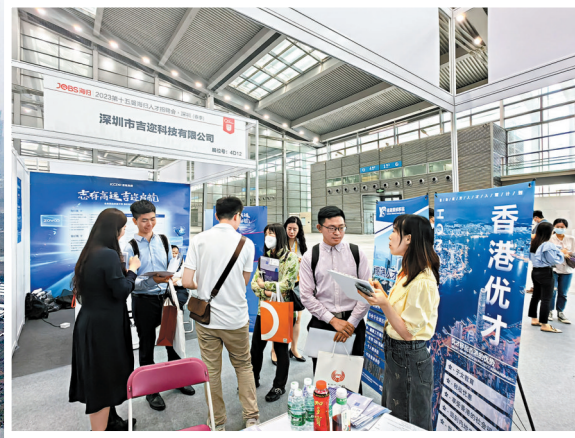


創科產業急需招賢納士 做好配套增來港吸引力

專家籲簡化審批 提速建人才公寓

國務院總理李強在政府工作報告中提到，全面提高人才隊伍質量。發揮人才高地和人才平台的輻射作用，加快建設國家戰略人才力量，加強拔尖創新人才、重點領域急需緊缺人才和高技能人才培養。完善海外引進人才支持保障機制，優化外籍人才服務。香港特區政府致力吸引人才來港，人才公寓供應及配套成為討論的焦點之一。有業界人士向香港文匯報分析指出，人才公寓的重點在於三方面：選址、成本以及配套設施。因此建議政府應從片區開發規劃以及地價着手，並特別在規劃上增設「人才公寓」類別，針對性加快審批流程，吸引發展商興建更多人才公寓，降低在港居住門檻，最理想的情況是形成一個集工作、住宿和配套設施於一體的片區，大大增加外來人才來港意願，提高香港經濟活力。

●香港文匯報記者 黎梓田



▲香港具國際金融中心的優勢，吸引內地專才來港工作。 資料圖片

◀專家建議簡化興建人才公寓審批流程，吸引人才來港工作、生活和落地生根。圖為北部都會區新田落馬洲一帶的用地。 資料圖片

根據特區政府公布數字，截至去年11月底，各項人才入境計劃共收到近42萬宗申請，已批出逾26萬宗，當中約25%持外國護照，同期共有約17.5萬名人才攜同家人抵港。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，這批新增人口推動了租盤需求，包括月租2萬元以下、3萬至5萬元的租盤，尤其是交通便利的鐵路沿線屋苑及小型單位，更成為搶手選擇。立法會議員、高才通人才服務協會會長尚海龍透露，新來港人才當中有高達85%在港租賃單位，少於10%已在港置業，少量則往返深圳，反映出人才公寓租賃需求強勁。

開發片區建公寓 人才快速落戶

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚稱，如果是住宅項目做長租，可以用作人才公寓；如果是商用物業，例如酒店，既可以長租也可以短租，地契的靈活性很大。至於能否為人才公寓的租金封頂，實際上即使在地價上給予折扣，也很難限制租金的具體金額。所以他覺得，不應該單純從地價上着手，而是應該考慮在某個片區開發中，包含一個免地價的人才公寓樓面，規定這部分必須用於服務該片區的人才公寓，這樣可能更合理。長遠來看，人才公寓可以為他們提供一個快速落戶的選擇，此外人才公寓甚至可以靠近辦公地點或小朋友讀書的地方，最理想的情況是形成一個集工作、住宿和配套設施於一體的片區。

建議優化人才公寓流程審批

張翹楚表示，在香港進行物業發展，主要由三個政府部門來規管。第一個是地政總署，即與地契相關；第二個是規劃署，即涉及大綱圖；第三個是屋宇署，即需根據《建築物條例》進行建築。因此，這三者共同規管所有建築項目。現時所謂的人才公寓，在地契上並無特別指定的用途。地契的用途通常分為住宅或非住宅，當然非住宅又可進一步細分為不包括工業的類別，例如其他商業用途，但並未特別提及需細分為人才公寓這一類別。

另一方面，在規劃方面，暫時亦未有明確規定稱為

「人才公寓」的類別。不過，有一些像住宿機構（Residential Institution）項目，或許可以歸類為宿舍類別，但相對來說算不上完全是人才公寓。《建築物條例》對於人才公寓的建造亦無具體規範，條例主要集中於住宅和非住宅之間的區分。即使回顧規劃部分，起草大綱圖時會參考《香港規劃標準與準則》，但香港規劃署的相關指引，其中亦無一欄專門列出「人才公寓」。因此，問題在於，若要發展所謂的人才公寓，其建造審批程序與一般樓宇無異。

