

湧港留學生急增 宿位缺口逾七萬個

學生公寓回報穩定 酒店掀收購改建潮

經濟透視

香港教育以卓越的國際化水平、一流的科研實力，以及頂尖的大學排名而蜚聲國際。鑒於此，特區政府於2023年施政報告首次提出要將本港專上教育更上層樓，銳意發展成為國際專上教育樞紐，翌年再提出要打造留學香港品牌，勢令本港成為全球人才匯聚之地。

而為應對未來不斷增加的外來學子在港住宿難題，政府提出多項短、中、長期增加學生宿位的措施。此清晰明確的發展方向，吸引不少投資者，甚至是中資大型發展商也覷準此契機，在市場買入全幢酒店、住宅及商廈等物業，再改裝作學生宿舍之用。單在過去大半年，城規會接獲最少9宗此類申請，有4宗已獲批。

大公報記者 林志光

本港現有30所專上院校，學生人數一直有增無減。據自資專上教育資訊平台統計，2024年至25年度修讀副學位課程以上有約28.69萬人，其中約9.2萬人是非本地學生，較對上年度各增約8.5%及24.8%；修讀學士學位以上則約23.1萬人，非本地學生佔8.9萬人，較對上年度各增約9%及23.6%。根據教資會統計8所資助大學的修讀學生數據顯示，2025/26年度學生總數約11.65萬人，非本地生佔近3.04萬人。

戴德梁行指出，前8大院校的學生與宿位比例平均約為3.4比1，宿位供應明顯不足，隨着政府新政策落實，預計本港整體學生宿舍的缺口或將擴大至逾7萬個宿位以上。

招商局華潤隆地擬分杯羹

高力早前一份報告指出，香港目前面臨學生住宿短缺及校園發展分散且缺乏整體規劃等問題。於2024/25年度僅有4.81萬個宿位供9.2萬名非本地學生使用，供需差距持續擴大。該行預測，至2028年本地及非本地學生的總住宿需求將達17.2萬個宿位，屆時供應僅約5.5萬個。換言之，屆時將短缺約12萬個宿位。

政府在訂立本港專上教育長遠發展目標的同時，陸續提出多項便利措施以解決外地生來港住宿難題。由放寬酒店及商廈改裝和容許商業地盤重建作學生宿舍，去年教育局再推出城中學舍計劃，以及政府決定將首次招標出售官地作學生宿舍等，都彰顯政

府積極借助私人市場的力量，以盡快增加短中長期的宿位供應。

由此之故，學生宿舍遂成市場新興的投資項目，連內地企業亦想分一杯羹。招商局商業房託去年底便斥2.06億元買入尖沙咀柯士甸路1幢酒店，計劃將物業改裝成有85個宿位的學生宿舍。華潤隆地早前斥約9.53億元買入葵涌1幢酒店，有意改裝為約900個宿位的學生宿舍。

在教育局去年7月推出城中學舍計劃後，不少持商廈及商業地盤的業主都踴躍回應，城規會至今已接獲最少9宗申請改裝或重建作學生宿舍的申請，並已批出4宗。

局方亦指出，計劃至今收到25宗共涉及約5100個宿位的申請，大多位於市區。除兩宗涉及於私人土地上興建新學生宿舍外，其餘申請為改裝現有建築物，大部分涉及整幢改裝。25宗申請已獲確認符合計劃資格。

第一太平戴維斯3月發表的投資市場報告指出，2024至2025年間共27幢酒店及服務式公寓易手，當中

23幢計劃改裝為學生宿舍，以回應數以萬計宿位的結構性缺口。

戴德梁行執行董事及香港資本市場部主管高偉雄表示，學生宿舍和出租公寓板塊需求堅挺，租金收入穩定且具增長潛力，當中以2、3星酒店和具改裝潛力的物業最受投資者追捧。以成交宗數計算，酒店和出租公寓板塊成交共佔今年總成交近四分之一。相信來年投資者將繼續追逐租金回報穩定的物業，尤其是具轉性且前景可期的學生公寓。

