

港漂生分享踩雷教訓 急尋落腳地致失財數萬

來港求學慎租房
提防假中介二房東

隨著香港特區政府大力打造教育樞紐，來港升學的非本地生人數持續攀升，相關租房市場的需求顯著增加，租房陷阱隨之而生。香港文匯報記者近日分別於線上及線下走訪多個租房平台與地產代理，並訪問多名內地來港留學生，總結當中存在「虛擬睇樓與實物不符」、「二房東違規分租」、「私下承接轉租或須承受前租客責任」等諸多陷阱，更有內地生分享同學誤墮「假中介」租房騙局，白白蒙受數萬港元的經濟損失。新學年將至，多位「過來人」學生及專家一致提醒，來港學子應預留充足時間處理租房事宜，有條件者務必親身到港實地睇樓，並宜做足功課，包括了解本地租務規則及核實中介身份，以減低被抬價、誤導以至受騙的風險。

●香港文匯報記者 吳健怡、黃子龍

▶小紅書充斥大量自稱「轉租」等帖文，真假難以知曉。

手機截圖



租房須注意事項

注意事項	說明	實用建議
勿過度依賴網上睇樓	現時不少平台提供虛擬實境（VR）網上睇樓，但可能與實際空間感落差大，易誤判居住舒適度	務必親身到場視察，實測通風、採光、噪音及實際可使用空間
合約條款事宜	香港租約普遍「一年生約、一年死約」，附加費用（管理費、差餉、水電煤等）易生爭議	所有條款必須白紙黑字寫入租約，列明租金是否全包、各項雜費分擔方式、按金退還條件及維修責任
違規割房與「二房東」風險	「二房東」擅自改動間隔，原業主有權收回物業，次承租人因與業主無直接合約關係，權益不受保障，甚至被逼遷	要求查閱業主授權轉租文件，或直接與原業主簽約
承接舊租客的轉租	雖可節省中介費，但前租客遺留的房屋損壞，業主可能向現任租客追究賠償，責任難以釐清	承接轉租前，務必與業主及前租客三方共同驗樓，拍照存證並簽署交接清單；或直接重新簽訂新租約，避免承擔前人責任
不法地產中介	騙徒假冒中介低價或「免佣」招租，誘騙預付全年租金；或利用短租單位，收取長租全款後失聯	公眾可以透過地監局（EAA）網站內的「牌照目錄」，確認有關人士或公司是否持有有效地產代理或營業員牌照



●遇到自稱中介的人員接洽房源時，首先要核對對方的中介資格。地監局網站截圖

香港文匯報訊（記者 黃子龍、吳健怡）除提防租房騙局外，不少內地生均向香港文匯報記者指出，由於部分學生未必方便多次往返香港，加上近年科技進步，容易令學生傾向依賴「虛擬實境（VR）睇樓」等線上工具代替實地睇樓。直至一切手續辦妥，來港打開房門一刻才驚覺「貨不對辦」。他們提醒，有條件的學生應盡可能來港實地看房，若真的無法安排，就應更加嚴格檢查中介身份，付款環節需保持高度謹慎。

「圖片和視頻會騙人」

來自山西的香港城市大學博士生劉國濤，在港生活兩年，前後搬家三次，他總結出一套香港租

臨近9月開學季，校外租房成為多數內地學生的選擇。香港文匯報記者日前以「內地來港留學的學生」身份，到本港知名租房平台實測搜尋貼近各大專院校的租盤，並致電數位地產代理，對方直言「現在沒什麼盤源，靠近港大、中大及理大周邊的單位大多已被預訂一空。」

網上騙徒錢到手即失聯

不過，記者在內地社交平台小紅書搜尋「香港租房」等關鍵詞，卻發現與現實截然不同的另一面光景，當中充斥大量自稱「房東直租」或「學長學姐轉租」的帖文，亦有不少聲稱「找室友」共住，真真假假一時難以知曉。居住在堅尼地城、即將完成碩士課程的香港大學留學生蔡小姐向香港文匯報記者分享，身邊就有同學遭遇租房詐騙，損失高達數萬港元。回憶起同學的受騙經過，蔡小姐指出，該名同學趕着開學安置住處，僅依靠網絡平台聯繫自稱地產中介的人員，在線上完成溝通後直接轉賬租金與按金。等到轉賬完成後，才得知涉事房屋根本不屬於這名所謂網絡中介管理，騙徒拿到款項之後便立刻失聯。事主其後雖向香港警方報警處理，但款項難以追討，只能自行承擔損失。

時間緊迫亦須實地睇樓

蔡小姐建議有租房需求的新生，應多了解其他內地留學生發布的受騙經歷，

●城內地生Olivia分享自身及身邊同學租房的「踩坑」經歷，她特別警示「二房東」及割房存在的風險。

香港文匯報記者萬霜靈攝



提前了解常見騙局套路。同時，她再三強調，無論時間多緊迫，都一定要親身到房屋現場查看環境、設施等真實狀況，確認房源真實無誤之後，再簽署正式租賃合約以及繳納各項費用。

違規轉租單位最無保障

另一位來自香港城市大學的內地生Olivia，日前亦向記者講述自身及身邊同學租房的「踩坑」經歷。她特別警示「二房東」及割房存在的風險，因不少「二房東」會私自改造房屋，將客廳隔開成新房間甚至床位，然後自稱為「業主」將房間或床位出租，「當原業主發現後，他有權收回物業，而租客因與原業主沒有合約關係，權益不受保障，將面臨被迫臨時搬離的困境」。她身邊有同學正是相關案例的受害者，在租住「二房東」擅自改造的分租房後，被原業主發現及勒令搬走，該同學感嘆處境極為被動。

