

投资学生宿舍

Knight Frank 萊坊

酒店改建的机遇

2025年2月

本报告深入探讨将酒店改建为学生住宿的趋势，
分析非本地学生人数上升，与学生住宿的供求的缺口。

knightfrank.com.hk/research



引言

香港的学生住宿市场展现了独特的投资前景，特别是在将表现不佳或负资产的酒店改造成学生宿舍的趋势日益增长之际。随着对学生经济实惠且便利住宿的需求增加，投资者和物业持有者逐渐意识到这种改建所带来的丰厚回报潜力。本研究深入探讨了这一趋势背后的主要驱动力，包括非本地学生数量的上升及学生住宿供需之间的巨大差距。

在我们的分析中，我们展示了成功的案例，突显了酒店改建为学生宿舍的有效性。这些案例不仅证明了此类投资的财务可行性，还强调了战略规划及理解市场

动态的重要性。透过分析这些改建带来的投资回报，我们为潜在投资者提供全面的概览，帮助他们在这个快速发展的领域做出明智的决策。

为了进一步提升学生住宿的整体布局，我们提出了一些可行的解决方案，旨在优化现有资源并加速学生宿舍供应的增加。通过在市场中寻找机会，利益相关方可以更好地将他们的策略与未来需求相匹配。本研究为投资者提供了一份宝贵资源，帮助他们把握香港学生住宿市场的潜力，确保他们能够驾驭这一不断演变的市场。



