

AI發展如日方中 DeepSeek強勢登場全球矚目 擁抱創科力吸客源 地產代理數碼轉型提速

人工智能（AI）技術的發展一日千里，大模型成為推動各行業變革的關鍵力量，內地DeepSeek的出現更可以通過低成本推動AI快速走進日常生活中，並重塑傳統行業的經營生態。香港地產代理行業競爭也由原來的「舖海戰」及「人海戰」轉移至科技、服務及資訊的競爭。有本港大型地產代理最近新增「AI助手」撰寫新盤資料，5分鐘已完成不同風格的文章、製圖宣傳，並可針對客戶類型（如投資客、換樓客）定製內容，相比傳統流程要花20分鐘大幅縮減時間，亦可減少出錯，提升效率。同時，亦有地產代理行透過大數據分析協助客戶睇樓及揀樓，以至透過AI來編排日常運作及作員工培訓。地產代理界相信，隨着AI成本下降，年輕新世代客戶對AI的需求大增，地產代理也要化身為「智慧型代理」。

●香港文匯報記者 梁悅琴

美聯集團行政總裁（住宅）暨香港置業行政總裁馬泰陽接受香港文匯報記者訪問時表示，地產代理行業面對重重挑戰，行業競爭已由原來的「舖海戰」及「人海戰」，轉移至科技、服務及資訊的競爭。

「AI助手」加持 樓盤管理添利器

他指出，AI發展一日千里，今年4月起，集團樓盤管理系統進一步優化，新增「AI助手」新功能，可自動將系統的樓盤資料如地址、面積、配套等，一鍵生成出有個性化的社交媒體文案吸客，令內容更加吸睛，同時又能提供多種文案風格，針對不同渠道及目標客戶，方便同事透過WhatsApp或微信轉發予客戶，為同事開單增添新工具。

「AI助手」推出短短一個月，使用量已經超過2,000次，好處包括節省時間與提高效率，以往透過傳統流程撰寫一篇樓盤推介文案需約20分鐘，包括構思、撰寫及修改。如今AI助手僅需5分鐘即可生成多種風格的文案，大幅縮短時間。同時，可提供多樣化與精準化內容，減少人為錯誤，由AI提供不同風格的文案選項，適應Facebook、WhatsApp、微信等多元渠道，並可針對客戶類型（如投資客、換樓客）定製內容，AI自動校對語法與錯別字，避免手民之誤，有助強化品牌形象。

與此同時，集團會定期提供內部培訓，鼓勵同事擁抱科技，學習使用AI工具，提升競爭力。2023年初AI應用熱潮興起，集團迅速提供相關培訓，助同事掌握先機，由3月開始，10個月內集團累計提供超過100堂培訓課程，參與人次近4,600人。2024年，集團持續深化AI人才培養，全年超過3,100人次完成相關培訓；進入2025年，隨着各類AI技術蓬勃發展，集團進一步拓展培訓範疇，為同事提供更多元化的AI培訓課程，例如文書處理、設計、拍片、撰寫文案等，首4個月已提供超過50堂次，超過2,000人次完成培訓。他指出，由2023年3月至今，集團一共提供超過240堂次，近10,000人次完成培訓，助同事擁抱科技，提升競爭力。

線上平台查詢量去年升逾30%

事實上，近年美聯大力投資「天網」，持續革新線上平台，不斷優化銷售工具及樓盤管理系統，在幫精英代理做生意的同時持續推動前線員工擁抱科技，化身為「智慧型代理」。線上平台發展成熟，為前線代理帶來四面八方的客源，2024年多項與線上平台相關的數據都出現顯著升幅，年內線上總查詢量（包括網站、手機程式及社交媒體）按年升逾30%，創出歷史新高。



▲馬泰陽表示，集團樓盤管理系統新增「AI助手」功能，可針對客戶類型定製精準內容，有助強化品牌形象。 資料圖片

▲AI快速走進人們日常生活，並重塑傳統行業的經營生態。香港地產代理行業競爭也由原來的「舖海戰」及「人海戰」轉移至科技、服務及資訊的競爭。 資料圖片

拍片撰文製圖樣樣皆通 AI化身「全能助手」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑接受香港文匯報記者訪問時表示，由於中原數十年來累積擁有數十萬個客戶的數據資料，十多年前中原研究部已開始運用人工智能（AI）大數據來分析市況走勢，其後中原網頁又推出AR網上睇樓等服務，中原地圖亦注入AI元素，令客戶在網上可以快速互動。近年中原市場推廣部也透過AI來製圖宣傳，最近中原每月的前線代理培訓亦有專門教導學習運用DeepSeek來提高營運效率。

