

編者的話

地少人多、居住和創業成本上升，是很多大城市面臨的共同困境，對於有意大展拳腳的年輕人，這亦成為他們的發展瓶頸。本報一連兩天推出專題，探討外國社會如何建構共享居所和工作空間，更有效益利用土地資源，節約成本並另闢財路，也許值得香港借鑑。

「共住」屋簷下 慳錢不寂寞

初創房地產商進軍市場 設獨立睡房浴室



紐約市房地產發展商 Property Markets Group 設計了區內首批專為共住而設的住宅大廈。網上圖片

對不少人來說，與陌生人住在同一屋簷下難免感到不自在，但美國近年興起共住(co-living)模式，共住單位的租客各自擁有獨立睡房，有時會是連私人浴室的套房，客廳及廚房就要與其他租客共用，好處是租金較一般單位便宜，亦能讓剛到城市定居的人擴闊社交圈子。

共住概念並非新鮮事，大學宿舍就可算是共住的一種，美國不少創業家也會與同道中人租住「黑客屋」(hacker house)，類似學生宿舍，作為休息場所。社交網facebook(fb)創辦人朱克伯格2004年於三藩市灣區租下一個5房單位，由老就在這裡建立他們的社交網絡。隨着年輕一代成群結隊地進駐市區，初創企業率先發現共住的商機，近期就連傳統房地產發展商也希望分一杯羹，擁有百年歷史的Durst Organization在紐約曼哈頓興建了「Frank 57 West」大廈，提供兩款不同單位，一種是月租3,500美元(約2.73萬港元)的傳統1房單位，另一種是3房共住單位，睡房月租便宜逾1/3。

建築成本略高 吸金量取勝

紐約市房地產發展商 Property Markets Group 設計了區內首批專為共住而設的住宅大廈。共住單位擁有3間連浴室睡房，並設特大衣櫃，能容納3名租客的衣物。由於浴室數量增加，共用空間亦較一般單位大，因此共住單位的建築成本略高。雖然睡房的月租較便宜，但整個單位帶來的收入卻較傳統單位高。除了剛投身社會的年輕人為省錢選擇共住，亦有人是為結識朋友，共住單位租客埃爾奇形容，它是通往城市的橋樑，指獨居難免感到寂寞，於是選擇共住，認為只要有私人浴室和睡



共住房屋租金較一般單位便宜。

房就夠。埃爾奇亦稱，能夠與房客分開繳租是一大優點。

設獨立廁所睡房

即使是外向的「世界仔女」，也難免會有希望獨處的時候，2015年成立的初創企業Common訂下共住空間的設計法則，例如租客必須擁有自己的睡房，並盡可能設有私人廁所，客廳空間不能太小。紐約布魯克林區一個共住單位設有兩個入口，其中一個通往共用客廳，另一個則直通睡房門口，能避開其他租客。

Common的投資者馬澤奧指出，共住之所以成功，原因之一是「置業是人生目標」這個想法開始轉變，這不僅限於千禧世代，整個社會都是如此。

《華爾街日報》/ Business Insider網站/CNBC網站

空置住宅變酒店 攻短宿市場

美國房地產市場逐漸冷卻，調查發現市中心住宅空置率今年首季達8.1%，業主開始難以覓得長期租客，有初創企業窺見商機，協助業主將大廈短暫改裝成酒店出租，吸引遊客入住，並與業主分享收入，避免丟空。

初創企業WhyHotel今年在弗吉尼亞州五角大樓城一幢大樓試行計劃，協助將50個空置單位租給遊客，開價每晚179至329美元(約1,399至2,572港元)。創辦人富丁稱，由於他們必須進行若干裝修，讓大廈達到酒店級水準，這種短期經營模式只適合單位超過200個的大廈，否則難以回本。遊客太多難免影響本地居民生活，為免引發爭議，WhyHotel不會把住宅永久改裝成酒店。

另一初創YouRent的營運總監費迪南德認為，短期住宿市場龐大，他們以高出一般租客20%的租金，向業主租用單位，並會篩選租客，剔出有犯罪及強盜記錄的人。民宿中介網站Airbnb亦看中現代住宅大廈普遍設施完備，能吸引商務旅客，因此積極游說業主加入。

《華爾街日報》

住所出租拍廣告 月袋6200元

近年興起「共享經濟」，例如Uber司機以自家車輛接載乘客，以及Airbnb業主出租房屋。自家住所亦可「共享」，包括將部分地方租予製作公司拍廣告，又或將家中後院改成停車場，變成賺錢工具。

澳洲女戶主麥克梅將自己的寓所出租，成為拍攝電視廣告地點，賺取收入。專門物業外景場地的伯頓表示，「租金由每星期數百元起跳，最高可達1,000澳元(約6,240港元)，視乎製作公司預算而定。」

