

# 樓市寒冬 5000地產代理恐失業

## 美聯強制放一季無薪假 港置零開單無得留低

樓市陷冰封，地產代理這個與樓市唇齒相依的行業，紛紛出招求生，繼中原發出死亡通牒後，美聯物業亦下月強硬執行「Bottom榜放取無薪假期機制」，榜內業績最差的10%員工無得留低，其「姊妹行」香港置業亦計劃年底前縮減5%至10%人手。業界料，樓市會持續淡靜至農曆年，代理淘汰潮將出現，料整個行業最少四分一人或約5000人離場。



### 樓市博弈

大公報記者 林惠芳

近年樓市暢旺，地產代理分行有如便利店「總有一間喺左近」，惟踏入下半年，樓市受中美貿易戰、港銀加息及股市大瀉等不利因素影響，二手交投萎縮，連一手盤銷情近日亦有放緩之勢。

綜合地產代理估算，本月一手及二手買賣料不足3000宗，比今年高位回落六成，按最新持牌地產代理人數約四萬名計，平均每13人爭一宗交易，連龍頭代理也坦言樓市步入寒冬。

### 美聯讓員工外間兼職解困

為抗拒境，美聯物業住宅部突發出一份內部通告，內容為「Bottom榜放取無薪假期機制」，榜內業績最差的10%必須離職，其後55%員工必須自行申請放無薪假期最少三個月，榜內業績最高的35%員工則由主管擔保。

因應樓市低迷，代理開單困難之際，美聯物業住宅部容許員工從事外間兼職工作，但必須申報及與集團沒有利益衝突，違規者必須安排離職。

美聯物業住宅部行政總裁布少明證實，「Bottom榜」制度已逾10年時間，過去一直因應市況酌情處理，今次是2015年後再一次強硬執行，強調制度內容僅適用於落入「Bottom榜」的100位員工。

布少明又謂，過去兩個月，公司透過自然流失300名員工，年底前會繼續採取有關策略，但未有裁員計劃。舖位方面，擴充會非常保守，租約到期分行會要求業主減租，非戰略性分行或不續約。

### 港置求分店業主減租渡時艱

美聯「姊妹行」香港置業亦部署縮減人手。香港置業行政總裁李志成表示，樓市逆轉，公司會採取汰弱留強策略，相信年內未有開單的代理會被淘汰，年底前預計透過自然流失削減5%至10%人手，涉及約50至100人。雖然樓市淡靜，但暫不容許員工從事外間兼職工作。分行方面，會視乎業績決定店舖續租與否，並要求業主減

租兩至三成共渡時艱。

### 利嘉閣未因單月走勢裁員

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，公司上月生意額約一億元，十月份樓市明顯轉靜，公司本月業績有所回落，惟不欲因一個月的走勢而裁員，暫無削減人手打算，希望觀察至聖誕節後才作計劃，儘管交投淡靜，但他無意讓員工從事外間兼職工作，以免造成公司兼職風氣。分行方面，公司現時無意新增分行，亦相信業主不會大幅減租，所以待舖位租約到期，便會物色租金較低的店舖。

上周率先預告隨時裁減200名代理的中原地產，集團亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，十月份樓市急凍，一、二手都不理想，本月一手錄1200宗，惟以銀碼主導，佣金較少，等同平時的三分之一，市況低迷如「地產界沙土」，如瘟疫般全部停頓。

### 中原住宅部帳面蝕億元

陳永傑表示，中原住宅部上月佣金2.6億元，本月暫約1.1億元，全月埋單料約1.5億元，以保本線2.5億元計，帳面蝕一億元，是今年二月以來首見紅，虧損金額更創歷史新高。

陳永傑相信，未來會有一個很大的淘汰潮，整個行業最少四分一人被淘汰。中原現有5000員工，按此計算，若冰封持續，最少減少1000人。若按全港近40萬名持牌代理計，活躍人數約兩萬多人，如四分一人離場，意味多達5000人失業。

