

中国办公楼租户 调查 2022

专题报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2022年8月

CBRE



2022年中国办公楼租户调查主要趋势



01

疫情影响2022年企业营收，但未来18个月内金融和专业服务仍呈现较强扩张预期

70%的受访企业反馈奥密克戎疫情令2022年营收受到影响。但未来18个月仍有36%的受访者表示将增加办公面积。其中**专业服务业 (55%) 和金融业 (42%) 扩张意愿最强**。同时有**31%**的科技企业也将进一步扩容。

02

市场再现租赁窗口期

虽然疫情期间租赁进程受阻，但租户**租赁意愿明显强于2020年**。部分行业的**升级、扩租和搬迁**需求仍较为活跃。

疫情叠加宏观、行业层面的调整腾退出部分办公面积，给租户带来更多面积选择和议价空间。

03

可持续战略落地办公楼租赁市场，员工健康和绿色楼宇受到关注

50%受访者已实施或计划实施**员工健康**相关举措，另有**35%**的企业考虑实施该举措，位列所有可持续性考量事项的**首位**。

80%的受访企业不同程度地关注**绿色健康楼宇**。在租赁尽职调查中涵盖绿色要素也被租户所重视。

01

需求势能

奥密克戎疫情影响2022年企业营收，但金融、专业服务等主力需求行业仍持有较强的扩张意愿。

封控措施结束后，商务活力和企业复工迅速恢复

2022年上半年，由于奥密克戎疫情在京沪深等核心城市爆发，封控措施很大程度上影响了企业的业务开展。

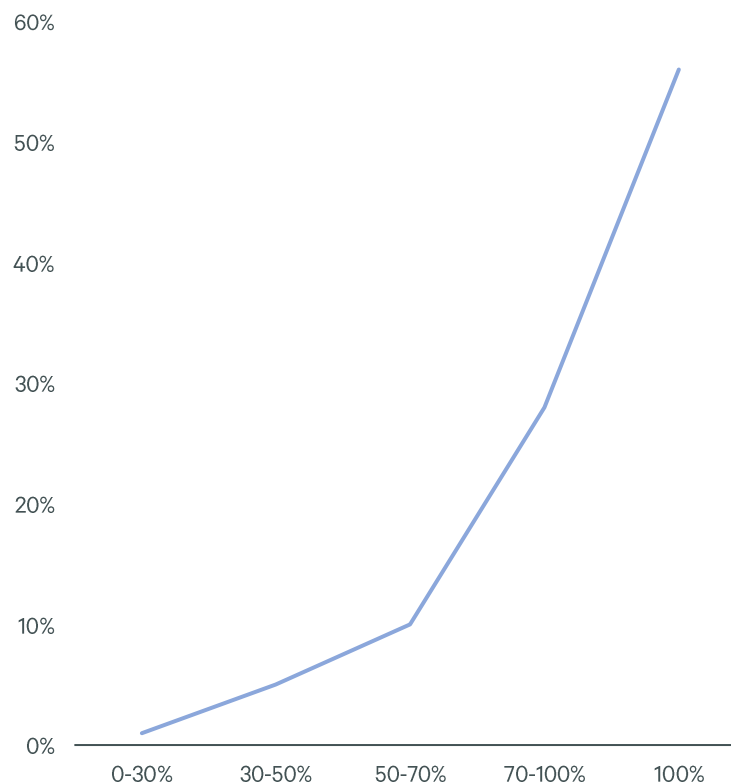
随着封控措施在6月基本结束，大部分城市进入常态化疫情管控阶段，企业快速复工。在受疫情影响的城市中，84%的受访企业已实现七成复工率，56%的企业实现全员复工。在受封控影响最大的京沪两地，已有83%的受访企业实现七成复工率，其中全员复工的企业占比51%。

从整个商务活力来看，6-7月服务业PMI大幅反弹且持续处于临界值上方，75%以上行业的商务活动指数位于扩张区间，显示服务业景气度全面回升。

数据来源：国家统计局，世邦魏理仕研究部，2022年8月

图表1：疫情后企业办公室复工率情况

问题：请问贵司目前的复工率情况如何？



图表2：中国服务业PMI指数



但企业2022年营收仍受到疫情影响

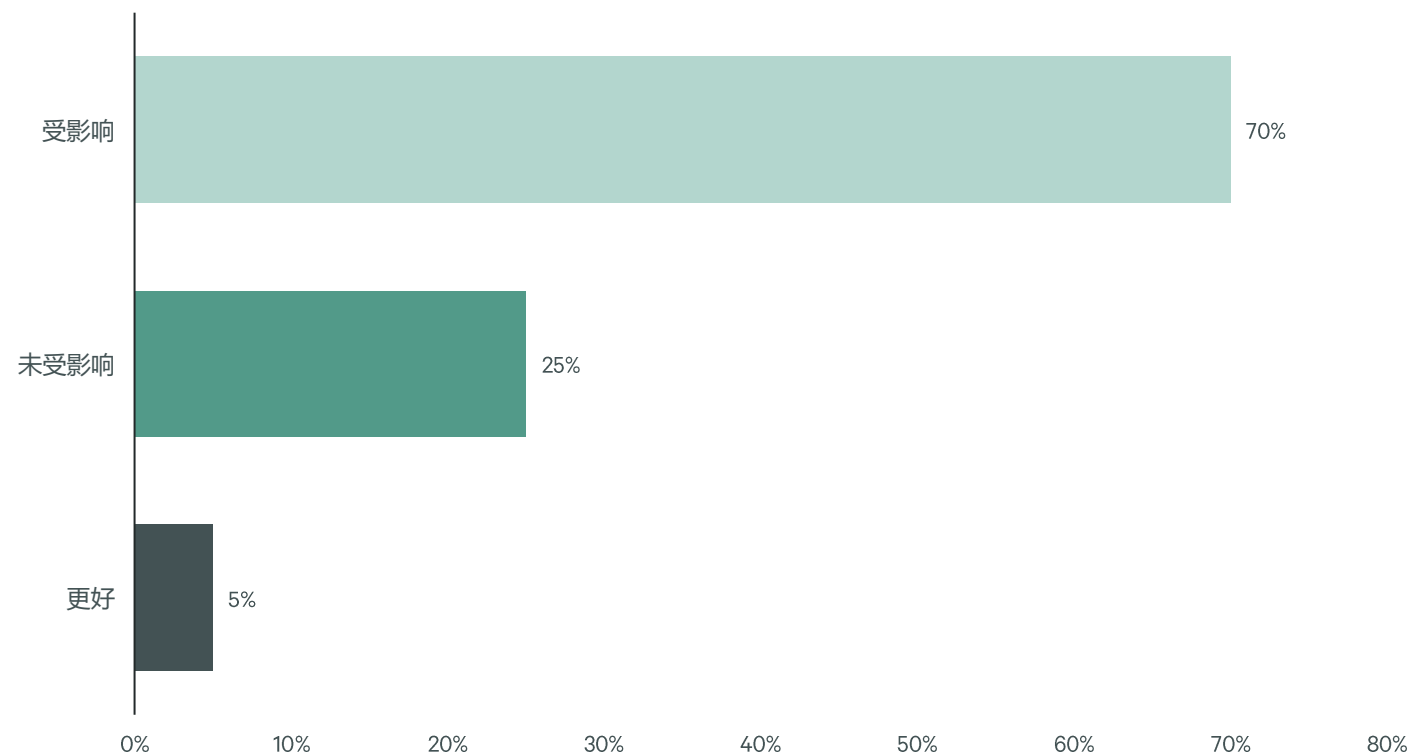
尽管企业快速复工，70%的受访企业表示2022年的营收仍将受到奥密克戎疫情的影响。但也有1/4的受访者表示业务未受疫情波及，另有5%的企业预期年内营收进一步增长。

从行业来看，金融业受疫情冲击较小，有四成企业认为业务没有受到影响，且有8%的受访者表示2022年营收会继续增长。

相反，受封控措施影响严重的零售业中，有近90%的受访者预期2022年营收变差。此外，供应链受阻和工厂停工也影响了制造业企业对当年营收的预期。

图表3：奥密克戎疫情爆发后，企业对2022年营收情况的判断

问题：与本轮奥密克戎疫情爆发前相比较，您认为疫情爆发后对贵司2022年营业收入将产生如何的影响？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

