

DTZ CHINA INSIGHT

互联网+时代下的新型办公模式

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

2015年8月21日

目录

- 中国联合办公的趋势正在高涨 2
- 新兴联合办公/创业空间业务模式 3
- 政府致力于为创业者构建创业平台 7

作者

聂安达
大中华区研究部主管
+852 2507 0779
andrew.ness@dtz.com

张寒
DTZ 戴德梁行研究部
+852 2250 8812
twiggy.h.zhang@dtz.com

联系人

魏超英
中国区企业服务部主管
+86 21 2208 0199
jonathan.cw.wei@dtz.com

Richard Yorke
企业研究部主管
+44 (0) 20 3296 2319
richard.yorke@dtz.com

在中国数字化时代的进程中，一些颠覆传统模式的力量正在逐渐改变着企业架构与工作模式，与此同时，工作场所的格局也正在发生着巨大的改变。

在中国，越来越多的人已不再选择传统的工作模式，他们中很大部分开始选择使用包括联合办公空间(co-working space)在内的“共用办公”的模式。中国的联合办公空间的形式与欧美国家大致相同，在这里工作的人往往来自于不同的企业或组织，在享受便利的工作台与网络连接的同时，大家可以自由交流并交换想法。与传统写字楼不同的是，这种新形式的办公空间对工作者没有租房期限的约束，入驻与撤离都相当自由。

随着中国互联网、IT、创新行业公司数目的不断增加，它们对这种联合办公空间的需求也在增涨，这些公司雇员人数通常不多，且工作形式自由。与此同时，大众对这类新型办公空间需求的增长也在同时改变着传统写字楼的结构，这一点在一线城市尤其明显。

在探索中国市场上出现的新型办公空间时，我们发现了一系列的新型共用工作空间，它们有很多相似之处，但彼此间又有所不同，值得深究。从扇形图中可见单纯的联合办公空间，绝大部分收入来源于租金；至最右端的投资性孵化器，大多数是不收入驻团队租金，或是象征性的收一点，其主要模式为入股创业团队，以获得投资回报。至于那些位于中间的办公空间，收入来源比较多元化，包括了租金、增值服务以及对创业团队的孵化投资回报等等。

图 1
共用办公空间系列



数据来源：DTZ 戴德梁行研究部

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

中国联合办公的趋势正在高涨

在中国，随着互联网的发展和远程协作技术的不断完善，企业内部与外部的沟通障碍均在逐渐瓦解。因此，大众对新型办公空间和对传统写字楼改造的需求都在增加，这一现象在一线城市内尤其明显。与海外市场一样，随着网络技术的发展，不同地区的人在合作起来变得更加便利，且成本也在降低。目前在中国，较发达的城市中已经出现了大量新一代的工作者，他们对远程办公、联合办公等新形式的办公模式的接纳程度相当之高。

在过去的五年内，上述趋势推动了新型办公空间在中国的发展，人们更重视沟通与探讨，对工作地点的要求反倒降低了很多。在此基础上，传统办公空间的灵活性在增加，大众对核心区域的联合办公空间及非核区域的商务、科技园区的需求也在增加。

突破传统的模式在互联网+时代频频出现，高科技企业与那些不需要面对客户的从事知识密集型工作的人员，已不再倾向于被困在固定的写字楼格子间内，公司也支持他们按照自己的需要和安排在任何时间和地点工作。在中国，联合办公空间还处于发展的早期，不过随着小型互联网、IT企业、自由职业者和独立合同工数量的增加，联合办公空间的市场将会快速增长。

在中国，联合办公空间的形式与欧美国家大致相同，在这里工作的人受雇于不同的组织和企业，也有很多创业团队、个人与自由职业者。他们在享受便利的工作台与网络连接的同时，与周围的人自由交流并交换想法，他们常常可以在聊天的过程中找到自己的合作伙伴、客户或者是供应商。与传统写字楼不同的是，这种新形式的办公空间对工作者没有租期的约束，入驻与撤离都相当自由。

高科技与互联网企业的员工人数通常不多，这些初创型企业为联合办公空间的主要需求者。由于有着大量初创型企业，联合办公空间在一线城市的普及程度较高，在不久的将来，一些二线城市也会出现越来越多的联合办公空间的身影。

