

# 凱滙佣金 1.7% 代理轟過低

## 中原發信抗議 信置暫未回應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)地產代理憤怒了! 觀塘新盤凱滙近月大賣超過1,300伙,地產代理為樓盤奔走,於當中居功不少,但近日發展商單方面通知佣金水平僅得1.7%,令市場各大地產代理大感不滿,除了於各網絡平台發洩不滿,狠批發展商剝削。作為行業龍頭代理行之一的中原地產甚至罕有去信發展商信和置業,表達強烈不滿及抗議,美聯與利嘉閣亦齊聲聲明表達不滿,屬近年較少見地產代理敢於正面向發展商表達不滿的舉動。至昨晚香港文匯報截稿止,信置未有作回應,而凱滙與香港電訊原定今日下午公佈提供雙鐵入屋方案的記者會亦突告取消。



中原地產主席 施永青



信置主席 黃志祥



事件起源於上周五,信置向各大地產代理公佈凱滙佣金比率為樓價1.7%。中原昨日以中原地產亞區住宅部總裁陳永傑名義,向信置主席黃志祥發信,直言「表達五千名同事的心聲」。中原於信中措詞強硬,指這個佣金比率相比一般二市場買賣2%佣金還要低,公司對此表達強烈不滿及抗議。中原指,公司多年來一直為信置銷售一手樓盤,之前亦從信置一方賺取到合理的佣金。發信後,中原地產晚上補充說,「現時只係反映同事心聲,會極力為同事爭取,未考慮進一步行動。」

明度,佣金水平亦與現時市場上及過往信置給予中原的佣金存在極大的落差及脫節,認為對地產代理不公,中原稱對此難以接受,認為極不合理,並指事件已對信置於行業聲譽構成負面影響。

中原於信中措詞強硬,指今次信置的舉動已破壞雙方多年來的信任基礎,嚴重打擊中原各名員工士氣。中原希望信置重新檢視佣金比率,調高至符合市場的合理水平,讓雙方重回昔日良好的合作基礎。

### 計及對客回贈 代理白做

中原表示,作為發展商,應理解市場上不少客戶於購買一手物業時會因為物業訂價較其期望高而要求回贈,而地產代理之間亦礙於同行競爭而不得不向買方作出回贈承諾,因此銷售一手物業時的成本往往較二手為高,今次佣金之低,實屬扼殺地產代理的合理回報。

一名資深地產代理說:「以前甚少有人叫回佣,近年客人起碼叫代理

回佣1.5%至1.7%,左扣右扣後,好多成交了的交易,代理實際只收到幾千元佣金。如今信置予促銷凱滙的代理只有1.7%佣金,代理們分分鐘要倒貼,代理們又點會唔嚟!」

他續說,二十年前發展商委託代理促銷新盤的佣金比率已由1.5%起,但近年起碼都有2.5%,即使2003年SARS期間,發展商委託代理促銷新盤都無減代理佣金比率。

### 美聯利嘉閣表強烈不滿

其餘幾間大型代理行昨日亦齊聲聲明表達不滿,美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,公司早前已向發展商反映及強烈表達不滿,指由於佣金比率低,

對努力付出從業員實在有違公平,喜見業員一同向發展商發聲及行動。利嘉閣總裁廖偉強也表示,公司暫時未有去信給發展商,將會考慮去信,而公司所有同事亦對此表達強烈不滿。

信置暫未有作回應,而凱滙與香港電訊原定今日下午公佈提供雙鐵入屋方案的記者會亦突告取消。

### 近年部分新盤佣金比率

項目	比率
Malibu	2.5%-3.25%
晉海	2.5%-3.25%
Grand Monterey	2.5%-3.25%
LP6	2.5%-3.75%
Grand YOHO	3.5%起
啓德1號	5.00%
巴丙頓山	3.5%-4.25%
Kadooria	8%-13.5%
珀居	10%-13%

資料來源:市場消息 製表:記者 黎梓田

55新盤佣金大曝光 最高13.5%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)信置公佈銷售凱滙的佣金比率為1.7%,並劃一以即供價計算,資料顯示遠較其他新盤佣金比率為低,惹來代理業界連日狠批,中原甚至於昨日的抗議信件中羅列出共55個近年新盤的佣金比例,佣金比率由最低的2.5%,而最高為2017年第四季推出、中信泰富發展的京士柏單幢式分層豪宅樓盤Kadooria,高達13.5%。若以最近開售的大型新盤Malibu及LP6為例,佣金比率亦有2.5%至3.75%,藉此反映該盤佣金極之偏低。

### 「回佣」托價不能說的秘密

地產代理界人士指,發展商過去一般會向地產代理提供約2.75%至3%左右的佣金比率,在市況較差的時候,為了谷客,並將市場焦點聚焦到旗下新盤上,發展商更會提供更高佣金比率催銷。而近年由於樓價過高,個別發展商會提高佣金比例,讓代理以「回佣」方式來變相減輕買家支出,並吸引買家入市。

同時更重要的是,由於土地註冊處記錄的樓價,只計總成交價,並不會扣除地產代理私下向買家回佣的金額,因此以高佣金然後再向買家「回佣」的方式來變相減價,還有托住成交價不跌的作用,可以營造樓價堅挺的表象。這是地產行業不能說的秘密。