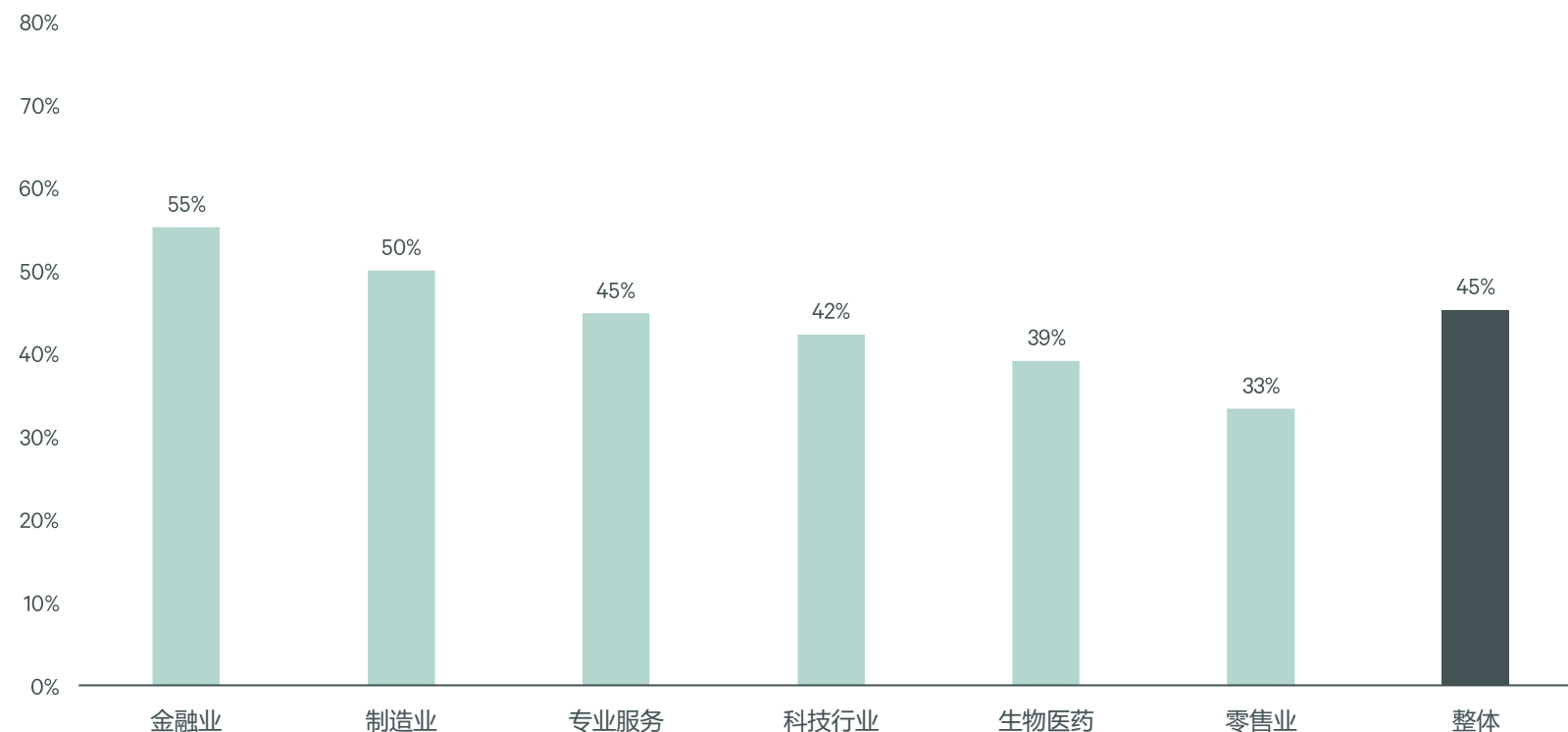
2023年企业经营预期有望改善：金融业和制造业将领先于整体市场

随着疫情在升级后的常态化防控措施下得以遏制，世邦魏理仕预测2023年中国经济增速将反弹至5.1%。我们的租户调查也反映出相似的趋势，45%的受访企业预计2023年营收将实现增长。

在各行业内预期明年营收增长的受访者中，金融业占比（55%）位列首位，供应链的修复也推动了制造业（50%）恢复增长。亦有45%的专业服务业预期2023年营收实现增长。

图表4：预期2023年营收增长的企业占比

问题：请问贵司如何预期2023年的营业收入情况？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

逾三成租户计划增加办公面积，内资企业扩张意愿强于外企

基于经营预期的改善，有36%的企业表示将在未来18个月增加办公面积，另有37%表示维持现有办公面积，两项比例均高于2020年首轮疫情爆发时。

从行业来看，55%的专业服务业和42%的金融业计划增加办公面积，同时有三成的科技企业将进一步扩容办公空间。位列前三位的行业也是全国办公楼租赁市场最主力的租户。

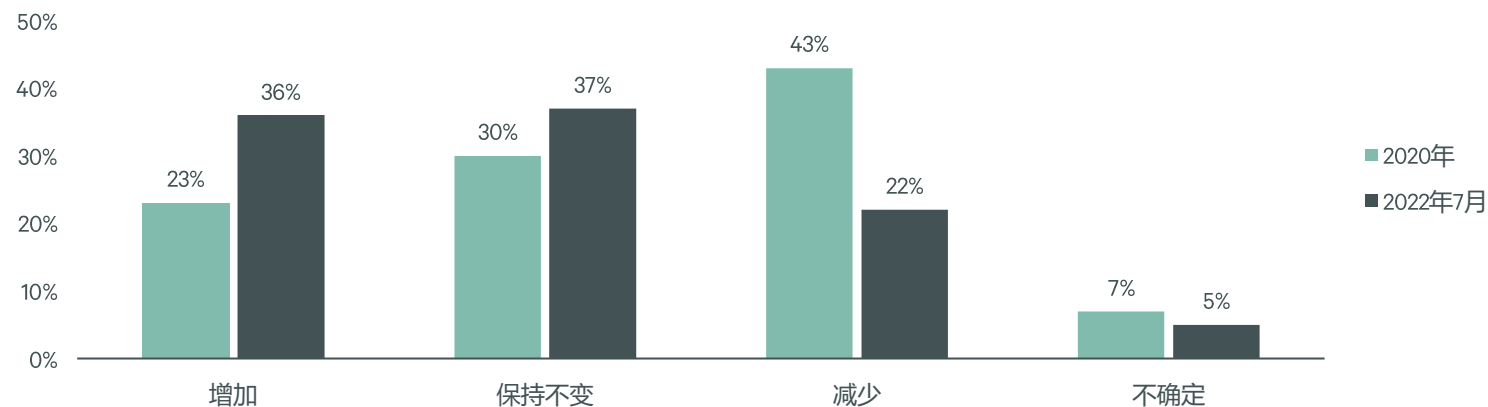
调查结果也显示，内资企业在增加办公面积的意愿强于外资。前者占比40%，后者为28%。但外资金融机构、专业服务业和消费品制造业仍具有较强的扩张意愿。

世邦魏理仕预计，2023年全国办公楼净吸纳量较2022年将出现大幅度抬升四成至610万平方米，高于过去五年均值（2018-2022年）25%左右。

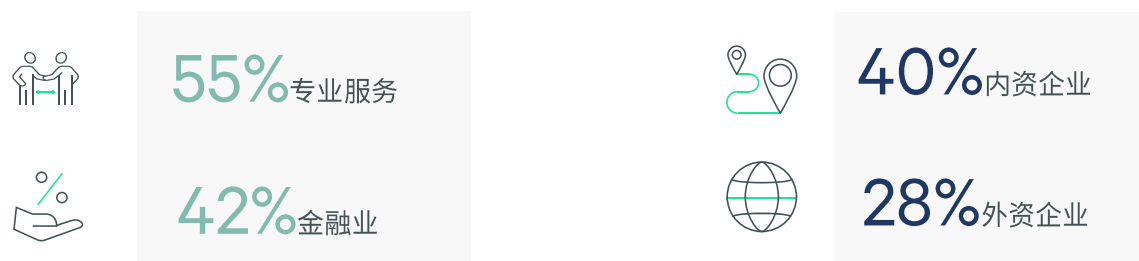
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

图表5：未来18个月企业整体办公面积变化

问题：未来18个月（至2023年底），您认为贵司的全国或所在城市办公面积将如何变化？



图表6：未来18个月计划增加办公面积的企业占比（分行业和分内外资）[^]



