

# 香港学区房购买攻略

文 / 克而瑞研究中心 洪圣奇、陈嘉睿、代毓雯

## 导言

俗话说，“可怜天下父母心”。在教育资源日趋集中化的现在，为了让孩子不输在起跑线上，父母可是想尽一切方法给孩子上名校。香港国际化程度高，名校教育资源丰富，成为了很多有一定经济基础的家庭送孩子上学的好选择。无论是按学区划片因素还是方便小孩上下学，学区房都是在给孩子选择名校的重要一环。那么，香港的名校大多聚集在哪里，那些眼花缭乱的升学制度和概念又该如何理清，名校聚集区域的学区房行情如何，本文将一一分析。

## 香港名校在哪里

### --揭秘香港名校网分布

香港幼稚园并没有官方给定的学区划分，但是根据香港专业教育出版社评出的香港幼稚园前五十强，香港优质的幼稚园分布高度集中在湾仔区、九龙城区、东区、中西区，前50强幼稚园中有43所分布在这四个区中。其中，九龙城区中有18间，是最多的，但排名大多位于50强的中段。湾仔区有12间，紧随其后，但排名前十的幼稚园有6间都位于湾仔区。



从幼稚园类型上看，非牟利幼稚园占前 50 强的 27 席，其余为私立独立的幼稚园。值得一提，非牟利幼稚园并不代表不收费，只是由于接受政府优惠政策的资助，学费较私立独立幼稚园稍低。而 50 强幼稚园中，36 间幼稚园不接受兑换学券，排名前十的幼稚园更是只有 2 所有兑换学券资格。所以想要读到好的幼稚园，学费基本需要自己全部支付。

2017 香港幼稚园排名 TOP10				
排名	学校	地区	类别	兑换学券资格
1	天主教圣玛加利大幼稚园	湾仔区	非牟利	无
2	根德园幼稚园	九龙城区	私立独立	无
3	宝山幼儿园	湾仔区	私立独立	无
4	圣公会幼稚园	湾仔区	非牟利	无
5	铜锣湾维多利亚国际幼稚园	湾仔区	非牟利	无
6	国际英文幼稚园	九龙城区	私立独立	无
7	香港灵粮堂幼稚园	湾仔区	非牟利	无
8	嘉诺撒圣心幼稚园	中西区	非牟利	有
9	圣保罗堂幼稚园（北角）	东区	非牟利	有
10	维多利亚（宝翠园）幼稚园	中西区	私立独立	无
10	圣保禄幼稚园	湾仔区	非牟利	无

(资料来源：香港专业教育出版社)

香港小学升学有两个机制，其中的“统一排位”机制便是根据家庭住址所处校网进行排位。香港教育局将香港划分为 36 个校网，其中有四大著名的小学校网，分布在港岛、九龙两区，涵盖了香港大部分著名的小学。41 校网位于九龙，范围包括九龙城、九龙塘、笔架山道，区内著名的小学有喇沙小学、拔萃小学、玛丽诺修院学校（小学部）、嘉诺撒圣家学校；同在九龙的 34 校网范围包括何文田、土瓜湾、马头角、嘉多利山，区内著名小学有陈瑞祺(喇沙)小学、协恩中学附属小学、农圃道官立小学、马头涌官立小学。位于港岛区的 12 校网覆盖湾仔、铜锣湾、跑马地、大坑、渣甸山，区内著名小学有玛利曼小学、宝血小学、轩尼诗道官立小学、圣若瑟小学、圣保禄天主教小学；同在港岛区的 11 校网则是覆盖中环、山顶、上环、西营盘、石塘咀、坚尼地城，区内著名小学有英皇书院同学会小学、嘉诺撒圣心学校、圣士提反女子中学附属小学。对于小学来说，学区房的重要性更加凸显。对于公立学校，不仅就读小学按照房子归属学区进行排位，著名中学也会将部分名额划归其附属小学直升。



