

寄托天下

专注留学 · 飞跃梦想

留学租房攻略

之

香港租房

By 寄托天下

前言

十六年来，寄托不给予、不索求，仅仅只是存在着，就足以让留学路上能找到志同道合小伙伴们的版友得到慰藉。在无数 GTers 的共同努力下，寄托论坛沉淀了丰富的留学考试申请的资源与信息。

作为一个有情怀的留学生活交流平台，寄托一直希望能够做些什么来回馈给支持我们的众多小伙伴们，因此留学史上第一套电子书——寄托电子书诞生啦！！！寄托整合了论坛上的优质资源，在小编与众多寄托版友的共同努力下，推出了寄托电子书系列。该系列囊括不同国家留学申请的各个阶段，包括考试，申请，选校，签证，租房等等。希望能够帮助众多 GTers 以及其他留学小伙伴们在留学道路上少走弯路提高效率。

今日为大家推送我们的第二份租房攻略——香港留学生租房攻略。本攻略的内容来自寄托版友 dreamingHK，风清扬，HeatherPig，vickyliuyi，WangBixuan，monicat，zhuyinchun1986，princess617，QPSK，lszylx2，sys0820，K，转载请注明出处。

预祝各位童鞋在今后的留学生活中一切顺利，多姿多彩哈！

By 寄托天下

目录

目录.....	2
一、住宿类型	3
二、选址	4
三、房屋类型	7
四、如何寻找房源.....	9
1. 地产中介	9
2. 寄托论坛	10
3. 小区通告板.....	11
4. 熟人.....	11
5. 凶宅	11
五、签约事项	12
1. 签约前.....	12
2. 签约时.....	13
3. 签约后.....	14
六、解约.....	15
七、转租	16
八、租务纠纷及免费法律援助	17
九、Reference	18
十、特别鸣谢	20

一、住宿类型

由于非本地学生数量实在太多，除了香港教育院(偏远地区交通不便)，其他高校一般不为授课式硕士研究生课程学生提供宿舍，如香港理工大学明确说明 Student Halls of Resident 不给授课式研究生。授课式研究生可申请由学校管理的校外住宿，但也是僧多粥少。

University-managed Accommodation

A) Student Halls of Residence

There are altogether two blocks of student halls, namely, [Hung Hom Halls](#) and [Homantin Halls](#), which are available for the application of the following non-local students, subject to the hall admission policy and the availability of hall places:

- a) Full-time non-local research students (within normal study period);
- b) Full-time non-local students pursuing publicly funded degree programmes; and
- c) Full-time [incoming exchange students](#) in publicly-funded degree programmes

For Hall Admission Policy and Hall Application, please click [here](#) for detailed information.

B) Off-campus Housing

Self-financed students (including students on taught postgraduate and SYSU undergraduate program) are NOT eligible for hall residence. They have to secure their own accommodation in Hong Kong either by approaching the Mainland and International Student Services Office at (852) 3400 2608 for advice, or applying for residence in University-managed Off-campus Housing, subject to availability.

The University-managed [Off-campus Housing sites](#) offer some 250 residential places at prime urban areas, as an accommodation option, for non-local students, pursuing self-financed Taught-postgraduate degree or SYSU undergraduate program.

所以租房便成为了众多内地学子来港的第一要务。其实租房也有租房的好处，如果打算以后留港工作的话，开学时就租了房的，毕业时就不用急忙找房子租了。而宿舍(Hall)的话每个学期都要重新申请，对于宿舍非常紧张的高校还有续不上宿舍的情况出现，对 Hall 无贡献更有可能被踢走，在毕业那一年还会要求毕业生 7 月前就要搬离宿舍，不能在 summer term 续租宿舍。

来香港找房子首先面对的 culture shock 就是香港房子的大小，通常是内地的一半，以平方英尺(香港本地简称「呎」，粗略地 1 平方米=11 平方呎)为计算单位，所以一套 496 呎两房一厅的单位就 45 平这样(香港特色用语「单位」其实是指一套房子，而不是内地所指的「工作单位」)。