如果地契屬於住宅用途，當然沒有問題；但如果地契屬於商業用途，即非住宅性質的非住宅地契，那麼發展出來的項目可能需要以酒店形式運作。若地契需要修訂，當然就涉及補地價的問題。另一方面，前面提到的規劃部分，需確認規劃是否允許，例如是否仍以住宅用途為主，並將其調整回住宅地契，這樣進程會較為快捷。但若規劃用途不符，則需要修改規劃，或者若該住宅屬於甲類第二欄的類別（須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途），則需額外耗費時間。到了建築階段，當然要按照《建築物條例》及相關審批標準進行審核。

宜先定義「人才公寓」免遭濫用

整體而言，若將此視為一個住宅發展項目或商業發展項目，一般來說，三至五年是無法避免的時間框架，幾乎不可能縮短。這與人才公寓的問題無關，至於能否可以優化流程，其實去年發展局已多次公開表示，優化法規和簡化制度並非針對單一條例，而是涉及多項條例的調整。然而，若想進一步縮短時間，首先政府應設立一個專門的人才公寓類別欄目。設立專門欄目後，可優先處理審批或簡化審批程序。第二點是關於人才公寓的定義，關鍵在於若不將其視為普通住宅或酒店形式，而專門因應人才公寓而設立用地，其未來租賃或出售對象的規定如何定義，以及何謂「人才」。張翹楚認為，這一點頗為尷尬甚至帶有風險，若衍生出市場上有人未按規定使用，政府亦需負責把關。

業界建議北都區推專才租賃項目

香港文匯報訊（記者 黎梓田）高力香港研究部主管李婉茵接受香港文匯報訪問時表示，吸引人才的重點在於工作機會和國際化環境，以及相對較高的薪資。未來若私人市場能在新發展區增加租賃單位比例，租金價格可能會更合理。她建議政府或可在新田科技城等地調整土地用途，推出專門用於租賃的低價地皮，豐富租賃市場選擇，分散壓力。

至於地皮具體價格，需視項目而定。學生宿舍相對簡單，租金回報模式較直接；人才公寓則更像投資項目，類似寫字樓或商場。價格接受度需由市場決定，若有發展商參與投標，就能反映土地的合理價格，但她相信應低於分層出售的住宅項目。李婉茵認為，外來人才這批人一來是租賃市場的新增來源，二來未來可能轉化為香港私人住宅市場的購買力。因此，對租賃市場有刺激作

用，同時另一類需求來自海外學生。這兩個新興需求推動了香港住宅租金價格在加息周期開始後，租金指數不斷上升，這是新興需求帶動的結果。

學生宿舍仍有大缺口

關於學生宿舍短缺，政府計劃將非本地生學額比例提升至40%。當時估算，香港八大資助院校提供約3.4萬至4萬個宿位，但需求已達近8萬，連同自資院校學生，總需求料逾12萬。目前專業管理的學生宿舍僅約3,000個，即使加上未來幾年新增的1萬多個宿位，到2027-2028年，供應預計僅6萬餘個，而需求可能達17.5萬，短缺大約12萬個。因此，該行建議政府允許改建商廈為學生宿舍，恰逢去年施政報告提出類似政策，政府今年將推出先導計劃，鼓勵市場改裝商廈為學生宿舍。

各界對人才公寓看法

泓亮諮詢及評估張翹楚

人才公寓最理想的情況是形成一個集工作、住宿和配套設施於一體的片區。



前海國際聯絡服務黃麗芳

有來自外地專才為節省租金或者住大些，需要去偏遠地方租樓住，但車費也是一大挑戰。



高力香港研究部李婉茵

建議政府或可在新田科技城等地調整土地用途，推出專門用於租賃的低價地皮，豐富租賃市場選擇。



立法會議員龍漢標

專才來港工作，下一步便是讓他們落地生根，有自置居所自然有歸屬感而留港發展。



路邦科技聯合創始人麥騫譽

如想吸引人才來港，首先要對人才來港的住宿需求做一個深入且具針對性的調研。



人才租房負擔高 八千元起跳

香港文匯報訊（記者 黎梓田）外來人才對於香港的公寓需求十分強勁，但在求過於供下，外來人才搵樓面對不少困難。前海國際聯絡服務總經理黃麗芳指出，外來人才主要分兩種，一種是高、專、優（專才、優才、高才），另一種是透過非本地畢業生留港/回港就業安排（IANG），前者通常薪資較優厚，不太擔心留港住宿的負擔問題，惟後者通常薪資不會太高，只有一萬多至兩萬多元左右，因此留港找住宿會有較大困難，而且這一類人數也比較多，這亦是香港搶人才需要處理的地方。

黃麗芳指出，申請IANG留港的人士，通常只有合租單位或服務式住宅兩種選擇，前者合租租金大約介乎8,000至1.2萬元，惟空間通常較狹窄，每個獨立房間只有百多呎，難以長期定居；如果是後者，則租金可能高達1萬多至2萬元。兩者對於只有一萬多至兩萬多元薪金的外來人才來說，其實也是一筆不小的負擔，也有人反映很難儲錢買樓。

