

### 第 3 章

香港特別行政區政府

政府一般收入帳目

政府總部

民政事務局

政府部門

民政事務總署

床位寓所的發牌和單身人士宿舍的提供

香港審計署

二零零零年二月二十九日

# 床位寓所的發牌和單身人士宿舍的提供

## 目 錄

	段數
撮要及主要審計結果	
第 1 部分：引言	
背景	1.1–1.3
《床位寓所條例》的制定	1.4–1.6
床位寓所監督及民政事務總署	1.7
有關安全及衛生的規定	1.8–1.9
帳目審查	1.10
第 2 部分：發牌計劃的實施	
床位寓所的監管及發牌	2.1–2.2
發牌計劃全面實施後的情況	2.3–2.4
審計署的意見	2.5
審計署的建議	2.6
當局的回應	2.7
第 3 部分：單身人士宿舍計劃	
政府的安置援助	3.1–3.2
提供單身人士宿舍	3.3–3.5
財政資源	3.6–3.8
單身人士宿舍的管理	3.9
單身人士宿舍的租金收入及經營開支	3.10
審計署的意見	3.11–3.15
審計署的建議	3.16
當局的回應	3.17
第 4 部分：單身人士宿舍入住率低	
估計床位需求	4.1–4.3
審計署的意見	4.4–4.12
審計署的建議	4.13
當局的回應	4.14
第 5 部分：特建單身人士宿舍的策劃	
特建單身人士宿舍	5.1

## 目 錄 (續)

	段數
審計署的意見	5.2–5.11
審計署的建議	5.12
當局的回應	5.13
附錄 A：截至一九九九年七月三十一日的單身人士宿舍入住率	
附錄 B：擬建的庇利街和石山街單身人士宿舍在各個策劃階段估計 過剩的床位數目	
附錄 C：中文版從略	

# 床位寓所的發牌和單身人士宿舍的提供

## 撮要及主要審計結果

A. 引言 床位寓所是有床位可供出租的私人住宅。大部分床位寓所位於人口稠密市區中的破舊物業內，其居住環境、建築物及消防安全標準普遍欠佳。一九九四年四月，當局制定《床位寓所條例》(第 447 章)，施行一項發牌計劃，就床位寓所的規管、監管及安全訂定條文。政府給予床位寓所經營者四年豁免期，讓他們就其床位寓所向政府登記、進行改善工程及申請牌照。豁免期於一九九八年七月一日屆滿。豁免期屆滿後，所有居所如屬《床位寓所條例》的定義所指的床位寓所，必須獲正式發牌。政府向立法會議員保證，當局會以單身人士宿舍計劃，為須遷出的床位寓所住客提供足夠其他居所，令他們不會因當局實施發牌計劃而導致無家可歸(第 1.1、1.3 及 1.4 段)。

B. 帳目審查 審計署進行了一項帳目審查，研究民政事務總署執行以下工作的成效：(a) 實施發牌計劃；(b) 以單身人士宿舍計劃為須遷出的床位寓所住客提供安置援助；及 (c) 策劃興建特建單身人士宿舍(第 1.10 段)。審查結果撮述於下文第 C 至 H 段。

C. 發牌計劃的實施 發牌計劃在一九九八年七月二日全面實施之前，床位寓所經營者獲發豁免證明書，使他們得以繼續經營其床位寓所。截至一九九八年七月二日，有 99 間已登記床位寓所。其後，民政事務總署的牌照事務處向完全符合《床位寓所條例》規定的經營者發出牌照。在這 99 間已登記的床位寓所中，有 26 間要牌照事務處須時超過 4.5 年才使達致符合《床位寓所條例》的發牌規定。由於民政事務總署已給予長達四年的豁免期，使床位寓所經營者得以進行所需改善工程，因此審計署認為，有關的 26 名床位寓所經營者在符合《床位寓所條例》規定的進度方面，並不完全令人滿意(第 2.2、2.3 及 2.5 段)。

D. 單身人士宿舍計劃 截至一九九九年七月三十一日，民政事務總署在單身人士宿舍計劃下，提供 33 間由住宅單位改裝而成的單身人士宿舍，以及一間特建單身人士宿舍曦華樓。民政事務總署委派義務工作發展局管理由住宅單位改裝而成的單身人士宿舍，以及救世軍管理曦華樓。此外，另一間特建單身人士宿舍正在高街興建。多年來，為單身人士宿舍計劃提供的總財政資源約達 2.5 億元。民政事務總署亦曾計劃多建兩間特建單身人士宿舍，其中一間位於庇利街，另一間位於石山街(第 3.3 至 3.6 及 3.9 段)。

E. 在管制招收須遷出的床位寓所住客入住由義務工作發展局管理的單身人士宿舍方面，有可改善之處。審計署研究有關的申請表的結果顯示，部分住客未符合入住資格，而申請表內有些資料亦有欠完整。義務工作發展局沒有向民政事務總署定期提交有關符合入住由他們管理的單身人士宿舍入住資格的報告。審計署認為，為確保政府為須遷出的床位寓所住客提供安置援助的政策得以妥善執行，民政事務總署應索取該類管理資料，以作管制和監察用途 (第 3.13 及 3.15 段)。

F. 單身人士宿舍入住率低 民政事務總署預期，發牌計劃全面實施後，單身人士宿舍的大部分床位均會有人入住。然而，截至一九九九年七月三十一日，即發牌計劃全面實施一年後，單身人士宿舍的總體入住率僅 43% (702 個可供使用的床位中只有 303 個已入住)。根據截至一九九九年七月三十一日的空置床位數目，審計署估計，按空置床位的租金收入計算，每年的財政承擔約為 400 萬元。當可提供 270 個床位的高街特建單身人士宿舍在二零零一年啟用後，單身人士宿舍總體入住率低的情況很可能會惡化。審計署留意到，民政事務總署在一九九九年年中計劃了一連串行動，推廣單身人士宿舍給適合的住客 (第 4.4、4.8、4.9 及 4.12 段)。

G. 特建單身人士宿舍的策劃 民政事務總署曾計劃多建兩間特建單身人士宿舍，一間位於庇利街擬建的政府綜合大樓內 (庇利街工程)，另一間位於石山街擬建的政府綜合大樓內 (石山街工程)。審計署發現，民政事務總署並沒有審慎評估須遷出的床位寓所住客對額外床位的需求。根據審計署的分析，即使不計及這兩間擬建的單身人士宿舍的床位，可供須遷出的床位寓所住客入住的床位數目 (包括由義務工作發展局管理的現有單身人士宿舍內的空置床位、曦華樓的床位，以及位於高街的單身人士宿舍內的 270 個床位)，將遠超需求。一九九八年五月，當民政事務局就庇利街工程在資源分配工作中提出撥款申請時，床位數目較估計所需的數目超出 242 個。一九九九年六月，當民政事務局就石山街工程在資源分配工作中提出撥款申請時，床位數目較估計所需的數目超出 505 個 (第 5.1、5.5 及 5.10 段)。

H. 一九九九年八月，由於要與其他重要的基本工程計劃競爭優先次序，庇利街工程仍停留為工務計劃乙級工程項目，而就石山街工程在資源分配工作中提出的撥款申請亦被拒絕。同月，民政事務局通知庫務局會縮減石山街工程的規模，其中包括刪除擬建的單身人士宿舍項目。一九九九年九月，庫務局接納經縮減規模的石山街工程所申請的撥款 (第 5.6 及 5.11 段)。