然后要面对的就是高得离谱的房价了。在香港租房是很贵的，性价比非常低。这边租一个房间的价格在内地都可以租到一套房子了。由于内地生逐年猛增，房价也基本上是年年飙升。



二、选址

大部份内地生都倾向于在所读大学附近租房，近年来由于大量内地生涌入香港，学校周边地段的房价不断攀升，尤其是东铁沿线。但其实香港的交通非常地发达、便捷，交通成本也不算特别贵，就不一定非要找学校旁边的房子。比如有学生在 CityU 上学，但住元朗；在 HKU 上学，但住大埔。

认识周边环境

对于没有来过香港的内地生来说，突然要去生活一年很多人难免会有些张惶失措。不过在科技发达的今天，就算没有去过香港也可以对它了如指掌，法宝就是——Google Maps：除了最基本的地图，还可以规划行程，利用街景功能把大街小巷走一圈。另外一个在港生活息息相关的就是 MTR System Map，用于快速熟悉香港一些地名、地标及区域。还有一个几乎标注了香港所有楼盘的地图中原地产（链接见 Reference），为中原地产公司发布的，也挺好用。当然，如果有条件，亲自来香港转转更佳。

除了熟悉环境，还可以用 Google Maps 看某个区域有哪些住宅楼。一般楼盘或楼群以「某某楼/邨/苑」命名的都是公屋或居屋，公屋不可转租，而居屋没补地价之前是不可出租或出售的。还有一些业主将一整套房子分割成一间间的劏房(套房)，在一个房间内配备浴室厨房等，如果这些房子在改建过程中不符合消防条例和建筑物条例，租住此类房屋风险将非常大，人身安全和财产都没法保障。通常可以租的楼盘都是洋楼(以「某某花园/雅苑/雅居/阁/庭/轩」等命名的私人屋苑、以「某某大厦」命名旧式电梯楼、酒店式公寓和补了地价的居屋)、唐楼和村屋。

计算路程

看好了楼盘，就可以用 Google Maps 的规划行程功能计算房子到学校的距离。对于我个人来说，1 个小时的交通路程内都不算远。MTR 沿线的路程更好计算，MTR 官网 http://www.mtr.com.hk/chi/fares_tickets/ 的 MTR 路线百科，不仅可以查车费和用时，还可以查周边设施(如 ATM/银行、食肆、商铺/便利店等)，十分方便。在这里向大家推荐两个在香港生活必备的智能手机 App：MTR Mobile 和 KMB & LW。



各大高校周边租房地地点选址

1) 港大

一般在西环（附近的三个地铁：坚尼地城，香港大学，西营盘）

港大医学院（金钟）：西环（港岛东边 鲗鱼涌 炮台山）

港大经济商科（金钟）：西环....

注：港大研究生基本没为学生安排宿舍，或者是等到 10 月份才等到宿舍位。从自己住的地方到学校一般要 15-20 分钟。

2) 港理工

租房地一般分布在两个区：

学院对面红磡区（走过天桥到到学校约 15min）——房子老旧，但一般学生都是住在这里；或坐地铁到佐敦、旺角东，到理工也是十几二十分钟的距离。

3) 城大、浸大

两校于九龙塘地铁站（附近房价高，无适合学生消费的住宅环境）。城大和浸大的学生可住在九龙城——一个没有地铁站的老城区，步行要 20 分钟，或坐小巴到九龙城，如坐地铁的话：太子、旺角、大围可接近九龙城。

城大附近的南山村也是非常平民的地段，能租的主要是唐楼。只不过城大在九龙塘站因为实在是太方便了，所以住元朗、荃湾，住大埔、粉岭，住将军澳什么的都是可以的，不必要局限在城大附近。浸大的话选择红磡和沙田大围也很方便，因为有直达巴士。

