美圖拓區塊鏈 貫通數據現實

連接用戶零散資產 釋放醫療教育價值

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）股價大幅落後其他科網股的美圖（1357）有新搞作，進軍區塊鏈業務。公司昨發佈《美圖區塊鏈方案》白皮書，旨在降低區塊鏈上使用人工智能（AI）技術的難度，並推動行業健康發展。同樣經營圖像處理技術業務的柯達，本月9日宣佈染指區塊鏈業務，並推出虛擬加密貨幣「柯達幣」和影像專利管理平台，加入比特幣的挖礦行列，結果鹹魚翻生，股價當日大升119%。美圖自去年3月後，股價腰斬近半，昨收報11.96元，升2.22%。

美圖指出，公司的區塊鏈願景是通過為用戶創建一個去中心化、安全加密的身份通行證：美圖智能通行證（MIP，Meitu Intelligent Passport），從而連通數碼世界和現實世界，創造一個可信的區塊鏈環境，令開放共享與私隱保護達至雙贏。美圖區塊鏈平台圍繞開放共享、安全私密、高效連接和合作共贏的特點建設。以MIP為入口，美圖智能檔案為基礎設施建設，美圖的區塊鏈平台將構建連接用戶、應用、行業和服務的區塊鏈生態系統。

推美圖智能通行證

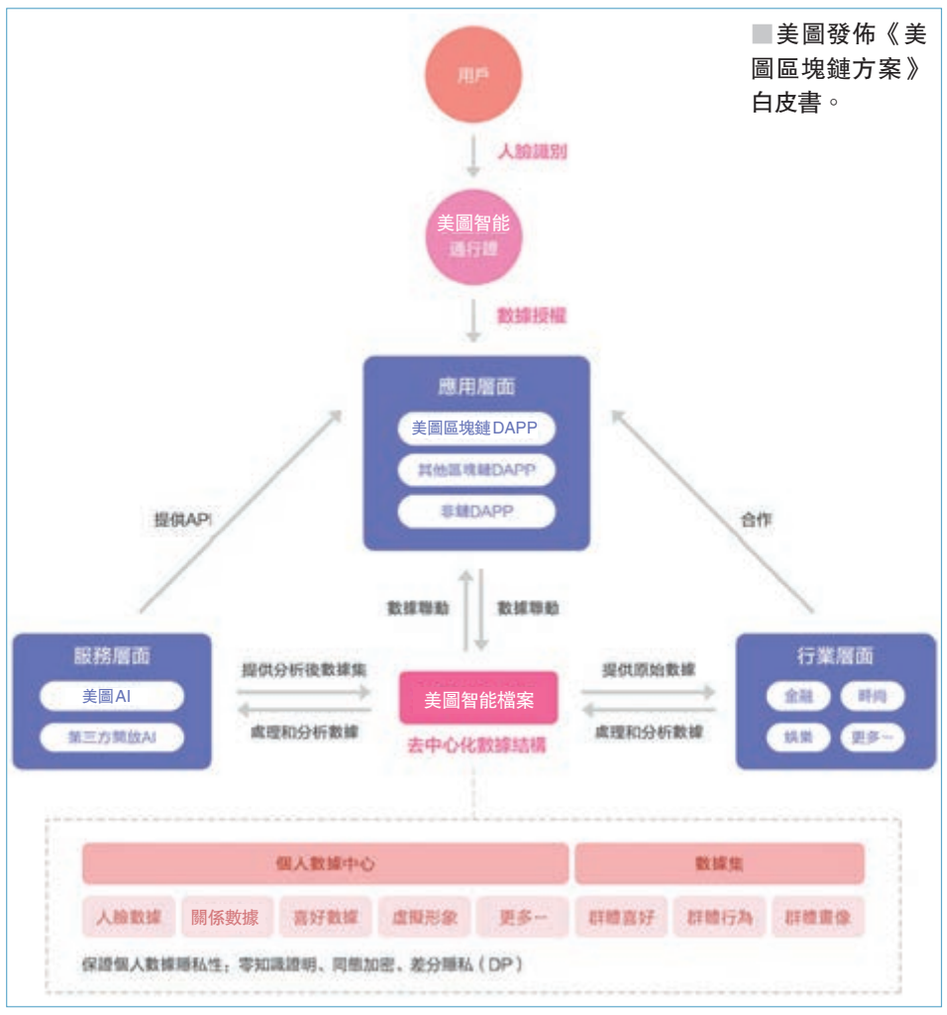
《美圖區塊鏈方案》白皮書指出，美圖區塊鏈平台具備三大優勢：第一，美圖擁有多年基於人工智能的影像技術積累，至今已獲得超過100項專利技術；第二，美圖擁有海量數據處理經驗，其強大的計算能力可支持每天處理億級全球用戶照片；第三，美圖擁有超10億用戶以及圍繞美圖平台的大量第三方和開發者，這些為美圖區塊鏈提供良好的生態基礎。針對業界關注的數據安全問題，美圖的區塊鏈平台通過以去中心化的方式存儲，除了用戶之外，沒有任何一方能夠訪問用戶的原始數據。同時通過零知識證明和差分私隱等加密技術，進行安全隔離和權限分級，保證了美圖智能檔案的安全。

