

# 中国办公楼 租户调查 2024

专题报告

世邦魏理仕  
中国区研究部

2024年9月



# 目录

---

## 第一部分 租赁需求

谨慎乐观，新质生产力引领增长

## 第二部分 选址策略

搬或不搬？成本为核心的多元化诉求

## 第三部分 办公场所

效率和体验的双赢

## 第四部分 环境、社会与治理（ESG）

企业继续向绿而行

## 第五部分 调查背景



# 2024年中国办公楼 租户调查

## 主要发现

1 未来三年，企业对办公面积  
扩张谨慎乐观

38%

计划在未来三年增加办公面积，  
同比下降4个百分点，但略高  
于过去三年租户占比的35%



新质  
生产力

未来三年，科技互联网、制造  
业、生命科学行业净扩租意愿  
明显提升

2 成本是租赁决策的核心指标，  
交通及配套、区位也很关键

92%

认为租金节降或更灵活的租约条款是  
决定续租还是搬迁的首要考量

续租或搬迁的其他决定性因素

71%  
配套设施和服务

60%  
区位优势

36%  
可持续发展目标

34%  
资本支出预算

3 调整和优化办公场所，提升  
空间效率，改善员工福祉

69%

希望合理分配办公室功能区域以优化  
使用率，46%计划减少办公室利用  
率低的多余空间



57%

希望优化员工体验，三成企业  
想要打造吸引员工的办公场所  
和维持员工身心健康

4 兼顾ESG长期战略和短期成  
本节降目标，企业倾向于棕  
色资产折价

31%

已设立零碳目标，其中七成企业目标  
达成时间在2030年或更早。



1/5

表示对于不具备绿色建筑认证的  
楼宇，会考虑申请租金折价

# 01

## 租赁需求

谨慎乐观，新质生产力引领增长



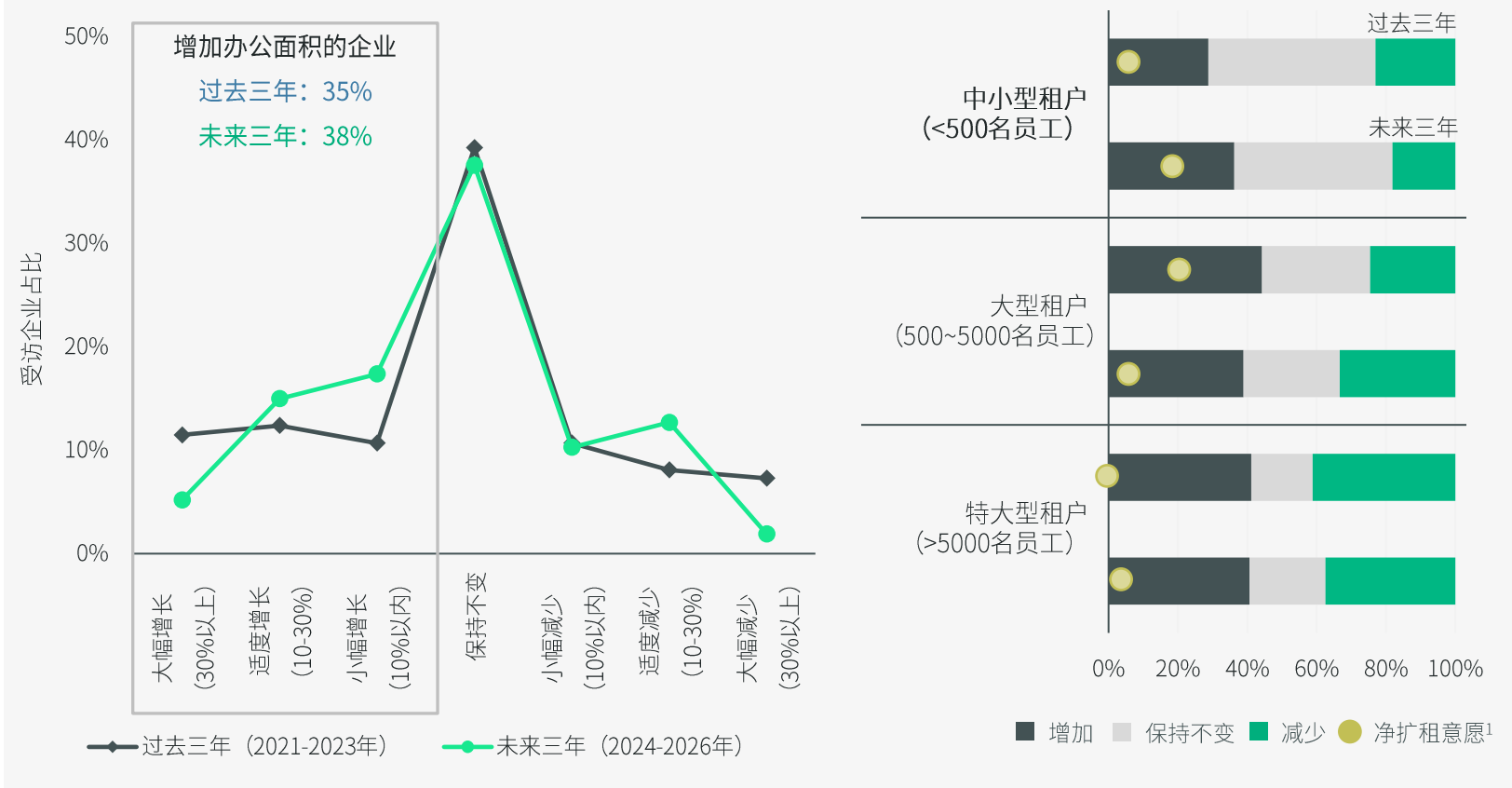
# 企业对未来三年的办公面积扩张谨慎乐观

世邦魏理仕2024年《中国办公楼租户调查》显示，38%的受访租户计划在未来三年增加办公面积，低于2023年调查的42%，但略高于过去三年的增加办公面积的租户比例（35%）。

总体上看，在面对经济、地缘政治等多重不确定性的情况下，企业对扩张保持谨慎乐观。与此同时，选择“大幅增长”和“大幅减少”的比例均显著下降，说明与此前疫情影响下的跌宕起伏相比，**企业期望未来三年的业务发展逐步进入新稳态。**

不同规模的受访企业在我们的调查中均呈现未来三年办公面积的正向净扩租意愿。中小型租户因其业务成长性表现出更强的扩租动能；而大型租户在考虑业务增长的同时，也计划对现有办公面积进行优化整合。

图表1: 过去三年（2021-2023）和未来三年（2024-2026），企业对办公面积的规划（左图：整体 / 右图：分租户规模）  
(n=213)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

