

# 創+故事 網上租賃助北上港企搵樓

隨着科創元素逐漸滲透至傳統行業，商機俯拾皆是。內地地產中介魚龍混雜，無論是業主還是租客，稍有疏忽就會落入陷阱。有感於此，有香港科創企業北上創立全球辦公租賃平台，為境內外中小微企業尋求在內地落腳的一席之地。其「去中介化」的創新模式，因契合上海建立全球科創中心的大潮，不但得到上海市政府的特別資助，亦受到境內外風險投資基金、初創孵化器公司的垂青。

圖/文：記者 章蘿蘭

房大辦公是一個實時辦公空間網絡租賃平台，提供有別於傳統的全新辦公租賃模式，為需要辦公室空間的企業用戶提供免費服務。用戶可直接與業主互動，獲取真實報價，以及辦公室的實時狀態，亦可線上虛擬看房，在平台上簽訂使用協議和付款。兩年前創立於香港的房大，是數碼港培育企業，今年年初北上，目前業務已經遍及北上廣深四市。

## 內地乏資訊 親身查盤源

公司創始人及董事余鍵鴻在上海接受本報專訪時表示，遑論不計其數的內資企業，每年在內地註冊的外資企業就有達50萬間，各家都要尋找合適的辦公樓，市場規模與香港一地不可同日而語。根據他早年的親身經歷，即便說普通話，在內地尋求辦公空間亦非易事，整個中介市場信息透明度不夠，充斥着大量的虛假房源，何況外資企業業主還有語言、文化的巨大障礙。

余鍵鴻由此萌生將房大業務模式移植到內地的想法。「在中介市場混亂的內地，『去中介化』尤為重要，內地雖然也有第三方房源信息展示平台，但網站僅提供平台，並不確保信息真實，各類騙局、糾紛不勝枚舉。」他指，房大辦公與北上廣深的業主、開發商開展合作，嚴格審核資質、房源與報價後，才將後者旗下辦公樓、商務中心、眾創空間、科技園等一併納入房大網絡平台。企業若有租賃需求便可登錄上網，各類真

實房源一覽無餘，之後無需通過房大，即可與業主聯絡看房，簽約、付款整個過程都可在線上完成。

## 彈性長短租 2小時都得

從數年的長租到數小時的短租，租客需求多樣，坐擁數萬套房源的房大均能一一滿足。余鍵鴻舉例，由於可以查看每間辦公室的即時狀態，若有企業今天想租借明日的會議室，哪怕只有2個小時的租期亦可輕鬆搞定。

在余鍵鴻看來，內地辦公室租賃市場有500億元（人民幣，下同）的規模，目前線上租賃剛剛起步，份額僅約5%，不足25億元，但這將是大勢所趨，逐漸會被越來越多的業主租戶接受。他預計，未來五年內，內地在線上完成的辦公室租賃將佔3成至4成，屆時規模至少有150億至200億元。

## 科創新商機 市場新客源

至於近年來因全球經濟下行，時有外資撤離中國市場，內地P2P遭到嚴格監管，據指亦對內地辦公樓租賃市場造成打擊。對此，余鍵鴻並不擔心，認為出出進進是常事，雖然部分外資大公司收縮「國際戰線」，但亦有很多中小微企業對中國市場躍躍欲試，而P2P只是金融業的小分支，再加上國際大小企業均在掘金科創，致力於VR、AR等前沿科技的新興公司如雨後春筍，辦公樓租賃市場不愁新客源。



房大辦公審核業主的資質、房源與報價後，才將資料放上平台。 記者章蘿蘭 攝

## 睇樓至簽約一網搞掂

**余鍵鴻 Profile**

2010年	獲得香港大學中國發展研究碩士學位，主研房地產發展
2011年	任職於跨國辦公室集團，負責市場研究，開拓新城市
2013年	加入內地房地產發展商，任職商業地產項目總監
2014年	在香港創立Zoom Offices，為首個辦公空間即時匹配平台，幫助企業快速完成辦公空間租賃
2016年	帶領Zoom Offices (房大辦公)進軍內地，為海內外中小企業提供全面辦公空間信息

