**香港社區組織協會**

**｢ 空置校舍冇用途 過渡房屋有出路 ｣**

**--- 前往地政總署抗議 未善用空置校舍 新聞稿**

 香港社區組織協會(下稱社協)一直致力關注及跟進與基層房屋相關的各項議題。現時全港有近20萬人居住在不適切居所環境，面對高昂租金壓力，但公屋3年上樓已成幻象，基層市民只能繼續捱貴租、在樓宇安全成疑的單位內繼續居住。

 雖然現屆政府視房屋問題為｢重中之重｣，但公屋供應卻未能追上住屋需求。

現屆政府多番強調土地不足，或表示在地區面對阻力，令建屋目標未能達標；而發展局局長陳茂波也曾公開表明現時只覓得供應25.5萬個公營房屋單位之土地，與十年建屋大計相比仍然有約2.5萬個單位缺口，故土地不足一直為社會主流論調。

 可是，之前《審計署署長第六十五號報告書》揭發本港有不少空置校舍多年未被善用。在彈丸之地的香港，任何建設都是寸土必爭，在基層住屋需求極為殷切的情況下，土地更是不容浪費。可是，**根據當時教育局空置校舍數據庫顯示，共有234間空置校舍，顯示不少珍貴土地資源「被浪費」。**當時審計署報告主要矛頭指向教育局，未有妥善處理空置校舍。可是，除教育局外，其實審計署同樣揭發，**發展局轄下之地政總署手持近百間空置校舍，有校舍更丢空超過三十年。即使教育局有歸還校舍予地政總署，但地政總署繼續坐擁大量空置校舍而不發展其他用途，剛好與局長土地不足論述｢大相逕庭｣，未有配合局方積極發展用地。**

 本會認為，**與其讓空置校舍繼續｢曬太陽｣，為何不考慮用作發展作住宅用途**

**？**雖然規劃署亦會審視空置校舍，以決定用地是否應予保留，或提供房屋發展等其他用途。但這一般指長遠改劃為住宅用地，故門檻自然較高，不少校舍因而未被規劃署改變用途。**但如果改為其他短期安排，如將空置校舍改建為過渡性房屋，不失為一條解決土地問題之新出路。**

**手持近百間空置校舍，珍貴土地未被善用**

 審計署報告之前已揭發，在207間有實質管有權的空置校舍中，**有90間為地政總署負責，其中71間更是未有使用用途。**而教育局部份校舍亦已歸還予地政總署，**故實際上地政總署手握近百間校舍。**即使之前審計署有批評教育局處理空置校舍機制出現問題，**但校舍即使歸還予地政總署管理後，如同樣沒有善用校舍用地，只不過等同政府將校舍問題｢左手換右手｣，根本問題並未有處理。**

 根據現有機制，教育局將｢可能適合作其他教育用途或不適合作教育用途的空置校舍｣交由規劃署考慮，包括用作土地發展用途。而在落實長遠規劃用途前，部份校舍會交予包括地政總署在內的政府部門，以供申請作社區用途，供有興趣之團體申請。換句話說，**如規劃署未有改劃用途，有關校舍在未有團體申請前，可能會繼續空置。**

 以地政總署回覆可供社福機構申請的空置校舍情況為例，**單是可申請作其他用途的空置校舍土地已達2.5公頃，如連同其他現正考慮申請但當時未批准的校舍土地，數字更為可觀。**

 誠然，申請作社區用途當然有其需要，但同樣地，在現時土地嚴重短缺情況下，**地政總署既然坐擁龐大數目的空置校舍用地，應積極考慮將部份校舍轉化為住宅用途。包括發揮主動協調角色，與規劃署在內的不同政府部門協調，讓部份土地得以釋放，興建包括公屋在內的不同住屋單位，滿足不同階層的需要。尤其在地政總署未接獲使用空置校舍意向書時，既然願意作短期用途，是否可以考慮**

**除社區及綠化用途外，可加入條款，讓部份土地可以短時間用作臨時住屋用途，甚至在原有校舍上進行若干改動工程，提供住宿單位，更能發揮短期之效。**

**沙田公立美林小學建屋雖被否決，但改建住屋未必不可行**

 審計署報告揭發，房屋署曾獲分配沙田公立美林小學作興建公屋用途，**但該校舍最終在空置4.6年後｢無疾而終｣。**房屋署表示因地盤面積不足0.5公頃，可興建單位有限；又認為因入口道路問題而決定擱置興建公屋方案。

 雖然以上校舍屬房屋署管理，而非地政總署，**但此例卻充份顯示興建房屋並非不可行。**事實上，地政總署作為負責土地運用的部門，既然發展局已多番表示土地不足，**地政總署應有責任及需要監視不同部門之用地是否善用妥當，而非任由校舍空置。**而如果地政總署亦有掌握大量空置校舍，是否應主動與規劃署合作，或向其他部門協調，提供單位以增加住屋供應。

　　誠然，興建公屋房屋需要較大面積以作興建多幢樓宇。然而，政府如決心解決迫切之基層住屋問題，**一幢形式的宿舍及中轉房屋等過渡性住屋，由於規格比公屋要求低，故地政總署所掌握的部份空置校舍用地，正正亦是興建過渡性房屋的優先選擇。**校舍與其空置，不如早覓用途，以興建過渡性住屋回應沸騰民怨，