據了解,回佣一般為樓價的0.5%至1%,亦有買家要求提供高達1.5%至2%的「回贈」。如以凱滙首批平折實價733.22萬元計算,佣金大約有12.5萬元,再扣除1%的「回贈」及代理行兩成拆開後,實際收益可能只有不足5萬元,如承諾提供1.5%或以上回贈,該名代理便很可能要「倒貼」做生意。

### 建議提高樓價及佣金透明度

而且,地產代理每做成一宗成交,除了回佣外,其餘佣金部分亦非全數落袋,需要與代理行「拆開」,亦有代理行採用「跳BAR」的做法,代理行拆開比例會隨着佣金數額上升而增加,以總體而高,比例約為佣金的兩成。換言之,今次信置的佣金之低,隨時令地產代理的佣金收入少過做二手(二手交易佣金收買賣雙方合共樓價2%),甚至可能倒貼。

自信置公佈佣金比率後,事件隨即在社交平台上的地產群組引起強烈討論,並連日發酵,發起廣大討論。有網民指,即使低佣金亦可以是「你情我願」,而一手銷售工作量如此之大,發展商在賣樓之後才公佈如此低的佣金比率,做法令不少代理齒冷;亦有網民建議,政府應規定發展商出售一手樓時,需提供高透明度的價錢或佣金比率。

## 淡風勁吹 中小代理人舖俱減



以上月成交宗數計,相當於13個人爭一張單。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投大跌,地產代理行業前景被睇淡,影響入行人數。地產代理監管局剛公佈,截至2018年12月底,持牌代理共40,123人,按月少19人,雖然跌幅只得0.05%,但就終止連續9個月的升勢。以上月成交量作計算,等於每13個人爭一張單。至於反映分行數目的營業詳情說明書,去年12月錄7,084間,按月減少7間,亦終止連續8個月的升勢。

### 持牌代理人數終止9連升

地監局最新公佈,持牌代理人數出現下跌,截至12月底錄得40,123人,按月下跌19人或0.05%,雖然跌幅不多,但終止連續9個月升勢,可以說是地產代理業界「第一滴血」。

雖然說代理人數出現回落,但交投跌勢更加急,根據美聯物業資料,12月整體物業註冊宗數約錄得3,024宗,按月下跌23.5%,為2016年2月錄得2,583宗成交後的34個月新低(2年10個月)。

### 代理公司牌照按月跌5個

代理持牌人數的下跌,主要在於營業員牌照(S牌/細牌)上,12月錄得21,767人,按月下跌29人或0.13%。至於地產代理牌照(E牌/大牌)12月錄得18,356個,按月仍微升10個或0.055%。而反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,763個,按月下跌5個或0.13%。

## 一手貨尾增 逾7400伙趕出貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年11月樓市持續下調,新盤貨尾量未能有效削減,中原地產研究部高級副總裁黃良昇指出,2017年及2018年落成的新盤貨尾達2,998個,今、明兩年將會有7,425個現樓貨尾需要清貨,以免繳納額外差額。

### 貨尾月增1461伙

截至2018年11月的統計,2017年及2018年落成新盤,貨尾累計有2,998

個,按月減少54個。2019年及2020年落成新盤,貨尾累計7,425個,按月增加1,461個。其中,2017年落成新盤中貨尾1,754個,按月減少8個。2018年落成新盤中貨尾1,244個,按月減少46個。2019年落成新盤中貨尾4,789個,按月增加548個。2020年落成新盤中貨尾2,636個,按月增加913個。

11月錄得A類新盤貨尾按月增加483個,有3,436個;B類增加393

個,有3,887個;C類增加247個,有1,638個;DE類增加282個,有1,638個。

### A類新盤貨尾劇增

2020年落成的A類新盤貨尾按月增加539個,累計1,080個;B類增加233個,累計1,057個。2020年落成A類及B類新盤貨尾按月增加772個,累計2,137個,增幅最為顯著。



A類單位(納米盤)貨尾激增。

## 上月現樓按揭7454宗 跌近30%

以上半年發力為主,下半年受到多種外圍因素影響,如貿易戰、經濟數據放緩、歐洲多國政治不穩等因素影響,打擊香港市民的入市意慾,相信情況有可能維持一段頗長的時間,因此預料今年的上半年,多個按揭數字會呈下行狀態。

劉圓圓亦預料,若本港銀行未有計劃再次調整按揭計劃的息率,相信未來以最優惠利率(P計)的P按使用比例仍然會佔優。

### 匯豐蟬聯按揭市場雙冠軍

銀行市佔率方面,匯豐銀行再下一城,已連續23個月蟬聯現樓冠軍寶座,市佔率達25%。第二名由恒生銀行以市佔率18%奪得。第三名由中國銀行以16.6%市佔率奪得。

第四名及第五名的銀行分別為渣打銀行以市佔率達7.2%及由市佔率達4.8%的東亞銀行奪得。樓花排名方面,匯豐銀行繼續以市佔率31.5%蟬聯奪得,中國銀行以19%市佔率力追其後排第二,季軍由恒生以14.2%市佔率取得,第四名及第五名的銀行分別為渣打以市佔率達12.1%及由市佔率達6.1%的東亞奪得。

劉圓圓表示,去年12月各銀行排名分別不大,總結全年各大銀行對按揭業務表現積極,息率及回贈等方面表現進取,因此對存款基礎較大的銀行較為有利。新一年,有待各銀行對按揭作出新的策略部署,燃起新火花,預料銀行將續以低息高回贈作招徠。



劉圓圓未來P按仍佔優。