

# 66 STUDENTS SHARING

大家好，我是Raylene，來自深圳的一名即將升大四的BBA專業的內地學生。今天很榮幸能跟大家分享我近幾年來在香港求學期間的住宿心得。本人目前住於大埔，沒有像大部分學生一樣申請學樣的宿舍，因我不喜歡與人合租，也不想因每個人的生活習慣而去遷就別人。所以我一直都是自己租在外面，自由，隨性。選擇大埔區主要還是很喜歡這裡的環境，人不多，環境特別美，有海，有公園。吃飯逛街非常方便，租房價格性價比特高。當然地理位置也很方便，在大埔中心的巴士還可以帶你去到香港任何想去的地方。是不是很心動？那麼在香港找房需要注意些什麼呢？通過什麼途徑可以找到嗎？接下來我就簡單為同學介紹一下：

## **第一：當然是要考慮的是水電暖網物業費**

水電煤網絡費是需要租客承擔，但是物業費和差餉費可以跟業主談，一般來說是不需要承擔的。所以在找房時一定要把這件事談好。

## **第二：要劃分好自己的意向區域**

在恒生大學附近近一點的有沙田和九龍塘，像遠少少的就是紅磡和大埔附近了。都有很多內地學生租住，像沙田的名城和第一城都有

**RAYLENE (BBA) YEAR 4!**

# 66 STUDENTS SHARING

## 第三：香港的樓分哪些？

私家樓：門口有24小時保安，小區非常和諧，就像國內的小區

村屋：即是香港的村民蓋的房子，一般有三層，恒大後面就有很多村屋出租。優點是：房間大，環境比較接地氣，缺點是：相對不是很安全，沒有專人負責管理，特別不要選擇靠山的村屋，極大機會會有蛇蟲鼠蟻的出沒。而且村屋離生活區比較遠，買菜買外賣都不是很方便。唯一的好處就是房間比私家樓大，便宜。

唐樓：即是由私家樓間隔成三四個小套間出租。安全系數極低。很便宜，很適合單人或者雙人租住。

新型高檔小區：特點是非常新，自帶會所（游泳池，閱覽室等），缺點是價格極貴。

## 第四：找房一定要通過正規的中介去尋找

中介：中原，28house,世紀21等等，大部分還是正規的。

二房東：一般是租客自己租下整個房子然後轉租給其他人的形式，一般這是不允許的，簽合同的時候一定要看租客與原業主的租約合同有沒有寫規定是不可以轉租。

代理公司：千萬不可以隨便相信

房東直租：這種方式比較推薦，一方面是可以省掉一半的中介費，另一方面有什麼問題可以直接跟房東交涉，像維修費啊，各類費用的歸責和定價之類的，可以直接跟房東溝通，反應快速。

## 第五：可以通APP來尋找

像上面提過的28house,港漂網等都是不錯的搜房軟件

# 66 STUDENTS SHARING

## 第六：看房時要注意房子的概況

比如房間的面積、實用面積（一定要看實用面積而不是建築面積）、通風採光、樓道衛生、物業管理等。

房間內部的家俬（電器保養情況、家具新舊更換問題、門窗等）

屋內環境（物業結構及電路是否完好、清潔狀況、是否有蟲害、長霉現象）

屋苑周邊情況（交通狀況、綠化環境、生活配套設施、安靜程度等）

## 第七：如何看房，談價，簽約

在香港看房需要簽一張叫「睇樓紙」即是證明此套房是經當前這家中介所介紹，如果你通過介紹中介而簽了這所房子的合同，根據「睇樓紙」，你必須支付佣金給第一家中介。所以在看樓時一定不要通過不同中介重複看同一套房。

有些中介為了套住看房客，一般會忽悠租客看完房後簽張臨時租約合同和交部分訂金，這裡要特別注意，一定不可以提前交訂金，本人就是上了個當。一定要在確實是喜歡這房子的情況下才交訂金。切記！如果怕上當，找房時一定要多叫上幾個要好的同學一起去看房。

一般放出來的房間價格是可以有講價空間的，差距在\$500-1000之間上下。當然能談得更多，那就是各自發揮了。

簽合同時：最好和房東當面簽，當然也包括有些房東在國外，通過中介來辦理所有的簽約事宜，這個就需要看房東出具的委託書以證實真假。簽約時還需要提供本人的身份證，房東的合同裡面包含的所有細節，比如有電器的維修狀況問題，有多少台電器，空調壞了誰負責維修或者更換。如果房間內已有的家具不適用就需要有個處置費的問題等等。這些都需要跟房東一一核實。

確定好所有的細節後就可以在租房合同上簽字了，香港的租約合同一般是一生一死，即是第一年是死約，必須住滿12個月才可以向房東提出退房或者續約。一生就是一年生約，可以這一年內租客可以向房東提前一個月是否繼續租住。

**RAYLENE (BBA) YEAR 4!**