注释[^]：左侧数据为受访者中选择“增加办公面积”占该行业所有受访者的比例。右侧数据为受访者选取“增加办公面积”分别占所有内资和外资受访者的比例

一线城市仍为 主力租户扩张 首选，科技 行业选址范围 较广，生物 医药重点布 局京沪

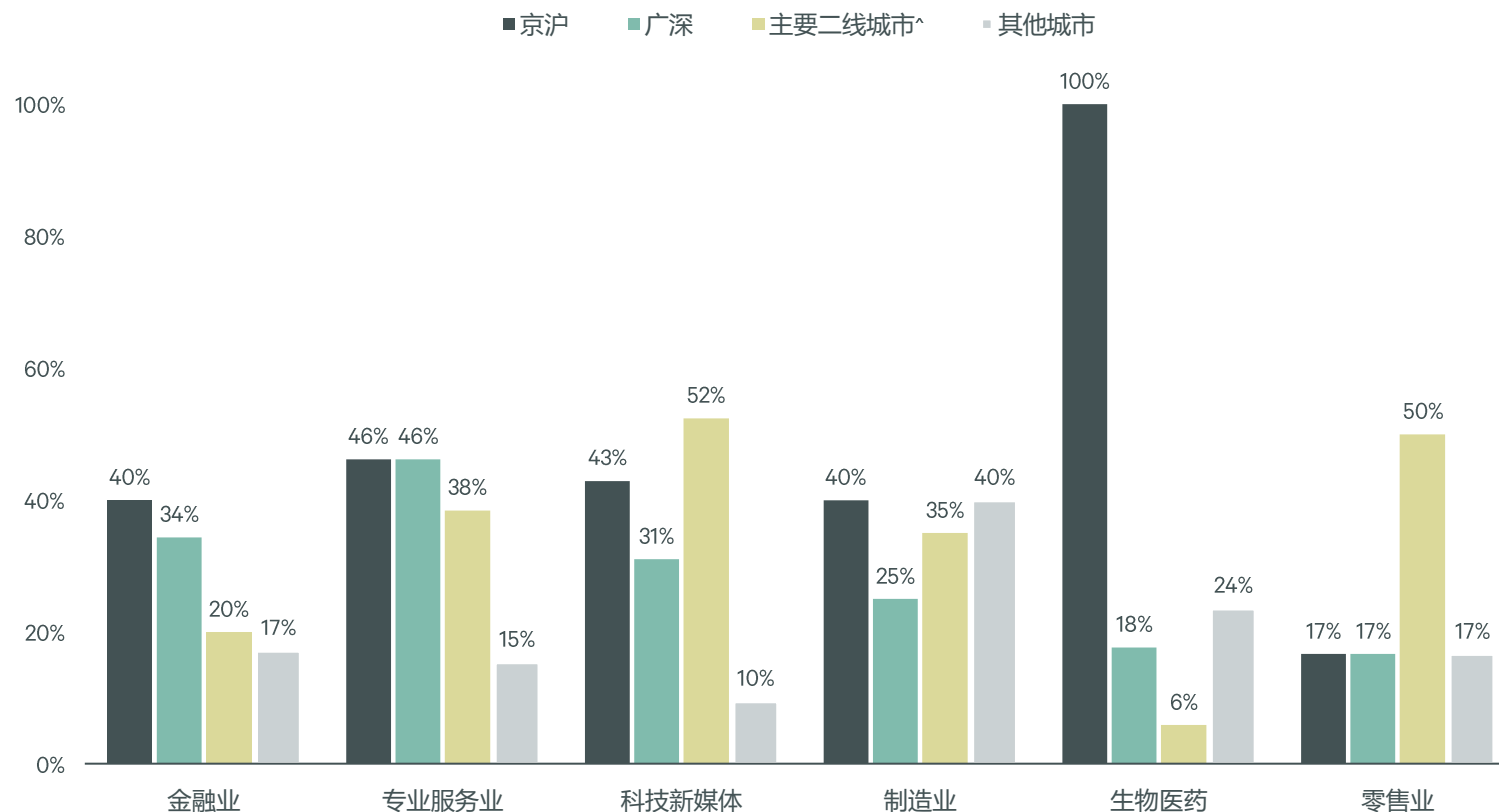
调查结果显示，四个一线城市继续成为办公楼主力租户行业（金融业、专业服务业和科技行业）的重点扩张区域。

金融业对一线城市呈现出较明显的选址倾向，而专业服务业、科技行业和制造业将在选取一线城市的同时，同步考虑在杭州、成都、武汉等主要二线城市布局。

生物医药企业未来将重点布局京沪市场，所有计划增设办公面积的受访企业均表示将落子北京或上海。

图表7：各行业未来18个月扩张的城市选取

问题：对于未来18个月，计划增加办公面积的城市位于？



注释^：主要二线城市包括杭州、南京、成都、武汉、西安、郑州、天津、苏州

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

02

租赁策略

租户租赁意愿强于2020年，租赁策略因疫情和行业趋势影响出现分化。

疫情期间租赁进程受阻，但租户租赁意愿强于2020年

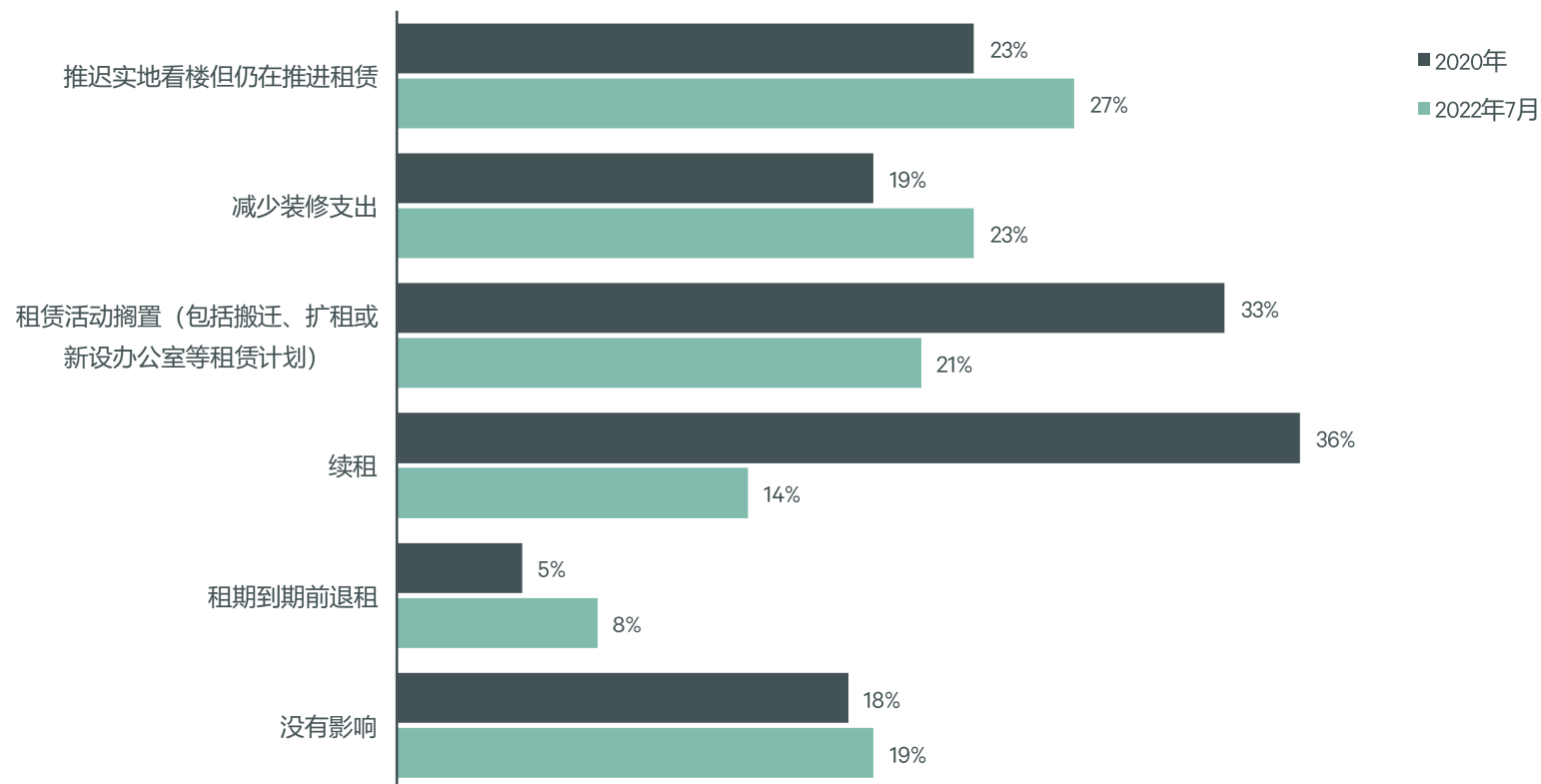
疫情爆发期间，企业在实施具体的租赁活动上受到阻碍，包括实地看楼、推进租赁计划等。

