

新民楼市

本报专刊部主编 2016 年 12 月 22 日 星期四 责任编辑:蔡 瑾 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

存量时代·楼市扫描系列

4 至 5 平方米的办公工位、2000 元左右的月租金、灵活的租期和支付方式,对在创业大潮中搏击的小微企业而言,是降低办公成本、践行绿色经济的好平台。

十年前,在南京西路、陆家嘴的写字楼拥有一间办公室或许是企业光鲜靓丽的生存方式,而现在,共享办公空间构建了全方位、多维度的办公场景服务生态,提供全面的工作方式解决方案,满足了广大创新企业通过技术更新打通产业壁垒的需求。在大众创新、共享经济的驱动下,作为存量时代的新业态,共享办公的参与者正在颠覆传统价值观。

共享办公空间 创客“群猎”舞台

本报记者 金雷



共享理念 发掘需求 链接资源

共享办公空间的发展是随着产业更新、大众创新的步伐一同加速的。

回国创业初期,P2(联合创业办公社)的创始人郑健灵将自己租用的办公空间分给其他创业团队使用,从中发现了生意经。2014 年时,P2 有三个项目点,两年后仅北京、上海两地就扩展到 25 个。

P2 位于东海广场一层的“上海创客中心”有 1500 平方米,除了分隔的办公工位,会议室、提案室、会谈桌、打印机、投影仪、沙发、茶几等设备均为共享,工作人员会根据租户的预订,安排会议室等的使用时间表。可以容纳 200 至 300 人的空间里还特别设置了开放式厨房,设备一应俱全。靠近入口处的工作室里摆放着电路铁、示波器等各式仪器和工具,几个年轻人在 DIY 自己的发明。据郑健灵介绍,这里诞生了沙发摩托车、吹散雨滴的空气伞、自平衡车、有情绪的树等有趣的科技新品,目前有的正向产品生产迈进。

以较低的价格、灵活的支付方式租用一个交通便利的办公工位,并非创新企业入驻共享办公空间的全部理由。入驻 P2 后,一个做在线订餐系统的团队和另一个做海归论坛的团队成为邻居,共同策划了酿啤酒的创业项目。“空间发展至今,建设产业社群正在成为核心价值。”郑健灵告诉记者,在 P2 的服务团队中,社区管理团队占了重头,负责 1 万余名会员之间的资源链接,发掘社区的需求。

摄影 APP“足记”、国内首家创客空间“新车间”等创新企业都是“上海创客中心”的租户,此外还有著名的项目孵化机构“中国加速”。郑健灵说,空间的租户流

动率直接反映创新行业的发展和更替:2014 年的流动率平均为一年,2015 年行业成长速度加快后,缩短为半年。项目得到孵化后,一些团队离开这里,新的团队很快入驻。足记创始人杨柳告诉记者,共享办公空间的创业氛围就是——只要你做的事情有意思,就会得到大家的支持,“我们这里任何一个团队融资成功,其他团队都会非常高兴。大家都希望自己的身边有最牛的团队。”

运营模式 低物业成本 高入驻率

近两年,共享经济的理念得到广泛践行,加上行业巨头 We Work 布局中国市场,共享办公空间成为存量时代租赁市场的新业态,并且不断定位自身的角色。

方糖小镇在兆丰广场的共享办公空间开业两个月,入驻率超过 60%,目前空间的部分工位发起打折活动,以加快销售速度。作为近两年主攻上海市场的共享办公租赁机构,方糖小镇计划明年从 20 个点扩展到 60 个点。这样的自信来自于对市场需求的精准把握,品牌负责人程芳芳透露,地铁沿线、功能齐全的开放型共享办公空间对处于积累阶段的新型企业有足够的吸引力,方糖小镇推出每一个项目点后都会集中全部资源进行销售,除了针对目标群体的企业主推广,还会与中介合作消化资源。

上个月,We Work 在上海位于威海路的项目点开业。这家成立 6 年、市场估值超 100 亿美元的共享办公租赁机构正在将业务扩展到包括亚洲、美洲等全球各地城市,戴德梁行华东区研究部经理温一辰分析认为,We Work 的加入会起到一个标杆作用,“他们在物业选址、内部布局、

租户组成等各方面的经验,都值得国内新的共享办公空间运营商借鉴。”

We Work 在威海路的办公点设置了单层 180 至 190 个工位,按照市场报价,单层月租金总收入可达到 68 万元至 72 万元。在控制公共空间比例的同时,We Work 采用综合利用的管理方式:没有活动的时候,空间作为开放的共享工位为临时办公的会员服务;晚上或周末的时候,腾出来作为活动空间。这样的改变,让空间的使用效率大大提升。为此,We Work 配备了一支多达 70 人的空间设计团队。

