



來函檔號：CB4/PAC/R6

本函檔號：HD(P2)3/3/2/3

電話：2761 5305

傳真：2761 7620

香港中區
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
朱漢儒先生

朱先生：

政府帳目委員會
審計署署長第六十五號報告書第3章
使用和處理空置校舍

2015年12月17日來函收悉。

2. 在2015年12月15日的會議上，我們已提供前循理會美林小學的資料摘要，並解釋我們決定放棄選用該幅學校用地作公營房屋發展用途的原因，包括可興建單位數量不多，但要取得政府租契內其他業主同意和安排通道連接學校用地涉及複雜的事宜。我們亦同意，事後看來，雖然該幅用地面積較小，我們應盡更大努力，及早就該幅用地可否作公營房屋發展作出明確決定。我們已因應主席的要求，擬備進一步的資料，以供委員參考。現謹就來函提出的四條問題順序提供有關資料。

香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總辦事處
Housing Authority Headquarters, 33, Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong.
互聯網網址：
Internet Homepage Address: <http://www.housingauthority.gov.hk>

(a) 現時未有使用的空置校舍的詳情，包括學校名稱、面積、位置 and 校舍的狀況

3. 該校校舍按照當時標準建造，以供開辦設有 24 班的小學，佔地 0.48 公頃。該校位於沙田美林邨，而美林邨為公共租住（下稱「公屋」）屋邨。該校和美林邨的地圖載於附件 A。

***委員會秘書附註：附件 A 並無在此隨附。**

4. 美林邨屬綜合公營房屋發展項目，於 1981 年落成，建有四幢住宅大廈，合共提供 4 100 個單位，邨內設有一個毗連停車場大廈的商場大樓、其他附屬零售、停車場和福利設施、一個室內體育館、五所學校，以及一個公共交通總站。除該校外，邨內還有四所學校。全部五所學校，室內體育館和公共交通總站均為政府產業。商場和停車場已於 2005 年拆售予領匯（現稱領展），四幢住宅大廈則仍為香港房屋委員會（下稱「房委會」）的物業。屋邨公用地方，包括露天場地、遊樂場、貨物起卸區，以及一條連接屋邨內外，並可通往公共道路（即美田路）的屋邨道路，由各業主共同擁有。

5. 鑑於 2005 年的拆售安排，美林邨受政府租契所規管，屋邨的使用和發展均有不同限制。其中，根據政府租契，美林邨須提供包括五所學校的政府／團體／社區用途設施，整體總樓面面積為 37 015 平方米。除政府租契外，美林邨的公契就業主、佔用人及物業經理使用、保養及管理其物業及邨內所有業主共同擁有的地方／物業的權力和義務作出規定。

6. 假如將樓宇及屋邨公用地方的用途改為租契及公契沒有訂明的用途，此舉須要得到其他業主同意，並獲得政府批准，以便更改租契訂明的用途及總樓面面積。

(b) 未有分配該空置校舍作其他任何用途的原因

(d) 提供時間表（包括與相關政府部門的通信複本），列出過去 4.6 年房屋署在評估和考慮如何善用該空置校舍方面的工作

7. 過去 4.6 年該學校用地雖不曾作校舍之用，但房屋署要到 2012 年 5 月才經中央分配機制獲配此用地，供考慮是否用作公營房屋發展。至於如何善用該學校用地，涉及到過去一段期間的幾個研究方向，當中包括 —

- (a) 房委會重建公共屋邨的政策；
- (b) 重建個別公屋樓宇或地段內其他處所，當中涉及共有業權；
- (c) 特別對該學校用地進行研究。

因上述研究方向是同期進行，並相互關連及影響，如要以單一時間線鋪排說明上述工作是較為困難。為免混淆，我們會先說明(a)和(b)，才聚焦探討(c)。

8. 關於(a)項，房委會對公共屋邨重建問題的一般處理方法，會影響到以該學校用地興建公營房屋的不同選項的考慮。2011年11月，房委會策劃小組委員會討論高樓齡公共屋邨重建問題，在會上確立重建的優化政策，規定房委會須參照一套準則，考慮每個重建項目建議。上述學校用地是曾被引述的例子。

9. 其後，就制定長遠房屋策略（下稱「長策」）而進行的各次公開討論中，包括在房屋事務委員會屬下長策小組委員會的會議上，都觸及公共屋邨重建問題。《審計署署長第六十二號報告書》和政府帳目委員會就上述報告書提交的報告書也提及這個議題。長策小組委員會的報告和政府帳目委員會第六十二號報告書均已於2014年7月發表。

