

「城中學舍計劃」45宗獲批 提供11450個宿位

留學生持續增加 宿位缺口將達15萬

學舍問題追蹤①

香港高等教育院校排名，多年來一直高居國際前列。特區政府五年規劃與施政報告提到，打造「留學香港」品牌，深化國際教育樞紐。學生大量流入帶來對宿位的迫切需求，發展局局長甯漢豪表示，去年7月推出「城中學舍計劃」至今，共獲52宗申請，當中45宗確認符合計劃資格，涉及11450個宿位。然而，專家認為供不應求情況仍持續擴大。高力估計明年度短缺仍超過10萬個，而仲量聯行預測到2030年缺口近15萬個。

大公報記者 林志光

五年規劃與施政報告提到，特區政府針對性引進國家和香港發展所需人才，加強招攬海外人才的策略和主動性，打造「留學香港」品牌，全面提升競爭力，建設香港作為國際高端人才集聚高地。為配合相關舉措，發展局聯同教育局推出「城中學舍計劃」，鼓勵市場以自資和私營方式將現有商廈改裝或重建為學生宿舍。

甯漢豪書面回覆立法會議員提問時表示，經徵詢教育局後了解，計劃推出至今共收到52宗申請，當中45宗共涉及約11450個宿位的申請，已獲教育局確認符合計劃資格。申請個案大多屬全幢改裝並位於市區（包括油尖旺、觀塘、深水埗、灣仔以及中西區等）；有6宗申請正在處理當中，餘下1宗則因其宿舍設計未能符合安全宜居的要求而不獲確認資格。

在該45宗獲確認符合計劃資格申請中，有2宗涉及將現有酒店全幢或部分改裝成學生宿舍，以及有5宗商廈改裝宿舍個案已向地政總署申請豁免書或修改地契填補地價的申請；另有7宗需要遞交相關申請。

今季推沙田宿舍地 可供應600個

甯漢豪表示，截至目前為止，該計劃下共有4個項目經已落成，並於2026/27年度投入營運，提供約700個專上學生宿位。除該4個落成項目外，有5宗個案已取得所有與發展管制相關的批准，正在改裝的階段，預計未來1年內會完成工程，料涉及約740個宿位。她表示，計劃雖為發展管制程序拆牆鬆綁，以及提供一站式便利措施，以鼓勵市場增加學生宿位供應，但最終是否把商廈改裝或重建為學生宿舍，均屬於商業決定。

此外，發展局已定本季推售沙田小瀝源用地，以用作興建計劃下的專上學生宿舍，初步估算可提供約600個宿位。政府會視乎推售沙田小瀝源用地的

市場反應，考慮是否及時推出啟德及東涌東用地。甯漢豪表示，政府未打算訂立宿位數量具體指標，或將每年宿位的供應量與放寬非本地生限額的新增學生數量掛鉤。

業內人士指出，儘管政策拆牆鬆綁吸引市場參與興建，但與學生流入的速度比較，宿位供應難以追上需求步伐，更何況目前已出現短缺，未來缺口將會更大。仲量聯行估計25/26年度全港學生床位短缺約為76300個，到29/30學年缺口將倍增至約147200個。世邦魏理仕估計，目前宿位短缺達5萬個，到2030年缺口預期將擴大至8萬個。

市場商機料吸引海內外資金

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵指出，政府由2026/27學年起，將資助院校自資非本地生的招生上限，由相等於本地學額的40%提高至50%，進一步推高宿位需求。該行推算27/28學年教資會資助大學和私人市場供應約有6.5萬個宿位，短缺仍超過10萬個，供需失衡依然明顯。發展局今年初就3幅用地邀請市場提交意向書，共收到22份，主要來自地產發展商及學生宿舍營運商，反映市場對這類用地興趣濃厚。在政策支持及供應持續短缺下，預料學生宿舍市場將繼續吸引本地及海外發展商、營運商和投資者參與。



