

关于房地产行业商业办公租赁模式的创新研究

赵菲

上海杰雍资产经营有限公司

摘要:近些年来,随着我国社会经济的快速发展,也推动了房地产行业的不断前行,同时也实现了房地产行业的优化升级,很多新型商业办公模式也在不断的涌现和应用,实现了房地产商业的多元化经济。房地产行业商业办公租赁模式普遍以传统的空间租赁为主,随着市场需求的多元化,商业办公租赁模式也在不断创新,进而形成了房地产商业办公租赁的又一创新模式——联合办公,满足了新型市场企业的多元化需求,同时不仅提高了房地产的使用效率而且也大力推动了房地产行业商业办公租赁多元化的可持续发展。因此,在本文的研究中,结合多年房地产行业商业办公租赁的经验,对房地产行业商业办公租赁模式的创新进行了相关方面的分析和研究。

关键词: 房地产商业办公租赁模式; 创新型—联合办公

一、房地产行业商业办公租赁模式创新的必要性

我国社会经济的不断发展,带动了商业办公需求的不断增加,商业办公租赁的模式也在不断变化。针对不同的市场需求其商业模式也需要不断的创新,这样才能占领市场适应需求,提高租赁市场的占有率,提高商业办公租赁业务的经济效益。随着今天日新月异的商业需求,租赁模式的创新及迭代的必要性在于:一,商业办公租赁市场面对服务对象的需求在不断变化。只有定期对市场需求进行仔细分析,并结合市场需求制定相应的营销策略,才能够顺应市场的需求与变化。二,商业办公租赁市场已呈现出激烈的竞争,在实际的工作中,只有对商业租赁模式进行创新,才能在市场竞争中脱颖而出,拓展业务板块的不断发展。因此,充分认识创新的必要性,在工作中结合实际的市场需求,对房地产行业商业办公租赁模式进行不断的创新满足市场的需求,可以积极推动租赁行业商业模式的优化发展。

二、房地产行业商业办公租赁的创新模式——联合办公

(一) 商业办公租赁创新模式——联合办公出现的背景

2019年,国务院办公厅发布《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》,目的在于顺应网络时代大众创业、万众创新的新趋势,加速发展众创空间等新型创业服务平台。意见包括加速开放创新创业平台的构建、拓宽融资渠道、降低创业门槛、鼓励地方政府对创业孵化机构进行补贴等多项有利于新型创业空间的指导意见。随着互联网的发展和远程技术的不断完善,企业内部与外部的沟通变得越来越便捷。新型办公空间和对传统写字楼改造的需求也在不断增加。其中发达城市中已经出现了大量新一代工作者,他们对远程办公、联合办公等新形式的办公模式的接纳程度相当高。大众对核心区域的联合办公空间及非核区域的商务、科技园区的需求也在不断增加。

在大众创业,万众创新的趋势下,在互联网发展的背景下,联合办公应运而生。联合办公的服务商为企业及需求者提供办公空间及其他相关配套的服务方案。传统商业办公租赁主要提供以办公空间为主,单纯从持有物业空间出发以交付空间收取租赁费用为最终目标,形式相对简单。传统商业办公租赁的使用者多为大中型承租企业承租所需的使用空间,根据需求自行进行规划设计以满足各项使用功能。微小型、初创等发展型企业对于传统的商业办公租赁,由于规模较小企业员工较少,所需空间与出租空间很难配比恰当。联合办公的出现无疑弥补了这个空缺点,找到了新商机。联合办公的服务商除了为企业提供办公空间这样的基础空间及办公设施外,还附加了其他日常服务管理、工商注册、创业咨询、投融资平台、孵化加速等一系列为初创企业专设的增值服务。

(二) 联合办公的营运模式

按运营模式来区分目前联合办公的类型,主要分为直营模式以及混合模式两种。直营模式由联合办公运营商从房屋产权方中租下或购买物业将其空间进行改造和设计装修,使其符合自身的品牌与定位,经过其统一打造后再将其出租给使用者,同时自行负责营销、招商等整个经营管理过程,这种模式也可被称为自运营模式。混合模式是由房屋产权方与联合办公运营商或其他投资机构共同合作经营办公空间。通常由房屋产权方提供物业空间,服务商作为运营者负责实际经营管理,运营者通过管理输出为房屋持有方提供新的商业契机,房屋持有者为经营公司降低投资运营成本,彼此合作互赢,为使用者提供一个健康良好的办公空间环境。直营模式的优势在于可以保证统一的服务质量和标准化的运营模式,更有利于品牌长期的发展与持续经营,弊端在于受到资金及物业租赁空间数量的局限扩张能力有限。混合模式的弊端在于房屋空间持有方有时与联合办公运营商的意见与目标共识由于立场不同而有所分歧,优势在于通过不同房屋产权方的优势与联合办公运营商的结合可以产生出更多更有特色的联合办公产品。

(三) 联合办公的使用者

联合办公空间的使用者多为独立工作者、SOHO族或是刚起步的创业家,一般公司的规模较小、员工人数较少属于初期。新型办公空间的使用者更重视沟通与探讨,随着5G技术的应用与实施,对工作地点的要求反倒降低了,这些独立的工作者都比较喜欢自由、有弹性、租金成本较低的办公场所,但又需要舒适的办公环境,同时也希望有沟通互通的交流平台,联合办公空间通常设有多个开放性的公共交流区域,可能是咖啡吧、健身区、社交区等,这些区域都为使用者提供了充分沟通的平台,满足了需求者的交流需要。

联合办公空间一般提供独立的空间、基本办公设施,视像会议设施、高速网络、交流服务区等。办公空间有时也可以是共用长桌、小型隔间、可容纳几人的房间等,可按月或者是周收费,甚至可以按天或者小时计费。租户会员能就近选择办公地点使用共用设施,如会议室、活动室、茶水间等拎包入住办公。联合办公与传统办公相比在租赁时效上也更为灵活便利,没有固定强制的租赁年限要求,可按照用户的需求而定,且租赁手续也十分简单,这对于无法对办公地点做出长期承诺的初创企业来说,来去自由的租赁模式无疑更好地满足了初创者的办公需求。

结论

房地产行业商业办公租赁模式的创新及多元化对商业办公租赁业务具有非常重要的意义,顺应市场的多方位需求有效推动商业办公租赁模式的结构优化。在互联网发展的新时代下,在万众创新大众创业的背景下,越来越多的微创企业破壳而生,积极营造良好的商业孵化空间及环境,不断推动房地产行业商业办公租赁模式的多元化创新与发展,为经济发展注入新动力。

参考文献

- [1] 申文金,张文主.新常态下房地产租赁市场体系建设研究[J].现代管理科学,2018(09):82-84.
- [2] 张红伟,王湛.房地产市场供给侧结构性调控——从产权到租赁[J].西南民族大学学报(人文社科版),2016,37(11):130-134.
- [3] 王彬.试析房产租赁业务中的风险控制与防范[J].财经界(学术版),2014(19):114.