41 校网

34 校网



12 校网

11 校网

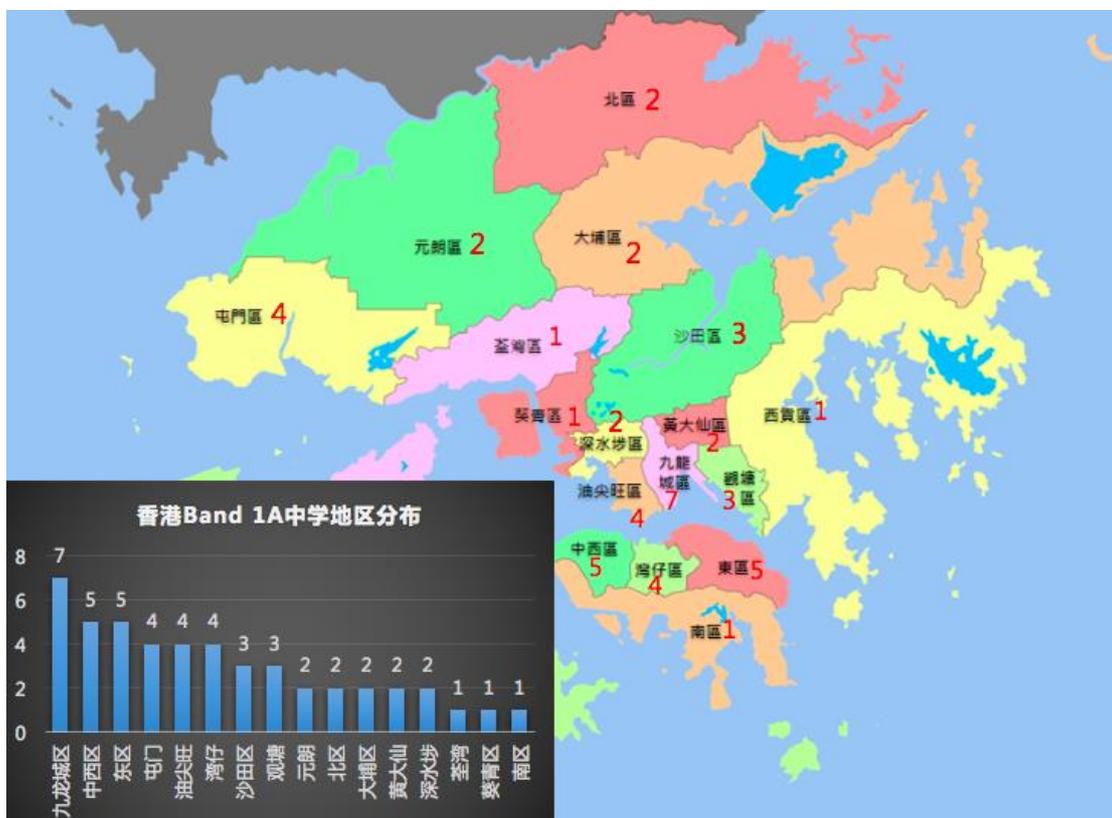
(图片来源：信报)

除了教育局划分的校网，还有部分直资的私立小学排名靠前，排名第一的拔萃女小学、排名第二的圣保罗男女中学附属小学均为直资私立小学。香港小学 TOP50 中，有 16 家直资私立小学，各区都有分布，九龙城区分布最多间。

香港小学 TOP50 直资私立		
排名	学校	地区
1	拔萃女小学	油尖旺区
1	圣保罗男女中学附属小学	南区
5	圣保禄学校 (小学部)	湾仔区
7	拔萃男书院附属小学	九龙城区
9	九龙塘宣道小学	九龙城区
17	德望小学	黄大仙区
18	香港培正小学	九龙城区
19	嘉诺撒圣心学校私立部	中西区
19	英华小学	深水埗区
21	九龙塘学校 (小学部)	九龙城区
22	香港真光中学 (小学部)	湾仔区
23	民生书院小学	九龙城区
24	圣方济各英文小学	深水埗区
30	保良局陈守仁小学	油尖旺区
35	圣保罗书院小学	南区
37	圣嘉勒小学	中西区

