



盟諾商務中心董事總經理梁澤明

盟諾商務中心 逆市創奇蹟

金融海嘯發生至今，各行各業均受到影響。然而從事服務式辦公室的盟諾商務中心卻體現了「危機的背後隱藏商機」的說法，自金融海嘯發生後，營業額上升15%，成為逆市奇葩。公司董事總經理梁澤明（Chapman）接受本刊訪問，分享商務中心如何在經濟逆景中寫下的種種奇蹟。

隨著經濟不景氣的負面影響，不少企業追求更合符成本效益的經營方法，從租金、員工等方面裁減開支，增加了市場上對商務中心的需求。然而，高級的商務中心大多位於中環甲級寫字樓內，租金昂貴，主要服務對象多為外國公司；較廉價的虛擬辦公室則因為辦公室硬件配套不足，滿足不到顧客需求。

在這兩極化的情況下，盟諾商務中心以服務式辦公室為主要業務，旗下商

務中心大都位於租金相對廉宜的商業區內，如銅鑼灣及尖沙咀等，加上租期靈活，又提供辦公室的基本設施，打著「租期短，價錢平」的旗號，正好切中市場的缺口，造就了這種以服務為導向的商務中心，成功在逆市中增加生意。

Chapman認為，對中小企業而言，高昂的租金已成為營運開支的最大負擔，只因為香港地少人多，租金加快減慢：「若以有限資金，租到辦公室，並符合工作環境舒適、地點位置

方便等要求，商務中心無疑是一個上佳選擇。」

開源節能 改租商務中心

生意人的觸覺都是敏銳的，若談及如何把營運成本降低，不少人會第一時間想到搬遷——從大搬到小；假如不想額外花費大筆裝修費和添置辦公室用具，便會想到商務中心，利用低成本繼續營運。因此，市道差的時候，服務式辦公室便大行其道。

Chapman認為這種情況並不出奇：「在市道不佳的現況下，不少公司紛紛削減開支，遷出原來位於中環的辦公室，改往其他二線商業區如尖沙咀及銅鑼灣等，更甚者選擇租金更便宜的地方，如觀塘、鯉魚涌等。」瞄準這個現象，盟諾商務中心除在尖沙咀設有兩家服務式辦公室外，更於去年底在觀塘增設多一家分店，至今合共開設了七家分店，無懼眼前的金融海嘯。

「經濟好的時候，大部分公司『細舖

搬大舖』，要求有很多，例如希望辦公室要寬敞，要有開揚景致，要有豪華裝修；反之，市道差的時候，不少公司大幅瘦身，為節省成本，由豪華辦公室遷往規模較小的辦公室，僅要求基本的辦公室設備。」因此，服務式辦公室便大派用場，它不但提供接待處、清潔等服務，而且租戶無需額外增聘人手，減少公司的資源開支。

Chapman續稱，近3個月來，收到不少客人查詢有關租用商務中心的資

料，大部份都是因為原本寫字樓的租約期即將屆滿，希望找一些租金相對便宜的寫字樓。他估計，由於大部份企業於農曆年後陸續公布財務預算，預料屆時將有更多公司縮減規模，租用商務中心，以減低成本繼續發展業務。

失業人士具創業條件

此外，另一類顧客群是外國公司，「不少外國公司計劃進軍內地，或拓展海外業務時，都會選擇先到香港開設一家



休息間與其他租戶共用，幸而地方寬敞，不致擁擠。

小型辦公室作跳板，了解這個市場的特質。準備充足，有一定實力後，才改遷往大型辦公室。」在經濟前景明朗時，外國公司來港拓展業務尤其多；對於來港參加展覽會的外國參展商，或來港作短期性業務的公司，亦會租用此類型商務中心。

每逢逆市，創業人士自然增加。面對這次金融海嘯所觸發的裁員潮，Chapman認為，看似危機似的背後存有商機，「這次受經濟影響的，不止波及飲食零售等服務業，失業大軍中不乏金融行業中層人士。這批有儲蓄、教育程度較高的失業人士，極有條件創業。」針對現時市況及客戶的實際需要，盟諾商務中心的租約條款可短至一個月，免除市面上一般要求最少3年的租務限制，切合創業人士的需要。



由於這類型商務中心比正統寫字樓的租金低廉，而且租期靈活，不少創業人士視之為踏腳石，待鞏固客戶群，日後業務上軌道，有一定實力後才另覓其他辦公室，進一步擴大公司規模。同樣

地，對於資金並不豐厚的中小型企業而言，商務中心可說是一個緩衝區，公司若想縮減規模，或對後市欠缺信心，又不至於暫停業務，但未決定下一步發展方向時，短期性地租用商務中心，既可減低成本，也可以觀察市況走向，才作長遠部署。

趁低吸納廉價盤

Chapman表示，由於需要進行裝修、間隔及添置各項設備，花費甚鉅，身為服務式辦公室的經營者，為顧及投資成本，一般都會簽長租約。以剛於去年底開張的觀塘分店為例，面積約13,000呎，分間成30多間辦公室，裝修金額高達600萬元。Chapman透露，打算趁市場租金下滑，在鰂魚涌物色新地方擴張。因為鰂魚涌與觀塘一樣，鄰近港鐵站，同屬租金低廉、交通方便的地域，而且有大型購物商場作支持，深受商業客戶歡迎。

2009年，環球經濟面臨衰退，Chapman並不擔心，只因商務中心生意受經濟循環影響較小，愈是經濟不景，愈會催生講求成本效益的商業客戶；加上市場普遍預期，明年失業率將進一步上升，屆時將冒出更多創業人士，對商務中心這行業來說，具有正面影響。【C】



月租4500元可創業

盟諾商務中心於2002年創立，市場定位由最初的虛擬辦公室，提升至現時服務式辦公室，去年更推出高級的Neo Suites，即設有獨立經理室的辦公室。租用商務中心，價錢便宜，當中所提供的服務絕不馬虎。

商務中心每間房可容納3至4人，亦備有一人用的獨立房。每月租金最低4,500元起，月租包括了基本服務如電力、寬頻上網等。會議室則按小時收費，亦有接待處負責接聽電話，清潔員每日打理辦公室，省去管理費、清潔費和接線生的開支，基本上，只需一部電腦就可以正式工作。

根據Chapman的經驗，經濟低迷時，失業率高企，往往會促使一群有創意的人士創業，尤其是這類商務中心的成本較輕，特別適合具創意的行業。