

香港專業地產顧問商會意見書

地產代理條例實施已多年，但行業並沒有得到社會尊重及認同，當初立法之時，無論立法局議員、有關的參予者及地產代理，也是憑著一顆熾熱心去改善行業！但到了今天，行業水準還是進步不大，現在應亦是檢討的時候了！

長期以來地產代理與監管局溝通欠佳，加上條例本是以「他管」為本，非以「自管」為根，於是在缺乏溝通後，彼此無論在看法，理念及價值觀也活在兩個不同的天空上！自然建立不到消費者想要的服務！結果，執法的監管局，消費者及地產代理也各自活在三個不同的天空上！如何能改善服務？如何能解決業界的問題？

就像地產代理的委託表格一樣，業主委託放盤及買家看樓時，必定先要填寫委託表格(三. 出售香港住宅物業用的地產代理協議、五. 出租香港住宅物業用的地產代理協議、四. 購買香港住宅物業用的地產代理協議及六. 承租香港住宅物業的代理協議)之後，代理才可提供服務，這做法本來十分好的，因為可以保障客戶，但太冗長的表格及客人看樓前僵化地過早提供物業的資料，繁複的做法卻令消費者所抗拒，眾所周知 9 成業主放盤也拒絕簽署表格，市場已否定有關做法，這點五大地產代理商商會(香港地產代理專業協會、香港地產代理商總會、地產代理聯會、新界地產代理商總會及香港專業地產顧問商會)在 1999 年中已委任城市理工大學作出了報告書，早已顯示消費者不接受的看法及流程的不實際，如業界有足夠發言權，或監管局重視與業界溝通的話，便不會困擾市場多年了！

我相信如果彼此有更好的溝通，監管局與業界可攜手建立到一個簡單而效率高的委託表格，及更佳的服務流程！冗長的流程根本不能令客戶投入監管條例而受保障，反而簡單而有力的流程能得到市民接受，高效率的監管才可保障客戶，否則只是空中樓閣而已！

另外，監管局最近想把專業守則中有關操守部份變為執業規例一事，也得不到業界的支持！為何？其實業界絕對是想追求行業更專業，當然明白想行業專業自然需要執法者更加嚴明，不支持是因為監管局並沒有實質照顧和處理業界、消費者和市場實際迫切所需，況且監管局的往績亦導至業界對監管局信任不足，這也難怪，彼此活在不同的天空，又如何令業界對監管局在緩急輕重不分而增大權力有信心？

追求地產代理進一步專業化，當然不單要政府配合，業界本身因此作出了等破性的團結，為業界和消費者爭取權益外，更為了未來更追求自強不息，作好準備！以令最終能提高業界服務水平！

地產代理專業化裹足不前是因為消費者、監管局及地產代理各活在不同的天空，因此改進應由溝通做起，監管局應給予更多溝通及參予的機會給業界，及應委任和業界緊密聯繫的人為監管局中的業界代表，彼此應只有同一理想，就是為消費者建立更專業的服務！與消費者同一樣的天空！只有這樣，地產代理才會受到市民的支持！才能把地產代理條例原意發揮得更好！

市場到了現在已十分惡劣！當年的地產代理條例綠皮書推出時，其中一重要原意就是避免市場壟斷局面出現，但到了今天壟斷局面已卻已十分嚴重！這點希望各立法會議員急切處理及關注，支持市場公平競爭，消費者能有健康的環境及足夠的選擇！