(资料来源：香港专业教育出版社)

香港的中学分区则是按照香港 18 个区划分为 18 个学区。全香港有 48 间 Band 1A 的顶尖中学，九龙城区有 7 间，中西区和东区分别有 5 间，屯门、油尖旺、湾仔区也分别有 4 间。



**综合幼稚园、小学、中学的区位分布**，香港的教育资源较为集中，大量优质的中小学和幼稚园分布于港岛的中西区、湾仔区、东区以及九龙的九龙城区这四个区域。想要购买学区房家长可以重点考虑这四个区。

## 名校概念面面观

香港的幼稚园、小学、中学均有丰富的分类和完善的升学制度，但其中许多陌生复杂的概念容易让人混淆。下面本文就对其中的一些热门的概念进行解读。

### 1. 幼稚园

**非牟利 VS 私立**：非牟利幼稚园主要由教会、慈善或志愿团体开办，可申请两项资助，一类是接受租金和差饷上的资助，另一类是参加幼稚园资助计划的学校，即教统局会向聘用高比率合格幼师的幼稚园发出薪金津贴。就读非牟利幼稚园对于没有雄厚的经济实力供小孩入读名校的家长是一个比较好的选择，因为可以享受学券计划，即是香港对于学前教育的一个政策亮点，在入学年度的8月31日年满两岁八个月或以上，并属香港居民的儿童，有资格享受学券计划的资助，获发学券计划资格证明书，入读合资格兑现学券的幼稚园，便可获学费资助。而私立幼稚园则主要是私人出资，由私人经营，不参与政府的幼稚园资助计划，香港政府规定非牟利幼稚园所赚取的利润不能多于5%，而私立幼稚园则是不超过10%。由于私人出资，私立幼稚园在校园环境和教学设置方面是要好于非牟利幼稚园的，然而其学业压力方面却会高于公立。

**本地 VS 国际**：本地幼稚园和国际幼稚园的选择也是很多家长考虑的一点。国际学校幼稚园的对象原本针对的是外籍人士子女或者移民外地回流学生，不过大部分都接受本地学生申请，入读难度一般会比香港本地的幼稚园要高，比如会对学生的国籍和职业进行考核。相比之下，和本地幼稚园最大的区别就在于它们的教学语言是英语，对于中文的教授是相对看重程度比较低的，选择国际幼稚园也是对于孩子未来的升学道路的一个选择，是否将来会去海外读书还是参加本地升学都是需要提前考虑的因素，国际幼稚园的课程会更加衔接国际中学以及国外的大学课程，学生很难回到主流学校。另外一个区别也在于学费，私立国际学校的学费高昂，每年约五万到十多万港币不等，而非牟利幼稚园学券兑换后的全年学费大致在一万多至三万不等，价格差异也很明显。入学国际幼稚园对于家长来说也不只是学费上的拼搏，一些名校也搬出了提名权或者债券作为入学门槛，比如英国名校哈罗公学，家长必须一次性购买300万-600万港元的债券作为优先录取条件，这些天价基金大多用于扩建学校、招聘教师等，其销售也依然十分火爆。

对于一些热门学校来说，入读幼稚园更有对小朋友的面试考察，考察孩子的情绪和表现以及对日常的知识，更有和家长的面谈，这种考察也自然给许多希望孩子上名校的家长带来了一些压力，面试班也因此盛行。

### 2. 小学

**官立、津贴 VS 直资、私立**：小学也有四大分类，即官立、津贴、直资和私立小学。官立和津贴小学的招生办法是要根据教育局的效益入学统筹办法进行的，分为“自行分配学位”和“统一派位”两个阶段，

自行分配学位是要根据八项指标，按照公开的积分法则来决定学童是否可以入读申请的小学，统一派位则是根据家长意愿以随机方式分派小学学位。而直资和私立小学在招生上则拥有自主权，大部分会参考一定的面试，有些甚至和幼稚园有一定的联系，有些甚至有直升小学资格，联系幼稚园的毕业生通常都可获得相关小学的优先考虑。

