

「青年光房」助短貧者站穩陣腳

首年平均月租2000元 專人跟進租客向上流動目標

2020年的香港貧窮情況報告顯示，全港有約160萬貧窮人口，其中16萬貧窮人口出現向上流動困難的問題，被社企「要有光」稱為「短貧戶」；當中一成、即約1.6萬人又被稱為「短貧」青年，他們多數是讀於大專院校或剛畢業的自食其力青年，卻面對棘手的住屋問題。為有需要人士提供合適住屋及向上流動機會的社企「要有光」，昨日起推出新的「青年光房」計劃，已獲3個私人物業業主租出單位，為「短貧」青年共提供12個房間，首年平均月租2,000元，冀入住青年3年間脫貧遷出。負責人表示，該計劃幫助的青年，比特區政府「青年宿舍」住戶的收入還要低，期望助政府多管齊下解決不同階層的住屋問題。

客廳



◆黃大仙「青年光房」單位。

香港文匯報記者廣濟 攝

「青年光房」VS「青年宿舍」

項目	青年光房	「青年宿舍計劃」
資金	自負盈虧外加「置地家基金」資助	政府資助
受惠對象	在讀大專生或剛畢業大專生	有置業目標的青年
名額	首階段40個名額，下階段目標100個名額	除已有宿位外，未來5年提供額外3,000個宿位
住宿類型	租用私人樓宇單位	政府建造或租用酒店及旅館
申請房間類別	1人	1人或2人
年齡要求	18歲至20多歲（具體上限視乎個別情況）	18歲至30歲
入息要求	約5,000元至12,000元（具體要求視乎申請者計劃成效）	單人月入上限24,100元，總資產上限379,875元
租期	3年	5年(2+2+1)
月租	階梯式：首年約2,000元，逐年遞增，第三年銜接市值水平（具體視乎申請者計劃成效）	約為市值六成，單人單位約4,000元至5,000多元
目標	幫助「短貧」青年銜接讀書至踏入社會，助他們找到全職工作，並能靠自己租屋	為青年置業提供過渡性房屋
其他	專人跟進每位申請者，釐定3年向上流動計劃，並檢視及督導	申請者須承諾參與地區或志願服務回饋社會

資料來源：「要有光」、香港青年協會青年宿舍PH2網站

社企「要有光」繼為單親媽媽推出「光房」專項，以及為「短貧」青年夫婦設立「光屋」後，昨日起推出「青年光房」計劃，協助「短貧」青年由讀書階段過渡至全職工作。「要有光」創辦人及行政總裁余偉業估計，全港有約1.6萬「短貧」青年，「他們年齡介乎18歲至20多歲，因家庭原因等不能與父母同住，需要自食其力，譬如一邊讀書一邊兼職交租，而他們的月入僅幾千至一萬多元，可以想像他們比一般青年更加困難。」

他表示，推出「青年光房」的構思源於一名女生的勵志故事。2018年，一位與「要有光」長期合作的社工正幫助一名好乖、好努力的女大專生，該女生因即將畢業無法再居住在宿舍，幸單親媽媽「光房」有「吉房」，便安排該女生入住。她亦沒有辜負期望，在「要有光」及社工等的幫助下一步步努力達成目標，3年後搬離開「光房」時，已找到一份穩定的全職工作，並有能力在公司附近租住村屋。

余偉業說：「社會上可能還有許多這樣的例子！還有許多青年也有同樣需要。」遂構思「青年光房」項目，其間得到社會各界的幫助，「置地公司家基金」為首階段項目改善居住環境、提供基本營運經費，贊助最少40個申請名額。而項目所需私人單位，則由私人業主以遠低於市價出租予「要有光」，再由「要有光」低價分租予青年。其中亦有少數單位是由「光房」改裝轉型，位於黃大仙、由「瑪利亞聖方濟各傳教修會」提供單位便是其中一個好例子。

