



联合办公分会  
Co-Working Space Council



# 数·聚

## 聚焦联合办公市场头号玩家

2018年联合办公数据分享会







联合办公分会  
Co-Working Space Council



好租  
HAOZU.COM

# 目录

CONTENTS

- 01 | 联合办公发展现状
- 02 | 联合办公市场分析
- 03 | 联合办公企业派别
- 04 | 联合办公未来展望

## 共享经济的出现促使共享办公行业的快速发展

**汽车：**滴滴、快的、易道、神州专车等

**单车：**摩拜、OFO、小蓝等

**其他：**共享充电、共享养老、共享女友、共享健身等等

出行  
领域

酒店  
短租

**短租行业：**小猪短租、蚂蚁短租、木鸟短租等共享短租公司

联合  
办公

**联合办公：**以WeWork为原型，优客工场SOHO3Q、纳什空间、氪空间、方糖小镇等



2010年以后共享经济，成为了一个全民追逐的热词，无论创业还是资本都在追逐这个风口。从汽车出行大战蔓延到单车出行领域，无论酒店短租、还是联合办公都是打破原有的经济形态，都是通过资源共享的方式，降低消费成本，提升消费者的体验感，最终找到自己的立足之地。

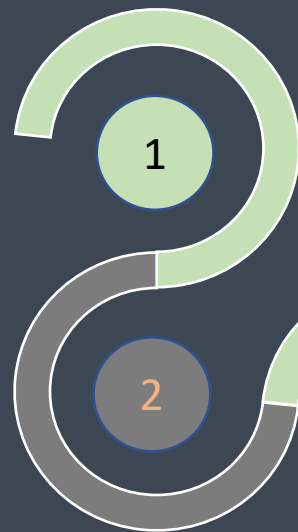
# 联合办公行业的主要运营模式

## 设计并打造空间

在原有场地的基础上进行修复及整改使其最终适合联合办公的环境，并根据需要接入职能办公、咖啡厅等设施

## 运营管理企业服务

为企业基础服务、企业增值服务，金融投资



## 获取场地资源

联合办公企业通过租赁或购买等方式获取目标场地的使用权

## 招商引资

装修完成以后的办公场地，通过线上推广以及特定渠道进行招商，提升入住率

## 企业合作社群资源整合

提升企业间的交流合作机会，入驻形成一个稳固的社区

## 联合办公——长产业链商业模式

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，最终将租赁方与联合办公运营方捆绑在一起

联合办公行业的头部玩家已经从“二房东”模式转向企业全价值链服务商，将商办的地产属性成为服务先导的平台属性





联合办公分会  
Co-Working Space Council

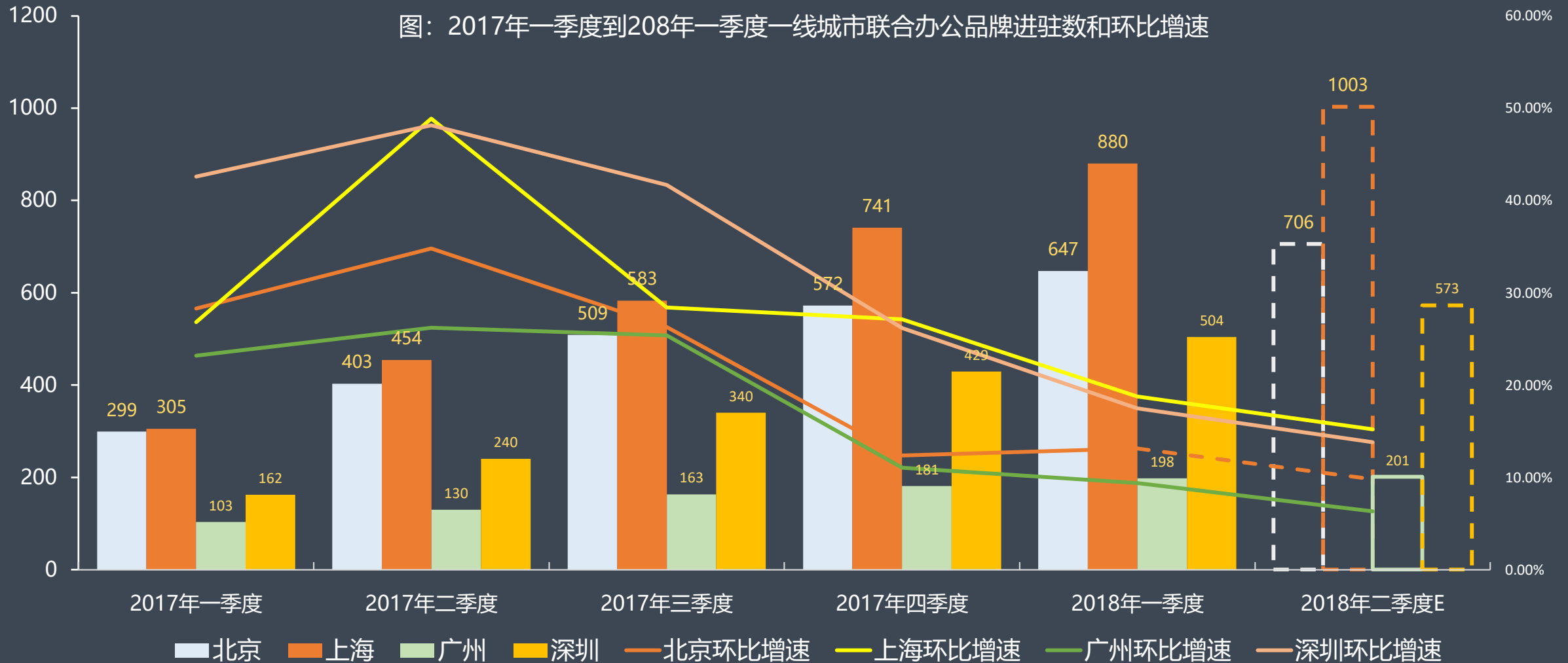


# 目录

CONTENTS

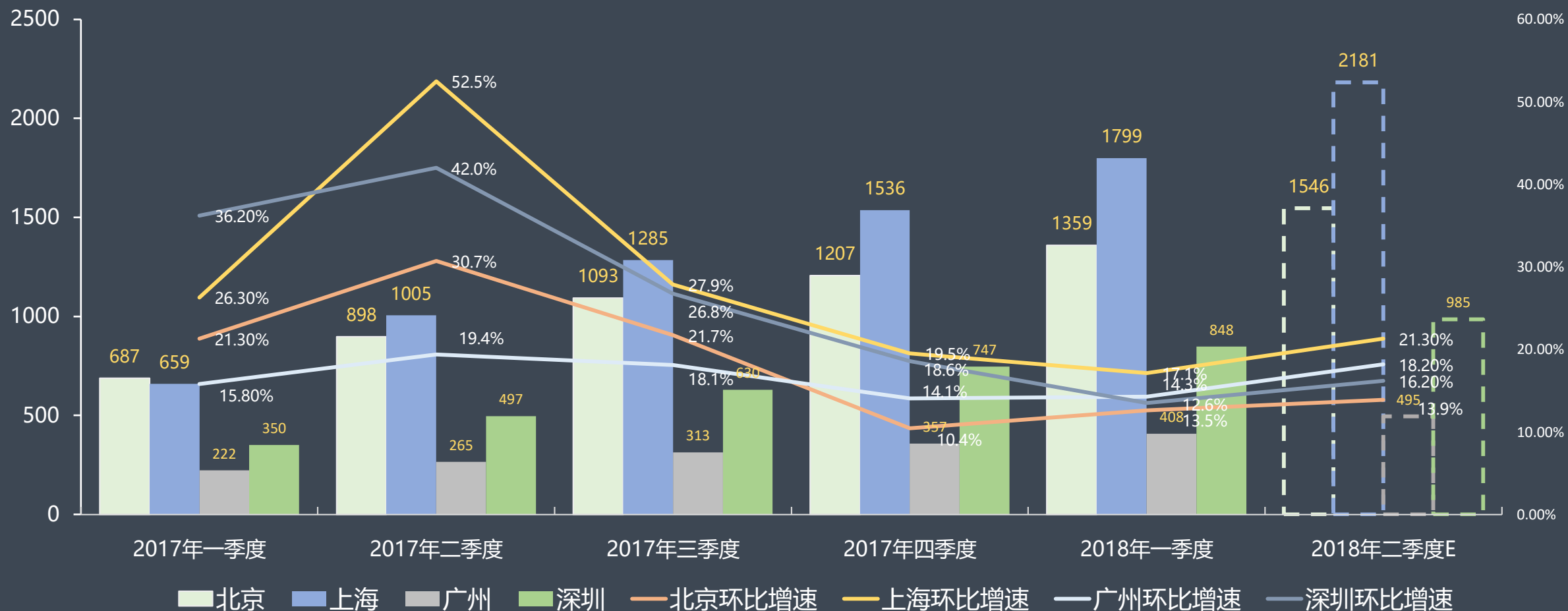
- 01 | 联合办公发展现状
- 02 | **联合办公市场分析**
- 03 | 联合办公企业派别
- 04 | 联合办公未来展望

2017年是联合办公发展最为迅猛的一年，一线城市品牌进入数量都增长较快，截止到现在，品牌进驻数量最多的是上海，超过广州进驻数量的4倍，对比各城市品牌进入环比增速，上海增速保持领先，广州联合办公市场发展相对缓慢



