立法會
Legislative Council

立法會 PWSC198/17-18 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/F/2/1(20)B

立法會財務委員會轄下的工務小組委員會
第十九次會議紀要

日　　期　：2018 年 4 月 17 日(星期二)
時　　間　：上午 8 時 30 分
地　　點　：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員　：盧偉國議員, SBS, MH, JP (主席)
莫乃光議員, JP (副主席)
張宇人議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
謝偉俊議員, JP
毛孟靜議員
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員, BBS
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
張華峰議員, SBS, JP
張超雄議員
楊岳橋議員
朱凱廸議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
林卓廷議員
周浩鼎議員

柯創盛議員, MH
陳淑莊議員
許智峯議員
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄺俊宇議員
譚文豪議員
鄭泳舜議員, MH
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 ： 石禮謙議員, GBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
陳恒鑌議員, JP
黃碧雲議員
尹兆堅議員
張國鈞議員, JP
范國威議員
區諾軒議員

出席公職人員：

劉震先生, JP	財經事務及庫務局 副秘書長(庫務)3
韓志強先生, JP	發展局常任秘書長(工務)
甯漢豪女士, JP	發展局常任秘書長 (規劃及地政)
區偉光先生, JP	環境保護署副署長(1)
夏鎂琪女士	財經事務及庫務局 首席助理秘書長(庫務) (工務)
蔡若蓮博士, JP	教育局副局長
陳吳婷婷女士	教育局首席助理秘書長 (基礎建設及研究支援)
梁健德先生	建築署總技術顧問 (資助工程)
蘇偉文博士, BBS, JP	運輸及房屋局副局長
梁德仁先生	運輸及房屋局 總土木工程師(工務計劃)
李偉平先生	路政署總工程師(新界西)

	謝銘業先生	路政署高級區域工程師(一般職務)1
	譚德昌先生	房屋署總建築師(1)(署理)
	葉承添先生	房屋署總土木工程師(2)
	陳積志先生, JP	民政事務局副局長
	梁家樂先生	民政事務局首席助理秘書長(公民事務)1
應邀出席者 :	陳欽勉先生	保良局行政總監
	余陳慧萍女士	保良局社會服務總幹事(家庭、幼兒及兒青)
	梁宇翔先生	保良局產業及工程部主管
	周婉茜女士	巴馬丹拿建築及工程師有限公司董事
列席秘書 :	盧慧欣女士	總議會秘書(1)2
列席職員 :	李嬪梅女士	議會秘書(1)2
	吳華翠女士	議會秘書(1)6
	蕭靜娟女士	議會事務助理(1)2
	邱寶雯女士	議會事務助理(1)7
	盧惠銀女士	議會事務助理(1)8

經辦人/部門

主席表示，是次會議議程上有 3 項撥款建議，全都是政府新提交的撥款建議。他提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的撥款建議發言前，須披露任何與該等建議有關的直接或間接金錢利益的性質。他亦請委員注意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

總目708－非經常資助金及主要系統與設備
PWSC(2018-19)1 12EE 重建位於中半山波老道20號的港島中學

2. 主席表示，PWSC(2018-19)1 號文件的建議旨在把 12EE 號工程計劃提升為甲級；按付款

當日價格計算，估計由政府承擔的工程設備津貼費用為 5 億 3,630 萬元，用以原址重建港島中學。政府曾在 2018 年 1 月 5 日，就擬議工程諮詢教育事務委員會，委員支持政府將有關的撥款建議，提交予小組委員會考慮。事務委員會的討論要點報告，已放在各委員席上。

政府就港島中學重建工程提供資助的背景及數額

3. 朱凱廸議員詢問，政府須為屬英基學校協會("英基")轄下私立國際學校港島中學的重建工程提供資助的原因。據他了解，政府已於 2013 年與英基簽訂協議，逐步取消每年提供予英基的經常資助，他詢問有關協議的詳情為何。

4. 教育局副局長表示，按政府與英基於 2013 年達成的協議，政府從 2016-2017 學年起，分 13 年逐步取消對英基的經常資助，每年平均減少 1,920 萬；而港島中學的原址重建申請，則會是英基最後一項可獲得政府提供工程設備津貼的建校計劃，港島中學重建工程可獲的工程設備津貼額，相等於興建 1 間可容納相同學生人數的標準設計公營中學校舍的建築費用。

5. 朱凱廸議員要求政府提供書面回應，說明可否向委員公開上述與英基於 2013 年簽訂的逐步取消資助安排協議的全文複印本；如可，政府須提交該份複印本。

6. 教育局副局長表示，政府在教育事務委員會 2013 年 7 月 9 日的會議上提供的立法會 CB(4)852/12-13(03)號文件，已清楚交代了與英基簽訂的協議內容及詳情。政府須檢視是否可向委員公開該份協議的全文複印本。

