V&T LAW FIRM
万商天勤律师事务所

香港学生公寓
投资与运营合规指南

深 度 版

从物业收购、改造审批、牌照判断到日常运营的全链条合规地图

适用读者：拟投资香港学生公寓的投资者与资管机构 • 在营学生公寓营办商

梁华律师团队

目录

摘要：一页看懂 …… 4
第一章 市场与政策背景：为什么是现在 …… 5
1.1 需求引擎：政策两次放宽招生限额 …… 5
1.2 供给缺口：宿位缺口五年内近乎翻倍 …… 5
1.3 回报与交易：资本为何涌入 …… 6
1.4 政策通道：城中学舍计划与后续扩展 …… 6
第二章 进入模式与合规路径总览 …… 7
2.1 四种进入模式对比 …… 7
2.2 模式 A（城中学舍计划）是机构主流路径 …… 8
2.3 模式 B（住宅分间）的合规环境已根本改变 …… 8
2.4 模式 D（工厦）是一条“两步走”的窄路 …… 8
第三章 收购环节合规：税务与尽职调查 …… 8
3.1 印花税：撤辣之后的现行税制 …… 8
3.2 持有架构与持续性税负 …… 9
3.3 收购前尽职调查清单（合规视角） …… 10
第四章 改造环节合规：城中学舍计划全流程与红线 …… 10
4.1 城中学舍计划：申请要点 …… 10
4.2 住宅分间模式的红线：《简朴房条例》（第 658 章） …… 12
4.3 改建工程的建筑审批 …… 13
第五章 牌照判断：28 天规则与 12 床位规则 …… 13
5.1 测试一：《旅馆业条例》（第 349 章）——28 天规则 …… 13
5.2 测试二：《床位寓所条例》（第 447 章）——12 床位规则 …… 14
5.3 判断树 …… 14
5.4 补充红线：提供教育服务须按《教育条例》注册 …… 15
第六章 建筑与消防安全：三层义务 …… 15
6.1 第一层：改装时的法定标准 …… 16
6.2 第二层：旧楼的强制改善义务 …… 16
6.3 第三层：运营期的持续义务 …… 16

第七章 租务与日常运营合规 …… 16
7.1 租约形态：Tenancy（租赁）还是 Licence（特许使用） …… 16
7.2 租约印花税（厘印） …… 17
7.3 第 IVA 部：分间单位租务管制 …… 17
7.4 个人资料私隐（PDPO，第 486 章） …… 18
7.5 雇佣与保险 …… 18
7.6 市场推广与反洗钱 …… 18
第八章 罚则与执法案例一览 …… 18
第九章 分阶段合规自查清单 …… 20
9.1 收购前（投资决策阶段） …… 20
9.2 改造期（城中学舍计划项目） …… 20
9.3 运营期 …… 20
附录：主要法规与官方资源 …… 21
团队介绍 …… 22

摘要：一页看懂

市场判断：在非本地生限额两年内由20% 放宽至 50%、政府首个五年规划锚定 2029/30 学年 10 万非本地生的政策驱动下，香港学生宿位缺口预计从 2025/26 学年的约 7.63 万个扩大至 2029/30 学年的约 14.72 万个。学生公寓净租金回报率约 4.5%–5%，高于私人住宅与甲级写字楼，已成为香港大宗物业市场最活跃的资产类别——2025 年 8 月以来整幢酒店及住宅改建学生公寓的大宗成交已达 27 宗。

合规地图（全书主线）：香港没有一部专门规管“学生公寓”的法例，合规义务分散在规划、地契、建筑、消防、牌照、租务、税务、私隐八条线中。投资者首先要回答的问题不是“怎么办手续”，而是“**我的物业形态决定了我走哪条合规路径**”：

物业形态	合规路径	核心红线
整幢酒店/商厦（非工业地带）	**城中学舍计划**（2025/7/21 起）：免规划程序、多数免改契、保留地积比	改装项目 18 个月、新建项目 54 个月内完成；只租予合资格院校全日制学生（非学生≤10%）；房间不得个别出售；每年核证报告
住宅单位分间出租	《简朴房条例》（第 658 章）认证制，并可能同时触发《业主与租客（综合）条例》第 IVA 部劄房租管	2027/3/1 起未获认证出租属刑事；8 项居住环境最低标准
工业大厦	**不能直接套用城中学舍计划**；唯一通道是先整幢活化为商厦并完成土地行政程序，再申请入计划	未经批准改作住用属违法，是屋宇署、消防处重点执法对象
任何形态的运营模式	单次租期<连续 28 天→ 须领《旅馆业条例》酒店/宾馆牌照；单一居住单位 ≥12 个出租床位→ 须领《床位寓所条例》牌照	无牌经营旅馆最高罚50 万港元+监禁 3 年；无牌经营床位寓所罚 10 万+监禁 2 年；2026 年 7 月已有“学生宿舍”经营者被定罪

三条最容易踩的红线：①以为“学生公寓不用领牌”——租期结构和床位数量决定是否须领旅馆牌照或床位寓所牌照；②买住宅分间出租——2026 年3 月起落入简朴房认证制；③买工厦改宿舍——直接改装属违法，必须先活化。

