

# 联合办公： 洞悉正在发生的巨变

2017年4月



## 联合办公： 洞悉正在 发生的巨变

全球企业不动产协会 (CoreNet Global) 与戴德梁行 (Cushman & Wakefield) 针对联合办公议题展开调查。选择联合办公作为调查的主题是因为这个议题是近年来工作场所领域的一大变革。随着共享工作空间与协作的概念成为企业文化的一部分，全球所有地区对联合办公空间的需求正以年均10-15%的速度增长。在华盛顿特区，联合办公空间的规模在过去5-6年的时间里翻了一番。仅去年一年，联合办公运营商就在亚太地区租赁了约500万平方英尺的联合办公空间。美国的联合办公空间储备规模最大，约为4,000万平方英尺，紧随其后的是欧洲，达到2,000万平方英尺，再其次是亚太地区，达到1,000万平方英尺。随着这一势头的快速发展，开发商正逐步将灵活的工作环境融入到建筑设计之中。

随着优质写字楼租金继续飙升，企业联合办公正逐渐成为各地核心市场的主流趋势。例如，汇丰银行通过在香港 WeWork 中心租用300个共用办公桌预计可以节省100万美元。近年来，WeWork 实施全球扩张，已成为该领域最大的独立运营商，并成为纽约市最大的企业房地产租户。WeWork 非常看好亚洲市场，自去年在首尔、香港和上海开放多个设施后，正计划拓展在印度的业务。

全球主要区域联合  
办公预计存量





61%

的企业房地产领导  
表示物业成本  
极为重要

## 房地产成本依然是重要考量因素

对比戴德梁行与全球企业不动产协会在过去两年所进行的全球调查结果，我们发现，企业房地产领导人比以往更加担心固定成本，这一点是相当明显的。90%以上的企业房地产领导人认为不动产总成本是决策的一个重要考量因素。

不被认为是重要的因素。对于大多数跨国公司而言，亚太地区仍是位列北美之后获得增长机会的首要目的地。选址各地区核心城市和区域性金融中心仍然至关重要。

在所调查的商业部门中，银行、金融服务和保险(BFSI)是对成本最敏感的行业，这再次确认了我们近期在一份报告\*中所强调的趋势——在竞争和严格监管使各地银行的利润大幅收窄的情况下，银行更加注重节约成本。由于面临经营环境的不确定性，近一半的银行、金融服务和保险业受访者首选短期租约(一至三年)。技术行业同样也强调了这一担忧。尽管如此，仍有相当一部分受访者表示，他们的租期将视情形而定。

影响企业房地产决策的其他因素还包括近年来领导层和政策的变化。超过四分之三的技术行业企业表达了对影响他们选址的监管的担忧。与仍在发展中的行业一样，结构性变化正在压缩基准利润，而政策变化则是一个新增的挑战。有趣的是，可持续性和大楼面积却

\*《变革之风：银行、金融服务和保险部门2017年展望》，戴德梁行

## 企业房地产首要议程：房地产成本控制策略

企业房地产经理的下一步计划是将成本控制列入今年的房地产议程。各地的企业房地产经理们都谨慎应对成本日渐上涨的问题。大多数企业房地产经理都非常在意房地产成本，一方面大多数市场上的租金徘徊在创纪录的高位，另一方面各行业收入增长出现了萎缩。事实上，一半以上的受访者已开始制定租金上涨的解决方案。

就这一点而言，成本似乎左右了企业的战略决策。随着利润增长的放缓，银行、金融服务和保险企业对租金上涨更为敏感，这与以往的一些调查结果一致。相比之下，一半以上的专业服务业机构受访者则没有制定解决这一问题的计划。这在一定程度上就解释了为什么只有少数行业(12%)未来注重成本控制的原因了。

就企业房地产策略而言，鉴于大多数市场迁址成本依然很高，大多数企业希望留在原地。只有小部分(4%)企业希望迁址至成本较低的空间，这表明各企业都在认真地权衡所有的方案。大多数企业房地产经理也在考虑迁址至更高效和更灵活的工作空间。这种做法不仅节省成本，也为尝试联合办公创造条件。大多数受访者(73%)及上述三大行业都在认真的为员工人数的增长做好准备。



## 作为成本控制策略的联合办公理念

大多数受访者表示，大幅改变他们目前的布局不是非常迫切的需求，但他们将考虑采用灵活的工作场所策略，从而更有效地利用现有空间。他们也愿意在技术上进行投资，以便打造灵活的工作环境。多位受访者表示，他们愿意租赁短期溢出空间，甚至整合他们的布局。

