OUTTHINK

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略
赋能高质量发展

2026 年 9 月

Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

CONTENTS
目录

执行摘要 P.4

引言 P.6

研究方法论 P.8

受访者画像 P.8

01 **增长优先级与风险意识** P.10

02 **选址、政策与人才匹配** P.20

03 **增长前景与办公空间需求** P.30

04 **成本、灵活性与租赁策略** P.40

05 **人才、生产力与工作场所效率** P.48

06 **可持续性、成本与风险管理** P.58

07 **决策过程与咨询支持** P.68

08 **战略准备** P.82

未来展望 P.92

要点总结 P.94

执行摘要

中国写字楼市场已迈入精细化运营的全新发展阶段。在经历数十年以规模扩张为核心驱动的增长模式后，企业租户的核心诉求正逐步转向生产力提升、精细化成本管控、经营韧性强化与长期价值创造。

在此背景下，办公室选址不再是简单的物理空间选择，而是支撑企业战略落地、驱动业务增长的核心战略工具。当前市场对办公场景的期待持续升级，要求其同时承载生产力赋能、人才吸引、创新生态孵化、可持续发展与业务连续性保障，也要帮助企业在动态市场环境中实现成本优化与风险控制。

本报告基于对全行业企业高层决策者的深度调研，系统剖析中国头部企业如何通过优化区位布局、租赁策略、工作场所、可持续发展及专业咨询体系，实现创新突围与高质量发展。

调研结果清晰呈现出企业租户的核心诉求转向：生产力提升与运营效率优化已取代规模扩张，成为企业首要经营目标；同时，办公空间适配企业全生命周期发展需求与资产组合灵活性，正成为企业办公室选址决策中的核心考量要素。

办公室区位布局已步入精细化运营阶段。企业选址不再单纯以成本控制为核心导向，在保留对成本因素的权衡基础上，将高技能人才供给、产业集群协同度、交通互联互通水平、客户触达便捷度与政府产业扶持力度，纳入更核心的评估维度。

办公空间品质已成为企业打造差异化竞争壁垒的另一核心要素。调研显示，多数受访企业的现有办公场所已满足基础办公功能需求，但仅少数企业将办公空间上升为战略性资产，依托其实现人才招聘效率、核心员工留存率与组织效能的提升。这一市场现状，既为企业租户优化自身办公价值体系留出了操作空间，也为业主方升级企业租户全生命周期服务、挖掘资产增值潜力创造了新的机遇。

可持续发展已从合规要求升级为企业的核心业务价值来源。绿色建筑、能效提升与精细化运营正被越来越多的企业视为降本增效、达成 ESG 目标、对冲长期经营风险的重要路径。

企业办公室选址决策已从单一部门的事务性工作，升级为跨部门协同。企业高层管理者仍对办公室选址决策保持深度参与，与此同时，企业搭建多维度的综合评估框架，统筹平衡财务表现、员工需求、运营灵活性与长期抗风险能力等多重目标。

尽管绝大多数受访企业对当前办公策略支撑业务增长抱有信心，但仍有相当比例的企业认为现有体系有优化升级空间。实现办公室选址决策与业务战略、人才发展及风险管理体系的深度协同，已成为企业下一阶段提升核心竞争力的关键。

新阶段下能够建立领先优势的企业，将是那些把办公战略打造为整合型业务能力的先行者——通过这套全链路协同的体系，实现生产力升级、人才集聚、组织韧性强化，最终构建出可持续的竞争壁垒。

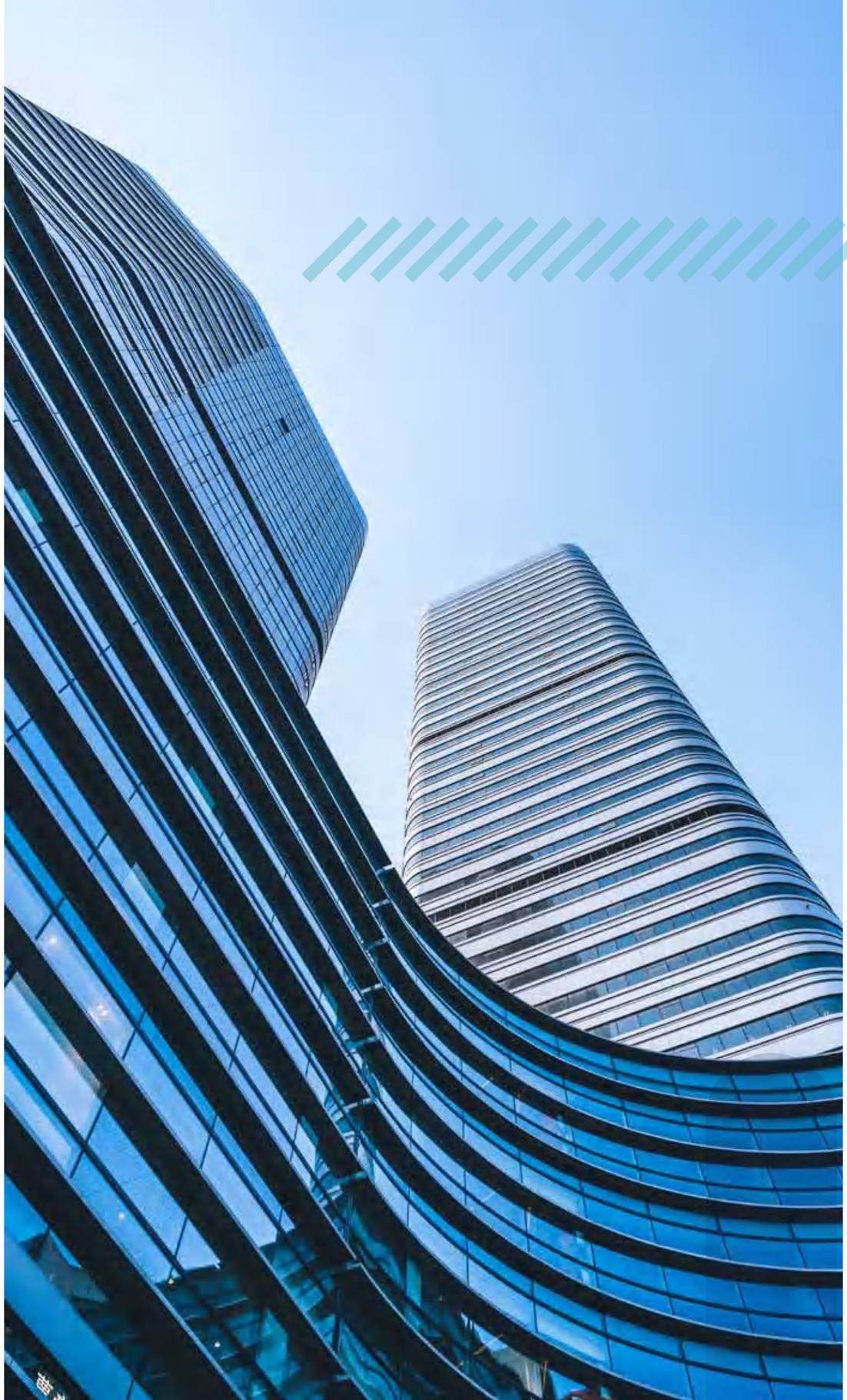
引言

中国高质量发展转型，正在重塑企业覆盖全业务维度的决策逻辑，办公不动产领域也处于这一变革进程之中。随着经济增长由创新升级、生产力提升与技术进步驱动，企业正在重新评估办公空间对组织绩效的实际赋能价值。

回溯过往，企业办公室选址决策的核心驱动要素长期聚焦于租金成本、核心区位，以及人员规模。尽管这些考量维度仍然重要，但已无法完全应对企业所面临的挑战。现如今，企业需同步响应不断变化的员工诉求、加速推进数字化转型、践行可持续发展，以及在保障组织经营韧性的前提下优化运营成本。

在此背景下，企业办公资产组合已超越传统运营保障范畴，升级为驱动业务发展的核心战略资产。办公室选址决策对人才吸引与留存、团队协作、客户对接、创新孵化及业务韧性的影响持续提升。快速响应市场变化，优化办公资产组合的能力，已成为企业构筑核心竞争优势的关键。

这些变革发生之际，中国写字楼市场也正处于结构性调整阶段。核心城市持续迎来新增供应入市，而租户方则采取更为审慎的租赁策略，行业竞争焦点已从单纯的价格博弈转向租户价值创造与产业生态构建。相较于传统常规写字楼物业，拥有高品质配套设施、可持续发展认证、数字化基础设施及灵活租赁方案的楼宇正逐步凸显出差异化优势。



本报告聚焦中国头部企业如何应对上述市场变化，基于对企业中高层管理者深度访谈的分析，探究企业经营战略与办公不动产之间不断演变的关联逻辑，系统提炼影响选址决策、租赁策略、职场效能及长期资产组合规划的核心驱动因素。

报告跳出对当下市场行情的浅层复盘，核心目标是识别未来数年将主导办公室需求走向的结构性趋势，为企业租户、投资商、开发商、楼宇业主及政策制定者提供可落地的专业洞见，支持各方在持续动态变化的经营环境中，依托办公策略升级赋能业务长效增长。

研究方法论

本报告呈现的研究结论，均基于针对中国头部企业的调研，受访样本覆盖广泛的行业、组织规模与业务发展阶段。

本次调研旨在评估企业如何实现办公战略与业务优先级的深度协同。调研共设置 24 个调研问题，覆盖八大战略维度：业务增长优先级、区位选址、办公空间需求、租赁策略、工作场所效率、可持续发展、决策过程与咨询支持，以及战略准备。

调研结果按行业、企业发展阶段与组织特征进行分析，既识别共性市场趋势，也挖掘细分行业差异。本研究核心聚焦企业租户行为而非写字楼市场表现，相关结论可为研判企业不动产战略如何随经济与经营环境动态演变，提供高价值洞察。

报告将结合中国写字楼市场从“规模扩张”转向“高质量发展”的核心趋势进行解读，为企业租户、投资商、开发商、楼宇业主及政策制定者提供战略参考。

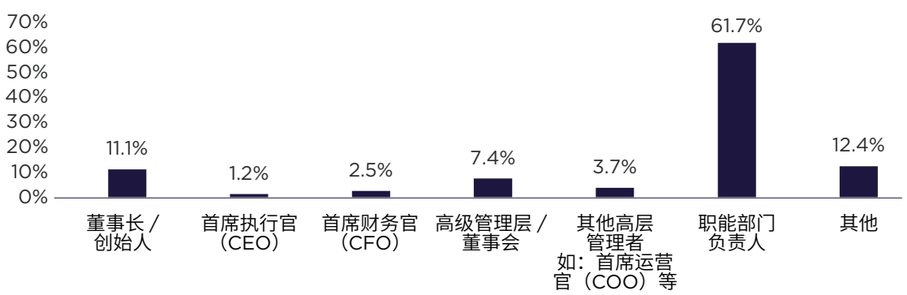
受访者画像

本次调研的受访对象均为负责企业战略、业务运营及办公不动产相关决策的中高层管理者。

受访者职务分布

职能部门负责人是占比最高的受访群体，占全部受访者的 61.7%；董事长及创始人占比 11.1%；高级管理层及董事会占比 7.4%；其余受访者来自财务、行政及支持部门的管理岗。

