

國際教育樞紐地位吸學生客

港下半年私宅租金看高一線

內地生租樓潮提早至6月 租金升幅約6%至8%

香港積極建設為國際教育樞紐，不僅爭取更多高才來港深造，亦努力向全球推廣以吸引更多青年來港升讀大學，有利於帶動本港的住屋需求。2024/25學年非本地大學生比例放寬至40%，這一舉措加強香港國際高等教育樞紐地位。鑑於本地大學宿位持續不足，特區政府上月提出放寬商廈及酒店改裝作學生宿舍的先導計劃，該計劃於本月中接受申請，但改裝需時未必能趕及本學年應用。隨着來港就讀大學生數量大幅上升，加上各類專才持續來港，暑假租務旺季提早出現，在諸多利好因素帶動下，下半年私宅租金有望破頂。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●香港高校的國際學生比例指標取得94.7分，遠超全球平均分。圖為港大的國際學生。資料圖片

美聯物業住宅部行政總裁布少明向香港文匯報記者表示，由於本學年的非本地學生數目上升，租務旺季提早至6月出現。據美聯「租金走勢圖」，6月份以實用面積計算的私人住宅平均租租約38.3元，按月上升約0.52%，連升5個月，升幅為5個月最大，呎租創近6年新高，並進一步直逼2019年7月紀錄高位，僅相差不足0.1%。他相信，7至8月是租務高峰期，估計單是7至8月租金升幅約2%至3%，尤以鄰近大學區如西營盤、紅磡、沙田、大埔、將軍澳一帶屋苑的租務最受惠，全年整體租金升幅約6%至8%，下半年私宅租金有望破頂。

將軍澳區6月租賃成交急升55%

臨近暑假，有內地生怕遲租會貴，部分新學年將來港升學的內地生已提早部署到香港租樓，帶旺租務成交，亦有業主伺機加租。中原地產關偉豪表示，不少內地生提前預約睇樓作好準備，令將軍澳區6月租賃成交量高達620宗，按月急升55%，更創本年按月新高。其中新都城2期第2座高層B室，實用面積363平方呎，兩房兩廳，以月租1.68萬元租出，呎租46元。新租客為2位內地大學生，睇樓後見單位家電齊全即場決定承租，更一次過付一年租金21,600元。

美聯物業楊浩然表示，大埔天鑽8座低層H室，實用面積525平方呎，兩房戶。據悉，單位原以月租1.9萬元放租，獲內地生洽租後，業主加價1,000元至月租2萬元，並要求租客以年繳形式繳付24萬元，呎價約38元。

內地生零議價預付一年租金租樓

同區大埔白石角University Hill第3座中層B6室，實用面積412平方呎，兩房兩廳，中原地產趙愛蓮表示，兩名內地女學生將於中大升學，見屋苑位置方便，單位亦包括發展商提供之傢具，可省卻一筆入伙費用，議價後以月租1.75萬元承租，呎租約42.5元，並以先付一年租金方式租入單位自住。

中原地產賴作智指出，粉嶺名都第7座中層E室，實用面積399平方呎，兩房兩廳，叫價約14,000元，最終零議價租出，呎租35.1元。新租客為一名來自北京的內地研究生，新學年將於中文大學升學，怕8月來港租樓時較少租盤選擇，亦怕遲租會貴，特意與家人提早來港租樓，見單位位置方便、間隔合用，沒議價即決定以先付一年租金方式租入單位自住，方便上學。

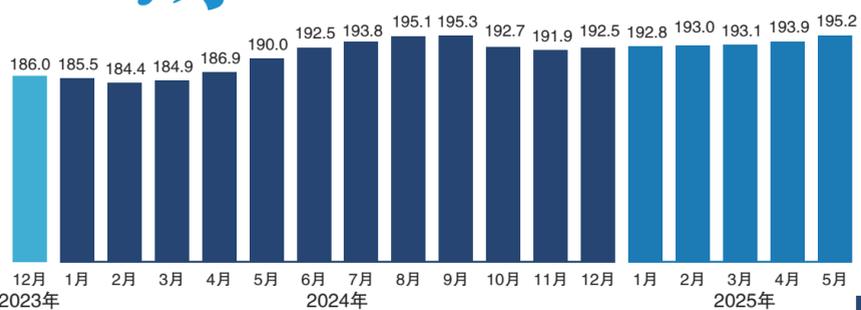


●香港積極建設為國際教育樞紐，吸引內地生及國際生來港升讀大學，帶動本港租屋需求。圖為香港維港兩岸。資料圖片



●專才客亦是租務市場生力軍。圖為民建聯組織高才優才探索香港文化。資料圖片

差估署私人住宅租金指數



消費模式改變 教育機構接連進駐巨舖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府提出打造「留學香港」品牌，除了帶旺私人住宅租務成交外，亦令商舖及商廈租務以至買賣市道受惠，近期本港接連出現大型教育機構進駐核心區巨舖的案列，反映市場需求正逐步轉型。美聯商業首席營業董事麥世強認為，香港作為全球罕見的前百大學排名中佔5席的城市，教育產業發展潛力巨大。這類核心區巨舖轉型為教學設施，既能滿足院校擴張需求，亦能活化物業，讓「留學香港」品牌真正轉化為經濟發展的實質效益，此趨勢將持續，尤其民生及高等教育機構對大面積舖位的需求顯著上升。

