

首率中央代表團赴藏出席自治區成立 60 周年慶祝活動 習近平：治藏穩藏興藏 抓好穩定發展生態強邊

A5

港交所多賺 39% 創新高

A2

科學高效 AI 智能化輔助練兵

A6

A7

文匯傑出服務獎得獎女生 膺《時代》年度少女

A9

財團熱捧商廈改學舍 高教產業邁向新里程

計劃推出滿月 監管框架確保營運合規



教育促進轉型

香港高等教育高水平發展，配合建設國際教育樞紐的願景，令教育機構的相關配套也成為拉動經濟結構轉型的新動力。透過拆牆鬆綁鼓勵市場把商廈改裝為學生宿舍的城中學舍計劃，折射出傳統商業地產轉向人才發展服務的趨勢。該計劃今日（21日）推出滿一個月，持續引起市場回響，負責的香港特

區政府發展局及教育局回覆香港文匯報指出，該計劃的政策方針是以清晰、易於遵循、合規，且具成本效益框架運作，各發展商／營辦商需要每年提交審核報告，確保改裝的宿舍符合要求。有立法會議員形容計劃是一舉三得，查詢反應熱烈；教育界則指計劃是推進高教產業的關鍵，並可鞏固國際人才高地的地位。

●香港文匯報記者 姜嘉軒

近期校外學生宿舍項目進展

●香港都會大學去年購入紅磡一幢酒店作學生住宿用途，命名為 MU88，本學年起提供約 220 個房間。本月開展改造工程，完成後可提供 430 個床位，校方認為城中學舍計劃容許改裝停車場及後勤辦公室成學生活動空間，對善用宿舍空間有莫大幫助。



一步居

▲中原投資首個學生宿舍項目尖沙咀一步居，117 上周開幕，提供 67 間客房共 121 個宿位，涵蓋一人至三人房，月租 6,335 元起，未正式開幕時已成功租出 98% 宿位。



▲香港大學明德村 3 幢教職員宿舍擬採用建造、營運及移交形式，改裝或重建成現代化學生宿舍，提供 900 至 1,000 個宿位，本周一（18 日）截止日共接獲逾 20 份意向書。



○MU88 宿舍內部。都大圖片



▲恒基地產的大埔住宅項目迎林上月宣布轉賣為租，並獲香港中文大學確認為首棟專為該校學生打造的校外宿舍，房型包括雙人房至四人房，月租 5,335 元起，中大學生可與恒地直接簽約。

就城中學舍計劃的具體運作，發展局及教育局綜合回覆指，會透過計劃支持發展商／營辦商及專上院校，以靈活方式營運，回應市場對學生宿舍的需求，包括可靈活合作及讓不同背景的合資格學生租用。自計劃推出後，當局一直與有興趣參與的發展商／營辦商聯繫並回應查詢，並會繼續提供適切協助，適時檢視計劃的落實情況及成效。

非本地生宿位料缺 7 萬

在監管方面，兩局指計劃下的發展商／營辦商須每年向教育局提交經核證的審核報告，提供學生宿位入住的統計數字，並證明報告期內相關資格準則已予遵從等。事實上，計劃推出一個月以來，雖仍未有合資格學生宿舍名單獲審批發布，但已牽動業界的積極反應，有物業代理主動標榜「受惠於城中學舍計劃」為賣盤特色，亦有院校及發展商近期接連推出多個宿舍相關項目（見附表）。

「現時八大宿位約 4.4 萬個，算上正在興建中的約 5 萬個，當中只有約兩成供非本地生使用。」立法會教育事務委員會主席周文港近日接受香港文匯報訪問時指，目前非本地生人數約 7.9 萬人，加上預計人數會持續增加，預料非本地生宿位缺口未來兩三年或高達 7 萬個。周文港認為，該計劃有三大目標，一方面增

加學生宿位，「在一個安全、符合學習主題、能夠提供群育生活、有足夠支援情況下照顧非本地生的住宿需要。」另因應本港近年商廈過剩的問題，讓合資格的建築物通過改裝後獲得善用，成為本港打造國際高等教育樞紐的重要基礎。此外，因應大量非本地生的居住需要，導致鄰近大學的私宅租金不斷上漲，「而這會為一般本地租戶帶來影響，所以計劃也是希望發揮引流作用，以緩和私樓租金升幅」，他形容整項計劃是一舉三得。

私營性質租金不設限

計劃下的學生宿舍屬自資和私營性質，局方將不會就租金水平設限。「目前大學內的宿舍，普遍約 1 萬元一個學期，即大約四五個月，多數不包水電煤，樓宇質素或較私營差一點，而計劃下的宿舍屬私營，在要收回成本並有盈利前提下，有心理準備會比大學宿舍貴。」據他所知計劃的查詢反應熱烈，相信計劃項目落成量的多寡，會是影響租金價格的關鍵。

高才通人才服務協會創會會長、立法會議員尚海龍認為，住宿是非本地學生一直要面對的痛點和難點問題，以他所知來港學生普遍支持城中學舍計劃，期望計劃能盡快為他們提供「平、靚、正」的住宿空間。不過他亦認為，除了計劃中的商廈及酒店改建，還應再考慮不



