

2018

中国共享办公行业市场前景研究报告

中商产业研究院

网站网址: <http://www.askci.com/reports/>

客服热线: 400-666-1917

前言

Introduction

共享办公，又叫做短租办公或联合办公空间，一种基于共享办公空间的办公模式，在共享办公空间中，服务提供商不仅为用户提供基础办公环境和设施，以及完整的办公服务解决方案，还提供工商财税法、融资等增值服务。近几年，共享办公受到热捧，2018年市场规模有望突破600亿。



CONTENTS

目录

- 前言
- 1. 共享办公行业概况
 - 1.1 共享办公的定义
 - 1.2 传统办公与共享办公对比
 - 1.3 共享办公、孵化器、众创空间对比
 - 1.4 共享办公产业链
 - 1.5 共享办公运营模式
- 2. 共享办公行业发展现状
 - 2.1 共享办公市场规模
 - 2.2 共享办公行业短板
 - 2.3 共享办公行业分布
 - 2.4 行业竞争格局
 - 2.5 共享办公派系
 - 2.6 投融资进程



CONTENTS

目录

- 3. 共享办公行业重点企业介绍
 - 3.1 Wework
 - 3.2 优客工场
 - 3.3 纳什空间
 - 3.4 梦想加
 - 3.5 SOHO3Q
- 4. 共享办公行业发展驱动力
 - 4.1 万众创业办公需求激增
 - 4.2 高额租金倒逼行业发展
- 5. 共享办公行业发展趋势
 - 5.1 盈利模式不断完善
 - 5.2 行业将智能化办公
 - 5.3 房地产开发商入局共享办公
 - 5.4 精细化运营将是企业竞争的关键
 - 5.5 行业进入整合期头部效应将凸显
 - 5.6 共享办公向二线城市辐射

01 共享办公行业概况

共享办公的定义

共享办公，又叫做短租办公或联合办公空间，脱胎于美国“WeWork”的共享式办公室，其打破了传统办公室格子之间的间隔，办公空间更为开放。共享办公室一种基于共享办公空间的办公模式，在共享办公空间中，服务提供商不仅为用户提供基础办公环境和设施，以及完整的办公服务解决方案，还提供工商财税法、融资等增值服务。



传统办公与共享办公对比

共享办公空间，相对传统办公，在成本、环境、办公设施等方面具有较大的不同。

传统办公和共享办公对比		
指标	共享办公	传统办公
租期	租期灵活，一月起租	相对固定，至少1年以上
门槛	无面积要求，一个工位起租	起租门槛从100-500平以上
成本	无需装修、家具、水电等费用	除了写字楼租金，还有装修、物业等相关费用
服务	人、法、财等服务	需要聘请相关人员或外包服务
环境	共享区和办公区开放性和私密性兼顾，注重社区氛围	以公告办公区为主，气密性强，开放性不足，基本没有社区概念

