

二零零零年五月二日會議
資料文件

立法會財經事務委員會

**為大學教育資助委員會資助院校的
合資格教職員推行居所資助計劃：
處置騰空宿舍的事宜**

引言

在二零零零年一月十七日立法會教育事務委員會會議席上，政府已向議員匯報推行大學教育資助委員會(教資會)資助院校教職員居所資助計劃的進度。二零零零年二月十一日，政府又向教育事務委員會提供補充資料，闡述與計劃有關的預算成本和利益，特別是如如何善用推行計劃後騰空的宿舍。其後，教育事務委員會建議，處置騰空宿舍的事宜應交由財經事務委員會跟進。這份文件旨在提供有關處置這些騰空宿舍的最新資料。

2. 教資會居所資助計劃獲行政會議通過及立法會財務委員會(財委會)批准撥款後(請參閱 FCR(1998-99)30 號文件)，於一九九八年十月一日推行，成為教資會資助院校合資格的新聘教職員唯一可享的房屋福利，而現任教職員一經選擇參加這項計劃後，亦不得撤回。這項計劃自推出以來，深受教資會資助院校的合資格教職員歡迎。截至二零零零年三月三十一日，共有 3 152 名教資會資助院校的合資格教職員選擇參加這項計劃，參與率為 62%。

成本和利益

3. 根據 FCR(98-99)30 號文件所載的成本和利益分析，按 15 年的期間計算，推行居所資助計劃較繼續提供現有房屋福利(例如自行租屋津貼)所需的開支，將可減省約 56 億元。在一九九九至二零零零年度，教資會資助院校在居所資助計劃以外的其他房屋福利開支，約減省了 3 億元。我們打算在計劃的三年選擇期屆滿及參與率轉趨穩定後，更新原來的成本和利益分析。待分析完成後，我們會向議員作出匯報。

處置騰空的教職員宿舍

4. 推行教資會居所資助計劃除可使計劃以外的其他房屋福利開支得以減省外，另一項主要收益，是透過處置騰空的教職員宿舍或更改其用途後所獲得的收入或節省的開支。該等收益主要分為兩類：

- (a) 根據一項政府與教資會資助院校達成並獲財委會同意的協議，政府可在有關宿舍因推行居所資助計劃而騰空一年後，獲得其估計租金收入的一部份¹。在一九九九至二零零零年度，政府獲得的估計租金收入約為 2,100 萬元。我們預計，在二零零零至二零零一年度，政府可獲的估計租金收入約達 1.35 億元；以及
- (b) 政府或院校可從各項騰空宿舍的處置方案中獲得收益。例如，若把宿舍交還政府，政府便可從出售宿舍用地得到收入；若政府同意院校把宿舍改建，院校則可有更多的學生宿舍或其他教學支援設施可供使用。

5. 截至二零零零年三月三十一日，教資會資助院校因推行居所資助計劃而騰空的教職員宿舍共有 826 個，其中 93 個(11%)供合資格的教職員入住；397 個(48%)由有關院校的教職員租住(他們大部分均有領取居所資助津貼或自行租屋津貼)；79 個(10%)供訪問學者或其他人士入住；86 個(10%)作其他臨時用途；另有 71 個(21%)則暫時空置。

6. 為確保騰空宿舍的處置方案或更改用途方案最能切合公眾利益，我們已按照 FCR(98-99)30 號文件所載的建議，在推行居所資助計劃後，即時成立了由教資會秘書長擔任主席的專責小組。專責小組由政府與院校代表組成，負責研究各院校

¹ 這項安排不適用於以私人資金興建並位於私人土地上的宿舍。此外，如政府在聽取專責小組意見後接納有關的處置騰空宿舍計劃，有關宿舍可獲豁免，無須與政府分攤收益。上述專責小組是為審議處置騰空宿舍計劃和其他與推行居所資助計劃有關的事項而成立的。

提出的宿舍處置方案或其他更改宿舍用途的建議，以及這些建議對政府從騰空的宿舍可得收益的相應影響，然後提供意見。

7. 專責小組自一九九八年十二月成以來，共舉行了五次會議。此外，我們亦不時安排會議，與有關機構和部門(例如政府產業署及地政總署)商討個別處置方案。專責小組研究宿舍處置方案時，會遵守以下原則 —

- (a) 專責小組必須保障政府按成本和利益分析預計可得的利益，因為這是財委會批准推行居所資助計劃的基礎；此外，有關方案或安排亦不應導致各院校在教育服務方面的資源有所減少；以及
- (b) 專責小組同意新推行的教資會居所資助計劃在實施過程中，特別是在推行初期，可能會遇到一些未能預見的問題。在不影響居所資助計劃長遠整體目標的前提下，小組會考慮作出更靈活的安排。

