

2025 年 6 月 24 日
討論文件

立法會發展事務委員會

促進市場增加學生宿舍供應 以鞏固國際專上教育樞紐地位

目的

為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，行政長官於 2024 年《施政報告》宣布，發展局將聯同教育局推出先導計劃，在規劃、地政及建築圖則審批方面拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式把酒店和其他商廈改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位供應。本文件向委員簡介擬議計劃下利便措施的詳情及推行安排，包括：

- (a) 在規劃方面，擴闊分區計劃大綱圖採用的「酒店」用途定義，以涵蓋利便計劃下合資格的自資私營學生宿舍，讓大多數酒店或商廈在無須進行任何規劃程序之下改裝成學生宿舍（第 5 至 6 段）。**這將大大減少業界所需承擔的初始成本，降低入場門檻；**
- (b) 在建築管制方面，在計算地積比率和上蓋面積時，我們會將計劃下的學生宿舍視為「非住用建築物」。換言之，酒店和其他商廈無須拆除「過剩樓面面積」，並可保留和善用這些樓面改裝成學生宿舍。此外，這些學生宿舍除獲保留獲豁免樓面面積，更可靈活改裝成配套設施，以切合住宿學生的需要（第 7 至 9 段）。**這將減少業界的合規成本，並有助善用空間，切實提升將商廈改裝成學生宿舍的商業可行性，並在政策上鼓勵市場提供為學生度身訂造的宿舍；**
- (c) 在地政方面，由於絕大部分商業用途的地契都沒有限制發展學生宿舍，改裝酒店或商廈成為學生宿舍大多不用修訂土地契約（即不涉及補地價）或申請豁免書。倘若個別改裝個案需要申請土地契約修訂或豁免書，地政總署會按現行政策處理（因有關宿舍畢竟屬商業牟利性質）。**我們相信不用修訂土地契約或補地價的個案乃是主流（第 10 至**

11 段)；

- (d) 教育局會為計劃訂定資格準則，包括計劃下宿舍項目和入住學生的資格準則，以及申請安排和監管措施（第 12 至 16 段）；
- (e) 發展局轄下項目促進辦事處（項目辦）會為計劃下的宿舍項目提供一站式便利服務（第 14 段）；以及
- (f) 計劃的其他實施安排（第 17 至 19 段）。

背景

2. 為落實 2023 年及 2024 年《施政報告》中將香港發展成為國際專上教育樞紐的策略，教育局致力加強推廣「留學香港」品牌，吸引更多非本地學生來港升學。加上地緣政局持續緊張，預期會進一步促使非本地學生探索來港升學的機會。我們應做好配套和增加容量，把握機會迎來這些非本地學生。同時，本地本科生亦有入住學生宿舍的需求。因此，我們預期住宿設施的需求在未來幾年將會大幅上升¹，增加學生宿舍供應的工作刻不容緩。

3. 目前市場有個別學生宿舍改裝項目，但業界表示這些項目能成功改裝，取決於用地或商廈的個別因素，未能廣泛推展至其他商廈，而改裝亦要克服不少困難。舉例來說，在現行規劃制度下，學生宿舍被歸類為「住宿機構」用途²，但「住宿機構」卻不屬商業相關用途地帶³的第一欄用途（即「經常准許用途」）。因此，目前要將商廈正式改裝成學生宿舍，需要向城市規劃委員會（城規會）提交規劃申請，甚或進行土地用途地帶改劃。另外，就建築物管制而言，現時酒店和其他商廈被視作「非住用建築物」，而學生宿舍則被視為「住用建築物」，由於前者在《建築物條例》（第 123 章）下可容許的地積比和可建樓面會較後者高，因此將前者改裝成後

¹ 按最新數據估計，2024/25學年的宿舍單位總數只有約44 000個；而2024/25學年全日制本地及非本地本科生及研究生卻達192 000名。考慮到非本地全日制學生報讀人數不斷上升的趨勢（4年間倍增至2024/25學年的79 300名），本港專上學生宿位明顯短缺。

² 「住宿機構」包括以非社福形式提供的宿舍，即包括學生宿舍。

³ 商業相關用途地帶主要包括被劃作「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」（「商貿」）的用地。