香港高等教育需求的增长

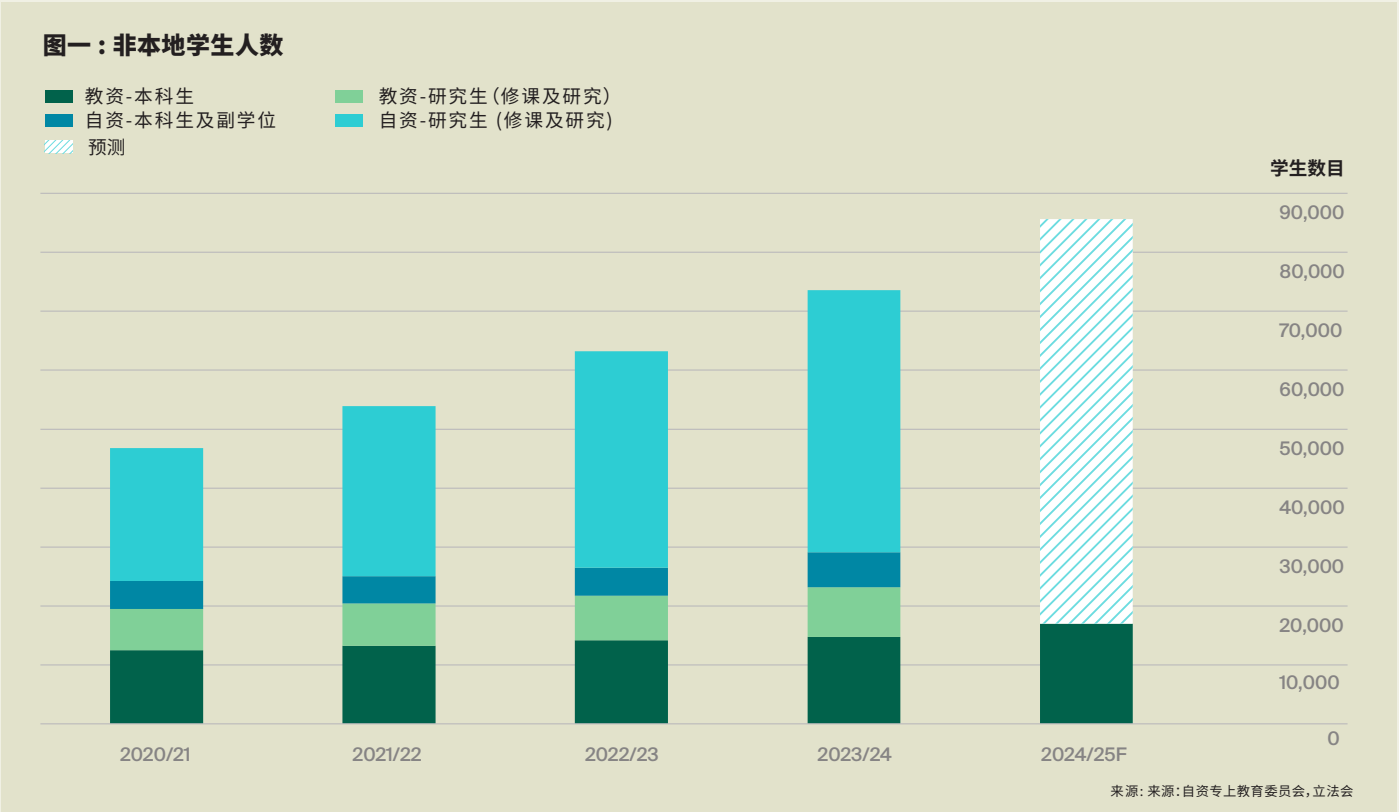
表一：2025 年 QS 世界大学排名

大学	全球排名	亚洲排名
香港大学	17	4
香港中文大学	36	8
香港科技大学	47	11
香港理工大学	57	16
香港城市大学	62	18

来源：QS (Quacquarelli Symonds) 世界大学排名

香港一直以国际化的高等教育著称。香港的大学在全球享有盛誉，多所院校持续跻身国际大学排名前列，吸引了来自全球各地的学生。在香港政府推动“留学香港”品牌的政策下，包括将由大学教育资助委员会（教资会）资助的大学非本地本科生的招生配额从20%提高至40%，并为高等教育机构提供大量资金，近年来海外学生人数显著增加。预计2024-2025学年，非本地学生的入学人数将从上一年的73,600人增长至超过80,000人。（图一）

由教资会资助的大学正在逐步扩大容纳非本地学生的能力。此外，其他专上教育机构的国际学生入学人数也在增长，并积极促进学生交换项目。根据入境事务处的数据，2023年共有62,079份学生签证或进入许可申请获得批准，自2020年以来增长了24%。根据自资专上教育委员会的数据，2023/24学年非本地学生总入学人数与2020/21学年相比增加了26,900人，增长率达57.4%。以2023年学生签证和进入许可的五年复合年增长率12.05%计算，预计到2027/28学年，香港的非本地学生人数将达到97,857人。



学生住宿的现状

学生住宿是指专为大学或学院学生设计的住宿空间。在香港，学生住宿的选择多样，满足不同需求和偏好。学生常选择的住宿类型包括：



校内大学
学生宿舍



专门建造/酒店改造的私人学
生宿舍 与共享空间



合租公寓 /
私人租赁

表二为市场上常见的学生住宿选择。分析显示，校内大学宿舍因临近校园而备受学生欢迎，且有助于学生建立归属感。此外，校内住宿通常配备良好的设施和安全保障，提供安全且丰富的居住环境。然而，校内宿舍长期存在供不应求的问题，因此，专门建造/酒店改建的私人学生宿舍已经成为商业机会。

表二：市场上的学生公寓产品

	简介	优点	缺点
选项1:  校内大学学生宿舍	通常由大学管理，并提供带有共享设施的房间，如厨房和浴室。	通常位于校园附近，方便学生上课和参加校园活动。	可用床位不足。
选项2:  专门建造/酒店改建私人学生宿舍 和共享空间	与大学管理的宿舍类似，这些住宿项目由私营公司经营。	位于大学附近，提供与大学学生宿舍类似的设施和学生宿舍体验。	比校内大学宿舍略贵，因为它通常提供现代化的设施和更好的安全性。
选项3:  合租公寓/私人租赁	学生可以租用公寓并与其他学生合租/ 租一个私人公寓。	提供更多的独立性，并且在分割租金和水电费时可能更具成本效益。	要求学生管理自己的账单和维护。

