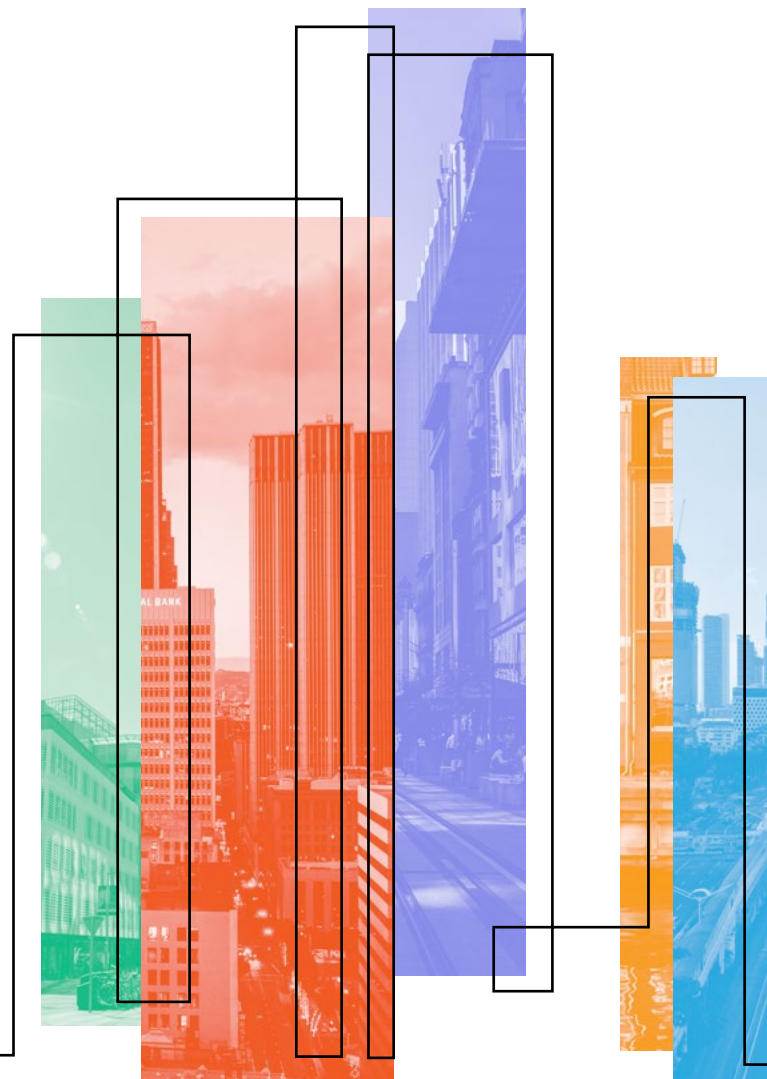




我们塑造更美好的世界

后疫情时代的办公空间


👉 开始阅读





新冠肺炎疫情改变了我们的工作模式和地点，迫使我们采取不同以往的灵活工作方式。随着我们开始适应新常态，我们希望梳理影响后疫情时代办公场所类型的短期及长期发展趋势，及其为建造业界带来的机遇。本报告汇集了奥雅纳全球各地团队关于未来办公室的见解与讨论。当前，应对疫情所带来的影响，全球各地都涌现了一系列新的经验和见解。

新冠疫情加快了商业地产领域的既有趋势，包括健康和福祉以及基于活动的工作方式。



本报告分五个章节，分别论述奥雅纳每一个行政区在课题上的不同视角。

东亚（第4页）

- 疫情下，员工在家办公已成新常态，预计未来几年里，约三成人每周将有几天居家办公。虽然亚洲雇主认同居家工作切实可行，但其趋势被夸大了。归根结底，东亚地区的很多员工本身居所并不适合居家办公，例如环境拥挤，或与多位家人同住。
- 因此，联合办公空间（co-working space）可能成为趋势，提供更安全、更私密、更具社交性的工作环境。另一趋势是房地产科技（prop-tech）的加速发展，有助优化建筑物的能源效益和办公室的资源利用。


美洲（第22页）

- 北美特别是美国的疫情严重，预计疫情过后，美洲的工作方式、写字楼设计和供需状况将出现较显著变化。新冠疫情令工作数字化转型步伐加快，经在家工作的考验后，企业保持了生产力，也节省了运营成本，已容许或正考虑容许部分员工长期居家办公。

- 随着办公空间角色的转变，企业将重新评估租金付出和租约条款是否合适。另一方面，团队合作的成功需要在一定程度上保持人与人之间的互动交流。因此，虽然居家办公在美洲地区会更加普遍，但会与办公室提供的社交活动结合在一起。

英国、印度、中东及非洲（第38页）

- 英国：调查表明，疫情发生后，员工希望每周在办公室减少工作一天，这意味着办公室需求减少了20%。跟其他西方国家相若，疫后企业较倾向采用混合的办公空间解决方案，员工到办公室并不主要为了上班，而是跟团队或同事开会或与客户会面。
- 印度：即使大流行令世界其他地区不少女性失业，但随着在家办公的普及，印度正准备出台新法规，为女性提供一系列灵活的工作安排和就业机会。
- 中东：跟西方国家有别，在中东，欧美企业可决定员工是否远程工



作，但以海湾合作委员会（GCC）的国家为例，建筑和开发商被视作是重要的经济支柱，普遍的在家办公未必受鼓励。而且，以阿联酋为例，营业执照持有人需要同时拥有（或租用）实体办公空间，目前尚不清楚允许在家工作是否会否影响相关法规。

- 非洲：以南非为例，在经济下滑和疫情的双重打击下，办公室空置率年内创下新高。开发商和业主正积极将空置的办公室改建成多用途空间，或改成住宅等其他用途。

欧洲大陆（第53页）

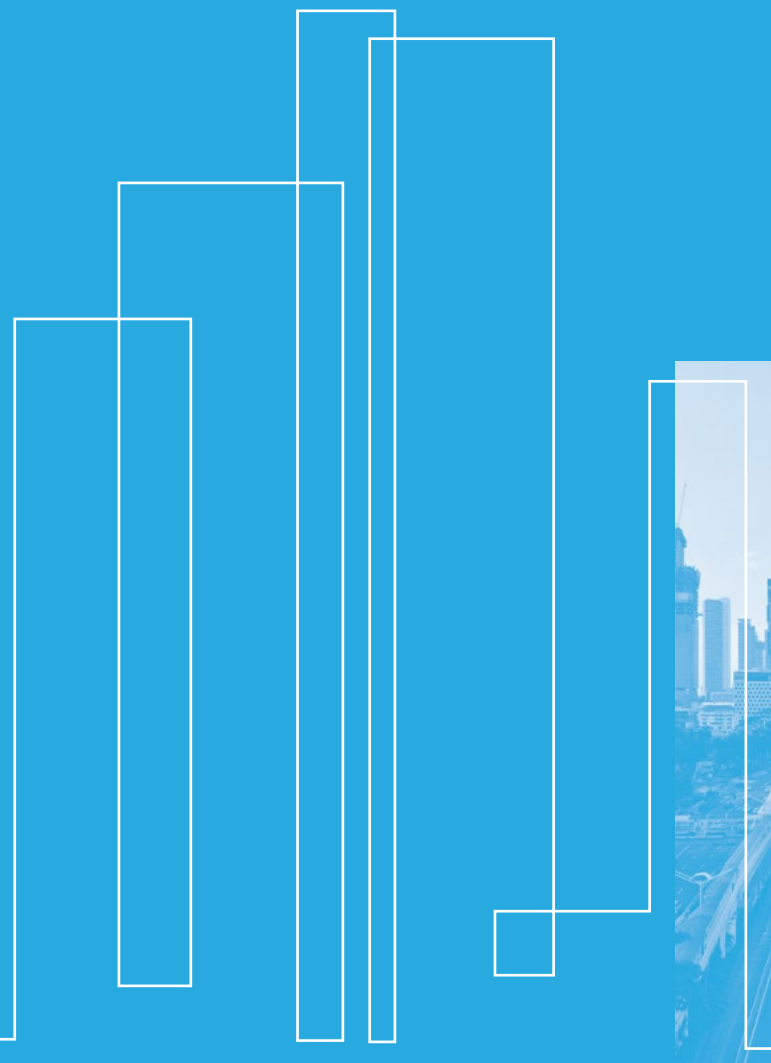
- 欧洲疫情严峻，长时间封锁可能会加速商业地产领域已经出现的几个趋势，包括：远程办公、共享办公室和“初创企业” / WeWork风格环境的发展；以及重新规划企业总部的用途。
- 在家办公的趋势可能影响办公室的设计。未来的办公室不是一个固定的地方，使用者可以利用位于不同地理位置的工作空间，完成任务。

澳大拉西亚（第66页）

- 与受疫情影响的其他地区不同，澳大利亚和新西兰的低密度生活环境，使人能相对舒适地居家办公。事实上，在疫情肆虐之前，该地区已有三分之一的人定期在家工作。截至2020年12月，全球大流行还没结束，多数企业仍让大多数员工留家工作。
- 由此可见，该地区早已接受在家和办公室工作的混合模式。我们预计，更多当地企业将采用混合办公模式，办公室设计将更注重用户的健康和环境质量。