I. 審計署的建議 審計署提出以下主要建議，指民政事務總署署長應：

- (a) 在執行《床位寓所條例》的發牌規定時，確保日後床位寓所經營者在一段合理的時限內完成全部所需改善工程 (第 2.6 段)；

- (b) 確保申請人在申請單身人士宿舍時提供足夠資料，並確保有關資料經過詳細審核，以確定申請人有資格在單身人士宿舍計劃下獲得安置 (第 3.16 (b) 段)；
- (c) 要求管理機構提交有關符合入住單身人士宿舍資格的定期報告，以作管制和監察用途 (第 3.16 (c) 段)；
- (d) 假如單身人士宿舍的入住率維持在低水平，考慮採取短期措施，以市價把過剩的床位租給公眾，並採取長遠措施，削減單身人士宿舍數目和床位數目 (第 4.13 (b) 段)；
- (e) 審慎評估是否仍然需要位於高街的特建單身人士宿舍；若無需要，則研究是否可以轉作其他用途 (第 4.13 (c) 段)；及
- (f) 在建議興建單身人士宿舍時，審慎評估所需的額外床位，並審慎研究是否仍然需要庇利街單身人士宿舍 (第 5.12 段)。

J. 當局的回應 民政事務總署署長同意審計署的建議，並已採取行動推行有關建議。



## 第1部分：引言

### 背景

1.1 床位寓所是有床位可供出租的私人住宅。大部分床位寓所位於人口稠密市區中的破舊物業內，其居住環境、建築物及消防安全標準普遍欠佳。部分人士，尤其是單身人士，選擇居於床位寓所，是因為租金低廉，而且就近工作地點。部分床位寓所住客已在其居住地區建立長期的社區聯繫，他們不願移居別處，恐防與社羣和友伴失去聯絡。

1.2 政府察覺到社會對市區床位寓所有需求，然而，床位寓所過於擠迫，會構成消防安全、衛生和其他建築物管理問題。早於一九八七年，政府已認為有需要處理床位寓所過於擠迫和消防安全的問題。為處理這類問題，政府推行試驗計劃，以期減低被定為目標的床位寓所的擠迫程度和火警危險，並研究採用那些措施可更有效規管這些床位寓所的居住情況。一九九零年十二月，深水埗某床位寓所發生火警，釀成七死五十人傷的慘劇，事件引起公眾對床位寓所安全標準的關注。

1.3 一九九一年一月，民政事務局局長通知立法會議員，政府將實施一項法定發牌計劃，以期減低床位寓所的擠迫程度，並改善建築物安全、消防安全和衛生標準。民政事務局局長表示，為實施建議的發牌計劃，部分床位寓所的床位數目必須減少，才可達致規定的標準。因此，部分床位寓所住客須遷出過於擠迫的床位寓所。民政事務局局長向立法會議員保證，當局會以單身人士宿舍計劃，為不符合資格循體恤安置安排入住租住公屋，而又須遷出床位寓所的住客提供足夠其他居所，令所有須遷出的床位寓所住客不會因當局實施建議的發牌計劃而導致無家可歸。

### 《床位寓所條例》的制定

1.4 一九九四年四月，當局制定《床位寓所條例》(第447章)，施行一項發牌計劃，就床位寓所的規管、監管及安全訂定條文。《床位寓所條例》於一九九四年七月八日生效。其後，政府給予床位寓所經營者四年豁免期，讓他們：

- (a) 就其床位寓所向政府登記；
- (b) 進行必需的改善工程，以符合發牌計劃所訂定有關建築物及消防安全標準和衛生方面的規定；及
- (c) 申請經營床位寓所的牌照。

豁免期內，政府加強巡查床位寓所，確保床位寓所經營者遵守強制性安全規定，包括裝置滅火筒、防火氈和火警警鐘，並保持所有通道經常暢通無阻。豁免期於一九九八年七月一日屆滿(註1)。此後，所有居所如屬《床位寓所條例》第2條的定義所指的床位寓所(見下文第1.5段)，在繼續合法經營前，必須符合有關的法定安全標準，並獲正式發牌。

1.5 根據《床位寓所條例》第2條：

(a) 床位寓所指：

“ (a) 任何居住單位；或

(b) 在同一建築物內而單位之間の間隔牆已被拆去的2個或以上的相連居住單位，

內有12個或以上已被人根據租用協議用作或擬供人根據租用協議用作住宿的床位，而在決定任何居住單位是否構成床位寓所時，毋須理會該居住單位內是否有任何間隔存在”；及

(b) 床位指：

“ 供單人住宿或擬供單人住宿的樓面空間、床、框架式床鋪或其他類型的睡用設施，或任何樓面空間、床、框架式床鋪或其他類型的睡用設施中供作或擬供作該用途的部分”。

1.6 《床位寓所條例》第5(1)條規定，任何人經營、料理、管理或以其他方式控制不符合《床位寓所條例》所指明的任何條件的床位寓所，即屬犯罪。一經定罪，可處罰款10萬元及監禁兩年，並可就該罪行持續的每一日(不足一日亦作一日計算)，另處罰款2萬元。

## 床位寓所監督及民政事務總署

1.7 根據《床位寓所條例》第4條，民政事務局局長為該條例所指的床位寓所監督。床位寓所監督可授權任何公職人員行使或履行監督根據該條例可行使或履行的所有或任何權力或職能。民政事務局局長授權民政事務總署的牌照事務處(註2)執行此《床位寓所條例》，民政事務總署亦負責確保為須遷出的床位寓所住客提供足夠其他居所。

---

註1：豁免期原定於一九九六年十二月一日屆滿。可是，屆滿日期延至一九九八年七月一日，配合於一九九八年落成的單身人士宿舍，以為所有須遷出的床位寓所住客提供其他居所。

註2：牌照事務處根據多項條例負責執行有關床位寓所、酒店、旅館及會所的建築物及消防安全規定。牌照事務處的床位寓所組負責執行《床位寓所條例》。牌照事務處的人員主要是從屋宇署及消防處借調。牌照事務處的運作由一名總主任(屬總屋宇測量師職級)監督。床位寓所組由一名高級屋宇測量師主管，人手包括來自屋宇署的一名屋宇測量師、一名高級測量主任和兩名測量主任，以及來自消防處的一名高級消防隊長。

## 有關安全及衛生的規定

1.8 根據《床位寓所條例》第 18 條，如居所屬《床位寓所條例》的定義所指的床位寓所（見上文第 1.5 段），則須符合有關建築物及消防安全和衛生方面的規定。條例第 18 條規定：

- (a) 床位寓所的設計、結構、建造及出入方法，以及床位寓所內的消防裝置及設備、逃生途徑和衛生及供水設施，均須以可為佔用人提供安全衛生的住宿地方及確保他們在發生火警或其他緊急事故時可安全逃生為準；
- (b) 床位寓所及其設施均須妥為保養，使其保持在不會引起火警或人身傷害的良好維修及安全狀況，以免威脅到佔用人的安全；及
- (c) 床位寓所內的所有消防裝置及設備（包括滅火筒、防火氈和手動火警警報掣）和所有電線及電氣裝置，其裝設及保養工作，均須由註冊承辦商進行。

1.9 牌照事務處在有關的《經營守則》內提供技術細則，供經營者、業主及與床位寓所的經營有關的人士作為指引。牌照事務處可不時藉撤銷、更改或加入條文或規定，修改整份《經營守則》或其中的任何部分。遵守該《經營守則》的規定，是符合《床位寓所條例》有關建築物及消防安全和衛生方面規定的一個主要方法。然而，除《經營守則》中訂明的規定外，如其他方法亦能達致相同的目的，牌照事務處亦會接受。舉例來說，《經營守則》指定：

- (a) 只可提供單人床或雙格床位。按情況所需，將床穩固地裝在地板上；
- (b) 凡用作居室或廚房的房間，必須有天然光線透入及空氣流通；
- (c) 假天花的空隙不得用以存放任何物品；
- (d) 所有室內通路及在通路上的門的最低闊度，不得少於 750 毫米，並須經常保持暢通無阻；
- (e) 整條出路通道的闊度不得少於 900 毫米，而出路通道的淨高度不得少於兩米；
- (f) 所有火水或石油氣必須適當地儲存在廚房內。有關物品不可超出准許的儲存量，即 20 公升火水和 130 公升總標稱水容量的石油氣；
- (g) 所有煮食活動必須在廚房內進行。只有用電力加熱食物及燒水，才可在廚房以外地方進行；
- (h) 水廁設備、洗手盆及浴缸或花灑或供水點的數目，不得少於在不同環境下的規定數目；及