者會出現「過剩樓面面積」的情況，如因此要求發展商拆除一些樓層，技術上未必可行之餘，成本也不菲。

利便計劃

4. 我們現建議建立一個**清晰、簡易且遵從成本低**的政策和規管框架，借助市場力量提供更多自資私營學生宿舍，同時制訂保障措施，確保有關學生宿舍符合政策目標，並提供符合安全及衛生標準，切合學生需要的優質宿舍設施。有關框架的要點載於下文各段。

(a) 發展管制程序下的利便措施

(i) 擴闊「酒店」用途的定義

5. 如上文第3段所述，學生宿舍現被歸類為「住宿機構」用途，而「住宿機構」現時不屬「商業」和「商貿」等商業相關用途地帶的第一欄用途（即「經常准許用途」），因此要在這些用地改裝商廈成為學生宿舍，需要作規劃許可申請，甚至進行改劃。考慮到從規劃角度，酒店與學生宿舍在營運上性質非常相似，而「酒店」用途屬大部分「商業」地帶用途的第一欄用途（即「經常准許用途」），亦是大部分「商貿」地帶用途的第二欄用途（即「可能准許用途」），我們建議擴闊「酒店」用途的定義，由目前僅涵蓋持牌酒店和賓館等，擴大至計劃下合資格的自資私營學生宿舍。如此一來，無須進行任何規劃程序，已可在絕大多數「商業」地帶用地上把酒店或商廈改裝成學生宿舍；就「商貿」地帶用地而言，亦只需提出簡單的規劃申請。

6. 擴闊定義後，合資格的自資私營學生宿舍在土地規劃制度下享有「雙重身分」。市場可以按用地所屬用途，選擇以「酒店」或「住宿機構」用途改裝學生宿舍⁴。有關在不同用途地帶改裝學生宿舍的規劃情況一覽表載於**附件 A**。

⁴ 擬議計劃下合資格的自資私營學生宿舍，如在住宅用地按「住宿機構」用途發展，而分區計劃大綱圖未有訂明地積比率限制，規劃署將於規劃層面根據《建築物條例》訂明的住宅建築物地積比率對擬議發展施加限制。如在住宅用地按「酒店」用途發展，可透過規劃申請獲得根據《建築物條例》訂明的非住宅建築物地積比率。

(ii) 放寬地積比率和上蓋面積，以及豁免總樓面面積

7. 為了善用上文第3段所述的「過剩樓面面積」，並提供政策便利以增加宿位供應，我們建議根據《建築物條例》第42(1)條作出豁免，把計劃下改裝而成的學生宿舍視為非住用建築物，以計算地積比率及上蓋面積。換言之，市場將酒店或商廈改裝為學生宿舍時，無須為了符合住用建築物較低的地積比率及上蓋面積限制而對現存建築物作出任何實質改動（包括減少樓面面積），市場亦可將獲予保留的「過剩樓面面積」改裝成宿舍增加供應。與現有宿舍項目一樣，屋宇署亦會同時容許設置公用飯堂／廚房／茶水間（即無需為每個房間設置獨立廚房）；亦與非住宅建築物看齊，可在申請獲批後無須提供建築物周圍的空地及通道巷。公共浴室屬宿舍一向容許的設施，無須特別取得豁免。

8. 為確保經改裝宿舍的宜居性，我們會要求**學生宿舍必須符合適用於住用建築物的天然照明與通風標準**，例如須設置足夠面積的窗戶及宿舍房間的任何部分距離訂明窗戶不得多於九米等。這些規定與持牌酒店相同，我們從業界得知遵從難度不大。有關的照明通風標準撮錄於**附件 B**。

9. 另外，商業樓宇某些建築設施，例如有蓋停車場及上落客貨範圍，在改裝前或已憑藉《建築物條例》獲豁免計入總樓面面積。在我們的利便措施下，這些商業樓宇即使改裝為宿舍，**這些設施可予保留，並繼續獲豁免計入總樓面面積**。為切合住宿學生需要，我們進一步建議屋宇署容許市場靈活改裝這些樓面面積，例如將停車場或酒店的員工飯堂改裝為健身室、自修室、洗衣房等。擬議計劃下或可獲總樓面面積豁免的配套設施見**附件 C**。