單親母親利安娜的住所位置優越，臨近大型球場及辦公室，於是將後院劃成9個小型汽車泊位，月賺超過1,000澳元(約6,240港元)。她說：「許多人都對我的後院感興趣，倒不如加以善用。」

民宿網站Airbnb在澳洲愈來愈盛行，基思的住所樓高兩層，有4個睡房，但只有夫婦二人居住，於是在9個月前透過Airbnb分租房間，當有客人時，基思夫婦只在樓上活動，樓下則出租，每晚租金68澳元(約242港元)。基思說：「租金可幫補收入，用來支付水費、電費和煤氣費。」

《每日郵報》

曼哈頓「共居」月租1.1萬 每周客房服務

地產中介公司MNS今年3月發表市場報告，顯示紐約曼哈頓租金不斷攀升，開放式單位平均每月租金為2,405美元(約1.9萬港元)。因應租金上漲，共住概念應運而生，愈來愈多人接受與陌生人共住一室。發展商Ollie計劃在曼哈頓北林蔭大道興建「共居」住宅。創辦

人布萊索表示，整幢42層高的住宅大廈，有13層闢作「共居」單位，部分樓層用作興建康樂設施。單位主要分為兩房和三房，睡房以外的空間共同使用，合共可容納426人，Ollie形容這項項目是北美最大的「共居」計劃。「共居」住宅的睡房面積介乎

90至187平方呎，裝有獨立冷氣系統，牆壁加入隔音物料，每個單位至少有一個浴室，發展商提供基本傢俱，每星期還提供客房服務，預計每月租金約1,450美元(約1.1萬港元)。布萊索表示，項目今年10月開始預先出租，2018年1月落成。

《紐約時報》

曼哈頓北林蔭大道的「共居」住宅大樓，有13層闢作「共居」單位。網上圖片



空間寬廣



廚房共用



獨立睡房

長者退休金不足 分租房屋幫補

許多大學生與同學合租住宅單位，在長者之間，這趨勢也愈來愈普遍，主要由於長者退休金不足，靠出租房間幫補收入，又或基於社交原因，與陌生人同住能認識更多朋友，避免寂寞。但專家警告，分租房間應傾向短期，減少長期同住產生磨擦的機會。

波士頓學院退休研究中心分析美國人口普查局數據，顯示願意與陌生人同住的長者只有2%，研究團隊預計，比例會因長者財務需要、社會人口轉變及網上分租服務

愈來愈便利，例如民宿網站Airbnb的出現，而陸續上升。

43%想找人分擔家務

長者通常倚靠退休金過活，但年輕時未雨綢繆並非人人做得到。波士頓卡羅爾管理學院教授穆內爾指出，43%收入屬最高1/3級別的人士，並無儲蓄足夠退休金養老。居於埃文斯頓的67歲退休藝術及音樂教師希什菲爾德，發現退休金捉襟見肘，6年前開始分租房，令她可留在了25年

的住所。寂寞亦是另一困擾老人家的問題，Airbnb數據顯示，年老屋主中，43%因想認識新朋友而分租房。另外，美國退休人員協會曾於2014年公佈調查結果，指43%受訪者因想找人分擔日常家務等生活瑣事，而萌生尋找室友念頭。網上分租應用程式亦大大便利長者將住屋分租，Airbnb表示，美國60歲以上出租者人數顯著增加，去年3月數字較2015年同期上升1倍。

《華爾街日報》

性侵案溫床 損消費者信任

以共享經濟模式營運的公司近年不斷湧現，如電召車應用程式Uber、民宿預約網站Airbnb及共享工作空間WeWork等，美國投資銀行美銀美林估計，整個共享經濟行業總值2,500億美元(約1.95萬億港元)。不過消費者在享受這些便利及廉價服務的同時，往往沒有顧及他人，甚至拖欠或破壞共用物品，互不信任阻礙共享經濟發展。

以中國初創企業共享E傘為例，在開張首數月內便遺失30萬把雨傘，部分人把它們帶回家中據為己有，又或忘記歸

還。不過共享E傘並沒氣餒，反而決定在今年底前增加雨傘數量至3,000萬把。

人性自私成為經營共享服務的障礙，但經營者良莠不齊，消費者不放心，亦凸顯共享經濟行業的弱點，因此有必要保障消費者權益，並實施業界監管制度。Uber對司機欠背景審查，致司機性侵犯乘客的案件時有所聞；美國一名曾租用Airbnb住宅的女子聲稱被評價良好的「超級房東」性侵，反映Airbnb沒有妥善篩選房東。

《獨立報》