

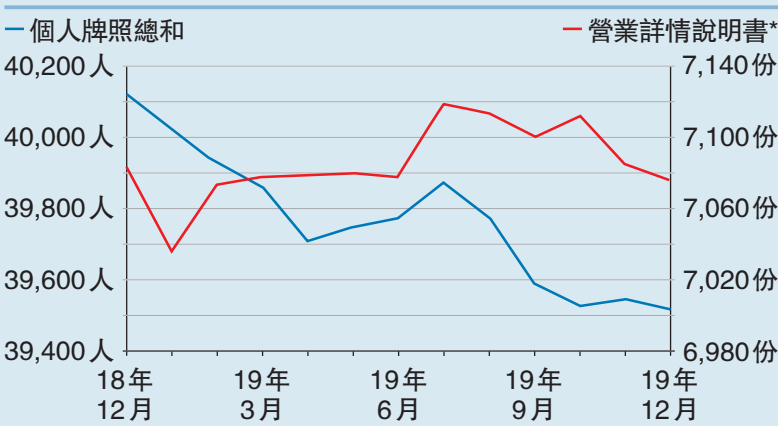
# 業主減租不積極 僧多粥少難搵食 美聯黃建業：新春後1/3代理行結業

去年10月下旬曾預告地產代理行業步入寒冬，代理人數或減半，即約2萬名代理飯碗難保的美聯集團(1200)主席黃建業昨日預期，農曆新年後將有三分之一代理行陸續結業，屆時美聯將採取人退我進策略擴展，有機會收購其他細型地產代理行，但主要是吸納精英，不會全數接收其分行，而集團亦會重整分行迎戰。

■香港文匯報記者 梁悅琴



## 過去13個月牌照及營業詳情說明書數量



\*《地產代理(發牌)規例》第10條訂明，地產代理在其營業地點以特定營業名稱經營地產代理業務前，須就該地點及名稱向監管局申請批給營業詳情說明書。

▲美聯集團主席黃建業表示，集團有機會收購其他細行，主要目的是吸納精英，所以不會全數接收其分行。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

黃建業指出，地產代理行業正處經營困難局面，集團早前已發盈警，預告會出現虧蝕，惟集團已經營40多年，會與員工共渡時艱。他稱，去年集團已積極要求分行業主減租，目標為減租30%至40%，但情況未如理想，僅錄平均5%的租金減免，省回約4,000萬元至5,000萬元租金，遠不及30%減免目標。未來集團會重整分行，包括不再續租貴租分行等。

### 人退我進 收購細行搶人

他又表示，樓市現時每月成交量只有約7,000宗，住宅更只佔4,000多宗，難以足夠全行約3.9萬名持牌代理「搵食」，相信農曆新年後將有三分之一代理行會陸續結業，屆時將採取人退我進策略進行擴展，有機會收購其他細行，基於現時市場已用網上服務，因此集團出手收購的細行主要是吸納精英，不會全數接收其分行。他認為，地產代理會用數年時間來進行淘汰賽，才會達至代理人數減半至萬多名的情況。

事實上，面對成交萎縮，代理人數及分行數目已見減少。最新地產

代理監管局數據顯示，持牌代理人數於去年12月底跌至39,518人，按月下跌26人或0.07%，並同時創下2018年6月39,298人後的18個月（約1年半）新低。

### 代理分行10個月新低

反映分行數目的營業詳情說明書亦於去年12月跌至7,076份，按月少9份或0.13%，已連跌2個月，兼屬2019年2月後、即10個月新低紀錄。

### 同行節流 削減實體分行

為減省經營成本，其他地產代理公司都採節流措施來應變。利嘉閣地產總裁廖偉強去年底已表示，該公司今年計劃削減一成分行（約21間）以降低成本，主要來自區內重疊、貴租及長期無盈利的分行，惟同時會增加兩成人手，由目前的2,500人增至3,000人。

主攻屯門、天水圍一帶地產代理生意的祥益地產總裁汪敦敬去年底亦表示，該公司未來不會再過於依賴分行及進取地開分行，反而會加強透過網上討論區和Apps吸客，包括於個別分行設置門面AI吸客。

## 「小陽春」已開始 樓價全年僅升5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年伊始，美聯集團主席黃建業昨日表示，中美貿易達成首階段協議、量化寬鬆令銀紙貶值、低息環境持續、金融業及剛需帶動下，今年樓價將先跌後升，預期首季後出現回調，但下半年將可見底反彈，全年樓價料升約5%，尤其看好600萬元至1,000萬元住宅表現。他又指，本港樓市自去年11月起政府放寬樓按揭保樓價上限後已爆發「小陽春」，一手盤再現接近「一Q清袋」，發展商都趁市旺推盤，估計「小陽春」將持續至農曆新年後。

