

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，如何提高行業認受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

香港創業家馬桂愷 (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，仍然以地產代理分行為主，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，“客人之後結婚換樓都可能還會找他”。

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”。

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。

# 港人千萬研地產界 IG

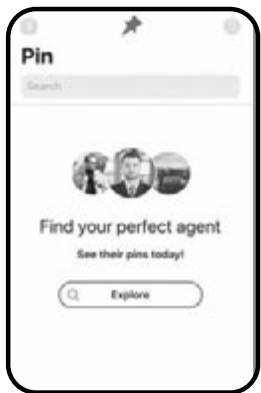
## 新 App 打造星級代理 “真放盤”建專業形象



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。香港文匯報記者潘達文 攝



按入經紀頭像可瀏覽其曾上載的其他放盤。手機截圖



代理可透過 App 反客為主，讓準買家自動找經紀買盤。手機截圖

## 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：“有時你覺得是這樣，但又擔心出來的效果，所以創業就真的硬來，先試了，然後慢慢再改，都是憑一股衝勁先去做。”

### 假盤充斥全球各地

馬桂愷本身是會計師，後來到一間大型發展商從事租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。

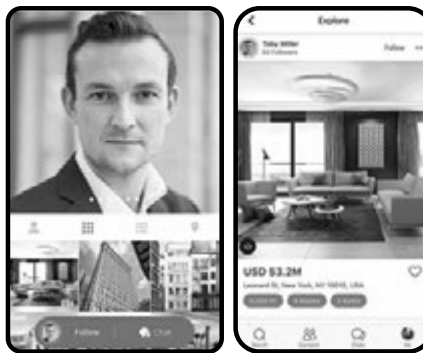
他回憶：“有次我去外國聽一個 property portals 會議，個個外國經營者都話做了幾個月，已經有 50 萬個盤，或 100 萬個盤，但我深一層考慮，怎麼會有這麼多盤？其實好多都是水分盤、假盤。其實全世界都有假盤存在，其作用是增加曝光率，而經紀不會 update 價格，一個經紀做了 8 隻盤，其他的都是繼續在那裡釣魚、當廣告。”

“那一陣子我就想到一個 idea，為什麼要讓經紀放那麼多盤，為什麼不只放一隻呢，我坐在那裡想了好久。如果一個經紀，在平台上放上他覺得最好的盤，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。

## 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。



Real Messenger 登陸香港前，已於美國運行了兩個多月。手機截圖

美國《僑聲報》為您  
傳達祖國鄉音、聯繫祖國情懷

歡迎刊登廣告

503.788.8688

503.888.8222

承辦

中華人民共和國入境簽證

旅遊簽證

香港入境簽證

《僑聲報》代辦中華人民共和國入境簽證申請

## 亞洲語言翻譯社

亞洲語言翻譯社由陳曉慧等獲得法庭認可資格之專業翻譯人員組成，竭誠為華人服務，是在俄勒岡州正式註冊的翻譯社之一。翻譯服務範圍包括但不限於：  
(1) 民事刑事；(2) 移民入籍：中文入籍、英文入籍和老年入籍 (3) 精辦酒牌、車牌和翻譯後公證；(4) 有效證件翻譯（出生證、學歷證、生存證、律師函、證據、合同）；(5) 承接人物、事物陳情文書的寫作；(6) 翻譯小額索賠，交通違章罰款；(7) 酒精超標，危險駕駛，婚姻破裂、小孩撫養；改名換姓等業務。(7) 中英文教學。  
電話：(503)-849-7066 留言必覆。  
電子郵件：Chenxiaohui@gmail.com



## 南方建築公司

JWL CONSTRUCTION LLC.

政府註冊：C.C.B. # 175464

餐館裝修  
舊居翻新  
房屋加建  
磁磚地毯  
屋頂更新  
內外油漆  
工精價平



李堅文

Tel: (503)698-2982

Cell: (503)320-9238