

青年廣場
管理服務工作季度報告
(2023 年 10 月至 12 月)

目的

本文件旨在向青年廣場管理諮詢委員會提交管理服務承辦商新世界設施管理有限公司(下稱「管理公司」) 2023 年 10 月至 12 月的管理服務工作季度報告(即 2023-24 合約年度第三季)。

背景

2. 青年廣場管理諮詢委員會的職責包括協助民政及青年事務局監察承辦商的表現。根據管理及服務合約的條款，承辦商按照合約提供服務至滿意水平，政府須向承辦商支付基本管理費。

日常運作及服務指標

活動場地

3. Y 綜藝館、Y 劇場、Y 展覽平台及多用途場地的使用率及場地活動類別比例載於附件一(A)。

4. 本季於青年廣場舉辦的活動總數達到 472 項，其中青年活動共有 262 個(55.5%)，而參與這些青年活動的人次為 36,471。

辦公室及零售商舖

5. 辦公室及零售商舖的使用率載於附件一(B)。

6. 有關青年廣場新一輪的公開招租已於 2023 年 12 月 18 日展開，申請截止日期為 2024 年 1 月 26 日，其中包括十個辦公室及五個零售商舖單位¹。租賃評審小組預計於 3 月舉行會議，審批收到的租賃申請，並同時審批有關一個辦公室及三個零售商舖的優先續租申請。

¹ 十個辦公室單位分別是位於 8 樓及 9 樓的 803、804、805、806、812、817、904、913、914 及 915。五個商舖單位是位於 3 樓的 305、315、325、326 及 332。

7. 管理公司屆時會按照評審結果聯絡相關的申請人及安排單位分配事宜。

8. 有關自 2018 年 5 月推出的期間限定商舖(Pop-up Store)計劃，兩個期間限定商舖單位由同一位人士營運。其中一個期間限定商舖的租約於 2023 年 12 月底到期，惟後補名單內的申請者放棄租用期間限定商舖。

旅舍

9. Y 旅舍的使用率載於附件一(C)。第三季住房晚數相比去年同期的情況如下：

		住房晚數 相比去年同期
(i)	青年/非牟利團體旅客	下跌 62.7% (即 6,654 個房晚)
(ii)	個別旅客	上升 38.6% (即 382 個房晚)
(iii)	旅行社	上升 50.4% (即 226 個房晚)
(iv)	網上訂房代理	上升 1,655.1% (即 4,866 個房晚)
	整體	下跌 9.6% (即 1,180 個房晚)

維修及保養

10. 主要機電系統的服務可用率 : 100%符合規定
符合管理和維修保養及設施的所有法例規定 : 100%符合規定

資料載於附件一(D)。

11. 除以上恆常維修保養外，在青年廣場進行的維修和改善工程的資料載於附件一(E)。

物業管理

12. 提供保安服務及緊急支援 : 100%符合規定
按照工作進度表定期提供清潔服務 : 100%符合規定

資料載於附件一(F)。

客戶關係

13. 有關客戶滿意程度的資料將於周年報告提供。

人流

14. 青年廣場入口訪客總人流數量：2023年10月份人流數量共100,687人次，11月份共138,854人次，12月份共168,667人次。本季訪客總人次為408,208。季度人流數字載於附件二。

颱風及黑色暴雨對青年廣場的影響

15. 九月上旬連續兩星期分別有颱風及黑色暴雨極端天氣影響香港，柴灣區受到狂風暴雨及水浸的嚴重影響及破壞，而青年廣場亦受影響。受到暴雨影響，Y綜藝館有大量泥水湧入，導致大範圍的水浸。受影響地方包括Y綜藝館舞台木地板、升降舞台、觀眾席坐位及地毯、走廊以及出入口等。泥水亦湧入升降機槽，導致有五部升降機需暫停運作，停車場及車輛出入口亦有不同程度的水浸及損壞情況。經連日緊急搶修後，青年廣場運作大致恢復。損壞較嚴重的升降機經維修及更換零件後已恢復運行。而受影響的升降舞台及舞台木地板，進一步的維護及更換工作將於稍後進行。

16. 管理公司、民政及青年事務局及建築署代表於2023年12月21日進行聯合視察，建議在青年廣場多個入口及通道位置增設防洪屏障等設備，以防止暴雨及水淹破壞，建築署與管理公司會跟進工程的實施細節。

市場部推廣活動

17. 管理公司於2023年10月至12月期間透過舉辦多項推廣活動，提升青年廣場的知名度及人流。本季主要活動詳列如下：

「青年節@HK」亮點項目 - 「飛越未來」千人齊飛躲避盤活動

18. 2023年「青年節@HK」的主題是「正向思維」、「積極思維」和「正能量」。為了配合「青年節@HK」及作為「青年節@HK」的亮點項目，「飛越未來」千人齊飛躲避盤活動於2023年12月20日在添馬公園順利舉行。活動集合逾千位青年人參與挑戰，並成功刷新「最多人參與躲避盤課堂」健力士世界紀錄™，成績令

