

隨着政府2月28日對樓市全面「撤辣」後，過去兩個多月樓市氣氛明顯回暖，成交宗數及金額均倍增。其中，4月一手樓登記金額首度突破400億元大關，創出歷史新高。本港主要地產代理行接受香港文匯報記者訪問時均表示，因應「撤辣」後樓市交投回升，已重新適度增聘人手以搶攻市佔率，尤其是新盤重新起動會令交投持續回復平穩。惟相對而言，增加分行步伐則仍較為保守，部分代理行只會於新盤供應多地區增加分行，部分甚至繼續縮減分行。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴



◆ 中原陳永傑表示，「撤辣」後樓市交投回升，已重新適度增聘人手以搶攻市佔率，尤其是新盤重新起動會令交投持續回復平穩。惟相對而言，增加分行步伐則仍較為保守，部分代理行只會於新盤供應多地區增加分行，部分甚至繼續縮減分行。



◆ 美聯布少明指出，希望今季後已增聘約200人，並會「持盈保泰」縮減分行。資料圖片

統計顯示，今年4月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄9,880宗，總值839.35億元，較3月的5,013宗及373.71億元，分別急升97.1%及1.25倍，宗數是自2021年7月9,957宗後的33個月(近3年)新高，金額則是2022年8月916億元後的20個月(逾1年半)新高。由此可見，2月底政府全面「撤辣」後，樓市氣氛迅速升溫。

### 中原：經營模式不靠分行多

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，「撤辣」後樓市交投回暖，相信發展商會持續推售新盤，估計未來每月一手市場成交量可以保持約2,000伙水平，屬正常偏好水平。因此，該行住宅部於「撤辣」後已透過自然增聘人手約200人，並會部署繼續增加人手，但強調如今的市場經營方式已不如以往依賴分行，因此住宅部不會再增加分行，反而會「持盈保泰」繼續縮減分行。

### 美聯計劃今季增聘500人手

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，「撤辣」後該行住宅部已重新增聘人手，希望今季增加400至500人。不過，他亦表示，增開分行步伐會趨向保守，主要會集中在新盤供應及入伙多、「租金又筍」的地區增開分行，近期已在青衣、東涌、馬鞍山及將軍澳租舖，並強調分行數量增幅不會大。

### 港置新盤供應多地區開舖

至於香港置業行政總裁馬泰陽表示，會觀察3、4以至5月的樓市成交數據來判斷未來走勢，畢竟3月是剛剛「撤辣」，會有特殊市場反應。因應最新市況，該行亦重新增聘人手以搶攻市佔率，計劃在目前擁有約1,000名員工的基礎上，增加兩成人手，即約200人。分行則會增加約5%至10%，由現時約70間增至約73至77間，主要在新盤供應多的地區開設新分行。

他又認為，由於一手供應多，「撤辣」後發展商都會急於推售新盤套現，未來一段時間都會以「吸引價」搶走二手客，令一手成交量可以保持每月2,000多水平。然而，二手市場成交量會因一手盤搶攻，尤其是新盤供應多的地區，如新界西、啟德、黃竹坑等，令其成交量未必能回升，當區樓價亦會持續受壓，直至出現減息的消息。他估計，今年樓價會有5%升幅，尤其看好一手盤供應少地區，如新界東、港島傳統豪宅區的樓價走勢。

### 利嘉閣搬分行拒捱貴租

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，該行已開始增加人手以配合市況需要，初步希望今年內可增加200至300人，分行則會以換舖為主，即租金貴的分行租約到期後不再續約，改為租用同區較平租金的舖來搬分行，同時亦會於新盤供應多的地區開設新分行。

## 中原今年營業目標 上調36%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自預算案公布「撤辣」，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愁眉深鎖變為笑容滿面，有代理行更上調今年營業額目標逾三成。

### 「撤辣」交易飆 佣金創新高

中原地產香港住宅部3月佣金達7億元，創歷史新高，4月佣金收入亦達4.5億元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，因應「撤辣」及下半年有機會減息，最新已將今年營業額目標由原本的44億元調升36%至60億元。

