

使用和處理空置校舍

摘要

1. 空置校舍指基於學校停辦和重置等種種原因而停止運作的學校的校舍，包括因為政府自 2003/04 學年起實施“統整使用率低的小學”政策（統整政策）而產生的空置校舍。教育局致力盡早善用適合作學校或其他教育用途的空置校舍。至於其他空置校舍，教育局致力盡快交回相關部門（主要為地政總署），以供考慮作其他用途。根據教育局的記錄，二零一五年四月三十日，有 105 間空置校舍未有使用。審計署最近進行了審查，檢討空置校舍的使用和處理情況。

識別空置校舍

2. 教育局已訂立空置校舍處理機制，包括識別空置校舍和分配適合的空置校舍作學校或其他教育用途。根據該機制，教育局自二零零五年七月起，備存了空置校舍數據庫，資料主要由區域教育服務處提供。在二零零五年七月至二零一五年四月三十日期間，該數據庫錄得合共 234 間空置校舍，其中 80% 為小學，其餘主要為中學（第 2.2 及 2.6 段）。

3. **既定機制未能識別和處理的空置校舍** 教育局備存學校註冊數據庫，記錄不同時段學校註冊／取消註冊詳情，這些資料有助識別空置校舍。審計署利用學校註冊數據庫截至二零一五年四月三十日的資料，抽樣檢查，發現有 14 間空置校舍並未包括在教育局空置校舍數據庫備存的 234 間空置校舍之內。教育局應審視該 14 宗個案及處理空置校舍的機制（第 2.7 及 2.10 段）。

4. **空置校舍使用情況的透明度應予提升** 教育局在回應立法會議員有關空置校舍使用情況的問題時，主要提供受政府於 2003/04 學年起實施統整政策所影響而停辦的小學資料。有關資料並未包括教育局空置校舍數據庫涵蓋的所有空置校舍，例如不包括基於其他原因而停辦的小學。舉例而言，根據教育局在二零一五年三月披露的料資，自 2003/04 學年以來，因統整政策而停辦的小學，以及因停辦或與另一間學校合併的中學，分別產生了 88 間及 20 間空置校舍。然而，教育局的空置校舍數據庫卻有合共 234 間空置校舍的記錄，即不少空置校舍源於並非因統整政策而停辦的學校（第 2.15 至 2.17 段）。

摘要

5. **已進行改善工程的空置校舍** 在教育局空置校舍數據庫錄得的 234 間空置校舍中，79 間納入該局的學校改善工程計劃。該計劃在一九九四至二零零七年期間推行，旨在惠及學生至少五年。不過，在該 79 間學校中，有 26 間在改善工程完成後五年內空置，大部分因為學生人數減少而空置。該 26 間學校進行改善工程所需的費用，平均每間學校為 1,900 萬元 (第 2.20 至 2.24 段)。

分配空置校舍作教育或其他用途

6. 教育局空置校舍數據庫顯示，二零一五年四月三十日，234 間空置校舍中的 105 間 (45%) 未有使用，102 間 (44%) 正在使用，27 間 (11%) 已經或正待拆卸以供房屋或其他發展之用 (第 3.5 段)。

7. **教育局轄下未有使用的 29 間空置校舍** 在 105 間於二零一五年四月三十日未有使用的空置校舍中，包括教育局尚未交回政府的 29 間。這 29 間空置校舍大多位於港島及九龍區，包括：(a) 未預留作任何用途的 8 間空置校舍，該 8 間學校已停辦 1.6 至 10.6 年不等 (平均為 6.4 年)；(b) 已預留作學校用途 0.1 至 6.3 年不等 (平均為 3.9 年)，但尚未分配作該等用途的 9 間空置校舍。該 9 間學校已停辦 1.6 至 15.6 年不等 (平均為 6 年)；以及 (c) 已分配作學校或其他教育用途 0.3 至 7.8 年不等 (平均為 2.2 年)，但尚未使用作該等用途的 12 間空置校舍。該 12 間學校已停辦 1.6 至 11.6 年不等 (平均為 6.4 年)。教育局需盡快善用這 29 間空置校舍 (第 3.6 至 3.11 段)。

8. **地政總署轄下未有使用的 73 間空置校舍** 在 105 間於二零一五年四月三十日未有使用的空置校舍中，有 73 間教育局認為不適合作教育用途，已交回地政總署以供考慮作其他用途。這 73 間空置校舍大多位於新界，學校已停辦 0.6 至 35.6 年不等 (平均為 12.1 年)。審計署發現，地政總署可改善安排，讓有興趣的團體可以輕易查閱可供作短期用途的空置校舍的最新完整資料 (第 3.13 至 3.16 段)。

9. **未盡其用或長期分配作臨時用途的空置校舍** 在 102 間於二零一五年四月三十日正在使用的空置校舍中，77 間屬教育局管轄範圍。審計署發現，在該 77 間空置校舍中，4 間只有部分地方用作已分配的用途，包括 3 間各有約一半樓層／大樓未有使用。審計署亦發現，在該 77 間空置校舍中，另有 14 間

