

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）上半年本港樓市暢旺，在本港發展商大力推盤以及美國遲遲未有加息的情況下，本港樓市無論在成交價及量都有不錯的升幅。近期更有見本地豪宅開始追落後，市場都預期至少有一成的升幅。各大地產代理行自年初已開始擴充，以在旺市中爭取市佔，不少都達到其半年目標。面對新對手Q房網加入，下半年的擴張相信有增無減。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行上半年已開13間分行，增聘近800人，算是完成上半年的目標。他指，看好下半年樓市，更指「無上限」擴充，現時已租下4間新舖，未來只要有合適的舖更及人員都會租及增聘。

美聯「無上限」擴充

布少明預計，下半年一手發展商仍積極推盤，預料全年一手交投有望過2萬宗，而二手交投方面，相信仍會受「辣招」影響，全年成交維持在3,000宗至4,000宗。他預計下季樓市仍然向上，中小型單位有5%升幅，而豪宅市道將有望大追落後，升幅達一成。即使美國於9月加息，本港樓市增長頂多放緩，未必會跌。因市場早已預計到加息，亦認為即使加息，其幅度亦不大，而且步伐將會很慢，所以現時息口在加息後仍然算低，對購買力的影響有限。

陳永傑：已增聘近兩成

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，上半年市場暢旺，公

司在人手擴充近兩成，達400人，分行擴充一成，開多30間分行。對於下半年，只會作溫和增長。他又指，過份擴充不利公司發展，只會分薄同事的收入，「擴充大前提要市場有得做」。陳永傑預計下半年樓市有5%至8%的升幅，他看好豪宅市道，料2,000萬以上的豪宅更有1成的升幅。

港置擴人手不擴舖

香港置業高級執行董事伍創業表示，在人手擴充上半年增加5%，達全年目標一半以上，但就開新分行一事上，就要待有合適的時機才會擴充，暫時與年初持平。對整體市場，伍創業看法正面，預期在向發展商落力推盤下，下半年中小型單位的成交可保持上半數的成交量，「市場對中小型單位仍然有剛性需求」。利嘉閣總裁廖偉強表示，上半年公司人手增加了200人至2,800人，分行增加10間至210間，全年目標希望人手可增至3,500人，他希望今年內盡可能達成，「始終現時人手競爭大」。

加息暫緩 私宅湧至 競爭者增

新盤硬仗

代理招兵



各地產代理住宅部擴充情況

代理行	年初分行數	全年目標	上半年情況	年初人手	全年目標	上半年情況
中原	320間	30間	增加30間	4,000人	400人	增聘400人
利嘉閣	210間	不會加	增加10間	2,500人	300至500人	增聘200人
美聯	223間	15間*	增加13間	未悉	800人*	增聘近800人
香港置業	73間	不增加	持平	逾1,000人	100多人	增加5%

*上半年

製表：記者 梁偉聰

新競爭者加入 本地薑無有怕

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）對於由內地南下的新競爭者Q房網逐鹿本地地產代理戰場，不停招兵買馬，一眾本地地產代理均異口同聲指，現時Q房網並不構成威脅，無需特別去應付。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，Q房網雖然搶去小部分人手，但無影響公司運作。他指，公司擴充主要是針對「老對手」中原，希望在市佔率上作競爭。

中原1億強化軟件數據

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，公司早在1998年已有中原網，現時市面上的大數據多出自中原數據，Q房未有直接影響到公司。他指，公司今年將投1億元強化及更新中原網、中原數據以及中原地圖。至於利嘉閣地產總裁廖偉強指，

待Q房網全面出現才會作打算，現時主要對手仍是中原及美聯。

伍創業：Q房網聲音大

香港置業高級執行董事伍創業亦表示，暫時沒有影響，「咁多年來都有大大小小不同的代理行，表面上Q房網在市場上聲音大，但實際影響仍有待觀察。」Q房網香港董事總經理陳坤興於本月上旬開幕禮時豪言，兩年內要成為香港頂尖大行，其間大幅擴張，分行由現時35間增至200間，代理人數則由現時逾370名增至7,000人。而未來兩個月內計劃再招聘500人，令員工增至800人，分行數量亦會大增一倍至70間。陳坤興表示，公司在港的投資額達6億元。為吸納更多人才，公司佣金比例較同行高10%以上，底薪亦會較高。



有代理行負責人認為，Q房網的實際影響仍有待觀察。資料圖片

僧多粥少 1單8人爭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年一手盤旺場，加上零售業及旅遊業生意因去年「佔中」影響，令今年加入地產代理行業人數持續上升。地產代理監管局數據顯示，今年以來個人牌照的數目月月上升，由去年底35,502個升至今年5月底36,135個，升幅1.8%，加入633名新血。然而，如今每月一、二手交投量只有4,000宗至5,000宗，意味出現每8名地產代理爭一宗生意的僧多粥少情況。

