要工程合約下採購該等家具及設備而其後以另一份獨立

合約採購(在此情況下，相關家具及設備開支可以家具及設備預算支付，以免超出主要工程的預算)；

- (c) 非政府機構A知悉在獨立的家具及設備合約下，有些家具及設備以較高的費用採購(而有些則以較低費用採購——見第2.45(b)段)，但亦需要考慮該份家具及設備合約批出時，正值反政府黑暴動亂最激烈之時，情勢無可避免影響到招標工作。當時社會廣泛受擾，公眾秩序和供應鏈的穩定性受嚴重影響，營運和保安風險提高，難免限制了正常招標工作，在該段非常時期對價格造成上升壓力；
- (d) 有別於主要工程合約，新的家具及設備合約中的平均單位價格也包括了多項額外費用項目，包括產品成本、安裝的人工、運送和現場物流安排(如在沒有電梯的情況下以吊運方式或經樓梯運送上樓)、電力供應工程、保險、工地保護、臨時工程和合規措施、測試、投入使用、移交的文件手續及保養責任、工地監督、統籌及項目管理、修復、清潔及合法處置包裝／廢料，以及承辦商的間接費用、利潤和應急準備金；及
- (e) 為新建工地採購的家具及設備價格高於零售價格的主要原因，包括第2.41(b)(i)至(iv)段所列的因素，再加上非政府機構A需要在少於三個月內採購家具及設備，以便宿舍A開始營運(已較預計日期延遲)。

2.44 審計署揀選了在兩份合約下採購的部分項目進行審查，發現透過2020年1月的家具及設備合約採購的一些家具及設備，平均費用高於2018年5月的主要工程合約所載的單價(詳情見表三)。非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 由於沒有文件記錄顯示設備費用和其他費用的分項數字，非政府機構A根據於2026年3月由其委託的獨立註冊建築師所作的評估，向民青局進一步提供解釋；及
- (b) 因該註冊建築師具備相關專業知識，故委託其就設備費用和其他相關費用之間的估算比例提供技術分析，以期可更準確而客觀地了解兩份合約之間的實際費用差異。

表三

一些家具及設備的估算採購費用與
宿舍A合約所載的相應單價

宿舍單位的 家具及設備 (註1)	主要工程合約 (2018年5月)			家具及設備合約 (2020年1月)			估算採購費用 (2026年3月)	
	預計數量	預計總額	預計單價	數量	實際費用	平均費用 總額	估算單價	估算總額
	(a) (件數)	(b) (元)	(c) (元)	(d) (件數)	(e) (元)	(f) (元)	(g)= (f)×40% (元)	(h)= (g)×(d) (元)
(A) 兩份合約中尺寸相同的項目								
廁紙架	78	21,060	270	76	257,640	3,390	1,356	103,056
書桌(類型一)	14	24,878	1,777	14	87,038	6,217	2,487	34,818
衣櫃(類型一) (註1)	16	42,560	2,660	16	113,600	7,100	2,840	45,440
捲簾	64	54,720	855	64	86,820	1,357	543	34,752
(B) 家具及設備合約中尺寸較小的項目								
書桌(類型二)	2	3,040	1,520	2	11,540	5,770	2,308	4,616
書桌(類型三)	30	61,358	2,045	30	188,300	6,277	2,511	75,330
書桌(類型四)	16	36,480	2,280	12	80,640	6,720	2,688	32,256
浴室扶手／毛巾杆	78	43,524	558	152	287,280	1,890	756	114,912
衣櫃(類型二) (註1)	12	31,920	2,660	12	85,200	7,100	2,840	34,080
衣櫃(類型三)	4	10,640	2,660	4	28,400	7,100	2,840	11,360
衣櫃(類型四)	14	46,956	3,354	14	109,116	7,794	3,118	43,652
衣櫃(類型五)	14	67,830	4,845	14	129,990	9,285	3,714	51,996
(C) 家具及設備合約中尺寸較大的項目								
書桌(類型五) (註4)	14	15,960	1,140	14	78,120	5,580	2,232	31,248
床(註5)	74	175,750	2,375	74	504,310	6,815	2,726	201,724
衣櫃(類型六) (註6)	14	39,900	2,850	14	102,060	7,290	2,916	40,824
	總計	676,576		總計	2,150,054		總計	860,064

資料來源：審計署對民青局和非政府機構記錄的分析

表三(續)

- 註 1： “類型”指相同型號的家具及設備。舉例而言，在主要工程合約下，衣櫃(類型一)的尺寸為 1 100 毫米闊、600 毫米深及 2 900 毫米高，而衣櫃(類型二)的尺寸則為 1 260 毫米闊、600 毫米深及 2 950 毫米高。
- 註 2： 根據非政府機構 A 的解釋，(f) 欄所示的平均費用總額包括設備費用、人工費用、電梯承辦商費用、保險費用、清潔及修復費用等。
- 註 3： 非政府機構 A 表示，根據其獨立註冊建築師的估算，家具及設備承辦商的初步費用、間接費用及利潤整體介乎 40% 至 60%，屬可理解；另外，不可抗力因素和 2019 年黑暴動亂等特殊情況再加約 10% (即 50% 至 70% 一下稱“預計範圍”)。(g) 欄所示的估算單價假設為家具及設備平均費用總額的 40% (即估算單價的中間範圍)。
- 註 4： 在主要工程合約下，書桌(類型五)的尺寸為 1 480 毫米(或 1 505 毫米)長、625 毫米闊及 825 毫米高，而在家具及設備合約下，其闊度維持不變，而長度增加至 2 301 毫米，以及高度增加至 850 毫米。
- 註 5： 在主要工程合約下，床的尺寸為 2 000 毫米長、1 625 毫米闊及 825 毫米高，而在家具及設備合約下，其長度維持不變，而闊度增加至 1 650 毫米，以及高度增加至 850 毫米。
- 註 6： 在主要工程合約下，衣櫃(類型六)的尺寸為 1 720 毫米闊、600 毫米深及 2 916 毫米高，而在家具及設備合約下，其闊度和深度維持不變，而高度增加至 2 950 毫米。

2.45 在表三所示的 15 項家具及設備當中，4 項在兩份合約中尺寸相同，8 項在家具及設備合約中尺寸較小，3 項在家具及設備合約中尺寸較大。審計署留意到，家具及設備合約中全部 15 項的平均費用都高於主要工程合約所載的單價。非政府機構 A 於 2026 年 3 月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 在預計範圍的中間計算(見第 2.44 段表三註 3)，如把採購數量和項目類型相若的兩份合約總費用比較，新家具及設備合約的費用(860,064 元)比主要工程合約的費用(676,576 元)高 27%；及
- (b) 如在預計範圍較低一端計算，以新家具及設備合約採購的家具及設備(645,016 元)則比以主要工程合約採購(676,576 元)，便宜 4.7%。在這情況下，以新家具及設備合約採購的部分家具及設備，則較以主要工程合約採購的便宜(例如以新家具及設備合約採購衣櫃(類型一)的估算單價為 2,130 元，而以主要工程合約採購則為 2,660 元；以新家具及設備合約採購捲簾的估算單價為 407 元，而以主要工程合約採購則為 855 元)。

2.46 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 非政府機構A向民青局表示，考慮到宿舍A宿舍單位的最新設計，認為部分家具及設備的設計和尺寸需要進一步修改。另外，該機構在檢視模擬搭建樓層的結果後，制訂了更齊備的家具及設備清單，列明經改良的規格和要求；
- (b) 2020年1月批出的家具及設備合約不只包括單價(包括運送和安裝費用)，也包括使用電梯的費用、保險和保護工作等其他費用，而當時建造工程仍在進行中；及
- (c) 採購相關家具及設備時，正值2019年黑暴動亂最激烈之時，相關運送及人工費用無可避免被推高。另外，當時與政府相關的物業或建築物頻頻被黑暴示威者攻擊，是次採購正是在這個背景下進行，與2018年批出主要工程合約時的環境截然不同。

審計署備悉民青局和非政府機構A的解釋，但留意到非政府機構A的採購程序有可予改善之處(見第2.47至2.53段)。

非政府機構的採購程序有可予改善之處

2.47 審計署留意到，非政府機構A在採購宿舍A(於2020年3月開始營運)的家具及設備時採用的相關採購程序如下：

- (a) 如採購的預計金額為200,000元以上，應邀請至少5個準供應商投標，並應收回5份投標書(註 20)；及
- (b) 如採購的預計金額為多於5,000元至200,000元，應收回指定數目的書面／口頭報價(例如採購的預計金額如為多於50,000元至200,000元，便應收回5份書面報價——見註 20)；如採購的預計金額為5,000元或以下，則不需要取得報價。

註 20：2025年9月，非政府機構A把只需報價而不需招標的單項採購預計金額上限由200,000元提高至800,000元。根據有關程序，在一般情況下，所有招標工作都應採用公開模式進行，而收回的標書數量則沒有最低要求。

2.48 **獲邀投標的準供應商數目有限** 非政府機構A表示，在採購宿舍A的家具及設備時有遵從當時的採購程序，而家具及設備的招標結果已獲得當時的民政局的批准才進行採購。就此，審計署留意到：

- (a) 2019年9月，非政府機構A就浴室暖風機的供應、運送及安裝(見第2.40段)邀請了7個準供應商投標，在截標日期前收回5份標書。非政府機構A評審標書後，發現承辦商A(即負責興建宿舍A的工程承辦商——見第2.16(e)段)提交的標書為最低價的合格標書，於是在2020年1月以903,200元把合約批予承辦商A；
- (b) 2019年10月，非政府機構A亦就宿舍單位的家具及設備(包括床、衣櫃、書桌、捲簾、廁紙架、浴室扶手／毛巾杆、浴室視液器架和門掛勾)的供應、運送及安裝，邀請了10個準供應商(包括上文(a)項所述的7個準供應商)投標。該機構在截標日期前收回5份標書(5個投標者中的3個亦有於上文(a)項所述的招標中投標)。非政府機構A評審標書後，發現承辦商A提交的標書為最低價的合格標書，價格為3,506,546元。2020年1月，非政府機構A把合約批予承辦商A；及
- (c) 然而，非政府機構A擬備的相關投標評審報告中，並沒有就揀選有關準供應商在以上兩次招標工作提交標書記錄當中的原因。

2.49 非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 非政府機構A並沒有備存家具及設備合資格供應商的名單，而是按照供應商的法定資格及其之前與非政府機構A合作的經驗揀選；
- (b) 關於浴室暖風機的招標工作(見第2.48(a)段)，非政府機構A邀請了7個準供應商投標，而在《建築物條例》(第123章)下備存的一般建築承建商名冊或小型工程承建商名冊中所列的供應商會獲優先考慮；
- (c) 關於家具及設備的招標工作(見第2.48(b)段)，非政府機構A邀請了10個準供應商投標，當中2個亦獲邀就主要工程合約投標。至於其他準供應商，一般建築承建商名冊或小型工程承建商名冊中所列者會獲優先考慮。由於這次招標工作中的家具及設備不涉及電力裝置，專門於木工的其他準供應商亦可投標；及

- (d) 由於上文(b)及(c)項提及的兩次招標工作所涉的工程項目於同一工地進行，非政府機構A屬意盡量邀請同一批供應商投標。這個做法有多個好處，包括供應商會熟悉工地狀況、物流效率高、溝通精簡等。另外，委託同一供應商亦可節省成本、加強統籌，確保工程項目更有效推行。為了提升投標的競爭性，也會邀請專門於單一範疇的其他準供應商投標。

2.50 根據非政府機構A於2025年9月實施的採購程序，在有充分理據和獲該機構適當的批核人員批准下，可邀請少數準供應商投標以進行局限性招標。然而，為確保投標過程公平和具競爭性(見第2.38(e)段)，加上可供選擇的一般建築承建商及小型工程承建商眾多(註 21)，審計署認為民青局宜要求非政府機構在有需要進行局限性招標時，採取措施以盡可能加強投標的競爭性(例如增加準供應商的數目)。

2.51 *非政府機構的採購程序有可予改善之處* 審計署亦留意到，根據民青局的指引，非政府機構招標時應參考政府的做法(見第2.38(d)段)。就此，根據財庫局發出的《物料供應及採購規例》：

- (a) *為局限性招標擬訂備選名單的原因* 在徵求批准採用局限性招標程序時，如政府決策局／部門建議邀請備選名單上的承辦商投標，須解釋擬訂備選名單的方法，尤其是篩選準則，以及所有獲考慮(包括未獲列入備選名單)的承辦商的專業能力和經驗；
- (b) *市場研究* 鼓勵政府決策局／部門進行市場研究，以便更了解市場可提供的貨品或服務、科技趨勢，以及有意競投者的數目。政府決策局／部門應在投標評審報告中註明在招標前是否曾進行市場研究。如有的話，政府決策局／部門應註明因應市場研究結果而加入以提高競爭性和創意的招標規定；及
- (c) *把獲推薦採納的投標價／費用與招標前預算及以往相類合約作比較* 政府決策局／部門應在投標評審報告中提供招標前預算，並說明擬訂招標前預算的依據；應把獲推薦採納的投標價／費用與招標前預算及以往批出的合約總額或相類合約(如適用)的投標價／費用作比