来源：莱坊研究部

学生住宿的供应情况

随着学生住宿需求的持续增长，而新住宿项目的交付速度缓慢，许多学生无法入住校内宿舍或私人学生宿舍。这种情况，再加上更广泛的经济因素，促使住宅租赁市场的复苏，特别是在大学附近和新兴住宅区。

根据我们的研究，目前十三所大学提供约42,093个校内大学宿舍床位（表三）。然而，2023年批准的62,079

份学生签证申请意味着床位缺口高达16,965个。意识到这一缺口，许多投资者发现将酒店物业改建为学生宿舍的商机。一些知名投资方通过合作或独立投资的方式积极参与，包括AEW资本、晶苑投资、宏安地产和TPG Angelo Gordon。截至2024年第四季度，香港已建成10个专门建造或酒店改建的学生宿舍项目，共提供3,021个床位（表四）。

表三：大学宿舍供应(截至 2025 年 2 月)

	公帑资助的本地学位颁授机构：	床位
1.	香港城市大学	6,000
2.	香港浸会大学	1,770
3.	岭南大学	2,600
4.	香港中文大学	9,000
5.	香港教育大学	2,000
6.	香港理工大学	4,600
7.	香港科技大学	4,544
8.	香港大学	7,693
	自资专上院校：	
9.	香港珠海书院	190
10.	香港都会大学	480
11.	香港树仁大学	1,000
12.	香港恒生大学	1,216
13.	职业训练局- 香港专业教育学院, 香港设计学院, 国际烹饪学院和香港资讯技术学院	1,000
	总计床位	43,093

来源：各院校网站

表四：主要私人资助的学生住房供应

	项目	位置	床位
1.	Y83	九龙红磡芜湖街83号	600
2.	Yhill	香港西环山道71号	272
3.	Y36	九龙红磡新柳街3号	82
4.	Y18	九龙佐敦上海街18号	80
5.	德优太子楼	九龙旺角太子西道177号	66
6.	德优德文楼	九龙红磡马头围道56号	89
7.	尚学苑	九龙深水埗大埔道180 - 182号	120
8.	A Square - 太子	九龙太子大南街39-41号	158
9.	A Square - 尖沙咀	九龙尖沙咀加連威老道8号	104
10.	日新舍	九龙东新蒲岗六合街19号	1,450
	总计床位		3,021

来源：莱坊研究部, 市场信息

未来的学生住宿供应

政府已经注意到学生宿舍床位短缺的问题，多个宿舍项目已在「宿舍发展基金」的支持下启动。根据立法会教育事务委员会的开发时间表，预计从2024年6月至2027年，将提供约7,900个宿舍床位。由教资会资助的大学也将继续推进宿舍项目，预计到2027年，宿舍床位总数将增加约13,500个（表五）。

总体来看，包括私人运营者的床位、校内大学宿舍、未来酒店改建的私人宿舍以及即将启动的宿舍项目在内，学生住宿的总供应量预计将在2028年达到55,000个床位。然而，随着2027/28学年非本地学生人数预计将达到97,857人，床位需求依然十分迫切。

表五：已展开建筑工程的宿舍项目

大学	宿舍项目	提供宿舍名额数量	目标完成日期
香港科技大学	10-13 号馆学生宿舍 (前称“1415 个宿位学生宿舍”) (1415 个宿位由宿舍发展基金资助, 另加 136 个私人资助名额)	1,551	2024年8月 (有待审核)
香港中文大学	联合书院的 250 个座位的学生宿舍	250	2024年12 (有待审核)
香港大学	High West Site 学生公寓	938	2024年12月
香港中文大学	邵逸夫书院的 300 个座位的学生宿舍	300	2025年6月
香港中文大学	崇基书院设有 300 个宿位的学生宿舍	300	2026年12月
香港中文大学	伍宜孙书院提供 250 个宿位的学生宿舍	250	2027年6月
香港理工大学	何文田学生宿舍	1,279	2027年8月
香港城市大学	九龙塘达康道学生宿舍	999	2027年10月
香港理工大学	九龙塘达康道学生宿舍	1,680	2027年10月
香港中文大学	位于区域39号 的 394个名额的学生宿舍	394 #	2027年6月

