

FULCRUM INSIGHTS

弘捷國際 × 樓市蔣門人 委託物業管理公司管理海外投資物業 讓你無後顧之憂



擁有出租物業，是一項非常好的投資。在出租期間，物業能帶來穩定的租金收入，若剛好碰上樓市上升期，更能享受物業增值的利潤，從而將投資回報最大化。作為業主，自己管理出租物業，的確能賺到最大的收益，但是，需要自行處理所有相關事宜，從放租物業、與租戶聯繫、協助他們解決問題，以及收租等。除了與租戶相關的問題外，還包括物業的各種維護修理、支出、稅收，還要顧及各方面是否都合法合理。

事實上，如果在管理物業和租客上沒有經驗，很容易遇上租霸，除了欠租，還有可能會把物業弄得一塌糊塗。故此很多業主朋友都傾向使用物業管理公司代為管理，以節省心力和時間。如果你坐擁海外物業，挑選一間優質的物業管理公司更是好處多多。英國是其中一個近年移居置業和投資的熱門地點。以下，筆者便會詳細解說在管理英國物業時，使用物業管理公司的好處。

減低風險

作為業主，當然希望遇着好租客。但是如果放租經驗不足，要揀選出好租客也並不容易，若運氣不好，往往會得不償失。一家優質的物業管理公司，會為業主篩選過濾以及選擇優質租戶，更會作背景檢查，將遇上租霸的風險減至最低。

另外，物業管理公司除會專責從眾多資料中找到關鍵的資料，以保障租戶質素外，也配合專業的法律程序，例如英國的「租金按金存款保障計劃」(Deposit Protection Scheme)，規定租客要在入住三十天前將按金存入業主的指定戶口，而在租約期滿了以後，若物業完好無損，在租客付清所有租金、雜費後，業主便需要於租約完結後十天內把訂金退還。這些，有物業管理公司幫忙便會減少錯漏。

另一方面，物業管理公司的團隊都經驗豐富，掌握市場上最新的知識，還有不時更新法律條款。筆者便曾經看過一些自己管理物業的業主們，因為對租務知識的過時和不完全了解，最後面對非常大的損失，甚或訴訟。委託物業管理公司，便可以讓你放心的將物業出租，無後顧之憂。

在英國想要當業主收租，首先要肯定你的物業是真的可以放租。如同香港一樣，如果你想申請按揭，自住和出租單位的按揭是不同的，要先查明才能合法放租。除此以外，如果你想在英國放租物業，更要事先預備好各種安全證書，如E級或以上的「能源效益證書」，「煤氣安全證書」，以及「安裝調查測試」等。

一間好的物業管理公司，不僅要與租戶打交道（放租、簽署租約、收租），保障物業安全合法，確保各份文件的合法性外，更會協助處理稅項、雜費等等，最重要是保證在整個過程中都是符合當地法律。

降低成本

每家物業都需要定期維修保養，不同的地方，處理的方法都不一樣。如果你擁有的是海外物業，很容易會因為不了解當地情況而引起一系列問題。英國物業的維修成本有時可以是天價。尤其是一些樓齡較大的二手物業，本身歷史可能已經非常悠久，上一手的業主也未必細心保養，新業主接手後，隨時要面對非常昂貴的維修保養開支。

物業管理公司發現問題時，往往能迅速找到根源並且根治，他們通常都會有長期合作的承辦商提供專業維修以及保養服務。優秀的物業管理公司，更會為你以優惠的價格取得高質量的服務，也能預早發現潛在問題，以避免後續引致的高昂開支。



穩定現金流

獲取穩定現金流是其中一個很多人投資房地產的原因。如果不能定時收到租金，有機會影響按揭繳款。由於物業管理公司在篩選租戶時都有嚴格的規定，從而將租霸問題減至最低，若不幸遇上租霸，都能以專業方法處理，故此業主大可以放心。

提升物業的價值

一家優質的物業管理公司，都會對單位進行定期的維修及檢查，而且處理問題也很及時，讓租戶和業主都非常滿意。故此有很多租戶都傾向租住由物業管理公司經營的單位。同時，英國市中心的租客都傾向租住附有傢俬的單位，部分物業公司會提供傢俬添置服務，變相為你的單位增值，而且市場上帶有傢俬的單位租金出租較快，租金也比沒有傢俬的高出25%，可以說是提升你的投資回報。如果能挑選到一家優質的物業管理公司，除了省時省力，更能讓投資回報更有保證。



【關於蔣一洪】蔣一洪 LUCY，又稱「樓市蔣門人」，是一位80後投資專家。LUCY於2012年，從戶口存款只有五萬元，運用財技，於短短數年間，從零開始到坐擁三十多個物業，房地產投資遍及香港、馬來西亞、泰國及東南亞等地。除了物業投資外，LUCY更開設了P&S Academy，主力傳授其投資秘技予學生。

【關於弘捷國際】FULCRUM INSIGHTS由弘捷國際(弘捷)發布。弘捷為香港領先之發展商，2008年於香港成立，在英國、泰國、新加坡、日本及中國均有投資，弘捷秉持誠信為本的核心價值，創新經營房地產開發、投資策劃及資產管理。其高瞻遠矚之發展理念讓我們洞察項目所在地發展潛力，弘捷旗下所發展及投資之都市核心項目，配合我們的策略性投資解決方案，持續為客戶創造長遠價值。弘捷結合區域性視野及當地夥伴管理，發展規模覆蓋國際核心城市，除香港總部外，公司於上海、曼谷、曼徹斯特均設有辦事處，以開拓發展商機。