图 1：企业受访者职务分布



资料来源：戴德梁行研究部

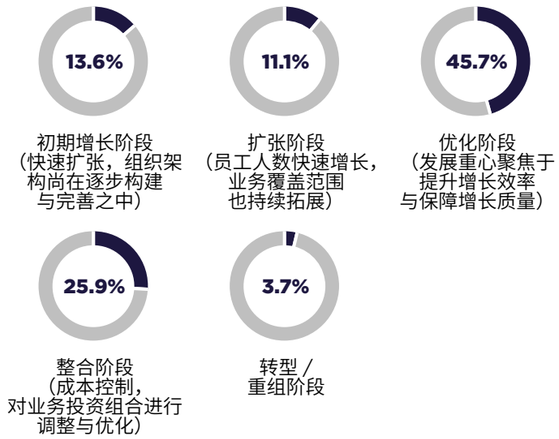
本次调研受访者职级分布说明企业的办公策略从单一的行政后勤事务向战略性、跨职能的协同决策转变。

企业发展阶段

处于优化阶段的受访企业占比最高，达 45.7%；紧随其后的是处于整合阶段的企业，占比 25.9%。处于初期增长阶段的受访企业占 13.6%，处于扩张阶段的企业占 11.1%。仅有 3.7% 的受访企业处于转型或重组阶段。

该构成反映出当前众多中国企业的发展优先级，即提升运营效率、增强竞争力与优化资源配置的重要性已超过激进式扩张。

图 2：企业发展阶段



资料来源：戴德梁行研究部

行业覆盖情况

本次调研覆盖了中国现代经济的广泛领域。

其中，金融服务与金融科技企业是占比最高的受访行业群体，占比 21.0%；TMT 企业紧随其后，占比 18.5%；专业服务业企业占比 17.3%。

其余受访企业覆盖生命科学、先进制造业、零售及贸易、消费品、传媒、新能源、新材料等知识密集型行业。

上述行业共同构成了中国主要城市的写字楼需求的核心驱动力，为洞察企业租户不断变化的核心诉求提供了重要参考。

图 3：受访企业行业分布

资料来源：戴德梁行研究部

代表性行业共识

覆盖各行业的受访企业普遍将运营效率、合约灵活性、人才吸引，以及办公不动产的战略属性列为核心重点。

这些核心议题为本报告后续的写字楼市场分析提供了研究基础。

第一章

增长优先级与风险意识

01

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

从“规模扩张”转向“效率驱动”发展

中国头部企业的经营环境正经历根本性变革。在经历长期的高速扩张后，众多企业已步入更成熟的发展阶段，生产效率、盈利能力与抗风险韧性成为衡量成功的核心指标。

这一转型是宏观经济与行业趋势的集中体现：预期增速放缓、消费需求迭代、技术颠覆与市场竞争加剧，倒逼企业重新优化资源分配与长期投入策略。

写字楼市场直接受到这一转变的影响。过往企业规模扩张与扩租、新增工位、人员扩招直接绑定，如今企业将办公室选址纳入其核心战略，聚焦办公空间对运营效率、创新能力与组织表现的赋能价值。

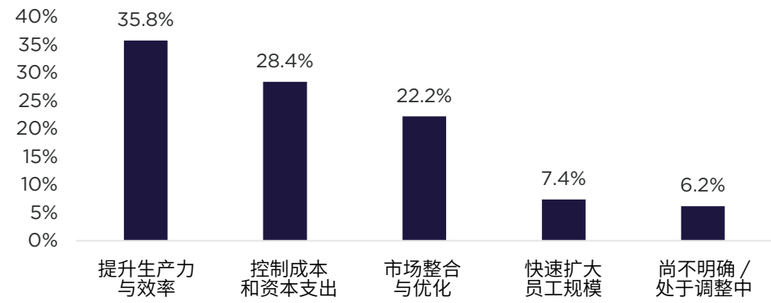
本次调研结果清晰印证了这一转变：未来 24 至 36 个月内，企业将优先推进生产力提升与成本优化，而非采用扩张导向的发展策略。这意味着下一阶段的写字楼租赁需求，将不再由新增空间需求主导，转而由办公场所能否为企业带来可量化的业务价值所决定。

生产力与效率成为核心增长优先级

受访企业中，约 35.8% 的企业关注提升生产力与效率，28.4% 的企业关注控制成本和资本支出，合计占比达 64.2%。

这代表企业彻底告别规模扩张型增长模式，全面转向以运营卓越为核心的精细化发展路径。

图 4：企业增长优先级



资料来源：戴德梁行研究部

中国头部企业聚焦全要素生产率提升与可持续盈利能力，通过以下举措培育新质生产力：

- 数字化转型
- 流程优化
- 自动化
- 人员效能提升
- 资本高效配置

扩大员工规模的重要性持续下降

仅 7.4% 的受访企业将快速扩大员工规模列为增长优先级，人员规模增长已不再是衡量企业成功的核心单一指标。

这并不意味着企业缩减人才投入，相反，企业更注重人均效能与组织敏捷性，避免粗放式用工成本增加。

TMT、金融服务与金融科技、专业服务业、生命科学等知识密集型行业，竞争优势将越来越依托人才质量、协作能力与创新能力，而非单一的劳动力规模。

这一转变对市场需求有着深远影响，未来办公空间的核心要求将聚焦于：

- **人才吸引与留存**
- **促进协作提升效率**
- **全场景智能化**
- **提升员工办公体验**

因此，企业对办公空间的定位已从单纯的物理办公场所，逐步转向为支撑生产力、协作与优质业务产出的核心平台。

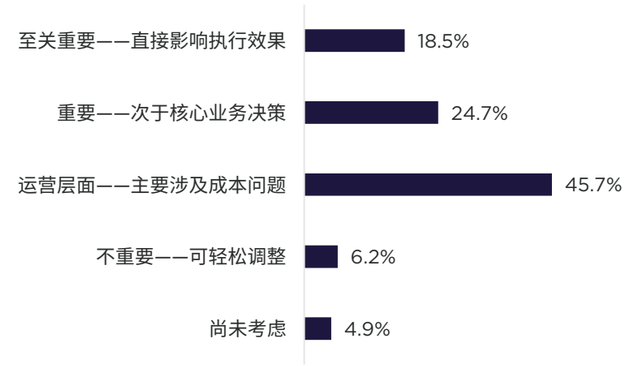
办公策略升级为企业战略级决策

约 45.7% 的受访企业认为办公室选址主要涉及成本问题，属于运营层面考量。43.2% 的受访企业认为办公室选址是企业运营与扩张中的战略性决策，直接关系到运营成本、人才吸引、品牌形象与长期发展潜力。

办公室选址决策对以下方面起到重要影响：

- **人才吸引与留存**
- **员工整体敬业度**
- **企业品牌定位**
- **客户关系维护**
- **商务协作效率**
- **经营韧性**

图 5：办公室选址对于企业实现业绩增长的重要程度



资料来源：戴德梁行研究部

这一趋势在高科技行业体现尤为突出，TMT、金融科技、先进制造业企业已将办公选址从单纯的“成本项”升级为影响人才吸引、生态链接与资产效率的核心战略变量。

不再单一租金比价，综合计算总拥有成本

综合计算总拥有成本（TCO）的普及标志着企业管理从粗放式规模扩张迈向数据驱动的精细化运营，是衡量现代企业成熟度的重要标尺。

如今，企业办公室选址不再单一租金比价，而是综合计算总拥有成本。

显性成本与隐性成本量化纳入决策模型：

- 装修投入及资本性支出
- 通勤损耗的综合影响
- 人均招聘全成本
- 商务差旅效率
- 基础租金与运营费用
- 办公空间对生产力的影响
- 租赁合约灵活性

调研结果印证了企业的共识：最低租金未必达成综合成本最优。

举例而言，办公室选址在低租金区位可能因通勤时长增加、员工满意度下降、专业人才招聘难度上升而产生额外隐性成本；反之，区位优势突出的办公空间可创造更广泛的业务价值，足以覆盖更高的租赁成本。一些高新技术企业将员工满意度、招聘周期、商务差旅时间等纳入财务模型，优先选择通勤友好与产业聚集的办公室区位。

随着企业数据驱动决策机制的持续发展，全生命周期总拥有成本的系统性测算与评估，将正式纳入企业不动产战略的标准框架，成为不可或缺的组成部分。

灵活性成为风险管理优先级

调研显示，企业对现有办公室租赁合约灵活性的关注度正持续攀升。

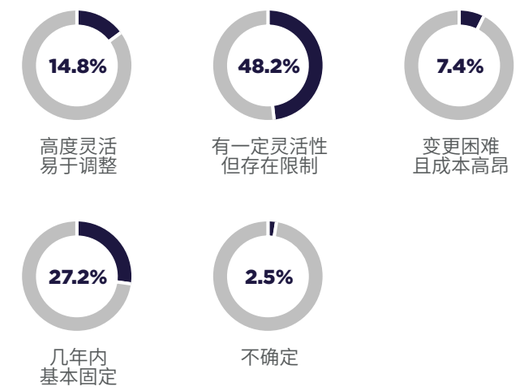
近半数受访企业表示当前办公租赁合约具备一定灵活性，但存在限制；另有 34.6% 的受访企业认为当前办公室租赁合约几年内基本固定，变更困难且成本高昂。

这一现状凸显出传统办公租赁合约刚性与市场不确定性之间的冲突。

长期固定租赁合约虽具有稳定性，但当企业遭遇以下情况时，也会衍生诸多挑战：

- 业务预测偏差
- 组织架构调整
- 业务快速扩张或收缩
- 办公偏好迭代

图 6：办公室租赁合约的灵活性



资料来源：戴德梁行研究部

对多数企业而言，办公室租赁合约灵活性已从租赁偏好诉求，升级为企业风险管理体系中的组成模块。

企业正越来越多地寻求相应解决方案：

- 租金封顶 / 保底机制
- 扩租 / 减租选择权
- 资产池统筹管理弹性条款
- 引入弹性条款
- 共享空间及临时使用扩容权

上述方式既能有效降低企业长期固定成本，也能使企业在经营层面保持调整敏捷性，实现效率与风险的平衡。

对写字楼市场的启示

调研结果表明，未来中国的办公需求将更多由品质、效率与灵活性三大要素主导。

对企业租户而言，办公策略需进一步贴合业务目标，聚焦生产力提升、人才吸引与留存、经营韧性等方面，而非单纯追求办公室规模。

对业主与开发商而言，楼宇竞争力的评判标准已脱离传统的租金定价逻辑，将更多地取决于其能否提供适配企业租户多地资产组合布局的弹性租赁方案、符合企业与人才需求的高品质办公场所，以及可直接赋能企业生产力与经营表现的全周期配套服务。

