院校宿位供不應求 留學生瞄準周邊屋苑

學區私宅租金飆兩成 本地租戶承壓

學舍問題追蹤②

施政報告與香港第一個五年規劃提及打造「留學香港」品牌，然而院校宿位供應不求，加上留學生及專才持續湧港，帶來龐大住屋需求，推動私樓租金迭創新高，大學校區私人屋苑租金一年飆升一至兩成已非新鮮事。

本地租客為求覓得安樂窩，不惜仿效內地生預付一年租金搶租盤，藉此博取業主好感減租，也有租客被業主大幅加租，最終選擇上車置業。

大公報記者 林惠芳

市場租賃需求殷切，本港私宅租金迭創歷史新高，據差餉物業估價署最新數字顯示，今年9月份私人住宅租金指數報212.2點，按月升0.47%，再創歷史新高。租金指數已連升11個月共漲6.15%，自2024年12月起更連續22個月持平或上升，累積升幅多達10.58%。

內地生來港租樓愈住愈豪，鄰近香港大學的西半山寶翠園，有兩房單位獲一名剛來港升學的內地生追價500元、以每月高達4.6萬元承租。

尚臻物業營運總監黃國然表示，上述租賃成交單位為寶翠園3座中高層A室，實用面積750方呎，兩房一套間隔，業主原叫租4.55萬元，舊租客剛遷出，隨即吸引數柃客包括外籍客及內地生等洽租，最終獲一名剛升讀港大一年級的內地生追價至4.6萬元承租，並預繳一年租金，涉及租金達55.2萬元，實用呎租61.3元。黃國然表示，單位上手租客為本地家庭，去年月租3.8萬元，業主現大幅加租8000元租予內地生，加幅達21%，按其2007年買入價682萬元計算，租金回報近8.1厘。

本地客付一年租金搶盤

鄰近嶺南大學的屯門私樓亦成為內地生目標，導致租金急速增長，有本地客不惜仿效內地生，預付一年租金以爭取減租。祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門豐景園3座高層7室兩房戶，實用面積342方呎，獲一名本地客洽租，由於租客願意預繳一年租金，成功獲業主減租1000元，以每月1.2萬元租出，減幅約7.7%，實用呎租35.1元。他表示，由於本地客大多數有穩定的收入，能夠提供入息證明，一般無須預付一年租金搶盤，惟租金近年升勢轉快，為了增強議租能力，本地客一炮過預付一年租金的比例有所增加，相關個案對比去年上升約5%。

