

早着城中學舍先機 斥10億買酒店改建學生宿舍 MU88 都大林群聲：發揮學術×商業新優勢

【教育促進轉型】最新施政報告進一步推動香港建設國際教育樞紐，打造「留學香港」品牌，包括推出和優化城中學舍計劃、加速建設北都大學城等措施，以協助各大專院校擴容提質。事實上，本港高等教育與人才蓬勃發展，為社會多元化轉型積聚動能，其中香港都會大學去年率先斥資10億元購置酒店並改造為學生宿舍MU88，為商業建築與大學配套設施發展搭建新連結。該校校長林群聲近日接受香港文匯報專訪時透露，MU88已獲特區政府教育局原則上批准參與城中學舍計劃，改裝工程預期於2026/27學年開始前完成，屆時可提供430個宿位，提升學生學習和生活體驗。他亦分享了都大參與北都大學城的期望和願景，相信這將有助發揮香港的學術優勢，結合產業，促進本港及國家經濟發展。

●香港文匯報記者 姜嘉軒

特區政府今年7月推出城中學舍計劃，便利市場把現有商業大廈，包括酒店改作學生宿舍時免卻改劃手續，且可保留過剩地積比。最新一份施政報告宣布優化計劃，不只商廈改裝，在拆卸原有商廈後重建的全新學生宿舍亦能受惠於計劃的便利措施。

計劃為宿舍提供三項便利

香港文匯報此前已率先報道，計劃自推出以來反應熱烈。發展局局長甯漢豪早前亦確認，計劃自推出後短短兩個月，已接獲多於150個初步查詢，並一直協助有興趣人士提交申請。截至9月中已接獲九個正式申請，當中五個已獲教育局原則上批准。

其中，都大於2024年宣布購入紅磡一幢全新酒店作學生住宿用途，並將之命名為MU88。林群聲指大學早前就MU88向城中學舍計劃提出申請，已確認獲得教育局原則上批准。「當初去做的時候（酒店改為宿舍），以前未有人做過，但其實酒店和宿舍之間，在地契上的用途是有分別的，所以（計劃推出前）我們就要在這些地方進行斡旋。」都大在計劃推出前已購入酒店項目，當時已分別跟發展局及教育局洽談，而正當事情仍在調節之際，政府就宣布推出城中學舍計劃，隨即帶來了眾多便利。

林群聲認為，計劃為MU88帶來最少三項便利和幫助，「第一是豁免面積，酒店本身會有一些豁免樓面面積，本身想做宿舍的話就要補地價，

現在就不用了，可繼續保留。」其次是一些酒店原有設施，容許更改為適合學生使用的場所，「例如要有很大的洗衣空間，又或酒店本身的後勤寫字樓，現在可改裝成健身室、會議室，甚至簡單的餐廳等，更能切合學生租戶的學習及生活需要。」

MU88本身設有一個6,000呎的停車場及3,000呎後勤寫字樓，「當然我們都需要停車場，但以往酒店是考慮到給大型旅遊巴士轉彎停泊，才需要如此大的停車場，而我們希望能改變其部分用途。」至於計劃的第三項便利，正是設有專屬的項目促進辦事處，協助申請者跟進各項事宜，「任何困難都會幫我們一站式處理，哪些可以做轉變，哪些建議保留，大家實事求是地去傾，了解我們的需要。」

寧棄租一年 改建配合學生需要

事實上，MU88一度於去年啟用並租予學生使用，但為配合改裝，林群聲指宿舍目前正處於停運狀態，「去年買下酒店後有255間房，共租出了220間，單純不想空置浪費，也讓我們用一年時間進行相關（改裝）設計及申請。」

本學年停運期間將集中進行改裝，「有些單人房可能變成雙人房，雙人房變成三人房，亦會保留一些單人房給導師住，及設置醫療室等。」犧牲了一年租金收入，林群聲形容是「破釜沉舟」，期望爭取在明年5月至6月初步完成改裝後，試行一段時間，並在2026/27學年9月迎接新一批學生入住。

談及近年眾多酒店及商廈轉攻學生宿舍市場，林群聲指這正是香港發展需要具備的靈活性，「既然市面上有這些社會資源，我們亦想為學生提供住宿，在可行範圍內容許社會資源進一步發揮其功能，我覺得是好事。」

就香港近年推出多項舉措推進成為國際教育樞紐，林群聲認為香港要不斷努力，「因應各地不同情況，持續作出反應，才能保持我們的地位，香港正朝向正確的方向發展。」他深信自資界別也扮演重要角色，強調會全力配合政府政策，助力香港培養更多高質素人才。



●林群聲表示，近年眾多酒店及商廈轉攻學生宿舍市場，正是香港發展需要具備的靈活性。

香港文匯報記者曾興偉 攝



●林群聲參與都大的非本地生聚會，師生一起吃盆菜。

都大供圖

購商廈增教研設施 提供更優質教學環境

為把握打造「留學香港」品牌的機遇，本地眾多院校近年均積極提升教研設施。其中都大最近獲立法會財務委員會通過撥出超過13億元貸款，作為支持大學興建新校舍的部分發展費用。此外，該校早前亦成功購置位於紅磡的祥祺中心，重新命名為MU Tower，主要用作商學院教學及創業孵化基地。林群聲直言，現時都大擁有的教學面積仍未理想，因此近年積極擴展，致力為學生提供更優質的教學環境。