- (i) 所有水管工程及物料均須符合《建築物條例》(第 123 章)的《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定。

#### 帳目審查

1.10 審計署進行了一項帳目審查，研究民政事務總署執行以下工作的成效：

- (a) 根據《床位寓所條例》實施發牌計劃；
- (b) 以單身人士宿舍計劃為須遷出的床位寓所住客提供安置援助；及
- (c) 為須遷出的床位寓所住客策劃興建特建單身人士宿舍。

## 第 2 部分：發牌計劃的實施

### 床位寓所的監管及發牌

2.1 《床位寓所條例》在一九九四年七月生效後，牌照事務處人員巡視了所有已知的床位寓所，勸喻床位寓所經營者把他們的床位寓所登記。牌照事務處人員亦巡查了已登記床位寓所的單位，並向床位寓所經營者提供所需改善工程清單，以便符合《床位寓所條例》所訂定發牌計劃的規定。

2.2 發牌計劃在一九九八年七月二日全面實施之前，床位寓所經營者獲發豁免證明書，使他們得以繼續經營其床位寓所。證明書的有效期通常為 12 個月，如獲牌照事務處的批准，則可獲續期。發牌計劃全面實施後，牌照事務處向完全符合《床位寓所條例》規定的經營者發出牌照。部分床位寓所獲發有附帶條件的牌照(註 3)，因為其所需改善工程還沒有全部完成。有部分床位寓所不會獲發牌照，因為他們位於工業樓宇、地庫或違例建築工程內。

### 發牌計劃全面實施後的情況

2.3 發牌計劃在一九九八年七月二日全面實施時，有 99 間已登記床位寓所，其經營者獲發豁免證明書。牌照事務處預期，在這 99 間已登記床位寓所中：

- (a) 43 間可能會獲發牌照，因為有關的床位寓所已符合《床位寓所條例》的大部分規定；
- (b) 30 間可能會獲發有附帶條件的牌照，因為有關的床位寓所仍須完成所需改善工程，以符合《床位寓所條例》的規定；及
- (c) 26 間可能不會獲發牌照，因為這些床位寓所潛在高度危險(註 4)。

2.4 獲發牌照的已登記床位寓所的實際數目，較牌照事務處的預期少。截至一九九九年七月三十一日，發牌計劃全面實施一年後，上文第 2.3 段所述的 99 間已登記床位寓所中：

- (a) 58 間已從床位寓所登記冊中刪除，主要是有關的經營者已停止經營其床位寓所或把其床位寓所的床位數目減至 12 個以下(見上文第 1.5 段)；

---

註 3：牌照事務處所訂定的條件，通常關於清拆違例建築工程、更換防煙門、清除逃生途徑旁的障礙物、改善照明及通風情況、增設衛生設備裝置、擴闊通道和遞交單位內電力裝置適合程度的證明書。

註 4：假如床位寓所有違例建築工程地方被用作住宿居所、在廚房上面提供住宿閣樓、逃生途徑擠迫、或備用出路樓梯阻塞，會被視為潛在高度危險。

- (b) 36 間獲發牌照；
- (c) 3 間獲發有附帶條件的牌照；及
- (d) 2 間沒有獲發任何牌照。

此外，有八間其他單位被牌照事務處界定為非法床位寓所。牌照事務處就有關的非法床位寓所，正進行跟進工作。

#### 審計署的意見

##### 實施發牌計劃所用的時間長

2.5 審計署就上文第 2.4 段所述的 99 間床位寓所，分析實施發牌計劃所用的時間。正如下文表一有陰影的一行所示，在 99 間床位寓所中，有 26 間自登記後，要牌照事務處須時超過 4.5 年才使達致符合《床位寓所條例》的發牌規定。截至一九九九年七月三十一日，這 26 間床位寓所中：

- (a) 11 間已從床位寓所登記冊中刪除；
- (b) 10 間獲發牌照；及
- (c) 餘下 5 間還沒有完成發牌程序 (其中 3 間獲發有附帶條件的牌照及 2 間沒有獲發任何牌照)。

由於民政事務總署已給予長達四年的豁免期，使床位寓所經營者得以進行所需改善工程，因此審計署認為，有關的 26 名床位寓所經營者在符合《床位寓所條例》規定的進度方面，並不完全令人滿意。

表一

審計署就實施發牌計劃所用時間的分析  
(截至一九九九年七月三十一日的情況)

登記後 所用時間	床位寓所數目			總計	百份率
	從床位寓所 登記冊中刪除	獲發牌照	未完成 發牌程序		
	(a)	(b)	(c)		
1年以上至3年	5	5	0	10	10%
3年以上至4.5年	42	21	0	63	64%
4.5年以上	11	10	5	26	26%
總計	58	36	5	99	100%

資料來源：審計署根據牌照事務處的記錄所作的分析

註：《床位寓所條例》於一九九四年七月八日生效。其後，政府給予床位寓所經營者四年豁免期，讓他們向政府登記，進行改善工程及申請牌照。

### 審計署的建議

2.6 審計署建議，在執行《床位寓所條例》的發牌規定時，民政事務總署署長應確保日後床位寓所經營者在一段合理的時限內完成全部所需改善工程；如有需要，應向未能符合《床位寓所條例》規定的床位寓所經營者，採取有效執法行動（包括提出檢控）。

### 當局的回應

2.7 民政事務總署署長和民政事務局局長表示：

#### 整體回應

- (a) 《床位寓所條例》訂定的發牌計劃實施得非常順利及成功，持牌床位寓所的建築物及消防安全標準已顯著提高，這些床位寓所住客的安全亦獲得更佳的保障。民政事務總署亦確保沒有床位寓所住客因實施《床位寓所條例》而導致無家可歸；

- (b) 有需要給予四年長的豁免期，以便床位寓所經營者有足夠時間進行所需改善工程，並為因實施《床位寓所條例》而須遷出的床位寓所住客，安排提供其他居所(見上文第 1.4 段註 1)；
- (c) 民政事務總署一直緊密監察發牌計劃及單身人士宿舍計劃的實施。該署一直積極採取各項措施，以改善有關的運作方式和資源管理。此帳目審查報告書內各部分的建議已被接納，部分建議已被實施，餘下的亦在跟進中；

#### *發牌計劃的實施*

- (d) 牌照事務處在處理床位寓所經營者的牌照申請時，採取積極而方便營商的方法。該處亦準備隨時向需要特定資料及指示的床位寓所經營者，提供詳盡的技術意見；
- (e) 關於截至一九九九年七月三十一日還沒有獲發牌照的五間床位寓所(見上文第 2.5(c) 段)，其中三間現已獲發牌照，而其餘兩間已停止經營屬《床位寓所條例》的定義(見上文第 1.5 段)所指的床位寓所，因此亦已從床位寓所登記冊中刪除。現時，所有曾獲發有附帶條件牌照的床位寓所，部分在完成所需改善工程後已獲發牌照，或有部分已停止經營屬《床位寓所條例》的定義所指的床位寓所；及
- (f) 牌照事務處會繼續向未符合《床位寓所條例》規定的床位寓所經營者，採取執法行動。該處在一九九九年年初進行一項廣泛調查，以找出非法床位寓所，並一直對有關的非法床位寓所採取必需的執法行動(見上文第 2.4 段)。

### 第 3 部分：單身人士宿舍計劃

#### 政府的安置援助

3.1 如上文第 1.4 段所述，在一九九八年七月一日豁免期屆滿後，所有居所如屬《床位寓所條例》第 2 條的定義所指的床位寓所，必須符合有關的法定安全標準並獲正式發牌，才可繼續合法經營。在實施發牌計劃時，部分床位寓所經營者須減少其床位寓所的床位數目，以符合安全標準，而有其他經營者則須關閉其床位寓所，或把其床位寓所的床位數目減至 12 個以下，使其寓所不在床位寓所的法律定義範圍內（見上文第 1.5 段）。

