

给你媲美 Google 的办公空间

——三个80后理工男的创业启示

创业故事

本报记者 李伟

近一两年，联合办公在一二线城市发展势头迅猛，但真正的市场未必好过。日前，“WE+联合办公空间”与“酷窝COWORK办公社区”宣布合并，掀起行业整合高潮。伴随着经营不善企业的陆续离场，优势品牌却在跑马圈地，如梦想加、WE+、方糖小镇、优客工场等。“在腾讯战略

入股及腾讯众创空间合作资源的支持下，我们计划在2017年中期让智能空间拓展超出100个。”4月27日，梦想加联合创始人王晓鲁告诉科技日报记者。

“随着众多国内外企业竞逐联合办公市场，北京联合办公市场或将面临洗牌。”4月10日，第一太平戴维斯华北区研究及顾问部董事熊志坤公开表示，未来那些能为入驻企业提供完善的资源对接服务，并具备稳定资金支持的品牌企业将成为市场的引领者。王晓鲁对此很有信心。

创造一个不易复制的商业模式

王晓鲁说，每一次创业，他们都紧随时代趋势和市场所需。“梦想加的发展速度确实挺快，在确定这个创业方向之前，我们做过深入的市场调研。”王晓鲁说，“我们自己也都曾有创业经历，深刻体会到想要拥有一个环境好、效率高、代价小的办公场所有多难，所以我相信，这是痛点。”

其实，痛点不难找。真正的难度在于能否快速击中痛点，并形成不易复制的商业模式。

在创办梦想加之前，李文磊、王晓鲁、温梦飞三位联合创始人都有过完整而相对成熟的创业经历。比如，温梦飞、李文磊创办过一家大数据挖掘公司，成功服务了很多国际企业之后被一家以色列公司以8000万美元的价格收购。这三个80后理工男的创业经历提供了一个重要信息，那就是他们具有过硬的技术研发能力，能在众多相似的商业模式中树立起竞争壁垒和独特旗帜。

在王晓鲁看来，运营效率是联合办公获得盈利的关键因素之一。那运营效率哪里来？靠科技。“在物联网时代服务管理和用户需求都能实现远程操作与快速对接，让智能系统自助处理各种日常事务。”他说。

而能实现这个目标，关键得益于梦想加的一项专利技术——微信扫码门禁。“我们后来通过不断

研发而拓展出一整套基于云端数据分析处理的智能空间管理系统，都是从这个小小的门禁开始的。”梦想加市场总监李峰告诉科技日报记者。

微信扫码开门这么神奇？“举个例子，每位入驻的企业员工或个人会员都通过门禁扫码进门，随后微信服务号不仅会反馈推送当天的会员优惠信息，用户还可以查看会议室、流动工位、空间活动、Wi-Fi连接等很多信息。访客通过临时权限扫码进入后会收到Wi-Fi信息推送，并且在2小时后自动切断连接。”李峰介绍说。

别小看这个小小的门禁，它决定了空间结构的内部层次和布局，包括“独立办公区设在哪儿、公共区设在哪儿，以及活动区和会议室的具体位置都由门禁管理的权限来决定”，李峰说，不同区域拥有不同的使用权限，其中独立办公区最高级，会议室其次，公共空间最低，由此来布局具体的房间位置以及开门方向。

基于硬件产品进行统筹设计和规划，软件平台准确追踪记录空间使用者数据，后台管理者通过统一平台分配权限以实现资源共享，如此一来在提高运营效率的同时也降低了人工成本。“目前已实现每2000平方米的空间面积只由一个运营人员负责。”王晓鲁说。

为每一个办公空间植入互联网基因

表面看，梦想加和流行的创业孵化器、联合办公空间没什么区别。而实际上，他们有着完全不同的商业逻辑。王晓鲁对此有自己清晰的判断：大部分

创业孵化器靠资本驱动，以股权为收益，免费提供场地给优质创业公司，追求更多项目流转和快速快出；联合办公空间则更偏向地产模式，核心要素是土地，



王晓鲁(前中)和李文磊、温梦飞

通过共享空间来降低成本，得到合适的租金收益。

而梦想加的服务对象是各类企业和个人，专注于提供各种办公解决方案。“我们创业过，所以知道创业人的苦恼。比如，经常因为扩张工位不够坐，太早租了大办公室又怕占用太多现金，让投资人觉得浪费。所以，三位创始人一开始就要做‘空间+系统’。”王晓鲁说。

