

四大名校網租樓 留意地區分界線

暑假旺季家長搶盤 冀子女入心儀學府

家長望子成龍，不惜移居名校網屋苑，鋪路子女入讀心儀的學校。



每年6月小學統一派位公布結果當日，各大傳媒都爭相採訪獲派傳統名校的幸運兒，父母為了把子女送進心儀學府，孟母三遷例子比比皆是。然而，本港四大熱門小學校網（11、12、34及41區）的屋苑樓價偏高，家長為求以低成本增加入學機會，租樓是其中一個方法。趁暑假租賃旺季來臨，《大公報》為讀者搜羅四大名校網的高性價比放租盤，並邀得區內代理拆解名校網租盤分界，以免一街之隔租錯校網。

大公報記者 林惠芳



家長揀選樓盤前，需留意官方校網界線有否修改。圖為12校網。

中西區11校網

租盤縮至500個 租金年升半成

中西區11校網共有16所小學，一直受家長歡迎，校網內著名小學包括嘉諾撒聖心學校、英皇書院同學會小學、英皇書院同學會小學第二校及聖公會呂明才紀念小學等。同時，區內雲集多間名牌中學，除了英華女學校及英皇書院等資助中學外，還有聖保羅男女中學及聖保羅書院等直資學校，躋身11校網可謂「近水樓台」，方便子女將來升讀就讀中學及大學。

11校網涵蓋中環、上環、西營盤、石塘咀、堅尼地城和山頂一帶，界線至薄扶林摩星嶺道，即裕仁大廈位置，超越此界線已屬18校網。換言之，踏入摩星嶺以南為18校網，例如嘉林閣和置富花園。至於山頂道向灣仔方向的部分屬於12號校網。

中原地產高級資深區域營業董事顏燦城表示，西半山羅便臣道一帶私人屋苑鄰近多所名氣小學，入場門檻較低的租盤包括樂信臺及嘉兆臺，前者僅一伙放租，為實用面積762方呎的套三房戶，月租叫價3.8萬元。

他稱，專才家庭租樓需求上升，加上近年樓市氣氛觀望，部分家長轉買為租，令名校網租盤渴求，現時11校網租盤粗略計不足500伙，較去年少約三至四成，租金按年升5%。

雍景臺呎租42元 平過西營盤樓

隨着西港島線通車，西營盤及堅尼地城挾鐵路優勢，樓齡較新屋苑受家長租客追捧，租金續升，出現「半山樓平地樓」情況。例如西營盤高士台一個實用面積954方呎套三房戶，月租叫價5.3萬元，實用呎租55.6元；反觀西半山羅便臣道70號雍景臺，一個實用面積1123方呎套三房戶，月租叫價僅4.8萬元，實用呎租42.7元，較西營盤私樓低一截。

顏燦城說，推介的兩個租盤均位於羅便臣道，其中雍景臺1座低層E室三房套，實用面積1117方呎，叫租4.8萬元，實用呎租43元；另一是嘉兆臺2座低層A室三房套，實用面積812方呎，月租叫價3.6萬元，實用呎租44.3元。

11校網屋苑放租單位

西半山 雍景臺	單位	1座低層E室
實用面積	1117方呎	
間隔	三房套	
月租叫價	4.8萬元	

西半山 嘉兆臺	單位	2座低層A室
實用面積	812方呎	
間隔	三房套	
月租叫價	3.6萬元	

11校網部分小學

- 嘉諾撒聖心學校
- 英皇書院同學會小學
- 英皇書院同學會小學第二校
- 聖公會聖馬太小學
- 聖公會呂明才紀念小學
- 聖嘉祿學校
- 聖公會聖彼得小學
- 聖士提反女子中學附屬小學
- 聖公會基恩小學
- 天主教總堂區學校

灣仔12校網

匯聚傳統名校 新晉屋苑受捧

灣仔12校網是傳統名校區，名校數量媲美九龍塘41校網，覆蓋地區包括灣仔、銅鑼灣、跑馬地、大坑、渣甸山、掃桿埔、筆架山、東山台、勵德邨、玫瑰新邨、松柏新邨、柏景台及金龍台。

香港置業區域董事李承恩表示，灣仔12校網包括灣仔至天后一帶，向西至金鐘太古廣場3期，東至天后蝦殼街為止，半山範圍延至馬己仙俠道和山頂道交界，例如嘉樂園和嘉樂苑就屬於12校網。

他提醒，雖然天后栢景臺、新晉私樓柏傲山都是12校網屋苑，但一街之隔的英皇道與天后廟道一帶斜坡住宅，卻撥入了東區的14校網，換言之，留仙街如心酒店向上伸延的興漢大廈、維景台、景愉居、海峯園及嘉信大廈等，屬於14校網，並非灣仔12校網。

李承恩補充，12校網經官方多次修訂後，範圍擴展至蝦殼街，令周邊屋苑受惠，但提醒家長買樓或租樓前，可留意官方校網界線有否

修改，以免租錯單位一場空。灣仔12校網內的新晉屋苑受家長歡迎，例如鄰近聖若瑟小學的單幢樓萃峯，兩房單位月租約3.6萬元起，呎租約53元，目前只有兩伙放租。他稱，赴港專才日增，加上樓市調整，個別家長客沽出自住單位後，選擇暫時租樓，令市場租盤短缺，灣仔區目前租盤量較去年大減至少一半，租金按年升約15%至20%。

曠巒樓齡10年 兩房叫租3.5萬

香港置業助理營業經理鄧若蘭表示，銅鑼灣希雲街38號曠巒入伙約10年，距離著名女校聖保祿天主教小學僅10餘分鐘路程，受家長客歡迎。屋苑現有約8伙放租，其中高層B室兩房戶，實用面積580方呎，享開揚景，月租叫價3.5萬元，實用呎租60元。另外，灣仔星街9號星域軒交通方便，亦受家長租客垂青，放租盤有1座高層C室兩房戶，實用面積823方呎，月租叫價5.5萬元，實用呎租67元。

