

# 首4月新盤銷近千億 飆逾倍

## 地產代理佣金大豐收 招兵買馬吸金

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價持續破頂仍旺市,苦了上車一族,卻帶挈地產代理從業員。今年以來發展商推盤步伐進取,銷量又好,令今年1月至4月售出單位數目涉及金額高近970億元,按年大幅飆升逾1.25倍。地產代理佣金收入亦大豐收,以3%計,各地產代理單是來自新盤的佣金收入已達29億元。有地產代理行坦言,首4個月佣金收入比預期好30%,行內亦積極招兵買馬吸金。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,根據該行統計一手住宅物業銷售資訊網數據顯示,今年首4個月一手市場已售出逾7,000伙,較去年同期逾3,000伙有逾1.3倍的增長,而涉及金額更近970億元,較去年同期近430億元,大幅上升逾1.25倍。值得留意,去年全年一手售出單位涉及金額近1,890億元,而本年首4個月已佔去年全年超過50%。由於發展商推盤步伐進取,加上購買力持續釋放,故繼續看好新盤市道。

### 布少明:上半年增聘逾600人手

布少明表示,今年首4個月集團住宅部佣金收入豐收,期內增開約12間分行,主要是新界區有新盤推售地區為主,全年仍維持開20間至40間分行。另外亦增加400人,他相信,有機會於今年上半年完成全年增加600名至800名人手目標。

展望第二季樓市,他估計,一手盤推盤量仍多,成交料會維持與首季相若,約5,000宗至6,000宗成交,成交金額料達800億元,比首季好。

### 中原首4月佣金收入比預期多30%

時移勢易,一手盤佔地產代理佣金收入比相當大,令他們積極於一手盤區內增分行及加入人手。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,今年首4個月住宅部佣金收入達12億元,比預期好30%,一手盤佔比達60%。期內已增開20間分行,全年目標希望漸進式增至400間分行,全年增人手至6,000人。

利嘉閣總裁廖偉強指出,今年首4個月住宅部佣金收入達6億元,比預期略好,一手盤佔比達65%,期內已增開5

間分行,主要是於新盤區域及個別重調分行位置,全年增開分行目標維持20間。期內已加100名人手,全年會加500名人手。他估計,第二季樓市仍以一手盤為主導,並預期全年佣金收入目標17.5億元,可以順利達標。



中原地产陳永傑



美聯物業布少明

### 地產代理公司4月仍處年內高位

事實上,春節後多個大型新盤部署陸續推出,代理公司積極擴充,為爭取生意作好準備。地監局網頁資料顯示,4月份地產代理公司牌照共有3,413家,按月只減少1家,仍屬一年以來按月高位。

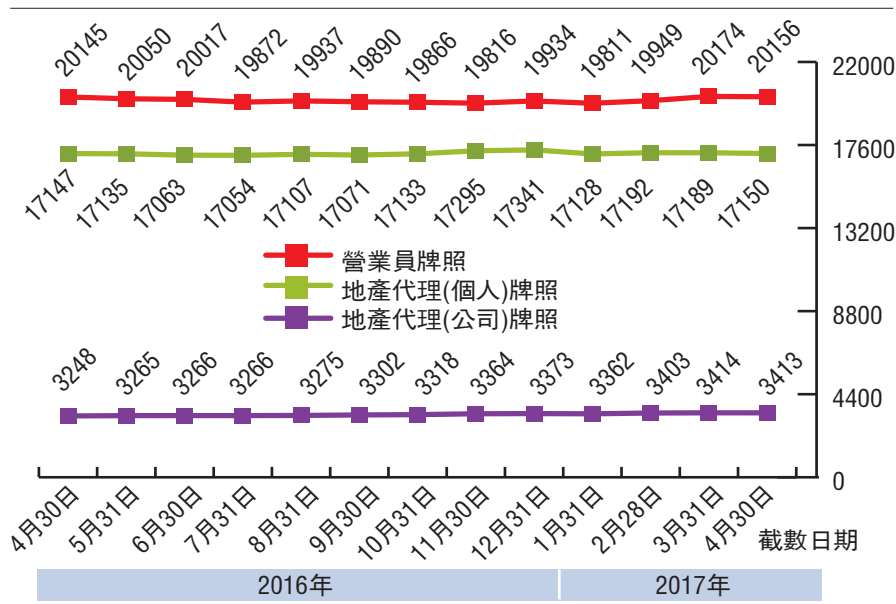
期內持牌代理人數共有37,306人,較3月份37,363人,按月減少57人,跌幅0.2%。其中持有俗稱細牌(S牌)的營業員牌照有20,156個,按月減少0.1%,仍處高水平。至於地產代理(E牌)數目按月減少0.2%或39個,至17,150個。