人鼓舞。

19. 是次活動由民政及青年事務局、青年發展委員會、中國香港新興運動協會及青年廣場共同發起，錄得逾千位來自本港各大、中、小學的挑戰者參與。活動當日，參加者在專業導師的帶領之下積極投入學習躲避盤的技巧，深入淺出地認識這項新興運動，並完成超過 30 分鐘的課堂。活動不但擴闊了大家對體育領域的眼界，更在冬日之中為香港注入熾熱的青年力量和活力，展現積極正向、朝氣蓬勃的精神。

20. 於 2023 年 11 月期間，青年廣場為糅合運動與藝術，更進行躲避盤繪畫工作坊及躲避盤體驗工作坊。由專業導師進行教學，多名青年人 DIY 創作獨一無二的躲避盤，並掌握躲避盤的玩法及技巧，認識及體驗到躲避盤的樂趣。

青年廣場街舞團隊 - Youth Step

21. 為培育熱愛舞蹈的青年人，青年廣場組成街舞團隊 — Youth Step 並為他們提供練習與演出機會，同時向公眾推廣舞蹈文化。於 2023 年 10 月，青年廣場街舞團隊 Youth Step 學員參與了 DanceOnE 的演出，當日演出成功並展現多個月來的訓練成果。

AI Zone 機械車主題展

22. 青年廣場與本地專注研發機械車和人工智能的青年初創公司合作，向公眾展覽一系列機械車的精密設計，了解機械車執行不同任務。在新季度更注入幾項新展品，包括地下管道機械車及巡邏機械車，讓公眾能夠瞭解機械車背後的操作及實際日常生活中的應用。

印藝廊

23. 青年廣場五樓印藝廊繼續進行導賞團及活字畫工作坊。增加青年人對活字印刷的認識之餘，亦讓青年人參與活字畫創作，體驗及思考創意、科技和人之間的關係。

光藝廊

24. 青年廣場於六樓設立「光藝廊」，加入全新互動場景「天燈」，透過於走廊引入嶄新投影技術，以及配合不同風格的輕音樂，讓訪客猶如置身虛幻仙境，自由發揮創意與光影互動，打造

最新「打卡」勝地。

社交媒體平台

25. 截至 2023 年 12 月底，青年廣場的 Facebook 專頁共錄得超過 60,700 位支持者，而 Instagram 則有逾 7,200 位追蹤者，與受眾聯繫互動超過 150 萬次。

26. 除於 Facebook 專頁定期推出不同遊戲及活動以回饋支持者並吸引更多青年關注外，青年廣場的各項活動片段亦已上載至專屬的 YouTube 頻道，多方位接觸青年群體，宣傳青年廣場的品牌及活動。

新世界設施管理有限公司
2024 年 3 月

青年廣場
Y綜藝館、Y劇場、Y展覽平台及多用途場地使用情况

場地	服務指標	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期* (四月至十二月)
Y 綜藝館		96.0%	93.1%	95.7%	94.1%
Y 劇場		88.7%	97.6%	90.3%	95.1%
Y 綜藝館及Y 劇場 平均使用率	使用率 不低於75%	92.5%	95.5%	93.0%	94.6%
Y 展覽平台	使用率 不低於50%	99.6%	100.0%	80.0%	100.0%
多用途場地** (2M/F, 5-6/F, 8-9/F)	使用率 不低於50%	79.7%	60.7%	78.3%	63.9%

*受2019冠狀病毒病疫情影響，Y綜藝館、Y劇場及Y展覽平台自2022年1月7日至2022年4月22日暫停開放。可供租用的多用途場地自2022年1月7日至2022年4月30日暫停開放。五樓及六樓興趣小組美術作品展覽區自2021年2月19日至2022年4月30日暫停開放。二樓展覽區自2021年2月19日起停止開放。計算設施使用率時已扣除暫停開放的節數。

**合併計算可供租用的多用途場地及由香港藝術中心為香港藝術學校租用的多用途場地的使用率。

青年廣場
場地活動類別比例

場地使用者	服務指標	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期 (四月至十二月)
青年活動	小計 (節目)	262	342	811	849
	小計 (比例)	55.5%	65.5%	57.4%	64.1%
非青年活動	小計 (節目)	210	180	602	476
	小計 (比例)	44.5%	34.5%	42.6%	35.9%
青年活動 + 非青年活動	總計 (節目)	472	522	1,413	1,325
	總計 (比例)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

