



租户需求 大变革

未来办公空间趋势

从注重员工健康及包容性的全配套办公空间, 到可持续目标一致的环保资质认证写字楼, 租户需求持续演变

文: SARAH BROOKS

过去五年间, 办公空间的特质已发生深刻改变, 在颠覆性变革时期中适应了租户的需求与期待, 完成转型。当今员工 (尤其是年轻一代) 的偏好, 正推动企业追求优质且设计得当的空间, 以助力人才吸引、留存与效能提升。

1 职场健康与福祉。

租户通过将健康管理纳入办公空间策略, 提升员工生产力与留任率。

2 环境可持续性。

租户要求办公空间具备可靠的环境与高效能源认证。

3 业主-租户关系重构。

租户要求办公空间具备可靠的环境与高效能源认证。

4 向高端与个性化转型。

业主更密切地与客户合作, 助力优化办公环境。

5 混合办公模式升级。

企业根据地域与代际差异调整混合办公政策, 探索兼顾灵活性与满员办公日效能的解决方案。





5

混合办公

探索能够满足不同代际
及地域需求演化的实践

向高端与个性化转型

能够提升员工满意度、
工作效率与协作效能的
高端全配套办公空间

3

业主-租户关系

建立更稳固的长期租
约关系, 业主转型为服
务型运营方

1

健康福祉

自然的昼夜节律光照、休憩空间、绿植及良好的室内空气质量

2

环境可持续

能效系统, 环境友好设计及LEED、BREEAM、Energy Star等资质认证

PETRA DUFKOVA

1 促进职场健康与福祉

全球办公建筑正经历一场显著变革, 将健康与福祉作为核心设计理念已成为明确趋势。

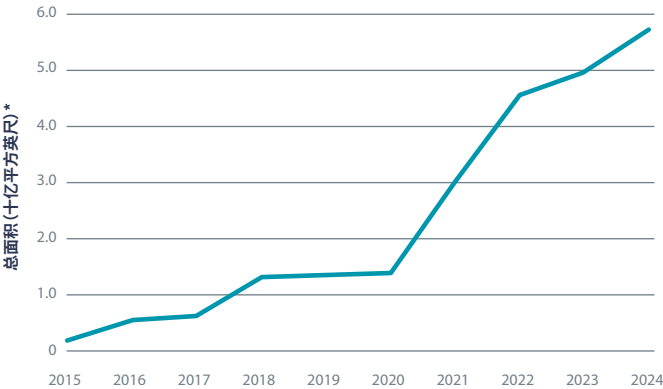
这一转变部分源于人口结构的变化。2019年, 婴儿潮一代和X世代约占全球劳动力的60%。但到2034年, 至少在发达经济体内, 千禧一代、Z世代和α世代的比重将占约80%。年轻世代逐渐成为职场主力, 他们更加重视身心健康, 并期望工作场所能提供相应支持。

租户如今追求的办公空间需要配备自然采光与昼夜节律照明系统、符合人体工学的家具、高品质休闲交流区、促进非久坐办公的主动式设计及疗愈空间。可以通向户外、强调通透采光、通风良好或采用自然设计(运用绿植等自然元素)的空间尤其受到租户追捧。

“实体办公环境可通过优质休息区促进社交联结与放松休憩, 同时改善自然采光与空气质量, 从而提升员工心理健康水平,” 第一太平戴维斯全球企业解决方案部主管、执行副总裁Michelle Needles指出。

这种健康导向趋势也反映在WELL建筑标准认证数量的激增上, 该认证针对促进人类健康的建筑空间。自2020年以来, 参与各项WELL系列认证的房地产项目增长了300%。

WELL建筑标准认证的发展



来源: 第一太平戴维斯研究部引用国际WELL建筑研究院数据。
*参与一个或多个WELL项目的地产总面积(十亿平方英尺)