资料来源：中商产业研究院

传统办公与共享办公对比



传统办公

共享办公



资料来源：中商产业研究院整理

共享办公、孵化器、众创空间对比

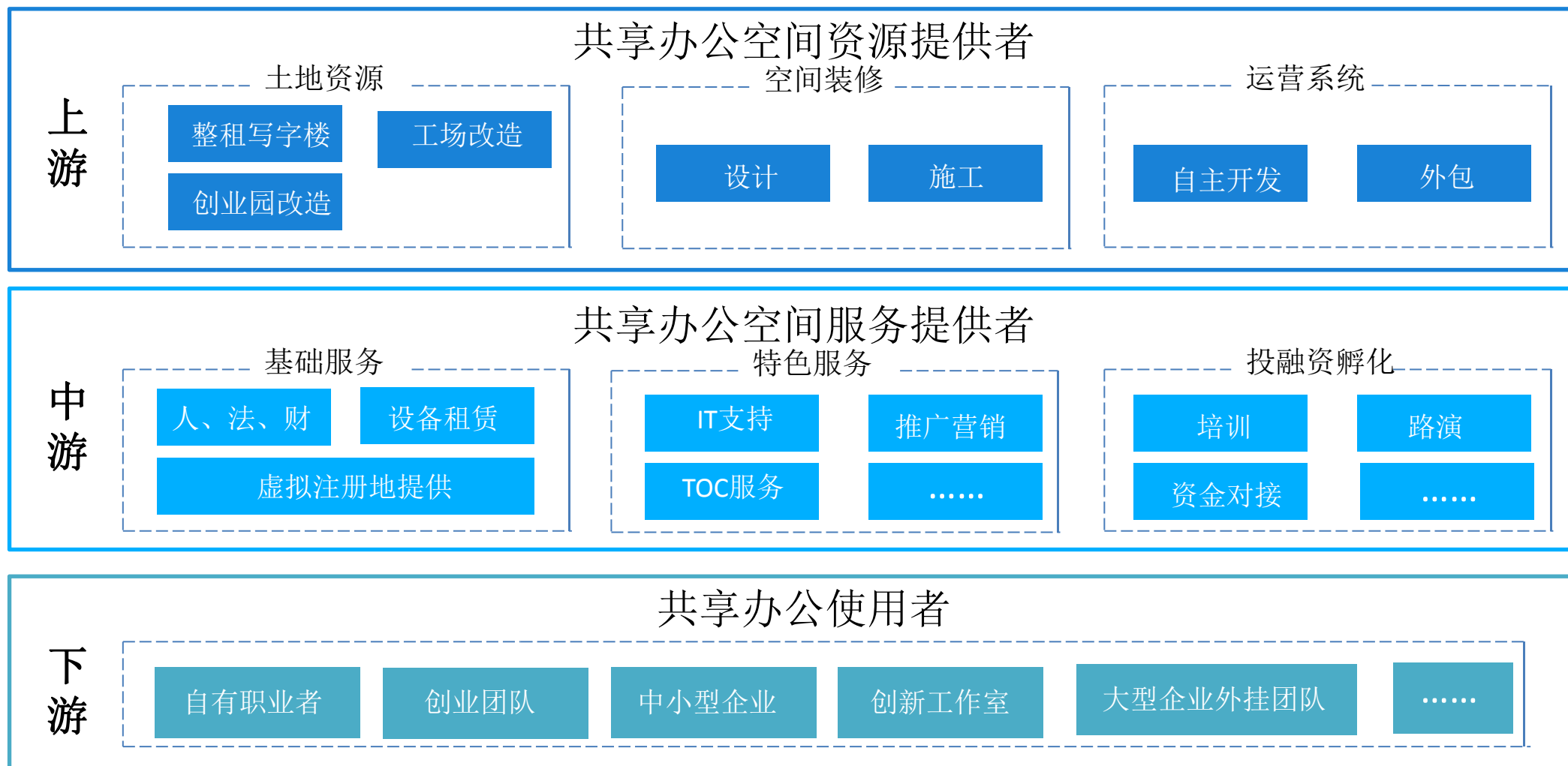
共享办公模式传入中国，在万众创新、大众创业的背景之下，各种共享办公机构如雨后春笋般出现。共享办公与孵化器、众创空间相似，但还是存在很大区别。

共享办公、孵化器、众创空间区别			
指标	共享办公	孵化器	众创空间
客户群体	中小微企业、大企业分支机构、创业公司	创业团队、创业型中小微企业	创业团队、创业客群体
服务内容	办公空间、行政服务、配套服务、创投孵化	办公空间、企业对接、投融资孵化	办公空间、创业辅导、资源对接
盈利模式	工位服务费、增值服务等	投资回报、场地租金、附加服务	投资回报、场地租金、附加服务
空间特点	按功能划分共享区域和独立办公室，兼顾开放性和私密性	开放式办公、大工位	开放式办公、注重创业氛围

