

內房科技創新之路：房地產科技創新生態圈的興起（三之一）

龐溟 經濟學博士、經濟學家

進入21世紀以來，內地房地產市場邁入了快速發展階段。城市化進程的加速和全球化的深入為房地產市場注入了強大的動力，推動了住宅與商業地產需求的持續增長。然而，經過多年的高歌猛進，內地房地產行業的競爭也日趨激烈。

以商業地產為例，根據仲量聯行的研究數據，從2015年到2020年，內地商業地產市場的新增供應持續保持高位增長，二十個主要城市的甲級辦公樓和物流地產市場規模近乎翻倍，優質零售物業市場總量增長近70%。

與此同時，商業地產市場需求卻面臨着諸多不確定性，特別是經濟增速放緩，疊加外部環境複雜嚴峻等因素導致市場需求逐漸走軟，行業發展面臨着前所未有的挑戰。因此，積極尋找新的賦能手段來提高應對變化和抵禦風險的能力，成為了包括業主、開發商、投資者及其它市場主體所共同關注的焦點。

聚焦依託新賦能手段避險

近年來，內地科技創新事業得到了政府的大力扶持和推動，一系列政策措施的出台為科技創新提供了廣闊的空間和強大的動力。在這樣的政策背景下，以大數據、物聯網、人工智能等為代表的一系列新興技術得到了快速發展，並逐漸滲透至了房地產行業，「房地產科技」這一術語在業內也引起了

廣泛關注。

目前，業內普遍將「房地產科技」界定為任何被用於房地產行業以應對市場挑戰的新興科技，尤其指在「工業4.0」浪潮下，圍繞互聯化、自動化、智能化而興起的一系列新的技術及其應用。

具體而言，按照樓宇生命周期的不同階段，房地產科技大致可以分為設計施工、物業管理、資產運營和租賃營銷這四大板塊。這些技術不僅提升了用戶體驗的人性化，還促進了運營的高效性、安全健康以及數碼化驅動。

因此，房地產科技被視為重塑房地產價值鏈、推動行業轉型升級的關鍵力量。為了抓住這一發展機遇，內地房地產企業也在積極探索適合自身的科技創新路徑，逐漸從傳統的封閉單向發展模式轉變為開放協作的新格局，整個行業的數碼化進程開始提速。

開放協作新格局下數碼化提速

在房地產科技的萌芽期，內地房地產企業主要依賴自主研發或技術採購的方式，投入大量資源，意圖通過增強「科技屬性」來實現業務、產品或服務的差異化。

然而，這種模式在實踐中往往會受到技術瓶頸、人才短缺、資金壓力等多重因素的制約，導致所打

造的房地產科技產品在實際應用中效果並不理想，甚至可能因失敗而蒙受巨大損失。此外，新技術本身也有可能出於技術挑戰、系統複雜性、正面競爭以及客戶不需要等原因而失敗。

隨着時間的推移，這些企業逐漸意識到，僅憑單一企業的視角和力量，已難以應對外部環境的迅速變化以及新興技術的不斷升級迭代。因此，越來越多的內地房地產企業開始轉變思路，採納了一種更加注重開放、協作、共享的創新發展路徑，房地產科技生態圈的雛形逐漸顯現。

房地產科技生態圈是以終端用戶的需求為核心，房地產企業與科技企業雙向賦能為基礎，聯合包括開發商、租戶、政府、高校、投資機構、專業服務機構等各方參與者，積極發揮研發、金融、政策等聯動效應，共同打造極致產品、完善應用場景、提升物業價值的平台。

多元優勢助力行業轉型升級

與傳統的「單打獨鬥」的模式相比，房地產科技生態圈在助力整個行業轉型升級方面具有以下顯著優勢：

其一是整合內外資源，提升創新效率。房地產科技生態圈通過匯聚各方資源，包括人才、技術、資本等，形成資源共享和優勢互補的態勢。這種資源整合不僅有助於降低創新成本，還能加

速新技術的研發和應用，從而提升整個行業的創新效率。

其二是完善行業標準，促進產業發展。在傳統模式下，由於缺乏統一的標準和規範，房地產科技產品的兼容性和互通性往往成為制約行業發展的瓶頸。而房地產科技生態圈通過制定和推廣行業標準，推動產品向標準化、規模化和產業化方向發展，為行業的可持續發展奠定堅實基礎。