对投资商而言，能够匹配租户核心需求、具备高效运营能力、且可适配企业动态调整诉求的优质办公资产，将在日趋理性的市场环境中展现出抗风险属性。中国写字楼市场正由此转向全新发展模式：不动产资产价值的实现不再单纯依赖规模扩张，而更多来源于办公场所对企业经营成功的赋能能力。

第二章

选址、政策与人才匹配

02

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

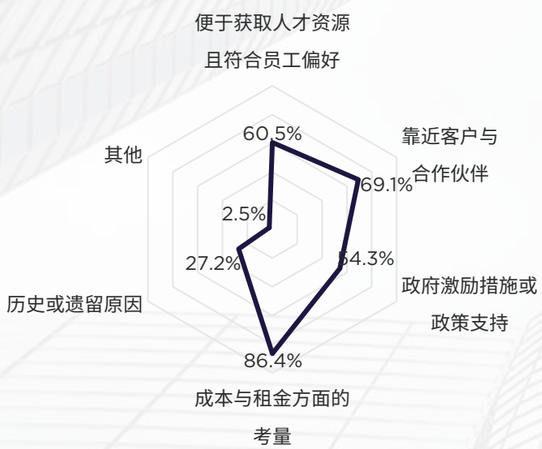
办公室选址策略的演进

中国头部企业的办公选址决策已全面步入精细化战略层级，企业将围绕成本管控、人才可得性、产业生态协同、客户触达效率、政策支持力度与长期抗风险能力等多维度综合权衡与评估。

“成本与租金”仍是核心选址要素，但价值定义维度持续拓宽

调研结果表明，“成本与租金”仍是企业办公室选址的首要考虑因素，86.4% 的受访企业将其列为办公室选址的核心考量因素。

图 7：办公室选址的核心考量因素



资料来源：戴德梁行研究部

上述情况反映出企业对财务管理的持续重视。在面临更高经营不确定性与盈利压力的环境下，企业对固定开支的精细化管理，始终是经营决策的核心优先级。

但办公不动产价值的定义已不再局限于租金，还覆盖以下维度：

- **人才招聘与留存**
- **员工生产力**
- **客户触达便捷度**
- **商务差旅效率**
- **企业品牌形象**
- **跨团队、跨主体协作效能**

办公室选址已不再仅仅是企业财务报表上的成本支出项，而是演变为驱动企业创新、吸引人才和整合产业链资源的战略性资产，是企业不动产战略体系走向成熟的标志。

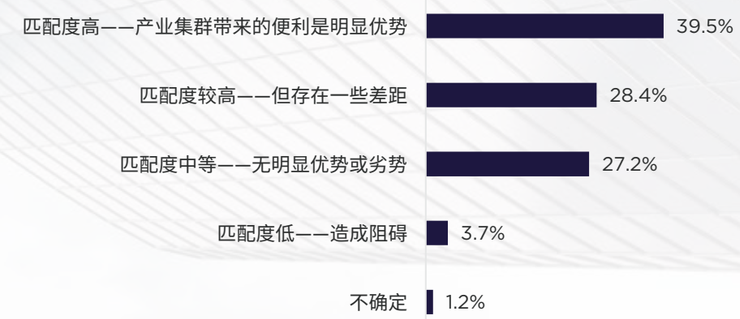
产业集群重塑选址决策

调研显示，办公地点与产业集群匹配度在企业选址决策中的权重不断升高。

约 67.9% 的受访企业认为目前的办公地点与业务紧密相关的产业集群之间匹配程度较高，说明企业办公室选址已深度遵循产业集群导向。

越来越多的企业将办公室选址视为加入产业生态体系的重要契机。

图 8：办公地点与产业集群匹配度



资料来源：戴德梁行研究部

对大多数行业而言，企业办公室选址已深度遵循产业集群导向，为企业带来以下竞争优势：

- **共享专业人才池**
- **共享基础设施摊薄固定投入**
- **上下游产业协同**
- **获得垂直领域专业服务**
- **精准的产业人脉网络**
- **针对性产业扶持与金融支持**

对于将创新、协同与知识流动作为竞争力的行业，这一选址逻辑的战略意义尤为突出。

落户在产业集聚区域，科技企业便于获取稀缺专业人才；生命科学企业可联动科研机构、实验室与医疗健康产业生态；先进制造业企业则可实现供应链协同，便捷获取基础设施等资源。

有鉴于此，企业选址偏好持续升级，更倾向于选择具备完整产业生态优势的区位，而非仅满足基础物理办公空间需求的场地。

从写字楼物业升级为业务平台

企业租户需求的迭代也在反向推动写字楼物业运营管理的转型升级。

随着中国一二线城市写字楼市场竞争加剧，业主已经意识到楼宇的资产价值不局限于高品质物理空间的供给。

优质办公资产正逐步升级为赋能企业租户成长的业务平台，通过以下维度创造价值：

创新社群生态

产业人脉网络

智慧楼宇数字化服务

租户专属运营活动

员工健康与生活配套

共享配套设施

可持续发展解决方案

当前，中国写字楼市场的底层运营逻辑已发生变革，从以“房东”角色为主的传统资产管理模式，转向以产业赋能的生态运营管理模式。

能够为企业租户链接商业机遇、人才储备与产业协作网络的楼宇，更易获得高租户忠诚度与长期竞争力。

对业主而言，当前的核心挑战已从“提供空间”转向“为租户创造可感知的实际价值”。

随着人才预期持续升级，企业愈发意识到办公战略与人才战略高度相关。

选址不当的办公场所会加剧招聘难度、员工流失率与运营低效性；反之，选址优质的办公场所则可强化雇主品牌，支持组织长期稳定发展。

人才成为办公室选址的核心考量因素

调研显示，人才已成为企业办公室选址决策的核心考量因素。

约 60.5% 的受访企业认为“便于获取人才资源且符合员工偏好”是办公室选址的重要考虑因素。

这一趋势直观印证，中国主要城市对科研人才、高技能人才及专业人才的市场竞争正持续升温。

对于 TMT、金融服务、专业服务、先进制造业等知识密集型行业，人才的吸引与留存是决定企业经营成败的最核心要素之一。

办公场所可通过以下维度影响人才的相关表现：

通勤便捷度

公共交通网络覆盖

邻近居住区

周边配套完善度

办公场所吸引力

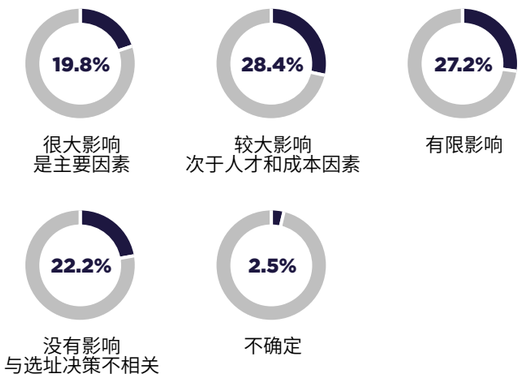
满足员工多元化的需求

政府激励措施和政策支持影响企业选址布局

政府激励措施和政策支持仍是企业办公室选址的核心考量因素，对技术密集型行业的影响尤为突出。

约 48.2% 的受访企业认为地方政府激励措施或政策支持有“很大影响”或“较大影响”。

图 9：地方政府激励措施或政策支持对企业办公室选址的影响程度



资料来源：戴德梁行研究部

政府激励措施和政策支持的重要性因行业不同而存在显著差异。

生物医药、先进制造业、新能源、新材料等高新技术企业认为地方政府激励措施或政策支持有“很大影响”或“较大影响”的比例高达 76.9%，显著高于其他行业的企业，表明这类企业对政策支持的敏感度和依赖度更强。

这反映出上述行业具备如下特征：

- **研发投入高，风险高**
- **商业化周期长**
- **对配套基础设施要求高**
- **属于国家战略发展重点领域**

政府通过财政补贴、税收优惠、配套基础设施等提供扶持，直接降低研发与运营成本并加速成果转化，是高新技术企业选址的核心驱动力。

不同行业的选址核心驱动因素存在差异

本次调研表明，各行业的选址策略存在较大区别。

科技与互联网企业

科技企业选址通常优先考量：

- **获取专业人才**
- **创新生态环境**
- **协同合作机会**
- **贴近客户与合作伙伴**

对这类企业而言，不仅仅看如何节约成本，坐落于成熟的科技产业集群将能带来更多竞争优势。

金融服务与专业服务业

金融及专业服务企业往往更加看重：

- **客户触达便捷度**
- **企业形象**
- **商业互联互通能力**
- **获取优质人才**

大型金融中心与成熟商务区之所以持续具备吸引力，正是因为其能够助力企业维护客户关系、搭建商业网络。

生命科学与先进制造业

这些行业更为重视：

- **政府扶持**
- **科研基础设施**
- **产业生态**
- **专用配套设施**

对于上述行业，选址决策与宏观经济发展战略紧密相关。

对写字楼市场的启示

企业选址策略的演变，对中国写字楼市场意义深远。

对于租户而言，想要得出理想的写字楼选址决策，就需要更全面地评估成本、人才、生态资源获取以及长期业务目标。

对于业主与开发商而言，竞争优势将越来越依赖于打造能够赋能商业社群的办公载体，而非仅仅提供办公空间。

对于投资者而言，坐落于成熟产业集群、交通网络完善、人才集聚区域的资产，长期抗风险能力大概率更强。

未来，写字楼需求不仅取决于楼宇本身品质，周边生态环境的质量同样会发挥越来越大的作用。

因此，写字楼选址已经成为企业获取战略优势的支撑。企业选择与自身发展目标相匹配的办公地点，将更有能力在中国下一阶段的经济发展中开展竞争。

第三章

增长前景
与办公空间需求

03

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

企业资产组合的演变

在中国，企业发展与写字楼需求之间的关系正在发生根本性转变。

在以往的增长周期中，企业业务扩张通常意味着更大的办公空间需求。员工数量增加、开拓新市场、设立区域分支机构，往往会带来租赁面积的大幅增长。

如今，国内头部企业在管理写字楼资产组合时更加理性审慎。虽然业务增长仍是需求的重要驱动力，但企业愈发注重提升空间使用效率、优化办公场所效能，同时保证办公租赁安排能够适配不断迭代的业务战略。

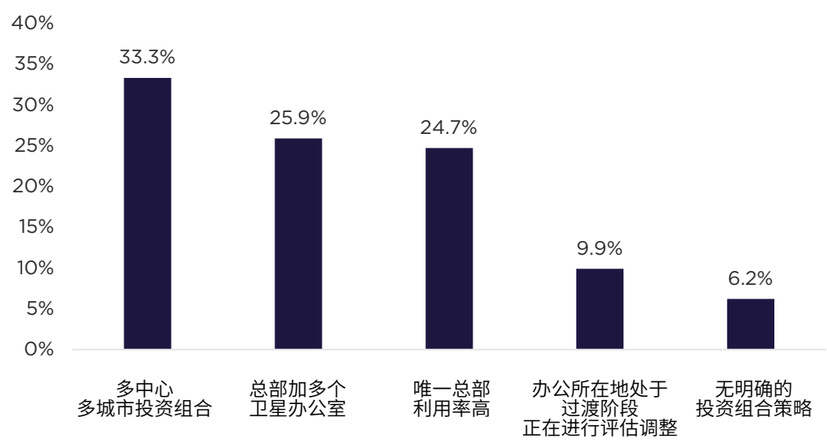
调研结果显示，多数企业已经建立成熟的办公策略，但仍有大量企业在寻求优化资产组合的机会。工作重心正从实质性的扩大办公规模，转向挖掘现有及未来办公投资的战略价值。

