

有關對於各部門和公眾人士的意見的回覆：

Buildings Department

✦ 我們會完全根據 BD 的建議去繼續進行之後的審批流程。

Education Bureau

✦ 我們會完全根據 EDB 的建議去繼續進行之後的審批流程。

Transport Department

✦ 感謝他們的同意

Fire Services Department

✦ 我們會完全根據 FSD 的建議去繼續進行之後的審批流程。

Lands Department

✦ 我們會完全根據 Lands Department 的建議去繼續進行之後的審批流程。

Environmental Protection Department

✦ 建議的學生宿舍，將會容納大約 60 ~ 不多於 73 名學生

✦ 學生宿舍是會設置冷氣系統

✦ 現址的原用途 (由 1980 年代至 2025 年 8 月) 為一所幼稚園，裡面有大約 200+ 學生和老師，建議更改為學生宿舍，建議住戶 (學生) 和職員人數不會超過 80 人。根據我們的初步估計，污水量將會跟前用途的污水量相若。另外，我們在下一步的審批，我們亦會嚴格跟隨 BD 的要求 (包括 sewage 的要求) 去提交設計圖。

✦ 建議中的學生宿舍，將會使用中央冷氣系統

✦ 我們不會依賴 Natural Ventilation (能開啟的窗戶) 作為鮮風來源，因此，我們會安裝 Mechanical Ventilation System 去提供鮮風。

✦ 就環保署的建議，我們同意不會使用「中央廣播系統」，因為我們會使用手機 app 向學生租客發放信息的，這樣就不會影響樓上的住客了。

Planning Department

✦ 3 間單人房 (包括 1 間單人 Disabled Room) + 35 間雙人房 (包括 1 間雙人 Disabled Room)

✦ 房間面積由 9 平方米至 16 平方米不等

✦ 1 樓的洗衣房，將會放置 8 台洗衣機，足夠應該約 70 名學生的需求

✦ 學生宿舍將會使用獨立出入口，學生不會使用大廈的公共電梯及電梯大堂。宿舍會有智能家居管理系統，學生可以在手機上管理門鎖功能、電器開關等事情

✦ “噪音管理”：學生宿舍將會獨立聘請公司進行噪音評估，如果有需要的話會使用隔音玻璃和隔音材質

✦ “廢氣排放管理”：學生宿舍的學生人數為不多於 73 人，相對於現址的原用途 (由 1980 年代至 2025 年 8 月) 為一所幼稚園，裡面有大約 200+ 學生和老師，對於冷氣的使用量不會大幅增加，也不會造成更大量的廢氣排放

✦ “污水處理問題”：現址的原用途 (由 1980 年代至 2025 年 8 月) 為一所幼稚園，裡面有大約 200+ 學生和老師，建議更改為學生宿舍，建議住戶 (學生) 和職員人數不會超過 80 人。根據我們的初步估計，污水量將會跟前用途的污水量相若。另外，我們在下一步的審批，我們亦會嚴格跟隨 BD 的要求 (包括 sewage 的要求) 去提交設計圖。

✦ “衛生及垃圾問題”：學生會經由獨立出入口進出，學生宿舍的管理團隊亦會安排獨立外判公司處理資源回收和垃圾問題

✦ “保安安排及管理風險”：學生宿舍的使用者和大廈住戶是完全兩個不同的出入口，之間沒有任何交雜，除了火災逃生之外，學生沒有任何機會會路過保安亭和管理處，也沒有任何機會會到達住戶區域 (地下升降機大堂及三樓以上區域)。另外，根據大廈公契 13b 段，金富樓 1 樓及 2 樓業主不用繳付電梯維修費用，所以 1 樓及 2 樓租戶，過往一直沒有使用電梯上落，將來也只會使用獨立樓梯上落，不會影響住戶。

