

香港科技大學

約有6,000個宿位

香港大學

約有7,800個宿位

香港中文大學

有逾9,800個宿位



在本港大學宿位嚴重供不應求之下，特區政府在去年7月推出「城中學舍計劃」，並鼓勵市場把現有商廈改建為學生宿舍，紓緩大學生宿位壓力。不過，業界憂慮單目前就有10萬個宿位短缺，在強勁的剛性需求支持下，來港入讀大學的留學生被迫轉投私宅，以高價搶租單位，估計大學區私宅租金勢將持續攀升。圖/文：康志強

學生宿位缺少10萬個 供應雖增難解燃眉急

大學區私宅租金 勢持續攀升

資料顯示，在2026/27學年，本港8所資助大學的非本地生配額增至50%，若用盡配額留學生預計約有3.7萬人，連同其他自資院校總計料逾8萬人。到2028年，非本地生人數預計將有約1.7萬個上升空間。為應對此需求，政府於去年7月正式推出「城中學舍計劃」，並於隨後的施政報告中進一步擴展至新建項目。綜合市場數據，市區已有約61幢住宅及酒店全幢改裝為學生宿舍。然而，大量物業全幢改作學生宿舍，卻直接收緊市場供應並推高租金。

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示，現時約有10萬個大學宿位短缺，計及非本地生增長及潛在供應，至2028年供應缺口仍會維持相若水平。大學生宿位短缺短期內仍難解決。

美聯物業高級董事布少明表示，受到政府進一步放寬非本地生比例，加上來港升學的非本地生人數持續上升，故對學生宿舍確實存在不少需求。由於本港學生宿位仍然短缺，故預計學生租務將繼續為私人住宅租務市場的重要需求來源之一，有助帶動租金持續攀升。其中尤以大學區附近的租盤需求較為殷切，將軍澳、西區、紅磡、沙田及大埔等熱門留學生聚居地區，料持續跑贏大市。

第三季私宅租金升幅料更顯著

另外，根據美聯「租金走勢圖」，6月以實用面積計算的私人住宅平均呎租約40.01元，按月升約1.2%，創22個月最大升幅，呎租連升6個月。若以今年上半年累計，私人住宅呎租升約3.3%，創近3年同期新高。布少明續指，隨著暑假租務旺季到來，大批留學生來港，為市場帶來新增的住屋需求，勢將進一步推高租賃交投，有望推動第三季私宅呎租進一步攀升，而且升幅有望更為顯著。

美聯物業研究中心分析師岑頌謙又

指，為紓緩宿位供應壓力，政府去年推展「城中學舍計劃」，教育局資料顯示，截至今年5月底，相關計劃共收到39宗申請，涉及約9,000個宿位。與此同時，政府亦計劃透過推地作為學生宿舍發展，首度將3幅商業用地改作學生宿舍用途，預計最早可於2026/27年度公開招標，可另外提供約4,500個宿位。換句話說，上述潛在新增供應合計提供約13,500個宿位，遠不足以填補大學生宿位缺口，「供不應求」情況依然明顯，相信新增供應只能有助紓緩部分宿位供應不足的壓力。

他續稱，加上在政府積極發展香港成為國際教育樞紐的背景下，非本地學生數目將會進一步增加，未能獲分配宿位的非本地生轉向私人租務市場，進一步推高住屋需求，亦成為租務旺季租金持續上升的重要動力之一。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部董事湯卓軒表示，特區政府多管齊下增加市區大學生宿位有助緩和供應壓力，「城中學舍計劃」鼓勵空置率高的乙級及丙級商廈改建大學生宿位，該公司目前已接獲不少商廈業主改裝查詢，探討其商廈是否可以改裝，並以全幢或半幢業主為主，未來不排除有投資者進入市場，惟一層半層的業主未必會改裝；改裝的乙級或丙級寫字樓普遍鄰近大學，如紅磡、油尖旺，西區包括上環、西營盤等為主。

不過，湯卓軒透露，大學生宿舍租金受項目位置、新舊程度及設施等影響，普遍雙人床位每月租金約6,000至7,000元，部分更達8,000至9,000元；而單人房則平均每月約12,000至13,000元，最貴達約15,000至16,000元，可見學生宿舍發展潛力大。

大埔白石角私宅內地生新寵

另外，位置鄰近科學園及中文大學的大埔白石角，近年有不少新落成的私人屋



苑，深受內地生青睞。地產代理表示，目前白石角屋苑租賃市況熾熱，放盤非常缺乏，更直言7月租樓高峰期來臨，內地生搶租區內屋苑情況「將會很恐怖」，這亦勢將推高各個大學區私宅租金持續上升。

大埔白石角有多個半新盤私人屋苑，包括逸瓏灣8、海日灣、雲滙、University Hill、嘉熙及朗濤等，租盤間隔由開放式至面積逾千平方呎單位都有選擇。中原地產白石角第二分行副分區營業經理徐家倫表

示，區內租客約90%為內地以至本地大學生，其中以雲滙、海日灣、University Hill以及嘉熙的開放式及一房單位較受歡迎。

租金水平方面，白石角平均呎租為40至50元，開放式單位月租約為13,000至14,000元；一房單位月租約15,000至16,000元；兩房單位月租則約為18,000至19,000元。參考去年數據，白石角區屋苑的租賃宗數全年可達250至280宗，他預料7月成交宗數會超過200宗。



■高力香港研究部主管李婉茵表示，現時本港大學欠缺10萬個學生宿位。



■白石角University Hill鄰近中大，且屋苑有一房戶供應，很受內地生歡迎。資料圖片

本地私宅與私營學生宿舍比較

項目指標	傳統住宅租賃市場	私營學生宿舍市場
主要客源	本地家庭、上班族	非本地大學生
支付方式	按月繳付（兩按一上）	一次過預繳全年租金
租金水平	九龍區2房單位約\$17,000/月	熱門區單人床位可達\$10,000 - \$20,000/月
租金回報率	普遍約2.5%至3%	高達4.5%至8%

註：綜合市場數據