

# 半數細地產代理行 等執

## 一手市佔小 二手無單開 租務難吊命

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月來股市波動,市場擔心美國加息,政府又表明不會「減辣」,並持續增加土地供應,令一、二手交投量提早入寒冬。近兩個月整體成交量只有5,000多宗,主攻二手樓的地產代理生意急轉直下,出現7名代理爭一單生意的局面。業內人士坦言,過去兩個月已有中小型地產代理無買賣成交,只靠租務成交支撐,有一半中小型地產代理行(約400多間)已吊鹽水,持續下去,料有100間中小型地產代理行要執笠。

事實上,目前市場上共有約3.7萬名持牌地產代理,但過去一年樓市交投量進一步下挫,過去兩個月更因股災、擔心美國加息及政府表明不會「減辣」,令整體樓市交投量急挫,只有5,000多宗成交,每7人爭一單生意。

### 每7代理爭一單生意

擁有900多名會員的地產代理聯會主席郭德亮表示,其自2010年政府出招以來,二手樓交投已受影響,近月來多項負面消息出籠,股災、擔心美國加息及政府表明不會「減辣」,加上目前大部分業主已供完樓,租金回報高,令其持貨能力強,不肯大減價賣樓,令二手樓成交大減。相對而言,發展商推盤策略靈活,佣金又高,成為四大地產代理行吸金目標。

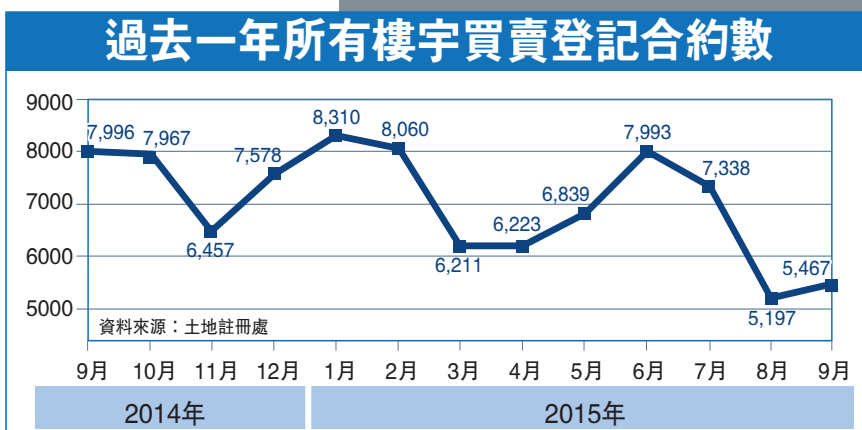
他坦言,二手樓生意額一向佔整體生意額80%,然而,近年本港四大地產代理(中原、美聯、利嘉閣及香港置業)眼見二手樓交投大減,加上一手盤佣金高,已轉戰一手市場,令其一手市佔率達90%至95%,一手佣金的收入往往佔其總收入逾一半。相反,分行少於50間的中小型地產代理於一手市佔率只有約5%至10%,換言之,中小型地產代理大部分生意仍靠二手樓,可惜近月來二手交投大減,部分中小型地產代理過去兩個月無買賣成交,只靠租務支撐,有一半中小型地產代理行(約400多間)已吊鹽水。未來一段時間會遇上聖誕、農曆新年等傳統淡季,樓市成交或會更靜,持續下去,料有100間中小型地產代理行要執笠。

### 下半年交投料續跌

他直言,目前每月二手交投量只有3,000宗至4,000宗,以目前有3.6萬名地產代理計,早已出現5人爭一單生意,本月甚至出現8人至10人爭一單生意。近月來四大地產代理行的二手生意減少,不少代理已自然流失;至於中小型地產代理仍死撐,主要因為一旦執笠,日後再開業,難再請熟手代理及租舖。近期新加入的Q房網已不停在行內挖角,因此不少中小型地產代理依然捱下去,但能否維持下去要看實力,好像置業18最終要結業收場。