东亚视角

后疫情时代的办公空间





新冠疫情加快了商业地产行业的一系列既有趋势，包括健康和福祉、基于活动的工作方式、灵活性和提高空间利用率等。可持续发展、智能建筑和数字化办公场所也在重塑商业产品。总而言之，这些趋势和发展将深刻影响后疫情时代所需的办公场所类型。

本章节将探讨东亚地区的办公场所在疫情封锁后的几年里会如何变化，并研究远程和同地办公的发展情况。东亚地区本身的不均衡发展，也将导致各地商业地产市场在后疫情时代的显著差异。

2019年末，当武汉开始出现新型冠状病毒的报道时，东亚地区大多数政府实施了相应的防疫行动计划，有效地遏制了新冠肺炎病毒传播。几乎所有国家都实施了大规模的封锁，数百万企业员工被要求尽可能居家办公。

在危机爆发之前，远程办公的文化已经在东亚发展起来，尽管其普及程度落后于其他地区¹。然而，随着东亚大部分地区实施封锁，成千上万的企业亲身体验了居家办公的工作模式。对于商业地产行业，这一经历可能产生怎样的影响？

可以预见，随着东亚国家摆脱最初的疫情危机，远程办公将成为一种更加成熟的模式。这是因为：

“第二波”感染的持续影响

当东亚最初的封锁措施放宽后，许多员工回到了办公室。然而，“第二波”感染促使多地重返居家办公模式。例如，香港政府雇员在政府最初社交距离禁令重新开放后被再次要求回家继续远程办公²。

远程办公模式的可行性

成千上万的企业拥有了让员工居家办公的第一手经验，而这种工作模式在很大程度上是成功的，从而减少了许多雇主对远程办公模式的担忧。

潜在的成本节省

远程办公可以减少能源、宽带使用、办公室租金等各项支出，因此许多机构将远程办公模式视为削减某些最主要财务开支的机会。

在本章节中，我们首先确定新冠病毒如何影响东亚经济，然后探讨这些变化可能对商业地产行业产生的影响。

未来办公室

新冠疫情对经济的影响 将改变商业地产市场



为了确定新冠疫情将如何影响商业地产，我们首先需要了解疫情如何影响整个东亚地区的经济。

由于企业纷纷被迫裁员，或许疫情最明显的经济影响就是导致失业率上升。例如，香港2020年10月的失业率达到6.4%¹⁹，为2003年非典疫情以来最高——很多东亚地区都出现了类似的失业率增长。由于新冠疫情对经济和劳动力造成了巨大损失，许多人将失去工作。

这种局面很可能会影响到商业地产行业——短期内，写字楼租金的下降几乎不可避免。如果我们以2003年非典疫情为例，香港和中国内地的商业地产租金在疫情爆发后跌至历史低点（尽管之后很快反弹）。

然而，新冠疫情发生在一个与非典时期已经大为不同的世界，支持远程办公的技术有了显著进步。雇主已经意识到居家办公是可行的，员工也开始探讨回归办公室的必要性。因此，很可能一些仍然就业的人现在将永久居家办公，一些雇主将选择减少租赁面积或寻找灵活的办公空间，而避免长期租赁。

疫情爆发还可能加速已经出现的趋势。例如，在新加坡，城市重建局已经采取措施分散中央商务区，在城市周围建立许多卫星商业中心³。这种趋势预计会加快，因为人们可能希望避免人群聚集、公共交通拥堵等集中在中央商务区工作的负面情形。

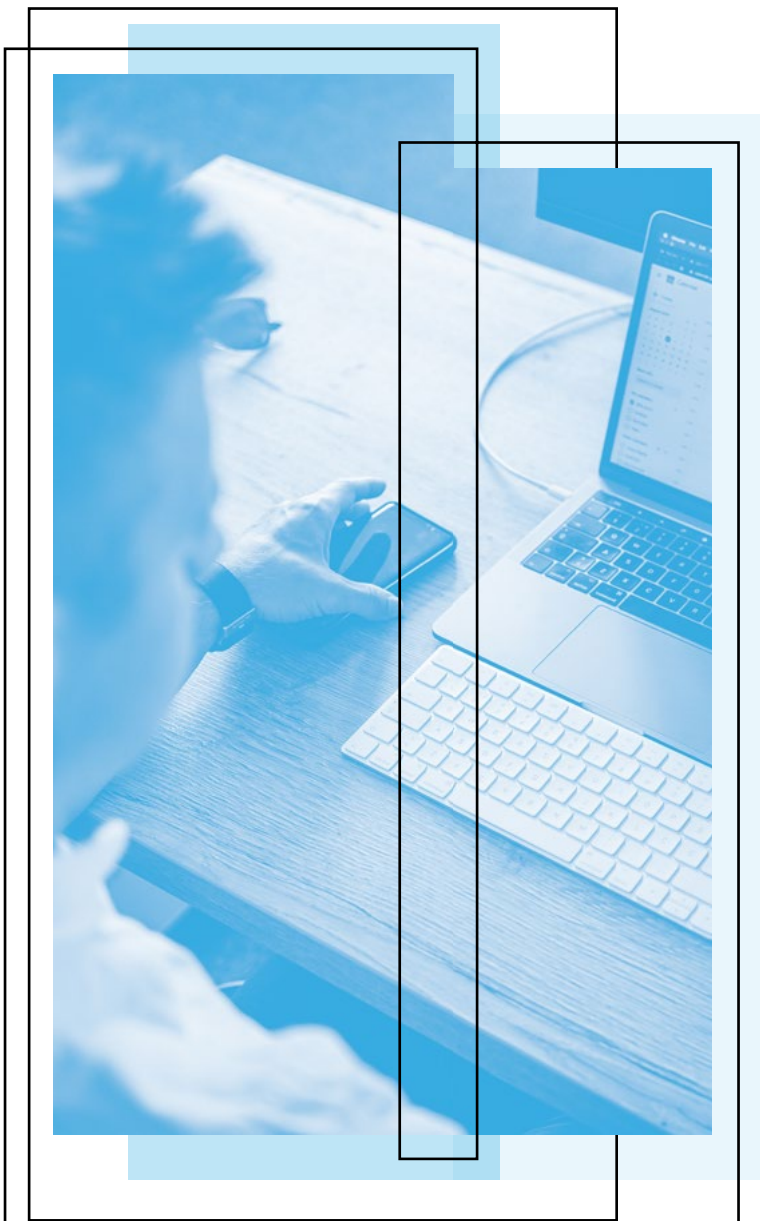
在下一节中，我们将更详细地分析疫情对东亚工作方式的潜在影响。



未来办公室

这场疫情将改变 我们的工作方式





东亚是一个幅员十分辽阔的地区，并且拥有多种截然不同的社会、经济发展水平和工作文化。因此，难以用一两句话就把这个几十亿人口的地区概述清楚。尽管如此，我们有充分的理由相信新冠疫情将对这里的工作方式产生重大影响。我们在下文中探讨了一些商业地产企业需要考虑的因素。

接受远程办公是可行方式

新冠疫情已经迫使东亚数百万人居家办公，数据表明这将日益成为人们日常生活的一部分。根据一份新的《全球办公场所分析》⁴，预计在未来几年内，30%的人每周将有数天居家办公。