4) 港中大

在大学站（跟港大的地铁站同名，但是一个在新界，一个在港岛），在香港地铁线上叫东铁线：即从红磡到深圳的地方。中大的学生几乎都是住在这条线上，上水、粉岭、太和、大埔、火炭、沙田、大围、旺角东、红磡，几乎整条东铁线上的站都住有中大的学生，从粉岭到大学站一般是 20min，从大学站到红磡也是 20min。

中大的学生也有可能住到中大后门的樟树滩或赤泥坪的村屋，但上学要走一段路，而且夏天会走到一身汗，不过安保问题倒是不用太担心，喜欢运动的朋友可以考虑。



5) 港科大

在香港的最东边，在坑口附近。同学们一般住在将军澳、宝琳、坑口三个地铁站，但要坐约 20min 的小巴出来（约 10RMB）。科大是一个很漂亮的地方，但在山里面。也可以选择住在科大旁边的村屋里，一般是三室一厅房，可以住 4-5 人。

6) 港教院

一般有安排学生宿舍，可在大学站外边的巴士总站坐 20min 左右教院校巴到教院，也可在大埔墟站的巴士总站搭 74K 巴士或 26 号小巴到教院，没有可直达的地铁。

7) 港岭大

屯门——卫星城，学生一般住在屯门。

更详细的不同学校的租房概况和攻略详细可见寄托攻略帖：香港高校研究生校内宿舍/校外租房简介（<http://bbs.gter.net/thread-1356373-1-1.html>）。



三、房屋类型

1. 楼的类型

洋楼

洋楼分为两种：

一是独栋的高层住宅。香港大街上可见的高层住宅，有电梯但不是小区。有的有保安有的没有，一般有监控，在香港非常普遍。

二是高层私人屋苑。楼龄一般较新。有的有围墙，相当于内地的小区，里面可能有好几栋楼，甚至会所；有的没围墙，只是两三栋楼在二楼连通，成为屋苑住户的公共花园。这样的房子两室一厅的话租金一般是 8K 到 10K，三室一厅的话租金一般是 15K 到 20K 左右，较贵但也较新（一般 10 年-30 年房龄）。

唐楼

所谓唐楼就是没有电梯的，没有保安，没有任何物业管理的楼，通常层高 6-10 层。此类楼一般楼龄在 20 年以上。这种楼卫生状况，居住环境等较洋楼差，但价钱便宜些（平均便宜 20%-30%）。搬家麻烦，需要请人搬（搬上一层楼大概要收费 50 块）。

村屋

村屋其实就是一个村子，但比内地的村子有秩序，基建设施完善，有基本的交通，房子也不会那么脏乱差。但通常村民们会养很多唐狗，狗吠很大声，怕狗者慎选；另外，村屋的蚊子也多，较引蚊子的人也要慎选。

村屋一大优点是房间大，一般三室一厅一厕一卫有 65-80 平米。这个在香港已经算很大的房子了。村屋第二个优点是便宜。缺点是交通比较不方便，环境可能也比较差。建议不要住在过于偏僻的村屋。村屋只分布在新界。中大城大浸大科大的学生都可能会住到，就在东铁线沿线以及将军澳那边。

屋苑

相当于内地的小区，比较新型的房子：有围墙、里面可能有二三栋楼。这样的房子三室一厅的话租金一般是 2w 左右，较贵但也较新（10 年以内房龄一般）。一般分布在东铁沿线、红磡也有一些，其他在大围、沙田等。



