纯联合办公稍显“水土不服”，“独立+联合”渐受青睐

“中国式”共享办公已成气候

经济日报·中国经济网记者　王轶辰

经纬

随着共享经济的迅速发展，城市中可以“共享”的资源变得越来越多。在我国中小企业数量快速增加的发展背景下，租户对办公空间灵活性的要求日益增强，越来越多的市场主体走出传统写字楼，搬入共享办公空间，盘活了城市存量资产。从国外“舶来”共享办公模式，正在中国的城市中发生着改变

“共享办公灵活多变，配套完善，拎包入驻，不仅方便了初创企业，还节约了不少办公成本。”随着公司的快速壮大，在纳什空间北京悦Moma店办公一年多的上海高重信息科技有限公司副总经理李浩，正忙着为公司在纳什空间内换一个面积更大的工作室。而在入驻纳什空间的头一年时间里，李浩所在公司投入在办公空间上的成本，比最初50万元的预算节省了四分之三。

办伴北京三里屯五号院空间。　王轶辰摄

近年来，随着我国中小企业数量的快速增加，租户对办公空间灵活性的要求日益增强，越来越多的市场主体走出传统写字楼，搬入共享办公空间。办公空间的升级不仅满足了新市场主体的需求，也盘活了城市存量资产。如今，共享办公呈现出多元主体介入的趋势，国内共享办公企业正在逐步摆脱单一模仿，通过内容与业态的组合创新，进一步适应市场。

“独立+联合”模式渐成主流

2010年，以Wework为代表的联合办公模式在美国诞生，并迅速在全球扩张。2014年，Wework模式进入中国，随即掀起了一股模仿热潮。氪空间、优客工场、科技寺、无界空间、梦想加等一批本土共享办公企业落地开花。

简单来说，Wework的运营模式是：从物业持有方租赁空置的办公楼层空间，装修改造后转租给个人和创业公司，并提供配有办公桌椅、会议室、WiFi、会客室、打印室、零食和休闲设备的现代公共办公环境。

“员工团队的变化，真正推动着各种各样企业不动产用途以及空间内容的变化，是共享办公最根本的存在原因。”优客工场创始人兼董事长毛大庆表示，如今大量企业负责人及创始人在考虑，什么样的办公室能够呼应流动化、移动化和越来越灵活化的员工。

数据显示，过去5年里，我国共享办公无论从面积、数量都呈现120%左右的复合增长。市场上出现了200多个运营商、3700多个共享办公空间，营收规模超过200亿元。

值得关注的是，随着时间的推移，以Wework为代表的联合办公模式正在中国的土地上悄然发生变化，从单纯模仿转向本土创新。

纳什空间是最早提出“独立+联合”模式的本土共享办公品牌。目前，纳什空间既有联合办公空间，也有超级工作室。在纳什空间一个100平方米的“超级工作室”中，记者发现，这是一个带有老板间、会议室、茶水间和头脑风暴室等模块的独立办公空间，能够满足15人到20人左右规模企业的办公需求。

与此同时，优客工场、氪空间等也开始积极尝试新的共享办公模式。优客工场去年底收购了碎片空间，补充了其在独立空间布局上的不足；氪空间也推出了小马办公，以满足入驻企业对于精装、独立空间的需求；DISTRII办伴则推出了超能办公室产品，这种独立办公空间既有一定私密性，同时兼具了满足企业快速扩张的需求。

满足多元化市场需求

数据显示，2012年至2017年整个共享办公市场中50%的客户为自由职业者。截至目前，这一数据比例已经降至29%；而100人以下的企业向共享办公空间输送成员从2010年的29%提升到了49%；100人以上的企业则增长最为明显，占比已从3%上升至12%。更大规模的企业入驻，对独立空间产生了更大的需求。

“联合办公模式的优势很明显，比如更高效地利用办公空间。但是中西方的文化差异很大，在中国做合租办公项目是一种妥协，中国的公司不管大小，只要经济允许，大多数还是希望有独立的办公空间。”在纳什空间合伙人史志隽看来，“共享办公虽然本质是共享经济，但不意味着所有的资源都必须共享，而是高频使用的东西自己独享，低频使用的东西共享，这样成本和使用是最低化的”。

记者发现，区别于传统共享办公集中式的布局模式，纳什空间“独立+联合”模式首创了“以独立小户型办公空间为基础，联合办公项目作为商圈配套”的布局方式。纳什空间的超级办公室虽然分散在城市的不同商圈之中，但每间独立办公室在2公里范围内，都会配有一间综合型的联合办公空间，入驻超级工作室的企业在拥有独立办公空间的同时，可以随时共享联合办公的接待区、会议室、路演厅等功能区域。