在王晓鲁看来，物联网时代的联合办公空间就应该是一家互联网公司。“每个人的手机就是开启工作的‘遥控器’，门禁、会议室预定、网络、打印、付

款、娱乐以及生活服务都被集成到手机上，扫码即可。”王晓鲁说。

用李文磊的话说，“只要有梦想加的城市就有你的办公室，只要提前一天在梦想加系统上预定好，第二天去离你最近的办公室即可，所有网络和家具都已准备好”。

照此逻辑，传统的写字楼也能通过被梦想加“系统改造”成一个个时尚单元，就像Windows之于电脑，后者是硬件载体，前者是操作运行系统。事实上，梦想加扩张的边际成本的确很低。

给空间运营装上软件“操作系统”

与大部分持有物业的联合办公空间不同，王晓鲁希望梦想加不是常规意义上的“二房东”，而是物联网时代“智能化的空间运营管理商”。

事实上，近几年房产开发商纷纷积极转型做联合办公空间，从龙湖、万科、到绿地、首开、SOHO中国。李峰说：“我们的合作方主要是地产商、园区业主等各类物业持有者。其中也不乏一线的地产巨头，如首开、龙湖地产等。我们以运营管理的身份与商业地产合作，用基于技术创新的互联网思维出方案、做服务、搞管理，然后分成。在租金高企的时代，梦想加依靠技术创新在联合办公的角逐场上大刀阔斧地开辟出一条新路，实现‘每个空间都盈利’。”

腾讯看重的正是这种互联网化的产品思路。腾讯相关负责人公开表示，梦想加另辟蹊径地“用

智能管理体系将空间与人连接起来，并在此基础上延展出更具人性化的设计以及高效、开放的运营服务”，打破了依赖地产资源的传统空间运营模式，树立起以智能化运营为特征的差异性标识和竞争性行业壁垒。

目前，梦想加整套智能管理系统除了应用在自主运营的空间外，还逐步覆盖分布在全国各地10万余平方米的腾讯众创空间，“对其所有空间内会员流动数据和企业服务资源进行整合管理”。

但王晓鲁的愿望不止这些。“希望有一天，我们能把所有空间都通过云端连接起来，形成一个庞大的虚拟空间，而每一个人注册会员都可以用自己的账号破除空间阻隔、无障碍地参加会议和各种活动，”王晓鲁说，“通过云端智能系统节省人力、提高效率是我们一直努力的目标。”

广告

关于举办第四届“创业张家港”青年精英创业大赛的通知

为进一步推动“人才带市和人才优先发展”战略，吸引更多优秀青年创业人才集聚港城发展，团市委、人才办、科技局、人社局等单位决定联合举办第四届“创业张家港”青年精英创业大赛。现将大赛有关事项通知如下：

一、大赛时间

2017年7—8月，其中分赛时间为7月，主赛时间为8月。

二、大赛赛制

大赛引入主分赛制，设经开区(杨舍镇)、冶金园(锦丰镇)、乐余镇三个分赛场，各分赛区前十名晋级主赛。

三、参赛要求

(一)人员要求

- 1.全国各大高校、科研院所在读研究生或已毕业研究生组成的青年创业团队。
- 2.海内外创业热情高，创业条件好，具有创新创造精神的具有硕士以上学位青年、青年团队和青年企业家。
- 3.参赛选手年龄应在45周岁以下(1972年1月1日以后出生)，身体健康，无不良信用和违法记录。

(二)项目要求

- 1.申请项目须符合国家、张家港产业发展导向，具有一定的科技含量和开发价值。重点扶持现代装备制造、新一代信息技术、战略性新兴产业、新能源、汽车(新能源汽车)、节能环保、生物医药、现代农业等领域的研究、开发、生产和服务项目。
- 2.申请项目的产品或服务有较大的市场容量和较强的市场竞争力，有较好的潜在经济效益和社会效益。
- 3.参赛团队核心成员必须对其参赛项目拥有合法的知识产权或使用权(授权)。

四、参赛流程

(一)报名并提交项目(项目提交截止6月10日)

- 1.通过大赛官网(<http://cyjzjg.zjgyouth.net/>)或张家港共青团网站(<http://www.zjgyouth.net/>)下载报名表

表和创业项目申报书。电子版资料发送至大赛官方邮箱 cyjzjg@163.com，纸质材料(一式两份)寄送至张家港团市委基础建设部。

2.大赛组委会以参赛项目申报书为依据对项目进行分类，根据各分赛区产业方向将所有参赛项目分发至分赛区进行评审。

(二)分赛(7月)

各承办区镇举办本级分赛，结合项目对接情况，各推荐10个晋级项目进入决赛。

(三)主赛及总结表彰(8月)

