



沙田缺貨 進軍鐵路沿線 內地生搶平租盤 粉嶺將軍澳勢旺

白紙黑字簽約 保障租賃雙方



伍創業指學生租客租期短，建議業主在訂立租約前做好溝通。

內地生租樓不時會一筆過支付全年租金，是不少業主喜歡租樓予內地生的主要原因，免卻被拖欠租金的煩惱。然而，在商業社會中，白紙黑字的合約才是保障租客及業主的最強護身符，有代理建議，業主應先了解學生租客背景，如他們就讀的學系及年級，以便得知他們未來是否再續租。同時，近期有人在網上呼籲內地生租屋時要注意香港法律要求，避免誤墮法網，亦可找校方協助租樓，免卻一定程度的煩惱。

學生客租期短 籲先溝通

港置高級執行董事伍創業指，多個大型新盤陸續入伙，市場租盤增加，加上近年愈來愈多內地學生「團租」單位，業主心態逐漸接受市場變化。他認為，大學生租客與一般租客分別不大，但由於一般租約屬「一年生約，一年死約」，而租屋的大學生可能已經就讀三、四年級，內地生更可能只是以香港的大學作為跳板，其後計劃到外地進修，他們的租期或會較短，建議業主在訂立租約前，最好先問清楚，一般而言可沿用「一年死約」的做法。

幫襯同窗租房 易墮法網

此外，當下正值新舊生交接期，不少應屆畢業內地生計劃離港，但在港租住的單位均已簽約一年，令他們即使離開，仍要履行合約，繳交租金至9月租約期結束。部分內地生為減少損失，在網上發布短租訊息，歡迎任何人租住房間，租期通常為一兩個月，也有人表示願意按日收費，方便來港遊客入住。有法律界人士指，內地生偷偷轉租是違反租約，已涉嫌違反逗留條例，建議內地生來港簽約租房前，應與房東先行商討預繳租金的問題；倘不能住滿一年，應與房東提早終止合約，即使賠償部分違約金，也不致於犯法。

學校助尋租盤 減省煩惱

事實上，有部分院校會協助內地生來港讀書兼租樓，對內地生而言可免卻一定程度的煩惱。以位於荃灣的珠海學院為例，校內有教職員專門協助內地學生，特別是新生來港的住屋安排。有教職員透露，內地生一般第一年來港都會依靠學校代為找租盤，校方一般會協助他們尋找地產代理租住區內的海濱花園，以現時區內3房戶月租逾1萬元計算，若以3人合租單位則人均租金每月4,000元左右，但當內地學生已日漸熟悉香港的地理及樓市資訊時，大多會自行處理租屋事宜。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

踏入暑假，又到內地學子來港尋覓家園的黃金檔期，紅磡理工大學、沙田中文大學、九龍塘城市大學及浸會大學的內地生，皆視沙田區為「租樓樂園」，但近期區內細價租盤已被消化得「七七八八」，缺盤嚴重，無奈被迫跨區搵樓。事實上，近年內地生日漸掌握香港地理及樓市資訊，會在港鐵路沿線「站站停」搵平盤，部分較偏遠的地區已開始有內地生進駐，例如粉嶺、奧運站及將軍澳等，料下半年租務市場有賴這批生力軍推進。

沙田市中心一向是內地生搶租熱點，鄰近地鐵站來往中大、城大、理大及浸大均相當方便。有沙田區資深地產代理指出，近日內地生活躍於沙田區尋覓租盤，細價租盤嚴重缺貨，近乎沒有「匙盤」，即使不少內地生的父母資本雄厚，不惜重金不議價承租單位，但始終有價無市。其中偉華中心及沙田中心盤源銳減，兩屋苑上月共有約60個租盤，本月迄今只剩下約十多個租盤，沙田市中心一帶租金按月急升一成。

近開學焦急覓居所

然而，愈臨近新學年開始，內地生愈焦急於市場尋覓租盤，安頓好準備開學，部分學生轉移陣地在鐵路沿線「逐站」搵平盤，較相宜的有粉嶺區。中原地產陳偉康表示，花都廣場4座中層E室被4名內地大學生租用，並先繳付一年租金，以9,000元成功進駐，建築呎租17.3

元，實用呎價24.3元。

理大生轉戰大角咀

除沙田區外，馬鞍山、紅磡、西環等區域亦成為內地學生尋覓「安樂窩」的重點區域，但以紅磡海濱南岸為例，屋苑本月累錄約25個租盤，較上月的100個大幅減少75%；令理大內地生轉戰周邊的大角咀。港置張仲賢表示，港灣豪庭10座高層C室，日前由一名理大內地學生以月租1.53萬元承租，實用呎租35.4元，建築呎租約25.5元。此外，日前有科大生以1.31萬元租住將軍澳居屋安寧花園6座低層戶，實呎價約24元，略高於市價。

屯門學生盤未見成交

另一邊廂，屯門豐庭及聚康山莊毗鄰嶺南大學，同樣受內地生租客追捧，當中以豐庭放租盤較多，約有25個，而樓齡較新的聚康山莊，約有15個單位

■香港文匯報記者 黃嘉銘

放租。祥益地產黃振文表示，現時仍未到學生租樓旺季，屯門相關成交暫未浮現，但睇樓量開始增加，估計7月底至8月將會是高峰點。黃振文指，一般而言，內地生較追捧區內實用300餘呎的2房戶，租金約8,000元左右。

鐵路沿線租盤成交個案

屋苑	單位	租金 (每月)	鄰近港鐵站
花都廣場	4座中層E室	9,000元	粉嶺
牽晴間	8座高層D室	9,000元	粉嶺
蔚景園	1座高層A室	15,500元	沙田
偉華中心	4座低層B室	12,500元	沙田
海濱南岸	4座高層C室	20,500元	紅磡
港灣豪庭	10座高層C室	15,300元	奧運
安寧花園	6座低層戶	13,100元	坑口

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

九龍塘

旺角東

紅磡



港府欠配套 大學宿位荒

26 平均租金 (元)



香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)

近年來內地人搶貴本地樓，結果令港府推出BSD重稅趕絕其購買力；豈料又遇上一批又一批的內地學子來港搶租盤，與剛性需求強烈的樓市撞個正着。有專家分析指，現時政府根本未有足夠土地及配套接收這群內地學子，而且他們所搶的租盤正正是上車用家「夢寐以求」的細價樓，不排除下半年鐵路沿線的住宅租

■麥萃才指港府沒有詳細配套計劃接收內地學子。網上圖片

金升幅可達一成。

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，內地學子來港讀書，的確可為香港的教育產業吸納更多人才，絕不能否定內地生來港可為社會帶來的貢獻。可是，政府多年來沒有開發新土地，亦沒有詳細配套計劃接收這群內地學子，結果導致大學沒有空間興建宿舍，宿位「渴市」，內地生要進軍私人住宅租樓市場亦是無可厚非。

此外，麥萃才特別指出，在

BSD (買家印花稅) 出臺後，境外買家幾乎不願沾手香港「磚頭」，部分畢業後選擇在港定居的人士現時亦只會選擇租樓，而且大部分傾向租住細價樓，正正和上車用家市場撞個正着。麥萃才認為，當內地生來港租樓的需求持續，不排除會進一步激化兩地矛盾。

料鐵路沿線租金升一成

仲量聯行香港董事總經理曾煥平表示，租務市場與旺正正反映出樓市剛性需求強烈，估計方便上學的鐵路沿線屋苑租金會有支持，估計下半年相關住宅租金升幅可達一成。