

# 世紀21倍增人手搶攻一手

## 吳啟民冀分行再多1/4 斥1000萬元開發App



樓市持續向好，地產代理行業亦持續擴充。剛成立「世紀21Q動力」的世紀21香港，擴充步伐未有停步。公司行政總裁吳啟民接受香港文匯報專訪，透露未來1年公司的擴充大計，將會加開30間分行，令公司特許經營店數目增至150間。至於處理一手買賣業務的人手計劃增加至約600人左右，較現時300多人倍升。為配合網絡化大趨勢，將投入1,000萬元開發新手機應用程式(App)，明年中啟用。

●香港文匯報記者 顏倫樂

世紀21香港除分行及人手的擴充，公司亦打算加大投資於網絡平台上，現正開發一款全新手機應用程式(APP)，整合公司現時不同特許加盟店的網絡平台資源，做一個簡化版本，並增強功能性，令準買家買樓過程更加方便，預計明年中會完成開發。

### 世紀21Q動力主打港島豪宅

世紀21Q動力上周成立，已令世紀21香港現時特許經營店數目增至120間，團隊人數將由現時2,000多人增加至3,000人。吳啟民表示，未來1年公司目標特許經營店數目加開到150間，較現時多30間或25%，主要完善分行網絡，擴展業務至一些未有分行覆蓋的地區，例如美孚等。由於世紀21Q動力主打港島豪宅，亦會在港島區策略性位置再加開3至5間分店。

人手方面，看好未來一手市場持續有新盤推出，而目前亦有至少200個貨尾盤出

售，世紀21香港未來在一手業務上會大幅增聘人手，由現時大概300人的團隊，目標1年內倍升至600人。而公司的獨立經紀人制度此前約有500人(無底薪、高佣金)，與世紀21Q動力的合夥人制度資源整合後已增至1,000人，會繼續在這方面下功夫。

至於世紀21Q動力，吳啟民指今次屬公司撥出資源投資，模式與過去一些加盟的做法有些不同，屬於直營的概念，類似公司旗下世紀21香港杏花邨分行的做法，但會由Q動力他們獨立營運。亦有個別分行會以加盟方式加入世紀21香港，形容公司的加盟模式具彈性。世紀21Q動力成員全部來自Q房前員工原班人馬，吳啟民相信有助增加集團的整體市佔率。

### 全年佣金收入有望升三成

展望樓市走勢，吳啟民表示，前年政治事件及去年疫情下，市場積聚大量換樓購買力。而今年初隨着疫苗出現，經濟回復

一定動力，該批換樓購買力被釋放，導致今年上半年交投急升。雖然年中交投放緩，但預測全年住宅交投仍會按年錄得增長，尤其一手成交宗數至本月已超過去年全年總數，最終預料可按年多一成。他預測，該行今年佣金收入有望按年升三成。

### 明年通關有望刺激樓市

他分析，目前樓市升跌主要看幾大要素，其一是經濟環境，今年疫情緩和後，包括零售及飲食業等都有好轉，香港M3貨幣供應量亦處歷史高位，充裕的資金為樓市買賣營造一個有利環境。其二是供求關係，由於施政報告集中長遠供應，欠缺短期內大量增加土地供應的措施，因此市場普遍預測供應不足持續，導致一些原本仍在觀望的準買家重新入市。其三是近年市民收入的上升，自香港實行最低工資後，市民購買力提高，亦反映在買樓的承接

看好大灣區 設廿多人專責團隊

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)施政報告提到發展北部都會區，加強往後粵港澳大灣區經濟之間的互聯互通。世紀21香港行政總裁吳啟民表示，大灣區一小時生活圈是香港城市發展的自然發展方向，而北部都會區規劃則是令整個進程加快。世紀21現時於內地有近萬間分店，世紀21香港透過這龐大網絡早已進駐大灣區，更已設置規模逾廿人的專門團隊。世紀21早於2019年聯準大灣區發展潛力，積極拓展大灣區業務，於香港、澳門、珠海、中山及橫琴等設立資訊中心，投資額逾1,000萬元。此外，世紀21香港亦與大灣區各大發展商合作開拓市場。吳啟民表示，目前公司有專門團隊負責大灣區業務，人數大約廿多人，而世紀21聯動大灣區於尖沙咀有寫字樓樓面，專做大灣區物業。

### 提供管理裝修等服務

他續指，目前總公司方面在大灣區不同城市都有分行，好像中山珠海便有過百間分行，世紀21香

港與他們之間有兩種對接方式，除直接簽約與發展商合作銷售，亦會與內地分行平台合作銷售其他物業，令公司在內地業務的覆蓋範圍更完善。而因為內地方面有龐大網絡，故能為準買家提供包括管理、收租、維修等不同服務。