2. 房间类型

套间

套间就是有独立卫生间的单间，一般在 8-10 个平方左右。

二/三室一厅中的单间

这就是说，这个房子除了给你一个独立房间外，你还能和其他住宿者共用一个客厅洗手间厨房等。当然也有整租一套房的。

单间

如果没有特别说明有厅的，那么就只有一个单间了，一般 5-8 平米。

床位

还有一种就是两人合租一个单间的（通常大点的单间 7-10 平米），在论坛中看到床位招租的多指这类情况。两个人 share 房租。

客厅

由于香港寸土寸金，一些客厅也被人租出来。这个不太推荐，就算拉个帘子也不可能是完全独立的空间。室友在公用地方走动也会影响休息，容易产生矛盾。



四、如何寻找房源

人生地不熟，找房子谈何容易。个人推荐 8 月亲自去香港找房看房，因为现时大部份房子都是签 12 个月租约的，大部份学生租房都是从 8 月起租，所以每年 8 月乃大量房源放出的时候，完全没有必要担心没有房子住。当然，担心 8 月租不到好房子住而在 7 月就租了房的内地生也大有人在，导致 7 月已经提前进入租房高峰。很多「学长学姐」5 月结课，想着法子短租 5-8 月，好拿回 3 个月的房租，因此 5 月也会有大量所谓的「房源」，但这些「房源」不一定有保障而且还有可能违法（请参看本章第 2 点及本文第七章）。

下面介绍一下几种找房源的途径：

1. 地产中介

地产中介是最普遍的找房途径，香港的地产中介规管的很好，所以大家可以放 90% 的心找中介租房(存在非法中介，大家可以上公司注册处官网

https://www.icris.cr.gov.hk/csci/cns_search.jsp 查中介的牌照)，但还需提防黑心中介为了赚你钱特地介绍贵的给你。有时候地产中介为了拉生意，会特地放一些看上去非常吸引人、性价比极高的楼盘(香港叫笋盘)广告出来，但你一联络他他就告诉你刚刚被人租走了，然后接着忽悠你赶紧租别的但价格很高的房，不租就没了。因此，通过中介租房千万不能着急，一定要货比三家。

由于香港发展得很好以及中介众多，每一区甚至每一条街道的中介都会有不同的房源。所以应该先确定租哪一区的房子再决定去那一区就近找中介。可以利用前文所介绍的方法熟悉一下周边环境和主要的楼盘，这样接触中介的时候他们知道你对该区有所了解，就不会肆无忌惮地忽悠。选中介跟选房一样，也需要考虑。规模非常大中介(例如中原、美联)虽然好像靠得住，但我都不会去找，因为同一楼盘在他们手上就很有可能比其他中小型中介的要贵。

香港通过中介找房，首先要跟中介说清楚你要找什么价位的房子，比如说你预算 9K-11K，中介为了赚钱可能会带你去看 13K 的房子，很大机会上那些房子根本就不适合，而看房子是一件非常费时费力的事，所以我们通过中介找房时一定要把时间和精力用在点子上，直接拒绝去看租金超过预算太多的房子。然后要说清期望的地理位置，比如要方便的、近 MTR 的。

基本确定要亲自看的楼盘后，中介会要求客人签一张「睇楼纸」，其功能在于如果客人通过 A 中介看了一楼盘，又通过 B 中介看了同一楼盘，但最后却同 B 签约了，A 就可以拿着「睇楼纸」向客人索要中介费(佣金)。所以看房的时候，不妨做笔记写下何



时通过哪个中介已经看过哪个楼盘，不仅可以防止交双倍佣金的出现，还节省了看楼的时间和体力。

租房的中介费通常为所成交楼盘的一个月租金，由房屋业主和租客各负责一半。中介费是在正式签租约时一次性交清的，交易完成后不需要再付给中介任何费用了，以后跟业主续约也不关中介事了，不需要再给中介费。另外还有一个鲜为人知的事就是，中介费其实是可以打折的。在刚找中介的时候或者是确定签约了以后就可以提出中介费折扣的事。但是近年中介都被内地生养惯了，中介费打折成功的机率非常小。

