

# 共居漸盛 年輕人住屋新出路

共享經濟系列

提供住宿空間之餘 亦建青年社區

大城市如倫敦、日本、香港及新加坡，居住成本日益高漲，令剛出社會工作的年輕人苦不堪言。

共享經濟概念顛覆各產業，住宅物業亦不例外，共享居住 (Co-Living) 逐漸興起，本地近年亦出現不少共居住宅，反映市場正蓬勃發展。 ■本報記者 李彥璋

根據房地產專業服務公司仲量聯行報告《Bridging the Housing Gap》，本地共居需求巨大，當中有兩類主要顧客：年輕專業人士 (young professional) 及學生。報告指出，本港每年有 6.5 萬學生畢業，撇除繼續升學，起碼有 5.8 萬人投入社會工作，佔總人口 0.8%。

## 落戶鬧市地段 專攻年輕專業

根據房屋業統計數字，一般申請公屋人士的候候時間逐年上升，由 2009 年的近兩年，至 2017 年就升至 4.7 年，反映本地公營房屋供應不應求，而私營房屋的租金亦逐年攀升，年輕人自非非常困難，亦直接加速青年共居市場發展。

最近就有新一共居空間 Weave on Boundary 在太子路戶，項目樓高 10 層，提供 160 個床位，房間分 3 類型，面積由 90 至 130 平方呎不等，價錢最低 7,000 多元，最高達 1 萬多元，房間呎租達 80 元。Weave on Boundary 創辦人 Sachin Doshi



▲ Weave on Boundary 創辦人 Sachin Doshi 表示，共居空間不但要滿足年輕人對住宿的需求，亦要滿足其對於社交的需求。(黃建輝攝)

表示，該空間主打年輕專業人士，例如大學畢業 10 年以內的專業人士，希望在外工作甚至創業。「共居概念雖然新，但其實很多年輕人現時都是在家庭中與家人共居，而我們不但為他們提供居住空間，更重要的是建立一個青年社區。」

他表示，開業前已收到 300 個申請，一半來自外國，一半來自本地，預計今年 10 月將會住滿。他補充，留意到近年本地不少共居空間出現，無論是港島還是九龍、新界，均有強大需求。目前先在鬧市市中心開業，因為市中心吸引力始終大，未來會繼續擴充其他地區。

本地公司 Synergy 創辦人黃兆麟早在 2015 年，就與團隊在紅磡建立專為大學生而設的共居



▲ Synergy 創辦人黃兆麟表示，未來會與不同商戶合作，着重建立年輕社群。(曾為攝)

空間「型宿」，去年亦在旺角建立共居空間「書匯」。他表示，型宿當年是與理工大學合作，裏面大多為大學生，而書匯則較面向大眾。「住客平均年齡為 27 歲，亦有各種職業人士進駐，包括創業家、程式編寫員、健康醫療等專業人士。」

## 着重建立平台 擬夥各類商戶

黃兆麟表示，提供共居空間或許只是第一步。「共居空間不止是提供居住環境，更重要的是連結一眾年輕人。」他解釋，未來會着重建立平台，例如將共居項目的地舖改建成特色商舖，亦會與各種商戶如健身房、洗衣舖，甚至共享工作間等合作，為年輕人帶來更多生活以及工作上的選擇。

而周邊的台灣近年亦有青銀共居實驗。今年初，台北陽明老人公寓就與文化大學合作，擲出 4 個房間 (兩人房)，以每月房租 3,000 元新台幣 (約 766 港幣) 吸引學生入住，但入住學生就必須規劃每月 20 小時的公共服務工作。

台灣另一「共居公寓」要數青年創業團隊「玖樓」。該創辦人王維綱曾表示，2014 年開始以共居公寓方式營運，主要招呼來台短期學生，為了不被界定為旅館，就定期接受消防等檢查，推出後反應熱烈，2015 年 10 月全面轉型為包租代管，2017 年新北市市政府力促他們代管社會住宅和實

## 共居模式普及 盼獲更好生活

善用資源

市場研究公司歐睿信息諮詢 (Eurononitor International) 發布《Top 10 Global Consumer Trends for 2018》報告，當中提到共居生活模式 (Co-Living)。

報告提到在共享經濟發展願景下，各種消費品如汽車、衣服，甚至借貸平台都能共享，而下一代將會是房地產及物業。這個時代的人們已經不將思維侷限於擁有物件，而是更靈活地善用各種資源。

由此衍生的共居模式生活逐漸普及，當中以千禧年人士及 65 歲或以上的人年齡層最常見；模式由典型的分享居住環境，到各種生活設施都包含在內，目標是希望得到更舒適更好的生活方式。

## 居住成本高 配套愈來愈多

共居方式來源於大學生的宿舍生活，而隨着大城市市中心的居住成本愈來愈高，這就該方式行其道。一般共居生活都已以短期形式分租，受年輕人、學生、創業家為甚至有些年長人士喜愛，他們共通點都是沒有家庭負擔，亦不希望置業及承擔貸款按揭等壓力。

報告指出，亞洲大城市如香港及新加坡的物業昂貴，根據統計，2018 年香港房屋價格就比 8 年前翻一番，而共居就為大眾提供低成本生活方式。惟該方式目前仍然不是主流，但該趨勢將在本年持續。

而隨着愈來愈多共居公寓出現，相關的配套亦愈來愈多，報告中提到不少共享工作間、健身房、餐廳伴隨共居公寓出現。

位於太子的共居空間 Weave on Boundary

## 青銀公寓概念 德荷台已出現

人口老化

人口老化問題愈來愈嚴重，特別在已發展國家，「青銀共居」概念應運而生。資料顯示，德國、荷蘭、丹麥、日本，甚至台灣等地已有類似例子出現。

## 跨世代文化住所 德 2012 年創立

位於德國西北部地區的 Essen 就有共居公寓 Geku-Haus (Generational Culture House)，並於 2012 年創立，意即跨世代

手、會計師等；年輕人由自由工作者、創業家及設計師等。裏面有 20 多間不同房間，可 1 人居住亦可合租，房租每月由 420 歐元 (約 4,000 港幣)，到 988 歐元 (約 9,000 港幣) 不等。

另一高齡人口國家日本，青銀共居方案就出現在大學生最多的東京地區。據資料顯示，透過非牟利團體「街 ing 本鄉」的 Home Share 計劃，擁有私人住宅的獨居長者，可以便宜甚至免費租金，提供更多房間給其他地方到東京讀書的年輕人。當中更出現了不少故事，如喪偶的老先生做飯給大學生吃，

