



中華人民共和國香港特別行政區政府總部教育局
Education Bureau
Government Secretariat, The Government of the Hong Kong Special Administrative Region
The People's Republic of China

本局檔號 Our Ref.: EDB(SB) SA/6/8 II

電話 Telephone: 3509 8504

來函檔號 Your Ref.: CB4/PAC/R65

傳真 Fax Line: 2573 3467

香港中區
立法會道一號
立法會綜合大樓
政府帳目委員會
朱漢儒秘書

朱秘書：

有關審計署署長第六十五號報告書第3章

使用及處理空置校舍

多謝你2015年12月17日及18日就上述議題的來信。兩封信件中要求提供的資料，除2015年12月17日來信中第(f)及(t)項外，詳見附夾文件。其餘資料將隨後提供。

教育局局長

(
婷陳
婷吳

代行)

2015年12月31日

副本送：

地政總署署長
房屋署署長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

香港添馬添美道2號政府總部東翼6樓基礎建設及研究支援分部
Infrastructure and Research Support Division,
6/F, East Wing, Central Government Offices, 2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

網址：<http://www.edb.gov.hk>
Web site：<http://www.edb.gov.hk>

電子郵件：edbinfo@edb.gov.hk
E-mail：edbinfo@edb.gov.hk

審計署署長第 65 號報告書第三章 使用和處理空置校舍

當局就 2015 年 12 月 17 及 18 日來信中提問的回覆

2015 年 12 月 17 日來信 回覆第(a)至(e)項提問

I.1 教育局基礎建設及研究支援分部(基研分部)自 2005 年 7 月起負責處理空置校舍事宜。在此之前，教育局內並無指定分部專門負責相關事宜。基研分部按當時已知資料設立數據庫，儲存空置校舍資料。該數據庫自當時起主要按區域教育服務處提供的資料時有更新。

I.2 一直以來，個別校舍可能因不同原因而出現空置情況，例如學校被重置至設備較好的校舍、學校停辦、學校之間合併並遷至另一地點繼續辦學等。有鑑於在 2003/04 學年推出「統整使用率低的小學」政策(統整政策)¹後，有較多的空置校舍出現，教育局開始更有系統地處理空置校舍。在統整政策實施前的空置校舍資料，既不完整也不全面。因此，根據 2005 年當時已知的資料而建立的空置校舍數據庫，並不能視為所有空置校舍的完整或全面紀錄。此外，數據庫內備存所有基研分部自 2005 年 7 月已知的空置校舍資料(例如審計報告指出，截至 2015 年 4 月 30 日，數據庫內備存有 234 間空置校舍資料)，當中包括那些已拆卸或將被拆卸以作其他用途的空置校舍，以及教育局根據中央調配機制已“交回”相關部門處理的空置校舍，即教育局已知會規劃署及相關部門(例如地政總署和房屋署)教育局無需用作教育用途的校舍。當涉及私人土地時，教育局按中央調配機制“交回”空置校舍並不一定表示有關校舍或其位處的土地的實質管有權已歸還。

I.3 審計署抽樣檢查了由教育局學校註冊及監察組備存的學校註冊數據庫，識別了 14 間已停辦並因此可能產生空置校舍的學校，未有包括在 234 間空置校舍的數據庫之內。經諮詢地政總署，我們檢視了這 14 宗個案。詳細資料撮要載於附件一。