注释1：净扩租意愿为计划增加和计划减少的租户占比之差

# 新质生产力引领需求增长

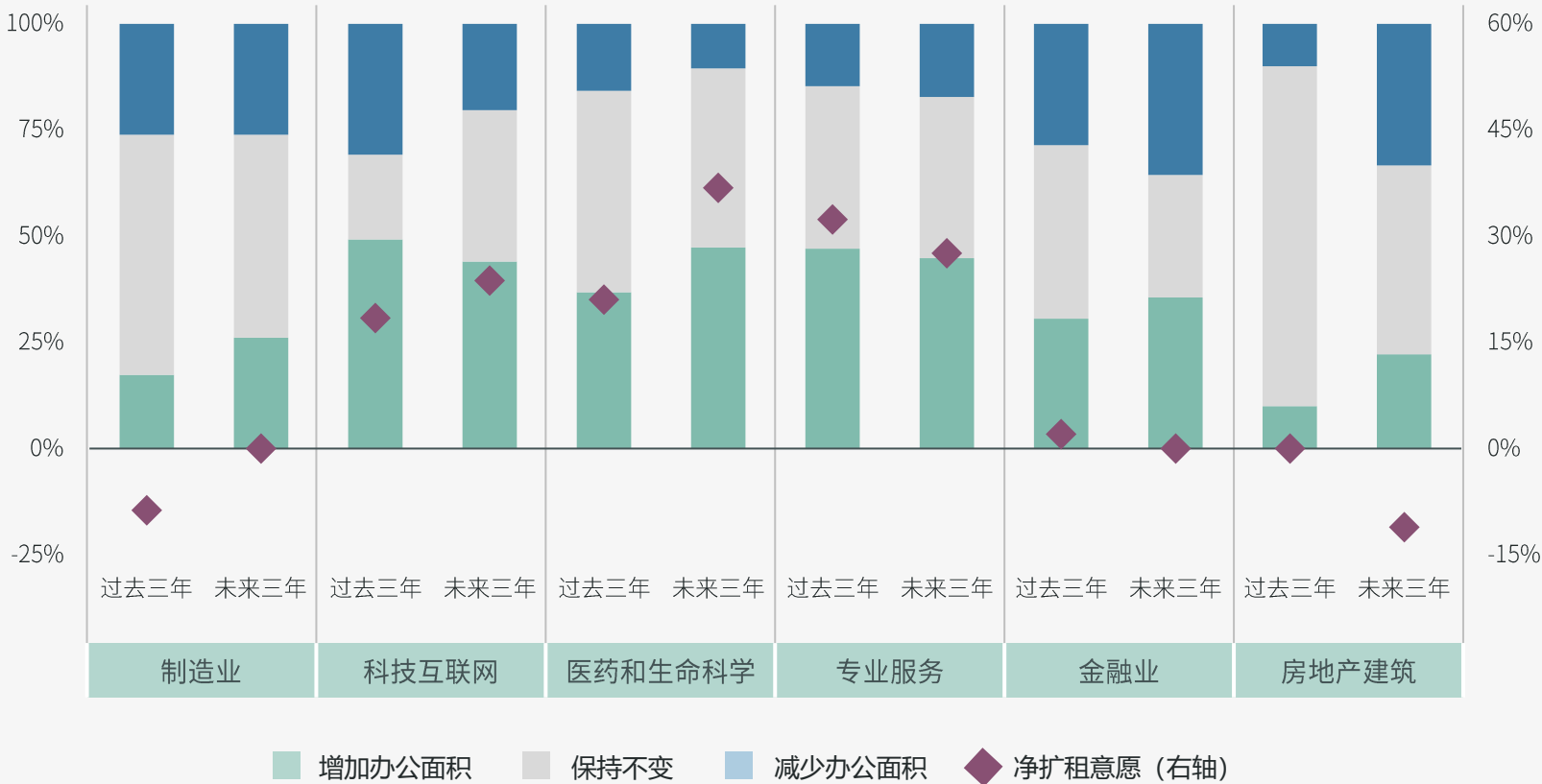
未来三年，科技互联网、制造业、生命科学所代表的新质生产力行业净扩租意愿明显提升，专业服务将保持稳健增长，金融、地产动能减弱。

科技互联网企业未来三年缩减面积的比例明显减少，行业整合逐步进入尾声。同时在人工智能相关企业的带动下，上半年新租面积在连续两年大幅下降后首度回升，同比增长2%。此外，今年以来教培行业政策环境的利好以及近期《黑神话：悟空》的火爆有望带动在线教育和游戏等细分领域的扩张。

上半年制造业全国新租面积占比达到14%，跃升第三大办公楼需求，新能源、智能制造等与技术升级和消费升级相关的子行业预计将继续保持较快增长。值得注意的是，生命科学行业的净扩租意愿位居今年调查榜首，或将在经历了两年的蛰伏后迎来新一轮的行业上升周期。

金融业未来办公面积增减意愿均有扩大，两者相抵后基本稳定，但子行业 and 业务模块间预计将呈现分化趋势。低利率环境利好财富管理业务的增长，而证券投行业务能否重启扩张则取决于目前IPO审批收紧的政策风向转变。

图表2: 过去三年 (2021-2023) 和未来三年 (2024-2026) ，企业对办公面积的规划 (分主力租户行业) (n=213)



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年9月

# 2

## 选址策略

搬或不搬？成本为核心的  
多元化诉求



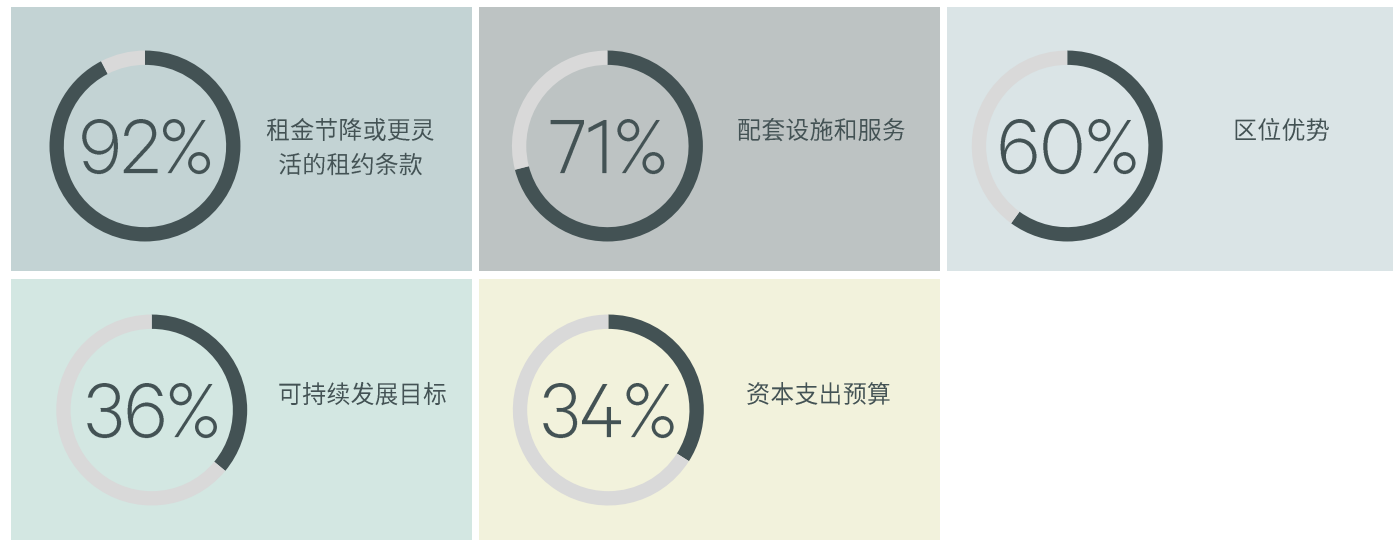
# 搬或不搬？

## 租赁成本是核心，楼宇配套和服务、区位也很关键

充裕的可租赁面积，下调的租金，2021年租赁高峰后的租约集中到期，以及企业偏于谨慎的房地产预算，这些因素的交缠让“搬”或“不搬”成为目前大部分租户的核心议题。

有基于此，CBRE在本年度办公楼租户调查中，进一步揭示了影响企业续租和搬迁决定的重要因素。从前五大要素排序来看，降租或更为灵活的租约条款是毋庸置疑的首要考量，其次为配套设施和服务。有六成租户将区位优势纳入选址决定性因素。另有1/3左右的租户表示楼宇是否符合可持续发展目标以及企业资本支出（Capex）预算将影响最终决定。