✦ “使用客用升降機對住戶造成滋擾問題”：學生宿舍的使用者和大廈住戶是完全兩個不同的出入口，之間沒有任何交雜，除了火災逃生之外，學生沒有任何機會會路過保安亭和管理處，也沒有任何機會會到達住戶區域 (地下升降機大堂及三樓以上區域)。另外，根據大廈公契 13b 段，金富樓 1 樓及 2 樓業主不用繳付電梯維修費用，所以 1 樓及 2 樓租戶，過往一直沒有使用電梯上落，將來也只會使用獨立樓梯上落，不會影響住戶。

Public Comments (1)

✦ “without the necessary approvals from the Education Bureau and Home Affairs” 這一點並不存在，我們在提交城規前已獲得 EBD 批准

✦ “ natural light and ventilation” 我們會根據 BD 和 Building Ordinance 去進行審批，完全遵守香港法律

✦ “difficult to read the plans ” 這一點並不存在，因為現在是提交城規不是提交 BD，我們會有完整的建築圖則提交 BD

✦ “do not have private bathroom” 這一點並不存在，我們在提交城規前已跟 EBD 有完整溝通，按他們的要求為每個房間的學生提供 private bathroom

✦ “ no dining area” 我們有提供簡餐，而且 dining area 這個不是青年宿舍的必須

✦ “quality of life” 這一點並不存在，我們安排的合規合法的學生宿舍，並不是坊間無牌照的違規劏房

Public Comments (2)

✦ “共用入口大堂及升降機” 這一點並不存在，學生宿舍有獨立的出入口，根本不會有任何學生會使用大廈的升降機。走火通道 是唯一的例外，不過我們會根據 BD 和 FSD 的要求嚴格遵守相關法例，走火通道在平時亦不會打開，學生無法進入，到了發生火警時才會打開讓學生逃生。另外，根據大廈公契 13b 段，金富樓 1 樓及 2 樓 業主不用繳付電梯維修費用，所以 1 樓及 2 樓租戶，過往一直沒有使用電梯上落，將來也只會使用獨立樓梯上落，不會影響住戶。

✦ “沖廁水問題” 這一點並不存在，改建為學生宿舍後，學生宿舍的使用者人數比之前幼稚園使用者人數更少，學生 宿舍估計有 70~80 為學生，而幼稚園有超過 200 名學生，因此，改建後反而舒緩了大廈的負擔。同時，我們亦會嚴格根據 BD 的要求嚴格遵守有關排污的相關法例

Public Comments (3)

✦ 第 1 點 這一點並不存在，我們在提交城規前已獲得 EBD 批准，有關的 statement 亦已提交 EBD

✦ 第 2 點 這一點並沒有任何道理。上一任使用者是幼稚園，有 200 名以上師生。現在我們提議改建為學生宿舍，使用者是更自律、更有文化、知識程度更高的本地大學的大學生，我們看不到有任何理據去把 大學生定義為「製造噪音」的人仕

✦ 第 3 點 這一點並不存在，改建為學生宿舍後，學生宿舍的使用者人數比之前幼稚園使用者人數更少，學生 宿舍估計有 70~80 為學生，而幼稚園有超過 200 名學生，因此，改建後反而舒緩了大廈的負擔。同時，我們亦會嚴格根據 BD 的要求嚴格遵守有關自來水和排污的相關法例

✦ 第 4 點 這一點並不存在，學生宿舍有獨立的出入口，根本不會有任何學生會使用大廈的升降機。走火通道 是唯一的例外，不過我們會根據 BD 和 FSD 的要求嚴格遵守相關法例，走火通道在平時亦不會打開，學生無法進入，到了發生火警時才會打開讓學生逃生。至於「disable lift」，我們會在下一輪審批時 跟

BD 溝通，在我們的獨立出入口提供設施給殘疾人士，因此，學生宿舍的使用者和大廈住戶是完全兩個不同的出入口，之間沒有任何交雜。

✦ 第 5 點 這一點並不存在。意見提供者說的旺角火災，是關乎一間自稱為宿舍的劏房，至於我們是會嚴格遵守 BD 和 FSD 的建議以及相關的建築物條例去繼續進行之後的審批流程，確保建築物符合一切防火、MOE、以及 MOA 的法例要求