雇主现在已经意识到，员工在远程办公时可以提高工作效率。比如，在通勤上节省的时间已经几乎可以弥补因环境变化、技术问题和缺乏面对面的合作所导致的工作效率下降。

改变对办公空间态度

如果工作方式向远程办公和办公室办公相结合的方向转变，可能会促使企业重新考虑他们购买或租赁的办公空间面积。

经济衰退期的短期影响

现在人们普遍预计，严重的经济衰退将影响全球，也包括东亚地区。不少租户向商业地产企业询问是否可以延迟支付租金，或者减免部分租金或费用。

办公室人气持续

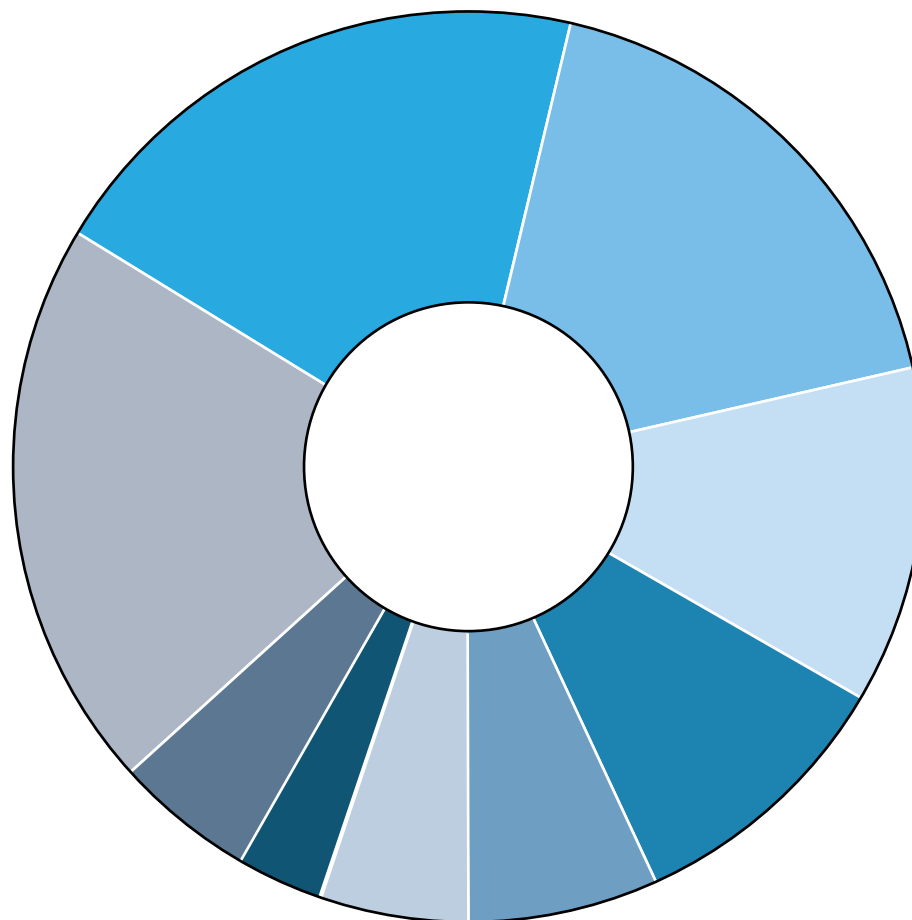
虽然远程办公的趋势相当重要，但在许多国家，这种趋势估计被夸大了。归根结底，居家办公并不适合所有人，东亚地区的许多员工没有合适的居家办公环境。在这里，三代或四代同堂并不罕见，年轻员工往往与父母长辈住在一起。对许多人来说，长期远程办公并不是理想的方式（见图表）。

即使香港固定互联网宽带速度达到全球第二，但在逼仄居住空间的限制下，员工难以专注工作不受打扰。目前香港新冠疫情正在缓解，我们已经看到大量员工冒着通勤或潜在的健康风险，而选择回到办公室工作。

联合办公空间是一个可能的趋势：员工既不在家里、不在咖啡馆也不在办公室，而是在一种新型的联合办公空间工作。正如新加坡分散化的中央商务区一样，这种空间营造出更安全、更私密、更少社交的工作环境。

你远程办公的最大困难是什么？

2020年5月远程办公状态报告

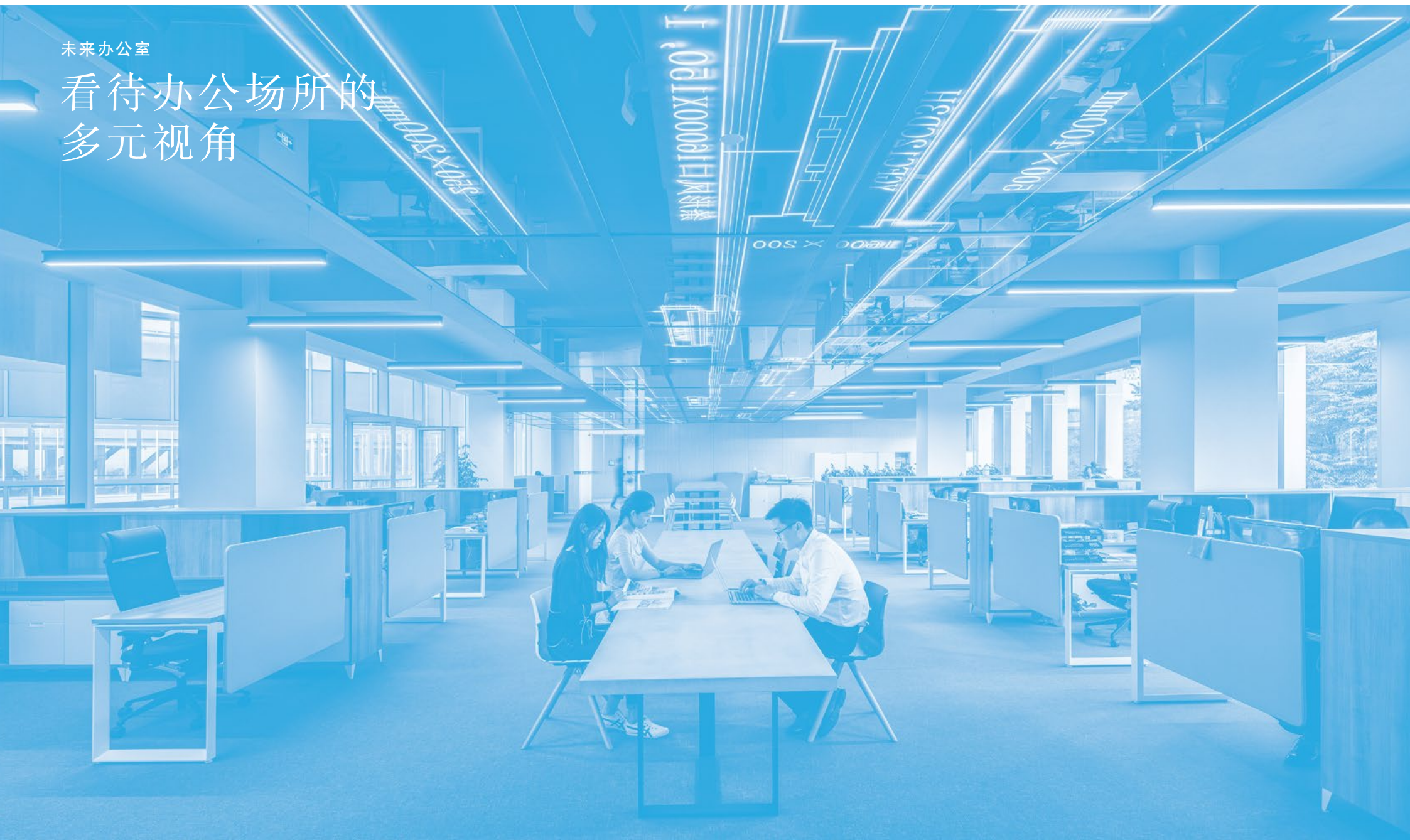


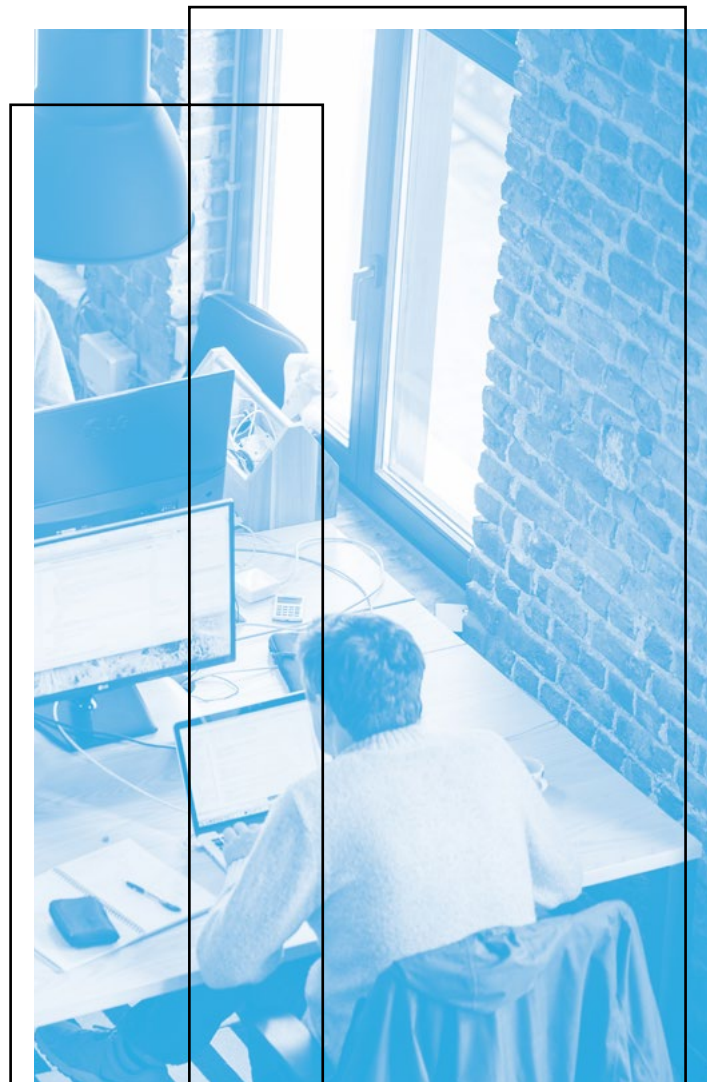
- 20% 协作和沟通
- 20% 孤独
- 18% 无法下线
- 12% 在家分心
- 10% 与团队成员处于不同时区
- 7% 保持干劲
- 5% 休假
- 3% 稳定可靠的WIFI网络
- 5% 其他

在下一节中，我们将探讨这些趋势对未来办公场所的意义。

未来办公室

看待办公场所的 多元视角





写字楼租金价格最直接地反映了新冠疫情的影响。在以往的危机中，写字楼租金会迅速反弹到“正常”水平。新冠疫情与早期的危机不同，我们预计封锁措施等经历将对东亚的办公场所产生更深远的影响。

我们相信实体办公室不会在危机后消失。事实上，在解除封锁措施的国家，人们像往常一样回到办公室。在东亚，人们仍然倾向于在办公室工作——Gensler研究中心的一项2020年办公场所数据调查⁶发现，如果要在居家办公、共同工作空间、咖啡馆或设计良好的办公室之间做出选择，办公室仍然是人们首选的地方。

