

新式共享生活空间在欧美逐渐成为主流之际，这概念在我国也开始崭露头角。若配合时局进行提升，提供相应的服务与设施，将成为千禧一代购屋者的主要选项外，还能协助目前承受压力的酒店业者转型求存。

本报就在与业者了解时发现，原来共享生活空间的“可塑性”很强，未来的演变还存有种种可能，其中更能让酒店业者在短时间内进行转型。惟，这类房产概念，同时也将影响着未来的人际关系发展，颠覆了社会对家的认知……

转租学生游子

行动管控令期间，许多酒店被迫停业，甚至结业，即使政府过后允许国内旅游，但不少酒店业仍因无法应付高额成本而转手出售。

然而，业者们可能忽略了，将酒店转换成共享生活空间，可以是一项可行性较高的选项。

尤其这些酒店本身就在建筑设计格局上，已具备了这些条件，因此要落实这样的居家概念有一定的基础。

在霹雳，就有三星级以下酒店为了在疫情下继续生存，所以以降价的月租方式，出租予打工游子。

李桂芬：酒店位置决定对象群

从事房屋发展20年的李桂芬指出，共享生活空间确实是可行的房屋概念，但仍有几点需要注意。

第一，有关单位所能提供的设施及服务必须十分到位，才能解决住客空间不足的问题。

“有关项目必须得提供厨房、用餐处，若是能提供送餐、打扫、洗衣、熨衣服会更好。”

也因如此，她认为，这对目前面对住客不足，或有意结束经营的酒店业者来说，是可考虑的房屋转型概念。

可提供代签服务

她指出，酒店已经具备了套房，同时也有厨房、餐厅、泳池、休闲区等。再来，若是业者能善用清洁服务，将之提升为打扫、洗衣等服务。这不仅节省空间，同时也方便千禧一代的购屋者，绝对具有吸引力。

不仅如此，为了进一步吸引千禧一代的购屋者，服务上必须得符合时下的要求。她举例，网购日益普及的今天，柜台若能代理签收就能为住客带来独特的服务。

第二，她认为，若是以酒店来落实有关概念的话，无论是以收购酒店方式，或酒店业

共用空间减沙疏离

共享生活空间不仅影响了屋业发展的趋势，更令“家庭”概念重新被定义，一步步改变了人与人之间的关系。

工业社会发展下，人与人的关系的改变已是不争的事实，然而类似单位的产生，其实进一步让人们关系疏离。

一如公寓单位如何让邻里关系生变，邻居变得生疏那样，对共享生活空间持反对意见者，正是担心这个概念将会影响家庭伦理关系与秩序。

欧城市抑郁风险高

在欧洲，瑞典家具巨头宜家发起“Better Living(更好生活)”的项目负责人伊娃玛利亚曾表示，根据其对新世代观察发现，传统的家庭结构已不再是每个人的必选项，家庭类型也更多样化。这意味着诸如城市规划、社区建立以及产品设计等都需要针对不同情况选择不同方法。

“有鉴于此，宜家需要特别为单身家庭建造更多小型公寓，提供专门的家居设计方案、产品及服务。”

根据该国的城市设计与心



独家报道

黎添华

共享生活空间(下)

酒店投身共享空间求存

值得一提的是，大马莱坊最近发布的2020年商用产业投资情绪调查(CREISS 2020)结果显示，58%受访者表明，正在探讨或计划开发共享生活空间(Co-Living)/学生宿舍。

此外，受访的基金经理/产业信托(REITs)经理有半数表明，正探讨把共享生活空间/学生宿舍作为一项替代投

资。

尽管有人认为，共享生活空间基于难以保持社交距离，因此在疫情期间前景暂不看好，但若这些单位获得管理层或发展商提供一定的服务，如膳食、打扫、洗衣等服务，那么其实更适合疫情期间的住客。

如何提升共享生活空间：

- 业者可提供洗衣服、烫衣服等服务
- 业者可提供打扫服务
- 业者可提供餐饮服务
- 业者可提供接领邮包服务
- 善用现有设施，提供相关课程或活动
- 举办活动，如放映会、烧烤会等，促进住客之间联谊
- 打造共同经营空间，如鱼池、花园，促进住客间互动
- 管理费可一次缴付，包含各项费用
- 租约可更伸缩性

