

办公天地

疫情彻底改变了人们看待办公室的方式。本节将考察中国、美国、法国这三个国家办公生活的演变



美国

随着美国城市的防疫措施逐渐解除，混合办公模式预计将产生重大影响。第一太平戴维斯北美办公场所实践小组主管Rebecca Humphrey女士表示：“在后期运营方式的问题上，几乎每个人都在研究某种形式的混合式办公。混合程度则因为公司、文化和所处地段的不同而存在较大差异。”

尽管存在多种选择，但市场上普遍认为，空间使用面积将基本维持原有水平，因为每周回办公室工作两三天可能会成为常态。

即便所谓的新经济领域与旧经济领域之间，在办公模式上也没有清晰的界限。第一太平戴维斯高级董事总经理Kevin Kelly先生指出：“处于增长阶段、以初级员工为主的金融服务公司将需要考虑混合办公，而业务增长缓慢的成熟型金融服务公司则拥有更多的灵活操作空间。”

同时，对居家办公持更公开支持态度的技术企业也在安家落户。“据我们观察，目前仍有技术公司在关键市场上承租大面积空间，”第一太平戴维斯美洲研究部主管Sarah Dreyer女士说。“他们对灵活混合办公模式褒奖有加，与此同时也在关键市场上锁定了很多优质空间。”

企业办公模式更加灵活，还可能在更广泛的层面产生影响——员工在纽约、旧金山、洛杉矶等大城市居住的必要性降低，外迁驱动力或将增强。“大城市生活成本较高，迁至中小城市将有助于降低员工的生活压力，”Kelly先生补充道。比较热门的迁移路线包括从加州到德克萨斯州，以及从纽约州到佛罗里达州。

法国

对于远程办公，巴黎的员工及老板似乎“英雄所见略同”。约有84%的员工希望在未来更多使用远程办公，而公司决策层的支持比例达到87%。

上述结果来自第一太平戴维斯巴黎研究团队对公司员工及决策层进行的访谈，主要聚焦高附加值的服务行业。该行业的情况颇具代表性，可反映疫情对于巴黎办公模式的普遍影响。

第一太平戴维斯法国商业物业研究部主管Cyril Robert先生表示：“居家办公模式的采用明显会比疫情前更加广泛。它不会是主要的解决方案，但公司及员工双方都有意而为之。具体落地情况如何仍有待观察，但我认为很可能会是每周两天远程办公。”

Robert先生认为办公空间的使用方式可能会受到相应影响。工位数量可能会比当前减少25%至40%，但由于人均面积增加，因此总面积需求预计不会受到显著影响。员

工也表示希望有更多的自然采光和户外空间，而这些并不是巴黎办公室的普遍配置。

巴黎写字楼市场的未来格局也会受到气候变化应对措施的影响。既有直接应对措施，例如绿色建筑目标；也有更为间接的措施，例如城市规划者正在酝酿的“15分钟城市圈”，人们可以在社区找到工作和生活所需的所有配套设施。

“这是一个当下比较难以想象的长期趋势，”Robert补充说。“对一个大型公司而言，这意味着不再有一栋所有员工都能见面的办公楼，而是有多个分散的办公地点，员工也可以自由选择去或不去。组织机构的办公方式将会发生彻底变革。”

中国

在中国，新冠疫情对办公生活的影响甚微。由于封城时间明显短于其他国家，且公司管理层普遍对员工出勤率有要求，因此办公生活很快恢复正常。

第一太平戴维斯中国区研究部主管简可（James Macdonald）先生表示：“大多数员工都想回到办公室。此外，我认为还有这样一种心态在起作用——如果你的上司总看到你在工位上办公，你获得晋升的几率就更高，或者你的价值才能得到显现。”

主要城市拥有完善的城市公交设施，缩短了通勤时间，再加上居所空间相对紧凑，难以确保远程工作效率，为快速复工提供了推动力。

尽管如此，中国城市仍然面临着一些潜在的结构化变化。而在其他国家，这些既有变化已在疫情催化下得到加速发展。“在建筑、工程、咨询等行业，很多公司正在研究混合办公模式或增加流动工位的可行性，因为

员工常常需要外出会见客户或者考察项目，长时间不在办公室，”简可先生说。防疫期间，人脸识别及二维码签到等技术方案在楼宇得到加速推广，社会接受度较高，这加速了写字楼的全面复工。

新冠疫情也对经济产生了重大影响，公司纷纷削减物业成本。主要方式包括提高空间利用率，或考虑迁至租金更低的板块或楼宇。例如，上海写字楼市场有20多个板块，还有一些在建新板块。这些板块的写字楼体量一般能达到百万平方英尺量级，会形成新的商务社区。“鉴于在线会议更加普及也更为便利，公司选址的地段要求有所降低，不一定需要选在靠近客户的地方，”简可先生表示。“你可以离得更远一些，但还在同一个城市，方便进行更重要的面谈。”

“人脸识别及二维码签到等方案在办公楼宇得到加速推广”

“在巴黎，约有84%的员工希望未来更多使用远程办公”

图片：Getty