香港小学分类									
分类	总数	宗教背景					学生比例		
		没有	基督	天主	佛教	其他	男女	男校	女校
资助	421	147	148	96	16	14	403	5	13
官立	34	34	0	0	0	0	34	0	0
直资	21	11	9	1	0	0	18	3	0
私立	40	8	19	13	0	0	32	2	6
<b>总数</b>	<b>516</b>	<b>200</b>	<b>176</b>	<b>110</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>487</b>	<b>10</b>	<b>19</b>

**小学校网：**香港教育局将香港划分为 36 个小学校网，并根据“就近入学原则”和“小一入学申请表”上的申报住址为小学一年级学童统一派位，而这一制度也只适用于官立和津贴小学，对于招生经营自主的直资和私立小学并没有按照校网分派的限制。

### 3. 中学

**小升初制度：**扣除在“自行分配学位”时已派出的及预留给该校重读生的学额后，会把剩余的学额用来统一派位，这一占比大约为所有学额的 65%。其派位的依据主要有二：全港派位组别和校网派位组别。前者，教育局根据三次小学呈报的学生成绩名次，加上每所小学的过往毕业生中一入学前测试的成绩作为调整，给予全港学生一个分数，分出三个派别，这一制度不受校网的限制；而后者只是将范围改至同一校网的学生。两个派位组别分别各占全港学生的三分之一，但是对于不同的学校也会有一定的分别。这也同样不适用于部分直资中学和私立中学。

年份	近十年升中排位情况									
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
参与排位人	45544	46659	48811	51649	56942	56490	61309	67963	71846	77255
整体获派前三志愿	92%	91%	91%	89%	86%	84%	89%	85%	88%	84%
整体获派首志愿	0.8	0.78	0.78	0.76	0.72	0.7	0.75	0.7	0.73	0.68
自行收生获派首志愿	66%	65%	65%	64%	62%	63%	62%	61%	62%	61%
统一派位获派前三志愿	0.87	0.84	0.85	0.82	0.79	0.75	0.83	0.78	0.81	0.76
统一派位获派首志愿	65%	63%	63%	60%	56%	52%	61%	55%	60%	53%

(资料来源：教育局)

**宗教、男女校：**宗教和男女校上也是一个选择的热点。香港历史最悠久的学校之一拔萃女书院一直是头等女校之一，入到小学可直升中学部，余下 100 个升中学名额则让更多外校生踏破了门槛。皇仁书院是香港殖民地时代第一件开办的官立男校，湾仔区两间轩尼诗道官立小学皆是皇仁的联系小学，每年有 25% 的毕业生可以升读皇仁。嘉诺撒圣玛利书院和玛利诺修院学校这类的天主教名校也是很多家长的考虑。

