

去年受疫情和加息陰霾雙重夾擊的香港樓市，近日藉着通關消息出現回暖。回想去年慘況，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明依然心有餘悸，去年一手成交「埋尾」不夠一萬宗，是實施一手條例以來最差的一年，二手成交全年亦僅約3.6萬至3.7萬宗成交，亦是1996年有紀錄以來新低，代理行業受到嚴峻挑戰。美聯在其間作出多方面嘗試，如多人共享舖位以及大力推廣網上放盤等，「我們盡量做到『棄舖保人』，增加同事的生存空間。」

◆香港文匯報記者 黎梓田

布少明接受香港文匯報訪問時，形容去年的樓市是「令人極度心寒」，拍得住1997年金融風暴以及2008-09年金融海嘯。他說，2008-09年金融海嘯過去後半年有美國「印銀紙」，所以經濟好轉較快；1997年金融風暴，之後樓市衰了六年。雖然對於未來的樓市不會看得這麼悲觀，但去年的樓市調整，對於地產代理來說也實在是不簡單，在僧多粥少下，要作出大幅度的轉變才能應對這樣大的逆境及挑戰。

「公司為應對去年的挑戰，提出優化成本、優化人手、優化舖位，其中舖位對於我們來說是最大挑戰。」布少明指，龍頭地產代理要在戰略要點搶佔舖位，必須給出比同行高的租金去搶，特別是商場舖、發展商旗下的舖，由於供應有限，在「爭樑仔」情況下就會把租金搶得「非常癲」，隨時是市價的5至7倍。

兩三人共用辦公位慳成本

他提到，公司現正實行「分行共享」，一個舖位假如有十個辦公位，傳統上應是一人一一個位。不過代理多數需要外出工作，現在可能最多只有兩三個是固定辦公位，其餘每一個辦公位都由兩至三個人共用，變相每人分攤的租金成本減少，這種經營方式會「更容易生存」。

另外，公司也會考慮在某些地點租一個較大的寫字樓，讓同事主要在寫字樓辦公，再輪流在就近的分行舖位工作，兼顧同事前線的工作需要以及減輕成本負擔。

上季至今季約減少租用60舖

布少明指，「優化舖位」由去年8月開始，直到10月有接近40間舖是不再續租，而2023年第一季停止續租的舖位有機會再涉及多20間左右。人手方面，公司通過自然流失優化，去年8至10月有約400人自然流失，估計去年8月至年底有約700人流失。

他強調，「其實同事都好有生產力」，公司希望今年的人手流失會放慢，而改為把重點放在優化舖位，而舖位貴之餘又沒有多大生產力，寧願「棄舖保人」，減少舖位保留多點同事，直至收支平衡為止。他直言，大家同事之間也有多少感情，畢竟大家相處了一段時間，會有一點不捨得，他直言自己也希望今年把人手盡量保持在目前的水平。

以往代理給人的印象是「坐嚟度等客」，但根據美聯的統計，有六成的客源都是來自網上，只有兩成來自舖位，其餘兩成來自客人介紹等，因此網上平台資源的投入相對上顯得重要。公司從2020年2月疫情爆發初期開始，便迅速推展網上睇樓，由代理變身成KOL拍片「現身說法」，拍片量與2021年年底相比多了6倍，目前部分睇樓片點擊量高達2萬至3萬，甚至10萬也有。

代理生態變 科技戰定輸贏

布少明說，今次疫情除了為代理業帶來危機，亦同時帶來了反思。「去年（同行）都在為生存而戰，但不會再『盲搶市佔』，過去的『舖海戰』、『人海戰』已一去不復返，取而代之的將會是『科技戰』（網上放盤）。」他表示，提升代理做KOL、VR的質素反而是重點，而公司亦定期舉辦KOL培訓班予同事學習。

◆美聯布少明稱，舖位貴之餘又沒有多大生產力，寧願「棄舖保人」，減少舖位保留多點同事。
香港文匯報記者 攝



有人才有生產力

布少明：

棄舖保人捱過嚴冬

通關後即出擊



經歷多次經濟低潮 做人需有「3 Fit」

從業多年，其間經歷了本港經濟的起起落落，布少明說，做代理不會「永遠好景」，「特別是經歷過97金融風暴、08年金融海嘯會有更深的體驗。」他指，老闆教曉了他「3 Fit」：第一是Physically Fit，身體要健康才有精力工作；第二是Mentally Fit，心態思想要正面；第三是Financially Fit，要有積蓄和合理的投資，不要做「大花筒」，即使生意減少也能守得過去。這亦是他勉勵同事在逆境生存的心得。



憧憬北水南湧 樓市進入「潮漲期」

時隔近3年，香港昨起與內地恢復正常通關，布少明指出，料會刺激「北水南湧」，資金將加快流向樓股兩大板塊，令樓市交投正式進入「潮漲期」。「樓市爆發『大陽春』條件已齊備，相信會有愈來愈多投資客及用家趕入市，趁樓價未大幅回升前『搶筍盤』，令本月一手及二手交投齊升。」

