

內地生湧到 鐵路盤旺租

新界屋苑需求大 粉嶺中心拾價兩成

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、實習記者 湯澤洋)內地生來港升學日趨普遍,10年間修讀資助課程的內地生人數增加3倍(詳見另稿),並帶動校園鄰近屋苑的租賃需求。踏入初夏,每年一度的內地生租屋潮又到,令新界鐵路沿線的熱門屋苑租金熾熾,當中粉嶺中心的租金更被搶貴兩成,呎租超過30元。市場人士預計,這些地區的租金要到9月才會回復正常水平。

內地生港求學 十年增三倍

內地學生來港求學蔚然成風,不論是自資專上課程抑或由教資會資助的課程,內地生的人數均見大幅增長(見表)。其中自資專上課程短短5年間就由2010年至2011年度的6,660人,增至2014年至2015年度的14,981人,增加近1.25倍。資助課程方面,自2003年至2004年度的2,819人,增至2013年至2014年度的11,374人,10年間急增3倍。

有意見認為,隨着內地生畢業留港工作,有助增加年輕勞動力。不過亦有反對聲音指內地生搶去本地學生升學機會。另外,據保安局回覆立法會的文件顯示,非本地畢業生留港或回港就業的人數去年有10,375人,當中內地生佔近九成四(9,714人)。

近年成研究生主體

根據大學教育資助委員會提供的數字顯示,在2013年至2014年度,八間大專院校受資助的內地生佔11,374人,佔整體非本地生14,510人近八成。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%;當中內地生有4,767人,佔非本地生達87%。相比6年前,內地研究生人數已激增1,501人,可見內地生近年成為本港研究生的主體,本地生佔比愈來愈少。

自資課程佔比漸升

值得注意的是,除了大學教資會的資助課程外,本地自資專上課程內地生的佔比亦有上升趨勢。據保安局提交立法會的文件可見,來港修讀自資專上課程的內地生短短5年間上升1.25倍。早前有報章更指內地有中介公司看中自資課程報讀門檻低,收取金錢協助雙非家長辦理報讀本地專上院校的專上課程,以便合法留港照顧其在港的雙非子女,以及申請其內地配偶或未成年子女以受養人身份來港居住。過去5年,內地學生受養人成功獲批申請的數字亦由2010年的192宗,增加至去年的348宗,增加逾八成。

香港文匯報記者 梁偉聰



每年一度的內地生租屋潮又到,來自內地的莘莘學子要在本港覓得心水地方落腳並非易事,故往往不惜昂貴租搶靚盤。中原地產藍浩然稱,粉嶺區本月已錄得至少10宗內地生租樓個案,包括粉嶺中心H座高層3室3房戶,以月租約1.6萬元租出,高市價20%,實用呎租31.3元;另外粉嶺名都4座高層3房戶,以月租1.4萬元租出,實用呎租30.8元亦高過市價。

有業主指明租予內地生

該行杜文俊表示,沙田亦開始出現內地生搶租潮,上周沙田好運中心竹林閣低層G室就以1.4萬元租出予3名內地生,並先付1年租金。他指每年的租屋潮由6月開始,一直至9月開學,租金有機會被搶貴一成。由於沙田鄰近大學區,交通可達中大、城大、浸大及理大等,為不少內地生的

首選。有業主亦特別指明租予內地生,「因為可以一次過收足一年租」。通常內地生會簽下兩年租約,一年死約一年生約,有部分學生只讀一年,畢業後就會將餘下租約轉手予師弟妹。

經港漂圈覓盤可省佣金

漂泊香港讀書或工作的內地生又稱「港漂」,由於群體愈趨龐大,近年就有居港內地畢業生建立「港漂圈」網上平台,提供學生租房、二手市場等訊息,令尋找租盤更方便。

今年首次覓租盤的內地生魏珊珊,經同學介紹租住西環一幢大廈3房單位的其中一間房,月租約5,500元。她指內地學生大多4月尾開始覓租盤,研究生則在6月左右。對於覓盤條件,最重要是近地鐵站以及有保安,即使要交管理費亦可,人均租金最好在6,000元以下。是次尋找租盤,她就先在論壇上發布租賃訊息,並通過港漂圈平台來尋找房源,以節省經紀佣金。不過,她認為目前港漂圈內的房源分散且針對面太廣,很難遇到滿意的單位。

在浸會大學就讀的內地生初雨洋就與3名同學合租大圍金獅花園一個2房單位,實用面積約350方呎,月租10,800元,他分擔2,550元。對於選擇租盤,他希望租住於鐵路沿線,方便上學。人均租金最好在3,000元以內,其次看重單位佈局是否良好。相比港漂圈,他坦言更願意通過地產代理尋找租盤,因「缺少地產代理,可能無法保證合約質量」。

事實上,近月租金隨樓價水漲船高,據差餉物業估價署最新樓價指數顯示,4月再創歷史新高,連升13個月至297.1點,按年急升逾兩成。最新租金指數升至171.1點,連升14個月,按月上升1%;當中實用面積430方呎以下的細單位升幅最大,按月升1.26%,報185.5點。

自資專上課程內地生人數

年度	總人數	學士學位	研究院(修課)	研究院(研究)	副學位
2010/2011	6,660	485	5,660	25	490
2011/2012	8,631	535	7,530	50	516
2012/2013	11,336	678	9,930	99	629
2013/2014	14,054	859	12,384	139	672
2014/2015*	14,981	1,110	12,867	134	870