青年廣場
辦公室及商舖使用情況

場地	詳情	服務指標	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期 (四月至十二月)
辦公室 (5/F, 7/F, 8/F 及 9/F)	出租率 總租賃面積(平方呎)* 已出租面積(平方呎)		89.7% 53,736 48,225	93.1% 53,736 50,013	91.1% 161,208 146,848	94.5% 161,208 152,279
商舖 (LG1/F, 2M/F & 3/F)	出租率 總租賃面積(平方呎)** 已出租面積(平方呎)		100.0% 43,749 43,749	100.0% 43,749 43,749	100.0% 131,247 131,247	100.0% 131,247 131,247
辦公室及商舖 平均出租率	出租率 總租賃面積(平方呎) 已出租面積(平方呎)	出租率 不低於80%	94.3% 97,485 91,974	96.2% 97,485 93,762	95.1% 292,455 278,095	96.9% 292,455 283,526

*所有辦公室單位的總租賃面積為17,912平方呎

**所有商舖單位的總租賃面積為14,583平方呎

Y 旅舍使用情況

詳情	服務指標	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期 (四月至十二月)
入住率 平均租金 (包含服務費) 房晚	入住率 不低於70%	82.7% \$613 11,169	90.7% \$312 12,349	84.5% \$558 34,108	87.8% \$325 35,678
政府部門/青年團體/ 非牟利團體的青年活動 晚數 比例	不低於40%	3,963 35.5%	10,617 86.0%	15,501 45.5%	17,666 49.5%

青年廣場
主要機電系統使用情況

詳情	服務指標	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期 (四月至十二月)
電力供應裝置 空調裝置 電梯及自動扶梯 消防裝置	不低於95% 可用性	100.00% 符合規定	100.0% 符合規定	100.0% 符合規定	100.0% 符合規定

維修及改善工程

- A. 維修及改善工程 - Y 綜藝館、Y 展覽平台及 Y 劇場
- a) 於 Y 劇場入口滑門的更換鏡面板工程，已於 2023 年 10 月完成。
- B. 維修及改善工程 - 多用途空間
- a) 主樓 5/F 及 6/F 公共走廊的油漆翻新工程，已於 2023 年 10 月完成。
- b) 主樓 5/F 公共走廊(近 C3 梯)的更換 LED 天花燈工程，已於 2023 年 10 月完成。
- C. 維修及改善工程 - Y 旅舍
- a) 旅舍 14/F 公共走廊的油漆翻新工程，已於 2023 年 12 月完成。
- b) 旅舍 237、933、1206、1235、1318 及 1418 客房的油漆翻新工程，已於 2023 年 10 至 12 月完成。
- c) 旅舍 1314、1321、1413、1414、1417、1419 及 1421 客房大門的油漆翻新工程，已於 2023 年 12 月完成。
- D. 維修及改善工程 - 其他
- a) 於九月初黑色暴雨期間，多個位置出現嚴重水浸情況，引致升降機故障，經檢查及修理後，升降機 P1、P3 及 P4 已恢復運行。升降機 P2 及 P8 的維修及更換零件工程，已於 2023 年 10 月完成。
- b) 主樓 LG1/F 升降機大堂，7/F 及 9/F 公共走廊的油漆翻新工程，已於 2023 年 10 至 12 月完成。
- c) 主樓 LG2/F 污水井的更換污水泵 3B 工程，已於 2023 年 10 月完成。
- d) 主樓 LG2/F 污水井的更換污水泵 4A 及 4B 止回閥工程，已於 2023 年 10 月完成。
- e) 主樓 1/F 增設標誌顯示屏，已於 2023 年 11 月完成。
- f) 主樓 1/F 天橋入口的座地招牌更換工程，已於 2023 年 11 月完成。
- g) 主樓 G/F 油缸房的自動滅火裝置更換工程，已於 2023 年 11 月完成。
- h) 主樓 LG1 男洗手間的去水喉更換工程，已於 2023 年 12 月完成。
- i) 主樓 3/F 男洗手間的尿廁水箱更換工程，已於 2023 年 12 月完成。
- j) 主樓中央冷氣機組 1 號維修工程，已於 2023 年 12 月完成。

青年廣場
保安服務及清潔服務

詳情	服務指標	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期 (四月至十二月)
值班警衛以提供安全服務和緊急支援	100%的時間 (每星期 x 7天 x 24小時)	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定
根據投標文件內工作計劃/時間表，提供定期清洗服務	至少有90%的時間	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定	100% 符合規定

青年廣場
入口訪客總人流

詳情	2023/2024年 第三季度 (十月至十二月)	2022/2023年 第三季度 (十月至十二月)	今年迄今為止 (四月至十二月)	去年同期 (四月至十二月)
入口訪客總人流	408,208	357,910	1,122,536	914,573