

撤辣後成交大增 地產代理豬籠入水 中原上月賣樓佣金6.8億創新高

特區政府於2月28日全面「撤辣」後，一二手樓交投隨即增加，更令近年生意載浮載沉的地產代理行業大翻身，佣金收入再現大豐收，不少地產代理的心情亦由個半月前因成交低迷而愁眉深鎖變為如今笑容滿面，其中中原地产香港住宅部3月佣金逾6.8億元，創歷史新高。事實上，一手樓於3月成交量約4,170伙，創2013年一手新例實施後新高，亦為1998年11月以來歷史次高的一手成交量。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，政府2月底全面「撤辣」推動本地剛需及釋放換樓鏈，亦增加內地客入市意慾，3月一手成交量約4,170伙，是2013年實施一手新例以來歷史次高的一手成交量。同時二手成交量亦見上升，中原住宅部3月份促成逾1,400宗二手買賣，按月升近2倍，是逾兩年半來新高，也是去年3月以來首次重上1,000宗水平，反映市況回復正常化。他更稱，中原地产香港住宅部3月佣金收入逾6.8億元，創歷史新高，比2月的1.8億元大升2.8倍。

本月豪宅推售多 佣金料更豐

展望4月的樓市，陳永傑認為，樓市暢旺氣氛會持續，由於4月新盤推售以豪宅盤為主，包括Blue Coast、ONE STANLEY等，其中Blue Coast於本週六推售422伙，市值（未計任何折扣）達88億元，有機會成為一手新例實施後單日套現最多的新盤，加上其他推售中豪宅新盤如啟德跑道區天璽、海、天瀧、環環等，估計4月一手成交量會比3月少，惟至少仍會有約3,000宗成交，反而整體成交金額會比3月多。



◆陳永傑

雖然2月28日才全面「撤辣」，但據主要反映2月份市況的3月土地註冊處資料顯示，3月份整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量錄5,013宗，按月上升約57.2%，為自去年5月後首度重上5,000宗水平，並創10個月新高，其中住宅物業的註冊量按月上升67.2%至3,971宗，為自去年5月以來單月最多。而整體樓宇買賣合約總值374億元，按月升65.5%，當中住宅樓宇買賣合約總值301億元，按月上升57.4%。

4月註冊量有望突破9000宗

「撤辣」後樓市氣氛好轉，交投顯著上升，不過由於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此2月底財政預算案公布「撤辣」後的樓市表現尚未於3月份註冊量全面反映，業內料4月份宗數進一步向上，並有力突破9,000宗水平，屆時將創自2021年7月後的33個月新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着3月份整體物業註冊宗數顯著向上，帶動今年第一季宗數連跌三季後回升，錄12,603宗，較去年第四季10,234宗上升約23.1%。第二季註冊量勢將進一步全面反映「撤辣」後的市況，相信宗數將顯著攀升。

首季一二手註冊量升28%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）回顧今年第一季各類物業註冊量中，住宅方面，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，第一季一手私樓及二手住宅註冊量合共錄10,464宗，較去年第四季8,136宗上升約28.6%。

非住宅方面，第一季工商舖、純車位及其他物業一併合計共錄1,955宗，按季上升約3.7%；反觀，一手公營房屋表現遜色，首季註冊量錄184宗，比起去年第四季跌約13.2%。

隨着樓市全面「撤辣」後，市場氣氛回暖，又再吸引入行成為地產代理。據地產代理監管局最新資料，截至2024年3月31日止，全港持牌代理人數有39,116人，較2月份的39,051人，按月增加65人，升幅約0.16%，為連跌11個月後首次錄得升幅。

◆特區政府全面「撤辣」後，地產代理行業大翻身，其中中原地产香港住宅部3月佣金逾6.8億元，創歷史新高。資料圖片

2024年首季整體物業註冊量升23%

	2024年第一季註冊量(宗)	2023年第四季註冊量(宗)	變化
一手私樓及二手住宅	10,464	8,136	↑28.6%
一手公營房屋	184	212	↓13.2%
工商舖、純車位及其他等	1,955	1,886	↑3.7%
整體物業	12,603	10,234	↑23.1%

註：整體物業包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等；
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況
資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心



Blue Coast收1.8萬票 超額42倍

◆郭子威（右二）昨預告Blue Coast下一批加推單位方向及樓層提價5%至10%。左二為楊桂玲。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實夥港鐵合作的黃竹坑站港島南岸Blue Coast將於明天下午3時截票，市場消息指，截至昨晚6時累積收18,000票，以周六發售首輪422伙計，超額登記約42倍。長實營業部首席經理郭子威昨預告，首輪發售後，下一批加推單位將因應單位方向及樓層提價5%至10%，又指提價後仍要蝕本賣樓，但因整體一二手成交量已開始回升，樓市已開始撈底轉勢，加上內地經濟向好，港股成交額亦見回升，預期下半年會減息，對後市樂觀。

