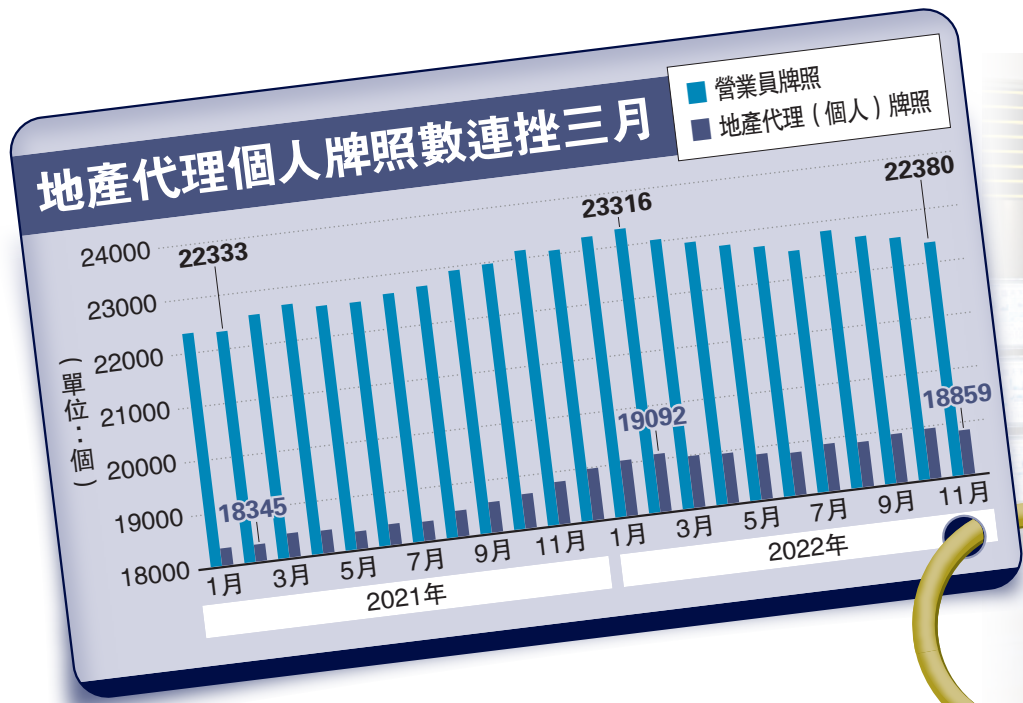


交投淡靜代理難捱 9個月走千人

11名經紀爭一張單 近四年最激烈



▲數據顯示，截至上月底，全港持牌代理人數有41239個，為近15月新低。 中通社

樓市寒冬

地產代理監管局公布的最新代理牌照顯示，個人牌照減少，主要來自營業員數目。截至上月底，營業員牌照為22380個，按月減157個，連跌3個月，累減440個；而自今年2月高峰計，更累減936個，數目回落至去年初約2.24萬個水平。由於營業員牌照一般是由初入行的代理所報考，在近3年的疫情及封關影響下，本港不少行業皆經營困難，要裁員甚或結業，導致不少人失業。其間惟樓市表現尚算不俗，令不少人轉行加入代理行列，該類牌照由2019年底約2.1萬個，增至今年2月高峰時有逾2.33萬個。

樓宇買賣登記按月跌16%

至於地產代理（個人）牌照在連升兩個月後，上月也減少93個，為18859個，與今年2月時高峰比較，累減233個。上述兩類牌照數目皆減，令個人牌照在9個月內共減1169個，回落至去年8月時約4.12萬個的水平。

根據各代理行的統計顯示，上月整體樓宇買賣合約登記數字，只約3700多宗，按月減少逾16%，更是自2018年12月後，近4年的按月新低。換言之，以上月底的個人牌照數目計，即約11名代理爭做一單買賣，比率則是

代理業績瘦身 牌照料再減

不過，今年樓市開始下行，交投也減少，有代理行更預料全年樓宇買賣登記量創近30年新低，只約6萬多宗，代理行業競爭更為激烈。早前中原地產及美聯物業等代理大行，均表示及預告會削減代理員工及分行數目，中原指在首10個月已流失500人，年底前會再減300人；美聯也決定約30間分行在租約期滿後不再續租，並約有400人自然流失。

