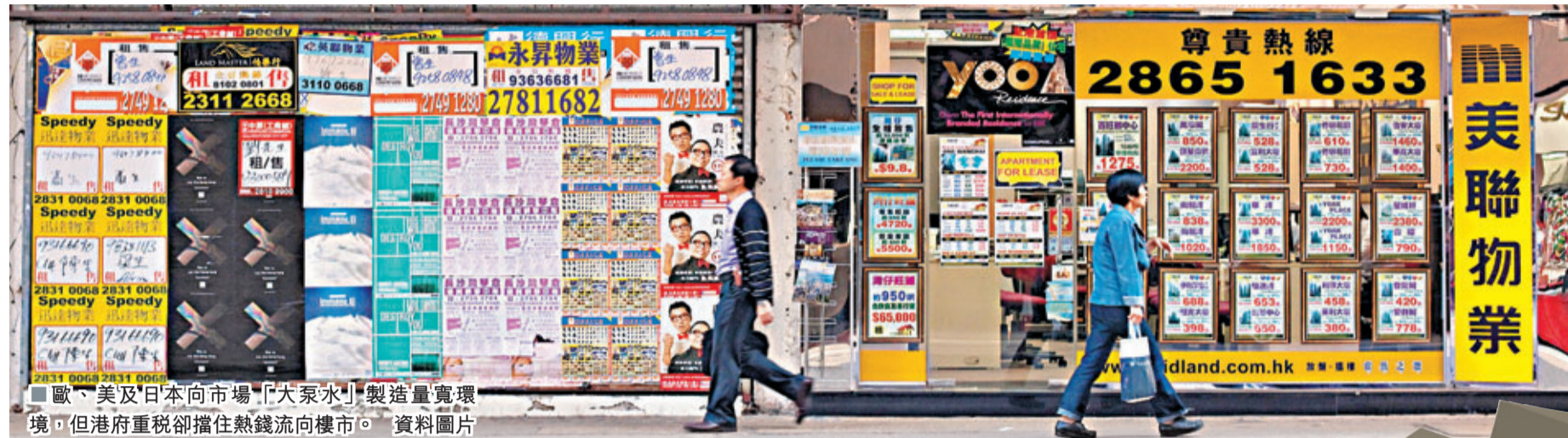


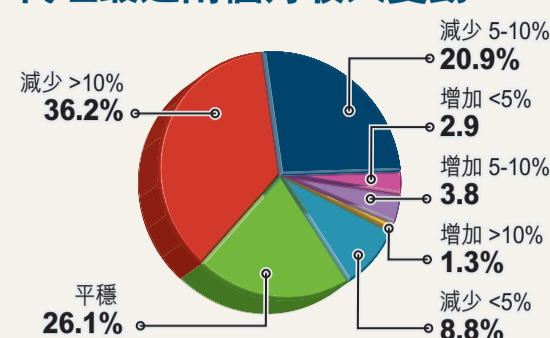
逾半地產經紀想轉行

調查稱8人搶一張單 學者指撤「3D」時機未到

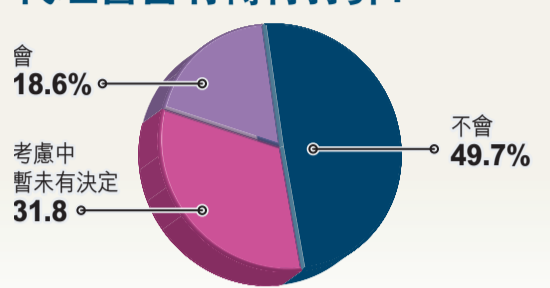


歐、美及日本向市場「大泵水」製造量寬環境，但港府重稅卻擋住熱錢流向樓市。資料圖片

與新辣招(22/2)前比較，代理最近兩個月收入變動



若淡市持續，代理會否有轉行打算？



資料來源：香港置業書面形式收集前線員工意見 收集日期：19/4/2013至24/4/2013 收集問卷：451份

代理求生 Part 4

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府辣招抑壓樓市需求，剛過去的一五一黃金周新盤僅18宗成交，堪稱史上最差一黃金周，業界料4月整體交投將跌至4,500宗，以目前3.7萬個地產代理從業員計算，即平均8個代理搶一張單。昨日一項調查指出，多達65%代理指個人收入

