

第五波疫情持續嚴峻，小業主都不太喜歡代理帶客睇樓，加上有限聚令，線上數碼化睇樓自然成為新常態，有代理指，新春假期後經網上直接放盤的數目比新春假期前飆升逾1倍。疫情已困擾市場2年多，各大地產代理都已趁勢強化數碼技術，客戶可以在虛擬樓盤空間中進行家居布置及設計，構建理想居停；「AI置能小助手」能解答客戶簡單問題等，藉此來緊抓「宅經濟」商機。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



### VR睇樓

VR睇樓技術可以立體呈現單位內權和間隔，讓睇樓客有現場睇樓體驗。



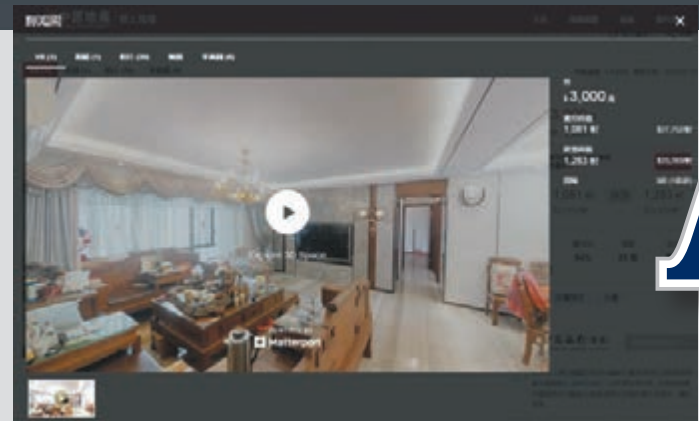
### VR設計家居

代理夥同VR技術公司推出虛擬家居設計方案，為實景單位試驗不同風格設計，方便買家作出買樓決定。

## 代理強化數碼技術 疫下吸客

# AI搵樓

# VR睇盤設計新居



### 美聯推網上實景樓盤設計

美聯集團旗下美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，美聯持續投資房地產科技，早於2016年，美聯已經引進VR虛擬實景導覽技術。近日美聯集團與Matterport簽訂策略性合作協議，藉著Matterport嶄新的「數碼孿生」技術，美聯的客戶可以在虛擬樓盤空間中進行家居布置及設計，構建理想居停，甚至直接購買合心水的傢具。美聯相信是次合作，可加快全面引入Matterport的領先技術，提升客戶的線上體驗，亦可推動行業進入空間數據科技新領域。從Matterport中引入的Digital twin技術已經投入首階段的試用及系統測試，預計今年內，部分美聯筭盤已經可以投入應用，主要提升拍攝功能，以及優化客戶的線上睇樓體驗。

### 中原：年斥逾億元提升技術

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原每年都为提升數碼科技投資逾億元，今年會倍升至2億元，提升硬件及軟件的質素，包括VR拍攝等，希望做得更好。

### 利嘉閣港置提升搵樓平台

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，早於2018年已經與科技巨企微軟香港合作，推出人工智能搵樓平台「Rica+」，「Rica+」為一個人工智能搵樓平台，擁有強大的人臉識別功能，以Microsoft Azure平台的先進技術為基礎。「Rica+」的先進技術更可以讓代理同事能借助此流動平台，隨時隨地快速利用智能手機即時同步更新公司盤機及網站上的樓盤真實資料，打造真正的真盤源線上搵樓平台。今年將會投資5,000萬元繼續升級公司的資訊科技系統，勢要為全港市民提供最優質的真盤源線上搵樓平台。

香港置業看準網上搵樓需求與日俱增的機遇，2020年將官網及手機應用程式全面升級，主打10大搵樓功能，包括優化用家界面、搜尋功能及樓盤資料庫，滿足不同客群置業需要，更推出全行獨家的「AI置能小助手」，現時客戶只需回答數條簡單問題，先進的人工智能(AI)系統會立即進行配對，為客戶迅速選擇心水盤。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，未來公司會進一步優化「AI置能小助手」功能，以縮短物業的配對時間及提供更精準的配對，提升客戶的搵樓體驗。與此同時，亦會開拓多媒體樓盤資料庫，增加屋苑與單位的相片及影片，以及視頻資訊，全面提升客戶線上搵樓及睇樓的體驗，並以全方位支援前線同事隨時隨地做生意為目標，全力緊抓「宅經濟」商機。