多城多点布局成为主流模式

调研显示，企业办公策略愈发呈现区域多元化特征。

受访企业中，多中心、多城市的写字楼资产组合是最普遍的模式，占比 33.3%；其次是总部 + 卫星办公室模式，占 25.9%；高利用率的唯一总部模式占 24.7%。

图 10：当前企业办公布局



资料来源：戴德梁行研究部

以上三种模式合计占受访企业的 83% 以上，说明企业正越来越多地采用体系化、有规划的方式布局办公场所。

分散式办公策略兴起，源于以下几大业务考量：

- **获取范围更广的人才储备**
- **贴近客户与合作伙伴**
- **把握区域市场机遇**
- **成本优化**
- **保障业务连续性**
- **提升运营抗风险能力**

企业不再把全部职能集中于单一地点，而是结合现代业务运营的现实区域，搭建办公网络。

总部：从行政中心转型为战略枢纽

尽管分散式办公网络日益普及，总部依旧具有重要战略意义。

总部的角色正从传统行政中心，转变为承载以下功能的平台：

- 企业文化建设
- 管理层协同协作
- 创新赋能
- 客户对接
- 品牌形象展示

对很多企业来说，总部依然是彰显企业身份的标杆。

但总部的功能正在改变。现代总部不再需要容纳所有员工日常办公，设计思路更多围绕协同共创、高价值互动展开。

这催生了对具备以下条件办公场所的需求：

- 灵活的协作区
- 配备科技设备的会议空间
- 优质的员工配套设施
- 建筑的可持续化设计
- 强大的互联互通能力

因此，未来总部专属工位数量或将缩减，但在员工体验与战略功能层面的价值会进一步提升。

写字楼需求愈发看重品质

调研发现，写字楼需求已经不再单纯以量化指标作为评判标准。

企业评估办公需求时，越来越关注品质、空间利用率与实际效能。

也就是说，未来办公需求不再简单由以下因素决定：

- 员工总人数
- 固有的人均办公面积标准
- 传统办公固有认知

取而代之，企业会重点考量：

- 员工到岗办公频率
- 哪些工作需要线下协作完成
- 空间如何赋能生产力
- 办公场所能否吸引人才
- 写字楼是否契合企业价值观

随着企业持续完善混合办公模式、普及数字化协作工具，这一转变显得尤为关键。

写字楼办公租户模式依旧重要，但其定位已经发生变化。

多数企业认为现有办公策略可支撑业务增长

调研显示，整体态度偏乐观。超过 70% 的受访者表示，当前办公策略能够有力或较好地支撑业务增长。

具体来看，53.1% 的受访者表示现有办公场地可有力支撑业务增长，另有 17.3% 认为可以提供较好支撑。

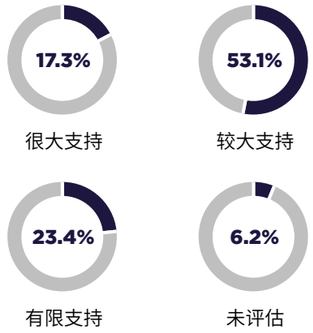
这说明大部分企业认为自身现有办公策略基本匹配业务需求。

但企业在抱有信心的同时，也意识到仍有改进空间。

约 23.4% 的受访者表示，当前办公地点对业务的支撑作用有限，甚至可能开始制约业务扩张。

这体现出一个重要区别：办公场地能够满足基础运营，不等于办公场地经过战略层面的优化。

图 11：对现有办公策略支撑业务增长、规避风险的信心



资料来源：戴德梁行研究部

空间优化面临挑战

部分企业遭遇办公空间受限的情况，说明办公空间优化仍是企业的重要工作。

办公人员密度

功能需求

伴随商业模式迭代，企业会重新审视：

空间分配方案

协作需求

员工体验

部分企业总体办公规模不变，但需要增设更多高质量协作空间；也有企业会发现，可缩减利用率低下的面积，同时提升办公环境品质。

这使得办公规划变得更加复杂。

企业不再简单思考：

> 公司需要多大的办公面积？”

转而更多思考：

> 什么样的办公场所最能助力实现业务目标？”

未来写字楼需求驱动因素

展望未来，中国写字楼需求将受多重结构性趋势影响。

行业增长与经济转型

科技、生命科学、先进制造、金融服务等增长型行业，依旧是写字楼需求的重要来源。但需求会进一步向适配专业产业生态的区位与楼宇倾斜。

办公场所品质

企业会持续优先选择能够赋能生产力、优化员工体验、树立企业定位的高品质办公环境。

灵活性

面对市场不确定性、优化租赁投入，灵活办公解决方案的重要性将持续提升。

可持续发展

楼宇环境表现、能效水平、绿色建筑标准，将对企业租户决策产生越来越大的影响。

人才竞争

能够助力企业招聘与留存人才的区位和楼宇，将具备竞争优势。

对写字楼市场的启示

对业主而言，需求的转变要求更加注重为企业租户创造价值。

优质资产需要提供：

对开发商而言，未来项目不仅要考量建筑硬件标准，还需要兼顾生态定位、交通连通性以及产业适配度。

对投资者而言，抗风险能力最强的写字楼资产，应当可以适配企业租户不断变化的需求，在不同市场周期中维持自身价值。

高品质配套服务

优异的可持续发展属性

灵活的租赁方案

数字化基础设施

租户运营服务

写字楼市场正在从单纯的物理空间占用模式，转向看重战略实用价值的模式。

企业仍需要写字楼，但能够脱颖而出的写字楼，是可以为入驻企业带来可量化实际优势的体验。

第四章

成本、灵活性与租赁策略

04

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

企业办公成本管理思路发生转变

国内头部企业身处愈发复杂的经济环境，办公成本管理已经从追求租金最低，转向整体价值最优。

总持有成本成为标准评估框架

调研显示，企业评估办公成本的方式出现明显变化。

共计 79.0% 的受访者表示，做办公相关决策时，会综合考量总占用成本，包含租金、运营开支及资本投入，而不是只看名义租金水平。

这与传统租赁模式相比变化巨大。

过去企业挑选写字楼，往往重点对比租金高低。如今企业逐渐意识到，占用办公空间的真实成本远不止每月的租金水平。

完整的成本评估包含：

图 12：评估办公室成本时，主要关注因素

资料来源：戴德梁行研究部

- 基础租金
- 物业费与运营开支
- 装修投入
- 技术基础设施
- 搬迁成本
- 对员工通勤造成的影响
- 对生产力带来的影响
- 未来对灵活性的需求

这种更全面的评估模式，综合直接与间接财务影响，帮助企业做出更理性的决策。

成本控制反映出经营环境趋于严峻

企业高度重视成本控制，是宏观经济现实的体现。

各行各业企业都面临越来越大的压力，需要：

- 提升盈利水平
- 审慎管控资本开支
- 提高运营效率
- 增强财务抗风险能力

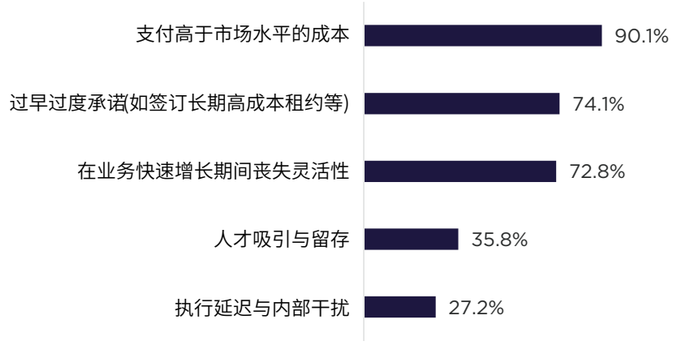
办公租赁属于大额长期财务支出，不动产策略也因此成为企业财务规划的重要一环。

调研同时显示，90.1% 的决策者在审批办公相关决策时，担心支付高于市场水平的办公成本。

成本控制因此成为受访企业最首要的风险考量。

但严控成本并不等同于降低办公品质。头部企业追求的，是办公支出与业务价值更好地匹配。

图 13：决策办公室选址时，最担心哪种风险？



资料来源：戴德梁行研究部

灵活性成为核心诉求

降低长期合约带来的风险

传统租赁模式在业务需求发生变动时会带来风险，长租期、调整权限有限、退租成本高，都会限制企业资产组合调整的灵活度。

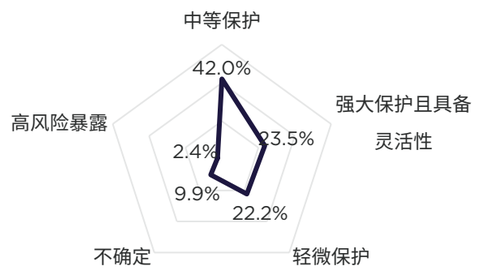
高速成长企业面临最大的灵活性难题

处于快速扩张阶段的企业，在规划办公需求时会遭遇特殊挑战。

调研表明，正在扩张的企业更易认为传统办公租赁模式适应性不足。

这类企业不确定性更高，原因在于：

图 14：现有租赁架构多大程度对冲下行风险



资料来源：戴德梁行研究部

- 员工数量变动快
- 商业模式可能迭代
- 会涌现新的市场机会
- 组织架构可能调整

办公空间租赁过度，会带来不必要的财务压力；而办公面积不足，则会制约业务扩张。

因此，灵活的办公策略，是平衡发展潜力与财务约束的重要工具。

租赁谈判与决策时机

减少时间压力带来的负面影响

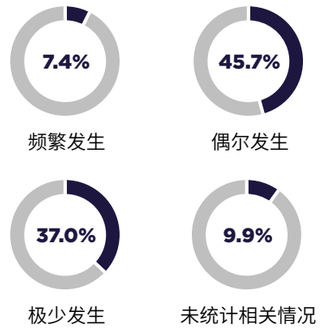
调研显示，大部分企业可以高效开展租赁谈判；82.7% 的受访者表示，只会偶尔或极少因为时间紧迫而在租赁条款上妥协。

