

2024 中国联合办公行业市场深度分析及投资战略规划研究报告

一、行业概述

1.1 联合办公行业定义及分类

联合办公行业，顾名思义，是指将多个企业或个人在同一个工作空间内共享办公设施、资源和服务的模式。这种模式打破了传统办公空间的界限，使得不同规模和行业的企业能够在—一个开放、灵活的环境中协同工作。联合办公行业的主要特点包括空间共享、资源共享、社区互动等。空间共享指的是多个企业或个人共同使用办公空间，如办公桌、会议室等；资源共享则涵盖网络、打印设备、休息区等设施；社区互动则强调通过举办各类活动、分享会等形式，促进不同企业或个人之间的交流与合作。

联合办公行业的分类可以根据不同的标准进行划分。从服务对象来看，可以分为面向企业的联合办公空间和面向个人的共享办公空间。面向企业的联合办公空间通常提供更加专业的办公环境和服务，如提供商务接待、行政支持等；而面向个人的共享办公空间则更注重提供灵活的办公空间和社交平台。从运营模式来看，可以分为自建型、加盟型、租赁型等。自建型是指联合办公空间运营商自行建设和管理办公空间；加盟型则是通过加盟的方式，将品牌和运营模式复制到其他地区；租赁型则是通过租赁现有办公空间进行改造和运营。

联合办公行业的兴起与我国经济发展、产业结构调整以及创新驱动发展战略密切相关。随着互联网、大数据、人工智能等新技术的快速发展，企业对办公空间的需求日益多样化，对灵活、高效、低成本的办公环境的需求日益增长。同时，创新创业的浪潮也推动了联合办公行业的发展，许多初创企业和自由职业者选择联合办公空间作为创业基地。此外，联合办公行业还与我国城市化进程、人口结构变化等因素紧密相关，为行业的发展提供了广阔的市场空间。

1.2 联合办公行业的发展历程

(1) 联合办公行业的起源可以追溯到 20 世纪 70 年代的美国，当时一些艺术家和自由职业者开始在共用的工作室中共享资源和空间，这被视为联合办公的雏形。进入 21 世纪，随着互联网的普及和全球化进程的加快，联合办公的概念逐

渐在国际上得到推广。特别是在 2008 年全球金融危机之后，许多企业为了降低成本和提高效率，开始探索联合办公模式。

(2)

我国联合办公行业的发展起步较晚，但近年来发展迅速。2010 年左右，联合办公模式开始在我国一线城市崭露头角，以提供创业空间、共享办公环境为主。随后几年，随着创业热潮的兴起，联合办公空间如雨后春笋般涌现，不仅覆盖了北上广深等一线城市，也逐渐向二线城市渗透。2015 年左右，我国联合办公行业进入快速发展阶段，行业规模迅速扩大，各类联合办公空间不断涌现。

(3) 随着时间的推移，我国联合办公行业经历了从萌芽到快速发展再到如今成熟发展的过程。在这个发展过程中，行业不断进行模式创新和服务升级，如引入智能化管理、提供定制化服务、打造社区生态等。同时，联合办公行业也面临着诸多挑战，如市场竞争激烈、盈利模式单一、品牌建设不足等。未来，我国联合办公行业将继续在技术创新、服务优化、市场拓展等方面不断探索，以实现可持续发展。

1.3 联合办公行业的发展现状

(1) 目前，我国联合办公行业已经形成了较为完善的产业链，涵盖了空间设计、设施设备、运营管理、市场营销等多个环节。从地域分布来看，联合办公空间主要集中在一线城市和部分二线城市，形成了以北京、上海、广州、深圳等城市为核心的市场格局。随着行业的发展，联合办公空间逐渐向三四线城市拓展，市场覆盖范围不断扩大。

(2) 在市场规模方面，我国联合办公行业近年来呈现出快速增长的趋势。根据相关数据显示，2018 年我国联合办公

市场规模达到 100 亿元人民币，预计到 2024 年市场规模将突破 300 亿元人民币。这一增长速度表明，联合办公行业在我国具有巨大的发展潜力。同时，行业竞争也日益激烈，各类联合办公空间在产品服务、运营模式、品牌建设等方面展开竞争。

(3)

从用户构成来看，我国联合办公行业的主要用户群体包括初创企业、中小企业、自由职业者以及部分大型企业分支机构。这些用户对联合办公空间的需求呈现出多样化趋势，如对智能化办公、个性化服务、社区活动的需求日益增长。为满足这些需求，联合办公空间不断进行创新，如引入虚拟现实、增强现实等新技术，打造更加人性化的办公环境。此外，联合办公行业还与各类产业园区、孵化器机构合作，共同推动行业发展。

二、市场分析

2.1 市场规模及增长趋势

(1) 根据最新市场研究报告，我国联合办公行业市场规模在过去几年中呈现显著增长。2018 年，市场规模约为 100 亿元人民币，而到了 2020 年，市场规模已经达到 200 亿元人民币，年复合增长率超过 30%。这一增长趋势得益于我国经济的持续增长、创业环境的优化以及企业对灵活办公需求的增加。

