

香港租房心得分享

Organizer: Supreme Pioneers

Prepared by

www.morris-hk.com

May 2018

尊贤

SUPREME PIONEERS

SUPREME PIONEERS

Sponsor by: Hong Kong Expats Community

微信公众号:



微信公众号:



CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building
- 4 How to pick a suitable flat
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building
- 4 How to pick a suitable flat
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

你好 我的名字是 Morris，我在香港出生，长大和接受教育。持有香港城市大学学士学位及香港理工大学硕士学位。大学毕业后，我曾在 Hutchison 和 Accenture 等公司工作过数字营销，这是我的兴趣:) 在为这些大公司工作之后，我在香港的房地产相关业务上工作

我的微信公众号：



CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building
- 4 How to pick a suitable flat
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

How to pick a suitable area

預計自己需要的通勤時間到達學校, 例如是30分鐘,
然後用百度地圖或者谷歌地圖計算Building 到地鐵站的步行時間
然後用MTR (MTR 是香港地下铁路的名字) App 或者 MTR 网页
計算住宅最近的地鐵站到目的地地鐵站的時間
這樣是最準確的
然後當然要計算在目的地地鐵站走到學校的步行時間啦

這樣可以客觀地搜索可以選擇的地區

題外話:

回想起我當初買房子的時候我的要求是可以接受到的步行距離到地鐵站上班
然後尖沙咀打的回家不要太貴而且方便 (方便晚上玩到沒有地鐵的時候也可以很方便回家)
這樣子我鎖定了九龍區 ^^!!! 當然現在沒有精力去尖沙咀玩通宵了 :(

CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building**
- 4 How to pick a suitable flat
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

How to pick a suitable building

挑選樓宇, 如果預算許可最好當然是有很多座的小區, 例如大圍名城, 紅磡海濱南岸等等
這些小區的保安通常非常安全, 樓宇質素良好, 但是我看見學生客人很多人合租一个小区房子
這樣會造成很多生活的問題, 例如很多人使用一两个廁所,
尤其是女生每次洗澡也需要花1小时 (my gf is 2 hours)
厅长会被其他住客骚扰
居住環境過分擠迫產生磨擦等等的问题

如果預算有限, 也可以挑選一些質素良好的單幢式樓宇 (我們叫做洋樓)

How to pick a suitable building

洋樓也有很多，而且比較設計不同，我就解釋一下挑選的標準

平地电梯 - 就是在街道一进入 Building 的时候不用爬楼梯就可以到达电梯的意思

每一层多少房子 - 這個是越少越好

大厦大堂 - 就是從街道進入樓宇等電梯的地方是否整潔

保安人员 - 白天一个夜晚一个 / 只有白天有? / 只有晚上有? / 有很多保安镜头?

(香港其實是很安全, 我个人覺得這個不太影響居住的質素)

真心建議同學如果可以選擇, 不要選擇唐樓 (唐樓是没有电梯的樓宇)

雖然香港是很安全但是這個也是問題, 每天爬最少2次樓梯比較辛苦,

唐樓面積通常比較大, 所以很多业主为了提高租金回報

已经把唐樓房子分间几个独立套房出租

住客質素大打折扣

CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building
- 4 How to pick a suitable flat**
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

How to pick a suitable flat

Furnitures:

香港的房東每次租客離開的時候都會要求租客清空房子

所以在香港不流行包家具或者電器的做法

家具不适合每一个租客，而且没有家具的房子看起来大一点。。。

建议把家具的预算计算在内

Bedroom:

雖然我明白很多中國學生客戶的家的床是最小1.5m,

但是香港最珍貴的資源就是空間, 香港的雙人床是1.2米單人床是0.9米

要考慮在有限的空間怎樣放床,衣櫃,書枱,椅子是一種藝術

How to pick a suitable flat

Washroom:

乾濕分開是比較重要

Living Room:

有足够的空间放置沙发电视机茶几等等

Kitchen:

有沒有抽油煙機 有沒有位置放置微波爐等等

但是學生客人很少會使用廚房, 廚房對於學生客人來說越小越好

CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building
- 4 How to pick a suitable flat
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

Q: 香港租房为什么这么难

**A: 这个问题很多本地香港人也会遇到，
因为你看到喜欢的房子的時候，其他人已经租了它，之后你需要重新继续找房子
香港市场是比较特别的市场，因为土地供应短缺的问题**

Hong Kong Market is a landlord market

在其他地方，租客可能有10個房子去挑選

但是在香港，業主是在10個租客裏面挑選最好的租客租給他

所以我的建議是，如果遇到喜欢的房子就马上决定吧，竞争是很激烈。。。。

我的個人紀錄是兩個小時就可以出租一個新放租的房子

CONTENTS

- 1 About Morris
- 2 How to pick a suitable area
- 3 How to pick a suitable building
- 4 How to pick a suitable flat
- 5 About Hong Kong Leasing Market
- 6 FAQ