3.2 政府為須遷出的床位寓所住客提供下列類別的安置援助：

- (a) 年滿 60 歲或以上，或有健康問題，而須遷出床位寓所的住客，會由社會福利署（社署）協助安置在福利院舍或安老機構所經營的宿舍，或循體恤安置安排徙置往租住公屋。由一九九四年四月（《床位寓所條例》制定時）至一九九九年九月期間，約有 1 400 名床位寓所住客透過社署的協助獲得安置或徙置；及
- (b) 未滿 60 歲，或不符合資格透過社署協助安置，而須遷出床位寓所的住客，在單身人士宿舍計劃下，會符合資格入住民政事務總署的單身人士宿舍。截至一九九九年七月三十一日，有 303 名床位寓所住客在單身人士宿舍居住。

此外，床位寓所住客可向房屋署登記申請租住公屋。如床位寓所住客符合申請租住公屋的資格，房屋署會按他們在輪候公屋登記冊上的登記日期先後，分配予公屋單位。

#### 提供單身人士宿舍

3.3 截至一九九九年七月三十一日，民政事務總署提供下列類型的單身人士宿舍：

- (a) 由在東區、觀塘、深水埗、灣仔和油尖旺區的住宅單位改裝而成的 33 間單身人士宿舍，總共提供 392 個床位。這些宿舍包括三個由政府擁有的單位、以華人慈善基金（註 5）的捐贈而購置的 23 個單位、以每單位一元的象徵式租金向土地發展公司（註 6）租用的兩個單位，及以一般租金向香港房屋協會租用的五個單位；及
- (b) 位於深水埗的一間特建多層單身人士宿舍曦華樓，總共提供 310 個房間，每個房間設有一個床位。

---

註 5：華人慈善基金是由華人廟宇委員會管理。《華人廟宇條例》(第 153 章) 規定，民政事務局局長為該委員會主席。根據該條例第 9(1)(b) 條，華人廟宇委員會可運用華人慈善基金於香港的華人慈善活動。

註 6：在一九八八年，土地發展公司根據《土地發展公司條例》(第 15 章) 成立，負責承擔、鼓勵、推廣和促進市區重建。

3.4 此外，民政事務總署正在興建另一間特建單身人士宿舍。這間宿舍將會設於西營盤高街正在興建中的政府綜合大樓的三個樓層內，提供 45 個房間合共 270 個床位。這間單身人士宿舍預計會在二零零一年開始運作。

3.5 民政事務總署亦曾計劃多建兩間特建單身人士宿舍。其中一間宿舍計劃設於土瓜灣庇利街擬建的政府綜合大樓的四個樓層內，提供 45 個房間合共 270 個床位 (見下文第 5.2 至 5.6 段)。另一間宿舍計劃設於堅尼地城石山街擬建的政府綜合大樓的八個樓層內，總共提供 300 個房間，每個房間設有一個床位 (見下文第 5.7 至 5.11 段)。

## 財政資源

3.6 自一九九零年起，民政事務局局長已在政府內外籌措資金，以處理居於床位寓所的人士的問題。多年來，為單身人士宿舍計劃提供的總財政資源約達 2.5 億元，其中：

- (a) 約 1.05 億元由華人慈善基金捐贈，作為提供及經營單身人士宿舍 (見下文第 3.7 段)；
- (b) 6,500 萬元由土地發展公司捐獻，主要用作興建曦華樓 (見下文第 3.8 段)；及
- (c) 約 8,000 萬元由政府提供，其中約 300 萬元是三個由政府擁有的單位的估計市值，另外約 7,700 萬元是位於高街的特建單身人士宿舍的建築成本 (見上文第 3.3(a) 及 3.4 段)。

此外，估計政府為興建上文第 3.5 段所述擬建的兩間特建單身人士宿舍，所提供的資金可達 1.9 億元 (見下文第 5.2 及 5.7 段)。

3.7 **華人慈善基金的捐贈** 在過往多年，民政事務總署從華人慈善基金收取了合共 1.058 億元 (9,410 萬元為捐款，而 1,170 萬元為賺取的利息)。截至一九九九年七月三十一日，在 1.058 億元中，8,320 萬元用於下列項目：

- (a) 4,670 萬元用作購置 24 個住宅單位，其中 23 個已改裝為單身人士宿舍，而一個則關作管理辦公室，用以管理單身人士宿舍；
- (b) 1,290 萬元用作裝修及添置單身人士宿舍設備；及
- (c) 2,360 萬元用作單身人士宿舍經營的開支。

3.8 **土地發展公司的捐獻** 在一九九五年六月及一九九六年二月，經財政司司長批准，土地發展公司捐獻合共 6,500 萬元，主要用作興建曦華樓。多年來，民政事務總署亦以每單位一元的象徵式租金，向土地發展公司租用合共七個單位，以安置須遷出的床位寓所住客 (註 7)。在一九九九年，其中五個單位已交還土地發展公司。截至一九九九年七月三十一日，民政事務總署只租用兩個這類單位，以安置須遷出的床位寓所住客。

---

註 7：土地發展公司擁有的七個單位，總買入價為 930 萬元。

## 單身人士宿舍的管理

3.9 單身人士宿舍的管理、維修和清潔服務，由民政事務總署委派的非牟利機構提供。自一九九一年起，民政事務總署已委派義務工作發展局(註8)管理由住宅單位改裝而成的單身人士宿舍。一九九八年，民政事務總署委派救世軍管理在一九九八年九月一日開始運作的曦華樓。

## 單身人士宿舍的租金收入及經營開支

3.10 目前，由義務工作發展局管理的單身人士宿舍，每個床位的月租為430元，而曦華樓的房間，月租由900元至1,500元不等。由義務工作發展局管理的單身人士宿舍，以及曦華樓，兩者的收入均未能完全應付經營開支。由1991-92年度至1998-99年度，由義務工作發展局管理的單身人士宿舍引致的總赤字為2,310萬元。有關的赤字由華人慈善基金的捐款彌補。自一九九八年九月經營至一九九九年三月三十一日，曦華樓引致的赤字為47萬元。救世軍現正與民政事務總署磋商資金的安排，以應付有關的赤字。有關的赤字在某程度上，是因單身人士宿舍的入住率低而引致(見下文第4.4段)。

## 審計署的意見

### 單身人士宿舍的入住資格

3.11 審計署就須遷出的床位寓所住客入住由義務工作發展局管理的單身人士宿舍及由救世軍管理的曦華樓的入住資格進行研究，以確定兩者的入住資格是否相同。如下文表二所示，兩者的入住資格有不同之處。審計署注意到，與曦華樓比較：

- (a) 由義務工作發展局管理的單身人士宿舍接納男性及女性住客；及
- (b) 由義務工作發展局管理的單身人士宿舍的入住資格並沒有：
  - (i) 對住客設每月入息上限；
  - (ii) 要求住客提供有關其健康狀況的資料；或
  - (iii) 要求住客提交長遠居住計劃。

審計署認為，民政事務總署應研究由義務工作發展局管理的單身人士宿舍及由救世軍管理的曦華樓的入住資格不一致的原因，並檢討單身人士宿舍計劃能否為所有須遷出的床位寓所住客提供同等的援助。

---

註8：義務工作發展局是一個非牟利機構，於一九七零年成立，以鼓勵、加強和支援義工服務，從而改善香港人的生活質素。義務工作發展局的財政資助，主要來自政府及公益金。

表二

單身人士宿舍的入住資格

入住資格	由義務工作發展局 管理的單身人士宿舍	由救世軍 管理的曦華樓
年齡	60 歲以下	60 歲以下
身分	男性或女性單身人士 (由於需求偏低，目前只有一間女性單身人士宿舍)	男性單身人士
居住在床位寓所的時間	在床位寓所連續居住超過六個月	在床位寓所連續居住超過六個月
收入水平	有能力繳交租金	月入不得超逾 9,900 元。月入低於 6,600 元 (申請公屋的月入上限) 的申請人，會獲優先處理。
健康狀況	沒有規定	成功申請的人士須遞交 X 光檢查報告，以顯示他們沒有患上肺結核病。
長遠居住計劃	沒有規定	有長遠居住計劃 (每年會進行檢討)

