

空间变革

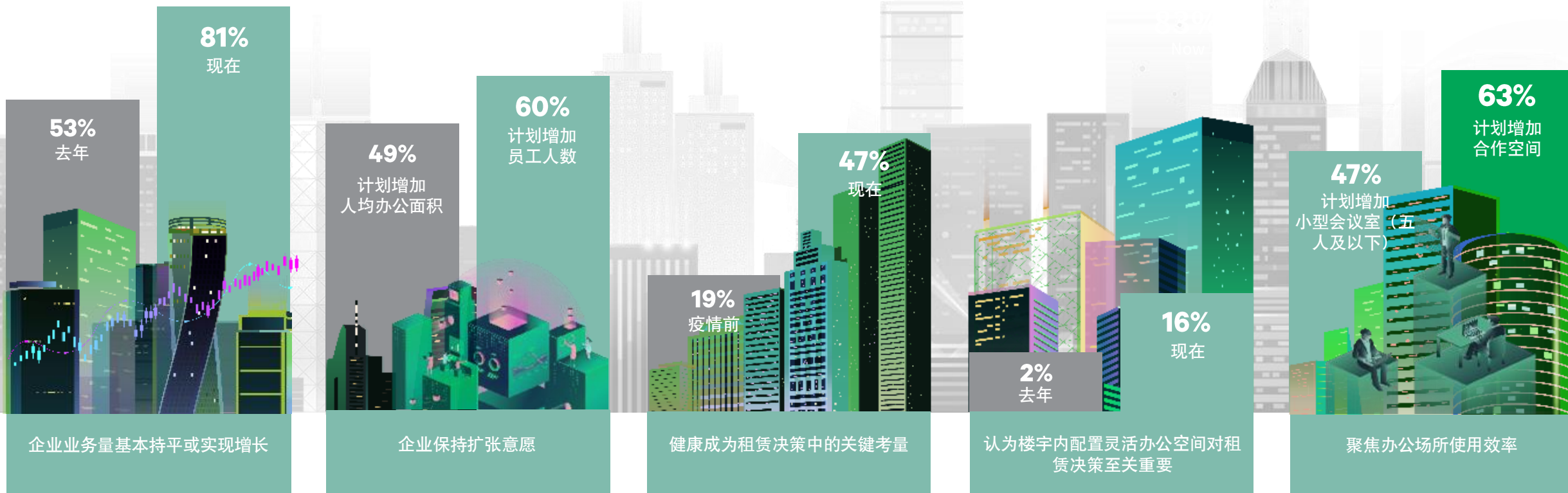
2021年中国区 写字楼租户调查

专题报告

未来办公新常态

世邦魏理仕研究部
2021年12月

租户调查主要趋势



经济稳步复苏

尽管各城市出现零星爆发的病例，但商务活动整表现**稳定**并保有**增长势头**。

租赁需求持续活跃

60%的受访企业计划在未来三年增加员工人数。其中，**半数**企业预计每年增长10%。

49%的受访企业预计在未来两年提升人均办公面积，远高于亚太地区平均水平。

楼宇健康关注度提升

47%的受访企业认为楼宇健康是影响租赁决策的重要考量。

分别有**61%**和**53%**的受访企业计划未来三年在办公场所增设新风循环/净水过滤系统和健身设施。

更为重视物业组合与租赁条款的灵活性

计划未来更多地使用共享办公的租户占比**显著提升**。

81%的受访企业希望获得更为灵活的租赁期，以符合业务发展的需要。

办公室配置需求变化

随着远程办公的广泛使用，租户更为重视提升办公场所的协作功能。

同时，疫情的爆发也促使租户重新考量办公室的空间使用率。

1

增长势能

租户扩张意愿强劲



复苏

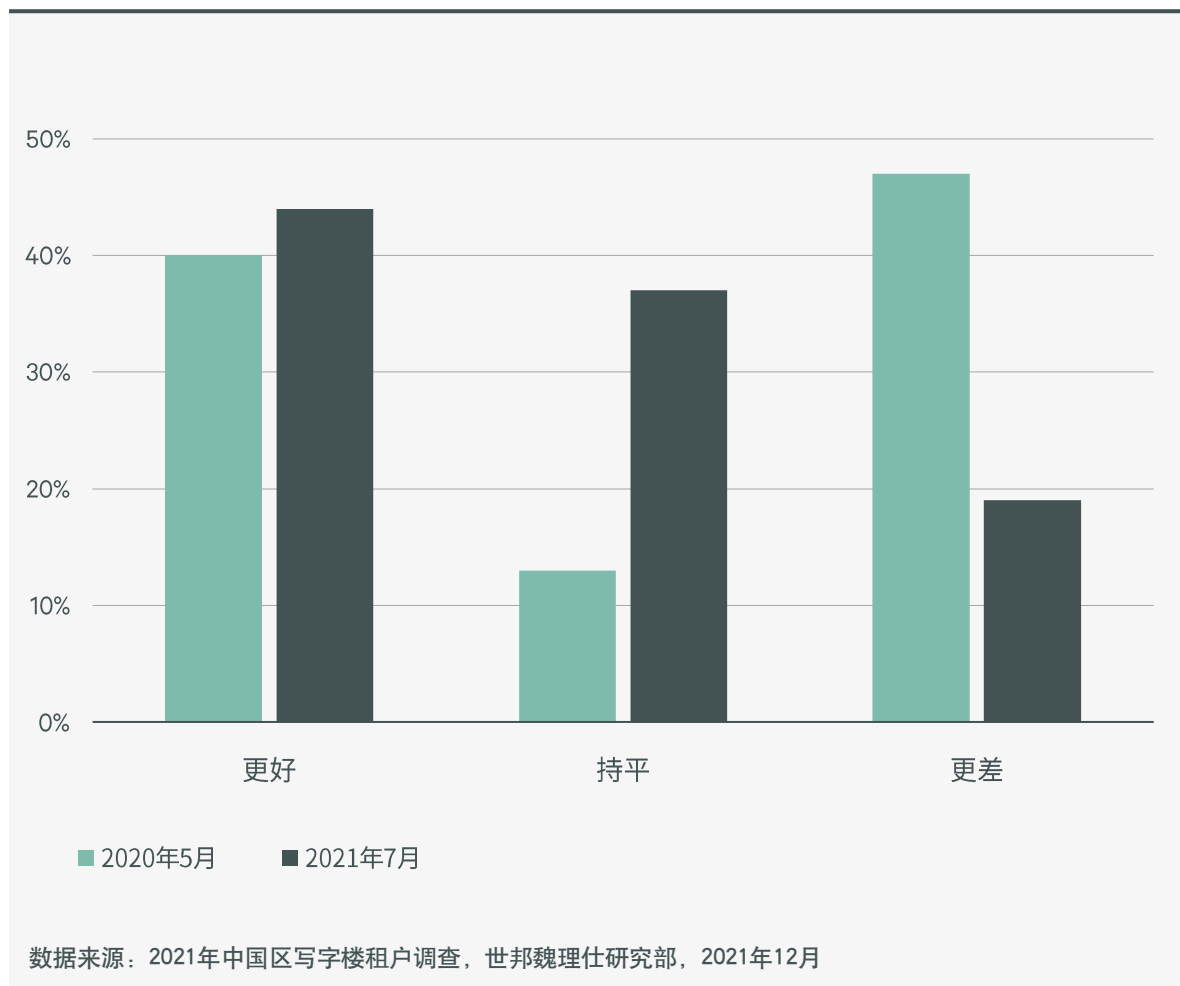
与一年前相比，企业的经营状况显著改善。

尽管各城市出现零星爆发的病例，但商务活动整体表现稳定并保有增长势头。此前，德尔塔变异病毒致使多个城市出现本土病例，各地出于防控需要采取一定的活动限制措施，致使非制造业PMI指数于八月录得近18个月的历史低值47.5。但随着疫情得以迅速控制，服务业于九月实现强势回弹，当月非制造业PMI指数录得53.2。

81%的受访企业表示公司业务量相较疫情前水平已基本持平或实现增长，该占比较2020年5月的租户调查结果增长28个百分点。

分行业来看，受疫情以及中国政府在产业创新领域持续投资的影响，科技与生命科学行业实现高速增长。截止2021年前三季度，信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比增长19.3%，疫苗、创新药物等生物医药行业也快速增长，医药制造业增加值同比增长29.2%。世邦魏理仕的租户调查结果显示，所有来自生命科学行业的受访企业及54%的科技新媒体受访企业表示经营情况超过疫情前水平，领先于其他行业。