资料来源：中商产业研究院

共享办公产业链

共享办公在高效的办公空间上搭建体系化办公服务

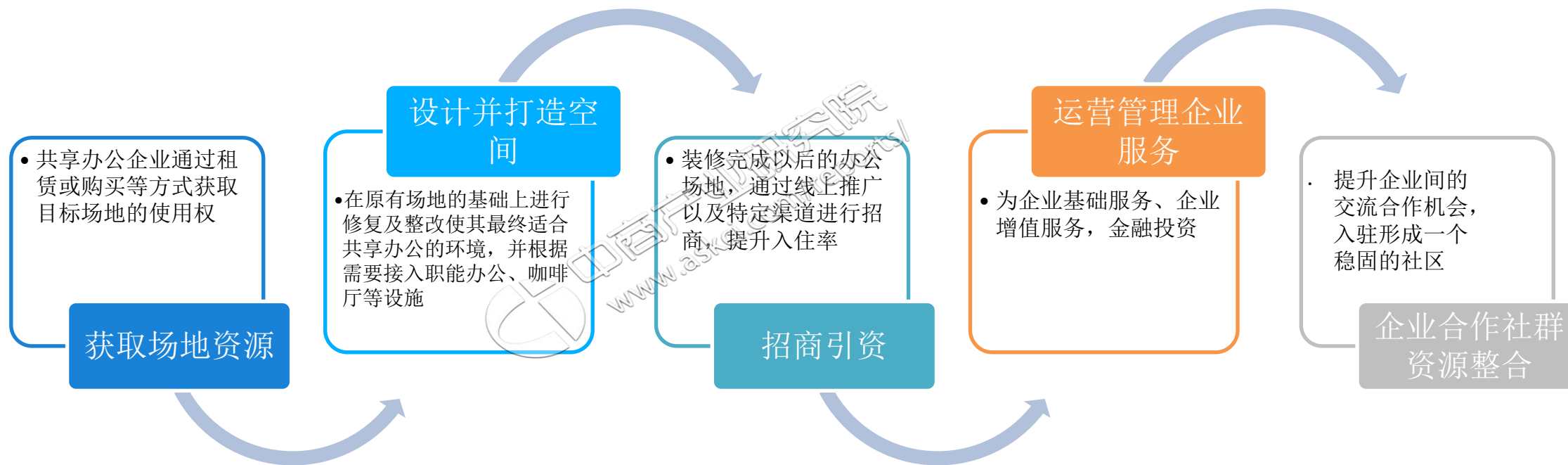


资料来源：中商产业研究院

为全球商业领袖提供决策咨询

共享办公运营模式

作为共享办公空间服务提供者，其运营流程：从办公场地资源的获取，空间的设计及打造，招商入驻、运营管理。到企业基础服务，以及由此产生的各种增值服务等，最终将租赁方与共享办公运营方捆绑在一起。



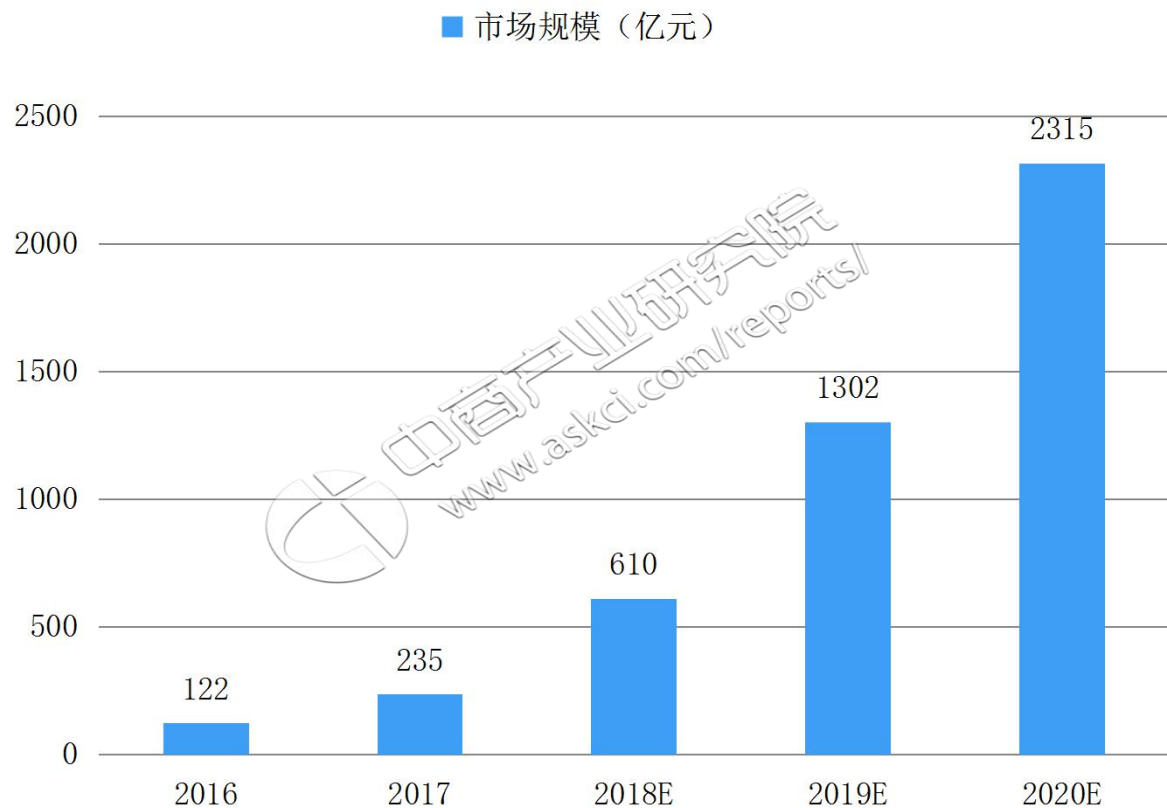
资料来源：中商产业研究院

02 共享办公行业市场现状

共享办公市场规模

创业潮背景下，新增市场主体增加，但是一线城市写字楼租金相对较高，小企业资金有限。共享办公有效缓解小企业租金压力，受到市场热捧。市场截止到2018年6月底，中国共享办公平台数超过300家，布局网点数超6000多个，总体运营面积达1200万平方米，提供工位数达200万个。预计2018年中国共享办公行业市场将突破600亿，2020年有望达到2300多亿。