資料來源：義務工作發展局及救世軍

對招收須遷出的床位寓所住客入住單身人士宿舍的管制

3.12 為找出招收須遷出的床位寓所住客入住單身人士宿舍是否符合有關程序，審計署亦研究，那些須遷出床位寓所而現居於由義務工作發展局管理的單身人士宿舍或曦華樓的住客，所遞交的申請表。

3.13 截至一九九九年七月三十一日，共有 191 名住客居於由義務工作發展局管理的單身人士宿舍。在 191 名住客中，只有 150 份申請表可供審計署審查。其餘 41 名住客並沒有遞交申請，因為當義務工作發展局接管這些單位時，他們已居於該單身人士宿舍內。

審計署在 150 份申請表中，隨機選出 50 份 (33%) 進行研究。審計研究結果顯示，在管制招收須遷出的床位寓所住客入住由義務工作發展局管理的單身人士宿舍方面，有可改善之處。根據上文表二的入住資格，審計署發現：

- (a) 10 名住客 (20%) 並沒有在申請中提供居住在床位寓所的時間資料；
- (b) 5 名住客 (10%) 並沒有在床位寓所連續居住超逾六個月；及
- (c) 16 名住客 (32%) 並沒有在申請中提供資料，顯示他們是因實施發牌計劃而須遷出床位寓所，或顯示他們獲准入住單身人士宿舍是基於體恤理由 (註 9)。

3.14 截至一九九九年七月三十一日，共有 112 名住客居於曦華樓。入住曦華樓的申請人，須經民政事務總署遞交其申請予救世軍。所有有關的住客的申請表均可供審計署審查。審計署在 112 份申請表中，隨機選出 35 份 (31%) 進行研究。審計研究結果顯示，在招收須遷出的床位寓所住客入住由救世軍管理的曦華樓時，完全符合上文表二所示的入住資格。

3.15 在提供管理資料給民政事務總署方面，亦有可改善之處。在現有行政安排下，申請人可直接向義務工作發展局申請入住由他們管理的單身人士宿舍。不過，審計署注意到，義務工作發展局沒有向民政事務總署定期提交有關符合入住由他們管理的單身人士宿舍入住資格的報告。如上文第 3.13 段所示，部分住客未符合入住資格，而有些申請資料亦有欠完整。為確保政府為須遷出的床位寓所住客提供安置援助的政策得以妥善執行，審計署認為，民政事務總署應要求義務工作發展局向該署提交管理資料，例如有關符合入住資格的定期報告，以作管制和監察用途。

#### 審計署的建議

3.16 審計署建議民政事務總署署長應：

- (a) 研究由義務工作發展局管理的單身人士宿舍及由救世軍管理的曦華樓的入住資格不一致的原因，並檢討單身人士宿舍計劃能否為所有須遷出的床位寓所住客提供同等的援助；
- (b) 確保申請人在申請單身人士宿舍時提供足夠資料，並確保有關資料經過詳細審核，以確定申請人有資格在單身人士宿舍計劃下獲得安置；及
- (c) 要求管理機構提交有關符合入住單身人士宿舍資格的定期報告，以作管制和監察用途，從而確保政府為須遷出的床位寓所住客提供安置援助的政策得以妥善執行。

---

註 9：目前，民政事務總署只考慮以體恤理由，准許申請人入住由義務工作發展局管理的單身人士宿舍，但不能入住曦華樓。審計署注意到，有兩名申請人以體恤理由，獲准入住由義務工作發展局管理的單身人士宿舍。

## 當局的回應

### 3.17 民政事務總署署長和民政事務局局長表示：

- (a) 提供予單身人士宿舍計劃的財政資源約達 2.5 億元，其中大部分不是公帑。這筆款額主要包括華人慈善基金的捐贈和土地發展公司的捐獻。民政事務總署在一九九九年年初已把五個物業交還土地發展公司(見上文第 3.8 段)，最近又把三個物業交還華人慈善基金。該署也正積極考慮可否把位於高街的特建單身人士宿舍轉作其他用途。因此，單身人士宿舍計劃的實際總成本應該遠低於此；
- (b) 由義務工作發展局管理的單身人士宿舍是由住宅單位改裝而成的，然而由救世軍管理的曦華樓則是一間特建多層宿舍。由於物業的性質不同，而且由不同的機構管理，因此這兩個機構所訂的入住資格不是完全相同，也不是不合理的。應請注意的有下列幾點：
  - (i) 義務工作發展局和救世軍所訂的入住資格有許多相同之處。由義務工作發展局和救世軍所管理的單身人士宿舍的服務對象，都是未滿 60 歲的單身人士，這些人士都不符合社署提供體恤房屋援助的資格，他們也須連續在床位寓所居住超逾六個月，並因實施《床位寓所條例》而須遷出；
  - (ii) 救世軍已決定亦招收女性住客，並正在展開必需的改建和改裝工程；及
  - (iii) 宏觀看來，這些單身人士宿舍提供廣泛的臨時居所選擇，以滿足須遷出的不同床位寓所住客的不同需要；及
- (c) 民政事務總署大致上同意審計署在上文第 3.16(b) 和 (c) 段所述的建議。單身人士宿舍計劃自開辦以來，須遷出的床位寓所住客都獲得優先提供居所。雖然，有些個案是住客在入住時申請資料並未經完全審核；他們有部分是由民政事務處轉介，而民政事務總署很清楚他們的背景及詳情。在將來的個案中，所有提交給義務工作發展局及救世軍的申請資料，將會被詳細地及謹慎地審核。民政事務總署委託了這兩個機構負責單身人士宿舍的日常管理工作，包括招收住客。這兩個機構都獲授酌情權以考慮及批核申請，但亦須依循議定的入住資格，以確保政府為須遷出的床位寓所住客提供安置援助的政策得以妥善執行。綜觀所述，民政事務總署的確就單身人士宿舍計劃的實施與這些機構保持緊密聯絡，以確保政府的政策目標得以達到，並在有需要時，找出可作改善之處。

## 第 4 部分：單身人士宿舍入住率低

### 估計床位需求

4.1 一九九一年一月，當局完成了一項全港性的床位寓所調查。是次調查結果顯示，全港約有 4 000 名床位寓所住客。一九九一年二月，民政事務局局长告知立法會，建議的發牌計劃將會使床位寓所的床位數目減少約 50%，因此須遷出的床位寓所住客約有 2 000 人。為便於規劃起見，當局遂於一九九一年作出以下假設：

- (a) 在推行發牌計劃後，約有 2 000 名住客會仍然居於生活環境已改善的床位寓所；
- (b) 社署會向約 1 000 名須遷出的床位寓所住客提供援助，讓他們循體恤安置安排入住包括福利院舍和租住公屋；及
- (c) 政府會為約 1 000 名須遷出的床位寓所住客提供單身人士宿舍居所。

4.2 一九九三年十二月，當局完成了另一次調查，以確定居於床位寓所的住客人數。是次調查結果顯示，床位寓所住客的人數減至約 3 200 名 (由一九九一年的 4 000 名)。該次調查並發現，如這些床位寓所住客須遷離，約有 2 000 名 (62%) 住客年齡在 60 歲以下，且不符合社署協助安置的資格。如上文第 4.1(a) 段所述，在推行發牌計劃後，這些住客部分會仍然居於生活環境已改善的床位寓所。一九九四年四月，民政事務局局长估計，政府須安置合共 1 600 名須遷出的床位寓所住客，入住福利院舍、租住公屋或由民政事務總署提供的單身人士宿舍。

4.3 一九九六年年中，民政事務總署報稱，床位寓所住客的人數進一步降至約 2 800 人。該署假設，床位寓所住客中有三分之一會符合獲社署協助體恤安置的資格，另外三分之一將可在獲發牌照的床位寓所中覓得居所，餘下的三分之一 (即約 930 人) 則將須安置入住由民政事務總署提供的單身人士宿舍。在考慮以下情況後，民政事務總署計劃多購置 174 個床位 (註 10)：

