

疫市新常態 睇樓買樓靠手機

香港搵樓App大比併

香港房屋供應少、樓價貴，已連續第9年成為全球最難負擔樓價的城市，調查指要不吃不喝20.9年才能買到樓。不過，相對來說如果要搵樓租、放盤，途徑則多多，資訊也相對透明及公開。近期於疫情下，為減少人與人接觸的染疫風險，各大地產代理都落力催谷手機App，方便一眾「無殼蝸牛」搵樓，今期數據生活就比較一下各大搵樓App的功能，有興趣的讀者可留意。

■香港文匯報記者 殷考玲

中原、美聯是香港兩大龍頭地產代理，凡有新盤開售兩大代理的經紀定必為了簽單而爭崩頭，搵樓App當然也不例外。先講講中原地產的搵樓App，以記者的實際觀察及操作來看，功能都算齊全，租樓、買樓等功能清晰，部分放盤有VR睇樓，可以360度睇樓，而且會有經紀在放盤的單位作短片介紹，同時附有單位附近的街景以供參考，以及附上多個經紀的聯絡方法，一按鍵已可即時WhatsApp聯絡，還有類近單位最近成交個案參考。

中原美聯App功能多多

其他功能方面，用戶可透過手機App即時申請免費按揭轉介服務，連接銀行即時物業估值、按揭計算機，以及中原地產的智能助理「中原小睦」作即時查詢。資訊性方面，具有推播通知功能，包括樓價變動、屋苑市況、地產相關的新聞等。不過，以租樓盤源來看，中原地產的手機App以大型屋苑為主，單幢洋樓、唐樓等盤源相對較少。

另一個搵樓App「美聯奇盤」，功能上與中原地產的App相近，但物業搜尋功能較為詳細，有17個物業搜尋條件，可快捷配對合適盤源，可以個別揀選校網、樓齡、發展商等搜尋條件，另外還有地圖搵樓，地區搜尋方面較為清晰。其他功能方面，有銀行即時估價、按揭計算機、網上專人客服、VR睇樓、AI智能推介單位等。不過，在手機App評分方面，有用家就留言稱很多所謂「奇盤」都是假盤源，真盤才是真盤，以及經常有廣告彈出。

28Hse可「一鍵聯絡業主」

28Hse香港屋網最大賣點是App內一按鍵可以直接聯絡業主，方便有意置業人士與業主聯絡。另外設有「即走盤」，可為賣家提供更快的放盤服務，惟部分即走盤只留下經紀電話不是業主聯絡方法。盤源方面，除了大型屋苑之外，村屋和唐樓的選擇更比其他搵樓App多，以及同時提供租或買賣工商舖的功能，還可以在此App買賣二手傢俱，惟在手機App評分方面，就有留言表示物業分類上不太清晰，將公屋和居屋歸納入屋苑之中，建議可以再個別分類。

House730也是近期多人用的搵樓App，為中原地產另一個搵樓App，具有地圖搵樓、VR睇樓、裝修估算功能等。此外，該App除本地盤源之外，還提供海外樓盤例如英國、日本和馬來西亞等地，以及大灣區新盤如佛山、珠海等地的新樓盤，適合有意於外地置業的人士。惟在手機App評分方面，有用家留言表示App的介面操作不太順暢，容易彈App，此方面相信可作改善。

總括來說，如以盤源來看，中原地產和美聯奇盤以較多盤源取勝，盤源資料也相對詳盡，惟用家要留意可能有部分盤源是否已出租或賣出，留意資料是否最新。另外，如果有意於外地置業，House730具有海外樓盤及大灣區新盤的資訊提供，可節省自行網上搜尋時間。至於28Hse勝在可以直接聯絡業主，有意租或買樓的查詢細節可以直接與業主溝通。