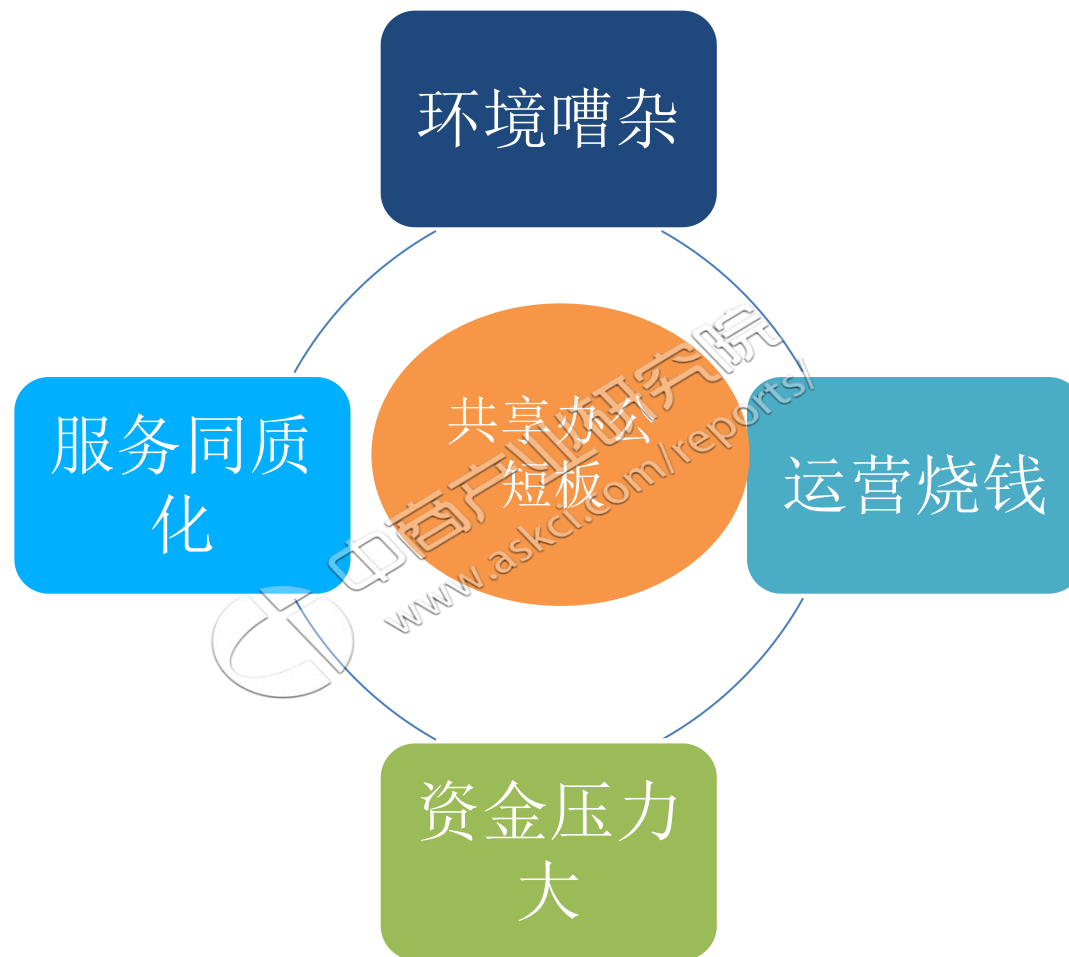
2013-2018年中国共享办公行业市场规模情况



数据来源：中商产业研究院数据库

共享办公行业短板

在城市人口集中化的背景下，企业组织架构逐渐团队小型化、组织分布化，加上年轻从业者对轻松自由的办公氛围的需求，都使得共享办公的模式受到追捧，房地产公司、创投机构也携带资本涉足其中，但是办公环境嘈杂，服务同质化严重，平台之间入住率分化严重，有的面临较大运营压力，前期资金周转就是个大问题。



资料来源：中商产业研究院数据库

共享办公行业分布

北京、上海、广东、深圳共享办公空间数量领先于国内其他省市，其次是浙江、江苏、四川、天津地区。当前，共享办公空间发展以一线城市所在省市为主，逐渐往二线城市所在区域辐射。

