

败也疫情成也疫情 共享办公室重燃生机

 **精采简介片段，请观赏《资汇》YouTube频道：**
https://youtu.be/QRLqx-6Q_t4

凌侨森 • 报导

2020年新冠肺炎疫情爆发之前，共享办公室（Co-Working）概念刚在我国崭露头角，被视为可颠覆传统办公室成为产业市场新生主力军的新潮流。

这个新潮流不但引来私人公司参与，多家上市公司亦尾随跟进，堆积起美好期许。

但是，前后持续3年的新冠疫情冲倒了这个根基未稳的新潮流，疫情期间大行其道的居家办公以及不少行业抵挡不住冲击倒闭或裁员，市场对办公空间需求急速冷冻，共享办公室亦迎来寒冬，部份业者更因此退出。

疫情消散，经济恢复运转及重拾成长动力，会让共享办公室起死回生？

虽然眼前尚未看到对共享办公室有利的因素，但是，业内行家却没有放弃这个办公新概念，并看好疫后的发展趋势。

共享办公室业者WORQ及产业顾问公司拉欣国际（Rahim&Co）都看好共享办公室前景，并与《资汇》分享他们看好的原因。

即便获得部份业者与顾问公司背书，共享办公室眼前仍无法展现活力却是一个事实。因为除了疫情造成的破坏，今年经济成长可能放缓、利率已然升高及市道欠佳影响购买力，都是疫情以外可能打击共享办公室崛起的因素。