### 政治經濟「漣漪」續波動

他又指，政治及經濟的「漣漪效應」持續，樓市震盪未完，將繼續波動，相信上半年樓價暫時疲軟，但料跌幅將收窄放緩。他又指，今年的「樓市小陽春」已在新盤熱銷帶動下偷步出現，惟基於市民入市信心仍未足夠，小陽春將「來去匆匆」，其間成交雖然回升，樓價仍然攀升乏力，是不一樣的「小陽春」。他建議有意入市者把握機會，「做好功課，執盤自用」，業主「見好就收」，趁勢放盤。

黃建業又指，現時樓市處於「牛熊分

界」，樓價「牛皮整固」短線受壓，難以向上突破，是在「休養生息，健康調整」，基於樓市生命力強，只待下半年經濟寒冬過去，香港重現蓬勃生機，樓價即有力調頭向上，止跌回升，走勢由「M型」轉為「U型」。

至於升幅則視乎供求及經濟決定，他估計今年整體經濟未完全復甦，惟土地供應難大增令新盤未來供應會減少，加上部分行業如IT、金融業仍向好，在用家帶動下，料今年樓價會有約5%升幅。

被問到近期再有疫症襲港，他稱，本港樓市經歷過「沙士」時期，抗跌能力較高，加上現時低息環境持續，供應亦長期不到位，均對樓市有支持。儘管成交量或會有所放緩，但考慮到「磚頭文化」保值，又有放寬按揭保險等利好政策，相信樓價出現小幅度下跌即可吸引自住客入市，對今年香港樓市前景仍樂觀。

### 放寬按揭利中價換樓鏈

與此同時，在新房策刺激下，他看好600萬至1,000萬元單位，料放寬按揭可釋放換樓鏈，中小型樓將帶動大市。他亦看好罕有特

色超級豪宅，料仍受內地客垂青，而位置好及質素高的納米樓因供應仍多，料仍有需求。

黃建業笑言，自己於去年港股31,000點時已沽清手上股票，現時手上只持有債券及「磚頭」，並指「炒股可敗家，買樓可興家」。他又指，香港儲備達3萬多億元，存款達13萬億元，50歲以上供滿樓人士近46萬人，只要有10%即4.6萬人以靠父幹為名支持子女入市，已可完全吸納每年2萬伙新盤供應量，長遠持有「磚頭」仍是會升值。

### 舖租料續跌 睇淡寫字樓

他指出，外圍環境未完全明朗，農曆新年過後多個行業或出現倒閉潮，估計失業率將攀升到4%至5%，飲食、酒店及零售業將成重災區，隨着租金帶動商舖市況持續向下調整，估計今年商舖租金將見底，舖租下調亦有利本港營商環境。他建議政府應協助有前景的企業，協助年輕人向上流動。

他又稱，由於內地企業來香港數量減少，對寫字樓需求亦減少，料今年寫字樓將是工商舖物業市場中表現最差的一環。受惠活化工廈政策，工廈市場仍有需求。

## 銅鑼灣撻租舖劈64%租出



■銅鑼灣波斯富街70號舖位最高月租曾見80萬元，現僅16萬租出。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）持續逾半年的社會動盪對舖市影響最大，旅客及零售數據下跌令商戶開業轉審慎，商舖租售價值不斷調整。同時，亦有租客趁租金下調，轉而承租核心地段打響名堂，位處銅鑼灣一線街道波斯富街70號地舖，經歷丟空及遭撻訂後，半年後再度成功租出，每月租金約16萬元，新租金較舊租跌幅超過六成。

### 內衣店16萬租千呎舖

中原(工商舖)商舖租賃部高級分區營業董事黃新宇表示，該租賃個案位於銅鑼灣波斯富街70號地下，面積約1,000方呎（未核實），丟空半年後終獲內衣店落戶，成交月租約16萬元，平均呎租約160元。

資料顯示，該舖前租客為電訊公司中國

移動，舊租金為每月約45萬元，於去年中遷出，是次新租大減64%。及後於8月份，舖位曾獲藥房以每月20萬元承租，惟該租客最終因應市況撻訂離場，最新成交租金亦較其下跌兩成。