一半以上的企业房地产经理还有意将联合办公解决方案纳入他们的企业房地产策略。在许多市场上，联合办公空间的成本比传统的办公空间低10-30%。在一些业务拓展地区，他们愿意提供租赁优惠，以便将空间全部利用起来。对于愿意探索联合办公空间的企业来说，他们最重要的动机是在未来12个月内寻找增长机会(63%)。同时，超过一半的受访者也期望在高成本地区节省一些潜在的成本。

最可能接受联合办公理念的地区之间存在着细微的差别。亚太地区(70%)最可能使用联合办公空间，因为这种做法可以为他们提供探索增长机会的灵活性，而不用受制于长期空间租约的束缚。技术、媒体/娱乐和专业服务行业通常在工作场所强调团队合作和协作，他们最愿意采用这种做法。受访的行业，银行、金融服务和保险(BFSI)行业对房地产成本最为敏感。



调查行业中，银行业、金融服务业和保险业对房地产成本最为敏感。

## 联合办公空间受到青睐的原因

联合办公空间之所以受到大多数租户的青睐，原因在于这些空间为设计师提供的工作环境具有吸引千禧一代员工的诸多设施。大多数企业房地产经理对这些灵活工作环境的喜爱超过了其他因素，例如成本、隐私/安全性和可扩展性等。初创企业倾向于首选协同办公空间，是因为这些空间成本低，能够提供交流机会，同时便于他们快速发展。

大多数受访者表示，工作环境多样化(89%)和开放的理念(70%)是他们最可能选择采用联合办公的重要因素。这符合我们之前得出的结论，即大多数决策者愿意更有效地利用现有空间，并在迁址时选择灵活的工作环境。这再次证明了这样一个事实，即在工作场所，企业越来越支持协作、团队合作、灵活、交流和开放的理念。

中央商务区是最优的选址地点，但相当大一部分受访者仍对城乡结合部和城郊地区持开放态度，表明他们愿意根据市场基本面考虑所有地点。注重灵活性意味着，6个月或时间更短的租约广受欢迎，尽管约三分之一的受访者也接受6-12个月的租约。



## 主要结论

受访者的反馈信息反映出了主要趋势。房地产成本和成本控制仍是企业房地产领导人今年的首要任务，因为他们不仅意识到宏观环境的不确定性，同时也预期短期内的形势仍会给他们带来挑战。在此背景下，专业服务、技术业以及银行、金融服务和保险行业中的大多数企业房地产经理都愿意塑造灵活的工作环境，并采用联合办公的做法，或者至少在其组织内部实现联合办公的一些功能。

联合办公的前景看好，一方面共享办公室的需求将不断增长，另一方面企业家对联合办公空间已表现出开放的态度。联合办公场所将给所有租户带来更好的工作环境和相关设施，降低成本的同时，提高办公灵活性，这一点对于小型企业、初创公司及大型公司意义重大。然而，长期来看，联合办公的可行性仍有待验证。

## 调查方法

本报告所用信息来自全球企业不动产协会于2016年下半年所进行的调查。

176位受访者大多是终端用户和服务提供商，其数量占这个群体的91%。尽管专业服务、技术以及银行、金融服务和保险行业是主要调查对象(57%)，但调查范围包括了广泛的行业。企业房地产的各级领导人均涵盖在调查范围在内。为了本次分析，诸如决策者、顾问以及学术界人士等行业外人士的反馈未纳入统计范围。调查反馈意见是按照全球、地区和行业分类进行分析的。

### 2016年联合办公调查结果



欲了解戴德梁行研究部的更多信息,请联系:



**SIGRID G. ZIALCITA**  
亚太区研究与投资顾问部董事总经理  
+65 6232 0875  
sigrid.zialcita@cushwake.com



**KAPIL KANALA**  
亚太区租户研究与预测部副董事  
+91 40 4040 5555  
kapil.kanala@cushwake.com



**WYAI KAY LAI**  
亚太区研究部副董事  
+65 6232 0864  
wyaikay.lai@cushwake.com

亚太区所有租户相关业务需求,请联系:



**CHRIS BROWNE**  
亚太区及大中华区全球企业服务部董事总经理  
+65 6232 0828  
chris.browne@cushwake.com

大中华区相关业务需求,请联系:



魏超英  
中国区企业服务部主管董事总经理  
+8621 2208 0119  
jonathan.cy.wei@cushwake.com



沈洁  
中国区写字楼部主管高级董事  
+8621 2208 0189  
vicky.j.shen@cushwake.com

本报告仅供参考,并非对所提到市场或发展的完整描述。这份报告所用信息皆为戴德梁行认定可信的信息,但我们并未对信息进行独立核实,因而我们并不保证信息的准确性与完整性。

本报告由戴德梁行研究与投资顾问部出版。

©2017 戴德梁行。戴德梁行保留一切权利。