

港府首賣地建學生宿舍 3商地涉4500宿位 最早年內招標

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：為應付大學非本地生的住宿需求，發展局昨日推出3幅分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東的商業用地，以發展專上教育學生宿舍，並邀請市場於兩個月內提交意向書。據初步估計，三幅用地合共可提供約4500個宿位。發展局又指，視乎所收集的市場意向，政府最早可於2026/27年度透過公開招標，推出其中一幅或多幅用地作學生宿舍發展。

發展局推出3幅分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東的商業用地，以發展專上教育學生宿舍。
發展局文件圖片

發展局發言人表示，除便利市場改裝現有商廈及在現有私人土地興建學生宿舍外，正如去年特區政府施政報告所建議，亦可透過賣地方式推出合適用地作學生宿舍發展。是次安排就是首次透過公開市場賣地，鼓勵發展學生宿舍。

意向書邀請文件所建議的3幅用地，均位於市區或擴展市區，交通相對便利，附近社區及商業設施亦較完善。用地劃為「商業」用途，按計劃發展學生宿舍將毋須另行提交規劃申請。有關用地已完成土地平整，並具備基本基建設施。

加入轉讓限制 禁止分拆出售

發展局又表示，三幅用地均屬「熟地」，在規劃用途及發展參數方面均適宜作學生宿舍發展，有助中標者在最短時間內建成學生宿舍，以回應專上學生對宿位的需求。視乎市場意向反應，政府最早可於2026/27年度透過公開招標，推出其中一幅或多幅用地。

為提升優質宿位供應，從而促進香港發展成為教育樞紐的政策目標，發展局初步擬在地契中限制有關土地只可作學生宿舍用途，並加入轉讓限制，禁止分拆出售；如需轉讓，只可整個發展一併轉讓，以確保學生宿舍能整體發展及營運。建築規約期暫建議為48個月。

啟德用地規模最大最受矚目

三幅用地分別位於啟德發展區前南面停機坪區、沙田小瀝源及東涌東。當中，最大幅及最受矚目的是啟德用地，屬內灣地段，面向跑道區，毗鄰今年啓用的新急症醫院，附近港鐵站包括啟德站及九龍灣站。用地面積約0.74公頃，最高地積比率為5.8，建築物高度限制為主水平基準上80米，上蓋最高覆蓋率為65%，可建最高樓面面積約43000平方米。

位於小瀝源的用地周邊集合商業、住宅及其他土地用途，鄰近港鐵第一城站及石門站。用地面積約0.11公頃，最高地積比率為9.5，建築物高度限制為主水平基準上120米，可建最高樓面面積約10000平方米。

至於位於東涌新市鎮擴展區的用地，則毗鄰預計於2029年通車的港鐵東涌東站。用地面積約0.25公頃，最高地積比率為9，建築物高度限制為主水平基準上160米，可建最高樓面面積約23000平方米。

業界學校歡迎港府推地計劃

對政府推3塊商地發展學生宿舍，高力研究部及零售顧問主管李婉茵指，樂見政府正積極分階段推動學生宿舍的發展。她稱，高力早前研究指本港學生宿舍需求於2028年或增至約17.5萬個宿位，反映擴充供應有迫切性，故歡迎政府以多個選址推動學生宿舍發展。

就三幅商地而言，高力觀察認為，當中以沙田小瀝源地皮最具吸引力，主要因其鄰近主要院校（香港恒生大學），具備通勤便利，加上規模潛力足，可望提供逾200間房間，有助紓緩區內宿位不足。而啟德地皮因地盤面積較大，除學生宿舍外，亦具備發展更廣泛教育用途的空間，可考慮同時打造校園設施與學生宿舍的組合，以提升整體土地的教育功能及協同效益。

恒生大學副校長陳天恩歡迎今次計劃，認為政府推出的3幅用地選址，可便利非本地生接觸社區，具有吸引力。他說，本港要發展為國際教育樞紐，非本地生數量將愈來愈多，學生宿位需求會上升，增加供應對非本地生而言，可更安心來港讀書。至於發展商參與學生宿舍項目的意願，他預計反應將非常正面，該校亦曾與不同發展商研究過學生宿舍項目。

一舍難求 大學斥巨資購巨舖

本港大學宿舍長期短缺，不少學生於開學前3至4個月就已開始尋找房源。港商記者早前調查得悉，去年部分大學周邊物業租金按年升幅高達10%，普遍高於其他區域。去年開學季，有地產代理透露，沙田附近租金按年增約8%；受港大學生青睞的西區，租金亦上漲5%；而在科大（HKUST）附近的將軍澳，租金升幅更達10%。