黃氏補充，該舖於2013至2016年自由行高峰時期，月租曾達約80萬元。換言之，如果與高峰期相比，租金足足平了80%。

黃氏續稱，銅鑼灣無疑為近期零售下跌的重災區，加上自由行旅客遞減後，令區內舖位租金水平持續疲弱，在過去半年間表現更為明顯。踏入2020第一季，社會運動有緩和跡象，核心區舖租亦回調至一定水平，陸續有商戶物色潛力舖位，趁租金回調時進駐，相信此舉將會帶動舖位租務交投逐漸增加。

## 鳳德邨再刷公屋王 呎價逼2萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）去年寬按措施刺激二手流通，市區公屋仍有追捧，向來盛產「公屋王」的黃大仙鳳德邨上月錄得153方呎迷你戶成交，呎價高達19,477元，打破屋苑去年7月錄得19,226元的紀錄，同邨相隔五個月再誕全港公屋呎價王。

### 153方呎單位賣298萬

土地註冊處資料顯示，鳳德邨碧鳳樓中層20A室，面積153方呎，上月23日簽正式買賣合約，於自由市場以298萬元沽出，呎價19,477元，打破屋苑同年7月錄得的每呎19,226元紀錄，相隔五個月再誕公屋王，與2萬元相差不足3%。

原業主2014年10月以125萬元連地價購入，賬面獲利173萬元，升值1.4倍。區內代理表示，該公屋王其實於市場已放盤超過一年，最先叫價310萬元，最終減價12萬元終獲承接，而且是連租約，代理估計月租約8,000元。目前全港呎價最貴的首十間公屋，鳳德邨已佔一半席位，包括頭三位。

另一邊廂，新界區私人屋苑連錄

大幅減價。中原地產伍錦基表示，調景嶺維景灣畔本月至今暫錄4宗成交，快將追平上月全月5宗交投量，成交步伐明顯加快，平均呎價亦上揚至18,134元水平。伍錦基指，單位為7座高層H室，面積498方呎，採2房間隔，去年10月開價930萬元，現累減90萬元或接近一成，以840萬元易手，折合呎價16,867元。

原業主於2008年7月以330萬元購入單位，持貨近12年，現轉手賬面獲利510萬元或逾1.5倍。

### 外籍業主低14%沽港圖灣

市區方面，中原地產吳子麟表示，以用家主導的土瓜灣港圖灣，每年僅錄零星交投，踏入新一年即錄得本年首宗成交。低層B室成交，面積602方呎，2房間隔，另設工人房，座向東南享海景。

上址原業主為外籍人士，最初開價1,150萬元，惟社會運動影響，決定賣樓離港，遂大幅減價170萬元或12.2%，以980萬元易手，成交價低於市場約14%，折合呎價16,279元，低市價約14%。



■全港呎價最貴的首十間公屋，鳳德邨佔一半席位。 資料圖片

## 15 Western Street 周五售50伙

■萬科香港執行董事周銘禧(左三)稱，不排除稍後安排西營盤15 Western Street特色戶招標發售。

香港文匯報記者梁悅琴 攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤旺場，發展商爭相出擊。內房萬科（香港）與長虹集團合作發展的西營盤15 Western Street昨日落實，本周五發售首批50伙，本周四截票，將分A組及B組揀樓，A組優先揀樓，最多可買5伙。

### 收票暫超額認購2.8倍

萬科香港執行董事周銘禧表示，項目截至

昨晚8時累收近190票，以首推50伙計算，超額認購約2.8倍，集團滿意該盤入票反應。他指，因應客戶查詢，該盤前晚以折實平均呎價30,146元加推11伙中高層單位，售價上調1%至2%，現階段主力銷售標準戶，不排除稍後安排特色戶招標發售。

他又指，該盤會所設施提供健身室，分有帶氧運動區、力量訓練區、功能訓練區和瑜伽伸展區四區讓住戶鍛煉身體。另外，設有

### Wetland Seasons Park加推

另一方面，新地旗下天水圍Wetland Seasons Park昨日加推86伙，面積315至892方呎，折實平均呎價12,728元，折實價由384.3萬至1,384.57萬元。系內屯門御半山第二期亦於本周五發售12伙，該批單位分佈於第2A座。

### 雲海別墅洋房雙破頂

新盤成交方面，新地旗下馬鞍山雲海別墅Jasmine Avenue 1號洋房，面積3,739方呎，連1,752方呎花園，成交價逾1.15億元，創馬鞍山區新高價指標，呎價高逾3.09萬元，料同樣屬同區新高。據成交紀錄冊顯示，買家最長可獲1,440日、即約4年特長成交期，但如於720日成交，可獲3%回贈；另買家可獲提前入住資格，及獲贈窗簾。