註 21：審計署留意到，於2026年3月初，《建築物條例》下的相關名冊上共有約800個一般建築承建商和約16 000個小型工程承建商。

較，並解釋兩者的差異。政府決策局／部門亦應確認並分析獲推薦採納的投標價是公平和合理；若該投標價遠高於或遠低於招標前預算、之前批出的合約總額或核准項目預算預留給有關合約的款額，應解釋為何採納該標書是切合實際的情況。

2.52 根據非政府機構A於2025年9月的實施的採購程序，在有充分理據和獲該機構適當的批核人員批准下，可進行局限性招標(見第2.50段)。然而，非政府機構A的採購程序並沒有要求提出的人員就局限性招標擬訂的備選名單解釋原因。另外，從非政府機構A就採購家具及設備而擬備的投標評審報告看來，沒有證據顯示該機構曾進行市場研究以便更了解市場情況及曾擬備招標前預算以作比較之用。

2.53 *需要考慮把政府物流服務署(物流署)的指引加入非政府機構的採購指引中* 根據物流署於2025年10月發出的指引，政府決策局／部門須遵守多項規定，包括須更主動採取行動，在採購過程的不同階段進行盡職審查，為政府在採購中的利益提供更佳保障，並須要求所選的投標者提交簽妥的“不合謀投標確認書”，以聲明所提交的報價／標書乃真誠、獨立地撰寫，而提交報價／標書的用意是於獲批合約時履行有關合約。基於審計署就非政府機構A採購家具及設備方面的發現，審計署認為民青局需要考慮要求非政府機構按情況把物流署指引中的規定加入其採購指引中。

需要確保非政府機構在青年宿舍的設計和選料方面 貫徹實而不華和環保的原則

2.54 審計署發現：

- (a) *宿舍A和B的家具及設備預留額差異甚大* 根據當時的民政局提交的財委會文件，宿舍A和宿舍B在家具及設備方面分別獲預留800萬元和2,340萬元。審計署的分析發現，宿舍A的家具及設備預留額為每平方米建築樓面面積2,312元，而宿舍B的則為每平方米建築樓面面積569元。另外，宿舍A和宿舍B的家具及設備預留額佔各自青年宿舍建築費用單位價格(見第2.38(a)段)的9.7%和2.2%；

- (b) **宿舍A和B每個宿舍單位的家具及設備額度差異甚大** 根據財委會文件所提供的家具及設備資料，宿舍A每個宿舍單位平均獲提供的家具及設備額度為102,564元，而宿舍B的則為18,750元；及
- (c) **部分家具及設備只採購供宿舍A使用** 根據宿舍A和B的家具及設備清單，部分家具及設備只採購供宿舍A使用，包括78部浴室暖風機和46個浴室視液器架(見第2.40段)。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，雖然所涉的家具及設備功能或許相若，但由於各青年宿舍有不同營運需要和限制(例如房間設計和是否設有如乾衣機等其他公用設施)，所以各自的家具及設備規格和要求都有所不同。

2.55 儘管宿舍A和B的家具及設備預留額都沒有超過民青局《非政府機構須知》所訂的12.5%上限(見第2.38(a)段)，但審計署發現，宿舍A和B的家具及設備額度差異甚大，而部分家具及設備只採購供宿舍A使用。就此，審計署留意到，根據民青局的《非政府機構須知》，青年宿舍的設計和選料應以實而不華和環保為原則，而每個宿舍單位可設套廁並附有簡單基本家具(見第2.38(b)及(c)段)。審計署認為，民青局需要檢視情況，並在參考過往性質和規模相若的項目後，採取措施，確保民青局《非政府機構須知》所述的原則得以貫徹落實。

一些家具及設備因安全或設計問題沒有安裝

2.56 根據2020年1月批出的家具及設備合約(見第2.42段)，承辦商A須按照工程項目規格，為宿舍A的宿舍單位供應和安裝不同的家具及設備。然而，非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 已安裝的廁紙架(共購入76個，每個單價為3,390元)在更換廁紙時難以使用，所以已經以同類產品替代；
- (b) 原本的視液器架(共購入46個，每個單價為2,390元)或會對使用者構成潛在安全問題和不便，所以已經以同類產品替代；及
- (c) 在原本設計下，每個浴室內會安裝兩條扶手／毛巾杆(共購入152條，每條單價為1,890元)。然而，其中一個安裝扶手／毛巾杆的位置會構成潛在安全風險，所以後來每個浴室內只安裝了一條扶手杆；而另一條扶手杆會留作後備，於日後保養維修時使用。

2.57 就此，審計署留意到，非政府機構A表示2020年1月批出的家具及設備合約下的家具及設備規格和要求已根據模擬搭建樓層的檢視結果而改良(見第2.43(a)段)。然而，從第2.56段所顯示的安全和設計問題可見，有需要檢視有關事宜，進行評估以查明相關合約下其他家具及設備有否類似問題，並按情況採取跟進行動(例如評估可否向負責單位追討成本，並查明未用項目的狀況)。

審計署的建議

2.58 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 檢視審計署就宿舍A採購事宜所發現的情況，並按情況採取跟進行動；
- (b) 加強管控日後青年宿舍項目的家具及設備採購工作，包括：
 - (i) 要求非政府機構在有需要進行局限性招標時，採取措施以盡可能加強投標的競爭性；
 - (ii) 要求非政府機構在日後招標時，參考《物料供應及採購規例》的相關規定，就局限性招標擬訂的備選名單解釋原因、進行市場研究和擬備招標前預算；及
 - (iii) 考慮要求非政府機構按情況把2025年10月發出的物流署指引中的規定加入其採購指引中；
- (c) 檢視審計署就採購家具及設備方面所發現的情況，並採取措施，確保非政府機構在青年宿舍的設計和選料方面，貫徹民青局的《非政府機構須知》所述的實而不華和環保的原則；及
- (d) 要求非政府機構A檢視審計署就宿舍A的家具及設備所發現的安全和設計問題，進行評估以查明相關合約下其他家具及設備有否類似問題，並按情況採取跟進行動(例如評估可否向負責單位追討成本，並查明未用項目的狀況)。

政府的回應

2.59 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 在青年宿舍計劃下，非政府機構需要利用其持有的用地興建青年宿舍，而政府的資助僅用於支付建設費用。工程完成後，青年宿舍便由非政府機構以自負盈虧的形式營運。非政府機構需要根據《協議》和土地契約營運青年宿舍。《協議》訂明的規定包括非政府機構在一般情況下須提供青年宿舍服務50年，以及把租金訂於不超過鄰近地區面積相若單位市值租金60%的水平。如非政府機構在《協議》限期前停止按照《協議》營運青年宿舍，則政府在土地契約下有權收回用地，並接管用地及其上的建築物；
- (b) 土地在香港是稀少而珍貴的資源。青年宿舍計劃的特色之一，是相關非政府機構需要利用其用地興建青年宿舍。另外，邀請非政府機構以自負盈虧的形式營運青年宿舍，不會為政府招致經常開支，這可節省政府大量開支。當中，相關非政府機構會承擔管理和保養宿舍及相關青年服務的所有經常開支。以非政府機構A的宿舍為例，政府每年節省約664萬元(包括營運青年宿舍400萬元和資助同區類似住宿租金264萬元)。以非政府機構A承諾提供青年宿舍服務50年計算，可為政府節省約3.22億元；
- (c) 鑑於上文所述的情況，政府的政策是為非政府機構在推行各自的青年宿舍項目上給予充分彈性，而非要求非政府機構如政府部門般嚴守所有政府規則和程序；
- (d) 在現行採購程序下，非政府機構在家具及設備的開支須以建築費用單位價格的12.5%為上限。這個要求向來廣泛應用於類似的公共工程項目上，包括學校、由大學教育資助委員會資助的大學，以及學生宿舍。民青局留意到，宿舍A的家具及設備預留額佔建築費用單位價格的9.7%，低於12.5%的上限；
- (e) 關於宿舍A和B家具及設備額度的差異方面，需要注意兩間宿舍的營運規模不大相同。宿舍A提供80個宿位，而宿舍B提供1 680個宿位。換言之，宿舍B提供的宿位是宿舍A的21倍。一般而言，青年宿舍的規模越大，採購家具及設備的平均單位費用越低，這反映大批採購和整體項目統籌具規模效益；

- (f) 採購費用也受其他因素影響，尤其是宿舍A進行家具及設備採購程序時的社會環境。該項目的採購和建設工程進行之時，香港正遭受廣泛黑暴動亂的攻擊。局方需要完成項目，以達到於2020年年初開始營運宿舍的目標，但卻面對相當的實際困難，包括在不穩定的社會環境下，運輸成本和人工成本上升，以及物流和安裝設備方面的問題；
- (g) 關於比較兩份合約的家具及設備方面，根據非政府機構A委託的獨立註冊建築師進行估算，採購家具及設備的其他費用介乎40%至60%，另外再就不可抗力因素和2019年黑暴動亂等特殊情況加約10%(即預計範圍為50%至70%)。民青局留意到，如在預計範圍較低一端計算(見第2.45(b)段)，以新家具及設備合約採購的家具及設備比以主要工程合約採購，便宜4.7%。如在預計範圍的中間計算(見第2.45(a)段)，以新家具及設備合約採購的費用則比以主要工程合約採購的費用高27%。此外，民青局亦留意到，正如上文(f)項指出，於2018年批出主要工程合約時的社會環境，與新家具及設備合約批出時的環境截然不同；
- (h) 縱使如此，民青局同意審計署指出非政府機構的採購程序有可予改善之處。青年宿舍計劃於2011年推出，而民青局留意到政府的採購規定在這些年間已大幅改良，包括最近物流署在2025年10月發出就進行盡職審查的指引(見第2.53段)。鑑於2025年10月發布的物流署指引和第2.58(b)段的審計署建議，民青局決定就日後所有青年宿舍項目採購家具及設備方面加強管控，包括要求非政府機構在採購家具及設備時，記錄為局限性招標擬訂備選名單的原因，以及設備和其他相關費用的分項數字；進行市場研究；把獲推薦採納的投標價／費用與招標前預算及以往相類合約作比較；以及把物流署指引加入非政府機構的採購指引中。民青局亦決定要求非政府機構在尋求民青局批准採購方案時，於提交的文件中加入資料，說明該機構如何遵守上述指引；
- (i) 民青局會要求非政府機構A採取措施，確保在日後的採購工作中，或當在發生特殊情況影響回標價格時，妥為記錄所有相關考慮因素和費用的分項數字；及
- (j) 民青局已採取行動，就已採購而未用的家具及設備向非政府機構A追討成本。

第 3 部分：營運青年宿舍

3.1 本部分探討與營運青年宿舍相關的事宜，審查工作集中於下列範疇：

- (a) 處理申請和宿位使用情況(第3.2至3.33段)；
- (b) 向租戶提供活動(第3.34至3.39段)；及
- (c) 管理物業和設施(第3.40至3.50段)。

處理申請和宿位使用情況

3.2 截至2025年12月，由政府資助興建的兩間青年宿舍(即宿舍A和宿舍B)在營運。審計署到訪了該兩間宿舍，以審查其營運情況。

3.3 根據兩間宿舍的《協議》，符合下列準則的人士，方合資格成為租戶(註 22)：

- (a) 為香港永久性居民；
- (b) 年為18歲或以上但31歲以下(註 23)；
- (c) 為在職人士(全職、兼職或自僱)；
- (d) 在申請時，入息水平不超過入息限額，以及實益擁有的總資產淨值不超過資產限額(見第1.9段)；

註 22：根據《協議》，非政府機構A和B可酌情與不符合任何一項或以上資格準則(與公共租住房屋或中轉房屋相關的準則(見第3.3(f)段)除外)的任何人士簽訂租約，而人數最多為宿舍滿額情況下租戶總人數的5%。截至2025年9月，該兩間宿舍曾作上述酌情安排一次。

註 23：在2025年1月1日前，在租約期間過了31歲生日的租戶只可住滿該租期。自2025年1月1日起，如現有租戶擬於同一青年宿舍續租，則此項年齡限制可放寬，但該租戶須於初入住時符合有關準則，而合計租期(計及在其他青年宿舍的租期)不超過5年。

- (e) 沒擁有任何在港住宅物業(註 24)；及
- (f) 沒有同時入住青年宿舍單位和以一人家庭名義入住公共租住房屋(公屋)或中轉房屋單位。

處理新申請和填補空置房間方面有可予改善之處

3.4 非政府機構A和B表示，會按需要邀請宿位申請。申請人須填寫網上申請表和提交相關證明文件。當有房間供出租時，非政府機構會依照接獲次序並按照資格準則審核申請、邀請符合資格的申請人面談以進行評核、通知申請人結果，以及向成功申請人提供租約。

3.5 根據兩間宿舍的《協議》，非政府機構須從速處理所有申請。在2024-25及2025-26年度(截至9月)，宿舍A和宿舍B分別有34份和308份新租約展開。審計署留意到：

- (a) 就宿舍A而言，房間開始空置的日期(房間空置日期)(註 25)和租約生效日期之間相隔的時間介乎2天至約23個月不等(平均約6個月)；及
- (b) 就宿舍B而言，申請日期(註 26)和租約生效日期之間相隔的時間介乎1天至約12個月不等(平均約2個月)。