(iii) 多數改裝不用修改地契或補地價

10. 大部分商業用途的土地契約用途條款範圍廣泛，足以包含學生宿舍。根據地政總署的案頭研究⁵，預計涉及土地契約修訂或豁免書申請的改裝個案為數不多。有見及此和考慮到自資私營學生宿舍屬商業牟利性質，教育局諮詢發展局後，決定不為那些少數（如有）需要修訂地契／申請豁免書的學生宿舍項目提供地價或豁

⁵ 地政總署選取了四個地點進行案頭研究，分別位於紅磡、佐敦、西營盤及石門。這些地點鄰近現有大學，乙級和丙級商業樓宇林立。經檢視約2 400個私人地段的地契後，只有少數在計劃下涉及土地契約修訂／豁免書申請。

免書費用減免，以平衡增加學生宿位和合理保障政府收入兩個政策目標。

11. 政府亦曾考慮應否為需要修訂契約或申請豁免書的合資格自資私營學生宿舍發展項目，訂立標準收費率。因應預期個案不多，加上學生宿舍產業處於較早階段，市場尚未有足夠精準的數據讓地政總署擬定合理的標準收費率水平，我們建議按個別情況進行評估較為合理公平，也可確保公帑用得其所。我們會留意市場情況，並在計劃推出後檢視訂立標準收費率的利弊。

(b) 資格準則

12. 為確保享用利便措施的自資私營學生宿舍真正用作宿舍用途，並合乎教育局的政策原意，發展商／營辦商必須符合教育局訂定的資格準則，當中主要要求如下：

- (a) 合資格的學生宿舍應由修讀提供經本地評審副學位（即副學士學位及高級文憑）及學位課程（包括學士學位、碩士學位及博士學位）程度專上課程的政府資助或自資院校的全日制本地或非本地學生（包括交換生）入住（「學生租戶」）⁶；
- (b) 為保留營運彈性，除「學生租戶」外，發展商／營辦商亦可容許與合資格院校有關的人員入住宿舍（「其他租戶」），例如宿舍舍監和訪問學者等。然而，「其他租戶」人數在任何時間都不可超過有關宿舍最高住宿人數的 10%；
- (c) 為鼓勵市場盡快提供宿位，發展商／營辦商需要在申請獲批起計 18 個月內完成改裝。如有合理原因，教育局可在諮詢發展局和相關部門後，延長有關限期；
- (d) 合資格學生宿舍可以是整幢改裝，或在符合指定條件的情況下，部分改裝樓宇作學生宿舍（詳見第 17 段）；

⁶ 教育局將公布及備存計劃下的合資格專上院校名單。有關院校包括法定院校（包括教資會資助大學、香港演藝學院、職業訓練局，以及香港都會大學）；根據《專上學院條例》（第320章）註冊並頒發學位的院校；以及根據《非本地高等及專業教育（規管）條例》（第493章）註冊的經本地評審非本地副學位及學位課程的營辦者。

(e) 合資格學生宿舍的房間和床位只可出租⁷，不可以個別出售（即不可「賣散」）；和

(f) 發展商／營辦商應採取一切必要的合理措施，確保有關宿舍項目日後的營運符合相關的法定和行政要求；而發展商／營辦商亦應致力為學生保持安全且合宜的居住環境。

13. 申請無須以院校為單位。換言之，申請可由專上院校或私人發展商／營辦商提出，或由院校與私人發展商／營辦商共同提出。準發展商／營辦商須以指定表格向教育局遞交申請，提交擬議學生宿舍的基本資料，例如發展用地的位置、面積和用途、宿位數目、房型及面積組合、宿生來源、配套設施、完成改裝日期等。教育局會根據所提供的資料，按上述資格準則確認是否符合申請資格。若申請人提供的資料齊全，教育局預計將於大約兩至四星期內通知申請人是否符合資格。

14. 發展局轄下的**項目辦**將為合資格的學生宿舍項目提供**一站式便利服務**。具體來說，項目辦會把教育局認為符合申請資格的申請轉交規管部門審核，並留意審批進度及作出所需協調，以確保項目能早日獲批和落地。過程中，發展商／營辦商可向項目辦查詢有關申請事宜，包括項目審批進度。有關的工作流程載於**附件 D**。