共享办公行业分布



行业竞争格局

大量小微企业兴起，共享办公需求愈加旺盛，带动了众创空间产品的蓬勃发展。经历过去两年的快速进入后，共享办公行业进入整期，目前，实力较强的共享办公企业主要有优客工场、纳什空间、氦空间、Distrii办伴、WE+酷窝。行业洗牌期过后，将是一场巨头与巨头之间的较量。



2018年上半年共享办公企业综合实力TOP20

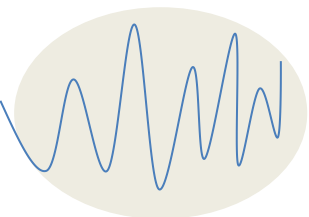
排名	企业名称
1	优客工场
2	纳什空间
3	氦空间
4	Distrii办伴
5	WE+酷窝
6	PeopleSquared (P2)
7	方糖小镇
8	裸心社 (weWork并购)
9	梦想加
10	SOHO3Q
11	无界空间 (优客工场并购)
12	岛里
13	创邑SPACE
14	Wedo联合创业社 (优客工场并购)
15	Workingdom (优客工场并购)
16	洪泰创新空间 (优客工场并购)
17	企创
18	星库空间
19	FUNWORK
20	创客邦

数据来源：中商产业研究院大数据库

共享办公派系

共享办公企业主要分为拥有互联网背景和拥有房地产背景两大类。

拥有房地产开发背景的创始人



拥有互联网背景的创始人

企业名称	创始人	社会背景
优客工场前	毛大庆	万科副总裁
Distrii办伴	胡京	前绿地执行总裁
SOHO3Q	潘石屹	SOHO董事长
FUNWORK	黄涛	中骏置业
星库空间	白羽	前恒大副总裁
洪泰创新空间	王胜江	前SOHO副总裁

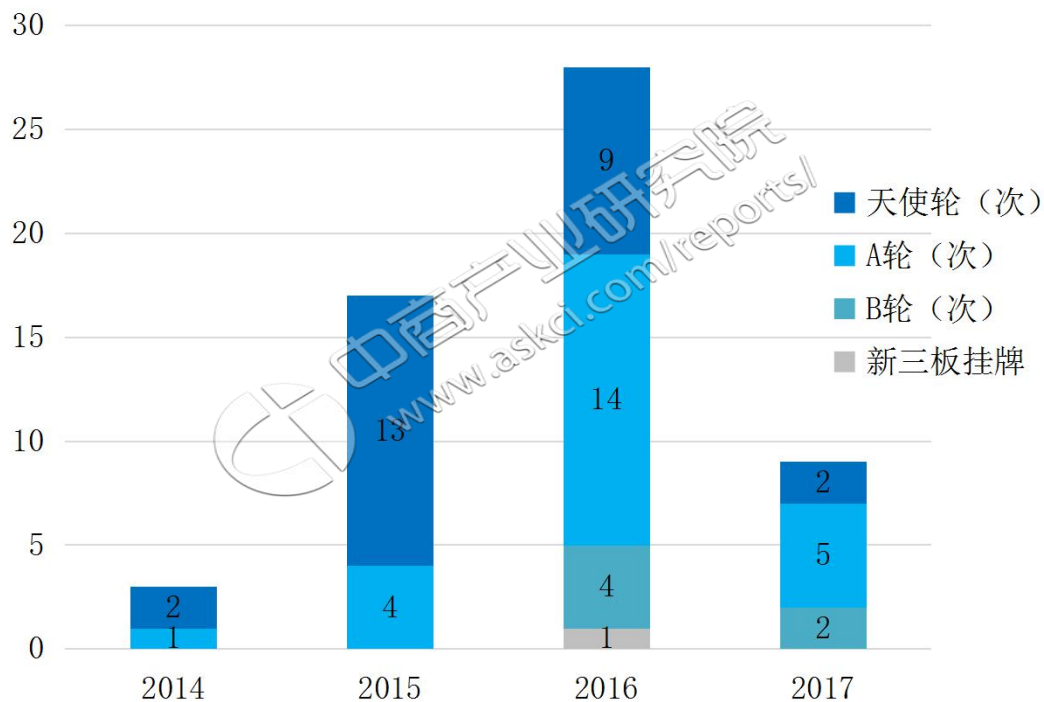
企业名称	创始人	社会背景
纳什空间	张剑	汇石投资创始人
氩空间	刘成城	36氩CEO
WE+	刘彦燊	亚洲投资副总裁
梦想加	王晓鲁	连续创业者
方糖小镇	万里江	连续创业
桔子空间	冯婷	前IT桔子华东总监

