

推出兩日 即登娛樂免費榜第一位

換臉程式

ZAO

一夜爆紅



路透社

ZAO用戶將自己的臉替換成《泰坦尼克號》的男主角迪卡普里奧(左)或林心如扮演的紫薇(下)的臉。

只需要一張照片，通過ZAO APP的AI技術，就可將影視片段中的明星臉替換成你的臉，讓人在社交平台上大過一把「明星癮」。僅僅一個周末，換臉應用程序Zao便躡升至應用商店排行榜首，發變臉視頻成為內地網絡上最火熱的玩法。

■香港文匯報記者孔雯瓊 上海報道

ZAO運用的技術是人工智能裡的計算機視覺領域，用戶拍攝自己正面照片並上傳至該應用程序後，AI可快速將用戶的臉融合到影視作品中的明星身上，使得用戶瞬間化身「明星」，不僅可以「領銜」大片主演，還能用自己的臉和心儀偶像一起飆戲，或者用自己的臉和朋友的臉「同框上演」一齣戲。

變臉拍《泰坦尼克號》

利那間便能和瑪麗蓮·夢露、萊昂納多·迪卡普里奧以及謝爾頓·庫珀等實現「換臉」，體驗一把當明星的滋味，而且其人脸融合效果非常棒，幾乎可以

以假亂真。這種玩法一下子在玩家中風靡起來，ZAO自8月30日(上周五)發佈，截至8月31日(周六)晚上10點，短短兩天內該款APP就登上免費榜的第二位和娛樂免費榜的第一位。

有用戶向記者表示，「刷了一晚上都停不下來，一會兒成了賭神，一會兒是至尊寶，還能成為美國電影《泰坦尼克號》裡的男主角，視頻毫無違和感，就像是我親自拍的一樣，每個變臉視頻都有許多人為我點讚，我彷彿真的成了明星。」

多家媒體稱，根據公司註冊公開文件，推出ZAO應用程序的這家公司由著名線上交友軟件陌陌總裁王力和聯合創始人雷小亮全資所有。

有社交軟件開發者認為，網絡社交市場前景相當寬廣，在全球範圍的網絡社交市場中，中國產業市值名列前三甲位置。另據華經情報網整理數據顯示，中國社交網絡市場發展迅速，至2017年社交網絡市場規模達289億元(人民幣，下同)且該產業中的廣告價值不斷顯現，至2018年社交網絡廣告規模接近600億元。

將AI引入社交產業

業內認為，內地社交市場規模在前年就接近300億元，ZAO的出現將人工智能引入社交產業，使得AI+社交在未來可快速推進產業發展。

肖像私隱問題惹關注

香港文匯報訊(記者孔雯瓊)雖然換臉視頻可以讓人過把明星癮，然而不得不提的是，AI進入社交市場亦需警惕個人隱私問題。浙江墾丁律師事務所麻策律師指出，上傳照片生成匹配畫像的模式，很多海量照片會成為這些工具的圖片庫，以作進一步的數據畫像，用戶個人信息無法得到保護。

個人照片恐遭惡搞

雖然APP在開始時需要進行活體驗證，且私隱保護協議對可能對用戶私隱有影響的

地方做了說明，但是否能完全避免用戶拿到一張別人的照片後惡搞?

據彭博社指，ZAO現在也面對一大波負面評論，目前在應用程序商店用的評分僅為1.9顆星(滿分為5顆星)。

用戶評價有4,000多條，其中很多人都在抱怨隱私問題。「我們十分理解大家對隱私問題的擔憂。你們提的問題都已收到，考慮不周的地方我們會去改，需要一點時間，」ZAO在社交媒體平台微博上發佈的一份聲明稱。

二手不停劈價 海峰園減價300萬

香港文匯報訊(記者黎梓田)連番示威衝擊活動影響社會民生，買家睇樓意慾大跌，新界區繼續是跌價重災區，出現多宗劈價成交，即使是較搶手的半新盤也接連出現大幅減價，例如同系的將軍澳CAPRI及SAVANNAH，個別成交減幅達一成半。港島區樓盤也受到考驗，北角海峰園有2房大劈近「3球」或兩成，以1,048萬元售出單位，較4個月前跌幅近五成。

