

抗擊 新冠肺炎

疫情下之企業這麼做

共享工作間近年「百花齊放」，一開一闔地開業，惟一場新冠肺炎疫情催生「在家工作」，正面衝擊這類共享的辦公室，由「間」變「枱」，再由「枱」變「空置」。不少共享工作間的經營者絞盡腦汁自救，救生第一招「減價減面積」，第二招是「改用途」，第三招是「月租變時租」，期望能借「吊鹽水」來維持一段時間，捱過疫境。

■文：香港文匯報記者 周曉菁、黎梓田

圖：香港文匯報記者 攝



■黃崑日直言1,000元優惠可彌補場地租用失去的部分收入。



■受疫情影響，共享工作空間Commons Workshop趁機推出流動工作枱服務，希望可以捱過疫境。左為黃崑日，右為陳可君。

推「咖啡價」辦公 疫市3招自救 共享工作枱 日租33元

被疫情按下「暫停鍵」的共享工作空間 Commons Workshop 趁疫情推出了每日租金33元的流動工作枱，管理層重新思考共享空間的核心和長遠發展：「以往共享工作空間都是先做房，剩下的空間才是流動工作枱，如果反過來呢？」用一杯咖啡的價錢，就可以開始辦公。

24小時辦公 可作地址登記

Commons Workshop 從4月底推出了1,000元月租的流動工作枱，一月以30日計算，即每日只需33元，平過一杯咖啡，有興趣者還能登記免費體驗1天再做決定。董事黃崑日形容，每日租金如同「麵粉價」，茶水間設有咖啡機，「連咖啡錢都省了」。優惠推出後，會員人數立刻增加了近一半。

使用該服務的話，全日24小時都可辦公，滿足租戶不同工作時間的需要。工作間位於灣仔，佔地逾5,000方呎，坐擁180度維港海景，也能免費作虛擬辦公室用來登記公司地址和收信，適合沒有公司地址的自由工作者。

大優惠冀與創業者共渡難關

走平價路線當然不是一蹴而就的，

3月初香港疫情急轉直下，政府隨即頒布了限聚令，以往主打租賃活動場地的 Commons Workshop 受到了重創。總經理陳可君透露，首季度損失逾一成收入，3月基本無人租用活動場地。公司趁這個低潮，將共享空間進行裝修改造，增加了更多供租戶用作流動工作枱的辦公設施。

黃崑日直言，1,000元優惠推出市場，彌補場地租用失去的收入，公司能養活員工繼續運作，中小企和創業者也能捱過危機，稱得上是互相幫助、共渡難關的做法，何樂而不為？等疫情過後，活動租用和流動工作枱都可以兼顧。

尖沙咀南洋中心快將營業

公司打算趁熱打鐵，在尖沙咀南洋中心再推一個約6,000方呎辦公地點。目前該地仍在裝修，料暑假可正式營業，不會因為疫情關係而推遲。屆時也將以1,000元的優惠價推出，新辦公室也會以流動工作枱為主打。

但1,000元優惠會持續多久？陳可君強調，會視疫情未來的發展再做決定，目前來看市場反響都不錯。即使未來加價，也會提前一至兩個月與客戶溝通，令雙方均有過渡安排。



Commons Workshop位於灣仔的據點，不僅坐擁180度維港海景，而且全日24小時都可辦公，滿足租戶不同工作時間的需要。

同行撤資 疫情點醒別盲目擴張

創新取勝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）環球經濟陷入困局，傳統企業難免被波及，部分中小企業業務萎縮和裁減人員後，會選擇退出寫字樓，對共享空間經營者而言，這或許是個難得的機會。就在大家憧憬行業美好之際，WeWork上市失敗，並傳出放棄灣仔、尖沙咀及觀塘據點，行業前景不再光明，投資者也換以更為謹慎的態度。

黃崑日認為，疫情好轉和行業受創並行，恰好是一個行業洗牌的時機，經營者不能再盲目擴張業務，而該停下來思考共享工作空間的可持續經營

和發展。

Commons Workshop在灣仔和尖沙咀的兩處物業均為自持，省去了最大的租金成本，「重資產組合並不可取」。管理者應將重心移到改善空間的環境氣氛，體現裝修風格、茶水間、虛擬辦公室等附加服務的價值和貼心，諸如此類才能與傳統辦公室更有分別，且更為創新有特色。

附加服務彰顯自身特色

他希望未來可以有更多人願意接受共享工作空間這個理念，公司通過這次的1,000元優惠，能更好地普及這個概念。尤其是那些一直在寫字樓工作的中年創

業者或企業，其實大部分不太能理解共享工作空間的概念。

的確，1,000元的租金幾乎是人人可負擔得起的價格。對於一些工作地點較自由的租戶，就算是找個不嘈雜又體面的地點見客，相信1,000元的「空間」，也能是很多創業者不二之選。