15. 為日後進行監察，教育局會要求申請人提出申請時簽署法定聲明，表明擬營運的學生宿舍符合上述準則。學生宿舍營運期間，申請人須每年向教育局提交經核證的審核報告，提供學生宿位入住情況的統計數字，並證明報告期內上述資格準則已予遵從。營辦商亦須妥為備存證明營辦商持續遵從準則的記錄（包括宿生的相關資料，例如入宿／退宿日期、背景等）。上述聲明亦會授權教育局及相關部門可在給予合理事先通知下，進入學生宿舍及行使權力進行檢查，以及取得相關記錄。

16. 若出現違規情況，例如宿舍大部分時間租予並非學生的人士，又或把個別宿舍單位出售，則有關處所不再為計劃下認可的學生宿舍。政府將根據聲明、地契和適用的相關法例採取適當的執管行動。舉例說，視乎實際案情，教育局會考慮根據《刑事罪行條例》（第 200 章）第 36 條就法定聲明中的虛假陳述採取法律行動；屋宇署則可考慮根據《建築物條例》採取執法行動；另政府亦可考慮能

⁷ 由於宿舍屬自資私營性質，計劃將不會就租金水平設限。

否按《旅館業條例》（第 349 章）作出檢控。違規的發展商／營辦商在若干時間內亦不得再次參與計劃。

(c) 其他事宜

(i) 有條件容許部分改裝

17. 便利措施將適用於整棟改裝的學生宿舍。然而，由於現有商業樓宇通常有部分樓層用作商店或與起居飲食相關的設施（例如餐廳、自助洗衣店、包裹提取站等），為利便這些現存樓宇參與，與此同時確保宿舍質素和宜居性，計劃會有條件容許部分改裝樓宇作學生宿舍，具體要求包括學生宿舍所在建築物不能有過多不同的用途；學生宿舍部分應有相當規模並聚在一起（即不可零散存在於建築物的不同部分，亦不能只改裝半層）；宿舍部分必須設有有效的出入管制（例如透過人面識別系統或門匙卡才可進入學生宿舍範圍）等。屋宇署審批建築圖則時，教育局會在項目辦協助下按圖則決定擬議個別只申請部分改裝的學生宿舍項目是否符合有關要求。

(ii) 工業大廈不合資格參與計劃

18. 考慮到學生宿舍旨在作中長期居住用途，工業大廈（包括位於「商貿」用地的工業大廈）將不合資格參與。雖然工業大廈並不只見於所謂「工業區」，但其周邊環境通常並不如商業樓宇周邊環境般適宜居住。未經改裝的工業大廈亦大多不符合現今消防安全標準。此外，鑑於工業大廈的布局（例如整層樓面面積偌大），營運者要把大廈改裝為符合照明通風標準的處所，難度不低亦不符經濟效益。

19. 我們的計劃雖不包括工業大廈，但位於非工業用途地帶由工業大廈全幢改裝而成的商廈，只要改裝成商廈時已完成相關土地行政程序，其本質已變為商廈，因此將合資格參與。事實上，我們預計此類情況多會在「商貿」地帶出現，而根據第 5 段的安排，在提出簡單規劃申請並獲批後，這類「商貿」用地上的商廈便可改裝成學生宿舍。另外，如果經活化工廈政策整棟改裝的商廈，其地契上「酒店」並非准許用途而需要再次申請豁免書才可以改裝為學生宿舍，在符合活化工廈政策相關要求的前提下，我們會繼續豁免有

關的豁免書費用。

下一步工作

20. 正式推出計劃前，發展局和教育局會向相關業界和持份者簡介計劃。我們亦將在 2025 年 6 月 27 日舉行的城規會會議上，按上文第 5 段尋求城規會批准擴闊「酒店」用途的定義。我們計劃在 2025 年 7 月中正式推出計劃。

21. 配合計劃的啟動，發展局和教育局會為計劃推出專屬網站，上載所有有關的申請文件和計劃資料，包括申請表、申請指引、技術指引、常見問答等，協助有興趣的發展商／營辦商參與計劃。正如上文所述，有興趣的發展商／營辦商可以透過網站聯絡發展局轄下的項目辦，獲得一站式便利服務。網站亦會上載其他對有興趣入住宿舍的學生有用的資訊，例如計劃下合資格並已獲得所需發展許可的學生宿舍名單。