*委員會秘書附註：有關附件一，請參閱此報告書的附錄 28。

¹ 根據統整政策，公營小學如未能符合小一收生的最低人數要求，將不獲派小一班級。

I.4 在這 14 宗個案中，11 間校舍位於私人地段，而有關地契並不包含用途被終止條款。此外，14 間涉及的學校中，八間為私營學校。截至 2015 年 12 月 21 日，14 間校舍中有十間已有用途：包括七間作為學校用途，而當中四間其實是因為更改學校名稱或註冊紀錄上的學校級別狀況而被誤以為是停辦學校。至於餘下的七間校舍，一間位於私人土地的校舍被用作其他教育及福利用途，另有兩間校舍位處的土地涉及政府土地，地政總署已分別透過短期租約及政府許可證形式，將全部或部分相關政府土地批作社區用途。至於四間仍然空置的校舍，三間位於私人土地，另一間位處的土地則包含私人和政府土地。在這四宗個案中，一間校舍已計劃改建為研究院學生宿舍，而地政總署正處理一宗使用上述政府土地的短期租約申請，以及一宗使用其中一幅私人土地的短期豁免書申請。餘下的一間空置校舍位於私人土地，其土地用途幾乎沒有限制，地契亦不包含用途被終止條款。

I.5 基於上文第 I.2 段所述的原因，現有的空置校舍數據庫不可能備存所有空置校舍資料，尤其是早年已空置的校舍資料。教育局正檢視收集和更新數據的機制，包括識別空置校舍及分類安排，以更好地監察和管理空置校舍的使用及處理。我們將會制訂內部手冊，就識別、篩選、分配及管理空置校舍的安排，作出規定和指引，讓教育局所有相關組別跟從。有關參考學校註冊數據庫資料以檢視及更新空置校舍數據庫的建議，正如上文第 I.4 段所述，我們注意到在學校註冊紀錄中標示有學校停辦，並不一定會產生空置校舍。然而，為盡量使空置校舍數據庫資料能更全面，我們將會比對兩個數據庫的資料，以識別可能遺漏的空置校舍個案(如適用)，區域教育服務處隨後會到有關的地段實地視察，以收集進一步的資料確認是否存在空置校舍。與此同時，視乎情況，我們亦會就這些疑似個案的土地狀況徵詢地政總署的意見，有關資料對如何適切跟進有關個案(如有需要)有重要作用。假如證實疑似個案的確產生了空置校舍，我們會更新空置校舍數據庫，並按既定機制跟進處理相關的空置校舍。學校註冊數據庫現存有超過 3 000 個紀錄，我們希望在六個月內完成上述工作。此外，在上述改善機制下，遇有新的停辦學校個案時，學校註冊及監察組須通知基研分部，以便基研分部與相關的區域教育服務處及地政總署跟進個案，並更新空置校舍數據庫資料，而更重要的是，按現有機制處理新識別的空置校舍(如適用)。

回覆第(g)項提問

回覆 2015 年 12 月 18 日來信中第(a)及(b)項提問

II.1 根據發展局及規劃署提供的資料，處理空置校舍的中央調配機制如下：

- (i) 當教育局確認空置校舍或即將空置的校舍無需由教育局再作學校或其他教育用途，並可予騰出時，教育局會轉介規劃署以便其考慮有關用地的其他合適用途。就建議作其他教育用途的校舍，教育局需向規劃署提出擬議用途並提供充分理據。規劃署作為“中央調配”，會審視空置校舍或即將空置校舍用地，並在參考有關政府決策局／部門的意見及考慮用地情況、附近環境、交通設施等相關因素後，以建議該等空置校舍用地長遠而言是否適合用作政府、機構或社區用途，或作其他用途(包括住宅用途)。
- (ii) 規劃署審視空置校舍的工作重點是檢視空置校舍及即將空置校舍用地的長遠可能用途及評估其用作政府、機構或社區、住宅或其他用途的潛力。一般而言，如同其他土地用途檢討，規劃署會考慮以下因素：
 - 該等用地是否已根據《香港規劃標準與準則》，撥作或建議用作其他政府、機構或社區用途，以滿足當地/社區的需求；
 - 根據用地面積、土地業權、位置、與住宅區的距離、與附近地區是否協調一致、其可達性及基礎設施的提供、用地限制(位置偏遠、用地面積非常狹小、有陡峭斜坡等)及能否克服發展的技術限制等因素，以考慮該等用地是否適合用作住宅用途；
 - 根據實際環境、歷史價值(是否法定古蹟／已評級歷史建築)、是否位於政府、機構或社區建築群內、與康樂用途設施／旅遊景點的距離、現時是否暫時由非政府機構用作社區用途等因素，以考慮該等用地是否適合用作政府、機構或社區用途及應保留作未指定用途的政府、機構或社區用地，以滿足社區需求；以及
 - 該等用地是否位處現正進行的規劃／工程研究或土地用途檢討的研究範圍之內。