但我们看到，租户呈现出强于2020年首轮疫情爆发时的租赁意愿。选择续租的客户占比仅为14%，该比例明显小于2020年。提前退租的受访者占比仅为8%。另有约两成的租户表示其租赁计划并未受到奥密克戎疫情的影响。

同时调查结果也显示，23%的租户表示将考虑减少装修支出，较2020年时略有上升，表明更多的租户在进行租赁决策时，纳入了对疫情不确定的考量，对资本性支出仍持谨慎态度。

图表8：奥密克戎疫情对企业房地产租赁策略的短期影响

问题：请问本轮奥密克戎疫情对贵司的房地产租赁策略会产生哪些短期的影响？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

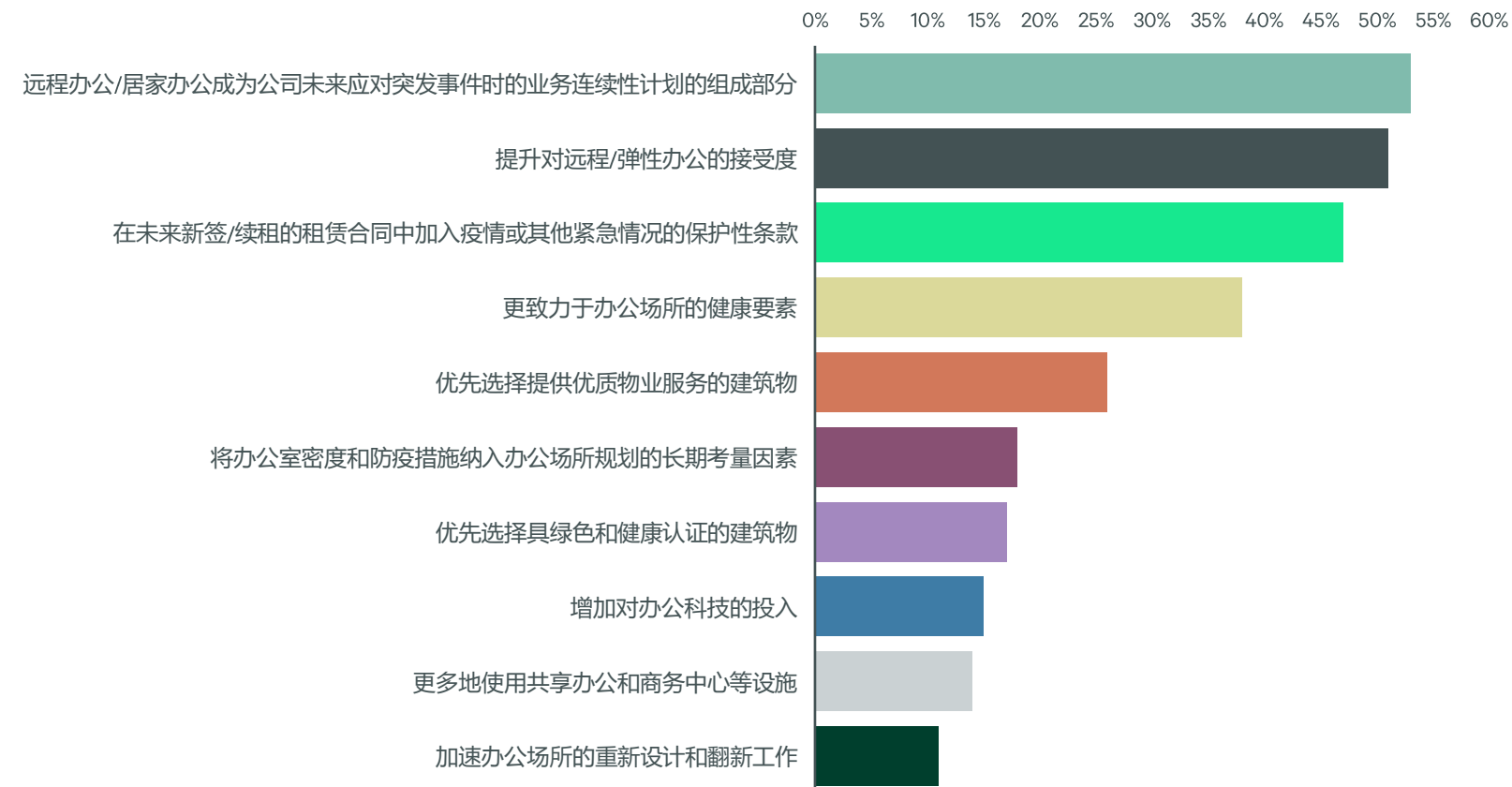
广泛接纳和实施弹性办公，租户亦关注租约的抗风险能力

当被问及疫情对其房地产策略的长期影响时，半数以上的企业将弹性办公纳入企业长期房地产策略的考量范围。

此外，47%的受访租户表示希望未来在租赁合同中加入应对疫情或其他紧急情况的保护性条款，这一占比较去年的调查结果提升27个百分点，说明租约的抗风险能力日趋受租户关注。

图表9：奥密克戎疫情对企业房地产策略产生的长期影响

问题：请问本轮奥密克戎疫情对贵司的企业房地产策略将产生哪些长期的影响？



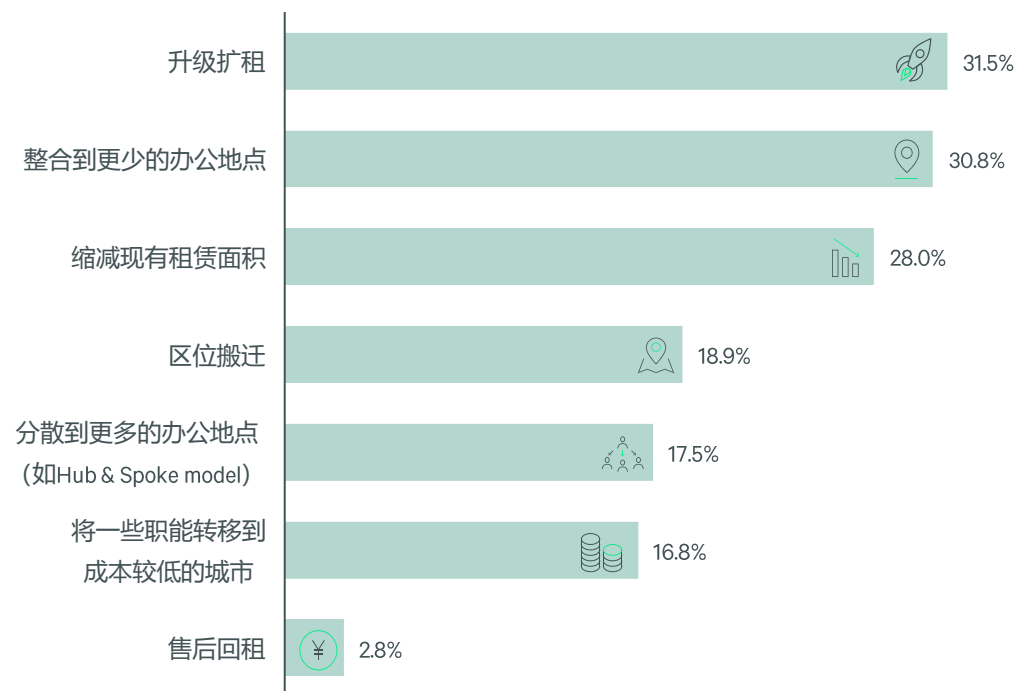
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

疫情下各行业租赁策略出现分化

在被问及未来18个月企业将优先采用哪些租赁策略时，各行业都呈现出分化的表现。在占比排名前三的租赁策略中，选择升级和扩租的租户占比最高，其次为考虑整合的策略，但也有近三成的租户计划缩减租赁面积。与此同时，各行业的细分领域也表现出不同的策略选取。

