

中国办公楼 租户调查 2023

专题报告

世邦魏理仕
中国区研究部

2023年6月



执行概要

CBRE | 世邦魏理仕发布2023年办公楼租户调查，通过对来自315家不同行业租户反馈的分析，揭示企业关于未来办公资产规划、工作场所提升和ESG的重要趋势。

信心回升 · 需求初显

中外资企业信心均有所回升，**3/4**的企业对2023年营收持增长预期；

42%的企业计划增加办公面积，较2022年调查有所增长，但仍显著低于2021年。**中资企业**引领需求增量，金融和专业服务业扩张意愿保持稳定，科技互联网、医药和生命科学、制造业回暖。

适度增长 · 成本为纲

企业未来三年扩张意愿略强于疫情三年，**适度增长**成为大部分计划扩张企业的选择；

78%的企业计划控制或减少房地产租金成本在整体运营成本中的占比，租金成本规划直接影响企业房地产策略；

企业期望享有更多的**设施使用权**和**租赁灵活性**，**60%**的租户对楼内和业主旗下其他楼宇的共享办公设施的使用权提出需求。

空间效率 · 科技赋能

随着防控措施调整后大部分员工回归办公室，**30%**的企业计划增加固定工位，占比较2022年提升10个百分点；

由于受居家办公影响较小，国内办公室平均利用率约**67%**，高于全球其他区域。租户可以借助传感器等先进的房地产科技获取准确的办公室使用率数据，进一步提升空间效率；

深入了解员工行为模式是推动办公场所策略实施的重要前置条件。

ESG战略全面提速

员工健康仍是首要ESG事项，零碳目标设定、能源审计和资源循环利用的实施力度大幅提升；

企业对绿色溢价的接受度有所提升：**16%**的租户有意愿为搬迁至绿色楼宇支付更高租金，**28%**的租户可考虑分担业主对楼宇进行绿色改造升级的费用。



01

信心回升 需求初显

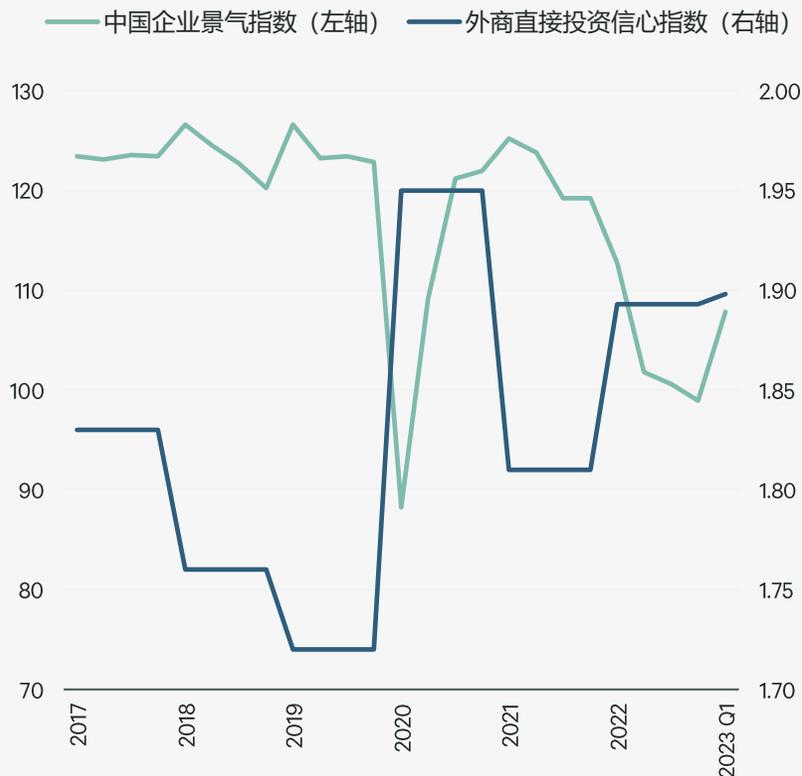


跃过低谷，企业信心回升，营收预期改善

自去年12月国家防疫政策优化后，中国经济逐步复苏，今年一季度GDP录得4.5%的增长。中国企业景气指数结束8个季度的连续下跌并环比回升至107.8。科尔尼外商直接投资信心指数企稳，1-4月实际利用外资金额录得历史第二高值。

我们今年的办公楼租户调查于3月至4月开展，正逢经济修复动能出现波动之际，但调查结果显示企业的经营预期从去年低谷回升：**超过四分之三（76%）的受访企业预期2023年营业收入实现增长，该比例较去年大幅提升71个百分点。**

图表1：中国企业景气指数和外商直接投资信心指数¹



76%

受访企业预期2023年营收增长，该比例较去年大幅提升71个百分点。

“

注释1：科尔尼外商直接投资信心指数介于0-3分之间，3分代表该地区/市场未来吸引外商直接投资的最高值
数据来源：国家统计局，科尔尼，世邦魏理仕研究部，2023年6月

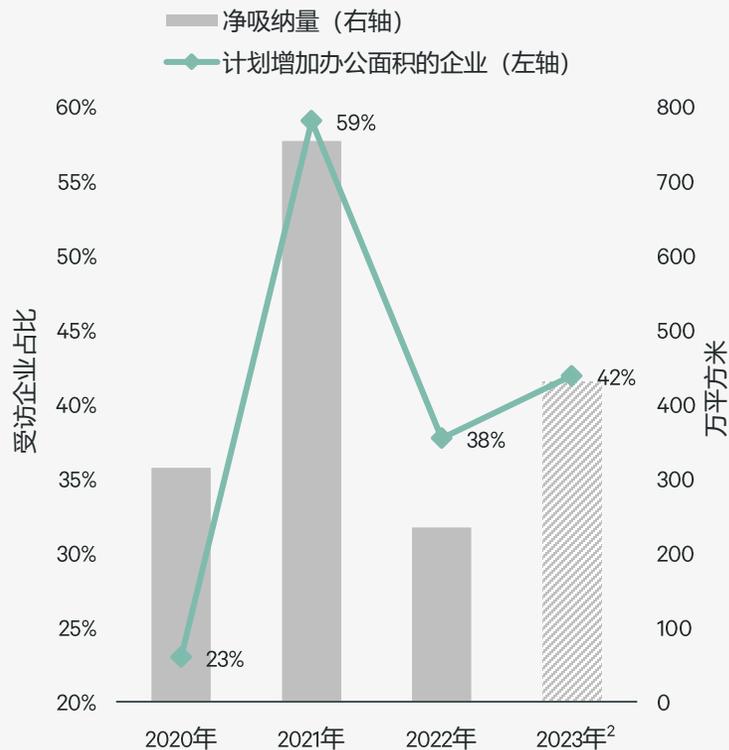
需求初显，中资企业继续引领需求增量

调查结果显示，2023年有42%的受访企业计划未来三年增加办公面积，较2022年小幅提升4个百分点，但明显低于2021年的59%。

这一趋势与写字楼租赁市场数据保持同频。在今年一季度写字楼需求弱复苏的情况下，CBRE预计，租赁活动将跟随经济运行和企业信心而逐步改善，2023年全国写字楼净吸纳量约430万平方米，超过2020年和2022年的水平，达到2021年历史峰值的六成左右。

中资企业继续呈现更强的增长动能。52%的中资企业计划增加办公面积，同比上升10个百分点。与此相反，计划增加办公面积的外资企业占比较去年下降5个百分点至25%，外资企业扩张意愿的下降与欧美经济放缓不无关系。

