

又逢開學季 內地生租屋潮啟動

熱門校區屋苑租金推高兩成

新學年即將開始，有地產代理指，內地生租樓潮正在掀起。由於今年來港的內地學生比以往更多，為租務市場注入新動力，一些鄰近大學校區的屋苑租金更升了兩成。

香港商報記者 姚一鶴

今年內地大學畢業生首破千萬，達1076萬人，但受疫情影響，內地經濟增長速度放緩，找工作不容易，所以不少內地大學生選擇繼續升學，又因為疫情，不少原計劃海外升學的內地生轉往香港升學。

今年6月8日，時任教育局局長楊潤雄回覆立會議員狄志遠書面質詢時指出，過去三年(2019/20至2021/22學年)，教資會資助學士學位課程、研究院修課課程及自資專上課程的非本地學生人數不跌反升，非本地學生人數由12249人增至13254人，多了1005人就讀，增幅約8.2%；佔該學年核准公帑資助學士學額總數比例亦由16.6%增至17.9%，當中約六成半為內地學生。

近三月網上查詢租盤內地客增6.8倍

非本地學生數量眾多，香港八大高校，除香港教育大學外，其他高校一般不為授課式碩士研究生課程學生提供宿舍，因而租房成為眾多內地學子來港第一要務。

疫情下大部分內地生未能親自來港睇樓，部分本港地產代理近年便積極拓展網上睇樓服務。據美聯物業數據顯示，去年5月至7月份透過該行網上系統查詢租盤的內地客數目，較2月至4月份急增6.8倍。而美聯促成的內地生租賃個案中，約九成屬遙距承租，即透過網上睇樓或授權形式承租單位，部分個案由查詢至承租僅花數小時。

香港寸土寸金，想住好些就要花高價，但學生大多囊中羞澀。來自成都的張小姐告訴記者：「之前看港劇，發現香港居住條件有限，想要住得舒服價格就很高。聽學姐介紹可以幾人一起合租，租約一起簽名，相對更有保障。」

美聯物業(1200)營業經理何偉雄透露，今年7月份有不少來港升讀香港教育大學的內地生要在大埔租樓，其中三名內地生，零議價以月租2.7萬元承租大埔露輝路嘉豐花園5座中層C室，實用面積930平方呎，呎租約29元。一些內地生喜歡約埋同學一起合租較大單位物業，戲稱「豪宅分租」。

「豪宅分租」減壓力

港漂劉小姐告訴記者，她於2016年來港讀書時，租住在大圍名城三房單位，當時月租2.3萬元，由三人承租，由於空間尚算寬敞，感覺和內地居住環境相差不大。不過，也有內地學生為了分攤租金，甚至把客廳再分租出去，租住的人被叫做「廳長」，隱私相對沒那麼好，但勝在租金實惠不少。

中原地產代理吳小姐告訴記者，今年大圍名城三房月租介乎2.5萬至2.6萬元，而且六、七月已有很多內地生線上租樓。她坦言：「今年內地生比往年多，因為去不了國外，所以房盤早就租得差不多，剩下的租盤就相對貴一些，不過如果有夥伴一起分租，相對壓力會小一點。」

來自江蘇的Eurus告訴記者，她今年本來申請了英國的學校，但是因為疫情，考慮到回家方便，毅然選擇來港讀書。她身邊不少沒有再升學的同學均指今年內地就業競爭十分激烈，她坦言考慮讀完Master(碩士)以後，留在香港找工作。

受疫情及通關不便影響，不少大學課堂都轉為網上授課。記者在一些網上討論區看到，有內地新生擔心租屋後，若網上授課就吃虧了，但是大多還是表示會先租屋。隨著香港逐步放寬社交距離措施，不少內地生將陸續來港升學，故7月份本港租賃市場交易量及價錢都上升，令一些熱門地區，例如沙田及大埔區，租金較今年初上升超過兩成。

沙田大埔屋苑租金升兩成

沙田市中心一帶中小型屋苑，臨近香港城市大學、浸會大學以及香港中文大學，成為內地生租樓熱門地區，6月份區內約有40宗租務成交，其中偉華中心佔15宗。美聯物業

內地生租屋熱門區域

鄰近的大學	區域
港大	西營盤、堅尼地城
科大	坑口、西貢
中大/教育大學	沙田、火炭、大圍、大埔
城大/浸大	九龍塘、火炭、沙田、大圍
理大	黃埔/紅磡、何文田

市務經理鄧浩賢指出，近期沙田偉華中心1座中層H室，面積297平方呎，兩房間隔，配備全屋家電，放盤原叫租1.5萬元，吸引三名中大內地生洽租，業主還臨場加價1000元，最終仍以1.6萬元租出，呎租約54元，高市價約兩成，追平屋苑近3年前呎租高位，而且該批內地生更一次過支付全年租金約19.2萬元。

紅磡一帶因為毗鄰香港理工大學，也很受內地生青睞。據太陽物業分行經理余君桐透露，海濱南岸6月共錄31宗租務成交，當中3房單位佔18宗，3房月租介乎1.88萬至2.32萬元，他認為，內地生承租能力比本地客高約20%，相信新學期開始，內地生租務可帶動區內屋苑呎租向好。

