



就使用土地作教育用途的現行政策相關事宜 向立法會教育事務委員會提交的意見書

引言：反對犧牲教育改建豪宅 政府妄顧程序漠視民意

政府於 2012 年 12 月 21 日，向城市規劃委員會（下稱城規會）提交大綱圖修訂建議，將位於九龍塘聯福道的前香港專業教育學院李惠利分校校舍（前李惠利校舍）的南面約 0.88 公頃用地，改為興建住宅。城規會於 2013 年 2 月 15 日開始，就政府建議把該用地由「政府、機構或社區用地」改劃為「住宅（乙類）」地帶展開為期兩個月的公眾諮詢，至 4 月 15 日止。

然而，政府於 2013 年 2 月 28 日公佈 2013-14 年度住宅賣地表，當中包括前李惠利校舍南部用地，政府資料稱預計該土地最早可供應日期為 2014 年 2 月。在 2013 年 1 月 25 日的城規會都會規劃小組會議上，委員同意將建議改劃刊憲的原因是提供正式途徑讓市民就建議提出意見，所以，香港浸會大學（浸大）對政府在城規程序的公眾諮詢尚未完成時，已公佈將會推出該幅土地拍賣，企圖造成既定事實，誤導公眾，感到極度遺憾和憤怒！對於此舉可能為各城規會委員和區議會議員帶來壓力，影響他們在審批和討論該建議時的取態和決定，浸大強烈不滿！

基本上，政府建議將本已匱乏的教育用地，永久更改為中密度住宅用地，我們絕不贊同，亦對開此先例，深感憂慮！根據政府規劃署向城規會提交的文件，在該幅土地上興建約 **400 個私人住宅**。這位處九龍塘地段的項目，換言之將變為**另一個豪宅項目**，絕非現時社會最缺乏的房屋種類。所以，這項改變土地用途建議既無助於解決社會最急切所需的基層市民住屋問題，亦浪費了一幅珍貴的教育用地，是雙輸的方案。

前李惠利校舍用地三面被浸大環抱，可說地處浸大校園區內。自 2005 年起浸大一直爭取政府批出該幅用地作長遠發展，服務全港市民，亦配合浸大校園區的整體規劃和持續發展。

基於下列理據，我們反對該幅用地更改為住宅用途，而應保留作教育用途。

(一) 高等教育用地本已不足，永久改變用地建豪宅，有損公眾利益，是雙輸方案

政府需考慮長遠教育需要，在合適地點保留土地作教育用途。本港的高等教育用地一向不足，根據政府數字，各院校共欠缺八萬多平方米作業面積。因此，政府應該從公眾利益考慮，保留該幅用地的規劃原意，作教育用途，比興建屏風式豪宅，更能惠及廣大市民。我們認為一旦改變土地用途，將造成無法挽回的錯誤，對九龍塘社區、高等教育和整個社會造成損失。

浸大建議在前李惠利校舍北部土地上興建 1,700 個宿位的新學生宿舍計劃，已經得到大學教育資助委員會（教資會）的全力支持。該計劃中的 1,700 個宿位，除了包括 1,400 個政府欠缺的資助宿位外，還有 300 個是浸大自資興建的。相信各位議員及教資會成員亦認同，舍堂生活有助透過學生自行組織活動、彼此學習，達致課堂和學術以外的「全人教育」，讓大學生活更豐富充實，因此，我們很多同學都有超過四年一宿的訴求。要讓宿舍文化傳承下去，必須有較多的同學能入住宿舍才成，所以大學希望多建宿位以配合未來的發展需要和對高等教育的承擔。

另一方面，政府建議提供前李惠利校舍北面的 0.64 公頃用地，並不足以興建全數 1,700 個學生宿位和欠缺的教育空間。實際的用地需求將比 0.64 公頃多 22%。