◆疫情下，網上睇樓客大增。

## 中原：網上放盤量增一倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新常態下，使用「無接觸」線上睇樓服務的客戶愈來愈多。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑接受香港文匯報訪問時表示，受第五波疫情影響，本月至今生意額已急挫70%。由於業主都不太喜歡代理帶客睇樓，又有限聚令，公司都要求前線代理避免帶客睇樓，改為靠線上睇樓，幫有匙盤業主，透過代理用手機拍攝或視頻放盤單位內布局等，與準買家進行互動。他透露，近1個月小業主透過網上放盤數量增加一倍。

### 代理自行拍攝單位

他指出，以往都是請專業拍攝團隊來為放盤單位拍攝VR等，如今因疫情限制，一切從簡，由代理自行拍攝單位，依然有成效。其中一名中原代理便透過自行拍攝單位內布局等，與準買家及小業主進行互動，成功低平均成交價5%

促成天水圍嘉湖山莊一個單位。

### 美聯VR樓盤佔三成

另一邊廂數據顯示，新春假期後的10天，即2月4日至14日，美聯物業網站及手機程式的瀏覽量較新春假期前急升逾24%；期內查詢量升逾兩成；經網上直接放盤的數目，更飆升逾1倍。當中，「VR全景睇樓」能幫助買家全面掌握樓盤的面貌，現時，VR樓盤佔美聯整體網盤數量高逾30%。

利嘉閣地產為了吸引更多業主透過線上放盤，延長「放盤立即賞」活動期限至4月30日，利嘉閣地產總裁廖偉強指出，活動總投放金額更提升至高達500萬元。而1月份利嘉閣真盤源線上放盤量較2021年全年均放盤量顯著上升40%，另外1月份附有「VR 360高清晰」片段放盤量，亦較去年全年均VR放盤量急升超過1.7倍。

## 新盤剎停 增網上介紹招客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)因應疫情發展，發展商未能推售全新盤，為了先吸客源，會豐地產早於上月獲批預售樓花同意書的啟德MONACO MARINE，亦強化線上參觀體驗，並會安排網上意向登記等，發展商亦密切留意疫情發展，視乎情況決定推售計劃，預料疫情緩和後將加快推出MONACO MARINE，回應市場強大需求。

發展商指出，強化線上參觀體驗，如直播記者會、線上拜年、線上介紹項目設施配套、KOL Online帶你參觀展銷廳、安排網上意向登記等；網站亦增設線上睇樓、拍攝短片介紹單位等，讓買家及代理足不出戶都能參觀位、了解項目優勢，減少接觸且更具即時性，帶來業界最新全面的線上參觀體驗。

MONACO MARINE提供559伙，實用面積320呎至1,700呎，間隔由一房至三房，約一半為兩房，另30%為三房。項目以超級郵輪為設計意念，會所面積約3.7萬呎。

### 進入展銷廳須已打疫苗

此外，集團旗下展銷廳亦加強防疫措施，以客戶及員工的健康安全為首要考慮。當中包括限制每組參觀客人及代理人不多於2人進入展銷廳；入場人士須已接種疫苗，並先量度體溫、填寫健康申報表、掃描「安心出行」二維碼，全程戴上口罩；全場提供自動感應消毒潔手液；特別加強消毒：展銷廳每小時進行消毒，每日開場前及下午2:30至3:30暫時關閉作深層消毒。

## 代理料首季樓價跌5% 4月才有望反彈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情重挫物業市場，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明接受香港文匯報訪問時表示，疫情令一二手都有影響，尤其是發展商未能開售全新盤，估計2月一手盤只有約200宗，創兩年新低，兩年前疫情初起時，一手盤最低每月成交只有230宗。相對一手盤，二手盤在大減價下仍有成交，估計2月二手成交量約2,600宗，按月跌20%。

### 新盤銷售料38個月最少

他認為，第五波疫情嚴峻，料首季樓價跌幅將擴大至3%至5%。展望3月市況，他指出疫情未放緩，加上要展開全民檢測，若屆時疫情能受控，料3月底至4月樓市交投量及樓價才會反彈。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至2月16日，2022年2月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得221宗，總值38.27億元。預期整月約有500宗及80億元，將較1月份的1,073宗及143.6億元，分別下跌53.4%及44.3%。