最终，这场疫情将我们带到一个岔路口，我们有机会重新定义什么是办公室，或者继续选择既有模式。

在接下来的章节中，我们将探讨最近在东亚地区出现的几种新型办公空间。今天，我们仍处于传统企业办公室的模式中，然而下面的例子可以让我们对未来办公室一探究竟。

地点：随着现金流和投资意愿下降，很可能会出现更多的旧建筑改造项目，旨在解决基础设施老化的问题，并且配合城市更新。

福祉：奥雅纳已拥有丰富的建模和分析能力，有助于分析客户面临的风险并提出不同层级的疫情应对方案，例如在人员移动模拟软件中采用新方法量化社交距离。

技术：在疫情爆发期间，中国使用的许多技术并非新技术。多年来，中国一直是快速增长的房地产科技领域的先行者。这些经验使得企业可以反思办公室内部布局如何重新规划、办公桌的数量如何优化、以及会议室和员工区如何使用。

无菌办公室：奥雅纳与香港大学合作开发了一项即插即用的物联网抗菌系统。该系统将智能空气质量监控系统与真空紫外线（VUV）光催化空气净化设备相结合，旨在保证空气质量。

2018年，WeWork在北京坊（一个颇受追求格调的年轻人和游客欢迎的城市更新场所）设立了办公室，标志着这个亚洲最大经济体对办公室生活的观念发生了重要变化。在这些场所中，人们在经过翻新的历史建筑中工作，外观古色古香，内部时尚洋气，周围是独具特色、激发灵感的建筑和环境，缓解了普通高层写字楼中工作的压抑感。在整个东亚地区，员工们开始体验到离开传统的中央商务区和“标准”办公室的工作感受。

与此同时，由于人们对传统通勤方式的不满（更不用说担心疾病在公共交通工具上传播），那些位于较小城市中心或郊区、距离居住地更近的办公场所迎来了新机遇。这可能会导致不同类型的总部+分散团队结构走向多团队组合式（Team of Teams）结构（见图表）。

可以预见，从高度集中的办公场所模式到以创新节点群为特征模式的转变将会长期存在。在后一种模式中，员工聚集

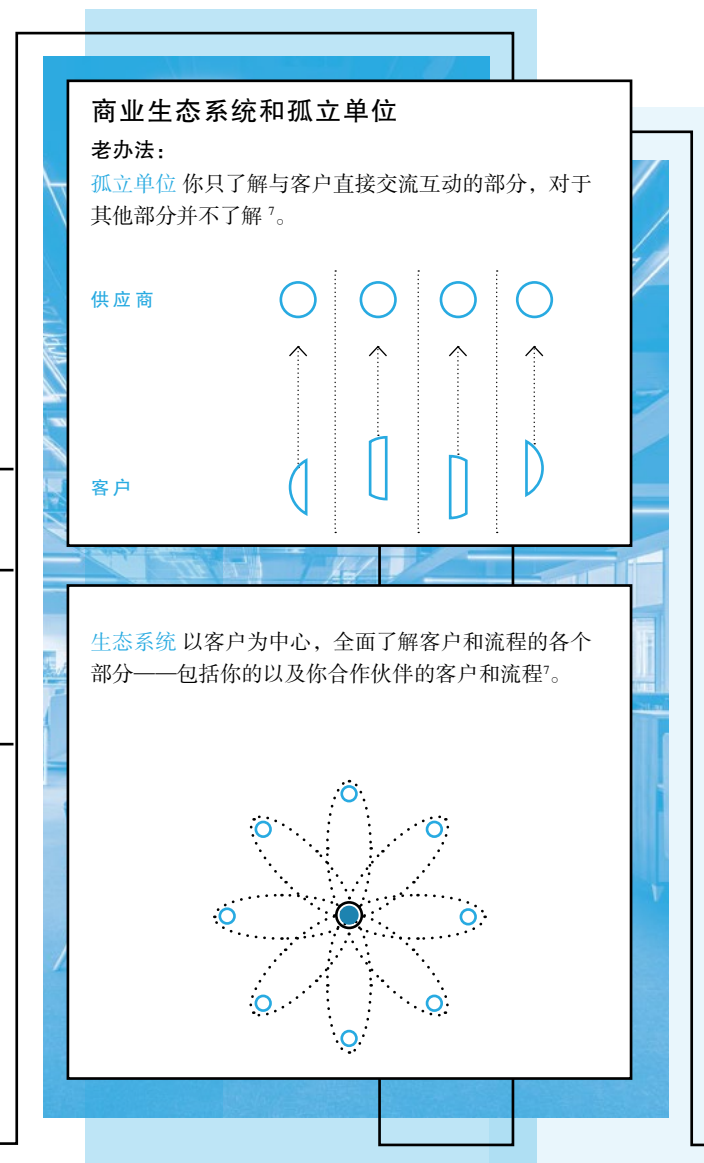
在一起使用设施、合作或竞争。发现这些趋势的开发商可以与城市规划者携手合作，界定新的增长领域，并投资城市更新项目。

这并不是一个全新的趋势。除了固定办公空间之外，企业办公空间已经开始租用合作空间，以获得多方面的优势：

降低固定空间的比率（从而降低租赁成本），以获得租金控制的灵活性。

可以把固定办公室迁移到距离市中心较远的地方，用于非面向客户的工作，同时利用黄金地段的联合办公空间召开客户会议。

两种工作空间相结合的模式可以让管理团队在新冠疫情爆发期间于不同地点分散工作，从而控制风险。



重新关注福祉

尽管有例外，但东亚地区的大多数办公场所都符合传统的办公室布局——成排的办公桌和会议室，主要的关注点是工作效率。然而，如果员工远程工作证实是可行的，我们就有机会重新构想办公室设计，使之更加“以人为本”。此外，疫情使人们更加意识到与他人密切接触的健康风险。这些对办公场所设计会有什么影响？

随着疫情消退，我们可以预期租户和开发商会需求注重健康和福祉的高质量空间。因此探索健康办公建筑的新材料、立面设计和机电解决方案将大有可为。越来越多的雇主和建筑管理者正在为办公场所安装空气净化设备，而搬迁机构也在向外籍人士提供室内空气质量评估，星巴克也按照LEED白金级标准建造了庞大的臻选上海烘焙工坊，并配备了空气质量监测设施⁸。

同样，总面积达3.5万平方英尺的仲量联行香港办公室，其设计以健康和可持续发展为核心。该办公室还希望通过两面大型“绿墙”、遍布办公室的植物、

低排放家具、具有实时空气质量监测功能的空气净化系统、以及积极鼓励回收和远离一次性塑料产品等措施，提升企业的绿色环保信誉⁹。

低密度工作空间

至少在疫情后的几年里，社交距离会是许多人的主要顾虑，这将影响各式各样的互动——尤其是工作的时候。人们可能会需求更多的工作空间，这将意味着更多的私人空间或个人办公室，以及更大的办公桌间距。

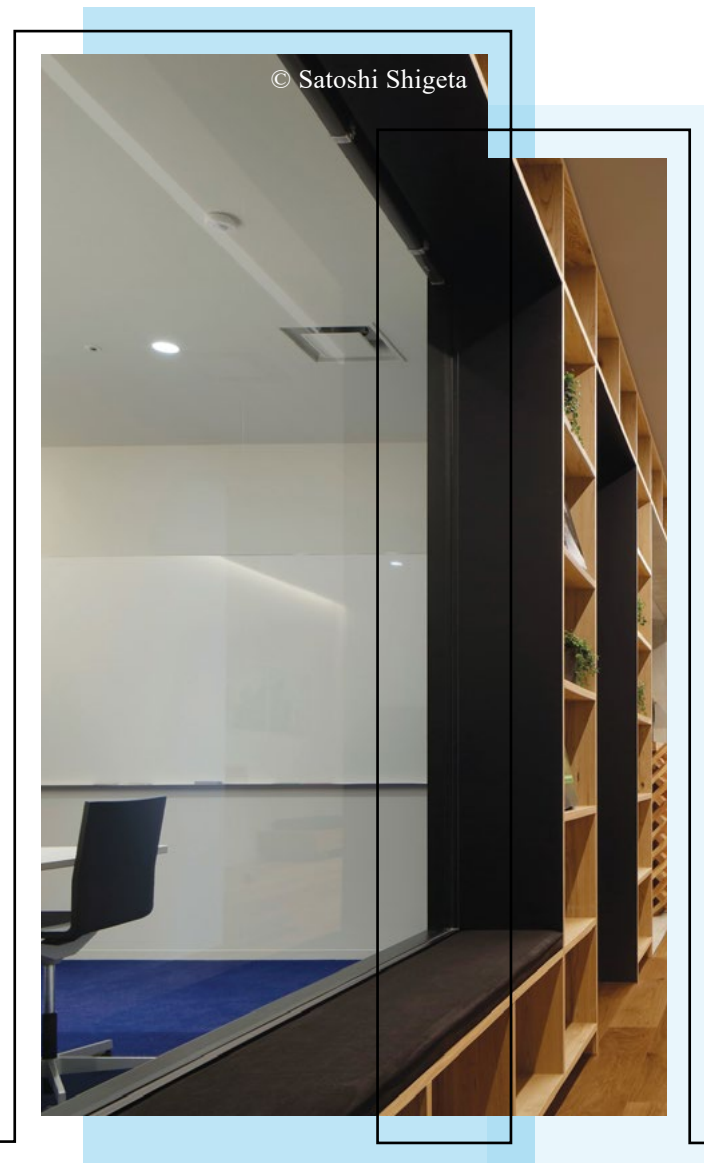
我们现在可能会与同事背对背、座位中间有更大间距，而不是面对面或将办公桌紧靠在一起。一个通常可以容纳十个人的会议室现在可能只放五把椅子，以及更多虚拟的和基于平台的协作工具。对于拥有健康金融资产的顶级企业来说，这些趋势主要还是一个机遇。这些企业能够吸引和留住要求越来越高的劳动力，同时承担更高的人均成本。开发商、租户和设计师所面临的更大挑战将是如何更好地分配总建筑面积和总租赁面积，帮助打造一个能够为办公室工作人员增加价值和提升工作效率的空间。