(*會後補註*：政府的補充資料已於 2018 年 5 月 7 日隨立法會 PWSC186/17-18(01)號文件送交委員。)

7. 陸頌雄議員關注到，政府向英基的學校重建項目提供工程設備津貼，可能會對其他私營的

國際學校不公平。他詢問，除提供興建學校的資助外，政府有否向英基提供其他津貼；鑒於英基轄下的國際學校學費高昂，政府又有否機制(例如預留特定學額)確保基層學生能入讀這類政府資助興建的中學。

8. 教育局副局長表示，在處理港島中學重建申請後，政府為英基建校計劃提供資助的政策，將與對其他國際學校採取的政策一致。根據有關政策，日後政府只會在獲財務委員會("財委會")批准後，提供分 10 年攤還的免息貸款，以供在獲政府分配的全新土地上興建校舍。另一方面，為確保這類國際學校的教學質素，政府會與有關學校簽訂服務合約，如發現學校違反服務合約，政府可取回對其的資助。就幫助基層學生方面，政府要求獲教育局分配空置校舍或全新土地以發展國際學校的國際學校預留不少於國際學校學費總收入的 10%作為獎學金，幫助經濟上有需要的學生。

擬建新校舍的費用和設施

9. 譚文豪議員指出，按上述立法會CB(4)852/12-13(03)號文件顯示，當時(2013 年)政府估算重建港島中學所需的工程設備津貼僅約為 2 億 7,000 萬元，約相當於英基當時每年獲得的資助額。他詢問，現時估算政府提供的工程設備津貼上升至 5 億 3,630 萬元的原因為何。朱凱廸議員亦指出，政府於 2017 年就重建港島中學工程項目諮詢中西區區議會時，表示政府提供的工程設備津貼費用估算為 4 億 3,000 萬元，他同樣詢問有關差額的原因為何。朱議員又指出，早前立法會批出興建長沙灣東京街 1 所小學所涉及的估算費用僅為 3 億 4,000 多萬元，他進一步詢問兩所學校的工程費用有所差別的原因為何，是否純粹是基於興建中學與小學所須費用的不同。

10. 教育局副局長表示，上述 2013 年的金額是政府作出初步估算所得，並假設建校用地的土地狀況並不複雜和沒有異常限制；隨着建築成本趨勢的變動，以 2017 年價格估算的費用為

4 億 3,000 多萬元；而現時以付款當日價格計算的費用則為 5 億 3,000 多萬元。教育局副局長續指，建校費用的估算一般按照學生人數及班級數目而定，並非純粹基於中學與小學的分別。就較早時批出興建的東京街的小學建校工程，其課室/班級數目為 30 班，至於擬議重建的港島中學的課室/班級數目則為 42 班，可容納學生人數約為 1 200 多人。此外，建校費用亦受包括樓層數目和工地的地勢等因素影響。

11. 朱凱廸議員察悉，港島中學須就重建校舍承擔其他非標準設施的費用；他詢問該等非標準設施包括哪些項目及相關費用為何。教育局副局長表示，英基會全數承擔專業顧問費及相關費用，以及其他額外及非標準設施的費用，按付款當日價格計算，有關費用為 6 億 8,150 萬元；而政府則承擔 5 億 3,630 萬元，合計總開支為 12 億 1,780 萬元。建築署總技術顧問(資助工程)補充，PWSC(2018-19)1 號文件的附件 1 中，已分別列出港島中學的(A)擬議標準設施與 1 所標準設計公營中學設施的比較及(B)其他非標準設施。非標準設施按照每所學校不同的要求會有所不同。

12. 朱凱廸議員察悉，英基曾嘗試在港島區另覓合適的土地或空置校舍重置港島中學但未能成功，他詢問英基曾作出的嘗試及未能覓得適合土地的原因為何。教育局副局長表示，由於在港島區並沒有適合興建新校舍的土地，亦沒有空置的校舍可以讓英基重置港島中學，因此在原址進行重建為唯一的合適方案。

加快興建港島中學的新校舍

13. 郭家麒議員表示支持擬議工程項目。他申報其兒子曾為港島中學的學生。郭議員表示，港島中學校舍持續老化，對師生構成危險；然而，按照工程計劃，新校舍將於數年後才落成，他詢問可否加快有關進度。教育局副局長答稱，英基計劃在 2018 年第二季展開工程，以期在 2022 年第一季完

工。如工程按計劃完成，師生可於 2021-2022 學年搬進新校舍。

對周邊環境及學生的影響

14. 鄭松泰議員及鄭泳舜議員關注工程進行期間對周邊環境的影響。鄭松泰議員詢問政府，中西區區議會對原址重建港島中學有何意見及建議(例如就與社區融合及綠化環境方面的措施)，而重建計劃有否採納該等建議。他亦關注在港島中學重建期間，會否影響該校學生上課。