专家评审小组现场对各分赛区晋级项目进行终审，评选出获奖项目并进行表彰。

五、优惠措施

(一)荣誉设置

- 1.主赛设一等奖若干名，奖金50万元/项目。项目注册落户张家港市，符合张家港市领军人才(项目)申报基本条件，经专家现场考察通过后，可获评“张家港市创新创业领军人才(项目)”，最高可享受领军项目资助资金300万元/项目。同时，根据项目成熟度，可再享受“江苏张家港青年创业发展基金”专项投资。
- 2.主赛设二等奖若干名，奖金30万元/项目。项目注册落户张家港市后，直接进入“张家港市创新创业领军人才(项目)”专家综合评审环节，享受附加1分政策。同时，根据项目成熟度，可再享受“江苏张家港青年创业发展基金”专项投资。
- 3.主赛设三等奖若干名，奖金10万元/项目。项目注册落户张家港市后，直接进入“张家港市创新创业领军人才(项目)”专家综合评审环节。
- 4.各分赛分别设一等奖1名，奖金2万元/项目；二等奖3名，奖金1万元/项目；三等奖6名，奖金0.5万元/项目。
注：①主赛获奖项目先给予1万元/项目，其余资金待项目落户张家港并正常运行后按大赛奖金拨付管理办法予以拨付，投资资金按“江苏张家港青年创业发展基金管理办法”参股。获评“张家港市创新创业领军人才(项目)”后享受相关资助，与大赛奖金就高不重复享受，但可重复享受投资资金。②分赛获奖项目奖金赛后直接拨付。

(二)政策扶持

- 1.获奖项目将优先入驻张家港市各创业产业园

区，可享受园内的优惠措施和服务。各分赛区获奖项目将优先入驻对应区镇创业产业园区。

2.特别优秀的项目将优先推荐参加“创青春”江苏赛、全国赛，申报苏州“姑苏计划”、江苏省“双创计划”等。

3.落地项目可享受其他更高层次的项目资助、投融资服务、生活安家补贴等扶持政策。

4.常态化开展项目对接活动，适时邀请与张家港市产业相配套的项目负责人与本土企业家投资人进行深度对接交流，经确认后，相关费用均由主办方承担。

(三)其他扶持

- 1.综合组织报名及推荐项目获奖情况，对赛事工作优秀的单位或组织颁发“优秀组织奖”，并给予一定资金奖励。
- 2.参赛项目申报人可按标准享受交通补贴。

六、注意事项

- 1.已获评(列入)“张家港市创新创业领军人才(项目)”计划的项目和人才团队不得参加大赛。
- 2.参赛团队核心成员必须对其参赛项目拥有合法的知识产权或使用权(授权)，因参赛项目引发的法律及其他相关问题或纠纷，概由参赛项目所属团队承担。
- 3.参赛者应对参赛材料的真实性负责，如发现弄虚作假行为，一经核实，即取消参赛资格。
- 4.对已获奖并享受落户资助的项目，如存在弄虚作假、骗取资金或无正当理由中止项目的，一经核实，将追回已拨付资金。情节严重的，依法追究相关人员责任。

七、联系方式

联系人：共青团张家港市委基础建设部 满昌 邵晓帆

地址：江苏省苏州市张家港市港城大厦2020

邮编：215600

电话：0512-58916900

传真：0512-58677694

大赛邮箱：cyjzjgm@163.com

共青团张家港市委

张家港市人才工作领导小组办公室

张家港市科学技术局

张家港市人力资源和社会保障局

2017年3月20日

张家港市精细化引才核心产业节点

一、现代装备制造

- 1.智能装备。工业4.0智能制造装备、机器人装备、成套设备、智能电网应用装备等。
- 2.电子装备。光机电一体化、电力电子装备等。
- 3.机械加工装备。数控机床及管件零部件、精密机械、复杂成型精密模具制造等。
- 4.再制造装备。发动机再制造、汽车零部件再制造、数控机床再制造、近成型与再制造装备等。
- 5.激光装备。

- (1)激光器件及材料(光学元器件、晶体材料、电源器件、光纤器件、控制元件、超精密机械加工等)；
- (2)激光器及配套设备(固体激光器、半导体激光器、光纤激光器、气体激光器、激光再制造系统等)；
- (3)激光应用(激光快速成型、各类激光加工、激光医疗设备、激光测量仪器、激光显示器、激光打印机等)。

二、新一代信息技术

- 集成电路、III-V族化合物半导体上下游(包括材料、芯片、应用产品)、功率半导体材料及器件、传感器、电子控制系统、现代通信、下一代网络、移动互联网及传感网、软件设计、LED等。