隔间兴起，开放式办公室终结？

研究¹⁰表明，与在分格式办公室工作的员工相比，在开放式办公室工作的员工请的病假要多62%。随着人们比以往任何时候都更加意识到空气传播疾病的严重风险，办公室可能会设计更多的分隔和休息间、小隔间和电话间。在某些情况下，我们也可以预见公用办公桌的终结，并且重新定义共享空间。

灵活和可循环的工作区

随着经济从疫情中复苏，在循环和韧性原则的推动下，对灵活建筑空间的需求将会增加，这些建筑可在未来市场波动时轻松适应新用途。此外，随着科技的进步，行业壁垒消失、行业界限逐渐模糊，全新商业生态系统应运而生。在知识驱动的数字经济中，价值越来越多地通过开放创新、初创企业生态系统和信息技术进步而产生。传统行业规则正被敏捷、行动迅速的参与者打破，这些参与者正在快速、大规模地变革现有市场。



© Satoshi Shigeta

科技

在疫情影响下最令人振奋的趋势之一，就是房地产科技（proptech）的加速发展和广泛运用。能简化物业管理的小程序、物联网、传感器和机器人——新冠疫情的爆发使房地产科技的优势进一步凸显。

对于业主和运营商来说，房地产科技允许他们监控入住率和实时能耗等指标，以及温度异常或用电过度等技术问题，从而有助于开源节流。与此同时，租户可以受益于反思建筑内部布局、优化办公桌数量、以及会议室和员工区使用等见解。

除了房地产科技，我们还可以预见监控和建筑门禁技术的增长。这在运用追踪手段减少新冠病毒传播的国家可能会很流行。这些技术还可能得到企业工会的支持——尤其是前台接待人员每天可能要接触数百人，因此此类可拉开他们与访客间距离的科技将受到欢迎。

我们预期将看到面部识别、热感相机和其他前台传感器等科技手段进入所有私人 and 公共空间。

最后，市场需要进一步的技术采用和集成，以满足特定空间不断增长的需求，如用于实现远程协作、逼真的沉浸式音频和高质量视频交互的空间。

我们可以预期商业地产企业将更多地利用这些技术，将其作为在业界脱颖而出的竞争优势。

无菌办公室

后疫情时代的办公场所，尤其是建筑大堂、前台和公共区域，可能需要更频繁地清洁，此外还要求具有抗菌特性的织物和材料、先进的通风系统、增加紫外线灯以在夜间对办公室进行深入消毒等功能。

制造商正在将抗菌技术集成到室内设计元素中，包括水龙头、窗帘、油漆和门窗五金件——应用涂层来防止细菌繁殖。

我们还将看到电梯、大堂门禁和办公室门禁对集成智能、非接触式访问系统的需求不断增加。



未来办公室

东亚地区案例研究



要深入了解后疫情时代，办公场所可能会发生哪些变化，以下案例研究提供了对新趋势的详细解读：

中国

上海宝地广场是一座甲级写字楼，物联网的连接有助于减少检查设施和设备的人力。该建筑设置了指挥中心，这是仲量联行提供的管理平台，可通过建筑现有系统从设施设备中获取实时数据，并使用无线物联网传感器来监控空气质量、温度、湿度和能耗¹¹。

中国初创企业9am正在使用集成在办公家具中的数据传感器，为员工的健康和安全提供信息。例如，如果员工坐得太久，工作站上的传感器就会提醒他们¹²。

安睿顺德伦（Eversheds Sutherland）国际律师事务所香港办公室采用酒店式的办公室设计¹³。

香港Eaton Club设计为办公兼休闲的空间，为会员提供了一个可以工作、建立关系网和享受会员休息室的场所，并配有酒吧和茶水间¹⁴。

香港太古坊的Great Room共享办公处经过精心设计，旨在增进沟通机会和提高生产效率。每个场所均由酒店设计师设计，以营造出拥有时尚华丽装饰和完美灯光效果的高格调环境。

日本

葛兰素史克（GSK）东京办公室对日本的工作文化做出了某些让步——与企业在英美的办公室相比，这里的会议室更加传统一些——但进入时就会发现，这一办公空间的群体导向性更强。大量空间留给了小型圆桌，以便进行快速和非正式的讨论，会议室则设在相邻的单元¹⁵。

Slack的东京办公室位于东京皇宫花园的正对面，由当地的Suppose Design Office设计，旨在“定义一种新的传统氛围”，将典型的日本美学与当代工作文化相结合。办公室四周可以俯瞰葱郁的花园，而黑色吊顶和地板与之珠联璧合。

定期摆放深灰色布料装饰的椅子、石凳和绿叶盆栽。

其设计理念为回廊——一个木制或竹制的壁架，围绕着传统日本建筑的外部边缘。该区域被建筑物屋顶的屋檐遮蔽，成为一个半室内、半室外的空间，人们可以坐在这里而不受炎热或雨水的影响¹⁶。

泰国

泰国哈伯（Hubba）是一个联合办公空间，位于一个大型居住社区的正中央，旨在创造共享工作文化，满足居住在该地区的每个家庭成员的需求¹⁷。

新加坡

仲量联行亚太办公室设计了多种不同类型的工作环境，使员工能够“按任务工作”而不是“全天工作”。员工使用小程序来打开储物柜，预订会议室，并查看哪里有空置办公桌。这样可以使员工更频繁地与部门外的人沟通，以及更愿意在办公室吃午饭，而不是出去吃¹⁸。

东亚视角

结论

在这一章节中，我们调查了疫情封锁对东亚地区商业地产行业的一些潜在影响。东亚是第一个受到病毒和封锁影响的地区，也是第一个重新开放的地方。

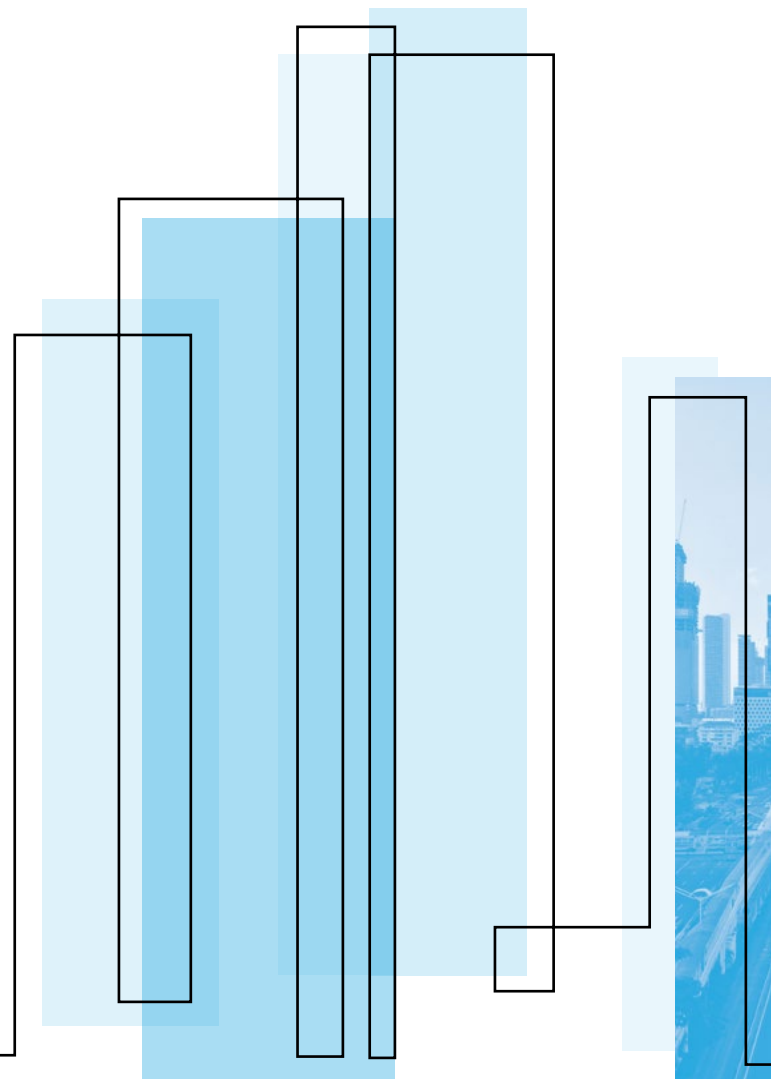
正如文中所显示的，封锁将直接影响办公室租金价格，我们可以预计在衰退期间收入将会下降，并可能波及整个地区。然而，与过去的经济衰退和疾病爆发不同，这一次危机之后并不能明确预见人们会如常回归办公室、房地产市场能够快速反弹。这是由许多相互关联的因素所造成的：