资料来源：中商产业研究院整理

投融资进程

2015年开始共享办公行业融资事件增加，投资热度上升，投资多以天使轮和A轮为主，少数企业发展到B轮和新三板挂牌。共享办公行业内的战略合作明显增加，业内出现整合趋势。

2014-2017年中国共享办公行业融资轮次情况



2017-2018年共享办公领域投融资事件

企业	时间	轮次	金额
优客工场	2018年6月	C+轮	数亿元
	2017年12月	C轮	3亿
	2017年8月	Pre-C	12亿
	2017年7月	战略投资	2亿
凌雄集团	2017年1月	B轮	4亿
	43221	A轮	数亿元
中国WeWork	2018年7月	B轮	5亿美元
纳什空间	43252	B+轮	近5亿
梦想加	2018年3月	B轮	3亿
办伴科技	42979	A轮	近2亿

资料来源：中商产业研究院整理

03 共享办公行业重点企业介绍

WeWork在美国房地产市场低迷的情势下以低廉租金签订长期租约后进行装修设计，分租给有需求的自由工作者或企业。同时，WeWork为会员提供完善的增值服务并构建了活跃的用户网络，会员可以在线上平台交流分享，获取不可替代的思想价值与业务联系。目前，WeWork在二十二个国家有234个办公空间，共计25.1万个工位，为22万会员提供服务。2016年，WeWork在中国的办公室开业，开启了与国内共享办公从业者竞争的局面。

2010-2017年WeWork发展历程



优客工场

优客工厂于2015年由万科前万科副总裁毛大庆创立，优客工厂将目标客户定位于初创团队、小微企业、移动办公人员和短周期变化团队（会计、咨询公司）等，主要提供短期商务地产租赁和商业相关服务。目前已有78个网点，入驻千余家企业，拥有工位3万多个。近期，优客工场已经完场C+轮融资，估值近70亿，成为中国共享办公行业独角兽企业。优客工场注重打造入驻企业间的生态布局，使入驻企业形成产业间协同效应。



纳什空间

在共享办公空间的基础上，纳什空间考虑本土用户需求和盈利性，逐步打造与共享办公相配套的超级工作室，并将未来三年业务布局的核心定位于超级办公室。超级办公室的周围设计会配套布局办公空间，入驻超级办公室的用户可以使用共享办公空间的攻关区域，共享办公用户的租金相对较低。

纳什空间产品体系架构示意图



梦想加

梦想加是专注于科技办公体验的共享办公企业，梦想加整合智能空间管理、空间设计以及社区运营服务三大产品，构成"OaaS" (Office as a Service ,办公即服务)产品体系并向外输出,将办公室从单一性质的物理空间升级成为复合性质的服务,为用户提供一体化的优质服务产品。目前，梦想加在北京雍和宫、中关村、望京、常营、国贸等北京核心商业区,运营16个共享办公空间，入驻包括中粮、学而思等近300个团队。



SOHO3Q是SOHO中国在2015年推出的新业务，旨在借助共享经济在中国打造出新的商业地产模式，为中小型企业和个人工作者提供“拎包入住”的商务地产租赁方式。

SOHO3Q的运营模式是搭建O2O平台为用户提供最短以周为单位，最小以办公桌为单位商务地产租赁。SOHO3Q的在线平台已经可以实现从选房到付款的租赁流程。用户可以通过网站和APP挑选办公区、办公室和租赁周期；直接或在预约现场参观办公室后在线进行支付即可直接前往办公。