事實上,除了二手樓交投步入寒冬外,一手交投亦開始見回軟,地產代理生意肯定會進一步受壓。巴克萊早前發表研究報告顯示,全港8月只有2,915宗二手成交,相比上月及去年同期跌27%及30%,較上半年每月平均低19%。同時9月成交量持續下跌,加上股市震盪,下半年二手樓市成交量難有改善,巴克萊下調2015年至2017年二手物業成交量預測5%。

### 過去一年地產代理個人牌照數目



### 執5間開10間 代理行打不死

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年來樓市交投持續下降,地產代理生意大減,理論上會令地產代理分行及人數減少。然而,地產代理監管局數據顯示,地產代理公司牌照及個人牌照持續上升,至今年9月底止地產代理個人牌照登記人數達37,140人,公司牌照達3,220個,均是新高數字。

地產代理聯會主席郭德亮表示,持牌代理及公司數目仍創新高,是因為近年不少大型地產代理行或中小型地產代理行的二手交投太靜,部分細

行結業、大行人手自然流失,不少代理會自行開舖經營,出現執5間再開10間的局面,令地產代理公司牌照持續上升。

### 個人牌照登記續升

他續指,由於其他行業如旅遊業及零售業均不景氣,部分人會轉行,加上大學畢業生對地產代理行業感興趣,吸引不少人考地產代理牌照,令地產代理個人牌照持續上升。然而,他認為若市況持續淡靜,地產代理亦會失業。

## 四大行放慢擴張步伐

現實打殘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)今年先出現金管局加辣,及後遭逢環球股災及匯率波動,加上加息步伐久未明朗,年初豪言擴張搶佔市場的四大代理行,今天均嘆嗟料不及,第四季的擴張速度勢將放緩。

### 中原讓人手自然流失

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,該行今年首三季分行數量由去年底約300間,增至目前約360間,增幅高達兩成。然而在目前淡市之下,第四季的擴充難免放緩,僅及往季的70%;已租用的新舖仍會繼續開張,不少是位於新入伙屋苑。該行人手方面,今年首三季已大幅增長1,000名人員,不過他坦言交投疏落,預料會有約100人自然流失。

### 美聯戰力集中新界西

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,雖然目前二手交

投淡靜,不過一手銷情仍然活躍,該行仍會維持擴張,不過直言本季擴張不會及往季般積極。該行看好新盤市場,今年多個一手盤集中於新界西及將軍澳等區,故會維持這些戰略區域的擴充力度。至於交投淡靜,或者約滿到期且業主不願減租的舖位,便可能讓其自然流失。

### 利嘉閣叫停擴充分店

利嘉閣地產總裁廖偉強直言,今年先有金管局收緊按揭,令置業成本增加,及後又有股災,令不少投資者一時失算,拖累物業交投量低位徘徊,笑言該行「倘說第四季仍有擴充,只是說笑」,目前已停止擴充分店及分店。該行年初表示今年開金收入目標約17億元,不過外圍因素不穩令其市況事與願違,預料第四季收入難達預期目標,不過在資訊科技的投資仍維持1,000萬元預算。

### 港置料交投延緩膠着

港置高級執行董事伍創業表示,第四季預計交

### 四大行本季擴張策略

- 中原:** 擴張速度較往季放緩約三成,人手採自然流失策略。
  - 美聯:** 看好新盤市場,力攻新界西及將軍澳,約滿或不獲減租的分店讓其流失。
  - 利嘉閣:** 已停止擴充分店及人手,但仍維持資訊科技方面約1,000萬元投放。
  - 港置:** 「持盈保泰」,不會進一步擴張,但仍物色人才及戰略舖位。
- 製表:香港文匯報記者 蘇洪鑽

投延續上季膠着,季內着重「持盈保泰」,不會進一步擴充,至於人手方面採自然流失策略。不過倘遇有經驗之人才,或具戰略意義的據點,仍會考慮吸納。

## 一手收票穩 屢錄超額登記



元朗柏濶昨天首日向公眾開放展銷廳,獲逾千客人參觀。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤爭相出擊,收票平穩。派盈於長沙灣的青菁首批68伙昨日截票,消息指累收453票,超額登記5.6倍。新世界於元朗的柏濶昨日首日收票,消息指已收逾100票,以首批50伙計已獲超額。