採用人臉識別技術

為了滿足用戶需求，讓區塊鏈環境更加可信透明，美圖基於沉澱多年的人臉影像技術和AI算法，在區塊鏈平台上為用戶創建一個專屬的MIP，讓用戶能夠在區塊鏈上用人臉特徵作為驗證密鑰，進行去中心化的用戶身份認證。一方面，MIP可讓用戶錨定在區塊鏈上散落各應用的資產，為用戶構建一個健全的美圖智能檔案。用戶通過人臉識別AI驗證，更方便及安全地使用各種應用，並得到隱私的保護；另一方面，MIP也讓一些需要強驗證的服務如醫療和教育，可以更有效利用區塊鏈服務用戶。

白皮書又指，數碼時代、AI技術和區塊鏈技術正在成為業務變革的核心驅動力。區塊鏈的技術特點使其成為一個匿名的去中心化網絡，並且由於用戶身份驗證（KYC，Know Your Client）機制的缺乏，數碼世界的用戶無法對應到現實世界的本人。這使得許多在現實社會中具有巨大價值的服務如醫療和教育等，難以落地成為區塊鏈應用。同時，由於用戶的數據碎片化地散落在不同的應用和平台上，用戶需要在衆多的應用之間調取數據，造成極大不便；應用亦無法調用足夠的用戶數據畫像來為用戶提供更高品質的服務。

如何讓人類安全進入到區塊鏈技術所鋪設的更先進社會組織形式，是美圖所致力的方向。美圖希望創建一個美好的區塊鏈世界入口。MIP為人們鋪設了安全可信的區塊鏈與現實世界的道路，美圖區塊鏈基礎為區塊鏈開發者提供了更穩健的基建設施。兩大技術創新，守護着用戶和開發者的安全與利益，並且構建出了區塊鏈世界第一張信任社交網絡。



■美圖發佈《美圖區塊鏈方案》白皮書。

恒生料港今年經濟增2.8%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）港股再創新高，恒生銀行（0011）首席經濟師薛俊昇昨出席一項活動後表示，去年本港經濟增長較快，主因港股去年錄得近三分之一升幅及失業率回落等，推動本地居民消費從而支持經濟增長。在高基數效應下，他預期本港今年經濟增長將放緩至2.8%，內地經濟增長則料放緩至6.6%，人民幣年底料有2%至3%貶值空間。

薛俊昇表示，本港經濟受到兩項外圍因素影響，包括美國因應稅改或令經濟加快復甦，以及內地經濟增長有機會出現放緩。在一加一減下，預期本港今年經濟增長將略為放緩至2.8%，但他強調本港經濟基本因素仍穩定，料本港仍會維持健康經濟增長。政府預測去年全年本地經濟增長為3.7%。

內地料增6.6% 較普遍預期高

內地方面，薛俊昇預期今年經濟增長將放緩至6.6%，但仍較市場普遍預期的6.4%至6.5%為高，主因內地過去兩三年推行的去產能和去庫存等已陸續取得進展，相信內地經濟已步入新常態，繼續呈「L」形走勢，經濟增長放緩速度不會太快。

薛俊昇預計內地仍會維持中性穩定的貨幣政策，主因內地最近數季的經濟數據表現不俗，加上經濟下行壓力減少，料放寬貨幣政策的空間較大。他又指，如果內地收緊貨幣政策，例如提高一年期的存貸款基準利率，將影響很多企業的債務問題。