第一章 市场与政策背景：为什么是现在

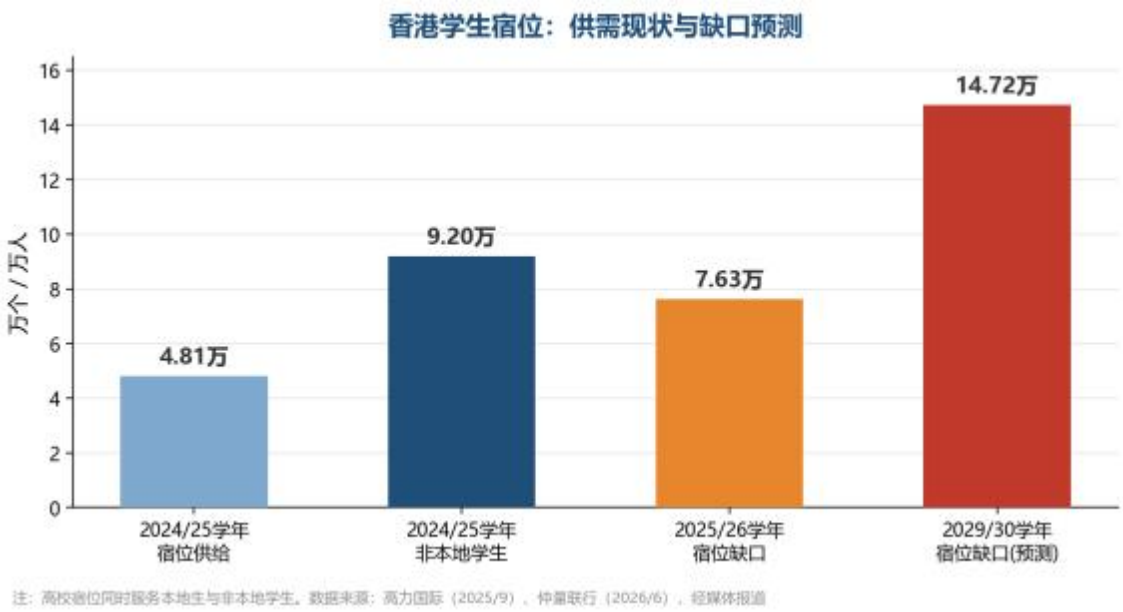
1.1 需求引擎：政策两次放宽招生限额

香港特区政府以“留学香港”品牌为抓手建设国际专上教育枢纽。2023年《施政报告》宣布，自 2024/25学年起，八所政府资助大学录取非本地学生的限额由相当于本地学额的 20% 提升至40%；2025 年 9 月 17 日发表的《施政报告》进一步宣布，自 2026/27 学年起上限再提升至50%，资助研究院研究课程的超额收生自资学额上限亦由 100% 增至120%，同时维持每年15,000 个本地生资助学额不变。立法会研究简报, 2025 施政报告

需求端的增长已经兑现：根据教育局数据，2024/25 学年香港非本地学生规模已增至约9.2万人；2026 年 9 月 16 日公布的香港首个五年规划进一步锚定，到 2029/30学年在港修读全日制专上课程的非本地学生将由2024/25 学年的 7.98 万人提升至10万人（两个数字统计口径不同，前者为教育局年度统计，后者为五年规划口径）。36氪, 界面新闻

1.2 供给缺口：宿位缺口五年内近乎翻倍

与需求扩张形成反差的是宿位供给的严重滞后。高力国际 2025 年9月发布的报告显示，2024/25 学年香港高校宿位仅约4.81万个（宿位同时服务本地生与非本地生），而同年在港非本地学生已达约 9.2 万人；预计至2028 年总住宿需求达 17.22 万个宿位，缺口约 12 万个。仲量联行 2026 年6月的测算更为具体：在现有可预见供给条件下，全港学生宿位缺口将从 2025/26 学年的7.63万个扩大至 2029/30 学年的 14.72 万个，净新增缺口超过 7 万个。财新, 界面新闻



香港学生宿位：供需现状与缺口预测

1.3 回报与交易：资本为何涌入

在写字楼和商铺投资低迷的背景下，学生公寓以稳定的现金流和相对优越的回报率成为另类资产首选。莱坊 2025 年11 月《学生住宿市场新视角》报告给出的市场净租金回报率为 4.5%–5%；个别改造项目更高，如宏安地产旗下“日新舍”改造为学生公寓后回报率约 5%，而改造前作为酒店仅
2%–3%。运营成本方面，戴德梁行指出学生宿舍运营成本通常只占总收入约 20%，远低于传统酒店。36氪, 财新

交易端的活跃度有数据支撑：据戴德梁行前线统计，自 2025 年 8 月以来香港已录得 27 宗整幢酒店及住宅改建学生公寓的大宗成交，接近此前数年的总和；第一太平戴维斯统计的相关物业成交额从 2024 年的 22.7 亿港元升至 2025 年的 60.5 亿港元，仅 2026 年第一季度即达 33.5 亿港元。参与者涵盖凯德投资（市场消息称拟以约 23 亿港元收购上环宜必思酒店改作学生公寓，凯德方面未予证实）、招商局商业房托、华润隆地、宏安集团、中原集团、联合出版集团、京东、晶苑投资、新加坡伟合控股及丰树产业等。财新周刊, moomoo, 新京报



大宗成交额

1.4 政策通道：城中学舍计划与后续扩展

2025 年 7 月 21 日，发展局与教育局联合推出“城中学舍计划”，就发展管制程序“拆墙松绑”，鼓励市场以自资私营方式把现有商厦（包括酒店）改装为学生宿舍；2025 年《施政报告》进一步将计划扩展至拆卸重建的全新学生宿舍，并宣布预留全新商业或其他土地兴建宿舍。计划进展迅速：截至 2026 年 6 月底已接获 40 宗申请，其中 38 宗获确认符合资格、预计提供约 9,100 个宿位；2026 年《施政报告》（9 月 16 日）进一步披露已有 41 宗获批、预计提供约 10,800
个宿位，并宣布将于本财政年度内推出首幅学生宿舍用地供市场竞投。香港政府新闻网, 新浪财经, 财新

小结：需求（政策扩招）×供给（宿位缺口）×回报（4.5%–5%+稳定现金流）×通道（城中学舍计划）四因素叠加，构成了本轮投资热潮的基本面。但“政策鼓励”不等于“监管真空”——恰恰相反，正因为在鼓励，政府的资格准则、年度核证和执法配套都比以往更清晰，合规能力本身就是这门生意的进入壁垒。

第二章 进入模式与合规路径总览

香港没有“学生公寓”这一独立物业类别。同样挂“学生公寓”招牌的项目，在法律上可能分别是“酒店用途下的合资格学生宿舍”、“简朴房”、“持牌宾馆”、“床位寓所”或“普通住宅租赁”——**身份不同，适用的法例、牌照、税制和罚则完全不同**。投资前必须先确定模式。

2.1 四种进入模式对比

维度	模式A：整幢酒店/商厦改装（城中学舍计划）	模式B：住宅单位分间出租	模式C：新建学生宿舍	模式D：工厦路径
典型标的	三四星级酒店、乙丙级商厦	住宅大厦单位、独立屋	政府预留宿舍用地/商业地	工业大厦
规划门槛	商业地带免规划程序；“商贸”地带须 s.16 规划许可	住宅地带本来准许，但分间受专门规管	按卖地条件	工业地带改作住用须改划，实务上极难获批
地契	大部分非工业地契免改契免补地价	住宅地契一般准许分间，但须符合简朴房标准	按卖地条件	须先整幢活化为商厦并完成土地行政程序
专门法规	城中学舍计划资格准则 + PNAP APP-173	《简朴房条例》（第 658 章）+《业主与租客（综合）条例》第 IVA 部	城中学舍计划（已扩展至新建）	活化工厦政策→城中学舍计划
规模化能力	强（整幢数百床位）	弱（单单位）	强但周期长	弱，两步走
主要风险	资格准则持续合规（年审）	2027/3/1 起未认证出租属刑事；劏房租管限制加租	土地竞投成本、建设周期	非法住用执法风险极高
适合对象	机构投资者、基金	小型业主（须高度谨慎）	开发商	不建议作为首选

