

為加強與東南亞國家多領域合作，國家主席習近平近日對越南、馬來西亞和柬埔寨三國進行國事訪問，同周邊國家深化全方位合作、加強各領域交流。近年來，先進製造業、高科技領域的民營企業不斷拓展東南亞市場，現代服務業等也在不斷轉型升級，攜手相關產業共同出海。有大灣區寫字樓服務運營商表示，美國掀起對全球關稅戰，全球供應鏈重組，中國企業有打持久戰的心理準備。隨著不少中國實體經濟將產業鏈轉移到東南亞，更加堅定了現代服務業海外布局是必然選擇。

●香港文匯報記者 胡永愛 深圳報道



環球經濟近年受到高利率及貿易壁壘等影響，增長緩慢，企業減慢擴張速度，加上樓面供應過快，全球寫字樓空置率逐年攀升，總部位於深圳的寫字樓運營企業MFG，憑着其創新的商辦資產運營模式，已布局12個內地城市，涉及約29個項目，協助相關發展商盤活資產，並受港企邀請攜手開拓海外市場，將中國民企打造的高效率、定制化的服務業新標準，推廣至全球。

與港資發展商合作收穫良多

香港文匯報記者早前參觀了MFG與聯想聯手打造的聯想後海中心辦公項目。走入大樓便有專人迎接指引上樓，寫字樓寬敞明亮，完全顛覆了傳統共享辦公空間偏僻格子的印象。「MFG空間出租的形式是共享辦公，但我們選擇合作的都是甲級寫字樓，為入駐的企業提供專業、高效、可拎包入住的一站式高端服務。」MFG創始人朱元坤表示。

去年12月份，MFG與香港九龍倉集團續簽重慶IFS國金中心商辦資產運營服務。實際上，2011年創立於深圳的MFG，作為高端寫字樓運營服務商，已與多家香港地產商、多個項目有長時間合作，當中包括與嘉里建設合作在前海落地高端服務式辦公項目、與香港新世界達成擴租上海K11 ATELIER的協議等。

在與港企的合作中不斷學習成長，MFG逐步摸索出一條高端寫字樓運營路徑。「2015年我們首次與九龍倉集團的合作項目，是成都國際金融中心3號辦公樓，如今雙方已經合作三大項目。」朱元坤認為，「香港房地產商開發的寫字樓不僅高端，對於空間運營的要求也很高，10多年的磨合下來，我們從中收穫良多，也更具備國際視野。」

協助內企進軍香港及東南亞

花旗銀行今年2月份發布的研究報告，預測2025年香港甲級寫字樓空置率將達16%，較2024年的13.3%有所上升。「香港市場也需要我們這樣的專業的甲級寫字樓運營方為他們『去庫存』。」朱元坤認為，MFG與眾多港企已經在內地市場達成了合作共識，可以借助客戶快速打進香港市場。此外，公

聯動政企資源 助入駐企業擴合作機遇

甲級寫字樓中，有質感的空間、細緻入微的服務固然重要，然而企業面對當前充滿挑戰的全球經濟環境，更需要的是尋求到擴張與合作的機遇。MFG集團總裁張會表示：「任何一家企業入駐MFG，它可以鏈接到的有效企業資源超過三萬家，這些是我們近13年服務累積的難能可貴的企業資源，其中不乏行業龍頭、企業商協會及政府機構等。」

鏈接有效企業資源逾三萬家

她進一步說，MFG客戶的行業覆蓋面廣，包括了金融、生物醫藥、人工智能各大熱門行業。近幾年科技與信息技術行業的客戶佔比最高，「這個行業很多客戶看重MFG打通了垂直領域及跨界領域的合作資源，更能賦能企業加速發展。」

「我們未來10年的發展戰略目標是打造樓宇經濟發展的雙生態圈。」張會表示，第一個生態圈是聚焦項目所屬區域經濟集聚發展特徵，定向招商引

全球供應鏈重組 深圳營運商擬「隨軍」拓東南亞

創新商辦資產運營模式 布局中企出海打持久戰



●MFG已與多家香港地產商合作。圖為朱元坤(左)與前海嘉里進行簽約儀式。

香港文匯報深圳傳真

司還有很多內地的金融、跨境貿易、智能製造等行業的客戶，這類企業都定位於立足整個大灣區，「我們與他們攜手入駐港寫字樓，是未來發展的必然趨勢。」

隨着內地愈來愈多的民營企業走向國際市場，甲級寫字樓服務也加速了國際化進程。當前美國對中國的關稅層層加碼，傳統出口路徑被封鎖之下，東南亞正成為中資企業破局的關鍵跳板。MFG客戶中