機器人電話客服趨人性化

他透露，早年中原亦曾採用機器人來進行電話客戶服務，惟當時客戶的反應認為較為欠缺人情味，因而改為人手運作。隨着科技進步，近期銀行都採用機器人錄音電話客戶服務，表達比以前較為人性化，因此，中原都計劃因應客戶需要來採用機器人錄音電話客戶服務。

利嘉閣總裁廖偉強接受香港文匯報記者訪問



●陳永傑稱，中原的前線代理培訓包括專門教導學習運用DeepSeek的內容。 資料圖片

時亦指出，公司主要透過AI生成拍片、撰文及製圖宣傳，減省前線員工的工作時間及流程，且效果不俗。

祥益地產總裁汪敦敬接受香港文匯報記者訪問時表示，公司主要在兩方面使用DeepSeek助力公司業務，一方面是製作動畫宣傳，另一方面是流程上會採用DeepSeek，令同事「跟客」有一定標準及減少出錯，目前正為公司的流程及員工培訓課程重新配合AI再進行編寫。

新盤續旺銷 SIERRA SEA 第1B期加推88伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下西沙SIERRA SEA第1B期昨加推2號價單共88伙，折實平均呎價11,198元，並落實於周三（14日）推售首168伙，當中8伙特色戶以招標形式發售。新地副董事總經理雷霆表示，西沙SIERRA SEA第1B期吸引大量訪客參觀示範單位，參觀人流絡繹不絕，因而詢眾要求加推2號價單，屬原價加推。

新地代理執行董事陳漢麟表示，SIERRA SEA第1B期的2號價單涵蓋11伙一房、64伙兩房及13伙三房戶，實用面積302至807平方呎，扣除最高15%折扣，折實價310.76萬元至956.76萬元，折實呎價9,647元至12,944元。

該盤同時亦公布銷售安排，於本周三發售168伙，當中160伙以價單形式推出，實用面積302至807平方呎，涵蓋15伙一房、118伙兩房及27伙三房，折實價由300萬元至956.8萬元，折實呎價由9,499元至12,944元，其餘8伙特色戶以招標發售。

「柏蔚森」41伙增優惠 最高享22%折扣

新世界發展夥拍遠東發展啟德「柏蔚森」推出「精選單位限時禮遇」，涉及41伙，買方凡於5月14日至6月30日期間購買發展項目相關期數之相關指明住宅物業，可獲贈額外1%至5%售價折扣，總折扣優惠介乎14.5%至22%，優惠將於周三（14日）生效。新增精選入場單位為VICTORIA FOREST第3座16樓N單位，面積389平方呎，兩房間隔，面向維港方向，以總折扣優惠17%，折實價687.9萬元，折實呎價17,961元。

新世界夥拍遠東合作發展的啟德柏蔚森系列，銷情持續，項目買家送上「精選單位限時禮



遇」，涉及41伙，買家於下周三（14日）至今年6月30日期間購買指定單位，可獲贈額外1%至5%售價折扣，優惠將於下周三生效，而總折扣優惠介乎14.5%至22%。

「澄天」單日沽兩伙 套現近900萬

由於沒有大型新盤推售，全港一手盤昨售出18伙。其中英皇地產旗下香港仔「澄天」連錄兩宗成交，套現近900萬元。其中8樓E室以435萬元標售，單位實用面積286平方呎，呎價15,210元。買家為一名資深投資者，資助兒子首期並以兒子名義置業，不排除未來作投資用途；另1伙為9樓B室，實用面積286平方呎，一房戶，以462萬元售出，呎價16,097元，買家母親居於同區，見子

女經已遷出，故放售現居單位，再以兒子名義購入該一房戶自住。

中國海外發展的啟德「維港·雙鑽」單日錄5宗成交，套現2,773.2萬元，其中1A座26樓D室，面積305平方呎，一房（開放式廚房）間隔，以584.2萬元成交，呎價19,154元。

另外，路勁地產旗下屯門「凱和山」再錄得兩宗成交，涉及三房一套及兩房戶型，合共套現逾1,050.4萬元。路勁地產銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，凱和山為現樓可即買即住，配合近期推出的「90天 Chill 級付款辦法」及多元付款選擇，加上市場利好政策及利率有望持續下調，項目對轉租為買及換樓客具有明顯吸引力，帶動銷情穩步上揚。