注：#尚未動工的宿舍項目

来源:立法会

投资者指南：投资学生住宿的优势



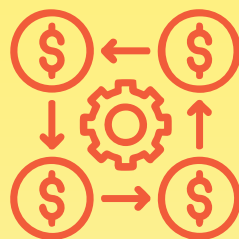
稳定的回报

学生住宿通常能提供稳定的回报，因为学生往往签订为期一年的租约，确保了物业所有者的稳定收入。此外，一年期租约让房东有机会根据市场变化及时调整租金。与传统住宅物业相比，这种稳定性更具吸引力，尤其适合追求持续回报的投资者。此外，许多学生倾向于一次性支付全年的租金，从而提升了运营方的流动资金。



高入住率

学生住宿的入住率通常较高，因为学生需要整学年的住宿。这种可预测的租金收入对物业所有者而言非常具有吸引力。例如，Y83学生宿舍在首年便达到了85%的入住率，第二年更是实现了100%的入住率。预计未来几年入住表现将持续稳健，进一步证明了此类投资的可靠性。



较低的运营成本

与酒店运营相比，学生住宿的整体成本更低。酒店往往需要提供多样化的豪华服务和设施，而学生宿舍则更专注于满足学生的基本需求，如住宿空间、公共学习及社交空间，以及洗衣和厨房设施。通过简化服务并减少维护成本，运营方可以显著降低人力支出。



投资者指南：关键考量因素

转型物业提供了进入不断增长的市场的机会，并利用现有物业的优势。例如，酒店通常拥有必要的基础设施，例如连接浴室和共享空间，这些基础设施可以很容易地适应学生住宿。此外，它们靠近地铁站，大大增强了这些住宅的优势，使其对学生更具吸引力。在浓厚的投资兴趣推动下，2024 年酒店转型的累计交易量年初至今已达到 13 亿港元。

是否将现有物业转换为学生住宿可以通过分析当前物业的收益表现、市场竞争和未来前景来做决策。投资者还应考虑财务可行性和监管合规性。

财务可行性



一般而言，三至四星级酒店的基础设施、配套和公共空间都适合改建为学生宿舍。此外，标准酒店房间布局可通过增加床位的方式提升每间房的收入。如果现有客房平面图不做重大变动，200平方呎以下的房间可容纳2名学生，而300平方呎以上的房间则可容纳3名或更多学生。此外，学生宿舍常使用高架床，以最大化空间利用率。改建和翻新成本约为每平方呎500至800港元，具体取决于酒店的当前状况。

鉴于学生稳定的入住率和潜在的收入增长，再加上运营成本的降低，物业改建有望提高那些收入陷入停滞的酒店的租金回报率。学生宿舍的预期收益率在4.5%至8%之间，具体取决于酒店当前的经营表现和改建初期投入成本。

法规合规性：土地使用



香港岛及市区（如油尖旺区）的许多酒店大多属于「Virtually Unrestricted Lease」，这种土地契约在物业发展用途上具有高度灵活性，只需运营方遵守租约中规定的条件，如不得从事厌恶性行业等。

对于地契上标明「住宅用途」的新批地块，运营方可轻松将物业作为学生宿舍运营。如果地契允许「商业/酒店用途」，运营方也可按学生宿舍的模式运营，而无需面临额外限制。

然而，一些大学或公共机构可能会通过地契对学生宿舍用途设定更严格的限制，例如只允许特定大学的学生入住。这类地块通常无需支付额外的土地溢价，仅需缴纳象征性的费用。总体而言，将酒店改建为学生宿舍在地契法规方面较为灵活。

