

辣招一周年 大行搶生意 小代理行多招自保

藉港島平盤 攻一手市場

長城 麥紹宗

以港島東區為重心的長城物業，是樂融軒過百間地產代理之一。該行助理區域經理麥紹宗表示，樂融軒的首批60伙平均實用呎價13,838元，屬一手售樓新例後港島最平新盤，加上港島東區一手供應實在不多，而且交通方便，或多或少對該區用家有一定吸引力。站在地區代理行經營立場，麥紹宗認為是次房協推盤及細行，對公司生意起到一定正面作用，可以令公司員工增添工作動力。公司亦加強代理對一手市場的認知度，抽調更多人力資源做新盤，亦多作實地考察，而且近期公司多做工舖，佔整體業務兩三成，「在現時淡市中，任何類型生意都要試」。



麥紹宗指，公司會加強代理對一手市場的認知度。資料圖片

借一手「響朵」 穩北角地位

世紀21日昇 黃文龍

位於北角區的世紀21日昇亦是主打樂融軒的地區代理行之一。該行執行董事黃文龍指，近期樓市確實以一手樓為主，即使自身以二手生意為主，過去大致不用賠本，但上月已虧蝕50萬元。黃文龍慨歎在這時候不得不爭取一手市場，「根本唔到你揀」。

不過，他強調公司生意始終會以區內二手市場為主，畢竟二手樓收佣比一手為快，對公司的資金流動較為有利。另外代理二手樓生意可以「細水長流」，與區內業主及租客打好關係，生意長做長有。若跨區一手的話，佣金雖較和味，淡市



黃文龍指，公司生意仍會以二手為主。資料圖片

一舖7代理 精英守二手

環宇 屈卡爾

淡市之中，地產代理步入行業的整合期屬意料之中。主打深井及荃灣區的環宇物業聯席董事屈卡爾表示，雙辣招一周年，分行數目由7間減至4間，人手由約50人減至30人，但全屬自然流失，公司沒有實行或計劃裁員，一直堅持一舖7代理原則，期望咬緊牙關渡過這寒冬。

此外，屈卡爾強調，現時公司亦步入整合期，留下來的全是精英，而且在近期大行屯重兵打一手樓下，放棄主區，變相有利地區行吸



屈卡爾指，公司會維持一舖7代理的原則。資料圖片

絕境求生各顯神通

港府自去年10月起向樓市落重藥，半年間連推加強版額外印花稅(SSD)與買家印花稅(BSD)，多項辣招令樓市急劇轉冷，今年首9個月住宅交投更跌至每月平均約4,000宗水平。樓市成交跌入冰河世紀，發展商新盤沽貨難，地產代理無貨沽更難。經過近一年艱苦經營，多間發展商在今年餘下時間追業績，送稅又送優惠吸客，成效理想。地產代理則整整苦了一年，代理大行搶盡新盤生

意，為求逆境自保，小代理行創出獨門求生術，減鋪減人節省成本、集中人手主攻村屋市場，以及專吸內地新移民及年輕一族的新界北細價盤，終能暫時止血，但前景仍需自求多福。

近期房協委託過百間地產代理銷售筲箕灣新盤樂融軒，小代理行有緣分羹，可望試做一手銷售，參與其中令他們稍見曙光。

香港文匯報記者 黃嘉銘



村屋有得做 逆市無有怕

港田 李照生

另一邊廂，村屋市場一向是用家為主，樓市辣招對村屋影響相對較少。從事村屋地產代理近16年的港田物業營業董事李照生認為，樓市辣招一年，公司4間分行無一間業績「見紅」，每月每分行平均都有3宗至4宗買賣成交，金額雖只介乎100萬元至200萬元左右，但在9月份更有營業員成為「百萬代理」，證明不論市況幾壞仍總會有生存空間；反之，市況再好也有「閒唔到單」的代理。