註 24：根據《協議》，符合下列準則的人士，方合資格成為租戶：

- (a) 沒擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何實質權益；
- (b) 沒簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港任何住宅物業；及
- (c) 沒持有直接或透過附屬公司擁有香港任何住宅物業的公司50%以上的股權。

註 25：非政府機構A表示，有已提交申請而未獲編配宿位的申請人輪候名單(見第3.8段)，當中包括已審核和未審核的申請。

註 26：非政府機構B表示，宿舍有空置房間，並沒有申請人輪候宿位的名單。

3.6 非政府機構A和B於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

非政府機構 A

- (a) 就宿舍A而言，房間空置日期和租約生效日期之間相隔的時間(見第3.5(a)段)反映重新編配房間前所需的行政處理工作(包括處理申請、簽約和取錄安排)和預備單位的工作所需的時間。相隔時間約23個月的個案與一間共居套房(註 27)內的一人房有關，該房間因特殊原因而在該段期間的部分時間暫停作編配(見第3.9(a)段)。撇除這宗特殊個案，並減去房間進行維修裝修的時間(介乎3天至約8個月不等)，其餘個案的相隔時間介乎同日至約14個月不等(平均約4個月)；及

非政府機構 B

- (b) 就宿舍B而言，申請日期和租約生效日期之間相隔1天和12個月的申請(見第3.5(b)段)屬特殊個案。只相隔1天的個案涉及緊急轉房，情況因有關房間或毗鄰房間發生特殊事件所致。相隔12個月的個案則屬極端情況，當中的申請人延遲確認網上申請、提供所需證明文件和出席面談。

3.7 審計署備悉非政府機構A和B的解釋，但亦審查了房間空置日期／申請日期和租約生效日期之間相隔時間最長的10宗新申請(包括宿舍A和宿舍B各5宗)(見第3.5段)的記錄，留意到在處理新申請和填補空置房間方面有可予改善之處(見第3.8至3.11段)。

3.8 *雖有輪候名單但部分房間維持空置及沒有編配房間準則方面的詳細指引* 非政府機構A表示，一般會在當年的年底就下一年的空置房間邀請申請。未獲編配宿位的申請人會被加入輪候名單，而名單於每年年底後失效。審計署留意到，就2022年和2023年(註 28)、2024年和2025年的空置宿位，分別接獲510宗、

註 27：宿舍A有2間共居套房(每間有3間一人房和一個共用的客廳)。

註 28：非政府機構A表示，2023年沒有就空置宿位邀請申請，而2022年的輪候名單維持有效至2023年12月31日。

383宗和200宗申請，而分別只有36名、23名和26名新租戶獲批入住。就所審查的5宗申請(見第3.7段)，審計署留意到：

- (a) 由於有申請人輪候名單，理應依照接獲次序審核已收到的申請。然而，就該5宗申請而言，租戶的申請日期後於房間空置日期，相隔時間介乎約7至14個月不等(平均約10個月)；
- (b) 以其中一間房間(房間A)為例，房間空置日期(2022年9月)和租約生效日期(2024年8月)之間相隔的時間約為23個月。租戶(租戶A)於2023年11月就2024年的空置房間提交申請。2022年和2023年雖然有申請人輪候名單，但房間A卻未有在2022年9月空置日期至2023年11月申請日期之間(約14個月)編配予任何申請人；及
- (c) 房間A是一間共居套房內的一人房。審計署經進一步審查後發現，有6間一人房於2022年9月後空置(即遲於房間A空置)，但於2024年8月前編配予租戶(即早於房間A編配)，而該6間房間的租戶都在申請表上註明可接受一人房或共居套房內一人房的房型。另一方面，租戶A則在申請表上註明只接受一人房的房型。截至2026年2月，沒有文件記錄解釋為何這6名租戶不獲編配房間A，而租戶A則被編配非其屬意的房型。另外，非政府機構A並沒有就編配房間的準則訂明詳細指引(例如編配次序)。

3.9 非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示，關於就宿舍A所審查的5宗申請中的房間編配安排(見第3.8段)：

- (a) 房間A為共居套房的一部分。在該段期間，該套房的住戶之間出現人際問題，需要持續調停。因此，房間A由2022年10月至2023年11月期間暫停作編配，以穩定當時住戶的生活環境，並確保日後有合適的編配；
- (b) 至於其他4宗個案，房間根據既定排序編配予輪候名單上位置較前的申請人。然而，每個房間都有一至三名申請人撤回申請或拒絕編配，這些房間需經過多輪重新編配後，才編配予最終入住的租戶。因此，出現最終入住的租戶的申請日期看似遲於原本的房間空置日期的情況；

- (c) 宿舍A採取分階段的取錄安排，確保程序有序進行和服務質素一致，亦有利於管理風險。當申請人拒絕房間編配時，該房間的編配會在下一個預定階段再恢復，而不會即時編配予當前階段的下一位申請人。所以，從若干個案中觀察到相隔時間較長，是因為重新編配周期和工作流程次序所致，而非因為延遲或不作為。這個安排亦容許職員有序地為新住戶提供迎新支援和採取風險管理措施；及
- (d) 租戶A原本表示只屬意入住一人房，後來同意接受共居一人房。非政府機構A一直按照既定營運原則(包括申請人可接受的房型、入息及資產審查、房間提供情況、取錄時間表和面談的表現)編配房間。這些原則一直在實際運作上應用，但未有將其整合為獨立書面指引。

3.10 **審核申請、進行面談和簽訂租約的適時程度可予改善** 截至2026年2月，非政府機構A和B都未有在指引中為處理新申請(例如審核、進行面談、通知申請人結果和簽訂租約)訂明時限。就所審查的10宗申請(見第3.7段)而言，審計署留意到：

- (a) 申請日期和面談日期之間相隔的時間介乎25天至約9個月不等(平均約5個月)；及
- (b) 面談日期和簽訂租約日期(生效日期一般為一星期後)之間相隔的時間介乎35天至約6個月不等(平均約2個月)。

3.11 非政府機構A和B於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

非政府機構 A

- (a) 就宿舍A而言，申請日期和面談日期之間相隔時間偏長的情況(見第3.10(a)段)，是因為分階段取錄安排和供應配對所致。非政府機構A會每季／分批處理申請，以配合實際的房間空置期。至於簽訂租約的時間方面(見第3.10(b)段)，簽約時間受不同因素影響，包括單位是否已準備妥當可交予下任租戶、編配時間表、申請人個人及家庭安排、行政程序和假期等；及

非政府機構 B

- (b) 就宿舍B而言，在審核過程中(見第3.10段)，職員所用的是書面工作檔案／工作單，在申請過程完成後已棄置。機構已作出改善，修訂營運計劃和工作指引相關部分以訂明時限，亦會提醒負責面談的人員用指定表格記錄面談的對話內容，供日後參考。

處理續租申請方面有可予改善之處

3.12 根據宿舍A和B的《協議》，租戶如符合資格準則(見第3.3段，除了租戶無須再接受(d)項所述的入息和資產限額審查)，而同一租戶的合計租期不超過5年，可予續租。根據非政府機構的資料，兩間宿舍處理續租事宜的時限載於表四。

表四

宿舍A和B處理續租事宜的時限
(2025年12月)

程序	宿舍 A	宿舍 B
(a) 租戶提交續租申請	當前租約屆滿前向租戶發出的個別通知上所訂明的時限	當前租約屆滿的 2 個月前
(b) 處理續租申請	接獲申請後的 2 星期內發出結果或安排與租戶會面以完成所需程序	當前租約屆滿前簽訂續租協議

資料來源：非政府機構的記錄

3.13 **租戶提交續租申請方面有可予改善之處** 在2024-25和2025-26年度(截至9月)，宿舍A和宿舍B分別有38份和612份續租協議展開。審計署留意到：

- (a) 就宿舍A而言，該38份協議的申請於當前租約屆滿前18天至約3個月(平均約2個月)提交。非政府機構A表示，宿舍職員會在每個租期完

結前約兩個月直接向租戶發出屆滿通知(包括回覆限期)和續租指示，亦設有提示機制以便利租戶適時回應。對於租戶有否遵守個別通知上就提交續租申請所訂明的時限，非政府機構A於2026年3月回應審計署的有關查詢時表示：

- (i) 提交情況在以前由前線職員作為日常營運工作跟進；及
 - (ii) 為使管理更為清晰透明，有關資料現已被規範並以摘要形式備存，以便每月檢視提交的適時程度和回應率，亦會按需要向特定對象發出提示；及
- (b) 就宿舍B而言，該612份協議中有22份(4%)的申請於當前租約屆滿前不足2個月內提交，因此不符合訂明的時限規定(見第3.12段表四(a)項)。非政府機構B於2026年3月回應審計署的查詢時表示，自租約屆滿前六個月開始，已向相關租戶發出數次提示。為保持滿意的租住率，如有合理理據，非政府機構B可接受遲交的續租申請。然而，截至2026年2月，接受遲交續租申請的理據並沒有記錄在案。

3.14 **處理續租申請方面有可予改善之處** 關於兩間宿舍續租申請(見第3.13段)的申請日期和完成處理日期之間相隔的時間，審計署留意到：

- (a) 就宿舍B而言，該612份協議的相隔時間介乎3天至約10個月不等(平均約3.4個月)。全部續租協議都於當前租約屆滿前簽訂；及
- (b) 就宿舍A而言，該38份協議的相隔時間介乎2天至約2個月不等(平均約1個月)。就當中25份(66%)協議，申請在收到後超過2星期至最長約2個月(平均約41天)完成處理，因此不符合訂明的時限規定(見第3.12段表四(b)項)。非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示，就需時約2個月的6宗個案而言，處理時間延長是因為要補交和核實文件，以及個案正處於租金調整期內，在該期間批准續租的工作要因應經更新的租金水平作出配合。

需要加強查核合計租期

3.15 在青年宿舍計劃下，與青年租戶簽訂的首次租期須至少2年，期滿後可續租，但原本租期加上任何所續的租期的總租期合計不得超過5年(計及在其他青年

宿舍的租期)。根據宿舍A和B網站所列的申請資格，過去居住在青年宿舍計劃下的宿舍合共不超過3年的人士，方合資格成為租戶。

3.16 利用青年宿舍計劃管理系統查核合計租期方面有可予改善之處 由於青年宿舍首份租約的生效日期為2020年4月1日，所以應由2025年3月31日開始查核5年合計租期限限制的符合情況。2025年4月，民青局推出青年宿舍計劃管理系統，以協助查核申請人是否符合5年合計租期限限制的規定。系統載有青年宿舍租戶的資料(例如香港身份證號碼、租期的開始和完結日期)。審計署留意到：

- (a) **需要確保青年宿舍計劃管理系統內的租戶資料齊全且屬最新** 2025年4月1日，民青局要求非政府機構A和B以電腦試算表形式提供宿舍A和B的租戶名單(包括現有和已遷出租戶)，以供上載到青年宿舍計劃管理系統，並要求機構於每月第10天或以前提交上一個月的最新租戶名單(註 29)。兩個非政府機構都於2025年4月提交所要求的名單，而截至2026年2月(即2025年4月約10個月後)，非政府機構A和B均只向民青局提交最新租戶名單一次(分別在2026年1月和2026年2月提交)，不符合每月提交的規定；及
- (b) **需要在簽訂租約前確保申請人符合合計租期限限制的規定** 民青局表示，非政府機構A和B在與申請人簽訂青年宿舍宿位的租約前，須先向民青局提交查核申請人合計租期的要求。審計署留意到：
 - (i) 在2025年4月至2026年2月期間，非政府機構B曾四次就宿舍B向民青局提交所接獲的申請名單，而非政府機構A則兩次就宿舍A提交有關名單。民青局於同日至19天(平均約5天)內就申請人是否符合合計租期限限制規定作出回覆。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，該局一般會於1至2天內作出回覆，至於一些特殊個案可能需時較長；及
 - (ii) 就審計署審查的10宗新申請(見第3.7段)而言，當中3宗的租約於2025年4月後(即推出青年宿舍計劃管理系統以查核申請人是否符合5年合計租期限限制的規定後)簽訂。審計署留意到，就該

註 29：民青局表示，5年合計租期限限制的規定涵蓋青年宿舍計劃下所有青年宿舍的租約，包括將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃下的青年宿舍。截至2025年12月，民青局批准了資助計劃下的六個項目。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，負責管理資助計劃下青年宿舍的非政府機構有每月提交租戶名單。

3宗申請而言，非政府機構A和B於簽訂租約後才向民青局提交查核申請人的合計租期的要求，相隔時間介乎約6至7個月不等。

3.17 部分租戶的合計租期超過5年 根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構須確保每名租戶的合計租期在任何情況下均不超過5年。民青局表示，非政府機構須在租住期內與各租戶保持溝通，尤其當租約接近完結時，須向租戶提供銜接支援，使其能適時遷出。

3.18 截至2025年12月，宿舍A和宿舍B已分別營運超過5年和2年。為查明有否租戶居於青年宿舍超過5年，審計署審查了宿舍A的相關記錄。在宿舍A於2024-25和2025-26年度(截至9月)展開的38份續租協議(見第3.13段)中，審計署留意到有6名(16%)租戶在宿舍A的合計租期已超過5年，逾期介乎1至60天不等(平均約17天)。