她分享指，有來自外地的朋友為了節省租金或者住大一些，需要去火炭甚至是屯門等偏遠地方租樓住，雖然香港交通方便，但車程及車費也是一大挑戰。因此，有些外來人才索性再往遠一些，走上深圳定居，但這明顯與特區政府「搶人才」提振經濟活力的原意相違背。

人才公寓更看重環境配套

張翹楚也認為，對於有意來香港的人才來說，住宿成本是一個重要考慮因素。因為他們來港主要是為了工作，希望穩定就業並在香港落地生根，他們會計算在香港生活的成本。雖然有些地方的租金可能較便宜，但如果整體生活成本過高，他們也未必會考慮留下。因此，特別是一些技術專才，他們非常重視成本。張也認為，人才公寓的面積比起學生宿舍需要更大，戶型種類也要更多樣，例如從1房到2房不等。除了靠近工作地點外，周邊是否有合適的國際學校也是一個很重要的因素。

參考內地產業園 凝聚人才社區

至於北都建設人才公寓，黃麗芳認為政府可以參考內地的產業園模式，創造一個完整的就業市場，「如果是住在北都，但依舊去中環金鐘返工，那不如繼續住在深圳」。政府應考慮如何不讓北都區的人才公寓「孤零零」，也應該劃出公共空間讓人才之間有更多交流，凝聚出一個人才社區。不過黃麗芳提到，不少外地朋友均向她反映香港的優勢在於融資能力、資訊流通以及法治制度，加上香港地理位置優越以及港英管治時期背景，對外來文化及歷史有一定的了解，能面向國際市場，而香港本身也有舉辦不少活動吸引外國人來港，外來人才有更多機會接觸到國際市場，所以他們願意留在香港發展。

因此，黃麗芳指出，其實香港有不少學生宿舍存在一定空置率，政府及各界可以協調把這些空置的宿舍租給外來人才，如果是雙人房則可以家庭形式租出，以減輕外來人才的租金負擔；而市區亦有不少三四線酒店，她提到整幢推出招租後，一般一至兩個月內都會完全租出，因此業主把整幢酒店改裝也是一個出路。

龍漢標：放寬買樓限制 吸引落地生根

香港文匯報訊（記者 黎梓田）立法會地產及建造界議員龍漢標向香港文匯報表示，專才來港工作，下一步便是要讓他們落地生根，有自置居所自然有歸屬感而留港發展。

倡閉環管理准內地資金港置業

去年施政報告，政府宣布優化新資本投資者入境計劃，容許投資5,000萬港元或以上住宅物業，可以計算入投資總額上限1,000萬港元，這政策確實為來港高資產人士，提供一個置業安居的條件。目前樓價步入向下調整周期，政府亦着力吸引人才來港，計劃中投資住宅物業的限制，確實有調整放寬的空間。

龍漢標認為，要協助內地專才在香港落地生根，特區政府亦可以考慮跟中央商討，透過一個閉環管理模式，容許來港專才將他們內地的資金帶來香港置業。閉環式管理就是當他們日後轉售物業，所得的資金必須匯回內地，這樣可確保不會對外匯管制造成影響。這樣不單解決專才和他們家人來港生活住宿的需要，對香港整體以至北都產業發展會帶來長遠紅利。北部都會區的發展，將會提供大量住宅單位，加上片區不同產業的定位，正好應對大量專才來港住宿和工作需要，片區開發招標將於年中展開，政府與企業商討後，盡早釐定標書細節內容，攜手提速推動片區開發，將為香港帶來繁榮安定。

機器人公司：人才公寓輪候最少數個月

香港文匯報訊（記者 黎梓田）從事機器人創新業務的路邦科技聯合創始人兼首席技術官、華潤科學技術研究院機器人研究中心首席科學家麥騫譽接受香港文匯報訪問時表示，以他所觀察，外來的創科人才確實對人才公寓有很大需求，但目前正處於求過於供的情況，一般要申請人才公寓，要排最少幾個月至半年的時間，而且中間的過渡期很難找到短租單位，他直言只能「叫佢暫時唔好返工住」，有可能讓外來人才取消來港計劃。

部分員工被迫住在深圳

麥騫譽進一步提到，即使找到合適的單位，租金也要至少8,000元起跳，而且面積只有一個「劏房」般大，有不少員工也跟他反映租金昂貴。即

使是有提供公寓的大埔科學園，礙於宿舍供應不足，其實不少外來員工也只能租住白石角的私樓單位。他透露，單是華潤科學技術研究院裏面也已有數十個相似的例子，甚至有些路邦科技的員工也要住在深圳。

建議人才來港前做好部署

麥騫譽建議，政府如想吸引人才來港，首先要對人才來港的住宿需求做一個深入且具針對性的調研，例如可以參考內地前海會向外來人才查詢家庭狀況、家庭人數等資料。而政府自己亦應預先設想需要迎接多少人才來港，然後在供應上預先部署，最好就是只要有人才想來，就能即日「拎包入住」。