图表1：与疫情前相比，贵公司如何描述当前的业务量情况？



增长势能

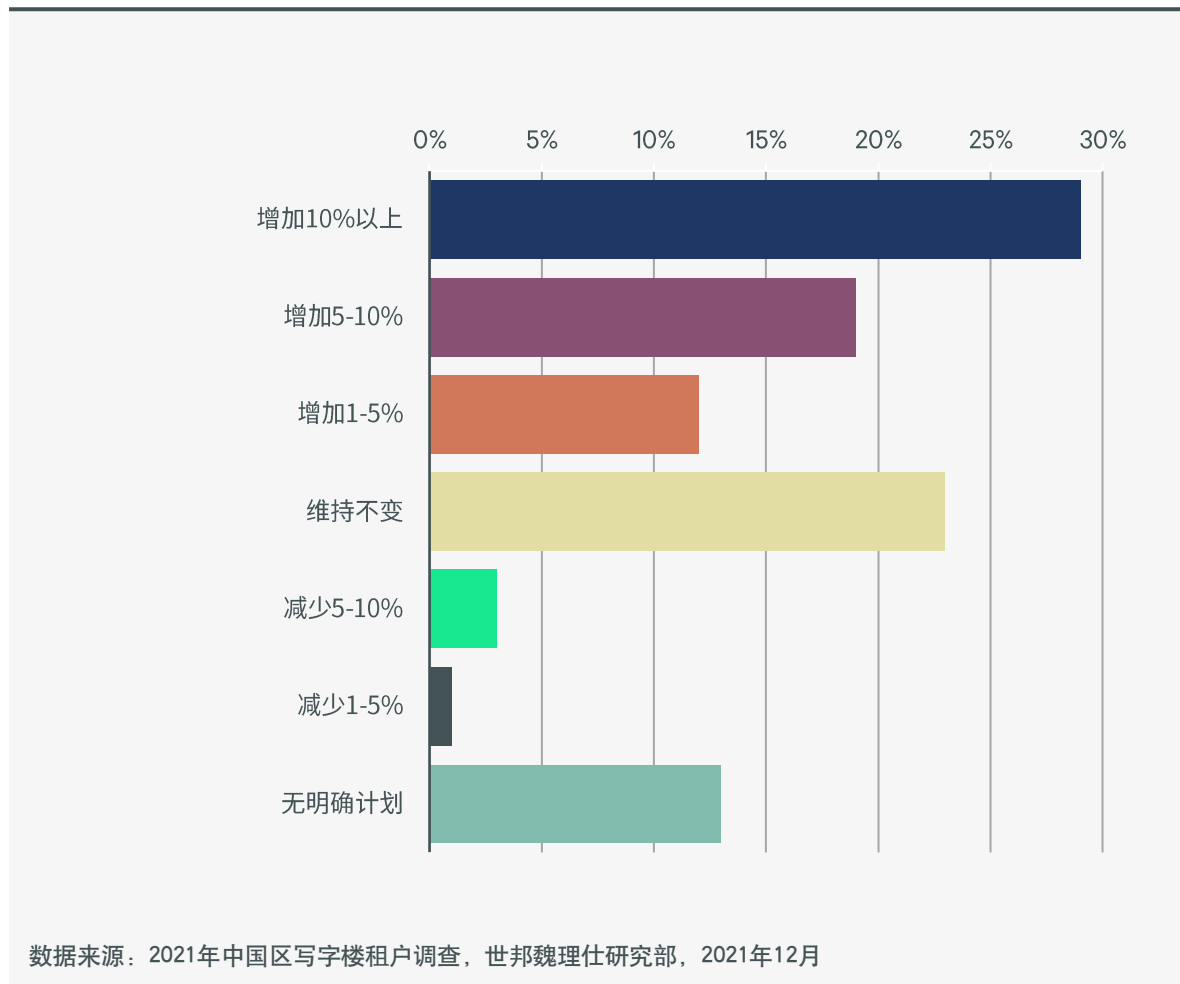
基于企业持续改善的业务状况，60%的受访者计划在未来三年增加员工数量。

中国卓有成效的疫情防控措施和稳步的经济增长进一步增强了企业扩张的信心。60%的受访者表示，将在未来三年增加员工数量，其中，半数企业预计每年增长10%或更多。从行业来看，科技新媒体企业的扩员意愿较强。尽管近期市场出现科技行业整合或业务调整的案例，但科技创新作为十四五期间重要的战略发展方向，仍然需要更多的相关人才加入到该行业中。

从新增员工的职能来看，销售团队和研发部门是企业未来增员计划的重心。科技新媒体、金融以及专业服务业将快速增加销售或其他前端部门的员工人数。而70%的科技新媒体企业、50%的生命科学及制造业企业将增加更多研发类人才。

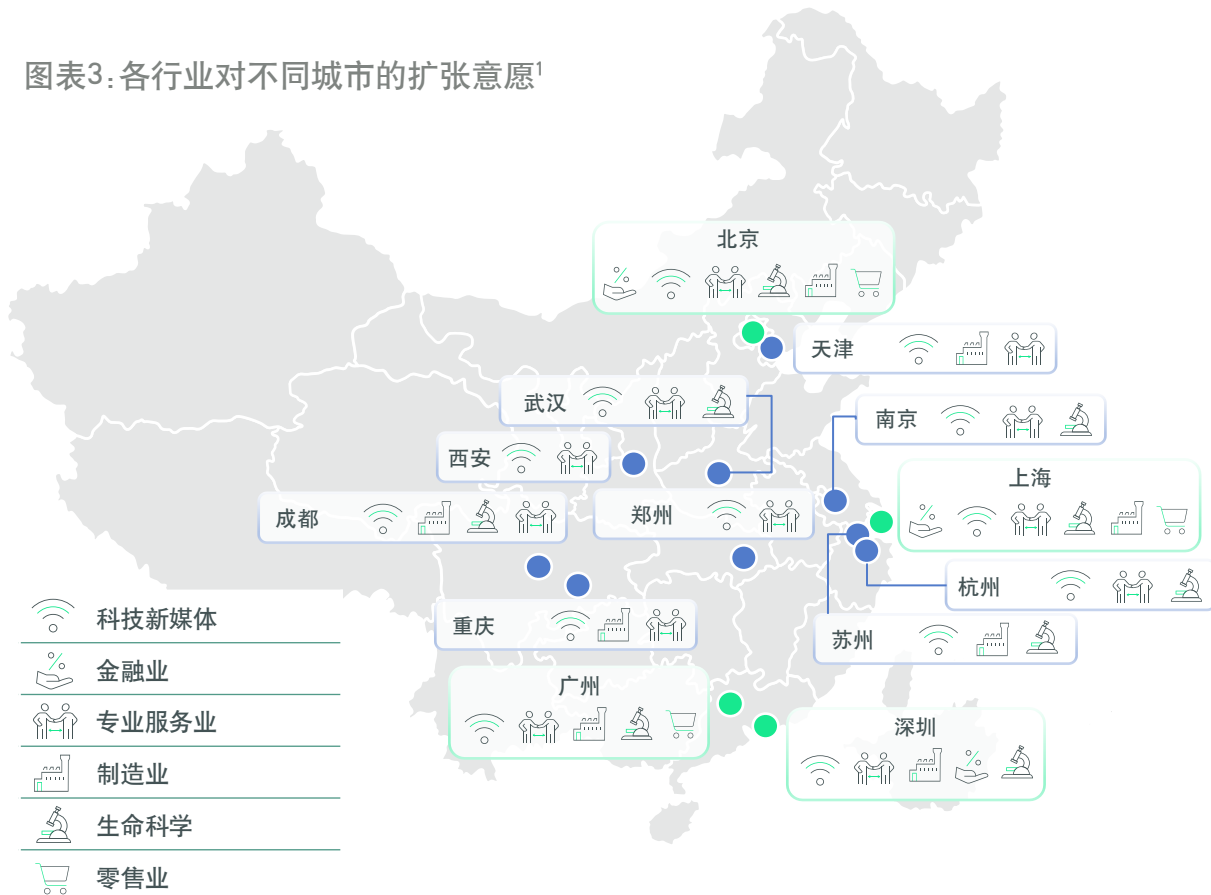
尽管不同行业在扩张城市的选取上有所差异，但一线城市为多数企业的选择之一。90%的金融业受访企业期望在北京、上海和深圳进行扩张，而科技新媒体企业地域选择则更广，包括一线及二线科创型城市。制造业对上海、深圳、苏州及成都表现出较强的扩张意愿。

