

與您細談「理大企業家」創業背後鮮為人知的故事

為廢空間活化 為新生活增值

放棄穩定的收入去創業，固然是希望事業有進一步的發展，更理想的是自己有所進益之外，別人甚至社會亦因而受惠。以此尺度而言，Synergy 創想商業的創辦人黃兆麟(Keith)絕對是一個另類的創業者，他眼光獨特，項目有趣破格，而且分享概念造福社會，為香港的空間增值，更為青年人提供多一種生活方式。



Keith 2002 年畢業於香港理工大學，主修屋宇設備工程學，畢業後，加入本地發展商參與地產項目的管理工作，有機會涉足地產發展不同範疇的職責，同時亦進修相關的碩士課程，對香港的房屋和土地供求問題有一定的認識；因為工作的關係，與建築、物業管理、土地發展、測量等各相關行業的專業人士建立了良好的人際網絡。

他於 2012 年創業，成立 Synergy 創想商業，業務是應香港之急，著手城市空間的活化，雖然是大有市場需要，但空間發展商這行非一般初創能沾手，那麼唯有借力打力，他的業務正好應用他之前工作所累積的經驗和想法，而他期間所認識的人脈都是他日後能打造項目的最大助力。

在地產商工作起步的 Keith 知道房屋供求是香港開埠以來的第一大難題，經歷多屆特區政府似乎依然一籌莫展。在繁榮富庶的香港，安居竟然是很多市民遙不可及的夢想；隨著近年樓價急速上升，年青一代要靠自己努力去擁有價錢合理的居住或追夢空間，更變得天方夜談。

Keith 創業的方向是希望透過創意去解決城市空間短缺問題，他明白個人的努力也許只是杯水車身，但他相信如果他的項目成功，可以為社會起一個良好的示範作用。

他因為早年在發展商工作關係知道香港其實有很多「廢」空間不是價值低，只是使用率偏低或用途錯配，只要利用設計創意及實際需求重新規劃投放資源，便可以提高物業的長遠價值和提供穩定的租金回報，這不但是一門可以有盈利的生意，而且可以為年青人創造可負擔得



因應本港居住需求而生的青年共居概念

與您細談「理大企業家」創業背後鮮為人知的故事

起的生活或創業空間，從而保持大家對生活的憧憬。Keith 的創業方向希望造就了一個三贏局面，Synergy 的創想空間，「廢」空間的持有人，以及他的租客均受惠於他倡議的共享空間概念。

早在 2015 年，Keith 開始以紅磡的舊式樓宇改作共居住宅，當時因為交通方便，對於上班上學的年青人來說極具吸引力，是香港首個以唐樓改造的青年共居空間，吸收了經驗後，在 2017 年他透過向本地家族投資者推薦共享空間方案，促成了融資收購位於旺角的三座五層高的唐樓，然後用九個月的時間，與團隊將樓宇翻新，重新規劃設計，走年輕時尚的路線，推出當時最大型的青年共居生活空間項目。



位於旺角以唐樓改建的書匯青年共居空間外觀

該共居發展改了一個非常有書卷氣的名稱 -- 「書匯」，頓時為物業增值。書匯一共有 160 個宿位，有單人床位、單人房及雙人房，全包式月租由 3500 至 5500 港元不等。除了每層的共用空間，日常設施一應俱全，亦有駐場管理者，清潔以至晚間保安。為了令書匯適合年青人居住，Keith 為每層共融空間設定不同主題 -- 飲食、電影、時裝、運動，並按主題放置相關的書籍。書匯並設有天台花園，適合舉辦不同類型活動。

共居是指由個人和共享空間組成的生活模式，住客透過共享空間和資源以減低租金和日常開支，此外共居模式可以促進住客溝通交流，互相學習，從而建立人際網絡。

Keith 說：「共居方式在全球很多地方已很流行，只是香港起步較遲。」他採用的規劃理念是：最小化私人空間，最大化公共空間。他的估算沒有錯，項目推出之後，市場反應熱烈，他可以從超額的入住申請揀選最適合的共居住客，令人意外的是書匯的住客除了留學生，竟然大多為各行各業的年青在職者，當中亦不乏社工、老師、工程師甚至有醫生和牙醫等高收入年青專業人士。