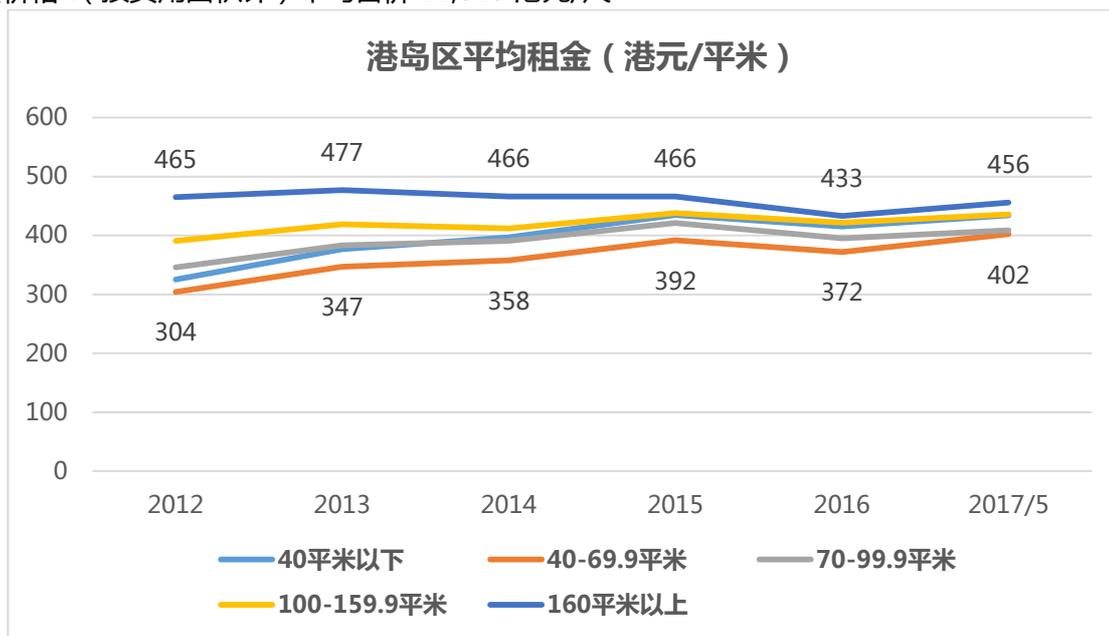
**升大学渠道：**大学的入学也是有着众多的选择。香港中学文凭考试（DSE）是既适用于本地大学的申请也可以用来进内地高校和 250 间海外高校的。而国际预科证书课程（IB）也是被公认为全球最高水平，总分达到 24 分，就可以获得 IB 国际文凭；总分 38 分以上，就可以报读世界名牌大学。选择 IB 的学生大多是在国际学校受过系统的 IB 课程教育的。在这些提供 IB 课程的学校中，就有香港最老牌的 IB 学校，李宝椿联合世界书院。而圣保罗男女中学和男拔萃，作为香港老牌的本地学校，里面最顶尖学生才可以入读 IB 课程。其次就是在内地也风行的 ALEVEL 和 SAT 考试，在国际学校也有提供相关的课程，而选择这两种考试的学生的就读方向也基本上是海外学校。总体来看，对于升大学的考试的选择是不限于学校种类的，但是因为课程衔接及未来规划分流的问题，也会在中学选择上有一些差别。

## 学区房购买套餐

看过了香港学校的分布以及各式各样的升学制度，家长们在选择学区房的时候哪几个好选择呢？

### 1.湾仔区学区房顶级套餐

- ✓ 套餐大礼包：
  - 幼稚园--天主教圣玛加利大幼稚园、宝山幼儿园、圣公会幼稚园、铜锣湾维多利亚国际幼稚园
  - 小学 12 校网--玛利曼小学、宝血小学、轩尼诗道官立小学、圣若瑟小学、圣保禄天主教小学
  - 中学--皇仁书院、玛利曼中学、圣保禄学校、华仁书院
- ✓ 套餐价格：(按实用面积计) 平均售价 21,829 港元/尺



(资料来源：差餉物业估价署)

地处香港正中心的湾仔区也汇集了香港最多的教育资源。6 所排名前十的幼稚园,3 所排名前十的小学,4 所位列 Band 1A 的中学,名校资源非常丰富。但是,湾仔区的房价也是全香港最高,平均售价达到 21,829 港元每尺,而 2017 年新盘仅供应 419 个单位,房屋供应也相对紧张。因此,想拥有一套湾仔区学区房需要雄厚的经济实力。

湾仔区 2017 年新盘			
分区	项目	发展商	单位数量
湾仔	联发街项目	万科	105
	湾仔道 101-111 号	尚嘉	96
	肇辉台 12 号	华置	24
跑马地	山光道 7A 号	嘉里	106
	奕荫街 17-19 号	英皇	68
渣甸山	白建时道 47-49 号	资本策略、泛海	20

## 2.中西区学区房豪华套餐

- ✓ 套餐大礼包：
  - 幼稚园--嘉诺撒圣心幼稚园、维多利亚（宝翠园）幼稚园
  - 小学 11 校网--英皇书院同学会小学、嘉诺撒圣心学校、圣士提反女子中学附属小学
  - 中学--英皇书院、圣若瑟书院、圣保罗男女中学、圣士提反女子中学、英华女学校
- ✓ 套餐价格：(按实用面积计) 平均售价 19,618 港元/尺

