

內房速凍 中原門內地30%門店

黎明楷：沒時間表何時停止收縮 勸退業績不達標員工

內地樓市急速降溫，房產中介亦受影響。昨日內地媒體披露一份中原中國內部文件，指公司會調整內地業務規模與架構，所有分公司都要應自身經營情況作出適度收縮。中原中國主席黎明楷昨回應香港文匯報查詢，坦言公司近月大部分門店錄得虧蝕，尤其是二手交投業務，將會削減約三成門店，亦會削減部分分公司規模。他又預測今次跌市會維持一段較長時間，「目標是削減到不虧蝕的狀態，沒有時間表何時停止收縮，假設市場一直差下去，就只能繼續削減規模。」

●香港文匯報記者 顏倫樂

▶中原中國回應香港文匯報指，公司將會削減內地約三成門店，亦會削減部分分公司規模。
資料圖片



●內地樓市急速降溫，深圳二手交投幾乎冰封，成交對比高峰期大跌九成。圖為內地正在開發中的房地產項目。 資料圖片

內 媒澎湃新聞獲悉中原中國一份內部文件，指「受市場持續低迷，為了保留核心資源度過寒冬，集團決定調整內地業務規模與架構，所有分公司都要應自身經營情況作出適度收縮，目標是在第四季度達到收支平衡。」

要求員工降薪拚業績

據文件，合肥、鄭州、濟南、南昌、哈爾濱、南京、寧波7家分公司內部編制調整為事業部形式經營，需大幅削減經營規模。另外亦有人員調動，以集中精力處理地區業務。同時間，據悉上海中原正通過降薪形式要求員工拚業績「自救」，連續3個月以上無業績人員會被要求立刻轉為無底薪或勸退處理。而本月開始，1至4級人員，月業績低於1,000元（人民幣，下同）的無底薪處理，店董級以上月人均業績不達標將直接對管理人員進行降薪，其中月人均業績低於5,000元，全額底薪打七折；月人均業績低於1.2萬元，全額底薪打八折；月人均業績低於2萬元，全額底薪打九折。上海分店由之前400間削減至300間。黎明楷昨日回覆香港文匯報時表示，

最近內地樓市疲弱，公司對前景並不樂觀，憂慮較2008年金融海嘯時情況更差，因當時量寬下令樓市快速回升，但今次根源來自中央對房地產市場的取態改變，所以預料今次調整期會較長，估計到明年首季都不會有改善。他說：「如果只是調整幾個月就可以恢復，我們都會撐住，但這次預計會更長。」

深圳二手交投跌九成

他坦言公司正在縮減規模，持續虧損的分公司會轉做事業部形式經營，以減低後勤等支出，亦會削減一些沒有盈利的項目。他又指由於大部分門店此前都處於蝕本狀態，不少分公司已有個別收縮，但現在已是由集團所下的一個整體收縮決定。公司今次削減的主要是一些靠二手交投業務為主的門店。他解釋，一手市場部分開發商願意減價，反而二手市場的小業主不願減價，加上銀行在貸款上亦對二手物業更審慎，令到二手交投近月大跌，所以包括深圳、上海等，二手門店都減去大概30%的數量，內地門店由之前的1,000多間已削減至約700間。據了解，中原中國二手業務多在一線城市，二三線城市主要做一手樓盤，所以目

前公司的門店收縮主要集中在二線城市。黎明楷指，今次內地跌市影響最大的為深圳市，二手交投幾乎冰封，過往好市時大概每月有7,000至8,000宗成交，但上月只有1,900多宗，大跌約七成多。以他觀察，「10月情況更差，目前深圳交投對比高峰時可能已下跌八至九成。」

新房銷售同樣冷清

被問到何時會結束削減規模的行動時，他苦笑：「沒有時間表，假設市場一直差下去，就只能繼續削減規模。」至於人手方面，他表示未有實際裁減數字，但預料會減至近3萬人，主要削減人手亦屬二手門店的部分。黎明楷又指，新建商品房整體銷售量一直下跌，即使「金九銀十」期間發展商開出更多新盤，但除非是質量特別好的紅盤，一般樓盤銷售情況都並非特別理想，部分新盤只售出不足五成，甚至只賣出幾套，發展商紛紛傾向減價促銷，主要是非核心的公寓類別，減幅可達三至四成；住宅亦有略為減價。他預期未來一兩個月發展商開價會有更明顯下跌，並預料發展商追趕銷售目標下，降價潮最少會持續到年底。

Q房網·香港成世紀21特許經營商



●世紀21香港將與Q房网·香港原班人馬成立「世紀21 Q動力」。
資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本地地產代理界又有新動作，世紀21香港有限公司昨宣布與Q房网·香港達成協議，Q房网·香港原班人馬將成立「世紀21 Q動力」，成為世紀21特許經營商。世紀21香港行

政總裁吳啟民及世紀21 Q動力總經理楊永健將於今日召開記者會交代詳情。吳啟民上周六接受查詢時已表示，若雙方正式落實合作，未來會以世紀21品牌營運，希望會以Q房网·香港原班人馬運作以產生協同效應，又認為Q房网·香港員工在網絡經營商的經驗，有利減少分店開支。他指，已有約200名Q房网·香港前員工入職世紀21香港，最終有可能聘用Q房网·香港全部500名員工，視乎個別分店租約、招牌撤換等，決定是否繼續經營那些分店。吳啟民表示，成功合作後，世紀21香港的團隊人數將增至2,000人。