2.2 模式 A（城中学舍计划）是机构主流路径

2025 年 8 月以来的 27 宗大宗成交几乎全部属于模式 A。原因有三：其一，酒店客房自带独立卫浴、格局规整，改造成本最低；其二，计划提供规划、建筑、地政三线便利，审批确定性大幅提高；其三，整幢持有+整幢运营的模式便于机构化管理，且计划要求“房间不得个别出售”，天然适配长线持有收租策略。新京报, 财新周刊

2.3 模式 B（住宅分间）的合规环境已根本改变

过去“买几套住宅打通分间、挂学生公寓招牌”的做法，在 2026 年 3 月1
日《简朴房条例》生效后已走入认证制监管：住宅楼宇分间单位须符合8
项居住环境最低标准并获认证为“简朴房”方可合法出租，违法出租的罪行条文将于 2027 年3
月 1 日生效。叠加第 IVA
部劏房租管（租住权保障、加租上限）和床位寓所牌照门槛（单一单位 12 个床位），模式 B 的合规成本与法律风险已远高于表面租金回报，本指南将在第四章、第五章展开。房屋局, 中新网

2.4 模式 D（工厦）是一条“两步走”的窄路

需要特别澄清一个常见误读：**工厦并非“绝对不可能”改作学生宿舍，但不能直接套用城中学舍计划**。计划明确“不包括工厦和与工业有关的地带上的建筑物”，官方解释是工厦周边环境通常不适宜居住、大多不符合消防安全标准、改造难度大且不经济。唯一的合规通道是：先按活化工厦政策将工厦**整幢改装为商厦**并完成相关土地行政程序，再申请参与城中学舍计划；若该物业位于“商贸”地带且地契上“酒店”非准许用途，还须再次申请豁免书（在符合活化工厦政策前提下，豁免书费用继续获豁免）。至于未经批准直接把工厦单位改作住宿，属于非法住用用途：屋宇署 2025 年巡查 645 幢工厦、发现 40 个非法住用处所、发出 124 张法定命令，发展局正检讨《建筑物条例》，拟引入一经发现即可直接检控的新罪行。立法会文件 CB(1)1068/2025(03), 高力国际, 发展局立法会答复

第三章 收购环节合规：税务与尽职调查

3.1 印花税：撤辣之后的现行税制

2024 年 2 月 28 日起，香港全面撤销住宅物业需求管理措施（“辣招”），所有住宅物业交易无须再缴付额外印花税（SSD）和买家印花税（BSD），从价印花税（AVD）第 1 标准第1
部税率修订为与第 2 标准相同。自此，无论买家是香港居民、非居民、个人还是公司，住宅与非住宅物业在印花税上不再有别。税务局常见问题

其后两次调整需要投资者特别注意：

- **2025 年 2 月26 日起**：征收 100 港元定额印花税的物业价值上限由300 万提高至400 万港元（住宅及非住宅均适用）。星岛头条
- **2026 年 2 月26 日起**（2026-27 年度财政预算案）：新增**第 3 标准税率**专用于非住宅物业，税率数值与第 2 标准相同（封顶

4.25%）；住宅物业增设最高 **6.5%** 税率档（适用于价值超过 1 亿港元的住宅交易，原封顶税率 4.25%，档际设过渡安排）——**豪宅加税不适用于非住宅物业**，收购酒店/商厦改学生公寓的交易不受影响。立法会《2026年印花税(修订)条例草案》文件, 税务局预算案税务措施

现行非住宅物业从价印花税（第 3 标准，2026/2/26 起）：

代价款额或价值（港元）	税率/税额
≤4,000,000	100 港元
4,000,001–4,323,780	100 港元 + 超出 400 万部分的20%
4,323,781–4,500,000	1.5%
4,500,001–4,935,480	67,500 港元 + 超出 450 万部分的 10%
4,935,481–6,000,000	2.25%
6,000,001–6,642,860	135,000 港元 + 超出 600 万部分的 10%
6,642,861–9,000,000	3.00%
9,000,001–10,080,000	270,000 港元 + 超出900 万部分的 10%
10,080,001–20,000,000	3.75%
20,000,001–21,739,120	750,000 港元 + 超出2,000 万部分的 10%
≥21,739,121	4.25%

按此计算，一宗 2 亿港元的酒店收购，印花税为750 万港元（3.75% 档）；若通过**收购持有物业的有限公司股份**（而非直接买卖物业）完成交易，股份转让印花税仅约0.2%，这是大宗交易中常见的架构安排，但须同时承接目标公司的全部负债与历史风险，尽职调查要求更高。经络按揭转介, 美联工商铺

时限与罚则：买卖协议须在签立后30 日内加盖印花；逾期罚款最高可达税款 10 倍。

3.2 持有架构与持续性税负

税项	个人持有	公司持有
租金收入税	**物业税**：应评税净值 15%（应评税值 = 租金收入 − 业主缴付差饷 − 无法收回租金；净值 = 应评税值 × 80%，即法定20% 修葺免税额）	**利得税**两级制：首 200 万应评税利润8.25%，其后 16.5%；法团出租物业等同经营业务，租金收入计入利得税；可根据《税务条例》第 5(2)(a) 条及第25条申请豁免物业税（已缴物业税可抵销利得税），避免双重征税
可扣减项目	仅限差饷与坏账（管理费、按揭利息均不可扣）	经营开支（维修、按揭利息、管理费等）均可扣

税项	个人持有	公司持有
记录保存	租金记录最少保存 7 年	需经审计财务报表

对机构化运营的学生公寓而言，公司持有+利得税路径通常更优（可全额扣除运营成本），但须保存足够租金记录至少 7 年，并注意课税年度为每年 4 月1 日至翌年 3 月31 日。税务指南, 深蓝会计师

3.3 收购前尽职调查清单（合规视角）

学生公寓项目的尽调比一般物业收购多出“用途合规”这一维度，建议逐项核查：

1. **地契用途条款**：查册确认地契是否限制作学生宿舍用途（大部分非工业地契不限，但须逐案确认）；若需改契，向地政总署预估补地价——政府已明确**不提供补地价或豁免书费用减免**。
2. **规划用途地带**：查分区计划大纲图（OZP）确认物业所在地带：“商业”地带改装免规划程序；“其他指定用途（商贸）”地带须 s.16 规划许可；工业地带直接排除。
3. **入伙纸（OP）与现时用途**：核对占用许可证所载用途与现时用途是否一致；用途重大更改可能触发《建筑物条例》第 25 条程序。
4. **僭建物（UBW）记录**：查询屋宇署是否有未清拆的违例建筑工程命令——整幢收购时此风险全部由买家承接。
5. **消防安全指示**：若物业为 1987 年 3 月 1 日前建成的综合/住用楼宇，查询是否收到《消防安全（建筑物）条例》（第 572 章）下的未遵办指示（潜在改造工程成本）。
6. **大厦公契（DMC）**：确认公契是否限制宿舍/旅馆类用途（住宅大厦公契常见限制）。
7. **现有牌照**：收购现成酒店时核对其旅馆牌照有效期（12–84 个月）及续期条件。
8. **采光通风可改造性**：预先评估物业能否满足住宅级采光通风标准（窗玻璃面积≥房间楼面 1/10、可开启面积≥1/16、房间任一点距窗≤9 米）——这是改装方案可行性的硬约束。
9. **结构荷载与消防装置现状**：消防装置是否每 12 个月由注册承办商检查（《消防（装置及设备）规例》第 95B 章）。