图表2：2020年至2023年计划未来增加办公面积的企业占比与写字楼净吸纳量



注释2：2023年净吸纳量为预测值

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

图表3：2022年和2023年计划未来增加办公面积的企业占比 (分中外资)

中资企业

52%
2023年

42%
2022年

外资企业

25%
2023年

30%
2022年

医药、科技互联网和制造业 扩张意愿回升

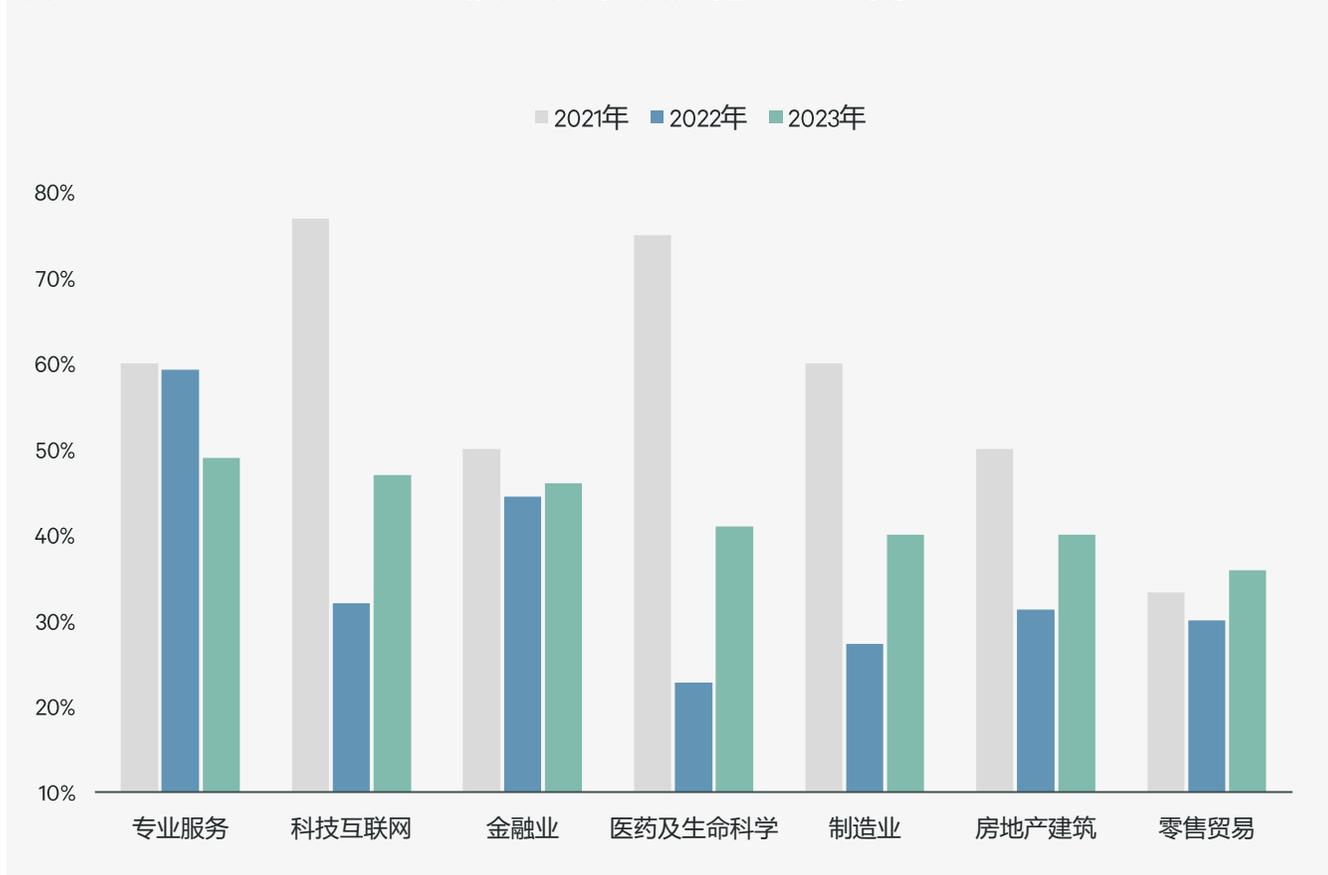
整体来看，除持续高景气的专业服务业扩张意愿有所回落外，各行业需求较2022年均不同程度的回暖，尤其是显著受益于防疫措施优化的零售贸易行业的扩张意愿超过了2021年调查的水平。写字楼租赁需求的三大主力引擎—金融、科技互联网、和专业服务业占据扩张意愿榜单的前三位。

在国家“数实融合”和战略新兴产业加速布局的背景下，**新能源、数字经济相关制造业**显现强劲动能，**人口结构变化和健康诉求也让医药及生命科学行业具备长期发展潜力**。2022年与新能源相关的锂电池和乘用车、生物医药和医疗器械行业的A股上市企业员工数同比增长38%、37%、13%和10%³。本次调查也显示，制造业和医药及生命科学行业计划未来增加办公面积的企业占比分别提升13和18个百分点。

尽管仍显著弱于2021年，但计划增加办公面积的科技互联网企业占比较2022年亦回升15个百分点至47%，其中近七成为全国总办公面积5,000平方米以下的中小租户。这一结果与科技互联网行业需求引擎焕新趋势吻合。CBRE发布的《中资企业写字楼租赁四重奏》报告显示，以人工智能、云计算为代表的互联网数据服务以及软件开发企业已逐步取代平台互联网成为支撑该行业的主要增量需求。2022年，此类交易面积以1,000至3,000平方米为主的租户在科技互联网行业内的新租面积占比增加至69%，同比上升24个百分点，显现出强劲的扩张动能。

注释3：数据来源于Wind，《财经十一人》

图表4：2021年、2022年和2023年计划未来增加办公面积的企业占比（分行业）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

02

适度增长 成本为纲



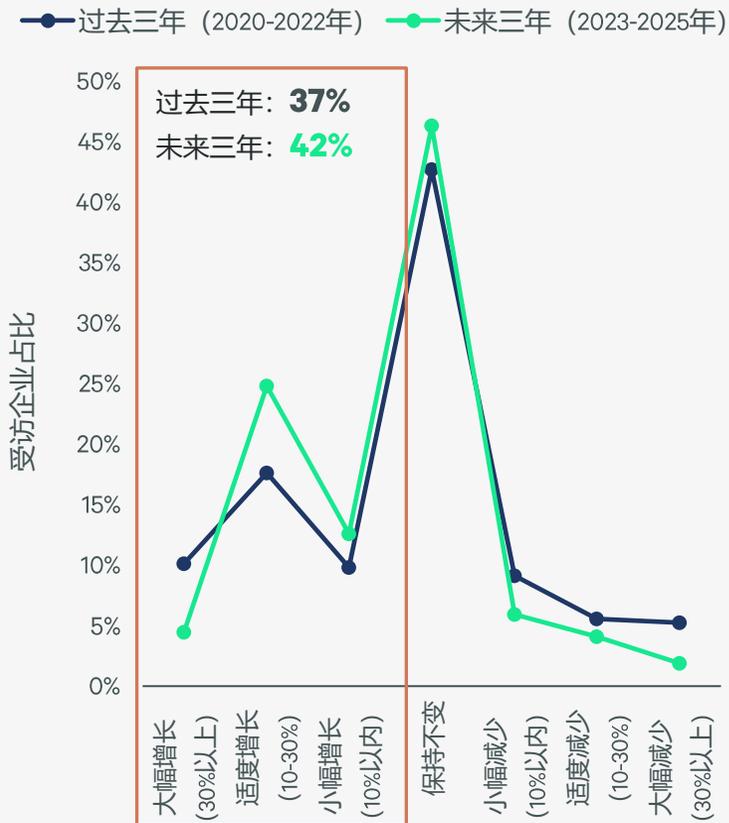
企业未来三年扩张意愿略强于疫情三年，但同时关注租金成本

基于疫情管控政策的调整，2023年已然是企业经营和房地产规划的转变时点。相较于疫情三年，未来三年有扩张计划的企业占比有所提升，**适度增长（10-30%）成为大部分计划扩张企业的选择**，显示出当前企业在全球和中国经济前景仍未完全明朗之际的谨慎乐观态度。