鄭若驊夫5.85億購葵涌工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）英皇集團（國際）昨就出售位於香港新界葵涌國瑞路45-51號之Topsy Tower與律政司司長鄭若驊丈夫潘樂陶旗下的安樂工程（1977）訂立買賣協議，作價為5.85億元。該物業為一幢樓高12層之工業大廈。有關出售所得淨額（償還與該物業有關之銀行貸款後）估計為

4.68億元，將用作集團的未來業務發展及一般營運資金。該出售預計於2021年12月20日完成。英皇國際執行董事張炳強表示，該物業於2014年以4.18億元購入，現在以溢價接近40%出售是一個良好的機遇，讓集團在其投資上享受理想的回報。是項交易有助提升集團的財務狀況，並加強額外資金以備未來投資機會。

攜程瑰麗同派酒店組合資公司

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）記者從攜程處獲悉，攜程旗下麗呈集團和瑰麗酒店集團旗下新世界酒店及度假村，本周二與周大福企業旗下的同派酒店在上海簽署合資公司相關協議。未來合作各方將通過合資公司開發和運營所有同派酒店和內地新開設的新世界酒店，共同推動酒店行業數字化發展。瑰麗酒店集團是周大福企業在酒店業的核心業務板

塊，瑰麗酒店集團旗下品牌有極致奢華的瑰麗酒店、豪華高端的新世界酒店等；同派則是周大福企業旗下全新推出的城市酒店和跨界潮流生活方式品牌；而麗呈集團則是攜程旗下高端酒店集團。未來，所有同派酒店和大中華區新開新世界酒店及度假村將由合資公司進行開發。另外，本次交易需要進行反壟斷申報，並將於批准後交割。

將軍澳海茵莊園最快明開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年最大型新盤將軍澳海茵莊園快將上樓書及開價，發展商九龍建業（市務及銷售部）高級市務經理鄭子宏昨表示，該盤將於24小時內上載樓書，該公司（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳表示，將於明天公布首張價單及開放示範單位，並於本週末起收票，預料本月內開展首輪銷售。

陳淑芳指出，市場反應熱烈，已接獲近萬宗查詢。項目由兩座樓高38層的大樓組成，提供1,556伙，標準單位包括開放式至兩房連儲物房間隔，其中約90%單位為開放式及一房單位，開放式單位面積由200方呎起，一房戶面積則由280方呎起，另設三房特色戶約800方呎。

為配合銷售部署，香港置業於將軍澳廣場開設該盤專門店，香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽指，綜合一手銷售資訊網資料，今年截至目前為止，新盤銷售量錄得約13,155伙，當中九龍區（包括將軍澳及西貢）佔比最多，達5,862伙，佔44.6%，可見該區剛性需求強勁。

星凱·堤岸次輪超額70倍
市場消息透露，中洲置業位於

火炭星凱·堤岸錄得約24,000個認購登記，較本周六發售次輪338伙，超額登記70倍。據了解，入票者中較多為家庭客，有意購入三房戶自住；而首度推出的開放式戶，亦受到年輕買家關注。

其士國際等合作旺角傲濤昨加推17伙，實用面積300至340方呎，扣除最高4%折扣後，折實價681.8萬至778.7萬元，該批單位位於周日公開發售。其士國際物業發展部總經理司徒華表示，項目已落成，並取得滿意紙，隨即會安排交樓入伙，並會開放25樓附有傢具及交樓標準的單位，供有興趣的買家預約參觀。該盤亦同時更新價單，加幅由2.95%至3.15%，其中12樓F室，價單價由762.3萬元調升至786.3萬元，加幅約3.15%，呎價約23,613元。

Wetland特色戶呎價2.2萬

新地旗下天水圍Wetland Seasons Park昨以招標形式售出一伙特色單位，成交呎價達22,084元，創項目及同系「Wetland Seasons Bay」新高。該標售單位為第21座10樓A2單位，為4房一套間隔，實用面積892方呎，連422方呎平台及582

方呎天台，成交金額1,969.88萬元。華懋集團下半山旭熾道42號大學閣以招標形式售出第1座9樓A室，實用面積1,584方呎，屬四房連雙套房間隔，連1個車位，成交價8,010萬元，呎價50,568元。

魏麗霞1.91億購貝沙灣

二手豪宅市場錄名人入市。家品零售連鎖店日本城創辦人之一魏麗霞斥資1.91億元買入貝沙灣南灣一伙頂層複式連天台戶，成交呎價約53,490元，魏麗霞同時以900萬元買入屋苑3個相連車位，即合共斥資2億元入市。

據土地註冊處資料，該頂層複式單位在10月8日以1.91億元沽出，新買家為魏麗霞（NGAI LAI HA）。魏麗霞為家品零售連鎖店日本城的創辦人，現時擔任日本城母企國際家居零售（1373）主席、行政總裁兼執行董事。魏麗霞是次入市需支付811.75萬元作為稅款，佔樓價4.25%，反映她以首置名義入市。該成交單位屬於頂層複式連天台戶，實用面積3,739方呎，五房連書房間隔，附有978方呎平台，以及1,377方呎天台，並設有私人泳池。天台位置可望銅鑼灣海景及數碼港方向。



營造師學會

香港營造師學會昨在25周年活動中提出兩項倡議，包括規範化專業營造師註冊制度，以及促使香港與內地互認營造師資格。謝偉正（圖右）指，規範化專業營造師註冊制度可令業主或者企業，以更持平的標準去揀選營造師，提升建造效率及安全性。

●香港文匯報記者 黎梓田