

網上租屋繳逾20萬元 臨近租期仍未裝修 來港留學內地生租屋 宜找持牌代理

編者按

隨着香港打造留學香港品牌的深入推進，大批內地學子負笈香港，開啓求學新征程。從適應陌生環境、解決住宿難題，到辨識電信詐騙、了解本地法律規則、善用公共服務，每一步都關乎留學生活的安心、順利與安全。

為幫助內地來港學生少走彎路、避開風險，快速融入，《大公報》特別推出「留學香港錦

囊」專題系列報道，聚焦住宿、防騙、法律、公共服務等痛點，以實用資訊、權威指引、貼心提示，為大家提供一站式留學服務參考。

開學季來臨，本系列第一篇從住宿切入，詳解來港住宿選擇、租房注意事項、合同要點與安全建議，陪伴大家從「安身」開始，紮穩留學香港第一步。願每一位內地學子在港求學之路平安順遂、學有所成、收穫滿滿。



▲正值租房旺季，大量內地留學生在香港尋找房屋租住。



留學香港錦囊①

惟宿位的供應似乎仍未能滿足同學們的需求。《大公報》近日調查發現，有來港升學的內地生透過租房平台預訂學生公寓，繳付逾20萬元後，臨近租期卻發現單位仍是「清水樓」，完全未裝修，受影響學生至少三人。有受影響學生向大公報記者表示，臨近開學仍無處落腳，擔心巨額租金無法追回。

大公報記者調查發現，該平台網頁顯示的房源大多為二房東房源，而該平台似乎是各種二房東房源的代理人，即與真正的業主隔了兩三層的關係。有在港從事十多年地產代理的業內人士指出，不少來港讀書的學生常常擔心房源緊張，急於在網上平台找房源，他建議學生盡量來港實地看房源，並通過持牌地產代理接觸房源。

大公報記者 林天、盛德文、苑向芹
森熒（資料） 盧剛昌（圖）

一名港大應屆內地碩士生向《大公報》報料，稱自己於今年四月在一個總部位於天津的全球長租公寓平台，預訂一處位於西營盤的學生公寓後，臨近入住日期，卻遭連番推諉，一直未能見到成房及在租期內入住。該名事主回憶，自己在內地社交平台看到該中介的宣傳，期望預訂學生公寓「上西城」，惟中介稱一期和正在裝修的二期均已訂滿，並推銷同一出租方的「二期周邊散房」房源。事主表示，中介當時承諾該房的裝修標準將與「上西城」完全一致，又表示「房東人很好」、承諾有法律效力，加之中介方不斷強調房源緊缺，事主最終在未有實體照片和影片的情況下預訂了該房，涉及12個月租金及兩個月按金，總額超過20萬元。

然而，時至中介及出租方承諾的七月末裝修完成交房時間，對方又多次提出延期，此時距事主來港已不足兩星期，仍未能獲知入住時間。事主提出退款後，對方又時隔一星期才要求事主以「個人臨時變動」為由提出退租申請，以進行退租流程，被事主拒絕；直至事主在社交平台維權後，對方才以人民幣退還租金。事主表示，事件前後損失手續費和匯率差超過5000元人民幣，又因事出緊急，不得不「捱責租」訂下另一間房，父母也必須陪同來港看房，相關支出中介及出租方均拒絕賠付。

提交退房申請後對方失聯

另一名受影響學生向《大公報》反映，今年6月通過同一平台推薦，與同一出租方簽約租住學生公寓，合約總額近20萬元，當時出租方承諾7月底完工可入住，其後卻多次以物流延遲、股東變動等理由延期，並態度敷衍，拒絕提供裝修狀況。至本月中旬，事主最終經中介調解收到的房屋影片，顯示單位仍為「清水樓」，完全無裝修、傢具、水電等配套，不具備入住條件。事主在本月20日按合約提交退房申請後，對方徹底失聯，至今未收到退款；她坦言，「法律上對方的退款期限（14日）還沒有到，但基於之前的不誠信行為，讓我們對退款特別焦慮。」

大公報記者調查發現，上述租房平台總部位於天津，為一家全球長租公寓預訂平台，於去年底成立。該公司聲稱是一個專為留學生而設的租屋網，同時亦提供民宿預訂、家庭寄宿、跨境房租支付、機場接送等服務。其業務遍及27個國家及地區共逾1000個城市。