企业适度增长的预期也体现在对房地产租金成本的规划上。调查结果显示，**近八成受访企业表示未来三年房地产租金支出的增速将不高于整体运营成本的增速**。显然，企业在增加其房地产资产组合的同时，也将密切关注成本结构的健康。

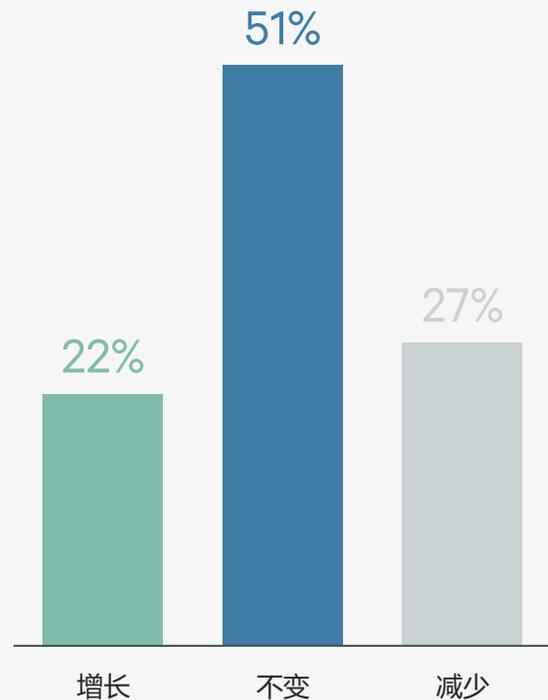
金融、专业服务业和零售贸易租户计划增加房地产租金成本的占比最高，分别为28%、26%和24%。

图表5：过去和未来三年，企业总体办公面积的变化（2020-2022年对比2023-2025年）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

图表6：未来三年企业规划房地产租金成本占比整体运营成本的变化



租金预算直接影响企业 房地产策略

扩租和品质升级在企业未来的房地产策略中位居前二，但总体上呈现分化态势。房地产租金规划直接影响企业对未来房地产策略的选择。

- 计划增加租金成本占比的企业具有强劲的扩租和升级意愿。而作为其中的典型代表，金融、专业服务和高端零售租户预计将继续在核心商务区保持活跃。
- 在计划降低租金成本占比的企业中，就现有租约进行重新谈判、行使租约到期或缩减权、办公室整合和区位搬迁是被租户较多选择的房地产策略。我们认为，当前大部分城市的新兴商务区建设将为成本敏感的科技互联网、制造业租户提供充裕的选项。
- 51%的受访企业在保持未来三年房地产租金成本占比基本不变的前提下，房地产策略因行业特性和业务预期的不同而有所分化。总体而言，医药、专业服务、科技互联网等行业租户更倾向于扩租升级，而交运仓储、制造业等行业租户则希望通过重整租约、搬迁等策略有效控制未来房地产租金支出的增长。

图表7：未来企业优先选择的房地产策略（分不同租金成本规划）⁴

企业房地产策略	整体占比	按企业租金成本规划分类 (房地产租金成本占比整体运营成本)		
		增加	保持不变	减少
对现有面积进行扩租	23%	59%	19%	11%
升级至品质更高的楼宇	22%	49%	23%	10%
根据市场状况的变化重新谈判现有租约	18%	15%	19%	29%
区位搬迁	12%	11%	12%	18%
整合到更少的办公地点	10%	11%	5%	22%
行使租约到期或缩减权	8%	2%	3%	26%
布局更多的办公地点 (Hub & Spoke model)	5%	10%	4%	6%
转租多余面积	4%	5%	3%	10%

注释4：占比表示各行业选择该租赁策略的企业比例，有“不确定”选项
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

享有更多的设施使用权和租赁灵活性

无论是选取扩租升级还是收缩整合的策略，**租户均不同程度地对设施使用权和租赁灵活性表示关注**。这反映出租户希望最大化其租赁权益并增强租约抗风险能力的意图。

对楼内设施及业主旗下共享空间的使用权关注度最高。这一诉求近期已经在市场上得到部分业主的响应，如凯德办公楼及产业园租户可在全国12个凯德奕桥社区享有免费预定和使用灵活工位的增值权益。从这一点上看，在全国拥有多个办公物业的业主更具优势，业主也可以考虑引入拥有广泛共享办公空间网络的第三方运营商作为商务配套并进行合作。

出于对经济和业务不确定性的考量，逾1/4的租户希望业主提供装修房作为提升其租赁策略灵活性的选项之一，这一比例在中小租户和业务弹性较高的科技互联网租户中更高。此外，也有小部分租户在租赁面积增减的灵活性上提出诉求。

图表8：租户对设施使用权和租赁灵活性的考虑

设施使用权

61%

将所在楼宇服务、设施和灵活办公空间使用权纳入租约

56%

使用所租楼宇业主旗下其他楼宇的设施，如共享办公空间

17%

车位充足且提供电动车充电桩

租赁灵活性

26%

提供装修房

12%

在新租或续租时寻求更灵活的增加或缩减面积的条款

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

03

空间效率 科技赋能

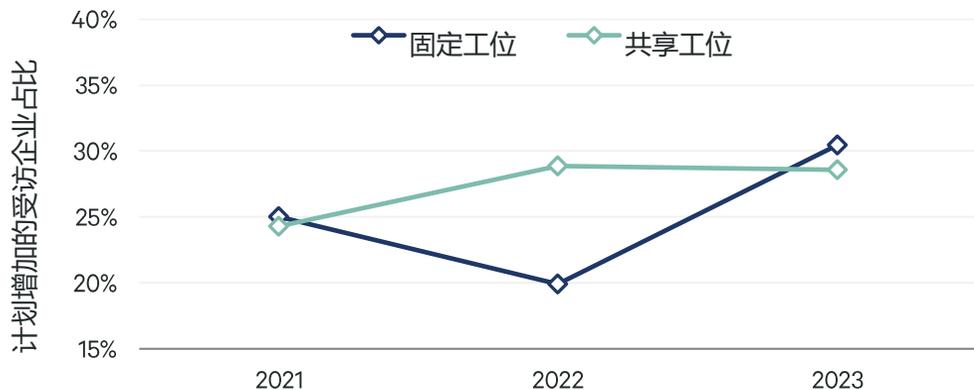


固定工位配置需求反弹，办公室利用率仍有提升空间

与疫情期间灵活/远程办公的广泛运用不同，防控措施调整后大部分员工回归办公室，企业对固定工位的需求增加。今年计划增加固定工位的企业占比较2022年和2021分别提升10个和5个百分点。

由于受居家办公的影响相对较小，国内办公室平均利用率（67%）高于全球其他区域。相对而言，特大型租户（全国办公面积大于50,000平方米）使用率更高，而中小型租户受制于空间职能的单一性，加之运用基于活动的场所策略的场景较少，利用率较低。当然，从我们实际了解的情况来看，大部分租户目前尚缺乏精准测量工位实际使用率的设备和技术手段，来自目测和经验判断的调查反馈或存在一定偏差。故此，拥有大规模企业房地产的企业仍需考虑设置专门的企业房地产管理团队和工作场所策略，借助精准的数据分析，进一步提升空间利用率。