15. 教育局副局長表示，這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。就綠化環境方面，在聽取中西區區議會的意見後，重建港島中學的工程計劃會包括種植 87 棵樹、17 000 叢灌木、11 000 簇地被植物和闢設 3 000 平方米地方草地等綠化環境的措施。在社區融合方面，新校舍的高度(樓高 8 層，包括兩層地庫及地下停車場)會配合當區地勢，以免影響周邊的景觀。在重建工程施工期間，港島中學已暫時遷往位於沙田區的兩所空置校舍上課，直至擬議重建計劃完成為止。

新校舍周邊的交通情況及設施

16. 鄭泳舜議員表示支持擬議工程項目。他關注工程進行期間對附近交通的影響。由於工程進行期間會有大量泥頭車等出入，但波老道附近的道路相對狹窄，他詢問政府在工程進行期間會否有特別交通措施，例如在某些時段限制車輛出入等。教育局副局長表示，英基在與承建商簽訂的合約中，會嚴格控制校舍建築期間的交通安排。她指出，校舍的兩個出入口分別位於波老道及堅尼地道。堅尼地道屬於運輸署實施交通管制的道路，而運輸署在工程期間會透過審批有關許可証申請，實施車輛管制。

17. 郭家麒議員指出，新校舍附近正進行大型住宅工程項目，他關注到有關工程對師生出入新校舍會否構成危險，而當局日後又有否措施改善附近

的交通情況。教育局副局長表示，政府一直鼓勵學生乘搭校巴及公共交通工具上學，在新校舍落成後，學校會增加校巴停泊車位數目、公共巴士及小型巴士的停車處，以及減少私家車停泊車位的數目，從而疏導上學及放學時交通擠塞的情況。

開放擬建新校舍的設施予公眾使用

18. 郭家麒議員認為政府應善用校舍資源。他詢問，教育局有否政策鼓勵學校以廉租的方式將校舍出租予非政府團體。教育局副局長表示，政府鼓勵學校在不影響學生上課的情況下與社區共用設施。她指出，港島中學在借用學校校舍予慈善團體時一般是不收費的，而借用予其他的團體時則參照《租用資助學校校舍項目指引》收費。

19. 應郭家麒議員要求，政府須向英基索取補充資料，提供近年港島中學對外開放(包括外借及出租)校舍設施予社區團體及非牟利機構的統計數字。

(*會後補註*：政府的補充資料已於 2018 年 5 月 7 日隨立法會 PWSC186/17-18(01)號文件送交委員。)

20. 沒有委員就此項目進一步提問。主席把此項目付諸表決。

21. 此項目在席上付諸表決，並獲得通過。主席諮詢委員，此項目需否在相關的財委會會議上分開表決。沒有委員提出此項要求。

總目711－房屋

PWSC(2018-19)2 189TB 上水彩園路行人天橋及單車停車處擴建工程

22. 主席表示，PWSC(2018-19)2 號文件的建議旨在把 189TB 號工程計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 270 萬元，用以擴建上水彩園路的行人天橋、改善單車

停車處設施及進行相關工程。政府曾在 2017 年 11 月 6 日，就擬議工程諮詢房屋事務委員會，委員支持政府將有關的撥款建議，提交予小組委員會考慮。事務委員會的討論要點報告，已放在各委員席上。

單車管理措施及停泊設施

23. 譚文豪議員察悉，擬議工程包括將上水彩園路現有的行人天橋系統附近的單車停車處由約 830 平方米擴建至約 1 345 平方米，及將該處的單車泊位數目從 330 個增加至 750 個。他詢問，該等單車泊位會否供"共享單車"使用。他又批評政府並未適當規管"共享單車"，以致"共享單車"經常霸佔公眾單車泊位及到處亂泊，各相關部門卻互相推卸責任，未能有效執法。譚議員詢問政府有何措施處理"共享單車"的規管問題，並建議政府考慮制訂全面的規管政策，包括規定"共享單車"須申領牌照、規定"共享單車"的泊位位置、安裝咪錶計算泊位收費及推展單車定位系統等。

24. 郭家麒議員對擬議工程項目表示支持。然而，他亦認同譚文豪議員對"共享單車"規管問題的關注，並詢問負責處理"共享單車"違泊等問題的執法部門為何。

25. 運輸及房屋局副局長("運房局副局長")答稱，政府歡迎不同的持份者以合法方式引入不同的單車服務，只要符合法例或相關規例，使用"共享單車"的市民可使用公眾單車泊位。政府知悉有營運商以"共享單車"為名經營單車租賃服務，如屬違法經營，各相關部門包括分區民政事務處、地政總署、警務處、運輸署及食物環境衛生署等，會採取聯合行動，實行嚴厲的執法措施。