出租單位多屬二房東房源

通過瀏覽該平台網頁房源，《大公報》發現房源大多為二房東房源，而該平台似乎是各種二房東房源的代理人，即與直接業主的關係隔了兩三層，不免增加風險。在香港，二房東是指自己沒有房屋的所有權，但先向原屋主（大房東）承租房屋，再把整棟房屋或其中一部分（如房間）「轉租」給第三者（三房客）的人。其與本地地產中介相比，最大的區別在於：一個是擁有物業使用權的「轉租人」，而另一個是受監管的「服務提供者」。成為二房東並不需要執業牌照，只需先與業主簽下主租約，再將單位部分或全部轉租給其他人。而地產中介則需要執業牌照，受地產代理監管局（EAA）嚴格規管，無牌經營是刑事罪行，最高可罰款50萬港元及監禁2年。過往有不少專家接受傳媒訪問時表示，向前者租樓的風險理論上會高於後者。

找有信譽地產代理有保障

在香港西環一間大型地產公司從事十多年地產代理的李先生表示，近年非本地生大量來港深造，但房源並不算充裕，故不少學生擔心租不到好房子，遂急於在網上平台找房源。他坦言，不少所謂的二房東或二房東代理人根本就無房源，都是將其他人的房源，冒充自己的房源欺騙不熟悉香港情況的內地生。李先生建議內地學生找有信譽的地產代理租房。他指，香港的地產代理受香港法例的嚴格規管，從業員必須領有有效牌照方可執業，無牌經營屬刑事罪行，租客可透過從業員配戴的「地產代理證」或名片上的牌照號碼，在網上牌照目錄查核其身份。

特區政府全力打造「留學香港」品牌，近年來港讀書的非本地生人數上升，惟宿位的供應似乎仍未能滿足同學們的需求。《大公報》近日調查發現，有來港升學的內地生透過租房平台預訂學生公寓，繳付逾20萬元後，臨近租期卻發現單位仍是「清水樓」，完全未裝修，受影響學生至少三人。有受影響學生向大公報記者表示，臨近開學仍無處落腳，擔心巨額租金無法追回。

避雷 付15w
全款租房，
不给看实拍视频，
签完退租书照样
不退钱

▲有非本地生在社交平台發帖文，講述「墮入租房陷阱」經過，指退租後已付的15萬一直未有退回。 社交平台截圖

學生有Say

曾同學
（修讀中大商業分析）：

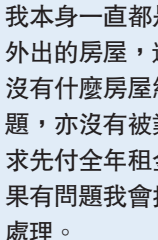
住深圳化算



我住在深圳，每天過來要一個多小時，我覺得深圳房寬敞一些，價錢比較便宜。我有朋友在香港租房，但沒有不好的經驗或受騙，他們都是經過中介去租房。

王同學
（城大機械工程碩士畢業生）：

無遇過糾紛



我本身一直都是租住外出的房屋，這幾年沒有什麼房屋糾紛問題，亦沒有被業主要求先付全年租金。如果有問題我會找中介處理。

肖同學
（修讀城大物理系）：

住學校宿舍



我住學校宿舍，所以沒有租屋問題，但如果有一定會搵同學或學校反映或幫忙。

大公報記者 蘇榮

內地留學生住宿須知

房源渠道選擇

- 1 優先選擇學校宿舍、學校官方推薦房源平台
- 2 民間租房務必核實房東身份，核對業主證明，謹慎對待二房東
- 3 拒絕網上只看圖、未實地看房就轉賬付訂金，警惕虛假房源詐騙

租約合同審閱

- 1 一定要簽署書面租約，口頭協議不受保障
- 2 看清租金、押金、租期、退租條款、維修責任、違約罰則
- 3 留意是否包含水電網、管理費，分清哪些費用需要租客自行承擔
- 4 不簽空白合同，保留租約、付款紀錄、聊天紀錄