图表2：未来三年，贵公司办公人员数量有何变化？（以下比例为年增速）



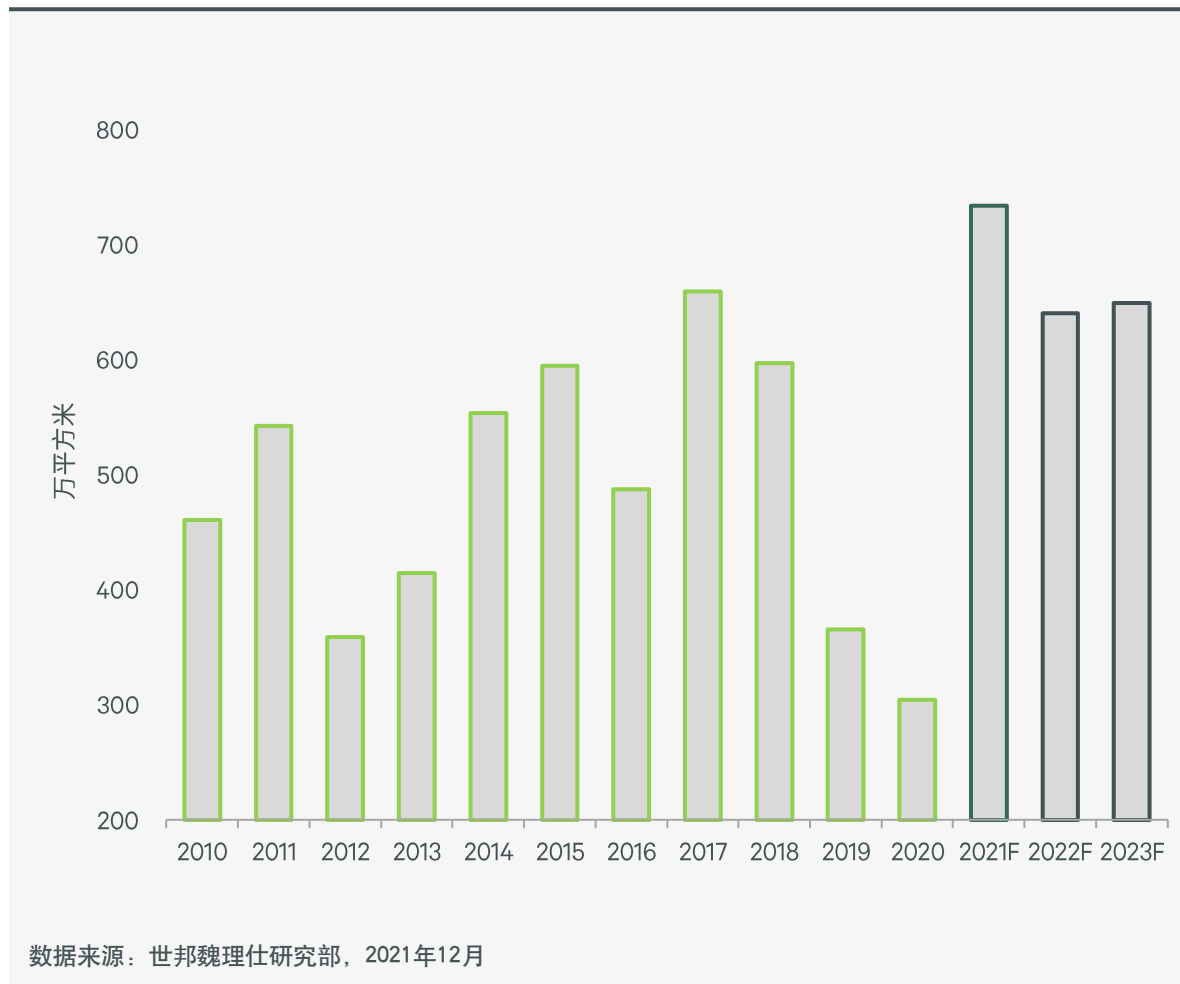
租户在城市选址时呈现不同偏好，但多数优先考虑一线城市。科技新媒体租户在所有科创型城市均表现出强劲的扩张意愿。

图表3: 各行业对不同城市的扩张意愿¹



注释1: 扩张意愿仅基于本次问卷调查（未来三年，贵公司在以下城市的办公面积将如何变化？）结果得出

图表4: 全国写字楼净吸纳量预测值（包含世邦魏理仕研究部追踪的18个主要城市）



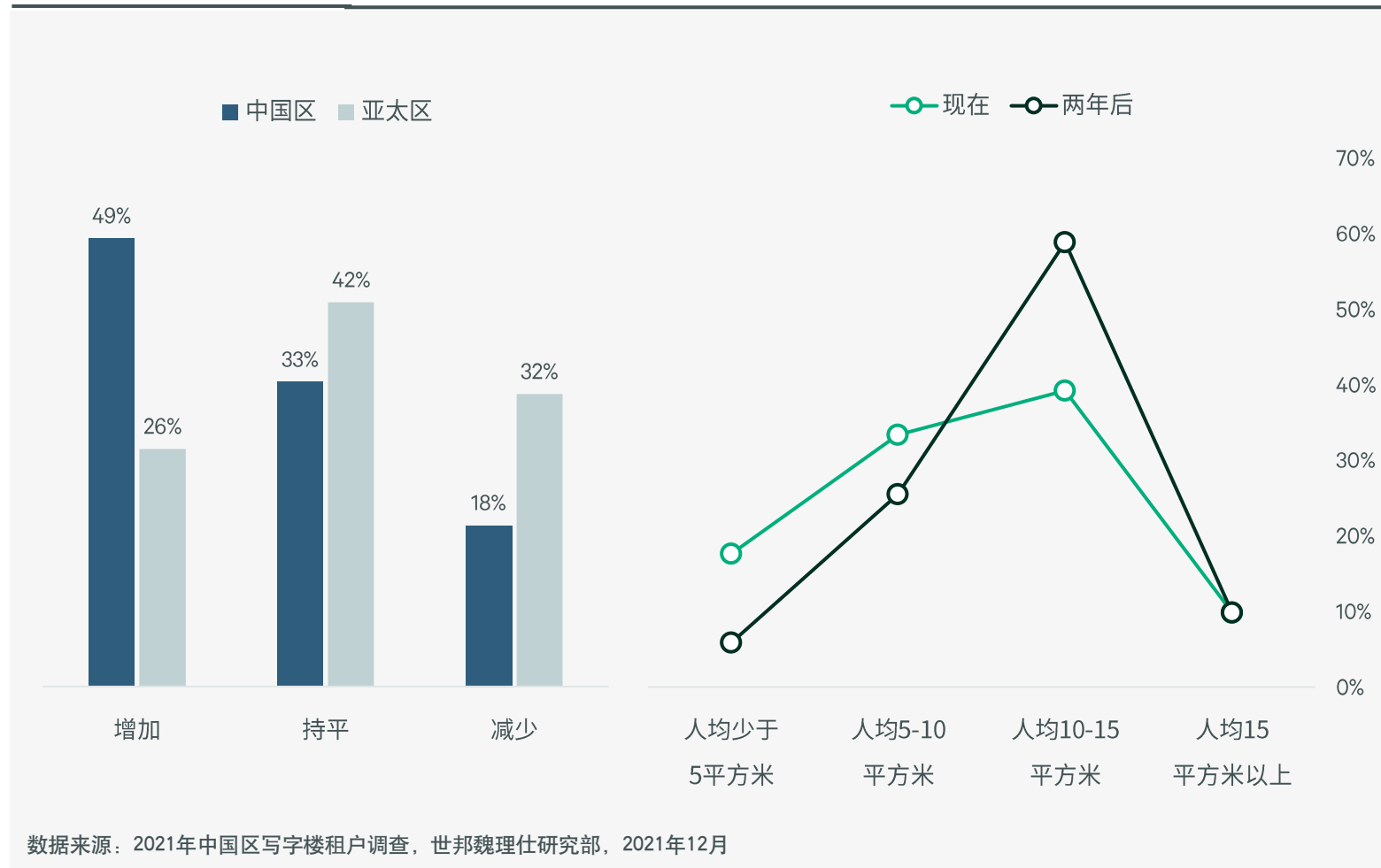
疫情后，租户考虑降低办公室密度。

不断增长空间需求也来源于疫情后企业对降低办公室密度的考量。租户调查显示，**49%的受访企业计划未来两年增加人均办公面积，远高于亚太区的平均水平。**

从工位面积来看，60%的中国区受访企业认为10至15平方米的人均面积是未来较为合适的配置。但计划增至人均15平方米以上的企业没有增加。科技新媒体租户对增加人均办公面积呈现最强的意愿（75%），部分原因可归结于当前工位面积较小。约五分之一来自专业服务、金融及生命科学行业的受访企业考虑减少人均办公面积，这其中70%的受访者有意在办公室中增加共享工位的设置。

受员工人数及人均办公面积双双增长的推动，全国办公面积需求预计在未来三年持续增长。**82%的租户希望通过租赁写字楼来满足不断增长的办公空间需求。**由此世邦魏理仕预计，在2022至2024年间，中国18个主要城市的写字楼净吸纳量累计可达2000万平方米左右。