10. 考慮到上述討論，政府在2014年12月公布的長策中，列出公共屋邨重建策略。有關策略節錄於附件B。總的來說，考慮到重建屋邨長遠或可增加公屋供應，但在短期內則會減少公共屋邨單位數量，長策因此訂定，房委會只會考慮是否重建個別屋邨。

***委員會秘書附註：附件B並無在此隨附。**

11. 至於(b)項，因為須要在整幅或部分地段上進行重建計劃，倘涉及共有業權，問題一般更為複雜，涉及更多時間、成本及不確定性。該學校用地是其中一幅有共同業權之用地，根據政府租契，房委會和領展是業權共有人，重建個別樓宇或進行全面重建計劃需要雙方同意，並須獲政府批准修訂租契。在此期間，於各政府部門之間的討論，和與領展的討論中，提出不同方案，在此學校用地列舉之方案包括 —

- (a) 在所有業主同意下修改契約，改變該學校用地及屋邨道路等公用地方的用途，或連同該地段其他部分作較大規模的綜合重建；

(b) 房委會和領展，在政府無產權負擔並無須繳付費用下，把該地段包括學校用地在內的部分交回政府，政府然後以歸屬令方式把該部分批給房委會作公屋發展；

(c) 政府收回該學校用地或該地段其他部分。

12. 解決這些問題到底是否有可行的開展路徑，與研究使用學校用地的各個方案息息相關，原因在於學校用地的面積相對較小，因而所能建成單位數量有限，假如開展路徑涉及過多時間、成本和不確定性，我們便須考慮跟進上述各個方案的工作，應該得到怎樣的優次。2015 年年中之後，我們的結論是在現時環境下對上文(a)段至(c)段各方案不予優先考慮。

13. 在研究和討論上述兩個一般性問題的同時，我們針對該幅用地進行研究和討論，其中關鍵發展概述於下文。

14. 2012 年 5 月，教育局確認不需要該校舍作教育用途，並把該校舍交回經中央分配機制重新分配。教育局於 2012 年 5 月 10 日發出相關的便箋（載於附件 C）夾附多份名單，其中一份提及該校舍作中央重新分配。

15. 2013 年 1 月，沙田地區管理委員會討論該學校用地的用途。會議記錄載於附件 D。2013 年 7 月，房屋署就使用該學校用地擬備規劃大綱範本（載於附件 E）。該規劃大綱為擬稿，概述使用該學校用地的方案，並找出哪些範疇須作進一步的工作和研究，其中一點指出，由於用地的面積有限，約 0.48 公頃，可建成約 500 個公屋單位，所需的教育、康樂、公共交通設施等配套設施需由鄰近地區提供，而且擬建住宅大廈的人車通道通行權問題有待解決。其後，房屋署修訂規劃大綱範本，並提供美林邨現有設施資料。經修訂的規劃大綱範本及現有設施資料便覽載於附件 F。有關文件續有指出須作進一步研究的範疇。

16. 2014 年 12 月，政府公布其長遠房屋策略。2015 年 10 月，房屋署向各相關部門正式發出通知，請他們考慮該學校用地的其他用途。2015 年 11 月，教育局表示有意重新使用該幅用地作教育用途。

***委員會秘書附註：附件 C 至 F 並無在此隨附。**

17. 正如上文所述，對上述兩個一般性問題的研究和討論，影響了我們就利用該學校用地作公營房屋用途的方案進行技術研究和討論，投放多少資源和給予甚麼優先次序。因為該兩個一般性問題的結論，會從根本上影響項目的設計。2015 年，特別在過去數月，我們與各相關部門詳細磋商，以確立在共有業權時，我們可利用收回土地形式進行局部或整體重建的情況和方式，從而為該學校用地的個案和日後其他個案提供參考。儘管我們並無因這些討論而改變對該學校用地的立場，但有關討論對日後處理其他個案是有用的。

18. 正如我們於 12 月 15 日的會議上所述，回顧過往，我們同意審計署署長的意見，我們應盡更大努力，及早就該幅用地可否作公營房屋發展作出明確決定。

(c) 保養和管理空置校舍的開支總額

19. 該學校用地一直關閉，由房委會的物業管理公司每日派員在四周巡邏視察。至於維修和保養，則按需要而進行，主要是確保建築物安全。由於該校舍的狀況大致尚好，因此過去數年的經常性保養開支約為每年 4,500 元，全數用作消防裝置的年度檢查費用。

房屋署署長

(陳勁剛



代行)

2015 年 12 月 31 日

副本送：	教育局局長	(傳真：2810 7235)
	地政總署署長	(傳真：2152 0450)
	財經事務及庫務局局長	(傳真：2147 5239)
	審計署署長	(傳真：2583 9063)
	規劃署署長	(傳真：2881 6402)