另外,今年首4個月土地註冊處整體物業成交錄27,424宗,按年升89%,平均每月成交量6,856宗。根據最新代理人數計算,即平均約每5.4名代理爭取一單成交,已比今年1月及2月7人爭一單成交為好。



本港樓價持續破頂仍旺市,帶挈地產代理佣金收入亦大豐收,以3%計,首4個月各地產代理單是來自新盤的佣金收入已達29億元。資料圖片

### 過去13個月地產代理牌照的數量



### 首四個月各地產代理行佣金收入及部署

#### 中原住宅部 (佣金收入: 12億元/一手佔60%)

部署: 已增開20間分行,全年目標達至400間分行。全年增人手至6,000人。

#### 美聯住宅部 (佣金收入: 豐收)

部署: 已增開約12間分行,全年目標增20間至40間分行。已增加400人,有機會於上半年增至600人至800人,達全年增加人手目標。

#### 利嘉閣住宅部 (佣金收入: 6億元/一手佔65%)

部署: 已增開5間分行,全年目標增開20間分行。已增加100人,全年目標增加500人。

製表: 記者 梁悅琴

# 翰林峰首日收逾400票 超額5.6倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產以高於區內二手價24%推出西營盤翰林峰,昨日開放位於中環國際金融中心的示範單位予公眾參觀及收票,現場人頭湧湧,消息指,首日收416票,超額5.6倍。

樓花期長達兩年多的西營盤新盤翰林峰日前公佈,以高於二手價24%推出首批130伙,平均呎價2.75萬元,扣除最高折扣5%後,折實平均呎價為2.61萬元,195方呎開放式戶折實入場472.7萬元。該盤於本月16日推售63伙。

### 整裝待發 一手盤昨僅沽20伙

5月多個新盤正部署之際,昨日一手盤只售出20伙,主要來自粉嶺高爾夫、御苑、馬頭角君柏、屯門珀御及NAPA等。至於長實於北角維港頌昨日以先到先得方式進行第三輪銷售,推售46伙,惟市場未錄得成交。

### 鳳德邨綠表331萬沽 貴絕九龍

二手成交方面,富誠地產高級分區經理陳錫金表示,鑽石山屋鳳德邨1座硃鳳樓中層16室,實用面積485方呎,單位為兩房間隔,座向西望市景,以331萬元錄表成交,實用呎價6,825元。是次成交金額,打破九龍灣彩霞邨於今



恒基地產於西營盤翰林峰昨開放展銷中心及示範單位予公眾參觀。

年3月造出的326萬元紀錄,成九龍史上最貴未補地價公屋,全港則屬第三貴,只僅次於鴨脷洲利東邨350萬元,及青衣邨335萬元。原業主於2007年12月以85萬元購入,持有單位9年,是次轉手賬面獲利246萬元,升值2.9倍。元朗鳳翔路100號的朗晴居5座頂層單

位,實用面積739方呎,三房連主人套房間隔,客廳廳呈鑽石型,單位原叫價750萬元放盤,剛減至735萬元連車位易手,呎價9,946元,為屋苑史上首宗樓價逾700萬元的成交,呎價也是屋苑新高,車位約值60萬元。原業主2012年以375萬元買入單位,5年升值近一倍。

知道購買力將大幅下降,基本上放棄勞動節假期,所以,沒有大型新樓盤在勞動節假期推出市場,以致銷售量大幅減少,亦不排除有部份購買力轉買二手樓,但為數不多,不能夠補充新樓的銷售量。