三、节能环保

- 新型金属材料、高性能纤维复合材料、光电子材料、微电子材料、纳米材料、绿色化工材料、新能源材料、新型建筑材料、功能陶瓷材料、电子封装材料、冶金新材料、新型功能薄膜材料、复合保温材料、高技术复合材料、新型显示材料、海洋工程材料、3D打印材料、汽车及城市轨道交通应用复合材料、新型节能环保材料等。

四、新能源

- 锂电池、正负极材料、电池管理系统、太阳能光伏、光热、燃料电池、氢能、页岩气等。

五、汽车(新能源汽车)

- 整车及零部件、配套设备(大功率电子器件，快速充电桩、充电站、液化天然气加气站，电池充、放电电源及检测设备等)。

六、节能环保

- 高效节能、先进环保、土壤修复、工业污水(污泥)处理、资源再生循环利用、脱硫脱硝等。

七、生物医药

- 医疗器械、生物医药试剂及芯片等。

八、现代农业

- 种子种苗、生物农业、特色种养殖新产品及新技术推广、农产品深加工、智能农业、农产品现代销售模式推广及应用等。

三、战略性新兴产业

- 新型金属材料、高性能纤维复合材料、光电子材料、微电子材料、纳米材料、绿色化工材料、新能源材料、新型建筑材料、功能陶瓷材料、电子封装材料、冶金新材料、新型功能薄膜材料、复合保温材料、高技术复合材料、新型显示材料、海洋工程材料、3D打印材料、汽车及城市轨道交通应用复合材料、新型节能环保材料等。

四、新能源

- 锂电池、正负极材料、电池管理系统、太阳能光伏、光热、燃料电池、氢能、页岩气等。

五、汽车(新能源汽车)

- 整车及零部件、配套设备(大功率电子器件，快速充电桩、充电站、液化天然气加气站，电池充、放电电源及检测设备等)。

六、节能环保

- 高效节能、先进环保、土壤修复、工业污水(污泥)处理、资源再生循环利用、脱硫脱硝等。

七、生物医药

- 医疗器械、生物医药试剂及芯片等。

八、现代农业

- 种子种苗、生物农业、特色种养殖新产品及新技术推广、农产品深加工、智能农业、农产品现代销售模式推广及应用等。

九、其他

- 设计、市场营销策划等市场实现模式。

四、财务论证

- 经费预算和筹措、产品成本和盈利能力分析，包括投入与盈利数量对比及回报周期计算等。

五、考核指标

- 主要技术指标、主要经济指标、项目实施中形成的示范基地、中试线、生产线及其规模等。

六、相关附件材料

- 申报书阐述项目技术水平、知识产权、创业团队能力、实施基础条件等内容，可提供专利、资质、荣誉证书、融资/租赁协议等相应佐证材料说明。

创事记

摩拜子品牌由你获1亿融资

由你单车 UniBike 日前宣布获1亿元A轮融资。而在本轮融资前，由你单车曾获得摩拜单车的500万元投资，并以摩拜单车“校园子品牌”的身份发力校园市场。

亚马逊推出数字订阅市场

据外媒报道，亚马逊首次推出数字订阅服务，可以让消费者订阅各种报纸、杂志和网络健身课程。这个数字订阅市场名为Subscribe with Amazon，已于4月底推出。亚马逊希望将它打造成一个一站式的订阅网站，让消费者购买和管理他们订阅的内容。

微信成立搜索应用部

腾讯旗下微信事业群进行调整，此次架构调整中，微信事业群下成立搜索应用部。微信搜索应用部负责微信的搜索业务、阅读推荐业务、AI技术研究及落地、微信数据平台建设和数据能力的应用。周颖任微信事业群搜索应用部负责人，向微信事业群总裁张小龙汇报。

滴滴开放交通信息平台

滴滴出行日前宣布，对各地交通管理部门开放“滴滴交通信息平台”，并基于滴滴的海量大数据，联合大数据分析与应用技术国家工程实验室、北京大数据研究院，推出了首份全国重点城市交通运行报告。

永安行被诉发明专利侵权

近日，“无固定取还点的自行车租赁运营系统及其方法”专利持有人顾泰来，以侵害其发明专利权为由将永安行诉至公堂。据悉，本次永安行遭遇的专利侵权诉讼触及了整个共享单车系统的基础性方案，或波及整个行业。

维基百科创始人众筹建新网站

维基百科的创始人之一吉米·威尔士正在通过众筹方式推出一个新的网站，旨在与专业记者和社区志愿贡献者合作，共同打击虚假新闻。该网站名为Wikitrubine，计划通过众筹活动进行融资，以支持记者的劳动。威尔士打算涵盖美国政治和英国政治的大众话题，同时也将涉及科学和技术等专业领域。