类似认证如关注建筑健康支持的Fitwel、包含室内空气质量标准的RESET等，也正获得越来越广泛的认可。

自疫情以来，室内空气质量已成为租户的核心诉求。人们日益认识到，良好的通风系统不仅能降低空气传播病毒风险，还可提升工作效率。有质量的富氧空气可以改善工作表现，而吸入常见室内污染物则会导致疲劳、头痛及认知功能下降。

在中国、印度等有室外污染问题的地区，优质办公空间的室内空气质量可达室外环境的十倍以上，这使其成为高端写字楼的必备要素。高级过滤系统、空气监测传感器及相关认证已成为标配。

2 建筑可持续

近年来，随着气候危机不断加剧，租户越来越重视建筑的环境可持续性。在政策法规变化以及消费者、员工和其他利益相关方期望的推动下，许多企业都为其运营制定了宏大的净零排放目标。

因此，租户也对优质办公楼提出了更高的环保要求，包括高效节能系统，环保设计理念及LEED、BREEAM和能源之星等环保认证。

“在欧洲，可持续性已成为租赁决策的关键考量因素，”荷兰第一太平戴维斯业务部主管Ellen Waals表示，“在荷兰，获得BREEAM优秀或卓越认证的办公楼，租金可比低评级或未获评建筑高15%。”

“但可持续性并非唯一考量，”瓦尔斯补充道，“租户会综合评估整体商业价值，包括高品质配套设施、健康福祉支持体系以及空间规模等关键要素。”

亚太地区的可持续实践正加速发展。中国、日本和韩国尤为突出，环境可持续已深度融入企业战略。不过，区域内各市场的实施程度差异显著：绿色认证甲级写字楼的租金溢价幅度不一，但平均维持在10%左右。

美国市场则呈现不同特点。虽然业主较少直接以“绿色建筑”作为营销卖点，但那些拥有短期可持续发展目标的企业租户则把能源效率及相关建筑性能指标视为选址决策的关键标准。

租户如今期望高端写字楼拥有强环保资质的有力支撑



为在艰难的租赁环境中提升续租率, 业主正积极向租户靠拢



3 业主-租户关系演化

过去五年, 我们观察到的第三大趋势是写字楼业主与租户关系的深刻变革。这一变化始于疫情期间: 面对严峻的市场环境, 业主与租户逐渐脱离简单的交易关系, 转向更紧密的沟通协作。

如今, 办公租户对空间的需求下降, 但却提高了对质量的诉求质升。租赁活动走弱, 租户激励政策增加, 在欧美市场尤为明显。这标志着从业主市场到租户市场的转变。

为在艰难的租赁环境中提升续租率, 业主们正积极向租户靠拢—通过深入了解空间需求, 提供优化办公体验、提升到岗率的服务, 使其策略与用人企业的核心诉求高度契合。

虽然租户主导的市场不会一直保持现状, 但这种深化的合作关系有望长期延续。越来越多的业主完成了心态上的转变, 意识到以租户为中心、建立长期伙伴关系、转型为服务提供商的模式, 才是行业未来的发展方向。



YALPESH PAJWANI

英国安联保险地产及办公空间服务部主管



安联保险作为英国最大的综合保险公司之一, 我们见证了办公地产组合随着工作方式、地点和目的的根本性变革而演进。

员工是我们战略制定的核心。我们甄选、设计和运营的办公空间始终提倡协作、创新和健康福祉, 强化品牌文化。在设计工作环境的时候, 我们以优化员工生产力与参与度为宗旨, 确保办公空间成为传递企业价值观、推动组织成功的载体。

可持续也是我们战略愿景的要义。选址时, 我们既注重交通便利性与优质配套, 也清醒认识到不同区域的资源差异。我们致力于甄选优质物业支持员工福祉与线下协作的同时, 同时助力低碳的未来。

通过与人力资源和信息技术部门的深度协作, 我们打造出以员工为中心、科技驱动的办公解决方案, 确保满足不同的诉求。房地产科技 (PropTech) 在提升健康福祉、可持续性和成本效益方面发挥关键作用, 通过数据洞察赋能员工并优化空间使用效率。

