

**News Clipping**

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
 Publication : Oriental Daily News  
 Date : 30 March 2016 (Wednesday)  
 Page : B08  
 Media Dollar : HK\$131,250  
 Circulation : 516,250

**理財Campus**

**股市牛皮唔聽話，投資者可有考慮趁樓價下跌入市做收租佬？雖然樓市跌勢或未喘定，惟近年多次看淡香港樓市的恒地(00012)主席「四叔」李兆基卻揚言，樓市再跌15%便會止跌回穩，希望進身收租佬行列的投資者大可搵定衝盤，先了解物業出租竅門，伺機入市出擊！**

**第1步 普遍穩收3厘勝定存**

現時各項資產市場走勢反覆，美聯物業住宅部行政總裁布少明指，今年股樓失色，認為買樓收租相對穩健，理論上租金回報會隨樓價下跌而減少，但現時普遍住宅租務回報仍有3厘，遠勝做港元定存，屬「穩陣」投資。

**留意加息因素**

他提醒，若買樓收租，應考慮加息因素，香港加息後每月供款相應增加，或使租金回報減低，惟預計今年香港加息幅度不大。以一般中小型樓宇而言，若做七成按揭，租金仍可覆蓋每月供款，較其他投資吸引，惟若一七至一八年加息步伐加快，恐未能覆蓋每月供款。

據了解，現時中、小型樓宇回報率較佳，達3厘，而豪宅回報則逾2厘。他指，雖然目前豪宅租務回報率較中小型樓宇低，惟預期前者未來升值潛力較後者為高，所以亦值得考慮。

**第2步 選址好壞影響叫租力**

單位選址相當影響叫租能力。布少明指，傳統而言，港島區住宅供應較九龍及新界少，所以抗跌能力較高，但以中小型樓宇來看，宜選交通方便、鄰近鐵路沿線、交投活躍的大型屋苑。

**宜揀景觀開揚戶**

香港測量師學會物業設施管理組前主席楊文佳稱，選盤宜揀交通方便、附近有商場及餐廳等配套的地點，另應選景觀開揚單

# 置叻收租佬

## 搵盤有秘訣



**第3步 傾掂按揭避免失預算**

據經絡按揭資料，購買第二層非自用的千萬元以下物業，按揭成數上限會被壓低至六成。

**非首次置業須付DSD**

布少明指：「若持過兩個按揭物業，銀行願意提供按揭成數或更低，所以買樓前要向銀行傾清楚，以免日後失預算。」另外，供款與入息比率上限亦會被收緊至40%，而在壓力測試下（假設利率上升3個百分點），相關的比率上限為50%。

此外，非首次置業買家須付雙倍印花稅（DSD），樓價200萬元以下物業印花稅為1.5%，樓價2.173.913萬元以上物業則徵收8.5%，以一個樓價450萬元物業為例，則須付6%的DSD，即27萬元。若夫婦二人分別獨自持有物業，便可免卻雙倍印花稅。

**第4步 租約列10要點免爭拗**

不少業主在出租單位時相當依賴物業代理，部分人續租時更只靠口頭承諾，未簽定新租約。惟律師江玉歡直言，住宅租賃所遇到的糾紛總比買賣多，在香港的普通法及成文法中，業主出租單位時的維修責任相當有限，一旦租客交還的單位狀況不佳，業主有權扣除按金作補償，但為免爭辯，訂立一份清晰租約是必須的，「唔好貪方便去書局買就畀」。

她分享貼士：「在訂立租約時有10個要點，其中較重要的是，一旦單位需維修，須釐清是業主還是租客的責任，依法而言，業主只須提供適合居住的住

所，由於租客走數並不罕見，亦曾見過拖半年租金個案，因此租約按金不可缺。別以為公司租客必為好客，因有不少「一致公司」較佳做法是要董事的私人擔保。」

**揀優質客寧平租**

選租客時，應了解其職業。布少明指，公務員、專業人士、大機構員工則較「穩陣」，「份工穩唔穩陣，會影響日後準準時交租，寧願租平少少，都要租界有信心的租客，好過日後收唔到租，得不償失。」

至於出租物業課稅，粗略計算，稅局會將租金收入扣減差餉、20%作修葺及支出的免稅額後，再徵收應繳物業稅15%。

**住宅租賃十大約章**

1. 維修責任 (如：漏水) 誰屬	6. 有否提早完約權
2. 是否須刷漆還原	7. 公司客須私人擔保為佳
3. 可否飼養寵物	8. 列明有權進屋作物業維修
4. 按金不可少	9. 購買相關保險
5. 續租權誰屬	10. 避免口頭協議

資料來源：江玉歡律師