3.19 非政府機構A和民青局於2026年1月至3月回應審計署的查詢時表示：

非政府機構 A

- (a) 設有特定程序處理延長租期的要求(包括提交和處理要求的時限，以及批准權限)，而租約可予延長最多6個月；
- (b) 該6宗個案(即合計租期超過5年的個案——見第3.18段)中的租戶要求延長租期，而非政府機構A按照其程序(見上文(a)項)處理要求。具體而言，關於逾期60天的個案，非政府機構A與租戶簽立了短期續租協議；至於其餘5宗個案(即逾期1至18天)，有就個案備存書面確認或會面記錄；
- (c) 該6宗個案均有包括在2026年1月向民青局匯報的租戶名單(見第3.16(a)段)上；

民青局

- (d) 在該6宗個案中，基於恩恤理由，為租戶安排了短暫延長居住期，以使其遷出宿舍；及
- (e) 隨着青年宿舍計劃管理系統推出，相關非政府機構須於每月第10天或以前向民青局提交最新租戶名單，因此能迅速發現和跟進非常規個案(包括基於恩恤理由而批准短暫延長居住期的個案)。

3.20 然而，審計署留意到，截至2026年2月：

- (a) 非政府機構A並沒有在其指引中訂明處理延長租期要求的程序和批准權限，尤其是關於超過5年合計租期限限制規定的個案；
- (b) 就合計租期超過5年的6宗個案(見第3.19(b)及(c)段)而言，租約完結日期和向民青局匯報個案的日期之間相隔的時間介乎約1至10個月不等，平均約7個月；及
- (c) 民青局沒有要求非政府機構於其提交予民青局的年度報告中包括批准租戶合計租期超過5年的個案和相關批准原因。

需要檢視關於查核物業業權的指引

3.21 根據民青局向非政府機構發出的指引：

- (a) 宿位申請人在申請時不得獨自或共同擁有任何在港住宅物業，或以公司名義擁有任何在港住宅物業。根據租約，租戶其後如成為一個或多個住宅物業的業主，須通知非政府機構；及
- (b) 非政府機構須透過定期向民青局提交所要求的資料，把租戶記錄與房屋署的資助出售房屋業權名單互相核對。

3.22 審計署留意到，截至2026年2月：

- (a) 沒有文件記錄顯示曾就宿舍A和B的租戶有否持有資助出售房屋業權進行查核(見第3.21(b)段)；及

- (b) 民青局指引沒有訂明進行有關查核的時限。

3.23 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，在現行做法下，申請人須就物業業權(包括資助出售房屋)作出申報，而從來沒有申請人申報擁有房屋。審計署留意到，截至2026年2月，民青局向非政府機構發出的指引並未訂明把申請人的資助出售房屋業權記錄互相核對(見第3.21(b)段)的安排詳情。另外，民青局表示，並沒有規定需要查核已申報沒有資助出售房屋業權的申請人就物業業權所作的申報是否屬實，而該局會與房屋署探討進行有關查核的可行性。

需要確保符合有關公屋和中轉房屋的規定

3.24 根據宿舍A和B的《協議》：

- (a) 沒有同時入住青年宿舍單位和以一人家庭名義入住公屋或中轉房屋單位的人士，方合資格成為青年宿舍租戶；
- (b) 在租約下，租戶須承諾若日後以一人家庭名義獲編配公屋或中轉房屋單位，或其所屬家庭獲編配公屋或中轉房屋單位，而其家庭的全部其他成員皆為青年宿舍計劃下所提供的住宿的租戶，便須以書面方式通知非政府機構，並選擇是繼續居於青年宿舍而拒絕公屋或中轉房屋單位的編配，抑或接受所編配的公屋或中轉房屋單位而遷出青年宿舍；
- (c) 如租戶所屬家庭(而其家庭成員並非青年宿舍計劃下所提供的住宿的租戶)獲編配公屋或中轉房屋單位，該租戶在租約期內會被視為暫時遷離公屋或中轉房屋；
- (d) 非政府機構須通知申請人有關公屋和中轉房屋的銜接安排(包括上文(a)至(c)項)；及
- (e) 租約一經簽訂，非政府機構便須就租約下每名租戶提供妥為簽立的承諾書予香港房屋委員會(房委會)或香港房屋協會(房協)(註 30)，或提供確認書，表明租戶完全知悉有關公屋和中轉房屋的銜接安排，

註 30：公屋由房委會或房協提供，中轉房屋由房委會提供。

而且在租約期內不得同時入住青年宿舍單位和以一人家庭名義入住公屋或中轉房屋單位。

3.25 需要通知申請人有關公屋和中轉房屋銜接安排的所有規定 審計署留意到：

- (a) 就宿舍B而言，其網站載有關於公屋和中轉房屋銜接安排的資料；及
- (b) 就宿舍A而言，截至2026年2月，其網站、申請表和租約均沒有提供有關第3.24(b)及(c)段所載的銜接安排，所以申請人並未得知相關資料，有違《協議》的規定(見第3.24(d)段)。

3.26 需要採取措施以確保向適當當局提供租戶有關公屋和中轉房屋的承諾書 就租戶有關公屋和中轉房屋的承諾書(見第3.24(e)段)，審計署留意到：

- (a) **關於提交租戶承諾書的責任方面做法不一致** 關於向適當當局提交租戶承諾書方面：
 - (i) 就宿舍A而言，非政府機構A表示，租戶須把簽妥的承諾書直接提交予房委會或房協，而非經由非政府機構A提交；及
 - (ii) 就宿舍B而言，根據其指引，租戶須透過非政府機構B把簽妥的承諾書提交予房委會或房協；及
- (b) **需要確保向適當當局提交租戶的承諾書** 在審計署審查的10宗新申請(見第3.7段)中，申請人就宿舍A和B的宿位簽訂了租約。在10名租戶中，7名(3名為宿舍A租戶，4名為宿舍B租戶)申報自己居於公屋。在這7名租戶中：
 - (i) 就宿舍A而言，非政府機構A於2026年1月回應審計署的查詢時表示，該3名租戶已簽妥承諾書，並已提交予適當當局，而非政府機構A也提供了其中2名租戶的承諾書副本。審計署留意到，該2名租戶的承諾書於審計署查詢後才簽署，而餘下1名租戶的承諾書則未能提供。另外，截至2026年2月，沒有文件記錄顯示房委會或房協曾確認接獲相關承諾書；及

- (ii) 就宿舍B而言，非政府機構B向審計署提供了該4名租戶的承諾書副本。非政府機構B於2026年3月回應審計署的查詢時表示，有關承諾書於2026年1月中提交予民青局。民青局表示，該局於2026年2月把有關承諾書提供予房委會。

3.27 需要於租約和租戶確認書中包括關於公屋和中轉房屋的銜接安排 就審計署審查的10宗新申請(見第3.7段)而言，審計署留意到：

- (a) 該10份租約沒包括租戶承諾若日後以一人家庭名義獲編配公屋或中轉房屋單位，便須通知非政府機構，並選擇是繼續居於青年宿舍，抑或接受公屋或中轉房屋單位，因此不符合《協議》下的相關規定(見第3.24(b)段)；及
- (b) 截至2026年2月，就並非居於公屋或中轉房屋的3名租戶(2名為宿舍A租戶，1名為宿舍B租戶)而言，表明他們完全知悉有關銜接安排，以及不得同時入住青年宿舍單位和以一人家庭名義入住公屋或中轉房屋單位的確認書並未能提供，因此不符合《協議》下的相關規定(見第3.24(e)段)。非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示，在審計署查詢後，該機構已向2名相關租戶取得已簽妥知悉銜接安排的確認書。

3.28 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，正與房屋署緊密合作，以進一步開發系統，以便更有效核對租戶是否符合所有關於公屋和中轉房屋的準則(見第3.24段)。

宿位使用情況有可予改善之處

3.29 宿舍A於2020年3月開始營運，提供78個房間共80個宿位；而宿舍B則於2023年5月開始營運，提供1 248個房間共1 680個宿位。兩間宿舍的宿位租住率載於表五。

表五

宿舍A和B宿位的租住率
(2021至2025年)

詳情	宿舍A			宿舍B		
	一人房 (註 1)	二人房	整體	一人房	二人房	整體
宿位數目	76	4	80	816	864	1 680
租住率 (註 2)						
2021年3月31日	95%	100%	95%	不適用 (註 3)		
2022年3月31日	86%	100%	86%			
2023年3月31日	95%	100%	95%			
2024年3月31日	91%	100%	91%	98%	65%	81%
2025年3月31日	99%	100%	99%	85%	69%	77%
2025年9月30日	89%	100%	90%	91%	72%	81%

資料來源：審計署對非政府機構記錄的分析

註 1：就宿舍A而言，一人房包括位於2間共居套房內的6間一人房(見第3.6(a)段註27)。

註 2：兩間宿舍的租住率根據截至每個財政年度完結時(即3月31日)和2025年9月30日的宿位和租戶數目計算。

註 3：宿舍B於2023年5月開始營運。

3.30 根據第3.29段表五所示的資料，審計署留意到：

- (a) 宿舍A宿位的整體租住率在2021至2025年各年截至3月31日和2025年9月30日介乎86%至99%不等；宿舍B的整體租住率在截至2024年3月31日，以及2025年3月31日和9月30日介乎77%至81%不等；
- (b) 就宿舍A而言，在2021至2025年各年截至3月31日和2025年9月30日，一人房宿位的租住率(介乎86%至99%不等)較二人房(100%)低。審計署經進一步審查後發現，除了2025年3月31日和9月30日，

設於共居套房內的一人房租住率(介乎50%至83%不等)較一人房(介乎87%至99%不等)低；及

- (c) 就宿舍B而言，在截至2024年3月31日，以及2025年3月31日和9月30日，二人房宿位的租住率(介乎65%至72%不等)較一人房(介乎85%至98%不等)低。

3.31 非政府機構A和B與民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示：

非政府機構 A

- (a) 就宿舍A而言，設於共居套房內的一人房租住率較低(見第3.30(b)段)的主要原因包括青年傾向選擇私隱度較高的居所，而有部分申請人亦有人際相容和共享空間安排方面的關注。非政府機構A已改良了房間格局，亦加強提供社羣建設活動，以提升共居套房內房間的吸引力；
- (b) 非政府機構A知悉處理申請和安排遷入日期之間的時間差距或會影響整體租住率。為加快填補空置宿位，非政府機構A會採取措施，包括簡化申請程序、增加評核時段，以及改善遷入時間的靈活性；

非政府機構 B

- (c) 就宿舍B而言，已實行全面而積極的推廣策略，以提高租住率，包括於公共屋邨大堂展示宣傳品、透過社交媒體宣傳，以及分享租戶故事影片；及

民青局

- (d) 青年租戶多傾向不與人同住一室，所以一人房一般較受他們歡迎。

審計署的建議

3.32 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 要求非政府機構加強監察處理青年宿舍宿位新申請和續租申請的適時程度，當中參考審計署發現到的情況，並採取適當的跟進行動，以符合《協議》的規定；
- (b) 採取措施，確保青年宿舍計劃管理系統內的青年宿舍租戶資料齊全且屬最新，以供查核是否符合合計租期限限制的規定，包括確保非政府機構定期按規定向民青局提交最新租戶名單；
- (c) 提醒非政府機構適時提交查核申請人是否符合合計租期限限制規定的要求，以及在簽訂租約前確保申請人符合有關規定；
- (d) 建議非政府機構於其提交予民青局的年度報告中包括批准青年宿舍租戶合計租期超過5年的個案和相關批准原因；
- (e) 檢視民青局就青年宿舍申請人的資助出售房屋業權記錄互相核對規定的指引，當中參考與相關政府部門探討進行有關查核的可行性後所得的結果；
- (f) 提議非政府機構採取下列措施，以符合《協議》下關於公屋和中轉房屋的規定：
 - (i) 通知青年宿舍宿位申請人關於銜接安排的所有規定；
 - (ii) 向適當當局提交青年宿舍租戶的承諾書；及
 - (iii) 於青年宿舍宿位的租約和租戶確認書中包括銜接安排；
- (g) 建議非政府機構執行所需措施，提高青年宿舍宿位的租住率；及
- (h) 在規劃日後的青年宿舍項目時，於決定房型分配方面參考現有青年宿舍的使用率。

政府的回應

3.33 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示民青局會：

- (a) 繼續密切監察非政府機構在青年宿舍租住率和處理青年宿舍宿位申請方面的表現；
- (b) 要求非政府機構加強監察處理新申請和續租申請的適時程度，並對審計署發現到的情況採取適當的跟進行動；及
- (c) 提醒非政府機構採取措施，以符合《協議》的規定。

向租戶提供活動

3.34 民青局表示，除了回應青年對擁有自住空間的期望外，青年租戶在住宿期間，亦可透過參與青年宿舍提供的不同支援及訓練活動而有所得益。根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構須提供適切服務，透過協助租戶發掘和了解自己的長處、學習與他人共同生活、建立工作和與人共事的技能，以及加強應對人生階段過渡的能力，以便他們建立自信和訂立個人目標。