今年1月4日，新年的第一个工作日，李克强总理到访了深圳的柴火创客空间，了解并体验了年轻创客们的创新产品。总理现场评价说：“创客充分展示了大众创业、万众创新的活力。这种活力和创造，将会成为中国经济未来增长的不熄引擎”。一夜之间“大众创业，万众创新”成为了媒体高频词。随后在3月份，国务院办公厅发布《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》，目的在于顺应网络的代大众创业、万众创新的新趋势，加速发展众创空间等新型创业服务平台。意见包括加速开放创新创业平台的构建、拓宽融资渠道、降低创业门槛、鼓励地方政府对创业孵化机构进行补贴等多项有利于新型创业空间的指导意见。虽然具体政策的落实还需要相当一段时间，但这一指导意见明确表明了国家未来的发展方向，营造了良好的市场气氛。创新企业与创业人员成为国家未来经济发展的主力军。

在中国，高科技和IT产业成为经济增长的主要驱动力，一方面增加了相关行业的就业人数，另一方面推动了各类联合办公空间、新型孵化器的建立。除此之外，新型共用办公空间的多元化程度也在提升，不少空间在提供工作设施的同时，也给创业团队提供专业服务与融资服务，这一点我们将在本文中详细阐述。

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

新兴联合办公/创业空间业务模式

表 1

各类新型办公空间对比

	定义	例子
联合办公空间	仅为入驻团队、个人提供工作台以及有限的服务（基础办公设施、网络水电、餐饮等等，部分为有偿服务）	一起开工， 3Q SOHO， 联合创业办公社
众创空间	一种将联合办公空间和企业孵化器结合在一起的模式，除了提供办公场地和相关基础服务的同时，通常还提供包括法务、财务、工商注册、创业咨询等一系列增值服务，同时结合内部投资积极和外部资源，为有需求且有潜力的创业团队提供融资服务。创业资源包和上市服务包等创业服务是这类空间的最大亮点，目标客户通常为创业团队与个人，入驻者所从事的行业可能会有要求。	科技寺， 孔雀机构

新型孵化器

种类一： 企业平台型	通常由大型企业（互联网、科技类）所主导，基于企业现有技术、产业等方面资源，为创业者提供创业服务。这类孵化器不追求租金收益，目的在于在孵化器中寻找有助于打造未来新业务模式的潜力股，挖掘新技术，寻找赢利点。	羊城同创汇—— 腾讯创业基地， 万科云城创客空间
种类二： 投资驱动型	通常由有经验的个人或者投资基金所创立，目的在于建立一个平台来吸引有能力的创业者与项目。这类孵化器所收取的租金通常不高，并同时提供一系列的创业服务，包括导师的咨询与指导服务、技术支持、媒体推广等，且这些服务大多为免费或者收费很低。这一类孵化器的核心点在于提供融资服务，在内部基金的基础上会与外部基金与风投等合作，通常天使轮或 A 轮投资由内部完成，其后几轮融资就交给外部投资机构。针对资金链出现问题的团队，也可以单纯地提供小额贷款服务。	3W 咖啡，车库 咖啡，创新谷，创 客街

创客空间	创客空间是一个具有加工车间、工作室功能的开放实验室，创客们可以在这里共享资源和知识，来实现他们的想法。创客们通常有相关的专业背景与知识，通过创客空间内的机器和设备将自己的想法转成实物，一些创客空间会与工厂合作将空间内发明的产品批量生产。创客空间的意义是为热爱创新制造和设计的人搭建一个平台，让他们在这里自由交流并制造出实物，例如可穿戴设备、机器人等等。它是一个用于动手操作的车间或实验室，并不服务业从事脑力、电脑工作的创业团队或个人，简单来说，它并没有写字楼的功能。	柴火空间，新车间
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

在研究中国新兴办公空间的时候，我们发现的不是单一类办公空间，而是一系列的办公空间，他们之间有相似和重合之处，但又各具特色。

其中，联合办公空间的业务模式最为简单，与传统商务中心最大的区别就是开放性，注重人员团队之间的交流与沟通，且来去自由。联合办公空间的收入主要来自于租金与简单的增值服务。

然而，由于联合办公空间还处于早期的探索阶段，因此在中国一线城市中出现了一类“众创空间”，这类空间除去租金的收入外，同时会有选择性的参股于创业团队，在提供融资服务的同时寄期望于投资回报；或者为外部风投机构牵线搭桥，收取介绍费。这一类空间通常针对于从事互联网、IT相关的中小创业团队或个人。