其三是強化造血功能，激發創新活力。房地產科技生態圈所具有的「造血機制」可彌補房地產企業自主創新所存在的「高投入、高風險」的問題，並且能激發出更多的創新活力，產生源源不斷的新想法、新模式、新產品和新服務。

其四是培養複合人才，加速跨界流動。房地產科技生態圈為不同領域的人才提供了一個交流和合作的平台，有助於培養出兼具房地產行業背景和技術專長的複合型人才。這些人才不僅具備豐富的行業經驗和專業知識，還能將最新的科技應用引入房地產行業，推動行業的轉型升級。

其五是深度高頻溝通，縮短產品周期。房地產科技生態圈內的企業可以保持深度和高頻的溝通，及時分享最新的技術動態和市場信息。這種溝通機制不僅有助於減少重複勞動和資源浪費，還能加速產品的迭代和優化，縮短產品從研發到上市的周期，從而更好地滿足市場需求。

美經濟與幣策趨向明朗化

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

百家觀點

打從最近連番有通脹數據出，顯示整體一致的回落趨勢，投資者已有一定心理準備，對於稍後的部署，包括年內是否有減息，以至對於風險資產的評估，大致上心裏有數，即使美聯儲的議息結果，相比之下亦無太大分別。

這一點可以從幾個方向看出，筆者愛以金價為參考。最為明顯的是上週公布的消費物價指數(CPI)，降溫跡象明顯之至，金價隨之略為向上，及至美聯儲議息結果公布，金價反而回落至CPI公布前的水平附近。此後連續幾天，都是窄幅徘徊固為主。

其他市場又如何？美股固然不乏幾天的漲勢，主要指數都有進賬，但同樣地，也僅由科技龍頭帶動，其他股份相對走低，同樣意味着，大盤缺乏方向，整固階段，只不過不是直接指數跌幅的反映，可能是以時間換取空間，又或者由不斷的板塊輪動，以互相抵消潛在的獲利回吐空間。

驚喜驚嚇皆無 波動率趨降

如此一來，不論是與貨幣政策相當敏感的金價，抑或與整體經濟活動和企業估值相關的美股，都有整固形態出現。畢竟對於貨幣政策的取態，大家明知央行官員近期以數據為本作大前提，自然密切留意，連數據都拿着放大鏡甚至顯微鏡去看，即使不是一切盡在掌握內，大方向都基本上是預計範圍之中，不會太大驚喜或驚嚇，自然降低了資產價格的波動率。

即使美聯儲繼續維持數據為本的大前提，但基於當前的經濟數據，已經相當程度有方向，投資者短期內的反應，一方面對於風險資產仍有憧憬，但對比之前的資產波動率，已有所收窄，形成緩步向上的形態，這一點在環球宏觀配置上，已陸續由各資產類別



投資者對於年內是否減息，以至對於風險資產的評估，大致上心裏有數。

資料圖片

的表現得到印證。

美聯儲官員料支持減息一次

通脹雖然仍未到達2%這個中長期目標水平，但已漸見受控降溫，故此，要美聯儲決策官員有信心其真的回落至此，只是時間問題，而不是大方向的問題。另一邊廂，剛公布的零售銷售增長放緩並低於外界估計，當中含意相當清楚，與近來一眾經濟數據的表現相若，就是增長放緩，但未到衰退，而且勞工市場暫時仍強於外界預期。

投資者減少了對加息的擔心，着眼於減息的次數和時機。以點陣圖看來，自然是起碼一次減息為基本，是大多數意見的集中範圍。當然，這個點陣圖是眾人的個別預測，隨時可以改變，沒有約束力可言。然而，它仍可作為相當重要的參考，尤其是美聯儲決策者，希望趨勢形成清楚後，才後發先至，如今已陸續

在近期議息後出來發言，表態支持減息一次，說明了期望管理所需，也就是央行的真正取態。

美經濟數據邊際效用遞減

筆者一直預測年底前有一至兩次減息，應可成事。此外，同樣正如筆者一直談到，沿着過去一段時間，一直在此跟進的美國經濟數據公布，尤其是配合美聯儲的貨幣政策後向憧憬，假如愈來愈多數據反映或指向同一結論，則相關數據的重要性，將漸趨下降，而影響所及，其對於金融市場上，一眾資產價格的刺激作用，展現在資產價格的波動性，亦同樣將趨降，即所謂邊際效用遞減。

(權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。)

