

《香港家書》

地產代理監管局主席梁永祥教授 SBS 太平紳士一 更新執業指引 規管地產代理質素

地產代理監管局主席梁永祥教授早前獲香港電台節目《香港家書》邀請，分享他對香港地產代理執業的看法。

《香港家書》每集邀請學者、議員、官員及社會人士透過書信形式，分析社會現象，細訴個人感受。

節目重溫：www.rthk.hk/radio/radio1/programme/hkletter/episode/534510 (只有中文版)

親愛的 Lydia:

收到你的電郵，知道你準備明年回流香港，用多些時間照顧你香港的父母。你在溫哥華經營地產代理生意都有相當日子，希望回港後做回老本行，我作為香港地產代理監管局主席，當然是非常歡迎。

除了要考取香港的牌照之外，有很多地方你是要留意的。你問我地產代理是否斯文人做的工作，為何會有代理在新樓盤銷售處打架，又問我這些消息是否真的，我很遺憾告訴你，真的確有其事。

不過，你不用擔心，監管局一直有採取多種措施、包括巡查及發出指引，去監察代理推銷一手樓的銷售秩序和操守。不久之前，監管局更加與 32 間發展商訂立一手住宅物業銷售約章，禁止地產代理公司的無牌員工參與推銷，同時會懲罰不守規矩的地產代理及僱用他們的公司。約章推出之後，銷售處的秩序明顯有所改善，亦有發展商對不守規矩的代理罰款或停止他們在新樓盤的業務。只是仍有個別不理想事件發生，被傳媒所報道，所以你在網上亦會看到。

對這些不文明不名譽的問題，監管局當然失望，你問我監管局會否處罰違規員工的僱主及公司，答案是有機會的，因為地監局真是相信有地產代理公司管理銷售人員唔夠嚴格。為了針對這個問題，局方在數日前發出左一份新的指引，規定地產代理公司絕對不可以調派無牌員工去一手樓盤銷售點做推廣活動，亦規定公司須委任一名總樓盤監督，以監察被派往一手樓盤銷售點的員工的秩序及行為。

前線員工違規，監管局會追究總樓盤監督及公司管理層的責任。所以，如果你日後在香港開地產代理公司，打算加入銷售一手樓，就要好好管理員工了。監管局的方針一向本着給予地產代理業界一定的營商空間，希望他們能自律及培訓員工。但面對教而不善的，我們逼不得已加重懲罰，才有警惕作用及對守法循規的代理公平。

最近，就有一些涉及一些嚴重違規個案的地產代理，被監管局暫時吊銷牌照超過三個月，又或者被罰款十多二十萬元。作為監管機構，監管局從來不喜歡處罰代理，所以監管局一向勇於發出指引，一方面教育業界，一方面預防代理不知不覺地犯規，監管局最希望永遠不用召開聆訊，既可減輕工作量又節省開支。但實際情況與理想仍差很遠，對於一些嚴重的違規，紀律委員會有需要判一個與置業人士遭受的損失對稱的罰則，這樣才對得住被代理的失職造成損失的置業人士。假如代理或其公司不服，可以提出上訴，但我認為更有建設性的，是公司應檢討一下如何管教好旗下代理，保障公司聲譽，亦避免自身因監管不力而受罰。

監管局雖然嚴肅執法，但你可以絕對放心，監管局不會亂開檔案找地產代理麻煩。每次審案完畢都會刊登理據方便代理知悉，引以為鑑並從中學習，避免重蹈別人覆轍。

對於你擔心的競爭問題，我認為香港地產代理業和其他專業一樣，競爭都是激烈的，但我仍然相信只要有誠信有策略，本着「君子愛財，取之有道」的原則，你將開立的小型地產代理行亦大有可為，事實上，小型地產代理行的成功例子亦有很多。

我絕對相信顧客的眼光是雪亮的，用心用誠信服務的地產代理行，最後一定會是贏家，那些用旁門左道，用暴力做生意的代理一定會被淘汰。

最後祝你大展鴻圖，駿業宏開。

Uncle William
2018 年 10 月 27 日