- (a) 一九九六年單身人士宿舍提供 236 個空置床位；
- (b) 當曦華樓和位於西營盤高街的單身人士宿舍建成後，可提供約 600 個額外床位；及
- (c) 一間單身人士宿舍可能在一九九八年停止經營，因而減少 80 個床位。

---

註 10：計劃添置的 174 個床位計算如下：

$930$  (須遷出的床位寓所住客估計人數) -  $236$  (空置床位數目) -  $600$  (額外床位數目) +  $80$  (可能減少的床位數目) = 174 個床位

其後，民政事務總署購置了 15 個單位，共提供 178 個床位，以安置須遷出的床位寓所住客。

## 審計署的意見

### 發牌計劃全面實施後的入住情況

4.4 民政事務總署預期，發牌計劃全面實施後，須遷出的床位寓所住客將會入住單身人士宿舍的大部分床位。然而，如附錄 A 所示，截至一九九九年七月三十一日 (即發牌計劃全面實施一年後)：

- (a) 由義務工作發展局管理的單身人士宿舍的入住率 (註 11) 是 49%；
- (b) 由救世軍管理的曦華樓的入住率是 36%；及
- (c) 單身人士宿舍的總體入住率是 43% (即 702 個可供使用的床位中只有 303 個已入住)。

4.5 由義務工作發展局管理的單身人士宿舍的入住率，由一九九八年六月三十日 (即剛在發牌計劃全面實施前) 的 34% 增至一九九九年七月三十一日的 49%。入住率的增加，不是因為入住由義務工作發展局管理的單身人士宿舍的住客人數的增加，而是因為在這段期間內，有關的單身人士宿舍的床位數目減少了 152 個，由 544 個減至 392 個，但單身人士宿舍的住客人數卻只增加了 7 名，由 184 名增至 191 名。曦華樓的入住率實際上減少了 4%，由一九九九年一月三十一日最高的 40% 減至一九九九年七月三十一日的 36%。

4.6 雖然單身人士宿舍的入住率偏低，民政事務總署仍多次堅稱有關的入住率將會改善。一九九五年九月，民政事務總署預期，所有單身人士宿舍的空置床位會在發牌計劃全面實施後不久住滿。一九九六年一月，民政事務總署通知民政事務局，有些物業是有計劃地騰空，以應付一九九六年至一九九八年間，可能湧現的大量須遷出的床位寓所住客。關於曦華樓，一九九八年四月，民政事務總署署長表示，當曦華樓在一九九八年年中開始運作後，其大部分床位將會有人入住。

4.7 一九九九年六月，民政事務局局長向立法會房屋事務委員會解釋，由於有關床位寓所的法定發牌計劃在一九九八年七月才全面生效，民政事務總署預期在短期內，單身人士宿舍的入住率將會上升。民政事務總署認為，單身人士宿舍須預留足夠的空置床位，以應付任何來自須遷出的床位寓所住客對居所預想不到的需求。然而，審計署察覺到，截至一九九九年七月三十一日，只有三間有附帶條件的持牌床位寓所及兩間無牌床位寓所 (見上文第 2.4 (c) 及 (d) 段)，合共 89 名住客。假定這 89 名床位寓所住客最終會全部遷出，單身人士宿舍須預留的最高床位數目應是 89 個。

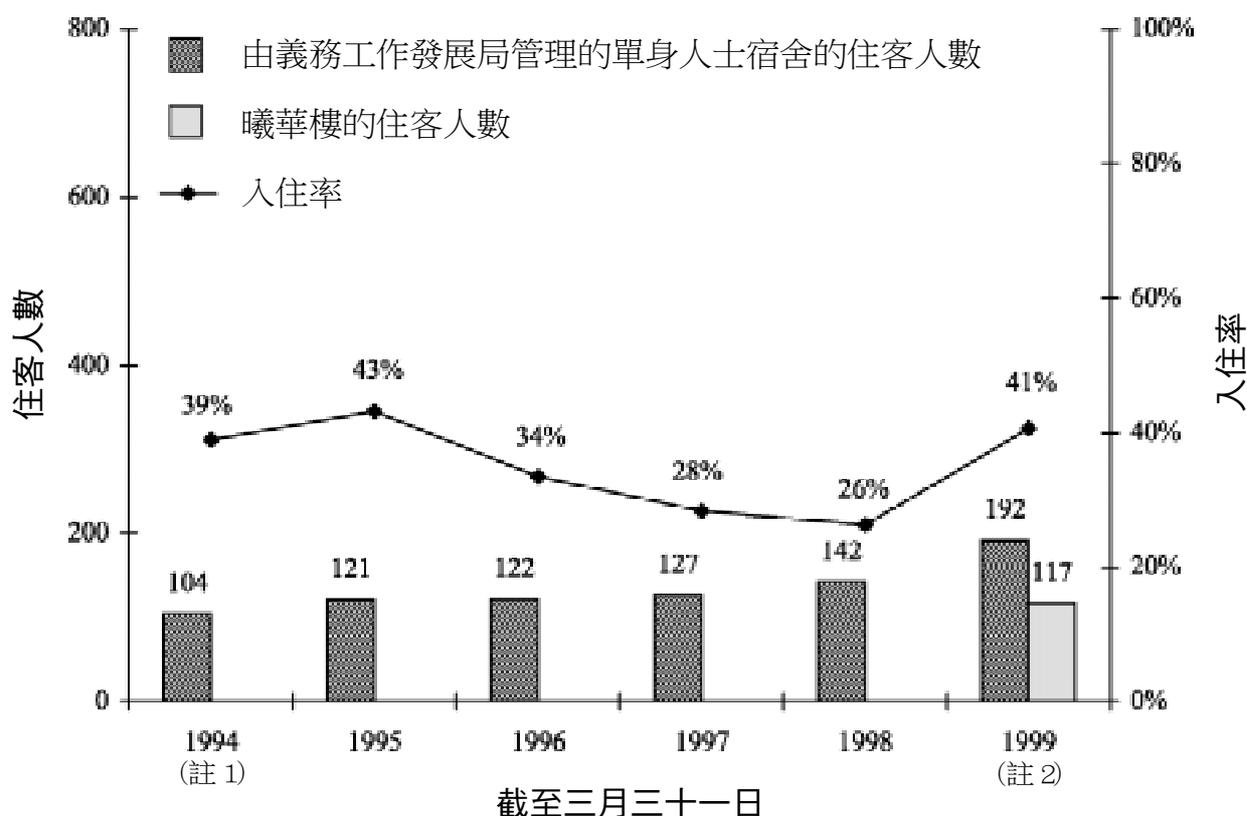
---

$$\text{註 11：單身人士宿舍的入住率} = \frac{\text{住客人數}}{\text{可供使用的床位數目}} \times 100\%$$

48 如下文圖一所示，由一九九四年四月(《床位寓所條例》制定時)至一九九九年三月，單身人士宿舍的入住率不超過 43%。審計署注意到，在一九九九年七月三十一日(即發牌計劃全面實施一年後)，情況沒有改善，入住率是 43%(即 702 個可供使用的床位中只有 303 個已入住)。審計署估計，按空置床位的租金收入計算，每年的財政承擔約為 400 萬元(註 12)。

圖一

一九九四年四月至一九九九年三月  
單身人士宿舍的入住率



資料來源：審計署根據民政事務總署的記錄所作的分析

註 1：因《床位寓所條例》在一九九四年四月二十八日制定，一九九四年的有關數字顯示四月三十日的情況。

註 2：曦華樓於一九九八年九月啟用。

註 12：按截至一九九九年七月三十一日的空置床位的每年租金收入計算，有關的財政承擔估計如下：

由義務工作發展局管理的單身人士宿舍 (430元月租 × 201個空置床位 × 12個月)	1,037,160元
由救世軍管理的曦華樓 (1,280元平均月租 × 198個空置床位 × 12個月)	3,041,280元
	4,078,440元
	(約 400萬元)