但仍有部分企业在办公租赁谈判中遇到困难。

时间压力会削弱谈判筹码，可能造成：

- 租赁条款条件变差
- 灵活性相关条款不足
- 办公占用成本提升
- 战略选择空间收窄

图 15：办公室租赁谈判中因时间压力被迫妥协条款的情况



资料来源：戴德梁行研究部

这也说明，需要在租约到期或计划搬迁前，尽早启动办公规划。

提前筹备能够帮助企业：

- 摸清市场行情
- 充分评估备选方案
- 在谈判中占据有利地位
- 让办公决策匹配整体业务战略

最有效的办公策略，将在财务纪律与支撑生产力、人才吸引及组织韧性的需求之间实现平衡。

对业主及投资者的启示

成本与租赁策略的变化，对写字楼业主意义重大。

业主必须意识到，企业租户正在用一套更综合的价值体系评判楼宇。

优质资产需要具备：

- 运营高效
- 租赁模式灵活

单纯提供租金折扣，不足以吸引并留住优质租户。

业主需要向企业证明，楼宇如何助力客户达成业务目标。

- 有竞争力的总占用成本
- 高品质租户服务
- 优异的办公使用体验

对企业租户的启示

对企业租户来说，成本与租赁策略的演变，为优化资产组合表现创造了机会。

头部企业应当考虑：

- 开展总持有成本分析
- 选用灵活租赁架构

高效的办公策略，需要兼顾财务约束，同时满足生产力提升、人才吸引、组织抗风险能力建设的需求。

- 定期复盘办公资产组合
- 开展多情景推演规划
- 保障办公策略和业务目标对齐

对未来写字楼市场的启示

中国写字楼租赁市场正走向成熟。

企业租户分析更加理性，业主之间竞争加剧，投资者更加看重资产的适配改造能力。

未来的成功，取决于平衡以下要素：

- 成本效率
- 办公品质
- 灵活性
- 业务表现

未来的写字楼市场，不会只青睐租金低廉的空间；能够为企业租户创造综合起来最大价值的楼宇与策略，才会获得市场认可。

第五章

人才、生产力与工作场所效率

05

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

办公场所成为人才储备战略的重要资产

写字楼越来越被视作一项人才资产，除了成本效率与灵活性之外，还会影响员工体验、组织文化以及生产力。

从满足基础办公功能到构建竞争优势

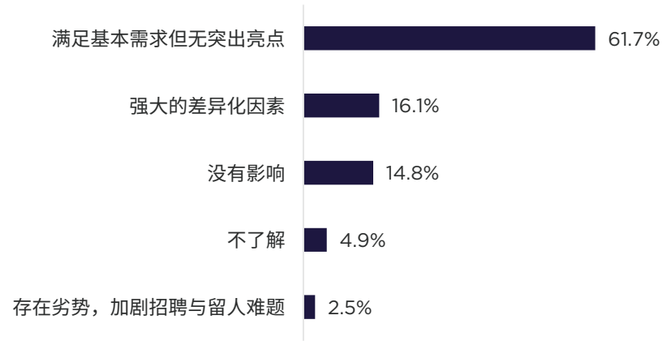
调研显示，61.7% 的国内头部企业认为，自身办公环境基本可以满足员工需求，但缺少能够吸引和留存人才的独特特质。

该结果揭示一项重要挑战。

当前，大多数办公空间已满足员工的基础期待，在配套设施完备度、空间舒适度以及保障基础办公运转等方面均已达到行业通用标准。但能够构建出差异化核心竞争力、打造独特空间价值的办公场所占比仍然偏低。

在人才竞争激烈的市场环境中，办公场所如果仅仅达到预期标准，已经远远不够。

图 16：办公环境对吸引和留存人才的支撑程度



资料来源：戴德梁行研究部

头部企业越来越重视通过办公空间设计支撑以下目标：

- 企业文化
- 员工福祉
- 团队协作
- 创新活力
- 归属感营造
- 雇主品牌建设

办公环境正成为员工整体福利待遇的重要组成部分。

办公环境差距拉大带来的风险

虽然多数企业认识到办公环境品质的重要性，但调研显示，部分企业尚未充分理解办公投入与人才产出之间的关联。

近 20% 的企业认为，办公环境对人才吸引没有影响，或对二者关系不了解。这属于典型的战略盲区。

在竞争激烈的劳动力市场中，办公环境短板带来的劣势或许无法立刻量化，但这些劣势却能影响：

- 招聘成效
- 员工敬业度
- 人员流失率
- 雇主声誉

若未将环境纳入人才战略考量，企业可能错失提升组织绩效的重要机会。

员工反馈凸显办公环境改善需求

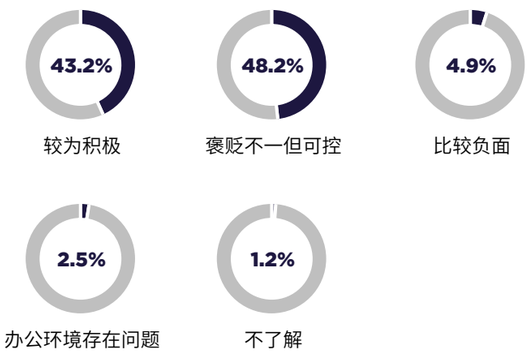
调研结果显示，员工对办公环境品质的看法仍存在分歧。约 48.2% 的企业表示，员工反馈 “褒贬不一但可控”。