第四章 改造环节合规：城中学舍计划全流程与红线

4.1 城中学舍计划：申请要点

申请主体：私人发展商、院校，或两者合作均可；全年接受申请，向教育局以指定表格递交，连同已签署的法定声明；资料齐全者教育局预计2–4 周内通知是否符合资格。发展局辖下项目促进办事处提供一站式利便服务。计划专属网站为 www.studenthostel.gov.hk，获批宿舍名单会在教育局网站公布。教育局计划专页, 香港政府新闻网

核心资格准则（申请时须以法定声明承诺遵守）：

#	准则	细节
1	入住资格	只租予修读经本地评审副学位及学位课程的指定合资格院校**全日制本地或非本地学生**（含交换生）；最多 10% 宿位可租予与院校有关人员（舍监、访问学者等）
2	时限	**改装项目须于 18 个月内、新建项目须于 54 个月内**完成（教育局可因应实际情况考虑延期）
3	产权完整	宿舍内房间**不得个别出售**
4	持续合规	采取一切合理措施确保运营符合法定及行政要求，为学生保持安全合宜的居住环境
5	年度核证	营运期间每年 **10 月31 日前**向教育局提交经核证的审核报告，证明报告期内遵从资格准则；租客记录（入住/退房日期、学生资格证明等）须保存至**租约终止后至少 7 年**，政府可随时查阅、核实及复制，并有权在发出通知后进入宿舍检查。大公报, 光子媒体
6	国安条款	若申请人曾从事或正从事可能构成危害国家安全罪行或违反国安利益的行为，宿舍将被从合资格名单中删除，且申请人及相关人士**三年内**不得重新加入计划

三线便利的具体内容：

- **规划线**：城规会 2025 年 6 月27 日同意扩阔法定图则词汇释义中“酒店”的定义，涵盖计划下合资格学生宿舍。由于“酒店”是绝大多数商业类用地的经常准许用途，商业地带改装**事前无须任何规划程序**；“商贸”地带只需提交规划许可申请。注意：计划之外，学生宿舍在规划制度下原本归类为“住宿机构”（Residential Institution）用途，在商业地带并非经常准许用途——这正是计划的价值所在。城市规划委员会会议纪要
- **建筑线**：计划下改装的学生宿舍在计算地积比率及上盖面积时视为**非住用楼宇**，原有总楼面面积（包括“过剩楼面”）可保留；改装前已获豁免计入总楼面面积的设施（停车位、上落客区等）继续豁免，且可灵活改装为健身室、自修室、洗衣房、公用厨房等配套（详见屋宇署作业备考 PNAPAPP-173）。但作为交换，宿舍必须符合适用于**住用建筑物**的天然照明与通风标准（《建筑物（规划）规例》第 123F

章）：窗玻璃总面积不少于房间楼面面积 1/10；可开启面积不少于1/16且窗顶在楼面以上至少 2 米；窗须面对宽度不少于4.5米的街道或无阻挡空间；居住房间任何部分距窗不得超过 9 米。立法会文件 CB(1)1068/2025(03)

- **地政线**：地政总署抽样研究红磡、佐敦、西营盘、石门四区约 2,400 个私人地段后判断，大部分商业地契条款足够宽泛涵盖学生宿舍，**多数无须改契或补地价**；少数须改契个案由地政总署评估补地价，且现阶段不设费用减免。立法会会议纪要

局部改装的条件：计划容许部分改装，但须满足——建筑物内不能有过多不同用途共存；宿舍部分不可零散分布于不同楼层或只占半层；宿舍范围须设有效出入管制（如人脸识别或门匙卡）。教育局常见问题

不适用情形：工厦及工业地带建筑物不适用（唯一通道是先整幢活化为商厦，见 2.4 节）。

4.2 住宅分间模式的红线：《简朴房条例》（第 658 章）

《简朴房条例》2025 年 10 月 3 日刊宪，2026 年 3 月 1 日起实施（违法出租罪行条文除外），为住宅楼宇分间单位出租建立认证制。全港约 11 万间分间单位、约 22 万居民被纳入规管视野。中新网, 房屋局

8 项居住环境最低标准（《简朴房条例》附表 1 及房屋局实务守则）：①**最低内部楼面面积**8 平方米；②**最低高度**——楼面至天花板（或天花板喉管底）净高至少2.3米、至横梁（或横梁喉管底）至少 2 米；③**消防安全**（逃生楼梯、走廊阔度、独立火警侦测器等）；④**荷载**（符合现行楼宇承载标准，须委聘订明专业人士设计监督）；⑤**独立厕所**（围封防水，设水厕、盥洗盆及浴缸/花洒）；⑥**厕所外的供水点及洗涤盆**（设厨房者以厨房内供水点及洗涤盆计）；⑦**照明和通风**（居住空间须符合《建筑物（规划）规例》第 123F 章要求；不达标时须设人工照明及每小时换气至少5次的机械通风，并设至少一扇玻璃面积不少于0.1平方米的可开启窗）；⑧**独立水表及独立电表**。房屋局简朴房专网, 简朴房居住环境最低标准实务守则

时间表（“先登记、后执法”）：

时间	事项
2026/3/1	条例生效；房屋局分间单位专责小组开始接受现存分间单位登记及简朴房认证申请
登记期 12 个月（至 2027/2/28）	现存单位登记后获 36 个月宽限期改造
2027/3/1	**违法出租罪行条文生效**：未获认证且未登记的分间单位出租即属刑事（租客无法律责任）
倒数期（2029/9/1–2030/2/28，宽限期最后 6 个月）	已登记但未认证单位不得签订新租约，否则出租人即属犯罪

时间	事项
2030/2/28	48 个月过渡安排结束， 全面执法

罚则：违法出租分间单位（含倒数期内就未认证单位签订新租约），一经循简易程序定罪，可处第 6 级罚款（**10 万港元**）及监禁 2 年；循公诉程序定罪，可处罚款 **30 万港元**及监禁 **3 年**；属持续罪行的，每日另罚2
万港元。房屋局局长并可发出终止通知书指示相关租赁终止，租客可向营运人追讨 **3 个月租金或余下租期总租金（以较低者为准）**；租客本身不负刑事责任。房屋局常见问题

