



文：ERI MITSOSTERGIU

未来办公室 找到平衡

全球范围内雇员已经把灵活性融入到工作生活中。
写字楼需要适应不断变化的劳动力需求以保持价值

近年来我们在写字楼市场上看到的结构性转变并不仅仅是疫情期间推行“居家办公”的结果，还是雇员普遍调整优先事项和生活方式、以及ESG问题紧迫的反映。

全球现有的大部分写字楼都需要进行调整，以满足企业、个人和城市不断变化的需求，而业主需要对此做出相关决策。对区位优势的存在存量写字楼有信心的业主仍需要创新来吸引雇员。而对于不甚理想的物业，则需要赋予空间第二次生命，重新改造以提升价值。

不管是哪种选择，都是在经济活力不足的情况下强烈要求达到较高的环境标准，既要回应租户的关切，又要满足不断提高的法规要求。

全球差异

尽管关于办公室不断变化的讨论是全球性的，但其影响却局限于当地。文化差异、住房成本、通勤费用和社会规范影响着欧洲、亚洲和美洲的动态。

亚洲的写字楼出租率最高，平均达到88%，欧洲紧随其后。美国落后，旧金山和洛杉矶等城市的出租率还在50%以下。

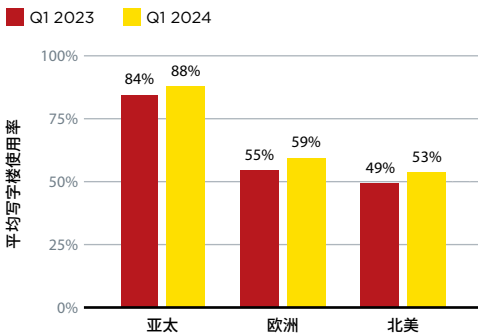
第一太平戴维斯亚太区和新加坡办公场所战略主管Simon Raper说：“即使在同一企业内部，也需要灵活应对。不同国家之间的文化存在差异，因此在不同的国家和地区需要进行相应调整。”

“企业必须了解这些差异，尤其是因为工作场所设计要求更改而考虑搬迁，或是因为监管更加严格而进行环境升级，又或是因经济复苏而产生新雇佣需求的时候。”

举例来说，在中国大陆和香港地区，由于多代人共同居住及居住面积较小，人们更愿意在办公室内办公。而由于通勤成本高昂，日本传统与灵活办公并存，年轻一代也很乐于接受灵活安排。在欧洲，德国和法国的文化偏好面对面的交流与合作，因此尽管年轻一代正在推动灵活办公，人们还是主要留在办公室工作。相

图：JAKE READ

各地区写字楼平均使用率



来源：第一太平戴维斯研究部

反，在瑞典，“周五不开会”等新政策也更多肯定了工作场所的自主性和灵活性。

“通勤值得”

在出勤率全球最低的美国，公司努力通过丰富办公室设施和福利来让“通勤变得更值得”。在这里，通勤时间和房价是关键因素，因为疫情期间很多人都搬迁到经济负担更小的区域、选择更大的房子居住。

要在这一背景中间取得成功，企业办公室需要成为能够吸引并留住人才的磁石。创建能与员工需求产生共鸣的空间是一项战略要务。年轻一代的员工把健康、职业发展和有意义的体验放在首位—如果希望他们常来办公室，办公室必须具备这些品质。

如果一家企业把灵活度、人性化尺度和社区作为办公空间设计的重点，那么他们的招聘、留用、生产效率和目标都有望得到改善。包括第一太平戴维斯（见方框）在内的许多公司已经在采用并推广这些趋势。

在新加坡的慕尼黑再保险公司（Munich Re）创建了一种“一起工作”的方法，支持远程

工作，也认识到办公室作为团队聚集地的重要性。在采纳灵活办公的同时也使办公室成为一个赋能员工、促进联系的工作场所，提供可选择的工作空间、可调节的工位以及便利包容的社区区域。

乡村憩息

在葡萄牙，Quinta da Fonte办公园区现在的“乡村”环境比1995年建成时更具卖点。园区内的生态系统提供了设施丰富的环境，优先考虑工作与生活的平衡。其中包括七家餐厅，还有健身房、水疗中心和医疗保健设施，通过鼓励周边公司融入，促进社区的繁荣发展。

在美国，投资管理公司Jamestown将科技化公共空间、酒店式设施和创意空间营造相结合，开发出丰富多彩的办公场所。北卡罗来纳州的罗利炼铁厂把历史悠久的钢厂和仓库改造融合为一个创新的社区中心，拥有购物、餐饮和生活空间等多种设施配套，办公室员工也成为社区的一部分。

