

日前，戴德梁行在《大中華區寫字樓供應/需求前沿趨勢》報告中指出：隨着供應規模的急劇攀升，甲級寫字樓從稀缺的舶來品成為大眾商品，存量樓宇與新增樓宇之間的競爭日益白熱化，以使用者需求為導向的空間優化和項目特色化至關重要。香港鼎辰中國有限公司及中國商辦運營標桿、知名品牌MFG創始人朱元坤在一次商辦論壇上表示，2020年以來，越來越多的寫字樓業主向MFG拋出橄欖枝，期望通過MFG專業的精細化招商與產業運營能力，引入高質量、高成長性的企業租戶，從根本上持續優化樓宇產業生態。

朱元坤強調，高質量發展與理念創新，是解決發展商寫字樓存量居高不下困局的關鍵，MFG與戴德梁行、九龍倉、新世界及嘉里集團在經營領域的創新合作模式，不僅說明了理念創新的實效，亦直接體現了賦能香港商辦資產運營和樓宇經濟發展。

MFG

有限空間 无限可能
NOTHING IS IMPOSSIBLE

●香港鼎辰中國有限公司及中國商辦運營標桿、知名品牌MFG創始人朱元坤。



理念創新見實效 解決商辦困局

MFG創始人朱元坤 揭示商辦資產運營不二法門

從空間出租到價值共創 唯理念創新方有望破局

2020年開始，中國商辦經營市場顯現疲軟無力，不少業界老臣直呼難過，叫苦不迭。就連美國業界大牌經營商在使盡渾身解數無力回天後，無奈收縮裁員，甚至關門清算。在內地，MFG迅速調整思路，改變以往向發展商單純租賃的方法，以創新提質為突破口，以同舟共濟為紐帶，把自身發展與開發商及地方政府緊密的聯繫在一起，把自身利益融入各方利益之中，一舉實現了全國唯一的年增長率過百，創造了「泰山壓頂不彎腰」，寒冬經濟大考中「鯉魚躍龍門」的歷史奇跡。

MFG在着力運營理念創新，全力提升自身服務質量的同時，積極採用聯營模式與管理輸出模式，主張資產共營、資管綁定與價值共創，並與物業持有方共同開展招商引商，實現收益共享。在輸出管理模式中提供全鏈條解決方案。具體涵蓋定位、設計、代建、招商、運營等資產管理服務以及標準化SOP體系，同時推動效率革命與降本增效。

據悉，MFG與九龍倉、新世界、嘉里集團等港企在內地的合作已有多多年，被行業稱為「港資專業戶」。朱元坤指出，MFG布局的都是全國經濟活躍度比較高的城市的地標項目，回顧其合作的香港企業，絕大部分是看中MFG的運營賦能資產的核心能力。他說「我們正在與香港的一些潛在合作對象接洽，部分寫字樓業主已向MFG發出邀請，希望攜手合作。我們將連接香港與內地的優質資源，打造香港商辦細分市場運營新標桿。」

朱元坤介紹說，過去10年，MFG和九龍倉在IFS國金系列商辦資產的合作運營持續深化，共同打造了長沙IFS、成都IFS、重慶IFS等一系列標桿商辦資產項目。近期，MFG與九龍倉旗下長沙IFS在既有合作共贏基礎上正式簽署擴租協議。在傳統寫字樓市場面臨供給過剩、同質化競爭激烈的背景下，此次擴租，MFG與九龍倉構建「運營商+業主」深度協同的資產增值共同體，為商辦樓宇從「物理空間出租」向「全生命周期運營」轉型提供了成功模範。本次合作通過資源互補，實現了產業集聚與資產效能的雙重提升，印證了專業運營對地標級樓宇價值的賦能，更為全國商辦市場樹立了可複製的合作標桿。新模式將增加產業吸附能力，加速優質企業資源向核心樞紐集聚。

「MFG與新世界在上海、武漢等多地的甲級地標寫字樓深度合作，打造大體量現代職場辦公空間，賦能了數百家企業高速成長並引進優質產業集群，其中不乏世界500強、上市公司及獨角獸企業。」朱元坤表示。