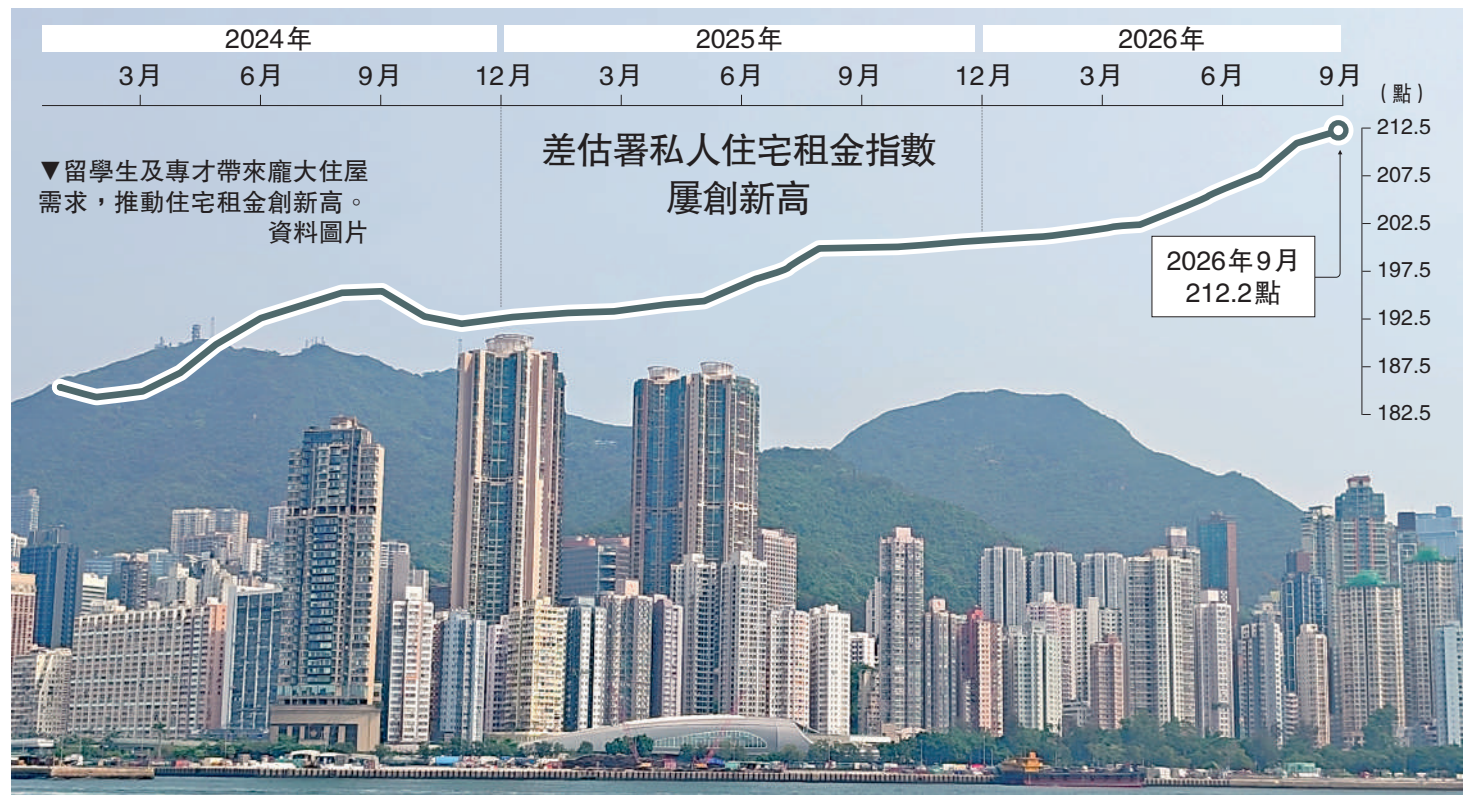
另外，利嘉閣地產首席聯席董事黃靜顏表示，粉嶺逸峯連天台四房套特色戶，實用面積973方呎，連371方呎天台及96方呎平台，業主以3萬元放租，吸引商人洽租，由於願以「年付」方式交租，獲業主減租1000元，以每月2.9萬元承租上址，實用呎租29.8元，減幅約3.3%。

市區私樓租金高企，有租客寧願遷入離島。香港置業分區董事熊建明表示，馬灣珀麗灣3期19座極高層兩房單位，實用面積532方呎，連露台，享青馬大橋及汀九橋維港海景，業主叫租1.98萬元，獲租客零議價承租，實用呎租37.2元。據了解，業主於2018年以710萬元購入物業，租金回報約3.4厘。

憂年年加租 決定買樓上車

租金不斷破頂，業主瘋狂加租，有租客索性置業上車。中原地產高級分區營業經理林恩信表示，在租金上升壓力下，不少租客轉租為買，如荃灣縉庭山2座低層D室，實用面積622方呎，屬兩房加儲物房間隔，減價30萬元，以720萬元成交，實用呎價11576元。

林恩信指出，買家為剛取得香港永久居民身份的內地來港人士，之前在外區租樓，但租金年年上調，有感替別人供樓不如自己供樓更實際，遂決定由租轉買。



▼留學生及專才帶來龐大住屋需求，推動住宅租金創新高。資料圖片

最新高價租賃個案

單位	實用面積（方呎）	間隔	月租（元）	實用呎租（元）	備註
元朗Grand YOHO第2座高層F室	616	三房	25500	41.4	較1年前舊租上調3500元或16%
西半山寶翠園3座中高層A室	750	兩房	46000	61.3	較1年前舊租上調8000元或21%
荃灣映日灣3座極低層連平台戶	218	開放式	15800	72.5	呎租創屋苑新高
西半山CAINE HILL極低層連平台戶	251	一房	27000	107.6	呎租創該廈新高
將軍澳海翩滙3座低層H室	271	開放式	19000	70.1	呎租創屋苑新高