▲雷霆（左）表示，SIERRA SEA第1B期吸引大量訪客參觀示範單位，詢眾要求加推2號價單，屬原價加推。右為陳漢麟。

▲SIERRA SEA第1B期售樓處現場昨日參觀人流絡繹不絕。

剛需強勁 上月私宅租金創逾5年半新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港住屋需求持續強勁，支持私宅租金進一步攀升。美聯「租金走勢圖」4月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約38.02元，按月上升約0.4%，連升3個月，創自2019年7月（紀錄高位）後的69個月（超過5年半）新高，並較該高位僅相差約0.8%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，近日拆息持續回落，5月9日拆息進一步跌至1.93厘水平，以樓按H+1.3厘計算，即H按息跌至3.23厘，比起P按封頂3.5厘低約0.27%，即變相減息超過四分之一厘。

假設以貸款額500萬港元、還款期30年計算，最新H按息3.23厘的每月供款為21,705元，較P按封頂3.5厘的每月供款為22,452元，減少約747元（減約3.3%）。市場預期今年美國減息3次，

本港按揭息率未來有機會進一步回落。近年住宅市場出現「租升價跌」的情況，帶動租金回報率持續攀升。據差估署資料顯示，最新3月份A類私宅租金回報率錄3.7%，較去年同期3.3%增加0.4個百分點，較2021年曾低見2.3%的低位相比更增加1.4個百分點。配合樓市全「撒辣」之下，相信會吸引用家「租轉買」上車。

港鐵沿線屋苑呎租領跑

4月租金續升，部分鐵路沿線屋苑的呎租按月表現突出，當中佐敦站「港景峯」呎租按月升約9.8%，烏溪沙站「銀湖·天峰」及黃大仙站「現崇山」亦分別升約8.8%及約8.4%。九龍塘站又一居與朗屏站「朗屏8號」呎租則分別升約7.5%及約7%。



●上月港鐵沿線屋苑的呎租按月表現突出。圖為黃大仙站「現崇山」。

H按息率跌穿封頂位 業主供樓更輕鬆



美聯儲在最新議息會議中宣布，基準利率維持在4.25厘至4.5厘的區間。美聯儲主席鮑威爾表示，近期數據顯示經濟活動穩健擴張，就業市場保持平穩。然而，經濟前景和關稅仍存在不確定性，失業率和通脹上升的風險也在增加。局方將繼續減持國債及按揭抵押貸款證券，並致力於將通脹率回落至2%的目標水平。關稅對通脹的影響仍有待觀察，這使得美聯儲繼續按兵不動。不過，美國最新3月份消費者物價指數（CPI）報2.4%，核心CPI報2.8%。這兩項數據均持續回落，且低於市場預期。相信美聯儲將會審視通脹及就業數據的走勢。如通脹持續回落或失業率上升，最快將在下半年進行年內首次減息。

香港方面，本港銀行同日宣布最優惠利率（P）維持不變。去年本港銀行曾三度下調最優惠利率，幅度及速度均超出市場預期。由於去年銀行減息的幅度已高於預期，加上考量美國利率走勢及現時資金成本，銀行並未調整最優惠利率。筆者預計美國將於下半年開始減息，本港銀行將根據自身商業策略調整利率，最優惠利率有機會在年底前回落到加息周期前的水平。

雖然美國尚未減息，導致本港銀行未調整最優惠利率，但近期因港股市場表現良好及大型新股招股活動，市場對港元的需求顯著增加。金管局自本月四度入市，令本港銀行體系總結餘上升至1,740億港元。

隨着熱錢湧入，一個月HIBOR亦隨之顯著回落跌穿2厘，創下逾兩年半的新低。儘管香港銀行尚未調整最優惠利率，但目前HIBOR已跌破2厘，令實際按息較現時H按封頂息率（3.5厘）為低。這使得供樓業主的利息開支能夠即時減少，對樓市有正面支持作用。

HIBOR料續回落 H按息率或再探新低

根據3月份金管局住宅按揭統計調查，H按計劃選用比例為90.4%，按月下降3.2%，創下五個月以來的新低。筆者認為，派息及新股活動將持續推高港元需求，預計HIBOR仍有可能反覆回落，並下試1.5厘以下水平。由於拆息回落時，H按可節省更多利息支出，因此預計H按計劃的選用比例將再次回升。