李照生續指，現時住宅市道成交少之又少，但他相信有危自有機，反而迫他們開發代理屋地市場，金額比建成單位平，又可鼓勵買家作長線觀望投資，非常靈活。公司打算明年內擴展到粉嶺、上水、屯門及西貢市中心的村屋市場，亦有意繼續增聘人手，目標是由每舖現時只有4人至5人，擴充至每舖6人至7人；唯一擔心的，是在淡市開發新市場時，可能要面對「無人敢入行」的難題。



李照生指，公司有意增聘人手攻屋村市場。資料圖片

增租務拆佣 20%起「跳bar」

中原(工商舖) 潘志明

政府於本年初推出的雙倍印花稅(DSD)連消帶打將工商舖市場炒家打殘，地產代理生意難做之餘，人力資源及租金成本亦難以大減。中原(工商舖)營運總監潘志明指出，公司人手由高峰約850人自然流失至600多人，流失率兩成多。人均人力成本約每月2萬元至3萬元，但每月租金支出固定約170多萬元，開支難以削減，公司甚至增加租務拆佣，由20%起「跳bar」激勵員工，現時已成功

抽高租務生意比例至五成，算是成功止血。潘志明強調，公司以「共渡時艱，放棄盈利」為原則，人手減少全屬自然流失，沒有正式裁員，後勤人員數目更一直穩定。他更直言在成交宗數較往年大跌60%至70%下，人手流失兩成多已算不俗。此外，為令員工「Keep Busy」，公司主張「無界限開單」，工商舖與住宅間的客源「互射」，確保公司士氣良好。



潘志明指，公司增加租務拆佣激勵員工見效。資料圖片

體恤中小代理 房協成救命草



朱建蘭預料，代理出租分行舖位是未來大趨勢。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)辣招苦主大聯盟召集人兼地產代理商總會主席朱建蘭盛讚是次房協推售樂融軒，確實有體恤代理的生計，特別是中小型代

理，是一個好開始，「唔使等我們餓死」。她認為房協令新盤變成一個「人人有得做」的市場，令一些少做一手市場的代理亦可以參與其中，走出了重要

一步。朱建蘭指，若政府不撤辣招，交投難以好轉；代理行出租持有分行舖位，以租金收入平衡開支，亦屬未來趨勢。

出租分行舖位維生

二手樓市續吹淡風，中小型代理行最難捱，部分代理為維持生計，陸續將分行舖位出租。同樣位於北角的寶豐物業，近月亦將個別舖位出租，身兼該行董事長朱建蘭早前稱，該行已出租其持有至少4個舖位，估計短期內市道難以好轉，故全以長約形式出租。

影響蔓延勞動階層

另外，辣招苦主大聯盟於現時繼續收集簽名，預計下月將可去信立法會。大聯盟早前亦號召搬屋運輸業界遊行，以示辣招的影響蔓延至搬屋運輸行業，打擊香港經濟，要求政府檢討樓市調控措施。有搬屋公司負責人說，樓市辣招令

生意大跌五成以上，工人由原本一星期開工4天，減至2天，希望政府及勞動階層生計，取消雙倍印花稅(DSD)，及港人公司的買家印花稅(BSD)。

高級專科搬屋有限公司業務總監劉輝明表示，自從政府提出一系列調整樓市政策後，搬屋公司生意在年內大跌四成，有員工甚至因經濟困難打算要申領綜援。劉輝明認為長此下去，只會增加政府負擔。加零壹專業搬屋服務黎先生則指，搬屋工人大多是基層人士，「流着汗水做正經事」，調整樓市政策令到搬屋工人百上加斤，希望政府可以體恤民情，讓一班中小企和搬屋工人渡過難關。朱建蘭又曾稱，可以肯定行內最希望的，是撤辣招，即使「不撤招也希望減辣」。她強調大聯盟所反對的並非「為自己」，不少與地產相關行業如裝修工人及律師的生計亦受影響，長遠會令香港的國際地位日漸低微。若政府一意孤行，不排除會再次上街遊行。

代理大行跳出香港搵食

黃嘉銘

到底市況是否真的回復熱鬧？抑或只是乍暖還寒？有代理認為，現時為求餬口，業務應向全球化發展，近月各大代理行紛紛引入海外及內地樓盤來港銷售，力谷銷情彌補本港佣金損失，期望殺出新財路。