過去一周成交大升三成

事實上，近期二手交投已經出現明顯的轉勢信號。據該行資料，全港35個大型屋苑過去一周(22年12月26日至23年1月1日)合共錄109宗成交，比起前一周(12月19日至12月25日)的83宗上升約31.3%，連升2星期，並創逾8個月(37周)新高。同時，近日港匯明顯轉強，恒生指數「愈升愈有」，反映部分「聰明錢」已經率先湧港，樓隨股而動，資金湧入對樓市是超級利好。布少明相信不少內地買家會來港置業外，更多的是本地買家或新來港人士，趁樓價未及回升，趕「低價入市」的尾班車，趁最後機會搶購筍盤，料二手可率先受惠。

他稱，由於復常通關的速度較預期快，加上香港及內地的購買力積聚多時，停頓逾三年的「內外循環」同時啟動，料會出現「井噴」的情況，帶動樓

價升幅。基於現時部分業主的議幅已經大幅收窄，因此再度調整樓價預測，由原來的全年升10%，改為全年升10%至15%，最終升幅將視乎通關帶來的經濟效應，以及進一步擴大北上配額的時間表而定。

「去年第四季的港樓『價量齊跌』，跌幅既急且大，這是信心問題而引致的『超賣』情況。但是港樓『求過於供』的基本因素未變，所以跌得愈急，反彈愈勁。」布少明認為，隨着首階段通關的細節落實，可促進香港與內地交流，為本港帶來久違的「北水」，將刺激資產價格重拾升軌。

美聯400名「通關專員」迎內地客

為迎北水，他指出，美聯物業已決定「轉守為攻」，「天地人網」齊布陣搶攻，除了香港及內地的美聯網站整裝待發之外，更已特選近400人的「通關專員」團隊，由熟悉普通話甚至各地方言文化的港樓專家，加上兩地網站及各區通關專門店，為有意置業的內地人士提供服務。

「樓市目前已屬水到渠成，《大陽春》條件齊備，在北水南湧、水源充足之下，相信從本月起住宅物業的交投將重新進入『潮漲期』」，他相信。

星展：或上調港今年經濟預測

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港與內地復常通關，市場相信將有助刺激本港經濟復甦。星展香港經濟研究部經濟師謝家曦預期，今年香港經濟增長勢頭更加強勁，在逐步恢復通關下，入境旅客及零售額將有所回升。他預期可能要進一步上調2023年3.8%的GDP增長預測。這一數據將恢復到2019年即疫情前的水平。

復常通關將現報復性消費

謝家曦預期，今年香港的增長勢頭更加強勁，在逐步恢復通關下，入境旅客及零售額將回升。尤其旅客消費佔香港零售業的30%至40%，而80%的入境旅客來自內地。展望未來，香港與內地恢復通關帶來的報復性消費將有效推動零售業，特別是上半年的零售銷售。近期，日本及其他一些中國遊客的主要目的地對中國實施部分邊境關閉，預料導致內地旅客回流香港。

該行認為，本港2023年的零售銷售預測將有10%的上調空間。對外經貿方面，由於佔香港出口60%的中國市場現已全面開放，出口數字將顯著改善。然而，進入下半年，全球經濟可能受激進加息影響而



◆星展預期，在逐步恢復通關下，入境旅客及零售額將回升。
資料圖片

步入衰退，令本港經濟復甦放緩。與此同時，市場對實體經濟的投資將逐步改善。就勞動力市場而言，該行認為失業率將從11月22日的3.7%進一步下降到2.8%。

他指，11月零售額回落可能因外遊條件放寬，大量市民出遊而令本地消費市道受影響。相信農曆新年假期後，1月零售數據將出現大幅反彈。他表示，該行對香港GDP預測目前正在調整。在第四季度GDP數據公布後，或進一步上調對2023年3.8%的GDP增長預測。即使增長只有3.8%，GDP亦將恢復到2019年的水平。

券商：通關有助刺激新股市場

香港文匯報訊（記者 殷考玲、曾業俊）香港與內地昨日實施首階段通關，信誠證券聯席董事張智威接受香港文匯報訪問時表示，隨着通關措施進一步落實，利好港股氣氛，相信恒指成交額亦會隨之而增加，對券商收入有利。

至於內地客戶來港開戶，張智威認為互聯互通自2016年以來已實行一段長時間，內地投資者如要開戶早已辦妥，所以通關對刺激開戶作用不大，但他認為可提升港股交投氣氛，成交額有望達到每日約1,500億元。再者，通關有利內地企業來港籌備上市，對新股市場起到正面作用，一旦新股市場活躍，對券商的开展活動亦

有利。

另一方面，富昌證券聯席董事譚朗蔚接受香港文匯報訪問時表示，通關對開戶、資金有一定幫助，尤其是新股市場，因為過往新股孖展有一定份額是預留給內地客戶，通關後相信對港股交投及資金流動有刺激作用，新股市場有望進一步活躍，對券商新股的孖展額度有正面作用。