摘要

未有預留作具體的長遠教育用途，只分配作臨時用途，而其中 4 間已分配給不同的團體作臨時用途逾六年 (第 3.26 至 3.28 段)。

處理未有歸還空置校舍的個案

10. **學校停辦後，位於政府土地的校舍須交回政府。** 至於位於私人土地的校舍，如地政總署以載有用途被終止或縮減條款的土地契約向辦學團體批出土地 (通常以私人協約方式批地，豁免或收取象徵式地價)，政府有權重收該土地 (第 4.2 段)。

11. **71 間空置校舍的實質管有權未有交予政府** 截至二零一五年四月三十日，71 間空置校舍的實質管有權，未有於學校停辦後交予政府，當中 9 間位於政府土地，62 間位於私人土地。至於該 9 間位於政府土地的空置校舍，學校已停辦 6.6 至 18.6 年不等 (平均為 11.2 年)。至於位於私人土地的 62 間空置校舍，其中最少有 34 間的土地契約載有用途被終止或縮減條款。在這 71 間空置校舍中，41 間未有使用，其餘 30 間的用途主要由有關辦學團體安排，並非按照教育局或地政總署處理空置校舍的既定機制處理。該等空置校舍或許未有得以善用，以有效推行教育局的教育政策。為此，有需要檢討該 71 間空置校舍個案的處理方法，並加快採取適當的行動 (第 4.3 至 4.10 段)。

12. **需要改善學校重置個案的處理方法** 在重置位於私人土地的學校方面，教育局人員須在與辦學團體簽訂的服務合約中，加入歸還土地條款，訂明辦學團體應自願歸還現有學校用地及校舍。審計署的個案研究發現：(a) 一宗個案的服務合約遺漏歸還土地條款；(b) 在另一宗個案，教育局與辦學團體訂立的附帶協議令服務合約的歸還土地條款無效；以及 (c) 在另一宗個案，服務合約的歸還土地條款要求辦學團體從以私人協約方式批出的用地中只分割出一部分歸還政府，但由於通路及公用設施接駁出現問題，政府難以使用分割出來的用地 (第 4.14 至 4.18 段)。

空置校舍的物業管理

13. **投得合約的供應商不在教育局供應商名單之列** 教育局在 2014-15 年度為空置校舍採購物業管理服務而進行的兩次報價工作中，均向唯一的報價者批

摘要

出合約，而該報價者為現有合約承辦商，但不在教育局供應商名單之列。教育局需物色更多準供應商，以便邀請提供報價 (第 5.9 及 5.11 段)。

14. **對承辦商的表現監管不足** 教育局不定期巡查由承辦商管理的空置校舍。不過，巡查人員未有一一備存所有巡查記錄。此外，教育局亦沒有按照《物料供應及採購規例》，在合約完成後，評核承辦商的表現 (第 5.16 及 5.17 段)。

審計署的建議

15. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議教育局局長應：

識別空置校舍

- (a) 跟進既定機制未能識別和處理的空置校舍，以及改善機制以備存一個完備的空置校舍數據庫 (第 2.18(a) 及 (b) 段)；
- (b) 提升由於種種原因而空置的校舍使用情況的透明度 (第 2.18(e) 段)；
- (c) 日後在規劃及批准學校改善／擴建工程時，審慎評估所有相關因素 (第 2.26 段)；

分配空置校舍作教育或其他用途

- (d) 審視未有使用的 29 間空置校舍，並採取措施改善處理空置校舍的機制 (第 3.19(a) 段)；
- (e) 檢討應否把未預留作任何用途的八間空置校舍交回政府，以考慮作其他用途 (第 3.19(b) 段)；
- (f) 定期檢討是否需要保留已預留的空置校舍，以及在分配空置校舍後密切監察有關跟進行動，以免在使用有關空置校舍上有不必要的延誤 (第 3.19(c) 及 (d) 段)；
- (g) 研究如何盡量善用未盡其用的空置校舍，以及定期檢討是否需要保留長期只分配作臨時用途的空置校舍 (第 3.29 段)；

摘要

處理未有歸還空置校舍的個案

- (h) 與地政總署署長合作，對 71 間在學校停辦後未有把實質管有權交予政府的空置校舍，加快採取適當的行動，以及檢討有關存檔及監察的機制 (第 4.11(a) 及 (c) 段)；
- (i) 加強監管學校重置個案，以避免再出現服務合約遺漏歸還土地條款或偏離標準歸還土地的安排的情況 (第 4.19(a) 及 (b) 段)；
- (j) 對於有關辦學團體只須歸還一部分舊校舍的學校重置個案，諮詢地政總署，研究如何分割並歸還該校舍，使有關土地在歸還後有路通達並可供使用 (第 4.19(c) 段)；

空置校舍的物業管理

- (k) 備存詳盡的物業管理服務供應商名單，以便為空置校舍採購物業管理服務 (第 5.12 段)；及
- (l) 審視有關巡查承辦商管理空置校舍的機制，以及在合約完成後，評核承辦商的表現 (第 5.19(a) 及 (b) 段)。

16. 審計署建議地政總署署長應確保有興趣的團體可輕易查閱可供申請作短期用途的空置校舍的最新完整資料 (第 3.20 段)。

政府的回應

17. 教育局局長及地政總署署長同意審計署的建議。