

文：SARAH BROOKS

交通枢纽区位
仍是优质写字楼租户
的首要考虑。
但他们还关注什么？
未来办公空间
将如何演变？

东京

交通区位溢价

从交通枢纽到办公楼的步行距离
对高级写字楼租金有何影响

东京站

5 mins 5 mins

步行时间
每减少五分钟
租金上涨13%

涉谷站

5 分钟 5 分钟

当

代办公空间正面临转型拐点。全球职场人士日益追求能同时提升效率、灵活性及健康福祉的工作环境。

疫情为办公模式带来前所未有的快速变革，促使企业重新审视办公场所的价值。如今混合办公已成常态，办公室不再仅是工作场所，更演变为促进协作、创新与人才发展的核心枢纽。

此外，办公空间还需要满足一系列需求。为深入洞察2025年优质办公空间的决定性特征，第一太平戴维斯开展了一项覆盖租户、业主及开发商的全球调研，了解他们优先考虑的事项及期望。

结果显示，自然采光、建筑安防、层高等传统要素依然是考量重点。租户对协作空间质量的重视远超业主与开发商。区位选择仍然是关键，但除了临近交通枢纽外，企业租户现在也更青睐配套丰富的都市核心区——既能满足员工餐饮购物需求，又能提升办公场所吸引力。

总的来看，临近交通枢纽的便利性重要性最高，70%的受访者认为该项因素是优质办公楼选址的首要因素。

伦敦

交通区位溢价

从交通枢纽到办公楼的步行距离对高级写字楼租金有何影响



来源：第一太平戴维斯研究部

办公室发展简史

办公室的诞生

从宫殿式建筑到企业总部专属空间

从恢弘的廊厅到跨国商行，早期办公场所的建造既为处理业务，更旨在彰显威望与实力



1560

佛罗伦萨的乌菲齐美术馆始建，这座被认为现代行政建筑鼻祖的杰作，其名称本身即暗含“办公场所”之意

1734年，英格兰银行迁入的伦敦针线街新址，是最早一批专门建造的办公场所之一

1730s



1855

Alfred Savill创立了Savills，在伦敦设址办公

纽约标志性资产溢价比普通甲级办公楼最多可高出 100%

交通区位优势

为深入解析交通便利性对优质办公楼租金的影响，我们针对纽约、伦敦及东京三大国际都市开展回归分析。研究发现：办公楼步行至主要交通枢纽的时间每缩短5分钟，租金平均可提升6.7%。

其中，东京市场溢价最为显著。距离涩谷站或东京站步行时间每减少5分钟，租金平均上涨13%。就东京站而言，涨幅更明显，每缩短5分钟步行距离可带来17%的租金增幅。

日本第一太平戴维斯研究咨询部主管及董事Tetsuya Kaneko表示：“东京办公需求强势，企业扩张与线下出勤率提升促使租户扩大租赁面积或升级至更优质物业。完善的配套设施与交通网络已成为企业吸引并留存人才的关键要素。”

在伦敦市场内，我们的研究聚焦在金融城核心区、以利物浦街站为中

心1英里半径区域内。步行时间每减少5分钟，优质办公楼租金相应增长4%。

纽约市场则以中央车站或宾州车站为基点，步行时间每减少5分钟，租金增加3%。

关键租金动态

当然，租金也受到诸多本地因素的影响。在纽约，一栋物业如被列为“标志性资产”，则能够平均拉开35% 溢价的差距，个别案例甚至比普通甲级办公楼高出100%。

“标杆资产能获得超高溢价的根本原因在于其持续受到追捧，”纽约第一太平戴维斯副董事长Gabe Marans指出，“这类顶级办公空间的需求不会萎缩，供应紧张将持续推高价格上涨。”

各区域特有的属性也造成了租金差异。“交通便利性确实是伦敦租户最大的考量，”英国第一太平戴维斯中央

第二次工业革命

工业及创新变革了办公场所

电力、通信与钢铁生产的重大突破推动经济迅猛发展。随着企业重塑工作流程，这些技术彻底改变了办公模式，也大幅提升了生产效率

首台取得商业成功的打字机问世

1868



1870s



电灯泡的商业化应用延长了工作时间，电梯进驻办公场所，电话也应运而生

纽约

交通区位溢价

从交通枢纽到办公楼的步行距离
对高级写字楼租金有何影响

伦敦业务部董事Catherine Facer表示。“但在伦敦西区等地段，租金和主要地铁站距离并无明显联系。”