此外，倘若學生宿舍與豪宅項目為鄰，整項規劃將顯得零碎及格格不入，舍堂文化與附近居民的生活作息亦有很大分別，可能會引起衝突；而豪宅項目會帶來額外車流，不但造成人車衝突，而且產生空氣及噪音污染，最終令社區的整體環境質素下降。

因此，分割教育用地將導致零碎的規劃，除了不能發揮地盡其用的功能外，更令建築設計未能整合。我們認為整幅前李惠利校舍用地和浸大主校園應有連貫和綜合的規劃及設計。

(二) 浸大校園極度擠迫，為學生學習環境及大學持續發展，以前李惠利校舍用地供浸大擴建校園是最合適和最合理的

在八所受資助的院校中，浸大校園的地段面積（Site Area）為最小（約 5.4 公頃），即使加入整幅前李惠利校舍用地（約 1.5 公頃），地段面積仍然最小（約 6.9 公頃）（其他院校的面積為 11 至 137 公頃）（見附件一）。浸大的政府資助本科生人均土地面積，在政府資助院校中亦是最小的（見附件一）。在推行三三四學制時，浸大亦沒有得到額外撥地擴建校園，只能在現有校園擴建設施或加建樓層，令校園更飽和擠迫。

浸大的淨作業樓面面積約 76,000 平方米，都是在 5.4 公頃的土地上興建，換言之，校園只能向高空發展，學生可享用的校園戶外空間可謂少之又少，所以浸大有迫切需要增加地段面積，改善學生學習環境。前李惠利校舍與浸大僅一牆之隔，而且是鄰近唯一可以供浸大持續發展的用地，所以該幅土地對浸大的將來發展是十分重要的。

(三) 設立中醫教學醫院，善用教育用地，完善中醫教學體制，惠及基層及長者，是多贏方案

中醫對治療中風、痛症、腫瘤及其他慢性疾病療效顯著，現時提供的門診服務根本不足以滿足公眾對中醫藥服務的殷切需求，因此，中醫教學醫院實有急切建立的需要，讓病人可以接受全面和有系統的中醫藥住院治療，免卻病人因要經常覆診而舟車勞頓。浸大建議在前李惠利校舍南部土地興建中醫教學醫院，鄰近浸大中醫藥學院大樓，方便教授和醫師照顧病人。

現時香港沒有中醫教學醫院，浸大、香港大學和香港中文大學的中醫學生 15 年來均須往內地中醫院實習。由於兩地醫療體制不同，學生往往未能完全把內地的學習經驗在香港應用，所以，在香港興建中醫教學醫院，無論對病人、學生及教研人員是刻不容緩的，

而讓浸大在前李惠利用地上興建中醫教學醫院，可惠及需要中醫住院服務的病人，又可使中醫學生有本地實習的機會，是多贏的方案。

事實上，浸大從 2005 年起已經多次向政府爭取撥出整幅前李惠利校舍土地作長遠發展。有關過程如下：

2005 年 -- 浸大首次向政府建議撥出該幅土地予浸大作長遠發展。

2009 年 -- 浸大向教育局提交在前李惠利校舍興建學生宿舍和中醫教學醫院的計劃書。

2011 至 2012 年 -- 浸大向食衛局提交興建中醫教學醫院的計劃書*，當中包括探討其他用地的可行性。然而，浸大經仔細研究後認為在前李惠利用地上興建中醫教學醫院是最可行的做法。

* 按大學當時理解，中醫院屬食物及衛生局（食衛局）範疇。

2012 年 10 月 10 日 -- 浸大在會議中向食衛局官員明確表示前李惠利校舍是最適合興建中醫教學醫院的地方，而當時官員的反應正面。於同日，食衛局與校方有電郵來往。食衛局在電郵表示會就使用前李惠利校舍用地興建中醫教學醫院與地政總署及教育局商討。校方亦向食衛局呈交前李惠利校舍總體規劃大綱，列出大學計劃在該幅用地興建 1,700 個宿位的學生宿舍及 200 張病床的中醫教學醫院。