### 新盤傾銷不排除減價20%

展望後市，陳永傑分析稱，受貿易戰影響，投資者憂慮樓市前景，但個人對代理業前景不太悲觀，因為市況差的時候，發展商有雄厚資金推出置業優惠，情況如2003年沙土或2008年海嘯，單月一手成交量數千宗，他預期未來一至兩個月，新盤或會出現傾銷，不排除減價10%至20%。



▲業界料本月一手及二手買賣不足三千宗，平均每十三名代理爭一張單

## 四大代理行迎樓市寒冬策略



本月業績或見紅，200名上半年無單開的代理，若年底前仍未破蛋會被淘汰



強硬執行「bottom」制度，過去兩個月已自然流失300名員工。未來會容許員工兼職



年底前料自然流失5%至10%人手，涉50至100人。暫不容許員工兼職



暫無削減人手打算，會觀察至聖誕節後才作部署。無意讓員工兼職以免造成風氣



▲旺角富榮花園，敵不過樓市寒風，綠表兩房戶僅以552萬元易手



五 ▲天水圍嘉湖山莊本月平均呎價下跌逾百分之

## 劈價奏效 十大屋苑成交增54%

【大公報訊】記者林惠芳報道：銀行加息迄今逾一個月，二手業主紛紛降價，令整體市況量升價跌。大公報綜合代理資訊，十大屋苑本月暫錄74宗買賣，按月升54%，最少八個屋苑交投量回升，惟呎價方面，有半數屋苑按月回落，以上車屋苑跌勢最勁，其中天水圍嘉湖山莊平均呎價按月跌逾5%，沙田第一城則跌逾3%。

天水圍嘉湖山莊本月連錄多宗劈價成交，吸引部分用家入市，刺激買賣增至22宗，比上月低位反彈57%，最新平均實用呎價10160元，按月下跌5.5%。若按個別成交比較，屋苑跌勢更明顯，例如樂湖居11座低層細三房戶，僅以504萬元易手，較同呎低層戶本月初造價賣平74萬元。

新界東上車樂園沙田第一城，小業主減幅未達買家要求，買賣呈拉鋸局面，本月暫錄九宗，按月跌47%，料創屋苑史上新低，最新平均實用呎價16535元，按月下跌3.3%。代理指出，最新成交包括12座低層C室，實用面積484方呎，售750萬元，實呎15496元，比七座中層C室同呎戶七月份造價810萬元，短短三個月大跌60萬或

7.4%。

東涌映灣園本月暫錄五宗買賣，按月升25%，平均實用呎價11412元，按月只微跌0.07%。美聯物業助理區域經理方吉和透露，映灣園本月五宗買賣，兩房佔三宗，令平均呎價被推高，以同類戶型比較，樓價明顯回落，如三座中低層H室三房戶，本月賣896萬元，與二座中低層H室同類貨上月造價950萬元比較，最新成交價下跌5.7%。

港島區三大屋苑交投齊升，本月鰂魚涌太古城錄七宗，按月增加2.5倍，平均實呎21133元，按月升4.6%；同區康怡花園更打破九月零成交局面，暫錄兩宗買賣。鴨脷洲海怡半島本月買賣增1.5倍錄五宗，平均呎價下跌11%至16404元，主要受單位質素影響。九龍區方面，將軍澳新都城交投量急升七倍至八宗，平均實用呎價徘徊約1.58萬元水平；紅磡黃埔花園按月倍升至四宗，平均實用呎價下跌逾10%至16545元。至於老牌屋苑荔枝角美孚新邨，本月暫錄七宗成交，按月升2.5倍，平均實呎約1.39萬元，按月反彈5.2%。

