

# 世紀21聯動推網店高佣搶代理

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中小型地產代理為搶人才及客源，將營運模式由傳統開分行營運模式走向網店營運模式。世紀21聯動夥拍樓盤系統APS101創立「CAPS80聯盟」計劃，設立線上放盤及搵樓平台，凡加盟此計劃的前線地產代理，可以利用網上平台進行盤源共享，更以促成一二手交易劃一拆佣比例高達80%來吸引人入行，較傳統代理行的底薪加25%為高。業界認為，以往都有不少細代理行都實行高佣搶人才卻失敗，又相信香港的地產代理營運模式仍要靠線上線下合作才能成功。

世紀21香港行政總裁吳啟民表示，內地的一二手樓買賣已實行網簽，希望今次透過新的加盟店世紀21聯動將網店營運模式帶來香港。世紀21聯動營運總監楊錦威指出，網店模式經營計劃取代傳統開分行經營，可減省租金支出，相等於40%營運成本，無疑可增加地產代理的收入，亦可以令客戶足不出戶可以看到全港一二手樓盤資料，並可於網上簽放盤紙或睇樓紙。

## 突破傳統佣金形式

本港地產代理行業的佣金收入由2017年125億元增長至2018年140億元，楊錦威估計今年地產代理的佣金收入約150億元。然而，相對於全港有10萬名保險代理，地產代理的持牌人數由去年11月最高點40,142人下降至今年4月約39,710人，當中3萬人分佈於各大地產代理行，其餘9,000多人為已持牌但未入行者。

## 提供樓盤數據支援

今次「CAPS80聯盟」計劃可突破傳統佣金拆上拆形式，代理工作由度增加，亦毋須租舖開業，適合任何人加入。他表示，此計劃投資額逾千萬元，推出三個星期以來，已有約100人加盟，並已促成交，最大一宗成交的代理個人佣金收入逾20萬元，今年目標招募500人，目標是90後的年輕人，加入計劃人士須持有地產代理牌照，公司會核實其身份才可經營，世紀21聯動會提供勞工保障。如未有牌照，公司會提供

他認為佣金上升，入行者下降，主要是因為傳統地產代理工作時間長達10小時，且收入低，一般為底薪再加與公司拆佣，以底薪每月7,000元，再加與公司拆佣平均25%計，如果該月該地產代理做了4萬元租務成交，佣金約4萬元，再與公司拆佣25%，即該地產代理可收約1.7萬元，並不吸引人入行。



■世紀21聯動夥拍APS101昨舉行記者會。右起為吳啟民、余韋達及楊錦威。

免費培訓至考取牌照。

APS101董事余韋達指，APS101系統會為「CAPS80聯盟」計劃的營業員提供支援，包括免費一手樓盤數據、二手放盤平台等。如果需要更多二手數據，需支付3,600元系統年費，若果地產代理每年跑數次到指定金額，翌年可以免費使用。

## 陳永傑：難以直接比較

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，網店營運地產代理是一種營運模式的轉變，與傳統地產代理營運模式兩者難以直接比較，情況等於虛擬銀行與傳統銀行一樣，能否於香港成為趨勢仍有待觀察。

他認為，以客人界同一金額佣金而言，實體店始終可以為客戶提供更專業的服務，並指目前中原都有網上平台，透過線上線下合作經營，客戶可透過轉數快支付訂金或佣金。他強調，中原會積極投資科技拓展業務。

美聯物業住宅部行政總裁少明認為，高佣搶人才以往都曾在細行實行，卻不成功，況且一單物業買賣成交需要多方面支援，如財務安排、律師等，員工又要培訓，加上其盤源能否如兩大地產代理行各有2萬個盤多亦存疑，相信在香港地產市場而言，仍要靠線上線下合作才能成功。他強調，美聯亦有網上平台，未來亦會加大網上投資配合市場需要。

## 城市規劃條例(第131章)

### 橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號S/K8/21的修訂項目

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2019年1月8日將《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號S/K8/21》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/22》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/22》，會根據上述條例第5條，由2019年5月24日至2019年7月24日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓2樓黃大仙民政諮詢處。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2019年7月24日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明－

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。

經修訂的關於「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城規會規劃指引編號29B，於2018年11月公布並於2019年生效。任何打算作出申述的人士宜詳閱該城規會規劃指引，而提交的申述亦應符合規劃指引所列明的規定。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.w.info.gov.hk/tpb/>)下載。

