



碼上看

逾 600 參展商匯聚 香港國際美酒展來啦!



掃碼睇微信

農夫山泉鍾睒睒 蟬聯福布斯內地首富



掃碼睇文

IKEA 家居優惠低至六折 雙 11 滿額再減四百



掃碼睇圖文

商廈改宿舍一箭多鵠 拆牆兼鬆綁開解困局



有建議認為，現時本港寫字樓空置率持續高企，若將其改裝成酒店或宿舍，或能更符合現時市場需要。



特首李家超 2024 年施政報告中提到，香港要推進國際專上教育樞紐建設，打造「留學香港」品牌。問題是本港住宅長期供應緊張，租金高昂，來港的留學生找宿舍十分頭痛。為此，施政報告提出學生宿舍先導計劃，在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈成學生宿舍，增加學生宿舍供應。對此一眾地產界人士齊聲讚好，形容是一箭多鵠的高招。

商廈非法改裝出租並不罕見

當前，本港寫字樓供應過盛，空置率持續上升，而住宅租盤供應相對緊張，且住宅租金高企不下，特別是近年來多內地專才來港定居，更將本港住宅需求進一步推高。

今年 8 月，中原地產創辦人施永青在其專欄中倡議政府容許業主將空置寫字樓改建成合法劏房。他稱，現時非甲級寫字樓月租「只是 20 餘元一方呎」，若改住宅「就可以租 30 多 40 元一方呎」，當中差距「一定可以吸引很多投資者參與」。他又認為，政府要做的「只不過是接受破例罷了」。事實上，長久以來，本港市場一直有商廈或工廈單位非法改裝成住宅出租，此類情況並不罕見，其根本原因在於住宅長期供不應求。

另一邊廂，本港寫字樓空置情況現時究竟有多嚴重？據世邦魏理仕 (CBRE) 調查，由於全球經濟疲弱，加上新冠肺炎疫情後，遙距工作及混合工作模式漸趨普及，市場對商業地產的需求明顯下降。2023 年底，本港甲級寫字樓空置樓面已達 1430 萬平方呎，整體空置率飆至 16.4%，雙雙創下歷史新高。

業界倡設專責工作組推動新政

中原 (工商舖) 董事總經理潘志明坦言，當前本港有千幾萬平方呎寫字樓面待租，如東九龍區工商類寫字樓空置率高近兩成，而市場吸納速度相當緩慢。相對當前本港學生宿舍需求就很大，卻明顯供應配套不足。他認為，要打造「留學香港」品牌，必先要盡快增加學生宿舍供應，否則將影響香港聲譽。

潘志明對政府擬放寬商廈改裝成宿舍十分讚賞，認為新政相當可行。他指，市場早有先例，如港府早前推出活化工廈計劃，成功活化眾多工廈，相信政策放寬後會有不少商廈業主會部署進行改裝。為此，他建議政府成立專責工作小組，提出商廈改裝宿舍明確指引，幫助市場加快推出更多學生宿舍。他稱，「我估計商廈改裝成學生宿舍後，租金回報率可達 5 至 7 厘以上，遠較現時商廈單位租金回報率只有 2 至 4 厘理想。」

現時本港市場欠近 6 萬個宿位

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章估計，現時本港欠缺 5.8 萬個宿位，今次政府推出先導計劃，鼓勵市場改裝寫字樓及酒店成學生宿舍，「政策絕對可行，既可增加宿位予非本地學生，更有助紓緩三四星級酒店及乙級寫字樓空置率高的問題。」他說，近年

潘志明對政府擬放寬商廈改裝成宿舍十分讚賞。

陳國章建議政府放寬寫字樓變更用途法規流程。



劉振江表示，本港商廈要申請改裝成酒店，先要過三關。

施永青曾在其專欄倡政府容許業主將空置寫字樓改裝成合法劏房。

港府擬推「留學香港」品牌

政府全力推進香港成為國際專上教育樞紐，包括：

鼓勵更多本地學生深造

設立「香港未來人才深造獎學金計劃」，2025/26 學年起，每年為最多 1200 名修讀指定研究院修課課程的本地學生提供獎學金；

打造「留學香港」品牌

爭取舉辦國際教育會議及展覽，推動本港專上院校提升與各地院校的合作交流，在全球推廣「留學香港」品牌，透過獎學金等吸引更多境外尤其東盟及其他「一帶一路」國家的學生來港升學；

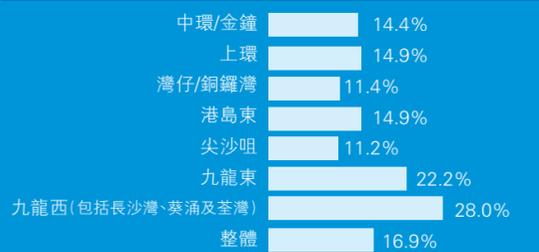
完善宿舍配套

當局會推出先導計劃，在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈，增加學生宿舍供應。政府亦會因應市場需求提供合適地塊讓市場興建新宿舍。發展局轄下項目促進辦事處會為這些項目提供一站式諮詢便利服務。

資料來源：2024 年施政報告

香港甲級寫字樓空置率

資料來源：高力



「青年宿舍計劃」部分獲批項目

Table with 4 columns: 青年宿舍, 原物業, 地區, 提供宿位. Rows include BeLIVING Youth Hub, Home Youth Hostel, 仲學舍, 綉居, 仁愛龍城青年宿舍, Y83.