对打算以“买住宅分间出租给学生”模式进场的投资者，这意味着：单房面积、独立厕所、独立水电表等硬性标准直接决定单位能否继续出租，收购估值时必须把改造或淘汰成本计入。地产代理监管局已配合条例生效向业界发出执业通告，代理处理分间单位租赁须确认其登记/认证状态。紫荆网

4.3 改建工程的建筑审批

无论是否经城中学舍计划，改装工程本身须遵守《建筑物条例》（第 123 章）：涉及结构改动的改建及加建工程须由认可人士向屋宇署提交建筑图则获批后方可动工；不涉及结构的内部工程虽属豁免审批工程，仍须符合条例的建筑标准，否则属违例建筑工程。建筑物用途的重大更改（例如非住用改作住用）受第 25 条规管，建筑事务监督有权对不适宜作新用途的建筑物发出禁止或中止使用命令。完工后如涉及用途变更，还须处理入伙纸（占用许可证）层面的更新。立法会答复, 屋宇署《建筑物消防安全守则》

第五章 牌照判断：28 天规则与 12 床位规则

这是全书最关键的一章。“学生公寓要不要领牌”取决于两个测试，与物业是否参加城中学舍计划无关——**计划解决的是“能不能改”（用途合规），牌照解决的是“能不能这样运营”（经营合规）**。

5.1 测试一：《旅馆业条例》（第 349 章）——28 天规则

法律定义：凡处所显示为提供住宿予到临该处所而愿意缴费的任何人，即属“酒店或宾馆”；提供租出期**少于连续 28 天**收费住宿的处所，必须领有酒店或宾馆牌照方可经营。执法机构为民政事务总署辖下牌照事务处。民政事务总署

豁免条件（《旅馆业（豁免）令》第 349C
章）：处所内**所有**住宿的提供基准均为每次出租最短连续28
天，**且**如出租因任何理由缩短至少于连续28
天，不会免收、退还或减收费用。两个条件缺一不可——“名义上签28
天租约、实际提前退租就退款”的操作会被认定为不符合豁免。民政事务总署

**罚则（2020 年 12
月修订后现行标准）**：无牌经营酒店或宾馆属刑事罪行，一经定罪留有案底，**最高罚款 50**

万港元及监禁 3 年，罪行持续期间每日另罚 2 万港元；同一处所 **16 个月内第二次**因无牌经营或严格法律责任罪行被定罪的，旅馆业监督可向法院申请对该处所发出为期 **6 个月**的封闭令。修订还新增了针对“以科技替代现场经营”新模式的严格法律责任罪行——即使经营者不在现场，通过网上平台招租同样可入罪。持牌旅馆违反发牌条件（如未经批准改动加建），最高罚 10 万港元及监禁 2 年，每日另罚 1 万。民政总署执法新闻稿（2026/5），区议会文件

执法现实：牌照处 2023 年接获 1,084 宗怀疑无牌经营投诉、巡查 5,588 次、检控 120 宗、定罪 91 宗；2025/26 年度巡查近 6,200 次，并对“网吧留宿”等新形态开展专项执法。需要特别提醒：**刊登短租广告本身即可作为刑事检控的证据**，即使最终没有成交。区议会文件, CLIC, 新浪/文汇报

对学生公寓的含义：面向学生的一年租约（≥28 天）天然满足豁免；但如果运营模式包含“暑期短租”“家长陪读短住”“访学周租”等短于 28 天的产品，整个处所即丧失豁免资格——除非申请酒店/宾馆牌照。牌照申请要求处所在楼宇结构、消防、卫生方面达标，有效期 12–84 个月，续期须于届满前 3–6 个月提出。

5.2 测试二：《床位寓所条例》（第 447 章）——12 床位规则

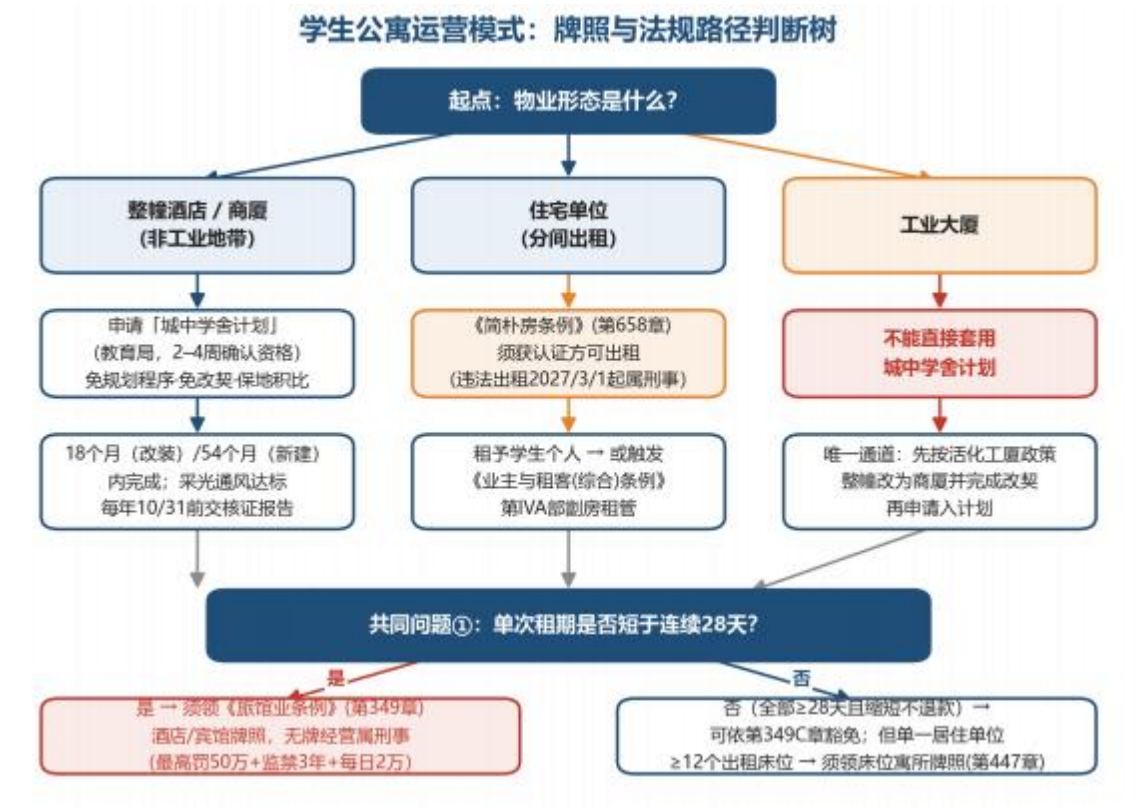
法律定义：任何居住单位内设有 **12 个或以上**已根据租用协议、或拟根据租用协议用作单人住宿的床位，即属“床位寓所”，必须在开始营运前领取床位寓所牌照。申诉专员公署报告

