



於網上解答客人的置業問題。

近年金融市場改革，智能科技的應用成為大趨勢。地產業亦積極加入使用者的行列，發展商及地產代理開始投入資金及人力資源，將網上360度睇樓、VR，甚至AR變為推銷武器。那麼銷售人員的工作崗位會否因而逐漸消失？有資訊科技（IT）業界專家直言：「無可能裁員。買樓涉資巨大，單位有沒有漏水、水管電線怎樣，上網或VR／AR睇樓怎可能睇得清楚？」

■香港文匯報記者 張美婷



科技進步 搶走代理份工？

善用VR「錢」景無限

對於地產行業引入人工智能產品，不得不提地產界巨頭「超人」李嘉誠，他的私人投資基金投入大量資源發展人工智能（AI）技術，可見這門科技的重要程度正日漸提升，產品前景無可限量。

同時，目前本港主要四大地產商之中，中原、美聯和利嘉閣均有運用新科技幫助客戶尋找單位。代理融入傳統以人為本的樓宇賣賣模式，在網上創建虛擬平台提供放盤及搵樓等服務。近年某幾間地產代理商更投放資源於虛擬實境（VR）技術，讓客戶可透過特定裝置睇樓。

中原斥資5000萬搞IT

有業界人士透露，提供影片的二手放盤較傳統放盤的瀏覽量多6倍。目前本港主要四大地產代理商中，中原較早投入資源於業務改革，近3年投資約2,000萬元更新電子系統。該行運用新科技睇樓方式介紹的單位逾1.05萬個。

去年年底中原與微軟香港及天開數

碼媒體合作，推出全港首個影片搵樓平

台CentaVideo，地產代理只要為樓盤拍攝5分鐘以內的影片，上載至該平臺，便有機會增加銷售。中原亞太區總裁黃偉雄更明言，集團未來一年將投放5,000萬元於資訊科技及樓盤系統的開發。

美聯物密Chat谷業務

另外，美聯於業務改革上亦沒有放慢腳步，該行早前推出「物密Chat」服務，由客服團隊於網上解答客人的置業問題；若有興趣睇樓，將轉介予前線代理跟進。美聯集團主席黃建業接受媒體訪問時指，未來代理行業配合新科技工作，可簡化四成至五成工序。

除了網上影片之外，地產代理商亦提供VR睇樓服務。近期中原與建灝地產合作，為旗下啟德區新盤天寰加入該技術，項目成為全港首個可以運用VR睇樓的一手樓盤。美聯亦有推出360度VR影片睇樓等服務，力爭該技術帶來額外盈利。

AR應用滲透地產業務

地產業界除了引入VR（虛擬實境）技術外，AR（擴充實境）亦佔了一大席位。其技術賣點在於無須佩戴任何裝置，即可看到立體的AR動畫及操作系統，近年有不少公司推出模擬傢俬擺放後的AR程式，和海外新盤的AR示範單位。有業界指，AR技術於未來5年內將滲透逾五成的地產業務。

本地App助佈置家居

新盤入伙需要購置不同傢俬，怎樣才可於購買前知悉是否與單位相稱？其實可以使用AR技術預先在應用程式中進行預覽。該類應用程式於數年前已有外國公司推出市場，不過近期終於有

「本地薑」研發出相關應用程式。傢俬店「HOMEY」推出全港首個「空間設

計」應用程式，免費提供3D立體虛擬空間設計服務，讓用家自由規劃家居空間及佈置。

用家只需要在「HOMEY」網站逾千個本港樓盤中，尋找自己的單位，然後再加入所需的傢俬，便可即時得到3D立體圖。當中的比例為1:1，用家可準確量度實際大小。另外他們亦提供VR模式的服務，只須佩戴相關裝置，便可感受到單位和傢俬的真實形態。

海外新盤方面，不少本港買家單靠地產代理的陳述，了解物業的概況和升值潛力，不過「隔山買牛」始終有風險。

近年市面上推出了一個名為「Sturfee」的應用程式，可以通過用家所拍得的相片，運用衛星圖像分析海外物業的資訊，包括建築時間和售價等。

英國劍橋大學的兩位學者Carl Benedikt frey和Michael Osborne早在2013年就測算指出，在未來10年到20年美國的702個工作種類中，大約有47%崗位危在旦夕。當中包括交通和物流從業大軍、製造業人員以及辦公室行政崗位，還有保險銷售與房產中介均將大批消失，被電腦或人工智能機械所取代。去年12月20日，美國白宮也發佈了一份關於人工智能的報告《人工智能、自動化和經濟》（Artificial Intelligence, Automation and the Economy），認為在未來10年至20年，每3個月將有6%的工作職位存在被AI技術和電腦取代的風險。

買樓涉資大 需現場視察

香港的地產中介業又會否式微？香港資訊科技商會榮譽會長方保橋接受香港文匯報電話訪問時表示，地產行業涉及實體產品買賣，與銀行業銷售股票和其他金融產品不同。由於樓盤的內外環境均對樓價有很大影響，消費者普遍需要親身視察地產項目的周邊，以至進入單位感受環境及檢查用料質素。例如有沒有漏水以及水管電線等的安裝，不可能「隔山打牛」，貿然隔空付巨款。

事實上，本港目前有不少新盤均以樓花

推售，準買家付款前並不知道樓盤落成後的景觀。方保橋認為，地產代理商在這個樓花期內提供VR睇樓服務，可即時提供最新資訊，故新科技的應用有助地產代理在人手和時間方面的分配，令「開單」更有效率。