提供和評核活動方面有可予改善之處

3.35 根據營運計劃：

- (a) 宿舍A會為租戶舉辦多種活動，包括生活技能、人際網絡和理財規劃等活動，而租戶會自動加入成為該非政府機構的會員及義工；及
- (b) 宿舍B會為租戶舉辦多種活動，包括生活技能培訓、義工活動和職涯增值培訓。

3.36 就宿舍A和B而言，根據各自的營運計劃，租戶參與活動和義工服務屬自願性質。根據宿舍B的租住守則，租約自2025年5月起生效的租戶須每年至少三次參與活動，以裝備自己、實踐理想、回饋社會，促進日後發展。就兩間宿舍舉辦的活動(例如訓練和義工活動)而言，審計署留意到：

營運青年宿舍

- (a) 宿舍B於2024-25和2025-26年度(截至11月)舉辦了303項活動，有4 623人參加，而自2025年4月起，有就所舉辦的活動進行評核(註 31)；及
- (b) 宿舍A於2024-25年度舉辦了41項活動，有328人參加。截至2026年2月，評核結果的資料未能提供。

3.37 非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示，對於體驗或生活技能為本的活動，已透過會面、現場觀察、聚會期間的閒談，以及單獨討論，收集參加者對活動質素的意見；另外亦於續租和退租時的意見調查中詢問租戶對活動的整體意見，確保在不干擾活動體驗的情況下作全面評估。然而，審計署留意到，截至2026年2月，關於參加者對個別活動質素的意見並沒有記錄在案，而續租和退租時的意見調查只記錄對活動的整體意見。

3.38 審計署建議民政及青年事務局局長應採取措施，鼓勵非政府機構就提供予青年宿舍租戶的個別活動進行評核和記錄參加者意見，以期找出可予改善之處。

政府的回應

3.39 民政及青年事務局局長同意審計署的建議。

管理物業和設施

3.40 就宿舍A和B而言，政府向非政府機構全數資助建築費用，以發展青年宿舍及直接相關的設施。除了宿舍單位外，宿舍亦設有管理處和公用設施(例如多用途室(例子見照片二)、廚房(例子見照片三)和洗衣房)。非政府機構負責承擔與保養青年宿舍有關的經常開支。

註 31：非政府機構B表示，有141項活動於2025年4月至11月期間舉行。根據參加者的評核，他們對這些活動的滿意度介乎60%至100%不等。

照片二

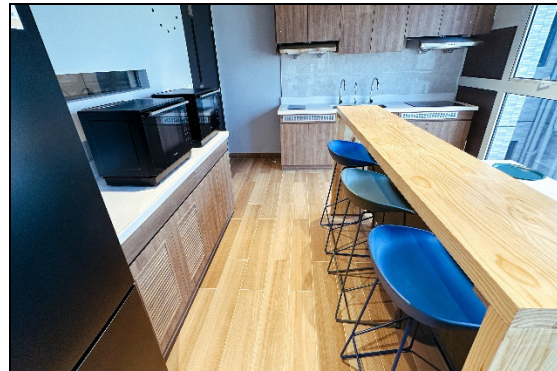
多用途室的例子



資料來源：非政府機構的記錄

照片三

廚房的例子



資料來源：非政府機構的記錄

物業和設施的維修保養方面有可予改善之處

3.41 需要改善宿舍A修復損壞項目的適時程度 就宿舍A而言：

- (a) 審計署於2026年1月5日到訪宿舍A時，留意到一間多用途室有滲水情況。非政府機構A於2026年3月回應審計署的查詢時表示，問題於2025年7月發現，已進行初步保養工程，並安排於雨季後進行進一步修復。修復工程已於2026年2月完成(即問題發現後約7個月)；及
- (b) 根據宿舍A的主要損壞項目清單，在2025年1月至2026年2月期間共發現25個損壞項目(包括上文(a)項的損壞項目)。就這25個損壞項目而言，發現損壞至完成維修工程之間相隔的時間介乎同日至約7個月不等(平均約1.4個月)。

3.42 關於宿舍B的損壞項目和維修工程的管理資料方面有可予改善之處 就宿舍B而言，非政府機構B表示，損壞項目或許在日常巡查青年宿舍設施時發現和由租戶報告而得知。發現到的損壞項目和所進行的維修工程記錄於報修系統中。審計署留意到：

- (a) 報修系統只記錄由租戶透過系統報告的損壞項目。非政府機構B在日常巡查時發現和由租戶口頭報告的損壞項目則只以紙本表格記

錄。舉例而言，在2025年3月，共發現106個損壞項目，當中98個(92%)損壞項目記錄於報修系統中，8個(8%)損壞項目記錄於紙本表格上；及

- (b) 報修系統沒有記錄維修工程的完成日期。非政府機構B表示，完成日期記錄在獨立紙本表格。因此，未能輕易確定進行維修工程的適時程度。

需要就青年宿舍的保養於報價文件、招標文件和合約中加入關於維護國家安全的條款

3.43 《中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法》於2020年6月30日實施，訂明香港特別行政區負有維護國家安全的憲制責任。此外，《維護國家安全條例》於2024年3月23日生效，當中第8(3)條訂明，凡香港特別行政區的法律授予某人任何職能，該職能須理解為包括維護國家安全的責任；及據此，任何人在作出執行該職能上的任何決定時，須將國家安全視為最重要的因素，並據此給予適當的考慮。

3.44 就宿舍A和B而言，兩間非政府機構都把青年宿舍的保養服務(例如大廈管理服務和電梯／升降機保養)外判予承辦商。審計署留意到：

- (a) 就宿舍A而言，自2024年4月起，非政府機構A已於其採購指引中納入規定，要求在報價文件、招標文件和合約中加入關於維護國家安全的特定條款。截至2026年1月，有兩份有效的保養合約，當中一份合約的招標在2024年4月或之後進行。審計署留意到，就該份在2024年4月或之後進行招標的合約而言：
 - (i) 在2025年4月招標所涉的招標文件並沒有加入關於維護國家安全的條款；及
 - (ii) 非政府機構A透過向承辦商發信表示接納其提交的標書，以確認購買保養服務。然而，沒有證據顯示非政府機構A有向承辦商提供關於維護國家安全的條款，供其留意和遵從；及

- (b) 就宿舍B而言，非政府機構B自2025年9月起，才於其採購指引中納入規定，要求在報價文件、招標文件和合約中加入關於維護國家安全的特定條款。

管理強制性儲備基金方面有可予改善之處

3.45 根據宿舍A和B的《協議》：

- (a) 非政府機構須設立強制性儲備基金，而基金完全僅限用於應付青年宿舍的大型維修和保養需要；
- (b) 除非和直至儲備金額達到規定儲備水平，否則非政府機構須在各財政年度完結前，為各財政年度向儲備注入一筆相等於最低每年儲備供款的款項。非政府機構須把該財政年度的營運盈餘全數注入儲備；及
- (c) 當儲備金額達到規定儲備水平時，非政府機構可向民青局申請批准，把超出規定儲備水平的儲備撥往應付青年宿舍的大型維修和保養需要以外的用途(例如與非政府機構其他非牟利服務／計劃相關的用途)。

3.46 **需要確保於經審計財務報表中妥為匯報強制性儲備基金的結餘** 根據宿舍A和B的《協議》，經審計財務報表須列出強制性儲備基金的結餘和撥用情況。截至2025年12月，兩間宿舍均未有動用強制性儲備基金。就宿舍A而言，如2020-21至2024-25年度經審計財務報表所載，累積基金是由營運青年宿舍而產生的累積營運盈餘或虧損，完全僅限用於應付青年宿舍的大型維修和保養需要(即累積基金結餘為強制性儲備基金結餘)。就宿舍B而言：

- (a) 根據用於計算強制性儲備基金結餘的證明文件，截至2025年3月31日的強制性儲備基金結餘應為1,200萬元。在2024-25年度經審計財務報表中，累積營運盈餘被分類為不同儲備(包括1,000萬元的“累積盈餘”和200萬元的“最低每年儲備供款的儲備”)，而只有200萬元的“最低每年儲備供款的儲備”被匯報為預留作青年宿舍大型維修和保養的費用(即為強制性儲備基金結餘)；及

- (b) 非政府機構B於2026年1月回應審計署的查詢時表示，截至2025年3月31日1,000萬元的“累積盈餘”同樣指定為完全僅限用於維修和保養用途。然而，有關資料並未有在經審計財務報表中明確匯報。

3.47 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，如非政府機構B希望把儲備內任何款項撥往應付青年宿舍的大型維修和保養需要以外的用途，須得到民青局批准(見第3.45(c)段)，而至今非政府機構B從未申請使用宿舍B的儲備。

交代政府資助的物業和設施的帳務方面有可予改善之處

3.48 政府資助的宿舍A和B建設費用，涵蓋興建青年宿舍和為服務宿舍租戶而設的相關設施，包括家具及設備，以及公用設施(例如多用途室)。審計署審查了兩間非政府機構提交予民青局的經審計財務報表，留意到：

- (a) *政府資助的物業和設施有列入宿舍A的財務報表中* 就宿舍A而言，宿舍建造工程的核准項目預算為1.509億元。政府資助的建設費用(包括興建大樓和家具及設備的費用)有於宿舍A的經審計財務報表中入帳，並按照其估計使用年期(例如大樓為50年，家具及設備為5年)計算折舊；及
- (b) *政府資助的物業和設施未有列入宿舍B的財務報表中* 就宿舍B而言，宿舍建造工程的核准項目預算為14.447億元。政府資助的建設費用(包括興建大樓和家具及設備的費用)未有列入宿舍B的經審計財務報表中。非政府機構B於2026年1月回應審計署的查詢時表示，根據《協議》，年度報告(包括經審計財務報表)涵蓋宿舍B的營運情況，而營運前項目的固定資產和相關折舊則列入非政府機構B的經審計財務報表中。2026年2月，非政府機構B向審計署提供了交代在2023-24和2024-25年度宿舍B的政府資助物業和設施帳務(包括家具及設備的費用和折舊)的明細表。審計署留意到，截至2026年2月，有關資料並未提供予民青局以供監察。

審計署的建議

3.49 審計署建議民政及青年事務局局长應：

- (a) 提醒非政府機構採取措施，確保妥善保養青年宿舍的物業和設施，並適時修復損壞項目；
- (b) 提醒非政府機構就青年宿舍的保養於報價文件、招標文件和合約中加入關於維護國家安全的條款；
- (c) 提醒非政府機構按照《協議》規定，確保於經審計財務報表中妥為匯報用於應付大型維修和保養需要的強制性儲備基金的結餘；及
- (d) 建議非政府機構B向民青局提供交代宿舍B的政府資助物業和設施帳務的明細表，以供監察。

政府的回應

3.50 民政及青年事務局局长同意審計署的建議，並表示民青局：

- (a) 會提醒非政府機構採取措施，確保妥善保養青年宿舍的物業和設施，並適時修復損壞項目；
- (b) 會繼續密切監察非政府機構的表現，確保符合《協議》的規定；及
- (c) 非常重視維護國家安全，會提醒非政府機構日後就保養和其他服務的報價文件、招標文件和合約中加入有關條款。

第 4 部分：其他相關事宜

4.1 本部分探討與政府資助興建的青年宿舍相關的其他事宜，審查工作集中於下列範疇：

- (a) 制訂《資助及營運協議》和發放資助(第4.2至4.12段)；
- (b) 檢討青年宿舍計劃的租戶資格準則(第4.13至4.20段)；
- (c) 監察租金和其他收費(第4.21至4.29段)；及
- (d) 衡量和匯報服務表現(第4.30至4.42段)。

制訂《資助及營運協議》和發放資助

4.2 由民青局和非政府機構簽訂的《協議》，規管雙方根據政府的政策目標設計、興建和營運青年宿舍方面的權利和義務。

簽訂《協議》前已向非政府機構發放款項

4.3 審計署留意到，直至2025年12月，當時的民政局／民青局已跟負責興建和營運宿舍A至E的5間非政府機構(即非政府機構A至E)簽訂《協議》，但尚未跟負責宿舍F和G的2間非政府機構(即非政府機構F和G)簽訂《協議》。審計署的審查發現，當時的民政局／民青局在簽訂《協議》前，已向7間非政府機構發放約共1.345億元的款項(詳情見表六)。

表六

簽訂《協議》前向非政府機構發放的款項
(2025年12月)

非政府機構	簽訂《協議》的日期	簽訂《協議》前向非政府機構發放的款項 (元)	款項發放日期	款項用途 (註 1)
A	9.2.2018	6,352,050	30.3.2015 至 14.12.2017	1
B	16.10.2018	10,466,500	30.3.2017 至 1.8.2018	1
C	22.8.2025	9,717,688	23.9.2015 至 17.3.2025	1
		81,351,378 (註 2)	8.11.2023 至 12.8.2025	2
D	30.9.2021	3,733,172 (註 3)	31.3.2020 至 24.6.2021	1
E	10.10.2022	11,254,773	24.3.2015 至 22.8.2022	1
		6,839,153	18.3.2022 至 16.8.2022	2
F	尚未簽訂《協議》	2,336,960	28.12.2023 至 23.10.2025	1
G		2,432,100	24.3.2021 至 29.3.2023	1
總計		134,483,774		

