

暑假租賃熱 內地生搶貴盤

八大院校資助內地生人數

年度	人數	學士生數	研究院生數	副學士
02/03	2,193	633	1,560	0
03/04	2,819	842	1,977	0
04/05	3,319	1,284	2,035	0
05/06	4,327	2,007	2,320	0
06/07	5,721	2,973	2,748	0
07/08	6,732	3,658	3,073	1
08/09	7,702	4,348	3,352	2
09/10	8,418	4,562	3,854	2
10/11	8,713	4,638	4,073	2
11/12	8,925	4,583	4,342	0
12/13	10,956	6,315	4,641	0
13/14	11,376	6,521	4,855	0

資料來源：大學教育資助委員會 製表：蘇洪鏘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)今年搶唔到宿舍的大學生慘了,要捱貴租,尤其是來港無親無故的內地生。面對樓價持續上揚,用家被迫買轉租,租賃隨之水漲船高,租金升得快。市場人士指,迎來暑假的租賃旺季,個別鐵路沿線屋苑租金近2個月至少漲逾15%,成交量較淡季時多出一倍;預計到各大院校開學時的9月,市況才回復正常水平。

新界租金 兩月搶升15%



風乘火勢,火仗風威,近期樓市獲多個利好消息支持而倒頭回升,帶動各區租盤亦現漲勢。據差估署公布最新樓價指數,5月錄得246.8點,按月急升0.78%,為去年6月後單月最高升幅外,更創下歷史新高。而反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL),衝破120點關口,創近一年高位。至於租金指數表現,5月份報156點,按月升幅0.26%,為連續3個月上升,其中各類單位均錄升幅,當中以中小型戶升幅最為強勁,細價住宅類別新報168.4點,按月升0.42%,冠絕其他類別。

基本傢俱齊備 甘付貴租 就讀教育學院的內地生Mary,目前與另外2名同學租住沙田第一城一個2房單位,實用面積約400方呎,人均分擔約3,300元租金。她認同內地生在港覓租盤,難免被業主抬高租金,「因為我們是學生,用品都消耗較快,租金較高還是理解的。」但被問到會否願意預付一年租金,以換取較低月均支出,她直言「不可能」。同樣來自內地的小黃目前與友人合租位於太子一個2房單位,月租約7,200元,由於室友為本地人,故毋需面對「因人而異」的租金。她續指,對於居所要求,主要地段位於市區,出入方便,並有良好保安。

傳統租賃旺季 月達百宗 中原地產高級區域營業經理藍浩然表示,隨著來港內地生數量逐年增加,近年暑假成為租賃旺季。以粉嶺一帶為例,區內租務成交由年初淡季的每月50多宗,至暑假時一個月逾百宗。目前區內租金,已較2個月前上漲達一成半,除了內地生覓租盤需求增,從而搶貴租金,亦由於今年內地生提早來港物色租盤,由往年的7月尾、8月頭,提早到今年的6月中,令租金上漲周期提早。有見租賃需求殷切,業主亦雄心以高市價一至兩成放租,個別甚至要求租客預繳一年租金,涉及金額動輒近十萬元。另一方面,由於部分內地生留港時間不長,為居所添購傢俬太不划算,倘租盤提供基本傢俬及電器,不少內地生都願意多付租金,資金充裕的甚至樂意預繳全年租金。近期內地生覓租的個案中,包括粉嶺中心一個實用面積535方呎的三房戶,以14,000元租出,呎租約26元,新租客為三名內地學生,代理指,見單位內櫥櫃,租金合理,怕遲租會貴,即決定以先繳付一年租金形式租入單位,方便上學。