新冠疫情会把共享办公室连根拔起或让它起死回生？

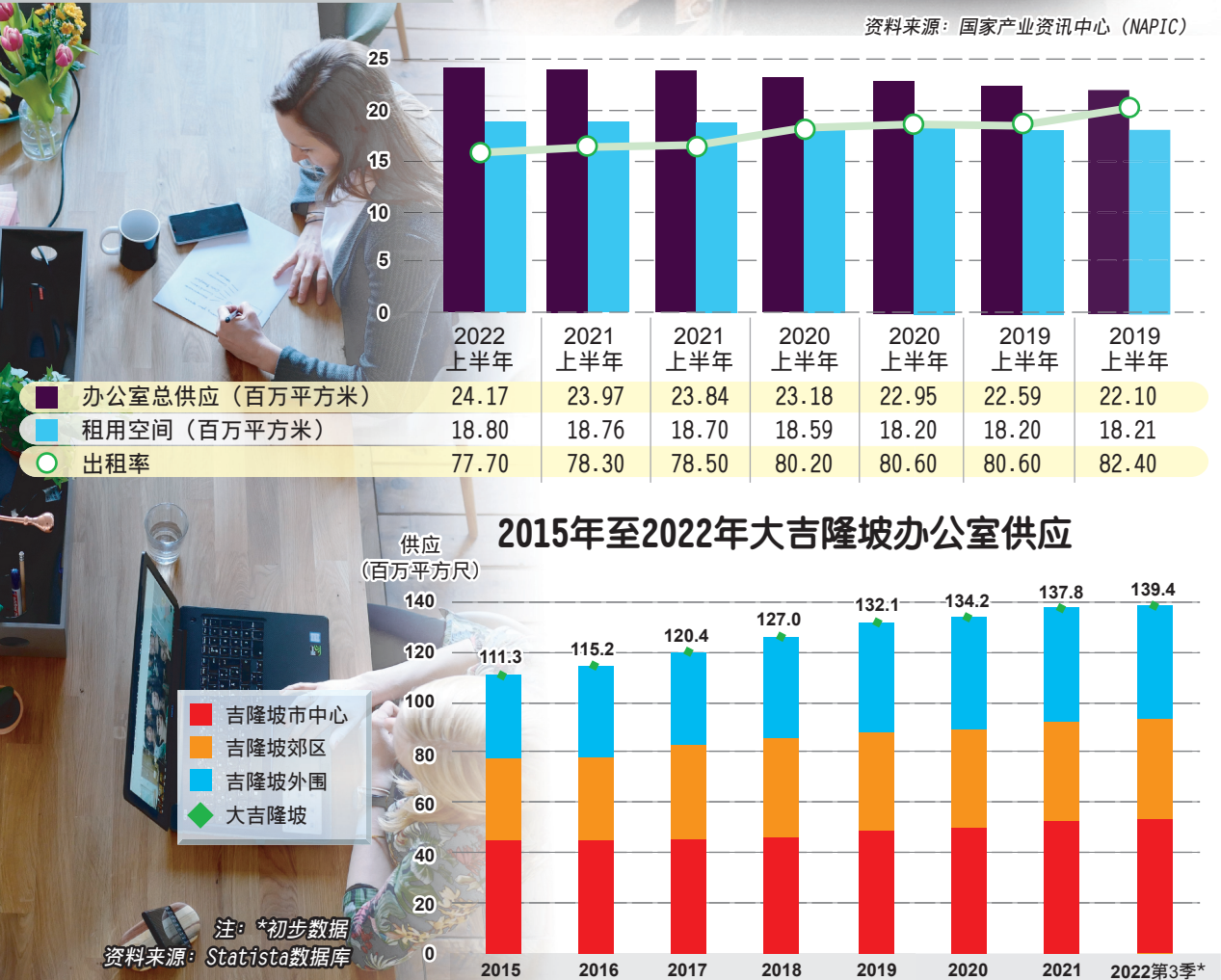
混合上班模式推动 市场需求潜能巨大

大马初创共享办公室公司WORQ地产与产品研发部主管王甲豪接受《资汇》访问时表示，由于越来越多公司疫后允许员工采用灵活上班制，可穿插居家办公、远程作业或到公司上班的混合型上班模式，提高共享办公空间需求，因为公司不需要太多办公空间。」

WORQ在国内经营4家共享办公空间，平均使用率皆超过93%，设于吉隆坡中央车站（KL Sentral）的第5家共享办公空间预计今年尾完成，动工前预订率（subscription rate）已超过70%，说明市场对共享办公空间需求殷切。

另外，据产业咨询公司仲量联行（JLL Property Services）的市场研究显示，国内共享办公室渗透率远低于本区域他主要城市。本区域内平均市场渗透率为3%，而我国的渗透率只有1%。意味著国内共享办公市场仍有巨大发展潜能。

所谓的市场渗透率，是指共享办公空间占总办公空间比重。以邻国主要城市为列，新加坡和泰国曼谷



渗透率皆为4%，越南胡志明市3%，印尼雅加达2%，我国只有1%。

王甲豪表示，为了把握市场潜能，该公司今年开始会把经营空间从现有的9万8000平方公尺，提升至20万平方公尺，并计划在2025年将业务规模扩大两倍。

他认为，疫情不但不是共享办公室市场的绊脚石，反倒是加速这市场推进的催化剂。

虽然人们因为疫情被迫居家办公，但相信不长久，因为人与人之间的互动和社交是提升工作效率与生产率的关键，因此最好的方法是灵活分散员工作业模式，再根据公司需求调整办公空间。

2030年市场规模达13亿

这种工作思维转变成了推动共享办公市场的动力，尤其是后疫情时代，许多企业开始采用混合型上班模式，让员工回到办公室上班的同时，也提供变通上班方式。

人类始终是群居动物，面对面交流和开会等可能

无法被取代，共享工作空间便能满足这方面的要求。

王甲豪指出，随着共享办公室的兴起相信会有更多同业加入，可带来更多创新与多样化概念。他也预测，这个改变可让国内的市场渗透率从目前的1%提升至2028年的3%，因此对这行业前景深表乐观。

根据仲量联行预测，长远来说，估计会有30%企业采用弹性上班制，70%企业则会在2025年以某种形式参与使用共享办公空间。如无意外，到了2030年国内共享办公工作空间市场规模将增至13亿令吉。

