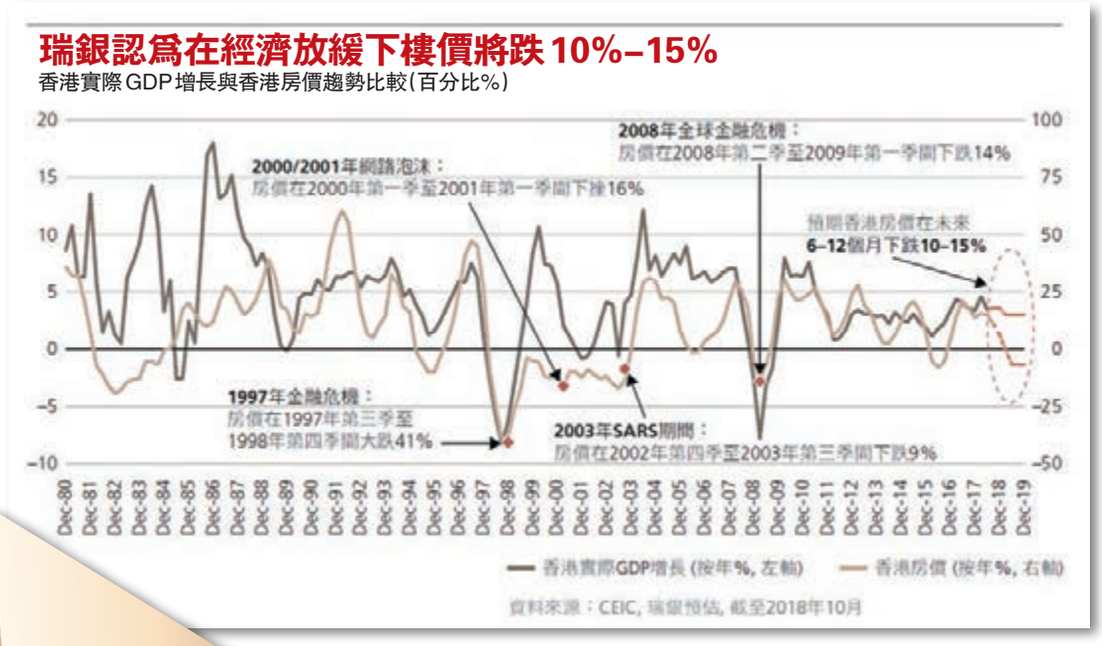
樓市提早入冬 生意慘過沙士 本月預告見紅

「中美」發信警告 無單炒鮓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港銀加息、中美貿戰升溫及港股波動下，上月本港二手樓交投量急挫30%至1,600宗，比2003年沙士時更差。地產代理亦步入寒冬，四大代理行主帥中，有人已預計本月生意見紅。他們透露，各公司將暫停擴充分行或不再貴租搶舖、暫停增聘人手，部分更會向年內都無開單的前線代理發警告信，相信目前39,834名持牌代理的新高人數將回落。



事實上，上月一手盤成交量仍保持約2,400宗，但二手交量已急挫30%至只有約1,600宗，比沙士時更差。業界預計，第四季一手樓成交量按季保持相若，但二手樓交投會進一步萎縮約40%至約4,500宗，明年市況料趨審慎。據瑞銀財富管理報告指出，受利率上升和經濟增長放緩等因素拖累，未來6至12個月香港的住宅物業價格將下跌10%至15%。

陳永傑：住宅佣金料跌30%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近月樓市交投量急挫，料該行住宅部本月的佣金收入將下跌約30%至約1.8億元，業績有機會自今年2月以來首次「見紅」。他續稱，公司每月保本線為2.5億元，即本月恐蝕7,000萬元。他指，集團會保持以靜制動策略，暫停擴充分行，但會增聘人才，目前住宅部約有430間分行，已達至今年初的開分行目標。

他又稱，目前，該行住宅部有500名前線員工於今年1至9月的生意額只有10萬元以下，其中200名前線員工更是於首9個月未有開過單，集團已向該200名前線員工發出警告信，年底時仍未改善將被解僱。

美聯要求分店業主減租

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市況逆轉，過去兩個月已透過自然流失100人至200人，並已向半年內生意額處於最低100名的前線員工發出警告信，集團亦會審慎開分行，不會再以貴租搶舖，反而會向業主要求減租。他又指，目前部分私人業主都肯減舖租10%，發展商的商場舖位仍未肯減租，但表示無意減人手。