- 在一个可能对远程办公最持怀疑态度的地区，现有经验表明这种模式可以适用于许多行业
- 与2003年非典爆发后不同，现代科技使远程办公成为可能

某些趋向于更多“创业”式文化和分散式中央商务区的趋势已开始兴起，而且很可能会加速

尽管如此，我们确实注意到远离居所的集中办公室在东亚仍将很受欢迎——许多员工更喜欢在办公室工作，或者是家里没有合适的地方办公。远程办公将成为“常态”的报道可能有所夸大。

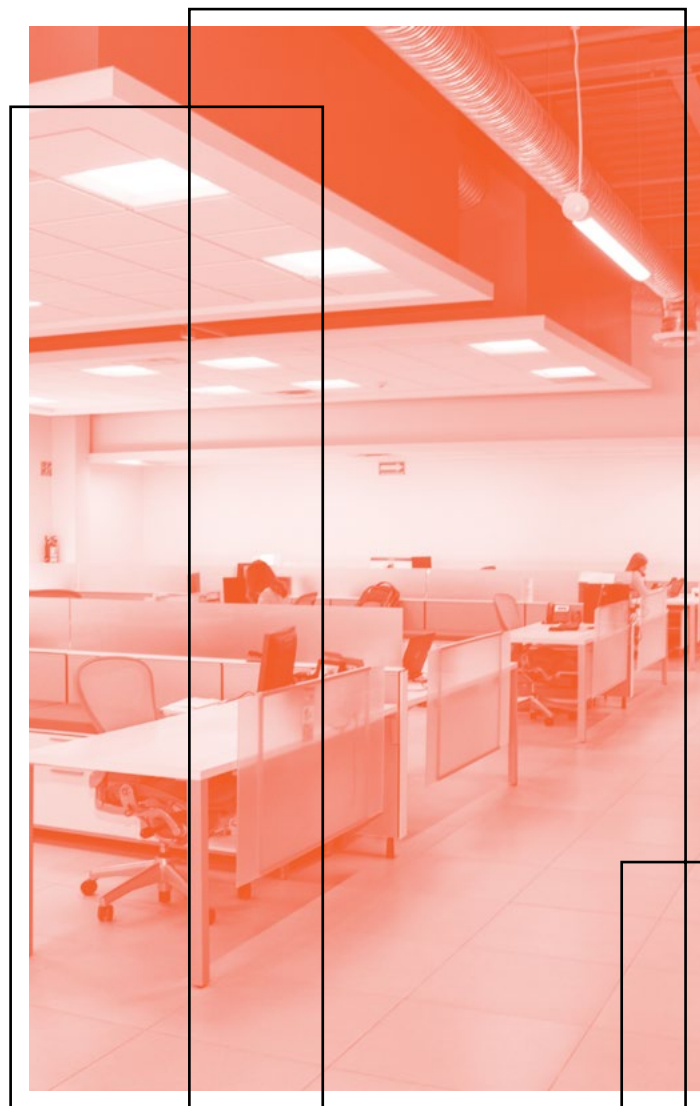
在许多方面，疫情和封锁为整个东亚的商业房地产行业提供了一个暂停和反思当前做法的机会。虽然传统办公室仍将与我们同在（尽管看起来会有所不同），但更多的卫星办公室以及远离传统中央商务区的新型WeWork风格的空间也将成为重要趋势。那些把握住趋势的人也将因此获益。



美洲视角

后疫情时代的办公空间





新冠疫情加快了商业地产行业的一系列既有趋势，包括健康和福祉、基于活动的工作方式、灵活性和提高空间利用率等。可持续发展、智能建筑和数字化办公场所也在重塑商业产品。总而言之，这些趋势和发展将深刻影响后疫情时代所需的办公场所类型。

本章节将探讨美洲办公场所在疫情封锁后的几年里会如何变化，并研究远程和同地办公的发展情况。

全球新冠疫情暴露了许多系统的脆弱性，并带来了高度的不确定性和巨大变革的可能。商业地产行业也未能免于疫情的加速影响，奥雅纳前瞻团队与全球地产团队合作，着手研究后疫情时代商业地产的新常态。

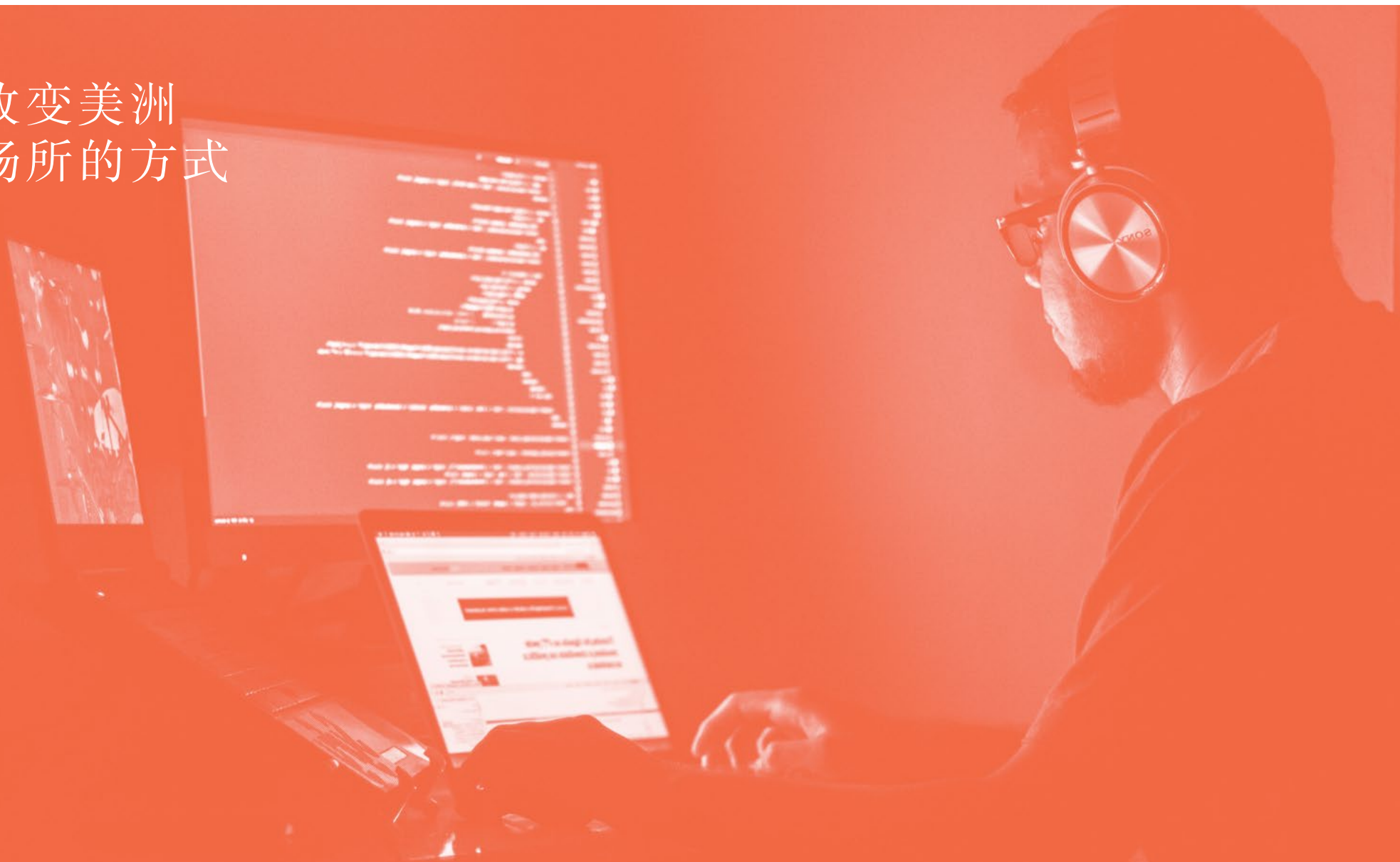
这场疫情给商业地产业主、开发商和租户带来了许多问题：办公场所的作用是什么？可以预料，我们目前正在经历的某些变化本质上是短暂的，而有些变化将留下持久影响。

