

城中學舍計劃

常見問題

A 政策事宜
A1 城中學舍計劃（計劃）的政策目標為何？
為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，行政長官於 2024 年《施政報告》宣布，發展局將聯同教育局推出先導計劃，就發展管制程序拆牆鬆綁，鼓勵市場把商廈改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位供應。就此，發展局與教育局於 2025 年 7 月 21 日正式推出城中學舍計劃。
B 計劃安排
B1 有意參與計劃的申請人應參考什麼申請文件？
有意參與計劃的申請人可以瀏覽計劃的專屬網站(www.studenthostel.gov.hk)，並參考已上載網站的申請須知和申請表格。如對申請參與計劃程序有進一步疑問，可向教育局直接查詢。此外，發展局轄下的項目促進辦事處（項目辦）亦會為申請人提供一站式利便服務，包括查詢便利措施詳情和申請審批進度等。 有關申請事宜： 教育局 電話: 3509 8533 電郵: studenthostel@edb.gov.hk 有關促進發展事宜： 項目辦 電話: 3841 7286 電郵: dpfo@devb.gov.hk
B2 計劃有否設下申請期限？
沒有。計劃於 2025 年 7 月 21 日正式推出，有興趣的申請人可以隨時遞交申請。
B3 計劃是否只適用於改裝項目，不適用於新建或重建的學生宿舍？
是，計劃只適用於改裝現有建築物成學生宿舍。計劃的政策目標旨在短期內增加學生宿位供應，而改裝需要的時間往往比興建新宿舍短。因此，計劃現時集中利便改裝項目，以儘快緩解學生宿舍不足的問題。

B4 為何計劃下，工廈／工業有關地帶上的建築物不合資格改裝成學生宿舍？

作為中長期住宿選項，我們希望計劃下合資格的學生宿舍有一定的宜居程度。雖然工廈不一定座落於工業區，但總體而言工廈附近的環境宜居性理應較商廈區為低，因此工廈（包括「其他指定用途」註明「商貿」地帶上的工廈）將不合資格參與計劃。

然而，已整幢改裝的工廈，如已經完成相關的土地行政程序，原則上已不再是工廈，而是商廈，自然可以參與計劃。

B5 計劃下，可否只改裝商廈的一部分作學生宿舍？

可以，計劃容許部分改裝(partial conversion)。然而，為了確保宿舍質素和宜居性，部分改裝的學生宿舍需要符合有關條件，包括學生宿舍所在建築物不能有過多不同的用途共存；學生宿舍部分亦不可零散存在於建築物的不同部分，亦不能只改裝半層；宿舍部分亦必須設有有效的出入管制（例如透過人面識別系統或門匙卡等可進入學生宿舍範圍）。

項目辦會協助教育局按申請人提交的資料（包括申請時提供的草圖和其後向屋宇署遞交的一般建築圖則），決定擬議部分改裝項目是否符合相關條件。

B6 計劃下合資格的學生宿舍可以讓什麼類型的學生入住？

修讀提供經本地評審副學位（即副學士學位及高級文憑）及學位課程（包括學士學位、碩士學位及博士學位）程度專上課程的指定政府資助或自資院校的全日制本地或非本地學生（包括交換生）可合資格入住計劃下的學生宿舍。

教育局已在計劃的專屬網站公布及備存合資格專上院校名單。

B7 如計劃下的學生宿舍在營運期間停辦，如何保障學生住戶的權益？

申請人須簽署法定聲明，當中包括如學生宿舍將會停辦，營辦者須在 12 個月前通知政府及租戶，並採取合理措施協助租戶尋求其他住宿選項。如營辦者未能遵從聲明內的相關要求，政府將採取合適的執管行動，包括採取法律行動等。

B8 計劃下的學生宿舍有沒有租金水平限制？

計劃下的學生宿舍屬自資和私營性質，計劃將不會就租金水平設限。

C 便利措施

C1 合資格申請者改裝商廈成學生宿舍時，可享有什麼便利措施？

規劃方面，城市規劃委員會已通過擴闊城規制度下「酒店」用途的定義，涵蓋計劃下合資格的學生宿舍。如此一來，於絕大多數商業類用地把商廈改裝成學生宿舍，事前無需進行任何規劃程序；就絕大多數「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地而言，亦只需取得規劃許可。**建築管制方面**，合資格的學生宿舍在計算地積比率和上蓋面積時，可獲放寬為「非住用建築物」；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，而發展商／營辦商亦可靈活改裝這些設施（例如健身室、自修室等），令宿舍更能切合學生租戶的學習及生活需要。詳情請參閱屋宇署公佈的作業備考 PNAP APP-173。**在地政方面**，由於預期大部分商廈所屬的地契都沒有限制學生宿舍用途，改裝商廈成為學生宿舍預計大多不用修訂土地契約或申請豁免書。

C2 教育局批核申請後，是否代表申請人必定可以獲得相關的規劃、屋宇和地政許可？

教育局會就計劃確認申請人是否符合教育局訂定的申請資格。然而，即使合資格的申請人可以在發展管制程序下獲得各種便利，亦需要符合所有適用的發展管制要求，才可以推展有關的學生宿舍改裝計劃。簡言之，教育局的政策支持並不表示申請人可以自動通過所有適用的發展審批。

C3 政府「活化工廈」政策下改裝而成的商廈，是否需要申請修訂契約／獲發豁免書才可以作學生宿舍用途？

「活化工廈」政策下改裝而成的商廈是否需要再次申請修訂土地契約／豁免書才可以發展學生宿舍，要視乎個別個案以及修訂的土地契約及／或豁免書內容條款。如果經活化工廈政策整棟改裝並獲豁免豁免書費用的商廈，如需要再次申請／修訂豁免書以作計劃下的學生宿舍，在符合活化工廈政策的相關要求的前提下，我們會繼續豁免有關的豁免書費用。

C4 學生宿舍設施的總樓面面積豁免有沒有上限？

為鼓勵發展商／營辦商提供切合學生租戶學習及生活需要的宿舍設施，這些設施可獲豁免計入總樓面面積。

如項目中冗餘的獲豁免總樓面面積設施少於學生宿舍總樓面面積的 5%，有關項目可設有學生宿舍總樓面面積 5% 的宿舍設施；如項目中冗餘的獲豁免總樓面面積設施多於學生宿舍總樓面面積的 5%，所有這些冗餘設施都可以改裝成宿舍設施。如希望將多於合資格學生宿舍總樓面面積 5% 的宿舍設施豁免計算總樓面面

積，有關個案將獲個別考慮。詳情請參閱屋宇署公佈的作業備考 PNAPAPP-173。

D 其他

D1 不參與計劃的私營學生宿舍能否繼續存在？

可以。計劃旨在提供誘因，以及一個簡單清晰的框架，鼓勵市場提供更多學生宿位。現存和未來不參與計劃的私營學生宿舍可繼續存在，只是不能享有計劃下的利便措施。

D2 如申請人計劃改裝其持牌酒店作學生宿舍，計劃會否則要求申請人必需放棄酒店牌照？

不會，是否為計劃下的學生宿舍繼續持有酒店牌照是申請人的商業決定。然而，如選擇作為《旅館業條例》下的持牌酒店，有關學生宿舍的發展商／營辦商必須繼續遵從有關發牌條件，否則或有機會被撤銷或暫時吊銷牌照，或被拒絕牌照續期。