4.9 如上文第 3.4 段所述，一間位於西營盤高街的特建單身人士宿舍正在興建中。落成後，這間宿舍可為 270 名須遷出的床位寓所住客提供居所。當這間新設的特建單身人士宿舍在二零零一年啟用後，單身人士宿舍總體入住率低的情況很可能會惡化。

4.10 在研究單身人士宿舍的入住記錄時，審計署亦察覺到，向土地發展公司以每單位一元象徵式租金租用的七個單位之中(見上文第 3.8 段)，有四個單位共 44 個床位，自轉交義務工作發展局後，未有任何床位寓所住客入住。這四個單位的平均空置時間為 4.3 年，而總購買成本為 530 萬元。這四個單位已於一九九九年的上半年交還土地發展公司。

4.11 同樣，截至一九九九年七月三十一日，八間購置的單身人士宿舍共 96 個床位，自轉交義務工作發展局後，未有任何床位寓所住客入住。這八間單身人士宿舍的平均空置時間為 2.5 年，而總購買成本為 1,760 萬元。截至一九九九年七月三十一日，這八間單身人士宿舍中，有五間仍未進行修葺工程作居所用途。

#### 民政事務總署在推廣單身人士宿舍方面所作的努力

4.12 有鑒於單身人士宿舍入住率低，審計署察覺到，民政事務總署在一九九九年年中計劃了一連串行動，推廣單身人士宿舍給適合的住客。詳情如下：

- (a) 義務工作發展局和救世軍均會派專人前往那些面臨停業危機的床位寓所，鼓勵受影響的住客申請單身人士宿舍居所。有興趣的床位寓所住客會被邀到單身人士宿舍參觀，親身體會宿舍的環境；
- (b) 義務工作發展局和救世軍均會與社工保持緊密聯絡，特別是那些積極協助床位寓所住客的社工，這兩個組織會向他們闡明單身人士宿舍的規則和申請入住的程序，並請他們協助廣為宣傳宿舍居住環境近期的改善情況；
- (c) 義務工作發展局和救世軍均會為單身人士宿舍的準申請者舉辦開放日，加深他們對宿舍的設施和環境的認識，並就任何對單身人士宿舍規則的誤解，作出澄清；
- (d) 民政事務總署會協助義務工作發展局和救世軍，在床位寓所集中的地方，張掛宣傳橫額及海報，以收宣傳單身人士宿舍計劃之效；及
- (e) 民政事務總署轄下各個民政事務處會統籌各政府部門向區內床位寓所住客提供協助。民政事務處的員工亦會聯同社署人員探訪那些很可能會停業的床位寓所，向床位寓所住客提供援助，包括勸喻他們申請單身人士宿舍居所。

## 審計署的建議

### 4.13 審計署建議民政事務總署署長應：

- (a) 根據過往只有部分床位寓所住客須遷出，且並非全部會選擇入住單身人士宿舍的經驗，審慎估計在單身人士宿舍計劃下，對床位居所的實際需求；
- (b) 假如單身人士宿舍的入住率維持在低水平，考慮：
  - (i) 採取短期措施，以市價把過剩的床位租給公眾；及
  - (ii) 採取長遠措施，削減單身人士宿舍計劃下單身人士宿舍數目和床位數目；及
- (c) 審慎評估是否仍然需要位於高街的特建單身人士宿舍；若無需要，則研究是否可以轉作其他用途。

## 當局的回應

### 4.14 民政事務總署署長和民政事務局局長表示：

- (a) 單身人士宿舍計劃的目的，是向因實施《床位寓所條例》而受影響的床位寓所住客提供其他居所，使政府的承諾得以兌現，即沒有床位寓所住客會因該發牌計劃而導致無家可歸。單身人士宿舍的全面入住，並非該計劃的主要目的。正因民政事務總署對實施《床位寓所條例》作出的努力，很多床位寓所都能符合有關的建築物及消防安全標準。因此，須遷出的床位寓所住客的人數比預期為低；及
- (b) 民政事務總署致力確保單身人士宿舍能切合須遷出的床位寓所住客的要求和期望，然而，造成單身人士宿舍入住率低的原因眾多，例如住客的個人喜好等。更重要的是，在政府承諾不會有床位寓所住客因實施《床位寓所條例》而導致無家可歸的前提下，不論在任何時候，審慎的做法是該署應預留足夠的床位餘額，以應付未預期而湧現的需求。況且，民政事務總署已密切監察單身人士宿舍的需求，並已積極採取一系列措施，適當調整單身人士宿舍計劃和提高宿舍的入住率。例如，民政事務總署於一九九九年向華人慈善基金和土地發展公司共交還八個物業；而曦華樓將同時開放予男性及女性住客。民政事務總署現正積極考慮把正在興建中位於高街的單身人士宿舍轉作其他用途。凡此種種，均說明該署現正實施審計署在上文第 4.13 段所述的建議。

## 第 5 部分：特建單身人士宿舍的策劃

### 特建單身人士宿舍

5.1 除了由住宅單位改裝而成的單身人士宿舍、曦華樓，以及正在西營盤高街興建中的特建單身人士宿舍(見上文第 3.3 及 3.4 段)外，民政事務總署曾計劃多建兩間特建單身人士宿舍，一間位於土瓜灣庇利街，而另一間位於堅尼地城石山街(見上文第 3.5 段)。在審查這兩間擬建的單身人士宿舍的策劃記錄時，審計署發現，民政事務總署並沒有審慎評估須遷出的床位寓所住客對額外床位的需求。根據審計署的分析，即使不計及這兩間擬建的單身人士宿舍的床位，可供須遷出的床位寓所住客入住的床位數目，將遠超需求(見下文第 5.2 至 5.11 段)。

### 審計署的意見

#### 擬建的庇利街特建單身人士宿舍

5.2 擬建的庇利街特建單身人士宿舍，可提供 270 個床位，設於擬建的土瓜灣政府綜合大樓的四個樓層內(庇利街工程)。估計這間擬建的單身人士宿舍建築成本為 7,500 萬元。一九九八年一月，民政事務局核准庇利街工程的工程摘要。審計署注意到，在工程摘要內，並沒有提供明確資料，顯示須遷出的床位寓所住客對額外床位的需求。工程摘要內，提出興建這間單身人士宿舍的唯一理據如下：

“為達致行政長官所訂有關安置所有須遷出的床位寓所住客的目標，我們須迅速展開興建這間宿舍，以便及時提供所需居所。這是唯一實際機會可在要求的時限內和在合適的地點，提供這間宿舍。”

5.3 一九九八年一月，當民政事務局核准庇利街工程的工程摘要時，將可供須遷出的床位寓所住客入住的床位總數(註 13)為 977 個，當中不包括擬建的庇利街單身人士宿舍將可提供的 270 個額外床位。將可供使用的 977 個床位，較估計供須遷出的床位寓所住客入住所需的 762 個額外床位(註 14)，超出 215 個(見附錄 B)。

---

註 13：將可供須遷出的床位寓所住客入住的床位總數，包括民政事務總署交由義務工作發展局管理的現有單身人士宿舍內的空置床位、曦華樓的床位，以及位於高街的特建單身人士宿舍內的 270 個床位。

註 14：根據民政事務總署在一九九六年所作的最新假定，民政事務總署需要為三分一住在未獲發牌的床位寓所的住客，提供單身人士宿舍床位居所(見上文第 4.3 段)。

5.4 一九九八年四月，有關當局把庇利街工程(包括擬建的單身人士宿舍)的前期工程可行性研究報告呈交庫務局局長及工務局局長，以期把工程列為工務計劃的丙級工程項目(註15)。此前期工程可行性研究報告指出：

“民政事務總署亦急需一間單身人士宿舍，以安置區內在短期內須遷出的床位寓所住客。”

