

《包租婆·避坑指南》第三期

旧误区：把学生房当被动收入

学生房，到底是不是一门好生意？| Waterloo 学生租房市场变化下，投资者需要重新思考的“半运营型生意”

新解法：经营住房服务

Waterloo 学生租赁市场，投资者需要重新思考的“半运营型生意”

文 / Bing Gu (顾冰)

在加拿大高校密集地区，学生住房一直是房地产投资领域的重要组成部分。

对于滑铁卢地区而言，University of Waterloo (UW)、Wilfrid Laurier University (WLU) 以及 Conestoga College 每年吸引大量学生来到这里学习，也长期支撑着当地庞大的租赁需求。

过去几年，不少投资者进入学生房市场。他们看到的是：

- 稳定的学生人口；
- 较高的房间出租需求；
- 多人合租带来的租金回报。

于是，一个简单的投资逻辑逐渐形成：

“Waterloo 学生这么多，买学生房一定不会错。”

然而，进入 2026 年，随着教育政策、学生结构以及租赁市场环境变化，投资者需要重新审视这个问题：学生房，真的还是一项简单的被动收入投资吗？

答案可能是：学生房仍然具有投资机会，但它越来越像一门需要经营管理的半运营型生意。

Waterloo 学生市场正在发生变化

Waterloo 地区学生住房需求主要来自三类

学生群体：

- University of Waterloo 学生群；

- Wilfrid Laurier

University 学生群；

- Conestoga College Waterloo

Campus 学生群。

虽然三所学校都位于 Waterloo 校区核心区域，但它们面对的市场变化并不完全相同。

University of Waterloo (UW) 凭借工程、计算机、数学等优势专业，以及全球知名的 Co-op 带薪实习项目，依然是 Waterloo 地区最稳定的学生租赁需求来源。主校区周边的 Lester Street、Phillip Street、Albert Street、Marshall Street 等步行可达校园的街区，一直是学生租房的热门区域。不过，市场竞争已从过去的“有位置就能租”，逐渐转变为“拼品质、拼管理、拼服务”，学生和家長越来越重视房屋状况、卫生环境和居住体验。

Wilfrid Laurier University (WLU) 仍是当地学生房市场的重要需求来源，但受加拿大国际学生政策调整影响，国际学生数量较前几年有所下降，租赁需求也有所回落。同时，周边学生房供应持续增加，房东之间的竞争更加激烈。未来，房屋品质、管理水平和租客服务，将比单纯的位置优势更加重要。

需要特别说明的是，本文讨论的 Conestoga College，是指 Waterloo Campus (滑铁卢校区) 所对应的学生房市场。过去几年，该校区周边学生房需求快速增长，很大程度上来自国际学生，尤其是印度学生。随着加拿大收紧国际学生政策，公开数据显示，2025-2026 学年 Conestoga 国际新生人数较上一学年下降约 50%，其中印度学生降幅超过 60%。这一变化直接导致 Waterloo Campus 周边学生房需求明显减弱，部分房源出现招租周期延长、租金上涨乏力等情况。未来，这一区域比拼的不再只是“有没有学生”，而是房屋本身是否具备长期竞争力。

学生房最大的误区：把运营型资产当成被动收入

很多投资者第一次进入学生房市场时，关注的是：“每个月可以收多少租金？”

但实际运营后，他们发现：学生房与普通住宅出租存在明显区别。

学生房最大的特点：租客数量多、变化频繁、沟通复杂。

它更接近：一项半运营型生意。

网络二手市场现大量全新商品

By Lin Peng LJI Reporter

为了解 Facebook Marketplace 的交易现状，记者近日以普通消费者身份随机联系了十余位出售全新商品的卖家，咨询了包括 Dyson 吸尘器、Apple 产品、LEGO、电动工具、婴儿用品，化妆品等多个热门品类。

调查发现，不少商品均标注为“Brand New (全新)”“Factory Sealed (原厂未拆封)”，售价普遍比零售价低三至五成。面对记者询问商品来源时，卖家的回答各不相同，有人表示是朋友赠送、公司奖励、搬家清仓，也有人称是多买了一件、收到礼物后闲置出售，还有部分卖家仅表示“全新”“放心购买”，并未进一步说明来源。

由于 Facebook Marketplace 目前并不要求卖家提供购买发票、商品来源证明或身

份认证，仅凭商品外观、包装和卖家描述，消费者几乎无法判断商品究竟属于正常的二手转售，还是存在其他来源。因此，即使记者进行了多方咨询，也无法对商品来源作出准确判断。

警方表示，绝大多数 Marketplace 交易都是合法的，但消费者在购买价格明显低于市场水平的全新商品时，应保持警惕，尽量要求卖家提供购买凭证、保修资料或商品序列号，并保留聊天记录和付款凭证，以保障自身权益，避免因购买来源不明的商品而卷入后续调查。

扫描二维码

手机上阅读全文



扫描二维码

手机上阅读全文