26. 林卓廷議員表示支持擬議工程項目。他提述政府最近在港鐵東鐵綫站附近的一些單車違泊黑點張貼橫額，示明當局可在不經通知的情況下移走或沒收單車。他認為相對於在違泊單車上張貼通知，但須在 24 小時後才可移走或沒收違泊單車，上述新做法更具阻嚇力；他希望政府可在全港各區

的單車違泊黑點施行相同做法，並檢視各區單車違泊的情況，避免因為單車違泊而導致嚴重意外。運房局副局長表示，政府會研究在全港各區的違泊單車黑點試行上述做法及加強打擊單車違泊。

27. 胡志偉議員認為政府應正視單車違泊或胡亂棄置單車的問題，他促請政府盡快檢討整體的單車政策，同時探討有何方案改善單車使用者的態度。莫乃光議員持類似意見，他認為單靠加強執法或不足以解決問題，他和胡議員同樣促請政府考慮立法或修訂相關法例，以進一步作出規管。

28. 運房局副局長答稱，新興的"共享單車"服務的確對當局在執管方面帶來新挑戰，然而政府一直有跟進相關的單車管理問題。雖然政府現階段就檢討相關政策或條例方面沒有具體的時間表，但會於適當時候向立法會滙報。他又表示，由於單車管理政策屬具爭議性的課題，因此必須小心處理。

29. 郭家麒議員及胡志偉議員要求政府提供補充資料，說明(a)政府現時有何措施處理"共享單車"和被棄置單車佔用公眾單車泊位的問題，以及打擊違例停泊單車；及(b)政府有否計劃檢討現行單車管理措施及制定/修訂相關法例以加強規管"共享單車"服務；如有，檢討詳情(包括初步時間表)為何。

30. 主席同意政府有逼切需要處理"共享單車"引致的規管(特別是違泊)問題，他請政府察悉委員的關注，並應委員要求提交補充資料文件。不過，由於單車管理措施及政策屬較廣泛的政策問題，主席建議委員應在相關事務委員會另行跟進。

(*會後補註*：政府的補充資料已於 2018 年 5 月 9 日隨立法會 PWSC189/17-18(01)號文件送交委員。)

31. 胡志偉議員認為，為善用擬建單車停車處經擴建後的空間，政府應以多用途的概念設計該單車停車處；即使擬議工程項目的設計在現階段或難以大幅改動，善用空間的原則，亦應成為發展局日後計劃工程項目的重要考慮因素。胡議員又

認為，政府應考慮該單車停車處可如何接駁至其他附近設施，以起疏導人流的作用及改善附近路面的擠迫情況。

32. 主席列舉了在日本利用不同的設計以達到善用空間停泊單車的例子：一些地下單車停車場設有輔助設施，以便存取單車；亦有一些設於地面的單車停泊處，利用特製的單車層架，將單車車頭一高一低地排放，以盡用空間增加擺放密度。他詢問政府，會否考慮改進擬擴建的單車停車處的單車層架設計，以期在同樣的範圍內可增加停泊密度。主席又表示，他可在會後提供日本所採用的泊車架的相片給政府研究。

33. 運房局副局長表示，政府認同應盡用空間的原則。就擬擴建的單車停車處而言，政府曾比較雙層停車架及螺旋式停車架的設計，認為儘管兩者可擺放的單車數目相若，但由於彩園路地理空間位置呈長窄形，較為適合設置螺旋式停車架。他進一步稱，土木工程拓展署正就地下單車停車系統進行相關研究，而運輸署亦正更新《運輸策劃及設計手冊》。為解決單車泊位不足的問題，政府最近亦在探討在不同區域改進車架設計,包括雙層式及"一上一下式"泊車架等設計，以增加單車停泊數目。

擬擴建的行人天橋未能連接至港鐵上水站的原因

34. 林卓廷議員表示,他是北區區議員。林議員察悉，擬擴建的行人天橋附近會興建新屋邨，然而，由於現時每日已有大量內地旅客在港鐵上水站出入，該站的人流及物流早已超出負荷；就此，他詢問擬擴建的行人天橋會否連接至上水站，以及政府有否計劃擴建上水站，以應付將會增加的人流。

35. 運房局副局長表示，基於地理上的局限，擬擴建的行人天橋系統未能連接到上水站。政府知悉上水站的人流已超出負荷，政府會對此情況作出相關研究。林卓廷議員要求政府提供相關客流數據及研究結果，運房局副局長表示將於會後提供相關資料。

(*會後補註*：政府的補充資料已於 2018 年 5 月 9 日隨立法會 PWSC189/17-18(01)號文件送交委員。)

36. 陳志全議員對擬議工程項目表示支持。他詢問，擬擴建的行人天橋系統未能連接到上水站的原因為何。根據 2018 年 1 月政府提供予房屋事務委員會的補充文件(立法會 CB(1)437/17-18(01)號文件)，若將行人天橋系統接駁至上水站，必須考慮工地限制及地下公共設施的安全及風險等因素，其中包括伸延的天橋橋墩將位於東江水水管的專用範圍內，而下方亦有中華電力公司("中電")的電纜。然而，據他了解，現時已有兩條天橋跨越水務專用範圍，他詢問相關的水務專用範圍是於何時劃出，以及在該處興建東江水水管的時間是否遲於興建上水站的時間。他又詢問，北區區議會是否理解及接受這些限制，並支持此項工程。