另一方面，在疫情漸穩下，本港經濟及民生開始逐步復常下，相信部分缺乏經驗的代理營業員會放棄，或再轉行。因此，未來代理牌照數目料會持續減少。

此外，截至上月底止的地產代理（公司）牌照有3941個，按月微添2個，兩個月則添20個，或反映有個別具經驗的地產代理，獨自或自組小型公司經驗。而反映地產代理分行數目的營業詳情說明書，上月底錄7167份，按月減少12份，較去年底的高位減少76份。



樓價插水 太古城交投逾半年最旺

【大公報訊】樓價插水式下跌，個別屋苑出現超賣現象，催化成交。鯽魚涌太古城於11月最後一日連開3單，帶擊全月單單錄28宗買賣，創4月後逾半年最旺。

美聯物業高級營業經理錢敏義表示，太古城11月份交投量創4月後新高，全月錄得28宗買賣，而11月最後一天便連錄3宗成交，包括天星閣低層D室單位，實用面積580方呎，兩房間隔，原業主最新叫價930萬元，經外區客議價後以830萬元成交，減價1球，呎價約14310元。

天星閣原業主1981年10月份以約67.195萬元購入，是次轉售賬面獲利逾762.8萬元，物業升值逾11倍。

美聯物業將軍澳高級分區營業經理梁傑表示，隨著跨灣大橋通車催化將軍澳區內交通更趨完善，吸引力大增，11月全月交投超過260宗，較10月的192宗，大增逾35%。其中天晉1期1座低層D室，實用面積534方呎，2房間隔，

獲換樓客以892萬元購入，呎價16704元。買家於9月出售同區居屋單位後，一心「升呢」住私樓，對天晉情有獨鍾，並睇樓數次，最終帶同支票以誠意打動業主減價約40萬元，以上述價錢接手。資料顯示，原業主2015年2月以640萬元購入，持貨超過7年，賬面獲利252萬元，單位升值39%。

另一邊，蝕讓亦未停。中原地產高級分行經理王文彬表示，東涌東環2A座高層03室，實用面積482方呎，兩房享海景。今年10月開價705萬元，外籍業主賣樓回鄉，故擴大議價空間，累減59.5萬元，由上車客以645.5萬元承接，呎價13392元。原業主2017年8月以683萬元購入，持貨5年賬面蝕37.5萬元或5.5%。

利嘉閣首席聯席董事鄧達榮表示，日出康城MALIBU第1B座中層B室，實用面積約553方呎，兩房望翠綠山景，剛以約815萬元易手，呎價約14738元。據悉，原業主2018年以約832.5萬元一手購入，持貨4年，賬面虧損約17.5萬元。

公居屋上月成交128宗 跌近兩成

【大公報訊】香港房屋委員會資料顯示，11月份暫錄128宗公營房屋成交，較10月份全月159宗跌19.5%。惟11月數字屬臨時性質，尚未全面反映新一輪白居二大軍的實際入市情況，而近日入市速度有見加快，葵涌寧峰苑一伙放盤4日極速由白居二以近444萬元承接。

新一輪白居二大軍陸續入市。中原地產葵涌商場分行經理曾日昇表示，白居二購買力出籠，帶旺二手居屋樓量及成交。葵涌寧峰苑A座低層3室，實用面積506方呎，兩房間隔。單位經該行放盤4日極速沽出，居二市場放盤價460萬元，新近獲白居二垂青洽購，最終以443.8萬元成交，呎價8771元，減幅約3.5%。

曾日昇表示，買家為首置家庭客，見樓價顯著回落，亦難得抽中白居二可揀樓，故決定入市。原業主則於2001年以98.12萬元居二市場價購入，持貨21年沽出，賬面獲利345.68萬元，單位期內升值3.5倍。

美聯物業東九龍彩虹分行營業經理李志雄表示，九龍灣彩興苑C座高層06室，實用面積376方呎，獲白居二買家以第二市場價428萬元承接，實用呎價11383元。他補充，特區政府近期正式發出新一批白居二購買資格證明書，帶動屋苑近期流轉速度加快，成交急增。資料顯示，原業主2019年5月以307萬元購入，持貨逾3年，賬面獲利121萬元，單位升值約39.4%。

銀主盤升見230伙 創13年新高

【大公報訊】上周五公布的中原城市領先指數CCL，跌至159.76點，是逾5年新低。單計今年首11個月，樓價已下跌近15%，意味今年選用高成數按揭入市的市民，或已跌入「負資產」。除了二手樓外，隨着銀主盤數量升至230伙，再創13年新高，近期部分銀行已開始將手上銀主盤降價吸客。目前全港約有三成銀主盤減價求售，叫價最高減逾20%。