收納了有關修訂項目的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/22》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

## 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書處及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，公布「申述人」的姓名供公眾查閱；及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書處／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)  
對橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號S/K8/21  
所作修訂項目附表

## I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 - 把美東邨用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並修訂所訂明的建築物高度限制。

- B1項 - 把啟德河的河段由「休憩用地(1)」地帶及「未決定用途」地帶改劃為顯示為「啟德河」的地方。

- B2項 - 把石鼓壠道遊樂場東南面的一幅土地及沿太子道東的一幅狹長土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶分別改劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。

圖則顯示行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第519章)批准的沙田至中環線的走線，以供參考。經批准的鐵路方案須當作為根據《城市規劃條例》第13A條獲得批准。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內)」，以及相應把在第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。

- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)1」支區的發展限制和澄清該支區計算地積比率的條款。

- (c) 刪除說明頁內「未決定用途」地帶的條款。

- (d) 刪除「休憩用地(1)」地帶《註釋》內的土地用途表。

- (e) 刪除「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的《註釋》。

- (f) 刪除「商業」地帶《註釋》內第一欄用途的「街市」，以及在「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2019年5月24日

城市規劃委員會

2019年5月24日

## 舖王家族擬推地產數字化

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近年區塊鏈技術發展越來越快，「舖王」鄧成波家族旗下陞域集團亦計劃朝這方面發展，合作夥伴基業金融剛與Liquify簽署合作備忘錄，共同探討房地產業數字化的商機。Liquify為一家利用區塊鏈技術提供數字證券發行工具的平台。合作項目名為「STAN by Hong Kong」，旨在利用區塊鏈技術建設數字房地產生態系統2.0。

## 晟林部署下月推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手樓空置稅立法在即，現樓新盤趕出擊。福晟國際持有的何文田喇沙利道6號現樓項目命名為晟林，福晟國際投資總監張楠表示，該盤部署6月推售，價錢會以同區樓盤作參考。該盤提供79伙，主打一及兩房細單位，並設一個頂層連天台特色單位，實用面積約300方呎起，最大特色單位實用面積逾3,000方呎。

恒基地產旗下紅磡啟岸於下周一發售16伙，全部為實用面積196方呎的開放式戶，折實價444.9萬至498.1萬餘元。

配合地產建設商會明日生效新指引，碧桂園旗下馬鞍山泓碧相隔半年加推第2張價單共64伙，扣除最高12%折扣，折實價588.3萬至983.2萬元，折實呎價15,360至23,032元。該盤於下周一發售117伙，當中86伙屬於價單形式銷售，另外31伙採每日招標形式發售。

## 山頂老牌豪宅呎售逾10萬

此外，老牌二手豪宅錄破頂價成交。土地註冊處顯示，樓齡約36年的山頂馬己仙峽嘉樂苑，一個連天台特色戶，實用面積2,659方呎，連兩個單位以2.8億元易手，呎價達105,302元，呎價不但創屋苑新高，亦創山頂分層二手呎價新高紀錄。原業主於97年以3,950萬元買入，賬面獲利2.4億元或6倍。

## 城市規劃條例(第131章)

### 黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號S/H7/19的修訂項目

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於2017年10月31日將《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號S/H7/19》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號S/H7/20》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號S/H7/20》，會根據上述條例第5條，由2019年5月24日至2019年7月24日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱－

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓港島規劃處；及
- (v) 香港仔柯布連道2號地下灣仔民政諮詢中心。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2019年7月24日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明－

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。

經修訂的關於「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城規會規劃指引編號29B，於2018年11月公布並於2019年生效。任何打算作出申述的人士宜詳閱該城規會規劃指引，而提交的申述亦應符合規劃指引所列明的規定。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

收納了有關修訂項目的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號S/H7/20》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

## 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書處及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，公布「申述人」的姓名供公眾查閱；及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書處／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)  
對黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號S/H7/19  
所作修訂項目附表

## I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 - 把位於加路連山道北面及東面面向禮頓道的一塊土地，由「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「商業(2)」地帶及把最高建築物高度由2層及3層修訂為主水平基準上135米。

- B項 - 把位於加路連山道南面的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「政府、機構或社區(2)」地帶及把最高建築物高度由3層修訂為主水平基準上135米。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(2)」支區的總樓面面積限制及提供有關政府、機構或社區設施及公眾休憩用地的條款。