图表10：未来18个月企业房地产策略的选择

问题：请问未来贵司将优先采用以下哪3项房地产策略？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

各项房地产策略中值得关注的趋势

非银金融、律所、药物研发、底层科技研发和运用（AI、云计算等）等租户呈现出较强的升级和扩租意愿

出于优化办公效率和控制成本的考虑，部分科技企业、工业制造业和外资药企计划将现有工作地点整合至租赁的总部型办公室，或搬迁至自建楼宇

受疫情影响最为严重的零售业考虑缩减面积。少量科技企业基于业务调整或空间整合的需要计划退租部分面积

金融业和专业服务业寻求再中心化的机会，科技行业、制造业和房地产业呈现较为明显的去中心化趋势

房地产、专业服务业等租户考虑分散到更多的办公地点，前者出于项目团队的考虑，后者为临近客户的需要

制造业、房地产业和部分科技行业倾向于降低成本，选择将一些职能转移到成本较低的城市

少数零售业、房地产业和科技行业寻求售后回租的机会，大部分集中在二线城市

03

未来办公空间

未来对办公空间的需求不仅仅是增加或减少，而是符合业务发展目的场景下“WE”（协作空间）和“ME”（个人空间）的合理配置

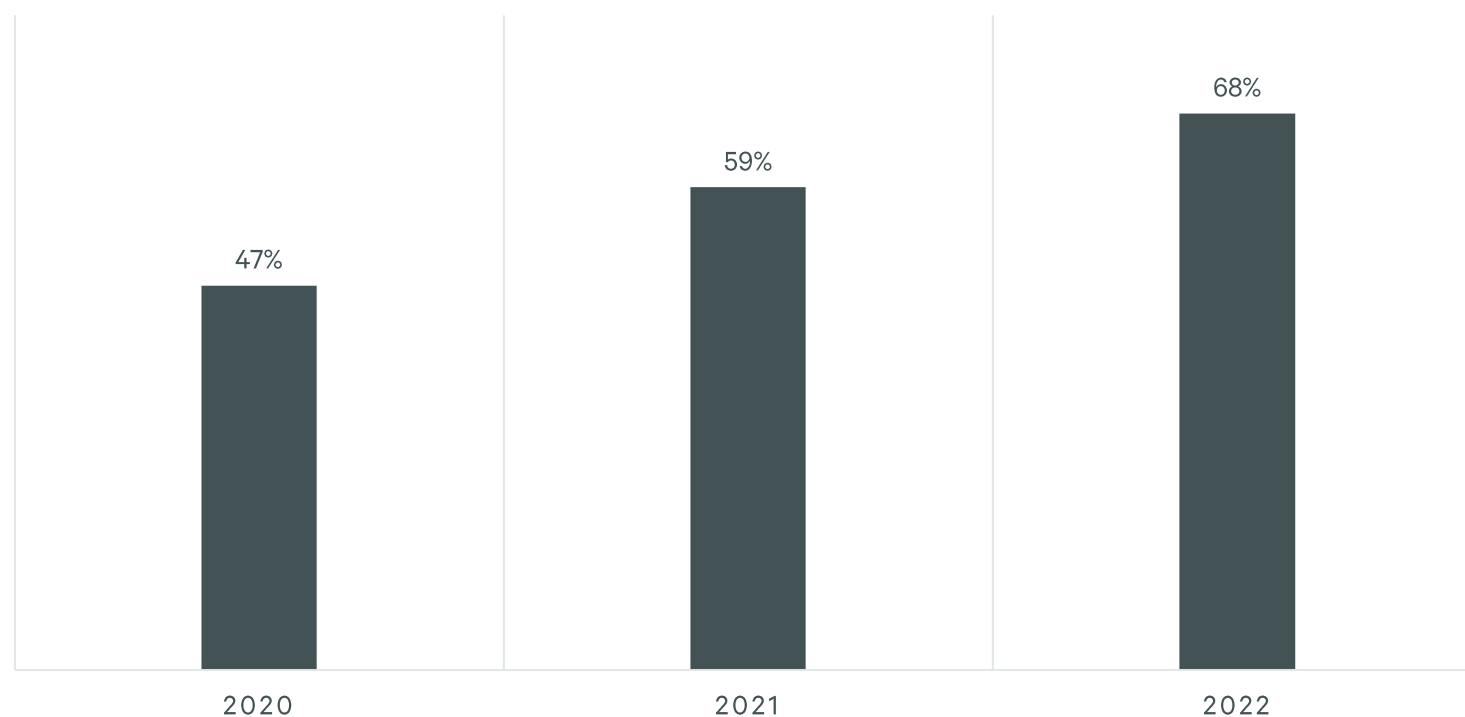
使用灵活工位的意愿持续提升

疫情的零星爆发促使企业对于弹性办公模式的接纳度提升，现代化办公场景下协作与沟通的重要性更为突出，这都持续影响着办公场所的布局。

本次调查结果显示，26%的受访租户表示将在工作场所增加灵活工位，另有42%的企业将继续使用灵活工位。这一占比较2021年和2020年分别增长9个和21个百分点。

图表11：未来办公场所，企业对使用灵活工位的考量

问题：未来18个月，请问贵司办公场所的座位安排将会发生什么变化？（百分比为选择增加或继续使用灵活工位的受访者占比）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

更多空间将运用于沟通与协作

与此同时，租户对办公场所内的沟通协作区域的需求持续上升。

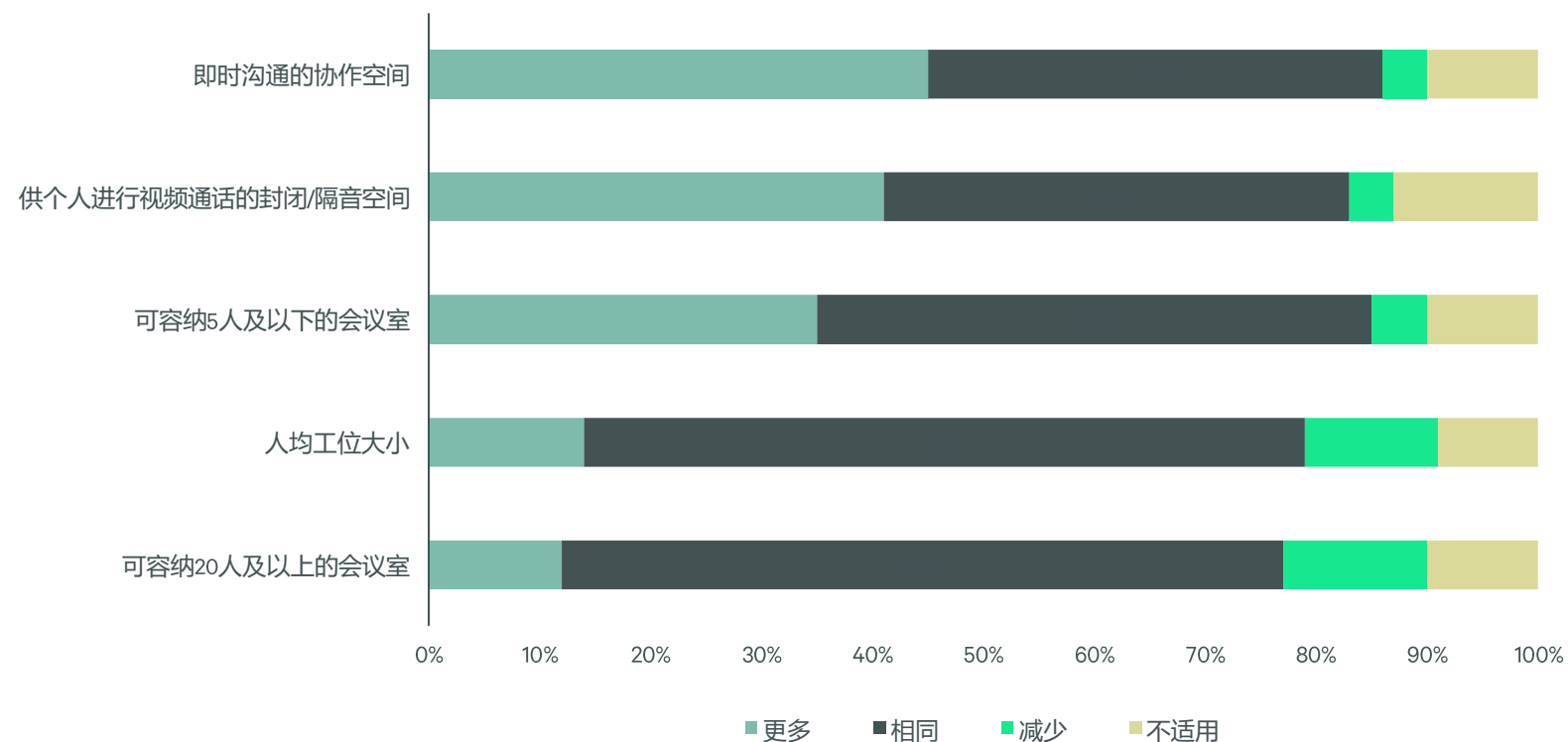
45%的受访企业表示将增加即时沟通的协作空间，35%将增加小型会议室（可容纳5人及以下）。

