

共享办公风行 资源配置比武

去年开始，“联合办公”、“众创空间”等新型的共享办公方式如雨后春笋般出现，不仅催生出优客工场这样的专业运营机构，还有 SOHO 中国、万科等知名房企纷纷涉足。有业内人士表示，未来，共享办公更加看重增值服务，一些具有品牌、资源优势的企业有望获得更好的发展。

□地产评论员 蔡骏

共享办公需求旺盛

去年，新型的共享办公方式获得了快速发展，其中 SOHO 3Q 颇受业界瞩目。SOHO 3Q 是 2015 年 SOHO 中国推出的新办公模式。从 2015 年 2 月两个 SOHO 3Q 空间推出以后，到去年 12 月份 SOHO 3Q 在北京和上海开出 11 个中心，接近 11000 个座位的规模，发展快速。

近日，在 SOHO 中国 2015 年度公司业绩发布会上，SOHO 中国方面称，SOHO 3Q 会员已超过 30000 个，这样的发展速度证明了市场对于这种分享灵活、适合互联网发展速度的产品需求还是非常旺盛的。此外，SOHO 中国还表示，“2016 年发展更多的 3Q 空间是我们的计划，也是 SOHO 中国高增长的部分。”

同样是在 2015 年，优客工场成

立。另外，去年 10 月，虹桥万科中心也与联合创业办公社正式签约联盟，共同打造独特创业办公空间——ViP，为大众创业者提供良好的工作、技能、社交和资源的共享空间。

来自戴德梁行研究部的数据显示，2015 年，上海已经拥有 22 个联合办公空间。

正如 SOHO 中国董事长潘石屹所言：“全新的经济形态已经浮出水面。这种新的经济形态就是共享经济。SOHO 3Q 就是共享经济时代全新的办公方式。”

在推出 SOHO 3Q 一年多之后，潘石屹称，“我们做 SOHO 3Q 实际碰到的情况跟一年前想象的还是有很大区别的。原来我们想象的是中小型的公司甚至个人来租，从最近这几个月的情况来看，很多规模比较大的公司，甚至规模超过 500 人的公司占的比重还是比较大的。”

租户青睐增值服务

仲量联行中国区研究总监周志锋介绍说，新型办公空间与普通办公楼最大的不同在于，一个人就可以租赁一个“工位”进行办公，租期不定。共享空间能够提供更开放的交流空间，办公氛围更轻松，能为创业型公司提供与不同行业、不同人群交流碰撞的机会。更重要的是，很多开发商或运营商，会为正值培育、发展期的创客租户提供增值服务。

潘石屹称：“我们从今年的 3 月 1 日开始要求每一个中心每天都要做各种各样的活动，除了线下的社交之外，还要把线上的社交也建立起来。”看到租户有不一样的需求时，SOHO 3Q 会想办法去满足。

不过，在一位不愿具名的业内人士看来，目前新型办公产品有可能在更加密集的时间段里去组建，难免存在同质性。他认为，新型办公产品很

大一部分吸引力还是基于运营者的品牌能力和组织能力，以及给到用户的体验。最核心的是共同利用办公资源和共创资源。

SOHO 中国总裁阎岩表示，目前，共享办公发展参差不齐，水平不一，但 SOHO 中国本身是一个上市公司，又是在北京、上海持有办公物业的开发商，因此做 3Q 有很多得天独厚的优势，比如资金充裕、设计能力强、有好的物业作为 3Q 的管理等。

寻求差异化发展

一份戴德梁行的研究报告对目前市场上出现的新型办公空间的盈利模式进行了探索：单纯的联合办公空间绝大部分收入来源于租金；投资性孵化器大多数是不收入驻团队租金，或是象征性地收一点，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将联

