

港人千萬研地產界IG

新App打造星級代理「真放盤」建專業形象

地產代理近年因為爭客打架、放假盤等負面消息，行業形象大打折扣，如何提高行業受容性及專業性成為當務之急。最近有港人創立了一個全新 App「Real Messenger」(下文簡稱「Real」)，類似「地產代理 Instagram」，目標是讓地產代理個人「星級化」，藉此讓買賣雙方的關係能夠重新訂立。由於每個代理只能將最心儀的一個單位放上 App 供瀏覽，透過市場力量，更有望讓所有 App 上的盤源達到真正意義上的「真盤源」。

■ 香港文匯報記者 顏倫樂



馬桂愷指 App 內集合了 Instagram、Facebook、WhatsApp 的元素。

本地創業者馬桂愷(Thomas Ma)最近創辦的「Real」，可說是集合了 Instagram、Facebook、WhatsApp 的元素於一身，但主要面向地產代理。他介紹，每位地產經紀都可以在 App 上放個人簡介，提及生活背景及語言能力等，但只容許放一個盤源供準買家於頁面瀏覽(只有按入去經紀個人頭像才能再看其之前曾上載的其他放盤)，App 更可供代理與準買家互傳短訊聯繫。

可短訊聯繫 推銷反客為主

馬桂愷指，經紀的能力可透過其追蹤人數的多少反映出來，能力越高的經紀，追蹤人數自然越多，最終將經紀「星級化」。透過 App，準買家於搵樓時，可以與地區的星級經紀直接聯繫，了解當區市況。由於經紀只能上載一個盤源，兼且要營造個人口碑，該放盤便自然需是「真盤源」。馬氏預料，App 可望透過市場力量改變業界「假盤」泛濫的情況。

現時香港地產代理的生態，仍然以地產代理行為主，亦有不少網站提供平台給業主自讓放盤等。地產代理於當中扮演的角色變成推銷員，具體操作仍然由代理打電話給準買家去推銷，但經常「cold call」會令客戶反感，導致最後「甩客」，吃力不討好，專業形象亦難以提升。但如果運用該 App，代理就可反客為主，變成準買家自動找經紀買盤。

建長期關係 跟進客人需要

App 的「儲客」方式是如何做到?馬桂愷解釋，有些準買家雖然有意買樓，但其實可能指是兩年後的計劃，但因為擔心地產代理的電話推銷而一直卻步，現在透過 App，一來可以更多了解市場放盤情況，並一早物色經紀，到合適時間再聯絡經紀買樓。而經紀亦因為與客人建立長期關係，可以更長遠地跟進客人需要，「個客之後結婚換樓都可能搵返佢」。

過去，由於地產代理普遍同時代表業主及買家，亦即「雙邊代理」，為了促成交易，代理會心急地為買家及單位進行配對，變相令買家無法知悉單位是否最適合自己，服務提供並不到位。新模式可能會改變這種情況，並出現類似「broker」的地產代理，亦會有地產代理或地產代理公司代表業主提供盤源，最終演變成買賣雙方的「單邊代理」。

利大行採用 盤源多資訊足

問到會否擔心大型地產代理行不採用這套新系統，馬氏充滿信心，認為系統其實對大行更為有利，因為大行資源足夠，可以提供盤源，亦可以為準買家提供更多資訊，對於準買家吸引力自然會提升。至於細行就可以更多地站在幫準買家物色單位的角色，提供更貼身的服務。

他透露，「Real」目前已斥資近千萬元開發，但卻供地產代理免費使用，已預備首 3 年會有虧損，營運資金主要由投資者資金推動。問到為何不收費「推 POST」，他解釋，如果這樣做就會令平台的真實性大減。而為免出現「假 LIKE」，平台更會以電話核實身份。



馬桂愷創辦「地產代理 Instagram」，盼透過市場力量改變業界「假盤」泛濫的情況。

創業靠的是一股衝勁

經驗之談

創立一個新 App，過程殊不簡單。記者當日到訪馬桂愷的寫字樓，牆上滿滿的手繪圖，顯示團隊在創作過程中「brainstorm」的艱辛過程。他亦坦言創業壓力大，尤其一開始的患得患失：「有時你覺得係咁，但又擔心出嚟個效果，所以創業就真係要有啲夾硬嚟，試咗先，然後慢慢再改，都係憑一股衝勁先去做。」

馬桂愷本身是會計師，後來到一間大型發展商從事稅務發展及物業管理的工作，之後離開自行創業，2011 年創辦網上租樓平台網站「好好租」，最近再創辦「Real」，有一定創業經驗。現時公司已將資源重點放在新業務上。