藍籌屋苑減價情況

屋苑	放盤量	實呎均價 (即市場水平)	叫價低於市場水平 放盤佔比	低市場水平 幅度
美孚新邨	326伙	9,610元	77%	16%
新港城	200伙	10,078元	55%	10.5%
海怡半島	100伙	11,675元	30%	7%
淘大花園	140伙	10,147元	30%	7%
康怡花園	180伙	12,469元	40%	6%
黃埔花園	200伙	11,579元	35%	6%
太古城	570伙	12,480元	20%	5%
新都城	150伙	10,467元	20%	5%
維景灣畔	266伙	11,675元	44%	3.7%
沙田第一城	344伙	10,467元	52%	3%

資料來源：香港置業 製表：記者 顏倫樂

入於政府2月推出樓市調控措施後下跌，逾半人更有轉行打算。負責調查的香港置業直指，代理淘汰賽已經展開，希望政府取消「3D」(額外印花稅SSD、雙倍印花稅DSD及買家印花稅BSD)調控政策。但有學者認為現時不能貿然取消辣招，否則整體經濟將付上沉重代價。

港置昨發布《代理心態調查報告》，該行高級執行董事伍創業表示，相關調查在4月中至下旬進行，成功收回451份有效問卷調查結果顯示，近45%受訪從業員預期目前樓市淡市將長達3個月至6個月，達65%受訪代理收入較「出招」前明顯縮減，減少多於10%以上的更多達36.2%。超過一半受訪從業員心淡不排除轉行，當中表示「會」轉行的佔18.6%，「考慮中暫未決定」的佔31.8%。對於有地產代理指未來行業會有最多20%業員流失，伍創業認為預測合理。

減幅最大，達8.25%；其次為新界區約為6.38%，港島區約為5.85%。現時跌幅最大的屋苑是美孚新邨，多達77%放盤叫價低於市場水平，低於市場水平的幅度約16%。

為應付前所未見的淡市，港置推出五大措施，分行特設「售後服務專組」、委任「置業大使」、實行銷售科技化、辦講座及培訓講座、6月將舉辦第五屆「銷售專才計劃」招聘活動，繼續引進新血建立第二梯隊。該行指，公司年初至今並未收縮，分行數量維持100間，人手約1,100人。

八大商會稱創「三輪」

另外，八大商會召開「地產代理業界聯席會議」，就政府推出連番辣招對物業市場及經濟的衝擊亦作出建議書，並呈交予立法會全體議員、運輸及房屋局局長張炳良、發展局局長陳茂波及地產代理監管主席陳韻雲。重申連番辣招衝擊物業市場，會對香港造成三輪：樓市及整體經濟受到嚴重損害；市民的樓市應有權益受損，包括上車換樓，改善住屋環境及投資物業權利；以及地產及相關行業「極度受傷害」，估計地產代理行業未來將有10至20%的公司倒閉、將有10至20%的從業員失業。

八大商會預測，若然此低潮持續，相信將會更多倒閉及失業出現，業界期望政府接納業界建議的意見，從善如流，不要過度干預香港物業市場，適度而為。商會又認為，政府用錯方法調控樓市，提出多項建議，認為應該從土地供應上着手來調控樓價。

近45%料淡市再維持半年

報告又稱，多達30.2%的人認為目前的淡市，主要是因為「政策掣肘太多」所致，呼籲政府從善如流刪除「辣招」，以免令業界掀起失業潮。而與「新辣招」前比較，受訪代理最近兩個月之收入來源來自租賃成交，佔約35%，一手及二手買賣成交分別佔約25.5%及22.2%，相信與最近買家普遍轉買為租不無關係。

伍創業預計，下半年各區二手屋苑樓價有約5%至8%的「追跌」空間，相信屆時二手承接力將逐步釋放。相信待各區樓價進一步下滑後更見吸引力，屆時買家陸續承接單位，二手樓市表現才會有轉機。