以精細化的運營為核心 創多維價值管理體系

此前，MFG與香港相關企業的合作均為內地項目，但朱元坤堅信MFG這些經驗可以成功克隆到香港市場。朱元坤認為，MFG的招商與產業運營能力、智慧樓宇與企業服務生態體系、資產價值提升模型等核心能力，放在全球範圍的業主及入駐企業，也一樣適用和被需要。他說，MFG始終致力於推動城市樓宇經濟發展，為物業持有者提供全方位的資產運營與增值服務。公司秉承「輕重並舉」的資產辦公理念，為企業客戶提供靈活、多元的辦公空間解決方案及一站式商務服務支持。同時，MFG積極協助政府篩選和引入高質量企業資源，助力區域經濟實現高質量發展與增量突破。

據了解，MFG為企業客戶提供涵蓋企業全生命周期的綜合辦公解決方案。在硬件方面，提供靈活多元的辦公空間選擇、高質量的辦公設施及智能科技產品；在軟件方面，提供包括企業服務、商旅支持、資源對接、市場推廣與生活服務等全方位配套，助力企業提升運營效率、實現可持續發展。此前，MFG在內地和港企聯手打造的一系列項目都已經成為城市名片，其中包括九龍倉IFS系列、新世界的上海K11、武漢K11等。

在全球經濟承壓下行的背景之下，其為入駐的客戶提供靈活性解決方案，提供更靈活的辦公空間組合和租期選擇，匹配不同階段企業的需求，實現企業生存空間價值最大化。

在MFG運營的寫字樓中，不僅有小體量的「迷你辦公室」，也有大體量的「總部級空間」。此外，MFG更創新性推出「租一套享十城」的服務，客戶可在MFG位於北上廣深、杭州、成都等經濟活躍度高的十個城市30餘個項目免費使用配套的會議室、路演廳等商務空間，實現「輕資產多城擴張」。同時，為嫁接城市發展資源，MFG還創新性的推出了「城市會客廳」項目，構建高價值產業集聚地。朱元坤說，香港正一步融入國家發展大局，與深圳、乃至內地諸多城市往來越來越密切，這些功能對港企來說同樣重要。據悉，2025年7月1日，LEED ID+C金級認證，正式落戶MFG深圳灣超級總部基地SIC項目空間。LEED北亞區董事總經理杜日生攜團隊親臨授牌。

十城聯動更益資源共享 強強聯合實現價值共創

在談到MFG在內地的成功經驗時，朱元坤表示，從「十城聯動」的資源共享模式創新，到首次在業內提出「辦公產品素質設計」理念，MFG與LEED攜手，將ESG理念貫穿運營全鏈路，以人為本、增進福祉，持續構築優質辦公環境與企業成長平台。更憑借前瞻性洞察與專業化服務體系，在環境優化、社會價值共創、治理效能提升等維度深耕ESG實踐，全方位賦能入駐企業客戶的價值增長、物業持有方資產增值與區域社會生態提質。

此外，MFG圍繞區域經濟發展焦點，打造「城市會客廳」，積極鏈接城市發展資源，有效促進政企對接與產業協同，構建高價值產業集聚地，吸引眾多知名企業入駐。通過「城市會客廳」項目，拓寬了入駐企業與地方政府及產業資源之間的溝通管道，幫助企業更快融入本地產業鏈，實現業務加速成長與跨越式發展。

MFG聯動政企資源舉辦「區長咖啡」「局長下午茶」「企業大咖說」等活動，邀請各局辦的負責人、政策的執行者開展企業發展答疑解惑、政策倡導活動，與在營企業共話發展。如今，MFG每年舉辦1000多場活動，圍繞產業發展、政策解讀、產業鏈互動等企業關心的熱門主題開展。