首階段向業主募集20個單位

「青年光房」首階段目標向業主募集10至20個私人單位，地點遍布全港18區，項目開展兩三個月內，獲業主租出3個私人單位，每個單位有4間平均面積100呎的睡房，預計明年春節後還將增加兩三個單位。余偉業表示，待首階段40個名額目標完成後，會檢討成效，下階段希望擴大到100個申請名額。

該項目的租金是階梯式上升，首年平均月租約2,000元，之後每年逐步上調，為期3年。余偉業表示：「我們對入住青年的期望是，第三年搬出時能夠找到一份全職工作，自己租住單位，因此第三年的租金會與市場有一定銜接。」

受惠「短貧戶」就業率增至81%

「要有光」目前3個計劃中，都有專人負責跟進每位或每戶租客，幫他們設立3年向上流動目標，並協助定期檢討、督導和鼓勵，過去「光房」及「光屋」項目均成效良好。根據2022年「光房及光屋線上流動KPI報告」顯示，入住前與2022年中比較，受惠「短貧戶」就業率由57%增加至81%，平均月收入由9,200元增加至13,000元，平均儲蓄水平由9,500元增加至51,000元，人均居住面積則由84呎增加至123呎，4個KPI均有顯著升幅。

為解決住屋問題，特區政府擬推出「簡約公屋」、「青年宿舍」等，余偉業表示樂見政府積極解決住屋問題，但他認為住屋問題複雜，有不同面向，無法靠單一方法解決，而「要有光」除了提供住宿，更重要是提供輔導服務，助入住人士向上流，不擔心與政府的房屋項目重疊，以「青年光房」為例，對象是「短貧」青年，比「青年宿舍」的青年收入更低。



廁所



平台



◆左起：置地公司執行董事兼總法律顧問莊思勤、「要有光」創辦人及行政總裁余偉業、業主麥修女。

香港文匯報記者廣濟 攝

「入房」須社工推薦

低薪成參考指標

特寫

香港文匯報記者日前參觀位於黃大仙的其中一個「青年光房」單位，600多呎的四房單位裝潢簡潔、實用，各間睡房光線充足，住戶將要共用廚房、廁所，還有客廳讓住戶們聚會分享生活喜與憂，室外還有約1,300平方呎平台花園，「要有光」會不時在平台花園舉辦活動，讓青年互勵互勉。如此理想的居住環境，入住首年平均月租僅2,000元，是該區的靚盤。

「青年光房」對申請者的入息要求也不高，月入約5,000元至12,000元已合資格，但必須經社工推薦，然後再通過面試，以評估申請者的住屋需求、向上流動構思等等，雖不設入息上限，但更低的收入會作為重要參考指標。

「要有光」創辦人及行政總裁余偉業今年第三季陸續向業主介紹該計劃，作為業主之一的「瑪利亞聖方濟各傳教修會」租出位於黃大仙的四房單位，將轉作「青年光房」，以交通方便、地點就腳取勝。

住客非僅合租 更會互相幫助

傳教修會代表麥修女對「要有光」十分支持，她表示：「數年前通過一位修女認識「要有光」後，十分認同他們的理念，之前已提供單位用於讓單親媽媽入住。」她也會不時了解入住「光房」單親媽媽們的生活情況，「我同她們接觸後發現，『光房』的住客並不是簡單的合租形式，她們不單努力向上流動，而且會互相幫助、支持和鼓勵。」

得悉「青年光房」項目後，麥修女繼續不遺餘力協助，「現今青年十分需要有人支持及陪伴，使他們都感受到人的關懷和接納。我們都知道，目前環境對剛剛畢業的同學來說，求職相當困難，即使找到工作，起薪也不高，不少人因為各自原因無法和家人同住，這些青年正需要我們幫助，希望這個計劃能為青年帶來新希望。」

「置地公司家基金」為「青年光房」項目首階段贊助最少40個申請名額，置地公司執行董事兼法律顧問莊思勤表示：「『青年光房』過渡性房屋計劃，能讓青年於求學至踏入社會的過渡階段得到所需支援，『家基金』會全力支持，並希望未來拓展更多有意義的項目來回饋社會。」