中介费都能打折了，那房子的租金要价当然也能砍价啦，而且是要尽全力去砍。直接的办法就是给房子挑毛病，火眼睛睛，墙壁掉漆、西晒、光线不足、视野不好、装修陈旧、无家具家电等等。间接的办法就是说服房东，让他负责房屋的日常耗损，比如灯泡烧了等。再一次无力吐槽那些不砍价就直接签约的有钱学生们。。。

实地考察后确定租房了的话，中介就会代表业主跟租客签一份临时租约，需要缴纳订金(通常为半个月租金)，交了钱就应索要收据，并写入临时租约里。临时租约可以一个人先签，但须注明正式租约是几个人签约。等业主和租客见面就会签订正式租约。(请参看本文第五章的签约注意事项)

另外推荐一个香港本地的网上地产 -- 香港屋网，也可以看价位和直接跟业主租房。

2. 寄托论坛

寄托租房版一直是很多内地生找房找室友的热门平台。大家可上寄托论坛的港版租房查看香港房源信息，个人版中介版都有，也可关注寄托香港租房公众号：



每年的毕业季都会有「学长学姐」转租房子，让学弟学妹们短租他们的房子，说下一年可以续租。这里提醒一下各位同学，租住没有签约的房子是不会确保你下一年一定可以续租的。租房给你的「学长学姐」还有可能违法(请参本文第七章的转租注意事



项)。要租别人转租的房子，一定要和业主重新订立租约，尽量避免「二房东」，以保障自己的权益。和二房东签约你首先要确保二房东可以合法地租房给你(要看原始租约是否允许分租，看二房东是否有资格分租，学生签注持有人是不可以分租的)。如果合法，那么直接跟二房东签约就可以；如果不合法，需要和他一起与房东重新签订租约。

另外，大家在网络上联系房源的时候，千万不要轻易将自己的详细私人信息或订金给陌生人，已经有寄托版友被骗徒骗取了身份证、学生证、香港高校 offer letter 等重要数据的电子版后，骗徒直接利用这些数据伪装成其身份行骗，导致另两位版友受骗并交付了大额订金。为防被骗，如果联系房东时不能见面的，最好能直接在线视频，叫对方把各项文件展示给你看。

3. 小区通告板

住宅小区的公共区域一般设有公共通告板，有房子要出租的业主有时为了省中介费也会在通告板贴招租启事。如果自己亲自来港找房，可以留意一下小区通告板，要是成功的话就省了一大笔中介费。

4. 熟人

在港亲朋戚友有介绍自己或熟人的房子出租。家里有没有熟人在香港一定要问清爸妈，已经见过有两个小伙伴因为不知道香港有熟人，自己租了很贵的房子才被父母告知家里有熟人在香港可以租房，肠子都悔青了。

5. 凶宅

无论是通过以上哪种途径租房，大家还都应该留个心眼，上网查查即将要租的房子是不是凶宅(即有没有死过人)。正所谓「便宜没好货」，看到有些房子明明各方面条件都非常好，但租金低于市价一大截，就要思考一下了，往往不是被骗就是凶宅了。查凶宅可以试试这个网站 <http://www.property.hk/unlucky.php>。其实凶宅还是有市场的，价格便宜市价很多，也有很多内地生也不忌讳这种，有人还指着凶宅去租的。



五、签约事项

租房必须签订租约，以保护业主和租客的权益。很多时候租客都会跟房东签订所谓的「一年死一年生」的租约(必须住满 11 个月之后可以实行提前一个月通知解约)。但根据香港法律，签订新租约是没有强制规定在 12 个月以上的(俗称"死约")。只要房东和你达成协议，签订 9 个月，6 个月，甚至 1 个月都是合法的。对于来读两学期书就走的内地生来说，租 10 个月就比较适合，虽然人生地不熟时跟中介、房东 bargain 没有底气，但也不妨一试能否和房东协议只签 10 个月租约。