新盤佔比增 整體成交減

美聯物業資料研究部高級經理張蕾蕾表示，該行綜合土地註冊處資料顯示，截至5月14日為止，年內迄今一手私樓註冊量錄約6,653宗，佔同期整體一手私樓及二手住宅註冊量24,714宗約26.9%。此比率自2010年以來持續向上，由9.4%

逐步攀升至去年25.3%，本年迄今更進一步達至26.9%，連續5年上升之餘，數字亦為2003年以後的12年新高。

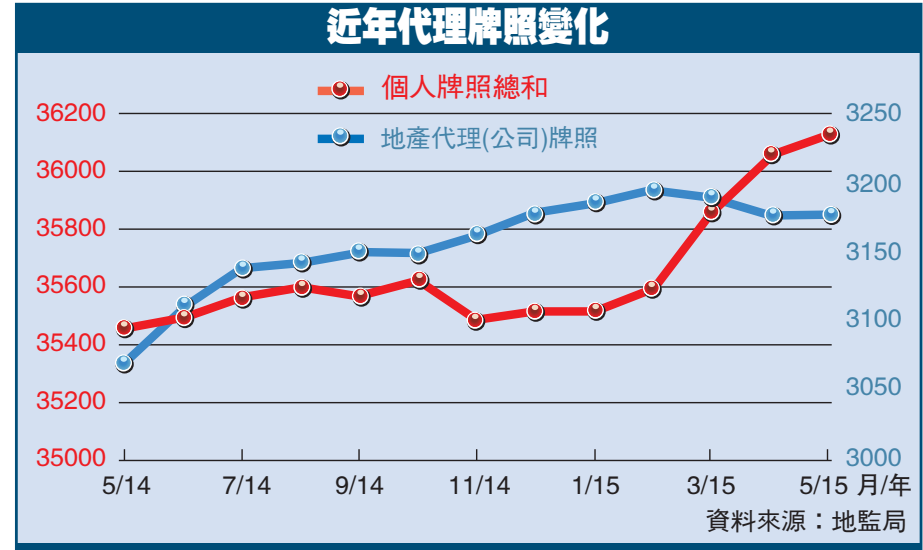
張蕾蕾解釋指，今年多個新盤登場，不少定價上具競爭力，加上發展商能為買家提供靈活按揭計劃，購買力傾向一手。另一方面，2月底推出的收緊按揭成數措施對二手住宅市場影響較甚。在此消彼長下，一手宗數比率得以續升。年內迄今一手註冊量最多的屋苑為將軍澳日出康城緻藍天，其次為東涌東環，兩項目均各錄逾千宗登記。至於將軍澳嘉悅、東涌昇著、油塘PENINSULAEAST及紅磡悅目等則緊隨其後。若以上述6個新盤項目累計，年內一手登記已達3,974宗，佔整體一手宗數6,653宗的59.7%。

年新能達百萬的地產代理固然令人羨慕，然而今年以來一、二手樓成交宗數合計只有約2.7萬

宗，每月成交量僅約4,500宗，較1997年高峰期每月交投達1.38萬宗大減67%。加上如今地產代理從業員人數高達3.61萬，與高峰期相若，換言之，目前每月平均每8名地產代理爭做1單生意，相比1997年高峰期每月每2.6名地產代理爭1單生意而言，目前地產代理僧多粥少更為嚴重。

細行經營難 公司牌照跌

雖然入行者持續上升，然而，公司牌照則見有減少現象，於今年2月底升至3,196個後，連續2個月回落，今年5月底只有3,175個，與去年底及今年4月底相若，比今年2月底減少21個，反映出地產代理積極增人手攻新盤。然而，面對高租金及前景未必太明朗下，部分中小型地產代理拓分行的速度未如早年般進取。



中小型代理行拓展速度沒有大型代理行進取。資料圖片

逾8千單位排隊申預售

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）地產代理的佣金收入，一手盤佔30%至50%不等，因此一手盤旺場，代理收入亦成正比上升。市場估計，未來一年有機會推售新盤單位逾8,300伙，主要集中於新界西北區，又成為地產代理爭奪地盤。

不缺逾千伙大盤應市

地政總署資料顯示，現時正申請預售樓花同意書新盤達23個，涉及8,307個單位，主要分佈於新界西北地區的元朗及屯門，成為新盤戰場。新地、長實、嘉里及新世界四大發展商推出逾6,000伙單位。最為矚目項目有新地的元朗朗日路9號 Grand YOHO Development (第一期)、長實的元朗安寧路項目及嘉里的屯門掃管笏項目三個千伙大盤，分別提供1,114伙、1,129伙及1,100伙單位。