樓花亦可睇 VR助開單

方保橋指使用智能科技產品，並非要將代理逼上失業的絕路。此舉只會令小部分競爭力較低的代理員被淘汰。相信大部分人依然可保住飯碗，只是職能上將有所變動，代理員可能在推銷樓盤外，還要懂得拍影片，員工需要學懂使用新科技。

目前不少地產代理商為了吸引客戶，會在不同區域增設分舖廣納客源。方保橋相信，若未來科技發展成熟，地產代理商對於用舖位吸客的意願將大大減低，地產舖位可能會逐漸減少。打工仔最驚無工做，方保橋重申以現時技術層面來說，未見到裁減代理人員的條件。使用新科技是要補上人類操作上的盲點，譬如未能24小時工作、未能客觀分析數據，以及未能短時間內整理好客戶資料等。理論上新科技的普及可以取代人類，不過實際未必可行。

地產代理積極拓IT業務

代理 業務

- 中原 年初推出「3D全方位VR實景睇」，為建灝旗下啟德區新盤天寰提供VR技術介紹樓盤。
- 美聯 今年推出「物密Chat」服務，由客服團隊於網上解答客人的置業問題。
- 利嘉閣 上月推出「RicaGo」服務，包括升級版「VR 360高清實景」睇樓、全方位流動盤機，以及「LIVE CHAT」功能。

熱點透視

歐日央行已束手無策

主要中央銀行工作看來越發像是展示對自身政策的信心。歐洲央行行長德拉吉以及日本央行總裁黑田東彥分別已經耗資數以萬億計的歐元及日圓，但通脹卻沒有達到他們想要的水平。然而他們也幾可說是束手無策，只能堅稱他們的政策終將會發揮作用。

德拉吉上週四表示，歐元區終於迎來強勁復甦，唯一美中不足的就是薪資及通脹未見升溫。在地球的另一端，黑田東彥也在靜心等待。日本央行上週四也調高了全球第三大經濟體的成長預估，但調降了通脹預期，達成2%通脹目標的時程又延後一年。這是黑田東彥2013年推出大規模購買公債及其他資產以來，第六度延後達標時間。

僅能等待政策生效

兩地央行均堅稱其政策終將發揮功效：德拉吉數度表示需要堅毅、耐心及審慎以對。然而

他們沒辦法確認經濟成長轉強無法帶動薪資及通脹成長到底是暫時現象，還是更深層的結構問題。

金融危機重創經濟，可能得花長時間才能治愈。生產力增長已然放緩，目前尚不清楚有無回升的可能。勞動力閒置的程度可能也比主要失業率數據所顯示的狀況還要嚴重。近期一派歐洲央行的論文初稿指出，歐元區處於工作年齡的民眾中，有3%民眾的工作時數低於他們的意願。

另外有3.5%的民眾被列為消極勞工，但他們實際上只是相對不積極在勞動市場上競爭。此外，勞工更加關切的是取得或維繫一份擁有良好福利的安穩工作，不是爭取更高的薪水。

這不禁令人質疑這些因素到底會壓低通脹多長時間。不過若央行官員希望家庭及投資人保持信心，他們就不能承認存在不確定性。他們只能操持信心，並繼續嘗試下去。

■路透專欄撰稿人Swaha Pattanaik

財技解碼

電能豪派息為「泵水」長建



電能 實業
(0006)

和長江基

建集團 (1038) 上周四收市後公佈中期業績。電能中期股東應佔溢利按年增長15.77%，長建中期盈利按年增長2.65%。業績在市場預期之內，但上周五電能股價抽升10.56%，成為藍籌之冠，長建則緊跟其後升5.93%。

電能在派發特別息下股價創新高。電能宣佈加派中期息及特別息共8.27元，以上周五收市價計算，全年息率高達20.3厘。若不計本次及年初的特別息，全年息率仍達3.7厘。長建同時調高中期息6.3%至0.67元。電能派發總值176.5億元股息，相信是為長建未來併購作資金準備。

上市公司派發特別息，一般是在業績理想、出售資產或業務帶來一筆過盈利、削減股本等狀況下才會考慮。這次電能慷慨派息，公司指是手頭現金充裕以及回應股東訴求。不過，相信今次派發特別息，目的主要是為手持電能38.87%的長江基建籌資。

保信貸評級 助未來收購

長建收取電能中期股息連特別息約69億元後，淨資本負債比率將降低6.3個百分點，至11.7%水平。目前全球能源業正面臨急速變革，使用清潔燃料、發展可再生能源及應對氣候變化，將是大勢所趨。長建從電能收取特別息，有助保證維持信貸評級以及未來收購。

兩集團均表示，對大型資本密集交易倍感濃厚興趣，進行投資時，能夠拍長和系內成員公司組成合營企業更是電能及長建的獨特競爭優勢。因此可以預料，兩家公司未來將有愈來愈多一起合資出外收購的機會。

未來電能會否進一步派特別息，將繫於電能的淨現金水平以及長建會否有更多新併購目標。截至6月30日，電能的銀行存款及現金約419.23億元，扣除無抵押銀行貸款總額88.59億元，淨現金水平約330.64億元。若減去派發中期息及特別股息所需金額後，電能的淨現金水平將降至154億元。

■太平金控·太平証券(香港)
研究部主管 陳羨明