纳什空间创始人兼CEO张剑表示，超级工作室开创了共享办公领域不同于联合办公的新品类，其“独立+联合”的模式既保留更加符合国人办公习惯的独立空间，同时又配套了联合办公的共享服务，非常好地满足了小企业需要共享、交流，又追求独立、私密的需求。

“创业初期，5人到10人的公司可以选择在联合办公区；发展规模扩大，能够选择容纳百人以下规模的超级工作室；进一步扩大的话，就是大型的写字楼和园区。”张剑说。

事实上，顺应多样化的市场需求，也是共享办公企业在巨大的盈利压力下的必然选择。毛大庆表示，如何实现更稳健的收入结构，稳定穿越周期波动，是优客工场一直以来思考的战略课题。优客工场收购碎片空间，增加了对精品独立办公空间和个性化客户快速响应的可能，未来一个多生态融合、多市场形态结合、“共享+独立”的模式，既会获得规模的新空间，也会增加企业抗风险的能力。

共享办公还有更多玩法

随着共享办公在国内的发展与成熟，独立办公空间和联合办公将成为面向未来的城市共享办公的两个不同品类，并将与传统写字楼构成三分天下的局面。

虽然选择“独立+联合”这种“本土化”模式的企业越来越多，但更加复杂的业态模式，也给运营管理带来了更大的难题。“这种运营模式本身是有门槛的。”史志隽告诉经济日报记者，如果只做联合办公，包括库存在内的很多事情都不用操心，但是“独立+联合”两条腿走路就要复杂很多，收房、装修、施工、出租、客户、销售等都需要精细化管理。“我们自己设计了一套系统实现了各个环节的标准化管理。”

在激烈的赛场上，只会做“二房东”的共享办公企业将失去竞争力，现代技术成为提升效率的关键。共享办公正在朝着科技化方向发展，科技正在全方面、多维度地影响办公场所：人力资本和科技创新在当今知识密集型的经济背景下成为公司间竞争的重要元素，位置不再至关重要。

毛大庆表示，数据显示，智能手机、自动化、大数据、云计算和人工智能等科技创新对企业的日常工作产生较大的积极影响，这些都是智能化办公的入口。此外，通过应用在布局合理的办公空间中，实现物理空间与多种智能软件的无缝连接，能够有效帮助企业合理规划办公资源，节省办公成本，同时提升员工办公体验。

在产品形态上，本土企业也在不断加强探索。今年8月，氪空间推出了面向C端用户的时租办公产品“自由座”。氪空间技术副总裁刘磊说，虽然国内联合办公目前仍是以企业类客户为主，但自由职业者数量也在不断增加。以前，不少人会选择在星巴克等咖啡馆工作，但体验很糟糕：环境嘈杂、私密性差，而且没有打印机、投影仪、智能屏幕等办公设施。自由座则打破了传统联合办公月租的门槛，给用户更多灵活的选择，用户可以像买电影票一样预订，使用氪空间分布在全国的会议室、移动工位以及社区的所有共享区域和办公设施。

大城小事

从城市旧书店看城市文化底蕴

□　吕　鹏

书籍是人类进步的阶梯。一个人爱不爱读书，能不能读书，多半可以从其气质和谈吐中显现出来。而一个城市有没有书店，或者更加确切地说，是否有旧书店，在笔者看来，则是其文化和底蕴的体现。笔者在伦敦做访问学者时，就曾经被城市中心随处可见的旧书店深深吸引。

为什么城市中不能缺少旧书店？至少有几个方面的原因。

其一，旧书店里的书便宜，能给更多人提供看书买书的机会。在伦敦，定价几十英镑的新书，在旧书店几英镑就能收入囊中，不少书跟新的没什么两样。

其二，风格各异的旧书店的存在，方便书的流转和知识的传播。作为一座历史悠久的城市，伦敦的图书馆数量不少，但这并不影响旧书店的存在。图书馆主要是借阅图书，旧书店却能使图书以极低的价格更快更方便地流通。