37. 房屋署總土木工程師(2)答稱，他現時並沒有水務署劃出水務專用範圍的相關資料。若接駁有關行人天橋到上水站，伸延的天橋將在東江水水管上方，加上左方有數條中電的高壓電纜，右方又有渠務署的三孔式箱形暗渠等，沒有空間豎設橋墩，因此政府認為，在技術層面上擬擴建的行人天橋並不能接駁至上水站。他又表示，政府曾就擬議工程諮詢北區區議會，並向區議會解釋該行人天橋未能接駁到上水站的上述限制，工程已獲區議會支持。

美化天橋設計

38. 何君堯議員表示支持擬議工程項目。他引用德國慕尼黑再保附近一處經美化的行人隧道連接系統為例，認為美化工程的設計可提升行人的舒暢度。他又建議政府邀請專上學院的設計系學生參與設計，為擬建的行人天橋系統進行美化工程，包括增加行人天橋的闊度及照明度等，即使美化工程會輕微增加一些工程費用，他認為是物有所值的。主席察悉，工程計劃亦會包括綠化環境的措施。運房局副局長答稱，政府正實行"香港好易行"項目，而提升天橋的行人舒暢度亦是其中一項政策重點，進行天橋美化工程與政府的政策目標一致。

39. 沒有委員就此項目進一步提問。主席把此項目付諸表決。

40. 此項目在席上付諸表決，並獲得通過。主席諮詢委員，此項目需否在相關的財委會會議上分開表決。沒有委員提出此項要求。

總目708－非經常資助金及主要系統與設備

PWSC(2018-19)3 44QJ 青年宿舍計劃－保良局元朗馬田壆青年宿舍的建造工程

41. 主席表示，PWSC(2018-19)3 號文件旨在把 44QJ 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 14 億 4,470 萬元，以進行保良局位於元朗馬田壆的青年宿舍的建造工程。政府曾在 2018 年 1 月 22 日，就擬議工程諮詢民政事務委員會，委員不反對當局將有關的撥款建議，提交予小組委員會考慮。事務委員會的討論要點報告，已放在各委員席上。

擬議青年宿舍建造工程的進度

42. 鄭泳舜議員及柯創盛議員均表示支持擬議青年宿舍的工程，並期望工程能盡快展開及完成，以盡快為青年人提供一個暫時居住的處所。柯議員察悉，政府在 2015 年 7 月已就工程計劃進行公眾諮詢，預計建造工程在 2021 年第三季竣工，進度緩慢，他詢問政府可否加快工程進度。民政事務局副局長表示，政府亦期望盡快開展及完成此項工程，如果在程序上能加快工程進度，政府願意配合，並會在會後研究如何加快進度。

擬議青年宿舍的設計及設施

43. 鄭泳舜議員察悉，擬議青年宿舍內每層均設有共用空間如公用客廳及洗衣房等，他詢問政府會否改動相關設計，以配合青年人對擁有較多

私人空間的期望。他亦詢問，政府日後會否對青年宿舍的租客進行跟進調查，以了解租戶在搬離宿舍後的去向，以及他們有否達到積累儲蓄的目標。

44. 民政事務局副局長答稱，保良局已於擬議青年宿舍單位內為青年人提供私人空間，包括獨立洗手間等設施，以保障其私隱。此外，宿舍內每層亦有公用設施例如茶水間等，而在地面樓層亦有其他公用設施例如多用途室、會議室及圖書館等，可提供適當空間讓青年人互相認識。政府期望能在提供公用設施及私人空間方面取得適當的平衡。民政事務局首席助理秘書長(公民事務)1 補充，在擬議青年宿舍落成後，政府亦會適時對青年宿舍計劃進行檢討，例如為青年宿舍住客進行調查，從而評估計劃的成效。

45. 柯創盛議員詢問，保良局會如何避免及處理租戶在共用公用設施時可能產生的矛盾。鄺俊宇議員亦詢問，擬議青年宿舍內會否設有容許飼養寵物的樓層及寵物友善設施。主席表示，就日後管理青年宿舍(包括協助租戶妥善共用公用設施或是否容許飼養寵物等)的相關問題，相信保良局會作出適當的安排。保良局行政總監答稱，有關日後管理青年宿舍的具體安排，保良局計劃為宿舍成立住戶聯絡小組，盡量平衡整體及個別住戶的需要。

