

科大打造「超級孵化器」
推動港創科轉化浪潮

A2

菲抓捕中國工人
中使館連發七問

A4

建科院兩年推逾 45 創新項目
每年料為業界省 31 億元成本

A6

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2026年8月

17 星期一

丙午年七月初五 十一歲
今日出紙2疊6大張
港字第27890 港售12元

香港文匯網App

香港《文匯報》

讀者
問卷

香港《文匯報》扎根香港，心繫國家，放眼世界，創刊78年來離不開每一位讀者的支持與陪伴。為進一步順應時代發展，貼合讀者需求，持續優化新聞產品和服務，我們誠邀廣大讀者參與問卷調查，並於8月26日之前提交問卷。

為感謝讀者的厚愛，我們備有小禮物以表芹意：完成全部問卷並留下聯繫方式者，將有機會贏取「積極參與獎」，獲贈紀念品；或入選「最佳建議獎」，獲邀參觀報館及參加其他線下活動。

香港《文匯報》編輯部

掃描二維碼
一起答問卷

《床位寓所條例》

條例適用範圍：單位內有12個或以上床位，必須申領牌照，確保符合消防、居住面積等。

結論：學生公寓每個臥室2人至4人住，《床位寓所條例》不適用。

《旅館業條例》

條例適用範圍：租期少於連續28天，但免費招待親友、或慈善機構、員工宿舍、俱樂部/會所會籍住宿等獲豁免。

結論：學生公寓租期以月或年計，超過28天的規定，《旅館業條例》不適用。

《教育條例》

條例適用範圍：處所提供補習、功課輔導等教育服務，而處所內學生人數同一時間達8人或以上，或每日達20人或以上，必須註冊或臨時註冊為學校。

結論：學生公寓提供的補習班，同場只有4名學生，低於《教育條例》8人的規定。

學生公寓避過三大條例規管

來港升學趨低齡化 學生宿位「一位難求」

記者「放蛇」揭小學生隻身赴港 私營公寓消防照顧待改善

編者按

「留學香港」已成為香港的名片，近年更出現留學生低齡化現象，小學也開始湧現留學生，但香港社會除了增加學額，其他配套準備好了嗎？香港文匯報將從宿位、簽證/註、監護權等維度深入透視。



為確保公帑用得其所，特區政府去年修訂資助大學課程學額的資格，包括「高才通」在內獲批來港人才，其子女必須先居港滿兩年，才合資格申請八大及其他專上課程資助學額，2028/29學年起全面實施。隨着政策實施期限逼近，來港升學的人數趨增，香港文匯報調查發現坊間學生公寓如雨後春筍，甚至向未成年小學生提供寄宿服務。記者走訪多間學生公寓，每年宿費直逼20萬港元，不論是臥室容納人數、補習班上課人數等，都「精準地」規避《旅館業條例》、《床位寓所條例》等法例要求，加上職員與學生人數比例嚴重不對稱，學童無成人看管情況下於臥室獨處。教育界及法律界促請特區政府增強法例規管，使私營學生公寓符合消防安全、學童照顧需要，保住「留學香港」金漆招牌。

●香港文匯報記者 須臾

香港文匯報記者日前以家長身份暗訪其中一間位於西環的學生公寓，據街坊透露該公寓早年短暫營運一年，不久後突然停止運作，近日才重新營業。這是一棟20層樓高的單棟大廈，低座四五層是飯堂、活動室及公共設施，高座才是臥室。每層兩間臥室，每間臥室能容納兩名學生。

自稱「老師」接待員緊盯 反覆查證

公寓保安十分森嚴，進入地下大堂前要先核實身份才能通過電子閘口，一名自稱「老師」的接待人員全程緊盯記者並反覆查證，最終才獲准參觀。該名職員表示，由於目前仍放暑假，住戶都回老家，睇樓當天各樓層空無一人。她帶領記者參觀一間位於高層的「示範單位」，這是標準的雙人房，可見同層兩間臥室均設兩張單人床及兩張書桌。職員表示，公寓已營運一年，房間相當搶手，「幾乎全部租出，只剩少量床位待租，你孩子是否已選定香港的學校？要租就盡快了。」

她表示，租客以小學生為主，也有部分中學生，「他們都是就讀香港普通資助學校，父母則在內地工作或做生意，交由我們照顧。」公寓的住宿收費為每月一萬多港元，家屬須預支一年、即20多萬港元費用，公寓會提供校車接送服務，以及星期一至星期五的早餐及晚餐。

記者參觀的其中一個雙人房，設有窗戶及乾濕分離衛浴，空間尚算寬敞，但當查問安全細節時，問題逐一浮現。職員承認臥室長期只有兩名學生獨處，其間沒有成年職員在場，偶然才有保安員巡樓，閉路電視僅覆蓋樓梯及走廊等公共地方，房間內全無閉路電視，亦無任何緊急求助系統。「放心，每五名學生配一名舍監，男女分層而居，僅在食堂及公共空間有交集。」

舍監會否通宵留宿？職員避答

隨後記者表示擔心公寓的風化問題，「雖然男女臥室不同層，但學生仍可以經由樓梯跨層會面。」職員僅稱「有監控」、「未遇過」推諉過去。記者遂問舍監會否在公寓通宵留宿，但職員支吾以對，記者進一步要求與舍監見面，卻遭對方以「舍監不在」為由拒絕，職員強調：「我們的舍監經驗豐富，資歷逾三十年。」

