

A3 港澳平：依法穩妥處理分歧 共護社會和諧穩定

第十屆「一帶一路高峰論壇」在港舉行

A4 • A5 • A6 • A7

黃岩島建國家級自然保護區

A2

9·14澳門立法會選舉 岑浩輝：全體公僕應履職盡責

【大公報訊】澳門特區行政長官岑浩輝9月9日下午在政府總部主持局級以上領導會議，部署公務人員9月14日立法會選舉的投票工作。他強調，選舉不僅是一項權利，同時也是公民義務，呼籲包括公務人員在內的全體選民積極參與立法會選舉，踴躍投票選出自己在立法會的代表。

落實「愛國者治澳」

特區政府主要官員、行政長官辦公室及各主要官員辦公室主任和顧問，以及所有政府部門的局級領導出席了會議。

岑浩輝表示，澳門特區第八屆立法會選舉是去年修訂《立法會選舉法》，進一步落實「愛國者治澳」原則後首次舉行的選舉，是本澳非常重要的政治活動，亦是新一屆政府就職履職以來最重要的政治任

務。他日前致函全體公務人員，呼籲公務人員作為特區管治團隊的一員，積極響應立法會選舉管理委員會的號召，認真履行投票義務，並推動親朋好友前往投票。



▲澳門特區行政長官岑浩輝9月9日在政府總部主持局級以上領導會議，部署公務人員9月14日立法會選舉的投票工作。

票。同時，各公共部門應為當天需要值班的公務人員前往投票提供便利。

他指出，四年一度的立法會選舉，是澳門特區的重大政治活動，各局級官員在特區政府管治層面起着承上啟下的關鍵作用，有責任推動屬下人員履職盡責，共同支持選舉工作，並於選舉日積極投票，以實際行動支持特區政府履行法定職責，這是公共行政倫理的基本要求，也是公務人員擁護《澳門特別行政區基本法》和效忠澳門特別行政區的重要體現。他還囑咐各公共部門及機關，在推進選舉日工作的過程中，要相互配合、支持和提點，齊心協力，共同維護選舉的秩序和安全，確保立法會選舉在依法、公平、公正、廉潔的環境下順利舉行。

行政法務司司長張永春及保安司司長黃少澤在會上分別介紹了選舉日的投票安排及安保部署等工作。

「留學香港」魅力大 留學生一宿難求

專家倡商地舊商廈可建宿舍

施政報告前瞻

香港特區政府近年積極推廣「留學香港」品牌，致力打造國際教育樞紐，去年施政報告提出推出先導計劃，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。隨着來港求學的人數不斷攀升，住宿問題仍是一大挑戰。

新一份施政報告公布在即，有專家指出，大學宿位是吸引留學生來港的關鍵因素，建議進一步拆牆鬆綁，容許商業用地、舊商廈重建作學生宿舍，免卻冗長的規劃及改契補地價程序，既讓業主及發展商多一個發展選擇，又可解決學生宿舍的「一宿難求」的痛點。

大公報記者 湯嘉平、江凌風

留學生帶來龐大住屋需求，本港租金於暑假旺季連升破頂，反映本港主要屋苑租金走勢的中原城市租金指數（CRI），8月份錄得129.57點，按月升1.12%，為連續2個月創新高，今年累計升幅達5.2%。隨着非本地生人數增加，香港的學生宿舍仍然是供不應求，有專家建議容許將商業用地和舊商廈改建學生宿舍。

二三線商廈空置率高 改造有市場

香港測量師學會會長梁志添表示，現時有二、三線位置的商廈空置率高，「如果不改作其他用途，根本就是空着，租不出去。」而如果這些商廈又恰好離大學不是很遠，那發展商就會有動力去改造學生宿舍，即使改造成本不低。

「政府是允許部分改造的，不一定要整棟。例如一棟20層樓的商廈，你可以將其中一層、或五層改為學生宿舍，其他層照舊做其他商業用途。」梁志添認為現時政策靈活，如果商廈發展商能提供合理或稍低的學生租金予學生，相信學生宿舍項目會是雙贏模式。

梁志添續表示，政府自去年施政報告提出，要在規劃、地政、建築圖則審批方面拆牆鬆綁後，確實推出許多有效的拆牆鬆綁政策，例如透過擴闊「酒店」用途定義，允許符合資格的自資私營學生宿舍在「商業」地帶的酒店或商廈改裝成宿舍，提供政策彈性；發展商／營辦商可以改裝這些獲豁免樓面面積作配套設施，例如將停車場或員工飯堂改裝為健身室及自修室滿足住宿學生的需要。「健身室、自修室，對於一部分商廈來說可執行度還是高的，且這些配套設施的存在，對於學生來說也有吸引力。」

