

# 樓市成交大幅萎縮 地產代理裁員潮起



樓市不振成交大幅萎縮下，地產代理「僧多粥少」勢掀大型裁員潮！ 資料圖片

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：樓市不振成交大幅萎縮下，地產代理「僧多粥少」勢掀大型裁員潮！面對樓市寒冬，主要地產代理除「無聲無息」地裁走員工外，更關閉蝕本或貴租的分行。分析稱，若分行業主不減租，或樓市情況再變差，地產代理的失業情況，或會進一步惡化。

市傳有指中原地產創辦人施永青私下向員工透露，冀削減中原一半分行；至於中原旗下嘉閣，總員工數由年初2660人，減至目前約2260人。施永青同時表明會關閉部分租金較高但業績較差的分行，預計分行數目將減少約10%至15%。

## 美聯員工淨流失400人

中原競爭對手美聯物業，其住宅部行政總裁布少明昨日接受本報訪問時稱，公司沒有特定的裁員數目，但於今年8月至10月期間，已有500名員工離開，雖然期間有100人加入，但仍錄得淨流失400人。他預期，今年11月及12月，該行員工將持續錄得淨流失，料錄得約400人。

至於美聯分行數目，布少明稱，由8月至今，已有20多家分行在租約期滿後決定不續租，主要因為與業主商討續租時，租金幅度不符合預期；期間關閉的分行分布港九新界，分別位處灣仔、跑馬地、將軍澳、西九龍、沙田、屯門及荃灣。布少明指，未來不排除再關閉分行，期望未來分行的續租租金，可降低30%

至40%，甚至一半。樓市成交不振早已成爲不爭事實。據地產代理商總會指，香港樓市的成交量由高峰期每月平均7000至8000宗，萎縮近一半至早前僅逾4000宗。面對近月樓市持續下跌且成交大幅萎縮，施永青早已於報章撰文稱，地產代理行業目前只需要2.3萬人，又指隨樓市回落，很多公司都已進入虧損狀態，且近期進一步惡化，從而迫使他們非進行大規模收縮不可。

## 加息疊加未能通關令樓市下滑

有分析認爲，美國加息加上香港遲遲未能與內地恢復通關，是香港樓市下滑的主因。事實上，早年在樓市尚好時，有不少人紛紛加入地產行業，包括前港足明星陳偉豪及文彼得；加上國泰航空(293)於疫情初期大規模裁員後，當時有部份被裁員工爲求生計，轉爲從事地產代理，導致地產代理人數一度上升。分析稱，近日樓市轉弱，近年才加入地產代理行業的人，恐將被淘汰。

事實上，不少地產代理爲了招攬生意，除增多網上宣傳外，更自設YouTube頻道增加曝光。布少明表示，地產代理若要生存，除了須增加網上曝光率，更要積極聯絡客戶，以及「大小通吃」，包括從事租盤、車位和工商舖租賃，甚至海外物業和金融產品。

## 今年10月份按揭保險表現

類別	宗數(宗)		金額(億元)	
	10月份	較9月份	10月份	較9月份
新取用按揭	1194	-22.6%	66.69	-22.4%
新批按揭	2800	-6.3%	161.32	-5.1%

資料來源：金管局及中原按揭研究部

## 今年首10個月按揭貸款表現

類別	宗數(宗)		金額(億元)	
	今年首10個月	較去年同期	今年首10個月	較去年同期
新取用按揭	15638	-21.6%	903.7	-18%
新批按揭	37050	-26.5%	2182.35	-22.7%

資料來源：金管局及中原按揭研究部

## 新批按揭連跌5個月



王美鳳預計，全年按揭貸款宗數按年減少約25%。

【香港商報訊】加息陰霾籠罩下，第三季樓市交投回軟，影響10月份按揭保險數字繼續向下。根據香港按揭保險的資料顯示，10月份新取用按揭貸款額按月減少22.4%至67億元，連續三個月回落，涉及1194宗，按月減少22.6%，金額和宗數均創過去6個月新低。期內新批按揭金額按月回落5.1%至161億元，宗數亦按月減少6.3%至2800宗，宗數及金額均連跌5個月，創過去8個月新低。

今年首10個月新取用按揭貸款宗數及金額錄得15638宗及904億元，按年分別下跌21.6%及18%。而今年首10個月新批按揭貸款宗數及金額錄得37050宗及2182億元，按年分別下跌26.5%及22.7%。