估計宗數將創2018年12月的386宗後38個月新低，金額將創2021年1月的71.9億元後13個月新低。數字反映受疫情影響，1月發展商減慢推售新盤，令宗數跌穿一千宗水平。

截至2月16日，2022年2月份登記宗數最高的新盤為長沙灣映翠，暫錄66宗，總值4.83億元。黃竹坑港島南岸第2期揚海錄20宗，排名第二，總值5.38億元。屯門御海灣第2期錄18宗，位列第三，總值

1.30億元。

### 二手交投兩年最淡靜

二手方面，截至2月16日，2022年2月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得1,173宗，總值116.72億元。預測整月登記約2,400宗及250億元，將較1月份的2,926宗及274.5億元，分別下跌18%及8.9%。估計宗數將創2020年2月的2,376宗後24個月新低，金額將創2020年4月的244.3億元後22個月新低。數字反映1月疫情令樓市氣氛轉淡。隨著疫情持續升溫，料3月份登記數字將繼續回落。截至2月16日，2月份沙田第一城、嘉湖山莊、太古城及美孚新邨，分別暫錄18宗、18宗、11宗及10宗買賣登記。

## 耀才料港IPO市場下季回暖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對環球市場變幻莫測，本港第五波疫情一發不可收拾，市民應該點部署投資策略？港股已經見底？還是低處未算低？耀才證券董事兼行政總裁許耀彬在《2022年港股、期貨投資前景全面睇》網上講座表示，去年本港新股市場經歷高山低谷，縱使最終跌出全球交易所集資規模頭三甲位置，但仍屬過去十年的較高水平，全年共有170間公司申請主板上市，可見本港IPO市場依然穩健。

### 行業獨特 表現一枝獨秀

他建議投資者揀選新股時，可以留意一些行業較獨特的股份，例如上月掛牌的德盈控股(2250)，從事角色知識產權

業務獨特，在今年的新股市場中表現一枝獨秀。另外，他又提到準備啟動IPO的GOGOX，即港人熟悉的叫車程式GoGo Van，同樣行業獨特，有助帶動本港新股市場復甦。

許耀彬說，受中美爭拗及美國監管有增無減的影響，相信今年中概股回歸仍是本港IPO市場的主題，例如備受矚目的小紅書和中國中免等企業；預計在中概股回流潮趨勢帶動下，本港新股市場可望在第二季稍稍回暖，提醒投資者要提早做定功課，可選擇一間可靠穩健、佣金全免、孳展利率特低及資金實力雄厚的證券公司開戶及認購新股，一旦出現具爆發力的新股上市時，便可以把握賺錢良機了。

鴻鵠資產管理行政總裁及首席投資總監陸庭龍指，踏入2022年，投資者面對四大風險因素，包括：1)通脹率被低估；2)利率上升；3)溢價的消失；以及4)俄烏等地緣政治風險升溫，或令資產價格受壓。他提醒，投資者要應對風險，應保持資產流通性高、有正現金流，甚至可以選擇一些另類投資，包括黃金、對沖基金，甚至虛擬貨幣等。他建議投資者在今年可以考慮電動車、綠色能源板塊及公用股等防守型及無政策風險的股份。

### 港股短期不明朗因素多

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股短期仍受制多個不明朗因素，包括環

球通脹及央行加息潮，另外疫情演化亦會左右經濟復甦步伐，故前景仍未樂觀，預計短期仍只會維持區間上落；板塊方面則依然看好新能源及儲能概念。另外地緣緊張局勢亦支持金價油價表現，但兩者本身亦有機會出現供需失衡情況，故相關板塊亦可看高一線。

耀才證券銷售及客戶服務部高級經理陳偉明指，美國加息及收水始終會拖累科技股表現，從而限制港股整體上升動力，估計今年港股是反覆向上格局，並且由傳統經濟板塊支撐向上，策略上傾向候低吸納銀行及內險股，分注Short Put接貨，而科技股則建議在港股25,000點以上，趁機減持換馬至傳統經濟板塊。



◆耀才證券許耀彬(中)相信中美爭拗下，中概股回流香港上市仍是今年主流。