■薛俊昇指，本港今年經濟增長將放緩至2.8%。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

人幣年內有2%至3%貶值空間

貨幣方面，薛俊昇指美元過去一年處於美加息等利好因素下，美元指數在去年仍然回落近10%，反映市場擔心美國未來財赤或惡化，現難以猜測美元走向。人民幣短期內料繼續走強到6.4至6.5算，但年內仍有2%至3%貶值空間，長遠需視乎美元走勢。

資本策略今年擬售4港項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）資本策略地產（0497）上周公佈與盈大地產（0432）共同重建中環己連拿利3至6號住宅項目，資本策略地產主席兼執行董事鍾楚義昨表示，此舉有利集團套現20億元以減債及再投資賺取回報。他又指，以集團每年銷售目標為25億元至30億元計，集團目前的土地儲備已夠未來3年發展之用，今年計劃推售本港兩個寫字樓及兩個豪宅項目。

夥盈大重建中環住宅

資本策略地產上周公佈，將與盈大地產共同重建中環己連拿利3至6號住宅項目。根據合營安排，資本策略地產將收取現金約20.02億元及分享該項目所有未來溢利50%。該項目地盤面積1.17萬方呎，將可重建為一座約10.2萬方呎頂級豪宅。

鍾楚義透露，有關交易是盈大地產主席李澤楷跟他於該地盤旁的餐廳聚會時提出，雖然是以略低於市價成交，但資本策略地產仍可分享該項目所有未來溢利50%。同時將可套現20億元以減債及再投資賺取回報，可謂「一家便宜兩家着」。項目的策劃將由盈大地產負責。

他又透露，今年計劃推售兩個寫字樓及兩個豪宅項目。其中中環些利街2-4號寫字樓項目會於未來一周拆售，該項目樓高20層，總樓面達4.6萬方呎，其中15層為寫字樓或舖位，每層樓面約2,300方呎，基層為餐廳商店。他透露，該盤呎價至少要3萬元，低層每層售價料約6,000萬元至7,000萬元。

九龍灣商廈料年內售

至於該集團與億京及信和合作於2015年以逾30億元投得的九龍灣祥業街、常怡道及偉業街交界商業項目，亦計劃年內推售。該項目總樓面約60萬方呎至70萬方呎，由億京負責銷售部署。他指，由於政府大力推動九龍東，目前不少內地及國際金融機構均將後勤總部遷往九龍灣一帶，集團看好該區的發展前景。

住宅項目方面，他指計劃於農曆新年後推售渣甸山白建時道47至49號豪宅盤，項目共有16間分層住宅，每伙實用面積由約3,000方呎至逾7,000方呎。另外年內亦計劃推售山頂白加道47號豪宅項目。

未來集中港島覓收購

展望今年樓市前景，鍾楚義坦言，息口上升對樓市會有少少影響，但住宅需求仍大，料今年住宅樓價會平穩，升幅料不及去年。他較看好今年寫字樓及豪宅市道，主要因為仍有不少中資企業及內地富豪來香港找寫字樓及豪宅，集團未來亦會集中於港島區找寫字樓及住宅項目發展。

問到小市民皆慨嘆本港樓價貴難「上車」，他指現時新盤與二手樓呎價仍有20%至30%差距，不少二手樓質素相當好，如果政府可以放寬1,000萬元以下二手樓按揭成數，將有利市民上車，亦有利換樓鏈正常運作；非如目前成交只傾向新盤。

鍾楚義又稱，香港其實有好多土地可以發展，只是要看政府於住屋與環保問題上如何權衡輕重。如果政府可以放寬市建局收購舊樓重建的地積比率，已即時可以加快市區住宅供應量，亦可令樓價降溫。

中資住宅項目陸續上馬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署公佈，2017年11月共批出20份建築圖則，包括多個近年由中資所購入的大型項目。其中五礦地產旗下油塘崇信街住宅地，獲批建2幢20層高（於2層平台之上）及2幢25層高（於3層平台及1層地庫之上）的住宅，並附設康樂設施，涉及住用樓面約48.2萬方呎、非住用樓面約8.5萬方呎。

馬鞍山白石項目獲批則

碧桂園及宏安地產的馬鞍山白石耀沙路項目，因為局部重大修改，獲批出一份新圖則，准於一層地庫層之上，興建18幢2層至5層高的洋房或低座住宅、4幢13層至15層的分層住宅（附設康樂設施），涉及38.77萬方呎，修改部分主要為低座住宅部分的分佈。