## 疫情及加息令交投量萎縮

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年樓市受第五波疫情衝擊，下半年接着受加息影響，物業交投量大大幅萎縮，今年自7月起至今二手住宅登記量按月持續徘徊約2200宗低水平，較樓市暢旺時期減少達一半或以上，拖累按揭宗數及貸款額下跌。她預計，全年按揭貸款宗數按年減少約25%。

經按揭轉介首席副總裁曹德明亦預料，今季樓按市場將繼續下調，全年按揭數字按年回落逾兩成。另外，第三季負資產個案按季急增近9倍，曹德明提醒，樓價仍處於回調階段，按揭成數越高，樓價下跌時所承受負資產的風險亦會較高。

## 港股兩日大升1538點 成交創五個半月新高

【香港商報訊】內地出招救樓市，人民幣匯率急升，帶動港股持續上周升勢，早段會觸685點，報18011點，惟午後升幅縮至193點，低見17518點，最終收市仍升294點或1.7%，報17619點，大市成交達2049億元，創五個半月新高。港股兩日大升1538點或9.6%。

國企指數一度重上6000點大關，收報5979點，升112點或1.92%。恒生科技指數亦高開5.6%，報3685點，收市升62點或1.8%，收報3554點，連升兩日，大升12%。

## 連漲兩日後或先行整固

第一上海首席策略分析師葉尚志表示，港股延續新一轮突破後的試高行情，仍處於大漲小回格局發展，對後市可以繼續保持正面態度。

從市況觀察，葉尚志指出，在賺錢效應開始浮現加大，以及年底前基金盡力多爭取回報的促動下，資金有繼續進場情況。在市場流動性轉活下，盤面亦開始擴散並逐步形成輪動的狀態，內房、保險及券商，是近日起動加入輪動行列的品種。

葉尚志表示，走勢上目前支持區仍見於16300至16500點，守穩可保持向好試高趨勢發展，不排除連續大漲兩天後有先行整固需求。

## 國際貨幣跳水 美元隨時掉頭下跌

2022年是美匯指數高歌猛進而其他國際貨幣紛紛大跳水的一年，美匯指數上升幅度接近20%，而歐元、英鎊、日圓出現了史上罕見的大貶值，貶值幅度從10%至30%不等；一直被投資者看好的人民幣兌換美元匯率也是跌跌不休，目前人民幣已經跌破了7.3的心理關口。最令人注目的是，歐元兌美元已經跌破1:1的平價水平，並且還在往歷史最低點下探，有市場分析員指，歐元跌破歷史最低點將是大概率事件。

## 歐元或跌破歷史最低點

歐元表現跌破眼鏡，英鎊也好不到哪裏去。在人們的印象之中，英鎊一直比美元、歐元更貴，事實也的確如此，在過去200多年的國際金融市場交易歷史中，英鎊從來沒有比美元便宜過，然而，今年8月份以來，英鎊兌美元也是一路走跌，不到兩個月時間最大跌幅超過了近2000個基點，9月26日創下了1.0349的最低值，可以預見，英鎊將會步歐元後塵。因爲，英國經濟前景可能比歐元區更糟糕，從而拖累英鎊走向衰落。

## 美元或表演大跳水獨舞秀

暫時來看，此次全球貨幣市場的大動蕩直接原因是美匯指數大升引起的，如今的美元可謂如日中天，但深入分析我們不難發現，美元其實隱藏着巨大的危機，美匯指數可能隨時掉頭下跌。這是因爲，美元有着難以消除的巨大拖累和隱患。首先，美國加息不可持續。目前美國加息的目標是要把通脹壓制下去，但由於形成美國高通脹的原因十分複雜，其中很大一部分原因是由於美國政府對中國等國實施貿易制裁導致的。如果美國不撤銷一系列對中國等的貿易制裁措施，那麼，美國試圖通過單一的加息辦法將難以奏效。

其次，全球性的去美元化浪潮越演越烈。一直以來，美國憑藉美元的霸權地位，動輒對別國實施制裁，與此同時，通過美元加息和減息操作來牽引全球資本流動，以對其他國家進行利益收割。美國的所作所爲激起了全世界的反感，越來越多的國家和地區都在想辦法規避美元的制裁和收割，特別是年初俄烏戰事爆發以來，以俄羅斯爲代表的去美元化國家陣營已經成形，包括俄羅斯、委內瑞拉、伊朗、中國等在內的國家陣營所採取的去美元化行動已經對美元造成實質性影響，一旦激進的加息措施無以爲繼，美元或會表演大跳水獨舞秀。