▲恒生大學與富豪酒店攜手推出學生住宿計劃。 大公報記者何嘉駿攝

何謂「城中學舍計劃」

話你知

為鞏固香港作為國際專上教育樞紐的地位，行政長官於2024年施政報告宣布，發展局將聯同教育局推出先導計劃，就發展管制程序拆牆鬆綁，鼓勵市場把商廈改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位供應。教育局與發展局於2025年共同推出該計劃，同年施政報告宣布擴展至涵蓋新建的學生宿舍。

土地行政方面，大部分列明作非工業用途的地契，可在毋須改契或補地價的情況下作學生宿舍之用。如要

改契的個案，將由地政總署評估補地價金額。建築物制度方面，計劃下改裝而成的學生宿舍，在計算地積比率及上蓋面積時，將被視為非住用樓宇，例如酒店或商廈原有總樓面面積可獲保留，而酒店改裝成學生宿舍毋須進行任何規劃程序。

另外，新建宿舍項目和改裝項目，分別須於54個月或18個月內完成，而宿舍內的房間不得「賣散」。另外，發展商或營辦商應確保宿舍項目日後的營運，符合相關的法定和行政要求，包括天然照明、通風標準等。



▲香港都會大學首間學生宿舍「MU88」8月開幕，屬特區政府「城中學舍計劃」下首批完成改裝的學生宿舍項目。 大公報記者麥潤田攝

◀「MU88」合共約255間房，提供約430個宿位，項目於2026至27學年起投入服務。
大公報記者 麥潤田攝

沙田小瀝源學生宿舍地資料

地點	源順圍與源康街交界
地段	沙田市地段624號
地盤面積	11840方呎
可建樓面	107640方呎
單位與宿位數目	600個
估值	4.3億至5.4億元



▲本季推售的沙田小瀝源用地，可提供約600個宿位。 資料圖片

院校多措並舉 紓緩供應不足

【大公報訊】記者湯嘉平報道：

面對非本地生持續增加、宿位供不應求的壓力，香港八大資助大學近年從長遠基建、中期校外宿位，以至短期宿位調配、租務支援服務，推出一系列措施。不過受土地、規劃、成本、租約年期等限制，這些措施大多只能起到紓緩作用，難以從根本上解決問題。

在長遠供應方面，各大院校積極申請教資會宿舍貸款計劃、宿舍發展基金，推動校內及政府批地的永久宿舍項目。政府宿舍發展基金合共支持15個宿舍項目，目標新增約13500個宿位，多個院校項目陸續分階段入伙。香港中文大學是宿舍需求壓力最大的院校之一，除校園內擴建，中大在白石角一幅政府預留用地興建學生宿舍，項目可提供超過1200個宿位。與此同時，中大持續推行「輪宿制」，騰出床位讓更多新生輪流申請；分配機制上，明確將首次來港的非本地新生列為最高優先組別。香港理工大學何文田及九龍塘兩個宿舍項目，合共可提供近2900個宿位，分階段推進。香港大學其中一個重點宿

舍項目為薄扶林沙宣道宿舍，新增過千宿位。

租用商廈 營辦校外舍堂

在新宿舍落成前，租用商業樓宇營辦校外舍堂，是近年各大院校最主要的短期增量手段。院校主動在市場物色符合消防、樓宇安全要求的整幢大廈或樓層，以院校名義簽長租約、改裝成宿舍，由校方學生事務部直接管理，收費參考校內宿舍水平。城市大學在元朗租用商業大廈設立校外學生舍堂，提供數百個宿位；香港浸會大學同樣依賴校外舍堂作補充，在沙田火炭區租用樓宇設置校外宿舍。

除向外租樓，各大學都重新檢視、優化存量宿位的分配規則，在現有資源上「挖潛」。香港科技大學宿舍供應相對充裕，但隨着近年非本地生收生擴張，壓力亦逐步上升。科大的做法是區分研究型研究生與修課式碩士，研究型硕博生較高機會獲得宿位；修課碩士宿位名額有限，主要靠抽籤。嶺南大學作為以住宿為特色的院校，一直以「全宿」為目標，但目前全宿壓力加大。