陳永傑表示，政府全面「撤辣」推動本地用家需求及釋放換樓鏈，同時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，亦為1998年11月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，中原地產香港住宅部3月佣金收入達7億元，創歷史新高，比2月的1.8億元大升2.8倍。隨後4月整體一手盤成交回落至約2,000伙水平，按月下跌約52%，該行住宅部4月佣金收入亦按月跌約36%，但金額仍達4.5億元，且跌幅少於整體成交量跌勢，主要反映4月一手成交以豪宅及中大型住宅為主，成交額亦較大的因素。

## 「撤辣」樓市量額齊升 一手成主戰場

# 地產代理慎擴張 先加人再謀加舖

過去兩個多月樓市氣氛雖然明顯回暖，代理行生意亦有好轉，但對擴充仍持謹慎態度，尤其是分行數量方面。

## 開單有起色 代理人數連升兩月

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產代理行業無論人手及分行年初仍因樓市低迷而呈現收縮狀況，隨着「撤辣」成真，樓市回暖而生意增加，業界亦作出適度擴張。據地產代理監管局最新資料，截至4月30日，全港持牌代理人數有39,173人，較3月的39,116人增加57人或0.14%，連升2個月，相比2月底增加122人或0.31%。

### 全港持牌代理人數39173人

其中，持有地產代理(個人)牌照(俗稱大牌或「E牌」)的人數，截至4月底錄18,129人，按月少13人；反映前線代理的「S牌」營業員牌照，截至4月底錄20,974人，按月增加40人。

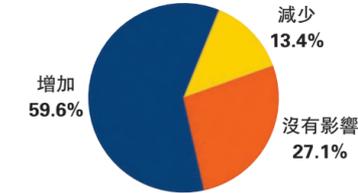
反映分行數目的營業詳情說明書，4月最新錄6,831份，按月亦多36份，同樣連升2個月，相比2月增加79份。

事實上，「撤辣」前樓市成交低迷，據地產代理監管局資料，全港持牌代理人數曾連跌10個月，由去年4月底的40,976人跌至今年2月底的39,051人，10個月減少1,925人，跌幅達4.7%。

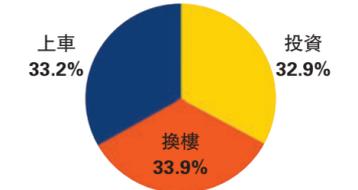
### 1月一口氣減少243間分行

同期反映分行數目的營業詳情說明書數據反覆，整體呈減少趨勢，由去年4月底的7,067份跌至今年2月底的6,788份，10個月減少279份，減幅達3.9%。其中，今年1月底較去年12月底大幅減少243份，即1個月大減243間分行，為史上罕見。據了解，不少分行是代理行租約期滿不再續約，藉以收縮經營規模，說明當時行業經營困難。