顏安生

## 尋人啓事

哥連臣角靈灰安置所第2座3714號骨灰位持證人羅文偉見字請速電食環署25704318或25725286商討先人余勝事宜

香港商報廣告效力宏大

## 告示

茲通告下列車輛，由於下列車輛已於九龍長沙灣道680號「麗新商業中心」停車場停泊多月，現請閣下將有關累積泊車費用和支出，於二零二二年十一月二十九日或之前繳付欠款，否則本公司將移除下列車輛及對其作出一切所需之處理而不作另行通知。

車輛登記號碼	多層停車場車位地點	開始停泊日期/月/年
1. UT7883	8樓, 831號車位	01/01/2019
2. VS4125	7樓, 707號車位	01/09/2021

如有任何查詢，請聯絡余先生，電話：2111 8887。

**舉行債權人會議通告**  
香港特別行政區  
原訟法庭  
高院破產案件  
臨時命令申請案件 2022年第308宗  
關於：鄭耀儒

根據2022年11月4日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於2022年12月2日下午3:00在香港九龍九龍灣翠濠庭街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所舉行，目的爲考慮上述債權人就自願安排所出的建議，特此通告。

與會議有關的文件副本(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港九龍九龍灣翠濠庭街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所索取。

代名人 鍾卓明  
日期：2022年11月15日

**舉行債權人會議通告**  
香港特別行政區  
原訟法庭  
高院破產案件  
臨時命令申請案件 2022年第228宗  
關於：李翠儀

根據2022年11月4日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於2022年12月1日下午3:00在香港九龍九龍灣翠濠庭街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所舉行，目的爲考慮上述債權人就自願安排所出的建議，特此通告。

與會議有關的文件副本(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港九龍九龍灣翠濠庭街19號南豐商業中心6樓626室鍾卓明會計師事務所索取。

代名人 鍾卓明  
日期：2022年11月15日

**新訟程序通知書**  
香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
民事訴訟2021年1236號

Sky Wise Gold Hong Kong Limited (天慧金業香港有限公司) 原告人  
及  
Fin Merit Limited (德亮有限公司) 第一被告人  
Chan Ngai Lik (陳靦力) 第二被告人

啟者：上述原告人天慧金業香港有限公司其地址爲香港九龍灣富中心B座23樓A室已於2021年8月17日入稟香港特別行政區高等法院，並聲稱一由第一被告人天慧金業香港有限公司及第二被告人天慧金業香港有限公司於2019年6月18日訂立的和約協議，與第一被告人及第二被告人作爲第一被告人的擔保人簽發的欠項，及(二)被告人在該和約協議下所欠的欠項。

茲奉香港特別行政區高等法院文書於2022年10月12日所頒佈之命令(“命令”)，將此通知書刊登於香港商報，一份在被告發行及流通的中文報章作爲本案一份法庭呈遞副本之原訴傳單送達被告收，及一份法庭呈遞副本之命令有效派送至上述第二被告人的方法。

若上述第二被告人對本案提出答辯，必須在14日內填妥送達被告收，並交回香港特別行政區高等法院註冊，地址爲香港金鐘道38號高等法院低層1樓，如第二被告人沒有按上述規定時間和程序形式，原告人可向法庭申請對上述第二被告人取訴。

第二被告人可向高等法院登記處申請領取原訴傳單及有關送達被告收及該命令之蓋印副本，或前往下述名稱及地址的律師樓索取。

原告人代表律師：張信律師事務所  
香港灣仔軒尼士道56號東亞銀行灣仔中心29樓  
電話：2523 2868 傳真：2523 9863  
日期：2022年11月15日

**畢杜楊會計師行有限公司**  
BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED

- ◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- ◆ 清除除名/破產申請
- ◆ 公司及個人稅務申報和策劃
- ◆ 成立本地、海外及BVI公司
- ◆ 成立中國公司或辦事處
- ◆ 年報及公司秘書服務
- ◆ 會計理帳/年結核數
- ◆ 商標註冊

地址：香港皇后大道中340號  
華泰國際大廈18樓  
電話：(852)2581 2828  
傳真：(852)2581 2818  
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com  
地址：香港德輔道中300號華保商業中心19樓  
電話：(852)2520 2727  
傳真：(852)2520 2336

