

內地生來港讀大學增 宿位缺口將達12萬個

近年香港樓市買賣淡靜，樓價下調；不過，另一邊廂，學生公寓則有價有市，據悉有大學以10億元購入整幢酒店作學生宿舍，市場亦掀起一股打造學生公寓熱潮，包括將酒店及住宅樓盤改造。業內人士指出，特區政府積極搶人才，又擴大八大資助大學非本地生學額收生比例至40%，十多萬名已獲批來香港的內地專才，不少更帶同一家大小來港，加上內地學生來香港就讀，刺激本地住宅租務市場；現時樓市及旅遊市場狀況下，將酒店及住宅樓盤改為學生公寓更易招到租客。有國際物業顧問行更預期，2028年學生宿位短缺將達12萬個。

●香港文匯報記者 梁悅琴

中原投資剛於本月9日宣布以1.8億元購入尖沙咀珀善酒店，計劃改裝成學生公寓，提供約150個床位，其總裁葉明慧就預計，項目平均每個月租約8,000元，淨租金回報率可達4厘。她相信，隨着香港的學生人口不斷增加，學生公寓市場將會繼續保持強勁的需求，為投資者帶來更多的機會，他們保守估計未來幾年本港學生公寓市場市值將增長至四萬億元。該公司目標在未來2至3年間投資2,000至3,000個床位。

公寓活動多 吸引力勝合租私樓

事實上，市場兩年來已錄得多宗酒店改裝為學生公寓的例子，美聯物業首席分析師劉嘉輝分析指，本港不少位於旺區的三、四星級酒店，以往主力吸納個人遊旅客，但隨着香港與大灣區的交通變得更加方便，即日來回的旅客增加，三、四星級酒店經營環境的確會有壓力，剛好特區政府擴大八大資助大學非本地生學額收生比例至40%，加上香港有五間大學位列百強大學之內，部分外國大學則收緊海外生收生限額，變相本港吸引到不少內地生來港升讀大學。由於酒店改裝作學生公寓的資金及時間不多，因而吸引一批中小型發展商以至投資者紛紛趁入市買入酒店改裝作學生公寓。

他相信，由於越來越多內地生來港升讀大學，學生公寓的出現可以填補大學學生宿舍宿位不足，加上學生公寓都是由發展商經營為主，會提供不少活動予同學參與，叫座力會比合租一個私人住宅屋苑兩房或三房戶為佳，估計酒店改作學生公寓的趨勢會持續下去。

投資學生宿舍資金 背景多元化

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄浚岷指出，特區政府在2023年施政報告中宣布，提高八大院校非本地生比例上限由20%至40%，加上本地大學宿位供應持續不足，而非本地學生人數更顯著上升，預計租金勢將進一步上漲。這些因素都令學生宿舍投資成為近年投資物業市場的熱門選擇，市場對能改裝為學生宿舍的酒店或全幢住宅大廈興趣甚濃，買家背景亦相當多元化，包括本地投資者、中資公司及外資基金等。

高力本月2日發布《填補學生宿舍缺口：助推香港成為亞洲教育樞紐》報告指，在政府各項政策措施的推動下，以及目前的政治和社會因素，香港的非本地學生人數預計將大幅增加。2018年至2024年期間，香港專上教育機構的非本地學生入學人數的複合年增長率已達到11.6%，在2023/24學年達到7.36萬人，2024/25非本地學生入學人數將達到8萬人，未來幾年仍有望進一步增長。

高力預期，到2028年，香港學生宿舍的總供應量，包括私人及大學教育資助委員會(UGC)資助的宿舍，預期將大約有5.5萬個宿位。然而，考慮到約25%的本地全日制大專生和所有非本地全日制大專生在課程期間都需要住宿，預計到同一年，需求將高達17.5萬個宿位，即有約12萬個學生宿位短缺。