港置行政總裁李志成表示，綜觀香港、九龍及新界30個屋苑目前放盤概況，以土地註冊處3月屋苑實用面積平均呎價作為市場水平比較，現時三區中以九龍區屋苑叫價平均

新盤黃金周售18伙 史上最差



香港文匯報訊(記者 方楚茵)政策綁死需求，《一手住宅物業銷售條例》於上月底生效後，部分新盤仍趕工處理銷售難題，包括樓書須列圖則尺寸等。五一黃金周只有粉嶺逸峯及何文田DUNBAR PLACE有新貨應市。資料圖片

成功趕在黃金周出擊，但銷情相當慘淡，據成交紀錄冊資料，由上月29日起至本月1日，該盤三日合共僅錄7宗成交。DUNBAR PLACE則於4月30日至5月1日合共售出11伙。

上月整體物業註冊跌36%

一手差，二手更差。美聯物業資料顯示，4月整體物業註冊量只有4,382宗，按月跌36%，創自2008年11月3,786宗後新低，為1991年以來逾22年的第四低。該行首席分析師劉嘉輝指出，當中一手私樓註冊量按月跌約22.3%至844宗，連續兩個月逾千宗的走勢告終。二手住宅則註冊量則下挫約30.9%至2,464宗，全月跌至自1996年有紀錄以來單月最少；非住宅物業註冊量按月跌勢加劇，工廠、寫字樓、商舖、純車位及其他物業註冊量月內合共879宗，按月急挫59.9%。

貨尾為主 一手交投料再跌

劉嘉輝續指，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記一般需時，因此每月註冊個案主要反映前一個月市況。因「一手住宅物業銷售條例」於4月底生效，發展商早前亦已減慢推盤，並集中銷售貨尾單位。在缺乏全新新盤帶動下，料5月一手註冊量將會進一步回落。不過二手註冊量則可能因業主擴闊議價空間，以及房協綠悠苑的成交陸續登記，5月份整體物業註冊量可望重上5,000宗水平。

底薪有盡感 變「公司借款」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)調查指近兩月有65%地產代理收入下跌，更逾半人有轉行打算。地產代理主要依賴物業交易的佣金收入，最近一手市場實施規管法例，預料長達半個月僅數個新盤發售，面對二手交投量大減，一手短期內無供應，業界收入確受影響。

在本港，物業交易如二手買賣，買賣雙方各付1%佣金，而一手買賣，發展商一般提供2%至2.5%佣金予代理，個別發展商為谷盤，亦有高達3%，甚至更高，以香港樓市交投之旺，地產代理是一個收入不錯的行業。好市時魚翅撈飯，甚至獲派巨額花紅，一些「賣樓天王」，年薪百萬、千萬元都是等閒事。

實際底薪5000元

然而樓市淡靜，地產代理就只能依賴底薪過活。有大行代理表示，行內底薪其實只有5,000元，雖然根據最低工資，工資應該約有8,000、9,000元，但剩餘的差額，卻當是「公司借款」，意思是前線代理於未有賺取佣金前，公司會先發放「保證佣金」，以確保工資符合《最低工資條例》，公司可於代理促成交易後獲發的實際佣金中扣款以抵銷有關「保證佣金」，這已是行內一個公開的秘密。

首1萬元拆佣10%

前線代理每促成一單交易，要與所屬代理行「拆佣」，以本港知名大行而言，頭1萬元佣金，只能分得約10%，2萬至3萬元則約有15%。假設促成一單400萬元生意，按照2%的佣金，該行可得佣金收入8萬元。在此情況下，代理首1萬元可得10%，即1,000元，其後2萬至3萬可分得15%，即3,000元，如此類推，8萬元佣金實際「落袋」約14,500元。有代理指，該行規定，二手最高佣金亦不會超過30%，若促成一手成交，則最高一級有可能達約35%。