这表明多数办公空间仅能满足基础功能，仍有较大优化空间。

企业面临的挑战在于：把仅达及格线的办公场所，升级为能够切实优化员工体验的环境。

未来的选址或改造重点，将更聚焦以下方向：

图 17：员工对办公环境品质的反馈



资料来源：戴德梁行研究部

核心目标并非单纯建造好看的办公室，而是打造能让员工发挥最佳状态的工作环境。

更优质的协作空间

更舒适的员工福祉设施

更灵活的空间配置

更先进的技术集成

更个性化的场景设计

工作效能与办公室功能变迁

企业对效率的重视正重塑办公空间设计思路。

随着业务对效率与创新的要求提升，办公室需重点承载远程无法替代的场景，包括：

团队协作

知识共享

问题解决

创新研讨

客户对接

文化培育

办公室的定位不再是为每位员工提供固定工位，而是越来越侧重于打造能够开展高效深度协作的互动空间。这一转变对工作场所规划具有重要影响。

企业需重点评估：

哪些工作必须线下完成

团队最高效的协作模式

如何设计空间促进互动

办公空间设计如何支持业务目标

混合办公仍处于探索阶段

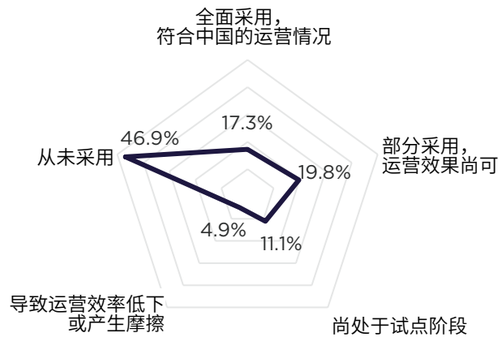
调研显示，中国企业对混合办公模式的采用仍相对谨慎。

超过三分之一的企业正在不同程度探索混合办公模式，仅少数企业跑通“全面采用”模式。

这体现出中国市场的独特性。

与海外部分市场混合办公已成常态不同，国内企业仍高度重视线下办公的互动价值，特别是在以下方面：

图 18：当前混合办公模式应用情况



资料来源：戴德梁行研究部

团队凝聚力

员工发展

管理效能

企业文化

调研表明，混合办公的落地受到多重因素影响：

管理理念

行业特性

员工期望

技术能力

组织文化

许多企业并未一刀切地采用混合模式，而是根据自身业务需求制定差异化方案。

成功的混合办公模式需要：

清晰的绩效预期

高效的数字化协作工具

顺畅的沟通机制

适配的办公空间设计

管理层共识

办公空间设计与新生代职场需求

劳动力结构的变化预期将加速办公环境转型。

年轻员工愈发重视：

有使命感的雇主

协作型办公环境

工作灵活性

智能化办公配套

员工福祉保障

随着年轻一代在职场占比持续提升，办公需求将进一步迭代。能够提供现代化、有吸引力办公环境的企业，将在吸引新兴人才方面拥有更强优势。

这并非要求所有办公空间设计都走“前卫风”或“休闲风”，相反，成功的办公环境，应当深入理解员工需求，并将空间设计与组织目标融合。

对企业租户的启示

对企业而言，办公环境战略应逐渐与人才战略和业务战略相融合。

关键考量包括：

- 理解员工期望
- 衡量办公效能
- 将办公环境与企业文化深度融合
- 依托使用数据提升空间利用效率
- 打造助力高效协作的办公环境

目标是从单纯提供办公空间，转向构建能够提升组织绩效的工作场所。

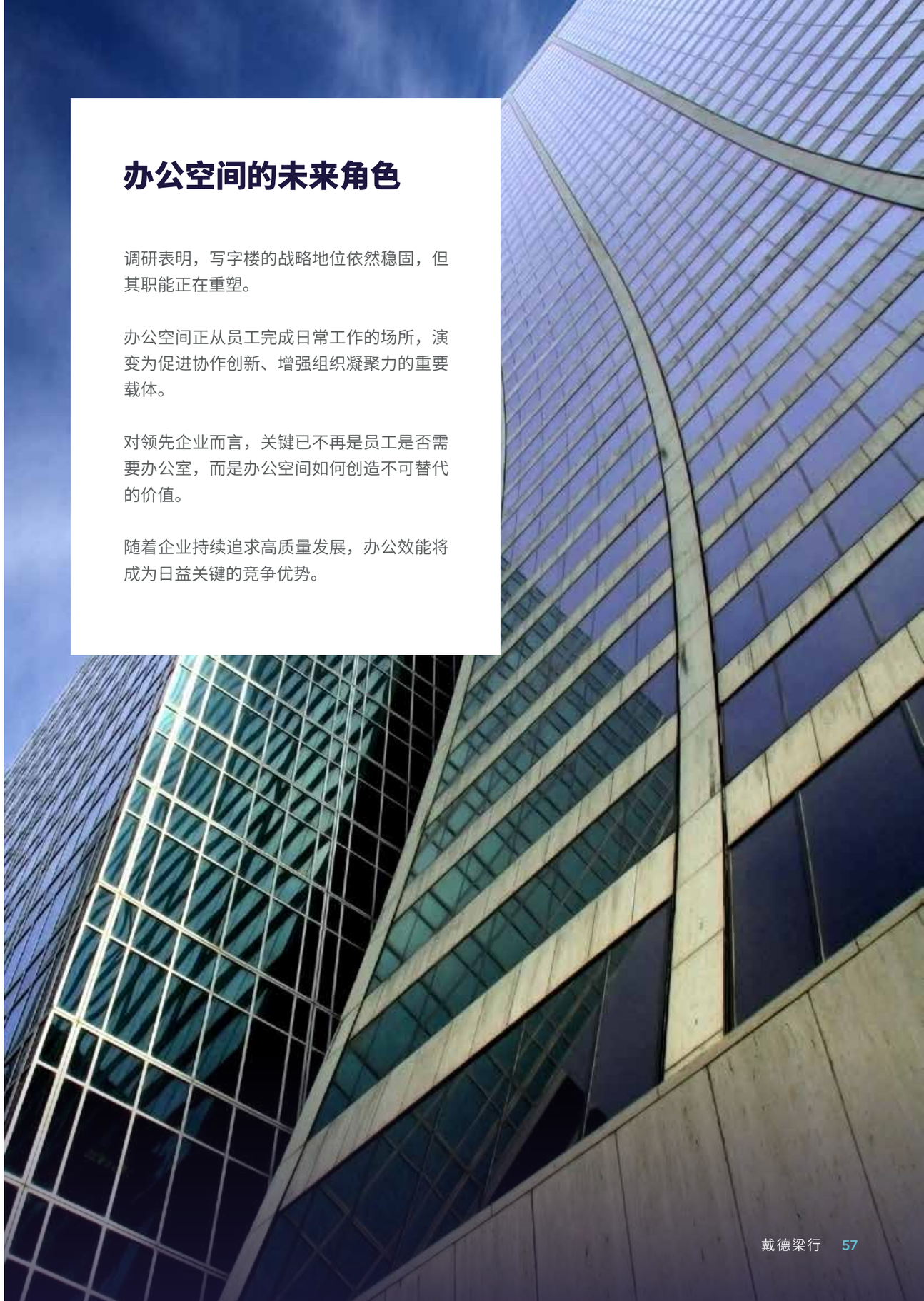
对业主和开发商的启示

对业主而言，职场需求的变化既是挑战，也蕴含机遇。能够助力企业租户实现人才战略的楼宇，将倍受青睐。

竞争优势可能来自：

- 高端办公配套
- 员工健康设施
- 弹性空间规划
- 社群运营活动
- 可持续发展认证
- 数字化基础设施

未来写字楼竞争，将从“争租户”转向“争人才”。能显著提升办公体验的物业，将更具吸引力，实现更强的租户黏性与需求韧性。



办公空间的未来角色

调研表明，写字楼的战略地位依然稳固，但其职能正在重塑。

办公空间正从员工完成日常工作的场所，演变为促进协作创新、增强组织凝聚力的重要载体。

对领先企业而言，关键已不再是员工是否需要办公室，而是办公空间如何创造不可替代的价值。

随着企业持续追求高质量发展，办公效能将成为日益关键的竞争优势。

第六章

可持续性、成本与风险管理

06

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

可持续发展：从承诺迈向价值兑现

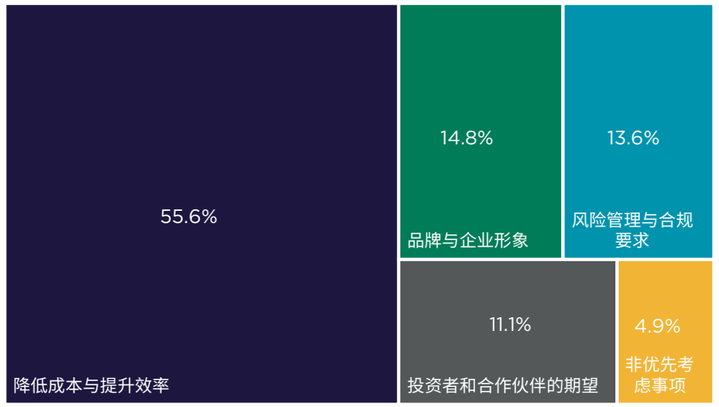
可持续发展正由企业理念落地为办公资产的核心考量，其价值体现在提升运营效率、降低成本及管控未来风险。

降本增效成首要驱动力

调研显示，内地 55.6% 的领先企业将“降低成本与提升效率”作为可持续性考量的首要原因。

这一发现揭示了当前市场的重要特征：环保责任固然重要，但企业越来越关注可持续发展能否带来可量化的经济回报。

图 19：办公室租赁解决方案中考虑可持续发展的主要原因



资料来源：戴德梁行研究部

例如：

降低能耗

提升楼宇能效

对企业而言，可持续发展的投入正与其他商业决策一样，以“能否创造切实价值”作为核心评估标准。

从“合规要求”转向“效率策略”，标志着企业商办逻辑的重大转变。

减少运营成本

提升空间使用效能

强化资产抗风险能力

外部利益相关者加速可持续发展落地

调研表明，外部压力正成为企业绿色转型的重要推手。其中，风险管理与合规要求占 13.6%，而投资者和合作伙伴的期望占 11.1%。

这些因素共同表明，可持续发展进程正日益受到市场大环境的驱动，包括：

对于身处国际供应链或服务全球客户的企业而言，可持续发展表现已日渐成为一项硬性的商业准入要求。

政策法规

ESG 信息披露要求

投资者期望

供应链标准

客户要求

可持续性考量已成市场“标配”

仅 4.9% 的企业认为可持续性“非优先考虑事项”，表明绿色低碳已成为当前国内企业办公选址决策中的主要考量因素。该趋势与中国“双碳”战略目标下，国家层面推动市场主体可持续发展的政策导向高度契合。

未来竞争力将越来越取决于：

绿色建筑认证

能耗表现

对写字楼业主而言，这一趋势影响深远。不具备绿色认证的楼宇，未来在吸引和留住优质租户方面将面临更大压力。

智能楼宇系统

碳管理能力

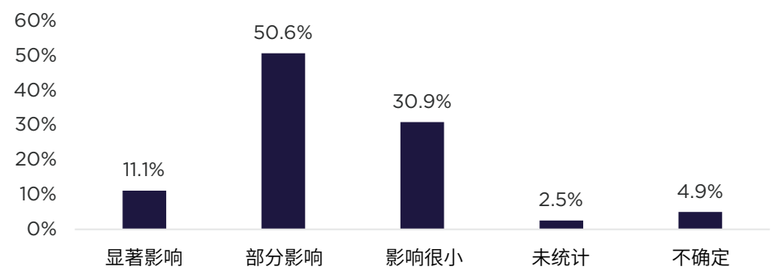
绿色运营水平

能效成为核心运营考量

能耗成本，是串联可持续目标与财务表现最直接的联结之一。

调研显示，尽管仅 11.1% 的企业认为能耗成本对运营支出有显著影响，但节能减耗仍是未来优化的重要方向。

图 20：能耗成本或建筑运行成本对企业运营支出的影响



资料来源：戴德梁行研究部

这背后或受多重因素驱动：

节能建筑日益普及

能耗管理系统不断升级

绿色建筑标准应用更广

运营效能意识增强

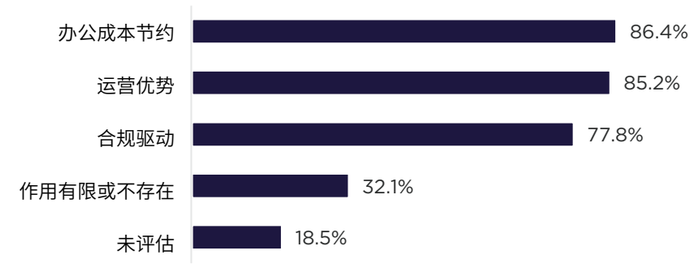
然而，调研也发现潜在“数据盲区”：约 7.4% 的企业未单独核算能耗成本，或不确定其影响。这表明，部分机构对其办公室的运营表现尚未形成充分了解。

未来，随着企业持续挖掘节能潜力，完善计量体系与数据分析能力将愈发重要。

绿色建筑已进入价值验证期

调研显示，市场对绿色建筑的实用价值已形成高度共识。超过八成的企业将绿色建筑视为具有商业价值的经营工具，而非单纯的环保标签。

图 21：绿色建筑为企业带来的商业价值



资料来源：戴德梁行研究部

这标志着市场的重要转折。过去，绿色认证常被视为合规任务或信息披露要求；如今，企业愈发认可其在实际运营中的价值。

其价值体现在：

这表明，绿色建筑正从“加分项”逐步成为优质办公环境的标配。

降低能耗

改善员工福祉

提升办公品质

强化企业声誉

提升资产长效抗风险能力

绿色建筑效能未完全释放

尽管绿色建筑价值获广泛认同，但调研揭示了现实瓶颈：约 32.1% 的企业认为，绿色建筑“作用有限或不存在”。这折射出企业可持续发展愿景与实际落地之间仍存在差距。

部分楼宇虽手握认证，但未能最大化运营效益，原因包括：

- 能耗监测不足
- 物业管理低效
- 租户联动缺位
- 运营优化滞后

因此，未来可持续发展的重心，必将从“拿证”迈向“实绩”，聚焦可量化的运营表现。

企业和业主将越来越需要展示实际成果，包括：

- 节能成果
- 碳减排量
- 运营效率提升
- 员工受益情况

可持续发展与风险管理深度绑定

可持续发展正成为企业全面风险管理体系的重要一环。企业愈发重视通过办公室租赁策略，构筑抵御下列风险的能力：

- 能耗成本上涨
- 监管政策趋严
- 碳排放信息披露要求
- 资产贬值风险
- 租户需求升级

对投资者和业主而言，绿色表现与资产竞争力及长期保值能力已深度挂钩。随着企业租户筛选标准日趋严苛，未能及时转型的楼宇将面临日益严峻的挑战。

对企业租户的启示

企业应将可持续发展深度融入房地产战略。核心考量包括：

- 评估楼宇能耗表现
- 厘清运营成本结构
- 衡量办公可持续发展成效
- 以 ESG 目标引领办公选址与规划
- 以绿色低碳赋能人才与品牌

最有效的可持续发展战略，将实现环境效益与商业价值的双赢。

对业主和投资者的启示

对业主和投资者而言，可持续发展正从“差异化亮点”转变为“基础性门槛”。

未来具备竞争力的资产，通常具备以下特质：

- 出色的环境绩效
- 更低的运营成本
- 先进的楼宇科技
- 透明的可持续发展数据
- 契合租户企业 ESG 诉求

对可持续发展的投资，本质上是对资产长期竞争力的投资。

可持续办公的未来图景

调研表明，可持续发展已深度融入企业办公决策。但下一阶段的关键，在于以“实绩”立身，而非仅靠承诺。企业将越来越寻求能够带来以下价值的办公空间：

- 更低成本
- 更高效率
- 更优化的员工体验
- 减少环境影响
- 增强抗风险能力

对内地写字楼市场而言，可持续发展表现将成为区分优质资产与落后资产的关键分水岭。

未来的办公空间不仅要支持人们的工作方式，更要助力企业管控成本、抵御风险、创造长期价值。

第七章

决策过程与咨询支持

07

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

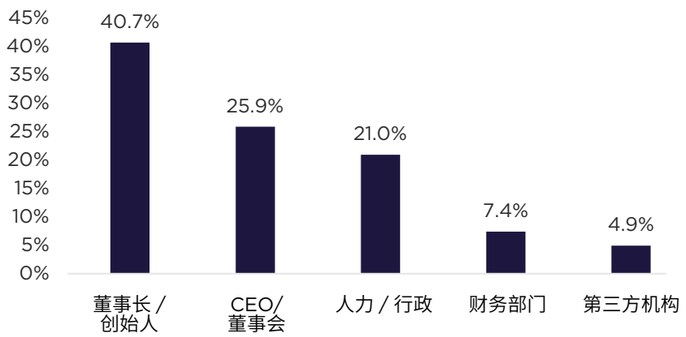
企业房地产战略价值日益凸显

办公室选址决策已上升为中国头部企业的高层核心议题，因其涉及成本控制、业务增长、人才吸引、风险抵御及长期资本配置。

企业高层主导选址决策

调研显示，企业高层在选址决策中发挥主导作用。由董事长 / 创始人及 CEO/ 董事会主导选址决策的企业合计占比约 66.7%。

图 22：办公室选址决策的主导者



资料来源：戴德梁行研究部

这表明，选址决策已突破后勤行政范畴，跃升为企业核心战略决策。

企业高层深度介入，缘于选址决策直接影响：

- 长期运营成本
- 业务扩张计划
- 企业品牌形象
- 人才吸引能力
- 组织运行效能
- 资产配置策略

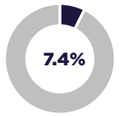
对众多企业，尤其是处于转型升级或业务扩张阶段的企业，选址决策已成为整体经营规划的重要一环。