另外一类为新型孵化器，具体可分为企业平台型和投资驱动型，它们通常向入驻团队收取租金或是收取非常低的租金费用。对企业平台型孵化器而言，收入主要依靠对孵化团队所产生的新技术的使用；对投资驱动型孵化器而言，其收入主要来自于入股创业团队后的投资回报，模式与风投类似。

媒体大众谈论十分频繁的“创客空间”则不属于新兴办公空间的任何类别，因为它本身并没有办公的功能。作为一个加工车间或是实验室，它最主要的功能是给有想法与技术的创客们提供一个动手实践的空间与交流的平台。

在中国逐渐兴起的联合办公空间

在中国，第一家联合办公空间于2007年在上海成立，比同类型办公空间在纽约和伦敦的成立晚了七年。中国的第一批联合办公空间集中在一线城市，并以上海为主。

表 2

联合办公空间

盈利模式	租金收入 + 餐饮
案例与收费标准	一起开工 一楼公共空间非固定工位：150 元/人/月； 开放式固定工位：1200 元/人/月； 独立办公室（可坐 6-8 人）1500 元/人/月
	3Q SOHO 办工桌：600-800 元/人/周； 独立办公室：780-1040 元/人/周
	联合创业办公社 80 元/人/天 1,380 元/人/月； 4000 元/团队/月(可容纳 4-8 人)

数据来源: DTZ 戴德梁行研究部

联合办公空间的使用者多为在家工作者SOHO族、独立工作者或是刚起步的创业家——通常公司的人数较少，甚至连公司都还没建立。这些独立的工作者喜欢比较自由、有弹性、租金成本较低，但又比一般咖啡厅好的办公环境。同时，联合办公空间让工作者不必再担心没钱租办公室，或是被隔壁桌客人的噪音打扰工作。联合办公空间一般具备基本办公设施，如复印和打印机、视像会议设施和高速网络等。办公空间可以是共用长桌、小型隔间、可容纳几人的房间等，可按月或者是周收费，甚至可以按天或者小时计费。租户会员能使用共用设施，如会议室、活动室、茶水间等。

与传统写字楼动辄3-5年的租赁合同相比，联合办公空间对入驻时限没有要求，完全按照用户的需求而定，且租赁手续也十分简单，通常不要求任何工商登记证明或者银行账户信息等。通常来说，独立工作者和创业团队的公司的变化性特别大，因此无法对办公地点做出长期的承诺，来去自由的联合办公空间模式因此大受欢迎。除了工作台与基础办公设施之外，联合办公空间通常不提供类似于法律、财务、人力或是融资等创业增值类服务。

另外，联合办公空间的环境有别于传统办公室，在这里不仅具备了办公设备，同时也让不同背景的自由职业者有了归属，他们可以借此相互交流、沟通，快速碰撞出灵感的火花，有利于创业或开展工作。在一张大书桌上，常常坐着程序设计师、翻译工作者、软件开发师等不同领域的代表，每个人抱着自己的笔记本电脑工作、彼此交流、互相帮忙、解决问题。很有可能同桌就能成为自己的工作伙伴、客户或者是供应商，充满了机遇。联合办公空间打破一般人对办公室的刻板印象，同时让个人工作者不再独自窝在家里或咖啡厅，而是与大家一起工作并结识朋友，从而拓展事业版图。

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

容易被混淆的联合办公空间和创客空间

然而，如首页的扇形图所示，由于各类型的办公空间较多，而彼此间又有重合的部分，因此很多时候大家很难对现有的工作空间有特别清晰和透彻的认识。在今年1月4日李克强总理到访了深圳的柴火创客空间后，媒体大众更是对创客空间的热情高涨，创客空间、众创空间等词在新闻媒体上频频出现，人人都希望可以参与热点话题的讨论。与此同时，很多人将“创客空间”理解为创业者所打造的空间，将“创”这个词理解为创业，而非科技方面的创新。事实上，“创客”一次来源于英文 maker，即为不以赢利为目的，努力把各种创意转变为现实的人。由于大众对这类空间的定义并不清楚，很多联合办公空间的经营者甚至直接在空间的名字中就使用“创客空间”这几个字。李克强总理在5月份访问了北京的3W咖啡，此后，大家更是将创客空间和3W咖啡放在一起讨论。然而如我们之前所介绍的，3W咖啡是一个投资驱动型的孵化器，其形式与创客空间有着巨大的差别，与总理先前的访问的柴火创客空间并不是同一个类型。

