

**News Clipping**

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : The Sun  
Date : 30 March 2016 (Wednesday)  
Page : B08  
Media Dollar : HK\$28,750  
Circulation : 310,150

# 買樓收租 4要訣

**投資啟事**

股市牛皮唔易炒，投資者可有考慮趁樓價回落入市做收租佬？雖然當前樓市跌勢或未喘定，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。事實上，希望進身收租佬行列的投資者大可密謀搵定筍盤，同時了解物業出租竅門，靜候入市良機出擊！



●現時住宅普通租金回報率遠勝港元定存，抗跌力較股票高。

**住宅租約必具十要點**

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

資料來源：江玉歡律師

## 1 豪宅長線升值力高

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表示，今年股、樓均失色，惟個人認為買樓收租相對穩健，雖然理論上租金回報會隨樓價下跌而減少，惟現時普遍住宅租務回報率仍有3厘，遠勝於銀行就港元定存，抗跌力亦較股票為高，屬「穩陣」的投資。

惟他提醒，若要買樓收租，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。以一般中小型樓而言，若欲做七成按揭，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，便或未能覆蓋每月供款。

**細單位回報佳**

據了解，現時中、小型樓宇的回報率較佳，達3厘，而豪宅回報則逾2厘。中線而言，中小型樓供應較豪宅多，他指出，雖然目前豪宅租務回報率較中小型樓宇為低，惟豪宅未來升值潛力較後者為高，所以亦值得考慮。

## 2 物業地點左右叫價

物業地點對叫價有很大影響力。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，但中小型樓來者，宜選交通方便、鄰近鐵路沿線、交投活躍的大型屋苑。

**避一樓及頂層**

香港測量師學會物業設施管理組前主席楊文佳表示，在選盤時，首先宜選交通方便，附近有商場、便利店及餐廳等配套的地點，另應選景觀開揚的單位，無建築物遮擋為佳，以提高單位私隱度，緊記遠離麻煩戶，以避開垃圾及嘈音問題，「由於一樓單位渠位易淤塞，而頂層單位就較容易滲水，都最好避開。」內廳方面，應選高實用率、間格方正的單位，主因租約多為「一年生、一年死」，租客絕少為租住的單位訂造家具。

他續指，「發展商為提高單位私隱度，近年流行鑽石型間隔，不過其實唔實用，再者，選單位時要留意單位對開環境，例如近學校或社區會堂會有擾人嘍聲。」

## 3 買第二層樓借六成

據經紀按揭資料，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。布少明指出：「若果持有超過兩個按揭物業，銀行願意提供按揭成數或更低，所以購買樓前要向銀行傾清楚，以免日後失預算，在首期不足時招致損失。」

另一方面，在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%。

**夫婦減DSD有法**

此外，非首次置業買家須付雙倍印花稅(DSD)，200萬元以下物業印花稅為1.5%，2,173.913萬元以上物業則徵收稅率8.5%，以1,045.0萬元的物業為例，則須付6%的DSD，即27萬元。

他續指，若可安排夫婦二人分別獨自持有物業，便可免卻雙倍印花稅。

## 4 租約列細節免爭拗

不少業主在出租單位時相當依賴物業代理，部分人在續租時更只靠口頭承諾，未有簽定新租約。惟律師江玉歡直言，住宅租賃所遇的糾紛總比買賣為多，在香港的普通法及成文法中，業主在出租單位時的維修責任相當有限，一旦在交還單位時的狀況不佳，業主有權扣除按金作為補償，但為免爭辯，訂立一份清晰租約是必須的。

**釐清維修責任**

她說：「在訂立租約時有10個要點，其中較重要的是，一旦單位需要維修，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便可，租客走數並不罕見，因此租約按金不可欠缺。別以為公司租客必定為好客，主因現時有不少「一蚊公司」，較佳做法是要董事的私人擔保。」

在選租客時，應了解其職業。布少明指，公務員、專業人士、大機構員工較「穩陣」，「份工唔穩陣，都要租得有信心租客。」

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%。