图表9：企业对固定工位和共享工位⁵的需求



注释5：共享工位包括全部或部分办公区域施行共享工位
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

图表10：中国内地及全球其他区域办公室平均利用率⁶



注释6：办公室平均利用率按中位数计算得出
7：企业规模以该企业在全国总办公面积为划分依据
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

图表11：不同规模的企业⁷办公室利用率（工位使用率）达70%及以上的占比



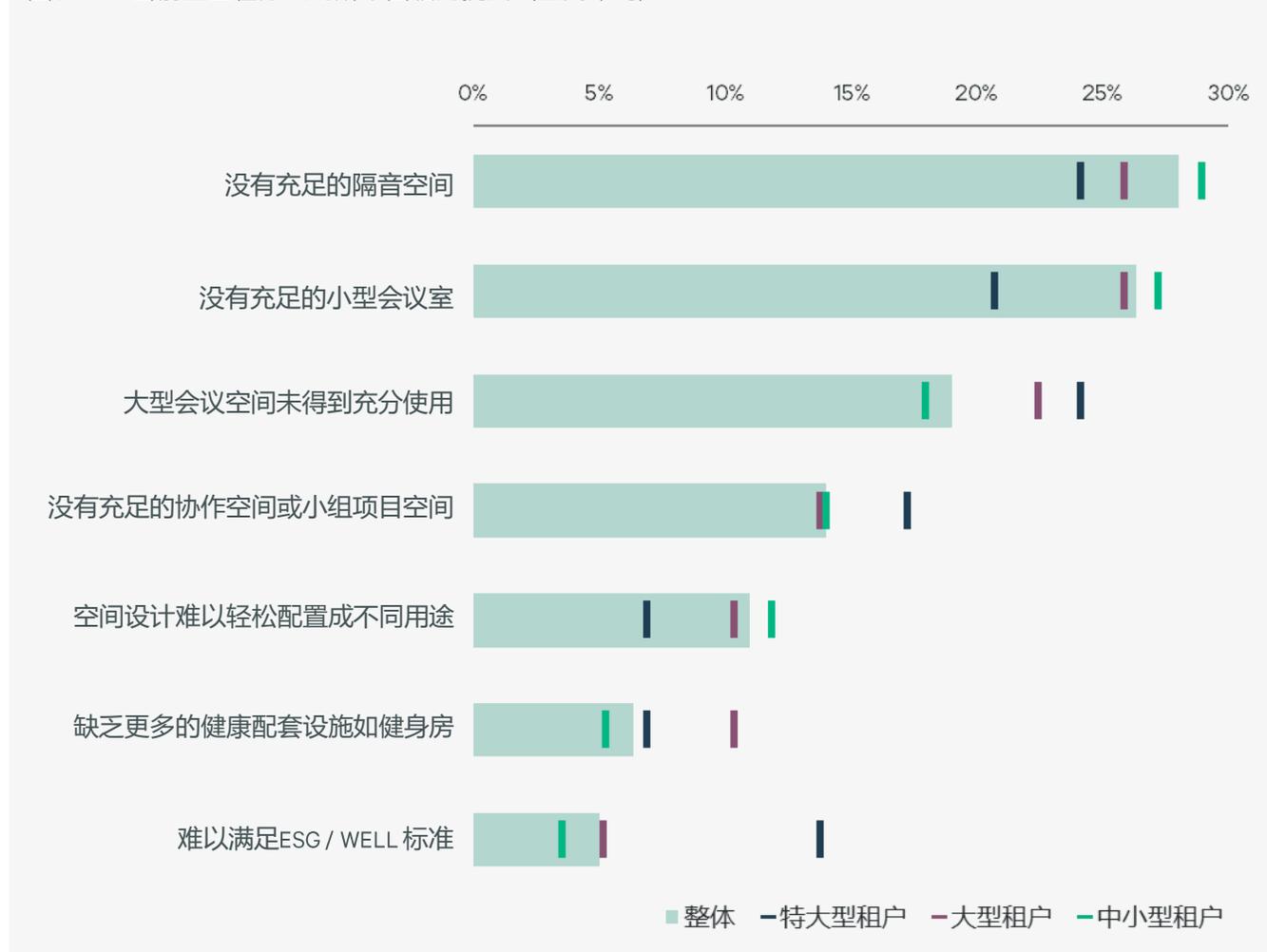
中小型租户受制于空间功能的有限性；大型租户对空间灵活性和健康元素要求更高

除工位设置外，当被问及对工作场所的其他功能空间需求时，小型会议室和隔音空间诉求最多。这一现象的背后是企业践行ESG理念和控制差旅成本的背景下，视频会议需求的增多。

该诉求在中小型租户中更为突出。由于办公室面积有限，在保证工位基本配置的情况下，很难再延伸出不同用途的配套空间。因此，中小型租户在选址中尤为看重楼宇所提供的商务配套：73%的中小型租户期望将所在楼宇服务、设施和灵活办公空间使用权纳入租约，高于整体均值12个百分点。

