



小心回報

這裡所說的回報是指投資物業的租金回報，而回報率是所有投資的基準，是一個最重要的考慮因素，一般的回報計算程式是：

$$\text{[每月所收的租金} \times 12\text{個月} \div \text{物業售價} = \text{回報率}]$$

例子	物業售價 = \$1,000,000	每月租金收入 = \$6,000	假設投資者只向租金回報方面考慮， 那麼上述的例子便顯示了：
	$\$6,000 \times 12\text{個月}$	$= \$72,000$	
	$\$72,000 \div \$1,000,000$	$= \text{年息} 7.2\%$	每月\$10租金 = 樓價 \$1,670

在今次的商舖轉勢中，有兩點是與過往不同的：

- 參與者沒有投資商舖經驗者比例比以往多
- 比以往更著重租金回報，從03年8月的7.5%短短兩個月內跌至5.5%

由於租金對售價有這麼大的影響力，因此一些經驗的投資者便往這個空子裏鑽，一般的手法有：

- (一) 給與租客多些免租期，但不反影在租約內，更甚者重新再簽租約；
- (二) 將一切差餉管理費等什費也包在租金內；
- (三) 將原來應該即付的按金轉化成每月支付

他們種種手法目的只想將租金表面提高，租客在一家便宜兩家著的情況下，亦樂於協助。這樣，經驗不足的投資者，便不能在租金上真實反映出舖位的真正價值。

在這我們建議投資者在決定購入價時，應該：

- (一) 清楚研究租約正本內容及細節
- (二) 了解附近租值
- (三) 簽定租約的時間年份，以便追查當時租值
- (四) 租客背景及經營年期

物業投資所涉金額往往數以百萬或千萬計，因此奉勸投資者務必小心，避免有人混水摸魚而遭受不必要損失。