註:課程經本地評審 *2014至2015年度為臨時數字 資料來源:教育局 製表:記者 梁偉聰

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
2002/2003	2,193	633	1,560	0
2003/2004	2,819	842	1,977	0
2004/2005	3,319	1,284	2,035	0
2005/2006	4,327	2,007	2,320	0
2006/2007	5,721	2,973	2,748	0
2007/2008	6,732	3,658	3,073	1
2008/2009	7,702	4,348	3,352	2
2009/2010	8,418	4,562	3,854	2
2010/2011	8,713	4,638	4,073	2
2011/2012	8,925	4,583	4,342	0
2012/2013	10,956	6,315	4,641	0
2013/2014	11,374	6,521	4,853	0

註:只計算全日制課程 資料來源:大學教育資助委員會 製表:記者 梁偉聰

內地生來港升學日趨普遍,帶動校園鄰近屋苑的租賃需求。 香港文匯報記者 鄭伊莎 攝

帝景灣超額12倍擬本周售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 湯澤洋)新盤趁旺爭相推售,反應不俗。主打中小型住宅的將軍澳帝景灣首批連加推220伙,市場消息指截至昨晚已累收逾2,800票,超額登記近12倍。以貴絕何文田區價錢推出的天鑄首批52伙,截至昨晚累收近200票。至於日前減價逾10%重推15伙的紅磡何文田山畔昨公布於本周三以先到先得形式推售,每人最多可買2伙。

短期或推其他海景單位

將軍澳帝景灣昨日繼續開放於尖沙咀中心的示範單位,售樓處氣氛熱烈,人龍安排至上一層。信置營業部聯席董事田兆源表示,市場反應理想,預計本周開售,日內公布銷售安排。由於政府總部將遷址將軍澳,預計會有更多投資者選購,公司或考慮短期內推銷其他海景單位。他認為今年樓市氛圍理想,多盤推出屬「百花齊放」,料銷售良好,至於加推是否加價將視市況而定。紅磡何文田山畔昨公布銷售安排,日前減價重推的15伙將於本周三以先到先得形式公開發售。

何文田山畔周三賣15伙

永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示,每位買家最多購兩間,選擇「3房1套連儲物室」或4房單位的客戶可優先選購車位,但車

位暫未定價。前日已有近60位客戶預約睇樓,若本周三或之後銷售理想,或考慮加推單位。至於昨日推售的港島東半山3個豪宅共13伙,銷情一般。麗新於大坑的339 Tai Hang Road昨推售4伙,根據一手住宅物業銷售網顯示,只售出1伙,為B座1及2樓連地下花園單位(連兩個車位)以折實價1.5億元售出。此單位已比先前減價4.6%,實用面積3,039方呎,呎價49,358元。華業控股於銅鑼灣宏豐臺16號怡軒軒共6伙及嘉華於翠輝臺6號其中3伙則未錄得成交。恒基地產以折實價3.919293億元售出西半山天匯45樓B室,單位實用面積4,664方呎,呎價達84,033元。另外沙田玫瑰山售出9伙,旺角麥花臣匯售出2伙。



楊思琦童愛玲排隊參觀

香港文匯報訊(實習記者 湯澤洋)將軍澳帝景灣連日來吸引不少市民參觀示範單位及入票,昨日藝人楊思琦及童愛玲亦有到場參觀。另一位參觀者伍先生指樓盤價錢合理、交通方便,或會入4張票認購2房單位。他現居於峻瀟,計劃換樓搬出將軍澳市中心。參觀者何小姐認為帝景灣的售價與同區樓價相差不大,有意購入3房單位自住。



西貢豪宅撻訂後賣貴「八球」



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)在樓價有升無跌的大勢之下,豪宅可謂「早買早享受,遲買貴幾球」。西貢一間洋房的業主撻訂後提價「8球(800萬元)」仍獲承接。世紀21奇豐廖振雄表示,西貢飛鵝花園一獨立屋,涉及單位為D段單號屋,實用面積2,537呎,以6,800萬元成交,折合呎價達26,803元。單位原由一名九龍區買家以6,000萬元承接,但賣家旋即撻訂,再以約6,800萬元成交,較撻訂前提價達13.3%。原業主於2009年8月以4,780萬元購入,持貨6年賬面獲利約2,020萬元,升值約42%。

天璽高層月租10萬

另一邊廂,市區豪宅亦錄得大額租賃個案,利嘉閣何雲德表示,九龍站天璽天璽高層A室,實用面積約1,530方呎,屬4房2套間隔,以月租10萬元租出,折合呎租65.4元。業主於2011

年斥資5,780萬元購得物業,是次將單位租出可享回報率約2厘。

景新臺破頂價成交

至於私宅方面,繼續錄得高價成交。祥益地產胡志偉表示,屯門景新臺3座低層D室,實用面積507方呎,日前獲一名區內上車客垂青,以382.8萬元(自由市場價)購入上址自住,折合呎價為7,550元,屬該屋苑兩房單位破頂價成交。

星輝苑呎價新高

中原李展恒表示,灣仔區內買家未有受「新沙士」消息影響心情,積極睇樓及入市,樓價亦企穩。該區星輝苑中層C室,實用面積332方呎,日前以675萬元連租約成交,折合呎價20,331元,創物業呎價新高。單位現時以每月1.3萬元租出,租金回報約2.3厘。原業主於2005年以169.5萬元購入單位,持貨10年單位升值接近3倍。

市場消息指,沙田濱景花園1座高層C室,實用面積544方呎,新近以708.8萬元易手,創下同類型單位造價新高,折合呎價13,029元。