职能部门承担决策支撑角色

尽管高层掌握最终决策权，但职能部门仍是不可或缺的参与主体。

调研显示：

由人力行政部门主导办公选址的企业占比约为 21.0%



由财务部门主导的占比 7.4%

这些部门在以下方面发挥关键作用：

- 员工需求研判
- 预算统筹管理
- 办公室运营维护
- 成本测算评估
- 内部协调联动

选址决策日趋复杂，意味着成功的决策有赖于多方协同。

现代企业的房地产战略，通常需要在财务目标、员工诉求、运营要求和长期经营战略之间取得平衡。

第三方咨询机构：仍是专业伙伴，而非最终决策者

第三方咨询服务团队的建议主导决策的占比仅为 4.9%。这表明企业更倾向于依赖内部管理层进行战略判断。

但这并未削弱第三方咨询服务团队的价值，其角色更多是提供专业支持：

第三方机构的价值不在于取代企业决策者，而在于提升决策的质量和有效性。

- 市场洞察
- 独立研判
- 谈判经验
- 风险评估
- 战略建议

市场情报收集成咨询服务核心价值点

调研进一步明确，获取可靠的市场情报，是企业聘请第三方机构的首要原因。

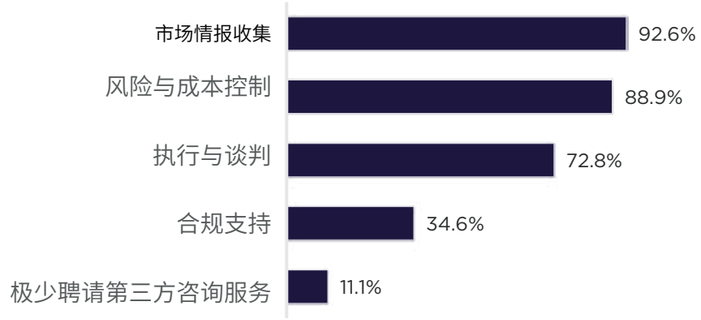
高达 92.6% 的受访者将市场信息与洞察视为咨询服务的一项核心价值。

在快速变化的办公楼市场中，准确的信息正变得愈发重要。

企业需要深入了解：

独立的市场信息与分析能够帮助企业租户在充分掌握信息的基础上作出决策，并减少其在谈判中的信息劣势。

图 23：聘用第三方房地产咨询服务团队的主要原因



资料来源：戴德梁行研究部

- 租金走势
- 空置情况
- 未来新增供应
- 市场竞争格局
- 业主策略
- 市场机会

专业咨询服务助力成本控制与风险管理

除市场信息与洞察外，企业也愈发重视咨询服务团队在风险管理和改善财务表现方面的作用。

调查显示：

88.9% 的受访企业重视风险及成本控制支持

72.8% 的受访企业重视执行及谈判支持

这反映出企业越来越清楚地认识到，办公空间决策往往伴随着重大的财务及运营风险。

专业咨询服务团队可以通过以下方式为企业提供支持：

- 对标市场条款
- 识别成本节约机会
- 评估租赁结构
- 争取更有利的租赁条件
- 管理搬迁过程中的复杂事项

随着企业愈发重视全生命周期持有成本，这些专业能力的重要性也在不断提升。

战略咨询服务仍有较大拓展空间

尽管企业已经认可传统咨询服务的价值，但本次调研显示，咨询服务仍有充足空间拓展至更宏观的战略业务领域。

仅有 34.6% 的受访者将合规支持视为咨询服务的主要价值，部分企业仍主要依赖内部资源处理相关事务。

这表明，许多企业可能仍主要将房地产咨询服务视为交易服务提供商，而非战略合作伙伴。

然而，随着企业不动产事务日趋复杂，专业咨询服务团队有机会提供更加综合的一体化解决方案，包括：

- 不动产组合策略
- 办公场所优化
- 选址规划
- 可持续发展咨询
- 综合办公成本管理
- 长期不动产规划

未来，专业咨询服务模式将逐步由交易支持转向战略合作。

市场高度认可房地产咨询服务的价值

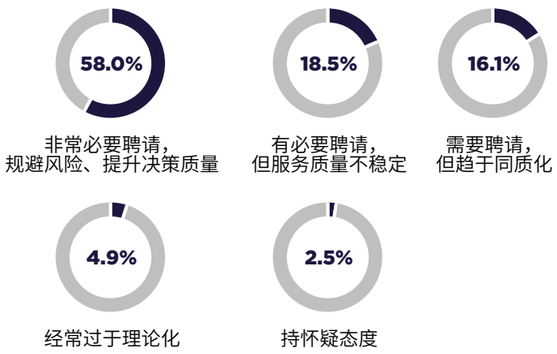
调查显示，市场普遍认可专业房地产咨询服务的价值。

超过 90% 的受访企业对咨询服务的价值持积极态度，其中 58.0% 的受访者认为，房地产咨询服务团队能够协助企业规避风险、提升决策质量，因此非常有必要聘请。

这表明，企业日益认识到专业咨询服务支持所带来的财务及战略价值。

面临较高不确定性的企业，对咨询服务价值的认可度尤为突出。

图 24：企业对房地产咨询服务价值的评价



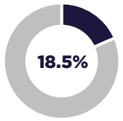
资料来源：戴德梁行研究部

例如，担心过度承租办公空间的企业通常更重视咨询服务，因为外部专业意见有助于降低潜在的风险。同样，以提升效率为优先目标的企业，也会更加重视咨询服务支持。

差异化与服务质量仍是主要挑战

尽管专业咨询服务团队的价值得到了普遍认可，但调查也揭示了咨询服务公司仍需持续改进的领域。

具体而言：



18.5% 的受访企业认为服务质量不够稳定

16.1% 的受访企业担忧服务同质化

随着企业需求日渐复杂化，咨询服务公司必须展现超越常规市场信息提供和交易执行的更高价值。

未来的竞争优势将主要来自：

更深入的行业知识

一体化解决方案

数据驱动的洞察

战略思维

强大的落地执行能力

最具竞争力的将是那些能够将不动产决策与企业整体经营成果有效衔接的咨询服务公司。

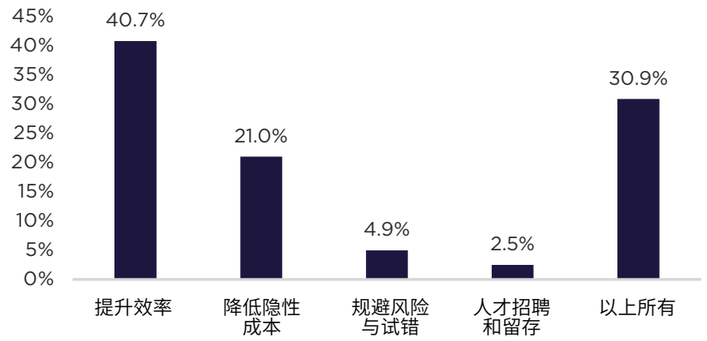
提升效率成为企业对咨询服务的首要诉求

调查显示，企业最期望通过房地产咨询服务团队实现高效推进、快速落地。

约 40.7% 的受访者将提升效率列为首要诉求，反映出速度与效率在企业决策中的重要性不断上升。

企业希望专业咨询服务团队能够帮助其：

图 25：企业期望从第三方房地产咨询团队获得的服务内容



资料来源：戴德梁行研究部

- 减少信息差
- 缩短决策周期
- 快速筛选合适方案
- 应对复杂谈判
- 有效推动策略落地

在激烈竞争的市场环境中，不动产决策延误可能带来显著的机会成本。

追求效率的同时，也必须兼顾战略层面的质量。企业既需要专业咨询服务团队能加快决策节奏，又需要其保持分析的严谨性。

企业对一体化解决方案的需求不断增长

约 30.9% 的受访企业重视一体化端到端解决方案。

这反映出企业越来越需要能够覆盖不动产策略全生命周期的咨询服务合作伙伴。

相较于针对不同需求分别聘用服务商，企业对覆盖以下环节的一体化支持的需求将逐步增多：

- 策略制定
- 市场分析
- 项目选址
- 办公场所规划
- 租赁谈判
- 项目实施

这一趋势为专业咨询服务公司带来了新的发展机会，使其能够由专项咨询机构进一步转型为企业的长期战略合作伙伴。

对房地产咨询服务行业的启示

调查结果表明，房地产咨询服务正在进入新的发展阶段。行业正由以交易为核心的服务模式，逐步转向更具战略性的合作模式。

成功的专业咨询服务团队需要兼具：

- 市场专业能力
- 数据能力
- 谈判能力
- 战略洞察
- 落地执行能力

随着企业持续优化办公空间策略，能够创造可量化商业价值的咨询服务团队，将更有能力为企业未来的决策提供支持。

咨询服务角色的未来演变

企业办公空间策略的持续演变，为专业咨询服务带来了发展机遇。

企业渴望获得专业支持，以应对：

- **市场不确定性**
- **成本压力**
- **办公场所转型**
- **可持续发展要求**
- **灵活租赁策略**

未来的咨询服务将不再只是帮助企业寻找办公空间，而是协助企业设计能够支持业务增长、提升效率并增强韧性的办公空间策略。

在日趋复杂的商业地产环境中，获取专业战略建议已经成为企业的一项关键能力。

第八章

战略准备

08

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

评估企业办公空间策略能否支撑未来增长

随着中国头部企业不断适应更为复杂的商业环境，办公空间策略的有效性正成为支撑企业长期发展的重要因素。

调查结果显示，多数企业认为现有办公空间策略为业务增长奠定了较为扎实的基础。但与此同时，许多企业也认识到，办公空间策略仍需进一步优化，才能释放更多价值。

这反映了企业不动产管理正在经历更广泛的转型。企业关注的问题已不再只是办公场所能否满足当前需求，而是其办公空间策略是否具备足够的灵活性和效率，以及能否与未来业务重点保持一致。