图表5：贵公司现在和两年后的人均办公面积有何计划？



2

租赁策略

不断增长的健康及灵活性需求



扩租和升级

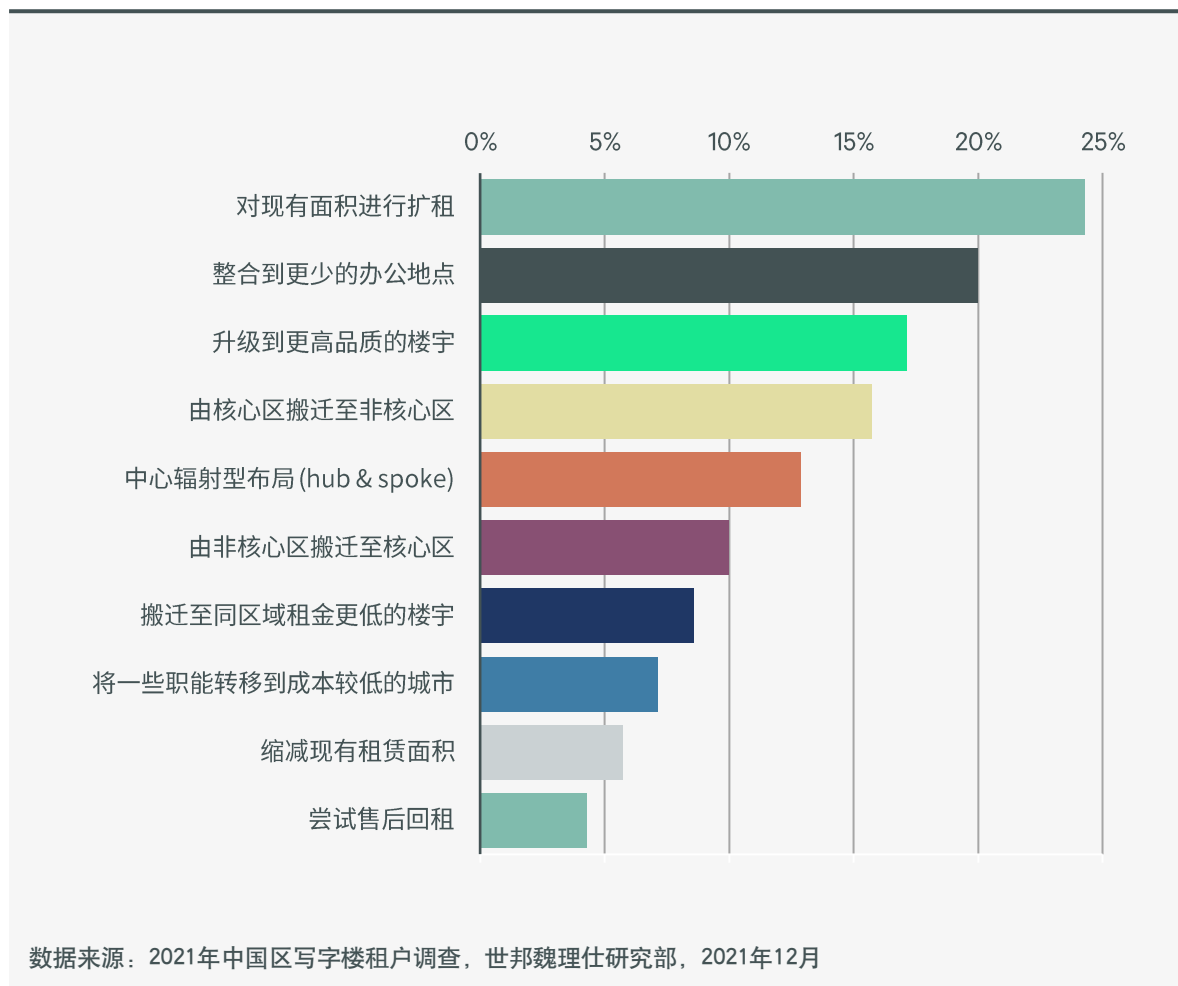
大多数城市短期内仍为租户市场，企业因此选择扩租或升级的房地产策略。

世邦魏理仕租户调查显示，计划在现有面积进行扩租的租户占比最高，这印证了租户强劲的租赁需求及市场充沛的供应。2021年前三季度，世邦魏理仕研究部追踪的18个主要城市中，扩租交易的占比较2020年及2019年分别增长12%和33%。

品质升级也是未来另一个主要趋势。过去两年，我们看到租户表现出租赁高品质新楼的强劲需求，从而带动了大量的再中心化和核心区楼宇升级的租赁成交，如北京国贸CBD区域。同时，如上海前滩等快速成熟的新兴商务区也录得大量的升级类租赁交易。除了成本和可租面积充裕的因素，这一趋势也反映出企业与员工关注办公场所健康的长期诉求。

世邦魏理仕预计，一线城市核心商务区的空置率已经或很快降至个位数。故此，我们建议对核心区有较强租赁意愿的租户需要加速推进扩租整合的租赁决策。

图表6：未来三年，贵公司将优先采用下述哪些房地产策略？（最多选择三项）



更为关注楼宇健康

全球疫情的持续让健康安全成为长期诉求，越来越多的租户在选址时将楼宇健康纳入考虑因素。

疫情爆发后，健康成为企业租赁策略中重要的考量因素之一。租户调查结果显示，**47%的受访企业认为楼宇健康是影响其选址决策的重要因素，该比例较疫情前提升了28个百分点。**

内外资租户对楼宇健康的意识及关注度均有不同程度的提升。其中，外资租户中的占比自35%提升至53%，中资企业中的占比由10%上升至36%。

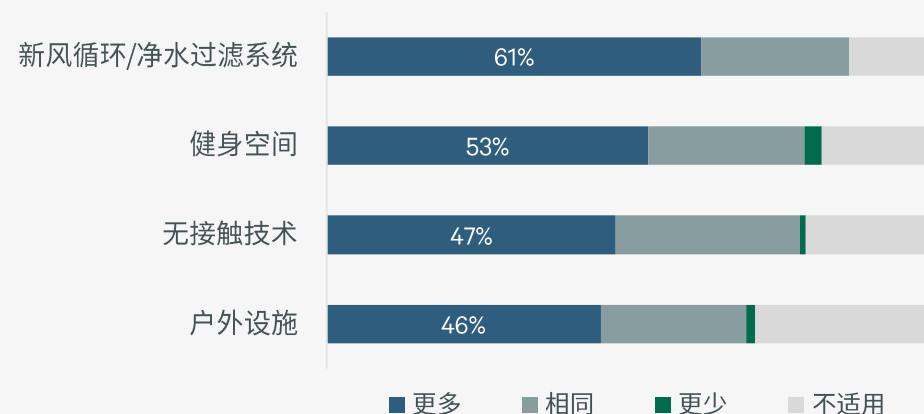
在未来，企业对办公室配置的投资也将更集中于健康设施。调查结果显示，61%和53%的受访企业计划未来三年在办公场所增加新风循环/净水过滤系统和健身空间。近半数的受访企业表示将增加无接触设施以防止病毒传播，如在门和按钮上。

图表7：租户选址时对楼宇健康属性及办公场所配置的考量

- 把楼宇是否具备健康属性视为选址决定性因素之一的受访者占比



- 未来三年，贵公司对办公室的工作环境有何期望？



注释2：数值基于过去五年的写字楼租户调查及中资企业租户调查结果得出

3：数值基于2021年中国区写字楼租户调查结果得出

数据来源：2021年中国区写字楼租户调查，世邦魏理仕研究部，2021年12月

对绿色楼宇的需求攀升

ESG被广泛关注。租户指定ESG战略，将绿色楼宇纳入租赁策略。

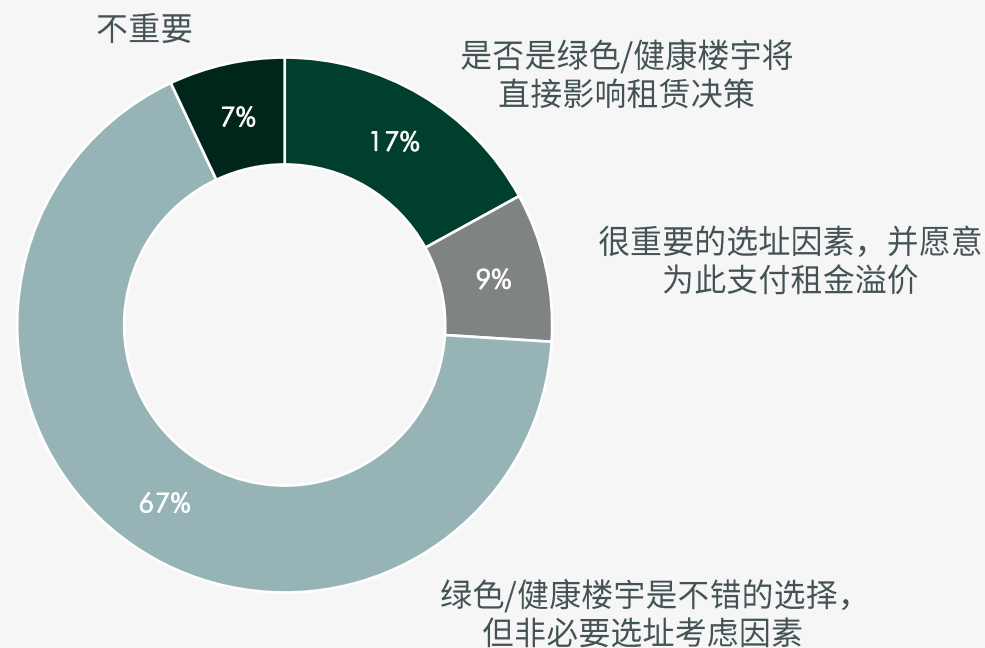
新冠疫情的爆发对人类健康环境敲响警钟，环境治理也将成为未来几十年的主要议题。ESG理念被广泛采纳，越来越多的租户将租赁绿色楼宇纳入企业ESG计划及房地产策略。