II.2 按上述於 2011 年 10 月開始推行的機制，規劃署發揮中央調配功能，考慮把教育局已“交回”或轉介予政府的空置校舍作其他合適的用途，而由誰負責管理空置校舍則取決於空置校舍的土地狀況。例如教育局已根據中央調配機制“交回”的空置校舍，而空置校舍的實質管有權已交予相關部門，空置校舍的管理責任會交由有關部門承擔。如空置校舍位於辦學團體擁有的私人土地，管理責任由有關的辦學團體承擔。教育局負責管理轄下永久撥地的空置校舍，包括已根據中央調配機制“交回”，但應地政總署要求由教育局繼續管理直至物色到另一使用者及終止永久撥地為止的空置校舍。就教育局而言，有關正等候教育局重新分配或根據中央調配機制“交回”的空置校舍，或那些應地政總署要求管理的空置校舍的管理工作包括保安巡邏及檢查、防治蟲鼠、清理垃圾、清潔及除草。

II.3 處理空置校舍的現行機制流程表，載於附件二。根據地政總署提供的資料，處理教育局“交回”並位於政府土地上的空置校舍流程表，載於附件三。就使用及處理位於私人土地上的空置校舍，我們已與地政總署商討在考慮相關地契條款後的可行改善機制，有關流程表載於附件四。

***委員會秘書附註：有關附件三、附件四(a)及四(b)，請分別回覆第(h)及(i)項提問 參閱此報告書的附錄 32、33 及 34。**

III.1 教育局會考慮空置校舍的面積、地點和樓宇狀況，以檢視空置校舍是否適合作教育用途或需要將有關校舍重新分配作為學校或其他教育用途。此外，教育局亦會參考其他因素，例如地區對公營學校學額的需求、現有學校(尤其是當區的學校)的重置需要，以及本港學校體系的多元發展需要，以期滿足本港各種教育需要，並配合相關的政策措施的推行。

III.2 基研分部每半年向教育局相關分部發出一份新空置校舍和尚未預留作任何用途的空置校舍名單，供他們建議合適的空置校舍作教育用途及/或作短期用途(如適用)，以及一份已預留用途的空置校舍名單，讓教育局相關分部檢視擬使用校舍的時間表。此外，基研分部亦會應教育局相關分部的要求，按需要不時就識別合適的空置校舍提供協助。根據教育局相關分部提供的資料和更新，基研分部亦會每半年向相關政策局／部門(包括民政事務局、民政事務總署、地政總署、規劃署和社會福利署)發出一份適合作短期用途的空置校舍名單，以期在等待重用有關空置校舍作預留用途的期間，識別短期用途。自 2005 年 8 月至 2015 年 4 月間，我們進行了 16 次傳閱名單工作。根據備存資料顯示，教育局各分部透過前述傳閱名單工作，先後預留了合共 106 間空置

校舍作學校或其他教育用途，當中 67 間已重新使用或重新分配作學校或其他教育用途，九間已預留作學校或其他教育用途。截至 2015 年 12 月 21 日，一間餘下的空置校舍已拆卸，一間已用作其他用途，26 間空置校舍已根據中央調配機制“交回”相關部門考慮作其他用途，以及兩間位於私人土地(包括審計報告中的個案六)的空置校舍，我們會與地政總署根據土地契約，商討可行的處理方法(請參閱下文第 VI.1 段)。