图表3：影响企业决定续租和搬迁的前五大因素（n=217）



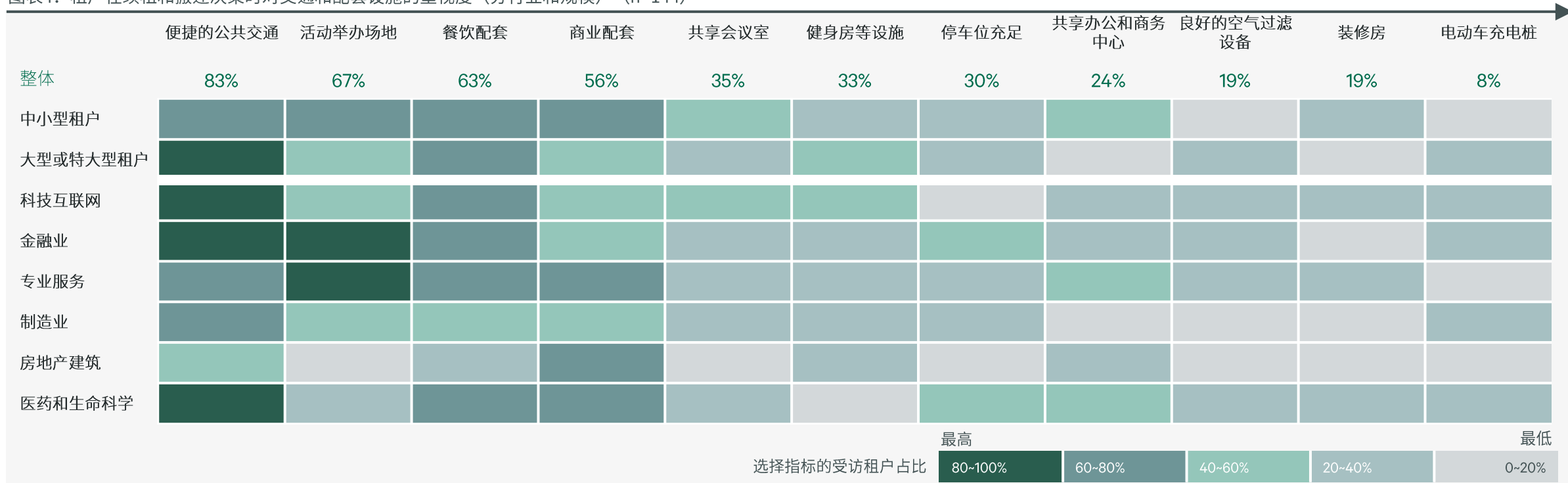
数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

# 公共交通通达性、活动举办场地以及餐饮和商业配套重视度最高

将租户期望的楼宇特质细化后我们发现，公共交通通达性、活动举办场地以及餐饮和商业配套受重视程度最高。相较而言，中小型租户更关注共享空间、装修房等配套设施，而大型租户则在公共交通、健身房、空气净化设备、电动车充电桩等与员工福祉和可持续发展相关的设施方面有更高的需求。金融和专业服务在活动举办场地选项上显著高于其他行业，这与两个行业高发的客户营销和宣讲、员工培训等业务场景不无关系，尤其是对私业务较大的保险和基金。

CBRE分析办公楼配套与租金表现的数据后发现，在北京一栋可租赁面积超过10万平方米的办公楼，如果配有大型商场，租金可以比同区域平均租金高出13%；如果楼内有小型商业配套，且可以步行至周边大型商场的项目，租金可以高出区域均值8-9%。

图表4：租户在续租和搬迁决策时对交通和配套设施的重视度（分行业和规模）（n=144）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

# Capex预算不足的租户更多 关注装修服务和装修房

今年的租户调查结果显示，有三分之一的受访企业表示搬迁决策受限于Capex预算不足。此类企业在考虑搬迁时，**分别有49%和33%希望业主提供定制化装修方案和装修房，两项占比均高出其他租户12个百分点。**由此可见，楼宇的定制化装修服务和精装修交付的办公空间对此类客户具有很大的吸引力。

再细分来看，**大型和特大型租户对于定制化装修服务需求更高（68%）**，往往是此类租户在企业形象和装修标准上有统一的规范和要求；而**精装修交付的办公空间（38%）**更受“拎包入住”需求更多的中小型租户的欢迎。

租户也可以借助科技手段合理规划和管控在装修过程中的资本支出。CBRE提供的Pro Plan可以在选址阶段根据企业所需区域功能快速制作设计草图，以确保租赁面积和装修布局相匹配；而Capital Planner则可以协助租户管理和优化整个装修过程中的费用和时间节点。



# 总部型搬迁的选址诉求

本次租户调查还揭示，有11%的租户表示搬迁的主要目的是为了寻找新的总部，主要集中在制造业（23%），专业服务业（23%）、科技互联网（19%）和医药及生命科学行业（15%）。

企业的总部或大面积办公室选址是一项需要兼顾多向度目标、定制化需求的复杂性工程。在CBRE近期服务的总部或大面积选址案例中，我们发现在成本控制、楼宇品质等普遍性诉求之外，行业特性对选址存在重大的影响。比如制造业和科技企业倾向于靠近工厂或研发中心，专业服务业则希望办公室所在地能更好地通达全市各区。

此外，我们的调查发现，在所有表示有总部搬迁需求的受访企业中，58%看重跨楼宇灵活办公空间的使用权，说明伴随总部选址时可能出现的空间整合，企业希望通过灵活办公空间来适配业务人员在外勤、出差时的职场需求。