创客空间的模式与性质

一线城市中已经涌现出一批创客空间，聚集了很多利用开源硬件和软件将创意现实化的“创客”们。随着家用级3D打印机的普及和便捷灵活的开源电子原型平台的出现，创客的数量也在迅速增加。如我们之前所提到的，创客空间是一个具有加工车间、工作室功能的开放实验室，创客们可以在创客空间里共享资源和技术，来实现他们的想法。其产品主要是一些包括机器人、可穿戴设备、创新机器等高科技产品。国内目前比较出名的创客空间有北京的创客空间、上海的新车间、深圳的柴火创客空间和杭州的洋葱胶囊。部分创客空间配有自己的加工工厂，可将创客们的产品批量生产。由此可见，创客空间并不适合以脑力和电脑为主的办公室类型工作，因此并不是针对于创业团队的办公空间。

表 3

众创空间

盈利模式	租金收入+ 餐饮 + 增值服务 + 投资回报	
案例与收费标准	科技寺	全开放式工位 1500 元/人/月； 半隔断式工位：1900 元/人/月
	孔雀机构	600-1500 元/人/月

数据来源：DTZ 戴德梁行研究部

同时，与联合办公空间、众创空间和孵化器不同的是，创客空间大多不以赢利为目的，往往只收取少量的基础会员费，目的在于给爱好发明创造的人提供一个场所和平台。一些感兴趣的企业与个人会给创客空间提供经费，有的政府和高校也会给创客空间提供扶持补贴。

处于中间地带的众创空间

由于联合办公空间在中国还处于早期的发展探索阶段，其业务模式还不是很固定。因此，中国市场上出现了一些处于中间地带的“众创空间”，将联合办公空间和孵化功能有效结合在一起。在收取创业团队租金的同时，也可以提供一些创业扶持的帮助和融资服务。在融资方面，如果资金来源于众创空间本身，那么空间会参股于创业团队；如果资金来自于外部的投资人或是风投机构，空间则会收取相应的中介费用。目前看来，众创空间的融资服务还没有一个固定的模式，其灵活性特别大，具体案例可以具体操作，也正是这种灵活性，吸引了大量创业者的参与。绝大部分的众创空间都会成立自己的投资基金，用于扶持内部创业团队，基金的运行和空间本身是独立开来的，参股的行为与空间自身也没有直接的关联。与此同时，众创空间与外部投资者的合作也非常普遍，投资者也往往将这些众创空间视作一个很好的投资平台，众创空间会收取相应的中介费作为介绍回报。

与孵化器不同的是，众创空间对入驻团队和个人通常没有筛选，任何愿意支付租金的人都可入驻，只有在申请融资服务和创业扶持服务的时候才会有具体的申请流程和筛选。创业咨询服务也是众创空间的一大特亮点，服务可包括法律财务人事、工商注册、项目定位、技术支持、产品推广、媒体宣传、路演活动等等，其服务模式自由灵活，可按照需求随时做出改变。相比起传统的孵化器，众创空间的灵活度要高不少，因此在运营过程中非常高效，并深受广大创业者的喜爱。

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

两类新型孵化器

第一类：企业平台型

孵化器为另外一种工作空间的模式，与前两种最大的区别在于孵化器不以收取租金为目的，而是聚焦在创业团队产生的新技术上面。对于我们所分类的“企业平台型”孵化器而言，获取新技术和创意，用于企业自身发展或者服务于上下游企业是核心点。不过开办这类型孵化器的通常是大型 IT、互联网企业，有足够的实力与动力来研发新技术，这类企业通常有较强的资源和广阔的平台来扶持创业团队，包括提供技术支持、创业导师、交流平台、开源硬件与软件等等，这是中小企业无法比拟的。孵化器在中国并不是一个新鲜事物，早在 20 多年前就已经在中国出现，不过这类传统孵化器通常由地方政府或者高校主导，与我们本文所讨论的新型孵化器有一定的区别。

第二类：投资驱动型

相比之下，“投资驱动型”孵化器与前者在一定程度上又有差别，这一类孵化器通常是由投资基金、风投机构或是有经验的高净值个人所创办的。这类孵化器在不收取租金（或者收取很少租金）的情况下向孵化团队提供大量的创业扶持，因此在相当一段时间内是处于亏损的状态。这类孵化器通过构建一个平台来吸引众多有潜力及能力的创业团队或个人，在他们创业的初期通过提供资金的方式参股，以获得未来创业成功后的巨大回报。这些创业者主要从事于 IT、互联网及高科技类行业。