留學生盼加快建正規宿舍

另外，亦有留學生希望，政府可加快建設更多正規且性價比高的學生宿舍。香港浸



近期留學生承租個案（部分）

單位	實用面積 (平方呎)	月租	備註
西營盤高街111號One Eleven高層單位	455	35000元	內地生單人承租最貴紀錄
深水埗連方II連平台單位	176	15000元	呎租85.2元(深水埗私人屋苑新高)
西營盤藝里坊2號高層K室	196	19500元	呎租99元(屋苑新高)
大圍柏傲莊2期6B座中層D室	266	20500元	呎租77.1元(屋苑新高)
大圍珀玥中層C室	201	17000元	呎租84.6元(屋苑新高)



隨着來港求學的人數不斷攀升，解決住宿問題是一大挑戰。

會大學畢業的內地研究生王小姐表示，當下正值開學季，香港各大學的宿舍宿位都較緊缺，而且主要是服務本科生，研究生大多需要另覓住處。她指出，自己的同學和學長也有租房不順的經歷，例如不小心租到「鳳樓盤」，最後即使交了訂金也無奈另找住處；亦有同學租一些私營學生宿舍，相較市面其他房源，價格偏高、房間過小、室友人數亦較多，認為性價比低。

對於政府鼓勵市場以自資和私營方式改裝酒店和其他商廈，王小姐表示非常歡迎，但同時也希望政府可以制定一套詳細、嚴格的標準，完善住宿體驗，「例如周圍治安要好、設施不宜太老舊，水電網煤最好都不用學生去跑，而是統一交給宿舍負責人，總之是真正方便學生學習的就好。」她亦補充，有些學校很晚才發放錄取通知書，導致有同學臨近開學不到半個月才來港，找房時間緊張，很容易「中伏」；如果有公認的學生宿舍，或許就可以直接申請宿舍，簡潔方便，也可避免「中伏」。

效益顯著

香港測量師學會上屆會長林家輝表示，現時商廈需求大跌幅度及經歷時間前所未見，政府若落實容許商業地及拆卸商廈來重建作學生宿舍，更免卻冗長的規劃及改契補地價程序，且又可享受有較住宅發展更高的容積率；發展學生宿舍的成本較建商廈為低，毋須規劃及補地價程序令發展期縮短最少1年半至2年，約3年多時間便能建成供應，對地皮業主及發展商而言，確是極大發展誘因。而且，由於租用學生宿舍的海外生，特別是內地生，通常都會

預付半年至1年的租金，此能為商廈業主即時帶來穩定的現金流入；加上現時由學校提供的宿位供應稀少；因此，將閒置商業地重建及經營學生宿舍實是一門有利可圖的生意。



▲大學宿位是吸引留學生來港的關鍵因素。

香港測量師學會規劃及發展組主席吳柏堅表示，由於特區政府銳意打造本港成國際留學之都，可以預見未來學生宿舍有增無減，但需減少對本地住宅租賃市場的影響。因此，政府早前提出容許商廈及酒店的業主，透過簡易程序將物業改裝為學生宿舍。

除了放寬改裝後，如果擴至讓業主及發展商將所持商業土地或舊商廈，拆卸重建為全新學生宿舍，這個選擇予業主及發展商多一個發展選擇，將資產爭取最大利潤，又可促進學生宿舍的未來發展。

大公報記者 林志光

2024/25學年專上學生及宿舍數目

全日制專上學生
約19.2萬人

非本地生
約8萬人

宿舍單位總數
約4.4萬個

投資者入市 全幢酒店成交旺

市場潛力

香港學生宿舍供不應求，不少投資者看好學生宿舍發展潛力，紛紛提前入市，單計過去2個月，市場至少已錄得10宗酒店及全幢住宅物業成交，最新涉及中環威靈頓街148號名樂居精品酒店，盛傳以約9300萬元易手。

全幢酒店改裝學生宿舍過程較簡單，尤以入門門檻較低、鄰近大學或港鐵站的項目最受關注，市場消息指，距離中環港鐵站僅約10分鐘路程的威靈頓街148號名樂居酒店全幢，剛以約9300萬元售出，項目地盤面積約1293方呎，總樓面面積約7266方呎，提供24個客房，若以市傳成交價9300萬元計，每房價值約388萬元。

大公報記者 林惠芳

港漂生盼加強宿舍管理

學生心聲

在鼓勵建設學生宿舍的同時，留學生也希望現有和將來打造的學生宿舍能更加規範化，並有監管制度。

「學生宿舍有傢具是優點，但室內配置不理想，如木櫃和地上有昆蟲屍體，房內電視壞過數次，水龍頭亦要經常維修；有兩天自來水甚至呈黃色混了泥沙。」居於紅磡一間學生宿舍的港漂生說。亦有其他租住學生宿舍的學生表示，其收費同服務嚴重不成正比：「只有一個公共廚房、兩個電磁爐、一個微波爐及六人餐桌，需同三十多人共用。」

對於特區政府近年積極增加學生宿舍供應，港漂學生方小姐表示，自己既住過私樓也住過學生宿舍，「我們很支持增建學生宿舍，確實可以解決不少問題。但希望加強管理，真正照顧學生需要。」

大公報記者 邱梓茵

進一步拆牆鬆綁 業主學生雙贏

責任編輯：陳淑瑩 美術編輯：麥兆聰