債市現疲態 新興亞洲股市看好

Thomas Poullaouec

普華永道亞太區多元資產解決方案主管及其團隊

美聯儲致力控制通脹是推升美國國庫債券利率率的主要因素，但近期利率率升高則是國庫債券拍賣需求疲軟所致，因為投資者對未來美債供應增多保持審慎。

隨着今年下半年美國大選的臨近，市場對於政黨大幅控制支出或解決美國債務問題的預期很低，現時美國債務已超過國內生產總值(GDP)的120%。

美國大選臨近 債市觀望氣氛濃

有評級機構指出美國債務高企，並且這導致投資者(尤其是外國投資者)要求更高的利率率，以彌補更多債券供應的風險。

雖然有評論指出，華府的巨額支出有助支持經濟增長，投資者無須擔心，但其溢出效應可能會波及私營部門，可能造成排擠效果，影響私營部門的需求，以及提高借貸成本。

東南亞競爭力料勝拉美

由於經濟增長維持穩健、盈利維持正面趨勢，以及估值合理(除個別市場存在高度集中的領域)，我們對股票維持偏高配置。我們上調新興市場亞洲股票至高配水平。作為製造業基地，東南亞較拉丁美洲更具有競爭力；韓國和中國台灣預計將繼續分別受益於估值和人工智能訂單周期。

在固定收益方面，我們對環球高收益債券、新興市場債券和亞洲信貸的配置水平較高。相對於債券，我們對現金維持適度偏高的配置。

(節錄)

振興零售市道 港商場要多走一步

艾凡 華坊諮詢評估特約資深顧問

內地與香港復常通關已有一年多，根據深圳市政府持續公布的港人消費總額，以及香港特區政府持續公布的出入境過關人次和零售數字顯示，港人北上消費的熱度持續增加。

七大發展商擁三成商舖樓面

香港是由六七十年前單幢樓面商舖發展到現時天橋連接小區商場基座上多座住宅，本地7間地產商持有的商場樓面已佔全港商舖樓面約30%，筆者早前文章提過：「香港是一個既有只收現金保守經營，也有每日開店幾小時考驗眼光膽色的自由經濟體」，而且零售餐飲業的「僱員平均行業增值」持續負增長，以及從業員人數處於下跌趨勢，所以除了政府的「日夜繽紛」策略外，改善商場零售餐飲體驗其實是最有效改善本地居民及訪港旅客對香港零售服務體驗及消費意慾的方法，當然要做到「日夜成市」還需齊心合力。

記得二十年前所屬公司於毗連觀塘道的工業地皮進行換地，重建成提出「日夜經營」的商場，於當時一般商場於晚飯後逐步關門的經營模式來說是敢於改變常規，啟發同行的。適逢當年跟公司主席有

一午餐聚會，便伺機提出為這個日夜經營進一步創造不同體驗，例如：於商場設立一個「夜行動物」的迷你樂園；引入當時外地最新發明的動態感應互動投影裝置，配合定期更換聲響作娛樂資訊體驗；為招租提出活動裝置令某些店舖可適時「變身」照顧早晚不同客群的零售餐飲需要；以當時智能手機還未發明而唯一可用的信標技術(Beacon Technology)讓顧客走近特定店舖或位置時可推送文字和圖像作宣傳。

AI客服導購平台發揮空間大

話說當時澳洲政府因樹熊繁殖速度快，而牠們活動反應慢，時有滯留公路，所以歡迎各國領養，今天深圳已有商場把迷你動物園或寵物貓狗樂園運用於商業模式，成了港人過關消費體驗活動之一，為那些商場小區旺丁旺財。隨着內地微電子科技進步，今天內地很多商場都已廣泛應用各種感應互動顯示設施，增加趣味點子、營銷商機。零售變換裝置方面，則以迪拜對機動建築前沿設計的投資和實現最為明顯，香港暫時有出現「花舍視時裝」、「喫茶待理髮」這類「情投意合」的拼店嘗試，但



現時本地7間地產商持有的商場樓面已佔全港商舖樓面約30%，改善商場零售餐飲體驗，其實是最有效改善本地居民及訪港旅客對香港零售服務體驗及消費意慾的吸客之道。

資料圖片

要真正運用店舖高樓底空間進行移動升降以達至分時(日)段提供不同零售餐飲服務還有一段距離。香港相對較同步的是利用智能手機平台建立商場與顧客的聯繫，但運用中外社交媒體平台及人工智能(AI)客服和消費導購等就仍有待發揮。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。