酒店改裝學舍成本低 吸引投資者

需求殷切

為應對學生宿舍需求，特區政府去年推出「城中學舍計劃」，具改裝潛力的酒店吸引商家競逐，令學生宿舍產業持續升溫。去年已進軍本地學生宿位市場的中原集團旗下中原投資，今年再下一城，以15.18億元奪得九龍城富豪東方酒店；內地電商巨頭京東集團亦首次染指學生宿舍，以7.5億元購入油麻地酒店物業。

據發展局披露，「城中學舍計劃」申請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，當中包括將現有酒店全幢或部分改裝成學生宿舍。

星資23億購上環酒店最矚目

由於酒店具備現成房間與獨立衞浴，若改裝為學生宿舍，可省去大量審批及改建時間，改裝成本亦較商廈低。近年全幢酒店交易如雨後春筍，當中以上環德輔道西28號宜必思酒店（ibis）全幢最矚目，酒店樓高33層，於2012年落成，總面積約22萬方呎，獲業務遍及全球40多個國家的新加坡財團凱德集團斥資23億元購入，計劃改裝成學生公寓，由於物業鄰近香港大學，反映外資亦把握來港留學生的龐大住宿商機。據了解，酒店將於12月上旬結業，並進行翻新，改建成學生宿舍。

中原床位三年內增至6000個

去年已進軍本地學生宿位市場的中原投資，繼買入尖沙咀珀薈酒店及西半山般咸軒改裝後，今年3月再加碼入市，以15.18億元向富豪產業信託購入九龍城富豪東方酒店，總樓面約24.3萬方呎，涉494間客房，改裝成學生公寓後料提供約1500個床位，總投資額料約20億元，反映中原投資放眼香港專上教育樞紐的龐大非本地生需求。

中原投資總裁葉明慧透露，目前旗下擁有3個學生公寓項目，預計提供約1900個學生床位，包括西半山般咸道38C號「一步居38」提供155個床位；尖沙咀漆咸道南「一步居117」提供121個床位；以及九龍城沙浦道30至38號「一匯居・啟德」，項目第1期提供逾600至700個床位，公司目標在未來3年將床位數目提升至6000個。

另外，內地電商巨頭京東集團近年相繼買入本港寫字樓及物流基地，早前更染指學生宿舍，以7.5億元購入油麻地上海街268號香港海景絲麗酒店，物業將於下半年全面轉換成學生宿舍，酒店樓高19層，早於1994開業，總建築面積約65284方呎。

鄰近理工大學的尖沙咀天文台圍寶軒酒店，成為「梳化大王」、敏華控股創辦人黃敏利的囊中物，他透過私人投資公司以約3.4億元購入這幢樓高23層的酒店，計劃改造成學生宿舍，以應付學生住宿需求。


▲中原投資擁有3個學生公寓項目，其中「一步居38」提供155個床位。 中原投資旗下壹社官網

近年酒店及商廈全幢買賣

物業	總建築面積（方呎）	成交價（約／億元）	買家
西環干諾道西138號The Connaught全幢	41705	4.400	—
上環皇后大道中299號商廈	94500	6.114	利盛集團
大角咀必發道100號One Bedford Place	184041	7.490	新加坡公司偉合控股
油麻地上海街268號香港海景絲麗酒店	65284	7.500	京東集團
九龍城沙浦道富豪東方酒店	243000	15.180	中原投資

留學生欠入息證明 付年租增業主信心

話你知

大批留學生湧港，鄰近大學校區的租盤爭崩頭，留學生為增加租屋競爭力，普遍願意預付一年租金，以博取業主「歡心」，務求增加成功率。業界人士提醒，一筆過繳付大額租金有潛在風險，若業主個人資金有問題斷供物業，被銀行收樓，租客要取回餘下租金或較困難。