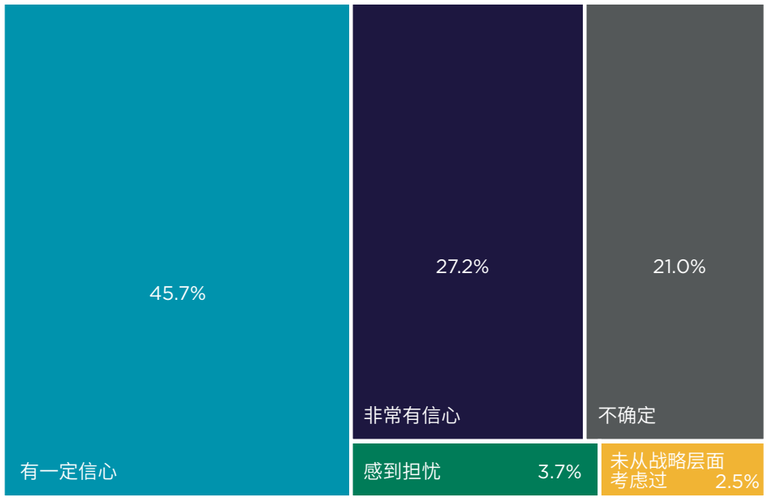
面对不断变化的经济形势、持续演变的办公需求以及不断调整的人才诉求，企业持续审视并动态调整办公空间策略的能力将愈发重要。

企业普遍认可现有办公空间策略的战略价值

调查显示，企业普遍认为其办公空间策略能够为高质量发展提供支持。

合计 72.8% 的受访者表示“非常有信心”或“有一定信心”，认为现有办公空间策略能够积极支持企业发展。

图 26：企业对当前办公室租赁策略支持高质量发展的信心程度



资料来源：戴德梁行研究部

这表明，多数企业认为其办公空间策略与自身运营目标和战略目标整体保持一致。

这种信心反映了调查中发现的若干积极趋势：

- **更加重视办公场所效率**
- **更充分地考虑人才需求**
- **更加成熟、全面的成本评估**
- **与产业生态的协同程度不断提升**
- **可持续发展意识不断增强**

不过，具备信心并不意味着相关策略已经实现充分优化。

许多企业认识到，仍需进一步改进，才能最大限度发挥不动产对企业业务表现的促进作用。

成长阶段企业的信心最为突出

调查显示，处于较早成长阶段的企业对自身办公空间策略表现出更为强烈的信心。

初创及扩张阶段企业的信心水平最高，均有超过半数企业认为其办公空间策略对业务增长具有较强的支持作用。

这反映出办公空间策略在企业快速发展阶段的重要性。

对于成长型企业而言，有效的办公空间策略能够支持：

- 扩大人才招聘
- 进入新市场
- 组织发展
- 品牌建设
- 业务连接与协同

这些企业通常将办公空间策略视作驱动业务增长的支撑手段，而非单纯的运营刚需。

相比之下，处于优化或整合阶段的企业通常采取更加审慎的策略，其关注重点往往包括：

- 提升效率
- 减少不必要的成本
- 提高空间利用率
- 增强灵活性

这一差异表明，办公空间策略必须根据企业所处的发展阶段不断优化和改进。

多数企业认为仍有进一步优化空间

尽管企业整体信心水平较高，但调查也显示，企业对进一步改进仍存在显著需求。

约 66.7% 的受访企业表示，现有办公空间策略能够支持增长，但仍有改进空间。

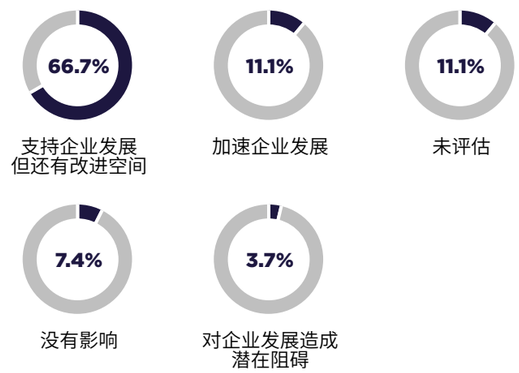
另有 11.1% 的受访企业认为，其办公空间策略能够积极推动增长。

综合来看，多数企业已经建立起能够满足基本需求的办公空间策略，同时也意识到仍有改进的空间。

主要待优化领域包括：

- 租赁灵活性
- 不动产组合效率
- 区位匹配度
- 办公场所体验
- 可持续发展表现
- 成本管理

图 27：优化现有办公空间策略的机遇



资料来源：戴德梁行研究部

这意味着，未来的企业不动产策略将较少聚焦根本性转型，而是更加注重持续优化与迭代。

办公空间策略需要动态管理

调查结果进一步表明，办公空间策略不能一成不变。

商业环境、用工需求和市场机会都在持续变化。当前行之有效的策略，未来可能不再适用。

企业日渐需要建立持续审视机制，对以下因素进行评估：

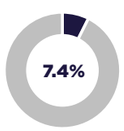
- 不断变化的业务重点
- 人才与用工趋势
- 市场环境
- 空间利用情况
- 财务表现

动态策略管理能够帮助企业及时作出调整，而不是等到问题出现后再被动应对。

鉴于长期办公空间租赁承诺往往伴随较高不确定性，这种管理方式尤为重要。

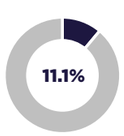
识别战略中的潜在阻力点

尽管多数企业对自身办公空间策略持积极评价，但仍有少数企业发现了潜在的不匹配问题。
调查显示：



7.4% 的企业认为其办公空间策略没有产生显著影响

3.7% 的企业存在隐性阻力



11.1% 的企业尚未对相关策略进行正式评估

这些结果表明，部分企业可能尚未充分掌握当前办公空间策略的实际成效。

潜在问题可能包括：

- 空间利用不足
- 区位与人才需求不匹配
- 租赁结构效率偏低
- 办公空间设计无法有效支持协作
- 可持续发展方面存在不足

对于这些企业而言，开展战略评估有助于提升办公策略对业绩的支持，并降低长期风险。

将价值主张拓展至成本与交易之外

尽管成本管理仍是重要优先事项，但调查显示，咨询服务团队和业主仍有机会进一步拓展自身的价值主张。

企业日益需要以下方面的支持：

- 风险降低
- 人才策略
- 可持续发展
- 生产力提升
- 组织效能

未来，企业不动产管理将涉及通过办公空间决策赋能更广泛的业务目标。

企业对不动产的评估将不再局限于财务成本，还将越来越关注其对以下方面的贡献：

- 业务增长
- 创新
- 员工表现
- 企业韧性

企业租户的战略重点

基于调查结果，希望优化办公空间策略的企业应重点关注以下事项。

推动不动产策略与业务战略协同

办公空间决策应与企业增长目标、组织架构及运营需求紧密衔接。

增强灵活性

企业应评估现有租赁承诺能否在市场环境变化时提供足够的调整空间。

提升数据驱动的决策能力

更准确地衡量综合办公成本、空间利用率和办公策略成效，有助于提升决策质量。

推动办公策略与人才策略融合

办公环境应有效支持人才招聘、员工留存及员工敬业度目标。

将可持续发展视为商业价值

可持续发展举措应在支持更广泛 ESG 目标的同时，重点创造可量化的运营效益。

业主与投资者的战略重点

调查结果也为办公楼业主和投资者提供了重要启示。

未来具备竞争力的资产需要体现：

仅提供物理空间的办公楼将面临日益激烈的竞争。

- 与企业租户需求高度匹配
- 灵活的租赁解决方案
- 高效运营
- 良好的可持续发展表现
- 有助于吸引和留住人才的环境
- 与产业生态的连接能力

未来具备竞争力的优质写字楼资产，将作为综合赋能平台，助力入驻企业长足发展。

结论 —— 为企业不动产发展的下一阶段做好准备

调查显示，中国头部企业正在进入办公策略规划的新阶段。

企业的关注重点正在发生以下转变：

- 从追求规模扩张转向提升效率
- 从关注工位数量转向重视办公场所质量
- 从固定承诺转向增强灵活性
- 从成本管理转向价值创造
- 从满足办公需求转向发挥战略赋能作用

多数企业认为，现有办公空间策略为未来增长奠定了基础。然而，企业普遍认识到仍有改进空间，这表明企业不动产策略还将持续优化。

最有能力实现高质量发展的企业，将是那些把办公空间策略视为一项综合能力的企业——这一能力能够提升生产力、吸引人才、管理风险，并建立持久的竞争优势。

未来展望

中国企业办公空间策略的下一阶段

中国写字楼市场正进入理性择优布局阶段。需求重心从单纯扩租转向空间效能、灵活方案、办公品质、绿色运营与长期战略价值。

办公需求将由质量而非数量驱动

未来办公需求预计将较少受到人员规模扩张的驱动，而更多取决于企业对更高品质、更高效能办公场所的需求。

中国头部企业将越来越关注以下方面：

- 提高空间利用率
- 优化综合成本
- 提升办公场所效能
- 促进协作与创新

这将利好能够创造物理空间之外附加价值的办公物业，体现在高效运营、优质配套设施与强大的资源联结能力。

选址策略将继续受到商业生态的影响

办公选址决策将越来越多地受到更广泛商业生态的影响，而不再仅以租金成本为依据。

中国头部企业将优先考虑能够提供以下资源的区位：

- 人才资源
- 客户与合作伙伴
- 产业集群
- 创新网络
- 政府支持

最具竞争力的将是那些兼具优质物业与成熟商业生态的办公资产。

综合来看，这些趋势表明，市场将变得更加理性择优、以价值效益为核心。在此背景下，企业需持续复盘办公空间策略，而非保持一成不变。

洞见办公价值

中国头部企业租户重塑房地产战略 赋能高质量发展

要点总结

企业办公室选址已深度遵循产业集群导向

人才触达、客户与合作伙伴资源、配套基础设施，以及政策支持正逐步成为企业选址策略的核心组成部分。

办公空间正成为人才竞争的核心差异化要素

当前，多数办公空间仅能满足企业的基础办公需求，能够吸引与留存人才、提升生产力的优质办公资产仍属稀缺。

合约灵活性已升级为风险管理的优先级

中国头部企业正积极探索适配性租赁结构与资产组合策略，使其在经营层面保持调整敏捷性。

企业办公策略从规模扩张转向价值创造

中国头部企业已将提升生产力、运营效率、组织韧性与长期竞争力，置于单纯办公面积扩张目标之上。

成本仍是核心选址要素，但价值定义维度持续拓宽

企业租户的选址逻辑已从单一租金对比，升级为综合计算总拥有成本、办公场所效能与综合业务价值的多维度评估体系。

可持续发展已深度融入企业战略与运营

绿色建筑依托运营成本优化、支撑企业 ESG 战略落地、强化资产抗风险能力等多重价值获得企业青睐。

企业选址决策正从依赖经验判断转向系统化分析

中国头部企业的中高层管理者仍深度参与制定办公策略。同时，专业咨询服务团队凭借深入市场洞察、风险管理、决策提效与战略落地等价值，获得企业越来越高的认可。