“部分原因在于伦敦的地下交通网络四通八达；另一方面，对某些的品牌或产业来说，特定的邮编地址有重大含义，而不管交通条件如何，这里的物业都能得到高溢价支撑。”

纽约也存在类似的现象。“这里地产极具文化历史特殊性，”

Marans解释道，“一些建筑因其历史底蕴开出高额租金，因而一直以来承接了高端租户而形成品牌效应，这种声望价值本身就支撑了租金水平。”

建筑绿色认证的重要性

办公楼的环境资质对调研受访者来说是一个重要因素。欧洲市场表现尤为突出，投资者预期与严格法规共同推动绿色建筑需求。亚太地区也呈现这一趋势，同时澳大利亚处于领先地位。



来源：第一太平戴维斯研究部



1884

芝加哥的家庭保险大楼成为世界上第一座摩天大楼，为标志性的城市天际线奠定了基础

1900-1970s

现代化办公室开始成形

全球性事件和新型管理理念重塑了办公空间。战后繁荣催生了标志性的摩天大楼，而诸如“办公室景观”（Bürolandschaft）等运动则引入了更以人为本的协作式设计。

1906

Frank Lloyd Wright设计的拉金大楼正式启用，创新性地融入了空调系统和声学工程等先进技术

1950s

战后经济扩张催生了一波办公建筑建设热潮，大胆的现代主义设计风格应运而生。



相比之下，美国市场更关注能效提升，对绿色认证标准重视度相对较低。但值得注意的是，随着全球可持续浪潮的推进，美国机构投资者、业主及跨国企业也正在加速可持续实践。

随着企业租户日益重视持续办公场所的可持续认证，获得认证的物业相对于非认证物业绿色租金溢价愈发突显。欧洲市场各城市差异明显，但绿色溢价平均达到了18%。

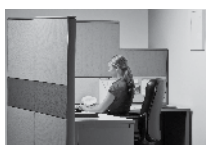
亚洲市场整体溢价水平为14%。新加坡、悉尼、东京、首尔、香港等核心城市溢价表现突出；而在美国市场，纽约、华盛顿、波士顿等一线市场溢价最高，这些区域内聚集了大量注重ESG的租户和机构业主。

未来还将如何演变？

未来优质办公楼将呈现何种面貌？随着企业面临人口结构变化、气候危机和第四次工业革命等重大趋势，问题不在于办公空间是否会继续改变，而在于我们如何塑造这种变革。

日本和欧洲多国正面临年轻劳动力相对短缺的问题。随着人口老龄化，部分发达经济体也出现了延迟退休年龄的趋势。因此，未来的办公空间需要适应多代际员工的需

绿色租金溢价愈发突显



1964

Robert Propst 推出划时代的“行动办公室”（Action Office）系统——这一20世纪最具影响力的办公家具设计，旨在为职场人士提供兼顾私密性与人体健康的个性化工作空间。

1980-2019

数字化、全球化、绿色化

数字化革命通过个人科技和实时互联彻底改变了工作方式。环保意识的觉醒推动了可持续建筑实践，而开放式办公空间也在新设计理念下升级为灵活多变的环境



CECILE BABCOCK

EDGE流通部主管



作为绿色房地产开发商和投资管理机构，EDGE长期致力于打造在碳排放、能源效率和健康福祉方面表现卓越的顶级办公楼宇，既为租户提供优质空间，也为投资者创造丰厚回报。当今的商业租户正在寻求以人为本的工作场所。这些空间需要促进社群联结、支持员工福祉，并体现企业自身的净零目标。尽管交通便利性依然很重要，但区位优势仅是高端办公体验的要素之一。

展望未来，环境、社会、财务和技术力量将重塑优质办公空间的标准。气候危机、不断演变的对工作场所的期望以及监管变革，都要求建筑更具适应性、智能化和启发性。

EDGE阿姆斯特丹西区和EDGE柏林东区等项目展现了未来办公的可能性——通过智能与亲生物设计提升健康福祉与空间灵活性。EDGE柏林南十字项目则创新运用了重木结构，为降低隐含碳和运营碳设立了新标杆。