事實上，在新申請項目中，長實元朗安寧路項目（1,129伙）亦為目前所有待批預售的新盤中，涉及最多單位的項目，預計落成日期為明年12月底。該地盤2011年推出時附帶「限呎、限量」條

款，限建不少於960伙，其中至少800伙實用面積377方呎至431方呎，160伙實用面積431方呎至646方呎。

元朗供應近半單位

另一個新申請的元朗地盤為提供523伙，新地旗下的元朗東頭德業街項目，發展商並於文件內公布命名「映御」，估計2017年8月底落成。連同該集團區內滾存於待批預售的 Grand YOHO Development 第1期（1,114伙）及峻峯1A、1B、1C期（1,027伙）等，整個元朗區現時有多達3,975伙待批預售樓花，佔正申請預售樓花同意書單位總數47%，暫為供應最多的地區。

至於其餘兩個申請預售新盤為恒地、新世界等烏溪沙迎海(第四期)及興勝創建旗下一九龍嘉林邊道11號 The Grampian，分別提供474伙及14伙，同樣預計明年3月底落成。

此外，嘉里擬於屯門掃管笏全新項目，提供1,100伙，政府文件顯示，其預計落成日期為2017年12月底。

正申請預售樓花同意書新盤

樓盤	單位數目	發展商
元朗屏山項目	41伙	長實
元朗安寧路項目	1,129伙	長實
亞皆老街君柏	228伙	長實及郭炳湘
元朗峻峯第1A區	499伙	新地
元朗峻峯第1B區	362伙	新地
元朗峻峯第1C區	166伙	新地
元朗東頭映御	523伙	新地
元朗朗日路	1,114伙	新地
Grand YOHO Development(第一期)		
元朗柏濠	141伙	新世界
西貢清水灣道	680伙	新世界
THE CLEARWATER BAY		
馬鞍山迎海第四期	474伙	恒地、新世界
半山干德道53號	27伙	信置
坪洲坪利路項目	54伙	信置
將軍澳唐賢街33號	428伙	會德豐地產
屯門掃管笏項目	1,100伙	嘉里
長沙嶼南路項目	28伙	太古地產
嘉林邊道	14伙	嘉林邊發展
THE GRAMPIAN		
九龍官涌街匯萃	66伙	宏基資本
又一村海棠路項目	10伙	中國海外
鴨洲南區·左岸	114伙	中國海外
啓德煥然壹居	484伙	市建局
長沙灣喜薈	350伙	房協
長沙灣喜濠	275伙	房協

資料來源：地政總署

製表：記者 梁悅琴

VIVA 盡推 周三賣 50 伙

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁悅琴）新盤持續火熱，登記反應不俗。紅磡 VIVA 於昨晚加推尚餘37伙，實用面積由315方呎至487方呎，售價由614.5萬元至896萬元，最高折扣13%，折實售價由534.6萬元至779.5萬元。消息指，截至昨晚已累收308票，以全數75伙計，超額登記3.1倍，本周三晚先推售其中50伙。

新界區客源為主

長實高級營業經理封海倫昨表示，近日參觀紅磡 VIVA 的人數及入票量均表現理想，加推的37伙價格或會有所調整。目前入票者主要為新界區的家庭客，更有父母是為了幫助子女上車置業。此外，亦有部分來自港島及九龍區的投資者。該盤地盤位置優越，沙中線開通後，交通更為方便，而且美聯儲加息預期較市場更為緩慢，增加買家入市意慾。

紅磡 VIVA 主打1房及2房戶，首批38伙中有至少一半(約20伙)的樓價低於600萬元，料吸引上車客及投資者。VIVA 亦設有3伙連平台單位，於首批價單中已包括2伙，分別為3樓B室2房戶，實用面積約487方呎，平台面積約377方呎，價單售價853.6萬元，扣除最高13%折扣後，折實售價742.6萬元；3樓C室1房戶，實用面積323方呎，平台面積約614方呎，價單售價726.6萬元，折實售價632.1萬元。昨晚加推的3樓A室，實用面積315方呎，另有804方呎平台面積，售價763.5萬元，折實售價664.2萬元。

帝景灣新貨收票二千

信置等於將軍澳帝景灣新一批127伙於今日截票，消息指，昨單日收逾1,100票，截至昨晚9時累收約2,000票，超額登記14倍，該批加推單位於明日午推售。該盤昨日售出3伙，意即首批388伙全數沽清。至於新地於何文田天鑄新加推32伙，截至昨晚累收近100票，超額登記2.1倍。

永泰地產發展執行董事兼營業及事務總監陳玉成昨表示，紅磡何文田山畔昨日售出1伙，為第1座18樓B室，3房一連連儲物房單位，實用面積926方呎，成交金額2,186萬元，呎價23,613元。據悉，買家為專業人士，看好何文田站前景，作收租用。



紅磡 VIVA 展銷廳吸引不少準買家到來。記者陳楚倩攝