

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二六年五月二十二日上午九時舉行的

第 788 次會議記錄

出席者

規劃署署長
陸國安先生

主席

黃幸怡女士

副主席

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

陳潔茵教授

張翹楚先生

車品覺教授

藍家達博士

運輸署助理署長／市區
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
何婉嫻女士

地政總署助理署長／區域 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
彭婉珊女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 787 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二六年五月八日第 787 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期作出考慮的申請個案有一宗。延期要求的詳情載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

第 16 條申請

A/K14/839 進一步考慮第 16 條申請
擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及
顯示為「道路」的地方的觀塘創業街 31 號
經營酒店(學生宿舍)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/839A 號)

車品覺教授 一 其生意夥伴在申請地點附近租用一個單位。

簡介和提問部分

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
吳佩珊女士 — 高級城市規劃師／九龍
梁卓楠先生 — 城市規劃師／九龍

8. 城市規劃師／九龍梁卓楠先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、「城中學舍計劃」(下稱「該計劃」)下的擬議發展、小組委員會先前於二零二六年四月十七日提出的考慮因素、申請人因應委員先前的關注事項而提出的經修訂計劃(包括一些改善布局的提議)、政府部門的意見，以及已更新的規劃考慮因素和評估。規劃署維持先前的意見，不反對這宗申請。

[副主席和黃傑龍教授在規劃署進行簡介期間到席。]

9. 發展局項目促進辦事處總監周文康先生借助投影片，向委員簡介計劃的政策方針及便利措施，要點如下：

- (a) 該計劃的政策方針是建立一個清晰、易於遵循且合規成本低的政策和規管框架，借助市場力量以增加學生宿位供應，同時制訂保障措施以確保宿舍質素。為專上界別提供符合安全及衛生標準，切合學生需要的優質宿舍設施，是政府及城市規劃委員會(下稱「城規會」)的共同目標；
- (b) 透過減省規劃程序，城規會已擴闊城規制度下「酒店」用途的定義，涵蓋該計劃下獲政府支持的合資格學生宿舍。如此一來，於絕大多數商業類用地興建新的學生宿舍或把現有商廈改裝成學生宿舍，事前無需進行任何規劃程序；只有在某些情況下，例如目前所涉的擬議學生宿舍因位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，故須取得規劃許可；
- (c) 在計算地積比率及上蓋面積時，該計劃下的合資格學生宿舍可視為非住用建築物。就改裝個案而言，改裝前獲豁免計入總樓面面積的設施，在改裝後亦可予以保留，並繼續獲豁免計入總樓面面積。發展商／營辦商亦可靈活改裝現有的獲豁免設施，以便成為學生宿舍的配套設施，令宿舍更能切合住宿學生的需要；
- (d) 為確保經改裝宿舍的宜居性，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，以及消防

安全規定。屋宇署已於二零二五年七月公布《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-173；以及

- (e) 由於大部分商廈的地契並無禁止學生宿舍用途，預計在大多數情況下，將商廈改裝為學生宿舍無須修訂土地契約或申請豁免書。

[徐詠璇教授和張博先生在發展局陳述期間到席。]

最低房間面積要求

10. 一名委員表示欣賞申請人努力增加經修訂計劃的房間面積，指這正是委員在先前會議上提出的主要關注事項之一，但詢問該計劃有否就學生宿舍訂立最低房間面積要求，類似於簡樸房的最低內部樓面面積標準。發展局項目促進辦事處總監周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該計劃的主要目的在於提供便利措施，鼓勵私人機構發展專上學生宿舍，從而增加此類學生住宿的供應。根據在制訂該計劃時與教育局商討的結果，房間面積及所提供的宿舍設施不設最低標準。當局不會作出硬性規定，而是打算交由市場提供不同種類的優質宿舍，讓學生／其受養人可作出相應選擇。鑑於各種建築物布局的限制(尤其就改裝個案而言)，考慮這些宿舍項目在商業上是否可行之餘，亦應給予足夠彈性，方便市場創新；以及
- (b) 學生宿舍亦受其他制度規管，包括建築物制度的天然照明及通風要求，而這些要求同樣適用於住用建築物及酒店。關於提供足夠的窗戶面積，以及規定設置的窗戶與宿舍房間任何部分之間的距離，學生宿舍和住宅發展／酒店所須符合的標準相同。

空氣流通

11. 一名委員留意到，在這宗申請中，宿舍房間的窗戶只可由管理人員在緊急或特殊情況下打開，遂詢問當出現空調系統

故障等情況，打開窗戶的實際操作方式為何；以及其操作方式是否與住宅單位(包括酒店)打開窗戶的方式類似。發展局項目促進辦事處總監周文康先生在回應時澄清，學生宿舍房間和住宅單位的通風要求相同，即窗戶應可打開。由於擬議學生宿舍會安裝分體式空調系統，因此在運作期間，宿舍房間的窗戶一般會保持關閉。不過，與酒店房間類似，作為應急安排，窗戶可由管理人員打開。

12. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士補充說，鑑於擬議學生宿舍位於觀塘商貿區，四周有各類商業及工業業務，因此該學生宿舍採用分體式空調系統及鮮風通風系統，以符合分別由屋宇署及環境保護署制訂的相關建築物設計及空氣質素規定。如空調系統出現任何技術問題，可改用鮮風機組。倘若冷氣系統及鮮風機組同時無法運作，則可在維修期間打開窗戶，促進新鮮空氣流通。

內部布局

13. 副主席提出以下問題：

- (a) 根據該計劃申請發展學生宿舍而無須取得規劃許可的數目，以及當局會就此等學生宿舍採取甚麼相關的安全、環境及空氣質素方面的措施；
- (b) 建議在所涉學生宿舍闢設的自修室位置為何；以及
- (c) 在這宗申請下提供的宿舍設施可否視作一般參考標準，以供日後審視學生宿舍申請之用。