另外，香港也没有任何一条法律规定签订了 12 个月的租约就要一次交清 12 个月的房租。很多房东为了防止内地生 5 月一毕业就失诚信拍拍屁股回大陆一去不复返(事实上发生了很多次了，前人造孽，后人遭殃，在此呼吁大家不要做有损人品的事)，损失房租，都会要求内地生在签约时就交清一年的房租。有的房东还会以学生没有入息为由，要求一次交清一年的房租，这是极其不合理的。其实大家可以跟房东说自己已经向入境处递交财产证明才能来香港读书的，甚至出示财产证明，房东一般都会放心每月一付，而且正常的租金都是一月一付的，无论有无入息证明。而一次交清一年的房租有非常多的风险，例如被所谓的房东而不是真正的业主骗签约收租，然后夹带私逃，业主收回房子赶走租客；跟业主签约后一次交清一年房租交业主宣布破产，而房子又抵押给了银行要拍卖，驱逐租客；等等。这些都是发生过的前车之鉴。当然，有的人把年付作为谈判筹码，跟业主谈好月付的价钱之后突然说年付的话能不能少几千块，那就另说。

1. 签约前

签约前，建议要实地考察过房子再做决定，试过有黑心房东谎称房子还在装修或上一租客还没搬走，就带版友去别的单位看房，还夸海口说将来入住的时候房子肯定是崭新的，但当版友们开开心心签约后，入住的却是脏乱差的房子。虽然可以报警解决，但这么一折腾，时间金钱精力的耗费可想而知。还有版友试过跟所谓的房东签约，结果签约的不是房子的业主，真正的业主回家发现自己的房子被违法出租，赶走房客。因此签约前一定要看清房产证、身份证等，确定签约的房东是房屋业主本人，看清租约上写的是不是自己要租的房子。

*重要：如果房子是业主低息贷款买来的按揭楼，未经银行许可是不允许出租或出售的。如果业主隐瞒按揭并租给学生，银行知悉后有权立即收楼并清走租客。大家租楼时一定要看清房子是否还在按揭，如果是，必须有「银行同意书」才可合法出租。法律参考：

<http://www.gov.hk/tc/residents/housing/private/buying/leasingDomesticProperty.htm>



初步确定准备签约租房后，还要跟房东协商好涉及房屋结构和维修保养的问题，例如电路、开关、水管等方面的房屋耗损由房东负责等。房子里的家用电器等也要如实记录在租约里。物业费、差饷通常由房东负责，水电煤气网络则由租客自己负责，由房东负责水电煤气网络的要在租约里明确写出。打算自己签约、以后再招室友的，就要和业主谈能否允许分租，可以租给几个人。

租房通常在签约时除了给第一个月的租金，还要交押金给房东，通常是两个月的房租，俗称「押二付一」。但是押金也是可以商量的，有试过有的房东只收一个月的押金。签约前一定要跟房东商量好合约期满时，押金如何退还，写进租约里，规定好如果合约期满，房子结构性完整就全数退还押金。很多版友都遭受过房东无理扣押押金的经历(请鉴 <http://bbs.gter.net/thread-1749649-1-1.html>)，所以大家租房一定要保护自己的权益。遇到黑心房东也不要害怕，可以寻求法律帮助(请参看本文第八章租务纠纷及法律援助)。

最后还有一个非常重要的东西要跟房东协商的，就是「免租期」。通常新签订租约，都会给一个星期的免租期(房东会在租约生效前一星期交付房子及钥匙给租客)，方便租客搬家等。免租期的长短都是可以协商的，试过有的房东会不给免租期，有的给一个月的。

租约的拟定可参考样本：<http://bbs.gter.net/thread-1822572-1-1.html>。

2. 签约时

正式签订租约一定要业主本人和租客本人在场(不能亲临的要有正式的授权书)。如果房产证登记了两个业主名字，那这两个人都要出席和签字；如果租客多于一人，也应全部出席和签字。

