

樓市冷搵食難 經紀考牌減60%

代理行瘦身削成本 持牌人數料續跌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港樓市下滑，內地樓市受嚴厲調控而萎縮，財雄勢大的地產商均未受損，不過樓市中介就首先受到衝擊。代理行為免支付高昂的舖租和薪金成本，或紛紛收縮規模，或索性「摺埋」(即倒閉)。在香港，市場對地產代理行業亦顯得意興闌珊，據地產代理監管局的最新數字，報考2月的考試人數只得1,877人，較去年高峰期急跌逾60%。而上月持牌代理人數在連升8個月後亦首度回落，最新錄得34,297人，回到去年9月的水平，隨著各大行繼續收縮，估計業界人數將不斷回落。

地監局主席陳韻雲昨稱，該局每年會舉辦10次考試，目前報考2月的考試人數只得1,877人，包括1,074人報考俗稱E牌或大牌的地產代理(個人)牌照，803人報考S牌或細牌的營業員牌照，相比去年8月的高峰期總數4,887人考試，是次報考人數大幅下跌約61.59%，與近期市況差有直接關係。

持牌人數8個月來首回落

而代理持牌人數亦於連升8個月後首度回落，截至上月底，代理持牌人數錄得34,297人，較去年12月底的34,719人下跌1.2%，數字回到去年9月底的水平。若以上月整體註冊量僅4,490宗計算，即平均7名經紀爭一單生意。業界相信，隨着不同代理行對前景看淡而相繼收縮，市場交投持續低位，增多粥少的情況下，入行人數肯定不斷減少，未來數月持牌人數將持續回落。

大行停擴充 中型行裁員

中型代理行情況更糟，「置業18」上月中就證實裁減本港約30名營業員，包括住宅部辭退20人，工商部辭退10人，部分分行更有暫停運作等。另一龍頭代理行美聯物業雖無意縮減人手，但亦



地監局行政總裁余呂杏茜(左)對經紀將要遊行表達不滿表示理解。右為主席陳韻雲。香港文匯報記者顏倫樂攝

停止擴充；香港置業則逆市擴充，分行由79間升至82間，員工由935升至1,000名。地產代理業界(包括5個地產代理商會)日前召開聯席會議，要求政府取消徵收額外印花稅及放寬物業按揭措施，否則會約見特首參選人及房屋局等，最終不排除遊行示威。地監局行政總裁余呂杏茜表示，該局沒有政治立場，參與遊行示威屬於個人選擇，屬法律容許的權利，會尊重及理解，因牽涉代理生計。

與業界商討實用面積執行

另外，余太補充，本季內會與業界就推出二手住宅實用面積執業通告作商討，期望有關通告可在今年內推出，重申全面採用實用面積是大勢所趨，目前地產代理及二手買賣需公布的「開門七件事」已包括實用面積，相信推行無難度。她又指，由於一手規管的立法程序尚有一段長時間，估計期間可給予該局時間制定執業通告。



E牌持有人可參與管理

由1999年1月1日起，在本港從事地產代理工作的個人和公司必須持有有效牌照，否則即屬違法。就個人層面，牌照類別分為兩大類，分別為地產代理(個人)牌照，即俗稱的E牌及大牌；另一種為營業員牌照，俗稱S牌或細牌。兩種牌照持有人均可以從事地產代理工作，差別在於大牌的持有人可以是獨立經營者、合夥人或參與地產代理業務的董事，亦可以以營業員身份為持牌地產代理從事地產代理工作。而細牌的持有人只可以作為持牌地產代理的營業員身份從事地產代理工作。由於大牌的持有人有機會從事管理工作，所以地產代理資格考試的內容除了涵蓋營業員資格考試的所有內容及範圍外，還加入了有關管理業務及監管營業員，以及物業估價的原則和地產代理實務等範疇。兩種牌照的費用亦有差別，大牌及細牌的考試費用分別是700元及450元，12個月的牌照費用分別是2,010元及1,280元，另亦可申請24個月牌照。

過去1年地監局資格考試人數

考試月份	考營業員的人數(S牌)	考地產代理的人數(E牌)
2011年2月	1,617	1,800
2011年4月	2,147	2,078
2011年6月	2,748	--
2011年8月	2,415	2,472
2011年10月	1,677	--
2011年12月	1,318	1,675
2012年2月*	803	1,074

地監局表示，2月只有1,877人報考，較去年高峰急跌逾60%。

報考人數 資料來源：地產代理監管局 製表：香港文匯報記者顏倫樂



二手死寂 七個經紀搶一單

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市交投連月未見起色，上月更跌至「谷底」水平，全港3萬個經紀，上月平均約7人只有1宗成交，依靠佣金為生的經紀，收入大受影響，難怪市民對入市地產代理行業減少興趣。

