

清科观察：《2015 中国创业地产报告》发布，房地产借力双创转型、盘活存量

随着国内创业创新的浪潮越来越受到关注，相应的配套服务产业也有了迅速的发展。在孵化器、创业空间相继出现之后，创业地产作为一个全新的概念进入市场。在国内创业地产发展的初始阶段，其商业模式和能够提供的服务一直备受市场关注。我们已熟知了孵化器以及创客空间等商业模式，与之相比，创业地产会有哪些功能性的不同，均是我们希望了解的。在此背景下，清科研究中心特推出《2015 创业地产模式研究报告》，针对创业地产的商业模式、发展背景，以及在国内的市场空间等问题进行了深入分析与介绍。

创业地产重在提供办公共享空间服务

创业地产主要是指为创业企业服务、提供长、短租业务，立志于打造创业服务生态系统的一类商业地产。国内创业地产属于新兴产业，是创业服务体系新成员。与传统创业服务机构相比，创业地产与孵化器、创客空间均有其不同的服务侧重点，主要体现在服务对象和企业自身的发展定位两方面。在服务对象方面，孵化器主要服务于 IT、高科技企业；创客空间主要服务于创造发明类的创造者；而创业地产重在提供办公共享空间，对于入驻企业的行业是无限定的。在发展定位方面，孵化器的定位是孵化科技型初创企业，待创业团队毕业后，需撤离孵化器；创客空间，重在为一些有想法的发明创造者提供一些硬件设施，使许多草根创客的思想得以实现，能够创造出市场产品；而创业地产，重在打造生态式创业办公环境，为初创企业提供共享办公服务平台。

表 1 孵化器、创客空间、创业地产三者特点比较

	孵化器	创客空间	创业地产
国内起源时间	1990 年后	2000 年后	2010 年后
服务对象	科技型创业企业，偏向 IT、高科技企业。	1) 草根但有想法的创造发明者； 2) 小型创业团队。	1) 初创企业； 2) 在家经营企业； 3) 中小企业；
硬件服务	办公设备。	办公设备、各种硬件设备、小型制造工具。	办公设备。

软件服务	创业服务、导师指导、股权投资机构等； 提供对外交流，宣传的平台； 导入国家及各个地方政府对创业者的优惠以及扶持基金； 商业咨询、财务服务、税务服务、营销服务、人才招聘、培训；	知识、思想、技术的分享活动； 定期举行一些创新产品竞赛；	1、 提供生态型企业服务产业链，包括人力资源、财务服务、法律咨询、生活服务等。 2、 不定期举办创业论坛活动及其他休闲娱乐主题活动，丰富并加强入驻企业的公共关系。
三者服务侧重点	创业指导及孵化	为创客提供实现创造发明的硬件基础及创造灵感氛围， 引导民间创新发明的激情与动力，为国家创新培养后备力量、使一些只停留在想法的一些创新思想得意实现。	侧重初创企业的整个发展阶段
服务企业发展阶段	主要服务于“想法—原型—产品/商业模式—市场化”对“原型—产品/商业模式—市场化”阶段的服务。	主要服务于“想法—原型—产品/商业模式—市场化”对“想法—原型”阶段的服务。	主要服务于“想法—原型—产品/商业模式—市场化”对“市场化”阶段的初创企业进行服务。
运营商背景	第一代孵化器：国家主导； 第二代孵化器：高校孵化器； 第三代孵化器：企业主导运营孵化器。	民间爱好创造发明组织者； IT 精英自发组织者；	房地产开发商、 专业运营商
国内典型代表	创新工场、 车库咖啡、 常青藤创业园、	北京创客空间、 大连创客空间、 南京创客空间、	SOHO 3Q、 万科云工坊、 优客工场、

	3W 咖啡、 联想之星、 云计算产业孵化器、 厚德创新谷、 天使汇。	上海新车间、 杭州 OnionCapsule 洋葱胶 囊、 西湖创客汇、 深圳柴火空间、 广州创元素。	
--	--	--	--

来源：清科研究中心根据公开资料整理

双创背景下创业地产成为地产开发商盘活资产的重要途径

2015 年两会，李克强总理提出了“大众创业、万众创新”的号召，“双创”由此已然成为未来中国经济发展的新引擎。与此同时，经济结构调整与产业升级并驾齐驱。地产行业的转型也已经走到了纵深，行业库存压力倍增，急需盘活资产。在这样的背景下，房企选择业务模式转型，转向物业持有型经营，主动盘活资产已是大势所趋。目前，国内创业地产处于刚起步阶段。运营模式及盈利模式均尚未成熟，运营商也正努力的尝试摸索，去寻找更能适应市场的运营模式和盈利模式。

创业地产相较于传统地产而言是创新性的一步，市场规模尚未形成。因此，目前真正属于创业地产项目的案例也是屈指可数的。国内主要典型的创业地产案例包括，SOHO 创始人潘石屹先生创办的 SOHO 3Q、前万科副总裁毛大庆先生创办的优客工场以及万科集团旗下的万科云工坊。

表 2 国内主要创业地产提供商与国际知名服务商比较

服务商比较	WeWork	SOHO 3Q	优客工场
创立时间	2010	2015	2015
总部所在地	纽约	北京	北京
业务分布区域	纽约、旧金山等 10 个美国城市	北京、上海	北京、上海、南京、杭州、厦门、济南、烟台、武汉、长沙、广州、深圳、成都、西安（部分城市正在建设中）
办公室数量	35	6	13

目标客户	创业者	创业者、中小型企业	创业者、中小型企业
配套服务	免费网络、会议室、打印复印、咖啡及啤酒、前台接待、视频会议、电话间等；每周聚会及活动、创业资源分享	不定期举办社区活动、包括各类创业交流会及其他生活服务类论坛或发布会。	1、提供生态型企业服务产业链，包括人力资源、财务服务、法律咨询、生活服务等。 2、不定期举办创业论坛活动及其他休闲娱乐主题活动，丰富并加强入驻企业的公共关系。
是否有 VC/PE 机构介入	富达基金等	否	天使轮：红杉资本、真格基金、创新工场、亿润投资、清创科控、诺亚财富； A 轮：中投汉富、歌斐资产、红杉资本、真格投资、高榕资本。

来源：清科研究中心根据公开资料整理

创业地产在国内发展的市场空间有待考量

任何新事物的发展都有其自身经济文化的影响因素，尤其在经济领域。价格、文化和使用习惯是影响中美两国创业地产发展的主要因素，这也是业内人士普遍担心 WeWork 在华水土不服的关键因素，能否处理好上述问题是走出第一步的关键所在。

首先，服务溢价很难被国人考虑进成本。WeWork 收费并不低。包含了公共服务的工位月租是 350~400 美元，折合人民币约 2200~2500 元。即使不考虑中美两国人均 GDP 比

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15246