2020年，57%的受访企业倾向选择绿色楼宇⁴。今年，该占比上升至93%，而有17%的受访企业认为是否是绿色楼宇将直接影响租赁决策。

在近期实际的楼宇租赁表现上，绿色楼宇也表现出更大的租户吸引力。世邦魏理仕研究数据显示，在全国主要的一二线城市，LEED认证楼宇的年化去化速率在疫情爆发后的四个季度较疫情前四个季度上升2.3个百分点，而非LEED认证的楼宇则下降了1个百分点。世邦魏理仕认为，随着更多租户推行ESG计划，绿色楼宇的吸引力将进一步提升。

注释4：2020年中国内地写字楼租户调查，世邦魏理仕研究部，2020年4月

图表8：如何看待绿色健康楼宇？



数据来源：2021年中国区写字楼租户调查，世邦魏理仕研究部，2021年12月

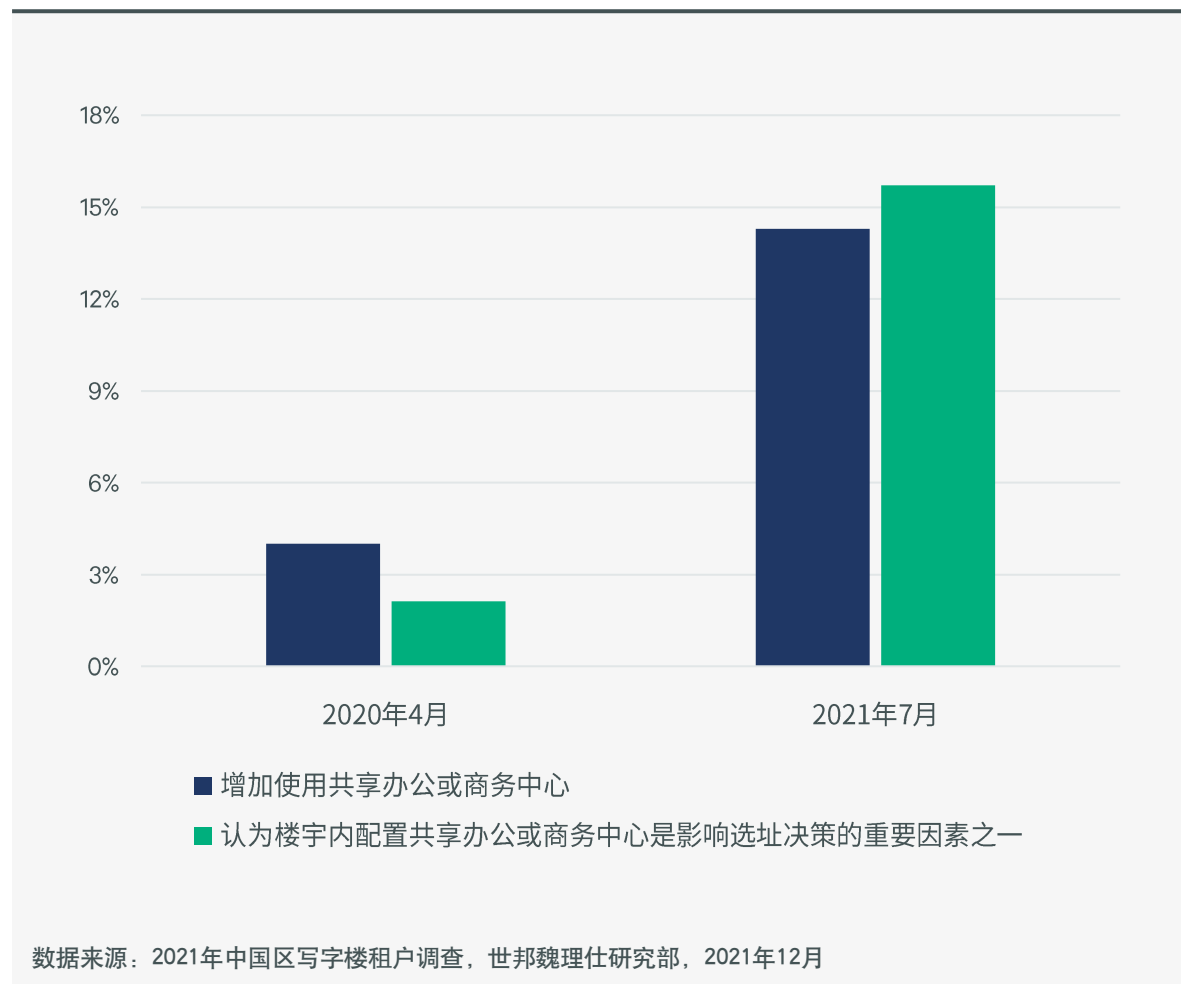
共享办公在租户资产组合中的重要性提升

租户对物业组合灵活性的重视程度逐步提升，部分出于规避短期内不确定性的需要，但更多是基于战略层面的考虑。

疫情的爆发引发社会对灵活办公的广泛探讨。短期来看，越来越多的租户将灵活办公模式纳入企业战略。租户调查结果显示，约有40%的受访者已将远程办公作为长期的房地产策略。

因此，租户也期望以更灵活的资产配置方式支撑其灵活办公模式。14%的受访企业计划未来增加共享办公或商务中心的使用，另有16%的受访企业认为楼宇内共享办公或商务中心的配置是影响选址决策的重要因素。这两项占比较一年前均有明显提升。

图表9：对使用共享办公及商务中心的考量



中国共享办公市场具备巨大的增长潜力

自去年下半年开始，全国主要共享办公运营商重拾扩张步伐，其中，京沪等门户市场成为重点扩张区域。尽管2021年共享办公运营商的承租面积有望实现20%的同比增长，但其在中国主要城市的平均渗透率仍低于5%，故此，未来仍有进一步增长的潜力，我们预计未来十年渗透率可提升至10%。