2017年二季度开始到现在，一线城市联合办公网点环比增速下降较快，广州联合办公网点分布最少，上海网点数环比增速最快，未来深圳、广州联合办公市场仍有较大增长空间

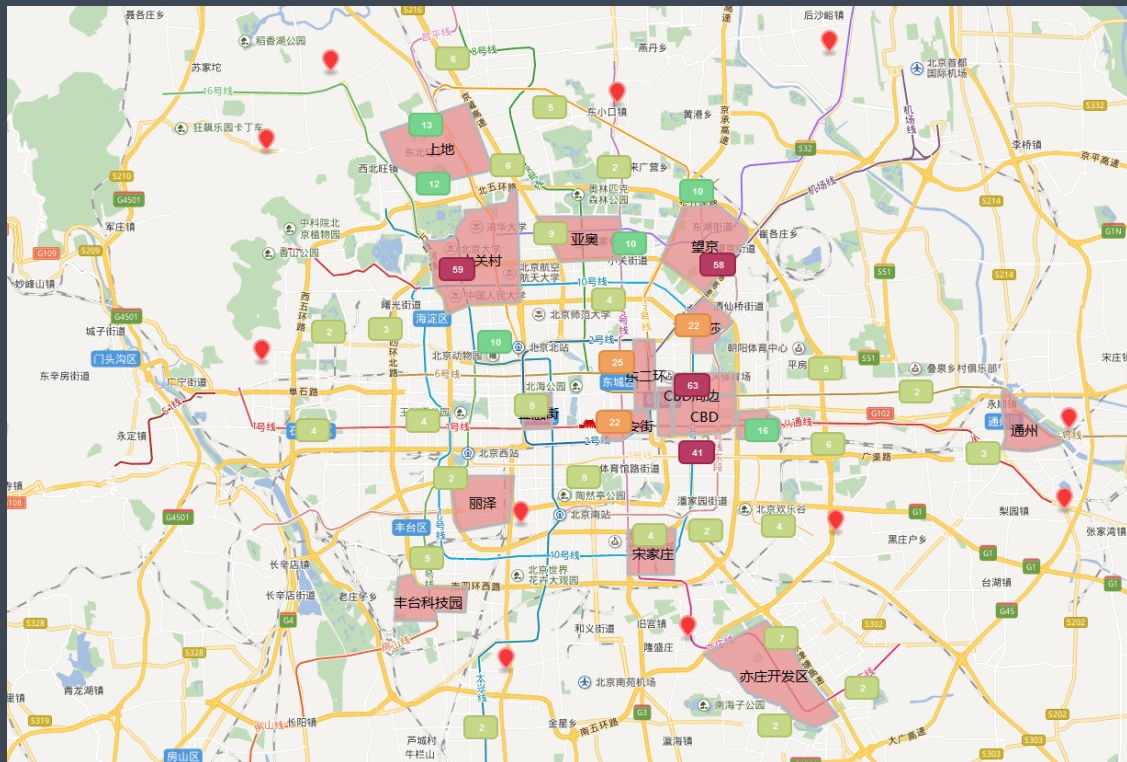
图：2017年一季度到2018年一季度一线城市联合办公企业网点分布总数和环比增速



