

# 內地生租房強勁 鐵路沿線屋苑齊升價 「學生盤」租金貴首季一成

負笈香港的內地生按年遞增，11年間修讀資助課程的內地生人數增加3倍（詳見另稿），離鄉別井的莘莘學子在每年暑假均帶動校園鄰近屋苑的租賃需求，今年更有內地生早在5月開始搵盤。市場人士指，內地生「學生盤」租賃需求帶動下，部分鐵路沿線屋苑租金較3月時高出達一成，然而畢竟整體租金向下，今年這些租金不復熾熱，較去年同期低出約5%。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞、周曉菁



圖為理大校園。資料圖片

每年暑假往往都是內地生覓租盤的時間，美聯住宅部行政總裁布少明表示，內地生覓盤活動一般在6月至7月期間達至高峰，而今年有提早跡象，早於4月、5月已開始搵盤。而預計隨着開學將至，到8月份搵盤潮將逐漸降溫，9月便告一段落。

## 鄰近大學鐵路盤受青睞

布少明續指，由於方便上學，鄰近大學的鐵路盤往往受內地生青睞，以中文大學所在的沙田區為例，沙田第一城、沙田中心及偉華中心是熱門屋苑；另外，教育大學所處的大埔、理工大學所處的紅磡、以及香港大學所處的西區，其區內物業租金因而獲支持。據差餉物業估價署最新公佈，4月份的租金

指數報163.2點，連續跌足7個月，從去年9月高峰累跌達8%。布少明指，雖然今年暑假迎來周期性升幅，較3月份租賃谷底時的租金增長最高達一成，不過由於自去年整體租金指數下跌，期內租金水平已不如往年高企，一些內地生熱門屋苑租盤的租金水平，較去年同期5月至7月比較跌5%至10%不等。

## 預繳一年租 減價約8%

早於上個月，已陸續有內地生出籠搵盤，尤其以鄰近大學及鐵路沿線至為活躍，上月底市場錄得3名就讀理工大學之內地生，一口氣繳付全年租金，承租紅磡海濱南岸三房單位，首年租金涉資約22.2萬元，平均月租約

1.85萬元，代理指，由於願意預付一年租金，故較一般同類單位平均約8%。以實用面積590方呎計算，平均呎租31.4元。

## 合租大單位 分擔開支

合租人數亦見趨多，以方便分擔大單位的租金。本月初，5名內地女學生，以先付一年租金方式，租入大圍名城2期盛薈一個實用972方呎的三房單位，平均月租2.3萬元，折合呎租31元，除開人均每月開支僅4,600元。另外，有4名將就讀城市大學的內地生，上月中以先付一年租金方式，平均每月租金16,000元，承租沙田第一城一個實用面積約451方呎的三房戶，折合呎租35.5元，人均每月分擔4,000元。



3名理大內地生，繳付全年租金，承租海濱南岸三房單位。資料圖片



鄰近大學的鐵路盤往往受內地生青睞，中大附近的沙田第一城，便為其中一個熱門屋苑。資料圖片



5名內地女學生本月初，以先付一年租金方式，租入大圍名城2期盛薈一個三房單位。資料圖片

## 有兼職保障 毋須「一炮繳」

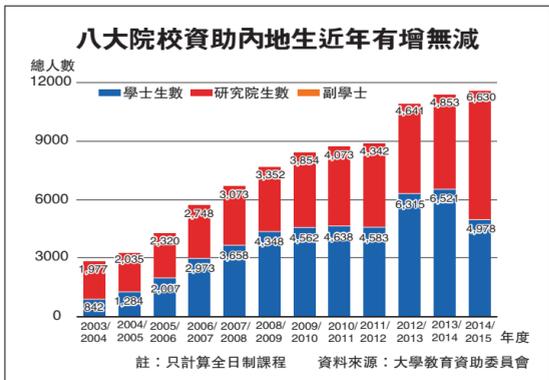
近年不少內地生以預付一年租金，讓業主願意擴大讓幅，但並非每位學子都願意「一炮過」預繳。現於城市大學修讀博士的董先生，與另外3人合租沙田雅意苑一個實用不足400方呎單位，每月租金1.05萬元；此前曾居於毗鄰的河畔花園，當時月租約9,800元。他指出由於有城大研究助理一職作為保障，故毋須預繳一年租金。

## 減省雜費支出 合租單幢樓

並非所有大學鄰近都有大型屋苑，即使有大型屋苑，租金也不是人人能負擔得起，正如港大附近的寶翠園和貝沙灣便是好例子。要找相宜的屋又要近返學，唯有租住單幢樓。正修讀香港大學城市設計碩士的趙先生，則與室友合租中西區一單幢樓，實用近400呎，月租約1.13萬元，他認為單位衛生是主要考慮因素。



