本地租屋昂貴質素參差 存安全隱憂

港院校一宿難求 留學生深圳覓居

學舍問題追蹤③

香港擁有五所世界百強大學，為全球百強大學最密集的唯一城市，近年憑藉優質高教資源，吸引大批非本地生來港升學。惟本港寸金尺土，各大專院校持續擴招，學生宿位供應嚴重不足，住宿缺口持續擴大，成為非本地生留港求學的最大困擾。有機構統計，現時全港學生宿位短缺約5萬至7.6萬個，預計2030年缺口將增至15萬個。學界認為，住宿配套跟不上招生規模，會大幅削減香港留學的吸引力。

不少非本地生因無校內宿位，被迫高價外租舊式民居、劏房，亦有大批學生北上深圳租住，每日跨境通勤上課，「留學香港」淪為「流浪香港」。學生期望政府盡快推出一籃子解決方案，完善住宿配套，提升非本地生求學體驗，感受留學香港的魅力。

大公報記者　盛德文（文、圖）



◀留學生來港首年能入住學校宿舍，但第二年起或要自行解決租屋問題。



▲來港留學生越來越多，學生宿舍遠遠趕不上需求。　資料圖片

八所大學學生及宿位數據*

大　學	學生人數	宿位數
香港大學	約45,300人	約8,700個
香港中文大學	約37,000人	約10,600個
香港科技大學	約22,000人	約7,500個
香港理工大學	約34,200人	約4,600個
香港城市大學	逾23,000人	約6,100個
香港浸會大學	逾13,000人	約4,000個
香港嶺南大學	約8,300人	約2,600個
香港教育大學	約18,700人	約2,200個
合　計	約20.2萬人	約4.6萬個

備註：*學生人數及宿位數來自校方最新統計，學生包括本科生及研究生，而教大學生人數包括修讀專業進修課程人士



▶《大公報》在今年八月報道來港留學內地生在港租屋遇到貨不對辦情況，引起社會廣泛關注。

《大公報》揭網上租房貨不對辦

港漂生繳20萬換來清水樓

欠缺保障

《大公報》早前調查發現，部分來港升學的內地生透過網上平台預訂學生公寓，面對房源難以實地核實、預繳大額租金卻未能如期入住等問題，反映租屋陷阱已成為非本地學生來港留學需要面對的一大難題。

報道涉及至少三名受影響學生，其中一名準備入讀港大碩士課程的內地生，原擬透過網上中介預訂一處學生公寓，卻被告知房源已滿，中介隨即推銷同一出租方提供的周邊房間，聲稱裝修標準與原先公寓完全一致，並不斷強調房源緊張。事主最終在未取得房間實景照片或影片的情況下簽約，預繳十二個月租金及兩個月按金，合共逾20萬元，惟出租方其後多次延遲交樓。事主最終雖取回租金，仍因手續費及匯率差損失逾5000元人民幣，並須臨時另覓住所。另一名透過同一平台簽約的學生，合約總額近20萬元，臨近入住才發現單位仍是未裝修的「清水樓」，缺乏傢具及水電等基本配套。

偽造租約 收款即失聯

相關案例並非單一個案，警方今年10月公布搗破一個針對來港學生及專才的租房詐騙集團，涉及9宗案件，受害人合共損失約104萬元，五人被捕。警方表示，集團透過內地社交平台刊登虛假租盤廣告，安排成員冒充地產經紀，部分個案更有持牌地產代理陪同看樓，藉此降低受害人戒心；部分受害人更未有親身來港看樓，僅憑網上影片便簽約付款。騙徒其後利用偽造租約，要求預繳三個月至一年按金及租金，收款後便失去聯絡。

大公報記者　柯慕蓉



◀曾有來港學生已預交一年租金，但在疫情期間被二房東逼遷。　資料圖片



▲賀同學直言，香港租房價貴，近校園的價格由5000元到1萬不等。



▲理大就讀一年班的李同學（左）和傅同學，坦言已感到明年住宿的憂慮和壓力，如未能抽到宿位，打算到深圳合租。



▲三名非本地生，謝同學（左）、萬同學（中）和姚同學，計劃在香港升讀碩士課程，已開始出外找宿位。

香港理工大學現有逾4600個宿位，近年每年錄取近2萬名全日制學生。目前，全校本地生與非本地生有近8萬人，宿位競爭極為激烈。校方規定，本地本科生四年校園生活最少可獲一年住宿，非本地本科生保障首年宿位，後續需自行租房，校方僅提供住宿資訊參考，而所有授課式碩士生均不獲宿位分配。

四人租三房一廳 一人當「廳長」

就讀理大碩士的非本地生彭小姐坦言，因不獲宿位安排，只能在校外租屋。她與三名同學於紅磡合租住三房一廳單位，月租2.9萬元，四人分攤租金，其中一人需住客廳當「廳長」。她表示，身邊不少同學的租住質素非常參差，有的甚至租劏房，私人租房因缺乏集中管理，存在環境、安全多重隱憂。她期盼校方加快增建學生公寓，以規範化管理改善住宿環境，「宿舍越多越好，對同學會有更好的體驗。」