### 大嶼山長沙地皮成交資料

日期	位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	樓面呎價(元)	買家
30/10/2018	嶼南道	23692	1.600	6753	盛裕興業
16/08/2017	近長沙上村	10678	2.100	19667	嘉源發展
24/12/2014	嶼南道	36264	2.900	7997	遠洋地產
10/07/2013	嶼南道	6191	0.935	15101	太古集團
08/12/2011	東涌道	32507	1.800	5537	太古地產
	東涌道	31904	1.768	5542	
15/10/2007	嶼南醫院舊址	71417	4.820	6749	信和置業
18/07/2006	長富街	9645	0.305	3162	光信投資

大公報記者林志光製表

此地將在11月30日截標，地盤面積約2.9萬方呎，可建樓面約1.16萬方呎。

### 嘉匯複式逾億元售出

另邊廂，樓市低迷，尚有豪宅盲目高價入市。嘉華國際（00173）嘉匯，以招標

形式售出八座37及38樓B複式單位，實用面積2065方呎，另平台面積592方呎，成交價逾1.09億元，呎價5.3萬元，創東九龍區項目呎價新高、嘉匯項目售價及呎價新高。

截至昨日，嘉匯累積售出889伙（佔全盤98.8%），總套現約93億元。

## 富榮兩房綠表價單月呌118萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：居屋王呌價！呎價貴絕全港未補地價居屋的旺角富榮花園，敵不過樓市寒風，綠表兩房戶僅以552萬元易手，呎價11405元，比一個月前同類單位造價670萬元，大幅回落118萬或17.6%。

### 白居二鋤價35%購東頭邨

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，富榮花園17座高層J室，實用面積484方呎，屬兩房間隔，望旺角遠景，業主透過居二市場（綠表、未補地價）放盤，叫價600萬元，上周減至560萬元，新近再降一口價以552萬元（未補價）沽出，實用呎價11405元。

至於賣方1998年以190萬元買入，20年

升值1.9倍。

翻查紀錄，同屋苑九座高層J室，面積及間隔相同，上月綠表造價達670萬元，實用呎價達13843元貴絕全港未補地價的居屋，相隔約一個月，同類型單位造價回落118萬元。

富誠地產高級客戶主任林凱薇表示，黃大仙東頭邨逸東樓中層05室，實用面積494方呎，三房間隔，今年五月於居二市場（未補地價）放盤叫價428萬元，之後連劈三口價，至近日減至280萬元終有承接，呎價5668元，前後共劈35%。

據悉，買家為白居二人士。屋苑對上同類成交為盈東樓高層10室，實用面積494方呎，去年二月以290萬元成交，呎價5870元。

最高的盛裕興業有限公司，以1.6億元奪得，每呎樓面地價僅約6753元，較市場估值下限仍低逾20%。盛裕興業的董事為高佩璇，即意得集團主席，亦是現任香港潮州商會副會長。她於2014年亦斥1.6億元投得西貢碧沙路與清水灣道交界豪宅地。

### 長沙另一地皮周五招標

此是自太古地產2011年底以每呎樓面地價約5500多元，投得兩幅長沙東涌道地皮（即現已落成的Whitesands）後的最低價；去年中由雅居樂（03383）副主席陳卓賢之子及有關人士，以嘉源發展名義所投的長沙地皮，每呎樓面地價更高近兩萬元，距今僅一年多，長沙地價便大冧約66%。

有發展商認為，雖然政府不肯接受一手空置稅影響發展商競投豪宅地皮的意欲，事實上，豪宅物業無論在出售或出租方面，均屬小眾富豪階層及投資者的玩意，不及中小型住宅市場般易被大眾吸納；更何況是偏遠至大嶼山長沙的豪宅地，豪宅單位便更難銷售，因此，在目前樓市剛現逆轉之時，發展商投標便會步步為營。當然，今次成交地皮的位置，因前方較多大樹遮擋海景，洋房單位只可建兩層高，地皮價值自不然受影響。

有業內人士表示，政府將在本周五招標的另一幅長沙低密度地皮，能享遼闊海景，如市況穩定，估計屆時造價會較今次地皮理想，每呎樓面地價可超過一萬元。