▲永義集團拓展學生公寓業務，將紅磡漆咸道北的專才學生公寓森里推出招租。資料圖片

同舉措，如近日香港中文大學和發展商合推的轉賣為租的宿舍嘗試等，只要能穩定發展，價格合理且能保障供應，也值得鼓勵。

助擦亮「留學香港」招牌

香港教育政策關注社主席張民炳認為，提供足夠學生宿位是香港發展成為國際專上教育樞紐的重要基礎，「當前香港傳統優勢產業正面臨挑戰，發展高教產業正適合現時環境。」他表示，香港坐擁五十所世界百強大學，香港大學更是躍升至全球第十一的歷史高位，未來大有機會打入十大，「而且人才和資源靈活變通，一向都是香港的強項」，而計劃正有助未來進一步推廣「留學香港」，發揮優勢。

香港教育政策關注社主席張民炳指出，即使計劃中的宿舍屬私營，但始終絕大多數住戶是學生，可考慮引入扣分制度，個別嚴重行為個案也應交由大學教務委員會處理。他並期望政府設委員會，定期派員巡查宿舍營運，「隨着非本地生人數持續增加，可預見學生宿舍規模愈做愈大，所以更應看緊一些，否則一旦發生意外，或會影響香港高教界的聲譽，往後做再多宣傳都彌補不來。」

港漂生：政府認證自然信心足

香港文匯報訊（記者 姜嘉軒）城中學舍計劃設有專屬網頁，將更新並公布合資格及已獲所需發展許可的學生宿舍名單。多名港漂學生對計劃表示期待，因為目前坊間租務市場不但「房少價高」，初來港的學生也會因不熟悉市況和手續，有機會遭不良中介欺騙，相信該計劃不但提供更多宿位，還因獲政府認證的「頭銜」可確保住宿條件與質素，大大保障了非本地生的安全和利益。

「香港的大學普遍讓本科生校內住宿最少一年，我就讀的香港中大地方最多可住三年，但新學年我已經大四了，所以整個暑假都在煩惱住房問題。」中大港漂學生余佳一接受香港文匯報訪問時指，心儀東鐵沿線的租盤，亦有查詢酒店包月價格，「比較好一點的房，月租約 1.5 萬到 2 萬元不等，酒店價格也有點負擔不起。」他也有考慮過深圳口岸附近租房以跨境上學，目前仍在物色當中。

「居住環境有所保障」

余佳一認為，香港租房訊息未夠透明，加上非本地學生在港人生路不熟，「沒有一個很直接的渠道，讓我們知道哪裏有房租，就只能找中介，有機會遇上收費很高，或被欺騙情況。」他曾聽聞，有學生原與中介談好房間傢俱全包，但簽約後卻全都搬走；亦有朋友所居房間的樓上樓下都是色情場所，感覺治安欠佳。他相信，城中學舍計劃能解決有關問題，「如果是政府或校方負責的計劃，有這名號打出來，我們肯定更加放心！」

嶺南大學港漂畢業生李小姐指出，非本地學生自行租房，或有機會因不了解行情被中介蒙騙，或迫不得已接受較差環境，「如沒有現場看房，只通過照片、視頻信息來判斷，容易有視角扭曲、P 圖等問題」，而且屋苑周邊條件亦未必有清晰說明，只模糊說「交通便利」、「距離某某大學×分鐘」等。至於房內設施一旦失靈，要經中介聯繫房東再處理，往往很花時間。她認為，計劃中的學生宿舍有統一公開監管，讓居住環境有所保障，長遠也能為租務市場作好榜樣，減少劣質居所，幫助非本地學生更好融入及享受香港學習與生活。

本身也是港漂的立法會議員尚海龍表示，過去有非本地生曾遇到假網站、黑中介、假二房東等詐騙，亦有與房東發生金錢糾紛，損失錢財甚或被趕出住所等，城中學舍計劃的政府認證宿位，有望避免學生利益受損，同時可幫助大學解決宿位不足難題，並為商界帶來商機。

教育界倡設扣分制 嚴重違規宿生交校方

香港文匯報訊（記者 姜嘉軒）城中學舍計劃下的學生宿舍，要求學生租戶達九成以上，其餘則容許與合資格院校有關的人員入住。發展局及教育局回覆香港文匯報指，為了確保計劃中的學生宿舍質素和宜居性，會要求必須設有效出入管理，例如透過人面識別系統或門匙卡，才可進入學生宿舍範圍。

立法會教育事務委員會主席周文港表示，計劃中宿舍可租予學生、舍監、訪問學者

等，也未有設男女分層／分棟等安排，管制相對寬鬆。因應過去大學宿舍曾爆出涉風化醜聞或男女生間不當行為，他認為私營學生宿舍的真正消費對象是家長，「家長對子女的安全、品格發展較關心，假如發展商想要做好業務，應當就這些問題作好把關。」他表示，相比現時學生自行在外合租，計劃中的宿位至少可讓家長知悉子女基本狀況而相對安心。惟他指出，當局可考慮在不影響業界靈活發展下推出行政管理指引，予業界參