徵詢意見

22. 請委員就計劃的推行安排提供意見。

發展局

教育局

2025 年 6 月

計劃下學生宿舍於不同用途地帶利便措施受惠一覽表

附件 A

	「酒店」 ^註	「住宿機構」	是否需要規劃許可？ [#]
「商業」	第一欄	第二欄	不需要，因為「酒店」屬第一欄用途
「商業／住宅」	第一欄	第一欄	不需要，因為「酒店」及「住宿機構」均屬第一欄用途
「其他指定用途」註明 「商貿」			
● 已整幢改裝或重建成商廈	第二欄*	不准許	需要，因為「酒店」屬第二欄用途，而「住宿機構」為不准許用途
● 原有工業大廈	不准許	不准許	不准許
「其他指定用途」註明 「混合用途」			
● 在發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分	第一欄	第二欄	不需要，因為「酒店」屬第一欄用途
● 在發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分	第二欄	第一欄	不需要，因為「住宿機構」屬第一欄用途
● 重建／改建前的現存樓宇	第一欄	第一欄	不需要，因為「酒店」和「住宿機構」均屬第一欄用途
「其他指定用途」註明 「酒店」	第一欄	第二欄	不需要，因為「酒店」屬第一欄用途
「住宅(甲類)」 (即高密度發展)	第二欄	第一欄	不需要，因為「住宿機構」屬第一欄用途
「住宅(乙類)」 (即中密度發展)	第二欄	第一欄	不需要，因為「住宿機構」屬第一欄用途
「住宅(丙類)」 (即低密度發展)	第二欄*	第二欄	需要，因為「酒店」和「住宿機構」均屬第二欄用途
「工業」	不准許	不准許	不准許

^註 建議經擴闊定義後可包括擬議計劃下的學生宿舍

[#] 就個別用地的土地用途規劃管制，須參閱相關的分區計劃大綱圖。

* 視乎特定用地的規劃背景，此用途地帶內的部分用地可能不包括「酒店」用途。

適用於學生宿舍的天然照明與通風規定撮要

(1) 根據《建築物(規劃)規例》(《規例》)(第 123F 章)第 30(2)(a)(i) 條，窗戶玻璃的總面積不少於房間樓面面積的十分之一
(2) 根據《規例》第 30(2)(a)(ii)條，窗戶可開啟面積不少於房間樓面面積的十六分之一，而其頂部在樓面水平之上最少 2 米
(3) 窗戶須面對闊度不少於 4.5 米的街道，或面對《規例》第 31 條所界定既無遮蓋亦無阻擋的空間
(4) 根據《規例》第 32 條，用作居住用途的房間內任何部分與所需窗戶的距離不得多於 9 米

註：有關規定詳見《規例》第 29 至 32 條

可獲總樓面面積豁免的學生宿舍設施一覽表

透過改裝現有商業樓宇而成的合資格學生宿舍將獲准保留原先已獲總樓面面積豁免的設施（見下表（1）部）。此外，如申請把該等已獲總樓面面積豁免的設施改裝為下表（2）部的合資格設施，屋宇署會積極予以考慮。