法规合规性：分区及牌照要求



大部分酒店通常划为商业用途。投资者在将酒店改建为学生宿舍时，必须保留其酒店牌照。这是因为将酒店用途更改为“住宅”或“住宿机构”可能需要提交规划申请。通过保留酒店牌照，物业可以继续以酒店用途运营，同时提供学生住宿服务，从而避免了额外的规划申请流程。

若没有酒店牌照，将酒店改建为学生宿舍可能面临挑战。在这种情况下，必须提交规划申请，且物业可能会失去地积比率及总楼面面积。根据《建筑物（规划）规例》，非住宅物业（包括酒店）的最高地积比率为15，而住宅物业的最高地积比率则限制为8、9或10，具体取决于地盘类别（A、B或C类）。

大多数划为政府、机构或社区（GIC）的大学或公共机构可作为学生宿舍运营，无需规划申请。这是因为“住宿机构”用途属于《分区计划大纲图》中的第1类用途，表示此用途在这些地区始终被允许。

总体而言，在保留酒店牌照的情况下，将酒店改建为学生宿舍提供了较大的规划灵活性。

成功案例： 酒店改造成学生住宿实例：

从 Hotel Sav 到 Y83：



背景

波士顿的基金管理公司与本地发展商晶苑投资合作，购买了位于红磡芜湖街 83 号，拥有 388 间客房的 Hotel Sav。



2022 年 4 月下旬

装修中途开始接受预订。客房包括单人房至三人房，面积从 13.6 平方米到 18.4 平方米不等



8 月中旬

学生开始入住。

2022

2023



2022年3月初

AEW 资本与晶苑投资以16.5亿港元从莊士财团收购了位于红磡芜湖街83号的Hotel Sav。在晶苑投资的 YX 平台下，将该物业定位为拥有 600 个床位的学生公寓。



2022 年 5 月

开始市场推广，接受租赁申请

来源:莱坊



该建筑最初于1996年建成，后于2014年改建为Hotel Sav 酒店，共25层、388个房间，由莊士集团拥有。2022年3月，莱坊受委托出售该酒店，并最终由AEW资本与晶苑投资以每个房间约426万港元收购。

Y83，作为改建后的新物业，主要限制条件包括“非厌恶性行业”条款。然而，Y83可通过香港地政总署申请“厌恶性行业”许可，解除此限制。根据2023年第3号指引，相关许可费用目前为每个地盘32,600港元。

该物业位于酒店区，持有现有酒店牌照，因此无需提交规划申请即可顺利改建为学生宿舍。

Y83可容纳约600名学生，提供20,000平方呎的公共空间，包括自助餐厅、共享房间、协作空间、健身房、活动室和茶水间，所有房间均配备全新家具及设备。在首年运营中，Y83的入住率达到85%，第二年更是达到100%。

尽管租金较周边的单间单位略高，但Y83的租赁需求仍然非常强劲。2023年，Y83的月租金范围为7,000至12,500港元，2024年租金进一步上涨至8,300至14,800港元，涨幅为14%至18%。

现有学生公寓投资机会

以下是三个适合改建为学生宿舍的酒店实例，由莱坊提供，具有优越的位置和适用的基本设施，能够轻松满足学生需求：

悦品海景酒店

九龙观塘伟业街163号

悦品海景酒店提供 598 间现代客房，位于香港东九龙商务区。酒店方便前往最大的社区购物中心之一 APM 和牛头角地铁站。酒店地理位置优越，方便前往九龙的教育机构，包括职业训练局、香港城市大学和香港浸会大学。