(2) 预计在未来几年内，我国联合办公行业将继续保持高速增长态势。随着新经济形态的不断涌现，联合办公模式将更加深入人心，市场需求将进一步扩大。据预测，到 2024 年，我国联合办公市场规模有望突破 300 亿元人民币，年复合增长率将保持在 25% 以上。这一增长速度将使得联合办公行业成为我国办公空间领域的一股重要力量。

(3)

市场规模的快速增长背后，是联合办公行业在产品创新、服务升级和品牌建设等方面的不断突破。众多联合办公空间运营商通过提升空间设计、优化运营管理、拓展增值服务等手段，吸引了大量用户。此外，随着资本市场对联合办公行业的关注，行业融资规模也在不断扩大，为市场增长提供了有力支撑。未来，我国联合办公行业市场规模的增长潜力巨大，有望成为推动办公空间行业变革的重要力量。

2.2 市场供需分析

(1) 在市场供需分析中，联合办公行业的供给端呈现出多元化的发展态势。目前，市场上涌现出众多联合办公空间运营商，他们通过自建、租赁、合作等方式获取办公空间，并在此基础上提供多样化的服务。供给端的多样化使得市场能够满足不同用户群体的需求，包括初创企业、中小企业、自由职业者等。

(2) 需求端方面，联合办公行业的用户需求呈现出明显的增长趋势。随着创新创业环境的不断优化，越来越多的企业和个人选择联合办公模式。需求端的主要驱动力包括降低成本、提高效率、拓展人脉等。然而，需求增长的同时，也暴露出一些问题，如市场供需不平衡、服务质量参差不齐等，这些问题对行业的健康发展提出挑战。

(3)

市场供需分析还显示，联合办公行业在不同城市和地区的分布存在差异。一线城市和部分二线城市由于经济发展水平较高、创业氛围浓厚，对联合办公的需求较大，市场供需相对平衡。而在三四线城市，由于市场需求相对较小，供给端竞争压力较大，市场供需矛盾较为突出。未来，随着三四线城市经济的快速发展，联合办公行业在这些地区的市场需求有望得到释放。

2.3 市场竞争格局

(1) 我国联合办公行业的竞争格局呈现出多元化、激烈化的特点。目前，市场上存在众多不同规模和背景的运营商，包括传统地产企业、创业公司、互联网公司。这些运营商在品牌、资源、运营模式等方面各有优势，形成了复杂的竞争态势。在一线城市，市场竞争尤为激烈，各大运营商纷纷通过扩张规模、提升服务品质、打造特色社区等方式争夺市场份额。

(2) 在市场竞争中，品牌效应和用户口碑成为运营商重要的竞争武器。一些具有较强品牌影响力的联合办公空间，如 Wework、优客工场等，凭借其品牌效应吸引了大量用户。同时，运营商通过不断优化服务，提升用户体验，建立起良好的口碑，从而在激烈的市场竞争中占据有利地位。此外，部分运营商还通过跨界合作、产业链整合等方式，拓展业务范围，增强市场竞争力。

(3)

虽然市场竞争激烈，但行业整体仍处于快速发展阶段。在市场格局中，部分领先企业逐渐形成行业领导者地位，通过规模效应和品牌效应，进一步扩大市场份额。同时，随着市场细分和专业化趋势的显现，一些新兴的细分领域也涌现出了一批具有竞争力的企业。未来，我国联合办公行业的竞争格局将继续演变，市场将更加注重差异化竞争和创新能力的培养。

三、行业驱动因素

3.1 政策环境分析

(1) 在政策环境方面，我国政府对联合办公行业的发展持积极态度，出台了一系列政策以支持创新创业和灵活办公模式的发展。近年来，政府通过减税降费、优化创业环境、鼓励创新创业等措施，降低了企业的运营成本，为联合办公行业提供了良好的发展机遇。此外，政府还加大对高新技术企业和创新创业项目的扶持力度，为联合办公行业中的创新型企业提供了政策支持。

(2) 在城市规划与土地利用政策方面，政府鼓励发展多功能、高效益的办公空间，为联合办公行业提供了空间保障。例如，在一些城市的土地利用规划中，将部分商业用地调整为可容纳联合办公空间的使用，这为行业提供了更多的发展空间。同时，政府还通过优化审批流程、简化审批手续等方式，降低了企业入驻联合办公空间的门槛。

(3) 在行业监管政策方面，政府注重规范联合办公行业

的发展，确保市场秩序和消费者权益。相关部门出台了一系列规范性文件，对联合办公空间的运营管理、服务质量、收费标准等方面进行了明确要求。这些政策的实施有助于促进行业的健康发展，同时也为投资者和用户提供了更加清晰的政策预期。在未来，政府将继续完善相关政策体系，为联合办公行业创造更加有利的发展环境。

3.2 经济环境分析

(1) 我国经济环境的持续增长为联合办公行业提供了强有力的支撑。近年来，我国经济保持中高速增长，GDP 增速稳定在 6% 以上。这一增长趋势带动了企业数量的增加，特别是中小企业和创新创业型企业，它们对灵活办公空间的需求不断上升。经济的稳健增长为联合办公行业提供了广阔的市场空间，同时也吸引了大量资本投入。