上述計劃是大學認為對學生、浸大和社會的三贏方案。然而，政府在未有向用地的持份者作溝通或諮詢下，突然在 2012 年 12 月 21 日公佈永久更改前李惠利校舍用地用途作中密度住宅發展的建議，更在城規程序的公眾諮詢未完成前，於 2013 年 2 月 28 日公佈把該用地納入賣地表，大學深感震驚。

總結

基於上述理據，站在公眾利益及大學持續發展的立場，我們實在不希望一幅珍貴的教育用地，遭永久切割變作另一片豪宅用地。教育為社會發展之本，必須以策略性及長遠視野來推動及扶助。以這幅本已在浸大校園區內的用地建設中醫教學醫院，服務全港病人，亦為學生提供完備的臨床研究及實習設施，絕對符合善用土地的原則。

香港浸會大學
2013 年 3 月

附件一：大學教育資助委員會資助院校的校園地段面積及學生人數

附件二：浸大校園與前李惠利校舍地圖

附件三：反對前李惠利校舍改變用途的單張

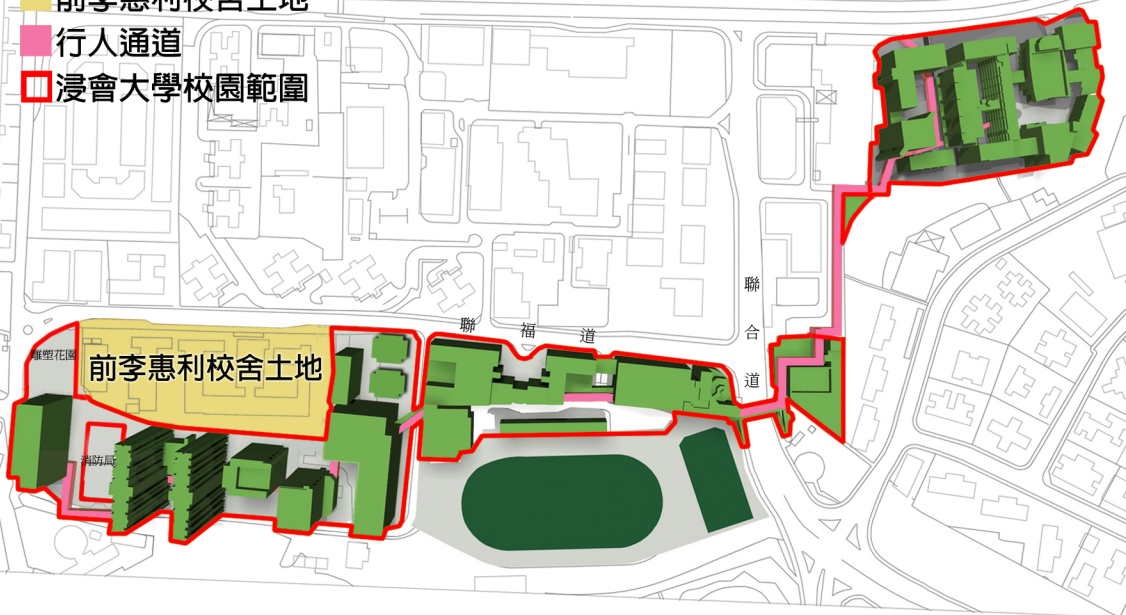
大學教育資助委員會資助院校的校園地段面積及學生人數

院校	* 預計整體學生人數〔不包括副學位課程〕	** 校園地段面積 (公頃)	學生人均土地面積 (平方米)
	2012-13	2012	
香港浸會大學	6,024	5.4	8.96
院校一	2,583	11.0	42.59
院校二	11,675	11.7	10.02
院校三	4,630	12.5	27.00
院校四	10,592	15.6	14.73
院校五	15,006	53.1	35.39
院校六	8,712	57.0	65.43
院校七	15,751	137.3	87.17