MU Tower主要用於工商管理碩士課程等商學院課程，部分空間則是創業孵化基地。至於位於何文田常盛街及佛光街交界的擬建新校舍，定位為「社區健康樞紐」，總樓面積約為31,770平方米。新校舍大樓是一個全方位的校園項目，包括圖書館、大型綜藝演講廳、實驗室、課室等教學及運動設施，並可跟現時大學在何文田的各校舍產生協同效應。

隨着大學不斷發展，學生人數持續增加，林群聲指空間不足一直是大學面對的難題，「我們目前的教學面積大約是7.2萬平方米，約1.6萬名全日制學生，即平均每名學生的可用面積大約不到4.6平方米。」他引述自資界別的相關指引，當中建議每名學生的可用教學面積為6平方米至12平方米，「當新大樓建成後，上述可用面積將增至約5.7平方米，也就是接近我們理想中的下限。」他續指，購

買物業作教學用途並非如外界所想般容易，要考慮地段、建築物的限制、是否適合教學需要、交通配套等因素。

他又提到，都大是本港唯一同時擁有「公立、自負營虧、可自行頒授學位、綜合型定位」這四項條件的大學，在開辦課程上有極大的靈活性，可及時滿足社會需要。「有課程今天有需求，但將來未必，而且每個課程對空間的需求未必一樣，我們不會單純因為今天的需要就買很多地方，而是有部分會買，有些會租，有些則改裝，多方面應對大學的教學空間需要。」



●都大積極提升教研設施，包括購入商業物業改建成教學或宿舍用途，圖為都大何文田校園。

香港文匯報記者曾興偉 攝

科技學院擬進駐北都大學城 盼獲支援

為給專上教育界別提供擴容提質的發展空間，香港特區政府已在北部都會區預留90公頃用地發展北都大學城，新一份施政報告亦提出設立大學城籌劃及建設組，表明廣納本地、內地和國際知名大學校長或代表等意見，以促進發展。事實上，自北都大學城宣布發展以來，本港多所大專院校均表明有意進駐，都大就是其中之一，校方有意把科技學院遷入。林群聲近日再次確認大學有意參與北都大學城，期望當局能撥出更多土地予自資大學發展，又建議有關當局可考慮提供一些中央設施，分擔財政壓力。

「從自資院校的角度看，建築費用需要慎重考慮。全部由自資院校負責，這是有難度的，但如果由政府全部起好給我們，又似乎違背了『自資』的定義。」林群聲期望當局能「中間着

墨」，於自資界別區域提供一些中央設施，「例如實驗室、圖書館、運動場等，讓進駐其中的自資院校共用，至於其他院校有個別需要，再由他們各自出錢去起。」

為了解各院校的意向，教育局此前已邀請各專上院校就北都大學城的建設提交建議書。

林群聲指，大學當時已提出把科技學院遷入北都，「希望這個學院在當地『自給自足』，再不用來回往返（本部）校園，能在大學城一氣呵成，就最理想。」這是因為科技學院對空間要求較高，「例如做工程，對建築物的地板負荷有一定要求，一般商廈難以滿足」，相信北都大學城的建設可更配合相關教研需要。他亦期望北部都會區可吸引世界各地的企業落戶，與大學建立緊密夥伴關係，攜手推動創新產業發展。



●都大購入紅磡一幢全新酒店作學生住宿用途，命名為MU88。

都大供圖

因應本港非本地生人數持續增加，社會廣泛認同應增加學生宿舍供應，為本港建設成為國際教育樞紐打好基礎。

林群聲指出，都大近年不論在本地及非本地收生方面均見明顯升幅，但這並非都大決定購入酒店並改裝宿舍的最主要原因。只因MU88所能提



●內地本科生迎新日。

都大供圖

「酒店宿舍」成學生聚腳地 豐富大學體驗

供超過430個宿位，相比約1.6萬名全日制學生而言只是杯水車薪。

不過，校方期望它能成為學生活動聚會、協助學生解決住宿及生活疑難的聚腳基地，進一步豐富他們的大學體驗。

預留應急房 供學生有需要時暫住

林群聲透露，本地生選擇都大課程為首三志願（Band A）的申請數目連續第四年增長，較去年顯著上升21%，「經聯招收回來，最終真的到來上課的，今年增加了三成。」非本地生方面，都大目前的內地、澳門及台灣學生人數限額為30%，本學年實際用了約25%，「但今年做了一個新舉措，就是高考學生，我們只會考慮一本線。」今年部分學生或未適應這項舉措，或致人數升幅較少，來年更多學生知悉後，相信收生將繼續增加。

「社會上很多聲音指，香港愈來愈多外來學生，大學就應該多提供宿位、多買些酒店。我對此是一半同意，因為你無論起再多宿舍，最終也是不夠的。」

都大目前共有約1.6萬名全日制學生，單計內地生有約3,000人，大學要為每一個學生提供住宿並不現實，但學生宿舍可作為基地，讓學生有地方聚腳，也可作為資源中心，當中預留應急房間，一旦學生的私人住所出現漏水、設施損壞等難題時，亦可到來暫住。

林群聲表示，曾就興建宿舍諮詢學生意見，（學生）幾乎都是舉腳支持，「我問過一個本地同學，講明就算起了宿舍，他能住到的機會也是很微，但他仍然支持，原因是希望可以參加不同宿舍活動。」他認為宿舍也是大學教育設施的延伸，有助促進學生交流互動。

被問到未來會否考慮再購置酒店，林群聲相信MU88已能滿足需要，「如果遇上其他好的機會，那為何不買呢？但大學會先做內部檢視，暫時而言，並沒有必要和急切性去買。」