(2) 在经济结构调整的大背景下，第三产业特别是服务业的比重不断提升，服务业成为经济增长的新引擎。联合办公行业作为服务业的重要组成部分，受益于这一趋势。随着企业对高效办公环境和服务需求的增加，联合办公空间逐渐成为企业选择办公地点的重要考虑因素。此外，经济全球化进程的加快也为联合办公行业带来了新的发展机遇。

(3) 在全球经济一体化的背景下，我国经济环境也面临着一定的挑战。如国际贸易摩擦、国内外市场需求波动等，这些因素可能对联合办公行业产生一定影响。然而，从长远来看，我国经济的内在增长动力依然强劲，联合办公行业有望在适应经济环境变化的过程中，进一步优化产业结构，提升服务品质，实现可持续发展。

3.3 社会环境分析

(1)

社会环境对联合办公行业的发展具有重要影响。随着我国人口结构的变迁，特别是年轻一代对工作方式的偏好变化，联合办公模式更符合现代职场人士对自由、灵活、社交的需求。这一社会趋势促进了联合办公行业的快速发展。同时，随着城市化进程的加快，大量人口涌入城市，对办公空间的需求日益多样化，联合办公提供了适应这一需求的解决方案。

(2) 社会价值观的变化也对联合办公行业产生了积极影响。共享经济理念的普及使得人们更加接受资源共用的概念，联合办公作为一种共享经济模式，得到了广泛的认同。此外，随着人们对生活品质的追求，联合办公空间的设计理念、服务内容等也逐渐向高端化、个性化方向发展，满足了社会上层人士的办公需求。

(3) 教育水平的提升和人才流动性的增加也为联合办公行业的发展提供了动力。随着教育水平的普遍提高，越来越多的高素质人才进入职场，他们对于工作环境的期望更高，联合办公空间提供的灵活办公方式、社交平台等，能够满足这些人才对于职业发展和人际交往的需求。同时，人才流动性的增加使得联合办公空间成为企业和个人在异地办公、远程工作时的理想选择。这些社会环境的变化共同推动了联合办公行业的繁荣发展。

四、行业挑战与风险

4.1 市场竞争风险

(1)

市场竞争风险是联合办公行业面临的主要风险之一。随着行业规模的扩大，越来越多的企业进入市场，导致市场竞争加剧。新进入者往往通过低价策略、差异化服务等手段抢占市场份额，这对现有运营商构成了直接竞争压力。同时，由于市场进入门槛相对较低，竞争者的质量参差不齐，可能对行业整体形象 and 用户体验造成负面影响。

(2) 在市场竞争中，价格战是一个常见的现象。为了吸引客户，一些运营商可能会降低租金、减少服务费用，甚至牺牲空间品质。这种价格战虽然短期内能够吸引客户，但从长远来看，会损害行业利润，降低整个行业的健康发展水平。此外，价格战还可能导致行业内部恶性竞争，影响行业的整体声誉。

(3) 除了价格竞争，联合办公行业还面临品牌竞争、服务竞争等多方面的挑战。品牌竞争要求运营商在品牌建设、市场推广、用户服务等方面持续投入，以提升品牌知名度和美誉度。服务竞争则要求运营商不断创新服务模式，提高服务质量，以满足不同用户群体的需求。在这种竞争环境下，运营商需要不断提升自身竞争力，以应对市场竞争风险。

4.2 法规政策风险

(1) 法规政策风险是联合办公行业发展的一个重要考量因素。由于联合办公行业涉及多个领域，如房地产、商业、服务业等，因此受到的法规政策影响较大。政策的不确定性可能导致行业运营成本上升、市场准入门槛提高等问题。例

如，土地利用政策、税收政策、消防安全法规等，都可能对联合办公空间的运营产生直接影响。

(2)

政策变动可能导致联合办公行业面临合规风险。例如，政府可能出台新的行业规范或标准，要求运营商对空间设计、设施设备、运营管理等进行升级改造，以满足新的法规要求。这些合规成本的增加可能会压缩运营商的利润空间，影响其投资回报。此外，政策变动还可能引发市场预期的不确定性，影响投资者的信心。

(3) 国际法规政策风险也不容忽视。随着全球化的深入，联合办公行业在拓展国际市场时，需要遵守不同国家和地区的法律法规。这些法规可能包括数据保护、劳动法、商业法等，对于不熟悉当地法律的运营商来说，可能会面临合规难题。同时，国际政治经济形势的变化，如贸易摩擦、汇率波动等，也可能对联合办公行业产生间接影响。因此，运营商需要密切关注国际法规政策动态，及时调整经营策略。

4.3 运营管理风险

(1) 运营管理风险是联合办公行业面临的核心风险之一。运营商需要处理日常运营中的各种问题，包括空间管理、客户服务、安全管理等。空间管理方面，如何有效分配空间、维护空间品质、应对租赁合同纠纷等，都是运营管理的挑战。客户服务方面，满足不同用户群体的个性化需求、处理客户投诉、提升客户满意度等，对运营商的服务水平提出了较高要求。

(2)

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/145231112244012020>