資料來源：中原 (工商舖)、高力及民政及青年事務局

部分近年商廈改酒店個案

Table with 4 columns: 酒店名稱, 前稱, 地區, 改裝年份. Rows include 逸·酒店, 珀奢酒店, 隆堡柏寧頓酒店, 香港美利酒店.

資料來源：高力

商廈改裝成功例子眾多



圖)，前身為政府辦公大樓美利大廈，1969 年落成，樓高 21 層，為當時工務局英國現代主義建築師 Ron Phillips 所設計。2018 年活化完畢的美利大廈改裝成為五星級酒店，而本身獨特幾何設計和門前古樹均得以保留。原本是舊停車場的行人道，現已改建成以白色大理石為主調的酒店大堂。

二、美國弗州 Park+Ford Park+Ford 於 2022 年完工，是辦公室轉住宅成功例子。該項目將三棟 Park Center 辦公大樓改造為擁有 435 個單位的當代公寓社區，面積達 11.5 萬平方呎，其充分利用塔樓的傳統辦公室屬性，如 10 呎高的天花板和大樓面積，將兩棟 14 層高的辦公大樓改造為寬敞的公寓住宅，提供大量理想的社區設施，包括專用兒童活動室、植物保護區、戶外用餐和燒烤站以及豪華健身中心。

三、加拿大渥太華 The Slayte The Slayte 是將 1970 年代興建的辦公大樓改造為現代化公寓，提供各種居住空間，從單間公寓到寬敞的雙臥室公寓一應俱全。The Slayte 共有 158 間套房和 17000 多平方呎的娛樂設施空間，是渥太華市中心提供出租單位供應的大型計劃一部分，該項目改裝成住宅後，為該地區帶來新的活力。

自從全球新冠肺炎疫情爆發後，全球商業物業市場生態改變，不單止香港商廈需求下跌，世界主要城市亦都出現商廈空置率急升狀況。例如，美國波士頓後城區商業空間空置率高達 20%，為善用土地資源，當地政府就提供減稅優惠，鼓勵發展商與商廈業主合作，把城中區寫字樓改裝成住宅。從城市規劃角度看，改裝一些瀕臨被市場淘汰的老舊辦公樓變為住宅或酒店，整幢物業無須清拆重建，既能增加住屋供應也更加環保。事實上，世界各地有不少商廈改裝成其他用途的成功例子。

一、中國香港美利酒店 位於港島金鐘紅棉路 22 號的香港美利酒店 (上

新聞鏈接

「特朗普 2.0」左右未來樓市走向

【香港商報訊】記者韓商報導：特朗普再度入主白宮，市場最關注的是他對息口未來走勢的影響，這將直接左右未來樓市的走向。

新加坡銀行最新發布《「特朗普 2.0」投資配置》研究報告指，美國核心通脹若持續高企，未能回落至聯儲局 2% 的目標水平，當局或被迫於明年 3 月後暫緩減息步伐，甚至不排除重啟加息。該行估計，10 年期美債息率有望於明年維持高位，更可能突破 5 厘關口。

荷寶多資產策略總監 Colin Graham 認為，特朗普再上台，美國利率將在高位維持更長的時間，以抵銷周期性刺激措施的作用，美債收益率曲線亦將全面上升。全球債券收益率將跟隨美國國債收益率上揚。大新銀行經濟研究及投資策略部亦發表報告則指，

美國債券短線可能受壓。由於特朗普主張擴張性財政政策，或會刺激通脹升溫，亦可能增添市場對美國聯邦政府債務負擔的憂慮，甚至影響美聯儲的減息前景。

最近兩日，美聯儲決策層舉行議息會議。銀行界普遍預計，聯儲公開市場委員會 (FOMC) 本次仍將下調基準利率，下調幅度為 25 個基點，本港銀行則最多減 0.125 厘。而今年 9 月美聯儲降息 50 個基點的同時發布「點陣圖」顯示，今年 12 月份還會再降 25 個基點，而 2025 年會有一個百分點的下調可期待，但這一切因「特朗普 2.0 時代」即將開啓，減息周期、頻次、節奏等都會發生很大改變。一旦減息周期中斷，本港樓市庫存就難以消化，畢竟減息對於樓市具有直接而立竿見影的助力作用。