合办公空间和孵化功能结合在一起

的办公空间，收入来源则比较多元化，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。

业内人士表示，共享式办公产业在国内具有很大的发展潜力，也将成为办公租赁市场上具成长性的一匹黑马。

但正如前述业内人士所担心的，戴德梁行也指出，共享式办公空间的发展未来也会面临挑战，比如过度扩张，同质化等。

就在近日，优客工场创始人毛大庆表示，共享办公的出路还要经过市场的检验。做为共享办公的参与者，要注意保持自身的特色，寻求差异化的发展。他认为，联合办公产业还是一片“蓝海”，但有资源、有能力、有技术可以做共享办公的并不多，只有真正有创新服务能力、有可持续发展战略、有盈利能力的企业才能生存下去，并且能够抢占行业的制高点。

恒大上海多盘联动 奏盛惠超强音

春节后国家推出降契税等政策，在此基础上，恒大地产集团也宣布在其全国各楼盘大派“红包”，包括购房折扣、购房好礼等优惠，总价值高达10亿，特别是“契税补贴”即最高减免2%房款的举措让置业者眼前一亮，由此目前恒大在上海的多个楼盘也开始奏响此次盛惠的强音。

沪上四盘多重福利送实惠

据悉，恒大在上海的四个楼盘数已经开始执行上述优惠，给置业者带来了真正的实惠。

其中，位于嘉定安亭的恒大名都是恒大在上海第一个开盘的项目，从去年3月开盘至今607套住宅已全部售罄，眼下在售的是沿街商铺。商铺面积大小不等，但都是大而宽、全临街的店铺，可满足不同业态的需求。并且，项目周围新建小区林立，大批人口导入，有望带来旺盛的消费力。

还有位于嘉定马陆的恒大御景湾，社区大门斜对面（直线距离300米）便是地铁11号线马陆站。作为马陆板块罕见的低密度花园住区，外邻自然河道，内享园林湖景，四大主题景观，极佳的居住环境及住宅品质，目前在售约90-129㎡轨交地暖三房产品。



女贞园
开发企业名称：恒大地产集团。忠告语：本广告仅供参考，广告中具体确定的内容可作为购房合同的附件。
价格有效期：一周内有效。以上面积均为建筑面积，详见现场海报。
恒大威尼斯：启房预售证第2012977号 恒大名都：嘉定房管(2015)预字0000999号 余山首府：松江房管(2015)预字0000158号
恒大御景湾：嘉定房管(2016)预字0000031号 恒大帝景：松江房管(2015)预字0000506号

此外，恒大在松江也有2个项目。位于松江的恒大余山首府目前在售产品主要为约156-218㎡的精装花园叠墅，外揽大余山自然资源，内享约14000㎡欧陆风情园林、私家庭院景致等，三重绿

铸就生态墅居体验。其生活空间由恒大独有的“9A精装”体系打造，一梯一户的人户方式也可为业主提供私密品质，仅24万起即可签约。

还有位于松江新城的恒大帝景，能享受到以松江大学城为主体的优质资源。罕见的大面积双水景园林，多院落多露台设计，尤其是底层花园复式能尊享约40㎡的前庭后院和最大约90㎡的地下室，让人生开满芬芳；而顶层星

空复式则享有多个露台，如“空中花园”和顶层南向270度观景大露台等。

启东威尼斯尽享丰盛海居生活

位于启东的恒大海上威尼斯项目则作为华东地区难得一见的蓝海宜居大盘，自2012年入市起就受到上海置业者的热捧。该项目是恒大地产集团斥巨资打造的大型综合体，拥有约7.23平方公里蔚蓝海域、约3.5公里私家海滩等华东难得一见的沿海资源。

除海居环境外，项目内部也全力打造高品质醇熟生活环境，目前十大配套已陆续开放，如五星级海景酒店、健康中心、娱乐中心、影视中心、儿童王国、海景运动中心等，完善的配套可满足业主及度假群体的生活休闲所需。

目前恒大海上威尼斯也在进行钜惠中，包括“契税补贴”的大优惠。住宅30万元（684号203室），正好有一栋高层公寓限量加推；别墅181万（339栋102号），还有最高价值9万元的家私抵用券任性送；独栋别墅更是打出“双拼价认筹”，额外享98折，认筹3万可免费预约试住体验等。据悉，恒大海上威尼斯还自3月8日起开始进行海居团购活动，购房可享额外专场优惠。