香港置業劉浩勤表示，將軍澳半新盤CAPRI錄得本月首宗二手成交，單位為5座低層D室，實用面積359方呎，屬1房開隔，原業主今年4月放盤叫價720萬元，新近減價105萬元或14.6%後，以615萬元沽出，實用呎價17,131元。

另一同區半新盤亦大幅減價，利嘉閣地產黃金欽表示，市場新近錄得將軍澳SAVANNAH單位二手成交，單位為3B座中層E室單位，實用面積約331方呎，採開放式開隔。單位於今年7月叫價650萬元放售，經議價後減價50萬或約7.7%，終以600萬元沽出，折合呎價約18,127元。據了解，原業主約於2016年5月，以約384萬元購入上述物業。持貨約3年後轉手賬面獲利約216萬元，物業升值約56%。

外籍客劈價賣樓回家鄉

美聯物業黃森傑表示，該行新近

促成一宗馬鞍山迎海，星灣御二手成交，單位為23座低層A室，實用面積約1,014方呎，採4房套間隔。黃森傑稱，原業主為外籍人士，3個月前叫價約1,800萬元放售單位，有感近日市況波動，決定減價套現回流原居地，終累減305萬元或17.1%，以1,495萬元獲家庭客承接，實用呎價約14,744元。原業主於2016年4月份以約1,362.7萬元購入上述物業，持貨3年轉手賬面獲利約132.3萬元，物業升值約9.7%。

新元朗中心一周減價7%

另外，利嘉閣地產黃永全透露，市場近日錄得新元朗中心3座中層D室的成交，單位實

用面積約485方呎，為2房戶，望開揚景觀。放盤時原叫價700萬元，經一星期後，即劈價51.2萬元或約7%，以648.8萬元沽出，實用呎價約13,377元。據悉，原業主約於2012年8月，以約180萬元購入上述單位。持貨約7年，現轉手賬面獲利約468.8萬元，物業升值逾2.6倍。

泓景臺兩房減價近一成

九龍區方面，香港置業胡耀才稱，長沙灣四小龍之一的泓景臺錄得本月首宗二手成交，單位為1座極高層H室，屬2房開隔，實用面積約506方呎。胡耀才稱，單位以約975萬元放盤，約1個月後吸引外區客接洽，雙方議價後減價約95萬元或9.7%，以880萬元成交，實用呎價約17,391元。據了解，買家為外區客，心儀單位企理兼價錢合理，故購樓後火速拍板入市。

港島區優質物業繼續錄得劈價個案。中原地產林龍南透露，分行剛錄得成交單位為北角海峰園2座崇峰閣高層D室，實用面積620方呎，屬於2房開隔。業主早前叫價1,320萬元，因應樓市氣氛轉差，社會運動不斷，最終不斷減價，累劈272萬元或兩成，至1,048萬元將單位易手，折合呎價16,903元。5月同類低層單位曾以1,100萬元沽出，是次高層單位成交價比低層單位低52萬元或4.7%。

近期大幅減價成交摘要

單位	原叫價(萬元)	成交價(萬元)	減幅(%)
北角海峰園2座崇峰閣高層D室	1,320	1,048	20
馬鞍山迎海星灣御23座低層A室	1,800	1,495	17.1
將軍澳CAPRI 5座低層D室	720	615	14.6
長沙灣泓景臺1座極高層H室	975	880	9.7
新元朗中心3座中層D室	700	648.8	7.3
沙田第一城41座高層H室	575	538	6.4
元朗翠峰單號座數1樓單位	750	720	4
東涌映灣園5座高層B室	830	800	3.6

資料來源：各大地產代理及市場消息 製表：記者黎梓田

映日灣首錄撻訂 買家被沒收27萬

香港文匯報訊(記者梁悅琴)本港社會氣氛持續惡劣，億京於8月推售至今累沽逾600伙的荃灣映日灣首錄撻訂個案，據成交紀錄冊顯示，第3座17樓實用面積284方呎J室，屬一房戶型，原於8月24日第二輪銷售中以556.3萬元售出，惟買家近日取消交易，料遭發展商沒收5%訂金涉約27.8萬元。

峻源今開價 匯璽III部署出擊

另一邊廂，中信泰富旗下馬鞍山落不沙峽

源最快今日開價，月內開售。至於7月底已上載樓書，由新鴻基地產與港鐵合作南昌站上蓋匯璽III快將出擊，發展商今日將舉行記者會介紹項目最新銷售部署，市場預料該盤可望短期內開價，月內推售。