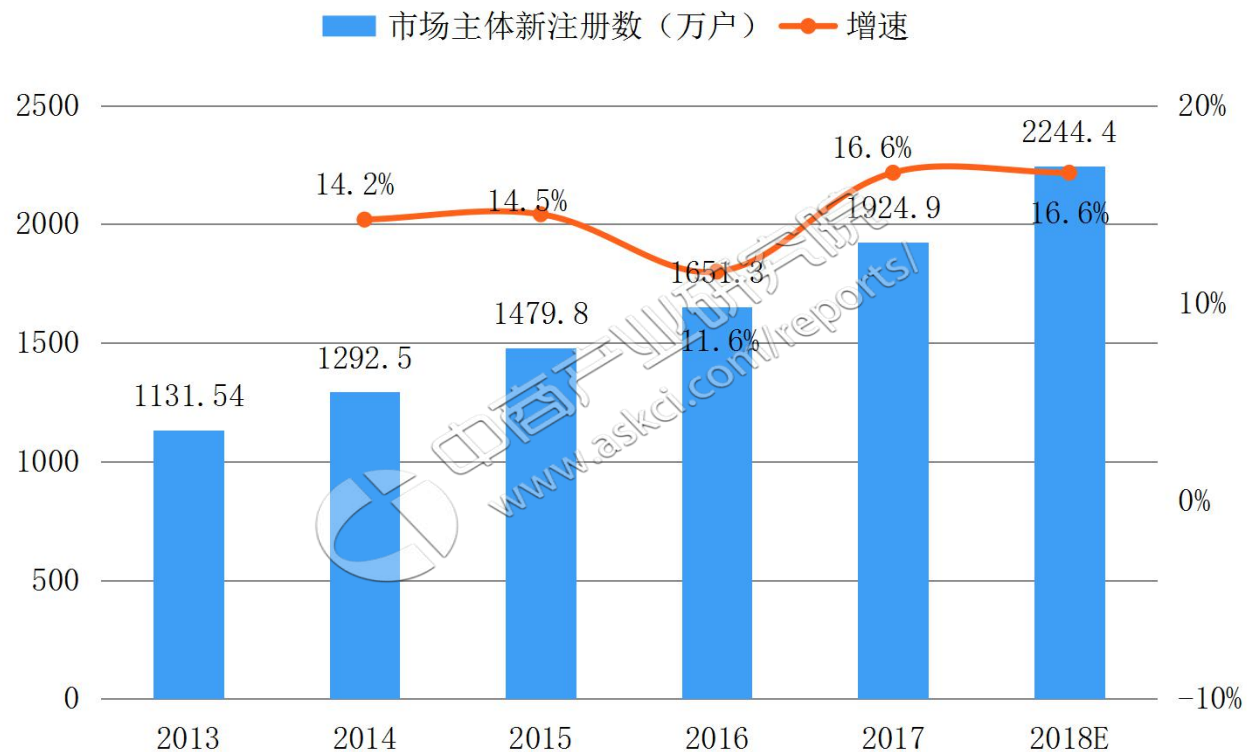
04 共享办公行业发展驱动力

行业发展驱动力

1、万众创业办公需求激增

目前人口红利下降、产能过剩、城市人口压力增加，这为中国众多行业向创业创新转型提供了契机。近几年，国家鼓励创业，创业创新热潮持续高涨，新设市场主体达到新高点。2017年，全国新设市场主体1924.9万户，同比增长16.6%。预计2018年将增至2244.4万户。新设市场主体增加，初创企业对灵活办公空间的需求日益增加，进而推动行业发展。