目前大灣區專組接到項目後，公司內部就會分散推廣，不少特許加盟商雖然並非主力推銷大灣區物業，但亦已促成多宗成交。他說：「例如九龍的世紀21中華物業都做唔少，做200間至300間(物業成交)，北角世紀21日昇地產又做幾十間(物業成交)」，啱客戶有需要就會介紹。」

吳啟民表示，在他看來大灣區一小時生活圈是一個自然發展方向，就好像以前新界對香港人來說是郊區，動輒要用兩小時才能到達，但今天只需數十分鐘，主要是鐵路的延伸令市民出入更便捷，而內地現時高鐵網絡發達，香港要融入大灣區發展，基建的推動成為關鍵。而最新提出的北部都會區規劃藍圖，其實是令整個進程加快。

●吳啟民指，世紀21香港透過世紀21於內地的龐大網絡，早已進駐大灣區。香港文匯報記者攝



# 海茵莊園加推 周六賣438伙



●九龍建業鄭子宏(右)及陳淑芳一同介紹海茵莊園交通優勢。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍建業旗下一項海茵莊園昨日加推156伙，折實平均呎價22,784元。九龍建業(業務及銷售部)高級銷售經理陳淑芳表示，加推單位定價輕微上升，主要是樓層、景觀及坐向不同而有所調整。該盤已公布價單共468伙，折實平均呎價21,515元，並落實本周六發售438伙。

海茵莊園加推的156伙單位，包括開放式至兩房連儲物室，面積204至428方呎，以最高折扣3%計，折實價388.8萬至920.2萬元，折實平均呎價22,784元。當中，25

伙折實價低於500萬元。陳淑芳表示，海茵莊園自從上周六開放示範單位以來累積逾1.8萬人次參觀，累收逾4,000票，以同區換樓客、分支家庭及租客為主。而項目將在24小時開放的有蓋通道加建一條橫跨環環大道的行人有蓋天橋，連接至日出康城旁位置。換言之，未來住客將可徒步至日出康城的The Lohas商場及康城港鐵站，轉乘港鐵上班及消閒娛樂。

### 維峯·浚匯加推28伙

此外，已屆現樓的北角維峯·浚

匯昨亦加推28伙。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，加推單位包括開放式及一房戶，折實價580.7萬至1,003.4萬元，折實呎價27,443至37,867元。該盤於本周六發售11伙，包括開放式單位及一房戶，折實價580.4萬至1,003.4萬元，折實呎價28,942至37,867元。

### #LYOS最快明天開價

另一邊廂，長實高級營業經理楊桂玲表示，集團旗下洪水橋#LYOS最快明天開價，首批將推出不於69伙，將涵蓋花園戶，售價會參考香港其他都會區，如維港都會區、啟德都會區等地區的樓盤價錢。

她又指，項目的花園複式戶將以招標發售，集團正計劃為此類單位推出高成數按揭及過渡性貸款按揭幫助買家換樓。對於同期有不少中小型住宅新盤推出，她認為，各個項目都有自己特色，且區域不同，不擔心會影響銷情。

# 今年私宅動工突破1萬伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)由於西貢北十四鄉西沙路一個「巨無霸」項目開展工程，本港8月私宅動工量按月急增近49倍，帶動今年動工量突破逾1萬伙。屋宇署發表最新數據，8月共有3個私人住宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準)，涉及5,991伙，較7月的121伙大增，創近21年半的單月最多。

### 十四鄉「巨無霸」開展

8月3個私宅項目動工中，西貢北十四鄉西沙路(B地盤)規模最大，涉及5,400伙。至於啟德4C區1號地盤以及淺水灣南灣坊3號則有582伙及9伙。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，今年首八個月累計私宅動工10,577伙，較去年同期的6,218伙大增70%，屬4年同期新高。該行指，新界區動工數量最多，涉及4個項目共7,290伙，佔比68.9%；九龍區有8個項目動工，涉及3,110伙，

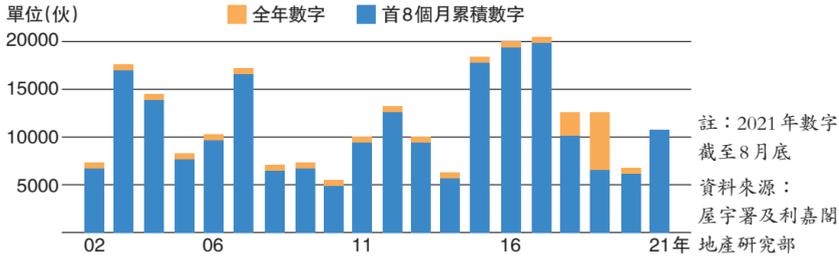
佔比29.4%；港島區則有6個項目，合共177伙動工，佔比1.7%。

陳海潮指出，目前仍有不少大型項目已獲屋宇署批准動工並可隨時施工，包括屯門54區兆康地盤(4,639伙)、啟德4A區2號地盤(2,062伙)、天水圍33區天榮站地盤(1,976伙)、大埔白石角優景里與博研路交界地盤(1,910伙)及啟德第4B區3號地盤(1,216伙)等。若有上述項目順利動工，今年累計動工量有機會再戰1.6至1.8萬伙的高水平。