假盤充斥全球各地

他回憶：「有次我去外國聽一個 property portals 會議，個個外國經營者都話做咗幾個月，已經有 50 萬個盤，或 100 萬個盤，但我諗深一層，點解咁多盤?其實好多都係水盤、假盤。其實全世界都有假盤存在，因為佢嘅作用係增加曝光率，而經紀係唔會 update 個價，一個經紀做咗 8 隻盤，其他嘅都係繼續擺喺度釣魚、當廣告。」

「個陣我就諗到一個 idea，點解要俾經紀放咁多隻盤，點解唔齊放一隻呢，我坐喺度諗咗好耐。如果一個經紀，喺平台上放佢覺得最好嘅盤，咁其實可以解決好多問題，盤源又真，個經紀又做到生意。」於是，去年中其團隊用了 5 個月時間創作「Real」的第一版本，再用一年時間優化成第二版，兩個月前正式於美國推出。

慨嘆港初企請人難

香港創業土壤並不肥沃，他表示請人尤其困難：「好多人都想去大公司，都會想返穩定嘅公司，行業嘅人才亦都唔多。」目前公司團隊人數連他在內只得 10 人。「不過大家都好幫手，無階級觀念。」看得出創意公司的年輕活力。

創業路從來不容易，馬桂愷說，其團隊需要經常開會傾傾意，他自己上班更加要朝八晚九，笑說：「仲有得瞓，但瞓覺都會諗住囉。好多時我九點返到屋企，屋企人已經吃完飯。家庭係好難兼顧，但有時要取捨，屋企人埋怨實有，因為相處時間少咗，有時相處緊個腦又會喺度諗其他嘢，所以要盡量控制，周末就留俾屋企人。」

美國反應佳 目標國際化

「Real」之前已於美國運行兩個多月，馬桂愷指當地對「Real」反應理想，未來還會擴展至內地和香港。之所以會選擇美國先運行，是因為當地經紀會投資時間去幫手物色對象，變相「Real」的個人化風格更容易打入當地市場。

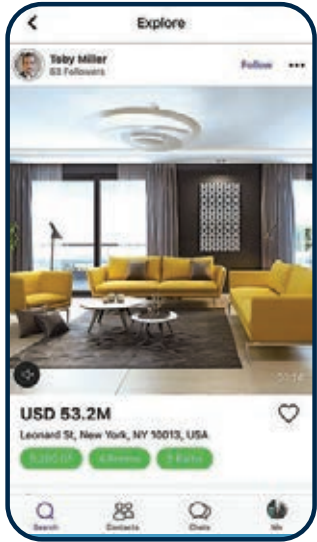
他指，平台的未來目標是希望走向國際化，

有意開拓更多國家市場，運行順利的話，各地的準買家可以透過平台了解不同國家的樓價水平，如果要到當地置業，更可以聯絡一位語言「同聲同氣」的經紀幫忙，相當方便。

其實，「Real」在本文見報時，亦已經於本港運行，目前程式介面為英文，但地產經紀於 App 中可以使用中文寫簡介或溝通。



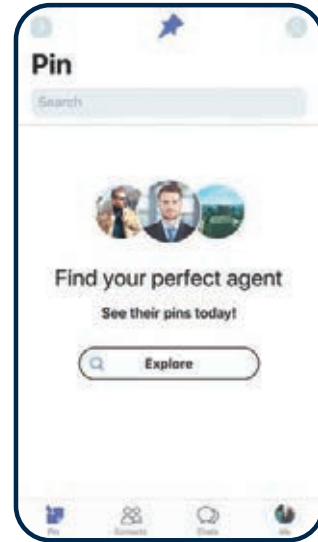
Real Messenger 登陸本港前，已於美國運行了兩個多月。



每個經紀只可在 App 上放一個盤源供準買家瀏覽。



按入經紀頭像可瀏覽其曾上載的其他放盤。



代理可透過 App 反客為主，讓準買家自動找經紀買盤。

樓市八卦陣

柏天心

中秋節拜月禁忌須知

中國古時候有拜太陽及拜月亮的習慣，所以中秋節在傳統習俗上，亦有拜月、祭月、賞月三種儀式。祭月古時屬於皇族才會進行，拜月則屬於民間的儀式。傳統上「男不拜月，女不祭灶」，因為月神嫦娥是女子，在古代父權社會，男子不應拜女神，需要迴避，亦因此拜月需要女子來進行。賞月就屬普羅大眾的中秋活動。