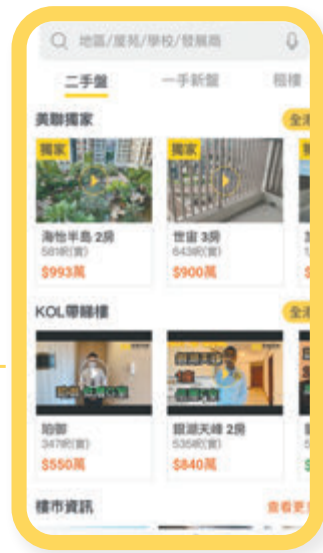


■疫情持續下，為減少人與人接觸的染疫風險，各大地產代理都落力催谷手機App。 資料圖片

部分搵樓App功能比較

App	亮點/功能
中原地產	部分樓盤提供VR睇樓，可以360度睇樓、連接銀行即時物業估值、智能助理「中原小睦」作即時查詢。
美聯奇盤	有17個物業搜尋條件，快捷配對合適盤源、有銀行即時估價、網上專人客服、VR睇樓、AI智能推介單位。
28Hse	設有「即走盤」為賣家提供快捷放盤、透過App直接聯絡業主、同時提供工商舖租賃功能。
House730	提供海外樓盤、大灣區新盤、地圖搵樓、VR睇樓、裝修估算功能。

註：資料以各大搵樓App公布為準 製表：香港文匯報記者 殷考玲



網上尋裝修 一站式平台幫到手

買樓屬人生大事，成功置業後裝修新居同樣是煩惱的問題，坊間不少裝修設計公司為了提升知名度，也紛紛在YouTube或Facebook上開設自己的頻道，介紹新屋裝修實例，又會將3D設計圖上載網上。此外，近年還有不少一站式裝修平台興起，網羅各大小設計公司、裝修師傅資料和免費報價等，有些還會舉辦裝修防伏、家居維修DIY班等課程，現今家居裝修的資訊透明度已大大提高，降低遇上不良裝修公司或濫收

費用的機會。坊間近年興起一站式裝修平台，例如較廣為人熟悉的有「好師傅」、「裝修佬」，此類一站式裝修平台通常會提供上門度尺報價服務，有裝修顧問跟進個案，如果裝修途中遇上問題，會作中介人協調，網站上會提供大量裝修實例供參考，又會與不同的銀行或者大型傢俱店合作提供折扣優惠等。兼設課程教人DIY 部分裝修平台也會舉辦一些

課程，例如「裝修佬」旗下設有「裝修學院」，定期舉辦裝修防伏班、家居維修DIY班，課程收費由數百元至1,500元不等。此外，不少設計公司會利用YouTube來提升知名度，在YouTube上開設自己的頻道，介紹新屋裝修實例，設計師會出鏡介紹單位裝修特色，又會將3D設計圖上載網上，增加曝光機會之餘，消費者可參考的資料更多，因為過往裝修找公司，通常都是親戚朋友介紹，報價又不清晰，往往會造成不少問題。



■市面不少一站式裝修平台網羅知名裝修師傅資料，並會提供大量裝修實例供用家參考。 資料圖片

怕收樓中伏 找人驗樓

現今新私樓大多數數上基本裝修，不過羊毛出在羊身上，裝修費當然會算在樓價之內，加上近年不少小型地產發展商和建築商都投地起樓，新私樓質素可以有天壤之別，所以近年興起驗樓文化，即是找來驗樓公司為新樓驗樓，而不少驗樓團體都設有網上平台。檢驗單位內各種結構、裝修瑕疵，收費以每平方呎計算，目前市場上

具年資及規模驗樓公司收費實用每呎約3元起，部分知名度和曝光率高的驗樓師每呎收費可高達逾6元。現時新私樓找驗樓師驗樓，差不多成為新業主的基本動作，皆因新私樓質素真的十分參差，本地老牌發展商如新地、恒地和新世界等新樓質素尚算可以，新樓需要執漏的地方也比較少，驗樓後的評分相對較高，惟部分

新晉中小型發展商少有建樓經驗，新樓質素相對較低，故不少業主收樓後都會找驗樓師驗樓，驗到有問題的地方，驗樓師會寫成報告，業主可憑報告向發展商要求執漏有問題的地方。一般有最低消費額 目前市場上具年資及規模驗樓公司收費每實呎約3元起，惟通常都設有