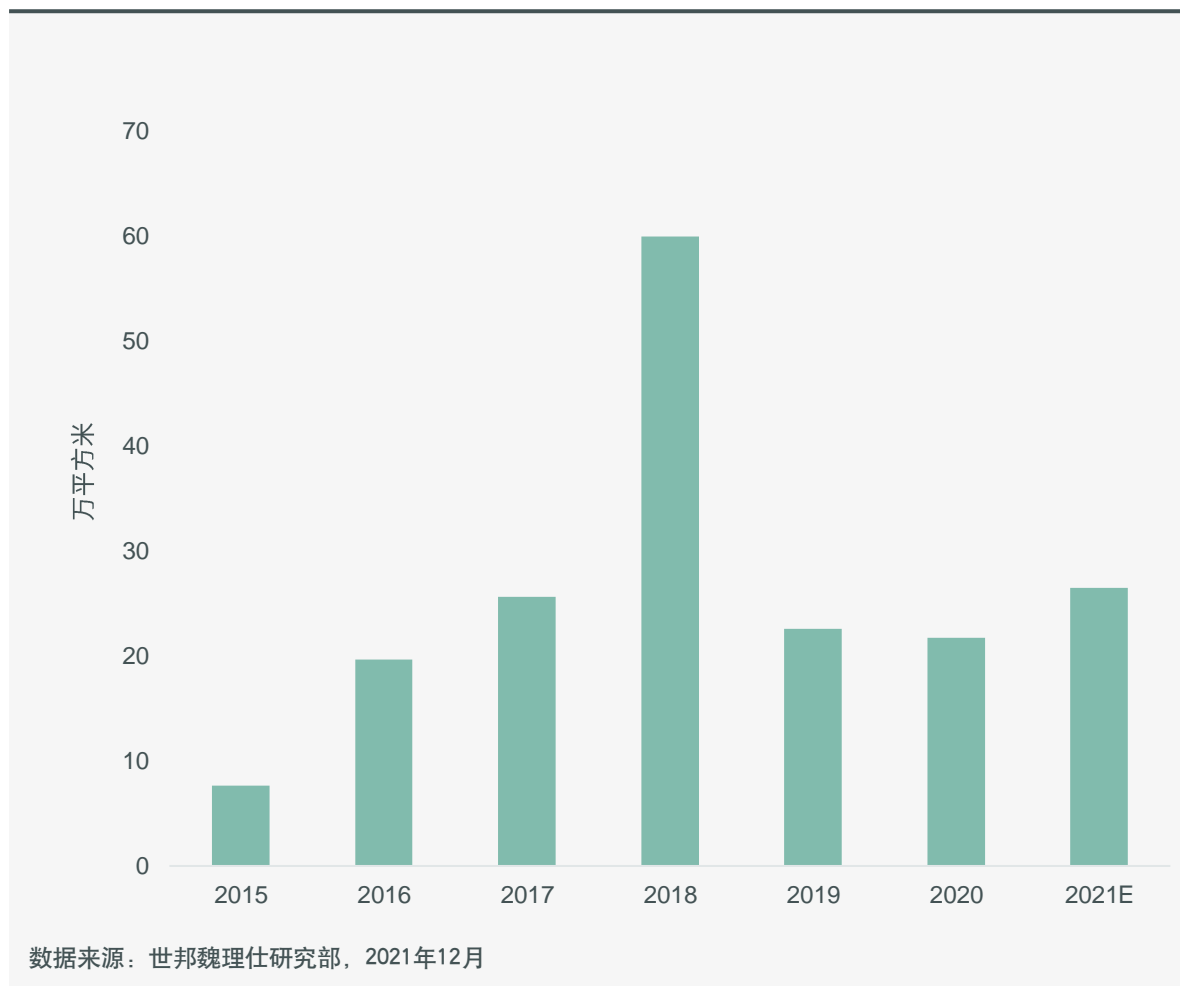
世邦魏理仕全球租户情绪调查结果显示，使用共享办公的主要原因不仅是面临疫情不确定性的短期应对方案，也是企业为实现各类业务目标的长期战略。

图表10：使用共享办公空间的前五大理由

为更多移动办公的员工在各地提供办公空间	46%
进入新市场	44%
安置少量的临时办公人员的短期办公空间解决方案	42%
减少资本支出	41%
尝试另一种办公场所或租赁模型	38%

数据来源：2020年全球租户情绪调查，世邦魏理仕研究部，2020年9月

图表11：2015—2021年全国主要一二线城市共享办公运营商的租赁面积



租约中增设更具灵活性的条款以应对不确定性

租户对资产组合灵活性的需求也会影响租赁条款的设定。81%的受访企业希望获得弹性的租期，和未来业务发展的目标相契合。例如，为一个新的试验型项目提供6至12个月的短期租约，或供总部使用的10年长期租约。

约40%的受访企业认为提前解约权的实施细节十分重要。其中，科技行业高速增长的特性和制造业业务整合的需求，使其更为重视此项条款的设置。

五分之一的企业希望在未来合同中加入疫情或其他紧急情况的其他保护性条款，主要是业务受疫情影响较大的零售业。部分金融业及零售业租户对转租权的重视度上升。

基于租户倾向于在租约中增加更多保护性条款，写字楼投资者及业主的资产运营能力也需更上一层。不仅仅是提供更多定制化的租赁条款，而是采取更全面的方法，包括在收入增长和保证出租率之间重新需求平衡点，评估在楼内增设共享办公的风险和收益，以及投资楼宇科技来更好地进行租赁管理。

图表12：哪些租赁条款的设定对贵公司的租赁决策最具影响？



3

办公场所策略

更为关注协作空间的打造和
空间使用效率



企业采用共享工位的意愿增强

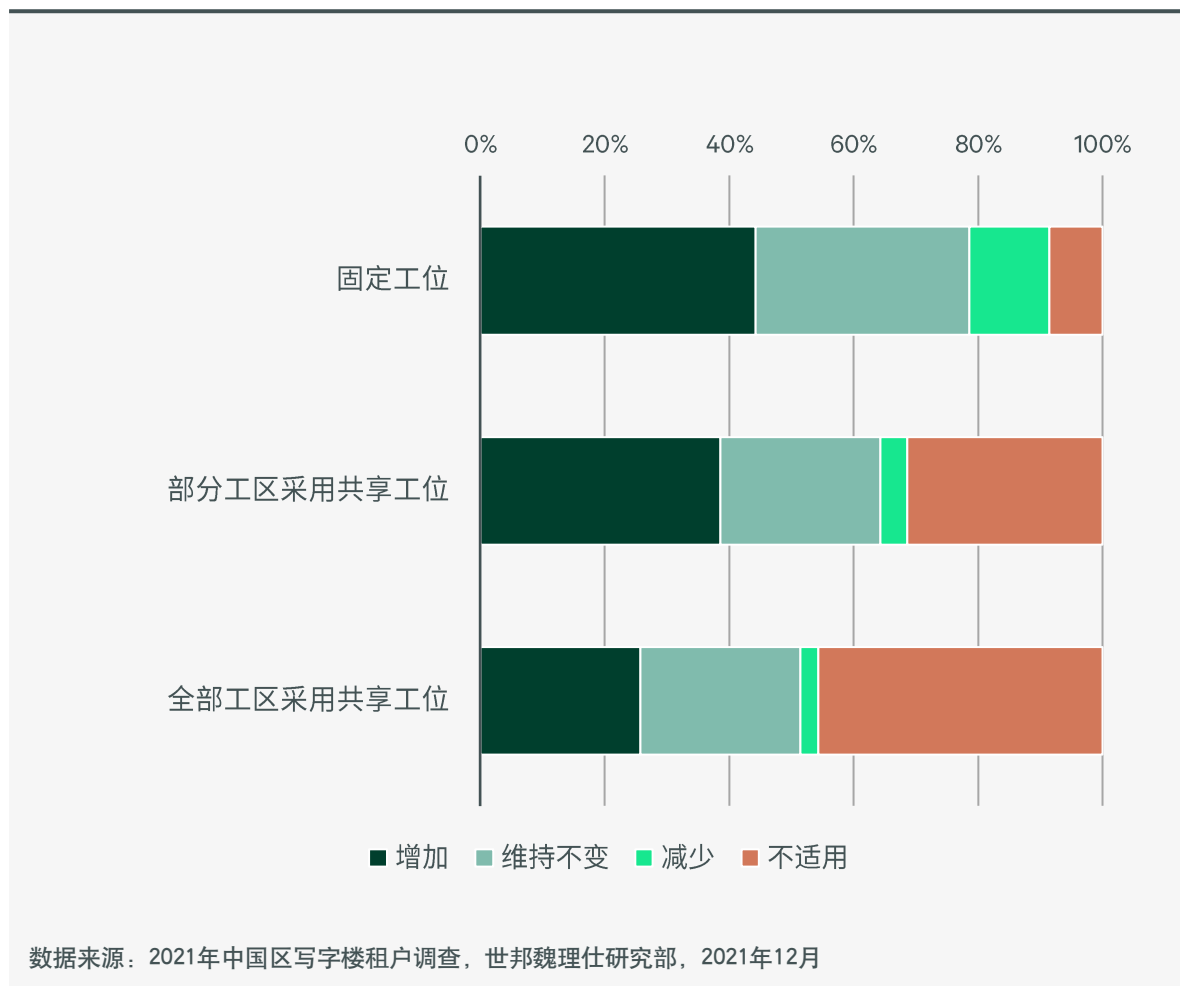
尽管固定工位仍是主流的办公室布局，但共享工位的使用度也将有所增长。

尽管，大多数在中国的企业仍沿用着以隔间和会议室为主要格局的传统办公空间⁵，但近期的租户调查结果显示，**未来三年，39%的受访企业计划在部分工区采用共享工位，同时有26%的受访企业表示将全部采用共享工位以适应ABW模式（Activity-Based Working/ABW-基于活动的办公模式）。**

内外资租户在部分工区采用共享工位的模式上接受度较为一致（42%的外资租户与41%的中资租户）。但外资租户对于在全部工区内采用共享工位上呈现出更高意愿。调查结果显示，37%的外资租户计划未来在整个办公室采用共享工位以匹配ABW模式，而中资租户选择该项的占比仅为21%。