「城中學舍計劃」收24宗申請

教育局數據顯示，本港8間大學（八大）於2024/25學年共取錄14756名非本地學士生，佔學額近兩成（19.9%），較4年前增加2507人，升幅約兩成。戴德梁行發表的《人才住房學生公寓》報告指出，目前香港大學宿位嚴重短缺，八大學生與宿位比例為3.4比1，即平均逾3名學生競爭1個宿位。

去年7月，發展局聯同教育局推出「城中學舍計劃」，透過放寬發展管制措施，促成私營發展商或營辦商改裝商廈成為學生宿舍。計劃反應理想，至今已收到24宗申請，合共涉及約5000個宿位，大多位於市區。除2宗涉及在私人土地興建新學生宿舍外，其餘均為改裝現有建築物，且大部分屬整幢改裝。

在24宗申請中，22宗已獲確認符合計劃資格，其餘

2宗仍在處理中。相關個案的負責方正陸續按放寬發展管制措施尋求審批，有關政府部門亦正全速處理收到的規劃申請及建築圖則。

大學成巨舖買賣租賃新動力

近年市場亦屢見大學收購物業個案。有35年歷史的金鐘名都酒樓去年結業，其後由科技大學購入，涉資3.54億元，呎價達11270元。科大商學院署理院長許佳龍透露，校方計劃將名都酒樓舊址設為商學院新教學中心。他指，該物業位處市中心，地理位置優越，方便在職兼讀學生下班後上課，毋須遠赴清水灣校園；加上金鐘往返機場及高鐵西九龍站均十分便利，形容位置「天下無敵」。預料項目將於今年中投入使用。

積極擴充學生宿舍的還包括香港都會大學，校方以約10億元購入原名「城木酒店」的紅磡蕪湖街酒店，改作學生宿舍並易名為「MU88」，主要供非本地學生入住，部分房間亦會預留予交換生及訪問學者使用。其後又以26.5億元購入紅磡祥祺中心商廈作教學用途，兩項收購合共涉資約36.5億元。

另外，城市大學亦以8.8億元收購尖沙咀明輝中心基座商場「尖東廣場」，總面積約9萬平方呎，料將用作教學樓面。

「這是一件好事，屬於善用香港土地資源。」金融管理學院客座教授楊玉川表示，「香港地少人多，土地資源珍貴，近年經濟環境轉變，商舖及寫字樓市場出現供過於求；相反，教育發展卻面對土地供應不足。透過市場流轉，將供應過剩的資源轉移至供應不足的範疇，有助提高資源使用效率，對香港經濟亦具正面意義。」

美聯商業首席營業董事麥世強則表示：「隨着消費模式轉變，酒樓業及零售市道正面臨調整，教育機構正成為巨舖買賣或租賃的新動力。只要家長對優質教育的需求未減，預料教育機構對巨舖的興趣仍會陸續出現。」

香港商報記者 姚一鶴



都會大學去年以約10億元購入原名「城木酒店」的紅磡蕪湖街酒店，改作為學生宿舍並易名為「MU88」。
資料圖片



碼上看
冷空氣今「到貨」
當局籲適當應對護健康



掃碼睇文

入境處抖音號
正式上線



掃碼睇片

時尚巨匠華倫天奴逝世
享年93歲



掃碼睇文

資料來源：發展局文件



半山超級豪宅再獲承 21 BORRETT ROAD五房逾2億沽出

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：昨日，長江實業集團（1113，長實）旗下半山超級豪宅「21 BORRETT ROAD」錄得一宗成交。當天，長實以招標形式售出11樓01號單位，實用面積達2945平方呎，屬五房雙套連儲物房間隔，成交價為2.1億元，實用呎價約71425元。

長實營業經理陳詠慈表示，香港作為國際金融中心的地位持續鞏固，資金不斷流入本港市場，對逾億元的超級豪宅需求殷切；加上港島半山的全新超豪供應極為罕有，令有意購買「21 BORRETT ROAD」的洽談持續不斷。準買家深諳「賣一間深一間」的道理，因此近期數宗成交的洽談過程相當順利，買家出手可謂「快、狠、準」。

「21 BORRETT ROAD」位處中半山波老道高點位置，背靠山頂，前迎世界金融核心，俯瞰維港海景，居高臨下，在半山之中自成一隅。項目第一期分層單位全屬四房雙套或五房雙套間隔設計，並設有私人電梯大堂。