資料來源：審計署對民青局和庫務署記錄的分析

註 1： “1”代表顧問費和施工前期工序，“2”代表建造工程。

註 2： 2023年11月2日，非政府機構C簽署一份承諾書，以獲得民青局發放預支款項(詳情見第4.4(c)段註32)。

註 3： 2023年12月28日，非政府機構D簽署一份承諾書，以獲得民青局發放預支款項。

4.4 民青局於2026年2月和3月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 民青局認為在施工前期階段簽訂《協議》並不可行，因為在現行的做法下，《協議》一般會在施工前期工序完成後、青年宿舍開始營運前簽訂(見第2.17(b)段)；
- (b) 參考民青局就青年宿舍計劃發出的《項目推行指引》所載的發放款項安排，在簽訂《協議》前，一般以發還款項的形式發放核准撥款(即非政府機構首先繳付發票的款項，再把收據提交予民青局，以申索發放款項)；及

- (c) 根據民青局從推行七個青年宿舍項目所得的經驗，如施工前期工序和建造工程的發還款項申請只能在簽訂《協議》後處理，相關非政府機構會遇到嚴重的現金流問題(或會導致項目延遲推行)。2023年，民青局與非政府機構C(因現金流問題而無法付帳)制訂了新機制，在此機制下，民青局在收到非政府機構提交、經由獨立建築師或工料測量師核證的工程發票後，便會處理和批准非政府機構C的預支款項申請。為了保障政府的利益，申請預支款項的非政府機構需要簽署一份承諾書(註 32)，當中的規定包括預支款項必須完全用於在指定期內繳付已由顧問核證的發票款項。在這項額外保障下，非政府機構C一直按照所訂時間表推行青年宿舍項目。

4.5 審計署備悉民青局的解釋，但發現在簽訂《協議》前，施工前期工序已產生了一些開支，而有關建造工程的開支也相當大(見第4.3段表六)。審計署認為民青局需要探討措施，以期縮短日後敲定《協議》所需的時間(見第2.36(a)段)；而當有需要在簽訂《協議》前發放款項，民青局需要採取措施，以確保為有關安排提供理據和實施適當的保障措​​施(例如要求非政府機構簽署和遵守承諾書，當中訂明非政府機構因應接收款項而應負的責任，以及政府取得青年宿舍項目相關記錄的權利)。

4.6 **需要確保非政府機構遵守關於維持指定銀行戶口的規定** 審計署留意到，《協議》載有多項條文，以確保向非政府機構提供的資助自青年宿舍的設計階段運用得當並適時記錄，該等條文包括：

- (a) 作為非政府機構同意設計、興建和營運青年宿舍的代價，政府會根據《協議》的條款和條件向非政府機構提供資助；

註 32：2023年11月2日，非政府機構C作為負責設計、興建和營運宿舍C的機構，簽署了一份承諾書，以獲得民青局發放預支款項，當中包括下列條款：

- (a) 預支款項必須完全僅用於為設計和興建宿舍C而繳付非政府機構C的顧問及／或工程承辦商的費用。預支款項須存入並存放於指定銀行戶口，並且不會與屬於非政府機構C的其他資金一同存放；及
- (b) 該指定銀行戶口應為非政府機構C單獨以其名義開立和維持的有息銀行戶口，預支款項未動用的結餘須存放於該指定銀行戶口，並在政府要求後即時歸還。該指定銀行戶口的所有往來交易須妥善和適時記錄，而在民青局提出要求時，該非政府機構須提供有關記錄，以供查閱之用。

- (b) 如政府批准非政府機構預支資助款項的申請，非政府機構須開立和維持一個完全僅供存放資助的指定有息銀行戶口，並且不會與屬於非政府機構的其他資金一同存放。非政府機構須確保資助存入和存放於該指定銀行戶口，並確保銀行戶口的所有存入和支出款項都妥善和適時記錄。非政府機構須時刻把未動用的資助結餘全數存於該指定銀行戶口；
- (c) 如《協議》在宿舍開始營運日期前終止，非政府機構須在政府提出要求後即時把全數或部分資助連同指定銀行戶口已累算的利息歸還政府；及
- (d) 非政府機構須容許和安排政府代表取得非政府機構與青年宿舍項目相關的所有財政記錄和帳簿。

4.7 民青局表示，非政府機構C和非政府機構D申請了預支資助款項，亦有按照《協議》規定開立和維持指定銀行戶口。然而，審計署留意到，該兩個非政府機構的銀行戶口並非有息戶口，違反相關《協議》的規定(見第4.6(b)段)。審計署亦發現，該兩個非政府機構的銀行結單所列的部分交易與青年宿舍無關。舉例而言，非政府機構D的銀行結單顯示由其他組織存入的款項，而該些款項與宿舍D無關，違反《協議》關於須開立和維持一個完全僅供存放資助的指定銀行戶口，以及不會與屬於非政府機構的其他資金一同存放的規定(見第4.6(b)段)。

《協議》的條文不一致

4.8 審計署的審查發現，當時的民政局／民青局與相關非政府機構簽訂的五份《協議》之間有部分條文不一致(例子見表七)。

其他相關事宜

表七

當時的民政局／民青局和非政府機構簽訂的
五份《協議》之間不一致條文的例子

條文	非政府機構 A	非政府機構 B	非政府機構 C	非政府機構 D	非政府機構 E
	《協議》簽署日期				
	9.2.2018	16.10.2018	22.8.2025	30.9.2021	10.10.2022
1. 《協議》年期	50 年	50 年	50 年	50 年	40 年
2. 《協議》訂明的資助額	1.5868 億元 (與核准項目預算相同)	15.1285 億元 (較核准項目預算超出 5 萬元)	2.423 億元 (與核准項目預算相同)	7.813 億元 (與核准項目預算相同)	4.499 億元 (較核准項目預算少 110 萬元)
3. 明文訂明國家安全條款(註 1)	沒有 (註 2)	沒有 (註 2)	有	有 (註 1)	沒有 (註 2)
4. 設計顧問的專業彌償保險	由宿舍開始營運日期起計至少 10 年	由設計顧問合約完成通知日期起計至少 6 年			
5. 委任項目統籌人員	沒有規定	沒有規定	有規定	沒有規定	沒有規定
6. 指定銀行戶口的獲授權簽署人	沒有規定	沒有規定	有規定	沒有規定	沒有規定
7. 向民青局報告僱員／承辦商人員死亡／受傷的個案	沒有規定	沒有規定	有規定	沒有規定	沒有規定
8. 社區或志願服務時數	沒有規定 (註 3)	沒有規定 (註 3)	每年至少 200 小時	沒有規定	沒有規定
9. 提交和發布年度報告	財政年度完結後 7 個月內 (註 4)				
10. 向儲備基金帳戶供款	財政年度完結前			財政年度完結後 7 個月內	財政年度完結前

資料來源：審計署對民青局記錄的分析

註 1：《中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法》於 2020 年 6 月 30 日實施，而《維護國家安全條例》於 2024 年 3 月 23 日生效(見第 3.43 段)。當時的民政局和非政府機構 D 於 2021 年 9 月 30 日簽訂的《協議》有明文規定須遵守國家安全法。

註 2：非政府機構 A、B 和 E 的《協議》訂明，各非政府機構同意在履行《協議》時遵守所有適用法例，而沒有明文指明註 1 所述的國家安全法例。

表七(續)

- 註 3：雖然《協議》沒有訂明社區或志願服務時數方面的規定，但審計署留意到，根據宿舍A(由非政府機構A管理)的營運計劃，租戶將自動加入成為機構的義工(見第3.35(a)段)。另外，宿舍B(由非政府機構B管理)的租住守則和營運計劃規定，租約自2025年5月起生效的租戶須每年至少三次參與活動(包括義工活動)(見第3.35(b)及3.36段)。
- 註 4：根據當時的民政局和非政府機構D簽訂的《協議》，如該機構在根據訂明時限提交和發布年度報告方面遇到確實困難，需要通知政府，政府會考慮該機構所建議的適當時限。

4.9 民青局於2026年2月回應審計署的查詢時表示，出現表七所載《協議》條文不一致情況的原因如下：

- (a) 就項目1而言，行政長官會同行政會議在2017年特別指示，考慮到非政府機構E持有一份為期999年而涵蓋有關用地的土地契約，故此為宿舍E的《協議》訂下較短的年期(即40年)；
- (b) 就項目2而言，民青局和非政府機構E於2022年10月簽訂《協議》後，財庫局於2023年3月核准批出額外110萬元(由1,240萬元增至1,350萬元)，以進行宿舍E的施工前期工序。就非政府機構B而言，宿舍B的核准項目預算應為15.128億元(包括6,810萬元作施工前期工序之用和14.447億元作建造工程之用)，而民青局在管理該青年宿舍項目時一直按照上述核准項目預算總額行事；
- (c) 就項目4而言，有關規定經更新以便非政府機構B至E符合建築署在專業彌償保險方面的指引；
- (d) 就項目5至7而言，有關規定為非政府機構C而訂立，當中參考了經諮詢律政司後為青年宿舍計劃下的資助計劃(見第1.12段註5)在2023年年初擬備的資助協議；
- (e) 就項目8而言，民青局在得到非政府機構C的同意後加入每年至少200小時社區或志願服務的規定(註33)，從而培養青年租戶對社會的歸屬感和責任感，並建立主人翁的意識；及

註 33：在2023年年初推出的資助計劃(見第1.12段註5)下，青年宿舍的租戶每年須參與不少於200小時的社區或志願服務，為鄰里社區服務。

其他相關事宜

- (f) 就項目9和10，考慮到非政府機構D按照其章程規定於每年11月舉行周年大會，而年度報告和財務報表會在該大會上通過，故此民青局應其要求修訂有關規定。

4.10 審計署備悉民青局的解釋，但認為民青局需要參考所發現的條文不一致情況，檢視《協議》，並與相關非政府機構討論，在適當的情況下統一相關的不一致條文。

審計署的建議

4.11 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 當有需要在簽訂《協議》前發放款項，採取措施，以確保為有關安排提供理據和實施適當的保障措施；
- (b) 採取措施，確保非政府機構為存放青年宿舍項目資助而開立和維持的銀行戶口是《協議》規定的有息戶口；
- (c) 要求非政府機構於其經審計財務報表中確認資助按照《協議》規定，完全僅存放於指定銀行戶口，而不會與屬於非政府機構的其他資金一同存放；及
- (d) 參考所發現的條文不一致情況，檢視《協議》，並與相關非政府機構討論，在適當的情況下統一相關的不一致條文。

政府的回應

4.12 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示民青局會：

- (a) 繼續密切監察非政府機構的表現，確保《協議》的規定得以遵從；
- (b) 就簽訂《協議》前發放款項方面，採取適當的保障措施；及
- (c) 檢視《協議》，並與相關非政府機構討論，在適當的情況下統一相關的不一致條文。

檢討青年宿舍計劃的租戶資格準則

需要把申請人入息和資產限額的每年檢討和更新的時限通知非政府機構

4.13 青年宿舍宿位申請人須於申請入住時接受入息及資產限額審查(見第1.9段)。民青局表示，入息水平會按政府統計處發出的最新統計數字每年作出檢討並按需要調整；資產限額則會在參考綜合消費物價指數後每年調整。民青局會把經調整的限額通知非政府機構。

4.14 在2021至2025年期間，申請人的入息限額曾5次作每年調整，資產限額則曾6次調整(包括2023年曾調整兩次)(註 34)。審計署留意到，關於就入息和資產限額所作的5次調整(不包括2023年2月只對資產限額進行的調整)，民青局一次於三月、兩次於五月、一次於六月及一次於七月，把經調整的限額通知非政府機構，而調整的生效日期介乎通知當天至五天後不等。

4.15 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，入息和資產限額每年約於年中檢討。然而，截至2026年2月，民青局並未把宿位申請人入息和資產限額的每年檢討和更新的時限通知非政府機構，以利便非政府機構按照《協議》所訂的資格準則揀選租戶。

需要檢視是否需要就申請人所擁有的資產統一估值基準

4.16 在申請入住時實益擁有的總資產淨值不超過資產限額的人士，方合資格成為青年宿舍租戶(見第3.3(d)段)。然而，審計署留意到，截至2025年12月：

- (a) 根據宿舍A和B網站上有關申請宿位的資料，雖然兩間宿舍在估算申請人擁有的資產總值時考慮的資產類別(例如土地、非住宅物業、車輛和現金)相同，但部分資產的估值基準並不一致。舉例而言，在估值現金結餘時，宿舍A包括申請人在申請日前一天所有的定期存款和儲蓄／往來帳戶結餘，而宿舍B則包括在申請當日的有關結餘；及

註 34：在2021至2025年期間，民青局按照上一年的每年統計數字調整入息限額。民青局表示，在2022年前，資產限額按照綜合消費物價指數的按年變動率而調整，而自2022年開始，所使用的指數為每年三月的指數。