大型和特大型租户则更重视协作空间的合理布局和利用，比如设法改善大型会议空间的使用和增加协作空间配置。此外，大型和特大型租户对打造绿色健康办公场所的要求更高。

图表12：当前企业在办公场所中面临的挑战（空间布局）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

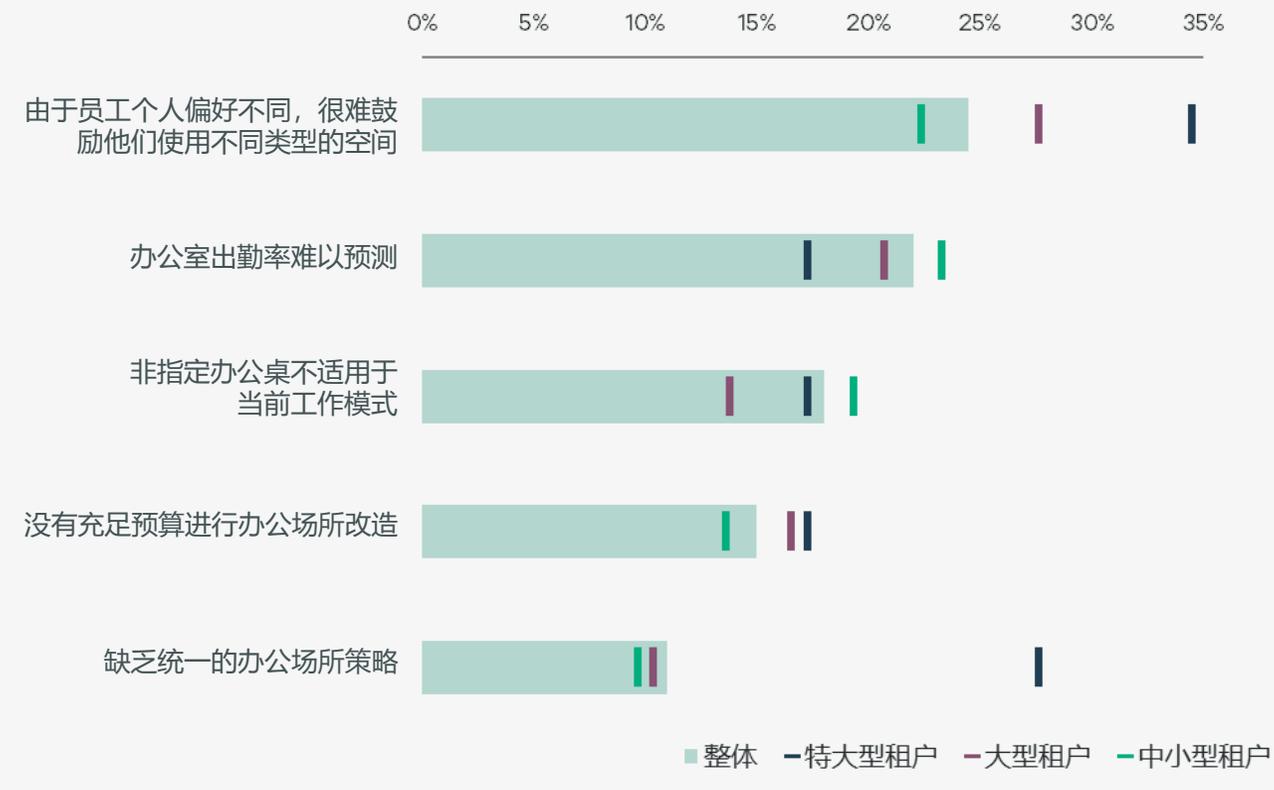
深入了解员工的行为模式是推动办公场所策略的重要前置条件

尽管越来越多的企业已经认识到办公场所策略对提升企业房地产效率的重要性，但在具体实施过程中仍面临诸多挑战。从我们调查所揭示的前三位影响因素来看，设置或聘请专业的办公场所策略团队，并利用相关的房地产科技对员工的行为模式进行深入分析和解读，是企业得以科学地制定办公场所策略并有效推行的关键。

15%的受访企业表示进行办公场所改造的预算不足，且办公面积越大的租户在这一方面的反馈愈加集中。在一定程度上，这反映出实施办公场所策略对于大型和特大型租户而言更具必要性和迫切性。

CBRE提供的一站式交钥匙服务能够帮助企业从改造费用预估、一体化供应链管理、流程把握、进度跟进以及风险控制等各个环节有效地进行成本控制和优化，可将项目交付速度提升20%左右。

图表13：当前企业在办公场所中面临的挑战（策略实施）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

运用房地产科技，提升空间效率并推行适用的实施计划

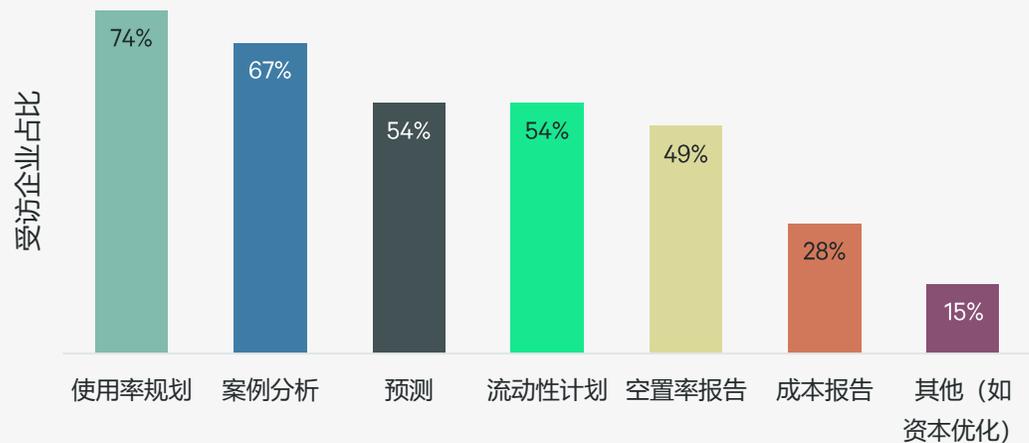
提升办公室利用率有赖于获取更为准确和及时的办公室使用数据，并将其运用于房地产策略的规划、实施和回顾调整的全生命周期内。与此同时，相关数据亦可用于分析和了解员工的行为模式，从而制定相匹配的办公场所策略的实施计划。

在数据测量手段方面，2021年CBRE全球调查显示，门禁卡、目测和WIFI网络分析目前使用度较高，其成本低且容易实现，但数据精准度和安全性欠佳。相反，在全部办公区

域或楼层出入口安装传感器则可以获得精准和实时的数据，但成本相对较高。如今，当办公室利用率被纳入核心指标来规划和优化企业房地产策略时，越来越多的企业开始考虑安装传感器等设备。我们在国内看到同样的趋势，今年有接近六成的受访企业对办公室利用率相关的科技表示关注，包括办公桌预约