46. 柯創盛議員詢問，政府會否考慮增加擬議青年宿舍的層數及高度，以提供更多宿舍單位以滿足青年人的期望。民政事務局副局長表示，據了解，擬議的青年宿舍項目已盡用有關用地的可發展空間及潛力，而此項目亦是 6 個青年宿舍項目中宿舍單位最多的項目。巴馬丹拿建築及工程師有限公司董事補充指，城市規劃委員會("城規會")就住宅和非住宅用地及宿舍高度等方面均有限制；就此項目而言，城規會已完成所有可行性報告及技術評估；而該項目現時的設計，已用盡可容許的建築面積及高度限制。如要改變該用地的可建樓面面積等，便須再經城規會批准。

47. 何君堯議員表示支持擬議工程項目。他察悉，擬議青年宿舍每層有 40 多個單位，但走廊只

有約 1 米闊，實在非常狹窄，容易導致租戶之間發生衝突；他認為應該將走廊擴闊至 1.5 米。他亦認為不需在宿舍每層皆設洗衣房，反而可建造一個較大及優質的公用洗衣房，以善用空間。

48. 巴馬丹拿建築及工程師有限公司董事答稱，擬議青年宿舍每層的走廊約有 1.1 米闊；在平衡宿舍室內可用面積及公共走廊面積，並按建築署相關的比率指引而設計，因此沒有再加闊走廊。民政事務局副局長補充，政府認為擬議青年宿舍的設計已地盡其用，亦符合所相關消防及法定建築標準；若然加闊走廊，租戶可用的私人空間會相對減少。至於洗衣房的設計，由於宿舍每層有約 100 名住戶，政府認為每層均應設有洗衣房。

申請入住青年宿舍的入息限額及資格審查

49. 田北辰議員表示，他曾在民政事務委員會討論此項目時，建議政府以青年宿舍計劃申請人在提交申請前 12 個月的平均收入,作為入息限額審查的依據，以顧及部分青年人收入並不穩定，他詢問政府有否考慮他的建議。民政事務局副局長表示，政府已採納田議員的建議，以申請人於提交申請前的 12 個月的平均每月收入計算其入息水平。

50. 梁志祥議員指出，由於擬建青年宿舍位於地點較偏遠的元朗，他詢問政府在審查申請時，會否考慮給予在元朗居住及/或在市區上班的元朗青年人有優先資格入住宿舍。他亦詢問，如有青年宿舍租戶的資產在租期內大幅增加，他們須否再接受資產限額審查。

51. 民政事務局副局長表示，擬議青年宿舍的位置距離附近的輕鐵站、購物熱點及市中心不遠，交通頗為方便，保良局亦已預留 84 個單車泊位供宿舍租戶使用。保良局會採取公平、公正及公開的原則就申請進行審查，所有合資格的香港青年均可申請。民政事務局首席助理秘書長(公民事務)1 補充，為鼓勵青年向上流動，租戶只須在申請入住時接受入息及資產限額審查，續租時無須再接受審查，而每名青年住戶於計劃下總租期最長為 5 年。

52. 張超雄議員認為，政府使用大量公共資源興建青年宿舍，應盡量幫助最有需要的青年人，例如某些來自寄養家庭、兒童之家或某些院所等的青年。由於不同的非牟利機構在申請程序及租戶資格上可能各有要求，因此政府須統一制訂幫助上述青年人的評核及審批政策。他詢問政府會否把一定數量的宿舍單位編配給上述青年優先租用。民政事務局副局長認同應幫助有需要的青年人。在現計劃下，保良局可以靈活調配其青年宿舍總人數 5%的名額，在考慮個別申請者的情況後酌情協助情況特殊的申請者。

53. 鄺俊宇議員詢問，政府會否就青年宿舍計劃的申請數目作出預算，並因應可能出現的超額申請情況，考慮須否推出其他青年宿舍試點計劃。他亦詢問，如雙人單位租戶在入住宿舍期間懷孕，保良局的相應安排為何。陸頌雄議員詢問，如項目收到超額申請，保良局有何程序及準則篩選租戶。

54. 民政事務局副局長答稱，在現階段難以確切估計擬建青年宿舍的申請數目；首個由香港青年協會營運的青年宿舍預計將於明年落成，屆時政府才可就青年宿舍的申請數目及需求有較確切的估計。保良局將採用公平、公正及公開的方式揀選租戶，青年人只要符合相關資格便可申請。

55. 保良局行政總監補充，在收到符合資格的申請後，保良局擬進行抽籤程序，並安排面見以考慮申請人的狀況，再編配單位。就青年在租住宿舍期間懷孕的個案，雖然宿舍單位並非以超過兩人家庭的需要而設計，但在實際營運時，保良局會按政策框架所容許的 5%宿位名額酌情處理有關租戶懷孕個案。主席相信，個別租戶的情況或可按人性化管理的原則處理。