另外，路勁基建投得的元朗凹頭項目，亦獲准於1層地庫之上，興建9座13層高的分層大廈，另提供29座1層至3層高洋房，涉及約36.8萬方呎。

去年首11月落成量1.46萬伙

屋宇署同日公佈動工量，去年11月只有兩個項目動工，涉及282伙，有關數字較10月的2,720伙銳減九成，挫至17個月新低。不過，總結首11個月已錄得19,007伙動工，較2016年同期的18,051伙增約5%，續創2001年以來的17年同期新高。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，雖然按月計動工量下跌，但市場尚有多個項目準備動工，全年料仍有機會衝上2萬伙高位。

至於11月的私樓落成量僅涉及476個單位，同樣按月大跌，跌幅約60.9%。總結首11個月則有約14,611伙落成，除較2016年同期12,061伙高出約21%外，更已超越2016年全年14,594伙，創自2006年以後的11年同期新高。陳海潮指出，去年落成量暫時已達差估署全年預測（17,120伙）約85%。不過，12月需要有逾2,500伙落成，全年預測落成量方能達標。

豪客1.1億掃6伙28 Aberdeen St.

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）有報告指香港人要不吃不喝19年才買到樓，但另一邊廂有人豪擲約1.1億元（連15%印花稅）掃6伙上環新盤單位。

由The Development Studio發展的上環28 Aberdeen St.昨單日獲同一買家斥資約1.1億元（連15%印花稅）購入6伙，單位位於項目17樓至19樓北翼及南翼，全部均為實用面積407方呎的一房戶。市場消息指，該批單位成交價介乎1,521.7萬元至1,631.1萬元，合共9,501.6萬元，即平均每間賣1,583.6萬元，呎價介乎37,388元至40,076元，平均呎價38,909元。消息透露，該名買家需付樓價15%印花稅，即1,425.24萬元，合共斥資近1.1億元。

晉海II昨推售10伙沽清

新盤加價仍獲承接。新地於將軍澳日出康城晉海II，上周將其中8伙實用477方呎至634方呎標準戶加價2%至4%，並連同另外2伙於昨日發售，全數沽清，成交價介乎618.6萬至1,081.4萬元。

中信泰富何文田豪宅KADOORIA亦售出2伙標準戶，其中嘉道理道111號6樓，實用面積1,672方呎，成交價6,914萬元，呎價41,352元；另外嘉道理道115號6樓，實用面積1,267方呎，成交價6,002萬元，呎價47,372元。該盤昨亦加推嘉道理道125號6樓以招標形式推售，實用面積1,311方呎，本周五截標。

維港頌7810萬樓王撻訂

然而，長實於北角維港頌樓王撻訂收場。根據一手住宅物業銷售網成交冊顯示，維港頌第1座30樓B室，剛於今年1月8日透過招標售出，成交價7,810.6萬元，呎價4.9萬元，創該盤標準戶新高紀錄，惟樓王終告撻訂，料被發展商沒收樓價5%訂金，殺訂390萬元，成為今年一手新盤最大宗撻訂個案。該單位實用面積1,594方呎，四房雙套房間隔，享全海景。消息指，撻訂買家為內地客，因資金調動突出現問題，被迫放棄近400萬元訂金。該盤昨亦以招標形式售出第7座30樓B室，實用面積1,317方呎，成交價6,361.2萬元，實用呎價48,301元。

利嘉閣推AI搵樓平台

■廖偉強（左）宣佈推出人工智能搵樓平台Rica＋。

香港文匯報訊（記者 周曉菁）利嘉閣昨夥拍Microsoft宣佈推出「Rica＋」人工智能（AI）搵樓平台，加強發展科技服務，令客戶搵樓時更加省事快捷。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，公司採用「Rica＋」，邁向數碼轉型及配合更精準的數碼營銷策略後，業務收益料可增加兩三成；目標全年營業額達到20億元，盈利更能上漲四五成。

業務收益料增兩三成

廖偉強介紹，「Rica＋」將應用於公司旗下的所有樓盤種類。目前包括私宅、公屋及居屋的總盤量已超過17萬個，總服務人次超過480萬人，每月的跟進資訊更高達近96萬條，每日對數據處理的需求龐大。透過「Rica＋」公司可提高效率，降低成本和提升競爭力等。

對於利嘉閣推出全新的搵樓平台，中原集團主席兼總裁施永青笑言其一直是「獨立的有機生命體」，可以自由發展。他相信，人工智能和資訊科技等新經濟，在未來會扮演重要角色，地產代理須改變傳統的競爭模式，順應潮流以獲生存。