

# 地產代理 裁員減舖 度寒冬

## 鎖匙配少條 影印紙要慳 分行提早關燈

今年首10個月住宅成交約4.06萬宗，較去年同期6.72萬宗下跌約40%，地產代理行業首當其衝，中地產、美聯物業（1200）和祥益地產三大代理行接受本報記者專訪，一同剖析現時地產代理行業生計及未來樓市前景，講解行業內部如何瘦身節支度過寒冬，靜待黎明到來。

文：康志強

### 三大地產代理行最新部署

代理行	經紀人數	裁員人數	分行數目	削減數目
中地產	7,000人	2,000人	460間	50間
美聯物業	5,300人	500人	456間	30間
祥益地產	150人	增聘200人	30間	沒有

註：以上資料以最新公布為準。



中原陳永傑

美聯布少明

祥益汪敦敬

陳：中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑；布：美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明；汪：祥益地產總裁汪敦敬。

細行有穩定客戶 困境相對小

香港地產代理商總會主席施明如表示，大型地產代理行業的彈性比較高，可以因應時間將部分偏遠的，或者是租金偏高的分行關閉，下調成本，這是一個積極的方法，當市場回復正常或者租金回到一個合理水平的話，到時可以再增加分行和調動好的位置，這完全是多年來行業的正常現象。

至於小型地產代理行，施明如指，它們皮費比較低些，加上本身有一小部分穩定的客戶支持，所以困境相對較小，反而是新入行的地產代理行，有機會會因為客戶不足，交投不足而影響生意，所以最近行業會出現因應市場減少員工，或者調動到租金平的地區，用核心管理方式去維繫。

她透露，估計全港有約3,500間細行，現時持牌代理有4萬餘人，雖然已減少近千人，但相信不會再大幅減少，因為持牌要經過考試獲取，經紀不會輕易放棄。

### 1. 今次裁員和減舖的目標是多少？

陳：「中原全港約有460間分行，截至本月23日止已關閉其中20間，並會一直減落去，估計在明年1月會減到30間，到2月時總數會減到50間。至於前線地產代理，高峰期時有7,000人，現已縮減至6,000人，估計未來會再縮至5,000人。另外，我哋另一措施係爭取業主大幅減租，目標是要減三成租金，現正逐步進行中，估計要到明年2月才完成。」

布：「由8月開始至今，美聯透過自然流失咗400多名經紀，但估計11月和12月，市況仍然惡劣，也會繼續自然流失。而美聯高峰期地產經紀有5,300人，現時自然流失後約有4,800多人。我相信未來會繼續自然流失下去。減舖方面，先前已公布有30間租約到期的分行決定不續約。我哋現時要求發展商大幅減租五至七成；至於獨立業主我哋則要求減租三至五成。初步嚟講，有啲業主都願意主動減租，但租金水平未達到我哋理想。」

汪：「我哋現正逆市請人，只係希望提供同行一個就業機會，因此並沒有訂下目標。我相信祥益未來半年招聘200人。而今次祥益沒有刻意承接同行退出的區域分行，實際上祥益一直有物業新舖，但沒有刻意加減分行數量。」

### 2. 在成交大跌下，行業如何捱過寒冬？

陳：「除了裁員和減舖外，公司亦在其他方面減低營運成本，例如已削減網上、報章和電視的廣告，部分地區如荃灣海之戀和東涌映灣園商場內，地產代理分行林立，儼如地產街那樣，假若同一地點設有4間中地產舖的，現時就實施4合3措施，即其中1間會臨時暫停營運。另外，中原分行每日會提早在晚上10時前就關門，以節省電力。」

布：「未來美聯會主動出擊，開拓收入來源，如引進大灣區、英國、澳洲和東南亞市場優質樓盤，最近已取得橫琴區新盤獨家代理。節流方面，首先大部分分行的招牌燈會提早到晚上9時半就關燈，鎖匙會配少條及影印紙慳得就慳。當然報紙和電視廣告都已經削減。」

### 3. 樓市未來前景如何？何時才可回復正常？

陳：「因為地產代理行業很受外圍因素影響，如內地與香港能否恢復通關、加息潮何時完結等。而每年1、2月農曆年是傳統樓市淡季，香港放寬疫控後，估計期間不少富戶會出外旅遊，中產客也會回鄉過年。因此，相信要到明年2月之後，再觀察市況，看樓市之後會否跌宕。」

布：「對於未來前景，第四季肯定差，明年第1、2月則屬傳統淡季，唯有寄望明年2、3月情況會好番啲，到時或有短暫小陽春出現。當然，樓市幾時會好番，就要睇明年美國會唔會繼續急速加息，香港「0+0」會唔會實施以及香港與內地會否通番關嘞！」

汪：「不敢評估要捱到幾時，我認為行業應該轉型，不會回復以前的模式，而且長遠成交都會較少。目前整個經濟大局包括：香港無論股市、樓市也受到很多外圍因素及悲觀情緒所影響，市民和市場人士也感到迷惘，如果經營地產代理，建議預算沒有大地回春，以及長遠成交少的情況下仍可經營。」

### 4. 相比二手市場，一手市場前景又如何？

陳：「現時每月一二手成交都大幅萎縮，舉例截至本月23日止，整個月一手市場新盤成交僅合共190伙，這對於那些大型發展商如新鴻基地產（0016）等而言，其實也很慘吧。」

布：「一二手樓市都重挫，發展商九龍區新盤由於減價幅度不大，因此銷售較差；新界區新盤由於供應較多，減價幅度大，所以較好。未來我哋會多做一二手租務。」

汪：「我預期一手市場都不會太多成交，因為供應不足夠，發展商沒有必要割價求售。」