### 首8月1.05萬伙落成跌19%

另據屋宇署資料月報，8月全港只有2個項目，共508伙私宅落成(以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準)，較7月的1,097伙大跌54%，屬今年伙數第二少。至於今年首8個月合共34個項目、涉及10,566伙私宅落成，較去年同期的13,076伙按年大減19%。

### 屋宇署接獲展開工程通知私宅單位數量



**按揭熱線**  
網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

# 做個精明「雙租族」

不少人為求盡快「上車」，會先購入較易負擔的物業，再以「樓換樓」方式遷入更大、更優質的單位。然而，樓價升幅驚人，縱使近年新按揭措施出台，換樓所需的額外資金亦不少，因此亦有不少打算換樓人士或先考慮成為「雙租族」。「雙租族」即是以「以租養租」方式，將現時持有的物業放租，再租住另一個單位。「雙租族」，比起換樓，在資金調配上更為容易，假設業主本身持有一個一房單位，因家庭成員增加而選擇成為「雙租族」，將現有單位放租14,000元，再租另一個兩房單位，租金18,000元，只需補貼4,000元便能租住一個更大的單位。

除了需要更大的居住空間，亦有人因工作環境改變、校網等等的因素，選擇成為「雙租族」。不管哪一個原因，「雙租族」仍保留現有物業的業權。然而，「雙租族」在出租持有物業時，在資金需求及按揭層面上亦有需要注意的地方。

### 貸款未清 放租需銀行同意

在按揭層面方面，若業主持有的物業的按揭成數高於五成，理論上單位是不能用作出租用途。另外，業主在申請高成數按揭時，按揭保險公司的契約已列明物業必須為自住用途；加上銀行出租物業的最高按揭成數為五成，因此若被銀行發現違規出租，銀行可要求業主將按

揭成數降至五成，甚至清還全部按揭貸款。業主在出租單位前亦應先通知銀行，向銀行索取出租同意書，得到銀行同意方可出租。

資金預算方面，業主要注意自身物業的業權。然而，「雙租族」物業如有按揭在身，其租金回報或低於供款額，再加上另租單位的租金，開支或比以往有所增加，加上若自身單位未有租客承租，即等同「供」住兩個單位。此外，「雙租族」同時亦需要花時間處理放租物業與租住物業的租約及租務等問題。

考慮成為「雙租族」前，除了要確保現有物業的按揭成數低於五成外，要先計算好租金收入和另外租樓的支出，亦要仔細計算自身的供款能力，好讓自己越住越舒適。

# 市建觀塘項目批則 涉216萬呎

香港文匯報訊(記者 黎梓田、顏倫樂)屋宇署昨日公布，8月共批出15份建築圖則，包括6項商住發展、5項商業發展及4項社區服務發展。最矚目為市建局觀塘重建項目第4、5期，雖未推出市場招標，但已獲批出圖則，將建4座11至59層高物業，並設5層地庫，包括商業、酒店及「政府、機構或社區」物業，涉及超過216萬方呎樓面。

### 屋宇署8月批15份圖則

除此之外，新地等發展的西九龍高鐵路站上蓋商業地王，獲批興建3幢分別13、17及23層高的商業寫字樓，並設三層平台層及兩層地庫，總發展樓面涉逾316萬方呎，是次圖則屬重大修改。

屋宇署同時發出15份入伙紙，港九新界分別涉及1份、4份及10份。其中，住宅建築樓面面積約40.8萬方呎，共510伙單位；非住宅建築樓面面積

則約79,557方呎。

獲准動工的項目則有24個，涉及住宅建築樓面約442.6萬方呎，單位7,469伙，非住宅建築樓面約526.6萬方呎。另外，該署亦接獲12個建築項目的上蓋工程動工通知，包括規模達5,400伙的西貢北十四鄉西沙路(B地盤)私宅項目(另見稿)。

### 市建土瓜灣項目招標

另一方面，市建局土瓜灣鴻福街/銀漢街項目宣布招標，11月25日截標。項目可建樓面443,789方呎，包括約73,658方呎的商業/零售樓面，其餘37萬方呎則屬住用樓面，大約提供約750伙，市場估值約53億元，即每呎樓面地價約1.2萬元。

市傳招標條款規定每伙單位面積不可少於300方呎(不計露台及工作平台)，半數須介乎300至480方呎，市建局會保留2伙約500呎單位自用。