他認為,如果二手樓銷情暢旺,應該會有地產商趁機推新樓盤,捕捉突然出現的購買力。不過,他們就要減價促銷,否則,成績未必能達到他們的要求,而事實上,各地產商對地產市場都虎視眈眈,不會浪費任何購買力,「所以我估計,很快就會有地產商以稍低於市價推出新樓盤。」

# 湯文亮:新盤很快以低於市價推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府收緊一簽多約,以及金管局關注新樓的高成數按揭下,紀惠集團行政總裁湯文亮昨在網上發文指,估計很快會有地產商以稍低於市價推新盤。

他指出,有分析員同他講,剛過去的五一勞動節三日假期,新樓二手樓成交量與去年同期沒有變動,新樓下跌70%,但二手樓就上升七成,拉上補下,總算不過不失,樓市仍然有上升動力。

他翻查記錄指出,原來新樓銷售量只得70宗,比去年同期的232宗大幅下跌

70%,而十大屋苑的二手樓成交量為31宗,比去年同期只得18宗,大幅上升70%。不過,去年勞動節新樓與十大屋苑二手樓的總成交量為250宗,今年只得101宗,大約是去年同期40%,如果說去年與今年勞動節假期的新樓二手樓銷售變動不大,只可以形容為擊大眼講大話,或者,那人根本不懂得分析樓市。

### 真正購買力仍有待考驗

他指出,在政府收緊一簽多約,以及金管局關注新樓的高成數按揭之後,地產商

# 地產代理生涯不易為

## 微觀點

地產市道暢旺,地產代理收入亦水漲船高,令很多低收入的打工仔亦為之心動,希望投身地產代理行業,賺取更可觀的收入。但代理風光背後,其實亦隱藏很多不為人知的辛酸和血淚。自「地產代理條例」通過,從1999年起所有新入職人士必須持有中五程度的學歷,並通過「資格考試」,及格才可入行。為了提高門檻,「資格考試」的平均及格率只有百分之三十幾,很多人要考幾次才能及格。此外,地產代理工作時間長,每天有時要工作10小時以上,做住宅的代理,每逢周末更是他們的黃金時間,要周末周日放假過家庭日,相信都很難。

### 工作時間長 難享家庭樂

很多人以為代理收入高,百萬元薪不是夢!但真正成功的不到三成,大部分人收入不穩定。很多人曾經歷過在樓處附近的街道被地產代理包圍,他們甚至跳出馬路「攔車」(把車截停),有些在路邊派單張。其實地產代理每月只有約五千至六千元底薪,只夠搭車食飯,連租樓的錢都不夠,要做到



網傳有代理為爭客於售樓處外街頭鬥鬥。片段截圖

公司指標才有佣金分,比例由35%至50%不等,三個月都做不到指標,可能要自動流失!所以要入行者,一定要評估自己的工作耐及能力才可。

■ 記者 梁悅琴

# 代理行拓會員制鎖客

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)近年地產代理行業競爭趨白熱化,兩大代理行中原地產及美聯物業均拓會員制鎖客。中原地產於2013年設立「中原薈」,向其客戶提供專屬會籍,希望藉此更深入地了解客戶需要,至今會員人數已接近25,000人,還斥資在尖沙咀及銅鑼灣設實體平台。

### 中原薈冀了解客戶需求

中原地產指,中原薈會址除了作為中原地產員工與客戶建立互聯、互動的實體平台外,於周末亦將變身成「環球物業展銷中心」,中原地產海外項目部精挑細選具質素、具潛力的海外物業,於中原薈會址展銷。中原薈過往舉辦了不同領域的會員活

動,如管弦樂音樂會、名車試駕體驗、親子興趣工作坊等。去年開始,更每周舉辦「中原薈匯賢午餐會」,邀請社會不同界別代表人物,與中原薈會員於一個午餐的時間分享其專業心得,至今午餐會已舉辦18輯,出席演講嘉賓包括:醫生、律師、曾淵滄博士、指揮家葉詠詩、前天文台台長林超英等。

### 美聯會為會員提供優惠

至於美聯物業都不輸蝕,亦在2013年設立「美聯會」,美聯的客戶或年滿18歲的非客戶均可申請成為會員。美聯會過往舉辦了不同類型年度冬季盛事、親子Pizza工作坊、開蠟品酒工作坊等,更不時為會員提供各種食肆及購物優惠。