拜月也有不少禁忌，好像女性碰巧月事到來、流產、剛生產等，都不宜拜月，由今日醫學角度來看亦有道理，因為女性月事期間身子虛弱，中秋節夜晚拜月，一般會選擇室外，而天氣寒涼容易病倒，所以最好避開。

而失意、運勢弱的人士亦不宜拜月，因為月亮影響着地球的潮汐，人體百分之七十、八十都是水，夜晚月亮越接近地球，人的情緒就越波動。所以失意時，在月圓夜會更多愁善感。另有一說，指如果搬屋後沒有做「housewarming」，亦不宜拜月，因為玄學上，夜晚月亮陰氣重，如果新屋入伙沒有做「housewarming」，人氣不足，就會容易招惹不潔之物入屋。

另外古時候，亦要避開中秋節洗頭，理由是擔心

引入陰氣。香港中秋節另一應節活動「大坑舞火龍」，其作用亦是為了調和陰陽，因為月亮屬陰，舞火龍屬陽，帶熱鬧開心喜慶的性質，會帶來旺氣，男女老幼都適合去熱鬧一番，但最好遠觀，始終有火種存在，有一定危險性。

應節蔬果宜取雙數

拜月時，一般要在家中準備應節蔬果，例如碌柚、芋頭等，亦要準備月餅等，取月兩圓圓的意思，所以數量要雙數。而拜月時亦要多放圓形物品或祭品，圓形之物代表圓滿，記得少放三尖八角的東西。婦女拜月的作用，多希望家庭圓滿，一家人齊整，未婚的女士，就希望透過拜月求得好姻緣，亦可以求出入平安、姻緣暢順等。

香港人現時仍進行拜月的家庭已經不多，中秋節大多會相約朋友外出賞月、追月，或欣賞燈飾，如果在外面野餐，其實亦可以準備應節水果食物。以前拜月時會燒月光紙，今天亦已較少見。今天，家家戶戶仍會趁中秋節在家中掛燈籠，留意最好選擇雙數，不要選擇白色燈籠，並且最好選擇電子燈籠，始終燃點蠟燭帶有危險性。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

颱風過後 家中損毀責任誰屬?

香港剛剛經歷了超強颱風的吹襲，風暴過後香港滿目瘡痍，相信大家的通訊群組內，均流傳不少受災後的相片及影片，除了多處塌樹、交通大癱瘓之外，不少人的安樂窩亦受到不同程度的摧毀。有些人的家被水淹浸，有些人窗戶漏水，甚至玻璃爆裂，究竟遇到這種「特殊」情況，家居保險是否能完全保障業主的損失?以下是「自救五貼士」助你更容易取得索償：

一、家居保險≠樓宇結構險(火險)

部分銀行在承造按揭貸款的時候會以送「火險」作招徠，但十個業主，九個都未必知道，其實火險是保障樓宇結構的，包括未經自行改動的牆身、地板、天花、門窗等。雖然叫火險，但其實由水、颱風造成的損害亦能受保。相反，家居保險則保障家中財產，如傢俬、電

器、金銀珠寶、已改動的牆身、地板等，當發生火警、水浸、爆炸或盜竊等事故時可獲得保障。

二、宜保留電器單據

如家中水浸令電器、傢俬損壞，一般保險公司在處理家居保險的索償時需要當事人提供有關證明文件，如受損物件的發票、保養書等，及保留已損壞物品或顯示物品損毀程度的照片，而雪櫃因水浸或停電而導致食品變壞亦可受保。不過，部分保險公司或不包因停電而引致的電器損壞。

三、引致他人受傷怎麼辦?

家中少不免有家居意外，家居保險除了保障業主及其家人外，如家中傭人受傷，爆水管、火災影響波及鄰居，甚至花盆跌下弄傷路人，大部分家居保險亦包含第三者保險

以保障自己。另外，如外牆石屎、單位玻璃窗倒下，則關乎火險，現時法例規定法團及管理公司必須為大廈或屋苑購買火險，但業主留意若賠償金額高於投保額，業主或須攤分費用。

四、因颱風的額外開支亦可保

如風暴過後，家中變得充滿危險，例如玻璃全碎、有漏電問題等，由於暫不適宜居住，業主及家人有可能需要暫住酒店，所產生的額外費用亦可獲得賠償。

五、留意保險計劃的條款細節

大家在選擇合適的保險計劃，要清楚每種計劃的受保範圍、不受保事項、索償程序等。大部分保險公司均設有最高賠償金額、自負額及其他條款，精明比較各個保險計劃的利弊，為自己的安樂窩築起最全面的保障。