代理解釋，內地生缺乏入息證明，為成功搶租心儀單位，他們會預繳一年租金以增加勝算，在業主角度，可以提早收取一年租金，不僅免卻「租霸」風險，資金更可調動作其他投資用途。

雖然預繳一年租金可以增加競爭力，甚至獲得業主減租，不過，預付租金仍有潛在風險。代理補充說，假如承租的單位尚有按揭供款，業主因個人資金周轉問題而斷供，單位最終被銀行收樓，租客追回預先繳付的租金會有一定困難。

此外，一次過預付大額租金後，留學生若因個人理由中途退學，申請退租，萬一與業主發生租賃糾紛，要取回餘下租金也有一定難度。

在港留學成本 遠低英國

吸引力強

若比較香港、新加坡、英國的留學成本，整體而言，英國的留學成本最昂貴，香港與新加坡相若，但要因應修讀學科（如商科、醫科）與生活方式而定。

如修讀本科，即學士學位課程，香港的學士學位普遍4年，新加坡的榮譽學位亦為4年，英國一般則需要3年。

本科生學費方面，若入讀香港八大院校，以2024至2025年為例，每年約42100港元（已計及政府資助）。新加坡每年折合約10萬至25萬港元（部分由政府津貼，亦視乎文商科、理工醫或不同公立大學而定）。

英國學費則最貴，國際本科生學費一般每年約12萬至49萬港元；若修讀獸醫、醫學、高排名院校或特定商科、實驗室理科課程，學費部分可達42萬港元以上。

若是碩士課程，香港、新加坡和英國的授課型碩士學位課程一般只一年。基本學費方面，碩士課程比學位課程為高，香港一般科系（人文、社會科學、理工等）每年學費約10萬至20萬港元，而商科及熱門專業（MBA、金融、會計等）每年約20萬至40萬港元或以上。而在港生活費，視乎租屋與個人開銷，一年需6萬至12萬港元。

新加坡的公立大學授課型碩士，每年學費約15萬至35萬港元，私立大學或MBA則更貴。至於生活費，若連住宿約6萬至12萬港元。

英國碩士學費約每年1.7萬至2.8萬英鎊（約17.9萬至29萬港元），商學院、MBA及頂尖名校科系則要約2.5萬至4.5萬英鎊以上（約26萬至47萬港元）。

生活費方面，倫敦與非倫敦地區差異大，一年約需1.3萬至1.65萬英鎊（約13.7萬至17萬港元）。



▶在港入讀大學的留學成本與新加坡相近，遠低於英國。 大公報記者林良堅攝

大單位租金九個月升8.8%跑贏

後市看俏

租金持續攀升，受惠於高收入專才租賃增加，今年大型單位租金追落後，首9個月升幅達8.8%，跑贏中小型住宅。隨着本港學生宿位持續供不應求，業界預期，今年私樓租金有望創9年來最強升勢。

美聯物業分析師岑頌謙指出，差估署最新公布的9月份私人住宅租金指數按月再升0.47%，連升11個月；雖然租務旺季已屆尾聲，按月升幅亦見收窄，但持續有外來人才來港，為本地租務市場帶來新增需求，令租金獲得支持。

值得留意的是，大型單位租金指數於今年首9個月累積升幅約8.8%，較同期中小型單位升約5.7%為高。岑頌謙認為，高收入專才較傾向入住大單位，以及留學生合租，令大型單位租務需求持續增加，帶動該類物業的租金升幅更顯著。若租務需求保持活躍，預料大型單位在租金上的理想表現有望延續。

業界料今年整體租金漲逾7%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年10月份中原城市租金指數CRI最新報138.72點，按月上升0.38%。雖然暑期租賃旺季結束，但住宅租賃需求依然強勁，加上租盤持續短缺，帶動租金持續向上。事實上，租金指數CRI進一步突破今年8月138.59點高位，再創歷史新高，今年內指數已經八度破頂，今年首10個月CRI累計上升7.05%，相信短期內租金繼續於高位徘徊，預期全年升幅約7%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮預計，在高才專才持續流入下，今年第四季租金可穩步再升約1.3%，全年整體私宅租金看升逾7%，有機會創自2018年以來的9年最強升勢。