如今, 房地产已成为我们的战略杠杆。依托强大的供应商合作伙伴, 我们正在构建具有适应性、包容性和可持续性的空间体系。这些空间既是企业身份的具象表达, 更是面向未来的战略投资。



全球平均来看，Z世代 在办公室花的时间比 年长员工多出 **12%**

4 租户对高端写字楼产生新的认识

企业及员工对办公空间的诉求也发生了深刻变革。如今，企业需要能够激发员工潜能、塑造企业文化的优质办公场所。这些空间既要成为协作与联结的枢纽，又要满足多元化员工需求。

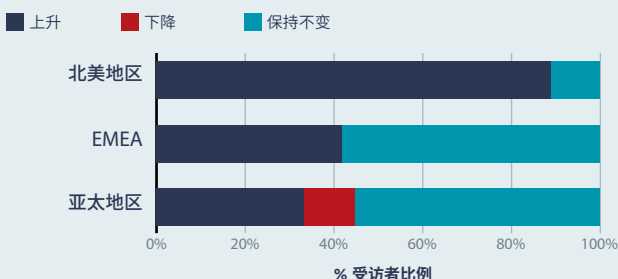
现代高端写字楼成功的关键，在于建筑本身及周边区域的配套设施品质。位于核心商圈的活力办公空间正成为人力资源战略的重要组成，帮助企业打造提升员工满意度、生产力与忠诚度的工作环境。

企业还期望高级写字楼配备祷告室、母婴室等私密空间，以及满足无障碍和多样性员工需求的设计，来践行多元化、公平与包容战略。

这一“优质化”趋势与全球对顶尖办公空间（又称“地标级”或“超甲级”）的需求增长将持续并存。美国市场表现尤为突出，地标资产平均溢价达60%，部分甚至超100%

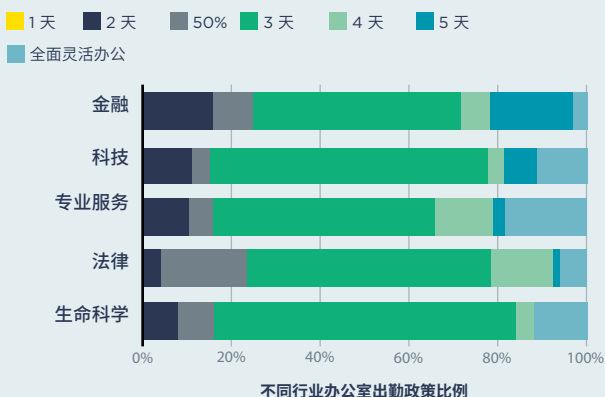
“亚太地区对‘超甲级办公度假体’的需求日益旺盛，”亚太第一太平戴维斯设计部主管Simon Raper表示，“这类空间配备健身中心、托育设施及定制办公空间等高端配套。租户希望员工因向往优质环境而主动到岗，真正感知到空间的价值并投入高效工作——他们想要的不是的一处不错的办公建筑，而是追求最好的。”

