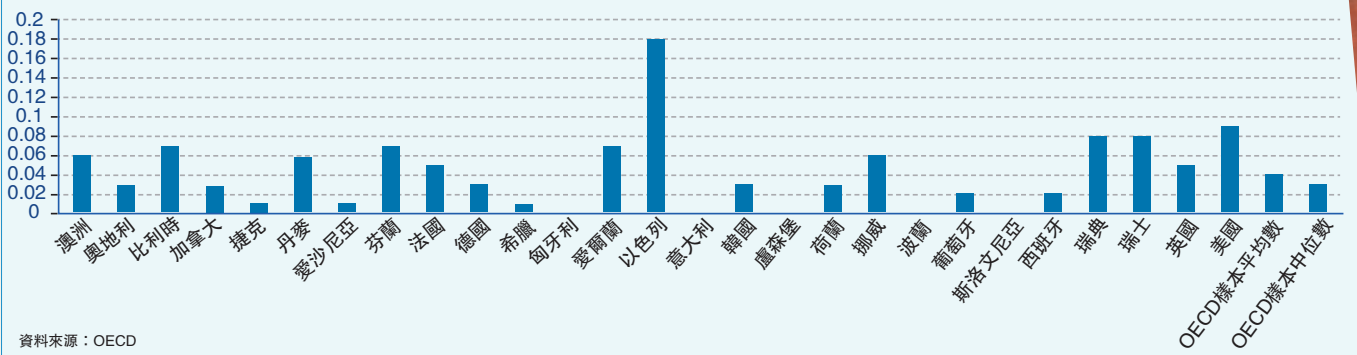


各國創投基金佔GDP比例



# 活化工廈廉租 引商界互動

# 協助青年成就夢想

「創業投資於全球各地的GDP已佔一定比例，香港並不缺乏年輕一輩的人才，又有深圳作為生產基地後盾，是一個非常適合做創意、軟件設計的地方。礙於本港租金貴、融資條件不及外地，因此撥出黃竹坑道33至35號名為Genesis的活化工廈10%樓面，以市值三分之一租金租予非牟利機構6年，作為青年創業基地。長遠而言，期望做到創業者與商界成功結合，創業者可學習商界的成功元素，商界又可吸取新意念，兩者可以產生互動。」協成行董事總經理方文雄接受本報記者訪問時流露出對時下香港年輕人的期望。

香港文匯報記者 梁悅琴

特首新一份施政報告提出支持年輕人創業，方文雄早於2013年已有此構思，可謂有先見之明。身兼香港科技園董事的他坦言，現時國家已富強，但別人的先進科技不會給你，中央亦支持自主創新，早年與本港大學教授及商界傾談時發覺到香港的隱憂，於2013年決定在旗下黃竹坑道33至35號的活化工廈Genesis內撥出10%樓面，以市值約三分之一租金，租予非牟利機構作為青年創業基地，現時藝術發展局、青年協會及東華三院均有承租，再由他們找合適的年輕人洽租。

### 港融資渠道少阻創業機會

方文雄指出，本港發展以往靠四大支柱（金融、旅遊、貿易及物流和專業服務）及六大優勢產業（教育、醫療、檢測和認證、環保、創新科技和文化及創意產業）；時移易易，現代工業以創新科技自主，近年他亦看到有高科技工業回流香港。然而，本港的創業條件不如其他國家及地區，例如香港對創業人士的融資渠道相當缺乏，香港銀行仍以「磚頭文化」作為主要借貸條件，風險投資基金少，不如外國有天使基金，令香港有為青年難以找到融資渠道。另外香港廠房租金非常貴，他不禁慨嘆：「香港的年輕人其實都幾苦。」

不過，方文雄相信隨着不少內地及海外香港留學生回港發展，對創新科技的認知增加，部分亦可能到投資銀行工作，容易找到融資渠道。政府若看到有成果會加碼支持，未來5年至10年香港應會出現不少科技人才，漸漸打出名堂。