罚则：无牌经营床位寓所一经定罪，可处罚款 **10 万港元及监禁 2 年**，罪行持续期间每日另罚2万港元。发展局新闻公报

执法案例（直接针对“学生宿舍”）：2026 年 7 月 22 日，九龙塘一所独立屋内自称“紫荆家苑”的全托管“学生宿舍”经营者，因在无牌照或豁免证明书情况下经营床位寓所，违反《床位寓所条例》第 5(1) 及 6(a) 条，在九龙城裁判法院被定罪。民政总署发言人明确警告：“近来坊间出现自称'学生宿舍'或'学生寄宿公寓'的处所，部分涉及 12 个或以上依租用协议用作或拟用作住宿用途的床位而受《条例》规管。”2021 年至今牌照处就无牌床位寓所已作 12 宗检控，全部定罪。香港政府新闻公报, 星岛头条, 香港新闻网

实务要点：条例按“居住单位”计床位而非按整幢楼宇计——整幢商厦改装项目内每个独立单位若均少于 12 个床位，一般不触发此条例；但“故意把单位床位控制在 11 个以下规避发牌”的做法，意味着单位未经楼宇与消防安全发牌审查，一旦出事（火警、伤亡），经营者将面对更严重的刑事与民事后果，绝不是合规捷径。

5.3 判断树



牌照与法规路径判断树

5.4 补充红线：提供教育服务须按《教育条例》注册

住宿之外的“增值服务”可能触发另一条独立的法律红线。根据《教育条例》（第 279 章）第 3(1) 条，任何机构、组织或院校在**任何一天向 20 人或以上、或于任何时间同时向 8 人或以上**提供幼儿、幼稚园、中小学或专上教育课程，即属“学校”，必须已向教育局注册或临时注册，否则经营即属违法。教育局局长已公开警告：住宿设施若提供补习、功课辅导等教育服务，达到上述人数门槛的，必须注册为学校，否则严肃处理。

这对“全托管”“宿育管教”式学生公寓（尤其面向内地中学生、配套督课辅导的产品）尤为关键：**住宿牌照与教育注册是两条独立的合规线**，租期与床位结构合规不代表可以顺带提供补课服务。产品设计阶段就应把教育服务内容纳入合规评估，必要时以注册学校或与持牌教育机构合作的方式切割风险。香港01, 星岛头条

第六章 建筑与消防安全：三层义务

学生公寓是人员密集居住场所，消防与楼宇安全是执法最密集、事故后果最重的领域。义务分三层：

6.1 第一层：改装时的法定标准

改装工程须符合现行《建筑物消防安全守则》（2011 年版，2024 年修订），涵盖逃生路径、耐火结构、消防救援进出路径等；城中学舍计划项目还须满足住用建筑物采光通风标准（见 4.1 节）。用途更改属《建筑物条例》第 25 条下的“重大更改”情形时，认可人士须评估是否须向屋宇署提交建筑图则。屋宇署消防安全守则

6.2 第二层：旧楼的强制改善义务

《消防安全（建筑物）条例》（第 572 章）规定 **1987 年 3 月1 日或之前**建成（或首次呈交图则）的综合用途及住用建筑物，须将防火保障提升至现代标准。全港约 14,000 幢目标楼宇，截至 2025 年 5 月已完成巡查约11,430 幢、发出超过 40 万张“消防安全指示”——消防处负责消防栓/喉辘、花洒系统等装置设备，屋宇署负责防火门、走火梯等楼宇建设部分。未在合理时间内遵办指示且无理据者会被检控；华丰大厦火警后政府已明显加强执法。屋宇署, 立法会答复（2025/7）

配套条例还有《消防安全（商业处所）条例》（第 502 章）和《消防安全（工业建筑物）条例》（第 636 章）。收购 1987 年前的旧楼改学生公寓时，未遵办指示对应的工程成本必须计入交易对价。楼宇复修平台

6.3 第三层：运营期的持续义务

- **消防装置年检**：按《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章），消防装置及设备的拥有人须时刻保持其有效操作，并**每 12 个月**由注册消防装置承办商检查至少一次；非注册人士不得保养、检查或修理消防装置。
- **逃生通道管理**：阻塞逃生途径、防烟门被楔开等是消防处“消除火警危险通知书”和直接检控的高发事项——2025 年消防处对工厦巡查约 9,300 次、发出约 1,300 张通知书、检控 333 宗；2025 年底的联合行动中单 9 幢工厦即发现 261 项违规。持牌旅馆/床位寓所的发牌条件通常还包含消防证书与定期巡查配合义务。发展局立法会答复, 大公报/文汇报
- **保险联动**：擅自更改物业用途（如住宅改宿舍）而未通知保险人，可能导致火险、第三者责任险拒赔——这是尽调和运营中都容易忽略的隐蔽风险。地产代理监管局刊物

第七章 租务与日常运营合规

7.1 租约形态：Tenancy（租赁）还是 Licence（特许使用）

学生公寓业内惯用“特许协议（Licence）”而非正式租约，理由是管理灵活、回收房间容易。但要注意：香港法院判断一份协议是租赁还是特许，看的是**实质**（是否授予独占占用权）而非协议名称。整幢学生公寓的“床位/房间+共用设施”模式较易构成特许，而分间单位独立出租通常构成租赁——后者将完整落入《业主与租客（综合）条例》（第 7 章）的框架。协议名称不能规避法定租客保障，建议在律师协助下按模式设计文件体系。

7.2 租约印花税（厘印）

书面租约须在**签署后 30 日内**向税务局加盖印花：租期不超过 1 年按租期内租金总额 **0.25%**；超过 1 年不超过 3 年按年租或平均年租 **0.5%**；超过 3 年按 **1%**；租期不固定按平均年租 0.25%。按金不计入计税基数。业主与租客均负有缴付责任，实务上各付一半；但第 IVA 部规管租赁的租约印花税依法由业主单独承担。逾期罚款为原税款的 2 倍（1 个月内）、4 倍（2 个月内）至最高 10 倍；**未加盖印花的租约不能在民事程序中作为证据**，也无法用作学生办理身份证、银行开户的住址证明——这对以学生为客群的运营商而言直接影响租客体验与口碑。国家税务总局《赴港投资税收指南》, Spacious

7.3 第 IVA 部：分间单位租务管制

《业主与租客（综合）条例》第 IVA 部（2022 年 1 月 22 日生效）规管住宅、工业和商业大厦内**分间单位**的住宅租赁（租客为自然人且作本身住宅）。若学生公寓采用住宅分间模式且租给学生个人，很可能落入“规管租赁”：