您认为未来12个月对员工办公室出勤率的要求会上升还是下降呢？



来源：第一太平戴维斯研究部搜索整理

不同行业办公室出勤率



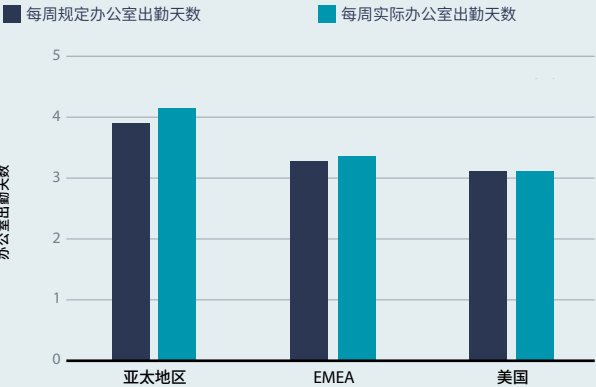
来源：第一太平戴维斯研究部引用各企业公告信息。

注：除法律行业外，企业样本选自各行业营收前50；法律行业筛选基于《美国律师 (The American Lawyer)》全球200大律所前50排名

市场顶端也开始出现通过特色建筑打造差异化竞争力的趋势。近年来，对历史建筑改造的现代办公空间需求显著增长，欧洲及亚太市场尤为明显。同时，定制化设计的顶级写字楼也通过独特材质运用塑造建筑个性。

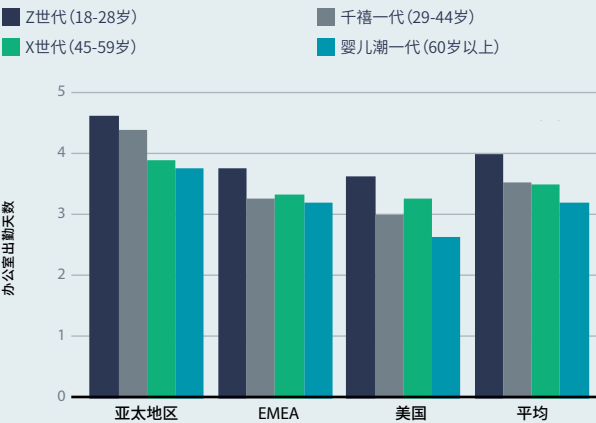
中长期来看，随着人口结构变化、环境因素、工作模式与技术发展重塑传统办公、重新定义高级办公空间，顶级（含超甲级）与普通甲级写字楼的市场分化将日益结构化。

不同地区办公室出勤率



来源：第一太平戴维斯研究部

不同代际办公室出勤率



来源：第一太平戴维斯研究部

5 混合办公并未消失,而是持续演变

过去五年间,混合办公政策经历了显著演变,且仍在持续调整。尽管众多企业采取了灵活办公的模式,但办公室办公与远程办公的比例仍因当地市场偏好、基础设施和住房成本等因素而异。

第一太平戴维斯2025年1月的全球调研显示,近90%的受访者预计企业将在今年提高办公室出勤要求,但其中存在明显地域差异。

亚太地区中约半数市场预计今年不会调整出勤政策,11%的受访者认为企业反而会提供更灵活的混合办公方案——这一定程度上因为当前的坐班制度已相对严格。

而欧洲、中东和非洲 (EMEA) 及美国市场倾向于增加坐班办公天数,在原本复工进度就最为滞后的北美地区,趋势更加明显。

金融服务业领跑复工潮,摩根大通、花旗集团、高盛和摩根士丹利等机构已要求员工每周五天到岗。科技行业中,亚马逊和戴尔也出台了类似规定。

我们对32个市场的调研显示,全球范围内企业普遍要求每周3-4天在办公室内办公已成为主流,而在所有地区内实际出勤率均超出企业强制要求。亚洲城市的办公室办公倾向尤为突出。

全球平均来看,Z世代比年长员工平均多花12%时间在办公室,他们更看重办公室内学习、社交和职业指导所能提供的职业发展机会。

每周出勤也有一定波动。周二至周四为高峰时段,周一和周五 (尤其是周五) 出勤率显著下降。

当地政府和交通部门试图通过创新的方式鼓励非高峰时段的通勤和出行。例如,巴黎要求私营企业至少补贴员工公共交通通勤费用的50%

伦敦的交通部门则在2024年5月试行轨道交通系统周五全天的非高峰票价政策,虽因公众知晓度不足影响效果,但对了解政策的年轻通勤群体确有激励作用。

在欧美市场中,企业若想提升出勤率,需在满足集中办公需求与打造支持多元化工作场景、提升员工积极体验的办公环境之间找到平衡点。 ■