### 深圳強勁生產基地後盾

他認為，本港幾所大學於世界排名雖不算最前，但絕對不輸他，皆因本港大學教授擁有國際級水平。同時深圳有大量科技人才，是最就近的製造基地，如果本港有設計師想做智能熱水杯，香港做設計，有技術，然後到深圳試產。若成功，便能大量生產。

方文雄指出，位於黃竹坑道Genesis花費了2億多元活化，樓面共有24萬方呎，撥出10%或2.4萬方呎支持年輕藝術家、創業家及其他非牟利機構。其中香港藝術發展局的「ADC藝術空間計劃」於去年11月以市值租金三分之一租出12樓全層約10,250方呎樓面，並分間為17個工作室租予本地藝術家。香港青年協會於最近落實以同樣的優惠租金租出8,254方呎樓面，協力推動年輕人創業。另外亦將一個2,000方呎的單位租予東華三院，用作教授年輕人攝錄技術的工作坊。大廈亦有空調「垂直畫廊」，讓藝術家可於長廊展示不同主題的製作，供租客及公眾參觀。協成行目前與香港藝術發展局、香港青年協會一共簽了6年「死約」，每兩年會輕微調升租金，藝術家的租約期約2年。由於部分樓面的租金收入下降，預測項目的回本期亦較長，約8年至9年。

Genesis樓高22層，其中18層為寫字樓，4層為零售層，附設逾3萬方呎大堂及會所。有別於一般商廈，大廈設有托兒服務，健身房等設施，強調「平衡生活」。

方文雄稱，以初步看，市場反應正面，未來亦會考慮於集團其他工廈項目中嘗試，如集團於觀塘興業街27號已做好地基，正研究重建作工廈還是商業大廈。由於近年留意到有高科技工業如家居智能等回流香港，相信摩登工業大廈有市場需求，若此項目重建為摩登工業大廈，會再撥出部分樓面作廉價租予非牟利機構來幫年輕人圓創業夢。

## 全球創新指數 港輸新加坡

去年公布的全球創新指數 (Global Innovation Index 2014) 顯示，新加坡和香港排名相差不遠，新加坡排第七名，是亞洲地區表現最好的，香港則排名第十。不過，以兩地的創新科技直接相關指數作比較（見表），兩地的創新科技競爭力，可見一斑。

### 星港創新科技相關指數比較

項目	新加坡	香港
知識密集產業相關就業	2(51)	29(36.2)
產學研合作	4(77)	20(64.3)
中高科技生	1(70)	46(23.5)
創新產品及服務	31(33.9)	8(48)

資料來源：全球創新指數

以知識密集產業相關就業比較，新加坡排名第二、香港排名廿九；於產學研合作方面，新加坡排名第四、香港則排名二十；擁有中高科技生方面，新加坡排名第一、香港排名四十六；創新產品及服務方面，新加坡排名三十一、香港排名第八。反映出香港於知識密集產業相關就業、產學研合作及擁有中高科技生這三方面均落後於新加坡。

新加坡和香港，皆是欠缺天然資源，地小人多的地方，但通過科技，即可「化小為大」，實現無限可能。



黃竹坑道33至35號Genesis內，有10%樓面以市值約三分之一租金，租予非牟利機構作為青年創業基地。



方文雄對時下香港年輕人充滿期望。張偉民攝



上海街28號。

張偉民攝

## 上海街地舖 開食肆月租一蚊

本港地舖租金一直高企，有志創業的年輕人即使有生意頭腦，亦難以應付租金開支。上月有一名善心人士捐出佐敦上海街28號恆邦商業中心地下2號舖，實用面積約為700呎，作為香港青年協會「香港青年創業計劃」，即日起至3月16日接受申請。有意經營飲食業務的年輕人，可以月租1元於佐敦開設「特色」食肆，為期兩年。