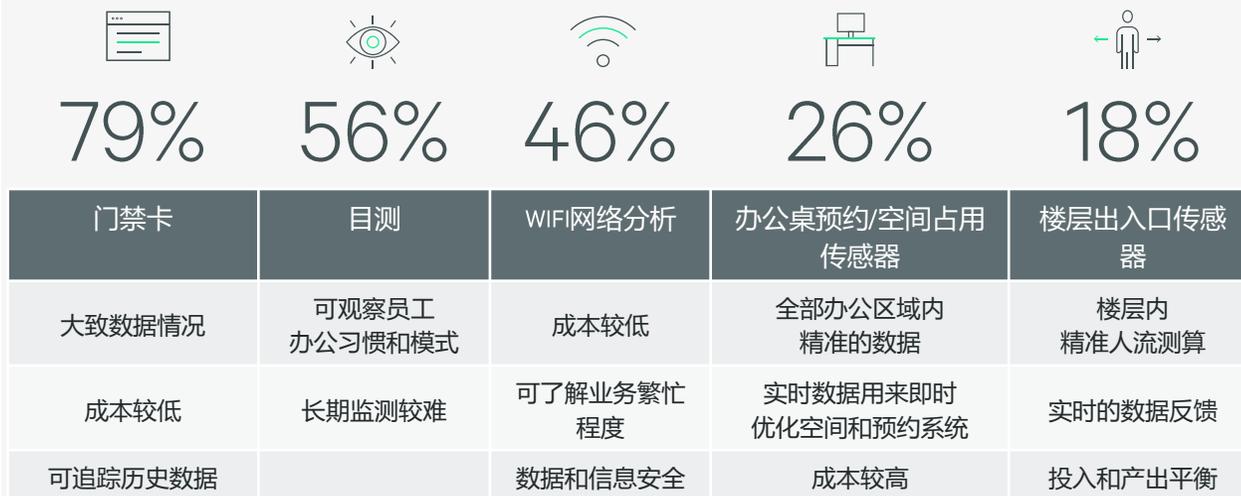
工具（58%）和空间占用传感器（56%）。

图表14：获取办公室使用率数据的目的



数据来源：2021 CBRE Global Occupancy Insights Report, 世邦魏理仕研究部, 2023年6月

图表15：企业目前使用的办公室使用率测量手段



数据来源：2021 CBRE Global Occupancy Insights Report, 世邦魏理仕研究部, 2023年6月

04

ESG战略 全面提速



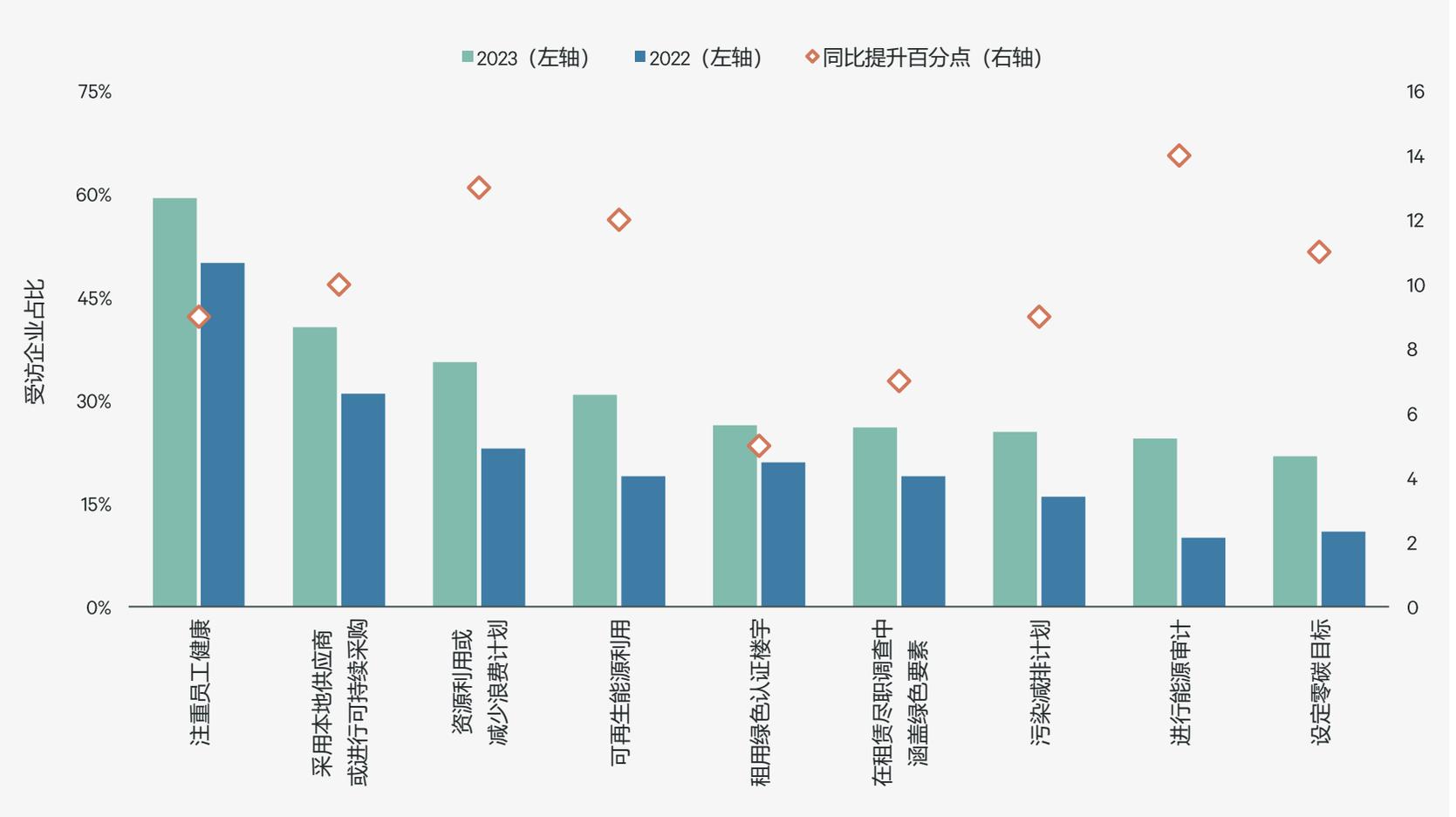
ESG战略落地全面提速，零碳目标设定、能源审计和资源循环利用实施力度大幅提升

在国家双碳目标的持续推动下，更多企业落地ESG战略。2500多家A股上市公司在2022年年报中披露了为减少碳排放所采取的措施及效果，占比首次超过50%。

我们的调查结果与该趋势高度吻合，2023年企业在房地产规划和运营中落实ESG战略的进程全方位提速。在继续把关注员工健康作为首要ESG举措的同时，**能源审计、资源循环利用和设定净零目标**的实施力度提升最大，已实施企业占比较去年提升幅度均超过10个百分点。

CBRE已经做出于2040年实现净零碳排放的承诺，并提出到2035年将为租户管理的设施中每平方英尺的碳排放量减少79%（以2019年为基期）的中期目标。我们将为租户提供碳审计、碳盘查等相关专业服务助力减碳目标的实现。

图表16：已在房地产策略中实施ESG相关事项的企业占比⁸



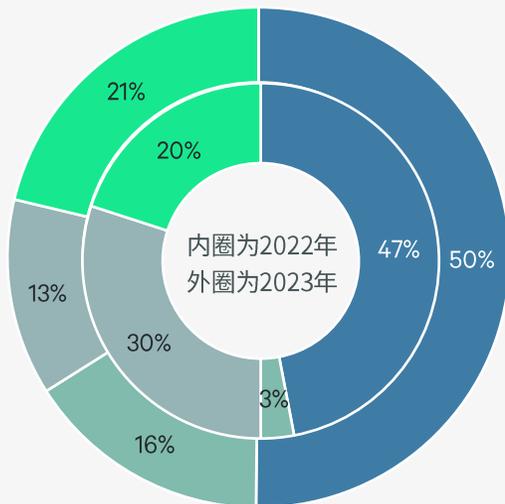
注释8：包括“大规模实施”和“小规模实施”两组选项
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

更多租户愿意接受绿色溢价

租赁和使用绿色楼宇是企业将ESG战略落实在房地产策略中最直接的表现。在今年的调查中，**有明确意愿搬迁至绿色认证楼宇的租户占比达到66%，较2022年增加16个百分点。**与此同时，租户对绿色楼宇溢价的接受度有所提升：愿意为搬迁至绿色楼宇并支付租金溢价的企业占比自2022年的3%提升至16%；同时72%的企业希望租金溢价控制在5%以内。

28%的租户表示可以考虑为所在楼宇进行升级和绿色改造支出一定费用；而在以续租和扩租作为未来优先选择的房地产策略的受访租户中，这一比例分别达到57%和31%。

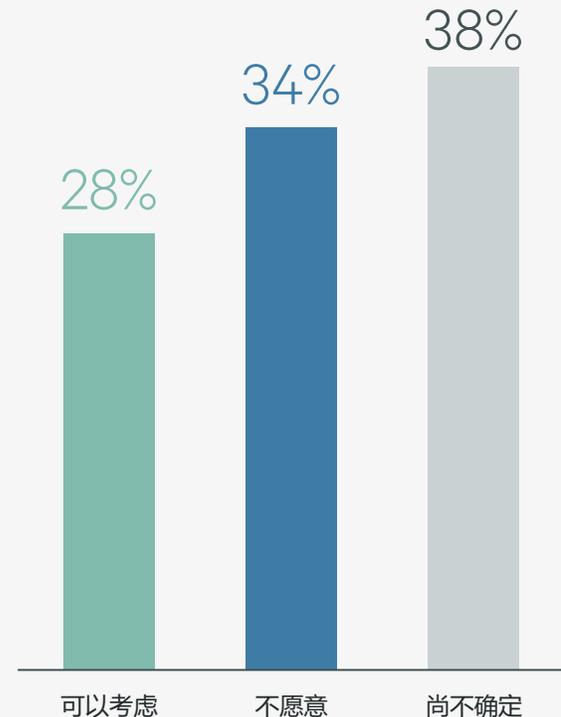
图表17：租户目前对具备绿色认证（如LEED、WELL等）的办公楼物业有何看法



- 在租金相近的情况下，有意愿搬迁至该类办公楼中
- 有意愿为搬迁至该类办公楼并支付租金溢价
- 认为其他建筑属性如区位、设施更重要，但偏好绿色楼宇
- 不确定/不关注