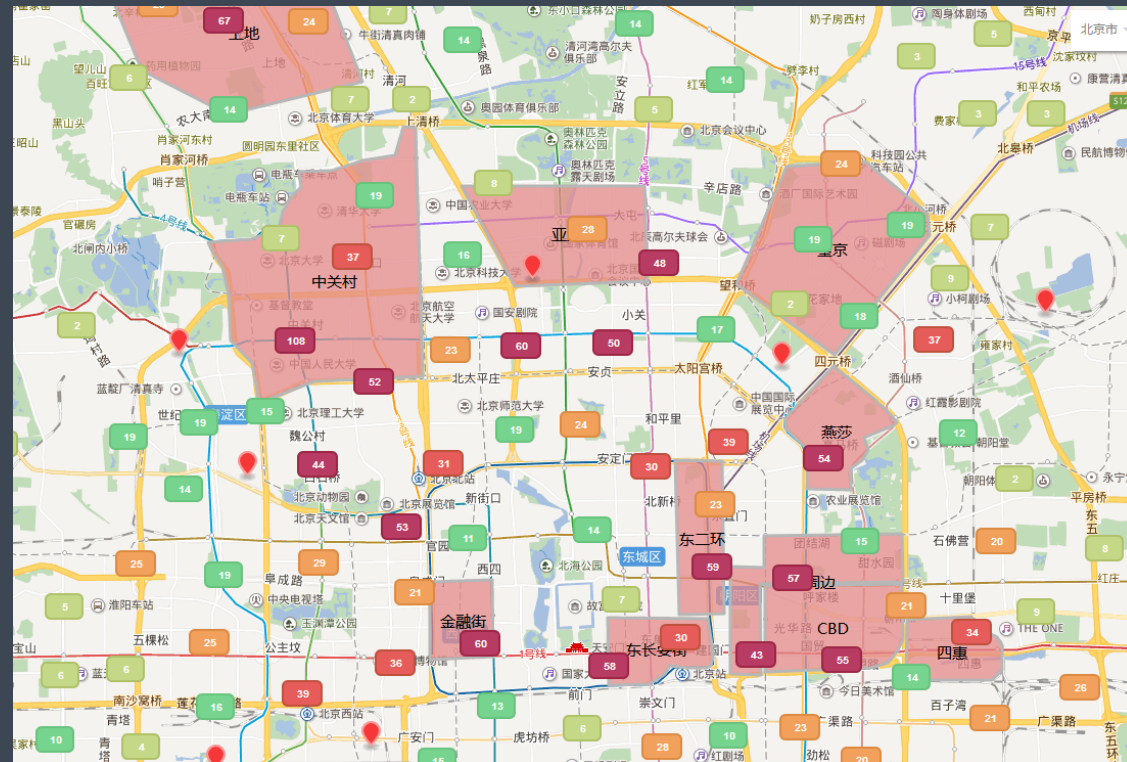


# 北京市联合办公企业网点与传统商圈写字楼数量分布对比

图：北京市重点商圈**联合办公**企业网点分布



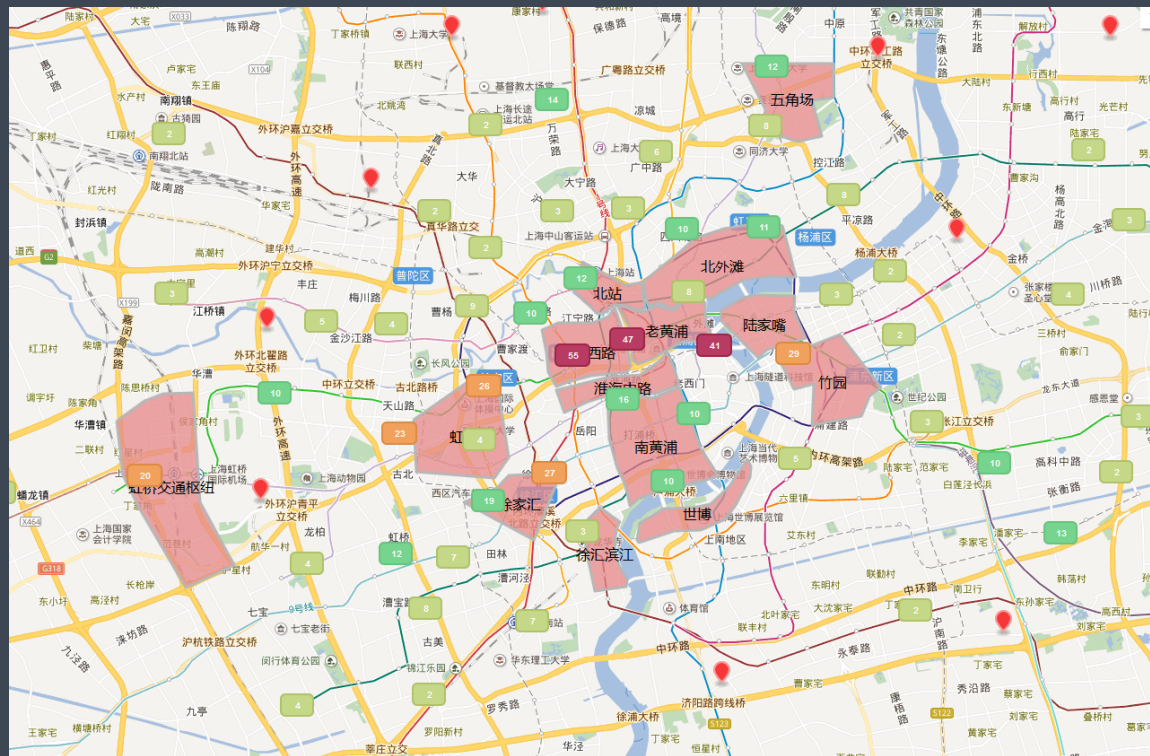
图：北京市重点商圈**传统办公**写字楼分布



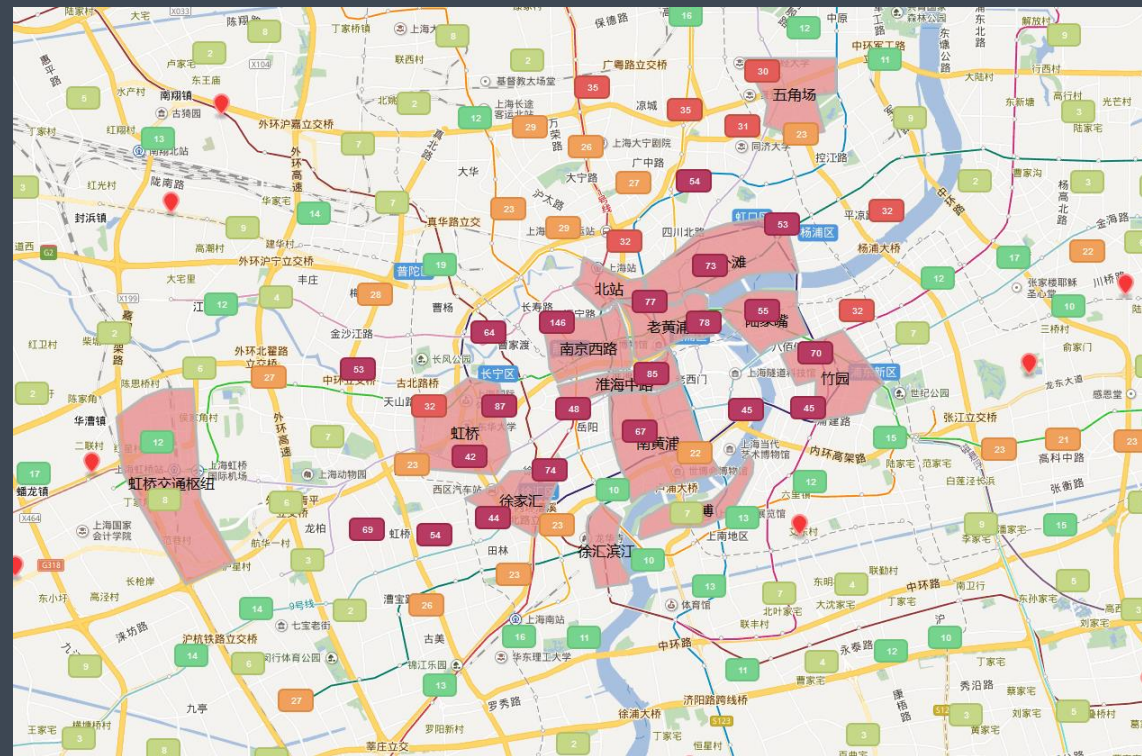


# 上海市联合办公企业网点与传统商圈写字楼数量分布对比

图：上海市重点商圈联合办公企业网点分布

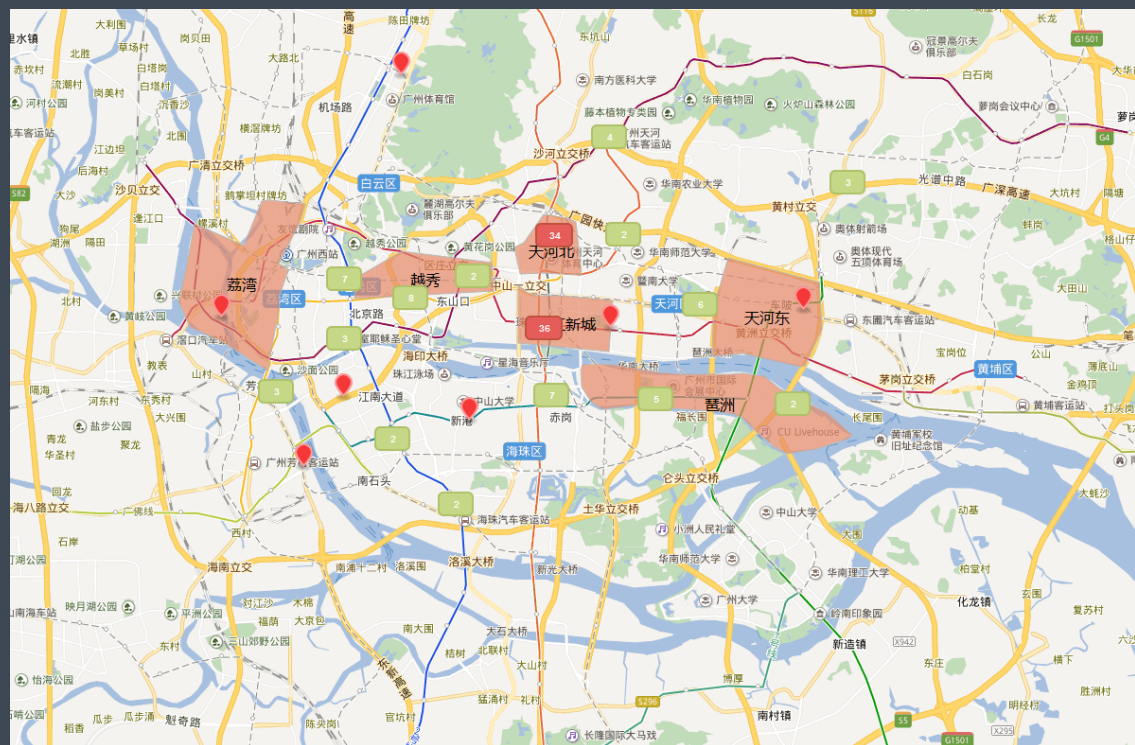


图：上海市重点商圈传统办公写字楼分布

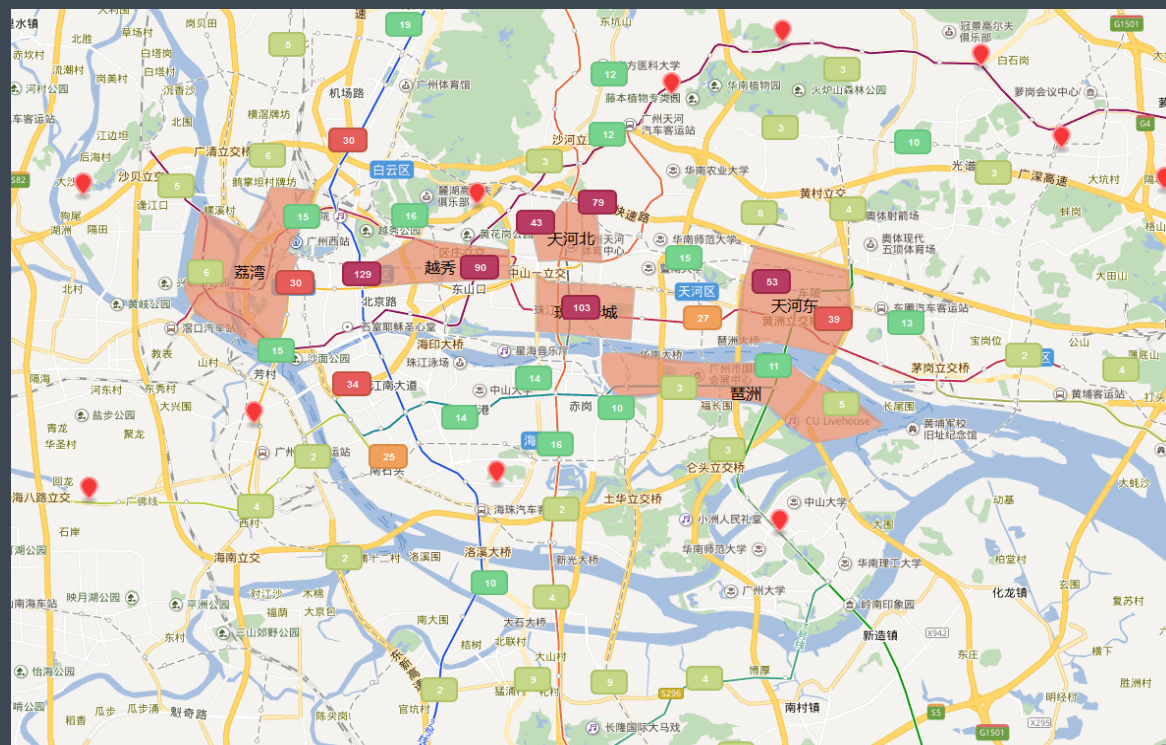


# 广州市联合办公企业网点与传统商圈写字楼数量分布对比

图：广州市重点商圈**联合办公**企业网点分布



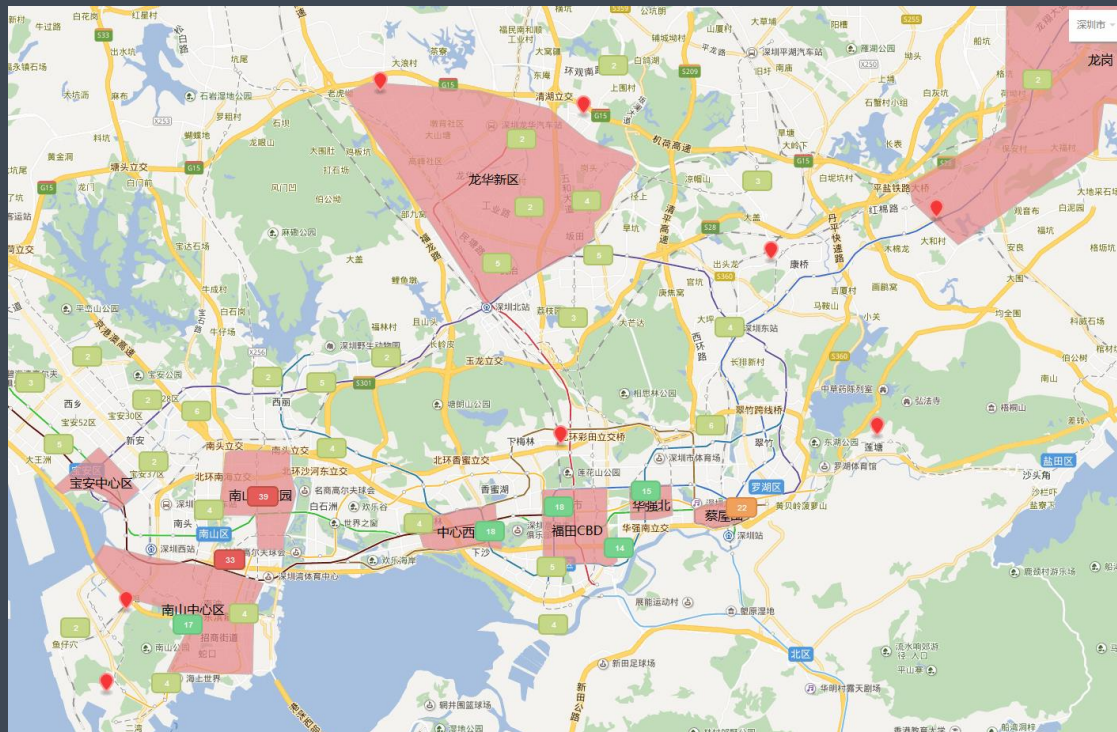
图：广州市重点商圈**传统办公**写字楼分布



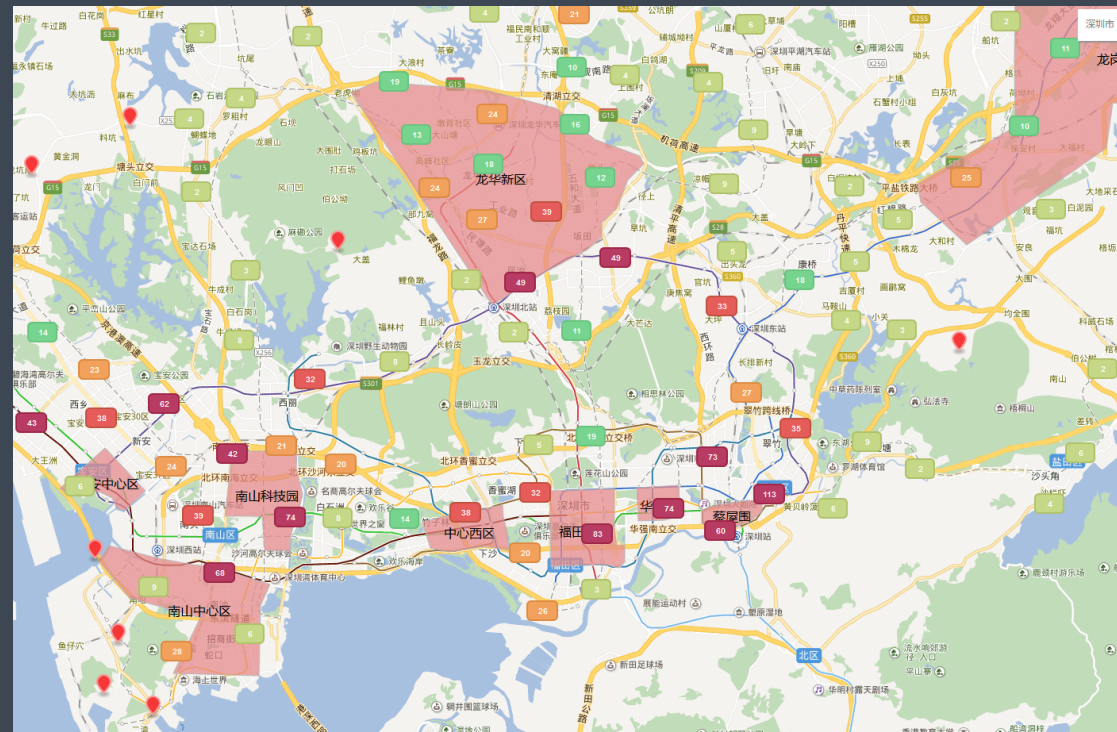


# 深圳市联合办公企业网点与传统商圈写字楼数量分布对比

图：深圳市重点商圈**联合办公**企业网点分布



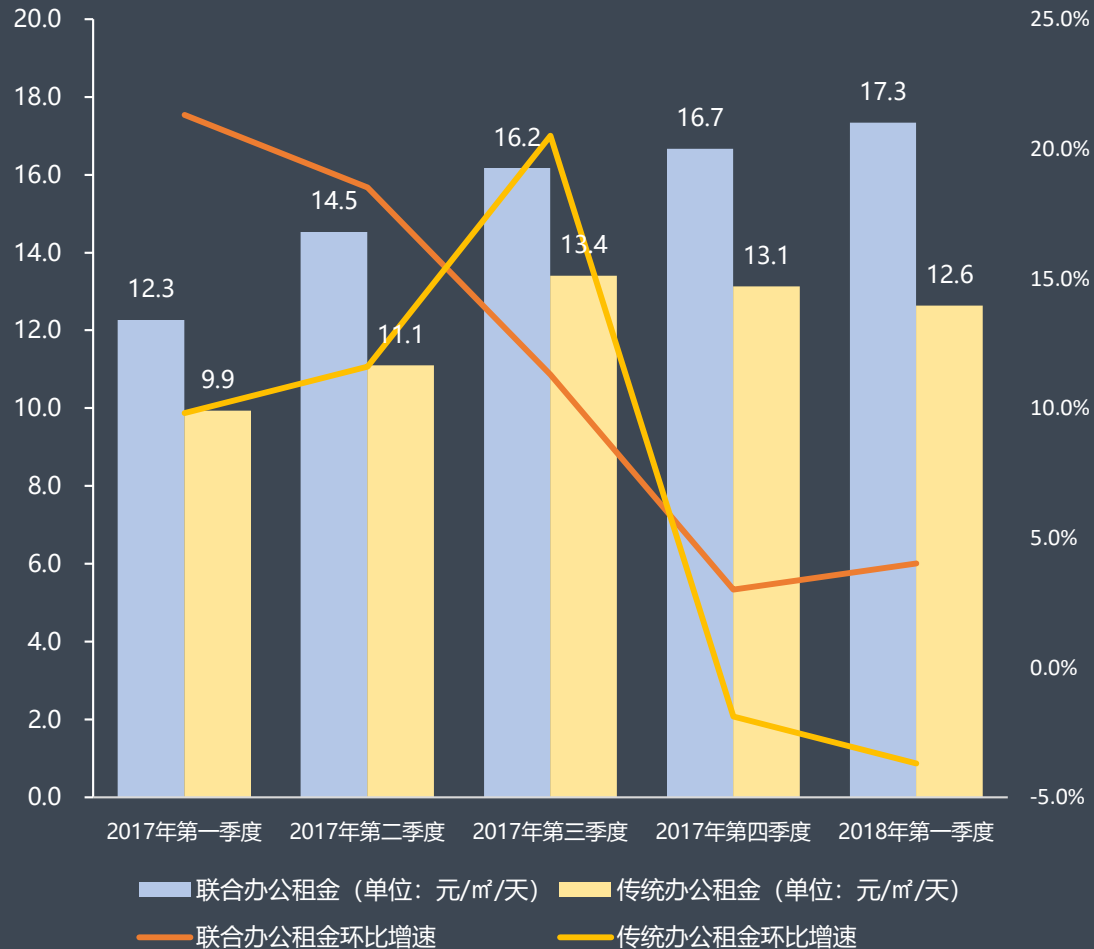
图：深圳市重点商圈**传统办公**写字楼分布



