

荷蘭財團插旗 迅速擴張

最新發展

香港的共享工作空間市場持續發展，並出現不同模式吸引市場注意。

例如來自荷蘭的辦公空間供應商 International Workplace Group，在全港五十個國家地區擁有超過一百六十個據點。集團旗下共享工作空間品牌 WeWork，於去年七月進駐香港後，已迅速開拓多個，繼而，二月廿四日更在土庫開設全港首間雙式共享工作空間，樓高廿層，全職員工，可視為約百名企業及初創者員工，自由工作者。

本地薑推租賣合一

要租同要買並行，亦要認認辦法。在香港有八個共享工作空間的 Synergy Biz Group，早前在荷蘭開辦出全港首間租賣合一的共享工作空間，亦可視為私人工作空間除了可以租用，亦可買，面積由一百三十呎至二百九十呎不等，最低入租門檻為一百萬元。

港地方面共享工作空間收費，一般是日租數百元，月租數千元。



■ Synergy Biz Group 黃兆麟指，難以計算實際回報期，冀提升租金回報率。



■ Missolink 李鈞如認為，共享工作空間發展至今，行業已飽和。

創意新勢力 近年大行其道的共享工作空間 (Co-Working Space) 愈開愈多，業界預期在港面積將持續增長。然而，隨著日本軟銀近期大幅縮減對共享工作空間供應商 WeWork 的投資規模，會否掀起行業前景警號？繼而爆發淘汰戰？

港去年料添25萬呎 共享工作空間

軟銀縮 WeWork 注資警響

近期外電報道，軟銀對 WeWork 的進一步注資，由原先 160 億美元 (約 1,248 億港元) 大幅縮減至 20 億美元 (約 156 億港元)。香港投資投資者對 WeWork 的高估值存疑有關。再者，有分析指市場開始憂慮美國未來的業務前景，包括近期在不少美國城市的租金呈下跌趨勢，以及開始被一些業主和房產中介抵制進駐某些大樓。

行業是否開始進入飽和期令人關注。但早前的數據仍見到高性增長趨勢。戴德梁行報告顯示，去年約有 60 個營運商在港經營共享工作空間，它們在香港高級寫字樓租樓面積翻升，去年上半年已超過 130 萬方呎。二〇一六和十七年新增租樓面積分別約 12 萬和 9.9 萬方呎，而一八年全年可新增 25 萬方呎。而據仲量聯行的研究，在一四至一七年間，亞太區共享工作空間和服務式辦公室的樓面面積錄 150% 的增幅，預計二〇年將達 300 萬方呎。

共享工作空間的樓面面積翻升，反



行業恐進入飽和期 勢爆淘汰戰

一筆資金，惟有結業。」

她指另一個選擇退出的原因是行內競爭愈來愈大。規模較大的擁有較多資源和人脈，有條件減價搶客；規模較小的則要想方設法突出品牌，才有機會獲得客戶青睞。

回想當時經營所面對的挑戰，她稱市場需求仍大，難題不是找租戶，而是要花很多時間找合適的配套，包括投資者和顧問網絡、資源、社群等。畢竟政府或半官方機構也有提供不同的初創支援計劃，少不免會互相構成競爭。

新入行：難計實際回報期

她認為，共享工作空間發展至今，行業已經飽和，新加入的中小創業者需經歷一段投資期，放較多資源在宣傳、網絡建立上，而大品牌在競爭上仍有優勢。

至於近年涉足共享工作空間和其居項目的 Synergy Biz Group，聯合創辦人黃兆麟 (Keith) 表示，難以算出實際回報期多久，因從購買單位、裝修、設計、空水電等方面花費，需要長時間投資及累積租客租金彌補差額。現時市面租金回報率只有 2 厘，但他們希望做到 5 厘。

他續指，共享工作空間目前的供應多，但做到提供合適的供應不足夠。若能做到大家一齊分享用家資源，將適合的人放在匹配的地方，這樣才是共享工作空間共享資源的精髓。

突圍妙計：營造創業氣氛

專家之言

隨著共享工作空間數目愈來愈多，行業需整合，較小型品牌更要出盡方法吸引和留住，才能適者生存。例如從社群聯繫、室內設計、環境氣氛、飲品零食、休閒和服務設施等多方著手，並專注吸

引特定用戶群。

唔係租張枱咁簡單

香港城市大學電腦科學系客席教授陳漢儀表示，共享工作空間要在同業中脫穎而出，不是單靠租一張枱出去，而是要經營創業氛圍、網絡，讓租

戶受益。他續指，每個行業都會經歷飽和的階段，當一個行業興起，人人都做，到某一階段就會飽和，成功的才能拿到市場份額。

倘若未能成功維持有利可圖的出租率，將出現汰弱留強的情況。另也有其他因素影響共享工作空間供應商是否決定退出市場。

現時部分共享工作空間收費

公司	一人流動桌	一人專用桌	私人辦公室
WeWork	3,500元/月	6,300元/月	7,200元/月(1座位) 13,680元/月(2座位)
The Hive	4,500元/30日	5,500元/月	14,000元/月(2人) 21,000元/月(3人)
*Mustard Seed	3,780元/30日	4,860元/30日	7,020元/30日

*如連續租用3個月或1年，每月平均價格較低
只列部分例子，資料以上述機構最終公布為準