更關鍵的是，申請入住時公寓要求家長簽署監護人委託書，但職員明言機構的「監護人」角色僅是緊急聯絡人，倘學生在香港發生意外需赴醫院接受手術，必須由父母親身到港簽署同意書等法律文件，機構日常僅透過微信群組與家長通報情況。

賓館改裝公寓 聲稱符消防規定

據悉，該公寓由賓館改裝而成，職員聲稱已符合香港消防規定，配備自動灑水及滅火系統。她說：「晚上8時半後實施門禁，地下電子閘屆時會鎖上，只准進入不准離開。倘發生火警，樓下保安員即時開啟門鎖及逃生通道。」然而即使大廈已符合賓館業的消防條例，公寓卻沒有考慮到入住的學生均是未成年，消防安全要求要比一般賓館高，加上門禁、各層緊急疏散安排，又會否增加學生逃生難度？



●一棟20多層樓高的單棟大廈全供來港升學中小學生入住。 香港文匯報記者 攝



●記者參觀的為其中一個雙人房，設有窗戶及乾濕分離衛浴，空間尚算寬敞。 香港文匯報記者 攝



●學生食堂

●學生每天的菜單照片

全棟80宿位幾租罄 家長稱朋友介紹

香港文匯報訊（記者 須臾）「高才通子女需要在港住滿兩年，才合資格申請資助大學學位，今年的高才通子女入住申請激增。」香港文匯報記者走訪另一個學生公寓集團時，職員表示今年生意特別火爆。「放蛇」期間，記者剛巧遇上一名內地家長前來繳交費用，記者以家長身份上前攀談，對方表示自己來自東北，女兒將於今年暑假後來港入讀中四，經朋友推薦選擇該機構。當記者問及該宿舍是否持有營業執照時，對方僅稱：「不清楚，都是朋友介紹來。」

該個學生公寓非常有規模，擁有5棟宿舍，其中3棟專門供中學生入住，其餘兩棟供小學生入住，香港文匯報記者「放蛇」獲安排到供小學生入住的23層高公寓參觀。負責人介紹，一樓至三樓為休閒與公共空間，其餘20層均為宿舍，每層一梯一戶，每戶面積329平方呎，四人一間房，全棟80宿位幾近租罄。

公寓提供「半託管」與「全託管」兩種模式服

務，月費分別為人民幣14,700元及17,500元，兩者皆包含食宿費用，差異在於全託管額外包含課後學業監督及監護人服務，聲稱聘有五六名宿管「老師」，負責人說：「他們均為具教學經驗的內地赴港女教師，多數擁有研究生學歷，且全員持有急救證書及無犯罪紀錄證明。」

監護安排方面，家長須簽署授權文件後，「老師」可代為對接學校、處理日常事務及接收通知，負責人說：「老師會稱是同學的阿姨出席學校家長日。」不過她強調，醫院手術類重大簽字仍須由親屬親自處理，機構僅能陪同。

學生外出不須向老師報備

然而，宿舍雖設有門禁（晚間9時後不得外出），但對外來人員進入並無限制。記者進一步查問：「學生外出不須向老師同意或報備？」負責人回應「不用」。

教育局曾提醒非本地生「慎選合規住宿設施」

香港文匯報訊（記者 須臾）特區政府教育局局長蔡若蓮早前曾提醒非本地生來港升學時要「慎選合規的住宿設施」，她說留意到有關學生宿舍通過內地朋友經常使用的平台如小紅書、微信等，宣傳他們經營的宿舍、宿舍公寓或學生公寓。她說：「大家千萬要留意，如相關住宿設施提供補習、功課輔導等教育服務，而處所內學生人數同一時間達8人或以上，或每日達20人或以上，它必須已根據《教育條例》註冊或臨時註冊為學校，否則就是違法。」

香港法學交流基金會主席、大律師馬恩國接受香港文匯報訪問時指出，本港目前並無針對私營學生公寓而設計的專門發牌與營運監管制度，私營宿舍經營者大多不具備照料及監管未成年人的專業資質，存在安全隱患，建議政府參考現有劏房監管制度，增設專職監管人員配比率，填補安全管理短板。

記者「放蛇」的學生公寓規避所有條例的監管（見表），以《旅館業條例》為例，條例規定任何



●學生公寓所提供的補習班，一般人數不超過8人，以規避《教育條例》規管。 公寓網上圖片處所提供收費住宿，若出租期少於連續28天必須領牌，但學生公寓一般租住至少整個學期，絕對多於28天的領牌門檻。至於《床位寓所條例》僅規管設有12個或以上床位的居住單位，公寓每間臥室入住2人至4人，再次逃過法網。

各條例消防規定

	《床位寓所條例》	《旅館業條例》	《教育條例》
有無耐火結構具備法定的耐火時效（FRR）規定？	有	有	有
有無基本消防裝置規定？如火警警報系統、消防喉轆等？	有	有	有
有無房間或床位禁止明火規定？	有	有	有
有無高度限制？	無	無	有，校舍的任何部分不得高於地面24米（約8層樓）。
有無防煙頭套新制規定？	無	有	無