这对工作场所的变革需求已在大多数主要市场掀起了一股翻新热潮。随着人们对气候变化愈加关注，改造工程必须符合环保法规，才能满足租户对高质量、可持续发展空间日益增长的需求。

在伦敦西区，翻新占在建开发面积的比例预计将从35%（疫情前十年平均值）增至43%（五年平均值，2023-2027年）。

西海岸办公室文化的风吹进了第一太平戴维斯纽约总部，吸引员工回到办公室。总部位于市中心公园大道399号的办公室面积63,000平方英尺（5,850平方米），配备新鲜冷饮、高端咖啡机、绿植墙、冥想室及健身房。站立式办公桌、11间视频会议室、隔音通话间等一应俱全，还有各种协作空间、讨论室和播客工作室。

暮气沉沉且人员流失的办公室 可以投入更有生机活力的用途，从而带动人气



西海岸办公室文化的风吹进了第一太平戴维斯纽约总部

第一太平戴维斯纽约总部吸引员工回到办公室。总部位于市中心公园大道399号的办公室面积63,000平方英尺(5,850平方米)，配备新鲜冷饮、高端咖啡机、绿植墙、冥想室及健身房。站立式办公桌、11间视频会议室、隔音通话间等一应俱全，还有各种协作空间、讨论室和播客工作室。

在当前的市场条件下，把资本支出投入现有存量的需求还是有挑战的。这一点在欧洲市场更为明显，因为这里存量物业通常较为陈旧——尽管在大多数地区，“核心”的定义范围已经大幅缩小，以至于很大一部分楼龄较短的存量写字楼也需要升级才能满足未来的环境标准。

翻新还是改造？

提高租金的前景对业主来说是一个强大的激励因素，也符合核心租金增长的预期趋势。然而，并非所有写字楼都能遵循这一轨迹。对于等级较低的写字楼而言，按照新标准进行改造可能成本过高：在不太理想的商业地段，写字楼可能永远无法吸引到租户，因此也无法吸引到租金，也就无法证明投资的合理性。在这种情况下，改造物业以投入新的用途显然是唯一的选择。

英国第一太平戴维斯写字楼代理主管 James Evans 说：“企业的动力来自于怎样才能吸引最优秀的人才。如今，一流的建筑可以吸引一流的人才，但二流的建筑就不行了——那么该如何处理这些物业呢？”

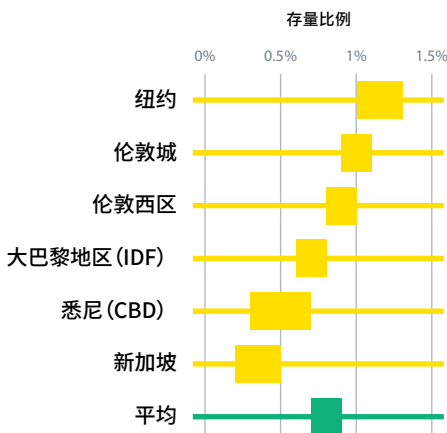
“这对现在的业主来说是个挑战——但也能令人振奋。我们观察到市中心出现了一些有趣的用途改造实例，尤其围绕教育领域和酒店物业。暮气沉沉且人员流失的办公室可以投入更有生机活力的用途，从而带动人气，也更少受到区域地段的限制。”

第一太平戴维斯对全球六大写字楼市场的供需动态进行了分析，预计到2033年，每年需要对0.7%到0.9%的写字楼总存量进行重新规划改造，才能实现市场平衡。按2033年的价值计算，这相当于现有近1万亿平方英尺存量中的840万到1050万平方英尺，也就是每年需要改造三到四座帝国大厦。

然而，各城市所需的改造水平并不一致。纽约的转型幅度最大，每年需要将1.1%到1.3%的办公空间调整为其他用途，才能在2033年实现平衡。相比之下，悉尼(0.3%-0.7%)和新加坡(0.2%-0.5%)的要求要低得多。

改造的规模是一个挑战，但改造目的范围在不断扩大：住宅、酒店、生命科学和教育都是重点。在悉尼，一个印尼家族办公室在把温亚德火车站附近原为中国银行的15层写字楼重新改造为酒店，耗资3000万澳元。在伦敦，Oxford Properties与英国实验室专家 Pioneer Group 合作，将Bloomsbury Square