图表5：2024年至今CBRE协助大型企业选址的部分诉求



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

# 3

办公场所

效率和体验的双赢





## 提升空间效率，改善员工福祉

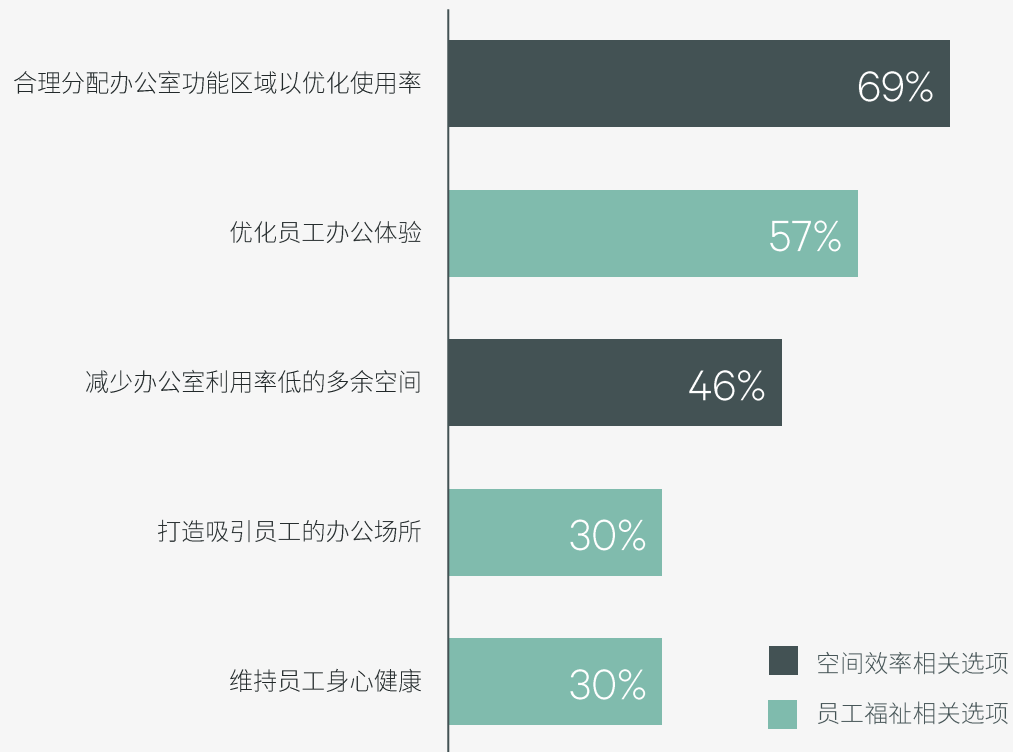
企业规划未来办公场所的前五大考量因素充分显现出兼顾成本节降和员工福祉的意愿。

提升办公空间使用率是降低房地产成本的有效途径。从本次调查反馈的数据显示，**当前国内办公空间平均占用率为71%<sup>2</sup>**，较去年调查小幅提升4个百分点，但仍有五分之一的受访企业表示其空间占用率在60%以下，且是使用率更低，未来提升空间较大。

CBRE认为，通过调整办公室布局和配置、设立有针对性的变革管理机制、借助适配的房地产科技等手段都有助于实现成本和体验的双赢。

注释2：办公室平均使用率按中位数计算得出

图表6：未来企业对办公场所的规划和考量（前五大）  
(n=237)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

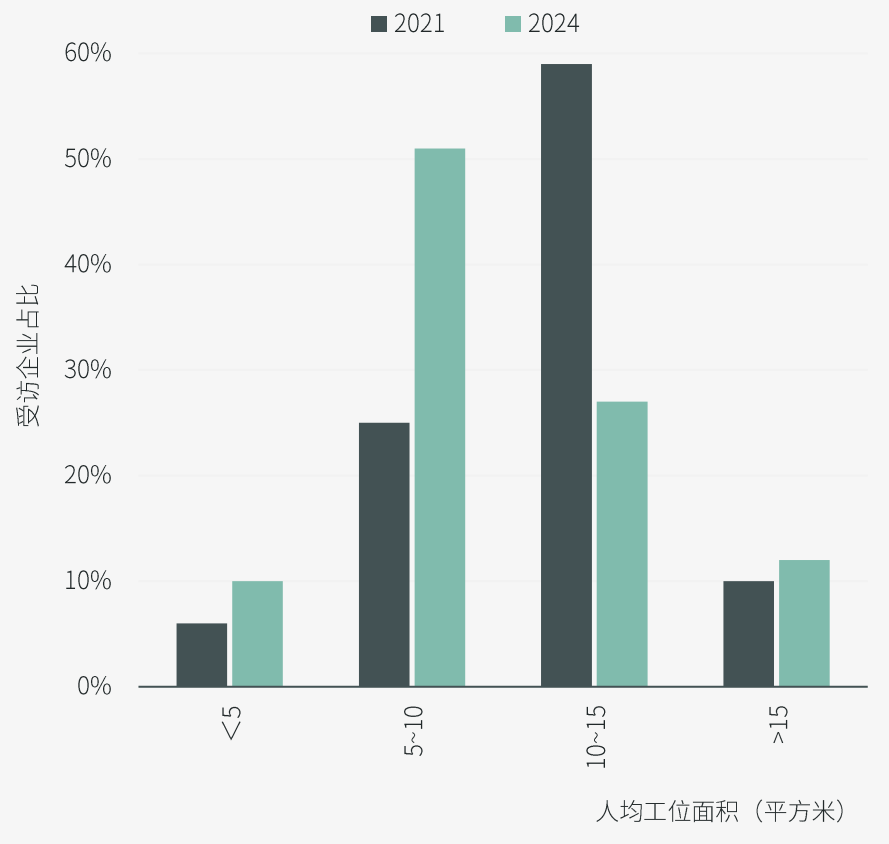
# ME空间和WE空间的再平衡

2024年租户调查显示，与三年前相比，企业对未来人均工位面积规划的主力区间从10-15平方米下调至5-10平方米。

与此同时，三分之一受访企业计划通过调整员工与办公桌的配比来实现空间效率的提升，由此测算得出的员工与办公桌共享比例中位数将从当前的1.19提升至三年后1.3左右，房地产建筑、专业服务和科技互联网租户的共享比例的预期提升幅度最大。

需要指出的是，企业对职场个人空间（ME空间）进行优化的前提是对办公场所使用和员工行为模式相关数据的系统采集和分析，也并不简单等同于办公面积的缩减。在今天的调查中，有34%的受访企业将协作空间（WE空间）的配比作为其未来办公场所设定的重要考量，从中我们可以看到**企业希望通过对办公室功能的重新定义和布局调整来提升空间效率和员工体验的意图。**

图表7：企业对未来人均工位面积的规划  
(n=237)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

# 31%

计划增加共享工位

# 34%

计划增加协作工区



图表8：CBRE为某外资企业提供的办公场所策略案例



### 当前企业办公模式

- 企业员工人数：>500名
- 办公模式：
  - ✓ 采用灵活办公模式（员工每周平均3.5天会在办公室上班）
  - ✓ 79%的时间需要伏案工作
  - ✓ 员工在办公室工作时，60%的时间是个人工作，40%的时间是团队协作



### 措施和成效

- 将**50%**的办公桌改为可升降设备来提升员工舒适度
- 根据业务功能重新规划分区并提供更多元化的办公室场景选择。通过调整家具将空间类型从**4**个增加至**8**个
- 设立**长期的**变革管理社区
- 调整后，员工总体满意度从**48%**提升至**87%**