龍頭大行中原地產日前與遠東發展合作，代理澳洲墨爾本公寓Upper West Side，香港地區獲配售30套1至3房單位，售價由230餘萬元起。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，香港樓市在特別印花稅影響下，購買海外物業已成港人投資新趨勢。今年首9個月，該公司香港住宅部來自海外樓盤的佣金平均每月約500萬元，較去年每月平均約300萬元有所增加。

人多爭食 依靠運氣

事實上，不少大型新盤極為依靠大型代理行作推售，皆因人多勢眾，可以人海戰術刺激樓量。不過，有資深代理指出，每一個新盤開售，若四大龍頭代理都在主區或鄰近區域有分行的話，會出動的代理動輒過百人，加上展銷廳一般與物業所在地不同，又要面對展銷廳該區的代理競爭，故一個數百伙單位的新盤，隨時有近千個代理「爭食」。再者，近年來發展商主張以抽籤形式揀樓，令代理每一次入票後均要「求神拜佛」抽支好籤，反而買家未必太為在意，因為抽不到好籤頂多是放棄買樓，沒有任何損失，或會再另找物業。加上未必保證到買家一定會以該代理為指定中介人，代理隨時眼巴巴目睹資金流走。故此，有不少從業員認為在淡市中，有時候的確是「好實力不如好運氣」。

樓價續高位徘徊

香港文匯報訊(記者 蔡競文)為打擊熾熱樓市，港府去年起推出兩項重稅額外印花稅SSD和買家印花稅BSD，使最高付稅金額高達樓價23.5%。根據本報統計，今年首9個月樓價累計升幅只得3.8%，跑輸同期通脹升幅的4.3%。辣招推

出一周年，統計今年至今樓市表現，樓價仍然上升，根據中原城市領先指數(CCL)，指數由年初的115.6點，升至11月初的119.93點，升幅約為3.75%。不過要注意去年同期升幅約為24.05%，可見今年樓價升幅大幅放緩，但仍高位徘徊。

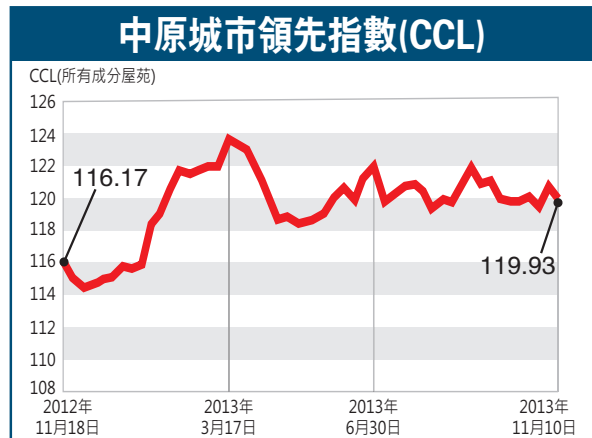
料有下調空間

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，一手新盤「供應

增、需求減」，定價料有壓力。他指由於市場預料有多個新樓盤會於短期內登場，定價會較克制。新盤溢價收窄，注意力及購買力轉向一手市場，業主如有意放盤，惟下調價格吸引買家，預料未來樓價仍有向下調整的空間。

事實上，自政府去年推出雙辣招，樓市明顯進向「分水嶺」。本報統計過去1年樓市變化，BSD去年10月底推出時，CCL約116.07點，當月住宅成交量約8,855宗；其後至12月曾跌至114.38點，成交宗數更急減61.6%至3,400宗。

惟樓市日漸消化BSD影響，資金流向中小型物業、工商舖市場，樓市火速重拾升勢，至2月時CCL更突破120點，市場亦錄得6,420宗住宅成交。政府於是在今年2月底再出招，推出雙倍印花稅(DSD)冷卻樓市，之



後半年CCL一直徘徊在118點至120點，最新則報約119.93點，較1年前升約3.75%。交投量方面，住宅成交量徘徊在3,500宗至4,000宗左右的極低水平，較1年前下跌約60%。