乙級寫字樓具改建潛力

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，投資者對酒店及住宅資產的興趣料將進一步上升，一方面受惠於旅遊業持續復甦，另一方面則因市場看好將這類資產改建為專用學生宿舍的潛力。隨着市場對專用學生宿舍項目的關注度提升，預期乙級寫字樓作改建用途的成交亦將增加。

高力香港資本市場及投資服務主管羅聰稱，城中學舍計劃政策進一步提升教育相關資產吸引力。隨着非本地學生持續增加、合適供應趨緊，長租期及穩健現金流的特色，將進一步強化此類資產投資價值。



物業	房間數量 (個)	宿位數量 (個)	發展商/業主
尖沙咀柯士甸路 Habyt Austin Avenue	29	85	招商局商業房託基金
葵涌青山公路悅品酒店·荃灣	583	900	華潤隆地
紅磡蕪湖街 Y83	388	600	晶苑地產
紅磡蕪湖街 84 至 102 號 MU88	220	430	都會大學
尖沙咀一步居 117	67	121	中原策略投資
九龍城富豪東方酒店	494	1500	中原策略投資
新半山般咸軒	94	200	中原策略投資
新蒲崗日新舍 (貝爾特酒店)	720	1450	宏安地產聯安祖頓基金
牛頭角定業街 18 號	121	300	宏安地產
大埔美新里迎林	122	360	恒地
紅磡漆咸道北 470 至 478 號森里	200	—	永義國際
紅磡新柳街 Y36	61	82	晶苑地產



項目	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	房間數量 (個)	宿位數量 (個)	發展商/業主/申請人
觀塘創業街 31 號 LT Tower	9946	9.45 萬	274	517	江姓商人
協成行旺角中心*	2996	4.59 萬	198 至 217	264 至 289	協成行
灣仔峽道 7 號舊校址*	6931	1.9 萬	50	176	樹仁大學
大埔安富金富樓部分地下及 1 至 2 樓	—	1.09 萬	38	73	N. Creations Limited
荃灣白田壩街 46 至 48 號*	7767	8.85 萬	299	待定	德萊建業
觀塘鴻圖道 86 號中富中心	5000	4.14 萬	117	225	中富有限公司
觀塘偉業街 107 至 109 號*	1.26 萬	18.14 萬	984	待定	星星地產
柴灣利眾街 14-16 號德昌廣場	1.0516 萬	15.14 萬	363	待定	興盛創業及南豐
觀塘偉業街 201 至 203 號	2.01 萬	29.02 萬	448	待定	—

*獲批 註：為過去大半年所收到的申請

理大為外來生覓居所 早創先河承租整幢物業

開拓創新

各所大學長久以來都面對學生宿位不足問題，為緩解人生路不熟的非本地生在港奔波尋找居所，大學早在十幾年前已在私人市場承租單位作學生宿舍之用。其中理工大學於2010年更創先河首次以月租約30萬元向業主租用全幢住宅大廈，再分租予修讀全日制授課式深造課程的內地及外國學生。該幢大廈位於旺角山東街，屬舊樓重建物業，剛落成便由理大承租，提供90個宿位。此後理大繼續在九龍多區包括現時的尖沙咀山林道俊福樓等租用物業作學生宿舍。



▲理工大學2010年以月租約30萬元向業主租用全幢住宅大廈，再分租予學生。

除理大外，去年已承租日新舍逾200個宿位供其內地及外國學生居住的香港恒生大學，日前再與宏安地產達成協議，將承租牛頭角定業街整幢物業，該物業仍在興建中，預計明年8月才落成。

恒地與中大合作提供宿位

數年前由香港公開大學改名的香港都會大學，2024年也承租新蒲崗日新舍逾100個宿位；同年再斥資約10億元買入紅磡蕪湖街城木酒店，改名為MU88來改裝作提供約430個宿位的學生宿舍。