注释5：“未来办公：中国外资租户调查及办公场所转型概览”，世邦魏理仕研究部，2020年11月

图表13：未来三年，贵公司办公场所的座位设置将会发生什么变化？

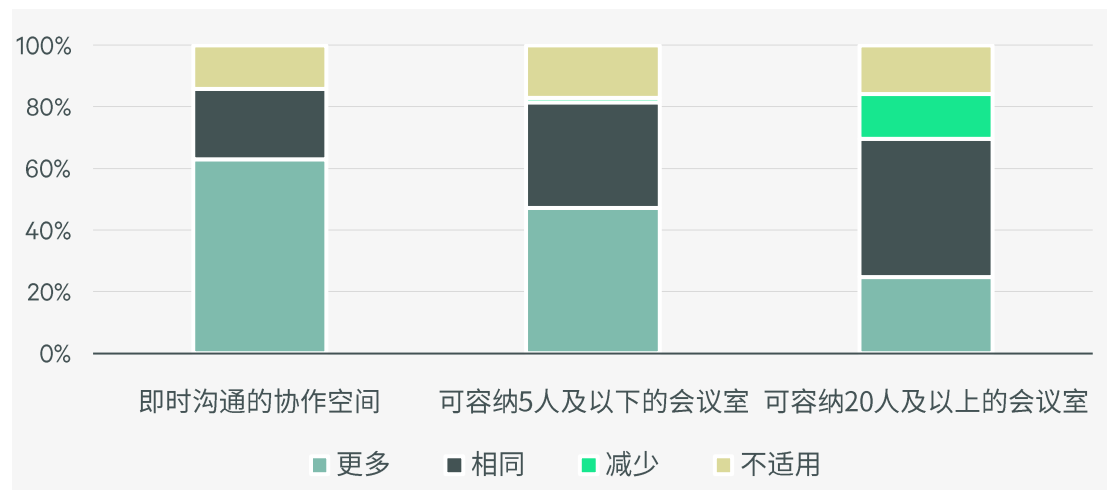


聚焦协作及空间使用效率

疫情爆发后，租户开始重新思考办公室的功能定位，同时，办公空间的使用效率变得更为重要。

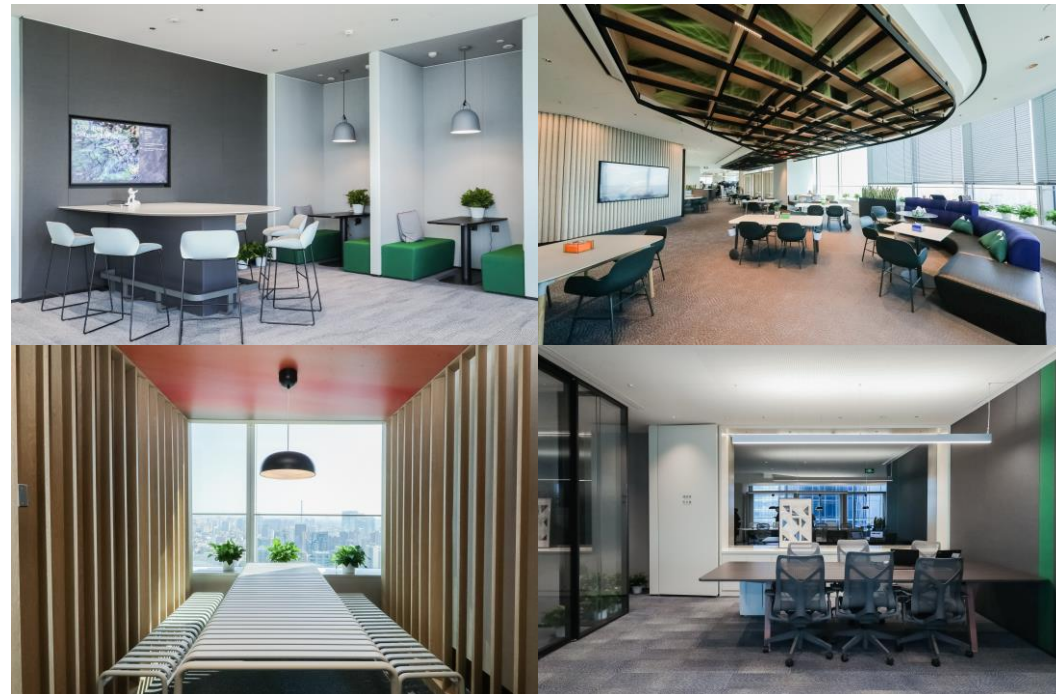
疫情的爆发促使远程办公被企业广泛采用，租户开始重新思考办公室的价值与功能，并越来越多地关注办公室3C (collaboration, connectivity and culture) 职能的打造，即协作，连接与文化。事实表明，个人工作可以在办公室以外的空间进行，但办公室对于团队协作性的工作更为高效。

图表14：未来两年，贵公司的办公空间布局将如何变化？



数据来源：2021年中国区写字楼租户调查，世邦魏理仕研究部，2021年12月

案例1：世邦魏理仕北京新办公室的协作空间及小型会议室布局



疫情爆发也让租户重新思考空间的使用效率，即打造一个既能满足高效办公、又能促进团队协作的空间。例如，随着更多会议采取线上方式进行，人们对会议室规格的看法也随之改变，对小型会议室的需求出现增长。

事实上，协作区域与会议空间之间并无明确界限。空间布局的灵活性才是办公场所至关重要的特性，例如，打造一个既可用于临时员工沟通或团队工作，又可用于客户洽谈的协作空间。

4

租户策略

不同行业租户在房地产策略上的主要考量

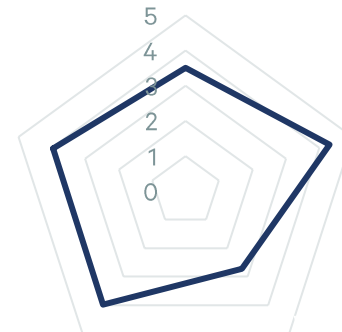
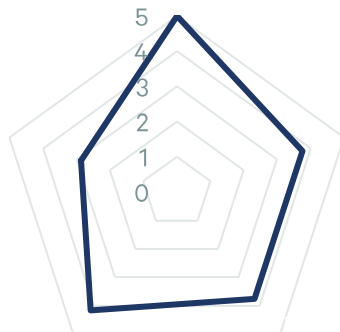
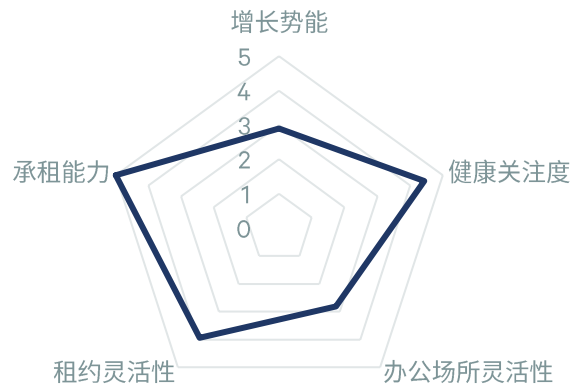


不同行业租户在房地产策略上的主要考量

世邦魏理仕基于本次租户调查结果，从增长职能、健康关注度、租约灵活性、办公场所灵活性及承租能力五个核心维度对不同行业的租户进行评分（最低为1分、最高为5分），旨在了解不同行业租户未来企业房地产策略中的关键考量因素。

增长势能	健康关注度	租约灵活性	办公场所灵活性	承租能力
<p>增长势能用于评估租户在未来三年的扩张潜力。</p> <p>主要指标：</p> <ul style="list-style-type: none"> 未来员工人数增减计划。 	<p>通过健康关注度指标了解租户对环境和员工健康的关注程度及具体要求。</p> <p>主要指标：</p> <ul style="list-style-type: none"> 办公室密度及疾病管控措施； 对绿色建筑的看法； 与健康相关的办公室配置。 	<p>探究租户如何通过在租约中增加灵活性来应对持续的疫情和市场不确定性风险。</p> <p>主要指标：</p> <ul style="list-style-type: none"> 远程办公政策； 租约中对租户权益的考量； 计划将共享办公纳入企业房地产组合。 	<p>有鉴于灵活办公的广泛应用，办公室布局也快速变革，世邦魏理仕通过办公场所灵活性来探究未来办公室配置的主要变化。</p> <p>主要指标：</p> <ul style="list-style-type: none"> 远程办公政策； 未来工位设置； 公共区域的布局，如：会议室。 	<p>成本仍是租户的首要考虑因素，该维度旨在评估各行业的承租能力。</p> <p>主要指标：</p> <ul style="list-style-type: none"> 未来房地产策略（例如：楼宇品质升级或降级等）

分行业租户得分情况



金融业

- 稳定的增长势能。高度聚焦一线城市，**71%**的受访企业计划在一线城市增加员工人数。
- 较高的健康关注度。**36%**的受访企业视健康要素为选址决定性因素之一。
- 较高的承租能力。**57%**的受访企业计划升级到更高质量的楼宇。