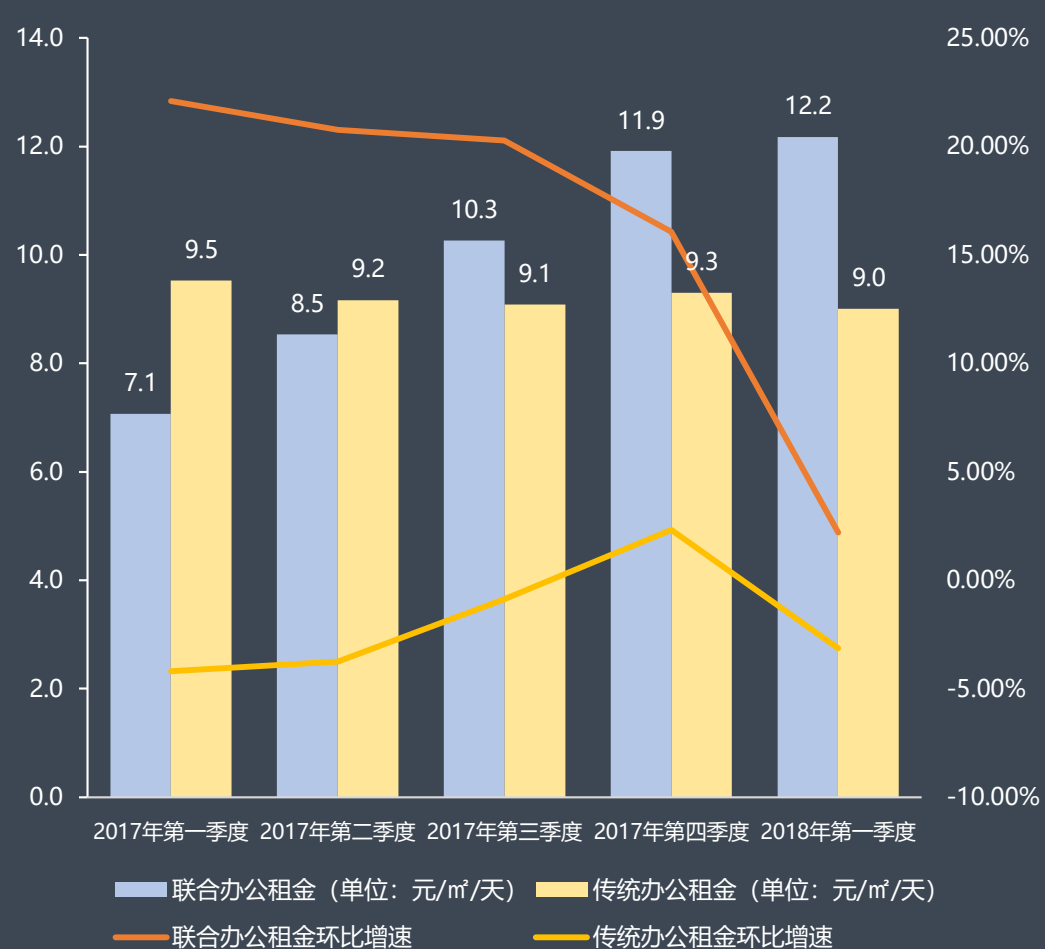


# 北京市典型商圈联合办公与传统写字楼租金对比

图：北京市CBD商圈传统办公和联合办公租金及增速

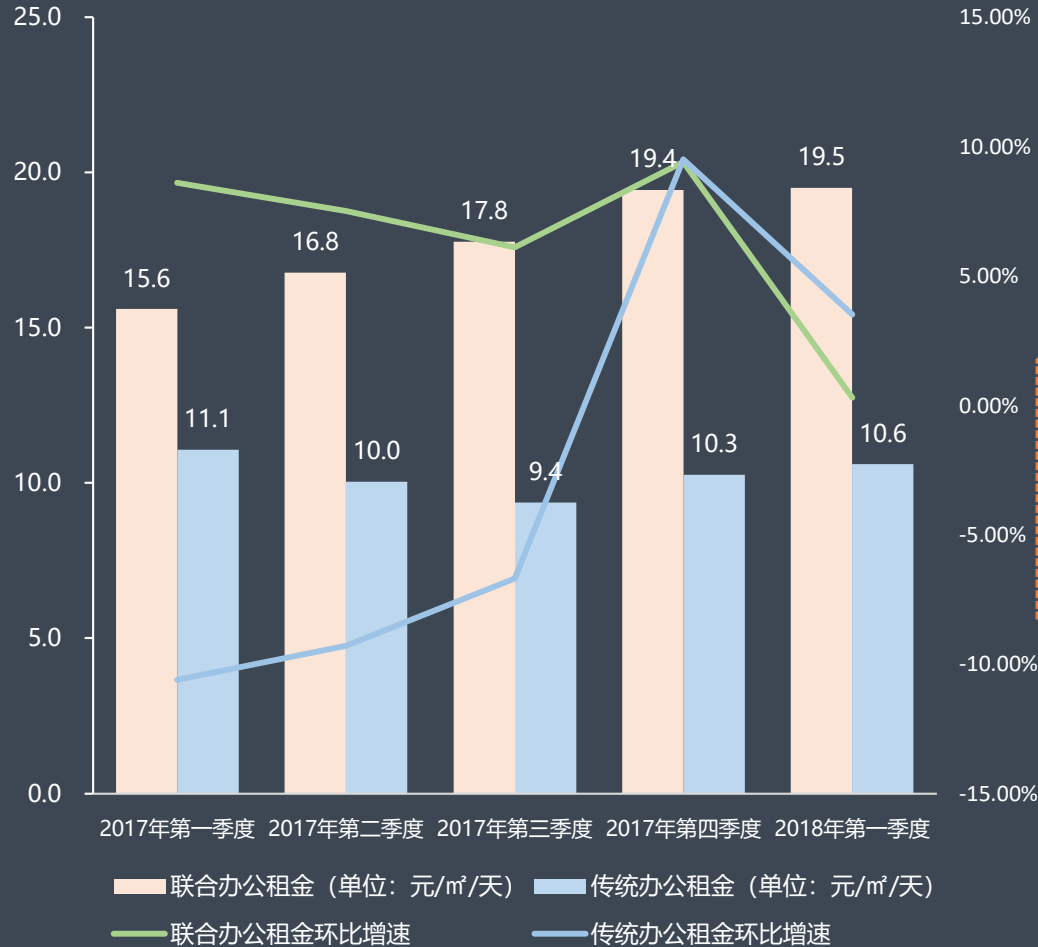


图：北京市中关村商圈传统办公和联合办公租金及增速

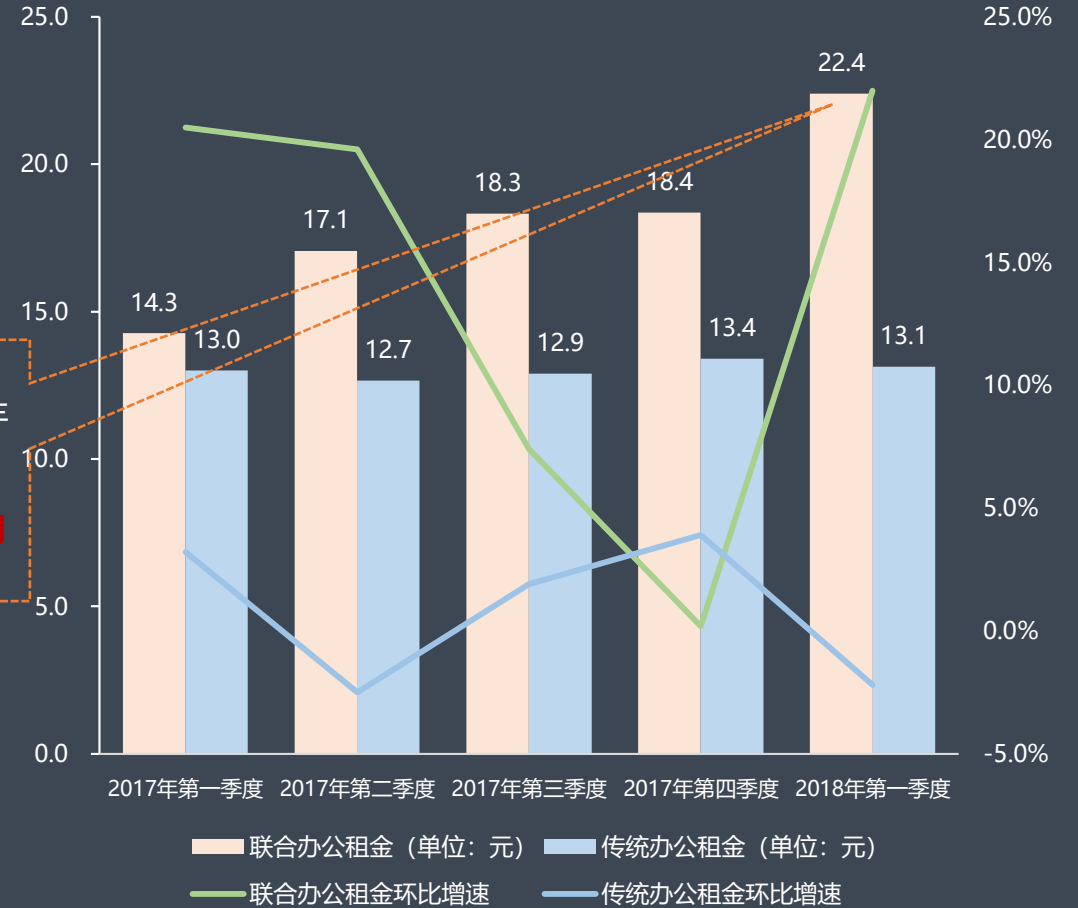


# 上海市典型商圈联合办公与传统写字楼租金对比

图：上海市南京西路商圈传统办公和联合办公租金及增速

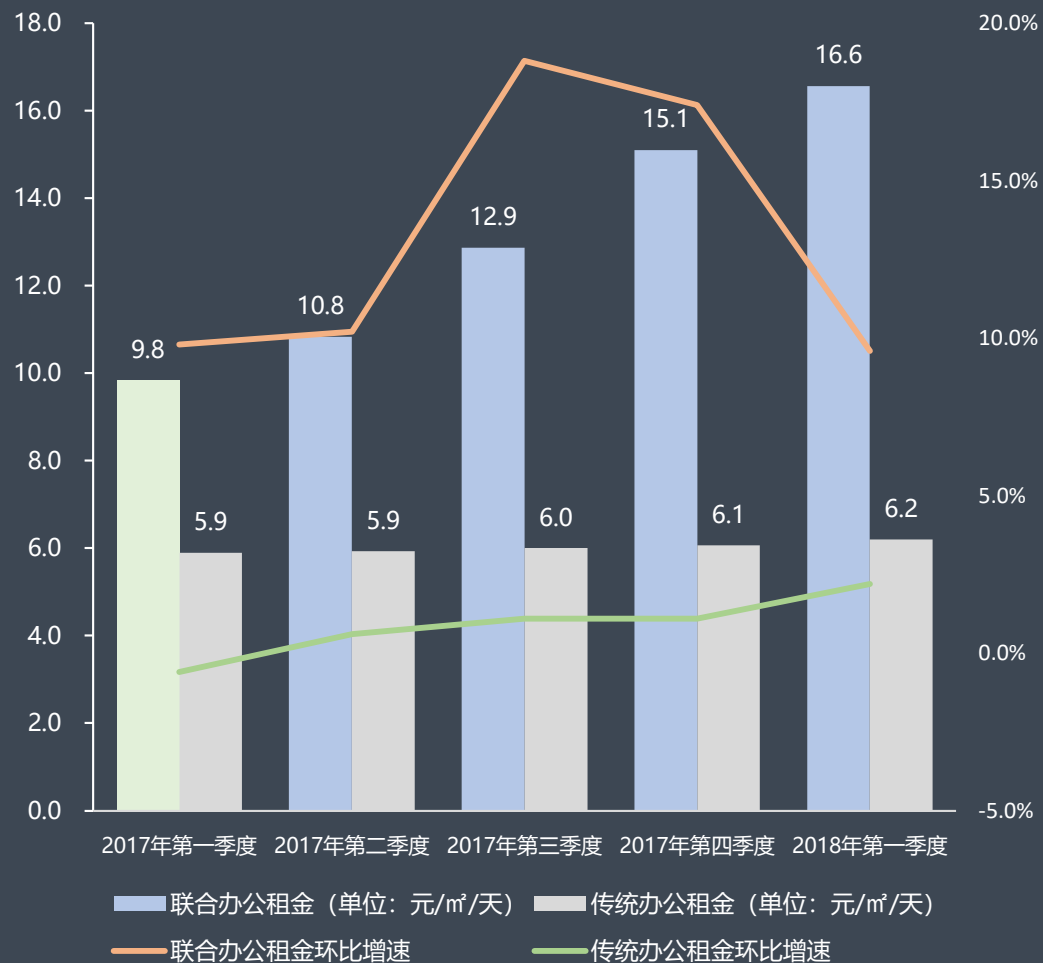


图：上海市陆家嘴商圈传统办公和联合办公租金及增速

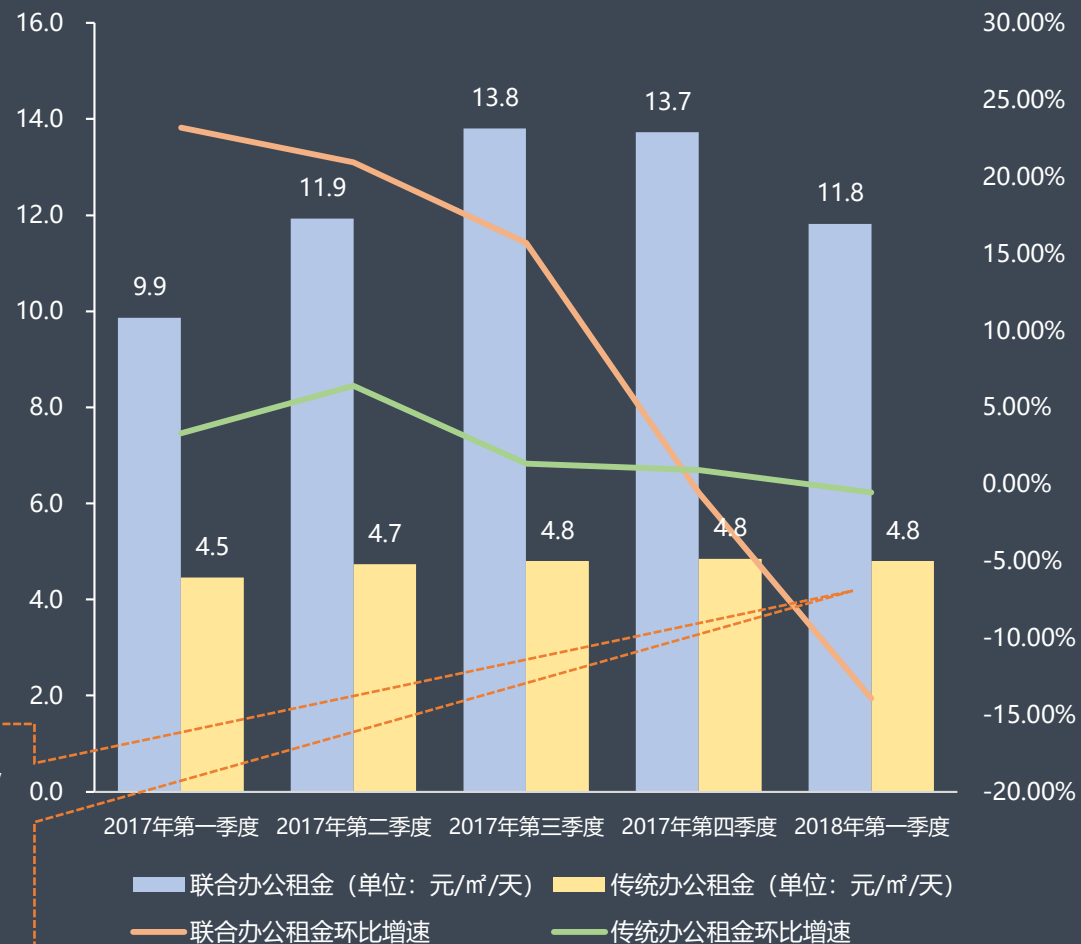


# 广州市典型商圈联合办公与传统写字楼租金对比

图：广州市珠江新城商圈传统办公和联合办公租金及增速



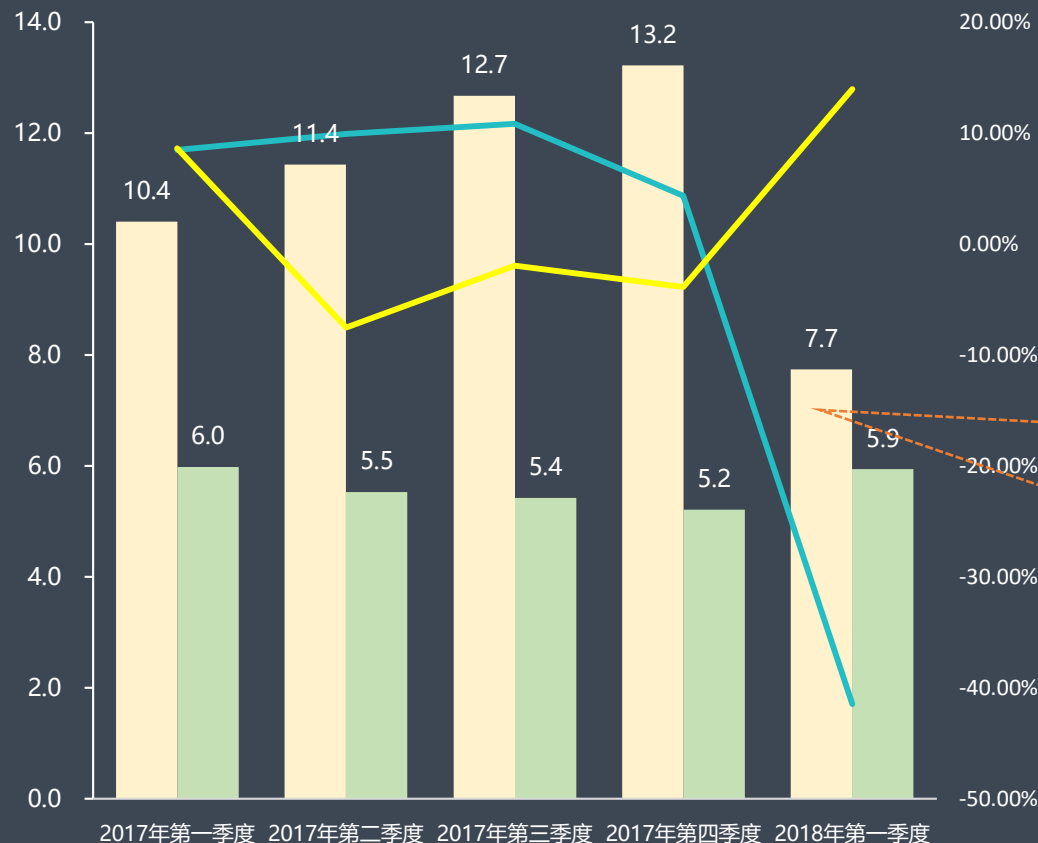
图：广州市天河北商圈传统办公和联合办公租金及增速





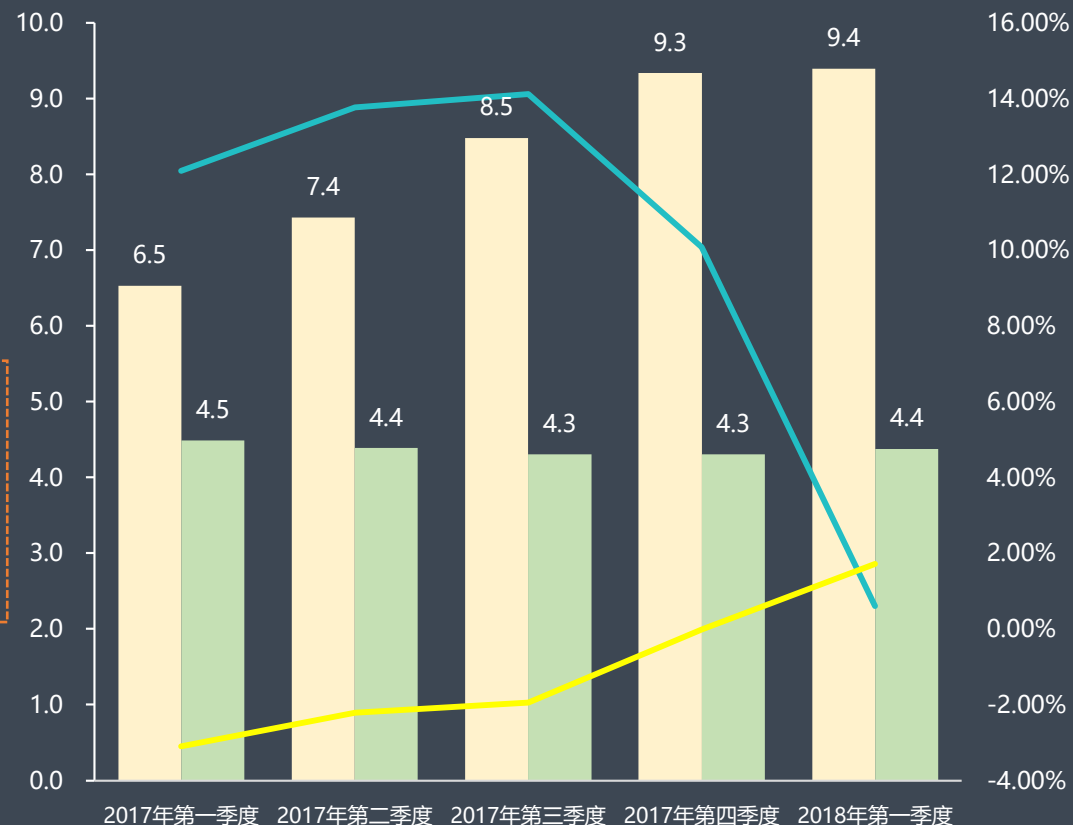
# 深圳市典型商圈联合办公与传统写字楼租金对比

图：深圳市南山中心区商圈传统办公和联合办公租金及增速



联合办公租金 (单位: 元)    传统办公租金 (单位: 元)  
联合办公租金环比增速    传统办公租金环比增速

图：深圳市南山科技园商圈传统办公和联合办公租金及增速