EDGE认为，新一代办公空间必须更灵活、目标更明晰且更重视体验。即便远程办公工具持续发展，实体办公场所仍将保持其核心价值——但其角色将需要更精准的定位。这些空间必须超越基础功能，成为能激发员工活力、彰显企业价值、助力组织在变革时代蓬勃发展的面向未来的场所。



SHUTTERSTOCK, ADOBE STOCK, GETTY

到2030年， 印度将拥有 10亿劳动年 龄人口

求，既要满足年长员工的工作需求，也要迎合可能偏好不同工作方式的年轻群体。

企业可能将更加依赖全球人才储备来应对特定地区的劳动力短缺。“到2030年，印度将拥有10亿劳动年龄人口，”印度第一太平戴维斯研究与咨询董事长Arvind Nandan表示。“印度的年轻技术人员将不断吸引寻求新兴人才中心的跨国企业。”

在全球范围内，随着气候危机加剧，绿色建筑的推进势必将持续。企业、建筑师和城市规划者需要不断创新。除了打造节能、减少浪费的可持续办公空间外，他们还需设计能够抵御极端高温、洪水、风暴等气候事件的韧性建筑。

然而，最具颠覆性的变革可能来自第四次工业革命。人工智能和沉浸式技术有望重新定义办公空

间，提升效率并改变我们对工作的认知。但要充分实现这些技术的变革潜力还需要思维模式的转变。如果企业仅仅把AI视为优化陈旧结构的工具，而非重新构想工作流程、协作和决策方式，就可能错失其真正的变革力量。

例如，AI驱动的决定可使企业反应更加灵敏，但首先企业需要愿意重新构想其组织模式。同时，微软HoloLens、Meta手势追踪VR系统和苹果Vision Pro等技术可能预示着基于手势计算的未来办公方式——但习惯键盘操作的员工群体要多久才能适应？

有一点是明确的：办公空间需要延续其成功适应变革的历史传统，才能在未来蓬勃发展。办公室必须持续进化，确保我们设计的工作场所既能激励员工、赋能团队，又能充分利用技术变革的机遇。 ■



1980s

个人电脑及之后移动电话、互联网的普及变革了生产力，使全球的便利沟通成为可能

可持续标准确立，
推动全球范围内绿色建筑实践

1990-1998

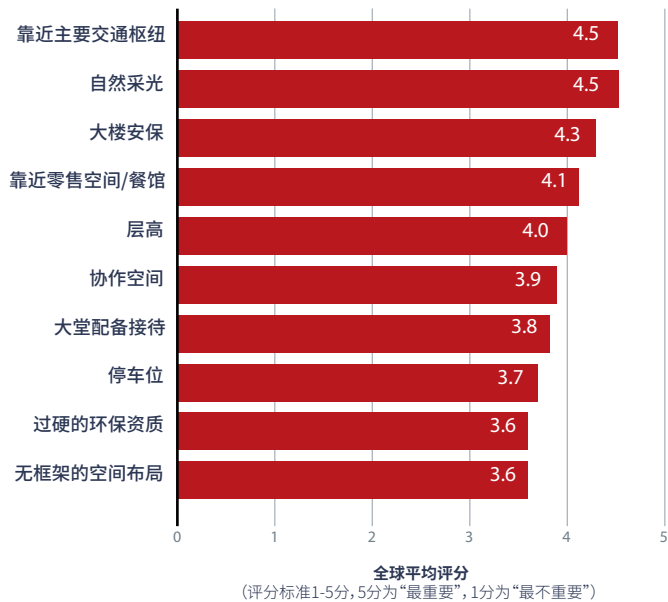


2010

第一家WeWork在纽约开业；澳大利亚首座碳中和办公楼落成



拥有什么样的特质,才能被市场认定为“高端”写字楼?



来源: 第一太平戴维斯对全球租户、业主及开发商的调研

办公空间需要延续其成功适应变革的历史传统,才能在未来蓬勃发展

2020年以来
下一代高级办公



2020

CapitaSpring大楼开业。项目综合体拥有AI支持,是新加坡环境友好程度最高的建筑之一



2025

2025年及以后

混合办公模式及科技快速进步重新定义了办公场所。现在的办公空间以战略性设计服务于员工福祉,以AI融合的方式促进协作并达成气候目标

伦敦22 Bishopsgate大楼完工,定义办公空间设计新标准



第一太平戴维斯庆祝成立170周年

高级写字楼还将在适应人口结构、气候变化和第四次工业革命的过程中演化