

“私人办公室占联合
办公总面积的25%”

智慧协作新办公

健康理念与技术应用双管齐下，颠覆传统写字楼市场。何以应对？
智能健康，协作共享

文：Melissa Marsh, 第一太平戴维斯租户体验部董事总经理

办公模式如今正从传统的“朝九晚五”向灵活办公转变。伴随着健康理念和技术应用的推广，人们的工作方式和诉求也发生变化。相应地，企业对于办公解决方案的需求也超越了物理空间本身；他们追求更灵活的办公模式。下文将介绍写字楼蜕变升级的十种方式。

1 鼓励员工走动的设计

需要改变建筑物的形状构造，给员工更多在办公场所走动的理由。例如，可以沿着建筑物外墙设计楼梯，员工沿着楼梯拾级而上，爬得越高，欣赏到的景色越美；还可在电梯处张贴标语鼓励大家多走楼梯。日光也很重要——不仅是为了提高照明效率，更为了配合身体的自然昼夜节律。

2 全面健康

健康的社交功能或许会对行为的改善起到重要作用。一个健身主题的应用程序可以营造竞争氛围，鼓励大家加强运动；与其准备甜甜圈等高热量食物，可以安排办公社区经理向企业员工推广瑜伽课程。但这样做可能需要一笔初始投资，例如获取特定空间的使用权限。美国医疗健康杂志Health Affairs发布的一项研究称，在健康计划上每投入1美元，医疗费用将下降3.27美元，缺勤成本将下降2.73美元。

3 迎合感官

在写字楼环境中，嗅觉和味觉可能是人的五大感官功能中最被忽视的两种。嗅觉与记忆有关——零售商和酒店经常会使用具有标志性的气味，为顾客创造难忘的

多感官体验。浴室内的香皂、香薰蜡烛等芳香解决方案虽然成本低廉，但却有“点睛”之妙，让入住者知道您充分考虑了他们的感官体验。味觉解决方案可以少而精，即便只供应咖啡也一定是上乘品质，当然也可以准备品类多样、营养丰富的点心。

4 自主掌控

需要确保舒适性、支持自定义并给予使用者以掌控感的技术。据Comfy业务发展和战略部副总裁Erica Eaton介绍，公司设计的工作场所体验解决方案中包含一个应用程序，该程序“使员工能够控制各自的办公区域，例如查找设施，查看和预订可用工作空间，也可根据个人喜好调节温度和亮度”。“Comfy将员工与应用程序互动的数据汇总，将这些数据与不同建筑系统的数据进行联合，从而实现建筑内部资源的最优利用，”她说。

5 技术赋能

配套设施可以提高舒适度、生产力和满意度，但前提是管理得当。随着写字楼及租户产生的数据越来越多，需要对数据统一管理，实现不同平台的数据交互。建筑技术专员可以使用这些数据来论证工作场所需要做出哪些改变。他们可能拥有设计或社会科学方面的专业知识，并将这些学科与技术相结合，推动社区蓬勃发展。

6 用户与数据平台的互动

智能建筑的使用者会想知道其数据的使用情况。使用指纹访问或面部识别等工具的时候，需要兼顾安全和隐私问题。广泛

使用的数字服务例如谷歌地图、叫车应用，已经提升人们对于信息共享的接受度，因为他们知道信息的共享可以给用户群体带来更好的体验，包括他们自己。

7 积极打造灵活空间

Deskmag的一份最新调查显示，联合办公中有四分之一属于私人办公室。Workthere是第一太平戴维斯旗下专为企业寻找灵活办公空间的公司。公司创始人兼负责人Cal Lee指出，人们常常将“共享办公”与“灵活办公”混为一谈。入住私人办公室的公司正在融入这种文化。“他们看重的是社区元素与氛围；他



们想要与公司见面、协作，参加免费活动，享受免费早餐、蛋糕等简单的小福利。”

8 独树一帜

联合办公品牌激增，Lee预测下一步市场风向将转向利基策略。“可能会针对特定行业有所细分，如以技术、零售、时尚或艺术为主导，各行业租户的组合方案将由运营商确定，”他说。位于香港、已运营25年的德事商务中心(The Executive Centre)就是一个典型代表。首席执行官Paul Salnikow表示：“难以理解为什么所有这些联合办公品牌都执着于同类产品的竞争。蛋糕越做越大，而我们采取的策略是进一步高端化，同时加倍努力打造差异化。”