他預期，第四季一手盤主導市場，二手樓交投量持續下跌，集團於10月及11月已為推出1,000萬元一手盤開單獎金，鼓勵員工積極促成一手盤單位。同時，又要求員工「Keep busy」，積極更新盤源，派宣傳單，不單只辦單位開放日(Open day)，還要辦單位開放夜(Open night)，力吸客源。還要求大小通吃，無論是一、二手樓、租務、車位、海外盤以至大灣區樓盤都要去做。

港置汰弱留強鞏固人手

香港置業行政總裁李志成指出，集團今年初曾表示會擴充10%至15%分行及人手，至今已完成目標，但原本年中進一步擴充的計劃已因應最新市況決定暫停擴充分行，亦不會增聘人手，並會以汰弱留強方式鞏固人手。目前，港置約有80多間分行。

他又稱，會要求員工強化租務以至工商舖市場，務求透過多元化來積極增加促成交易機會。他坦言，由於加息及股市下挫影響投資者入市意慾，住宅稅率又較工商舖重，因此會積極推動員工將住宅投資者的入市意慾推向工商舖等。

廖偉強料代理人數回落

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，目前樓市是不夠成交量來養活39,834名持牌地產代理，所以集團並無推出獎金來鼓勵開單，但會將貴租分行替換至平租舖位，及將重疊太多的區域分行重整，並將生意差的主管及前線代理員工合併，亦會替換人手吸納人才。

他又稱，9月本港銀行加息以來，二手樓交投已凍結，上月二手交投只有約1,500宗，比沙士時更差，相信10月成交量會更差，估計第四季一手樓仍保持約5,000宗至6,000宗成交，二手樓會進一步萎縮約40%至約4,500宗。他相信，因應市況逆轉，目前多達39,834名持牌地產代理的創新高人數將會見頂回落。

中原地產亞太區副主席 陳永傑

集團保持以靜制動策略，並已向1月至9月都未有開過單的住宅部200名前線員工發出警告信。

美聯物業住宅部行政總裁 布少明

已向生意額最低100名的前線員工發出警告信，亦會慎開分行，鼓勵員工積極促成一手盤單位。

利嘉閣地產總裁 廖偉強

會將貴租分行替換至平租舖位，及將重疊太多的區域分行重整，並將生意差的主管及前線代理員工合併。

香港置業行政總裁 李志成

暫停擴充分行，亦不增聘人手，並要求員工強化租務以至工商舖市場，透過多元化來積極增加促成交易機會。

四大地產代理住宅部分行及員工數據

地產代理	分行數目	員工人數
中原	430間	5,000人
美聯	281間	未有提供
利嘉閣	230間	約3,000人*
香港置業	81間	未有提供
全港持牌代理人數		39,834人
一手盤成交量		8月約1,263宗
		9月約2,400宗
二手樓成交量		8月約2,316宗
		9月約1,600宗

*全集團計 製表：記者 梁悅琴

經紀食粥水 1刁10人爭

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)今年樓市可謂一時旺一時靜，上半年一、二手樓交投好淡爭持，一手盤每月交投大上大落，徘徊於741至2,127宗，當中以1月、3月及5月最旺，月月都有1,000多宗至2,000多宗成交。

一手見疲態 二手往下沉

踏入下半年，特首6月底公佈新房策，包括計劃推出一手樓空置稅，令持有不少現樓的發展商狂推盤，令7月至9月一手盤每月成交量均達逾千宗水平。然而，近月來受加息及中美貿易戰影響，新盤收票反應大不如前，賣樓成績亦見疲態，發展商加佣亦難去貨。

二手樓方面，今年以來成交量每下愈況，上半年每月仍有3,000多宗至4,000多宗成交，下半年持續減少，由6月4,400多宗下跌至上月只有約1,600宗。

若果以上月一二手樓成交合計約4,000宗，全港有39,834名持牌代理計，即每10名持牌代理爭一單住宅買賣，可見生意難做。

無牌代理禁售樓處兜售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應地產代理於一手樓盤銷售點的秩序和行為，地產代理監管局昨日發出最新執業通告，並於12月1日生效。根據新執業通告，地產代理公司將絕對不得調派非持牌員工到一手樓盤銷售點進行任何形式的推廣活動，並要求地產代理公司委任持牌10年或以上、並已擔任管理職位最少五年的經紀擔任總樓盤監督。

通告指出，在每個樓盤銷售開始前最少一天，地產代理公司需向監管局提供被調派的所有員工的名單；指揮系統圖表；及就員工調派及如何於一手樓盤銷售點藉總樓盤監督管理員工行為以維持良好秩序的內部政策。地產代理公司亦須備存一份每日在一手樓盤銷售點上班的所有員工的記錄，且須應監管局的要求，立刻向局方提供該記錄的副本。