押金與金錢往來

- 1 香港常規押金為兩個月租金，警惕過高押金要求
- 2 轉賬保留憑證，盡量避免現金大額交易
- 3 未確認房源、未簽合同前，切勿隨意繳納訂金、中介費

房屋實地檢查

- 1 實地看房，檢查水電、空調、傢具、窗戶、門鎖是否完好
- 2 拍照錄像留存房屋原有損傷，避免退租時被索要額外賠償
- 3 留意居住安全：樓宇安保、消防設施、逃生通道，遠離治安複雜區域

居所環境與生活

- 1 留意房屋是否違規劃房，部分違規劃房存在消防、安全隱患
- 2 了解大廈公契規則，注意噪音、垃圾處理等居住禮儀，避免擾鄰
- 3 合租務必明確室友分攤費用、作息等約定，減少後續矛盾

法律與風險防範

- 1 了解香港租務相關規則，遇到房東惡意扣押金、趕客，保留證據尋求幫助
- 2 切勿租住沒有合法租賃資格的房源，避免自身權益不受法律保護
- 3 租房過程遇到詐騙，及時報警並向學校求助

數讀非本地生來港租房

供需嚴重失衡：

- 非本地生規模：2024/25學年，香港非本地生人數已達**9.2萬人**，預計2026/27學年會繼續攀升。

- 宿位缺口巨大：目前全港大專院校約有8.84萬名非本地生，但院校能分配予非本地生的宿位實際僅約2.5萬個，相等於約3.5人爭一宿位，短缺高達**6.34萬個**。

- 「城中學舍」計劃杯水車薪：政府雖已推出該計劃鼓勵改建，但截至今年6月底，教育局已接獲40宗城中學舍計劃的正式申請，預計可提供**9100個宿位**，短期內難以填補巨大缺口。

租金全面上漲：

- 租金指數連創新高：香港私人住宅租金指數連續多月破頂，5月報204.1再創新高，6月租金環比再升**1.2%**。

市場新趨勢：

- 「搶租潮」提前：今年租房旺季從傳統的7至8月提前到**5月底6月初**，核心地段優質小戶型去貨極快。
- 預繳全年租金成常態：為增加競爭力，許多非本地生選擇一次性付清**全年租金**，這已成為業主優先考慮的條件之一。
- 資本湧入學生公寓市場：大量資本將酒店或商廈改造成學生公寓。2026年前三季度，此類物業交易額已達**33.5億港元**，但租金門檻普遍較高。

學生應要求地產代理核實業主資料

業界意見

開學季也是非本地生租房旺季，有地產代理接受《大公報》訪問時表示，每年七、八月是學生宿舍的租務高峰期，地段以港鐵沿線兼大學附近的位置最佳。現時很多業主提出要學生繳付一年租金，學生應該要求地產經紀核實業主身份及銀行等資料，以防被騙。

中原地產分區營業經理莊鈞雄表

示，大圍區有很多內地學生租樓，因為交通成熟，一條港鐵線聯繫了幾間大學。其中名城及柏傲莊比較受歡迎，由開放式到三房、面積由200多至900多呎，都有學生租。由於非本地生大多數沒有入息證明，所以大部分業主主要求收年付租金，連兩個月按金就等於14個月租金。租金有機會比香港人租金高些少，因為要給業主信心，他們多數會一早匯款到香港，防

止被騙會找持牌地產代理，去政府打釐印，這對租客會有保障。

建議合租者交一年租金

邦仁地產董事潘艷燕表示，向非本地生開放的樓盤價錢由數千至萬多兩萬元，比較受這類群體歡迎的樓盤如金獅花園、金禧花園等。「多數兩個同學合租一個單位，租金萬五元，即分攤後一人7000多元。大圍名城有很多合租房，

一間房大約7000多元，名城一間房住一個人，通常租期一年，有年付或月付。」潘艷燕表示，有業主會給一些折扣給年付的租客。如果與人合租，她建議交一年租金，因即使有一方沒錢時都不會影響到住宿問題。這情況的做法是先落訂金，到了正式租期交一年租金，繳付方式多數是跨境匯款。她今年接觸到的學生客戶有來自北京、上海、廣東及福建。

大公報記者 蘇榮、苑向芹



▲莊鈞雄表示，業主要求非本地生付一年租金。



▲潘艷燕透露，有業主會給折扣予租客。



▲《大公報》在二〇二二年推出「港漂家」專題系列，報道留學生在租屋時面對的種種困境，引起社會廣泛回響。