◆香港文匯報記者 廣濟

5幅多層現代產業大樓用地明年陸續招標

官員有Say

發展局局長甯漢豪昨日發表網誌表示，特區政府正在新界進行大規模發展，以回應社會對房屋及經濟用地的殷切需求，當中包括致力推動多層現代產業大樓的發展。她指出，有關方面的工作旨在推動產業發展，以及以具土地效益的方式整合棕地作業。政府明年起會陸續為首批5幅位於洪水橋和元朗的土地進行招標，初步傾向發展以物流或汽車維修行業為主的多層現代產業大樓，期望首批多層大樓最早可於2027/28年度落成。

甯漢豪引述發展局副局長林智文指出，充足的可發展土地供應是提升香港經濟和產業發展的關鍵，故特區政府在新界開發土地時亦會透過全面規劃，在集中發展的效益考慮下，為產業提供充足的土地作長遠發展。以「北部都會區」為例，截至目前已在洪水橋/廈村新發展區及元朗南發展區預留了72公頃土地作工業及物流用途，當中69公頃會用作發展多層現代產業大樓，支援物流及港口後勤、車輛維修及保養、製造

「組裝合成」組件、現代製造業等。

三成面積租予受影響棕地經營者

林智文表示，首批5幅位於洪水橋和元朗的土地，初步傾向發展以物流或汽車維修行業為主的多層現代產業大樓。政府將要求發展大樓的企業，把不少於三成樓面面積交予政府，供政府透過代理機構以相若棕地市場租金的水平租予受影響的棕地經營者，初步為期約5至10年，協助他們以更高效率的用地方式營運並進行升級轉型。

甯漢豪指出，隨著洪水橋/廈村、元朗南等發展區的工程陸續推展，政府開始大規模收回區內的土地。對於受政府項目清拆影響的業務經營者，除了金錢補償外，發展局會繼續透過多項措施，協助有意繼續經營的作業者，努力把以「金錢補償與協調服務並行」的政策方向及措施落到實處，亦會加強個案處理的力度，為經營者提供適切協助。

◆香港文匯報記者 費小嫻

重建衙前圍村 傳承圍村「形」「神」

香港文匯報訊（記者 費小嫻）市建局行政總監韋志成昨日發表網誌指出，市建局早在2005年着手研究重建衙前圍村以改善村民的居住環境，並因應地區持份者對保育圍村文化的訴求，探討在重建過程中盡力保存圍村內具特色的舊建築和文化特色。他指歷時6年的考古工作已完成並已於今年年中將評估報告呈交予古蹟辦審視，下一步將聽取持份者的意見，深化設計和保育方案的執行細節，並貫徹「寓保育於設計」的理念，透過創新手法優化保育公園的設計以詮釋村民昔日以「圍」的布局建構村落的歷史，同時彰顯圍村數百年來的風俗和宗教文化等非物質的文化遺產。

韋志成表示，市建局於2007年正式開展衙前圍村重建項目，並採用「寓保育於設計」的理念進行規劃和設計的工作，包括將圍村中軸線上的歷史建築和村內巷里的整體布局，活化成圍村保育公園。市建局在2016年完成項目相關業權收

購和補償工作後，委託國際考古專家為衙前圍村進行了歷時6年的獨立考古評估。

他表示，市建局團隊將以傳承圍村的「形」和「神」作為項目的保育方針，並參照國際文物保育標準，復修地面的歷史建築及遺蹟；並會優化保育公園的整體設計，將圍村的五大文物價值，包括建築美學、科學、歷史、社會及文化精神，以創新手法展現出來，讓公眾領略圍村的歷史氛圍，達至新舊融合，傳承文化的目標。團隊將盡快向相關政府部門提交發展圖則和保育方案，獲批後預計在明年中開展工程，爭取在2030年完成保育公園工程，並開放予公眾享用。

市建局已就項目的初步發展計劃向政府申請批地，待批出地契條款後，將向相關部門提交保育計劃書和具體施工計劃。施工期間，承建商將為遺蹟進行全面保護措施，並在不同地點設置監察點及儀器，收集震動及移動的數據作為參考，盡量減低工程影響遺蹟結構穩定性的風險。