最低消費，由逾千元至3,000元不等，所以如果單位是一些「蚊型盤」得百多呎至200呎，就會按最低消費額計算。一般驗樓公司會按實用面積計價，通常以室內面積計算，花園、平台及天台不會計。此外，新樓最常見的問題例如有玻璃有崩花、空心磚、廚房來去水有問題等，通常發展商收到驗樓報告後，都會為業主執漏。

淘寶天貓商家佛山運營中心開業



■淘寶天貓商家佛山運營中心在順德開業。 受訪者供圖

香港文匯報訊（記者 敖敏輝 廣州報道）淘寶天貓商家佛山運營中心近日在順德正式開業，這是全國第二家、華南第一家商家運營中心落地。未來三年，運營中心將推進淘寶天貓電商服務及相關生態體系建設在順德的深度落地，服務當地製造業發展數字經濟。今後，華南淘寶天貓商家在運營方面的任

後，佛山將成為華南淘寶、天貓商家的重要基地，家居、家電等多個佛山王牌產業帶將因此獲益。

提供直播特訓等服務

據悉，淘寶天貓商家運營中心將在以下幾個方面為佛山商家提供幫助：挖掘實力商家入駐，發掘好貨尖貨，

為企業入駐淘寶提供入駐費用優惠和綠色通道支持，創造新供給、激發新需求、促進新貿易；整合資源，在企業孵化上做精細化分層，通過淘寶直播特訓營、活動大促選品營、中國製造營的獨立運營，為企業策劃線上專場推廣活動、線下直播帶貨活動。

阿里：助佛山製造數字化

今年8月5日，佛山和阿里巴巴簽署「春雷計劃」合作協議。助力佛山超萬億的製造業產業集群進行數字化升級，並圍繞數字經濟、新零售、數字化產業帶等開展課程培訓等。

阿里巴巴集團副總裁李少華說，佛山製造享譽全國，乃至全球，將華南首個淘寶天貓商家運營中心落地佛山，希望能夠發揮阿里巴巴集團的數字化能力，推動佛山製造數字化轉型、高質量發展，拓展佛山製造「賣全國」、「賣全球」的數字化營銷渠道。

第四季投資展望

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君郡



面對新冠疫情起伏不定，雖然環球股市9月出現明顯調整，但筆者認為以由中長線的風險回報潛力來看，仍應適當部署股票投資。傳統上每年於10月份股市大幅波動機會較高，尤其今年美國11月大選結果目前不確定性仍然非常高，不排除出現另一市場風險事件。但疫情肆虐美國的影響下，兩政黨皆相當支持大筆財政支出用以紓困及扶持就業。筆者相信年底美國選舉結果明朗化之後，加上明年經濟及企業盈利有望大幅回升，美股仍可看高一線。個別板塊之中，科技公司的創生意義模式、行業長線發展空間及變現能力仍是亮點。此外，擁有品牌效應、能結合傳統舊經濟與新經濟及數碼轉型科技之消費相關企業較具投資價值。

經濟好轉 內地股市可留意

除了看好美股之外，亞洲疫情較其它地區已早一步開始受控，區內之經濟及企業

盈利增長復甦較快，與內需相關的股票料較受青睞。當中A股及港股市場或表現突出。雖然中美糾紛及環球疫情起伏不定仍是不確定因素，但內地經濟下半年明顯好轉，在經濟活動及企業盈利復甦下，加上若年底前中美關係能有所緩和，或內地藥企於疫苗發展出現進一步突破，將成為本區股市主要催化劑。

債券市場方面，未來美國通脹隨疫情或漸漸好轉下可能繼續回升，需留意通脹變化對美債息曲線的影響而作出合適的投資組合調整。一般亞洲的美元債券存續期較歐美債券為短，且同類評級債券亞洲美元債之收益率相對較吸引。加上亞洲疫情已早一步受控，經濟及企業盈利較快復甦，將有望受惠息差進一步收窄和估值提升。

（免責聲明以上為個人意見，不應視為推介或游說投資任何產品，投資涉風險，產品價格可升可跌及市況或大幅波動，投資者應詳閱風險披露、銷售文件及章程，再作投資決定。）