其三，伦敦旧书店的书多半以人文社科类为主。这些书籍可以极大地提高市民的人文素养，丰富他们的精神世界，从而在潜移默化之中，更好地提升城市气质。

其四，旧书店是乡愁的依托。作为一座城市文化和底蕴的载体，一直以一种安静的姿态注视和诠释着城市，见证着城市的发展和知识的传播。伦敦的旧书店，多半是历久弥新的老店，随便一间不起眼的铺面，可能就有几十甚至上百年的历史，书店本身就是城市发展的标志。

得益于互联网的发展，人们越来越喜欢用电子产品看书。在我国，阅读纸质图书的人越来越少。相应的，书店的生存与发展逐渐成为难题。于是越来越多的书店进行了各种各样的创意包装，或者成为咖啡馆的附庸，或者成为游乐园的附属。城市中的旧书店几乎不见影踪，这种现象很值得市民和城市管理者深思。毕竟，一座城市的文脉和底蕴，多半不能通过高楼大厦来呈现和传承。

成长坐标

江西全南

“偏僻小城”改容颜

本报记者　高兴贵　通讯员　陈声年摄影报道

近几年，江西省赣州市全南县为了更好地还绿于民、还景于民，加快进行城市整治改造。该县推进总面积898.9公顷的桃江国家湿地公园建设；实施拆墙透绿、见缝插绿等绿地系统完善工程，全力提升城市绿化品位和共享水平。如今已盛装亮相的市民公园，不仅成为市民休闲的好去处，更集绿色生态、防洪排涝等海绵城市功能于一体。目前，该县县城建成区绿地率为40.75%，绿化覆盖率为46.23%。

从门户景观到立面新颜，从治山理水到科学管理，全南县完全扭转了“偏僻小城”的形象，呈现出一派生态宜居、文明典雅、产城融合的和美景致。

天蓝水碧，景美人和。全南县先后获得“省级生态文明示范县”“江西省森林城市”等殊荣。

全南县注重生态保护，城区内蓝天白云，绿水青山。

改造后的桃江新区景观。过去，这里是一片杂乱的建筑，如今是市民新区。

城中央新打造的市民公园，成为市民锻炼健身的好场所。

克服寒冷会“呼吸”

吉林有条“海绵大街”

本报记者　乔金亮

10月10日，在吉林省长春市二道区英俊镇英凯大街，中铁一局二公司的建设者们正冒雨在一座分离式立交桥上紧张地施工。“由于属于新型城镇化建设的一部分，我们采用‘海绵城市’的理念来修建道路，目前已成为吉林省最先大面积成型的海绵道路。”项目总工吴俊告诉记者。

项目负责人张刘红说，所谓“海绵道路”，就是采用彩色透水混凝土、缝隙透水砖、下沉式绿化带等技术手段，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。由于东北特殊的自然环境，这种被称为“会呼吸”的城镇景观路面建设难度大，在东北地区刚刚兴起。

“这是中铁一局承建的二道区新型城镇化建设项目。施工范围包括域内4个村庄，涵盖9条道路、8座桥梁、给排水工程、绿化工程等。”在二道区副区长姚珺看来，按照“海绵城市”理念修建城市道路，最大好处是有助于解决城市内涝的难题。项目建成后，将有助于建立起布局合理、体系完整的路网结构及水、电、气、热等供应体系，从而推进农民向城镇集中、建设新型社区，进而享受均等化的基本公共服务。

记者随后到达项目一工区英泰大路工点，只见一条双向6车道的大路已然成型，现场已铺好沥青，砌上了绿化带。“这条路长5.47公里，是9条路中最长的一条。”负责一工区的安全总监张宵汉介绍。

这时，有人现场做了一个试验，将一瓶矿泉水倒在人行道上，不到一分钟，水全部渗了下去。记者在上面踩了踩，脚下一点儿积水都没有。张刘红说，不同于别的地区，在东北冷寒地区建设海绵城市颇为不易，面临着雨后冻土的困难，道路要经受冻融50次的考验。

为了建设海绵道路，建设者在行车道与非机动车道之间，设计了一道1.5米宽的下沉式绿化带，用以吸收车道两侧的废水，减少人工对绿化带的洒水。同时，在两旁的人行道上，也贴有彩色透水的混凝土、透水砖。除了英泰大路，管段内其他8条路均采用“海绵城市”理念建设，得到了吉林省海绵城市协会的肯定。

“目前，9条道路中7条总计16.2公里已基本建成；5个地块已整理，剩余路、地块及附属工程正紧锣密鼓地组织施工，预计明年9月全部建成通车。”张刘红说。

执行主编　王薇薇　责任编辑　秦文竹
联系邮箱　jjrbcs@163.com