

代理專業化 投資高科技 提升業務



入行28年的布少明指出，代理行業走專業化，該行甚至要用仿效iBank來養客，未來亦會投資高科技來幫助提升業務。張偉民攝



樓市升跌變幻無常，周期變短，地產代理行業面對的經營及管理模式亦已轉變。入行28年的美聯物業(1200)住宅部行政總裁布少明接受訪問時表示，時代轉變，又成立了地產代理監管局、一手住宅銷售監管局等，地產代理行業已由早年連看更都可以做代理，演變為現時走專業化，甚至要用仿效iBank來養客，集團未來亦會投資高科技來幫助提升業務。

香港文匯報記者 梁悅琴

布少明：入行28年 由散仔到CEO

布少明近日在接受訪問時指出，目前全港有逾3萬名持牌地產代理，但每月一二手樓成交只有約7,000至8,000宗，換言之，每每出現3.7名地產代理爭一宗交易場面。因此，要贏人便要下功夫。

仿效iBank養客 冀取得信心

究竟地產代理如何仿效iBank養客？他稱，最重要是與準業主或買家熟絡，尤其是豪宅業主或買家一定要用此服務，不時向客戶提供適合的物業資訊，提供意見，甚至要幫客監管所購物業的裝修進度，甚至幫客湊仔放學等，令客戶對地產代理更信任，從而促成交易。

另一方面，為吸納年輕買家，尤其是新界區有不少年輕客源，他們喜愛用高科技如電腦睇樓，及用App來收資訊，因此，美聯的網頁已加入360度睇樓，同時亦鼓勵集團內老一輩地產代理應用高科技吸引新客源。他稱，集團內部亦有投資物業開單的App，未來美聯會為高科技進一步作投資，以幫助提升業務水平。

今年下半年一二手樓交投轉旺，布少明表示，美聯物業住宅部於5月及6月份已加開25間分行，年底前目標再開20間分行，過去上半年有700人回巢，到今年9月人手已達近4,000人，比年初時的3,000多人上升約30%，第三季美聯物業住宅部於一手盤佔比由之前23%升至如今的逾30%。他稱，下半年美聯物業住宅部再增加人手，最新目標由600人增至800人，所加分行及人手主要集中在於新盤供應多區域及豪宅盤，近期便以月租逾20萬元租用一個又一村舖位作新分行。

招聘大學生 啟發潛能參與管理

他又指，集團亦着重招聘大學生來做豪宅地產代理，主要因為他們語文能力高，普通話流利，見識及視野廣闊，集團更會向大學生提供特別津貼。

不過，對於80後或90後年輕人的工作態度，他自言，他們學歷高、見識廣，但少了上一輩刻苦耐勞精神，如大多不願無薪加班，只會準時收工。然而，時下年輕人好學、求知慾強，因此他不會用指令方式叫他們工作，而是會用參與式管理，啟發他們的潛能。

曾投考警察 人生講「3 Fit」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)1988年加入美聯投身地產代理的布少明，原來最初是想做警察，並已投考，但等了半年警務處仍無答覆他會否取錄，同期他亦獲美聯取錄，最終加入了美聯開始地產代理生涯。他早期於筲箕灣分行上班，1995年轉攻新界區，2014年獲晉升為美聯物業住宅部行政總裁，同時亦見證了樓市多個起跌周期。



布少明透露，當年獲美聯聘請後，警務處亦通知錄取他。張偉民攝

他指出，1997年樓市最瘋狂時，不少人都以加按方式炒樓，又見過幾位師奶集資買灣中心來摸貨，當時銀行可借90%，即集資夠樓價10%便可炒樓，最終因1997年下半年金融風暴席捲亞洲各地，令本港樓市出現負資產，甚至有業主破產，實在令人難以忘記。相對今時今日樓市，其實算穩陣及健康，暫未見再有幾位師奶集資買樓的狂態，加上現時金管局要求本港銀行進行壓力測試，又有信貸資料庫，且現時買家一般只借樓價40%至50%，相信樓價不會出現急跌70%情況。