就讀港大碩士課程的趙先生。受訪者提供



# 內地生港求學 11年增3倍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）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會資助的課程，內地生的人數均見大幅增長（見表）。本地資助課程自2003年至2004年度的2,819人，增至2014年至2015年度的11,610人，11年間急增3倍。至於自資專上課程方面，亦在短短5年內增加1.25倍。

## 近年成研究生主體

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的機會。另外，據保安局今年5月回覆立法會的文件顯示，來自內地的畢業生獲批申請留港或回港就業的人數，今年首4個月達865人，佔整體非本地畢業生達87.6%；至於去年全年則達9,541人，佔整

體非本地畢業生近九成三。根據大學教育資助委員會提供的數字顯示，在2014年至2015年度，八間大專院校受資助的內地生佔11,610人，佔整體非本地生15,151人達77%。修讀研究院研究課程的非本地學生共有5,680人，佔期內總學生人數達八成；當中內地生有4,909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。據保安局去年中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年間上升近1.25倍。由2010年至2011年度的6,660人，增至2014年至2015年度的14,981人。



# 粉嶺中心呎租31元 媲美市區價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）各區屋苑呎租表現分化，美聯陳梓彬表示，粉嶺中心E座中層4室，以11,500元租出，單位實用面積368方呎，折合呎租31.3元，創屋苑同類型單位新高，呎價媲美市區藍籌屋苑。業主於去年以逾392萬元買入單位，是次出租回報3.5厘。

至於馬灣珀麗灣租出一對相連單位，美聯物業熊建明表示，該屋苑20座中層A及B室，實用面積分別為709方呎及762方呎，合共成交月租約33,000元，而比較今年1月份屋苑兩個相鄰單位以40,000元月租成交，是此租金低約17.5%。業主於2011年中合斥1,138萬元買入兩單位，今次租出回報率達3.5厘。

## 碧海藍天2房租1.7萬

美聯張靖表示，臨近暑假，不少租客近期積極物色租盤，長沙灣碧海藍天3座中層B室，實用面積約497方呎，屬兩房間隔，以1.7萬元租出，折合呎租約34.2元。

# 粉嶺盤截收1400票 超購17倍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）本周末缺乏大盤應市，獨新界盤撐起一手市場，由信置發展、位於粉嶺聯和墟的蘭逸今天將發售貨尾77伙，而消息指該盤昨天傍晚截止收票，合共收到1,400票，按今天發售的伙數計算超購達17倍。而由嘉華、信置、港鐵等合作的元朗朗屏8號，昨天進行新一輪開售，截至昨夜9時該盤沽出至少

10伙，佔當中可售單位38伙的26%。同日，同區由長實發展的世宙，昨天推售2伙，即日沽出一伙。綜合市場消息，昨天馬鞍山迎海、駿岸、馬頭角迎豐、旺角SKYPARK、將軍澳SAVANNAH、大埔逸瓏灣均獲承接，單日一手市場共錄接近20宗成交。



粉嶺新盤蘭逸今天將發售貨尾77伙，傳收到1,400票，超購達17倍。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）二手交投持續低迷，美聯物業昨天公佈數據顯示，今年首5個月二手住宅註冊量僅錄12,226宗，按年同期大跌約39%，比起受「沙士」打擊的03年同期15,665宗亦少約22%，創自1996年有記錄以來的21年同期最少。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，自3D辣招及多重收緊按揭措施出台後，二手交投顯著萎縮，2013年至2015年的每年首5個月均跌至只有約16,450宗至20,036宗水平，相對前3年（2010年至2012年）同期的逾3.1萬宗至逾5萬宗。至於今年經濟有下行壓力，加上辣招持續打壓需求下，今年首5個月進一步跌至新低水平。

## 二手居屋5月跑輸大市

而港置資料研究部數據顯示，5月份二手住宅註冊量錄3,354宗，按月跌約4.1%。而當中二手居屋更跑輸大市，期內錄454宗註冊，按月跌約11.7%。該行表示，除跟隨大市放緩外，由於4月份有一手資助房屋開售，吸走部分購買力，故5月份二手居屋註冊量跌穿500宗水平。若以註冊金額劃分，500萬元以上之二手居屋註冊錄得最大跌幅，5月份共錄17宗，比4月的29宗大跌約41.4%。而300萬元或以下註冊錄138宗，比起4月的167宗跌約17.4%。而300萬元至500萬元註冊錄299宗，按月下跌約6%。

# 首5月二手成交按年挫四成