数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

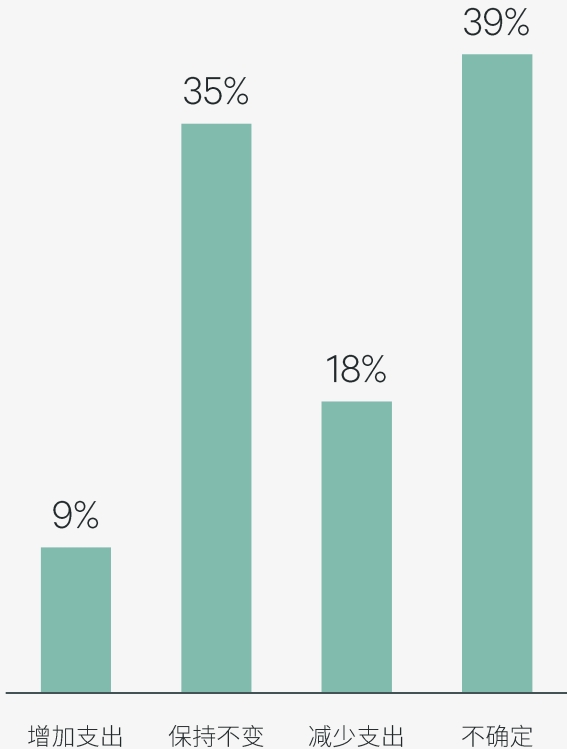
# 控制房地产科技投入，聚焦降本增效工具

在房地产科技方面，今年的调查结果显示三成受访企业计划未来12个月内减少相关支出，另有近六成希望保持支出不变。

在控制开支的大背景下，企业对房地产科技的投入聚焦于视频会议和空间预订系统，两者均有助于企业在运营中进一步降本增效。空气质量传感器和无接触技术的关注度明显下降，CBRE认为这在一定程度上缘于疫情期间企业在上述科技的投入已经较为普及。

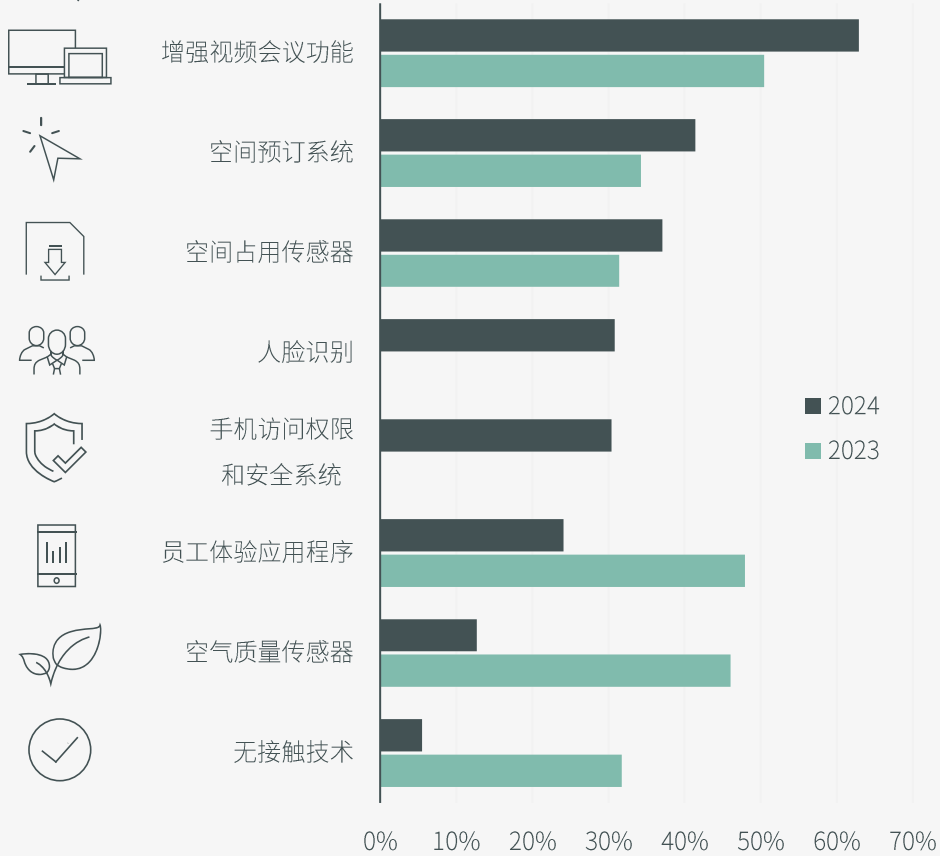
科技互联网企业在计划增加支出的租户中占比最高，且其中50%的企业对人脸识别、手机访问权限和安全系统表示感兴趣，这与此类租户在这些技术领域的自有优势息息相关。

图表9：企业未来12个月对房地产科技支出的规划 (n=237)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

图表10：企业计划选择的房地产科技<sup>3</sup> (n=237)