加快商廈改建 助填補供應缺口

報告提及，香港學生宿舍供應短缺將帶來深遠的影響，床位不足推高私人市場租金，對本地居民及海外學生造成壓力，也會限制大學招收海外學生的能力，阻礙香港成為國際教育樞紐的願景。高力估價及諮詢服務主管周若瑜建議，改建未充分利用的辦公和商業空間，尤其是使用率較低的乙級和丙級寫字樓，是一個能在短時間內迅速增加學生宿舍供應的可行方案。同時，政府應加快推出相關政策，允許將這些物業轉換為學生宿舍，尤其可以針對大學附近、缺乏合適住宿的市區。

長遠而言，她建議特區政府參考倫敦、墨爾本等全球教育樞紐的做法，建造「專用學生宿舍」(PBSA)，專用學生宿舍專為學生而設，提供多元化的居住選擇和公共空間，能更有助於學生的學業和身心健康。

學生公寓租金回報達4厘 市區單幢酒店爭相改裝



近年發展商等購入酒店或住宅改裝學生公寓項目

業主	項目	狀況	前身	單位數目	床位數目
宏安地產	新蒲崗日新舍啟德	已啟用	酒店	720個	1,424個
都會大學	紅磡蕪湖街MU88	已啟用	酒店	255個	488個
中原投資(中原集團)	尖沙咀珀善酒店	改裝中	酒店	-	150個(預估)
Y.X資產管理(晶苑)	紅磡新柳街Y36	已啟用	住宅及商業大廈	61個	82個
	長沙灣荔枝角Ease Access酒店	改裝中	酒店	-	-

製表：記者 梁悅琴

4幢酒店已改裝學生公寓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 過去兩年，本港至少有4宗酒店交易，最終改裝為學生公寓。當中最矚目的交易為宏安地產夥拍美資Angelo, Gordon & Co, L.P於2022年以20億元向新世界購入新蒲崗的九龍貝爾特酒店，之後再投資2億元改裝變成學生公寓「日新舍啟德」，提供720間房，合共1,424個宿位，打造成全港最大型私營學生宿舍。其中，都會大學於今年6月項目開始招租時，便大手承租了超過100個宿位。

宏安地產行政總裁鄧灝康指出，日新舍啟德會提供課外活動以至與企業合作提供職場實習機會，讓同學早日適應職場生涯，找到自己喜愛的職業，集團未來會再在八間大專院校周邊，投資其他學生公寓項目，規模料與日新舍啟德相若。

香港都會大學除了大手承租日新舍啟德逾100個宿位外，今年6月亦自行購入紅磡蕪湖街84至102號城木酒店改裝作學生住宿用途，並命名為MU88，據悉成交價約10億元。項目設有255間客房，可供約480人入住。

晶苑投資旗下Y.X於今年中以來短短3個月斥資約3.43億元連購兩物業作學生公寓，當中包括位於紅磡新柳街Y36，涉及82個床位，並於8月正式開放出租。另一項目是位於荔枝角永康街的前旭逸雅捷酒店。首席投資官陳偉文預計，未來一年會在再拓展全新的學生公寓，並希望以智能科技打造安全優質的學生宿舍，並定期提供與職涯就業相關的工作坊，吸引人才留港發展。

大專生宿位供求分析 2024 VS 2028



不願劈價賣樓 至少7個新盤轉賣為租

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 息口高企，買家入市變審慎，發展商賣樓亦變得舉步維艱，眼見租金持續上升，近月來部分發展商變陣將個別現樓新盤轉賣為租，避免劈價賣樓令毛利率受壓，亦有助減少一手樓供應量。據香港文匯報不完全統計，近月來至少有7個現樓新盤把部分單位甚至全幢單位轉賣為租。

恒地紅磡新盤一周租出20伙

近期將物業轉賣為租的，就包括有恒基地產旗下紅磡BAKER CIRCLE DOVER、啟德THE HENLEY III及粉嶺ONE INNOVALE系列早前均推出部分單位招租，其中BAKER CIRCLE DOVER於短短一周已租出20伙，202呎開放式月租1.4萬元，一房月租1.9萬元，一房連儲物房月租2.2萬元，部分一房呎租高見73.3元，主要租客為內地學生。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，預料香港及全球經濟將隨美聯儲減息後而復甦，因此在現階段採取惜售的態度，同時又希望配合到特區政府多方面積極「搶人才」的政策所激發的租務需求，於早前推出部分現樓單位回應市場。他認為，現時資產價值與資產租金走勢背馳，樓價處於低位而租金一直攀升，對投資客而言相當吸引。