FCMC 7992/2022

香港特別行政區  
區域法院  
婚姻訴訟  
案件編號：2022年第7992號

蔡華清又名蔡華清 呈請人  
與  
歐廣霞又名歐廣霞 答辯人

通告  
茲有離婚呈請書經呈遞法院，提出與答辯人歐廣霞又名歐廣霞離婚，答辯人住址不詳，現可到香港灣仔道12號灣仔政府大樓閣樓二樓家事法庭登記處領取該離婚呈請書副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席下駁回本案。 司法常務官  
本通告將於香港刊行之中文報章商報刊登一天

證券代碼：600623 900909 股票簡稱：華誼集團 華誼D股 編號：臨2022-043

**上海華誼集團股份有限公司**  
監事會關於監事會副主席辭職的公告

本公司監事會及全體監事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

2022年11月14日上海華誼集團股份有限公司(以下簡稱“公司”)監事會收到監事會副主席張健鑫先生辭去公司監事會副主席及監事職務的書面申請，張健鑫先生由於到齡退休原因辭去公司監事會副主席及監事職務。張健鑫先生的書面辭職申請自送達監事會之日起生效。

公司監事會對張健鑫先生在職期間的勤勉工作表示衷心感謝！特此公告

上海華誼集團股份有限公司 監事會  
二〇二二年十一月十五日

**法定要求償債書**

根據《破產條例》(香港法例第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書須立即償付的經算定數項的債項

致：WU WEIXUAN (債務人)  
(比利時護照號碼 EP985XXX)  
地址：香港跑馬地山光道20號紀雲峰29樓A室

特此通知本“法定要求償債書”已由下述債權人發出  
債權人：恆誠建築工程有限公司  
註冊地址：香港九龍九龍灣翠濠庭街19號南豐商業中心9樓902-3室

債權人要求償債港幣\$1,051,000，此筆款項須立即償付。

根據 TFP Farrells Ltd 代表作為債主的債務人於2021年9月27日發出的中標函，債務人已接受債權人提交就該項12號連山連道住宅別墅的拆卸、工地平整、挖掘及側向承托及地基工程(“合約工程”)的投標書(“投標書”)，總價爲港幣\$13,600,000。投標書包括合約條件(“合約條件”)。根據日期爲2022年6月10日的第4份中期付款證明書(“中期證明書”)，證實債務人應向債權人支付款項爲港幣\$1,551,000(“中期付款”)。於2022年6月10日，債權人已向債務人出示中期證明書以供付款。根據合約條件第32.1條，中期付款應在出示中期證明書後30天內支付，即不遲於2022年7月9日。除已收到債務人支付港幣\$500,000的部分款項外，中期付款餘額的港幣\$1,051,000仍未支付。截至本法定要求償債書當日，債務人仍未向債權人支付港幣\$1,051,000。

本“法定要求償債書”乃重要文件，當本“法定要求償債書”在報章刊登之日，便視作已在該日送達予台端。台端必須在本“法定要求償債書”送達給台端之日起計的21天內，償還所欠的債項，或嘗試與債權人達成和解，否則債權人可申請宣告台端破產，而台端的財產及貨品亦可被取走。若台端認爲有理由把本“法定要求償債書”作廢，台端必須在本“法定要求償債書”送達予台端之日起計18天內，向法院申請將本“法定要求償債書”作廢。若台端對自己的處境有任何疑問，應立即徵詢律師的意見。

台端可前往下述地點查閱或索取本“法定要求償債書”：—  
法定要求償債書日期：2022年10月17日  
債權人代表律師：黎錦文李孟華律師事務所  
地址：香港皇后大道中88號勵精中心24樓  
電話：2526-5261 傳真：2868-0186 檔案編號：BL/65490/2022

由本“法定要求償債書”首次在報章刊登之日起計，台端只有21天的時間處理此事，之後債權人可提出破產呈請。另外，台端如欲向法院申請把本“法定要求償債書”作廢，台端必須在本“法定要求償債書”首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

刊登公告日期：2022年11月15日

香港商報

**財經報紙購送份**  
極廉購香港商報

訂報諮詢熱線  
00852-25905385  
0755-83518737  
0755-23676888

全年訂閱  
3240港幣 (香港地區)  
1440人民幣 (廣東省內)

歡迎訂閱  
2023年度  
香港商報

歡迎掃描