注释3：1-9级别重要程度中，选择最高三级重要度的租户占比。其中，“人脸识别”和“手机访问权限和安全系统”在2023年调查中未作访问

# 4

## 环境、社会与治理 (ESG)

企业继续向绿而行





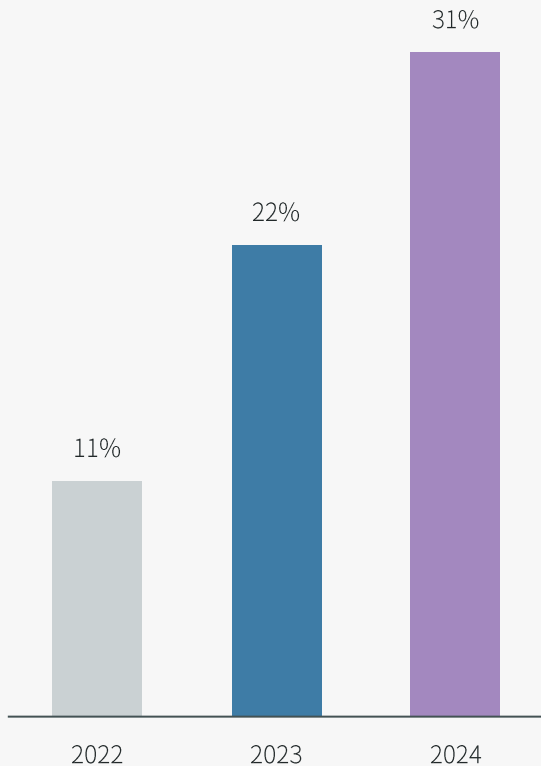
# 企业“向绿而行”的步伐加快

企业“向绿而行”的步伐从未曾停下，今年调查结果显示，已设立零碳目标的企业占比进一步攀升至31%。

落地到办公楼租赁方面，企业将绿色出行和绿色认证楼宇作为最优先的ESG相关考量因素。

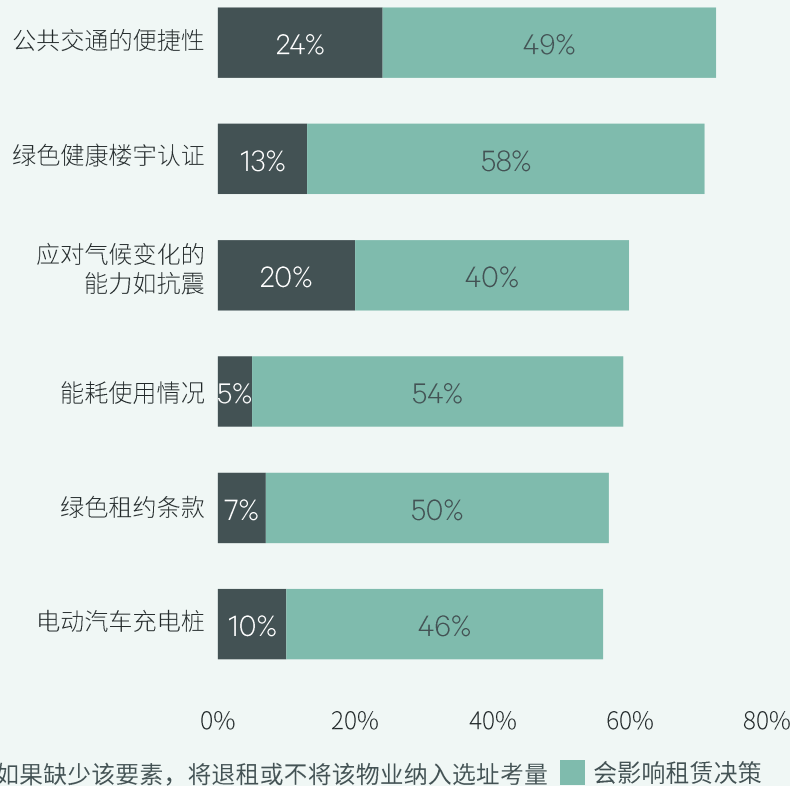
此外，随着近年来极端气候事件的增多，20%的受访租户将楼宇是否具备足够应对的能力作为选址的必要条件。与此同时，超过50%的租户表示能耗、绿色租约和电动车充电桩对选址具有实质影响。

图表11: 已设定零碳目标的受访企业比例 (n=237)



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年9月

图表12: 企业在选址时, 对ESG相关的要素的优先考量 (n=237)



■ 如果缺少该要素, 将退租或不将该物业纳入选址考量 ■ 会影响租赁决策

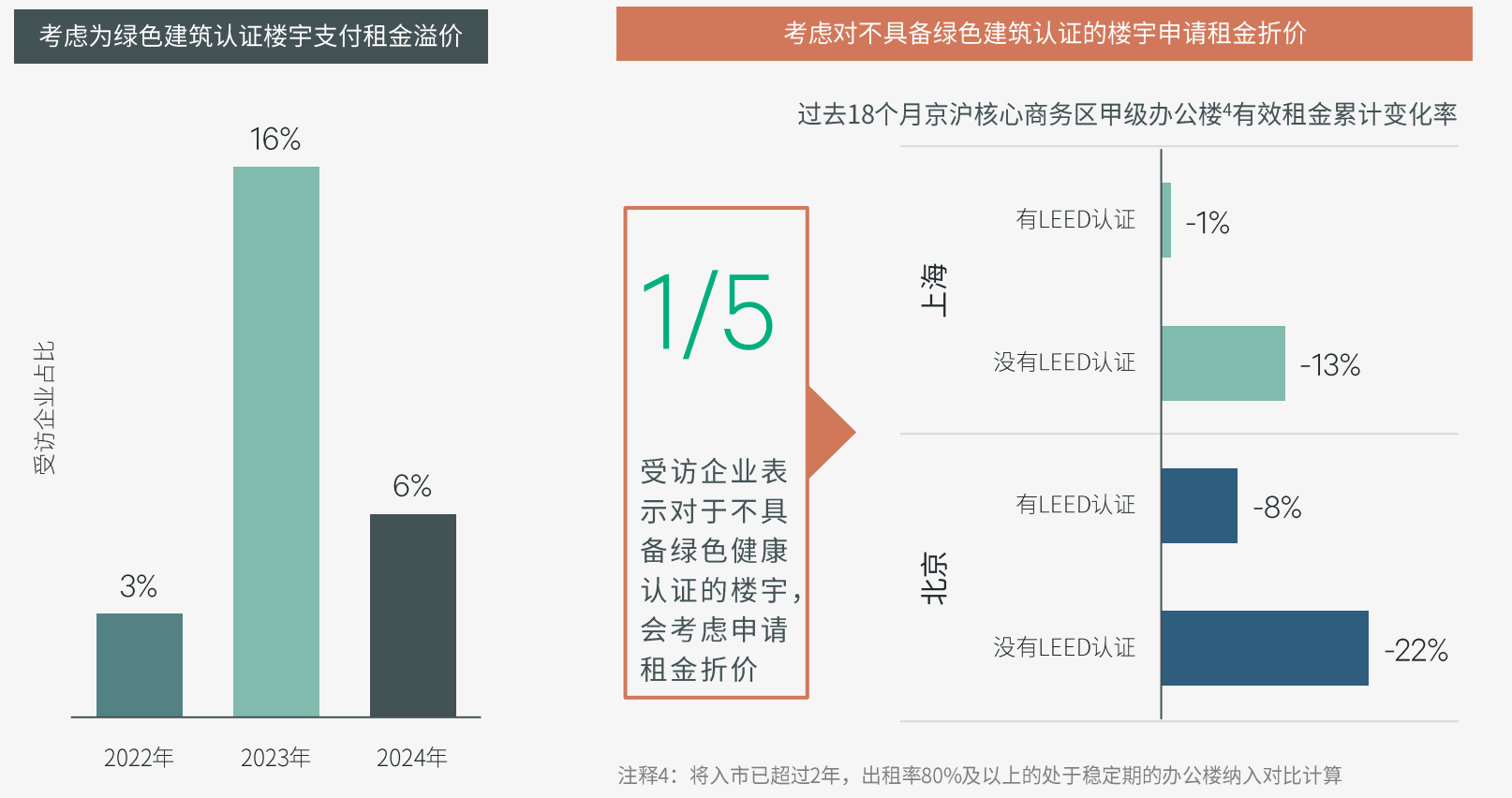
# 成本节降目标下，企业倾向于棕色资产折价

尽管“向绿”是大势所趋，但从今年的调查结果可以看出，在成本节降的大背景下，企业试图在长期的ESG战略和短期财务目标之间达成平衡。

一个直观的数据是，愿意为绿色建筑认证楼宇支付租金溢价的租户占比较上年的调查下降10个百分点。与之相对应的是，**有五分之一的租户表示，若楼宇不具备绿色建筑认证，则会考虑申请租金折价，即“棕色折价”。**

“棕色折价”对租赁市场的影响不可低估。从过去18个月京沪核心商务区稳定期甲级办公楼<sup>4</sup>的有效租金走势来看，与具备LEED认证的项目相比，棕色项目（非认证项目）的租金降幅要多出12-14个百分点。

图表13：企业对绿色建筑认证楼宇租金溢价/折价的看法 (n=237)