有租客跟他說，其實家裏也有適當的居住環境，只是共居概念很吸引，能與不同背境的年青人聚居一起，可以讓他認識志趣相投的朋友，擴闊生活圈子也是難得的生活體驗，與申請到國外工作假期的本意同出一徹。

書匯的成功為香港共居市場打了一支強心針，Keith 於是四出尋找擴展共享空間的發展機遇，除了提供年輕人負擔得起的房屋，也同時為創業者提供負擔得起的工作空間，於是到處尋找市區工廈或乙級商廈，利用團隊的建築設計專業將單位分間為小型工作室或

免責聲明

《本月之星》為香港理工大學（理大）之電子通訊，其內容全屬受訪者的個人觀點或見解，並不代表理大之言論及立場。

對於本電子通訊的內容，理大不保證其準確性、合法性、正當性或完整性。理大不會對本電子通訊的任何內容承擔任何責任，包括但不限於任何內容存在任何錯誤、遺漏、謬見、誹謗、謊言、侵權，以及其衍生的任何損失或損害。

本電子通訊所載由受訪者提供的資料（如圖片等）的版權及其他知識產權屬於受訪者，理大不會對任何因實際或指稱侵犯版權或其他知識產權所引致的損失或損害承擔責任。

與您細談「理大企業家」創業背後鮮為人知的故事

小型辦公室，並提供共享接待處，會議室及茶水間等設備，以減低創業成本。現分別在紅磡、新蒲崗、鰂魚涌等地區為創業者提供可負擔的創業商務選擇。

創業從來不易，以新概念創業更必須有碰壁的心理準備，要具決心、有毅力地走過一個又一個的難關。Keith 即使是在自己熟識的建築範疇創業，即使對共享空間概念非常有信心，但香港因為從來未出現過私營的青年共居項目而令社會十分關注，中外傳媒大肆報導，所以當時業主以至政府部門變得非常緊張，很多事要一一交代清楚。另當使用者開始入住的時候，他又要安排一些年青稱職的管理者，確保居住環境整潔，住客守規守矩，而年青管理者要懂得調解糾紛也不是易事。共居這門生意最靠「人」，無論是推廣、甄選租客、物業管理、籌辦活動都不能單靠既定的制度，必須倚賴員工用「心」去做，才能盡善，但「人」往往是最難控制的元素，更甚當公司發展到一定規模時他更試過被拍檔出賣，如此林林總總挑戰 Keith 視為創業的必經過程。



Keith 與市建局管理層到書匯青年共空間交流

Synergy 是打造香港青年共居空間的先驅，但共居概念沒有專利，近年陸續有資金雄厚的競爭對手推出不同檔次類似的項目，Keith 認為競爭者的出現是市場對共居需求的自然反應，他覺得香港共居市場挑戰在於不容易物色適當的「廢」空間及關注青年人的可負擔性，他渴望的是社會共贏，而漸漸共居概念也引發到社會上的不同持份者興趣，不同的私人發展商、NGO、以致市區重建局也提出與 Synergy 探究合作共居的可能性，各方一起舒緩年青一代的居住問題，若年青人住得好，自然對香港有歸屬感，這點對今日香港當下情況尤其重要。

免責聲明

《本月之星》為香港理工大學（理大）之電子通訊，其內容全屬受訪者的個人觀點或見解，並不代表理大之言論及立場。

對於本電子通訊的內容，理大不保證其準確性、合法性、正當性或完整性。理大不會對本電子通訊的任何內容承擔任何責任，包括但不限於任何內容存在任何錯誤、遺漏、謬見、誹謗、謊言、侵權，以及其衍生的任何損失或損害。

本電子通訊所載由受訪者提供的資料（如圖片等）的版權及其他知識產權屬於受訪者，理大不會對任何因實際或指稱侵犯版權或其他知識產權所引致的損失或損害承擔責任。