三名畢業於理大、目前分別在港大和中大修讀碩士課程的非本地生，回想起當初四處搵房都不約而同地表示的確感到十分困擾。正在港大讀碩士的謝同學表示，在理大四年本科課程，僅首年獲學校宿位，自大二起就要自行外租，先後住過酒店式公寓，再與同學合租民居單位，至大四時，再搬到深圳羅湖，每天港深通勤上課。他們表示，因人生路不熟，當時都擔心在網上找房遇到二房東或黑中介，確有不少焦慮。現時他與另外兩名同學在堅尼地城以2.7萬元合租單位。

兩名就讀理大一年級的李小姐和傅小姐表示，雖首年獲宿位；惟大二時，宿舍申請難度急升，坦言感到擔心，下學年後會開始留意處理租屋的事。由於紅磡的劏房月租都要6000元，到時可能會與同學到深圳夾租，通勤回港上課。

在城市大學攻讀博士首年的非本地生賀小姐表示，首年獲校方分配學校宿舍，但第二年起難獲保證，要自行解決租屋問題，一來在外租屋的租金貴，二來未必如學校宿位好，都頗為惆悵。她表示，身邊有不少非本地碩士生因不獲宿位安排，大都選擇在深圳口岸租屋。她又表示，本地租房價格差異很大，房源由約5000、6000元劏房到1萬多元的公寓不等。價格偏低的單位，居住條件普遍不理想，遠不及學校宿舍，更可能影響讀書學習的狀態。

跨境通勤一周課程壓縮三天

在城大讀碩士、借住親友家中的曾小姐，亦是不獲宿位的非本地生。她表示學校宿位的供需差距非常大，大部分非本地生都是在外合租單位，因香港的居住空間狹小且貴租，一般都是跑到深圳租住，「深圳租平且居住條件都要比香港要好」、「代價是通勤耗時，為減少往返次數，大家把一周課程壓縮集中在兩三天上」。

另兩名在城大讀大二的非本地女同學表示，目前雖有校舍，但大三就要自行在外租屋。兩人坦言，想到要離校租房，內心會有點擔心與壓力。

另兩名同樣在城大讀碩士的非本地男生指，因香港租貴且課程僅讀一年，一開始便沒有打算在香港租屋，而是選擇在深圳羅湖與同學合租，單位設有兩房一廳，每人月租僅3000元人民幣，「遠比香港租屋性價比要高，縱使要花時間通勤，仍然划算」。

議員倡北都大學城增宿位供應



▲現時全港學生宿位短缺約5萬至7.6萬個，預計2030年缺口將增至15萬個。來港留學生期望特區政府能完善住宿配套。

未雨綢繆

香港擴大非本地生招生規模，學生住宿配套需求隨之增加。立法會議員梁文廣指出，《長遠房屋策略》最新周年進度報告亦推算，未來十年非本地學生的房屋需求較上一期估算增加逾四成，部分院校即使盡量將宿位提供予非本地生，不少學生仍須自行在外租樓。他認為，宿位短缺加上私人住宅租金高昂，或影響外地學生來港升學的意欲，建議由院校協助學生尋找合適租盤，並長遠透過北都大學城增加宿舍供應。

梁文廣表示，2026/27學年起，資助院校非本地生自資就學人數上限，增至相當於本地學額的一半，使到非本地生住宿需求亦隨之上漲。他指出，大學現有宿舍難以在短期內大幅增加，即使安排更多本地生回家居住，將宿位提供予非本地生，仍有院校供不應求，甚至出現三人爭一宿位的情況；而大學周邊私人住宅租金偏高，有學生因而租住涉嫌違規改裝的單位，甚至工廈內的宿舍。

他認為，長遠須在北都大學城的土地規劃中，預留足夠空間興建學生宿舍，以配合香港發展國際專上教育所需。此外，也可研究推出更多土地，供合適機構興建及集中營運學生宿舍，包括沙田、啟德等用地，並研究將市區閒置校舍改建作住宿用途。

短期方面，梁文廣認為，「城中學舍計劃」鼓勵業主將現有商廈改裝成合規學生宿舍，既可活化空置物業，亦有助增加宿位，建議繼續透過優惠政策鼓勵改裝合適酒店、工廈，並研究與啟德青年驛站等現有住宿設施合作。不過，他指出，改裝商廈仍存在限制，宿位供應受商業樓宇市場影響，現時空置率較高吸引業主參與，但若日後市道好轉，業主可能不願繼續提供宿舍，影響供應穩定性；此外，改裝涉及審批和施工，難以在短期內增加宿位，相關時間成本亦可能推高租金，令學生難以負擔。

校方建住宿資料庫助找屋

對於仍須自行租屋的學生，梁文廣建議院校承擔部分地產代理的角色，與業界合作物色及預先審視租盤，建立校外住宿資料庫，協助學生在不同地區尋找合適房源。他認為，校方若能先行把關，可減少學生因不熟悉香港租務市場而誤租違規劏房或居住環境欠佳的單位的情況，為校外住宿提供基本保障。

大公報記者　柯慕蓉

責任編輯：邱家華　美術編輯：賴國良