德福花園最新平均呎租較去年底急升19%,表現靚青。 將軍澳區叫租升幅勁,將軍澳中心升約16%。 北角區租務潛力優厚。圖為健威花園。

下半年租金料漲逾5%破頂

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業指出,自從政府放寬DSD後,本港二手交投漸入佳境,各區二手屋苑呎價漸呈再度破頂之勢,促使不少買家轉買為租。據港置前線分行統計,與6月時比較,最近本港各區屋苑放租盤源急降,部分屋苑放租量更急降逾3成。 中小型屋苑租金將跑贏豪宅 截至5月止,本港中小型屋苑平均呎租約23.78元,與去年3月創下之約23.93元歷史高位僅一步之遙,而在近期租金繼續上揚下,伍創業預期,在租盤「僧多粥少」,加上內地生爭租盤下,下半年租金或出現超過5%之升幅,再創歷史新高。伍創業指出,本港經濟基調向好,勞動人口數目屢創新高及失業率低企,將衍生不少年青人或分支家庭之住屋需求,長遠而言對中小型屋苑租金帶來支持,相信中小型屋苑之租金走勢將跑贏豪宅。 指標屋苑放租量普跌逾一成 伍創業表示,據香港置業分行抽取部分大型屋苑的最新統計數據顯示,最近港、九、新界大部分指標屋苑與6月同期相比,全部屋苑之放租盤量均「全線下跌」,跌幅普遍超過1成,當中將軍澳中心、元朗Yoho Town、西九龍泓景臺、宇晴軒跌幅相對明顯,高至約3成。 以現時放租盤量而言,東九龍屋苑的放租盤量相對較少,如九龍灣指標屋苑之一的淘大花園,現時放租盤量僅約5個,至於

於鑽石山星河明居的放租盤亦僅餘約8個,為九龍各區之中現存放租盤量相對較少的區域之一。伍創業解釋,由於東九龍的細價盤屬不少內地生的熱門租住區域之一,加上近期不少用家吸納區內單位作自住,繼而令區內租盤更趨緊絀。 與此同時,將軍澳區屋苑,如將軍澳中心及蔚藍灣畔,兩者現時放租盤量分別僅約17個及8個,伍創業相信,這是由於該區位處大學鄰近區域,故獲不少內地生追捧。 近大學區 將軍澳租盤叫升勁 伍創業表示,由於放租盤量持續減少,在租盤供應買少見少下,租務叫價情況有向上跡象,與6月同期比較,同樣是以位處大學鄰近區域之將軍澳區叫租升幅相對較大,如將軍澳中心及將軍澳蔚藍灣畔的叫租升幅分別約16%及10%;至於大圍名城及星河明居之叫租升幅同樣達15%,反映近期部分業主放租時之「心雄」情況。 伍創業續稱,近期屢創新高成交的荃灣區,指標屋苑之一的萬景峰,其租盤叫價升幅亦有約13%;而市區的放租盤叫價升幅則相對溫和,如西九龍之港灣豪庭、昇悅居及宇晴軒的叫租均起伏不大,至於碧海藍天、泓景臺等屋苑租金更不升反跌。 伍創業表示,總括而言,近期無論二手及租盤均「一盤難求」,普遍業主惜貨待沽/租,再加上本港經濟基調良好,利好消息不斷,相信亦帶動投資者買貨或承租信心,故預期本港租金將進一步上揚,當中不少屋苑之租金,更具「追落後」之條件。

來港內地生 10年增3倍

近年內地學生來港求學蔚然成風,自2003至2004年度的約2,800人,增至2013至2014年度的1.1萬人,10年間急增3倍;而最新數據顯示,本港大專程度以上的內地生佔整體達68%,較5年前增加8個百分點。有意見認為,隨著內地生畢業留港,提升本港年輕勞動力,但亦有反對聲音認為,內地生增加搶去本地生升學的機會。 逾1.1萬佔非本地生八成 根據大學教育資助委員會提供數字顯示,在2013至2014年度,八間大專院校受資助的內地生佔11,376人,佔整體非本地生14,512人近八成。其中,修讀研究院研究課程的非本地學生共有5,457人,佔期內總學生人數達78%;當中內地生佔4,767人,佔非本地生達87%,可見內地生近年成為本港研究生的主體,本地生佔比越來越少。 而2013/14學年的學士生總人數達78,219人,當中內地生佔6,521人,佔當中達