其他相關事宜

- (b) 民青局向非政府機構發出的指引中，沒有就申請人所擁有的資產訂明估值基準，以進行資產限額審查。

需要在評核申請人資格時計及其所擁有和申報的全部資產

4.17 沒有擁有任何在港住宅物業的人士，方合資格成為青年宿舍租戶(見第3.3(e)段)。審計署留意到：

- (a) 與物業業權有關的資格準則僅涵蓋在港的住宅物業；
- (b) 在與資產限額有關的資格準則方面，根據截至2025年12月宿舍A和B網站上的資料，估算資產值時會計及非住宅物業(包括在港和香港以外)(見第4.16(a)段)；
- (c) 非政府機構A於2026年1月回應審計署的查詢時表示，雖然申請資料未有特別提及香港以外的住宅物業，但申請人須申報其所擁有的全部資產。另一方面，非政府機構B於2026年1月向審計署表示，估算資產值時不包括香港以外的住宅物業；及
- (d) 截至2026年2月，民青局未有在其向非政府機構發出的指引中訂明在評核申請人資格時應否計及香港以外的住宅物業。

4.18 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，青年宿舍宿位申請人須合乎的準則包括符合資產限額的規定，並且沒有擁有任何在港住宅物業。在現行做法下，申請人須申報其資產和在港物業的業權，以供評核其是否符合該兩項準則。民青局會建議非政府機構B在評核申請人是否符合有關準則時，包括其申報的全部資產。

審計署的建議

4.19 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 通知非政府機構有關宿位申請人入息和資產限額的每年檢討和更新的時限，以利便非政府機構按照《協議》所訂的資格準則揀選租戶；

- (b) 檢視是否需要統一非政府機構在審查宿位申請人資產限額時所用的資產估值基準(例如現金結餘的估值日期)，並採取適當的跟進行動(例如通知非政府機構有關規定)；及
- (c) 要求非政府機構採取措施，在評核宿位申請人資格時，計及其所擁有和申報的全部資產(例如香港以外的住宅物業)。

政府的回應

4.20 民政及青年事務局局長同意審計署的建議。

監察租金和其他收費

4.21 根據宿舍A和B的《協議》，就青年宿舍單位所收取的平均租金不得超過當時有效的市值租金水平的60%，由民青局定斷，而其決定為最終決定。非政府機構可根據營運計劃：

- (a) 就青年宿舍單位收取租金；
- (b) 每年調整青年宿舍單位的租金一次；
- (c) 就於青年宿舍單位內使用的電和水收費；及
- (d) 徵收和收取營運計劃訂明的任何其他費用。

4.22 根據宿舍A和B的營運計劃，就青年宿舍單位收取的租金包括基本租金、差餉、地租和管理費。表八顯示截至2025年12月宿舍A和B的租金水平和房間面積。

表八

宿舍A和B的租金水平和房間面積
(2025年12月)

房型	宿舍 A		宿舍 B	
	租金水平 (註) (元)	房間面積 (平方呎)	租金水平 (註) (元)	房間面積 (平方呎)
一人房	4,499 至 6,181	187 至 232	3,000 至 3,850	179 至 214
二人房	9,099 至 9,124	398	3,200 至 4,300	199 至 240
共居一人房	4,876 至 6,005	152 至 189	不適用	不適用

資料來源：非政府機構的記錄

註：非政府機構A和B表示，宿舍A的租金水平設於不超過市值租金的60%，宿舍B的租金水平則設於市值租金的50%。

檢討宿位租金方面有可予改善之處

4.23 根據宿舍A和B的營運計劃，青年宿舍宿位的租金水平會定期檢討和調整，並以獨立測量師的估價報告及／或估價署提供的租金數字作參考。民青局表示：

- (a) 非政府機構就宿位收取的租金不可超過鄰近地區面積相若單位市值租金的60%，釐訂時會參考估價署提供的租金數字(註 35)；及
- (b) 為使非政府機構可靈活應對不斷轉變的市場情況，機構在釐定和調整租金時，無須事先尋求民青局批准。然而，非政府機構應每年向民青局匯報有關資料，以供參考。民青局收到資料後，會進行檢視，以確保非政府機構符合租金水平相關的規定，即租金水平不超過鄰近地區面積相若單位的市值租金的60%。

註 35：估價署表示，該署向民青局提供了相關宿舍鄰近地區樓齡和面積相若的住宅單位的單元市值租金範圍(每平方米計算)。

4.24 **需要就檢視租金方案和通知非政府機構檢視結果方面檢視和制訂時限** 非政府機構A和B每年各就宿位的租金水平進行檢討，並向民青局提交租金方案(即就宿舍A的2021-22至2025-26年度租金水平提交了5次，而就宿舍B的2024-25和2025-26年度租金水平提交了2次)。就該7次檢討，宿舍A和宿舍B的租金水平分別調整了3次和1次。經調整的租金水平會適用於在相應生效日期當日或以後簽訂的新租約。民青局表示，調整租金無須民青局事先批准，但非政府機構須在實施任何租金水平變更前通知民青局。民青局會檢視租金方案，如認為妥當，會在新租金生效前口頭通知有關非政府機構。關於該7項租金方案，審計署留意到：

- (a) 就3項(43%)租金方案，截至2026年2月，民青局仍未就所建議的租金水平向非政府機構提供書面意見。當中有2項方案建議租金水平維持不變；在餘下的一項方案中，租金水平有所提高(而有關方案已生效約11個月)。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，已就建議的租金水平通知非政府機構其口頭意見；如沒有發現欠妥之處，不會就檢視結果提供書面回覆；
- (b) 就4項(57%)租金方案，民青局已向非政府機構提供書面回覆，表示不反對租金方案。另外，非政府機構A和B提交方案與民青局通知非政府機構其書面意見之間相隔的時間介乎15天至約1.7個月不等(平均約1.2個月)。當中有一項方案在租金調整生效日期前19天提交，而民青局在修訂租金水平生效日期後一個月，才向有關非政府機構提供書面意見；及
- (c) 雖然民青局是定斷租金是否超過市值租金水平的60%的負責當局(見第4.21段)，但該局並非一定就檢視結果向非政府機構提供書面回覆(見上文(a)項)。

4.25 **需要清晰訂明非政府機構提交予民青局檢視的擬議租金分項的基礎** 非政府機構A和B表示，除了基本租金外，就青年宿舍單位收取的租金亦包括差餉、地租和管理費。就宿舍A和B的7次租金檢討(見第4.24段)而言：

其他相關事宜

- (a) 根據民青局就非政府機構在2024年提交的2項租金方案的檢視，部分建議的租金水平超過市值租金水平(註 36)的60%，最高達到約83%。民青局表示，由於估價署提供的單元市值租金(為用作比較的市值租金水平的基礎)不包括差餉、地租和管理費，所以認為建議的租金水平可以接受；
- (b) 根據民青局就非政府機構在2025年提交的2項租金方案的檢視，建議的租金水平介乎市值租金水平(註 37)的約52%至60%不等。審計署留意到，就宿舍A而言，用於與市值租金水平作比較的建議租金水平不包括差餉、地租和管理費(註 38)，而宿舍B的建議租金水平則包括有關費用。民青局表示，就宿舍B而言，建議的租金水平即使在撇除差餉、地租和管理費前，已低於市值租金水平的60%，所以該局不認為有需要進一步評估該等費用；及
- (c) 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，該局在估算差餉、地租和管理費的金額時，會參考非政府機構提交的年度報告中的相關資料，以及非政府機構實際繳付的差餉和地租。然而，截至2026年2月，民青局未有清晰訂明非政府機構提交予該局的擬議租金分項的基礎，以便該局按照《協議》定斷租金水平是否不超過市值租金水平的60%。

監察其他收費方面有可予改善之處

4.26 根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構可徵收和收取營運計劃訂明的任何其他費用。審計署留意到：

- (a) 就宿舍A而言，營運計劃有列出其他收費項目(例如寬頻無線網絡費和洗衣費)，但向民青局提交的年度報告(2020-21至2024-25年度)則未有列出有關資料；及

註 36：在檢視 2024 年的租金方案時，民青局把估價署提供的單元市值租金(最低和最高)乘以宿舍房間面積，從而計算市值租金水平。

註 37：在檢視 2025 年的租金方案時，民青局把估價署提供的最高單元市值租金乘以宿舍房間面積，從而計算市值租金水平。

註 38：民青局表示，非政府機構 A 提供了撇除差餉、地租和管理費前和後的建議租金水平。

- (b) 就宿舍B而言，營運計劃和向民青局提交的年度報告(2023-24和2024-25年度)都有列出其他收費項目(例如洗衣費和泊車費)。

4.27 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，《協議》並沒有規定非政府機構在年度報告中列出其他費用。審計署留意到，在《協議》下，非政府機構只可收取營運計劃訂明的其他費用(見第4.21(d)段)。為確保所收取的其他費用與營運計劃所訂明的一致，民青局需要提醒非政府機構按照《協議》在營運計劃中列出所收取的其他費用，包括該等費用的任何修訂。

審計署的建議

4.28 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 就檢視青年宿舍宿位租金方案和通知非政府機構檢視結果方面檢視和制訂時限，並妥為備存文件記錄；
- (b) 清晰訂明非政府機構提交予民青局的擬議租金分項的基礎，以便民青局按照《協議》定斷租金水平是否不超過市值租金水平的60%；及
- (c) 提醒非政府機構按照《協議》在營運計劃中列出所收取的其他費用，包括該等費用的任何修訂。

政府的回應

4.29 民政及青年事務局局長同意審計署的建議。

衡量和匯報服務表現

與營運計劃有關的可予改善之處

4.30 *提交和批准營運計劃的修訂方面有可予改善之處* 根據宿舍A和B的《協議》：

- (a) 非政府機構須在青年宿舍落成前至少90天，提交草擬營運計劃予民青局審批，而計劃應涵蓋多項所需資料(見第1.8(b)段)；及
- (b) 非政府機構可提出修訂營運計劃，以供民青局審批。直至民青局以書面批准任何修訂前，營運計劃將繼續完全有效力。

4.31 審計署審查了兩間宿舍的記錄，留意到：

- (a) 自宿舍A開始營運起，非政府機構A提交了兩項修訂營運計劃的建議(主要關於修改申請程序和租戶守則)。非政府機構A表示，第一項建議由2022年1月起生效，並於同月提交；第二項建議則由2023年10月起生效，而於2026年1月(即生效日期後約2.3年)提交予民青局；及
- (b) 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，非政府機構A在實施該兩份修訂營運計劃前，未有事先尋求其批准。

4.32 *需要在網站上清晰註明摘錄自營運計劃的資料* 2016年5月，在討論興建宿舍A的資助時，當時的民政局向立法會表示，《協議》要求非政府機構提供青年宿舍的財務計劃，而該財務計劃將向公眾公開。2018年4月，當時的民政局向立法會表示，宿舍B的營運計劃將於網上刊登以供公眾參閱。根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構須在其網站上發布不時生效的營運計劃。

4.33 截至2025年12月，宿舍A和B的營運計劃均未有發布於網站上。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，非政府機構已在其網站上發布營運計劃中的相關資料。民青局認為，與其以“營運計劃”形式發布，非政府機構以更適合公眾使用的形式發布有關資料是適當的。審計署留意到：

- (a) 非政府機構A和B並沒有在網站上註明哪些資料是摘錄自宿舍A和B的營運計劃；及
- (b) 民青局未有通知非政府機構哪類摘錄自營運計劃的資料應在網站上發布。舉例而言，宿舍A和B的營運計劃均包括5年營運預算，但截至2026年2月，網站上並沒有該資料。

與年度報告有關的可予改善之處

4.34 **需要確保適時提交年度報告和經審計財務報表** 根據宿舍A和B的《協議》，非政府機構須在每個財政年度完結後7個月內向民青局提交年度報告。截至2026年2月，5份宿舍A的年度報告(2020-21至2024-25年度)和2份宿舍B的年度報告(2023-24和2024-25年度)已提交予民青局。審計署留意到，就宿舍A而言：

- (a) 全部5份年度報告都延遲提交，介乎26天至約2.2年不等(平均約1.1年)；及
- (b) 在所提交的年度報告(除了就2020-21年度提交的報告)的其中4份(80%)未有按照《協議》規定包括經審計財務報表，而是於稍後另行提交予民青局(2021-22和2022-23年度的財務報表於2025年12月提交，以及2023-24和2024-25年度的財務報表於2026年2月提交)。該4份經審計財務報表延遲提交介乎約3.2個月至約3.1年不等(平均約1.7年)。

4.35 **需要確保非政府機構在年度報告中提供全部所需資料** 根據兩間宿舍的《協議》，年度報告應涵蓋多項所需資料。審計署留意到，就宿舍A而言：

- (a) 5份年度報告中有4份(80%)沒有按照《協議》規定提供一年營運預算；
- (b) 全部5份年度報告都只提供了當前的租金水平，而沒有按照《協議》規定載列過去一個財政年度內每次租金調整(見第4.24段)的詳情，連同調整的說明；及

其他相關事宜

- (c) 截至2026年2月，除了2024-25年度宿舍A的年度報告外，餘下4份年度報告已向民青局提交了約1至2.7年(平均約1.5年)，而上文(a)及(b)項所述的不符合規定情況仍未糾正。

4.36 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，由於部分年度報告仍有資料尚欠，民青局已一直催促非政府機構盡快提交尚欠的資料(見第4.34段)。截至2026年3月，非政府機構A經多次提示後已提交所有資料。