联合办公租金 (单位: 元/㎡/天)    传统办公租金 (单位: 元/㎡/天)  
联合办公租金环比增速    传统办公租金环比增速

2018年1月, wedo增加了312个平均租金4.2元/㎡/天的工位

## 一线城市联合办公行业市场分析

### 企业端

- **城市分布**: 目前联合办公企业运营项目中超过**85%**的网点分布在北京、上海、广州、深圳这四个一线城市中
- **行业集中度**: 2017年-2018年, 好租研究统计, 联合办公行业至少发生了**8次**的企业收并购和品牌合并, 行业集中度进一步提高, 未来**TOP30**企业将占据超过**70%**的市场份额

### 商圈端

- **网点分布**: 通过对比好租数据研究中心联合办公企业网点分布图, 我们得出联合办公企业网点目前集中在**北京CBD、中关村, 上海陆家嘴、南京西路、广州天河北、珠江新城、深圳南山科技园、南山中心区**等有城市市代特色和互联网科技、金融行业集中度高的商圈

# 联合办公

- **客户分类**: 联合办公行业已经从2013年开始时**廉价、低端、创业**的标签逐渐向**高端、时尚、大型企业**的方向发展, 越来越多的企业愿意接受联合办公、共享办公这种办公生态

- **租金价格**: 通过对好租研究中心数据统计分析, 我们可以看出联合办公网点已经从产业园区、乙级写字楼等成本低廉的区域开始逐渐向城市地标性商办建筑内扩张, 越来越多的联合办公网点入驻CBD、金融中心这样的高端写字楼, 租金坪效也逐渐升高, 甚至是传统办公的**2-3倍**