房大辦公創始人余鍵鴻認為，如果只在香港有業務，對於風險投資基金及初創孵化器公司而言，吸引力大打折扣。 記者章蘿蘭 攝

## 致勝之道 資訊要真實 過程要透明

其實內地也有其他房產租賃網絡平台，用戶也可上傳待租房源尋找下家，但其中部分往往是業主剛剛上傳房源，就引來無數中介刷屏，有需求的租客根本無法看到；業主還頻頻接到中介電話，不勝其擾。而網站置頂的又常常是中介提供的虛假房源，租客若撥通聯絡電話無異於掉進圈套。

在余鍵鴻看來，上述網站只提供平台，不確保信息真實，才導致各類騙局不勝枚舉，而該公司的制勝法寶之一即是「如假包換」，「我們與北上廣深的開發商、業主開展合作，嚴格審核資質、房源與報價後，才將後者旗下辦公樓、商務中心、眾創空間、科技園等一併納入房大網絡平台，企業若有租賃需求，便可登錄上網，各類真實房源一覽無餘。」無需通過房大，租客即可與業主聯絡看房，

簽約、付款整個過程都可在線上完成，全程透明，自然免了不必要的糾紛。

## 因地制宜 增值服務

在內地做生意要因地制宜，即便是設計網站亦不能照搬香港。余鍵鴻說，房大在香港的網絡平台注重接軌國際用戶的使用習慣，如採用簡單的界面，主要突出搜索引擎，資源展示模塊簡練，但公司內地網站的展示風格則迥然不同。「內地用戶更喜歡所有資料都集中在一個頁面上展示，文字信息必須充分。」

他還透露，未來還將根據內地用戶的習慣，優化增值服務，比如為客戶提供Uber、滴滴等專車接送看房，甚至進一步引入VR眼鏡，免去舟車勞頓。



在內地即使是設計網站亦不能照搬香港做法。 記者章蘿蘭 攝

## 經驗之談 內地科創融資堪比矽谷

房大辦公上海公司落戶張江，適逢上海要建立具有全球影響力的科創中心，位於浦東的老牌高科技園區張江亦乘機轉型。余鍵鴻說，早前落腳張江的科技企業多專攻電路，而今科創定義更廣，園區雲集諸多如生物醫藥、物聯網等新興產業。此外，政府還有優惠政策扶持，發放的研發補貼覆蓋房大研發經費的75%。

## 政府補貼75%研發經費

不過，更具吸引力的是內地的創業、融資環境。余鍵鴻直言，近年來內地一直都在提創業創新，整體創業環境較香港成熟，如今各類風險投資基金公司、初創孵化器公司雲集，資金十分充裕，科創項目的融資環境已經堪比美國矽谷和新加坡。他透露，已有多家風投聯絡房大，目前正在洽談細節。據其所述，Y-combinator、Plug&Play、500Start-up等全球最著名初創孵化器公司，都在內地成立分部，創業公司是否能夠拿到資金，取決於項目在內地是否具有可複製性。

香港經驗內地不具複製性

「如果房大辦公只在香港有業務，對這些國際孵化器而言，吸引力就會大打折扣。」余鍵鴻說，多數孵化器對香港業務部分沒有興趣，因為香港市場的經驗，在內地並不具有可複製性，香港和內地法規不同、用戶習慣不同、支付系統不同，從香港至內地，等同於從零開始。簡單如香港用戶習慣使用簡練界面的網絡平台，但內地用戶傾向喜歡頁面文字信息充分。故此，「上海、北京地區的業務，在國際孵化器公司眼中的『估值』就完全不同，這些經驗可以複製到其他內地城市，可複製性越高，就越有價值。」