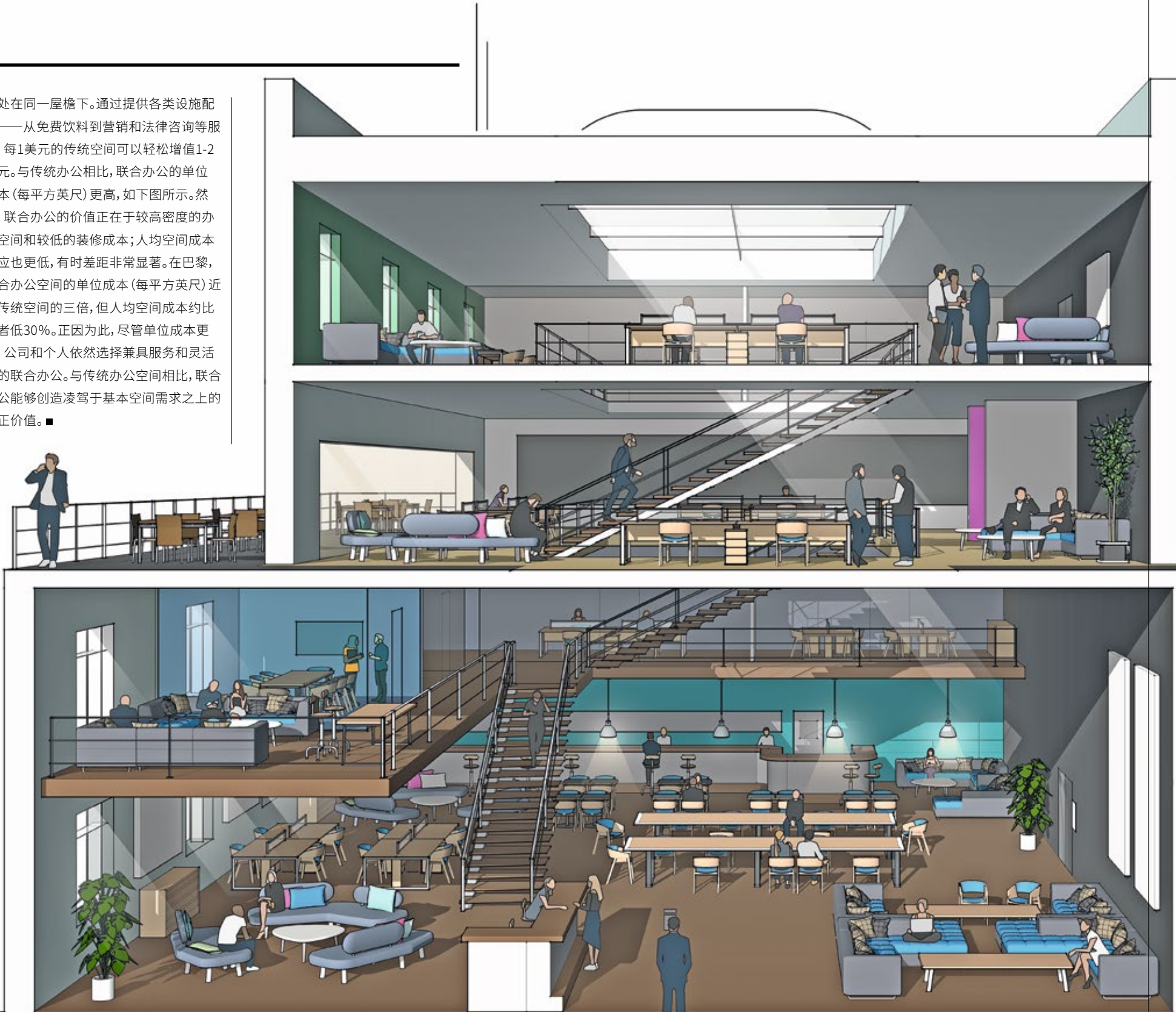
9 学习他人之长

虽然企业已逐渐认同灵活空间概念，但Woods Bagot建筑事务所办公空间全球负责人Amanda Stanaway女士认为，企业需要学习的东西还有很多：“办公空间个性化、非企业化的大方向不会发生变化。此外，服务也成为主要诉求。”荷兰酒店品牌Citizen M将酒店内部利用率不高的空间改造成公共办公场所。联合办公空间为用户带来更丰富的服务和体验，并使得办公场所的密度较传统写字楼大为提升。

10 非空间价值

从某种意义上来说，联合办公的本质在于建立、管理一个成功的生态系统。处于不同发展阶段、来自不同行业的公司，都可

以处在同一屋檐下。通过提供各类设施配套——从免费饮料到营销和法律咨询等服务，每1美元的传统空间可以轻松增值1-2美元。与传统办公相比，联合办公的单位成本(每平方英尺)更高，如下图所示。然而，联合办公的价值正在于较高密度的办公空间和较低的装修成本；人均空间成本相应也更低，有时差距非常显著。在巴黎，联合办公空间的单位成本(每平方英尺)近为传统空间的三倍，但人均空间成本约比后者低30%。正因为此，尽管单位成本更高，公司和个人依然选择兼具服务和灵活性的联合办公。与传统办公空间相比，联合办公能够创造凌驾于基本空间需求之上的真正价值。■



空间使用成本的比较

空间密度是重要考量：联合办公空间的人均成本