回覆第(j)項提問

IV.1 提交立法會的空置校舍數據，最初是因應在 2006 年立法會審核開支預算時就統整政策的提問而蒐集。正如上文第 I.2 段指出，統整政策推出前的空置校舍資料既不完整亦不全面。為保持連貫性及因應備存的現有資料，我們其後在擬備與空置校舍相關的答覆和資料時，亦一直主要以統整政策作為框架，並加以相關說明。我們不時亦會應要求提供統整政策以外的空置校舍資料，但均會附上註解，說明有關數據庫的局限，以致提供的空置校舍資料可能並不全面。

回覆第(k)項提問

V.1 學校改善工程計劃是教育統籌委員會在 1992 年發表的第五號報告書內的其中一項建議。學校改善工程計劃在 1994 年開始，分五期展開至 2007 年結束，旨在為按舊有規劃標準建造的公營學校增闢地方和設施，逐步提升它們的教學環境，以配合因當時的課程和教學方法轉變而帶來的要求。所有按舊有規劃標準建造的官立和資助學校均可參與學校改善工程計劃，並因應各學校在運作上的需要、校舍年齡、面積、使用率及校舍狀況等條件，決定進行改善工程項目的先後次序。除因技術可行性及／或成本效益問題而被介定為不適宜參與學校改善工程計劃²的學校之外，政府會按相關的學校改善工程計劃期數下同意的工程範圍為學校提升教學設施。在學校改善工程計劃下，這 26 間學校的改善工程所需費用約為 3 億 8 千萬元。

V.2 值得關注的是，一般而言，一項學校改善工程必須經過數年的策劃才能正式施工。政府須按當時的資料進行準備工作，包括可行性研究、設計、招標等，並在施工前重新審視每個工程項目的具體情況。就此，約有 100 間學校因不同原因，包括停辦、重置或原址重建、不符合成本效益等，退出學校改善工程計劃。

² 如因工地限制、土力問題和為設施作重大改善的空間有限等問題，而令到工程不可行或不符合成本效益，學校便會被介定為不適宜參與學校改善工程計劃。

儘管如此，鑑於策劃一項學校改善工程需時，時間及環境的轉變均可能帶來不能預測的情況。

V.3 根據在 2003/04 學年起推行的統整政策，公營小學如未能符合小一收生的最低人數要求³，將不獲派小一班級。因此，有些當時已完成或正進行學校改善工程的學校，如不能符合收生人數要求，最終需要停止營辦。在致力遵守審慎運用公共資源原則的同時，局方當時亦考慮到，學校改善工程計劃旨在提升學校設施以改善未完全符合當時標準的教學環境。若只因揣測未來可能出現收生不足的情況便停止相關學校的改善工程，對有關學校及學生並不公平。同時，依舊有規劃標準建造的公營學校，在收生方面一般較難與新建校舍競爭，完全停止改善工程會削弱這些學校的收生能力，因而產生惡性循環。此外，除考慮個別學校的情況外，教育局亦須考慮地區層面的整體需求，包括須提供校舍作為現有小學轉為全日制運作之用，及重置現有學校。

V.4 在改善工程完成前或在工程完成後五年內空置的 26 間學校(包括 14 間因收生不足而停辦的學校)，它們的校舍改善工程繼續進行是基於上文第 V.3 段的考慮，例如，有關的校舍可供其他小學轉為全日制、供其他學校作重置、擴充或短期使用等用途。另外亦有一些個案，有關學校位於將會重建的屋邨，但重建計劃在進行改善工程時未有明確的重建時間表。在這些情況下，有關的改善工程繼續進行，可讓這些學校的學生能享用改善了的設施。此外，有些改善工程只涉及小型改善工程或其工程已將近完成，在當時停止工程並非最切合相關學校及學生的利益，亦非明智之舉。