也有先進製造業企業，「越南是我們和客戶的第一選擇，不僅距離短，人工也便宜。我們會主要幫助客戶的中國工作人員在當地的辦公場地以及接待外賓的需求，同時也讓中國的寫字樓運營專業服務走向海外。」

1個月完成毛坯寫字樓裝修

朱元坤說，企業運營過程中需要耗費大量資金、人力和時間成本來進行辦公職場選址、裝修、採購等環節，MFG可以為企業分擔這些繁雜的工作。「我們可以在1個月左右的時間內完成毛坯狀態寫字樓的裝修，並保證其質量與環保標準。」據了解，MFG擁有設計、建造、採購、驗收、運維等全流程供應鏈，集約化材料在工廠完工後可直接運輸到現場進行裝配，企業可即時拎包入住。「企業租賃我們的獨立辦公室就可以享有商務前台、會客洽談、智能會議、活動招待等商務配套及服務。」他表示，如果企業有任何需求，寫字樓每層的專屬樓層行政管家會迅速應答，進行溝通解決。



●MFG舉辦的「區長咖啡」活動，為政企進行資源鏈接。

字樓辦公室的資產持有方。張會指：「我們與寫字樓資產持有方共建共享的『聯營合作』模式，根據不同資產的實際情況，進行產品規劃、整體升級改造、運營管理，共同提升項目品質的同時也實現了運營資產的保值增值。」



●香港文匯報記者早前參觀了MFG與聯想聯手打造的聯想後海中心辦公項目。

香港文匯報記者胡永愛攝

盼成寫字樓界的「東方文華」

●張會表示MFG近幾年科技與信息技術行業的客戶佔比最高。香港文匯報記者胡永愛攝

2024年11月份，被譽為「金融黃埔」的清華五道口金融學院(下稱「清華五道口」)深圳教室落戶於MFG深圳聯想後海中心18層。香港文匯報記者在現場看到，這裏不僅配備了普通企業所需的辦公室，還特別為其定制了每層可容納近百人上課的圓弧形雙層教室，配備了專業的無影燈、教學白板、可升降投影幕布、同傳翻譯室等。

定製化服務助企業提升效率

「清華五道口是中國金融系統第一所專門培養金融高層管理人才的高等學府，來上課的人才來自於全國各地。我們特別配備了衣帽架和更衣室，便於外地學員上課。」MFG集團總裁張會在介紹辦公環境細節時表示，清華五道口深圳教室主要目的是拓展學院教學空間，舉辦項目移動課堂，也為其校友活動提供場所，「我們會在教室外走廊掛設藝術品，設置配套的茶歇區域、電話空間，滿足精英學員們的學習交流及閒暇處理工作的需要。」

針對具有國資背景或大型企業內部流程繁瑣複雜的特質，張會表示，從前期選址到項目設計和裝修，再到後期運營，公司都能通過提供高度靈活性的服務和定製解決方案助企業提升效率。目前公司已為字節跳動、美孚、殼牌等入駐企業實現1,000平方至整棟25,000平方米空間和服務方案的量身定製。

全國MFG項目實現資源共享

朱元坤認為，伴隨中國經濟的迅猛增長，寫字樓領域已不再局限於硬件設施的競爭，精細化與專業化管理的地位日益凸顯。「作為民營企業，我們正積極對標全球最高標準，深入開拓中國及海外市場，全面響應產業升級的需求。」他說，「我們的目標是打造寫字樓中最高級的『東方文華』酒店，客戶在需要『入駐』時首先想到的是MFG。」

快手電商五大舉措助外貿企業拓內銷

香港文匯報訊(記者 周曉菁)為協助外貿企業應對美國關稅的挑戰，內地各大電商平台近日積極出招。快手(1024)旗下電商平台宣布全力幫扶外貿企業開拓內地市場，成立「外貿優品」專項幫扶小組，推出五大扶持舉措，依託平台7億用戶生態及成熟直播電商能力，助力外貿企業快速打通國內銷路，讓優質外貿商品直達消費者。