另一個樓市周期轉變，是1997年。在1997年之前，布少明只做二手樓成交，但1997一場金融風暴，令二手樓交投冷卻。為求生存，美聯於1998年開始承接一手盤，首個接受委託的新盤是新地於青衣的曉峰園，邊學邊做的他，因為要配合市況推售，當時他不時將銷售對策朝令夕改，令其下屬亦有微言。

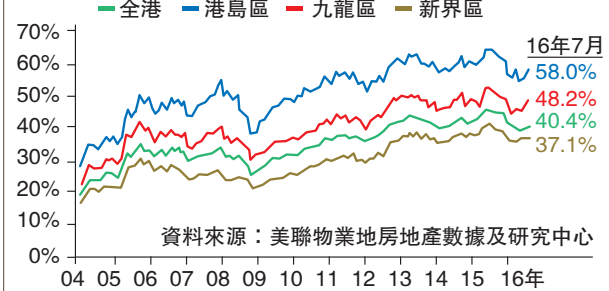
獲聘美聯後 警察亦取錄

當年的一個決定，布少明當不成警察，卻變身如今美聯物業住宅部行政總裁。他回想起稱，加入美聯後有一日警務處有人致電他，表示已獲取錄，但他向該警務處人員表明已去美聯上班了不入警做警察了，該警務處人員竟對他說：「浪費警力！」如今看來，布少明的當年選擇亦是明智之舉。

事實上，要加入警隊，身體狀況要好Fit，原來布少明本身亦酷愛運動。他自言最愛健身及跑步，除了令身體好外，亦可減壓。他更透露，本身有一套人生「3 Fit」之道，便是要「身體健康、花錢正確、財政要Fit。」

全港及三區供樓負擔比率

負擔比率=(每月供款/全港居於私人物業的家庭每月入息中位數)X100% 每月供款數字以建築面積500呎、7成按揭、樓按20年及P按計算



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中國人傳統要有瓦遮頭，房地產向來是投資者所愛。加入地產代理行業28年的布少明接受訪問時直言，個人目前有70%資產集中於房地產，主要是中小型住宅，作收租用，同時亦有逾10%投資於股票，主要是工行(1398)及建行(0939)，但手持的物業已升值1倍，工行及建行仍未回升至購入價。縱然手持的物業及股票都可收取租金或股息，但未來他傾向趁好價套換樓，將投資重點放在物業上。

持物業倍升 買內銀仍潛水

20歲出頭自資買居屋上車

近年本港樓價高企，不少年輕人要靠父母出錢付首期才可上車，2009年更有專業人士致電台抱怨未能在半山區上車。不過，布少明直言，自己所購買的第一層上車樓為柴灣居屋山翠苑，當時20歲出頭的他，剛出來工作，靠自己工作了兩至三年的積蓄，儲夠首期才以約40萬元購入，約400多呎，首期約4萬元，並向銀行借90%。他認為，專業人士要上車也不一定非要住豪宅地段，如果2009年該名專業人士於太古上車，如今已升值1倍，再換半山樓都可以。

他指出，上車一族現時要置業最重要看個人能力，相對以往年輕人，他坦言，如今年輕人已少有節衣縮食來儲蓄，反而較注重消費享樂，可能寧願將手上資金花了去旅行，都未必肯儲錢買樓。他指出，只要要求不太高，現時元朗、屯門仍有單幢樓價200萬至400萬元，符合上車一族的負擔能力。他更指，現時沙田第一城一個400多萬元單位，月供只要9,000多元，但月租要1.1萬至1.2萬元，明顯是供平過租，因此上車一族如今買樓還是比租樓抵。

投資揀熱門屋苑攻守皆宜

對於投資者而言，他認為，最重要看回報，最好選購熱門屋苑，如太古城、沙田第一城，租金回報一般有3厘，升市時往往是火車頭，且交投量大，容易套現。

樓市泡沫不大 關注美大選

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)展望第四季樓市，布少明表示，11月美國大選在即，希拉利及特朗普對加息部署及對華政策會有所不同，前者較溫和，後者較激進，香港樓市或會受影響，香港市民要注意。