V.5 雖然這 26 間學校在改善工程完成不久前或工程完成後五年內空置，但經改善的校舍及後大部分已用作其他用途。截至 2015 年 12 月 21 日，在這 26 個空置校舍中，12 間已作學校用途，包括供轉為以全日制運作、重置或擴充現有學校之用。另有兩間已用作開辦有時限小學、兩間用作國際學校的臨時校舍、四間已用作專上教育或其他教育用途、一間已被社區組織使用，以及一間已用作教育局的辦事處。餘下的四間空置校舍，其中三間因屋邨重建而拆卸，另外一間教育局已根據中央調配機制“交回”。

³ 2003/04 至 2007/08 學年的收生最低人數為 23 人，2008/09 學年為 21 人，由 2009/10 學年起則為 16 人。

回覆第(l)至(p)項提問

VI.1 我們已檢視教育局轄下截至 2015 年 4 月 30 日止未有使用的 29 間校舍的情況。截至 2015 年 12 月 21 日，該等個案的最新情況如下：

八間未預留任何用途的空置校舍

- (i) 四間位於私人土地的空置校舍已按中央調配機制“交回”，並已知會規劃署及地政總署；及
- (ii) 餘下四間空置校舍(包括審計報告中的個案六)位於私人土地上，我們會與地政總署根據土地契約商討可行的處理方法。

詳細資料見附件五。***委員會秘書附註：有關附件五，請參閱此報告書的附錄 31。**

12 間已分配而尚未使用的空置校舍

- (i) 一間空置校舍自 2015 年 9 月起用作一間現有小學的擴充校舍；
- (ii) 一間空置校舍自 2015 年 6 月起被兩間中學共用作擴充部分；
- (iii) 一間空置校舍自 2015 年 9 月起由一間轉為全日制的小學使用；
- (iv) 三間空置校舍自 2015 年 9 月起開始用作營辦三間有時限小學；
- (v) 一間空置校舍自 2015 年 11 月起用作教育局的辦事處；以及
- (vi) 在簽立租約後，一間空置校舍於 2015 年 11 月已移交一間國際學校的辦學團體。

由教育局分配的空置校舍，可能因有無法控制或未可預見的因素(例如地區關注)以致部分空置校舍的使用受影響。此外，相關修葺或樓宇工程的推展，亦可能因不同原因(包括項目成熟程度、資源分配等)而有所影響。儘管如此，教育局會密切監察有關跟進工作，盡可能避免不必要地延誤已分配空置校舍的使用。餘下的四間空置校舍，一間位於私人土地，相關的辦學團體徵得教育局政策支持後，已向地政總署提出申請，把空置校舍用作營辦幼稚園。

九間被教育局預留作教育用途的空置校舍

我們會通過定期檢討是否需要保留該些空置校舍及其使用時間表，繼續嚴加監管有關校舍的使用狀況。就其中兩間空置校舍進行的校舍分配工作即將展開。為滿足預計或估算的未來學額需求，我們在落實進行建校用地或校舍分配工作或決定“交回”教育局無需使用的土地或空置校舍前，有需要預留／保留用地或空置校舍作學校用途(例如中、小學、特殊學校及國際學校)一定時間。我們亦需要預留一定數目的空置校舍，以應付因家長的選擇和學生人口波動而對學額實際需求引起難以預料的變動情況。近年出現的過渡性小學學額需求增長便是一個例子，我們就此在 2014 年分配了三間空置校舍，由 2015/16 學年起營辦作為有時限小學之用。至於位於政府土地上，已預留作為長遠學校或其他教育用途、但暫時可作短期用途的空置校舍，教育局會根據現行做法，由內部檢視可行的短期用途，並定期邀請相關政策局／部門(包括其轄下的組織)就把合適的空置校舍作短期用途提出建議(即上文第 III.2 段所述的機制)。