规管内容	要求
租住权保障	规管周期 = 首期租赁 2 年 + 次期租赁2 年，首期租客有权获续租，共 4 年保障
租金管制	租期内不得加租；次期租赁加幅不得高于差饷物业估价署全港租金指数变动，上限 10%（指数为负则须至少按该幅度下调）
书面协议	口头租赁下租客可书面要求 30 日内送达书面协议，否则可扣起租金或终止租赁
租赁通知书	业主须在租期开始后**60 日内**向估价署提交表格 AR2， 无合理辩解而未提交即属犯罪
按金	不得超过 2 个月租金
收费限制	只可收取租金、按金、水电煤通讯付还费用及违约损害赔偿；滥收水电费或杂费即属犯罪
维修保养	业主须保养排水渠、喉管、 电线、 窗户等，未履行时租客可终止租赁

注意：租务管制不改变楼宇合法性——简朴房认证、床位寓所牌照等要求独立适用。差饷物业估价署, CLIC

7.4 个人资料私隐（PDPO，第 486 章）

学生公寓运营涉及大量个人资料：身份证件（港澳通行证/护照/香港身份证）、学生身份证明、紧急联系人、门禁与人脸识别记录、CCTV 影像等。资料使用者须遵守六项保障资料原则：①收集目的及方式合法公平、不超所需，收集时须提供《收集个人资料声明》（PICS）；②确保资料准确、保存不超过所需时间；③未经订明同意不得用于新目的（用于直接促销另有通知与同意程序）；④采取保安措施防止未授权查阅（门禁人脸数据属高敏感场景）；⑤公开私隐政策；⑥当事人有权查阅及改正。违反私隐专员发出的执行通知即属犯罪，首次定罪可罚5万港元及监禁 2 年。第 33
条（限制资料转移至香港以外）至今未生效，但向内地总部或母公司传输学生资料仍受原则3及合约责任约束，且须同步考虑内地《个人信息保护法》的出境规则。个人资料私隐专员公署, 出海雇佣指南

7.5 雇佣与保险

- **雇员补偿保险（强制）**：按《雇员补偿条例》（第 282
  章），所有雇主必须为员工投购工伤补偿保险（雇员人数不超过200
  人的，单一事故保额不少于 **1 亿港元**；超过 200 人的，不少于 **2 亿港元**），违者最高罚 10 万港元及监禁 2 年。宿舍管理员、保洁、前台均在此列。港交所披露易
- **大厦第三者风险保险**：若物业所在大厦已成立业主立案法团，法团依《建筑物管理条例》（第 344 章）第 28 条须就公用部分投购单一事故不少于 1,000 万港元的第三者风险保险；整幢持有的运营商则应自行评估公众责任险、财产险与火险是否覆盖“学生宿舍”这一新用途（用途变更未通知保险人可致拒赔）。民政事务总署大厦管理

7.6 市场推广与反洗钱

- **广告合规**：面向内地学生的宣传（公众号、小红书、中介渠道）中对“官方认证”“政府批准”“保过”“学位保证”等表述须谨慎——虚假或误导性商品说明可触犯《商品说明条例》；经地产代理招租的，代理受地产代理监管局执业守则约束，2026
  年上半年该局发现的 72 宗违规个案中“发出违规广告”占 41
  宗，为第一大违规类型。紫荆网
- **反洗钱**：《打击洗钱及恐怖分子资金筹集条例》（第 615 章）下的客户尽职审查义务主要落在地产代理的**买卖**交易环节（订立买卖协议前核实客户及实益拥有人身份、纪录备存至少 5 年）；租赁交易不在强制 CDD 范围内，但大额整幢收购中买方应预期代理、律师、银行各环节的身份与资金来源核查。地产代理监管局执业通告 23-01(CR) 问答
- **招生合作**：与院校合作招生须注意城中学舍计划下“非学生宿位
  ≤10%”的口径计算，以及与内地中介合作时的资质与宣传边界。

第八章 罚则与执法案例一览

法例	红线行为	最高罚则	执法动态
《旅馆业条例》第 349 章	无牌经营酒店/宾馆（租期 <28 天）	罚款 50 万 + 监禁 3 年，每日另罚2 万；重犯处所可封闭6 个月	2023 年检控 120 宗、定罪 91 宗；2026 年起专项打击“网吧留宿”等新形态
同上	持牌旅馆违反发牌条件	罚款 10 万 + 监禁 2 年，每日另罚 1 万	—
《床位寓所条例》第 447 章	无牌经营床位寓所（≥12 床位/单位）	罚款 10 万 + 监禁 2 年，每日另罚2 万	2021 至今 12 宗检控全部定罪；2026/7 九龙塘“紫荆家苑”学生宿舍案定罪
《简朴房条例》第 658 章	未获认证出租分间单位；倒数期内就未认证单位签新租约	简易程序：罚款 10 万 + 监禁 2 年；公诉程序：罚款 30 万 + 监禁 3 年；持续罪行每日另罚2 万（条文 2027/3/1 生效），租客免责	登记期至 2027/2/28，2030/2/28 过渡期结束
《建筑物条例》第 123 章	违例建筑工程/非法住用工厦	法定命令 + 检控；拟修订为可直接检控并提高罚则	2025 年工厦非法住用发出 124 张法定命令
《消防安全（建筑物）条例》第 572 章	不遵办消防安全指示	检控（华丰大厦火警后执法加强）	目标楼宇约 14,000 幢，已发逾 40 万张指示
《消防（装置及设备）规例》第 95B 章	消防装置未每 12 个月注册检查	检控	消防处 2025 年发出约 1,300 张消除火警危险通知书
《业主与租客（综合）条例》第 IVA 部	未交 AR2、滥收水电杂费等	刑事罪行	估价署持续执法
《印花税条例》第 117 章	逾期加盖印花	罚款最高为税款 10 倍；文书不可呈堂	—
《个人资料（私隐）条例》第 486 章	违反执行通知	首犯罚款 5 万 + 监禁 2 年	私隐专员主动合规检查常态化
《雇员补偿条例》第 282 章	未投购雇员补偿保险	罚款 10 万 + 监禁 2 年	—

两个标志性案例：

1. **“紫荆家苑”案（2026/7）**：九龙塘独立屋改作“全托管学生宿舍”，招收内地来港学生，因单位内设有 12 个或以上按租用协议出租的床位且未领牌，经营者被定罪。教育局借此提醒家长“慎选合规住宿设施”。启示：挂“学生宿舍”招牌不是法律避风港，床位数量与租约结构决定法律身份。

