

學生事務處

香港租住房屋流程 (以下內容只作參考之用)

學院提供住宿

目前學院所擁有的宿位有限，因此將會優先分配給獲得全獎學金的非本地學生居住。

其他住宿選擇

香港的租住選擇大致可分為四種：

*租金升跌視乎市場的供求及其他因素，以下租金只作參考

種類	租金	特點
非牟利機構 附屬賓館、 旅舍	每人每房每月約港幣\$2600-\$12000*	部分有日/週/月租計劃，但附服務費。一般都有附傢俱，但可能不包括水電費。有需要請直接聯繫相關機構，如明愛賓館服務、Uni Hall 學苑、悅思客棧、Y-旅舍和女青年會酒店等。
旅館	每單人房每天約港幣\$680-\$2700*	一般為短期租住。需要直接與旅館預約。香港旅遊局網頁有相關的推薦。
服務式住宅	每單臥房單位每月約港幣\$14800-\$26500*	大部分附家電傢俱，部分需使用公用廚房及不含水電供應。一般位於交通方便的地點。需要按金。一般選擇有汀蘭居、悅思客棧、盈采華庭或 Horizon 服務住宅。
私人房產	詳情請參考附表一。	一般居住在香港較長時段的人的選擇。供應與價錢各地區不一。可直接與業主或地產代理預約洽談，但假如透過地產代理介紹，就需要支付共同協議的傭金(一般等同半個月的租金)。租客需要承擔水費、電費、煤氣費及互聯網等日常生活費用。

所有相關機構網頁，請參照第四頁。若需更詳盡資料請向學生事務處查詢。

其他可能支出(以下以兩人居住同一單位估計用量)：

租約按金	按金相等於 兩個月的租金 ，在退租後方獲發還，若在租約期內因使用不當，造成房屋或傢俱及電器損壞，業主可要求賠償及承擔維修費用，否則可在退租時沒收按金，敬請留意租約條款。
水費	水費視乎使用量，水費單以每季度(即每四個月)發出，一般而言，水費的支出每季約為港幣\$120；開設水費戶口請流覽水務署網址： http://www.wsd.gov.hk
電費	電費單以每個月發出，電費每個月的支出約為港幣\$450；開設電費戶口請流覽以下網址- 港燈(港島區)： http://www.heh.com/ 中華電力(九龍及新界區)： https://www.clponline.com.hk
煤氣費	部份屋苑有裝設煤氣，煤氣費單以每兩個月發出，每兩個月的支出約為港幣\$300；開設煤氣戶口請流覽以下網址： http://www.towngas.com
互聯網	市面上有多家網路供應商提供互聯網服務，每月收費由港幣\$170 至\$360 不等，同學在開設互聯網時必須注意以下事項： <ul style="list-style-type: none"> • 是否要簽訂合約？一般供應商會要求簽訂 18 個月合約，若客戶提早解約，需按合約條款賠償餘下合約期內的所有相關費用。 • 互聯網商可能會提議同學按裝其他高清電視服務等，唯這些需額外收費及簽訂合約，同學要考慮自己是否有此需要。

看房與釐訂租約

在看房前，最好預先心目中定出具體條件，例如地區，租金預算，環境等。如相約業主睇租盤，最好有朋友陪同，給予意見亦較安全；如安排地產代理看租盤則要留意多項步驟：

1. 選擇信譽良好的地產代理。留意該地產代理或營業員有沒有持牌。
2. 看房前，與代理簽署「地產代理協定-承租住宅物業」，項目包括：
 - * 擬定租務成交後傭金。多數為相等於半個月的租金。
 - * 明確指出代理要向租客提供出租單位的資料，如面積、產權負擔及用途限制等。
 - * 地產代理與營業員的權責。
 - * 其他同意條款與細節。
3. 要避免由不同地產代理參觀相同單位，以免在成交後引來無謂爭拗，甚至要給予傭金予之前相約看房的代理。
4. 審查單位及樓宇是否適合 審查單位及樓宇是否適合
 - * 單位的間隔、景觀、用料、裝修、附送設備、樓宇設施、環境、消防設施、走火通道等要注意。
5. 詳情請參閱地產代理監管局網頁釐定租約有關的資料。

(http://www.eaa.org.hk/Home_original/Publications/MonographHongKongDomesticTenancy/2CreationofaTenancy/tabid/409/language/en-US/Default.aspx for more information on creating a tenancy)

進行交易

任何租賃協定，均需於稅務局登記，並繳付印花稅，印花稅要在簽署租賃協定內三十天繳付，過期則會被罰款。一般是由業主和租客平均負擔所有與簽署租賃協定的有關費用和稅項。若想得到較大保障，業主及租客最好到土地註冊處登記。一旦發生爭拗，對雙方皆有好處。