長實：次輪加推提價逾5%

郭子威又指，是次入票者中以用家為主，投資者約佔20%至30%，而內地客入票者中，包括享高收入但首期不多的專才，佔入票的非香港居民約30%至40%，集團亦已提供每兩個月付0.5%樓價付款方法吸引他們入市。該盤夥拍

中原地产及中原按揭提供「BLUE COAST全城置抵按揭優惠」，全期按息H+1.3厘，上限P-2厘，實際按息4.125厘，按揭成數最高九成，年期最長30年，可享現金回贈2%及高存息戶口。郭子威認為，反映銀行界都看好樓市前景，積極爭取按揭生意。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指出，由於Blue Coast價錢具競爭力，除了吸引港島區客源外，亦吸引不少來自九龍區、新界區，以至內地客，並指樓市「撤辣」，為市場釋放不少換樓購買力，而非過往偏重上車客，令三房及四房的大單位亦重新受買家垂青。

天璽·海呎價7.3萬東九新高

另一邊廂，新地旗下的啟德跑道區天璽·海昨再透過招標售出2伙，套現近3億元。其中第5座27至28樓頂層SKYPLEX，實用面積3,156方呎，連861方呎平台及1,070方呎天



◆天璽·海頂層SKYPLEX，以逾2.3億元售出，呎價達7.3萬元創東九龍住宅新高。

台，以2.30388億元售出，呎價達7.3萬元，成交價及呎價均創啟德新盤新高，呎價更為東九龍住宅新高，將對上由同一項目3座27樓SKY MANOR特色戶於上月19日以每方呎67,946元創下的紀錄，短短15天大幅推升7.4%。另一宗成交為第5座21樓B室，實用面積1,366方呎，四房兩套間隔，成交金額6,671.8萬元，呎價48,842元。

天瀧4日沽8伙 套現逾3.4億

同區其他新盤亦錄成交，恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，啟德天瀧昨以招標形式售出4伙，過去4天連售8伙大宅，套現逾3.4億元。昨天售出單位包括3伙四房及1伙三房，實用面積1,002至1,298方呎，成交價由3,228萬至4,771萬元，成交呎價32,216至37,037元。項目開售至今已售46伙，套現逾20億元。

深圳中原德佑涉業務違規

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）內地深圳和北京等地地產中介最近曝出服務質量問題，其中深圳德佑品牌加盟店和深圳中原一些業務員因違規暫停星級處理；北京最近則將叮咚找房等127家房屋中介列為慎選名單。

深圳市房地產中介協會（深房中協）昨日公告稱，今年第一季，深房中協根據消費者投訴和業內舉報，共查實22宗經紀服務存在瑕疵或侵犯消費者合法權益的行為，主要體現在未履行交易相關告知義務、通過不正當手段競爭、消極服務等。秘書處依據自律專業委員會決議及授權，已對上述違規人員暫停星級處理。

單邊代理衍生惡性競爭

經查，上述違規行為主要集中在德佑品牌加盟店及中原地产代理（深圳）有限公司，其中涉及

德佑品牌加盟店10宗，中原地产6宗。鑑於今年以來，德佑品牌和中原地产投訴高發，且未見優化改進成效，因此給予行業公開通報批評。深房中協將通過組織約談、再教育等方式，對上述機構及品牌方監督整改，監督整改期為通報發布之日起一個月。

對於深房中協的通報批評，中原地产（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫回應香港文匯報表示，現在的投訴主要是深圳推廣單邊代理下所衍生問題，行家投訴中原自行成交，不跟行家委賣人握手合作，與客戶及業主利益沒有任何關係，可以說行業內的惡性競爭。

他稱，香港二手房交易一直沿用雙邊代理模式，運作模式並沒有什麼問題。深圳之前也是學習香港，採用雙邊代理，去年開始改為學習歐美，採用單邊代理，業主與客方由不同的代理公

司代表。行家之間，原來是各有各做，現在被迫合作，出現問題也是很自然的事情。中原文化是做好自己，遇到糾紛，盡量與行家協商，不會採用向協會投訴的手段。

北京列127家中介警示名單

無獨有偶，最近，北京房地產中介行業協會公布了一批住房租賃中介機構風險警示名單，區域包括西城、海淀等11個區127家機構。該協會提醒市民提高警惕，謹慎選擇風險警示名單中企業提供房屋租賃、買賣服務。其中，豐台區有37個存在風險的房屋中介機構，數量最多，包括北京米花住房租賃有限公司、北京中五房地產經紀有限公司、北京盛元房地產經紀有限公司等。其中，北京錦誠嘉業房地產經紀有限公司、北京元璽房地產諮詢有限公司的營業執照已註銷。警示



◆鄭叔倫表示，現在的投訴主要是深圳推廣單邊代理下所衍生問題。資料圖片

名單數量排在第二位的是朝陽區，共有24個房屋中介機構在列，包括北京紫燕子物業管理有限公司、北京聖弘房地產經紀有限公司。此外，通州區有20個中介機構被列入名單，包括北京博遠偉業物業管理有限公司、北京信譽置地房地產經紀有限公司。