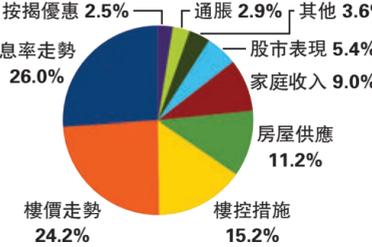
## 「撤辣」後市民入市意慾



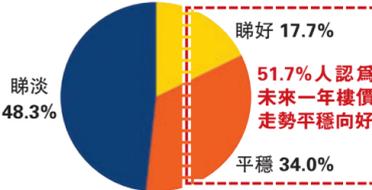
## 購買物業用途比例



## 最影響入市決定因素

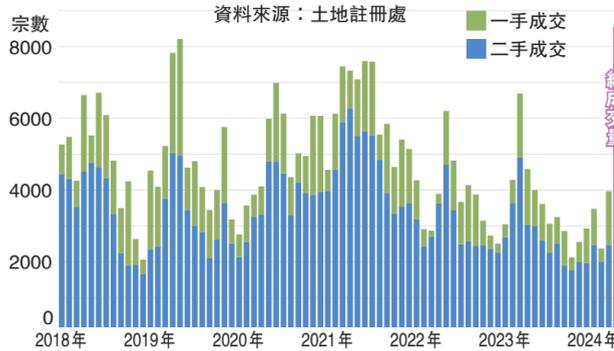


## 未來一年樓價走勢

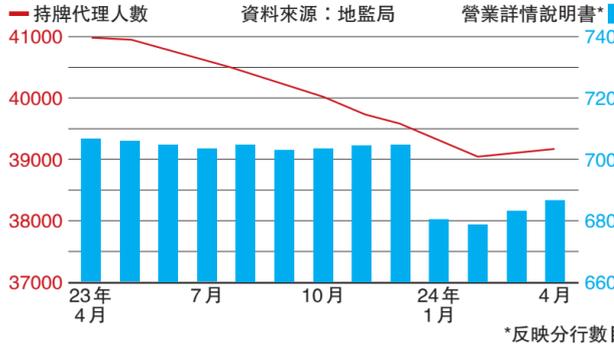


註：由於四捨五入關係，百分比相加未必等於100%。  
調查機構：香港置業

## 樓市交投自「撤辣」後急升



## 樓市轉佳代理重新擴張



## 「走辣」新時代 近六成人置業意慾增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市進入「走辣」新時代，市場情緒轉趨樂觀。最新置業調查顯示，51.7%受訪者認為未來一年樓市走勢平穩向好；有59.6%受訪者置業意慾增加，受訪者購買物業投資比例重上三成，是七季以來新高。至於最影響市民入市決定的因素，依次是「息率走勢」(約26%)、「樓價走勢」(約24.2%)及「樓控措施」(約15.2%)。

### 一半人料未來一年平穩向好

香港置業於4月底進行客戶置業意向調查，成功收回277份有效問卷。根據調查數據顯示，近六成(約59.6%)受訪者在樓市「全撤辣」後置業意慾增加，約27.1%受訪者認為沒有影響，而置業意慾減少的受訪者則有約13.4%，反映「全面撤辣」普遍增加買家入市意慾。

港置行政總裁馬泰陽指，「撤辣」後樓市全面升溫，一二手均見內地客蹤影，對本港物業需求持續增加。同時，受訪者對今年樓市走勢亦由悲觀轉為樂觀。調查顯示，有逾半受訪者(約51.7%)認為未來一年的樓市走勢平穩向好，佔比是一年新高。

### 息率走勢繼續最影響入市

美國公布的3月消費者物價指數(CPI)按年升3.5%，高過市場預期，多間大行因而下調聯儲局減息預期，料減息步伐延後。受此影響，高息環境持續，資金成本高企，阻礙買家入市。據港置調查顯示，有約26%受訪者認為「息率走勢」最影響入市決定，連續三季成為最影響入市決定因素；其次為「樓價走勢」，佔約24.2%；第三為「樓控措

施」，有約15.2%受訪者認為是最影響入市決定因素。

面對現時高息環境，有約26.4%受訪者認為「提供首置低息貸款」有助港人首置上車；其次有約26%受訪者認為「放寬按揭成數」；有約15.9%的受訪者則希望政府可以降低住宅物業印花稅。

### 投資者比例重上三成水平

調查數據還反映，受訪者購買物業用途的比例當中，上車及換樓的比例為約33.2%及約33.9%，分別按季下跌約1.6個百分點及約6.8個百分點，而投資比例則按季上升約8.4個百分點至約32.9%，重返三成以上水平，比例創七季新高，反映「撤辣」後樓市轉旺，投資者增加，而大手「西餅客」亦重現蹤影。

### 一手交投「撤辣」後升逾8.3倍

據港置資料，「撤辣」後68日(即2024年2月28日至5月5日)一手成交宗數為6,425宗，較「撤辣」前68日(即2023年12月22日至2024年2月27日)的687宗升逾8.3倍。若以間隔劃分，開放式單位於「撤辣」後68日有591宗成交，較「撤辣」前68日的46宗升近12倍，升幅最為顯著，相信是因為這類單位銀碼較低，方便日後易手外，其租金回報亦較高，因此吸引投資客入市。

此外，「撤辣」後亦有不少換樓客入市，升幅亦接近雙位數。從數據可見，「撤辣」後68日三房或以上單位錄得1,620宗一手成交，較「撤辣」前68日的149宗升近10倍，升幅緊隨其後。數據反映政府宣布「撤辣」後，用家及投資者均看好後市而積極入市。