Public Comments (4)

✦ 感謝 MTR 的支持

Public Comments (5)

✦ “保安安排及管理風險” 這一點並不存在，學生宿舍的使用者和大廈住戶是完全兩個不同的出入口，之間沒有任何交雜，除了火災逃生之外，學生沒有任何機會會路過保安亭和管理處，也沒有任何機會會到達住戶區域（地下升降機大堂及三樓以上區域），更沒有增加保安壓力的說法。另外，根據大廈公契 13b 段，金富樓 1 樓及 2 樓業主不用繳付電梯維修費用，所以 1 樓及 2 樓租戶，過往一直沒有使用電梯上落，將來也會使用獨立樓梯上落，不會影響住戶。

✦ “衛生及垃圾問題” 這一點並不存在，學生會經由獨立出入口進出，學生宿舍的管理團隊亦會安排獨立外判公司處理資源回收和垃圾問題，沒有「導致走廊、電梯大堂及公共地方出現更多垃圾」的說法

✦ “使用客用升降機對住戶造成滋擾問題” 這一點並不存在，學生宿舍的使用者和大廈住戶是完全兩個不同的出入口，之間沒有任何交雜，除了火災逃生之外，學生沒有任何機會會路過保安亭和管理處，也沒有任何機會會到達住戶區域（地下升降機大堂及三樓以上區域），更沒有對住戶造成滋擾的說法。另外，根據大廈公契 13b 段，金富樓 1 樓及 2 樓業主不用繳付電梯維修費用，所以 1 樓及 2 樓租戶，過往一直沒有使用電梯上落，將來也會使用獨立樓梯上落，不會影響住戶。

✦ “純住宅用途、不宜改變” 這一點不正確，大廈的三樓或以上才是住宅用途，現在提交申請的是部分地下（樓梯部分）、一樓及二樓，跟三樓以上的住宅部分是互不相干

✦ “管理費及經濟負擔不公” 這一點並不存在，學生宿舍通過獨立出入口進出，不會增加保安、清潔、維修、電梯保養等的壓力。另外，大廈公契亦已經列明管理費如何分擔。

✦ “物業價格的長遠影響” 這一點並不正確，申請獲得通過後，大廈 podium（十五米或以下）的用途會比之前增加了一項「酒店用途」，提升了物業的多樣性，亦提升了物的價值

✦ “排污系統壓力增加” 這一點並不存在，改建為學生宿舍後，學生宿舍的使用者人數比之前幼稚園使用者人數更少，學生宿舍估計有 70~80 為學生，而幼稚園有超過 200 名學生，因此，改建後反而舒緩了大廈的負擔。同時，我們亦會嚴格根據 BD 的要求嚴格遵守有關排污的相關法例

✦ “學生宿舍用途不明確” 這一點並不存在。我們在提交城規前已獲得 EDB 批准，根據 EDB 的要求，學生宿舍的管理團隊必須在每年 10 月向 EDB 提交詳細報告，總結過去一年的情況，包括入住的學生資訊等等；同時，EDB 亦嚴格規定學生宿舍用途只能作為學生宿舍，不能轉為日租酒店，因此沒有「隨時改變實際用途、甚至變成時鐘酒店」的說法

Public Comments (6)

✦ 怡信物業管理有限公司提供的住戶問卷，都只是表示不支持但卻沒寫下不支持的具體原因，我們會靜待住戶說明具體原因後才一一回覆

✦ 有住戶表示 (1) 要使用夜更保安員、(2) 垃圾問題，這兩個擔心其不存在，已在上面回覆了

Public Comments (p.21 - p.22)

✦ 意見跟 Public Comments (5) 重覆了，有關回覆已在 Public Comments (5) 回覆了