### 柏濶錄千人參觀收百票

元朗的柏濶昨天首日向公眾開放展銷廳,獲逾千客人參觀,已收逾百票錄得超額登記認購。據市場消息指,約80%客人來自新界,其餘來自香港島及九龍,以用家為主。該盤

早前公佈了第一張價單,共提供50個單位,間隔包括開放式、1房、2房及3房,單位售價由333.5萬元至最高1,080.9萬元,折實入場303萬元。

### 利奧坊·曉岸上載樓書

另一方面,多個迷你戶新盤爭登場。恒基地產於大角咀利得街11號的「利奧坊·曉岸」昨上載樓書,最細開放式實用面積172方呎。此盤為單幢樓,但分成兩座,分別為1座及2座,提供448伙,一層最多有22伙,即每邊11伙,每邊有兩部電梯。單位間隔由開放式至3



500萬元或以下二手住宅註冊個案中,季內宗數最多的是嘉湖山莊。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)過去一季股市波動,影響樓市氣氛轉趨審慎,中小型物業交投放緩,500萬元或以下二手住宅註冊量跌至新低。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,第三季500萬元或以下二手住宅註冊量錄得5,750宗,較第二季的6,143宗減少約6.4%,比起去年第一季的5,823宗低位更少,創自1996年以來季度新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,上季500萬元或以下二手住宅註冊量下跌的同時,其佔整體二手住宅註冊量的比率亦進一步跌至約54.5%,首度季度跌穿55%,並與宗數同樣創新低。

以地區劃分,第三季5,750宗500萬元或以下二手住宅註冊個案中,集中新界區,該區錄得3,436宗,佔約59.8%。九龍則錄得1,595宗,佔約27.7%,港島區錄得餘下約12.5%,錄得719宗。

以屋苑劃分,第三季500萬元或以下二手住宅註冊個案中,季內宗數最多的是嘉湖山莊,共錄得141宗。其次為錄得85宗的沙田第一城。第三位是荃灣中心,季內錄得57宗登記。

## 二手續淡靜 劈價減租增

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)樓市交投淡靜,屢現劈價減租個案。荔枝角宇晴軒一個3房戶業主因早前買入一手盤要急售手頭物業,被迫大劈價102萬元(減幅達11%),以828萬元易手。

### 宇晴軒三房戶急售劈102萬

利嘉閣余文偉透露,宇晴軒5座低層H室,實用面積602方呎,三房套間隔。原業主8月原開價930萬元,因買入一手新盤單位急需套現,經買賣雙方議價後,終大幅減價102萬元至828萬元成交,低市價近一成,實用面積積價

約13,754元,減幅約11%。賣方於2011年4月,以646.8萬元購入上述單位,持貨約4年半轉售,賬面獲利181.2萬元或賺幅約28%。

### 維景灣畔低層減租逾10%

減租個案亦頻現。中原地產柯勇指,將軍澳維景灣畔5座低層H室,實用面積513方呎,兩房兩廳間隔,上月以18,500元放租,最終減租2,000元,減幅逾10%,以16,500元租出單位,實用呎租32元。業主於2013年9月以528萬元買入上址,現可享3.8厘租金回報。

### 葵芳閣月租1.11萬低市價10%

美聯物業曾偉明表示,葵芳閣兩房戶租賃成交,業主減價約900元,以月租約11,100元成交,低市價約10%。剛租出的葵芳閣單位為3座中層D室,實用面積397方呎,實呎租約28元。業主於2011年以約205.35萬元購入單位,租金回報約6.5厘。

### 荃灣中心中層租金回報5厘

美聯物業梁仲維表示,荃灣中心6座中層F室單位,實用面積380方呎,業

主減價1,500元,以10,500元租出,實呎租約27.6元。業主於2012年12月以約250萬元購入,即使減價1,500元,以約10,500元月租成交,扣除管理費開支後,租金回報率亦接近5厘。

利嘉閣地產吳子漢透露,北角康澤花園錄得D座高層4室承租。業主原索租2.2萬元,後來微減1,000元終以月租2.1萬元承租,單位兩房兩廳,實用面積499方呎,實用面積呎租約42.1元,減幅約5%。業主於去年以683萬元購入物業,今次出租,可獲租金回報率近3.7厘。