8. 由於預計教職員宿舍的需求將隨居所資助計劃的實施而逐年下降，政府和各院校已即時採取以下措施：

- (a) 政府在知悉教資會居所資助計劃行將實施後，已中止了香港城市大學一項造價約 3.13 億元的教職員宿舍興建計劃。
- (b) 自教資會居所資助計劃於一九九八年十月推行以來，院校已中止了 72 個位於私人物業的宿舍租約。
- (c) 部分院校已向地政總署取得短期豁免書，以便將大約 400 個宿舍轉為出租房屋，租予校內教職員(特別是現正領取居所資助津貼以租住房屋的教職員)，而在適當的情況下，亦會租予校外人士。

9. 各院校也提出了處置該等宿舍或改變其用途的中長期建議，供專責小組考慮。現將這些建議的詳情和每項建議所涉及的宿舍數目表列如下：

分項數字

	浸會大學	中文大學	香港教育學院	理工大學	香港大學	總數
(a) 把宿舍交還政府	45	-	-	118	170	333
(b) 把宿舍改建為學生宿舍	-	94	66	-	-	160
(c) 把宿舍改建為教學或支援設施	-	14	5	-	-	19
總數	45	108	71	118	170	512

建議詳情

(a) 香港浸會大學(浸大)

政府已經與浸大達成協議，政府將接管浸大火炭宿舍第 4 和第 5 座，而無須支付任何費用。政府產業署署長預計於二零零零年六、七月接管該兩座合共 45 個單位的宿舍。我們打算利用這些單位安置遷離政府宿舍的公務員，以便進行騰空政府宿舍的計劃。政府正待接管這些宿舍，在此其間我們並未有就這些宿舍徵收估計租金。

(b) 香港中文大學(中大)

中大建議把五座教職員宿舍改為學生宿舍。根據學生宿舍政策，政府原則上同意在經費許可的情況下，為中大學生提供所需宿位。如建議落實，將可紓緩中大學生宿位不足的情況。改建宿舍的建議計劃於二零零零年六月提交工務小組委員會審議。這些宿舍正待改建，在此其間我們並未有就這些宿舍徵收估計租金。此外，中大一直與科學園磋商，研究能否把部分宿舍租予在科學園工作的人士。

(c) 香港理工大學(理大)

政府已經與理大達成協議，理大會在二零零一年七月一日把火炭百德苑整幅宿舍用地交還地政總署，而不收取任何費用。理大正籌劃如何在交還宿舍之前的這段期間善用這些宿舍，並已取得短期豁免書，以便把這些宿舍改為出租單位，租予該校教職員，或按情況所需，租予校外人士。由於理大已同意交還宿舍而在此之前這些宿舍可作其他用途的時間又較短，所以在理大提出如何善用這些宿舍的建議後，政府準備放寬有關收取估計租金的安排。

(d) 香港大學(港大)

根據港大的策略性大學校園發展計劃，港大已計劃把數座宿舍交還政府。政府和港大現正進行磋商，以便議定原則和技術上的安排。政府現正考慮請港大在二零零二年九月或之前，或在地政總署署長批准的較後日期，把數幅宿舍用地交還政府。在這期間，港大打算把騰空的宿舍單位租予其教職員和學生(作為小型宿舍)，又或按情況所需，租予校外人士。我們理解到要將這些宿舍在此過渡時期租出，存在實際困難，所以願意彈性處理有關分攤估計租金的安排。一個可能的做法是將這些宿舍的實際租金收益存於一個獨立的帳戶，待政府和港大共同決定其日後的用途。我們會在適當時候向財委會匯報這項安排的細節。

(e) 香港教育學院(教育學院)

教育學院在大埔新校園興建教職員宿舍的工程計劃，在教資會居所資助計劃推出時已進入後期建造階段。這些宿舍最近已完工，並在二零零零年二月後可供入住。鑑於宿舍需求較預期為低，教育學院已提出建議，以私人經費把其中大部分教職員宿舍改為學生宿舍，另外數座則會改建為一所幼兒學習中心。由於這些改建項目改動了原來財委會在 1994 年所批准的校園發展計劃的範圍，所以我們計劃在二零零零年六月將這些建議呈交工務小組委員會考慮。

進一步匯報

10. 大部分以上的資料均已載於我們過往呈交教育事務委員會及在本年二月為居所資助計劃向財委會申請追加撥款的文件中。我們會在適當的時候，向議員匯報教資會居所資助計劃的實施和處置騰空宿舍的最新情況。

教育統籌局
二零零零年四月