国内的同行也在制定自己的标准。方糖小镇设定了办公点点的入驻率要达到 90%。“因为不同的物业基础不一样,每个项目点的入驻率会有差别,因此需要规模化运营来分摊成本。”程芳芳告诉记者,物业成本外,工程成本也重点控制,再根据不同项目点的成本制定不同价格,单个工位月租金高的达到 3000 元,低至 1000 元不等。尽管绝大多数租户签订的租期都为一年,为了尽最大可能提高空间使用率并满足市场需求,方糖小镇也提供按天租用的工位。

发展愿景 建设社群 垂直布局

产业社群建设,成为不少共享办公空间的发展路径。

在新一期的融资报告中,We Work 将服务性收入从 2014 年的 6.67% 提高到 2018 年的 12.73%。他们公布了两组数字:第一组是超过 70% 的会员之间进行过合作,第二组是超过 50% 的会员之间发生过业务往来。首席执行官 Adam Neumann 公开表示:社群才是工作的未来。

P2 则利用在谷歌的资源为人

驻的团队争取到参加谷歌 Demo Day 的机会。“我们的一支团队在全球 800 支参赛队伍中脱颖而出,赢得第一,他们借此站上谷歌的全球资源平台,为创业铺设更好的路径。”郑健灵表示,在“上海创客中心”“新车间”开发的产品进入商业化环节后,“中国加速”能对项目进行孵化,众筹平台 Pozible 在筹资阶段能安排产品进行市场试水。方糖小镇也会定期在项目点进行路演、培训等活动,除了入驻的创新团队互动外,还邀请业内大咖分享交流行业信息和创业心得。

在北京、上海、广州多地布局的“云享客”定位“产业驱动,共享办公,创新平台”。董事长瞿嘉东透露,“云享客”的团队中多为在相关行业浸淫多年资源丰富的员工,“这些人了解产业具体的运作模式,建有丰富的的人脉关系,有助于我们按照产业上下游布局‘云享客’的租户结构,打造产业链服务平台。”

温一辰分析认为,创新企业愿意入驻共享办公空间,看重的是这个平台能为自己创造更多商业机会,“入驻租户大多是小微企业和自由职业者,以服务业为主,因此产业结构的更新,特别是能形成产业聚集的区域。”一位入驻 P2 的内容新媒体创业者告诉记者,“互联网小分队如何与大鳄竞争?你需要群猎,一群人抱团出去。而选择联合办公的生态,正因为庞大的社群可能成为我们创业可以整合利用的资源,在这当中挖掘出巨大的需求和市场。”

为此,共享办公空间的运营商们也在加速产业垂直领域的布局。P2 在北京的“创客音乐中心”是与太合音乐合作,发掘、制作音乐人品牌的孵化基地,汇集了音乐产业链相关的团队和企业。方糖小镇也将兆丰广场 6 楼的项目点定位为“互联网+生活社区”,并吸引到了大众点评网等行业龙头的入驻。

一手快报

上周新增供应缩水 均价跌破 4 万元

上周(12.12-12.18),上海新建商品住宅成交面积 15 万平方米,环比增加 14.2%,成交均价跌破 4 万元大关,为 38852 元/平方米,环比下跌 4.6%。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,中央经济工作会议明确了 2017 年中国楼市发展方向,尤其提到“房子是用来住的、不是用来炒的”。“房地产被定性,重新回归居住功能,今后对投资投机需求依然会保持高压。近期市场成交虽有所好转,但基础已经不牢固,留存市场中的买家观望气氛渐重。另一方面,传统淡季压力不可小觑,因此这一轮“抢收”行情后市场或陷入停滞。”临近年底本是推盘淡季,今年市场更是清冷,“一方面受调控因素影响,供应不畅,另一方面房企又不愿轻易放弃利润平价入市。从近期来看,入市产品多数采取以价换量手法,这对后续新盘入市有一定示范作用,预计后续推盘项目叫价上也不敢强势。”

厦门合肥房价风险 超“北上广深”

由南开大学经济学院教授周京奎主要牵头调研的《中国城市家庭住房消费调查报告(2016)》日前发布。调查结果显示,超过六成的家庭认为所在城市房价非常高或者较高。同时发布的“中国住房价格风险指数”显示,2016 年上半年,70 个大中城市的住房价格风险几乎为近 6 年最大,风险逐步向二三线城市扩散;厦门和合肥超越“北上广深”,排在价格风险最高城市的前两位。

调查报告基于对我国城市家庭住房消费全面系统的入户调查数据,样本覆盖全国 32 个城市,包括家庭户样本 2635 个、家庭成员样本 6651 个,与 2015 年相比,家庭户样本增加了 28.16%,家庭成员样本增加了 27.88%。内容包括“住房及基本消费支出”“住房消费偏好与交易信息”“未来家庭住房消费选择”“住房调控政策影响”“住房消费景气调查”等。

中国住房价格风险指数对全国 70 个城市近 5 年的住房价格风险进行了评估,结果显示:2016 年上半年住房价格风险最大的十个城市为厦门、合肥、深圳、上海、北京、广州、惠州、韶关、无锡、福州。在住房价格评价方面,一线、准一线城市的房价会继续坚挺,三四线城市房地产去库存压力较大,房价面临加大的下行压力。