1. 進行議價
透過代理(代理租盤)或自行與業主(業主盤)商議租金，會否包差餉、管理費、其他水電費、以及連家俬電器出租等。在香港，業主通常會包差餉及管理費，至於水費、電費、煤氣費及互聯網費用，則由租客承擔。
2. 簽署租約前查清楚該單位是否有按揭
如果單位有按揭的話，租客可要求業主出示按揭還款收據，以確保沒有未付的按揭費。若單位仍在按揭中，租客最好儘量說服業主出示銀行發出的出租同意書，否則銀行不需得到租客同意也可收樓。
3. 簽署臨時租約
臨時租約內訂明租金有否包含管理費、差餉及地租、雜費，是否連家俬電器出租，訂明免租期(免租期通常是七日)、交吉日、租約期。部份業主會要求同學提交留港及資產證明，敬希預備。
4. 簽署正式租約及支付地產代理傭金
在簽署正式租約及支付地產代理傭金時，請仔細閱讀條款，訂明細節，並需留意以下條款：
 - 當事人姓名/業主姓名及聯絡方法
 - 租住期限(通常為一年死約，一年生約)-雙方可商議
 - 租金及交付方式
 - 房屋修繕責任
 - 屋內設施如有故障，業主是否承諾出錢維修
 - 變更和解除合同的條件
 - 違約責任
 - 繳付簽署租賃協定的有關費用和稅項及到土地註冊處登記
5. 繳付雙方同意的費用。
6. 詳情請參考地產代理監管局網頁簽署租約的相關資料。(<http://www.eaa.org.hk/consumers/doc/tenancy.pdf>)

物業交驗

租客到了物業交驗的步驟時也絕不可以鬆懈下來，因為也有許多值得注意的地方，萬一當中有任何出錯，便會造成損失，以下是一些有關驗樓要注意事項：

- 檢查連單位出售的家俬電器是否完好？
- 連單位附送的廚具(如有)是否齊備？
- 水、電、煤表數字
- 門鎖、門臼、門鎖、門鐘、防盜眼如常運作？
- 大門及各房門開關是否暢順？
- 窗戶、窗臼、窗鎖、窗柄窗簾軸(如有)是否運作暢順？窗臺有沒有滲水、裂痕？
- 水喉有冇滴水？洗手盆及浴缸是否去水暢通？
- 其他去水位如何？

- 如配有地板，有沒有潮濕、發黴、浮起或隙縫過闊，甚至生蟲等問題？
- 地板有沒有凹凸或裂縫？
- 煤氣喉接駁是否妥當？
- 天花及牆身批蕩如何？有沒有滲水？
- 冷熱水爐是否操作正常？
- 廚房及浴室的地台如配有磚或雲石等材料，有沒有裂痕、崩角等問題？

租約期滿交還物業

在租約期滿後交還物業，務必交還所有在條款內列明的傢俱、電器等，否則業主有權沒收按金及要求同學賠償損失。

欲租住房屋，可流覽以下網址

非牟利機構附屬賓館、旅舍:

明愛賓館服務 -- <http://www.caritas-chs.org.hk>

Uni Hall 學苑-- <http://www.unihall.com.hk>

悅思客棧-- www.yesinspace.com

Y-旅舍 -- <http://www.youthsquare.hk/>

女青年會酒店 --<http://hotel.ywca.org.hk>

旅館:

香港旅遊局 -- <http://www.discoverhongkong.com/eng/plan-your-trip/accommodation/index.jsp>

服務式住宅:

汀蘭居 -- <http://www.baybridgehongkong.com/>

盈采華庭 -- <http://grandblossom.com.hk>

Horizon 服務住宅 -- <http://www.horizonhotels.com.hk/>

私人房產:

香港屋網 - www.28hse.com

Go Home.com.hk : www.gohome.com.hk

樓盤皇 - www.home-hk.com

中原地產 -- www.centanet.com

美聯物業 -- www.midland.com.hk

利嘉閣 -- www.ricacorp.com

香港置業 -- www.hkp.com.hk

世紀 21 地產 -- <http://century21-hk.com>

附表一：私人物業租金 (資料至二零一三年八月為準)