### 創業計劃要有特色

香港青年協會督導主任鄧良順早前接受傳媒訪問時建議，有意申請的年輕人要拿出「撒手鐧」，且要有個人特色，方可跑出來。有意申請的年輕人必須為18歲至35歲人士，須具備1年內開業的實際創業構思、或已開業不多於3年的完整商業計劃及營運報告；申請者亦須具開創及經營個人業務的決心而缺乏開展業務資金，若有飲食專

業技能將獲優先考慮。鄧良順指出，創業可能不是不少年輕人的夢想，亦是傳統就業之外的另一項選擇。年輕人創業固然會遇到不少挫折和挑戰，如獲得各界的支持和肯定，以實際行動扶助創業生力軍，相信可以為經濟發展注入新力量。

鄧良順又稱，黃廷方慈善基金亦於去年12月作出捐助，向青協「香港青年創業計劃」注資500萬元，讓成功申請者的免息創業貸款上限，由現時10萬元提升至最高15萬元。

上月中《施政報告》提出成立3億元的「青年發展基金」，資助現有計劃未能涵蓋的創新青年發展活動，包括以資金配對的形式，支持非政府機構協助年輕人創業。基金撥款的申請資格、審批程序及分配優次等詳情，將在諮詢青年事務委員會後擬訂。

## 太古商廈 月租二千鼓勵創業



太古地產管理層與11家獲選創業公司合照。太古網站圖片

同樣有心支持科技創投公司的太古地產（1972）早前已推出免租半年blueprint創業加速計劃，其最新大計是可用低至每人每月付2,000元，便可租用太古坊康和大廈16樓的辦公室共用空間以推廣創業文化。太古地產行政總裁白德利表示，blueprint創業加速計劃涉資2,000萬港元，若計劃成功不排除擴展至中國內地。

他指出，由太古地產支持科技創投公司所設立的blueprint創業加速計劃，早前接受來自全球超過150份申請，當中11家創業公司脫穎而出。此11家創業公司提供多元化的B2B技術解決方案，代表着不同領域的創新業務，包含電子商務、能源監察、缺陷管理設備和行李追蹤裝置等。

### 工作空間注重環保

blueprint創業加速計劃為期半年，blueprint將為此11家創業公司提供為期6個月的免費工作空間（即免租），於太古坊康和大廈17樓共用一層約1萬方呎開放式空間，內裡設計及裝飾傢俬來自太古旗下不同公司的廢料舊物回收再造。例如由國泰航空（0293）飛機座椅改裝成椅子，及一個由香港聯合船塢廢棄貨櫃改造的會議室，並有專業導師指引、產品測試及市場拓展機會，並協助其引入投資，加速業務發展。

### 專業導師指引發展

blueprint的專業導師團隊吸納超過70位香港企業的頂級管理人才和創業家，包括14位企業領導者和16位公司董事。除太古集團管理層外，blueprint亦吸引其他來自不同行業領軍公司的專業導師，包括優步（Uber）、特斯拉汽車（Tesla Motors）、Rackspace和聯想（Lenovo）等。導師將與創業公司緊密合作，提供技術及營商知識，推動他們加速發展。

白德利表示，除了創業加速計劃，blueprint亦於康和大廈16樓提供佔地1萬平方呎的共用工作空間，以每月2,000元的會員費供創業人士使用，3人或以上公司每人每月1,000元。自12月開放以來，已有超過60位會員進駐這個充滿活力的共用工作空間。

## 荃灣免費藝廊

藝術品有價，卻苦無出頭天。原來信置與市建局合作的荃灣荃新天地商場內有一個700方呎的「荃新藝廊」，專為未成名又想開畫展的市民，提供免費展覽場地，一旦一舉成名，隨時賺個盆滿鉢滿。信和置業旗下荃新天地商場推廣高級經理盧婉芬指出，80歲才自學畫畫的「花婆婆」鄭老太，去年便於此開畫展，成為城中熱話，本地街頭藝術家蘇五雲去年亦在此舉辦了「奇趣萬象園」水墨畫展。



「荃新藝廊」放有不少畫作。梁悅琴攝