各行須委任總樓盤監督

香港置業行政總裁李志成認為，新措施對較具規模的代理公司影響輕微。他表示，公司向來有為員工提供完善的內部培訓，規定從事代理工作的前線人員，必須報考牌照，與此同時，公司不乏資深持牌主管，自7月地監局與多間發展商訂立一手住宅物業銷售約章後，公司已因應樓盤規模加強人手駐場監督，積極配合及遵守地監局的最新銷售指引。現時新盤銷售秩序良好，隨着一手銷售條例日漸收緊，對規模不足的小型代理公司較具影響，調配人手時或較困難。

朗城滙收票超額近5倍

■元朗朗城滙餘下未開價單位或會加價5%。 香港文匯報記者劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華懋集團與港鐵合作元朗朗城滙首輪504伙昨日截票，消息指，累收近3,000票，超額登記近5倍。該批單位於明日發售。

吳崇武料有5%加價空間

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，希望項目可「一Q清袋」，而餘下未開價的216伙、即三成單位，相信有5%加價空間。香港置業會向首30名經該行購買朗城滙的買家送贈3,000元八達通增值金額，名額30個。

對於華懋投得何文田站2期發展項目，吳崇武認為屬公司喜訊，估計投資額近200億元。不過，他認為，負面因素影響下，集團會持謹慎態度，但會繼續投地。

另外，億京發展的大埔白石角海日灣上周六突擊上載銷售安排，以招標形式首推138伙(包括8幢洋房)，佔全盤667伙的21%。發展商昨日修改銷售安排，開始截標日期由本月25日推遲到29日才開始；惟截標日期則由原本11月10日提前一日於11月9日截標。

LP6新增兩房單位撻訂

南豐旗下將軍澳日出康城LP6新增一宗撻訂，據成交記錄冊顯示，第1座16樓K室，實用面積522方呎，兩房戶，本月13日以735.6萬元售出，最終未有進展，料買家遭沒收5%訂金涉37萬元。

LP6自9月開售至今累錄約8宗取消交易個案。

上源累錄10宗取消交易

萬科(香港)於屯門掃管笏上源亦再錄一宗撻訂，據成交記錄冊顯示，第6A座19樓F室，實用面積398方呎，一房戶，本月13日以530.2萬元售出，最終未有進展，料買家遭發展商沒收5%訂金涉26.5萬元。上源累錄10宗取消交易個案。

寶庭8319萬中標屯門蚊型地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈，屯門藍地福亨村里地皮由寶庭重建發展以8,319萬元中標，按地皮最高可建總樓面為10,160方呎計算，每方呎樓面地價8,188元。此前市場對該項目的估值介乎約5,588萬至7,107萬元，亦即今次中標價高出市場預期上限17%。

高市場預期上限17%

地皮規模細小，面積18,815方呎，地積比率僅約0.5倍，最高可建總樓面為10,160方呎，同時層數受限，不可多於6層。項目上周五截標，當時只收到3份標書，為近4年最少的一次，包括信置、寶庭重建及順星（香港）。

寶庭重建由商人呂宇健及相關人士持有，以併購舊樓為主。翻查記錄，公司其中一名董事呂宇健，去年曾創立社企「民社相寓」，目標向「良心業主」物色2,000多個單位，改裝為9,000個劏房。

公司代表袁銘琛上周五入標時候曾指，若投得地皮，將以成本價內銷予香港中小型業主會會員，希望「自己層樓自己起」，預計建中型單位。

個人信貸記錄免費查看

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）置業者入市前往往無留意自己的信貸評級，最終因落訂金後才發覺無法上會而要撻訂收場。環聯與本港兩大地產代理行中原及美聯合作，為透過該兩間代理行客戶推出一個月內無限次數查閱信貸報告服務。

環聯夥代理 一個月任查

中原按揭董事總經理王美鳳表示，經中原地產及中原按揭買樓的客戶將可獲一個月無限次於環聯網站查閱個人信貸評級，而一般查閱月費是280元。

環聯香港個人客戶業務總監羅瑞表示，一般人經銀行查閱個人信貸，申請者是無法得知自己的完整信貸評級，而且會令銀行有錯覺申請者有急切需要申請借貸，令信貸評級稍為下降，故鼓勵大眾自行查閱。他指，去年經該公司網站查閱個人信貸的客戶共有14萬人。

另外，環聯亦與美聯物業及經絡按揭轉介合作，為美聯客戶送上一個月內無限次數查閱信貸報告服務，準業主可更了解個人信貸狀況，作出更佳財務策劃。