发展商考量事项：

- 应收购酒店改成共享生活空间，抑或自行打造
- 应本身经营或外包
- 餐饮、打扫等服务是否应外包
- 考量地点适合哪些族群
- 市场目前对这类房产的需求



Co-Living @ Damai Residence 一次过收费·三个月短租

针对运作模式，陈与陈发展的Co-Living @ Damai Residence无疑给了一个最佳的参考。

以专业管理模式运作的

租金低廉年轻人受落

不少人质疑，共享生活空间的前景是否乐观？

业界人士也开始预测，这类居家概念会发展成怎样的一个格局与水平。关于这点，陈与陈总执行长陈怡诚有自己的一套看法。

他认为，基于迟婚等理由，“居者有其屋”已不再是年轻人的最主要追求，反之，租赁的便捷与可负担能力，才是他们选择居住场所的关键。

“一个可以省却麻烦的居住单位，可以对准这些年轻人胃口，所以我预计我们的市场需求会继续增加。”

他也发现，随着疫情爆发后，居家作业已成了职场新常态，而共享生活空间这类具备舒适的居家作业环境，无疑更



许祥人：套房可允多人同住

汇华产业集团董事经理兼督许祥人就表示，共享生活空间确实是酒店业者可以考虑转型的方向。尤其酒店建筑设计能允许单人或双人入住，而一

些套房更基于拥有超过2间房

间，所以允许多人同住。他指出，酒店内的设施可以被善用，如餐厅可改为共享用餐空间，而休闲空间也能被善用在共享生活空间概念里头。

“其实放眼国际，这并不是新的居家概念。新加坡、香港、日本等地其实一早就有酒店打造成共享生活空间。因为当地的房价实在太高了。”

立足檳城超过40年的汇

酒店辟工作室出租

共享生活空间若是具备潜能，而我国也拥有绝对的条件来落实，那么酒店转型比较适合，还是发展商自己打造更为妥当？

许祥人就表示，这需要胥视有关的发展规模以及市场需求而定。尽管如此，他认为与其打造新的项目，不如将现有的空间转成共享空间，如此一来能为旧有建筑赋予新生，同



许祥人

华集团是本地著名发展商，曾多次获得海内外屋业发展大奖，其发展项目计有住宅、商场及广场，同时也将进一步涉足打造酒店。

时还能提升其价值。

“这不仅对业主来说更有价值，也为社区环境加分不少。”

据了解，中国一些酒店已经开始将酒店的部分楼层出租成“共享生活空间”，一些则打造成“共享工作室”。

再来，一些楼层则直接出租成店面。换言之，直昇酒店的一栋大楼，变成了一个小型综合发展项目，方便住客之余，也为有关酒店增值。

空间应宽敞舒适

许祥人分析，想要打造更好的共享生活空间，就须得了解市场需要，尤其疫情后许多人都习惯了居家作业，因此业者有必要去掌握未来的市场走势，去了解疫后的生活趋势、工作常态，以及对生活与 workspace 之间的融合进行思考。

他指出，管控期间让人民也意识到，良好的空气流通、舒适宽敞的空间都是极为重要的，而不只是一味地与人断绝来往。因此，这样的共享空间也将是大家趋之若鹜的。

服务、营运模式等。

值得一提的是，该项目不出售单位，反之以租约方式来运作。

他指出，会采用这样的方式是因为该项目是以年轻专业人士、千禧一代为主要对象群。在考虑到这些新生代不可能长期入住的关系，因此短租会比出售来得更实际。

“这是一个持续进步的过程，我们还在学习与改进中，以确保我们的项目能符合国内外住客的标准。”

结语

疫情迫使共享盛行

当许多人都认为亚洲人，尤其是华裔对置产观念根深蒂固之际，殊不知新型共享生活空间概念正在日本、韩国、香港、新加坡已开始盛行。

这似乎是不可阻挡的发展趋势，尤其当千禧一代的价值观、生活哲学、屋价高企、土地局限、购买能力不足，以及疫情后所带来的新常态生活模式，无一不让这样的居家概念变得更符合大众的需求。

我们或许阻挡不了这样的势头，甚至也没有扭转的必要，但我们仍可从方方面面令它相对完善。举例，发展商的设计概念可否更具温度？管理者的服务是否可以更全面？立法当局会否拟出一套法令来保障住客与业者的利益？而我们又是否能在家庭概念稀释瓦解的当儿，让共享生活空间不进一步腐蚀人与人的关系……这些都值得各界关注与探讨。

疫情前，我们住在一起；疫情后，我们仍要住在‘疫’起，也住在一起。