年均写字楼改造需求，截至2033年



来源：第一太平戴维斯研究部

纽约市： 支持翻新及改造

纽约市正在从两个方面应对写字楼目前的困境，支持写字楼优化和希望改造的需求。

对于现有的存量写字楼，纽约市经济发展公司和纽约市工业发展局推出了曼哈顿商业振兴计划 (M-Core)。

M-Core为曼哈顿写字楼业主提供税收优惠，支持改造最高1,000万平方英尺表现不佳的写字楼空间。符合条件的建筑面积必须超过25万平方英尺，建于2000年之前，且位于第59街以南。

市政府的目标在于引进重大技术改进的项目，如新的建筑系统和节能措施(确保符合第97号地方法设定的碳排放目标)，以及租户寻求的新布局、便利设施和健康因素。

首批获得M-Core税收减免的物业包括水街175号，建筑将升级为混合功能项目，以促进高增长的时尚、艺术、创意和技术租户社区的发展；第三大道850号将转型为可持续发展的TOD项目，在街道上更为瞩目，以吸引更多租户。

纽约市还通过重新调整建筑用途的方式来解决长期存在的住房短缺问题。如果业主把写字楼改建为提供50个或以上住宅单元，纽约市写字楼转换加速器计划 (City Office Conversion



Accelerator) 将简化这个许可程序。计划还提供财政奖励和技术支持，帮助开发商应对复杂的改建问题。目前已有52栋建筑参与，市长办公室估计，将有1.35亿平方英尺的办公空间改造为约2万个住房单元。

第一太平戴维斯驻纽约东区研究部副总裁Marisha Clinton说：“正是像加速器和M-Core等地方政府计划能够在建筑改造和翻新方面发挥更有意义的作用。M-Core让楼宇更具可持续性，也对企业 and 员工更具吸引力。”



GETTY IMAGES

30万平方英尺(27,870平方米)的Victoria House三分之二以上的面积改建为湿性实验室生命科学空间。

公共部门的支持

任何将存量写字楼成功转型为更广泛用途的项目都需要公共部门的支持。通过提供激励措施、改变土地用途、支持可持续发展的城市环境,政府、城市管理、政策制定和城市规划部门将在塑造未来办公空间方面发挥关键作用,还可通过更多提供财政激励措施,鼓励开发商重新思考老化办公楼存量的利用。纽约为公共部门如何支持城市写字楼的生命周期提供了一个很好的范例(见方框)。

与此同时,新加坡政府正在通过“Green Plan 2030”推动变革,为提升城市可持续性和韧性作出长期路径规划。由于人们纷纷涌向更可持续的新建筑,导致CBD内使用时间更长的物业空置率不断上升,建筑改造被纳入其中的一个重要组成部分。政府为建筑的绿色升级提供补助及规划激励措施,意在鼓励提高多功能开发项目中建筑面积的集约利用。这样做的另一个好处是项目在周末和下班后也能提供多种用途,保持CBD的活力。

新加坡第一太平戴维斯研究与咨询部执行董事Alan Cheong说:“无论是旧建筑绿化还是写字楼改造,都离不开政府的作用。新加坡已经在部分地区提供激励措施,希望这些地区的老旧建筑可以重新改造或重建为混合用项目,在周末和晚上为CBD注入更多活力。”

这种面向未来的思维方式需要应用到全世界的工作空间去,以满足雇主、员工及城市不断变化的需求。■

TOBIAS FRENZ
CEO,
新加坡慕尼黑再保险



随着未来工作方式的演变,协作式工作空间、灵活的工作安排和可持续的环境将成为常态。一个积极促进各方面福祉的工作环境能够增强员工的归属感,赋能员工全力发挥。

我们构思慕尼黑再保险的新加坡新办公室的时候,设想的是让空间满足员工不同需求,让他们感到相互联系且受到支持。

走进办公室,您可以灵活选择工作地点。这里有用于团队会议的协作空间,也有用于安静专注的专注舱。包容性也是一个重要的考虑因素;可调节高度的标准工位、自动入口门、无接触出口按钮及高度降低的茶水间桌面都是一些微小但重要的调整,确保办公场所内所有人都可以无障碍使用。

我们承诺的不仅仅是办公场所的功能性,还有可持续性。在选择大楼的时候,就选中了和我们的业务可持续发展理念相似的物业。

为了更有效地管理能源消耗,我们在办公室安装了传感器和照明定时器。茶水间安装了漏水传感器,会在发生漏水的时候立即切断供水。我们的废物收集点也反映了大楼的废物管理流程。通过这些共同努力,我们有望在未来五年内将碳足迹减少30%。



新加坡政府正在通过 “GREEN PLAN 2030”推动变革