今年主要酒店改建宿舍交易一覽

物業	成交金額	買家／投資財團	改建規劃與指標
灣仔218Apartment	約2.8億元	京東集團	提供59間房，平均每間收購價約475萬元
油麻地香港海景絲麗酒店	7.5億元	京東集團	預計改建為提供399個床位的學生宿舍
九龍城富豪東方酒店	約15.18億元	中原投資	預期改造成專用學生公寓，回報率約6%
葵涌悅品酒店·荃灣	9.53億元	華潤隆地	平均每間房作價163萬元，預期提供逾900個宿位
北角M1酒店	1.83億元	市場買家	較原本放售意向價低約21%，計劃發展為學生宿舍

逸里1號首推50伙 502萬入場

【大公報訊】九龍新盤戰越演越烈，再有新盤加入戰團。恒地（00012）旗下份屬旺角利奧坊第6期的逸里1號，首推50伙，折實平均呎價20348元，屬貼市價，折實入場近502萬元，周末收票可望下周發售。

周末收票 下周發售

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，首張價單涉及50伙，包括24伙1房及26伙2房，實用面積273至393方呎。即供直減樓價折扣6%，折實501.86萬至893.84萬元，折實呎價17988至22816元，折實平均呎價20348元。1房入場單位為5樓F室，實用面積279方呎，折實呎價及售價同為全批最低。

韓家輝指，是次開價參考同系列第5期利奧坊，首隅，考慮到項目已屆

現樓，直言比心目中價格有約3%折讓。示範單位今日（29日）對外開放，周末正式收票，預計11月初開售。

翻查資料，利奧坊系列第5期利奧坊，首隅於2024年3月推售，首批折實平均呎價18888元，今期相隔逾兩年半，貴約7.7%。而再對上一期、第4期利奧坊，壹隅則於2022年推售，當時首批折實均價23928元，反映今期仍較高位回落約15%。

另據中原提供資料顯示，利奧坊系列各期數現時二手平均呎價，由曉岸19691元至曦岸的近2.2萬元，逸里1號屬貼市價。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，首項首批訂價比同系列二手呎價約2.1萬元略低，主打1及2房小型單位為主，樓花期僅約3個月，擁現樓概念，屬吸引水平，料可



▲韓家輝（左）表示，逸里1號可望於下周發售。 受訪者供圖

吸引大批投資收租客及上車客進駐。美聯物業高級董事布少明表示，項目首張價單訂價具吸引力，訂價較同系列目前二手呎價約2.1萬元略低，故預料項目備受各類買家追捧，銷情理想。

樓價指數連升兩月 今年累漲7%

【大公報訊】差餉物業估價署公布最新的私人住宅售價指數顯示，9月份指數報320.8點，在7月回落後，連續反彈兩個月，令第3季僅微跌約0.8%。該指數今年上半年升幅達7.94%，因第3季回落之故，令首3季升幅略減至約7.08%。

至於各類單位的售價指數，除實用面積小於431方呎的A類小型單位連續兩月未錄升跌外，其餘4類於上月錄約0.19%至0.9%升幅。而今年第3季整體售價指數轉跌，主要受實用面積小於1076方呎的3類單位樓價回落所拖累；第3季A類單位指數跌0.84%；實用面積431至753方呎B類單位跌1.08%；實用面積753至1076方呎C類單位跌約0.71%。雖實用面積1076至1722方呎D類單位及10722方呎以上E類單位的第3季指數仍保持升勢，各錄1.03%及

1.09%，但難扭整體跌勢。

租金指數再創新高

高力香港項目發展策劃高級董事梁鎮峰表示，近期住宅市場整體氣氛持續改善，一手市場保持一定銷售動力，反映買家入市信心逐步回升。較早前土地市場的表現亦釋出正面信號，發展商願意積極參與優質地皮的競投，反映業界對住宅市場的中長線前景及發展價值仍具信心。預計全年樓價升幅約8%至10%，明年樓價再上升約3%至6%。

此外，私人住宅租金指數仍然保持升勢，且已連續11個月刷新紀錄，上月報212.2點，按月再升0.47%。除B類中小型單位租金表現略遜，上月只升0.28%外，其餘4類單位的按月升幅由0.61%至1.26%不等，跑贏大市。