

通勤时间较长的员工或更倾向于混合办公模式，作为日常通勤的调剂

新冠疫情以及混合办公的“夺城”之路

一些企业正在考虑传统办公与远程居家相结合的混合办公模式。混合办公会在哪个城市取得最大成功?第一太平戴维斯“混合办公指数”对21个全球城市进行分析,评估混合办公在各个城市的落地速度

文 Paul Tostevin & Kelcie Sellers 第一太平戴维斯世界研究部

新冠疫情对写字楼市场和人们的办公生活产生了诸多影响。第一太平戴维斯“混合办公指数”分别从员工和雇主的视角选取若干因素进行研究,探索哪些城市可以更快地过渡到远程及传统办公相结合的混合办公模式。向混合办公模式的转变并非一场零和博弈。多数员工希望每周至少有一部分时间在办公室办公,而大多数公司会要求保证一定的员工出勤率,以便对新进员工和年轻员工进行指导,提高员工创造力并增进协作。还有一些职位不适合长期居家办公;例如,某些需要接受监督和检查的银行类业务只能在办公室环境中进行。

我们专门设计了“混合办公指数”,来评估可能影响传统办公和混合办公未来平衡关系的因素。该指数从两方面着手考察:员工驱动因素,例如家庭规模、通勤时间;以及雇主驱动因素,如办公空间成本和效率、办公室文化等等。



混合办公指数: 员工视角

可能影响混合办公模式推广的关键因素包括:住宅面积、人口组成、通勤便利度、宽带连接和封城时间

面积更大的住宅更容易划出居家办公的专用空间。迪拜和洛杉矶等城市在该细分指标上得分很高。

年轻群体或家庭规模较小的人士可能会更倾向于可以提供互动和指导的传统办公环境。在孟买,约有50%的劳动适龄人口在35岁以下,因此办公向混合模式的转变速度会相对较慢。

驾车及公共交通通勤时间较长的员工或更倾向于混合办公模式,作为日常通勤的调剂。洛杉矶、纽约和孟买的平均通勤时间都较长,可对当地混合办公的发展起到推动作用。而在里昂、柏林和阿姆斯特丹等欧洲城市,员工通勤时间相对较短(通常自行车出行),上下班非常便利,因此办公室仍然是最高效的办公场所。

宽带速度和网络连接是远程办公的关键保障。在网速更快的城市,员工可能会更向往混合办公,因为他们无需依赖办公室环境中快速且可靠的网络连接。新加坡在这一方面处于领先地位。

图例:

员工视角	类别说明	较快过渡至混合办公	较慢过渡至混合办公
居所面积	平均面积(单位:平方英尺)	面积较大	面积较小
人口结构	35岁以下劳动人口占比,家庭平均人口数量	人口年龄较大(需平衡养护需求),家庭规模较大	人口年龄相对年轻(寻求互动与指导),家庭规模较小
城市移动性	公交及驾车通勤时间,自行车使用情况	通勤时间较长,自行车使用率较低	通勤时间较短,自行车使用率高
宽带速度*	固定宽带平均下载速度及上传速度	宽带速度较快	宽带速度较慢
封城持续时间及影响程度	封城持续时间以及对办公室使用的影响	持续时间较长(习惯内化),对办公室使用影响较大	持续时间较短,对办公室使用影响较小

说明*一半权重 来源 第一太平戴维斯研究部

企业对待混合办公的态度



五个重要发现

- 在西方,特别是英国、美国、德国和法国,长期的封城隔离意味着居家办公时间延长,员工有更多时间来体验居家办公。隔离措施的严格程度及执行力度则因地而异。以德国为例,封城期间大多数写字楼仍然正常开放。亚洲城市的封城时间要短得多,不少城市已全面恢复正常办公。
- 随着洛杉矶城区不断外扩,员工通勤距离较长,加之住宅以大户型为主,因此从员工角度来看,混合办公模式的推广环境已经相当成熟。另一方面,当地写字楼租金较低,平均租期较长且经济结构多元,因此雇主的减租意愿也会弱于其他一些城市。
- 从企业角度来看,巴黎、伦敦、柏林、法兰克福和纽约由于办公空间成本相对较高,而灵活办公模式已具备一定基础,且封城时间较长,应该能更快过渡到混合办公。
- 在规模较小的城市,由于员工通勤时间短、办公空间使用成本低,向混合办公模式的过渡可能更为缓慢。就混合办公的落地潜力而言,马德里的排名高于格局紧凑的小城巴塞罗那,伦敦的排名高于曼彻斯特。
- 在孟买、上海和胡志明市,由于办公文化相对传统,在灵活性方面有所欠缺,因此向混合办公过渡的过程可能较为缓慢。此外,由于员工密度较高,空间的成本效益也更高。但长远来看,这一局面可能会随着员工预期的变化而发生改变。



混合办公指数： 雇主视角

写字楼租赁成本及空间效率、办公场所文化、封城持续时间、办公室就业性质等因素都可能影响混合办公模式的推广情况。

疫情之前,提高空间使用效率意味着要在同样的空间容纳更多员工。如今,雇主可能会从增强协作、增加人均办公面积的角度考虑,寻求改变空间布局。这将抵消因为采用混合办公而减少的空间需求。巴黎、伦敦、东京、香港等地的写字楼租金较高,可能会促使当地企业考虑混合办公策略。

在租期较短的市场,企业决策将更具灵活性,因此理论上而言,企业能够更快过渡到混

合办公。美国和英国的租期偏长,将延缓企业从传统办公向混合办公过渡的步伐。

疫情前的办公文化也会影响办公模式的转变。在上海、香港、东京和胡志明市等城市,办公文化在灵活性上相对欠缺,因此向混合办公模式的过渡会比较缓慢。

长期隔离政策之下,混合办公的可行性有目共睹,这在西方市场尤为明显;另一方面,我们也看到,如果人们没有机会面对面互动、协作,文化就会走向衰退。

图例:

雇主视角	类别说明	较快过渡至混合办公	较慢过渡至混合办公
写字楼租金	美元每平方米	租金较高	租金较低
写字楼空间效率	员工人均办公面积(平方英尺)	空间效率较低(人员密度较低)	空间效率较高(人员密度较高)
平均租期	平均租赁期限(年)	租期较短(更易调整租赁策略)	租期较长(更难调整租赁策略)
疫情前办公场所的灵活性	疫情前是否采取灵活办公,企业文化对灵活性的态度	疫情前灵活办公操作即较为常见	疫情前灵活办公操作不太常见
写字楼就业	写字楼就业人数占比	写字楼就业人数占比比较高(写字楼就业人数较多)	写字楼就业人数占比比较低(写字楼就业人数较少)
封城持续时间及影响程度	封城持续时间及其对写字楼使用的影响	持续时间较长(习惯内化),对办公室使用影响较大	持续时间较短,对办公室使用影响较小