同系香港小輪與市建局合作的長沙灣映岸已屆現樓，香港小輪於早前公布的中期業績中亦指出，由於本港租務市場向好，租金回報率上升，映岸部分單位或會用作出租用途，以增加集團之固定收入。映岸提供262伙，實用面積261至573方呎，涵蓋開放式至兩房戶。

PRINCE WESIDENCE全幢招租

除此之外，其士集團位於何文田太子道西

PRINCE WESIDENCE上月中亦決定將全幢58伙放租，至上月底已租出逾一半單位，一房月租約1.6萬至2.3萬元，兩房月租2.66萬至3.6萬元，呎租約51元至69元，並會因應租客要求，部分單位會連傢俬出租。項目涵蓋50個分層單位及8個天台特色戶，一房及兩房戶實用面積329至579平方呎，特色高層兩房至四房戶，面積963至2,528平方呎。

新地位於何文田太子道西PRINCE CENTRAL亦正將其中約22伙推出招租，實用面積266至436平方呎，涵蓋開放式及兩房戶，呎租叫價約70至80元。英皇國際位於中環新盤半山捌號亦將餘下兩成單位改作出租，並計劃保留即將推售的跑馬地宏德街1號住宅項目部分單位作出租。會德豐地產夥信置等合作發展西南九龍維港滙上月亦首推6伙招租，以開放式及一房單位為主，月租約1.68萬元至1.95萬元，呎租約60元起。

憧憬減息利好 The YOHO Hub II原價加推94伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 美聯儲有機會在本周減息，發展商推售新盤開價見回穩。新地夥港鐵合作旗元朗站現樓The YOHO Hub II昨加推94伙，全數位於首度推出的第6座，涵蓋兩房及三三房戶，扣除最高15.5%折扣，折實平均呎價14,338元，與今年4月同盤第8座首批折實平均呎價一樣，屬原價加推，462呎兩房折實入場683.4萬元，折實入場呎價13,008元。

新地副董事總經理雷霆形容，今批單位屬「黃金機會無敵價」，減息周期快將開始，不少人士會利用黃金機會重整資產配置，包括投資者會買樓收租，租樓人士入市置業以改善生活，加上項目租金表現理想，將加強買家入市信心。

涵蓋兩房三房戶 呎價1.3萬起

新地代理執行董事陳漢麟指出，The YOHO Hub II的4號價單包括第6座的34伙兩房及60伙三房，實用面積462至905平方呎，最高折扣15.5%，折實價683.4萬元至1,296.5萬元，折實呎價13,008元至15,603元，整批定價與項目今年4月推出的首張價單相若，屬原價加推，相信可滿足首置客及大家庭買家。今次提供3種付款辦法，當中90天即供付款計劃，最高享有15.5%折扣，亦設有備用一及二按貸款安排及代繳稅項安排，項目現樓示範單位今日對外開放，本周五起收票，很大機會下周發售。

觀塘Bal Residence加推一房戶

另一邊廂，麗新發展夥市區重建局合作發展觀塘恒安街現樓Bal Residence昨亦加推16伙，實用面積338至349平方呎，全屬高層一房戶，麗新發展高級副總裁潘銳民表示，扣除最高20.75%折扣，折實平均呎價15,658元，屬原價加推，折實價514.58萬元至561.09萬元。該盤於本週六發售53伙，包括今批單位。

大鴻輝的西營盤尚逸亦加推22伙，實用面積177至474平方呎，涵蓋開放式至三房戶，扣除5樓C室作抽獎用，其餘21伙折實價469.15萬至1,382.19萬元，折實呎價22,026至29,160元，於週六發售。



●新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理執行董事陳漢麟。