## 維他奶：華中天氣差礙銷情



維他奶主席羅友禮（中）指，退休一事有既定時間表，會按部就班進行。 記者陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）維他奶（0345）主席羅友禮昨日於股東會後表示，目前未有價格調整計劃，未來會繼續留意原材料及成本價格變化。又指，內地華中市場受累年初天氣惡劣，銷情受到影響。

暫無調整價格計劃 他指出，未來原材料價繼續有上升壓力，今年度已作低單位數價格調整，加價幅度約3%至4%。首席財務總監劉健成表示，長遠而言，原材料價格仍有

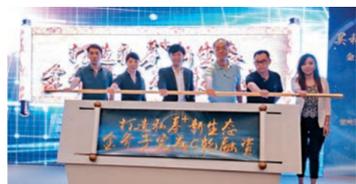
上升壓力，公司已和供應商鎖定今年大部分原料價格，故影響不大。

內地飲品市場方面，羅友禮指，年初內地華中市場天氣惡劣，影響銷情，但公司定位高檔及健康路線，受影響較同業為小。行政總裁陸博濤則指，對內地市場仍有信心，相信集團可維持現有的市場地位，並且錄得增長。未來繼續有新產品推出，例如剛剛推出無糖綠茶及香片等產品。

## 招商創投參與金斧子融資

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）從事互聯網金融理財平台的金斧子昨日宣佈，已於近期完成C輪數億元（人民幣，下同）融資，由華西股份領投，招商局創投、達泰資本及墨白資本等多家機構跟投，成為今年以來獲得C輪融資的前十家互聯網金融公司之一。

金斧子CEO張開興表示，金斧子已經獲得中國證監會頒發的獨立第三方基金銷售牌照，已經證券業協會備案登記的私募投資基金管理人資質，成為持牌機構。目前，金斧子的私募資產管理規模已有200多億元。他又指，獲得數億元C輪融資後，金斧子將推5年1,000億元私募計劃，為內地上千家私募每家銷售理財產品1億元，幫助他們進行視頻路演等服務。



金斧子張開興（左三）宣佈將推5年1,000億元人民幣私募計劃。 記者李昌鴻 攝

## ADS加強亞洲外匯交易服務

香港文匯報訊（記者 周曉菁）外匯經紀商ADS Securities執行董事Marco Baggio昨日於發佈會上表示，亞洲市場正從「介紹經紀人」模式轉變為全面的機構服務，ADS香港正式在亞洲推出Prime of Prime(PoP)服務，以滿足香港機構投資者對技術和個人化的主經紀商服務的需求。客戶可獲得日內和隔夜信貸融通，並收到全面報告和信用監察。

據Baggio介紹，PoP是真正的主經紀商服務，為沒有外匯主經紀商或需要額外信用額度的客戶，提供信貸中介設施。是次發佈為亞洲尤其是香港地區，提供超過45種不同的貨幣，以及來自超過80個不同地區的流動性等，客戶在全球範圍內可獲得全天候的支持。



Marco Baggio（左二）指，新的PoP服務可滿足香港機構投資者。 記者張偉民 攝

## 光控投資上海電影學院

香港文匯報訊 光控控股（0165）昨日宣佈，其與IDG資本合作設立的IDG光大產業購併基金，將投資上海電影藝術學院，成為其控股股東，共建「光影未來」產業基地。

上海電影藝術學院是經國家教育部、文化部和上海市政府批准成立的全日制普通高等藝術院校，是內地第二所以電影命名的獨立院校。學院現時已與紐約電影學院（New York Film Academy）中外合作辦

學，將於今年9月招收第一批國際班學生。作為電影學院的控股股東，基金未來將投資在上海建立「光影未來」電影產業基地：從IP孵化、電影人才培養，高科技影棚建設，通過收購優質的好萊塢獨立製片公司，後期製作公司，特效團隊，並與歐洲更多優質的影視公司、學校進行深度合作，將來會打造一個整體的「光影未來」產業基地，整合電影整體產業鏈，更好地發展和振興中國的電影事業。