

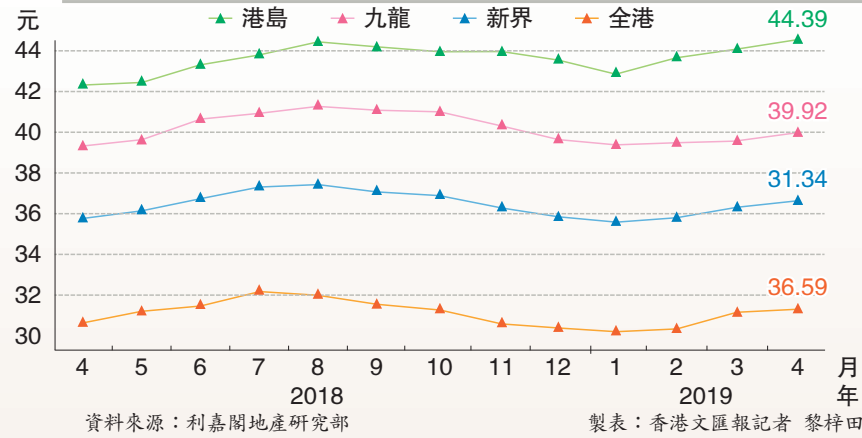
大專宿位供應少「共居」模式普及 港漂需求增 暑假租金料升5%



■近年內地生在大圍搵租盤的個案已較去年少，有不少更轉到租金較便宜的沙田第一城。

資料圖片

全港各區指標屋苑加權平均實用呎租走勢



近年教資會資助課程內地學生人數

學年	全日制課程 (內地生)	全日制課程 (所有)	內地生佔比 (%)	內地生每年增幅 (%)
11-12	8,937	69,239	12.9	2.4
12-13	10,963	87,602	12.5	22.7
13-14	11,374	89,405	12.7	3.7
14-15	11,610	91,585	12.6	2.1
15-16	11,891	93,344	12.7	2.4
16-17	12,037	94,820	12.7	1.2
17-18	12,099	95,422	12.7	0.5

註：教資會資助全日制課程包括副學位、學士學位、研究院修課以及研究院研究課程
資料來源：大學教育資助委員會 製表：香港文匯報記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價上升，租金固然是支持因素之一。過去政府銳意提高大學的非本地學生比例，本地及非本地學生進入大學之門的數目同步增長，眾多大專院校宿位供應卻未能追上，造成大量內地生（俗稱港漂）需自行租樓住，對租盤供應形成壓力。事實上，內地生租賃一般以「共居」方式出現，因此負擔能力有保證，各大院校附近大型屋苑的呎租被拉高。有地產代理稱，出租予內地生的租金較本地租客貴一至兩成，回報率較高，而今年「搶租」情況持續，料靠近大學的熱門屋苑會有5%的租金升幅。

中原地产趙國華透露，大圍區屋苑靠近交通中心點，往返中文大學或其他市區大學均非常方便，因此屬內地生租賃首選。不過，近年情況有變，大圍租金開始離地，現時內地生在大圍搵租盤已較去年少，有不少更轉到租金較便宜的沙田第一城。

趙國華表示，金獅花園及金禧花園的內地生租客一般以「3人成團」，目標租賃單位主要是月租1.5萬元或以下的單位。事實上，金獅花園及金禧花園的入場租金已分別高達1.5萬元及1.8萬元，亦較租予本地租客的開價貴約一至兩成，故大部分內地學生轉戰金叫租介乎1.3萬元至1.5萬元的沙田第一城。

金禧月租1.88萬破頂

趙國華提到，金獅花園及金禧花園的租賃價較以往提高，其中金獅花園曾錄得2期C座高層5室，面積321方呎，以1.55萬元獲三名內地生合租，呎租48.3元，價錢較上月同類最高紀錄的1.6萬元相差500元。至於金禧花園，新近錄得3座高層G室，面積328方呎，以1.88萬元獲4名內地生合租，創屋苑新高，呎租57.3元。

趙國華表示，大圍站上蓋屋苑名城單位面積較大，叫租介乎2.8萬元至3.2萬元，故內地生一般以5人起「成團」。屋苑新近錄得2期1座低層SA室，面積742方呎，屬3房，以3.1萬元獲五名內地生合租，呎租41.8元。

一城平租吸內地客

美聯物業翁凱傑透露，沙田第一城上月暫錄33宗租賃，有四成租客屬內地生。事實上，隨着每年來港內地生人數增加，屋苑內地生租客佔比由三成增加至現時約四成，主要以中大生為主，其餘為教大、恒太以及其他市區大學，以現市價計，租予內地生的租務回報約為3厘。

翁凱傑稱，近期有不少內地生到分行問租，惟大部分打算7月起租，故現時未到租賃高峰期。翁氏表示，近期錄得沙田第一城38座高層E室，面積284方呎，原則2房，獲4名內地生以1.48萬元合租。翁凱傑指，屋苑租賃放盤約50

個，給予內地生的叫租由1.3萬元至1.5萬元，較大圍屋苑低水，故不少內地生租客由大圍轉租沙田第一城。

紅磡問租個案減半

太陽物業宏惠強表示，紅磡區屋苑以海濱南岸為內地生首選，一般以理大學生為主，隨着租金上升以及內地網上群組的興起，相比以前更懂得利用網上社交群組尋找「繼承」的內地生租客，對地產代理的依賴愈來愈小，故此今年問租的內地生較過去兩年急跌至少一半，紅磡區6月的內地生租賃個案至少20宗。