安置基層市民，減輕其租金負擔，亦切合地政總署回應社會因時而異的需求。

**地段優良校舍被空置，錯失改劃住屋時機**

　　在地政總署現正考慮或已接獲申請之土地中，實際上不乏優良地段。**例如葵涌公立學校鄰近大窩口港鐵站，交通配套齊全，佔地更達0.8公頃，但自2008年起一直空置。**事實上，葵涌公立學校極具優勢，不但佔地大，位置亦鄰近住宅區，可是一直未被規劃署或其他部門考慮作住宅用途。尤其如果政府過去多年已指出公屋不足，為何又一直不考慮將有關校舍用作改劃公屋或其他過渡性房屋用途？

 本會曾經向地政總署查詢，發現有關用地在空置多年後，準備規劃在未來再作其他用途，而非住宅用途，現時僅可供團體短期借用。即使最後不考慮作興建公屋用途，**但在過去多年的空置期中，如善用作臨時過渡性住屋，相信也對住屋問題有一定紓緩。以上例子足以證明，地政總署錯失重要良機，令珍貴土地資源未被充份使用。**本會擔心有關例子仍然冰山一角，促請地政總署考慮將其他有潛力發展的校舍用作住屋用途。

**未決定用途校舍當中，不乏交通相對便利之選擇**

 本會檢視地政總署負責管理的空置校舍中，發現仍然不乏交通相對便利而仍未被規劃作長遠用途之校舍。**以元朗的永安學校及攸潭美小學為例，合共佔地面積超過0.6公頃，均被空置近十年時間，但至今仍然未有任何用途。至於位於屯門的大欖涌公立學校，雖然現時被短暫使用，但同樣未被規劃作長遠用途。以三間校舍為例，共提供近0.8公頃之土地面積，應可考慮興建公屋、或其他過渡性房屋單位，用作安置數以百計的有需要住戶。**如連同計算其他未決定用途之校舍，相信可提供之發展面積及單位伙數將會進一步提升。

綜合而言，本會認為地政總署在處理空置校舍的同時，應積極考慮利用現有的空置土地，與相關部門商討，發展過渡性住屋，以租金便宜及結構安全作建屋的優先考慮，滿足最有需要人士，解決迫切的房屋需求。本會建議如下：

1. 地政總署應主動向有關政府部門(包括規劃署及房屋署)**建議長期空置空舍的各種使用可能性**，避免浪費珍貴土地資源。
2. 地政總署**應善用面積不足以興建公共房屋的較細土地**，協調配合房屋部門，**興建過渡性住屋**，積極回應基層市民的住屋需求。
3. 地政總署應積極主動與不同團體溝通，**收回可供適切使用之土地**，謀求發展住宅用途。
4. 地政總署必須**維持公開及透明度高的土地使用狀況，**積極公佈空置土地狀況，提升公眾知情權。

**香港社區組織協會**

**謹啟**

**2016年3月10日**

|  |
| --- |
| **審核2015-16年度開支預算文件(地政總署回覆可供社福機構申請的空置校舍情況)** |
| **狀況** | **地區** | **學校名稱** | **停辦年份** | **佔地面積(平方米)** |
| **現正考慮／已接獲申請作其他用途**(數目：11) | 北區 | 龍溪公立學校 | 2004-2005 | 2 647 |
| 離島 | 蘆鬚城學校 | 2005-2006 | 706 |
| 屯門 | 大欖涌公立學校 | 2005-2005 | 1 854 |
| 元朗 | 廈村鄉白坭公立學校 | 2005-2006 | 1 600 |
| 北區 | 群雅學校 | 2006-2007 | 878 |
| 北區 | 坪洋公立學校 | 2006-2007 | 16 138 |
| 屯門 | 屯門學校 | 2006-2007 | 4 458 |
| 元朗 | 華封學校 | 2006-2007 | 3 067 |
| 荃灣 | 葵涌公立學校 | 2007-2008 | 7 970 |
| 元朗 | 天主教英賢學校 | 2007-2008 | 3 091 |
| 北區 | 敬修學校 | 2008-2009 | 878 |
| **未有申請/可供申請**(數目：6) | 西貢 | 糧船灣公立學校 | 2004-2005 | 1 913 |
| 北區 | 三和公立學校 | 2006-2007 | 2 471 |
| 北區 | 華山公立學校 | 2006-2007 | 13 585 |
| 元朗 | 冠英學校 | 2006-2007 | 969 |
| 元朗 | 永安學校 | 2006-2007 | 3 566 |
| 元朗 | 攸潭美小學 | 2006-2007 | 2 720 |
| **部份由私人土地擁有人管理；另一部份由地政總署管理**(數目：6) | 大埔 | 育賢學校 | 2004-2005 | 1411 |
| 離島 | 坪洲公立志仁學校 | 2006-2007 | 3433 |
| 屯門 | 僑所公立 | 2006-2007 | 2477 |
| 屯門 | 藍地福音學校 | 2006-2007 | 3173 |
| 元朗 | 崇正公立學校  | 2006-2007 | 6297 |
| 元朗 | 惠群小學校 | 2007-2008 | 3766 |