而樓市過去幾年經歷低潮期，部分發展商因不想低價賣樓，罕有地將出售單位轉賣為租，其中大發展商恒地(00012)便與中文大學合作，將原作出售的大埔美新里迎林122個單位，轉為中大首個認可的校外學生宿舍，料提供約360個宿位。

4院校逾6500宿位 未來三年落成

政策支持

特區政府於2018年已獲立法會財務委員會通過，撥款逾103億元設立宿舍發展基金，予大學教育資助委員會其中6所資助大學，以獲取相當於建造費最多75%的非經常補助金，加快興建共15個學生宿舍項目，合共提供約1.4萬個宿位。該6所大學分別是香港大學、香港中文大學、香港科技大學、香港理工大學、香港城市大學及香港浸會大學。

自目前止，已經落成的8個宿舍項目，提供約7800個學生宿

位。4所大學餘下7個正施工中的項目，料在2028年或之前陸續落成，共提供逾6500個宿位。屆時連同各資助大學可供編配的學生宿位(包括公帑資助、自資興建及臨時宿位)在內，政府預計宿位可增至約5萬多個，以照顧包括新增學生的需求。

可申土地擴建校園

此外，按現行機制，大學若有充分理據及具體建議，可向政府申請批出額外土地擴建校園，並由相關政策局及部門從政策、資源、實

際情況、規劃及土地行政等相關角度作出考慮。大學亦可按需要申請放寬相關擬議用地的發展參數，包

括建築物高度限制及地積比率等，由城市規劃委員會及相關部門按法定程序及既定安排處理。

未來3年陸續落成學生宿舍項目

大學	宿舍項目	新增宿位數目
香港城市大學	九龍塘達康路學生宿舍	1691*
	伍宜孫書院學生宿舍	250
香港中文大學	崇基書院學生宿舍	300
	第39區學生宿舍	394
香港理工大學	何文田學生宿舍	1279
	九龍塘達康路學生宿舍	1680
香港大學	西苑學生宿舍	938

*包括999個宿舍發展基金資助宿位和692個私人資助宿位

市場反應佳 3宿舍用地料本季招標

從善如流

特區政府不單撥款資助大學建學生宿舍及推出城中學舍計劃，現更有意首度以賣地方式推出專屬學生宿舍用地，初步揀選的3幅土地已於3月20日截收市場發展意向書，發展局共收到22份，主要來自發展商和學生宿舍營運商的意向書，反應理想，相信最快第二季便有土地推出招標。業界認為應在地價及條款上增彈性以吸引業界參與。

業界籲條款予更大彈性

政府率先揀選的3幅土地均屬商業用地，位於啟德、沙田小瀝源及東涌東129區，總可建樓面約81.3萬方呎，共可提供約4500個宿位。政府於1月份邀請有興趣者提交發展意向書，3月20日截止。

政府強調，所得意見可方便政府了解市場需要，及制訂更合適的招標條款。

不過，為了確保土地真正用作興建及營運學生宿舍，政府初步已經明確指出，會在地契中，嚴格限制相關土地只能作學生宿舍用途，且絕不能賣地，只可整個項目轉售；暫時擬定每個項目發展期為48個月。

戴德梁行表示，該3幅土地所提供約4500個宿位，有助紓解宿位短缺，長遠亦可緩和住宅租金壓力，利好樓市健康發展。惟學生宿舍項目不可拆售且回本期較長，該行建議政府在賣地條款上提供適度誘因，如優先選址於鄰近專上院校的地段，並在地價或招標條款上給予更大彈性，以吸引發展商積極參與。



地點	啟德3B區 4號地盤	沙田小瀝源 源順與源康街交界	東涌東129區
地盤面積	79654方呎	11840方呎	26910方呎
地積比率	5.8倍	9.5倍	9倍
高度限制	主水平基準之上 80米	主水平基準之上 120米	主水平基準之上 160米
可建樓面	462852方呎	107640方呎	242190方呎