



企業訪談
近年，香港迷你倉行業的競爭者愈來愈多，前5位迷你倉經營者市佔率合共50%，其餘50%由80多間瓜分。伴隨着迷你倉的市場接受程度逐漸增加，從傳統儲物，到電商取貨、物流等中小企都有融合迷你倉的元素，如何透過創新及改革，或許是迷你倉未來拓展的重要考慮因素。
大公報記者 趙建強



▲▼陳啟豪表示，香港迷你倉面積約400萬方呎，每人平均不足1方呎。



迷你倉激烈競爭 藉特色儲存攬客

陳啟豪：設單車紅酒倉 創造新需求

儲存易迷你倉集團主席陳啟豪稱，香港迷你倉面積約400萬方呎，每人平均不足1方呎，較美國每人約7方呎，仍有很大增長空間。基於此點而非常看好迷你倉業務前景，亦深入研究了香港市民的生活習慣，理解港人需求，從而設立與眾不同的主題迷你倉，例如有認證的紅酒倉、能買保險的保險箱、設洗車區的單車倉等，相信可在芸芸競爭者中殺出一條血路。

陳啟豪認為，在本港經營迷你倉，客源並非必定要來自家中不夠空間位置存放東西而要利用迷你倉的顧客，而是希望令更多人覺得迷你倉是日常生活的一部分。他直言，紅酒和單車只是其中一種切入點，能夠滿足得到特殊客人的需求。雖然這類倉管理成本很高，甚至可能是賠本生意，但這類特殊倉可讓更多人認識到迷你倉，教育別人採用一般的迷你倉。是故即使這種教育要十年以上才見成效，依然是值得的。

特許經營制 統一系統服務

與其他一般的迷你倉經營商不同，儲存易自2005年已經引入「特許經營模式」，是當年世界首間採用這種經營方式的迷你倉公司。特許經營的好處是方便管理，而為了保證服務專業化，會為特許經營者提供宣傳支援，由內部裝修、選舖、招聘、培訓，以至客戶轉介等一條龍服務，所有客戶按照區域由中央分流到各個倉庫，建立公平配客制度。



◀▲迷你倉可以24小時自由出入，客戶可以擁有最佳個人選取物品的時間。

陳啟豪強調，儲存易各分店無論裝修、電腦系統、服務、保安等，全部統一化，顧客獲發智能卡，可24小時自由出入倉庫。而租金方面，則打破同行以建築面積計算的做法，改用實用面積，並提高價格的透明度，使集團成為全港市佔率最高的迷你倉。

相對其他同行，陳啟豪表示，儲存易會根據顧客需求而提供量身定製的方案和服務，例如：新時代的顧客想要的不只是單純放置物品的地方，同時也要服務體驗。因此，儲存易也引入自動化的概念，將智能科技融入儲存易的迷你倉的日常運作中，無需經過繁複的人手操作，減低操作時間，增加效率

引入面容識別 自動化提升體驗

公司也將VIP貴賓室概念投放於等候專區，讓客人可以在較好的環境中整理個人的儲存物品。公司也引入AI機械人技術，以減少人與人之間的接觸，並會引入面容識別系統，使用戶享有更具智能化的體驗。

全幢工廈經營 建倉效益高

專項設計

行內不少迷你倉只是租用工廠大廈的部分樓層，儲存易迷你倉集團主席陳啟豪稱，集團更喜歡購入全幢式工廈以經營迷你倉業務。此舉使集團擁有絕對業權，可減少與業主的紛爭，並方便增設儲存易特有的設備，方便管理及引入新科技，如引入太陽能發電板、安裝物聯網管理，也可提升客戶體驗。

物聯網節能 推動ESG

目前儲存易旗下全幢改裝的工廈，除了引入自動化管理外，部分也在天台安裝了太陽能板塊，陳啟豪稱，此舉不僅使旗下迷你倉的供電幾乎可以自給自足，同時亦能獲得中華電力的三倍回贈。

另外，集團也應用了物聯網管理，將可持續發展和將迷你倉行業融入環境、社會及企業管治（ESG）中。他舉例，物聯網擁有全自動感應器，可以設置感應燈，自動調節溫度、濕氣等。當樓層處於無人時，會自動關閉電燈，使全幢工廈減少70%電力。溫度亦可由電腦自動調節，每一個季節皆有特定的模式，減少不必要的電力使用，讓儲存易工廈成為環保工廈，達到可持續發展。



▲智能倉的智能機械人協助搬運迷你倉。

充足空間去提供24小時保安、不同倉型、24小時泊車等更全面的服務。當中也會設置公共空間、休息區和分層洗手間等，提升用戶體驗。

購置工廈四大準則

為擁有符合集團需求的工廈，陳啟豪指一般會選擇地皮面積至少要達1萬方呎，重建後的地積比率可達11至12倍為佳，而購入工廈的四大準則，則包括人口密度高、住宅密度高、樓價高和當地人具有一定消費能力。

在重建工廈時，集團會向政府申請重新規劃整棟樓宇的設計。如水管、牆面、窗戶等基本設備皆會重新設計鋪排。整棟樓宇會分為不同主題的迷你倉，每個主題的迷你倉都會有特定的設備需要裝置。例如紅酒倉需要安裝動態照明系統、智能倉的智能機械人等都會增設。新工廈也會直接鋪排IT網絡，由電腦全面監管迷你倉狀況。