本章节中我们首先描述新冠疫情下美洲工作方式的变化，随后深入研究这些变化对商业地产行业的影响。

在后疫情时代，美洲的商业地产市场将会脱胎换骨。

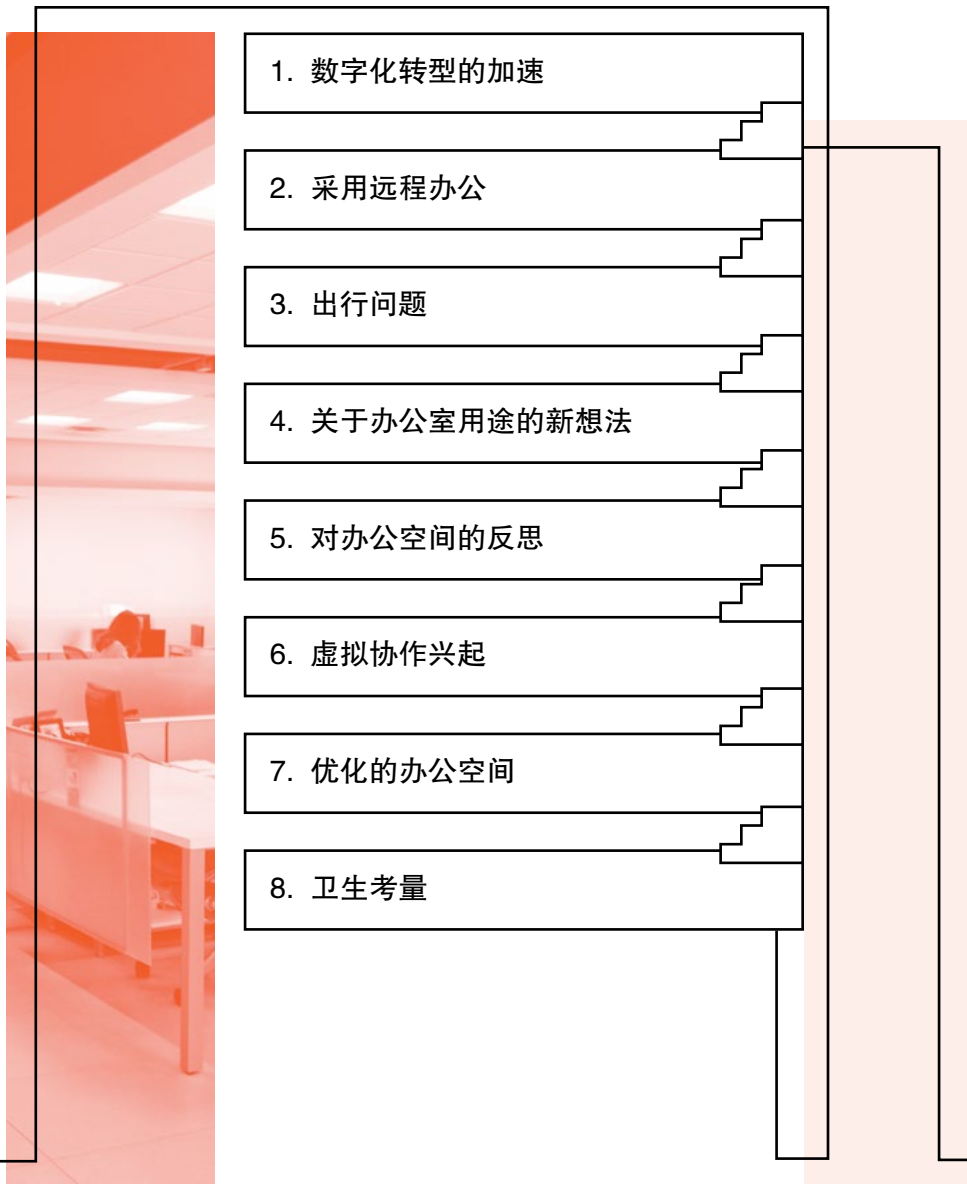
未来办公室

疫情改变美洲 办公场所的方式



今天的新冠疫情并非首个使美洲企业陷入停顿的全球性疾病。1918至1920年间所谓的西班牙流感使美国许多城市的企业陷入停滞。比如，纽约市颁布了新法规，迫使企业错开工作时间，以减少感染机会。

新冠疫情对企业也具有同样的破坏性影响。它带来了什么变化、这些变化将持续多久？以下是美洲工作生活中发生的八大变化：



1.数字化转型的加速

从实体空间到虚拟空间，越来越多的网络平台构成了我们的“办公场所”，即我们开展工作的空间。随着我们的社会通过数字和平台进一步互联，开展工作任务的平台数量迅速发展。新冠疫情加速了对支持虚拟环境的远程工具的需求。

许多人把疫情封锁期间的工作方式视为远程办公的成功先例，从而加速了数字化转型的趋势。员工不得不快速提升在各种数字平台上工作的能力，这种新能力可能会影响我们未来的工作方式和办公空间。

这些因素将不可避免地改变当前实体办公环境的作用，并将增加对技术发展的需求，从而帮助我们追踪和管理资源，降低资本和运营成本。

数字化转型加速的考量



我们会因远程开会而减少出行吗？

我们需要当前这么多会议室空间吗？

有哪些类型的工作活动最适合在家里和办公室进行？

办公室的作用是什么？推广企业文化？吸引人才？会面并加强社交纽带？招待客户？

远程办公方面的灵活政策会吸引更多人才吗？

招聘过程会考虑应聘者的生活情况吗？

雇主会将居家办公费用作为福利的一部分吗？

谁负责确保员工家中有符合人体工学的办公环境？

如何在网上倡导办公室工作文化？

“

我们在两个月内看到了两年的数字化转型。”

微软首席执行官
塞特亚·纳德拉 (Satya Nadella)

2. 采用远程办公

疫情期间，美国数百万员工开始居家办公。远程办公在美国已经成为一种日益增长的趋势，2018年，500万人（占美国工作人口总数的3.6%）每周至少有一半的工作时间在家里办公。

远程办公降低了运营成本，因为根据全球办公场所分析“……每位半数时间远程办公的员工每年可为典型雇主节省约11,000美元。”与此同时，员工可以选择在生活成本较低的地方工作，或者搬到佛罗里达等适合退休生活的地方。

远程办公可以通过各种方式进行，从全员远程办公，到一定比例的员工远程办公，或让员工在特定日期远程办公，即办公室工作和居家办公相结合，甚至可以采用在一周的特定日期居家办公的方式，比如“远程星期五”。如果有更多的人每周居家办公一两天，个人办公桌使用可能会减少。这可能会鼓励雇主转而使用共享办公桌或酒店式办公，但企业可能需要增加办公设施专用空间和增大每张办公桌的占地面积来确保社交距离，从而抵消前者的部分影响。

3. 出行问题

在疫情平复后，通勤挑战可能会影响人们去办公室的频率。那些可以步行或骑行上班的人可能仍然会考虑在集中办公室工作，但那些距离较远或需要公共交通的人可能会习惯在家里或到离家较近的办公室工作。

4. 关于办公室用途的新想法

办公空间曾经以共享基础设施为中心：早期的复印机和文件、然后是计算机、打印机和网络连接。现在，随着云存储和无纸化办公场所的兴起，办公室逐渐被视为形成社交纽带、创造企业文化、接待客户和吸引人才的地方。

5. 对办公空间的反思

如果任意一天办公室都有一半员工居家办公，租户可能不想为一间摆满空桌的办公室买单。这可能会导致个人办公空间的减少，使企业从长远眼光重新考虑办公室布局，并改变为个人分配单独办公空间的做法。

考虑到大城市的高昂成本，并且基于员工需要完成的工作类型，企业可能需要重新考虑缴付租金的充分理由。而居家办公不仅可作为吸引和留住人才的方式，还可成为一种既能降低房地产成本又能节省资金的策略。

6. 虚拟协作兴起

无处不在的技术发展使得机构能够虚拟地执行协作任务。移动设备具有与台式电脑相似的内存和计算能力，使我们能够随意地在远离办公桌的地方工作。员工，特别是年轻一代，更善于使用虚拟和基于网络平台的协作工具。诸如移动虚拟桌面之类的技术可能会取代笨重的笔记本电脑和台式电脑，提升写字楼内外的移动性。

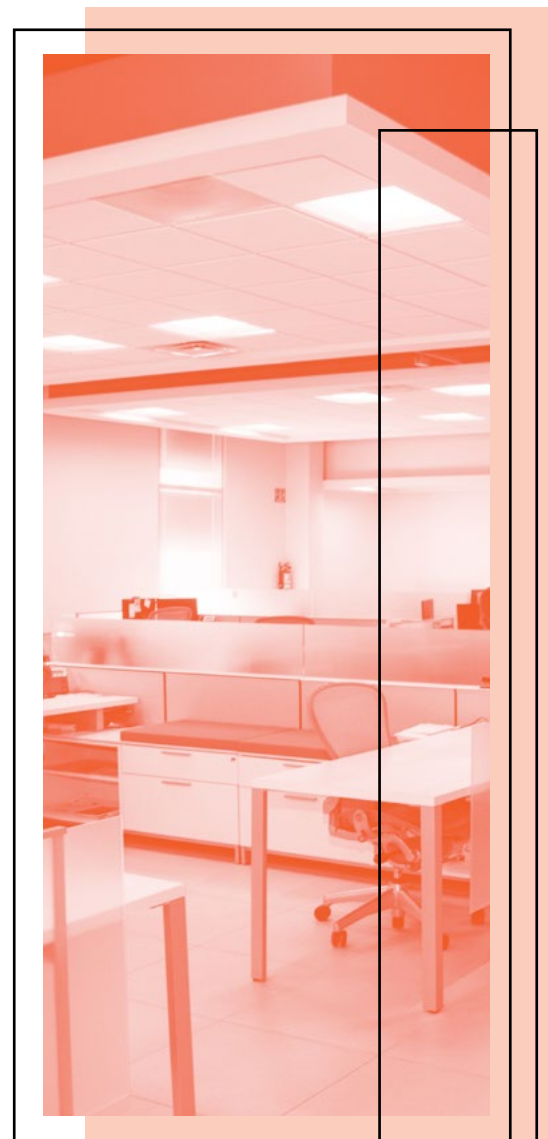
数字协作平台创造了一个探索虚拟、增强和混合现实的机会，以及用于工作协同沟通的新平台和数字服务。这些工具带来了新的办公模式以及员工与同事和客户分享交流的新方式。