56. 周浩鼎議員詢問，政府有否措施監管或防止租戶以任何方式轉租青年宿舍的單位謀利。民政事務局副局長表示，由於興建宿舍涉及大量公眾資源，政府會確保資源得以善用。政府認為，在租戶

共用宿舍及與職員相識的情況下，宿舍單位應較難轉租予其他陌生人。

擬議青年宿舍的單位租金及面積

57. 譚文豪議員表示支持擬議工程項目。他察悉，按照政府的建議，非政府機構應把青年宿舍的租金水平訂在不超過鄰近地區面積相若單位市值租金("參考市值租金")的 60%。他詢問，擬議青年宿舍單人和雙人單位的預計租金水平及面積分別為何。

58. 陸頌雄議員亦指出，擬建青年宿舍的鄰近地區有數幢豪宅，加上全港整體的市值租金亦呈上升趨勢；他關注到，若與參考市值租金掛鈎，青年宿舍將來的租金水平會更高。他又詢問，"鄰近地區面積相若單位"是指豪宅或是一般樓宇單位。

59. 民政事務局副局長答稱，保良局將會把擬議青年宿舍的租金訂在不超過相關市值租金的 50%。保良局行政總監補充，擬建青年宿舍日後單人單位的月租租金以目前價格計算約為 2,000 元(包括管理費在內)，按青年宿舍計劃標準，面積約為 15 平方米;雙人單位的月租租金則約為 3,000 元(包括管理費在內)，按青年宿舍計劃標準，面積約為 20 平方米。

60. 張超雄議員關注到，將租金訂於參考市值租金的 50%，可能對收入較少的在職青年而言仍屬無法負擔。他認為，政府應監察青年宿舍的租金水平，並檢視宿舍附近私營住宅單位租金上揚的趨勢，避免其租金超出基層青年可負擔的水平。民政事務局副局長答稱，政府會向市民公開保良局每年提交的營運及財政狀況報告，並在有需要時與保良局檢視青年宿舍的租金水平。

61. 主席提示委員，應集中討論與是項工務工程直接相關的事宜，與房屋政策、青年宿舍的理念及經營等有關的更廣泛的政策事宜應在相關事務委員會討論。

營運及工程管理

62. 譚文豪議員詢問，政府與保良局就擬議青年宿舍計劃訂立的《資助及營運協議》("《協議》")有效期為何，以及在《協議》期滿後會否作出檢討；如會檢討，完成檢討後的後續安排為何。

63. 民政事務局副局長答稱，《協議》的有效期為 50 年。根據《協議》，保良局須每年提交經核數師核實的宿舍營運及財政狀況報告，而該些報告亦會向公眾公開。在擬議青年宿舍落成及開始運作後，政府亦有機制可不時作出檢討。如保良局未能按照《協議》或土地契約的規管營運其青年宿舍，或停止營運該青年宿舍，政府會保留權利收回該用地，並接管有關建築物。

64. 陸頌雄議員詢問，政府有否評估保良局日後就營運擬議青年宿舍項目可獲的盈餘、盈餘的處理及投放分配為何。民政事務局副局長答稱，相關盈餘須撥作項目的強制性儲備以支付宿舍的長期維修需要。保良局行政總監補充，保良局的整個營運安排及財務計劃須得到民政事務局批准，如尚有其他超逾強制性儲備的營運盈餘，保良局須事先得到民政事務局的批准才能用於其他公益用途，初步方向是將有關盈餘用於青年服務上。

65. 郭家麒議員支持擬議工程項目。他認為政府應盡量減低擬議青年宿舍的營運成本，令其租金維持在青年人可以負擔的水平。他詢問，政府有何機制讓公眾可監察該宿舍的營運、管理及租金水平，而民政事務局又會否直接向租客了解其對宿舍的租金、管理、營運及分配宿位方面的意見。

66. 民政事務局副局長答稱，政府有非常嚴謹的機制確保青年宿舍是根據政府的政策及《協議》框架下運作。根據《協議》，保良局須每年將經核數師核實的營運及財務狀況報告提交予民政事務局，並把報告公開予公眾查閱。此外，政府亦會不時進行意見調查，邀請宿舍租戶就宿舍的營運狀況提供意見。

67. 郭家麒議員認為，向租戶進行抽查並不足夠，他建議政府在宿舍內直接向租客進行調查。民政事務局副局長答應在會後探討如何能加強與租戶的溝通，包括成立住客小組委員會，共同管理宿舍，並確保租戶的意見能直達管理層。

68. 朱凱迪議員認為，當局或保良局日後應提供《協議》或土地契約，以便立法會可監察擬議青年宿舍的營運情況及成效。此外，鑒於日後將會有不同的非牟利機構營運青年宿舍項目，朱議員促請政府當局應協助簡化及劃一各項目的申請表。就擬議宿舍工程項目將會產生的建築廢物，他詢問保良局將來可否提供廢物的運載記錄，以及承建商須相隔多久向保良局提供該等紀錄。