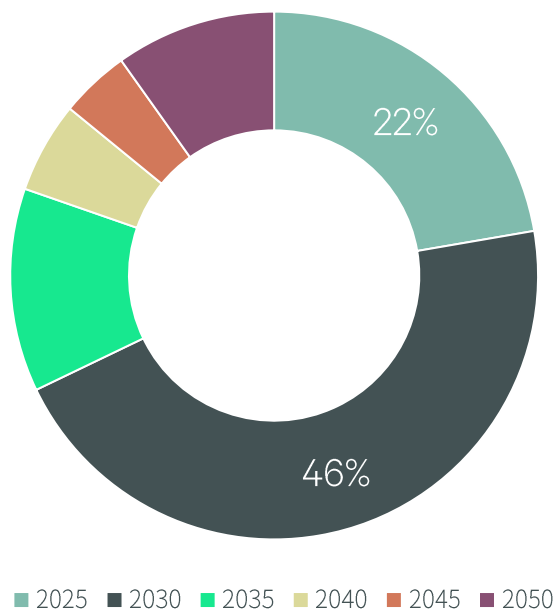
数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

## 零碳时间表临近，绿色楼宇供应仍有待提高

更值得关注的是，棕色资产的租金折让或将随着更多企业零碳目标的临近而愈发显现。2024年调查显示，在已设立零碳目标的企业中(占全部受访企业的31%)，22%和46%的目标达成时间在2025年和2030年。这意味着企业需在本轮或下一轮的租约中充分考虑选址中的绿色要素。

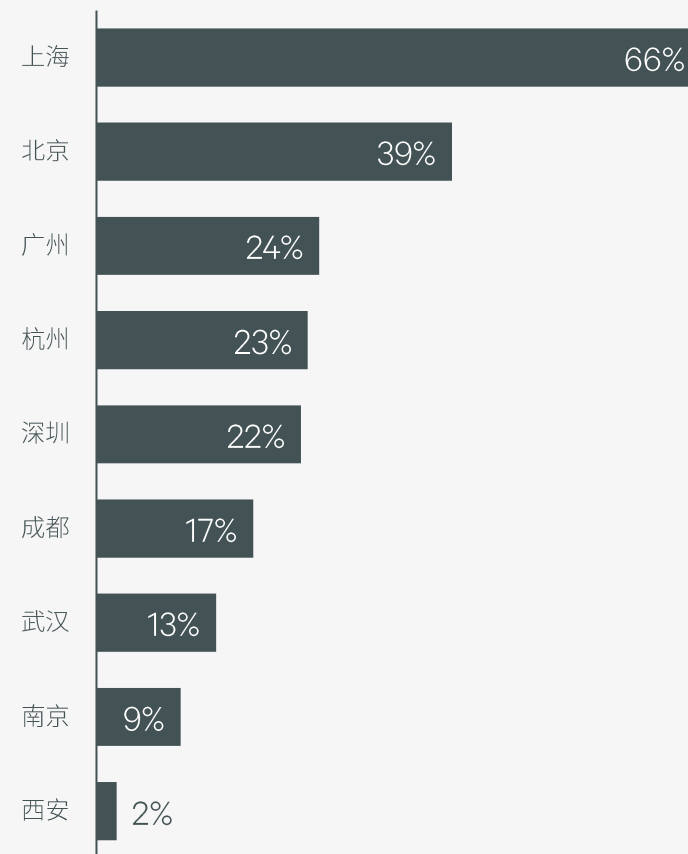
从目前全国主要城市LEED认证办公楼的渗透率来看，除京沪外，租户在其他城市的绿色楼宇选项仍较为有限。

图表14：已设立零碳排放目标企业的具体达成时间 (n=72)



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年9月

图表15：中国主要城市已获得LEED认证的办公楼占全市总存量的比例



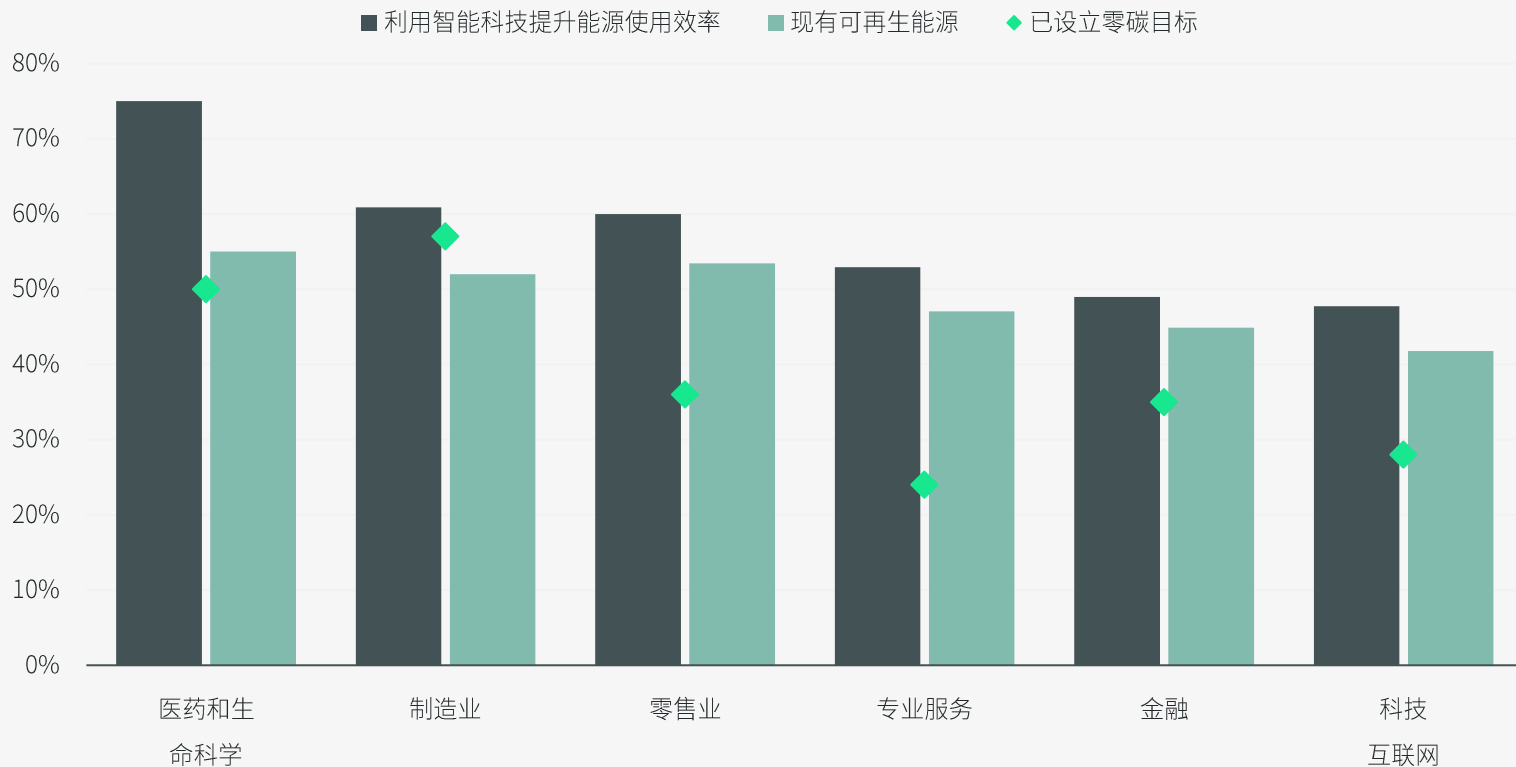
## 绿能和节能进入企业选址的视野

除绿色出行和绿色楼宇认证外，企业对于办公楼是否使用清洁绿色、能源使用效率有否提升空间等直接带来减碳降排效果的措施日益重视。从我们的调查结果来看，医药和生命科学、制造这两个行业中已设立零碳目标的企业比例最高，在办公楼选址中优化房地产能耗的诉求也体现得最为集中。