這個「空間」在香港顯得更為重要。疫情令大部分人都經歷了時間不等的「居家辦公」，但始終香港居家空間太細小，且在家工作效率較低。市場上的共享工作空間陸續推出了優惠，希慎甚至還打造了「生活+工作空間」的結合。希望疫情一過，本港市場上的共享工作空間也能煥然一新。



▶陳可君透露首季損失逾一成收入，3月幾近無人租用活動場地。

御一空間推「一周通行證」搶客

香港文匯報訊（記者 黎梓田）部分營運商的流動工作枱租金錄得四成跌幅。御一空間創辦人及主席陳恩德接受香港文匯報訪問時說，數個月以來「蝕到入肉」，大型活動場地收入更急跌超過九成，相關收入一度跌至僅萬多元。為求生存不單要增加優惠吸客，將本來舉辦大型活動的場地改造成小房間，租予補習教師及興趣班，甚至以「一日一杯咖啡」的價錢招攬DSE考生來自修，並且推「一周通行證」主攻「在家工作」，務求不浪費任何一個機會。

活動場租收入跌9成

曾為御藥堂主席、現為御一空間創辦人及主席的陳恩德向記者表示，疫情對他們最大的影響在於活動場地收入，由於肺炎及限聚令影響，2月份所有大型活動取消。陳恩德透露，過去每月平均舉辦25場大型活動，最高峰時有41場，每月平均有30多萬元活動場地收入，不過2月至4月期間，每月不足十場，而場地收入更一度跌至僅萬多元，相關收入跌幅超過九成。

至於辦公室租賃服務，陳恩德指由於租客多數簽了長約，所以辦公室使用量未有大幅減少。銅鑼灣據點出租率由1、2月份的九成，跌至5月份的七成，而觀塘據點情況較差，由七成至跌三成半。

據悉，御一空間觀塘據點的流動工作枱於去年平均租金2,500元，跌至3月份大約1,500元，跌幅高達四成；而



御一空間創辦人及主席 陳恩德

疫情最大的影響在於活動場地收入，2-4月大型活動的收入由以往每月平均逾30萬元，跌至萬多元。

銅鑼灣據點的流動工作枱平均租金則維持在2,500元的水平不變。至於固定辦公室租金，觀塘和銅鑼灣據點相比去年平均錄得10%至14%的跌幅。

周一至周五無限次任用

為吸引客源及維持營運，陳恩德稱已大幅增加優惠，例如過去租用流動工作枱12個月始獲1個月免租，現時租6個月便可獲一個月免租；另亦增加讓價空間，例如新客可有至少一成的讓價空間，惟實際減幅需視乎情況而定。

另外，他們亦推出「一周通行證」計劃，針對不想在家工作、對辦公室設施有需求的人士，例如需要電話、網上會議的客戶，周一至周五，朝9晚6無限次任用，其觀塘及銅鑼灣據點入場價分別由480元及680元起。他提到，該共享工作間亦有提供秘書服務，包括提供地址收信及寄信等，觀塘共享工作間由每月原價400元，大減至每月148元，不過需要至少簽一年約。

兼做小班活動和自修室



▶御一空間3、4月曾提供自修室服務予考生使用，月費僅約1,000元。

善用資源

香港文匯報訊（記者 黎梓田）除了減價之外，活動場地及會議室的布置和目標客源均有大幅度調整，例如會把大型活動室隔開成多個小房間，面積由約100方呎起，並添置鏡頭及電腦器材，主力吸引想進行小班教學或網上教學的補習教師及興趣班導師，而每小時收費亦只需約100元，現時其觀塘和銅鑼灣的據點合共可提供約10數間小房間或會議室。

陳恩德又指，為了不浪費空置的房間，3月至4月更曾經提供自修室服務予DSE考生，曾經吸引十多名考生使用，每月收費僅約1,000元，他

說每日計都只是一杯咖啡的價錢，十分抵用。

度身訂做方案增工作量

他大呻指，疫情下大家都要「面對現實」，加上未知能否申請政府的抗疫基金，同事們被迫要認計救亡，雖然轉做小班活動尚可幫補一下收入，但工作量卻比舉辦大型活動有所增加。他又指，每個小班導師要求的資源均有不同，變相要為他們逐個度身訂做租賃方案，增加成本及工作量，情況無異於「吊鹽水」。

陳氏表示，對合併或收購市場上其他共享工作空間或商務中心計劃仍然不變，待疫情緩和或受到控制後，將抱謹慎態度，在合適時機出擊。