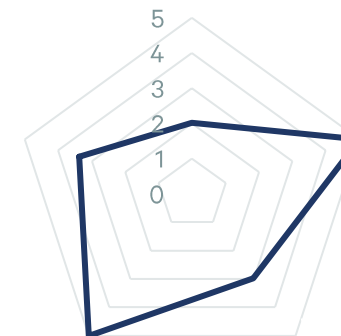
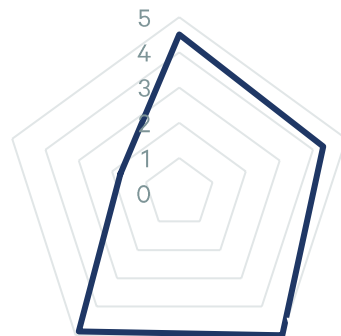
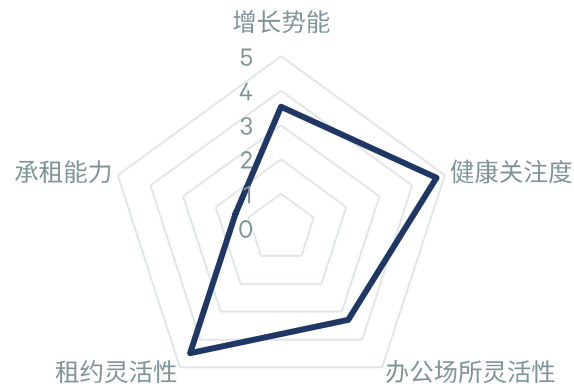
科技新媒体

- 强劲的扩张势能。**75%**的受访企业计划增加员工人数，**50%**的受访企业预期年员工人数增长率超过10%。
- 尽管租赁写字楼（**83%**）仍是企业满足办公面积增长需要的主要途径，但科技新媒体租户表现强劲的自建总部（**50%**）和购置现楼（**25%**）的意愿。
- 寻求设施使用的灵活度，例如：约**60%**受访企业认为空调的灵活运行时间很重要。

专业服务业

- 较高的健康关注度。**所有**受访企业均表示倾向于绿色楼宇，其中**10%**愿意为此支付租金溢价。
- 较高的承租能力。**三分之一**的受访企业将在未来三年升级物业。

分行业租户得分情况



制造业

- 整合及去中心化仍是制造业主要的房地产解决方案。70%以上的受访企业将在未来三年采取这两种策略。
- 90%的受访企业认为楼宇健康配置是选址决定性因素之一，其中三分之二为外资企业。

生命科学

- 扩张意愿强劲。75%的受访企业计划增加员工人数，其中50%预计年增速高于10%。
- 更多的研发投入。50%的受访企业计划增加的员工为研发人员。
- 四分之三的受访企业计划在未来三年内搬迁至新兴商务区。
- 75%的租户计划采用ABW模式，主要用于销售部门。

零售业

- 56%的租户预计未来三年员工规模不变，扩张意愿较低。
- 67%的受访企业认可健康设施很重要，楼宇健康意识较强。
- 更关注提前解约权（三分之一的租户）及转租权（三分之一的租户）以应对疫情给零售业带来的不确定性。五分之一的受访企业考虑售后回租。

给租户与投资者的建议

强劲的扩张意愿

租户：

- 基于当前大部分市场空置率较高，积极推进房地产策略，并关注某些城市或子市场潜在的供需变化；
- 新租约中增加灵活性以应对预期外可能出现的需求。

投资者：

- 密切关注租赁市场动向，为周期性机会做好准备；
- 关注增长强劲的版块，如科技新媒体、生命科学行业；
- 抓住租户对新楼和核心商务区的升级需求。

健康意识提升

租户：

- 评估工位配置情况，必要时降低密度；
- 通过增加对相关设备、设施及程序的投入来提升办公场所的健康性；
- 让企业房地产策略与ESG目标保持一致。

投资者：

- 考虑增加对科技的投入，如清洁机器人、智能照明及提升租户体验的应用软件等；
- 增添健康设施及服务，并考虑为楼宇获得LEED和WELL等认证

对租约灵活性更高的诉求

租户：

- 确定短期和长期的房地产组合增长计划；
- 考虑将灵活办公纳入房地产组合。

投资者：

- 在提供灵活租约和稳定租金收益之间重新寻求平衡点；
- 在楼宇内配置共享办公或装修房。

更具灵活度和协作性的办公场所

租户：

- 将远程办公纳入企业房地产策略和业务连续性计划；
- 监测空间和工位的使用情况；持续改善空间使用数据的分析能力；
- 重新思考办公空间的职能，并调整个人工区与协作空间的分配。

投资者：

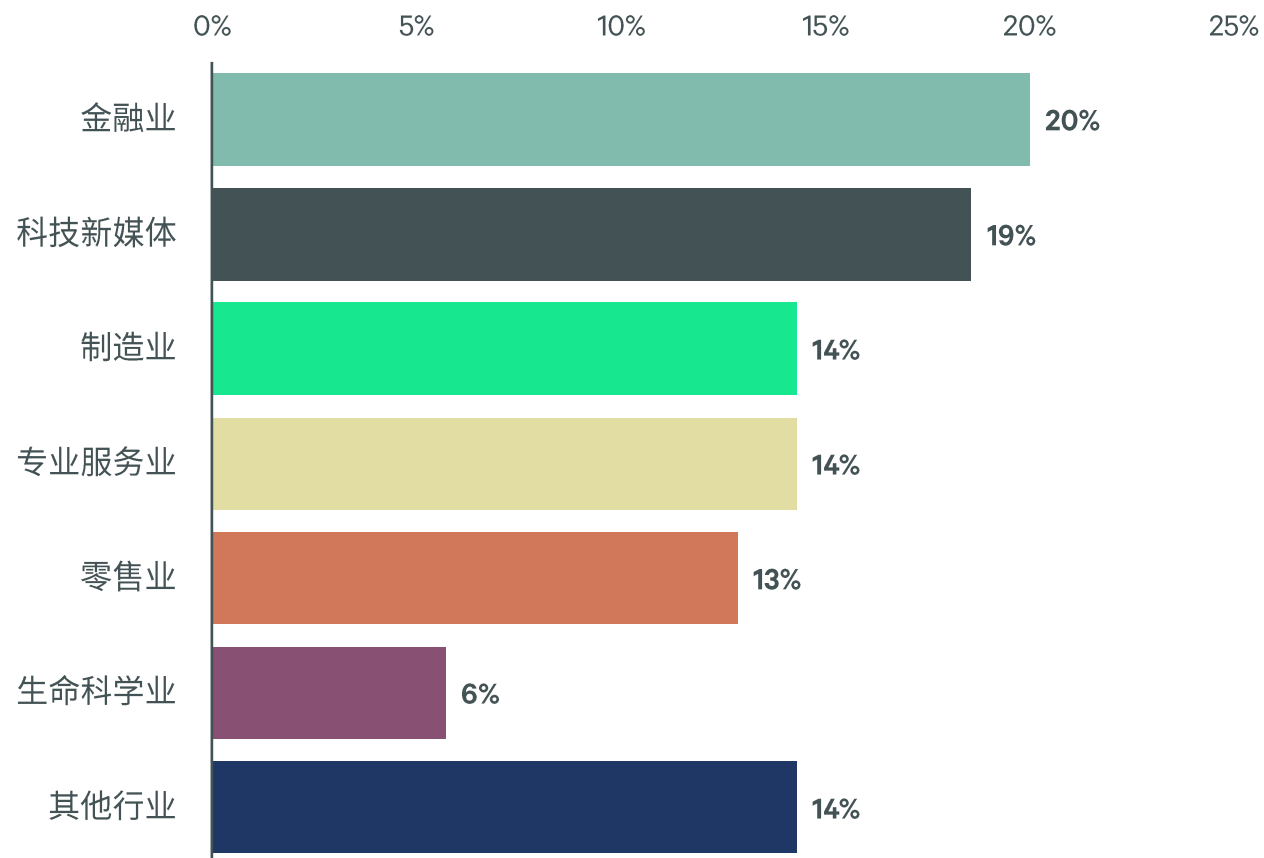
- 考虑提供共享会议室等设施以满足租户即时的业务需求；
- 利用内部资源或与专业运营商合作，为租户提供办公场所策略，丰富收入来源。

2021年中国区写字楼租户调查

调查背景

世邦魏理仕中国区写字楼租户调查于2021年7月1日启动，8月31日截止。累计在全国范围内收到70份回复。

受访企业分行业占比



业务线联系人

大中华区顾问及交易服务部

莫非

董事总经理
大中华区 顾问及交易服务部
luke.moffat@cbre.com.cn

中国内地办公楼部

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

张冀苏
顾问及交易服务 | 办公楼部 | 租户负责人
华北区
rayman.zhang@cbre.com.cn

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

郑州/西安

孙奇
顾问及交易服务 | 办公楼部负责人
郑州&西安
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

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

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

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。