租金差異受物業面積、規劃、物業年齡、附近交通網絡及其他因素影響。表內資料為灣仔校舍附近和其他地區租金，謹供參考之用。

差餉物業估價處香港物業報告 2013 資料					
區域	40 平方米以下單位月租		40-70 平方米單位月租		
香港島	約港幣 4875- 12675		約港幣 12560- 21980		
九龍	約港幣 3555- 9243		約港幣 9600- 16800		
新界	約港幣 2760- 7176		約港幣 6720- 11760		
香港房地產網資料 (至二零一三年八月一日為準)					
地區	600 平方呎以下單位月租				
灣仔 (香港島)	約港幣 4500- 46000				
西營盤 (香港島)	約港幣 4500- 38000				
北角 (香港島)	約港幣 3800- 23000				
紅磡 (九龍)	約港幣 4800- 30000				
深水埗 (九龍)	約港幣 2800- 18000				
沙田 (新界)	約港幣 7500- 32000				
灣仔					
物業名稱	實際面積	房間數目	參考月租	交通距離	
洛克道與謝菲道附近物業 物業年齡: 30 年以上 (距離灣仔地鐵站約2-3 分鐘步行路程)	330-380 平方呎	2	約港幣 14,000 –約港幣 18,000	距離灣仔校舍約 10 分鐘步行路程 距離伯大尼校舍約 40 分鐘公車車程	
秀華坊及聖法蘭士街附近物業 物業年齡: 23-25 年 (距離灣仔地鐵站約 8 分鐘步行路程)	209-281 平方呎	1	約港幣 13,000 –約港幣 16,500	距離灣仔校舍約 15 分鐘步行路程 距離伯大尼校舍約 40 分鐘公車車程	
堅尼地道附近物業* 物業年齡: 13-34 年 (距離灣仔地鐵站約 15 分鐘步行路程)	203-412 平方呎	1-2	約港幣 12500 – 約港幣 23000	距離灣仔校舍約 20 分鐘步行路程 距離伯大尼校舍約 40 分鐘公車車程	
香港島					
地區	物業名稱	實際面積	房間數目	參考月租	交通距離
堅尼地城	加惠民街附近物業*	約 464 平方呎	2	約港幣 18,000 –約港幣 19,000	距離灣仔校舍約 20 分鐘公車車程 距離伯大尼校舍約 20 分鐘公車/小巴車程
	西邊街附近物業*	384-449 平方呎	2	約港幣 18,000 –約港幣 20,000	距離灣仔校舍約 20 分鐘公車車程 距離伯大尼校舍約 20 分鐘公車/小巴車程

北角	於渣華道附近物業 物業年齡: 27 年以上 (距離北角地鐵站約 5 分鐘步行路程)	210-230 平方呎	1	約港幣 7,500 – 約港幣 8,800	距離灣仔校舍約 25 分鐘公車/ 地鐵車程 距離伯大尼校舍約 45 分鐘公 車/小巴車程
天后	英皇道附近物業 * 物業年齡: 11-24 年 (距離天后地鐵站約 10 分鐘步行路程)	356-426 平方呎	2	約港幣 18000 – 約港幣 22000	距離灣仔校舍約 20 分鐘公車/ 地鐵車程 距離伯大尼校舍約 40 分鐘公 車/小巴車程
九龍					
地區	物業名稱	實際面積	房間數目	參考月租	交通距離
九龍灣	九龍灣地鐵站附近物業* (距離九龍灣地鐵站約 8 分鐘)	375-447 平方呎	2	約港幣 9,500 – 約港幣 12,000	距離灣仔校舍約 40 分鐘公車/ 地鐵車程 距離伯大尼校舍約 70 分鐘公 車/小巴車程
荔枝角	荔枝角道附近物業* (離荔枝角站約 10-15 分鐘步行路程)	440-664 平方呎	2-3	約港幣 14000 -- 約港幣 24500	距離灣仔校舍約 40 分鐘地鐵 車程 距離伯大尼校舍約 70 分鐘公 車/小巴車程
新界					
地區	物業名稱	實際面積	房間數目	參考月租	交通距離
沙田	寶城街附近物業* (於沙田站旁)	284-327 平方呎	2	約港幣 8,300 – 約港幣 12,000	距離灣仔校舍約 50 分鐘公車/ 地鐵車程 距離伯大尼校舍約 80 分鐘公 車/小巴車程
	沙田正街附近物業* 物業年齡: 28-32 年	297-836 平方呎	2-3	約港幣 12000 – 約港 幣 23500	
將軍澳	寶林地鐵站附近物業* (於寶林站旁)	369-388 平方呎	2	約港幣 11800 – 約港幣 23500	距離灣仔校舍約 40 分鐘地鐵 車程 距離伯大尼校舍約 60 分鐘公 車/小巴車程

以上資料謹供參考。*資料以中原數據網頁及樓盤皇網頁於二零一三年八月六日刊登為準。