当然，对于供个人进行视频通话的专属空间（41%）也存在较大的需求。

世邦魏理仕认为，未来对办公空间的需求不仅仅是增加或减少，而是符合业务发展情景下“WE”（协作空间）和“ME”（个人空间）的合理配置。

图表12：未来18个月，企业对办公室工作环境的期望

问题：未来18个月，请问贵司对办公室的工作环境有何期望？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

04

ESG（环境、社会和治理）

员工健康成为企业可持续战略的首要考量。
绿色楼宇关注度高。

员工健康成为企业可持续性战略的优先考量事项

在企业房地产可持续性战略的优先事项中，50%受访者已实施或计划实施员工健康相关举措，另有35%在考虑中，位列所有可持续性考量事项的首位。

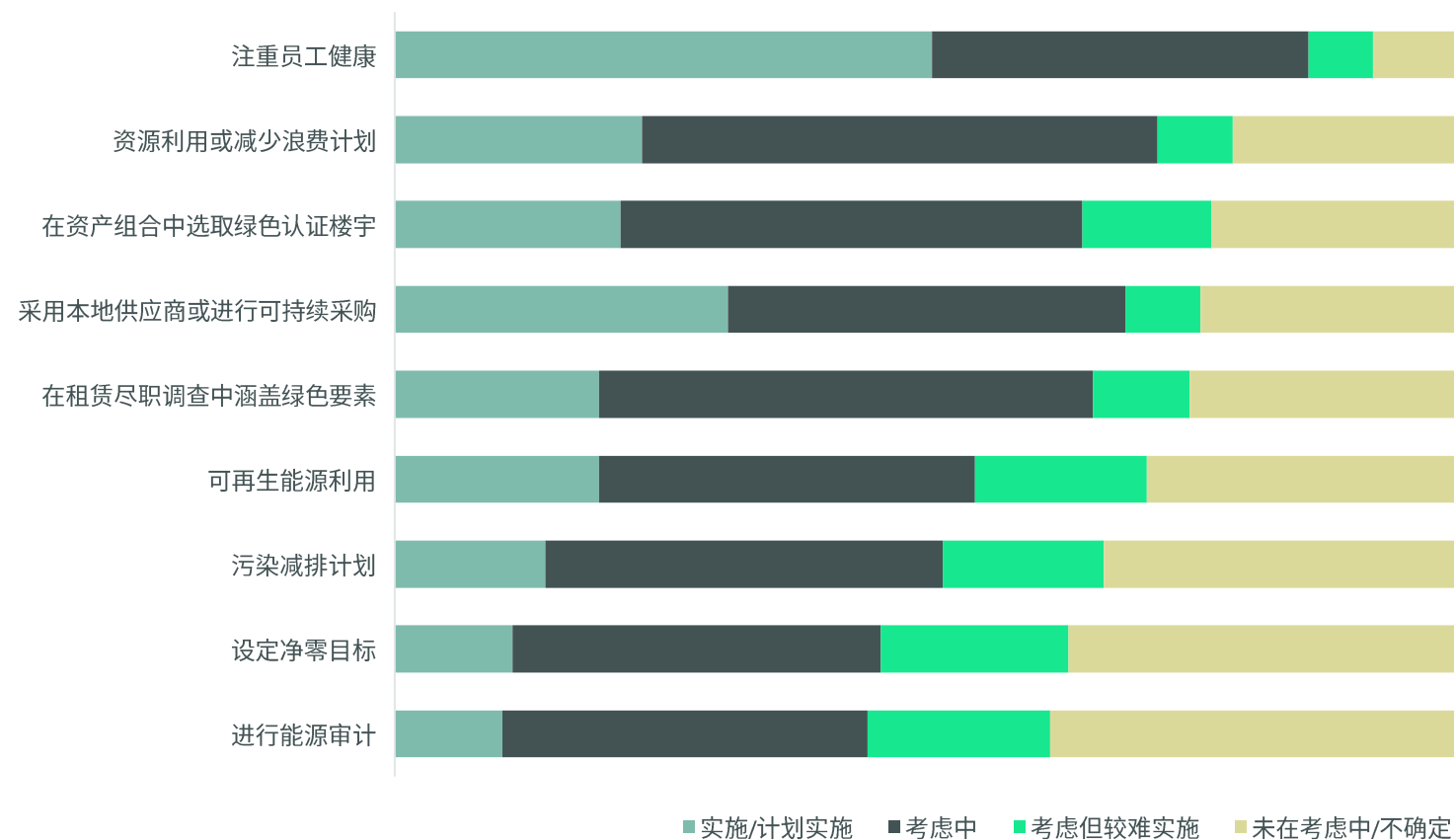
此外，有超过四成的受访者均表示考虑“在租赁尽职调查中涵盖绿色要素”和“在资产组合中选取绿色认证楼宇”。世邦魏理仕认为，绿色租赁的重要度将在未来持续提升。

企业也认为设定净零目标、进行能源审计、可再生能源利用和污染减排等与环境相关的选项较难实施。近年来，在中国双碳目标的推进下，越来越多的企业设立了节能减排和零碳目标。但在具体推进路径上，仍然处于探索和尝试阶段。这一方面有赖于当地政府更好地引导企业参与到当地的双碳计划中来，另一方面，企业也需要结合业务目标持续调整相关的可持续计划。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

图表13：企业对可持续性相关的优先事项的考量

问题：哪些是企业房地产可持续性战略中的优先考量事项？

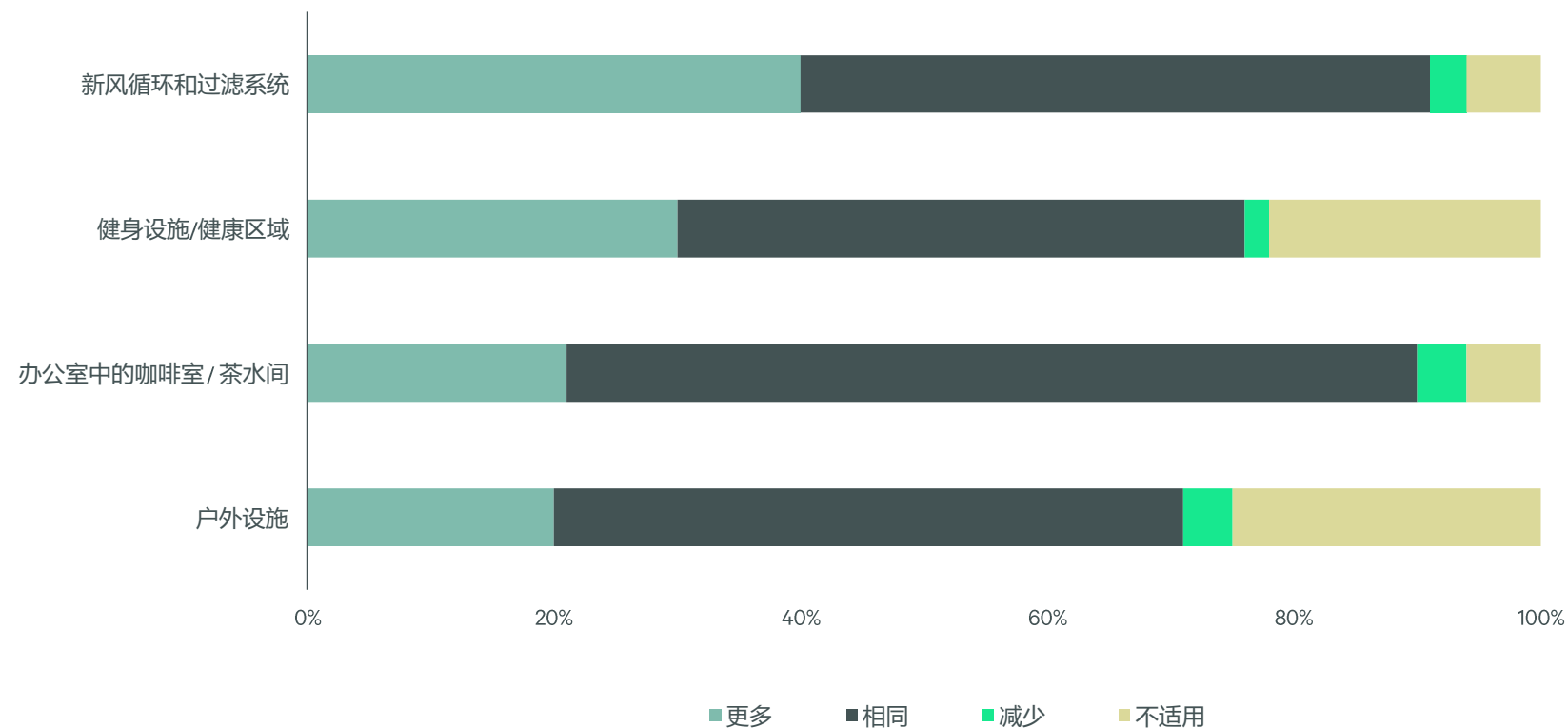


以更好的工作环境 服务于员工健康

本次调查结果显示，企业继续关注办公室环境，通过优化物理环境来更好地服务于员工健康。调查结果显示，40%的受访者将增加新风系统和过滤系统，30%将增加健身设施。

图表14：未来18个月，企业对办公室工作环境的期望

问题：未来18个月，请问贵司对办公室的工作环境有何期望？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