Olivia又提醒，轉租雖然可以節省中介費用，但存在重大隱患，「前租客造成的房屋損壞，後續或有機會向接手的租客追責。」她又分享曾聽聞過個案，有「二房東」向業主租用物業後，轉租給內地生，並要求預付一年租金，卻沒有向真正的業主繳交租金和水電費用，最終「二房東」失去聯絡，導致涉事學生面臨無處可住、租金無法追回的雙重困境。

談及香港的租房環境，Olivia認為香港相對缺少成體系的官方指引，網絡渠道混雜，詐騙風險高企，希望學校或政府推出帶有官方認證的租房信息平台，科普「避坑」知識，對房源進行背景核查，幫助留學生規避租房騙局。

她又提醒有意來港租房的學子，應提防部分中介經常渲染「房源緊張」的氣氛，中介又會刻意抬高短租價格，建議學子們應加深認識相關租房規則，以及多方對比、冷靜決策。

網上租房陷阱多「房東直租」「免中介費」最危



●香港高才通人才服務協會創會會長尚海龍

資料圖片

香港文匯報訊（記者 吳健怡）香港高才通人才服務協會創會會長尚海龍近日接受香港文匯報訪問時，分享多種常見的租房陷阱或騙案手法，例如有虛假中介在社交平台聲稱免收中介費，誘騙學生預繳全年租金；亦有假冒租務網站及偽造業主授權書的個案。立法會議員梁文廣提醒，雖然本港地產代理監管法規完善，但他再三叮囑學生，切勿輕信未經核實的網上租盤信息，遇有疑問應主動向警方等諮詢及求助，以保障自身權益。

尚海龍表示，針對尚未到港、無法實地察看單位的留學生，騙徒手法層出不窮，尤其要提防所謂「房東直租」、「免中介費」等字句，是網上租房騙案中常見的「誘餌」。至於香港常見的租務矛盾，他認為普遍涉及傢具配置、按金退還及棄置責任三大範疇。

事前須認清按金傢具事宜

他解釋，香港住宅租賃市場普遍採用「交吉」（即不附帶傢具）形式出租，是否提供傢具直接影響租金水平，惟部分租客因不熟悉慣例，容易在簽約時與業主產生誤解。而退租時，業主常以牆壁污漬或輕微磨損為由扣減按金，惟損耗究竟屬原有或租客使用造成，往往難以釐清，成為爭議焦點。此外，不少留學生因只是短期居住而自行購置平價傢具，但租約未有事先約定棄置安排，到退租時往往產生高昂的清運費用，屢屢引發投訴。

宜按月交租保障自己

梁文廣指出，香港具備完備的地產代理規管制度，但市場上仍有個別代理刻意隱瞞單位關鍵信息，甚至出現假冒中介的騙局。他提醒學生租客必須主動核實業主身份、物業狀況、租金及雜費條款，同時盡量避免一次過支付長期租金，優先選擇按月交租，以減低資金損失機會。

針對社交平台湧現的虛假中介信息，他建議政府應聯同地產代理監管局及警方加強執法，尤其針對小紅書等平台上的可疑賬號和假租盤，主動蒐集線索，作下架及封禁處理。

他又期望特區政府持續推動「城中學舍計劃」，鼓勵大學與私營企業合作，提供更多獲政府認證的合資格學生宿舍，從而減少學生在市場上盲目尋盤的機會。



◀▲宿位供不應求下，香港各間大學透過收購物業改建等不同方式增加宿舍單位。圖為都會大學「MU88」學生宿舍。資料圖片

線上睇樓落差大
親自到場最放心

房的實戰經驗。他記得首次租房是通過香港的租房小程序在線上找房，租下了深水埗一間割房，「當時只靠圖片和視頻就決定了，入住後才發現周邊環境非常嘈雜，居住體驗很差。」他笑言，線上睇樓與實際情況落差極大，是不少內地生來港後的第一課。

除「貨不對辦」問題外，劉國濤提醒兩地租房方式與規矩均有不少差異，例如香港房東普遍傾向長租，短租選擇極少，「在內地租房一般不會局限租房的時間，靈活性高很多。」另外一個必須留意的重點是，香港大部分的出租單位均不配備傢具，要租客自行購置。他建議準備來港的學子，應盡量提前三個月至六個月開始為租房作出準備，有條件的最好親自來港實地看房，「圖片和視頻會騙人，但自己的眼睛不會。」

須嚴格檢查中介身份

另一邊廂，港大學生周小姐長期透過實體地產中介物色校外的出租單位。她同樣強調親眼睇樓相當重要：「如果因為距離等原因無法親自到場睇樓，就必須更加嚴格檢查中介身份，付款環節

保持高度謹慎。」她又提醒，遇到自稱中介的人員接洽房源時，首先要核對對方的中介資質編碼，所有信息都能夠透過網上官方渠道查詢，又提醒租金繳納與合約簽署必須同步進行，「千萬不要先繳納費用再等待簽署合約！」

來自四川的港大新生余同學，考慮到香港市區租金成本偏高，選擇居住在深圳，每日跨境往返香港上課。他表示，在學校曾參與一些開學專題講座，了解到大量內地生租房受騙的真實案例。除此之外，他個人也曾收到社交平台的詐騙短訊，對方設法誘導他綁定個人裝置，他一度輸入相關個人資料，幸好最後綁定失敗，並沒有造成財物損失。余同學認為，若新生對房源、中介身份心存疑慮，可直接致電防詐騙熱線，核實相關情況，避免落入圈套。



●城內地生劉國濤來港兩年，從深水埗割房搬到太子整套房，前後搬家三次，總結出一套香港租房的實戰經驗。

香港文匯報記者萬霜靈攝