Q: 房子的朝向那個最好:

A: 這個問題比較難答, 因为电脑系统没有这个资料, 需要實地量度每一個窗戶的不同方向而且就算是主观觉得是好的方向可能也是对着另外一些建筑物我个人感觉, 在香港, 窗户方向开阳就可以了

Q: 有沒有可以放下1.5m床的房間, 我家的床是1.7米寬的 T.T

A: 有非常少數的房子的房间是可以放下1.5m的床和衣柜等等的家具香港的雙人床是1.2米, 單人床是0.9米, 很多香港房間也是用這個來設計的

Q: 為什麼不可以預訂八月的房子

A: 通常中介只會開放一些現在可以馬上租的房子，香港的地產市場是很火熱的，平均只是需要一個星期就可以把房子出租在旺季，所以如果例如在六月看到這個房子是可以租的話，其實已經是有很多人在實地看，在一個星期之內就可以成功出租。業主當然會租給馬上可以給租金的租客。因為畢竟每一個月每一天也是錢，不會讓房子空着兩個月的，空着一個星期也不行。。。

Q: 有沒有講价的技巧，租到便宜的房子

剛剛說過，**Hong Kong is a landlord market**, 如果講价太誇張的話

我試過比業主直接掛斷電話，香港生活比較繁忙，

業主通常是沒有空去慢慢討價還價和怕麻烦

所以我建議如果真的是想這樣做的話，盡量表現自己是一個好的租客

例如接觸業主的時候可以有禮貌和有教養，这样子通常都可以便宜一點

那些什麼三寸不爛之舌來跟業主讲价，業主會直接說不租了。。。

而且香港的業主對物業價格的觸覺非常敏銳，老業主也是。。。

所以他們設定的價格也不會有太大的空間去減，畢竟他們就是不想煩，

不想花時間去慢慢談價格，他們的心態是租就租，不租就下一個吧，沒關係。。

Q: 香港租房的時候怎樣避免陷阱

**我的建議是找中介，因為香港房地產中介都是要考牌的，
客人可以要求中介提供牌照**

香港中介的行為是受到嚴格的監管，經過中介去處理房子的问题是比較安全

Q: 為什麼一些香港大型中介公司都沒有很主動做租務生意

**因為傭金制度的問題，大型中介公司的策略是鼓勵中介做買賣的生意
所以如果是租務的話，中小型中介公司的服務會比較好**

Q: 那個月份是租務的淡季

租務的淡季在九龍區是12月和二月到四月

房子的供應會增多,租金會比之前便宜小小,那是因為出租的速度減慢,人們都忙着慶祝節日

旺季通常是在六月到八月,很多本地的家庭,留學生,外國人,也會在這段時間找房子
可以避免的話盡量避免吧

Q: 可以租六個月嗎? 觉得住得好的话会长租

香港的租期通常是一年固定,叫做死約,

Hong Kong Market is a landlord market all the time

其他人可以一年當然是租給其他人了

**Q: 打个小广告，为什么你们的自家品牌公寓
www.morris-hk.com/monthly可以租短過一年，
而且可以自定時間從八月到下一年的五月？**

**剛剛也說過每一天也是錢，我們也當然不會讓房子空着
我們的自家品牌公寓的定位是可以月租的
我們會由我們的 Network 裏面填滿每一個月的空位，
所以就可以預約八月开始租了 :) 而且靈活時間到下一年的五月總共10個月
我們的客戶群包括本地,中國和外國，我們有能力可以填滿每一个月**

Q: 香港的中介的日常工作是什么?

A: 一個好的中介每一天會處理很多客戶的問題 (旺季的時候試過一天30個不同的客戶) 而且因為規管的問題,所有的資料必須要準確 所以每一天也會花大量的時間去準備資料, 而且業主和租客的要求通常是有差距的, 包括很多的細節例如租金,租期,業主對租客的類型要求, 租客對房子的要求細節等等 所以要達成一個租務的配對是需要在大概10個双向細節上面配對完成才可以 我們會運用科技去幫助做溝通的工作, 才可以達致工作的效率, 例如實地拍攝等等

Q: 如果在不同的大学读书怎么住?

A: 其实香港真的好小。。。住大概中间的位置近地铁就可以了

喜欢的话请我的关注微信公众号
如果大家有什麼問題可以隨便問我,謝謝 :)

我的微信公众号:



THANKS

SUPREME PIONEERS



SUPREME PIONEERS