尽管对决策的影响程度不同，但租户明显倾向于绿色健康楼宇

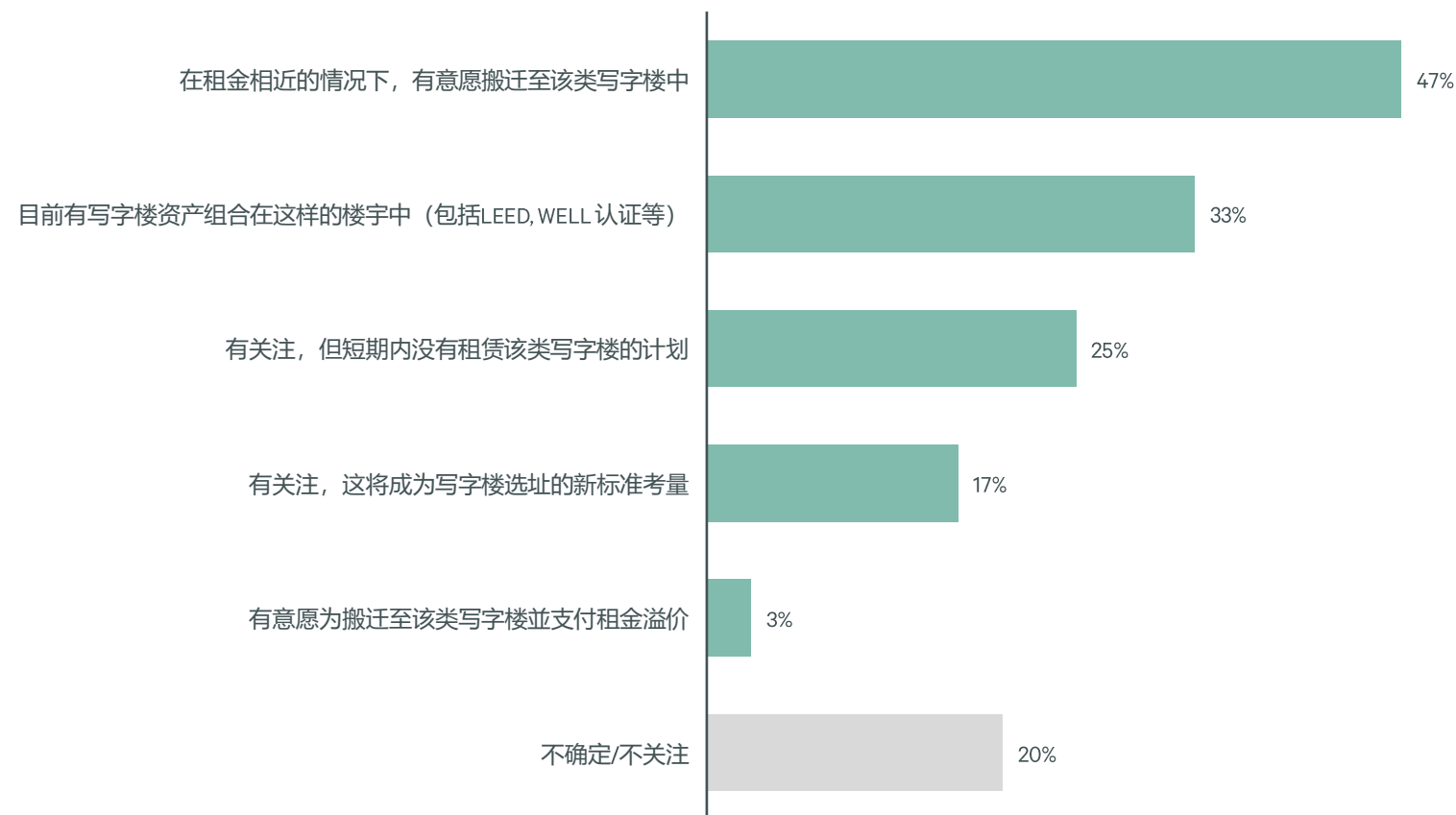
租户调查显示，80%的受访企业不同程度地关注绿色健康楼宇。其中，有近一半的租户表示在租金相近的情况下，有意愿搬迁至此类办公物业。33%租户目前的企业房地产组合中已包括绿色办公楼。

世邦魏理仕全国办公楼研究数据显示，2021年绿色楼宇的出租情况保持了绝对的优势，净吸纳率高出同期棕色楼宇6个百分点。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

图表15：企业对绿色健康楼宇看法

问题：您目前对有ESG相关认证的办公楼物业有何看法？



通过科技手段更好地 辅助空间管理和提升 员工健康

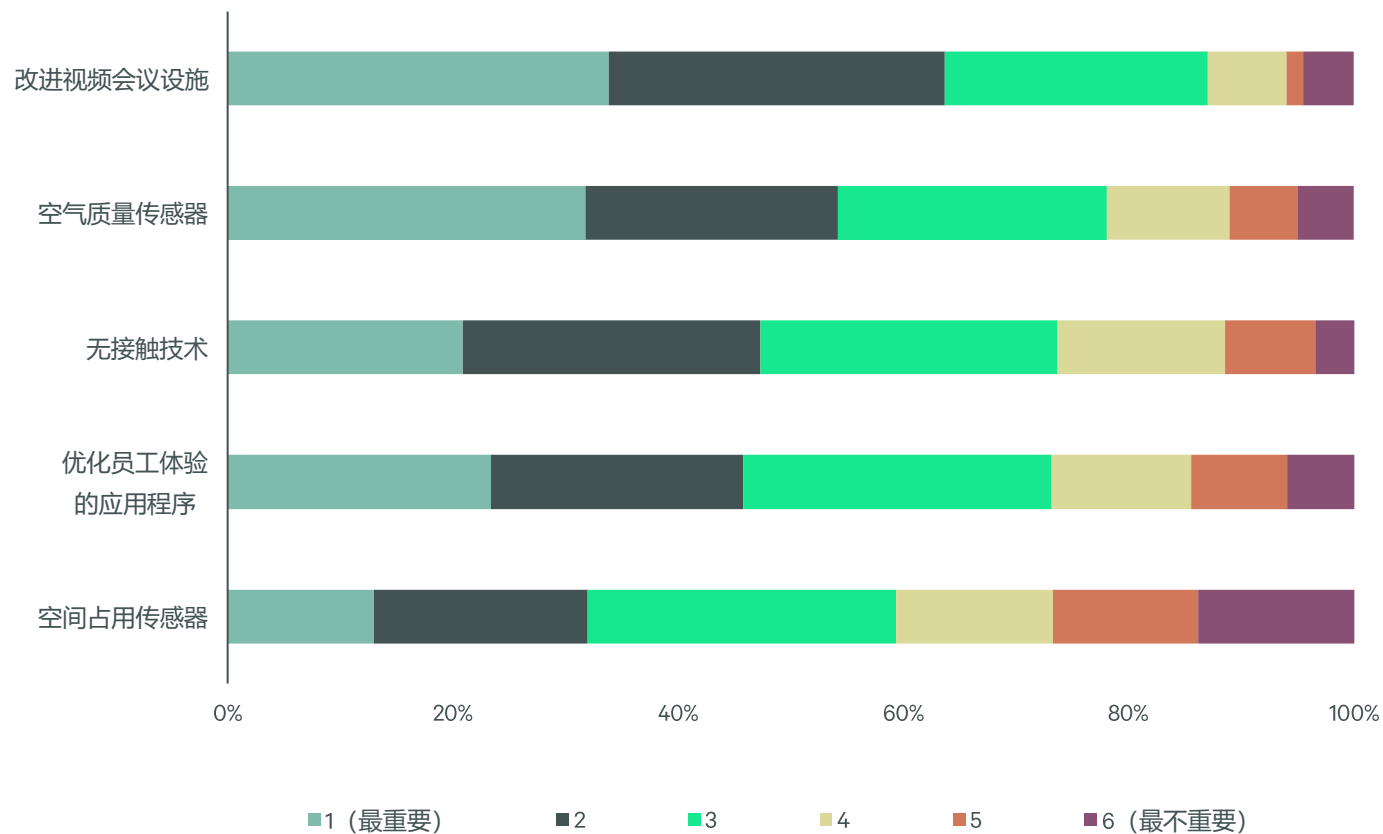
科技赋能也是企业重要的策略之一。83%的受访企业愿意维持或增加对办公室科技的投资。