中西区是香港的传统教育强区,区内有两所排名前十的幼稚园,1 所前十的小学,3 所前十的中学。其中,圣保罗中学在香港中学里排名第一。而且,在香港学校入学制度的自行分配学位阶段,中学会将部分名额留给直属小学,小学将部分名额留给直属幼稚园。中西区内嘉诺撒圣心学校及圣士提反学校均有成系统的配套中小学,从一开始就读这些学校对后面的升学有帮助。

中西区 2017 年新盘			
分区	项目	发展商	单位数量
坚尼地城	卑路乍街 97 号	新地	128
西营盘	皇后大道西 450-458G 号	恒地	600
	薄扶林道 45-65A 号	九龙建业	300
	ARTISAN HOUSE	新世界	250
	忠正街 6-22 号	恒地	192
半山区	波老道 21、23、25 号	长实	115
	巴丙顿山	新地	79
	尚璟	崇杰地产	38
山顶	宝珊道 28、30 号	庄士机构、嘉华	2
	MOUNT NICHOLSON (第三期)	九仓、南丰	24

中西区 2017 年有 10 个新盘发售，供应 1728 个单位，新房供应相对充裕。目前区内平均售价每尺 19,618 港元每尺，新盘价格更高，一般较同区二手楼房价高 10%-40%，例如翰林峰尺价就超过 2.6 万。另外，禹洲地产在坚道的 27 层高半山豪宅项目也预计在今年第三季出售。

中西区内较著名的学区房二手楼盘有宝翠园，配套有维多利亚（宝翠园）幼稚园，位处小学 11 校网。宝翠园近期的实用尺价 23,408 港元，逼近同区新楼盘水平。

总的来说，受益于优质的教育资源，中西区学区房的房价居高不下，适合经济实力不错的家庭购买。

### 3.东区学区房标准套餐

- ✓ 套餐大礼包：
  - 幼稚园--圣保罗堂幼稚园（北角）
  - 小学 12 校网--玛利曼小学、宝血小学、轩尼诗道官立小学、圣若瑟小学、圣保禄天主教小学
  - 中学—香港中国妇女会中学、张祝珊英文中学、庇理罗士女子中学、圣马可中学
- ✓ 套餐价格：（按实用面积计）平均售价 15,961 港元/尺

东区从北角一直延伸到柴湾，人口近 60 万，在香港十八区内排名第四，而区内发展差异较大，北角、鲫鱼涌住宅价格和湾仔中西区不相上下，但筲箕湾、柴湾则以廉价的公屋和居屋为主。面积较大的东区也涵盖了许多优秀的学校，坐拥小学四大名校网之一的 12 校网，有 4 间名列 Band 1A 中学。

东区目前平均售价 15,961 港元/尺，远低于湾仔和中西区。而 2017 年新建楼盘共提供 2084 个单位，为港岛区最多。对于经济实力较好的家庭，可以考虑北角、鲫鱼涌两个价格较高的市区住宅区，而经济实力一般的可以选择箕湾、柴湾两个较便宜的分区。