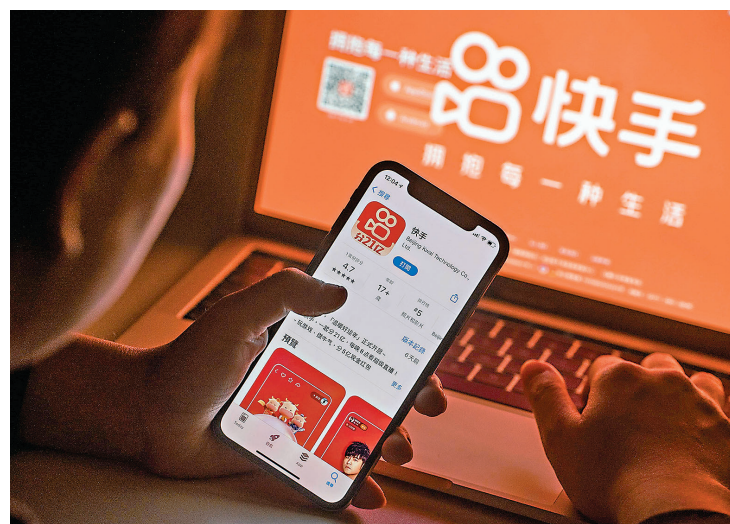
其公眾號文章顯示，快手電商將為優質外貿企業開通綠色入駐通道，匹配專屬運營精準對接，幫助企業以最快速度完成開店流程。同時將向外貿新商家提供專屬成長激勵政策及權益扶持，商家完成基礎成長任務，累計最高可獲得近2萬次曝光的免費流量券。

為合格「外貿優品」提供定向補貼

快手商城將為「外貿優品」配置專屬流量，入選「重點運營爆款商品池」的「外貿優品」可獲定向補貼，同時，快手商城還將通過單品立減機制、爆品計劃及優質貨品流量保障等政策，向外貿商家提供扶持，幫助更多外貿商家拓展全域銷售渠道。

此外，快手小店、快手電商達人將推出系列主題活動專場直播，提升外貿商品銷量及聲量。快手電商也將通過熱點話題打造、短視頻种草、達人直播溯源等活動形式，提升「外貿優品」在站內的知名度，讓更多用戶下單體驗外貿優品的匠心工藝。

快手電商耐用消費類行業、男裝運動行業、美妝跨境行業等將發起外貿商家定向招商會，覆蓋廣州、佛山等核心外貿產業帶，協助商家對接優質達人，並啟動線上自播，針對優質外貿商



●快手近日公布旗下電商將為優質外貿企業匹配多項專屬資源。圖為快手App。

資料圖片

家組織達人帶貨，優先解決外貿企業銷路問題。

重點大促設「國貨品類日」

快手電商還透露，將在618等重点大促期間針對外貿商家設立「國貨品類日」，平台將面向用戶提供直播間紅包、國貨品類券等補貼權益，鼓勵更多電商達人、外貿商家參與大促直播，抓住大促窗口流量，讓「外貿優品」向「國貨爆品」轉型升級。

外資增持逾2700億元中國債券

香港文匯報訊 據新華社報道，中國人民銀行數據顯示，截至今年4月15日，境外機構在中國持有債券總量為4.5萬億元(人民幣，下同)，較上年末增加2,700多億元。報道引述人行稱，人行下一步將繼續堅定不移推進中國債券市場高水平對外開放，深化拓展境內外債券市場互聯互通，持續優化投資環境，吸引更多境外投資者特別是長期投資者投資中國債券市場。

超1160家境外機構參與中國債市

據人行數據，目前境外投資者持債量佔比僅有2.4%，與發達經濟體和部分新興市場經濟體相比仍處於較低水平；境外機構持有的中國國債約2萬億元，在國債總託管量中佔比為5.9%。共逾1,160家境外機構進入中國債券市場，涵蓋了70多個國家和地區的主權類機構和商業類機構；今年以來，境外機構來華發行熊貓債累計超過9,500億元。

人行官網3月底發布的數據顯示，截至2月末，境外機構在中國債券市場的託管餘額4.3萬億元，佔中國債券市場託管餘額的比重為2.4%。目前尚未公布3月數據。



●中國人民銀行

資料圖片

人行金融市場司副司長江會芬上月表示，正積極研究推進債券市場對外開放，深化拓展境內外債券市場互聯互通，穩妥有序推進境內外基礎設施託管銀行的跨境聯通與合作；推動人民幣債券成為廣泛認可的合格優質流動性資產，便利境外機構在非交易場景下使用人民幣債券。