数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

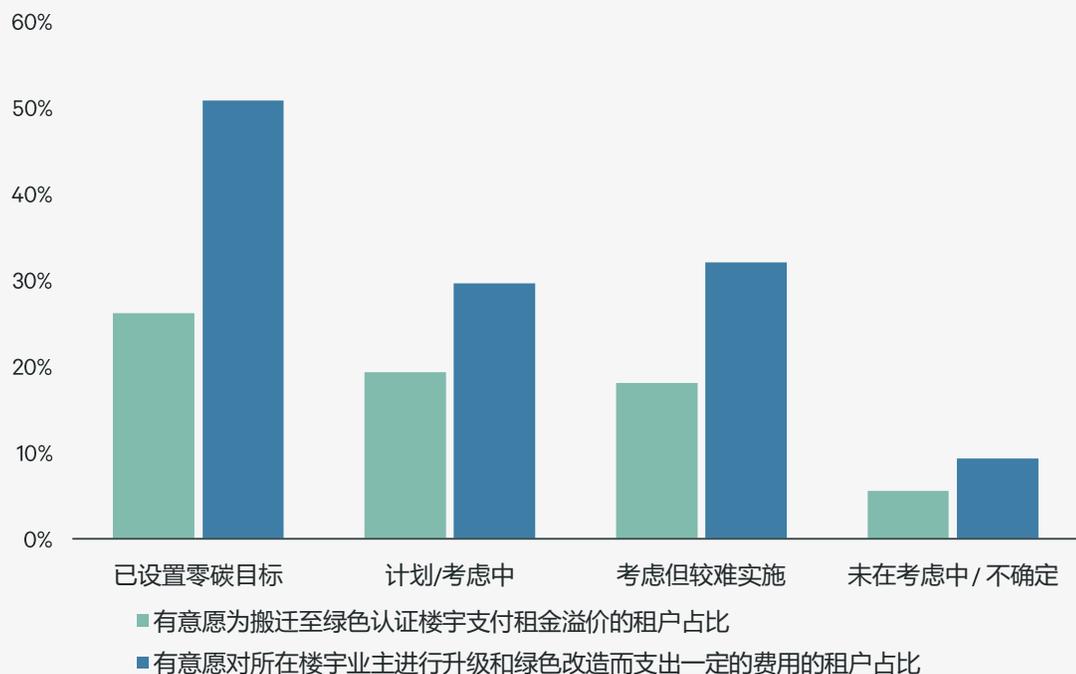
图表18：对目前所在项目的业主对楼宇进行升级和绿色改造，租户是否愿意支出一定的费用（如增加物业管理费等）



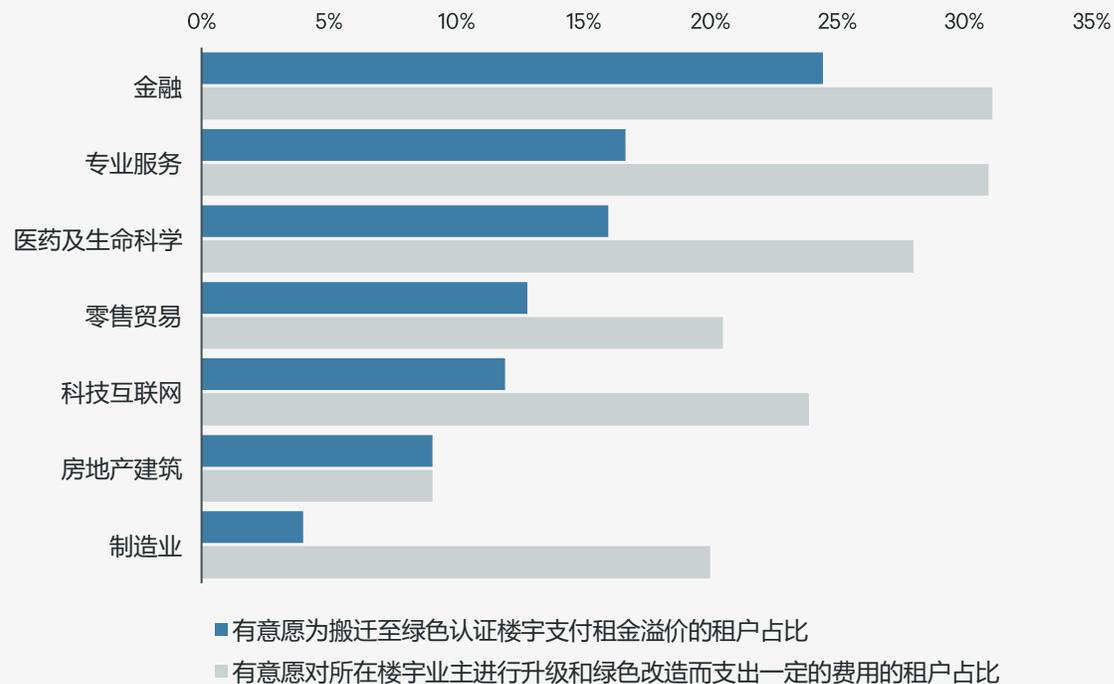
已设定零碳目标的企业意愿尤为显著，金融、专业服务和医药租户领先

在CBRE今年的调查中，22%的受访租户表示已经设定零碳目标，这将为企业在房地产环节的减碳提供至上而下的支持和行动框架，因此这部分企业所展现出对绿色溢价更高的接受度也在意料之内。分行业来看，金融、专业服务租户的绿色溢价接受度领先于整体平均水平，这在一定程度上缘于办公职场在这两个行业实现零碳目标进程中的重要性和优先级。