8.3%;反觀2003/04年度學士生總數達50,129人,內地生佔842人,佔比約1.7%,可見內地來港學士生近10年佔比大增。 來自內地研究生佔68% 另據教育局回覆立法會的文件顯示,以2013/14學年計,修讀研究院「研究課程」的學生中有68%來自內地,本地生只佔約兩成,相比2009至2010年度的35%,大跌約13個百分點,人數由2,239人下挫至1,551人。內地生的比例,則由5年前的60.6%,升至68%,現為4,765人。其中,修讀哲學碩士課程的內地生有711人,哲學博士課程則有4,054人,後者的人數是本地生的4倍。 文件又顯示,非本地研究生整體人數只有690人,佔整體學生人數9%。至於以學科分類,商科及理工科的研究院課程較受內地生歡迎,以中文大學的商科為例,內地研究生的比例高達9成,理工大學的工程科亦有72%是內地生。

小型屋苑租金創新高

香港文匯報訊 除了鐵路沿線物業有價有市外,其他地區的小型屋苑以至服務式住宅也成為租客的寵兒。美聯物業曾偉明表示,該行日前促成一宗新葵芳花園兩房戶租賃成交,租客以約1.5萬元承租,創屋苑租金新高。剛成交的新葵芳花園單位為A座中層5室,建築面積約為490呎,實用面積約為400呎,兩房兩廳,成交租金約1.5萬元,折合建築面積呎租約為30.6元,實用面積呎租約為37.5元。 港島區物業坐擁市區優勢,長實北角區DIVA配套齊備,區內租務潛力優厚,不乏投資客捧場,近期銷情見暢旺,美聯物業單是

上月便促成多宗成交,其中北角區(包括天后)於今年上半年共錄得逾600宗的租務個案, 北角區上季租務增逾3成 美聯物業港島區董事歐志軒表示,港島區一向深受上班族歡迎,而細單位的租務潛力更見優厚,當中北角及天后一帶亦具有地利優勢,租務需求亦相當不俗。根據美聯物業分行統計數字及已知的租務成交個案,北角區(包括天后)於今年上半年共錄得逾600宗的租務個案,當中第二季度較首季錄得逾3成的增幅,僅6月份便佔約139宗,長線投資潛力強勁。

月租萬元以下比率不足二成

香港文匯報訊 近日市況暢旺,睇樓人數不斷上升。由於樓價未見回落,不少買家態度由觀望轉為積極。目前月租為一萬元以下個案佔整體租住比率偏低,據代理所收集的租務個案數據顯示,該比率已由03年至04年度時錄得約72%反覆跌至今年約18%,比率是歷來首次連續2年不足2成,反映目前月租為一萬元以下之平價租盤日漸「式微」。 綜觀全港其他屋苑之租金水平,當中有不少屋苑的租金升幅均跑贏大市,如德福花園最新平均呎租約26元,較去年底約21.9元急升近19%,表現靚青,至於珀麗灣、綠楊新邨、牽晴間、南豐新邨、海怡半島等期內租金升幅亦超過10%。港置李志成表示,各區屋苑之租金「愈升愈有」。 租客急增 淘大租金回報10厘 中原地產梁惠卿表示,金龍大廈本月錄得兩宗成交,其中一宗單位為A座高層3室,實用面積857方呎,3房1套間隔,最終以1,278萬元成交,折合平均實用呎價14,912元,買家為同區租客,眼見樓市及成交數量不斷上升,加強入市意慾。原業主於2009年以823.8萬元買入單位,持貨5年,賬面獲利454.2萬元,單位升值55%。

港置陳偉宗表示,臨近租務旺季令租務氣氛日趨暢旺,近日租客睇樓更明顯急增逾4成。該行剛促成的一宗淘大花園實用面積375方呎2房單位租務成交,單位屬罕有連天台放租,故獲租客即睇即以月租1.12萬元承租單位。剛獲承租之淘大花園單位為F座頂層,單位實用面積375平方呎,建築面積482呎,屬2房兩廳,連實用295呎之天台,望開揚景。若以成交月租1.12萬元計算,單位實用面積呎租約29.9元;建築面積呎租約23.2元。業主於2007年1月以約138萬元購入單位,租金回報率高逾9.7厘。