4.37 **發布年度報告方面有可予改善之處** 根據兩間宿舍的《協議》，非政府機構須在每個財政年度完結後7個月內於其網站發布年度報告。審計署留意到：

- (a) **需要訂明於發布的年度報告中所需載列的資料，並確保發布經審計財務報表** 當時的民政局分別於2016年5月和2018年4月向立法會表示，宿舍A和宿舍B的經審計財務報表會發布供公眾參閱。截至2025年12月，除了2020-21年度宿舍A的年度報告外，在兩間宿舍的網站上可查閱的年度報告並非完整版本(例如不包括經審計財務報表)。民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示：
- (i) 在待非政府機構A提交尚欠的經審計財務報表(見第4.34(b)段)之時，該局於2025年11月建議該兩個非政府機構先在各自的網站上發布已有的年度報告的簡化版本(只包括直接關係到公眾利益和與公眾相關的資料)；及
- (ii) 為求做法一致，並方便公眾使用所發布的資料，民青局一直與非政府機構商討網上版本應包括的資料，並預期完整版本會於短期內上載；及
- (b) **延遲發布年度報告** 審計署留意到，兩間宿舍的年度報告有延遲發布的情況，詳情如下：
- (i) 就宿舍A而言，除了2020-21年度的年度報告外，2021-22至2024-25年度的4份年度報告自2025年12月(即審查工作期間)起才於網站上發布。該5份年度報告延遲發布介乎1個月至約3.1年不等(平均約1.6年)；

- (ii) 就宿舍B而言，2023-24年度的年度報告自2025年12月起才於網站上發布，即延遲發布了約1.1年。截至2026年2月，2024-25年度的年度報告仍未發布，逾期約4個月；及
- (iii) 民青局於2026年3月回應審計署的查詢時表示，該局於2025年11月建議該兩個非政府機構先在各自的網站上發布已有的年度報告的簡化版本；為求做法一致，並方便公眾使用所發布的資料，該局亦一直與非政府機構商討網上版本應包括的資料(見上文(a)項)。

需要在宣傳品上展示政府資助計劃標誌

4.38 根據《政府資助計劃標誌使用手冊》：

- (a) 政府經常資助或支持非政府組織籌辦服務、活動和計劃，以帶來正面效果和惠及大眾。然而，公眾未必知悉這些活動獲政府贊助或支持。為獲取香港市民的認同及增加他們的歸屬感和幸福感，各政策局／部門須在相關的宣傳品廣泛採用和顯著展示手冊中訂明的標誌設計，以加深大眾對政府致力為市民提供豐富精彩活動的認識；及
- (b) 該標誌應以最為顯眼的形式呈現於宣傳和傳播物品，包括網站和宣傳影片的開端或結尾畫面。

4.39 民青局表示，兩個非政府機構已及時展示了政府資助計劃標誌，包括於宿舍入口和於該等非政府機構舉辦而由政府資助的其他活動中展示。審計署留意到，截至2026年2月：

- (a) 宿舍B的網站上和宿舍的宣傳影片中有展示政府資助計劃標誌；及
- (b) 宿舍A的網站上未有展示政府資助計劃標誌。

檢討青年宿舍計劃成效方面有可予改善之處

4.40 截至2025年12月，宿舍A和宿舍B已分別營運了超過5年和2年。民青局表示，截至2026年3月，雖然未有就政府資助興建的青年宿舍相關計劃的成效進行正式檢討，但該局一直有向非政府機構收集關於青年宿舍營運方面的資料，例如透過年度報告、定期更新的租住率，以及監察對公眾或傳媒查詢的回應等。另一方面，民青局人員亦會不時到訪營運中的青年宿舍，與青年租戶直接對話，了解他們對居於青年宿舍的想法。然而，審計署留意到，截至2026年2月，由這些活動得到的檢討結果並沒有記錄在案。

審計署的建議

4.41 審計署建議民政及青年事務局局長應：

- (a) 採取措施，確保非政府機構適時向民青局提交修訂青年宿舍營運計劃的建議，以及任何修訂都要按照《協議》規定在得到民青局批准後才生效；
- (b) 通知非政府機構應在網站上發布摘錄自營運計劃的資料類別，並要求非政府機構在網站上清晰註明摘錄自營運計劃的資料；
- (c) 加強監察，確保非政府機構按照《協議》訂明的時限規定提交青年宿舍的年度報告和經審計財務報表；
- (d) 加強措施，確保非政府機構按照《協議》規定在青年宿舍的年度報告中提供全部所需資料，並對任何不符合規定情況適時採取跟進行動；
- (e) 通知非政府機構於發布的青年宿舍年度報告中所需載列的資料，包括確保發布經審計財務報表，並採取措施，確保符合規定；
- (f) 採取措施，確保青年宿舍的年度報告按照《協議》訂明的時限發布，包括加快檢視年度報告，以便發布；
- (g) 採取措施，確保非政府機構在青年宿舍的宣傳品上展示政府資助計劃標誌；及

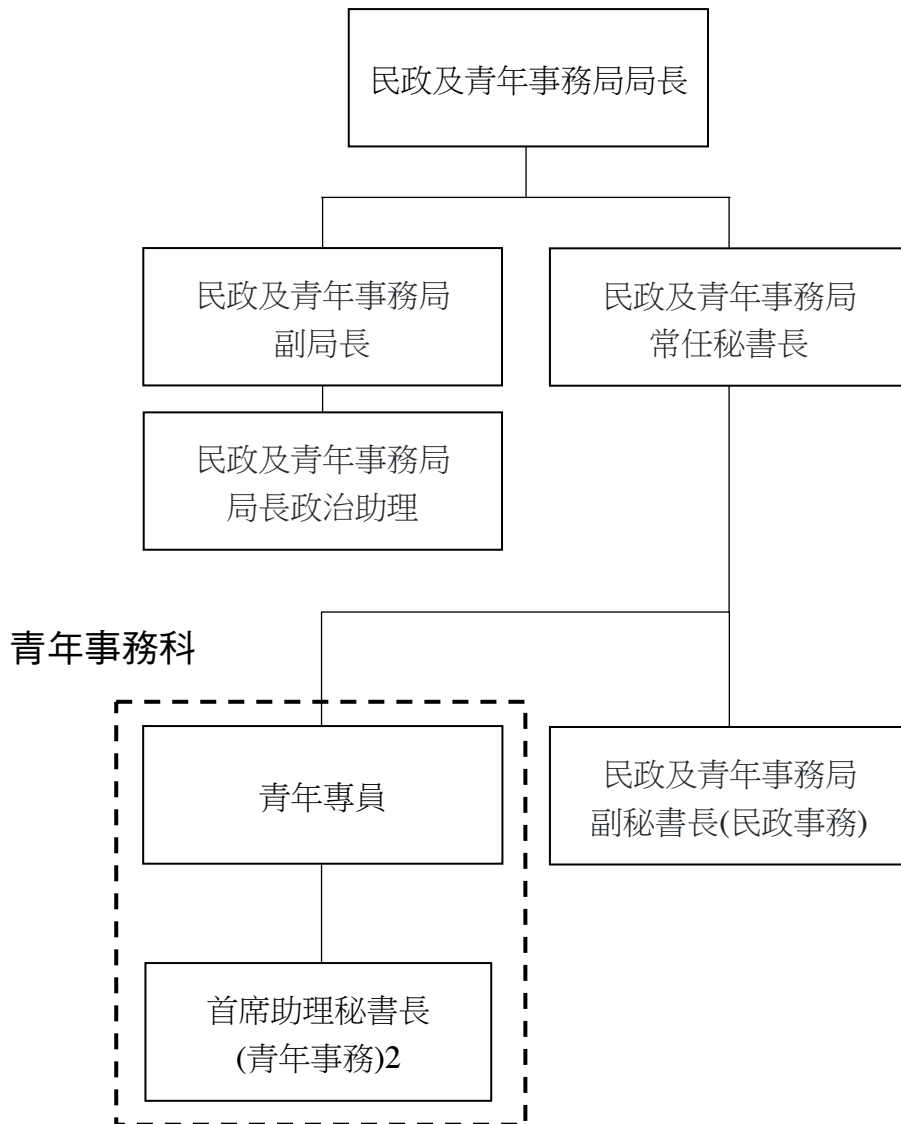
- (h) 記錄對政府資助興建的青年宿舍相關計劃成效進行的檢討結果，包括達到預期目標的情況，以期找出可予改善之處。

政府的回應

4.42 民政及青年事務局局長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 民青局會繼續密切監察非政府機構的表現，並採取進一步措施，確保符合《協議》的規定；
- (b) 年度報告(包括經審計財務報表)已於宿舍A和B的網站上發布；及
- (c) 政府資助計劃標誌現已於宿舍A的網站上展示。

民政及青年事務局：
組織架構圖(摘錄)
(2025年12月31日)



資料來源：民青局的記錄

附錄 B
(參閱第2.26及2.27段)

**宿舍E的主要施工前期工序
(2013至2021年)**

月份	主要工序
(1) 委託顧問進行技術可行性研究	
2013年12月	非政府機構E進行招標，邀請有興趣的顧問為宿舍E進行技術可行性研究。
2014年3月	非政府機構E委託顧問進行有關研究。
(2) 諮詢相關區議會	
2014年7月	<ul style="list-style-type: none"> - 當時的民政局就宿舍 E 的設計概念，以及文物、交通、環境和景觀方面的影響評估的初步結果，諮詢相關區議會轄下的一個委員會。 - 該委員會不反對把土地用途更改為青年宿舍的建議，並提議就擬建宿舍的高度諮詢附近居民。
(3) 諮詢古諮會	
2015年3月	<ul style="list-style-type: none"> - 當時的民政局向古諮會提交文物影響評估的研究結果，當中涵蓋擬建宿舍的設計、對毗鄰的法定古蹟在文物方面的相關影響，以及緩解該等影響的建議措施。 - 古諮會認為宿舍設計和緩解措施須予修訂。
2015年6月	進行所需的修訂後，當時的民政局取得古諮會對文物影響評估結果的支持。
(4) 提出改劃相關用地用途和修訂分區計劃大綱圖	
2015年9月	非政府機構E根據《城市規劃條例》(第131章——註1)第12A條，向城市規劃委員會(城規會)提出申請，建議把相關用地由“政府、機構或社區”地帶改劃為“政府、機構或社區(2)”地帶，當中訂明建築物高度限制，並把“住宿機構(只限宿舍) (只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)”列為“政府、機構或社區”地帶的經常准許用途之一。
2016年5月	城規會轄下都會規劃小組委員會(註2)同意非政府機構E的申請。
2016年10月	<ul style="list-style-type: none"> - 分區計劃大綱草圖加入上述修訂後，按照《城市規劃條例》規定展示，以供公眾查閱兩個月。 - 在公眾展示期內收到超過 630 份申述(大多數反對上述修訂)。
2017年4月	<p>在聆聽申述內容後，為確保城規會可審議建築設計，從而盡量減少對毗鄰法定古蹟可能造成的負面視覺影響，城規會決定順應申述的部分內容，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 從“政府、機構或社區”地帶的經常准許用途之中刪去“住宿機構(只限宿舍) (只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)”； - 把“住宿機構”列為須先向城規會申請而可能獲准的用途，從而規定在相關用地發展青年宿舍須獲得規劃許可；及

附錄 B

(續)

(參閱第2.26及2.27段)

月份	主要工序
(4) 提出改劃相關用地用途和修訂分區計劃大綱圖(續)	
2017年4月 (續)	- 因應上述修訂，把相關用地由“政府、機構或社區(2)”地帶改回原來的“政府、機構或社區”地帶。
2017年5月	- 分區計劃大綱草圖的修訂按照《城市規劃條例》規定展示，以供公眾查閱三星期。 - 在公眾展示期內收到超過 40 份進一步申述(大多數支持經修改的修訂)。
2017年8月	在考慮進一步申述的內容後，城規會認為應對分區計劃大綱草圖作出擬議修訂。
2017年12月	行政長官會同行政會議批准該分區計劃大綱草圖。
(5) 申請規劃許可	
2018年4月	非政府機構E根據《城市規劃條例》第16條，向城規會提交申請，就於相關用地發展青年宿舍申請規劃許可。
2018年8月	在考慮收到的政府決策局／部門和公眾意見後，城規會在有附帶條件下批准非政府機構E的申請。
(6) 進行詳細設計和多項勘測	
2019年1月	非政府機構E委託顧問進行宿舍E的詳細設計。
2019年9月 ／10月	非政府機構E展開多項勘測(例如石棉、地形、樹木和狀況勘測)，以收集所需資料進行詳細設計。
2021年3月	詳細設計大致上完成。
(7) 尋求撥款批准	
2021年3月	當時的民政局向立法會工務小組委員會就宿舍E的建造工程提交撥款申請。
2021年4月	經該小組委員會通過後，財委會批准當時的民政局的撥款申請。

資料來源：民青局、古諮會、城規會、規劃署和非政府機構的記錄

註1： 規劃署表示，相關《城市規劃條例》指於2023年9月1日之前生效的條例，該條例於當日修訂以簡化部分法定程序。

註2： 為求更有效履行城規會的職能，城規會成立了兩個規劃小組委員會(即都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會)，以行使獲城規會轉授的權力和職能，包括根據《城市規劃條例》第12A條的規定考慮有關修訂分區計劃大綱圖的申請，以及根據第16條的規定考慮規劃許可的申請。