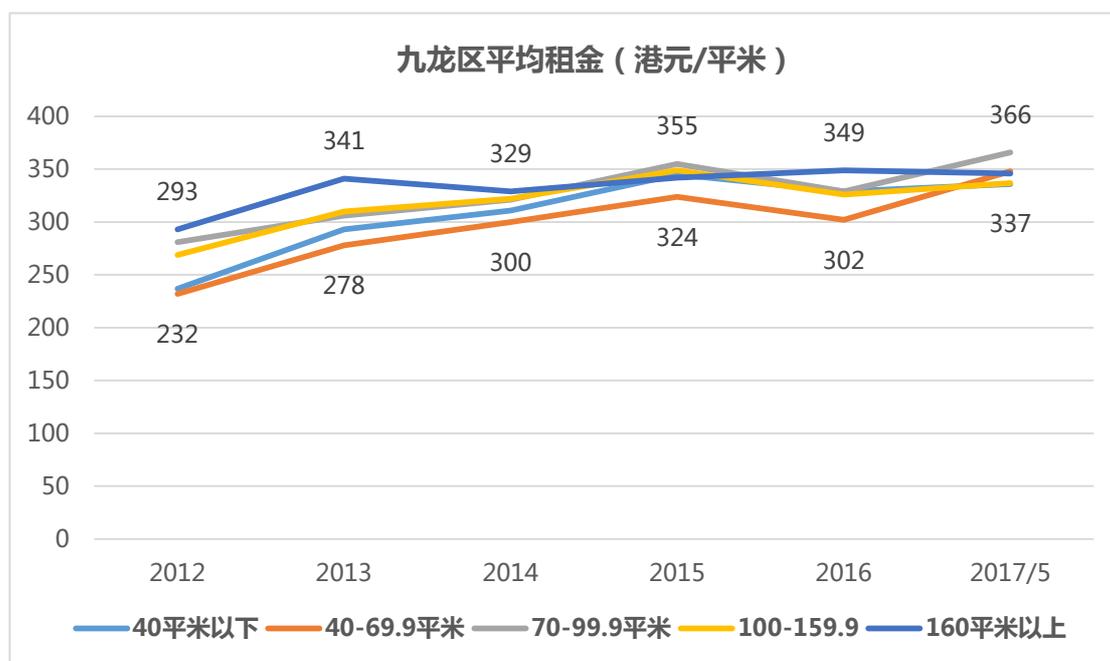
东区 2017 年新盘			
分区	项目	发展商	单位数量
北角	FLEUR PAVILIA	新世界	611
	维港颂	长实	378
	海璇	新地	355
	康福台 3 号	桂洪集团	37
鲫鱼涌	民新街 21-39 号	恒地	464
筲箕湾	西湾河街 9-15 号	丽新发展	144
	爱德街 1 号	永泰	75
	筲箕湾道 363-367 号	裕泰兴	20

## 4.九龙城区学区房超值套餐

✓ 套餐大礼包：

- 幼稚园—根德园幼稚园、国际英文幼稚园、约克国际幼稚园
- 小学 41 校网--喇沙小学、拔萃小学、玛丽诺修院学校（小学部）、嘉诺撒圣家学校
- 中学--协恩中学、拔萃男书院、喇沙书院、华英中学、玛丽诺修院学校、迦密中学、香港培正中学

✓ 套餐价格：（按实用面积计）平均售价 14,582 港元/尺



（资料来源：差餉物业估价署）

九龙城区的名校资源一点也不逊色于港岛区：2 所排名前十的幼稚园，其中根德园幼稚园排名第 2；4 所排名前十的小学，坐拥四大小学名校网中的两个--41、34 校网；7 所名列 Band 1A 的中学，为十八区最多。相比港岛区高昂的房价，九龙城区的房价稍低，平均售价 14,582 港元./尺。2017 年九龙城区新盘共供应 3852 个单位，随着启德发展区的进一步开发，未来九龙城区的房屋供应相对充足。因此，购买九龙城区的学区房是一个相对超值的选择。

九龙城区 2017 年新盘			
分区	项目	发展商	单位数量
九龙城	贤文礼士	华懋	134
	联合道 18-32 号	丰泰、田生	92
	嘉林边道 2 号	嘉华	76
土瓜湾	津汇	宝声集团、其士国际	175
启德	龙誉	保利置业	930
	嘉汇	嘉华	900
	天寰	建灏地产	22
	沐宁街 10 号	会德丰	648
何文田	启德一号	中国海外	624
	喇沙利道 6 号	永义集团	134
	KADOORIA	中信泰富	92
	太子道西 279 号	越秀	18
	巴芬道 9 号	盈信控股	7

注：本文的幼稚园、小学、中学排名参考香港专业教育出版社制作的 2017 年香港最具教育竞争力学校 50 强龙虎榜