去年獲批來港學生簽證/註7.45萬人

金鐘統一中心名都酒樓舖位原業主為聘珍樓香港有限公司，早於1989年持有上述舖位物業，市場消息指，該物業以3.54億元售予科大，擬用作EMBA課程場地，正好呼應政府打造高等教育樞紐的政策方向；而鯉魚涌英皇道長發酒樓舊舖空置多年後，近日以月租約40萬元租予民生幼稚園，該校計劃於明年擴充為新校舍，兩宗交易共通點在於原屬傳統餐飲巨舖，最終由教育機構承接，顯示教育產業正積極吸納核心區優質大面積物業。

麥世強認為，隨着消費模式改變，酒樓業及零售市道調整，教育機構成為巨舖租賃的新動力。這類舖位通常位處交通樞紐，空間寬敞且實用率高，適合學校或培訓中心使用。加上業主願意調整租金預期，促成交易。近年海外及內地學子對赴港升學可謂趨之若鶩，大大刺激本港租務需求及租金表現。根據香港入境處及教資會資料，本港獲批准的學生簽證/註數目正與日俱增，2024年獲批來港學生簽證數字約7.45萬人，連升4年，按年增加約20%，較2020年時約3.53萬人更大幅增長約1.1倍。這一增長趨勢直接帶動了對教育設施的需求擴張。

商廈轉型學生宿舍成新出路

麥世強指出，以金鐘名都為例，這是本身是一棟商業樓宇，雖然目前用途為餐廳，但由於所在樓層屬於零售樓層，因此可以變用途。只要符合相關消防條例即可。此外，由於是低層建築，更容易滿足教育機構的消防要求。他又預料教育機構對巨舖的興趣將「陸續有來」。一方面，家長對優質教育資源的需求未減，私立學校需擴充校園；另一方面，大學推動終身學習課程，需增設社區教學點。他相信未來半年至一年，更多位於住宅區或商業區的閒置巨舖會獲教育機構垂青，尤其若業主提供裝修期免租等優惠，將加速去庫存。

與此同時，商廈轉型學生宿舍成新出路，本港乙級商廈於6月份成為市場焦點，交投呈「量升價跌」，上月錄得10宗指標乙級成交，按月急升約2.333倍，惟乙級售價按月卻下跌約4%，跌幅是自去年11月以來最大。美聯商業董事李鎮龍認為，「量升價跌」反映有乙級業主為加快資金回籠，故願意降價出售物業。此外，亦與發展局上月公布將聯同教育局推出先導計劃，容許酒店、商廈無須任何規劃程序就能改裝成學生宿舍政策有關，相信政策可吸引較多乙級及丙級寫字樓參與，故看好下半年的乙級商廈交投。



●香港科技大學斥資6.5億元購入金鐘統一中心名都酒樓舖位作教學用途。香港文匯報記者梁悅琴攝

細單位租金回報達3.7厘 投資客伺機入市收租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）暑假是租務旺季，加上近月拆息回落，令中小型住宅租金回報率比港元定期存款還要高，重新帶動一批長線投資者入市買樓收租。不少發展商亦紛紛趁勢以現樓形式推售新盤，如新地於屯門NOVO LAND第3A期及嘉里於元朗朗朗峰，期望吸引這批投資者入市收租，以便增加客源，加快去庫存套現，據了解，前者的投資者比例達30%。

中小型住宅租金有望創歷史新高

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，政府各類人才計劃令勞動人口及高收入人士規模稍為回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持，中小型住宅租金升幅將繼續跑贏豪宅，未來幾個月住宅租金走勢保持平穩，今年住宅租金有望再上升3%至5%，創歷史新高。

事實上，本港住宅租金持續上升6個月共1.72%，同期樓價只是止跌回穩，租金回報率持續高企。據差餉物業估價署公布截至今年5月的數字顯示，實用面積431平方呎以下A類細單位回報率回升至3.7厘，

為各類面積單位中最高，按月回升0.1個百分點，較2024年同期上升0.2個百分點，今年以來此類單位已有4個月處於13年以來的高位3.7厘。

大單位租金回報按月變化不大

其餘4類面積單位的租金回報按月變化不大，回報率由2.4至3.2厘，按年升幅由0.1至0.3個百分點。其中，實用面積約431至752平方呎的B類單位，租金回報率約3.2厘，按年漲約0.3個百分點；至於C類單位（實用面積753至1,076平方呎）的租金回報率為2.8厘；D類單位（實用面積1,076至1,721平方呎）的租金回報率為2.6厘；至於E類單位（1,722平方呎或以上）的租金回報率為2.4厘。反映中小型住宅在剛需帶動下，租金回報持續向好。

至於租金走勢方面，據差估署最新資料，今年5月份私樓租金指數報195.2點，按月升約0.67%。按戶型劃分，中小型單位（A、B、C類）租金指數報199.2點，按月升0.7%；大型單位（D、E類）報148.2點，按月升0.61%。

專才客注重校網區 心儀全海景觀

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）除了內地生，專才客亦是租務市場生力軍，他們大部分喜愛鄰近上班地區，如果是一家大小一齊

來香港，則較為注重校網區。祥益地產黃文樂表示，屯門居屋兆軒苑B座高層4室，實用面積407呎，兩房一廳，獲內地專才租

入。由於新租客於機場上班，屯亦隨道開通後，由屯門前往機場的車程大大縮短，而屋苑附近有巴士直達機場亦是其決定租入的主要因素，加上業主願意調整租金，減租200元，遂決定「即睇即租」，以月租9,800元承租單位，呎租24.1元。

利嘉閣地產梁啟豪指出，北角海璇2座中層B室，實用面積約1,423平方呎，四房雙套間隔，新租客為高才通客，心儀單位外望全海景觀，議價後以月租11萬元承租，呎租約77元。



●高才通客以月租11萬元租入北角海璇全海景單位。資料圖片