學者：放鬆辣招整體經濟陪葬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投疏落，地產代理行「呻窮」兼「嗆救命」，希望政府取消樓市調控措施。不過，長策會成員兼經濟學者關焯照(見圖)表示，政府對於控制需求的同时，無可避免會影響市場的流通量，地產代理行業生意一定會差；然而，在目前低息、熱錢橫流的市況下，若政府貿然放鬆調控政策，樓價可能會再度抽升，將樓泡吹得更大。他認為，政府不可能因為一個行業的興衰，而要整個經濟陪葬。

關焯照表示，地產代理行業是一個「好天收埋落雨柴」的行業，樓市暢旺時，收入分分鐘是一般打工仔的數倍，「年賺3年錢」，而樓市周期亦起起跌跌，業界不可能每次跌市時就要政府出手相助。對於業界希望政府了解業界經營苦況，撤銷「辣招」的訴求，他認為這不是一個好的理由。

他續說，本港樓市會自動調節，今天由於業主叫價仍高，買賣拉鋸下，交投自然疏落，但只要樓價下跌至一個市場可以承接的範圍，購買力就會被釋放，屆時交投就會上升。他預料，樓價跌約30%就會到達市場真正可以負擔的水平，屆時交投會增加，但現階段政府無可能突然改變立場，調整「辣招」。

重稅壓需求 樓市無緣量寬熱錢

香港文匯報訊(記者 方楚茵)由去年10月起，歐、美及日本多國再度向市場「大泵水」，量寬一再加碼，熱錢全球亂竄，但港府「3D辣稅」，令物業轉手最高要交多43.5%稅項，投資者及炒家固然絕跡，連換樓需求也大受壓抑，入市時只有資金緊絀的首置客，樓市看着滾滾熱錢流往他方，與量寬無緣。美聯物業統計指，4月整體物業註冊量僅4,382宗，按月跌36%，將創自2008年11月3,786宗後新低，為1991年以來逾22年的第四低(見另稿)。

3D辣稅 = 43.5%樓價

其實自港府將200萬元以上的住宅及非住宅物業買賣印花稅(DSD)稅率，最高倍升至交易額的8.5%，加上20%額外印花稅(SSD)及15%買家印花稅(BSD)，令物業一轉手，變相要交出高達樓價43.5%的稅項，炒樓成本大漲將炒家的賺頭壓至最低位，令部分炒家即時「縮沙」。辣招除趕絕炒家。金管局同時將供款壓力測試假設利率升幅由2厘增加至3厘，令買家獲批的按揭金額減少，增加首期付款壓力，亦令部分資金有限的用家上車艱難，更難買樓。

本港作為國際金融中心，亦理應是近日源源不絕的熱錢上分一杯羹，然而一記買家印花稅，明壓炒風，令公司買家只能望門輕

嘆。中原研究部高級聯席董事黃良昇指，政策實施買家印花稅後，據今年首季登記一手私人住宅買賣合約，一手私樓公司買家比例大跌至0.5%的水平，按季跌14個百分點，金額亦只佔2.2%，按季跌26.1個百分點，反映一手私樓公司買家幾近絕跡，對一手樓市銷售非常不利，對豪宅新盤銷售的打擊尤為厲害。

公司買家減至近零水平

中原地產指，一手私人住宅公司買家宗數及金額佔比均跌至歷史新低，兼近乎零水平。反映買家印花稅打壓樓市力度過猛，連正常的投資活動亦被迫叫停。而首季二手私人住宅買賣合約，已知公司買家比例，佔宗數亦只有4%，佔金額5.4%，按季下跌4.7個及13.7個百分點。

雖然首季二手私人住宅公司買家兩個比例亦為歷史新低，但因收樓重建活動仍然進行，政府又有條件豁免買家印花稅，故未跌至近乎零，但扣除收購重建後，二手私樓公司買家比例則跌至近零水平。整體一手及二手私人住宅市場，已知公司買家比例佔宗數3.4%，佔金額4.6%，按季分別下跌6.5及17.3個百分點，均跌至歷史新低，反映買家印花稅扼殺正常投資活動，妨礙公司法人買樓。