另一家产业顾问公司拉欣国际公司（Rahim & Co）研究总监苏莱曼，亦对国内共享办公空间市场的前景有信心。

他指出，我国去年起经济全面重启，边境重新开放，大部份员工亦开始重新回到公司上班，这个趋势亦推动了共享办公室的需求。

他说：「居家办公和其他替代方式成了不少公司的办公模式，使市场对共享办公空间的查询和需求都稳步上升。」

文转|zb3

租约灵活节省成本 受跨国企业青睐

共享办公室概念源自西方国家，引入我国初期多由小型公司和自由工作者采用，后来再被中小型企业采用，如今更获跨国企业广泛采用。

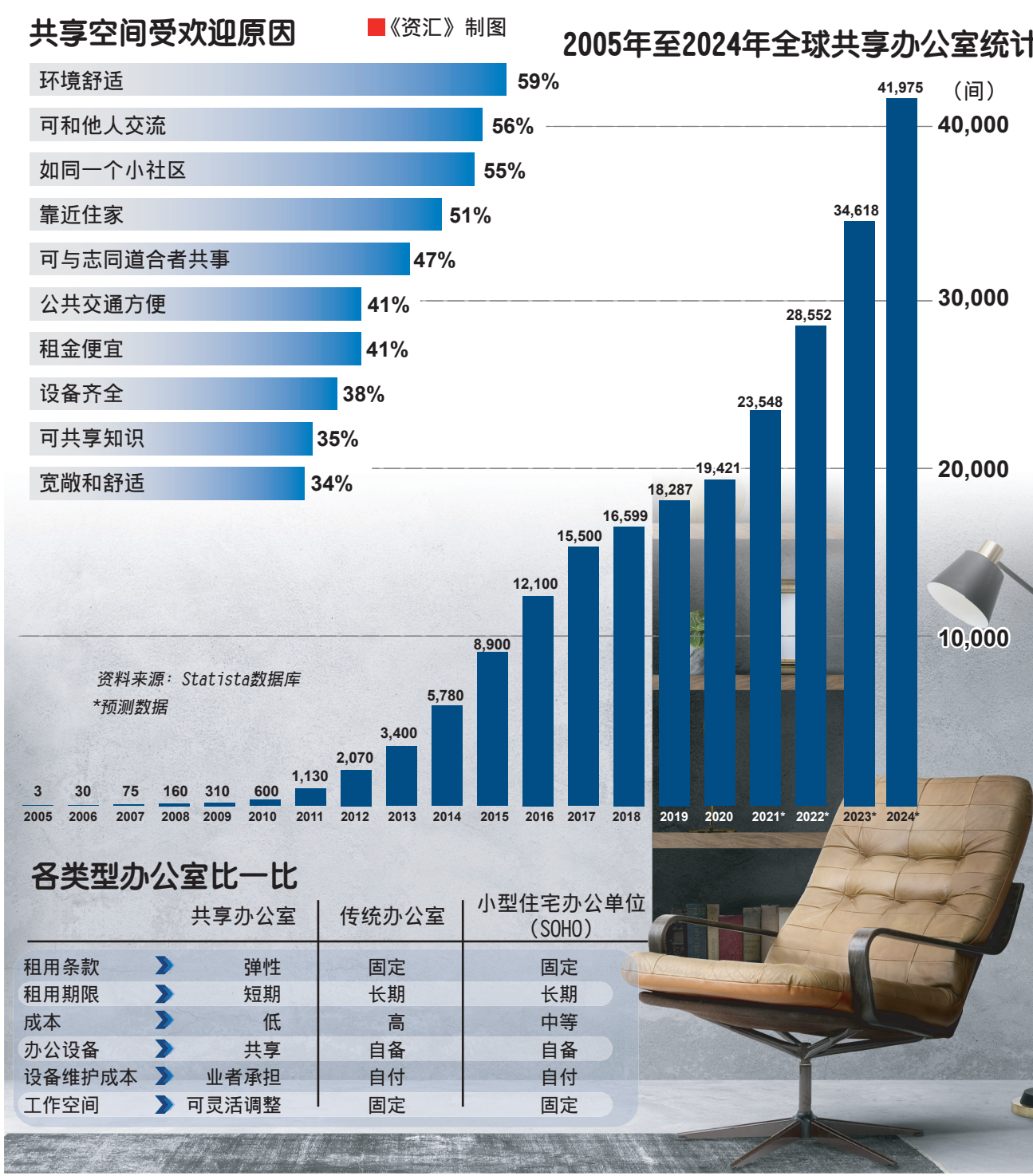
跨国企业或大型企业之所以倾向选择共享工作空间，因为比起传统办公室至少签租3年，共享办公室租约相对灵活，租约长短可依需求做出选择，按月或按年租皆可，公司更容易控制资本开销和成本。

