

在樓市前景未明朗下，促使不少買家「轉買為租」，美聯物業統計的住宅租售比率最新7月份攀升至約82%，是自2008年有紀錄以來首次突破八成，創近16年新高。本報特此整理物業放租流程，以及慎防租霸錦囊，讓業主收租收得安心。

租金攀升至21個月高位

近期二手交投放緩令租售比率上升外，同時帶動租金同步持續攀升。美聯物業統計7月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約35.26元，按月升約1.35%，創出25個月最大單月升幅，並連升6個月至21個月高位。



本港私宅平均實用呎租已連升6個月，租賃市場活躍。資料圖片

物業放租流程

| 程序 | 注意事項 |
|-----------------------|---|
| 先把放租單位執拾整潔 | 可自行考慮是否添置傢俬，通常整潔、即租即住的單位，可較快租出。 |
| 放租前用手机拍下單位情況 | 放租後業主不能隨便入屋，所以出租前要先拍下單位情況，方便未來連租約出售物業，或現租約到期前，都能予睇樓客參考。 |
| 把租盤自行放到網上、或委託地產代理協助出租 | 愈多渠道，愈快租出。 |
| 了解準租客背景 | 若有心儀租客，簽約前最好先了解其背景，如可要求租客出示工作或入息證明。 |
| 取得按揭銀行的「出租同意書」 | 根據按揭契，將自住單位出租需要通知銀行，並取得銀行同意，若被揭發私自出租，可被銀行 Call Loan，要求彌補按揭差額，若被按揭證券公司發現，更有可能被罰款，業主需自行衡量風險。 |
| 與租客簽署臨時租約 | 訂金一般為一個月租金。 |
| 14日內簽署正式租約 | 簽署正式租約前，應確保在租約上寫明業主與租客雙方的責任，如家電維修等，避免往後爭拗。一般正式租約屬於一年「死約」，一年「生約」，另外，租客須同時繳付按金，但法例沒有硬性規定按金金額。一般做法是繳交「兩按一上」，即兩個月租金作按金，一個月上期租金。 |
| 一個月內打釐印 | 租約一式兩份，簽妥及繳付印花稅(俗稱「打釐印」)後，由業主與租客各自保存，印花稅由業主與租客平均攤分。法庭只會接納已打釐印的租約。 |

什麼是「租金回報」?

怎樣評定一層樓的投資價值? 很多人會計算「租金回報」。所謂「租金回報」，就是把一年的租金收入，跟樓價作對照的一個比率。怎計呢? 舉例，用差估署數字作基準，一層實用面積484平方呎的中小型住宅，平均月租15,615元，一年租金就等於187,380元，對照同一層住宅價格724萬元，回報就是2.6厘。

租金回報 = 租金收入 X 12 / 樓價

預防租霸7招

怎樣挑選優質租客很有學問，要怎樣旁敲側擊了解其工作背景、收入是否穩定、會否準時交租之外，大家更擔心的就是怎樣可以提防租霸。以下是預防租霸7招：

簽約前：

1. 留意對方背景

簽約前可以留意對方言行舉止，了解其工作背景和收入，對租借單位的期望等，所謂見微知著，從小事可以了解對方為人。另外，避免租予公司名義租客 / 未能核實資料 / 資料失實的租客。

2. 上網查租霸名單

假如已經打算向租客出租單位，業主可以在網上查閱租霸黑名單。Facebook 上有公開群組可供業主自由查閱。

3. 查閱對方個人資料

除此之外，業主可要求租客提供身份證、糧單、信貸報告，甚至過往的交租紀錄，以確認對方為人，及有足夠收入繳交租金。

4. 租約內容要保障雙方

在擬定租約時，不但要列明租金和起租日等基本資料，亦要將口頭協議列明於租約上，這樣協議才有法律效力。租約細節要清楚列明協議，保障雙方權益。

5. 收取按金

在簽約時，租客需支付業主按金。現時香港的租約一般是「兩按一上」，即2個月租金，及1個月上期。收取按金可以保障業主於租客欠租、失聯或破壞單位後，都有一定金錢可以應付狀況。

6. 購買保險

若租約期達1年以上，業主可以選擇為單位購買防租霸保險，以便於遇到租霸時可以追討欠租和修理物業。

簽約後：

7. 雙方同意下檢查單位

在簽約後，若果業主懷疑單位出現狀況，可以在租客同意下，前往檢查單位。但業主要注意，如果沒有租客的同意，業主是不能隨便進入單位的。

拖欠租金如何處理?

租客無交租的第15天起，業主可採取行動，但就避免選擇前往區域法院作審理，而是直接往土地審裁處作申索。因為一般來說，區域法院會處理任何細節，即使由租客提出的理由，法庭也會先接受，並用法律觀點去審理；但土地審裁處卻相對簡單，可以直接追討租金。當然，還有一些使費，除了要繳付律師費外，上庭連執達主任收樓也牽涉費用，但一般而言，大約5,000元內已經可以。

物業放租 與 預防租霸錦囊