與上文第5.2段提及的工程摘要一樣，在前期工程可行性研究報告內，沒有提供明確資料，顯示須遷出的床位寓所住客對額外床位的需求。

5.5 一九九八年五月，當民政事務局就庇利街工程在一九九八年基本工程儲備基金資源分配工作中提出撥款申請時，將可供須遷出的床位寓所住客入住的床位總數為977個，當中不包括擬建的庇利街單身人士宿舍將可提供的270個額外床位。將可供使用的977個床位，較估計供須遷出的床位寓所住客入住所需的735個額外床位(見上文註14)，超出242個(見附錄B)。一九九八年九月，高層資源會議(註16)核准把庇利街工程提升為工務計劃乙級工程項目(註15)。

5.6 一九九九年八月，由於庇利街工程在一九九九年基本工程儲備基金資源分配工作中要與其他重要的基本工程計劃競爭優先次序，庫務局通知民政事務局，庇利街工程仍停留為工務計劃乙級工程項目。

#### 擬建的石山街特建單身人士宿舍

5.7 擬建的石山街特建單身人士宿舍，可提供300個床位，設於擬建的堅尼地城政府綜合大樓的八個樓層內(石山街工程)。估計這間擬建的單身人士宿舍建築成本為1.15億元。一九九九年四月，民政事務局核准石山街工程的工程摘要。工程摘要內，提出興建這間單身人士宿舍的理據是為安置中西區及其鄰近地區超過400名的床位寓所住客。

5.8 審計署注意到，當石山街工程的工程摘要在一九九九年四月獲得核准時，在中西區及其鄰近地區，居於未完成整個領牌程序的床位寓所的住客只有109名。唯當時民政事務總署在區內現有的單身人士宿舍仍有20個空置床位，而正在高街興建中的單身人士宿舍亦可提供270個額外床位。因此，即使不計及擬建的石山街單身人士宿舍的300個額外床位，在區內提供290個(即20個+270個)床位，顯然已足夠提供居於中西區及其鄰近地區內，未完成整個領牌程序的床位寓所的109名床位寓所住客的需要有餘。

---

註15：就工務計劃而言，甲級工程項目指有關項目全部準備就緒，可進行招標及展開工程，並已有核准工程預算；乙級工程項目指有關項目已在最近一次資源分配工作中獲得撥款，或已定為將展開的工程，不過仍未列為甲級；以及丙級工程項目指有關項目原則上獲得接納，以便按委托部門的需要進行籌劃。

註16：高層資源會議對如何能最佳分配資源以切合社會所需，給予策略性的意見。高層資源會議由政務司司長擔任主席，成員包括財政司司長、庫務局局長和公務員事務局局長。

5.9 一九九九年四月，當民政事務局核准建議的石山街工程的工程摘要時，擬建的庇利街單身人士宿舍已列為工務計劃乙級工程項目(見上文第 5.5 段)。即使不計及擬建的庇利街單身人士宿舍的 270 個額外床位，以及不包括擬建的石山街單身人士宿舍將可提供的 300 個額外床位，將可供須遷出的床位寓所住客入住的床位總數亦會高達 720 個。將可供使用的 720 個床位，較估計供須遷出的床位寓所住客入住所需的 200 個額外床位(見上文註 14)，超出 520 個(見附錄 B)。

5.10 一九九九年六月，有關當局把石山街工程前期工程可行性研究報告呈交庫務局局長和工務局局長，以期把工程列為工務計劃的丙級工程項目。同月，當民政事務局就石山街工程在一九九九年基本工程儲備基金資源分配工作中提出撥款申請時，將可供須遷出的床位寓所住客入住的床位總數為 683 個。這數目並不包括擬建的庇利街單身人士宿舍的 270 個額外床位，以及擬建的石山街單身人士宿舍的 300 個額外床位。將可供使用的 683 個床位，較估計供須遷出的床位寓所住客入住所需的 178 個額外床位(見上文註 14)，超出 505 個(見附錄 B)。

5.11 一九九九年八月，基於財政資源所限，庫務局拒絕民政事務局在一九九九年基本工程儲備基金資源分配工作中，提出的石山街工程撥款申請。同月，民政事務局通知庫務局會縮減石山街工程的規模，其中包括刪除擬建的單身人士宿舍項目。一九九九年九月，庫務局接納經縮減規模的石山街工程所申請的撥款。

#### 審計署的建議

5.12 審計署建議民政事務總署署長應：

- (a) 在建議興建特建單身人士宿舍時，審慎評估須遷出的床位寓所住客所需的額外床位；及
- (b) 審慎研究是否仍然需要庇利街特建單身人士宿舍；若無需要，則採取行動撤回庇利街工程中的單身人士宿舍項目。

#### 當局的回應

5.13 民政事務總署署長和民政事務局局長表示：

- (a) 民政事務總署一直很密切監察額外床位的需求，並在有需要時作出迅速行動，以調整單身人士宿舍的建築計劃；及
- (b) 一九九九年八月，民政事務總署決定縮減石山街工程的規模，刪除擬建的單身人士宿舍。一九九九年十一月初，民政事務總署亦決定不再繼續在庇利街工程興建擬建的單身人士宿舍。

附錄 A  
(參閱第 4.4 段)

截至一九九九年七月三十一日的  
單身人士宿舍入住率

地區	單身人士 宿舍數目	可供使用 的床位數目 (a)	住客人數 (b)	入住率 (c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
由義務工作發展局 管理的單身人士宿舍				
東區	8	106	51	48%
觀塘	4	36	18	50%
深水埗	4	41	25	61%
灣仔	2	20	3	15%
油尖旺	15	189	94	50%
小計	33	392	191	49%
由救世軍管理的 單身人士宿舍				
深水埗	1	310	112	36%
總計	34	702	303	43%

資料來源：審計署根據民政事務總署的記錄所作的分析

擬建的庇利街和石山街單身人士宿舍  
在各個策劃階段估計過剩的床位數目

月份	策劃階段	將可供 使用的 床位數目 (註 1 和 4) (a)	未完成整個 領牌程序的 床位寓所的 住客總人數 (註 2 和 4) (b)	估計須 安置於單 身人士宿舍 的住客人數 (註 3 和 4) $(c) = (b) \times \frac{1}{3}$	估計過剩的 床位數目 (d) = (a) - (c)
九八年一月	民政事務局核准庇利街工程的工程摘要	977	2 286	762	215
九八年四月	建築署提交前期工程可行性研究報告予庫務局，以期把庇利街工程列入丙級工程項目	978	2 218	739	239
九八年五月	民政事務局就庇利街工程在一九九八年基本工程儲備基金資源分配工作中提出撥款申請	977	2 204	735	242
九八年九月	高層資源會議核准把庇利街工程提升為乙級工程項目	940	1 125	375	565
九九年四月	民政事務局核准石山街工程的工程摘要	720	599	200	520

(參閱第 5.3、5.5、  
5.9 及 5.10 段)

月份	策劃階段	將可供 使用的 床位數目 (註 1 和 4)  (a)	未完成整個 領牌程序的 床位寓所的 住客總人數 (註 2 和 4)  (b)	估計須 安置於單 身人士宿舍 的住客人數 (註 3 和 4)  $(c) = (b) \times \frac{1}{3}$	估計過剩的 床位數目  (d) = (a) - (c)
九九年六月	(a) 民政事務局就石山街工程在一九九九年基本工程儲備基金資源分配工作中提出撥款申請  (b) 建築署提交前期工程可行性研究報告予庫務局，以期把石山街工程列入丙級工程項目	683	533	178	505

資料來源：審計署根據民政事務局和牌照事務處的記錄所作的分析

註1：將可供使用的床位數目，包括由義務工作發展局管理的民政事務總署現有的單身人士宿舍內的空置床位、曦華樓的床位，以及位於高街的單身人士宿舍內的 270 個床位。

註2：不包括居於民政事務總署單身人士宿舍的住客。

註3：根據民政事務總署的假定，須安置於民政事務總署單身人士宿舍的住客人數，是居於未完成整個領牌程序的床位寓所的住客人數的三分之一（見上文第 5.3 段註 14）。

註4：截至月初的數字。