

# 共享办公频“跑路” 众创空间怎么了？

“中国共享办公第一股跑路”引关注 记者探访岛城众创空间生存现状



“咦，怎么微波炉不见了？”10日，在市北区CBD卓越世纪中心1号楼30楼办公的孙女士在午餐时，发现所在的共享办公室的微波炉、冰箱等电器都不见了。了解情况后她才明白，原来该共享办公室的管理者“跑路”了。

无独有偶，最近“中国共享办公第一股跑路”的消息引起众人关注，这家成立于2015年的优客工场是国内较早一批创立的共享办公室品牌之一，也曾被称为“中国版的WeWork”，却没想到在当下的商业大潮中折戟。

青岛的众创空间生存现状如何？共享办公室发展又将何去何从？记者进行了探访。

## 现状： 共享办公室频现“跑路”

在卓越世纪中心1号楼30楼办公的孙女士是一名设计领域创业者，去年她带着四五人的团队创业时，选择了共享办公室作为创业“根据地”。“简单方便轻松，拎包入驻，有网络，有工位，啥也不用管。”孙女士表示，之所以选择共享办公室，是看重其性价比高，如果租普通办公室，需要考虑物业、水电、装修、网络等，复杂且价高。

在孙女士看来，这家共享办公室十分正规，整一层的办公区，被划分成众多小办公室，四面大落地窗。“感觉入驻率非常高，每个小办公室几乎都租赁出去了。”这种高入驻率让她无法理解经营者难以经营的原因。“不过这家公司收费并不算高，一个工位一千元。”孙女士说。

“我们的入驻率达到了93%，在共享



崂山区一家众创空间一角。

办公室中算是高的了。”记者采访到这家30楼名为“共创之星”公司的负责人吕先生时，他表示，之所以不再继续经营，确实源于盈利情况不理想。“不过租户们可以放心，之后应该会有其他公司来接盘，目前还没确定。”吕先生说。

这个现象并非个例，在崂山区裕隆大厦的一家共享办公室，也在半个月之前和该楼物业结束了长达5年的合作，租户们在结束租赁合同后将不再续租。

记者走访位于市区多个众创空间发现，空间空置率不低。在58同城上，记者联系多家众创空间，咨询后发现每个工位价格在800元-1500元之间，且都有空位存在。

“今年下半年确实有不少共享办公室开始转型做整租了。”做了多年办公室租赁中介的王红邢表示，岛城市南市北崂山等几个区的共享办公租赁如今都开始转型了，要么选择提高租赁价格，要么转型做整租。“共享办公室利润越来越薄了。”王红邢表示，提及原因，他表示可能是创业者热情降低，创业者在减少。前段时间，被称为“中国版WeWork”的共享办公室头部品牌——

优客工场，开始在多个城市撤退，该企业在2020年年底登陆纳斯达克，成为“国内共享办公第一股”。

## 账本： 没有补贴“盈利难”成困扰

2019年，青岛本土创业者王瑞东，把自己的绿化产品生产公司转型成为一家众创空间，之所以做出这样的选择，是因为当时良好的政策。而这4年来，他在众创空间如何不断转型上，做了“各种各样的思考”。

“众创空间确实不好盈利，很考验运营能力。”王瑞东给记者算了一笔账。以在市南区的一个众创空间为例，该空间设有500个工位，每个工位的租金是1000元到1200元。实际上，分摊到每个工位的房租基本成本就是800元。而真正能让空间良性发展下去的秘诀在于空间的模块化运营。空间接入了10个第三方提供的标准化服务产品，从中可以收取中间费用，并且做行业投资、创业基金的对接。在该空间没有单独补贴的情况下，实际上当入驻率达到80%以上的时候，是不盈利的。

共创之星公司的负责人吕先生也给记者算了一笔账，卓越世纪中心大楼每年每层租金200余万元，加上人工、水电、物业、网络等，费用将近300万元，而这一层约320个工位，每个工位一年1.2万元，如果按照最高93%的入驻率，以及常年工位使用不间断来算，利润也就20万元左右。“再算上租赁不稳定，空置率变化等原因，根本就是没有利润的，这也是为何当下不少城市共享办公室萎缩的原因。

## 纵深： 是寒潮来袭还是优胜劣汰？

当记者在市南一家知名众创空间里采访夏石资本的负责人魏坤时，他比较悲观地告诉记者：“虽然我自己在众创空间里办公，但我并不看好这种模式，资产太重且很难盈利。我去一些众创空间走访一圈，发现入驻的创业企业能走下去的恐怕也不多。”