租賃個案方面，宏惠強透露，近期錄得海濱南岸4座中層C室，面積590方呎，獲數名內地生以2.6萬元合租，呎租44.1元。宏惠強指，本港業主租予內地生的叫租一般較本地租客貴兩三千元，例如2房租予本地客月租2萬元，租予內地生變成2.3萬元等，唯內地生平均每人租金預算為5,000元以下，因此有部分內地學生轉租月租更平的唐樓或細單位。

新界村屋成港漂新寵



■屯門兆康苑備受內地學生歡迎。資料圖片

香港文匯報訊 作為大學校網之一的屯門區及西貢區，同屬內地生的熱門租賃區。科技大學只能為七成的申請學生提供宿位，但由於院校位置偏遠，不少內地生為方便上學而租住附近單位，靠近大學的村屋頓成搶手貨。

大埔仔村叫租6000元

有區內代理指，西貢區近5、6

年來的內地生人數增加，不少投資者紛紛加入並改建村屋出租。今年4月至6月以來已有接近40多宗內地生租賃，主要以位於科技大學旁邊的大埔仔村為主，較受歡迎的80至120方呎房間叫租約6,000元，呎租37至75元，若以現時同村普通低層700呎單位放租2萬元為例，呎租28.6元，賬面收入可相差逾倍。

聚康山莊呎租32.7元

葉桂源表示，聚康山莊5座低層A室，面積428方呎，2房間隔，近日零議價以1.4萬元租出，實用呎租32.7元。租客為兩名內地生，將於新學年就讀嶺南大學，見上址傢俬電器齊備，快速拍板承租並預繳一年租金。業主於2012年4月以248萬元購入單位，租金回報大約6.7厘。

內地生續增 租盤需求大

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據教資會數字，2011/12至2017/18每年全日制學生人數佔比乎12.5%至12.9%，而近年更穩定保持在12.7%左右，但若細看數字，每年的全日制課程學生人數與全日內地學生人數均有同步增長，而內地生在過去數年平均有2%左右的年度增長，但升幅最誇張的莫過於同時出現中學文憑試（DSE）及高級程度會考（AL）的2012年，在「雙軌年」下各院校收生人數急升，2012/13學年的內地生人數錄得10,963人，按年增幅達22.7%，令大學宿位短缺情況更甚。有見及此，不少大學生選擇轉攻私人屋苑租樓。

「僧多粥少」轉趨惡化

而根據2017年12月的立法會文件，2016/17年度八大資助院校的宿位供應為29,206個，相比上學年的29,204個僅增2個宿位，而同期全日制課程內地生增加146人，而

全日制課程學生總數更增加1,476人，宿位增幅追不上學生人數，換言之宿位「僧多粥少」的情況更趨惡化。

香港文匯報記者向院校查詢所得，理工大學2018/19年度的宿位為4,654個，其中內地生宿位比例大約1,400個，假設2018/19年度全日制內地生人數與上一學年相若，即大約1,600個，換言之至少有200個宿位短缺，如果平均每3人租一個單位，即要大約66個租盤才能滿足該院校內地生的需求，已足以消化一個大型屋苑的所有租盤供應。

另外，根據浸會大學提供的數字，2018/19年度提供1,770個本科生宿位，獲分配宿位的內地本科生約為230人。如以2017/18學年全日制內地生人數約890人推算，2018/19年度內地生宿位短缺更高達660人，以3人合租單位計，即需要220個租盤供應，相等於數個大型屋苑加起來的總和。



■理工大學2018/19年度的宿位為4,654個，其中內地生宿位比例大約1,400個。資料圖片

大學宿舍基金助紓租盤壓力



■許智文指每年內地生來港租樓均會帶動租賃需求。

專家解讀

理大建築及房地產學系教授許智文表示，每年內地生來港租樓均會帶動租賃需求，而且需求是「一次過」或「同時」出現，特別是靠近大學的屋苑，這批需求會推高租賃成交量以及租金，並出現季節性的租金調整，料這批屋苑的租金在租賃高峰期會推高5%。

許智文又稱，大學宿位不足的問題持續，以該校理大為例，基本上就讀學士學位內地生可享「四年一宿」（即四年至少有一年可住宿舍），但需視乎宿位而定。不過，內地生其餘兩三年時間需在外面租樓住，而碩士及博士生更是「無人無物」，必須靠租樓才可解決住屋問題。

而政府早前撥出103億元作大學宿舍基金，料可增加約1.3萬個宿位，許智文指出，政策能紓緩內地生覓租的壓力，特別是碩士生及博士生，同時亦會減少對私樓租盤的需求，料屆時的租金升幅將低於現時。

內地生租樓貴一成

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，以前線分行的觀察，每年6月至7月均為內地生租賃高峰，主要集中在沙田、將軍澳、西環、紅磡以及屯門，亦有少量分佈在其他新界地區。布少明表示，香港的學術環境吸引內地生，不過學位增幅不大，故此預計今年內地生人數將保持平穩。

布少明又指，以6月至8月的租賃旺季計，內地生佔熱門屋苑租客約三成至四成，預計今年內地生「搶租」情況持續，而實際上內地生「畀租」也貴一成，不過租金開始脫離部分內地生預算，故多人合租大單位的情況增加，同時推高屋苑大單位租金，料今年這批屋苑的租金升幅為3%至5%，或對大市租金有輕微帶動。全年租金走勢方面，租金將跟隨樓價上落，預計9月後租金保持平穩，料全年有6%至7%升幅。

■香港文匯報記者 黎梓田