### 客户端

### 租金端



联合办公分会  
Co-Working Space Council



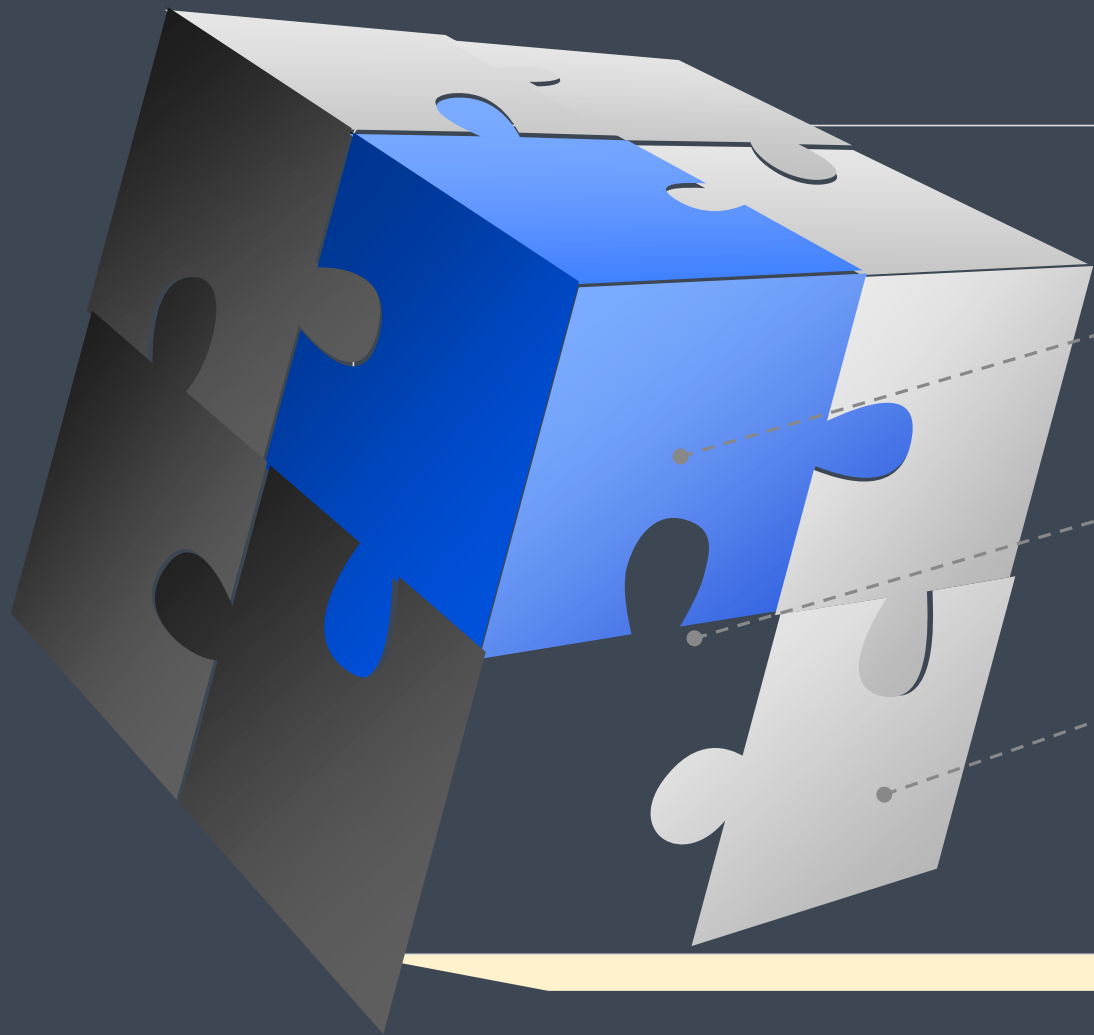
# 目录

CONTENTS

- 01 | 联合办公发展现状
- 02 | 联合办公市场分析
- 03 | 联合办公企业解析**
- 04 | 联合办公未来展望



## ◆ 联合办公企业解析



- 联合办公企业综合实力TOP20
- 联合办公企业派系之分
- 联合办公企业头部玩家
- 联合办公企业融资、收并购分析



## 联合办公企业综合实力分析维度

网点及工位规模

品牌影响力

好租关注度

融资和收并购情况

排名	企业名称
1	优客工场
2	纳什空间
3	氪空间
4	Distrii办伴
5	WE+酷窝
6	People Squared (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

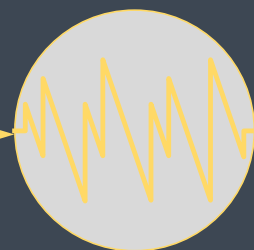
# 2018年上半年 联合办公企业综合实力 TOP20



## 联合办公头部玩家创始人背景解密

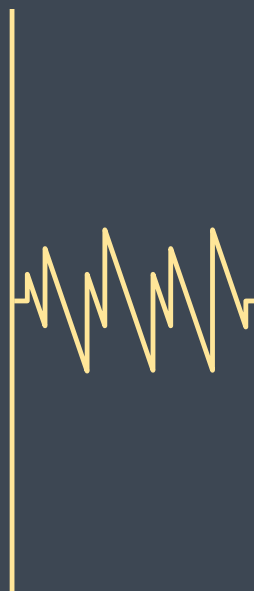
### 拥有房地产开发企业血统的创始人

企业名称	创始人	社会背景
优客工场	毛大庆	前万科副总裁
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



### 拥有互联网企业血统的创始人

企业名称	创始人	社会背景
纳什空间	张剑	汇石投资创始人
氪空间	刘成城	36氪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



表：联合办公企业发展规模对比

创始人背景	企业	网点数	主要分布城市	运营面积(单位: m <sup>2</sup> )	工位数
房企背景	优客工场	120	北京、上海、广州、深圳、香港	355000	42000
	酷窝COWORK	23	北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、大连、青岛、宁波、成都、西安、乌鲁木齐	150000	25000
	Distrii办伴	30	北京、上海、杭州	120000	20000
	无界空间	24	北京、天津	100000	10000
	SOHO3Q	20	北京、上海、深圳、杭州、南京	150000	26000
互联网背景	纳什空间	29	北京、天津、上海、深圳	800000	80000
	氦空间	31	北京、天津、上海、广州、杭州、苏州、南京、武汉、成都	230000	35000
	梦想加	20	北京、上海、成都	60000	10000
	方糖小镇	19	北京、上海、成都	100000	10000
	People Squared (P2)	30	北京、上海、深圳、宁波	80000	13000