图表19：有意愿为绿色楼宇支付溢价的租户占比（按零碳目标设定情况）



图表20：有意愿为绿色楼宇支付溢价的租户占比（分行业）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

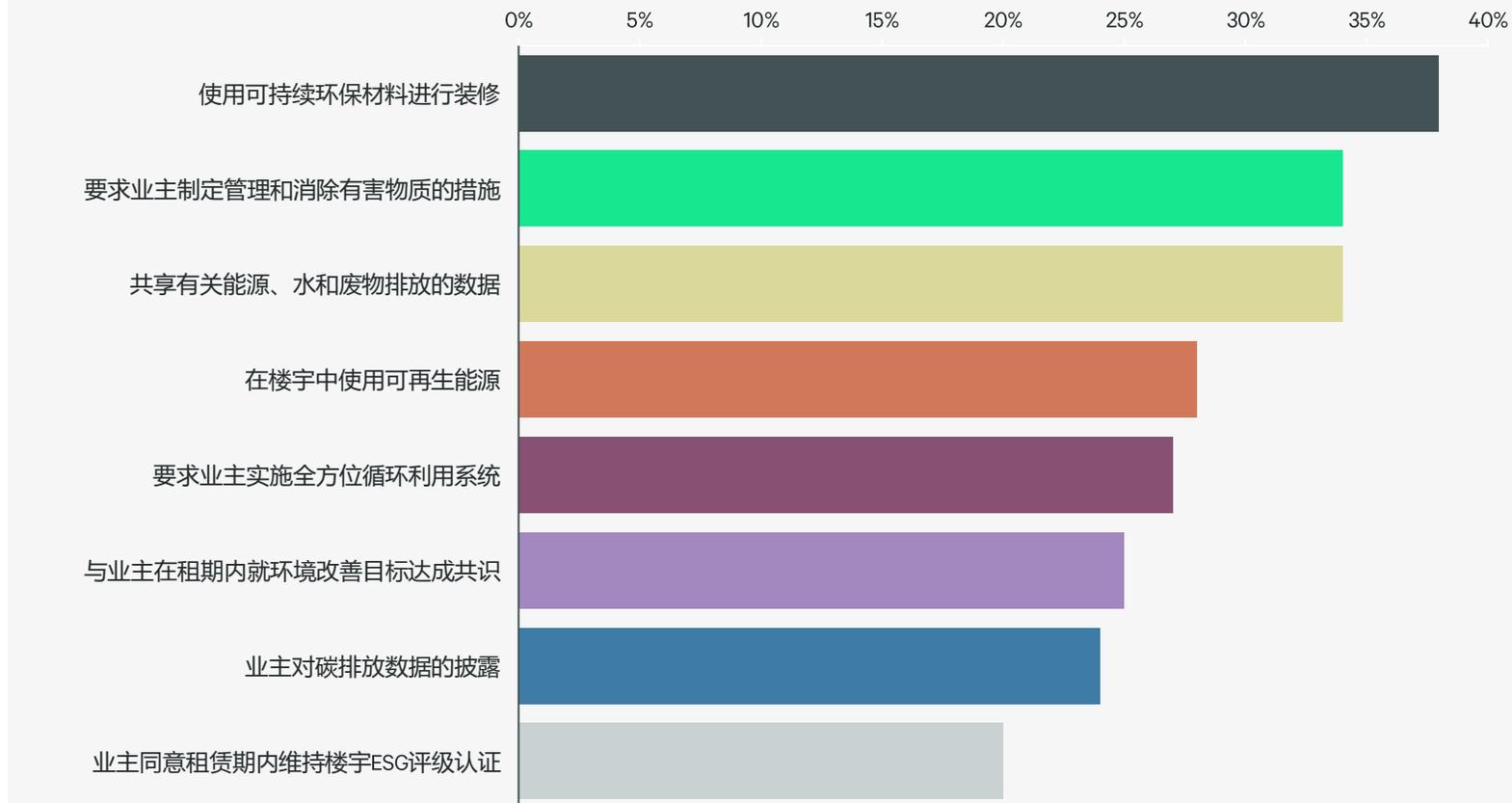
践行绿色租约

绿色装修、废弃物处理和能耗数据披露关注度最高

在租赁绿色楼宇之外，企业对租约能否“绿化”日益重视。19%的受访租户计划在未来租约中放入绿色条款，其中绿色装修、废弃物处理和能耗数据披露相关条款的关注度最高。

国内商业地产绿色租赁的发展目前尚处在初级阶段，近年来我们看到太古地产、瑞安房地产、新城控股等领先的商业地产业主开始在租约中加入绿色条款。CBRE认为，随着政府对公共建筑碳排放约束机制的不断完善，以及能耗、碳排放数据的获取和评估对楼宇租赁双方实现其碳中和目标的重要性日益提升，未来商业地产绿色租约的规范化和标准化有望提速。

图表21：企业关注的绿色租约要素



数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年6月

对租户的启示 和建议

进一步提升空间效率



- 2023年正式进入后疫情时期，未来办公室仍是员工的主要工作地点；
- 设置或聘请专业的办公场所策略团队，并利用房地产科技对员工的行为模式进行深入分析和解读，以设定办公场所的新稳态；
- 将办公室使用率纳入房地产策略的考核指标，通过精细化办公场所管理来降本增效。

优化企业办公资产组合



- 未来12个月，主要城市写字楼供应总体充裕，企业应利用这一窗口期推进扩租升级、整合等重大租赁策略落地，进一步优化办公资产组合；
- 将业主旗下楼宇所提供的共享办公等配套设施和服务纳入租赁尽职调查，并在租约谈判中就其使用权与业主进行协商；
- 评估经济和业务的不确定性，在租期、续租或扩租、提前退租等条款中尽可能保持较多的灵活性。

推进办公场所减碳和健康



- 制定企业房地产减碳目标和路线图，逐步开展碳排查和碳审计等相关工作；
- 在符合预算的情况下，优先考虑租赁绿色楼宇，与业主进一步推进相关绿色租赁条款的达成和落实；
- 持续关注办公场所健康，进一步提升员工福祉。

对业主的启示 和建议

关注和把握主力需求



- 金融、科技互联网和专业服务业仍是需求主力，但需关注细分行业引擎的转换；
- 高端制造和医药企业的需求回升，并有望成为中长期的增量需求；
- 提前规划统筹项目可租面积，把握科技互联网、制造业等租户在办公室整合过程中产生的大面积租赁需求。

提升配套水平和租约灵活性



- 持续优化和丰富楼宇的商务设施以应对租户日益灵活的办公需求；
- 拥有全国性资产分布的业主可充分利用跨城市商务设施使用权的竞争优势，并争取与大型租户签订全国性租约的机会；
- 在兼顾整体租金收入和租期结构的前提下，适度增加与租期、增减面积相关的租赁条款的弹性。

多方位响应租户ESG需求



- 绿色楼宇租赁意愿持续提升，建议业主加快推进楼宇的绿色认证，现有物业可考虑进行绿色改造和升级；
- 与租户就ESG目标展开积极沟通，并对租户集中关注的绿色装修、废弃物处理等方面商讨制定相关租赁条款或指导性建议的可行性。

05

调查背景



调查背景

- CBRE | 世邦魏理仕2023年中国办公楼租户调查于2023年3月22日启动，4月21日截止。

315 中国内地受访企业 62% 中资 38% 外资



业务线联系人

中国区顾问及交易服务部 | 办公楼

张冀苏

顾问及交易服务部 | 办公楼负责人
中国区

rayman.zhang@cbre.com.cn

各区域顾问及交易服务部 | 办公楼

上海
张越

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
华东区

fion.zhang@cbre.com.cn

北京
袁慧

顾问及交易服务 | 办公楼 | 租户负责人
华北区

molly.yuan@cbre.com

王一茜

顾问及交易服务 | 办公楼 | 业主租赁负责人
华北区

abby.wang@cbre.com.cn

宋津楼

顾问及交易服务 | 京西办公室负责人

linda.song1@cbre.com

杭州
何达

杭州分公司董事总经理

denny.he@cbre.com

广州

程志文

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
华南区

ivan.ching@cbre.com

深圳

吴洋

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
深圳

kitty.wu@cbre.com

成都

黄璐

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
成都

jennifer.huang1@cbre.com

南京

刘承阳

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
南京

windsor.liu@cbre.com

武汉

丁芯

武汉分公司董事总经理兼顾问及交易
服务部 | 办公楼负责人

audrey.ding@cbre.com

西安

孙奇

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
西安

steve.sun@cbre.com

郑州

曲皓琳

顾问及交易服务 | 办公楼负责人
郑州

holly.qu@cbre.com

CBRE

研究部联系人

中国区研究部

谢晨

研究部负责人
中国区
sam.xie@cbre.com

胡乐毅

资深董事
shirley.hu@cbre.com

吴祎仪

高级分析师
joey.wu@cbre.com

感谢王子南参与编写本报告。

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

GLOBAL RESEARCH

Richard Barkham, Ph.D., MRICS

Global Chief Economist and Head of Americas
Research
richard.barkham@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.

Global Head of Forecasting and Analytics
neil.blake@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Investor Thought Leadership
Head of Research, APAC
henry.chin@cbre.com.hk

Julie Whelan

Senior Vice President
Global Head of Occupier Thought Leadership
& Research Consulting
julie.whelan@cbre.com.hk

CBRE