匯璽III提供1,172伙，由3座高層(6、7、8座)、兩座低層(皇鑽匯及慧鑽匯)組成，高座單位實用面積271方呎起，屬開放式單位；最大實用面積1,515方呎，而低座單位實用面積最大則是2,171方呎。樓盤預計於2020年7月落成，樓花期長約10個月。

會德豐地產與港鐵合作日出康城GRAND MARINI於周日公佈首張價單共101伙後，過去兩日累收逾550票，超額登記4.4倍。

瓏璽千呎戶招標售3250萬

新盤成交方面，新地於大角咀已屆現樓的瓏璽昨日透過招標，以3,250萬元售出第6A座21樓B室標準戶，單位實用面積1,077方呎，屬3房連儲物房設計，呎價30,176元。據成交紀錄冊顯示，買家採150日成交期，並可獲贈窗簾。

商廈冰封 成交大挫56%

香港文匯報訊(記者梁悅琴)中美關係持續緊張，本港政治事件又未有平息的跡象，加上環球經濟前景不樂觀，投資者表現審慎，商廈買賣接近「冰封」。

綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，8月份全月50大甲廈僅錄得7宗買賣，按月大挫56%，表現為今年以來最差，直逼去年底的新低紀錄。

美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，8月份50大甲廈合共錄得7宗買賣個案，相對於7月份的16宗，按月急挫56%。當中有6宗是於8月22日或以後錄得的個案，顯示交投步伐於月底略為提速，但以全月來說，成交量仍然屬於偏低的水平。

新界區僅1宗成交

該行資料顯示，去年10至12月期間，50大甲廈成交分別錄6宗、8宗及4宗的水平，當中12月份的4宗，更是沙士及金融海嘯以後的新低。

成交面積方面，上月合共錄得1.75萬平方呎，按月跌52.2%。此外，上

月錄得44座甲廈零成交，數字亦屬今年以來最高。

港島區交投持續淡靜，上月再度未錄得任何買賣，雖然上月曾數度傳出有港島指標甲廈單位易手，惟有關成交最終未能確認。至於九龍區及新界區，分別各錄得6宗及1宗買賣。上月表現較佳的為觀塘皇廷廣場，期內共錄得2宗成交。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，中美貿易談判反覆無常，近期本港政治事件不斷升溫，加上環球經濟或有衰退之危機，或對本港營商環境有影響，市場氣氛每況愈下，投資者轉趨審慎，普遍持觀望態度，令到成交量接近「冰封」。

議價空間達15%

展望後市，翁鴻祥續指，上述淡靜因素仍會困擾市場，惟近期個別業主願意擴大議價空間，幅度一般介乎10%至15%，倘若減價的情況持續，或會陸續吸引個別「執平貨」的投資者入場，屆時寫字樓交投量可望由低位略為反彈。

上月成交價量齊創半年新低

香港文匯報訊(記者梁悅琴)6月中以來本港在中美貿易戰及香港社會運動持續影響下，中原地產報告指，反映7月市況的8月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)，錄5,157宗，涉資427.87億元，按月分別下跌19.2%及20.7%，齊創半年新低紀錄，亦較今年5月逾1.03萬宗買賣登記的高位回落50%。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，隨著樓價調整訊號浮現，加上中美貿易戰持續，《逃犯條例》爭議未解決，相信未來整體交投量仍然偏低。

本月成交料減逾900宗

另外，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，反映7月市況的8月二手住宅註冊量錄

2,953宗，按月續跌約6.8%，並創半年新低，估計9月份二手住宅註冊量將進一步跌至2,000宗，料創今年最低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合美聯分行資料，以每周35個屋苑成交量統計，可反映8月份二手實際市況進一步放緩的情況。據資料顯示，全港35個大型屋苑於8月四星期(8月5日至9月1日)合共錄98宗，比起前四星期(7月8日至8月4日)136宗跌約27.9%。

連續6周不足30宗

若以星期計，綜合美聯分行資料，過去一周(8月26日至9月1日)全港35個大型屋苑錄29宗買賣，與前一周(8月19日至8月25日)29宗相同；惟宗數已連續6星期不足30宗的低水平。