通过中介签约的话，中介会准备租约模板。自行与业主签约的，可以去普通的书局买现成的租约模板，再根据实际情况修改。签约时要把租期明确写在租约里。租约通常一式两份，业主和租客各持一份，租约上所有修改过的地方都需要双方签字作实。

签约时，租金和押金一般都是现金交付。所以大家在来港前可以在内地的银行办好银行卡在香港的 ATM 提港币，很多小型银行的银行卡都有境外提款优惠(详情请看 <http://www.kuaiyilicai.com/bank/upatmcharge.html>)，部份人会冒险直接携带大量现金。

远程签约的话可以使用 fax 或 pdf 文件，双方各签完字后互传。



3. 签约后

签完约后必须去政府打厘印(交印花税)，租约才算生效，受法律保护。1-3 年租约的印花税通常为平均年租的 0.5%，一式两份的租约算两份钱，业主和租客各付一半。可以亲身去交印花税，也可以使用电子印花服务，于网上递交申请及缴付印花税，并实时打印印花证明书，详情请参考香港政府网站

<http://www.gov.hk/tc/residents/taxes/stamp/>。

签约后，租客还需要到各个部门开通水、电及煤气。如果通过中介租房，此时就可以好像大爷一样，一甩手叫中介帮你去开通。自行租房的也无需担心，开通程序并不复杂，具体请查看寄托精华帖 <http://bbs.gter.net/thread-1634840-1-1.html>。香港政府本来对每个住宅用户都发放每月 150 港币的电费补贴，但新一年的财政预算案已经取消此项补贴并已于 2014 年 6 月停止向各户发放。水费津贴方面，每 4 个月一次结单的首 12 立方米用水豁免收费。煤气费暂时没有任何津贴。有的房东会按自己的账户直接向租客收水电费，此时租客就要注意问清每月水电费按什么比例交以及政府补贴的事宜(见过房东乱收水电费的，所以大家一定要长个心眼，签约的时候就最好写明在租约里)。

网络的开通稍微复杂一些。香港有好几家家居网络供货商，选网络，首先要注意网络的覆盖范围，比如香港宽带很多唐楼都覆盖不到，试过有版友一高兴就在路边的推广小摊买了网络服务，结果回到出租屋发现没有覆盖，于是急忙在寄托上转手网络。其次要注意网络的合约期，比如大多数公司都要求新用户一签约就是签 24 个月，少数公司允许开通 12 个月。寄托租房版每年夏天都有很多网络转手，是不错的选择。买转手的网络建议去门市做转户，这样网络合约就是购买人的了，对出卖人和购买人都有保障，出卖人不需要担心别人买走网络后欠费，购买人也可以确认网络合约的有效期及每月确切的网费。

另外，现在大部份都是出租裸房(无家具家电)，所以大家可能还需要去置办，买全新的可以去宜家、实惠、DSC、日本城等，二手的当然是淘寄托租房版啦，价格实惠种类多。



六、解约

提前解约

香港政府驻大埔区的租务主任明确告诉我，只要业主和租客双方同意，任何死约都是可以提前解除的，只需订立一份「提前解约协议」，不存在说已经签约就要把房租给到合约完结的那一天。不过当然，不是双方同意的情况下，死约是不可能单方面、无条件解除的，非要解约的，违约方须向另一方赔偿，赔偿金额不超过由于解约造成的房租损失的金额。如果是房子出了问题或者是找到下家接手，提前解约就不会造成巨大的经济损失。

到期解约

合同按照条款规定到期就自动解约。签了「一年死一年生」的租约的人士住了一年如果下一年不住了，则需要在住满 11 个月后向业主提出解约。最好能保留书面证明(信件、短讯等)，证明自己已经和房东解约。



七、转租

需要将自己租住的房子转租出去，则需注意现有租约的规定、逗留条例以及短租条例。如果现有租约上明确写着「不可分租」，租客自行将房子转租出去即违法。即便是租约允许转租，持学生签注的内地生转租也有可能涉及违反逗留条例及违反旅馆业条例。