* 資料來源：FCR(2011-12)67 號文件之附件一（立法會財務委員會於 2012 年 1 月會議的討論文件）

** 資料來源：各院校的網頁/按香港地圖量度

- 浸會大學建築物
- 前李惠利校舍土地
- 行人通道
- 浸會大學校園範圍



反對割拆 教育用地變豪宅

您我有責！

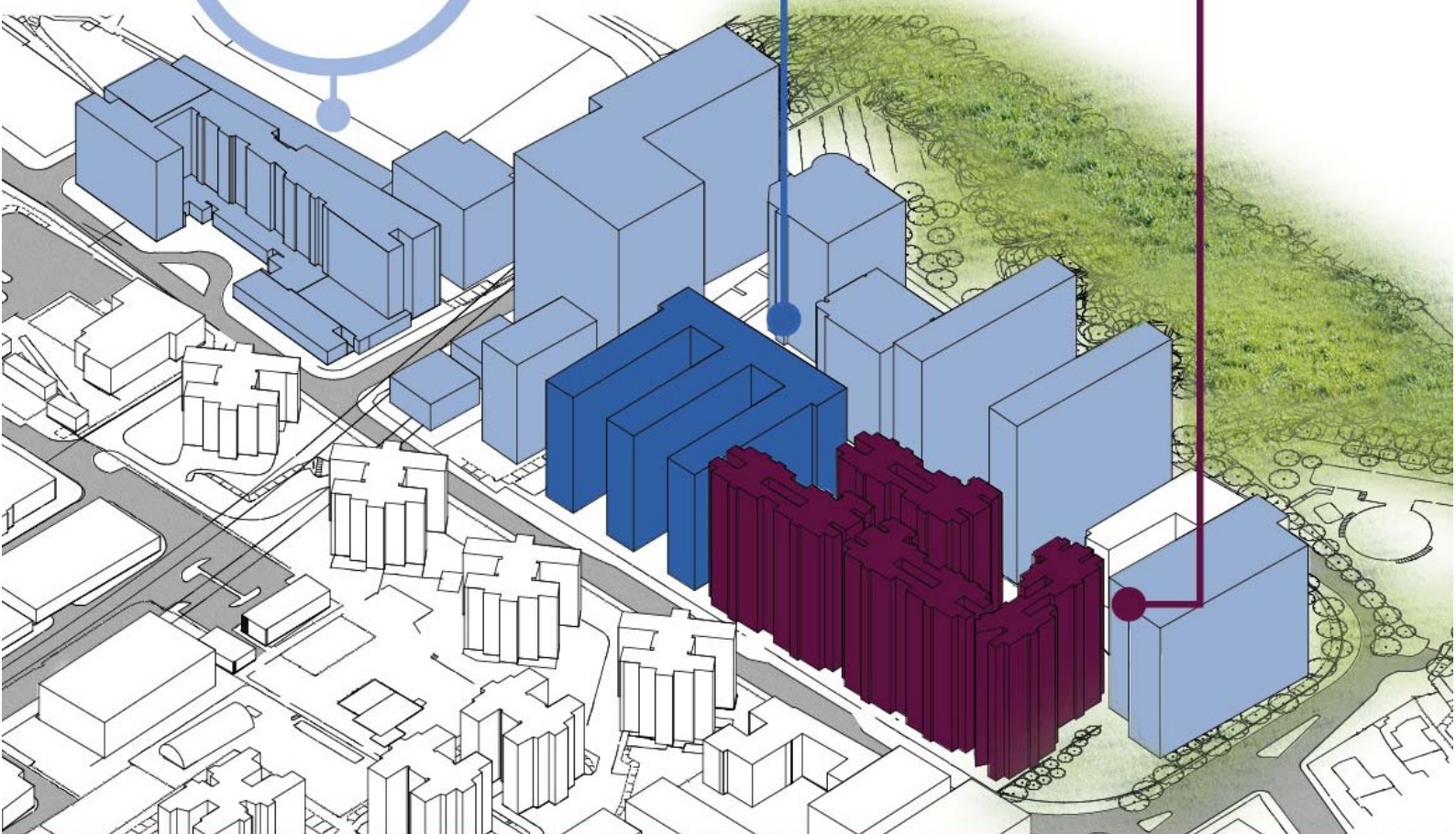
九龍塘聯福道 前香港專業學院李惠利分校校舍

浸大校園空間已飽和
現有香港浸會大學校園

建議的0.64公頃不能供應1700宿位學生宿舍
香港浸會大學1700宿位學生宿舍

建議住宅用地虛擬發展*

屏風式豪宅與周邊環境不相容



網站：www.lwlsite.hkbu.edu.hk

(*根據政府規劃建議的計劃一示意圖)

背景

插針建屏風豪宅不及保留教育用地

政府早前向城規會提交建議，將位於九龍塘聯福道的前香港專業學院李惠利分校校舍大部份土地，由「政府、機構或社區用地」改劃為「住宅(乙類)」(中密度住宅)用地。城規會現正就政府建議，展開公眾諮詢，至4月15日止。

李惠利校舍土地三面被香港浸會大學(浸大)建築物包圍，可說地處浸大校園區內，浸大一直爭取政府批出該幅用地興建學生宿舍和中醫教學醫院，既惠及全港市民，亦配合浸大校園區的整體規劃發展。政府需要採取更具策略性和長遠的方法來提供教育，以保障香港學生的未來。

我們絕不贊同將該地用作興建屏風式豪宅。我們深信該幅土地更適合讓大學作長遠發展及建設中醫教學醫院。

理據一 高等教育用地本已不足，永久改變社區用地，損失無法挽回

該幅土地一旦永久改變用途興建豪宅，既不能解決基層市民的住屋問題，又減少本已不足的教育用地，對九龍城社區、高等教育和整個社會將造成無法挽回的損失。我們認為政府不應隨便改變土地用途。