注：数据来源于企业和网络公开数据

表：联合办公企业市场表现对比

创始人背景	企业	入驻率	平均工位租金 (单位：元/㎡/月)	出桌率 (单位：㎡/个)
房企背景	优客工场	85%	500-5000	5.2
	酷窝COWORK	85%	700-2800	6
	Distrii办伴	85%	1000-4000	6
	无界空间	85%	1850-3200	7.5
	SOHO3Q	75%	1200-5700	5
互联网背景	纳什空间	90%	600-3199	6
	氪空间	95%	1200-4600	6
	梦想加	90%	1200-3000	5
	方糖小镇	90%	1000-3800	7
	People Squared (P2)	85%	800-3400	6

注：数据来源于企业和网络公开数据



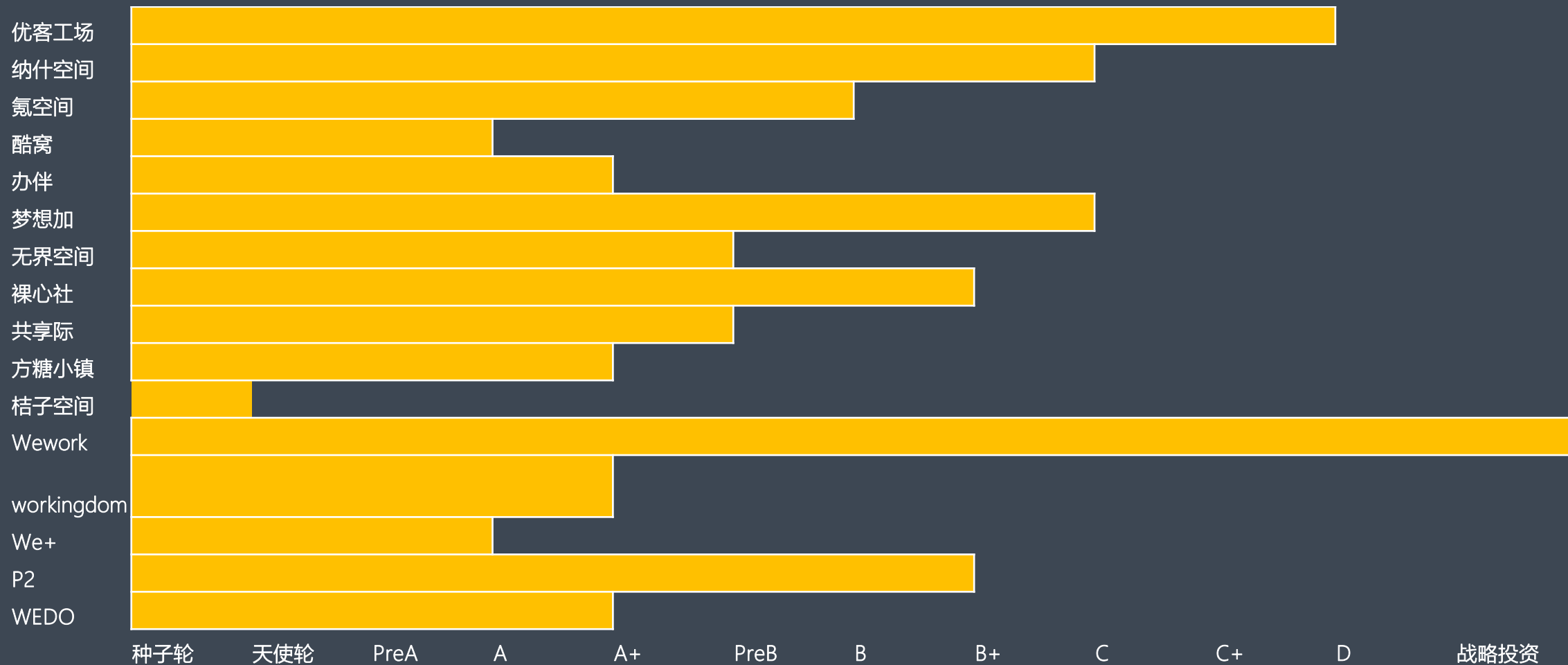
表：联合办公企业品牌影响力对比

创始人背景	企业	百度搜索指数	网络推广力度	好租关注度
房企背景	优客工场	643	66	44
	酷窝COWORK	118	39	12
	Distrii办伴	20	52	45
	无界空间	195	23	11
	SOHO3Q	202	58	11
互联网背景	纳什空间	346	69	30
	氩空间	492	72	67
	梦想加	215	43	26
	方糖小镇	423	51	20
	People Squared (P2)	465	55	52

注：数据来源于网络公开数据和好租数据中心

# 联合办公空间“下半场”：头部玩家的生死游戏

图：联合办公企业融资轮数



注：数据来源于企业和网络公开数据

# 联合办公空间“下半场”：头部玩家的生死游戏

图：联合办公企业收并购及战略合作情况

整合方式	空间	时间	简介
收/并购	优客工场->Workingdom	2018.5.2	优客工场宣布与Workingdom进行合并
	WeWork->裸心社	2018.4.12	Wework中国以25亿元人民币全资并购裸心社
	优客工场->Wedo联合创业社	2018.3.26	优客工场收购wedo联合创业社，打造粤港澳大湾区共享办公平台
	优客工场->无界空间	2018.3.9	优客工场宣布与无界空间合并
	裸心社->Gravity	2018.1.31	裸心社收购澳大利亚办公空间品牌Gravity，收购后者70%的股份
	优客工场->洪泰创新空间	2018.1.3	优客工场全资并购洪泰创新空间，优客工场总估值近90亿元人民币
	裸心社->JustCo	2017.7	裸心社宣布与 JustCo 合并
	WE+酷窝	2017.3	WE + 与酷窝COWORK宣布合并
	无界空间->富空间	2017.2	无界空间全资收购Fourwork(富空间)
战略投资	优客工场/方糖小镇	2017.9	优客工场和方糖小镇宣布双方将互换股份，成立合资公司
战略合作	Distrii办伴&J HUB空间	2018.5.15	DISTRii办伴与J HUB空间正式达成品牌加盟合作
战略入股	氩空间->纳什空间	2016.3	氩空间和纳什空间宣布战略合作
	腾讯众创空间->梦想加	2017.2	梦想加获腾讯众创空间战略入股

注：数据来源于企业和网络公开数据





联合办公分会  
Co-Working Space Council



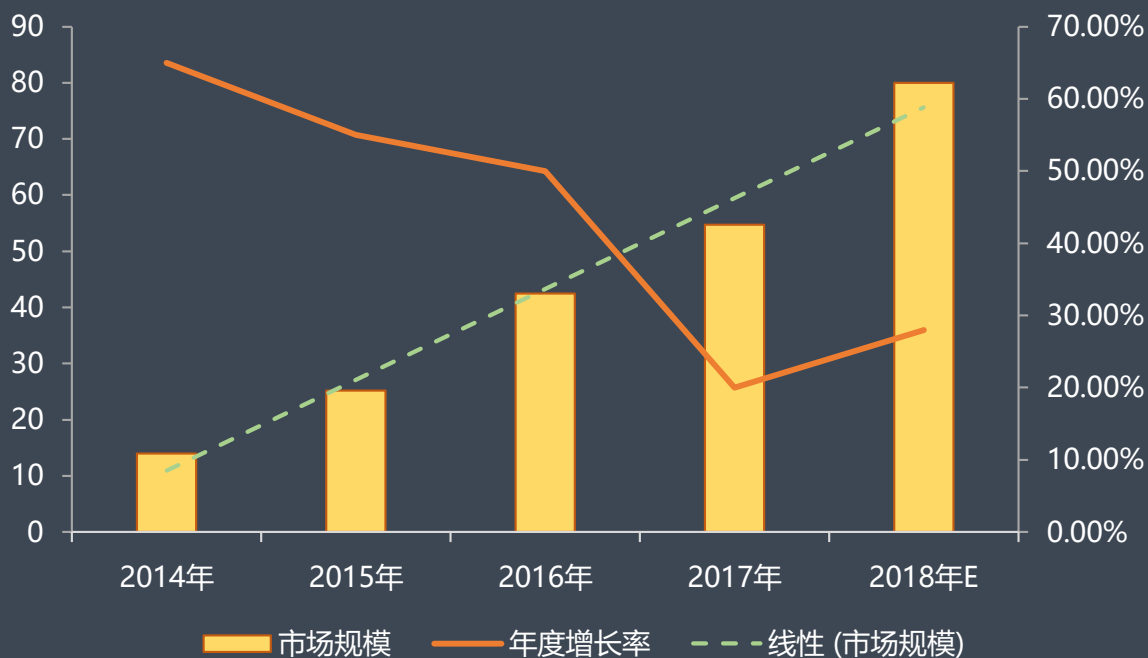
# 目录

CONTENTS

- 01 | 联合办公发展现状
- 02 | 联合办公市场分析
- 03 | 联合办公企业派别
- 04 | 联合办公未来展望

## 中国联合办公的市场规模逐年上升，未来将达到**万亿级别**市场规模，将成为商办地产新的增长引擎

2013-2017中国联合办公的市场规模情况（亿元）



**发展时期：**2013-2017年，这五年年是国家的双创热潮、跨国企业进入以及初创企业对灵活办公空间的需求日益增加的时期

**资本市场：**据统计2017年4000多家初创企业获得风投金额总计超过到300亿美元，众多的企业选择联合办公来节省开支同时获得联合办公带来的其他收益

根据好租研究数据显示：中国联合办公空间正在以平均每年不低于**50%**的增长率，到2030年**30%**的办公空间都将是联合办公空间，联合办公正在逐渐成长为未来主流的办公模式，截至到2017年底，我国联合办公行业市场规模约90亿，潜在市场规模较大，预计2030年将形成近**千亿**的市场规模。

谢谢关注