上月註冊量按月跌一成

據土地註冊處數據顯示，上月整體物業註冊量僅錄4,490宗成交，按月跌19.8%，按年跌54.7%，交投慘淡的情況直逼08年底金融海嘯時期。當中二手住宅情況更差，上月登記數字只得2,705宗，按月減少10.4%，不僅跌穿08年水平，更低於03年5月的2,977宗，創有紀錄以來新低。成交金額錄278億元，按月下跌14.7%，較去年同期下跌52.9%。

以此計算，全港3萬個經紀，平均約7個人爭做1單生意，餘下6個經紀要「食白果」。難怪不少代理近期大嘆生意難做，又大聲疾呼要求取消額外印花稅，以刺激交投量，增加生意額。

買賣登記差過沙士海嘯

資料顯示，上一個低位於08年11月金融海嘯時期出現，當時整體物業買賣登記錄3,786宗，相比03年2月的沙士時期4,622宗更低。若分開一手物業與二手物業，上月數字同樣極低，二手登記只得2,705宗，按月跌10.4%，宗數不僅跌破08年後的3,289宗低位，更低於03年5月的2,977宗水平，創有紀錄的新低。一手私樓註冊量錄872宗，按月跌37.4%。

相對於97年，當年代理人數亦約3萬人，但市場每年成交有20.55萬宗，平均1個月約1.7萬宗成交，平均2名經紀爭一單生意。即使以去年計算，全年成交宗數亦達16.27萬宗，平均1個月約1.36萬宗成交，平均2至3名經紀可促成1宗成交。上述數字可見現時的註冊量低至警戒水平。



樓市交投淡靜。資料圖片

港資中介重挫 深圳中原關舖100家



中原地產在深皇御苑由三家店舖縮減為兩家。香港文匯報記者李昌鴻攝

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報導) 香港樓市吹冷風，內地樓市更是冰封。受限購令、限貸令和限外令等影響，早兩年大肆擴張的港資地產中介，遭到重挫，其中中原地產去年至今已在深圳關閉了100家店舖。有港資中介估計，深圳的樓市寒冬可能會令中介關閉店舖近600家，即相當目前深圳市場總量的兩成。

記者昨日走訪緊鄰皇崗口岸港人聚集的皇御苑二期，發現包括中原地產在內的四家地產中介在收縮或者關門，由於市場觀望居多，許多地產中介業務慘淡，較去年同期下滑了近四成。中原地產華南(大深圳區)董事總經理李耀智預計，按目前的市場趨勢和環境，今年深圳房價將會下跌30%，預料將有600家中介地舖關閉。

成交萎縮難應付開支

皇御苑以其緊鄰香港的黃金地段，吸引了中原、美聯、世華地產等共有七八家地產中介，記者在多家中介地舖觀察半小時，竟然每家中介店舖均是門可羅雀，鮮有買房或租房者光顧，許多中介業務員

代理：只拿底薪捱不下去

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報導) 中原地產皇御苑一期地舖負責人林先生表示，受限購令和限貸令及限外令影響，皇御苑的業務也十分慘淡，許多業務員因完成不了任務，只能拿基本底薪1,000多元，如果再這樣持續的話，一些員工只得自己另謀出路，目前已

有兩位員工自己因業務難做而離職了。

買賣大減 靠租房死頂

林先生續說，他們現在的主要業務不是賣房而是租房。他們店裡有14個業務員，每個員工每月1萬元共計14萬多的業務量難以完成。他們店舖月租金高達5萬元，

只得閉着。一些地產中介因業務難以支撐，只得關門歇業或者收縮業務。

記者看到昔日業務不錯的萬千地產、信彥地產已關門歇業，而日日發以前在皇御苑的三家店舖已關掉了兩家，剩下一家也在苦苦支撐。同樣，中原地產在該區域也從三家收縮為兩家。

房價跌三成 關舖600家

李耀智告訴記者，今年1月深圳二手樓成交量僅為1,100套，去年同期有近7,000套，下滑幅度高達逾八成，這無疑對中介業務帶來巨大的衝擊。許多中介是零成交或者一兩套成交，其收入不夠支付店租和員工工資，因此只得關門歇業。他預計，今年上半年如果成交量仍然低迷的話，深圳房價將會下跌三成，而地產中介將會關舖近600家，佔全深圳市場的兩成。

他稱，中原地產在深圳店舖也將進一步收縮20%-30%。去年至今，中原地產已在深圳關閉了100家店舖。在去年三四季度，深圳地產中介「關舖潮」蔓延至龍崗中心城、布吉、寶安西鄉等區域，大量小中介關掉地舖。

加上員工基本工資2萬元，而成交量過少令其感覺完成任務的壓力很大，現在他們只能挺着盡力去做。

他表示，目前皇御苑二期房價已較去年同期下跌了10%-15%，今年1月其二手房成交量較去年同期下滑了近四成。他指出，皇御苑由於靠近皇崗口岸，買家主要是港人，但現時前來購房的港人少了很多，由以前的達七成多，降到目前佔比約五成。