2013-2018年中国市场主体新注册数统计



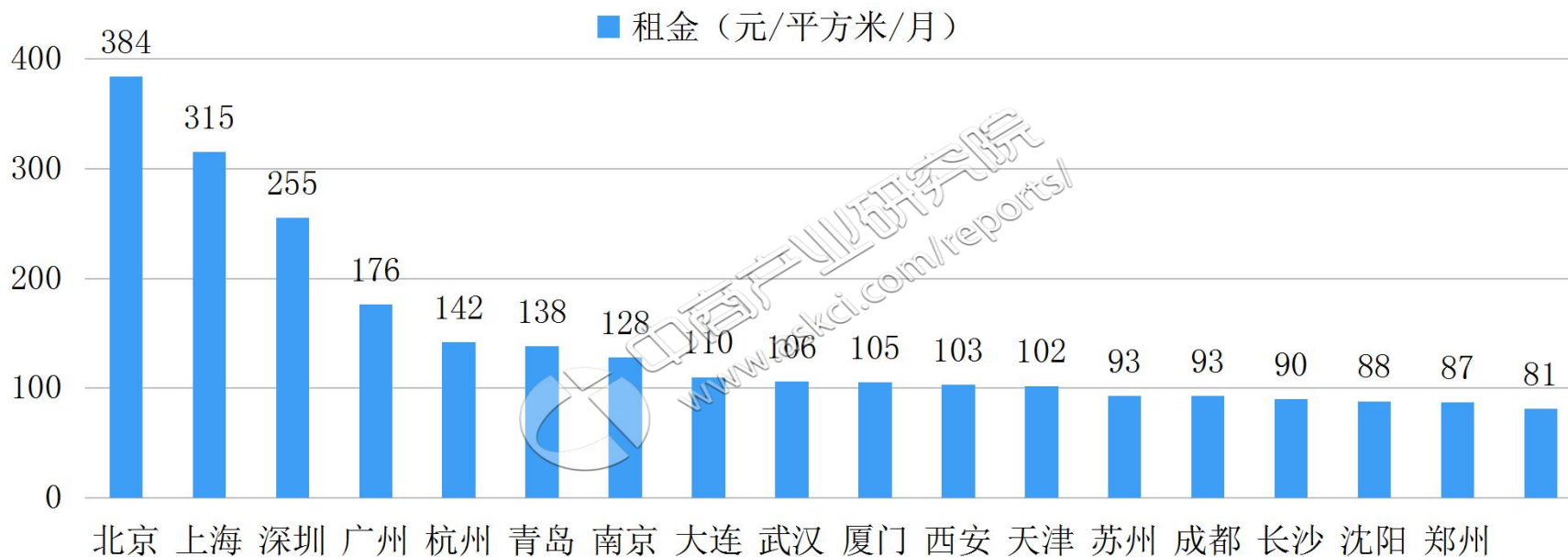
资料来源：中商产业研究院数据库

行业发展驱动力

2、高额租金倒逼行业发展

一线城市仍是企业创业的首选地，但北京、上海、深圳、广州的写字楼租金却仍然是居高不下。国内一线大城市写字楼租金的昂贵占了不少企业成本的比重，这将倒逼共享办公行业发展。

2013-2018年中国共享办公行业市场规模情况



数据来源：中商产业研究院数据库

04 共享办公行业发展趋势

行业发展趋势

➤ 盈利模式不断完善

当前，工位服务费是共享办公企业盈利的主要来源，企业增值服务收入能力较低，盈利模式单一是每个共享办公企业面临的难题。共享公企业具备整合资源，构建企业用户生态的能力。未来，企业流量搭载、企业生态培养等将是盈利方向，增值服务能力增强，盈利收入结构将进一步完善。

➤ 行业将智能化办公

共享办公空间更强调用户的体验。共享办公企业深耕用户实质需求，采用人工智能、大数据技术、云计算等技术，提高办公智能化水平，提升用户体验。如通过管理系统实现对共享办公空间人员流动的管理监控、通过人脸识别等人工智能实现办公人员身份认证、考勤管理等，为企业提供更高效的办公场景服务。

➤ 房地产开发商入局共享办公

共享办公的优势日益显现，房地产开发商纷纷入局共享办公，不同于其他共享办公企业“二房东”角色，房地方开发商省去租地的环节，专注于空间设计和服务。当前，共享办公作为一种轻资产管理模式越来越受到房地产开发商的重视。

行业发展趋势

➤ 精细化运营将是企业竞争的关键

行业快速增长使不少共享办公空间模式趋向雷同，服务质量参差不齐。共享办公作为一种轻资产模式，精细化的运营、高品质的服务质量、优质的用户工作体验，是行业持续发展、实现盈利必经之道。未来，共享办公市场会更细分，共享办公企业针对细分市场打造个性化、专业化的服务。

➤ 行业进入整合期头部效应将凸显

未来几年，行业进入整合期，低端的共享办公空间将退出市场，小品牌的共享办公空间将被整合到竞争实力强的品牌中，头部效应将凸显，头部玩家的竞争日益激烈。

➤ 共享办公向二线城市辐射

当前，共享办公在北京、上海、广州、深圳等一线城市发展迅速，未来武汉、天津、青岛、成都、杭州、苏州、南京等二线城市将是共享办公空间扩张的重点区域。

公司介绍/版权声明

公司介绍：

中商产业研究院是中国领先的产业咨询服务机构，自成立以来，研究院专注于围绕构建“产业研究、产业规划、产业战略、产业投资、产业招商”等“五位一体”的产业咨询体系。中商产业研究院以业内首家自建数据库“中商产业大数据库”为依托，行业覆盖传统重点行业和新兴热点领域。如研究范围不仅涵盖文化体育、物流旅游、健康养老、生物医药、能源化工、装备制造、汽车电子等产业领域，还深入研究新制造、新能源、新材料、新消费、新金融、人工智能、“互联网+”等新兴领域。

近二十余年来，中商产业研究院积累了一批长期合作的优质客户，主要包括国内外500强企业、各级地方政府、科研院所、金融投行等，逐步建立起稳固的市场地位。未来，中商产业研究院将继续以前瞻性的战略视野和严谨的专业化服务，引领中国产业咨询的创新发展。以产业咨询力量助力中国经济变革创新，推动中国新时代的产业转型升级，使中国经济不断跃升世界舞台！

版权说明：

本报告的所有图片、表格及文字内容的版权归中商产业研究院所有。其中，部分文字及数据采集于公开信息，版权归属原作者所有。中商产业研究院取得数据的途径来源于市场调查、公开资料和第三方采购。未经本公司授权许可不得转载，如引用、刊发，需注明出处为“中商产业研究院”，且不得对本报告进行有悖原意的删减与修改。违者将依法追究其责任。