今年8月28日，位於MFG上海濱港商業中心內的「川聚企業會客廳」正式揭牌。該平台集政企交流、商業服務與黨群聯動於一體。MFG負責運營與服務優化，致力於提升區域營商環境、完善服務體系，為企業提供高效便捷的一站式服務支持。去年，MFG與崇邦集團正式達成合作，以聯營模式合力打造「上海潮流海派新地標」高品質商辦標桿：濱港商業中心。「我們致力實現『硬件更新』與『軟件運營』全流程打通，形成可複製的煥新示範。」朱元坤介紹，上海濱港商業中心是一棟新建築，體量大，地理位置極佳。MFG在此項目上進行了充分的發揮，融合了海派文化，注重質量、設計與體驗，打造具有文化特色和現代功能的高品質空間。

見賢思齊引進世界五百強 海納百川與小微價值共生

2012年，朱元坤創立MFG。目前，MFG已引進了多家世界500強、上市、跨國公司。其中有中信集團、中國石化、阿里巴巴、字節跳動、中國平安、華為、華潤等中國企業，亦覆蓋了殼牌、西門子、培生、飛利浦、資生堂、麥當勞等知名外企。累計優質企業超過1萬家。總部位於深圳的雲豹智能，是一家專注於雲計算和數據中心數據處理器芯片及解決方案的半導體企業。朱元坤介紹說，雲豹智能成立初期就選擇了入駐MFG的空間，現在已發展為細分行業獨角獸企業。他形容MFG與企業的關係為「雙向奔赴」。

MFG服務式辦公均選址於城市成熟核心商圈地標，享高密、優質交通、生活、商旅配套資源。城際交通無縫接駁、高效快捷的城市公共交通，為商務出行及開展異地合作提供便利。「我們的高質量、低消耗、資源共享、融合發展的理念，與那些對辦公環境、員工幸福指數等有要求的企業，不謀而合。」

朱元坤表示，在香港，MFG可以充分發揮產品及服務優勢，提供國際化的空間產品，為港府吸引更多優質企業；希望將過去積累的經驗遷移到香港，滿足全球企業在新形勢下的真實需求。這也是MFG長久以來秉持「根植中國，放眼全球」的品牌願景。

朱元坤認為，MFG還具備「看不見」的價值運營，其中重要一項，便是MFG打造的行業聚合生態平台，讓入駐企業收穫實實在在的交流與合作機會。譬如，目前已有多家重點金融機構入駐MFG服務式辦公，包括國務院批准委託設立的國家調控基金、國新融資租賃；中國人壽、泰康人壽、意才基金等知名企業；中金證券、西南證券、農銀人壽等央國企重點金融機構；瑞達期貨、中關村科技租賃、東興證券等上市公司及其他數百家知名

大型集團、高速成長性優質金融公司，形成現代金融產業生態聚集。「金融行業講求行業聚集氛圍，MFG全國空間匯聚金融機構集群，並通過政企對接、行業交流活動、CEO私董會、金融從業成長交流沙龍等，創造入駐企業、金融協會、政府機構的交流合作平台，以此促進金融機構之間的整合合作和資源共享，提高區域性金融行業的競爭力。」朱元坤介紹。

朱元坤最後指出，目前，全國寫字樓供應已達高峰，資源式生態服務已成趨勢。戴德梁行發布的《大中華區寫字樓供應/需求前沿趨勢》報告顯示，從大中華地區的各個主要門戶城市來看，2024年至2025年上半年甲級寫字樓市場尚未恢復。今年下半年，仍有較大規模新增項目入市，寫字樓租賃需求急需進一步釋放。萊坊(Knight Frank)《北京甲級寫字樓市場報告》中預估，2026年是北京寫字樓市場的供應高峰年，預計將有75.7萬平米的寫字樓供應入市，其中提到今年「業主積極採取定制化裝修交付等招商策略，也為市場活躍度回升提供支持。」「為此，只有不斷創新，全力提質，與發展商、與各地政府緊密配合，從根本上實現價值共創、資源共享、融合發展，方能勇破困局，再創輝煌。」



●MFG上海濱港商業中心。



●MFG與嘉里建設舉行簽約儀式。



●MFG九龍倉成都IFS路演廳。