14. 發展局項目促進辦事處總監周文康先生和規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 自該計劃於二零二五年七月推出以來，教育局已收到 37 宗申請(涉及約 8 400 個床位)，其中 34 宗申請(涉及約 7 200 個床位)已獲確認合乎該計劃的資格。在此 37 宗申請中，有八宗須取得規劃許可，其中一宗擬在旺角發展學生宿舍的申請已得到

小組委員會批准，餘下六宗申請(不包括這宗申請)仍在處理中，將於短期內提交小組委員會審議；

- (b) 每層的宿舍房間依照大廈座向排列，所有房間均靠窗，而宿舍配套設施(例如自修室、茶水間和儲物室)則集中在樓層中央的升降機機樓範圍，遠離窗戶。此布局符合屋宇署的相關設計規定；
- (c) 隨發展學生宿舍的申請增加，教育局及發展局可在處理申請的過程中掌握更多相關資料，從而了解有關發展的市場如何提出建議，將現有商業大廈改裝為專上院校學生宿舍／發展專上院校學生宿舍。然而，鑑於每宗申請的情況各異，而且當局應全盤考慮有關建議，不同申請的個別因素可能不會直接構成先例，但當然可作參考；以及
- (d) 正如目前這宗個案所示，如要將非住用建築物改作住用用途，實施該計劃顯得尤其困難。

商議部分

15. 主席扼要重述，自小組委員會早前決定延期就這宗申請作出決定後，申請人提交了經修訂的計劃，以回應委員的關注事項。該計劃是政府近期推出的政策措施，旨在應付本港對學生宿位的殷切需求。由於該商業樓宇業權統一，改裝成學生宿舍後便可實施集中管理，並設置獨立出入口。在經修訂的計劃中，申請人因應委員先前的意見，大幅改善了學生宿舍的內部設計，包括增加房間的最小面積，在每個房間增設私人洗手間／浴室，以及完善配套設施。宿舍管理方面，申請人作出澄清，指擬議學生宿舍將不設男女混宿樓層，而且嚴禁明火煮食，並會對上落客貨活動實施集中管理。基於文件詳載的評估結果，並考慮到擬議學生宿舍可符合相關條例和規例的規定，規劃署維持先前的意見，不反對這宗申請。

16. 副主席和委員普遍支持這宗申請，並欣賞申請人在修訂計劃時所付出的努力，把委員先前的意見和建議納入考慮，以改善住宿學生的居住環境。此外，他們提出以下主要意見：

宿舍標準

- (a) 備悉大部分根據該計劃提交的申請均無須取得規劃許可。然而，倘若只有經城規會審核的申請才須符合較高標準，而無須取得規劃許可的申請卻不必符合同等標準，做法並不理想。另一方面，鑑於不同標準的學生宿舍可切合市場上的不同需要，因此，或不需要把一套硬性基準劃一地套用於所有申請；
- (b) 雖然無法改變現有已落成學生宿舍標準不一的情況，但小組委員會仍有責任嚴格審視與學生宿舍有關的規劃申請，藉此推動同類學生宿舍日後的設計更為完善；

設計要求

- (c) 改裝而成的學生宿舍基本上屬住用性質。因此，適用於住用建築物的通風、天然照明、衛生和居住密度標準，理應同樣適用於這類學生宿舍；
- (d) 為提升「留學香港」品牌的聲譽，建議教育局和發展局在審視學生宿舍申請時，不論有關項目是由大學教育資助委員會(教資會)資助院校抑或私人營辦商闢設，都一併考慮相關的設計元素，包括各房間的面積及所提供的設施；以及

制訂「良好做法」指引

- (e) 根據該計劃闢設的學生宿舍有別於教資會資助院校營辦的學生宿舍。前者由市場主導，旨在為學生提供更多宿位，而後者則較着重讓學生體驗傳統的宿舍生活和文化。因此，若把校內學生宿舍的供應標準一律套用於私營學生宿舍，並不合理。話雖如此，即使沒有一套訂明的設計標準，教育局和發展局仍可借鑑該計劃下各宗申請(包括這宗申請)的發展建議和經驗，制訂一套「良好做法」指引，供日後的學生宿舍申請人和營辦商作一般參考。

精神健康及社會支援

17. 一名委員留意到該計劃下的學生宿舍，其宿生大部分為非本地學生，因此關注有關學生的精神健康及其所獲的社會支援。另一名委員認為，雖然精神健康及社會支援事宜超出城規會的職權範圍，但鑑於學生宿舍屬長期住宿性質，與管理酒店的短期留宿訪客不同，保障住宿學生的福祉及精神健康的責任不應被忽視。

18. 小組委員會備悉，所有修讀 31 間合資格院校所開辦的相關課程的全日制本地或非本地學生，均符合資格申請入住該計劃下提供的學生宿舍。雖然該計劃下的學生宿舍並無規定須為其宿生提供精神健康及社會支援服務，但觀察現有的私營學生宿舍，營運者會定期舉辦活動，以支援學生的社交生活。當局已提醒營運者須維持高水平的服務標準，以維護該計劃及「留學香港」品牌的聲譽。

19. 主席總結，委員普遍支持擬議的學生宿舍發展，因為委員先前的關注已獲處理。主席欣賞委員從多角度就建議表達意見。

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年五月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝政府的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目5

其他事項

[公開會議]

21. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。

都會規劃小組委員會第 788 次會議記錄
(會議日期：二零二六年五月二十二日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	A/K22/48	第一次

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/788_mpc_agenda.html