悦品海景酒店 九龙观塘伟业街163号	
物业编号	HKCM0825
租期	有效期为 50 年, 由 2006 年 5 月 30 日起生效
地盘面积	19,050 平方呎
地盘类别	B 类
建造年份	2007 OP 编号KN2/2007 标准
主要地契限制	非厌恶性行业限制条款
城市规划	- 最大建筑高度:100m - 用途：其他指定用途（商业）

旭逸酒店

九龙旺角砵兰街60号

旭逸酒店·旺角拥有 199 间现代舒适的客房，步行一分钟即可到达港铁油麻地站。此战略位置位于旺角和油麻地的中心地带，可吸引来自不同教育机构的学生，包括香港理工大学、香港浸会大学、香港城市大学、香港都会大学等。



旭逸酒店·旺角 九龙旺角砵兰街60号	
物业编号	HKCM0813
租期	任期为 150 年, 从 1898 年 1 月 1 日开始
地盘面积	4,053 平方呎
地盘类别	A 类
建造年份	2014 OP 编号KN38/2014 标准
主要地契限制	不得作工业用途, 不得在其上建造厂房
城市规划	- 最大建筑高度: 110m - 分区：商业

悦品度假酒店

新界屯门建丰街4号

悦品度假酒店于 2019 年开业，提供 430 间主题客房。酒店交通便利，步行几分钟即可到达港铁屯门站和大型购物中心。酒店还靠近岭南大学和其他高等教育机构，如香港专业教育学院和珠海学院。



悦品度假酒店 新界屯门建丰街4号	
物业编号	HKCM0746
租期	任期 99 年, 从 1898 年 7 月 1 日开始
地盘面积	24,229.6 平方呎
地盘类别	C 类
建造年份	1982
城市规划	- 最大建筑高度:100m - 分区: 商业

市场机会总结





悦品度假酒店的转型潜力

通过对楼层布局进行最小幅度的调整，面积小于200平方呎的房间可配置为双人房，而较大的房间可配置为三人房。这种布局可使学生宿舍的最大容纳量达到1,060个学生床位。按照目前学生住宿单床位的市场租金水平，假设满租状态，预计学生公寓的收入将显著超过现有酒店的运营收入。此外，学生公寓的租客流动率远低于酒店，从而减少了对运营人员的需求，并进一步优化运营成本。

根据每平方呎约500港元的翻新成本估算，改建后的预期收益率约在6.8%至7.8%之间。

悦品度假酒店的土地租约限制较少，且目前持有酒店牌照，因此改建过程相对直接且迅速。如果无需对布局进行大幅度改动，则改建后的学生宿舍有望赶上下一个学年，吸引潜在的学生入住。



表六：悦品度假酒店 财务分析

	当前酒店房间面积 (平方呎)	房间数	建议的 房间类型	总床位	每张床位 之月租	月收入
房型 A	155~178	230	2 床位	460	港币 7,500 元	3,450,000
房型 B	308~392	200	3 床位	600	港币 6,500 元	3,900,000
总计		430		1060		7,350,000
平均每张床位每月约港币 7,000 元						

	*酒店示例	拟议的学生公寓		
可出租单位	430 房间	1,060 床位		
房间面积 (平方呎)		155~178 / 308~392		
		基本情况	正面案例	最佳案例
单价	港元500/日 (每间可售房收入)	每张床/月港币 7,000 元	每张床/月港币 7,400 元	每张床/月港币 7,800 元
入住率	90%	100%		
年收入	70,630,000	89,000,000	94,000,000	99,000,000
年度运营费用	28,250,000	18,000,000 + 6% 年收入 (3% 管理费 & 3% 酒店房租税)		
年度净营业收入	42,380,000	65,660,000	70,360,000	75,060,000
收购价格 (港元)	850,000,000			
装修费用 (港元500/平方呎)	不适用	113,552,500		
第一年营业净利率 (%)	5.0%	6.8%	7.3%	7.8%

* 酒店收入和支出的计算完全基于房务部门划分 - 营业净利不含差饷、地租及利息支出 - 由2025年1月1日起，恢复3%的酒店房租税
- 收购价格、每张床位价格、装修费用只供参考