“目前众创空间大致可以分为三类，一种是投资人做众创空间，看好的项目可以入驻；另一种是从产业入手，依托原有产业支撑为创业者提供培训；还有就是从提供内容、运营方面的服务入手，偏重对创业项目宣传、技术支持、政策衔接。”魏坤表示，不过这三种不同空间的商业模式都类似。

他表示，2022年一级市场降温，共享办公行业的融资规模逐渐收缩，远程办公兴起，整个市场对于租赁办公室的需求显著下滑，如今共享办公室企业客流量明显减少。

不过，在众创空间出现洗牌加速的场景下，依然有着一些经营情况持续不错的众创空间。青岛银鹭创兴创始人崔光宇在市区有两家众创空间，每年依然保持盈利。崔光宇说：“之所以有不错的利润，还是源于开源节流，一是低成本运营，二是提供更多附加值，比如记账、礼品等。”在他看来，众创空间的经营应该想着如何让业务变得更轻量、更具竞争优势、更有抗风险能力。“不能只去做二房东，而要开拓新的增长点。”

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 薛飞

## 市自然资源和规划局党组书记、局长吕恒良做客民生在线 化解历史遗留“办证难”问题

区楼房什么时间启动办证”，吕恒良表示，经落实东南渠项目已纳入李沧区房屋产权确权颁证历史遗留问题专项整治台账，目前李沧区工作专班正在积极推进化解。

据了解，房屋产权确权颁证历史遗留问题专项整治是解决群众“急难愁盼”的重大民心工程。今年，市自然资源和规划局在前期化解工作基础上，聚力攻坚、持续发力，坚决攻克房屋产权确权颁证历史遗留问题。吕恒良介绍，问题产权项目在全市点多面广、位置分散、历史久远，前期在全市范围公开咨询电话，全面收集问题线索；积极发动区（市），组织物业公司、小区楼长对所有小区、楼栋登记办证情况开展“起底式”“拉网式”摸排；同时运用房屋建筑、城镇地籍、不动产登记等数据对摸底排查情况核实比对，彻底摸清了房屋产权确权颁证历史遗留问题底数。

对于完成摸排的项目，市自然资源

和规划局组织各区（市）进行多轮梳理、核对，逐个研判论证。按照“应纳尽纳”原则，将国有土地上建成出售、产权无争议、购房人已履行法定义务的城镇住宅，全部纳入整治台账，涉及项目302个、房屋12.18万户。在推进问题产权项目化解过程中，市自然资源和规划局会同住建、税务、法院等部门，研究提出“指定代办主体”“补办手续”“证缴分离”“置换查封标的物”等处置措施，确保群众无过错即可办证，防止企业责任转嫁为群众负担。截至目前，累计化解项目218个、涉及居民8.86万户。

对于网友提问的“栈桥奥特莱斯广场最新规划和动向”问题，吕恒良表示，市、区两级政府对栈桥（奥特莱斯）广场项目高度重视。据了解，地面停车场已经收回，市南区政府将尽快进行整修和升级改造，以缓解周边区域停车压力，提升环境品质，后续市南区政府将协调各方推进该处相关设施的盘活利用。此

外，还有网友关心中山路步行街改造工程何时完工，经向市南区政府了解，目前已启动中山路地下管网和路面改造提升工程，施工时间预计为2023年10月至2024年1月。

有网友建议规划设计黑龙江路全路段的高架桥，进而解决黑龙江路交通拥堵的顽疾。对此，吕恒良表示，为提高黑龙江路通行能力，规划黑龙江路为一条南北向连续流主干路，通过局部节点的改造，实现南北向车流连续、快速通行，市自然资源和规划局已在相关规划中做好了道路用地的控制预留。目前正在建设的唐山路（重庆路-天水路段）同步建设黑龙江路地道，可实现黑龙江路唐山路路口连续通行。

（观海新闻/青报全媒体 记者 王冰洁）

### “民生在线”下期预告

网谈时间：10月11日下午2:30—4:00

网谈单位：建设银行青岛市分行



本报10月10日讯 10日下午，市自然资源和规划局党组书记、局长吕恒良做客民生在线，围绕“全市自然资源和规划工作”主题与网民在线交流。

城市更新和城市建设三年攻坚行动开展以来，市自然资源和规划局扎实推进低效片区开发建设，现腾空土地4.7万亩，青岛成功入选全国低效用地再开发试点城市，有力推动了全市绿色低碳高质量发展。“我们结合十大重点低效片区发展基础、产业方向、功能定位，开展高水平城市规划设计，为各个片区开发建设提供了科学指引。对张村河片区等重点区域实行区市一体化推进，率先建立总设计师制度，面向全球征集城市设计方案，积极打造低效片区开发建设样板。”吕恒良介绍。

访谈中，有网友提问“李沧东南渠小