叫價最高減逾20%

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，加息及疫情影響下，銀主盤數量現惡化跡象，但未見太急速，惟中原城市領先指數已由去年歷史高位累跌16.5%，擔心樓價如繼續下跌，若跌足三成的話，銀主盤數量或會出現複式增長，升至近一千個水平，再度呼籲特區政府適時審視樓市辣招。

對於銀主盤減價求售，陳永傑稱，銀主減價只是迫回樓價跌幅，「都驚賣唔去」。

據中原地產獲業主委託的放盤作統計，11月新增約31伙銀主盤，與10月新增約23伙比較，單月急增近九成，為今年3月新增約33伙後最多；在扣除賣出銀主盤後，截至11月底，全港放售中的銀主盤數量增至約230間，再創2009年4月錄得約249間後的13年新高，與去年同期約124間比較，按年急升近九成，直逼2008年金融海嘯。2008年金融海嘯後，本港銀主盤數量曾升至近320伙。

以銀主放盤叫價計，上述230間銀主盤總值逾34億元，住宅佔約27億元，其餘為工商舖等非住宅物業。住宅銀主貨叫價74萬至1.68億元。

當中約193伙屬住宅銀主盤，細價樓成為銀行收樓重災區，其中近七成是叫價低於1000萬元的中小型住宅；若按地區劃分，元朗成全港最多銀主盤地區，共17間，涉及屋苑包括天水圍嘉湖山莊、元朗尚悅、映御、爾巒及原榮等；之後是將軍澳及屯門，各有15及11間放售。

近期二手市場出現減價及蝕讓潮，銀主盤為求出貨，也開始面對現實減價搶客。據統計，該批放售住宅銀主盤中，多達65伙近日減價求售，佔整體住宅銀主盤逾三成，減價盤比例之高算是近年少見，減幅介乎3%至21%不等。「重賞之下必有勇夫」更成為銀主出貨策略，增加佣金激勵代理落力促銷。

上月成交17宗 增1.4倍

減幅最大的一間銀主盤為西貢西沙路徑地下連花園村屋單位，實用面積694方呎，銀主上月仍叫價655萬元，現減至520萬元求售，減幅21%，呎價7493元。

九龍灣淘大花園D座一間銀主盤，面積390方呎，今年9月放盤叫價630萬元，呎價16154元，由於裝修較為殘舊，加上屋苑近月不斷出現劈價成交，價錢屢創新低，並連環跌穿400萬元，上月平均呎價低見13968元，銀主終面對現實，近日將叫價調低70萬至560萬元，呎價14359元，減幅逾一成。

銀主盤減價奏效，11月市場錄得約17宗銀主盤成交，較10月約7宗增加1.4倍，是今年5月錄得約24宗後，銀主盤交投最旺一個月。其中香港仔中心R座高層2室，703方呎，原叫價1100萬元，減價逾百萬元後，以968萬元沽出，呎價13770元。



2.6億統一深水埗舊樓業權 青建國際料發展小型住宅

【大公報訊】由青建國際（01240）或有關人士收購的深水埗醫局街舊樓，昨日透過強制拍賣程序，以底價2.6億元投得，成功統一業權。

該舊樓物業位於深水埗醫局街163至169號，現為兩幢各6層及5層商住舊樓。昨日舉行公開拍賣時，僅Apex Intelligence Limited持牌競投。據了解，該公司由青建或有關人士持有。

該兩幢舊樓的地盤面積約4329方呎，土地現規劃為「住宅（甲類）6」用途，可重建的商住樓面約3.9萬方呎，料將發展小型住宅為主。

此外，土地審裁處今年暫接獲22宗申請強拍令個案，較去年全年多6宗。由於特區政府早前已決定明年便會就放寬強拍申請門檻進行諮詢工作，並最快明年推行。有關放寬建議包括50至70年樓齡的私人舊樓，門檻由現時收購者要持業權80%，降至70%；樓齡70年或以上的更降至60%。而且，今年樓市走勢出現逆轉，跌勢已成，有業界人士相信，不少收購者如已持有舊樓七成以上業權，再不會積極出價洽購之餘，更會盡量向小業主壓價收購，如不成功，便等明年門檻放寬後，即可申請強拍令。因此，相信未來半年，強拍申請個案不會多。

大公報記者 林志光

▲青建國際代表投得醫局街舊樓。 大公報攝