这类孵化器的核心点在于创业资金的提供，包括内部基金与外部投资者。以 3W 咖啡为例，3W 咖啡有 180 位股东，均为各个行业有影响力的人物和一些专业投资人。3W 咖啡的投资基金由股东们共同出资所完成，有点类似与众筹的形式。通常首轮融资会在内部完成，随后的几轮融资会有外部投资者、风投机构的参与。

表 4

企业平台型孵化器

盈利模式	收集新创业和技术用以企业自用
案例	羊城同创汇——腾讯创业基地, 万科云城创客空间

数据来源: DTZ 戴德梁行研究部

表 5

投资驱动型孵化器

盈利模式	租金收入+ 餐饮 + 增值服务 + 投资回报 (这一项为最重要的收入来源)	
案例与收费标准	3W 咖啡	499 元/人/月, 6 个月为最高上限 每人每天一杯咖啡;
	车库咖啡	会员费: 1200 元/年
	创客街	99 元/年/团队 (提供 12 个工位)
	创新谷	不向孵化团队收取费用

数据来源: DTZ 戴德梁行研究

联合办公空间改变写字楼市场的游戏规则

政府致力于为创业者构建创业平台

之所以联合办公空间、众创空间和新型孵化器目前在中国得以快速的发展，是由于在互联网+时代，办公空间和办公模式正处于巨大的变革中，人们对传统写字楼的需求也在发生变化。这种联合办公的模式在最近几年内得到飞速的发展，哪怕是在五年前，大家都很少听到有关“联合办公”的讨论，而如今，联合办公在一线城市中已成为“新常态”。随着 IT、互联网行业这几年来快速发展，越来越多的有经验的个人开始成立自己的创业团队，进行智能设备的设计、应用程序的开发等等在过去并不普遍的工作，这些人对联合办公有大量的需求，也正是这一批人带领着潮流的推进和社会的变革。在北京和深圳这两个 IT 创业者聚集的城市，联合办公空间、众创空间等更是遍地开花。

中国目前小微企业的增长速度特别快，小型创业团队的数量也在不断翻倍。此外，中央政府也在大力扶持广大创业团队，积极营造良好的创新创业生态环境，并将中国未来经济的发展寄期望于此。固定资产投资不再被视为国家重点发展的方向，中国正在将目标转移至第三产业和科技创新类企业的发展。需要改变的不仅是技术，同时也包括了体制与管理制度。

根据中华人民共和国国家工商行政管理总局的数据显示，在 2014 年的前 9 个月内，有将近 300 万新创业者的产生。在福布斯杂志 2013 年刊登的一篇文章中显示，据美国劳工统计局预测，在 2020 年时美国将会有 6500 万的自由职业者、临时工、独立合同工和个人企业家，占美国劳动人口的 40%。我们预计中国一些城市劳动人口结构的发展也会有着类似美国的趋势，如此看来，在北京 1200 万劳动人口中，白领、高科技领域从业人员的总数将占到 25%。在未来几年内，企业结构和人数的变化与工作模式的改变将对现有办公场所的形式产生巨大的冲击，这一点在经济发达的一些大城市中尤其明显。在此情况之下，大众对传统固定工位，且租赁合约时间较长的写字楼需求将逐渐减少，取而代之的则是更加灵活且注重互动和交流的联合办公模式，这一类办公空间能更好地服务于从事知识密集型创新工作的工作者。

联系方式

张国正

亚太区董事局主席
大中华区行政总裁
+86 21 2208 0888
edward.kc.cheung@dtz.com

魏超英

中国区企业服务部主管

+86 21 2208 0119
jonathan.cy.wei@dtz.com

沈洁

中国区写字楼部主管

+86 21 2208 0189
vicky.j.shen@dtz.com

刘小华

华东区董事总经理
+86 21 2208 0100
mimie.sw.lau@dtz.com

彭荫暄

华中区董事总经理
+86 20 8510 8199
spencer.ys.pang@dtz.com

王盛

华北区董事总经理
+86 10 8519 8168
sean.s.wang@dtz.com

程家龙

华南及华西区董事总经理
+86 755 2151 8188
jialong.cheng@dtz.com

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，DTZ 及其员工对其准确性概不负责。个别物业租金及售价因位置、大小、层数、建筑素质及用料、租约条件、付款条件、当时市场状况而异。本刊指数并不反映个别情况，读者应自行寻求专业意见。DTZ 保留一切版权，未经许可，不得转载

© DTZ 2015 年

其他的研究报告可以从
www.dtz.com/research
下载