他又預期，本季樓市會價升量跌，季內樓價升5%，全年樓價收復失地，重返去年9月高位。一手成交量料達6,000宗，二手料達7,000宗，全年一手盤料有1.9萬宗成交，創十一年新高，二手成交料達3.9萬宗。

樓價再回升，有人擔心本港樓市再現泡沫。他指，隨著樓價回升，供樓負擔比率亦見上升，其中比率最高的港島區，供樓負擔比率回升至58%；其次的九龍區亦貼近50%水平，達48.2%；上車盤供應較集中的新界區，供樓負擔比率則為37.1%。但他認為，97年高峰時供樓負擔比率逾90%，如今只是40%，相差50%，樓市似乎未見泡沫。

相比1997年樓市狂升後下跌長達6年，如今樓市周期明顯縮短，相信是因為現時資訊相當發達，成交跌價及破頂個案均極快曝光，以及人民幣貶值吸引內地客來港買磚頭，和低息口走勢有關。他稱，以今年為例，年初樓價仍下跌，事隔半年樓市已轉升，9月份一手盤成交更創逾10年新高，帶動美聯住宅部該月的百萬分行超過100間，創住宅部6年新高。

多個城市出招調控樓市

香港文匯報訊(記者 蔡競文、馮雷)內地樓市愈升愈癲，繼北京、天津和蘇州之後，多個二三線城市均在「十一黃金週」期間推出調控樓市的措施。濟南市昨宣佈，將購買住房商業貸款最低首付提高10個百分點，又規定已有三套住房的家庭，暫不得再購房。無錫市政府昨亦公佈，對已擁有一套住房的居民家庭，再次申請商業性個人住房貸款購買住房的，最低首付款比例由不低於30%調整為40%。另外，河南省鄭州市政府上週六亦出台了限購令。

濟南市共推四大招

濟南市總共推出四大招數調控樓市，第一是購買首套住房商業貸款最低首付比例由20%提高至30%，購買二套住房商業貸款最低首付比例由30%提高至40%。第二是將家庭用於購房的公積金貸款最高額度，由70萬元(人民幣，下同)調整為60萬元，個人公積金貸款最高額度由40萬元調整為30萬元；本市戶籍家庭購買第三套住房不提供公積金貸款。

和其他城市一樣，該市也推出「限購令」，規定本市戶籍家庭已有三套住房的，暫不得再購房。非本市戶籍家庭在該市限購一套住房。最後，該市將依法嚴厲查處違規炒房、違規銷售等行為，打擊違法資金流，切實維護房地產市場正常秩序。

無錫市多達十四招

無錫市的調控措施更多達十四招，在需求方面，該市規定居民家庭首次購買普通住房，申請商業性個人住房貸款的最低首付款比例保持20%不變；對已擁有一套住房的居民家庭，再次申請商業性個人住房貸款購買住房的，最低首付款比例由不低於30%調整為40%，報省級市場利率定



內地樓市愈升愈癲，多個二三線城市均在「十一黃金週」期間推出調控樓市的措施。資料圖片

比華利中港酒店 集團管理·自置物業 牌照號碼：H/0277 H/0278 尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店 日租450元起 日租750元起 訂房專線：9509 5818 中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1及2樓全層 電話：2730 1113 傳真：2723 5398 比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層 電話：2507 2026 傳真：2877 9277 網址：www.bchkhotel.hk

西貢大網仔路 2,000呎海邊獨立屋 二萬呎大花園 私家大閘及泳池 私家小碼頭 私穩極高 180度全海景 有意請電9276 2273洽

申請新酒牌公告 一浩 現特通告：王濠嘉其地址為新界屯門青山公路1號香港黃金海岸黃金海岸商場26號舖，R01號舖地下，現向酒牌局申請位於新界屯門青山公路1號香港黃金海岸黃金海岸商場26號舖，R01號舖地下的一浩的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。日期：2016年10月3日

申請新酒牌公告 MAIN PLACE 現特通告：曾英偉其地址為九龍慈雲山毓華街6樓G室，現向酒牌局申請位於九龍旺角花園街227及231號翠庭閣地下1號舖Main Place的新酒牌，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。日期：2016年10月3日

刊登廣告熱線 28739888