这一改造提案展示了如何通过满足不断增长的学生住宿需求,为市场利益相关者提供收益增长机会。通过优化资产用途,物业的价值有望显著提升。此外,屯门区作为新界的教育中心之一,目前缺乏大规模的学生住宿设施,悦品度假酒店有潜力填补这一市场空白。此外,该酒店还能通过与零售租户协同合作,满足学生的生活需求,进一步提高物业价值。

表七：悦品度假酒店 发展时间表

	2025			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
成交				
翻新				
营销				
为指定大学预留的床位				
开幕				
个人租赁申请				

表八：悦品度假酒店 转型结果

当前酒店	拟议的学生宿舍
月收入达到上限	- 通过提供更多床位来增加收入 - 多样的设施和良好的条件具有加租潜力 - 需求驱动的市场扩张推动租金稳定增长
运营成本高	减少部分部门的员工,提高运营利润
区域内直接竞争	区内多个教育机构,学生宿舍供不应求
未充分利用区域:水疗/养身	可以改造成学生导向的设施/空间,创造更多资产价值
低层零售空间具有更多的零售潜力	零售商铺可以与学生宿舍产生协同效应,以提供更完善的社区



来源: www.hotelcozi.com/resort

建议

在2024年施政报告中，政府明确提出鼓励私营部门通过自资或私人投资，将酒店及其他商业建筑改建为学生宿舍，以增加学生住宿供应。有鉴于此，我们建议屋宇署应加快建筑计划的审批，消防处也应为营运方提供新的指导方针，以加快学生宿舍的开发进程。

此外，我们建议政府简化新学生住宿开发的监管和审批流程。这可能包括提供更灵活的分区规划和放宽分区法规。例如，由于泊车及交通限制，许多商业及工业大厦被拒绝改划作酒店用途，我们建议城市规划委

员会考虑引入「酒店-学生宿舍」类别，以放宽相关规例及加快申请程序。

再者，政府在将未充分利用的政府物业或商业和工业建筑改造和重新利用为学生宿舍方面允许更大的灵活性。举凡单一业主并位于港铁站附近的物业——且租赁收益难以提升的商业物业——特别适合改造。虽然初始翻新成本较高，但在市场好转期间将次优资产转变为创造价值的资产具有巨大的潜力。

结论

香港的学生住宿市场是一个充满活力且不断发展的领域，在香港高等教育体系中发挥着关键作用。随着非本地学生人数的迅速增长，该市场为投资者提供了令人期待的投资机会。将酒店改建为学生宿舍不仅解决了迫切的住房需求，也为利益相关者创造了可观的财务回报。

将酒店改造成学生宿舍不仅为投资者创造价值，还有助于全面提升学生的生活体验。



我们欢迎您的问题。如果您有关于我们的研究的信息，
或者想要一些房地产建议，我们十分乐意听取。

研究及咨询部



王兆麒
高級董事
大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



梁咏玟
董事
大中华区研究及咨询部
+852 2846 4843
lucia.leung@hk.knightfrank.com



刘咏琦
高级分析员
大中华区研究及咨询部
+852 2846 9552
jennifer.lau@hk.knightfrank.com



徐荣轩
高级分析员
大中华区研究及咨询部
+852 2846 4876
sean.hsu@hk.knightfrank.com

投资部



胡孝直 (E-053542)
大中华区投资部主管
+852 2846 4998
antonio.wu@hk.knightfrank.com



麦子兴 (E-146312)
执行董事
大中华区私人客户主管
投资部
+852 2846 4993
willis.mak@hk.knightfrank.com



黄颖晋 (E-246708)
高级董事
投资部
+852 2846 4995
alfred.wong@hk.knightfrank.com

近期出版的市场领先研究报告



(Y)our Space



Asia-Pacific
Tomorrow Report



《财富报告》