有地產中介指，有不少內地生比較富裕，即使未來來港，亦寧願交多一個月租，等來港後可以馬上有地方住。而且不少學生遙距看樓或透過朋友代為簽約，都可以一次過付全年租金，所以很多業主更喜歡將單位租給內地生。

一次過付全年租金成賣點

負責佐敦周圍租賃的地產代理表示，相比本地客一套套看房再比較，作為中介也喜歡幫內地生找租盤，因為更加方便，好多時只要拍個視頻就完成，同時很多業主也更傾向於把單位租給內地生，因為學生沒有工作證明，往往被要求一次過支付全年房租。

多了內地生搶租盤，僧多粥少下，本地租客羅小姐表示：「本身租的房子8月到期，目前租住在佐敦附近，看得都是油尖旺周邊的租盤，本以為這裏不算學生選擇的熱門區，大概提前一個月才開始看房，結果陸陸續續約了大概十套左右的租盤，其中有一半還都沒有時間去看，就已經被內地生先訂了。」

利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期：「相信今年下半年的房屋租賃價格會平穩向好。」他解釋，第三季很多內地生租屋帶旺熱門區域；其次，疫情反覆加上美國加息，很多打算買樓的本地居民又轉買為租，令租務需求上升，所以也會進一步支撐房屋租賃價格。

疫下酒店式公寓選擇多

近年來，香港有不少租房平台，專門面向內地學生及其他有需要人士，提供長短不等的房源。

記者發現，這些房源大致可以分為三種類型：一是酒店因通關不便客人大減，導致空房率高企，於是轉型做長租公寓；二是一些機構看準市場動向，在學校等熱門地區開設學生公寓式住宅，吸引來港讀書的內地學生；最後是一些二房東，將房子再分租給不同人士。

臨近9月開學季，記者也在不少App軟件和訂閱號上看到類似公寓出租信息，有些機構更是找些網紅(KOL)打廣告宣傳。記者看到一份「這裏學生公寓」在短視頻平台小紅書找KOL宣傳的簡介，要求KOL幫忙在自己的博客宣傳該公寓，而KOL的回報則由兩部分構成：一部分是佣金，另一部分是「點讚」激勵，根據發送後的資料量結算激勵，比如有100個「讚」可獲50元，200個「讚」可獲100元，如此類推。

來自江蘇常州在港讀本科的李同學表示，今年是她來港第四個年頭，自己各種租房方式幾乎都嘗試過。疫情期間她更看好酒店服務式公寓，因為消毒更加全面，而且免去合租風險，同時租期也相對更加靈活，可以租半年，甚至租幾個月，如果疫情反覆，改為線上授課，也可以避免浪費過多金錢在租金開支上。

記者 姚一鶴

香港熱門租盤搜尋網站

- https://hk.centanet.com/findproperty/list/rent
- https://www.midland.com.hk/zh-hk/list/rent
- https://www.house730.com/
- https://www.28hse.com/
- https://rent.591.com.hk/
- https://www.squarefoot.com.hk/
- https://www.property.hk/
- https://www.house101.com.hk/
- https://www.c21.hk/
- https://www.hkp.com.hk/zh-hk/list/rent
- https://www.smartme.com.hk/

租屋？看這裏！

香港住房種類和內地很不同，內地生初來報到，搞不清香港的租務市場容易吃虧。不過，香港樓市勝在透明度高，一般內地生會租住以下幾種住宅：私人屋苑、洋樓、唐樓、村屋以及酒店服務式住宅。

私人屋苑：類似內地「社區」，一般由幾幢樓、停車場、超市、綠化組成。優點是不少屋苑設會所、健身房、自習室、停車場等，設備齊全，環境優美，保安較好，租盤充裕。缺點是租金相對較貴，社區越好自然越貴。

洋樓：泛指設有電梯的單棟式樓宇。樓下亦會有鐵門和保安管理員。優點是市區洋樓通常位置佳，交通便利，但缺點是單位配套設施比屋苑差些，但租值一般較屋苑單位低。

唐樓：香港舊式房屋，沒有電梯，通常四五層樓高，大部分都是頗為殘舊的老房子。優點是租金便宜，相對室內

空間較大。缺點是陳舊，缺乏管理及保安，安全性相對較低，不太適合女孩子租住。

村屋/丁屋：是香港新界男性原居民的後人，獲准在私人土地興建三層合共總面積不超過2100平方呎的房屋。多數零星分布新界各處，通常是兩三層樓高的村屋，可再分開出租或出售。村屋優點是室內較大，鄉郊環境較清優，多數可以養狗。缺點是不少村屋位置較偏遠，缺乏公共交通，網絡接收也不方便。

酒店服務式住宅：許多酒店提供長租，又或者一些私人機構的長租住宅。優點是家具齊全，有專人管理和清潔房間衛生，沒有水電氣和網費，並且會提供定期上門清潔服務，同時租期靈活。缺點是租金相對較高，而且到期，會有不同幅度的漲租。