CBRE近期协助某跨国医药企业就其在北京整租得研发大厦进行了能源审计。该租户已承诺在2025年实现运营碳中和，CBRE建议其安装智慧能源计量和管理系统以更好地了解 and 把控能源使用情况，并以更换锅炉房老旧设施、全部采用LED光源、对建筑采用分区控制等措施进一步挖掘节能潜力。

对于非整租型企业，租户应考虑与业主进行合作，改善楼宇和设施的耗能。

图表16: 认为以下ESG相关因素对办公选址产生影响的企业占比 (分行业)  
(n=237)



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年9月

# 启示与建议



租户

## 优化资产组合，实现降本提质

- 未来12个月，办公楼市场供需和租金走势总体有利于租户方，建议积极推进降本提质的企业房地产优化方案，尤其是有大面积整合搬迁计划的租户；
- 鉴于仍然高企的全球经济不确定性和行业周期波动，建议企业在新签或重整租约时纳入相应的灵活性条款，同时结合共享办公设施的使用，以增强企业房地产的弹性；

## 兼顾效率和员工体验的办公空间

- 建议租户制定系统性的办公场所指引，评估现有职场的使用情况，从人均办公面积、工位比例、多样化空间配置、房地产科技应用等各个维度为空间优化和提效设定基线；
- 在预算和现有租约不支持搬迁的情况下，可以考虑对办公场所的重新规划或升级调整办公家具，以提升空间效率和改善员工体验；

## 利用当前租户市场推进绿色租赁

- 在房地产策略中做好短期内成本节降和长期节能减碳、提升员工福祉的平衡；
- 对于将碳中和目标设定在2030年以前的企业而言，应考虑尽快“绿化”房地产组合，并利用当前利于租户的市场时机，与业主探讨将绿色条款纳入租约的可行性；



业主

## 存量与增量需求并重

- 受益于产业升级和消费升级，先进制造业、生物医药、科技互联网等新质生产力行业扩张动力较强，专业服务以及金融的资管理财子行业仍有增量需求；
- 关注市场中乙级及以下楼宇内存量租户潜在的办公品质升级需求；
- 未来2-3年大部分市场的供需平衡将持续有利于租户，建议适时与现有主力租户沟通续租或租约重整事宜；

## 优化商务配套和增值服务

- 定义目标租户的需求画像，提供包括租赁优惠和补贴、配套设施和增值服务、灵活租赁条款等在内的一揽子、客制化解决方案，而非仅依靠降租吸引租户；
- 持续优化和丰富楼宇的配套设施，对于楼内设施有限的业主，可考虑与邻近商业或商务设施合作；
- 对规模较小、业务预期弹性较大或资本支出预算不足的租户，考虑提供装修房或者定制化装修。提供办公室翻新的增值服务以增强现有租户的粘性。

## 加快资产绿化，提升ESG软硬实力

- 随着确立碳中和时间表的企业逐步增加，棕色楼宇的竞争力将加速削弱，业主应加快推进楼宇的绿色认证和改造，并与租户就ESG目标和措施进行充分沟通；
- 结合项目情况和自身的ESG计划，循序渐进地将绿色条款纳入租约模板；
- 考虑增加对可再生能源、智慧节能和数据共享设备的投资，部分租户已率先将此纳入选址考量；

# 5

## 调查背景



# 调查背景

- CBRE | 世邦魏理仕2024年中国办公楼租户调查于2024年5月27日启动，6月30日截止。

237 中国内地  
受访企业

71% 中资 29% 外资

## 受访企业主要行业占比

29%

科技互联网

20%

金融

14%

专业服务

10%

制造业

8%

医药和生命  
科学

5%

零售业

4%

房地产建筑

## 受访企业分规模占比

60%

中小型企业  
<500名员工

26%

大型企业  
500~5000名员工

14%

特大型企业  
>5000名员工

# 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](mailto:sam.xie@cbre.com)

吴祎仪

助理经理  
[joey.wu@cbre.com](mailto:joey.wu@cbre.com)

胡乐毅

资深董事  
[shirley.hu@cbre.com](mailto:shirley.hu@cbre.com)

## GLOBAL LEADERSHIP

**Richard Barkham, Ph.D., MRICS**

Global Chief Economist and Head of Americas Research  
[richard.barkham@cbre.com](mailto:richard.barkham@cbre.com)

**Henry Chin, Ph.D.**

Global Chief Operating Officer, Research & Global Head of Investor  
Thought Leadership  
[henry.chin@cbre.com.hk](mailto:henry.chin@cbre.com.hk)

**Julie Whelan**

Senior Vice President  
Global Head of Occupier Thought Leadership & Research Consulting  
[julie.whelan@cbre.com.hk](mailto:julie.whelan@cbre.com.hk)

## 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。

**CBRE**

# 业务线联系人

中国区顾问及交易服务部 | 办公楼

**张越**

中国区顾问及交易服务部 | 办公楼负责人兼  
华东区顾问及交易服务部 | 办公楼负责人

[fion.zhang@cbre.com.cn](mailto:fion.zhang@cbre.com.cn)

各区域顾问及交易服务部 | 办公楼

**袁慧**

顾问及交易服务 | 办公楼 | 租户负责人  
华北区

[molly.yuan@cbre.com](mailto:molly.yuan@cbre.com)

**王一茜**

顾问及交易服务 | 办公楼 | 业主租赁负责人  
华北区

[abby.wang@cbre.com.cn](mailto:abby.wang@cbre.com.cn)

**程志文**

顾问及交易服务 | 办公楼负责人  
华南区

[ivan.ching@cbre.com](mailto:ivan.ching@cbre.com)

**吴洋**

顾问及交易服务 | 办公楼负责人  
深圳

[kitty.wu@cbre.com](mailto:kitty.wu@cbre.com)

**黄璐**

顾问及交易服务 | 办公楼负责人  
成都

[jennifer.huang1@cbre.com](mailto:jennifer.huang1@cbre.com)

**徐晓莉**

顾问及交易服务部 | 办公楼负责人  
杭州

[Emily.xu@cbre.com](mailto:Emily.xu@cbre.com)

**刘承阳**

顾问及交易服务 | 办公楼负责人  
南京

[windsor.liu@cbre.com](mailto:windsor.liu@cbre.com)

**丁芯**

武汉分公司董事总经理兼顾问  
及交易服务部 | 办公楼负责人

[audrey.ding@cbre.com](mailto:audrey.ding@cbre.com)

**王矿伟**

西安分公司董事总经理

[kevin.wang@cbre.com](mailto:kevin.wang@cbre.com)

**曲皓琳**

顾问及交易服务 | 办公楼负责人  
郑州

[holly.qu@cbre.com](mailto:holly.qu@cbre.com)

中国区顾问及交易服务部 | 工作场所策略

**袁立**

中国区顾问及交易服务部 | 工作场所策略  
负责人

[michelle.yuan@cbre.com](mailto:michelle.yuan@cbre.com)