12校網部分小學

- 軒尼詩道官立小學（灣仔）
- 軒尼詩道官立小學（銅鑼灣）
- 聖若瑟小學
- 聖保祿天主教小學
- 瑪利曼小學
- 聖保祿天主教小學
- 佛教黃焯菴小學
- 寶覺小學
- 保良局金銀業貿易場張凝文學校
- 聖公會聖雅各小學

12校網屋苑放租單位

銅鑼灣 曠巒	單位	高層B室
實用面積	580方呎	
間隔	兩房	
月租叫價	3.5萬元	

灣仔 星域軒	單位	1座高層C室
實用面積	823方呎	
間隔	兩房	
月租叫價	5.5萬元	

九龍塘41校網

豪宅為主 中產家庭可選廣播道樓

要數本港熱門小學校區之一，不得不提九龍塘41校網，區內傳統名牌小學雲集，包括喇沙小學、拔萃小學及瑪利諾修院學校（小學部）等，各個地區家長都趨之若鶩，學額每年爭崩頭。

香港置業區域營業董事余成偉表示，九龍塘界限街以北是41校網，覆蓋九龍塘、何文田、廣播道及部分九龍城屋苑；但一街之隔的界限街以南，即太子及啟德一帶就落入34校網，當中包括九龍塘大廈、翰名、又一居和又一村等，並非41校網覆蓋範圍，家長覓盤時要小心留意。

余成偉續說，41校網是香港數一數二的豪宅地段，以豪宅洋房及大型單位為主，對於中產小家庭來說，可以揀選入場門檻較低的廣播道舊式屋苑，例如廣播道光輝園中層C室，實用面積411方呎，為兩房間隔，連一個車位，每月租金叫價2.25萬元，實用呎租54.7元，惟要注意的是，屋苑早於1976年入伙，樓齡已達48年。

若家長傾向進駐新樓，可以揀選九龍塘延文禮士道18號雋睿，該廈入伙不足5年，現有放租單位包括2座低層A室，實用面積616方呎，三房間隔，月租叫價3.5萬元，實用呎租56.8元。

余成偉表示，近年來港專才人數增加，帶動住屋需求，九龍塘一帶租盤愈趨短缺，本月租賃暫錄約20餘宗，租金按年升約15%，隨着暑假租賃旺季來臨，料第三季租盤進一步消化，租金按年看升20%。

專才需求大 下季租金看升20%

41校網屋苑放租單位

九龍塘 光輝園	單位	中層C室
實用面積	411方呎	
間隔	兩房	
月租叫價	2.25萬元	

九龍塘 雋睿	單位	2座低層A室
實用面積	616方呎	
間隔	三房	
月租叫價	3.5萬元	

41校網部分小學

- 拔萃小學
- 喇沙小學
- 瑪利諾修院學校（小學部）
- 九龍塘官立小學
- 耀山學校
- 華德學校
- 嘉諾撒聖家學校
- 嘉諾撒聖家學校（九龍塘）

何文田34校網

涵蓋啟德區新屋苑 家長選擇多

何文田區34校網是四大熱門校區之一，有多所顯赫的中小學，校網覆蓋何文田、土瓜灣、紅磡、馬頭角和啟德新發展區一帶，隨着啟德區多個新晉屋苑落成，吸引不少家長客。

34校網共有17所小學，包括協恩中學附屬小學、保良局何壽南小學、聖羅撒學校、陳瑞祺（喇沙）小學及中華基督教會灣仔堂基道小學（九龍城）等。

香港置業區域營業董事余成偉表示，隨着舊啟德機場納入34校網範圍，啟德1號、OASIS KAI TAK、THE HENLEY及天寰等新晉屋苑均屬於34校網，家長選擇更廣泛。不過，與之一面之隔的太子道東以北屋苑，卻歸入其他校網，如何文田山畔屬於35校網；譽·港灣納入43校網；采頤花園是45校網；昇御門是35校網，家長揀樓前需要留意。

他稱，除了啟德新發展區外，何文田勝利道一帶的屋苑，挾鄰近旺角東站優勢，加上鄰近培正小學及拔萃書院附屬小學等學校，租盤不乏家長垂青。

皓畝租盤逾10伙 兩房啖2.1萬

入伙約7年的何文田常盛街28號皓畝，位於34校網內，為區內近年家長客新寵之一。該屋苑本月暫錄約7宗租賃成交，放租盤愈趨緊細，現只有10餘個單位放租，當中包括1座高層J室，實用面積403方呎，兩房戶型，業主叫租2.1萬元，實用呎租52.1元。

樓齡相若的選擇，還有何文田常富街ONE HOMANTIN，放租盤包括5座低層B室兩房戶，實用面積495方呎，月租叫價2.48萬元，意向呎租50.1元。

34校網部分小學

- 協恩中學附屬小學
- 九龍婦女福利會李炳紀念學校
- 陳瑞祺（喇沙）小學
- 中華基督教會灣仔堂基道小學（九龍城）
- 聖公會聖匠小學
- 基督教香港信義會紅磡信義學校
- 聖公會牧愛小學
- 聖羅撒學校

34校網屋苑放租單位

何文田 ONE HOMANTIN	單位	5座低層B室
實用面積	495方呎	
間隔	兩房	
月租叫價	2.48萬元	

何文田 皓畝	單位	1座高層J室
實用面積	403方呎	
間隔	兩房	
月租叫價	2.1萬元	