69. 保良局產業及工程部主管表示，保良局可要求總承建商提供建築廢物的運載紀錄，一般而言總承建商會每日作出相關紀錄，但保良局會要求總承建商每月提供一次報告。他表示，若有委員提出要求，保良局將來可提供相關紀錄。

交通配套

70. 鄺俊宇議員關注到，擬議青年宿舍附近的交通配套設施及宿舍預留的單車泊位數目不足。民政事務局副局長表示，保良局會考慮在繁忙時間為租戶提供穿梭接載服務，來往宿舍及朗屏西鐵站，以加強宿舍對外的交通配套設施。保良局行政總監答稱，保良局已就工程項目進行交通影響評估，並已獲運輸署考慮及接納其建議的宿舍單車泊位數目。視乎地區人士的接受程度，保良局亦可考慮營運例如"共享單車"服務，供租戶使用。保良局會與元朗區議會保持溝通，繼續跟進及改善宿舍對外的交通接駁及配套設施。

改劃土地用途的事宜

71. 郭家麒議員詢問，政府如何確保私人發展商不會因為捐出土地讓政府發展青年宿舍而得益，例如趁機發展附近的土地謀利。發展局常任

秘書長(規劃及地政)答稱，現時政府並無政策因私人發展商向政府捐出土地，便對其在附近發展土地有所優待，私人發展商的項目如與土地規劃有關或需要城規會的批准，必須依照相關的法律程序進行，必須得到相關政府部門的審批。

72. 朱凱廸議員詢問，保良局拓展青年宿舍服務的原因，以及參與這項擬議青年宿舍計劃背後的理念為何。他又指出，根據土地規劃用途，這計劃的土地原是政府、機構或社區用地("GIC")，改劃為GIC-5 後，按照分區計劃大綱圖，土地的經常准許用途為住宿機構。就此，他詢問除住宿機構用途外，保良局可否將土地用作其他 GIC 經常准許用途，例如興建其訓練中心、社會福利設施、學校或教育機構等。朱議員又認為，興建青年宿舍並不能解決青年住屋問題，只可提供臨時住所給青年人。而據他理解，政府是透過申請修改土地用途地帶(Rezoning)改劃有關用地的原有用途；在此之前，私人發展商曾多次申請改劃這幅土地為住宅用途但不成功，所以才捐給保良局。他指出，城規會一向反對在此用地上興建多層式住宅，因此他不明白城規會後來為何會決定批准在此土地上興建樓高25 層的青年宿舍。

73. 民政事務局副局長澄清，擬議青年宿舍項目的地皮原為農地，由私人捐獻給保良局後，再獲批為現有用途。保良局行政總監補充，保良局一直致力提供各種包括兒童、青年及老人的服務。就擬議青年宿舍的項目，保良局因應政府的青年宿舍政策，獲得私人捐贈土地以興建青年宿舍，所以參與相關計劃。保良局產業及工程部主管亦補充，按照改劃後的土地用途，這項目的用地亦可用作其他GIC 經常准許用途，但保良局推展項目的原意，是回應政府的青年宿舍政策，加上在改劃土地用途後亦放寬了高度限制，因此保良局希望利用有關用地興建青年宿舍。

就 PWSC(2018-19)3 號文件進行表決

74. 沒有委員就此項目進一步提問。主席把 PWSC(2018-19)3 號文件付諸表決。應委員要求，主席命令進行記名表決。23 名委員贊成此項建議，1 名委員反對，1 名委員棄權。個別委員所作的表決如下：

贊成：

莫乃光議員(副主席)	李慧琼議員
陳克勤議員	毛孟靜議員
田北辰議員	胡志偉議員
姚思榮議員	馬逢國議員
梁志祥議員	郭家麒議員
張華峰議員	張超雄議員
楊岳橋議員	何君堯議員
林卓廷議員	周浩鼎議員
柯創盛議員	陳淑莊議員
陸頌雄議員	劉國勳議員
鄺俊宇議員	譚文豪議員
鄭泳舜議員	

(23 名委員)

反對：

朱凱廸議員

(1 名委員)

棄權：

鄭松泰議員

(1 名委員)

75. 主席宣布，此項目獲小組委員會通過。主席諮詢委員，此項目需否在相關的財委會會議上分開表決。沒有委員提出此項要求。

其他事項

76. 陸頌雄議員詢問主席，可否與政府商討增加小組委員會每次會議的議程項目，以善用會議時間及加快審議項目的進度。主席察悉陸議員的關注。然而，主席表示，每次會議的進度均不能預計，

經辦人/部門

而按照《工務小組委員會會議程序》，小組委員會的議程文件須於每次舉行會議前的特定期限提交，以讓委員有充分時間閱覽有關文件；就是次會議而言，他已批准將所有政府在期限前提交的文件列入議程。

77. 會議於上午 11 時 08 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 5 月 15 日