市区办公楼租金昂贵

苏莱曼指出，「在现实生活中，不少企业因担心办公空间不足，一次过租下过大空间，之后才发现并非所有空间都被有效使用，形成浪费之余亦导致营运成本大幅升高。反观共享办公室是按人头计算租金，成本相对廉宜，亦比较有效。」

随著愈来愈多大企业开始探讨灵活办公方案，共享办公室的经营模式似乎更符合跨国企业的要求。

王甲豪补充说，随著企业意识到中心轴辐（hub-and-spoke）营运模式的好处，共享工作空间也愈加受欢迎。



这问题。」

除了以上便利与优点之外，更好的工作环境也能提升员工的工作体验与效率，提升快乐感及更乐于助人，可迎合年轻世代员工的要求。

尽管不少员工要求更灵活的工作模式，但苏莱曼认为，这种现象对共享办公室市场不是件坏事，反而有助推动这个市场的发展。因为雇主若能满足员工的需求，相信工会更有动力和积极完成工作。



王甲豪
WORQ地产与产品研发部主管



苏莱曼
Rahim&Co国际有限公司研究总监

SOHO前景不乐观 共享办公室抢手

除了共享办公空间，与共享办公室拥有类似概念的小型住宅办公单位（SOHO）的前景可能没有这么乐观。

苏莱曼指出，尽管两种概念相似但提供的服务不同。小型住宅办公单位虽以办公室定位，但也可作为居住用途，是集居住与办公于一身的概念资产。部份买家买进SOHO后往往会装修成住宅出租。

从这个角度来看，小型住宅办公单位并非经常用作办公用途。

相反的，共享办公室除了出租办公空间，还能根据租户需求调整出租条款。因为共享工作空间强调的是可供交流和一起工作的地方，人们可以共用一张桌子，而非传统的一人一桌模式，除了可提高互动，亦可凝聚员工之间的向心力。

除了灵活的优势，共享办公室的地点亦成为这个概念普遍被接受的另一个原因。共享办公室除了强调合适的办公地方，多半落脚在有完善公共交通连接的地点，方便出入。

苏莱曼认为，共享办公室在多面都有优势，相信会比小型住宅办公单位抢手。

他也列出共享工作空间受欢迎3大原因：

- 1.疫后灵活办公模式
- 2.共享办公室是灵活工作空间的解决方案
- 3.业务永续性和保留人才的选项

疫情后上班不再局限于居家办公或回公司，而是更讲究灵活安排，也是混合型工作模式。

提供一个合适与舒适的工作环境，让员工可以面对面协调、工作和集思广益以提高效率。

让员工有更好的工作体验，无论是单独或群体合作，都有助提高生产力。

共享办公室可节省开销，而且经过精心设计的办公室空间，将有助于招揽及挽留人才。

此外，企业也无需烦恼装修或翻新现有办公室，可在短时间内物色到合适办公地点。