在主要的办公科技选取上，基于弹性/远程办公需求的提升，“改进视频会议设施”成为租户考虑采用的房地产科技的首选项，其次为空气质量传感器，以更好地、更及时地把控工作场所的空气质量。无接触技术也被认为是有效的防疫措施之一。

优化员工体验的应用程序和空间占用传感器有助于企业了解办公室内各个设施的使用情况。故此，部分租户亦认为其是重要的房地产科技手段。

图表16：展望未来，您期望采用或考虑采用下述哪种房地产科技？

问题：展望未来，您期望采用或考虑采用下述哪种房地产科技？



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

结论

租户



市场再现租赁窗口期

- 奥密克戎疫情影响2022年企业营收，需求减弱和部分面积的腾退带来更多面积选择和议价空间；
- 对于面积较为稀缺或租金有明确回升态势的片区，租户需加快推进租赁决策。

- 关注楼宇的租户结构，聚焦非银金融、专业服务等行业扩张意愿较强的行业；
- 抓住租户对新楼和核心商务区的升级需求；
- 鉴于租户搬迁意愿强于2020年疫情后的复苏期，可尽早与楼内大面积租户开启续约与租约重整。



租约的抗风险能力及灵活性

- 在弹性办公广泛运用的前提下，调整企业的房地产策略以更好地与办公模式相适应；
- 关注传统办公室租赁和共享办公组合模式的使用；
- 考虑在租约中加入疫情或其他紧急情况的保护性条款来提升租赁行为的抗风险能力。

- 业主在为租户提供灵活和保护租户权益的租约时，亦要考虑自身的出租率稳定性和租金收益；
- 在租户更多地采用灵活办公和意图减少装修支出的诉求下，考虑在楼宇内配置共享办公或装修房，抑或是提供装修服务。



员工健康和绿色租赁

- 企业房地产策略须与ESG目标保持一致，员工健康是其中的优先考量之一；
- 选址时，更多地关注绿色健康楼宇；实施租赁尽职调查时，也可涵盖绿色要素。
- 通过提升软、硬件来增加办公场所的健康属性。

- 增添健康设施及服务，并考虑为楼宇获得LEED和WELL等认证；
- 愿意为绿色楼宇支付租金溢价的企业仍然较少，但绿色楼宇在去化速度上具有明显优势。



空间效率和办公科技

- 通过调整个人和协作区域配置以增强空间利用率，提升员工工作效率和敬业度、实现业务目标；
- 有针对性地投资办公科技来辅助空间分析和管理工作，支持灵活办公，优化场所环境。

- 考虑提供封闭式电话亭、共享会议室等设施以满足租户即时的业务需求；
- 增设楼宇科技，及时地让租户了解楼宇运营情况，协助租户优化办公环境。

业主

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

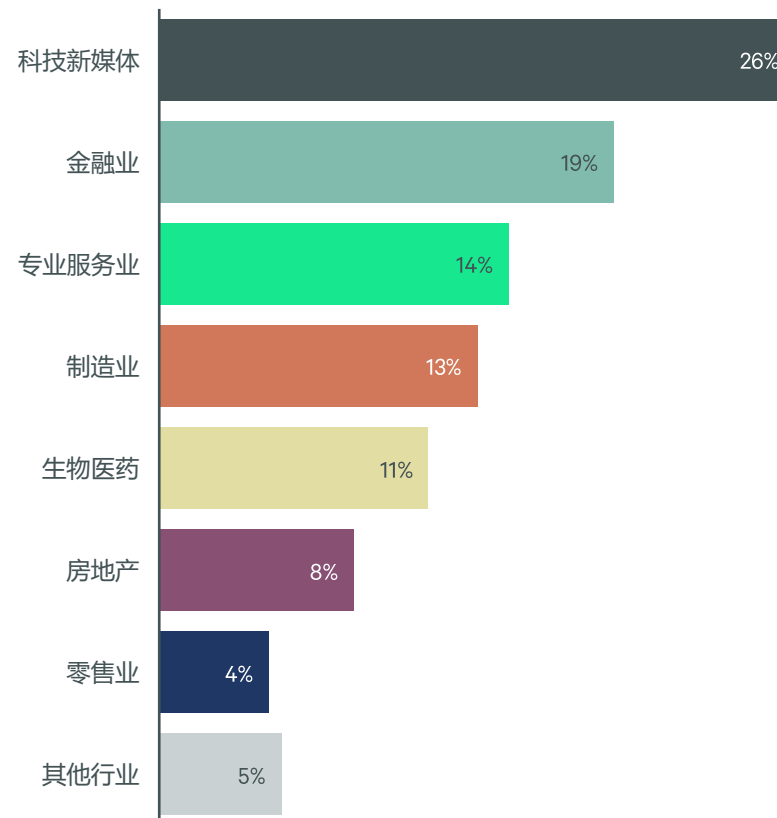
05

调查背景

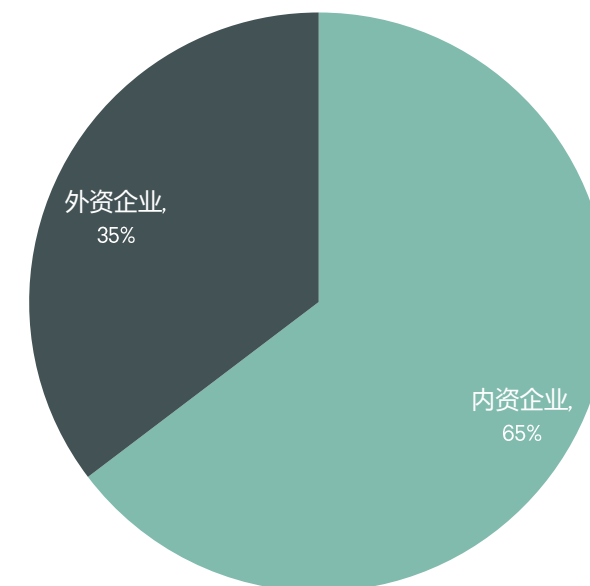
调查背景

世邦魏理仕中国区办公楼租户快速调查于2022年6月23日启动，7月14日截止。累计在全国范围内收到201份回复。

受访企业分行业占比



受访企业内外资占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年8月

业务线联系人

中国区顾问及交易服务部

张冀苏

顾问及交易服务部 | 办公楼负责人
中国区

rayman.zhang@cbre.com.cn

各区域办公楼部

上海 张越

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
华东区

fion.zhang@cbre.com.cn

北京 袁慧

顾问及交易服务 | 办公楼部 | 租户负责人
华北区

molly.yuan@cbre.com

王一茜

顾问及交易服务 | 办公楼部 | 业主租赁负责人
华北区

abby.wang@cbre.com.cn

宋海燕

顾问及交易服务 | 京西办公室负责人

linda.song1@cbre.com

杭州 王晓晨

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
杭州

xiaochen.wang@cbre.com

广州 程志文

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
华南区

ivan.ching@cbre.com

深圳 吴洋

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
深圳

kitty.wu@cbre.com

南京 刘承阳

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
南京

windsor.liu@cbre.com

成都 黄璐

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
成都

jennifer.huang1@cbre.com

西安 | 郑州 孙奇

顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
西安 | 郑州

steve.sun@cbre.com

研究部联系人

中国区研究部

谢晨

研究部负责人

中国区

sam.xie@cbre.com

胡乐毅

资深董事

中国区研究部

shirley.hu@cbre.com

吴祎仪

高级分析师

中国区研究部

joey.wu@cbre.com

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

GLOBAL RESEARCH

Richard Barkham, Ph.D., MRICS

Global Chief Economist and Head of Americas Research

richard.barkham@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.

Global Head of Forecasting and Analytics

neil.blake@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Investor Thought Leadership

Head of Research, APAC

henry.chin@cbre.com.hk