本港的高等教育用地一向不足，根據政府數字，各院校共欠缺八萬多平方米作業面積。因此，政府理應依照該幅土地的規劃原意，及從公眾利益角度，保留該幅土地作教育用途，以服務全港市民，比解決一時住屋土地不足，更符合善用土地的原則。整幅前李惠利校舍和主校園須有連貫和綜合的設計。如果只有前李惠利校舍的北面預留作學生宿舍用途，這將導致零碎的規劃和降低社區的環境質量。再者，建議中的0.64公頃北面用地並未能供建造全數1700學生宿位，更沒有可能將浸大短缺的教學空間加建在其內。實際用地需求將比0.64公頃大上二十多個百分點。

理據二 浸大校園已飽和，李惠利校舍用地被浸大三面環抱，供浸大持續發展是最合適和最合理的

浸大校園面積是八所政府資助院校中最小的（約5.4公頃，其他為11至137公頃），在推行三三四學制時，浸大沒有得到額外撥地，需要在現有校園擴建設施或加建樓層，令校園更飽和擠迫，如浸大使用整幅李惠利校舍用地作整體長遠發展規劃，能最有效使用土地。否則若日後浸大有新發展而需要土地擴建時，只好到遠離校園的地方，並不符合現代社會持續發展的概念。

校園地段面積



理據三 中醫教學醫院「完善教學體制」惠及基層和長者

中醫對治療中風、痛症、腫瘤及其他慢性疾病效用顯著，因此中醫教學醫院有急切建立的需要，讓病人接受全面和有系統的中醫藥住院治療，免卻病人舟車勞頓。另一方面，現時本港中醫學生都需要往內地實習，但由於兩地的醫療體制不同，因此學生未能完全把內地的學習經驗在香港應用。擬建的中醫教學醫院鄰近中醫藥教學大樓，方便教授和醫師照顧病人，令治療效果更顯著。此外，九龍塘區設有完善的公共交通系統，可方便病人和家屬前往。浸大認為中醫教學醫院建於前李惠利校舍是最佳的方案。