▲空間管理及空間最大化的兩大因素，是迷你倉協助客戶獲得最大經濟效益。

全港迷你倉（12呎倉）平均月租

地區	平均月租(元)
港島區	
西環、上環	2088
北角、天后	1431
黃竹坑、香港仔、鴨脷洲	1113
柴灣	1045
小西灣	971
九龍區	
大角咀、旺角	1109
觀塘、牛頭角	1102
土瓜灣、紅磡	1088
荔枝角	1082
新蒲崗、鑽石山	966
油塘	883
新界區	
青衣	1138
荃灣	930
大埔	901
葵興、葵芳	895
葵涌	851
元朗	838
沙田、火炭、大圍	820
屯門	808

資料來源：Spacebox隨存屋

智能科技管理 空間最大化

百倉百客

迷你倉給人的感覺，似乎只有一個又一個的儲物櫃，但儲存易迷你倉集團主席陳啟豪認為，儲存易會以各類特色倉來吸客。除了多款迷你倉尺寸可供選擇外，還提供各種精品級的主題倉，包括茶葉、酒、藝術品等，以及智能倉保險箱。

自動化是商業大趨勢，陳啟豪相信，傳統儲存服務在下一個十年將被機械人儲存所取代，儲存易的定位就是空間管理（space management），透過智能科技進一步達至空間最大化（space maximization）的最大經濟效益。

紅酒倉獲HKQAA認證

陳啟豪舉例，一般迷你倉中，每個儲存櫃內，顧客可放置5至200個儲物箱，而且不受時間限制，可以隨時進出。而旗下的紅酒倉，則獲取香港品質保證



▲迷你倉會以各類特色倉來吸引客戶，用作儲存各式物品。

局（HKQAA）頒發的「葡萄酒儲存管理體系認證」，溫度及濕度均受到嚴格監控，符合國際標準。倉內的動態照明系統亦可減少燈光對酒造成的溫差，確保一個可靠及安全的環境保存紅酒。紅酒倉特設專屬的品酒室，讓顧客可在專屬的私人空間享用紅酒，因此備受追捧。

機械人代勞 直送前台

集團引入的單車倉則設有洗車專區，並設置於熱門單車徑附近，單車愛好者可以就地取車踏上單車之旅。完成後即可於洗車區域進行清潔，將單車和用具放於倉內便可離去。

另外，儲存易也有智能倉、智能保險箱，集團更是全球首個引入物流機械人配合迷你倉服務的品牌，儲存易用了兩年時間，研發了智能機械人及其智能程式，並榮獲2019年香港資訊及通訊科技獎「智慧物流金獎」。智能倉中，顧客可透過專屬的手機程式預約時間，在中心時掃描QR Code及輸入儲存櫃編號，物流機械人會自動把儲存箱送到等候區前台。

採防火物料增加安全

提及2016年淘大工業村迷你倉大火震驚全港，陳啟豪表示，會確保工廈符合最新的消防安全標準，而紅酒倉外層為天然加壓碳化保溫層，也具備了防火及阻燃作用。

網購普及 迷你倉成交收點

業務商機

疫情下，儲存易迷你倉集團主席陳啟豪認為，更多的是為儲存易帶來發展契機，迷你倉的需求不跌反升，尤其疫情爆發初期，經常傳出香港將缺乏某些物資的謠言，例如紙巾和食物等，更加促進了社會的「囤貨」風氣。

由於香港居家面積較少，囤貨越多，家居雜物收納面積越少，陳啟豪相信由此更能體現迷你倉的價值。迷你倉的需求十分強勁，不少港人已有慣性需求，這些用戶往往是家庭式使用。

為確保疫情安全和衛生需求，儲存易進一步引入自動化管理以及物流機械人，推動無接觸

式服務，減少人與人之間的接觸。陳啟豪相信「自動化」是未來的發展方向，為客戶提供全新的服務體驗。他透露，此類全自動化管理，在疫情下大受歡迎。除了家庭客存儲的傢具雜物，不少網店使用迷你倉用作存貨，如服裝等。此外，自動化除了減少接觸和交談的機會外，也成為網購貨品交收的熱點。



▲香港居家面積較少，迷你倉的價值更能體現。

擬再購四幢物業 正留意樓價

計劃未來

儲存易看好香港迷你倉業務前景，儲存易迷你倉集團主席陳啟豪直言，會持續觀察香港未來12至24個月工廈樓價走勢，期望再投資3幢至4幢工廈改建成迷你倉。全幢式迷你倉屬於長線投資，回本期需要5年至10年不等。

過去2年，集團斥資15億元



▲香港的迷你倉公司多設於工業大廈內。

在港購入全幢工廈，陳啟豪表示，短期內，儲存易將持續視乎市場發展，物色適合的工廈收購。香港的大多工廈已完成分析和研究，有既定的改造方案，現在只是視乎價錢是否合適和值得購入。

除香港外，集團於澳門、台灣地區，以及新加坡等地亦有業務，陳啟豪表示，儲存易在東南亞區的版圖會持續擴大，將自動化迷你倉的概念引入亞洲各地，建立更多儲存易的全幢式工廈迷你倉。現時的发展主力集中在香港，期望於香港收購多3座至4座全幢式工廈。不過，現階段暫時沒有在內地發展的規劃和目標。