

# 灵活办公运营 商的升级与整合

华北区研究部

国内的灵活办公运营商在过去两年内经历了高速发展。在国际运营商 WeWork 初次涉足北京市场并战略性地进入 CBD 后，其在 2017 年迎来快速扩张。这也引领了北京灵活办公市场的发展。我们因此得见更多的地区性公司在核心区域内寻求高品质的办公空间，尽管核心区域租金成本较高。

值得一提的是，本土运营商氩空间于 2018 年 4 月在位于金融街的海峡国际大厦租赁了超过 10,000 平方米（107,640 平方英尺）的面积。这是灵活办公运营商首次踏入金融街市场。随着灵活办公市场的发展，更多的跨国公司和知名企业已因其灵活性强的鲜明特点而成为灵活办公的主要租户。同时，我们观察到许多存在相似市场定位的运营商已开始进行整合活动。展望未来，我们预计更多实力雄厚的运营商将在 2018 年继续拓展其业务，业主也都十分欢迎这一趋势。就租户而言，内外资企业均在进一步接受灵活办公这一模式。

## 更多的灵活办公运营商选择核心区域及高品质楼宇

2018 年，我们观察到越来越多的跨国公司、大型企业和内资中型企业将其后端、中端、甚至前端办公地点迁至灵活办公空间，例如中国美国商会将其北京办公室从远洋光华国际迁至位于盈科中心的裸心社。由于许多租户拥有充足的预算并青睐高品质的物业管理，其寻求更为灵活的租赁合同不仅是为降低成本，更是充分考虑到员工人数与招聘需求。因此，在国际灵活办公运营商 WeWork 于 2017 年在远洋光华国际开设其在北京的第一家办公空间后，更多实力雄厚的本土运营已开始的核心区域的高品质楼宇内

寻求发展。北京灵活办公市场的质量与规格正在逐步提升，其中有代表性的租赁交易包括：

运营商	子市场	项目	面积（平方米）
共享际	CBD	国贸饭店	40,000
氩空间	东二环	兆泰国际中心	9,500
裸心社	燕莎	盈科中心	5,000
WeWork	燕莎	太古里	3,000
氩空间	CBD	中海广场	3,000
氩空间	东长安街	银泰 In88	15,000
氩空间	金融街	海峡国际大厦	10,000

来源：高力国际

在 2017 年，灵活办公运营商占有 CBD 甲级写字楼 2.9% 的可租赁面积，较 2016 年的 2.3% 提升了 0.6 个百分点。我们预计这个数字在 2018 年将继续增长，并已在近期发布的高力观点报告《2018 年灵活办公展望》<sup>1</sup> 中详细介绍。此外，我们注意到灵活办公运营商已开始涉足除 CBD 外租金最高且空置面积相对较少的金融街子市场。高力国际即曾协助本土运营商氩空间在海峡国际大厦租赁了逾 10,000 平方米（107,640 平方英尺）的面积。考虑到金融街子市场的独特性，且氩空间的目标租户以金融类企业为主，此次租赁的达成对灵活办公产业有着里程碑式的意义。与之相对，更多传统的灵活办公运营商将目标租户定位于初创公司以及 IT 和传媒领域中的中小型企业。

## 运营商进行并购以期迅速赢得市场份额

随着实力雄厚且更具规模的运营商并购本土企业以期整合市场份额，北京的灵活办公市场已大幅扩张并在 2018 年继续发展成熟。依托北京发展的优客工场自 2018 年初已完成四宗并购，包括在一月份收购洪泰创新空间，在三月份宣布与 Wedo 签下战略整合协议并与无界空间合并，以及在五月与 Workingdom 签署关于战略合并的投资协议。

<sup>1</sup> 英文版报告请参见：<http://flexiblespace.colliers.com/>。如需中文版报告请与我们联系。

经过一系列的并购活动，优客工场目前已在全球 35 座城市拥有超过 160 个办公空间。



来源：高力国际

2018 年四月，位于纽约的灵活办公运营商 WeWork 宣布并购上海运营商裸心社，但包括具体金额及当前运营方式等细节未被披露。裸心社目前在上海和北京共提供 23 处办公空间，此外还有 4 处位于越南、3 处位于香港、3 处位于澳大利亚及 1 处位于伦敦。此次并购表明实力雄厚的运营商可以通过并购的方式进军新市场，并快速扩张其市场份额。

我们预测灵活办公产业的并购活动在 2018 年仍将持续。同时，我们认为更多本土大型房地产开发商将会创立自主的灵活办公品牌，如华润旗下的 CR Union 以及中粮旗下的 COFCO FANTASY 等。据华润官方的媒体报告表示，华润将于 2018 年 6 月底在位于西城区的广安门落成其首个灵活办公项目。同时华润计划于 2019 年底将旗下灵活

办公空间的面积由广安门项目的 4,000 平方米（43,055 平方英尺）增至约 100,000 平方米（108 万平方英尺）。

## 实力雄厚的本土及国际运营商将于 2018 年迎来高速发展

展望未来，灵活办公市场仍将持续发展，一些运营商已经透露的扩张计划即是佐证。氦空间在二月份获得人民币 6 亿元（9,400 万美元）的融资后正在加速业务扩张，并许诺于 2018 年底将运营面积增至 300,000 平方米（322 万平方英尺）。北京运营商梦想加计划在 2018 年内再于北京增设 3 处办公空间，其中一处位于 CBD 国际大厦。

我们注意到甲级写字楼的业主正愈发欢迎灵活办公运营商的入驻。这不仅是因为他们可以带来大面积的租赁成交，亦因为由灵活办公提供的社区式服务可为租户提供更便利的环境。与此同时，由灵活办公提供的大面积公共空间、共享会议室甚至运动设施等还可使楼宇内及临近的租户享受便利。我们预计今后将有更多的业主和灵活办公运营商通力合作以使租户得到最佳服务。

就租户而言，我们预测越来越多的跨国企业和本土的知名公司将选择灵活办公以节约成本并为员工提供更为机动的办公环境。此外，灵活办公市场的整体提升还将为初创公司和中小型企业提供进入核心区优质写字楼办公的机会。

### 更多详情敬请联系：

**李杰**  
董事总经理 | 华北区  
主管 | 估价及咨询服务 | 中国区  
+86 10 8518 1633  
[jie.li@colliers.com](mailto:jie.li@colliers.com)

**夏思坚**  
执行董事 | 研究部 | 亚洲  
+852 2822 0511  
[andrew.haskins@colliers.com](mailto:andrew.haskins@colliers.com)

**曹化行**  
总监 | 研究部 | 华北区  
+86 10 8518 1633 \*601  
[emily.cao@colliers.com](mailto:emily.cao@colliers.com)

免责声明：本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和/或其许可方所有。©2018



高力国际