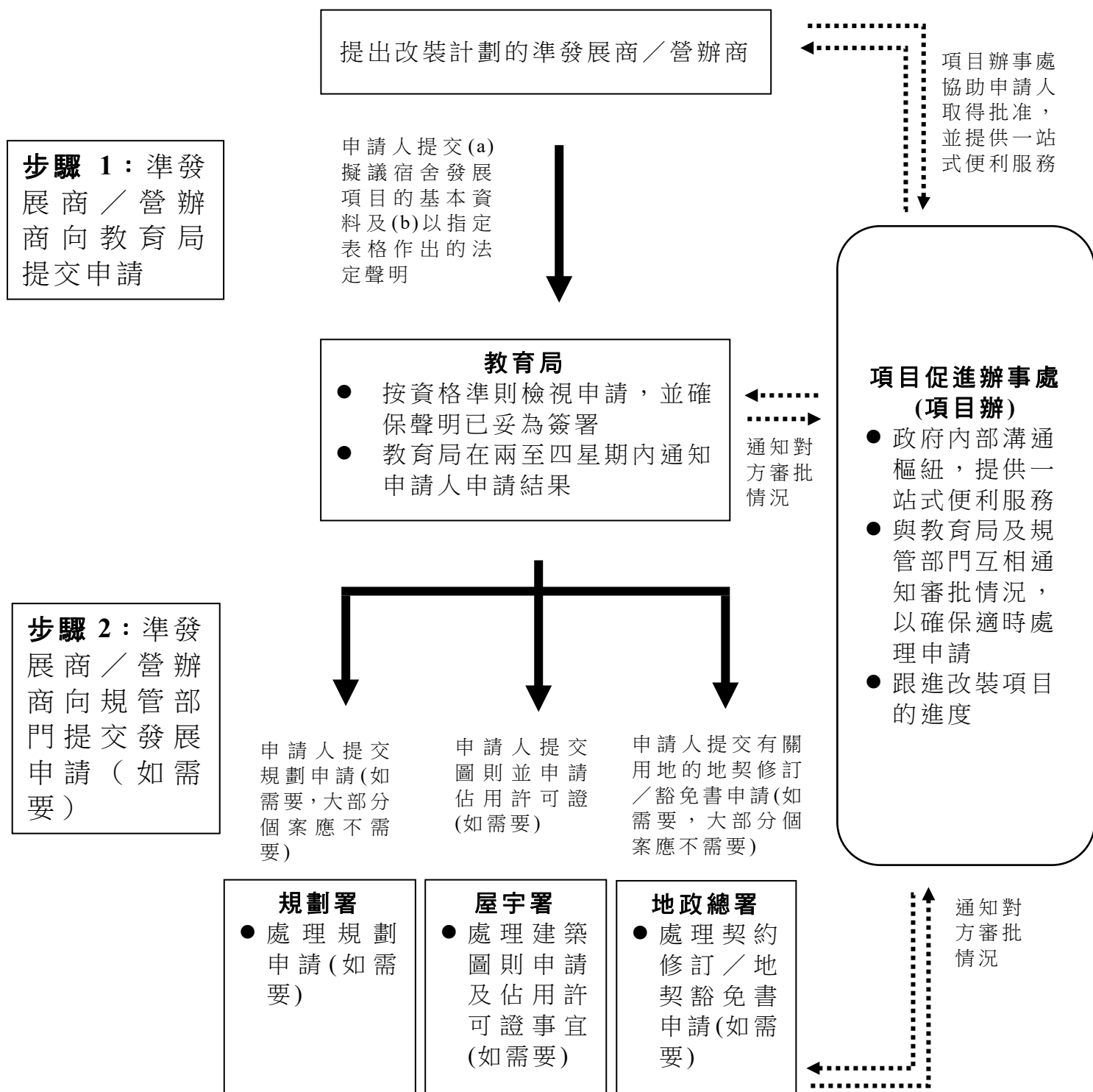
(1) 按屋宇署現行政策可獲總樓面面積豁免的商業樓宇公共設施 ¹	(a) 有蓋停車場
	(b) 上落客貨區
	(c) 垃圾收集房
	(d) 接駁電訊及廣播服務設施的地方
	(e) 升降機的機械或設備
	(f) 冷氣的機械或設備
	(g) 暖氣系統的機械或設備
	(h) 環保系統的機房及雨水／洗滌污水循環系統和大太陽能發電板電池房等設施
	(i) 煙囪管道
	(j) 管槽／氣槽
	(k) 幕牆和覆蓋層
(2) 計劃下適用於學生宿舍的獲總樓面面積豁免設施 ²	(a) 床品貯存室
	(b) 洗衣房
	(c) 自修室／小組研習室 ³ ／休閒室
	(d) 健身室／運動室
	(e) 公用廚房／茶水間／飯堂
	(f) 職員休息室
	(g) 職員洗手間

¹ 此列表並非詳盡無遺；部分項目或受特定政策要求規限。

² 計劃的政策原意是鼓勵營辦商為專上學生提供對締造適合居住環境而言必需／有利的設施。改裝項目提供上述第(2)部的設施而獲總樓面面積豁免的上限為學生宿舍發展的整體總樓面面積的 5%。

³ 供學生自修及／或與其他學生研習課業的房間。

運作流程



* 最後，教育局將在計劃專用網站備存合資格學生宿舍名單