2. **无牌旅馆执法常态化（2026）**：牌照处“闪焰”行动单次突击巡查 226 个处所，8 个涉嫌无牌经营；并已把执法延伸至网吧留宿等新形态。定罪纪录会被转介差饷物业估价署、税务局、按揭银行、业主立案法团及地产代理监管局跟进——一处违规，处处受限。

第九章 分阶段合规自查清单

9.1 收购前（投资决策阶段）

☐ 确定物业形态与对应模式（A/B/C/D），完成可行性判断

☐ 查册：地契用途条款、分区计划大纲图地带、入伙纸用途、大厦公契限制

☐ 查询僭建物记录、消防安全指示（572 章）遵办状态

☐ 评估采光通风可改造性 （1/10、1/16、9 米规则）

☐ 测算印花税（第 3 标准/股份收购 0.2% 架构比较）、补地价风险

☐ 预判运营模式是否会触发 28 天规则或 12 床位规则

9.2 改造期（城中学舍计划项目）

☐ 向教育局递交申请+ 法定声明（预留 2–4 周资格确认）

☐ 认可人士向屋宇署提交改建图则；消防图则同步

☐ 时限内完成改装/新建（改装 18 个月、新建 54 个月；需要延期须提前申请）

☐ 消防装置由注册承办商安装/验收

☐ 局部改装项目落实出入管制等附加条件

9.3 运营期

☐ 牌照：旅馆牌照/床位寓所牌照（如适用）在开业前取得；牌照有效期与续期日历化

☐ 租约：文件形态（tenancy/licence） 经律师审定；30 日内厘印；IVA 部项目 60 日内交 AR2、按金 ≤2 个月

☐ 城中学舍计划：只租予合资格全日制学生（非学生 ≤10%）；每年 10/31 前提交经核证审核报告；保存租客记录备查

☐ 简朴房（如适用）：登记/认证状态、倒数期不得签新租约

☐ 消防：装置每 12 个月注册检查；逃生通道日常巡查制度

☐ 保险：雇员补偿保险；用途变更已书面通知所有保险人

☐ 私隐： PICS 声明、人脸/门禁数据保安、私隐政策公开、查阅改正流程

☐ 教育服务（如提供补习/功课辅导等）：核对《教育条例》（第 279 章）学校注册状态（同一时间 8 人/每日20 人门槛）

☐ 广告与渠道：宣传表述审查；合作中介持牌核查

☐ 税务：物业税/利得税申报选择、租金记录保存 7 年

附录：主要法规与官方资源

法规清单：《城市规划条例》（第 131 章）；《建筑物条例》（第 123 章）及《建筑物（规划）规例》（第 123F 章）；《旅馆业条例》（第 349 章）及《旅馆业（豁免）令》（第 349C 章）；《床位寓所条例》（第 447 章）；《简朴房条例》（第 658 章）；《业主与租客（综合）条例》（第 7 章）第 IVA 部；《消防安全（建筑物）条例》（第 572 章）；《消防安全（商业处所）条例》（第 502 章）；《消防安全（工业建筑物）条例》（第 636 章）；《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）；《印花税条例》（第 117 章）；《税务条例》（第 112 章）；《个人资料（私隐）条例》（第 486 章）；《雇员补偿条例》（第 282 章）；《建筑物管理条例》（第 344 章）；《打击洗钱及恐怖分子资金筹集条例》（第 615 章）；《地产代理条例》（第 511 章）；《教育条例》（第 279 章）。

官方入口：城中学舍计划专网（www.studenthostel.gov.hk）；教育局计划专页（含申请表格、须知、PNAP APP-173、合资格院校与获批宿舍名单）；民政事务总署牌照事务处（旅馆/床位寓所牌照）；屋宇署（建筑图则、消防安全守则）；消防处（消防装置）；差饷物业估价署（AR2 与规管租赁）；房屋局分间单位专责小组及简朴房专网（www.bhu.gov.hk）；发展局项目促进办事处（城中学舍计划利便服务）；税务局印花税署（厘印）；个人资料私隐专员公署；教育局（学校注册）。

免责声明：本指南基于截至 2026 年 9 月公开可得的法律法规、政府文件及媒体报道整理，仅供一般信息参考，不构成法律、税务或投资意见。香港法例及政策可能随时修订，具体项目请务必聘请香港执业律师、认可人士、会计师等专业人士就个案提供意见。

联系邮箱 dujuan@vtlaw.cn

团队简介

梁华律师团队在服务过程中以其专业扎实的法律基础、丰富的实务经验和勤奋细致的工作态度获得客户的一致好评。

在涉外法律服务领域，梁华律师具备丰富的跨境业务经验，曾主导或参与多起涉及香港、东南亚及中东地区的复杂项目，涵盖跨境投资并购、国际仲裁裁决的承认与执行、境外资产调查及法律意见出具等。通过统筹协调境外合作律所，充分发挥内地与境外律师团队的协同优势，梁华律师能够精准把握不同法域的法律衔接要点，为客户提供高效、专业的全方位涉外法律服务。

在不动产租赁领域，梁华律师团队拥有扎实的业绩积淀：曾为盐田港集团大铲湾蓝色未来科技园、美百年承租越秀金融大厦及保利克洛维长租公寓、美百年整体租赁中洲控股中心B座等产业园与长租公寓项目，提供物业租赁、附条件转租及租赁风险条款设计等法律服务；在资产证券化方向，为海通-深圳科技园物业资产支持证券（深圳市属国企首单CMBS）、易方达资产-万科万村住房一号、华夏资本-金地火花长租公寓等资产支持专项计划设立提供法律服务；

在争议解决方向，代理自如、龙湖冠寓、美百年、深业鹏基等公司处理过租赁合同、居间合同及建设工程合同纠纷，积累了丰富的住房租赁业态诉讼与仲裁经验。

万商天勤（深圳）律师事务所系深圳市房屋租赁行业协会副会长单位，梁华律师凭借在住房租赁法律服务领域的突出表现，荣获该协会2024年度租赁行业新锐奖。

合伙人简介



梁华

合伙人

合伙人梁华律师现同时担任深圳国际仲裁院仲裁员、珠海国际仲裁院仲裁员、杭州仲裁委员会仲裁员、第十二届广东省律师协会强制执行法律专业委员会委员、深圳市律师协会第十一届理事、深圳市律师协会会员违规行为惩戒工作委员会主任、万商天勤银行与金融专委会主任、万商天勤深圳强制执行中心主任，并曾任深圳市律师协会第七届、第八届房地产与建筑工程专业委员会副主任、深圳市房地产业协会法律委员会委员。在深圳国际仲裁院新一届换届选举中，梁华律师还入选了《中国（深圳）证券期货仲裁中心证券期货民事赔偿纠纷案件仲裁员推荐名册》、华南（香港）国际仲裁院仲裁员名册。