VI.2 正如上文第 III.1 及 VI.1 段所述，教育局會考慮一籃子的因素，以檢視空置校舍可作的教育用途。與此同時，我們亦有需要預留若干數目的空置校舍，以滿足將來的需求和應對有關的不確定性。儘管教育局致力加快重新使用空置校舍的工作，要在空置校舍的空置年期上加設一個固定目標時限並不可行。例如公營小學的學額需求與當區的學生人口變動息息相關，並因家長的選擇、學額估算的局限等帶來變動及不確定性。空置校舍讓我們能及時開辦有時限的資助小學，作為舒緩過渡性學位需求增加的靈活措施之一。為了配合不同的教育需要，尤其是長遠的需求，教育局必須保留一定數目的空置校舍。任意設立一個固定目標時限，亦可能引起倉促“交回”空置校舍，及減低應付不斷改變及各種各樣的需求的靈活性，包括作為重置現有學校以改善其教學環境或供原址重建學校作臨時校舍之用。為充份利用土地資源，教育局會繼續根據現行做法，定期內部檢視該些位於政府土地上並已有預留用途的空置校舍是否有可行的短期用途，及通知相關政策局／部門，邀請他們(包括其轄下組織)考慮利用空置校舍作短期用途。

回覆第(q)至(s)項提問

VII.1 正如上文第 II.2 段所述，教育局負責管理轄下永久撥地的空置校舍，包括那些已根據中央調配機制“交回”，但應地政總署要求由教育局繼續管理直至物色到另一使用者及終止永久撥地為止的空置校舍。就教育局而言，該等空置校舍的管理工作主要包括保安巡邏及檢查、防治蟲鼠、清理垃圾、清潔及除草。有關空置校舍的管理服務自 2007 年開始提供，教育局會視乎對服務需要的評估、空置校舍的價值及狀況，以及所需的開支等因素，決定按日、按周或每兩周一次的形式為這類空置校舍提供管理服務，總開支至今大約 579 萬 6 千元。開支分項數字如下：

年份	管理開支 (化為最接近的\$'000)	當年包括的 空置校舍數目
2007	277,000	11
2008	572,000	13
2009	468,000	12
2010	370,000	10
2011	676,000	13
2012	764,000	10
2013	747,000	15
2014	868,000	14
2015	1,054,000	13

VII.2 由教育局負責管理的空置校舍當中，有一間空置校舍在 2010 年被古物諮詢委員會評為一級歷史建築⁴。該空置校舍在 2008 年至 2014 年 7 月被另一所學校用作臨時校舍。臨時校舍用途在 2014 年 7 月終止後，我們按古物古蹟辦事處的建議，為該空置校舍提供 24 小時的物業管理服務，並提供如上文第 VII.1 段所載的一般恆常管理服務項目，並會額外留心，以避免影響或損壞具歷史價值的建材和建築物結構。若需要在有關校舍進行任何工程，我們會在施工前，先就詳細工程安排建議諮詢古物古蹟辦事處的意見。

VII.3 在前述期間，除一般管理服務外，我們亦有進行校舍內部管理工作，例如為保安理由而重修鐵絲欄杆。如遇有非法潛入事件，負責的物業管理公司會報警，由警方跟進調查。教育局已要求負責的物業管理公司就曾經非法潛入的空置校舍加強物業管理服務。此外，教育局亦已經要求警方在該些有遭非法潛入紀錄

⁴ 根據古物諮詢委員會，一級歷史建築的定義為具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物。

的空置校舍附近地區加強巡邏。

回覆第(s)項提問

VIII.1 自 2005 年起，各校舍分配工作下有關分配新建校用地／校舍及／或空置校舍予辦學團體／申請人的資料，載於附件六。

回應第(u)項提問

IX.1 因 2003/04 學年起推行統整政策而結束營辦的學校資料，載於附件七。

教育局

2015 年 12 月

*委員會秘書附註：附件六及附件七並無在此隨附。

處理空置校舍的現行機制