违反逗留条例

以学生身份在香港逗留的人士只能就读于指明的学校、大学或其他教育机构，修读入境处处长批准修读的课程，并不得在未有入境处处长批准下接受有薪或无薪的雇佣工作，以及开办或参与任何业务，违例者会遭检控，一经定罪，最高刑罚为罚款五万元及入狱两年。

违反旅馆业条例

连续出租少于 28 天的房屋即属旅馆，就须向政府申领旅馆牌照。经营或管理无牌旅馆均属刑事罪行，一经定罪可被判监禁，最高罚款 200,000 元及监禁两年。



八、租务纠纷及免费法律援助

房东苛扣租客的房租押金等任何租务纠纷、咨询，都可以找政府免费法律援助之一 -- 租务主任，详见：http://www.rvd.gov.hk/tc/public_services/tenancy_matters.html。他们会就租务事宜为你提供专业的法律意见以及解决方案。

香港是一个法治社会，政府还会提供免费法律援助，帮助有需要人士，详见：<http://www.dutylawyer.org.hk/ch/free/legal.asp>。有纠纷要对簿公堂前可以先咨询一下律师意见。



九、Reference

以下总结了本文所提到的网址以及其他可供参考的攻略帖子：

各类官方网站资讯：

1. <http://hk.centamap.com/gc/home.aspx> 中原地图
2. http://www.mtr.com.hk/chi/fares_tickets/ 香港 MRT 官网
3. <http://www.gov.hk/tc/residents/housing/private/buying/leasingDomesticProperty.htm> 香港政府官网-关于出租住宅物业（有安心租屋指南 PDF 可以下载）
4. <http://www.cr.gov.hk/sc/home/index.htm> 香港公司注册处，可查询中介牌照
5. <http://www.28hse.com/> 香港屋网，网上地产平台
6. <http://www.property.hk/unlucky.php> 可查询房子是否是凶宅
7. <http://www.gov.hk/tc/residents/housing/private/buying/leasingDomesticProperty.htm> 关于可出租房子类型的法律法规
8. <http://www.kuaiyilicai.com/bank/upatmcharge.html> 银联境外提款优惠
9. <http://www.gov.hk/tc/residents/taxes/stamp/> 印花税政策
10. http://www.rvd.gov.hk/tc/public_services/tenancy_matters.html 香港租务，可处理一切租房纠纷
11. <http://www.dutylawyer.org.hk/ch/free/legal.asp> 免费法律援助

寄托论坛攻略帖子：

1. <http://bbs.gter.net/thread-1356373-1-1.html> 香港高校研究生校内/校外租房简介
2. <http://bbs.gter.net/thread-1749649-1-1.html> 不合理的房东条款
3. <http://bbs.gter.net/thread-1822572-1-1.html> 租约拟定参考样本
4. <http://bbs.gter.net/thread-1634840-1-1.html> 水电煤网开通 Tips
5. <http://bbs.gter.net/thread-1745578-1-1.html> 香港租房及防骗指南



6. <http://bbs.gter.net/thread-981675-1-1.html> 在香港租房的途径与注意事项
7. <http://bbs.gter.net/thread-1825837-1-1.html> 香港村屋普及帖
8. <http://bbs.gter.net/thread-1086006-1-1.html> 香港租房注意事项
9. <http://bbs.gter.net/thread-1832094-1-1.html> 港大租房干货
10. <http://bbs.gter.net/thread-1065178-1-1.html> 理工大租房干货



十、特别鸣谢

寄托天下特别鸣谢寄托版友 dreamingHK , 风清扬 , HeatherPig , vickyliuyi , zhuyinchun1986 , WangBixuan , monicat , princess617 , QPSK , lszylx2 , sys0820 , K 分享的详细签证攻略，转载请注明出处！