7. 优化的办公空间

疫情也为加快智能建筑技术提供了机会，这将确保办公场所的设计能够减少通过空气传播疾病。建筑运营系统、智能组件和传感器的进步使空间具有高度的灵活性和适应性。这些也有助于支持空间使用、工作空间分配和社交距离的优化。

8. 卫生考量

后疫情时代，办公室的无接触技术将变得越来越重要，有可能应用于电梯、安全通道等。在疫情爆发期间，一些建筑可能会在安全门实施健康筛查程序。这导致传感器和语音识别技术得到更广泛的使用。采用非接触式技术不仅可以防止潜在的疾病传播，还可以与支持空间使用追踪、优化和维护的技术相结合。



在本节中，我们看到了疫情如何改变美洲的办公场所。接下来，我们将探讨这对企业的办公空间需求意味着什么。

未来办公室

办公场所变化对商业地产企业意味着什么？



商业地产企业应该如何分析上述变化造成的影响？这些发展趋势对租户的业务方式意味着什么？在本节中，我们将描述租户的一些发展趋势。

机构将更加注重韧性发展。这场疫情重创了整个美洲的各类机构，并造成了巨大的损失。大多数人将会重点聚焦如何避免这种情况再次发生。

解决方案是建立韧性的运营模式，让机构做好准备，预测和响应不断变化的业务性质，允许他们“弯而不断”，确保业务连续性。韧性的机构能够在面临危机的情况下继续运作，减轻与经济不稳定、安全、气候变化和供应链变化等相关的风险。

增强机构韧性的考量

- 面对未来的新冠疫情，企业将如何实现业务韧性？通过分散空间和增加卫星办公室？还是避免多租户写字楼？
- 面向远程办公人员的郊区联合办公空间会增加吗？
- 企业会在应聘者身上寻求何种类型的韧性能力？
- 人才会在企业中寻求什么样的韧性和福祉文化？
- 机构应该考虑哪些措施来打造办公空间，为员工提供安全和清洁的感觉？
- 业主如何与租客合作，以更好了解其需求，打造安全良好的办公场所？
- 业主需要创造哪些新服务来提升办公场所的福祉？是否会优先考虑清洁服务、紫外线照明、空气过滤系统？
- 随着租户转向使用私家车和自行车通勤，办公场所是否需要增设自行车架和机动车停车位？



机构将重视空间、系统和运营的灵活性
疫情让许多企业在现金流问题上苦苦挣扎，为空置的办公室支付高额租金。这一经历令人沮丧，因此人们希望转向更加灵活的模式。

在未来的办公场所，业主和管理者需要设计一系列的模式来确保业务韧性。这将意味着为正常情况、疫情情况、气候危机情况乃至更多的危机设计空间、运营和系统。此外，韧性模式的一部分也包括转向和响应需求的能力。

面对业务中断，企业可能需要寻找新类型的客户或行业，进而可能会影响他们的办公空间的使用需求和优先级别。灵活性可以作为设计原则应用于办公家具布局、座位设置和建筑管理系统，以适应不同的场景或模式。

例如，改善建筑暖通空调系统的运行，以最大限度地减少病毒传播，意味着更多的过滤环节，或引入更多的室外空气，或

两者兼顾。这些措施通常与节能（减缓气候变化）模式背道而驰。各类面向办公室的系统需要设计为可在多种模式下运行，并可以轻松切换模式。

机构将寻求扩大“办公场所”的定义。随着越来越多的企业接受远程办公概念，我们可以预计各种规模和不同地区的企业将更为分散化。当同地办公不再必要时，为什么要求大家都集中在办公室内？分散设置卫星办公室，将使员工有更大的灵活性和更多的选择，并通过分散化团队增强机构韧性。

然而，卫星办公室面临的一个挑战是，它们通常规模较小，位于共用的写字楼内。一些企业可能会选择保留一处作为集中的总部，在那里作为唯一的租户，他们可以获得更多空间控制权。

办公空间应该靠近宜居的地方还是靠近经济中心？无论是哪种情况，目前都是考虑办公室最佳位置的紧要关头。雇主可以提供一系列灵活的办公场所，让员工自行选择。

实现方法之一是“数字前台”理念。数字前台是分散于资产组合的各空间集群之间的相互连接，通过小程序或其他交互平台管理和访问这些平台。这有助于使一组离散的空间和环境凝聚成一个整体。

机构将要求办公室提供更多的健康和福祉支持。

毫无疑问，全球新冠疫情使健康和卫生问题成为焦点，因此，企业很可能希望办公空间符合健康和福祉的更高标准。室内环境的质量会对居住者的健康和福祉产生重大影响。比如，热不适不仅可能危及健康，还会影响人们有效工作。积极的设计，或鼓励运动和健康，将越来越多地融入空间设计中。作为福利计

划的一部分，企业也将为精神和情感支持提供更多资源。

人们也日趋重视与工作生活平衡相关的员工间的同理心。以人为本的思维模式要求对办公场所的健康福祉采取全局的设计方法，这可能包括注重空气质量和水质、营养服务和策略、涵盖冥想室和自然采光等空间、正念课程等项目、以及弹性工作时间等制度。

雇主从酒店行业汲取灵感，设计和规划他们的工作空间以满足员工的需求。从短期来看，作为对新冠疫情的回应，办公室需要满足员工在重返工作岗位时感到安全、健康和韧性。这可能涉及看得见的和更频繁的日常清洁，以增强安全感。



在下节中，我们将研究社交互动的需求如何保留了办公空间——即使这看起来已与以往不同。

未来办公室

办公室仍有生命力 ——社交的重要性





© Adam Rouse Photography

新冠疫情以前所未有的方式冲击着世界，影响着公共卫生和全球经济，也日益转变着人们的行为方式，包括个体之间和与企业之间的互动。虽然许多媒体都在头条位置宣布了办公室的死亡，但经历过以往危机的人对此并不那么确定。

“办公场所的角色会改变吗？如何改变？”许多雇主在评估他们的租约和高昂租金时，都会考虑这个问题。从短期来看，办公场所的角色需要演变，以满足新的社会行为和社交距离规范的需要。然而，很有可能的是，一旦疫苗出现，社交距离和强制隔离将让位于对社交聚会的需求。

我们应该记得，2008年金融危机后，整个时期的创业公司和企业家都有机会居家办公，但他们没有。他们希望社交，想要一个集中和分享构想、与人交流互动的地方。居家办公将会更普遍，但会与办公室提供的社交活动结合在一起。

这为未来办公空间的潜在用途带来了一些有趣的可能性。本节中我们将描述办公室的用途将如何改变。

办公室将注重个人选择

现在，雇主和雇员都接受了居家办公的可行性，未来的办公室将越来越注重个人选择，比如员工是否相信其办公环境的安全性、以及居家或在办公场所的工作效率。

从短期和长期来看，这些选择都将受到个人经历和偏好的驱动。新冠疫情的持久影响将在很大程度上取决于人类行为，因为我们要平衡安全和社会互动的需求。企业不会强迫员工回到办公室或者令人感到不舒服的地方工作。

相反，企业应该考虑加强清洁技术、增加社交距离、为整个园区的员工提供更多的空间选择（提供专注工作、协作、学习、社交和休息的场所）、更好的空气过滤系统、以及更多的室外空间。

疫情冲击可能会对几代人的心理产生长期影响。人们会有一种共同坚守、熬过难关的感觉，会对同龄人的需求很敏感。这些新的人际关系动态可能会增强办公室同事之间的社交互动和凝聚力。因此，封闭办公室和隔间不会吸引人回来办公室，因为人们来办公室的目的是社交，对于许多机构来说，以上这种方式改装办公室是不可行的。

办公室将是吸引人才的重要工具

对于婴儿潮一代来说，应对封锁相对轻松，他们拥有自己的房子，有额外的空间，并且已经稳定安顿下来。然而，重要的是许多合租的年轻员工并不能在租住房屋内安心工作。更重要的是，去办公室是一项重要的社交活动，因为人们可以在这里交朋友，甚至可以结识伴侣。

雇主将继续争夺顶尖人才，并将把自己定位在对员工有吸引力的领域。未来，雇主还需要更加精明地通过平衡办公场所效率、提供优质体验和便利设施来吸引员工。对酒店式空间的需求将会加大，这将促进更大程度的灵活性和基于活动的规划。这可能导致专用办公桌空间的减少，互动和协作空间的增加。



数字化转型加速的考量

在新的工作环境中，如何体现对工作与生活平衡的重视？业主和雇主需要引入哪些新的便利设施？

在给员工提供更多灵活性机遇的情况下，工作绩效会提高吗？

机构如何利用办公空间来增强社会凝聚力？

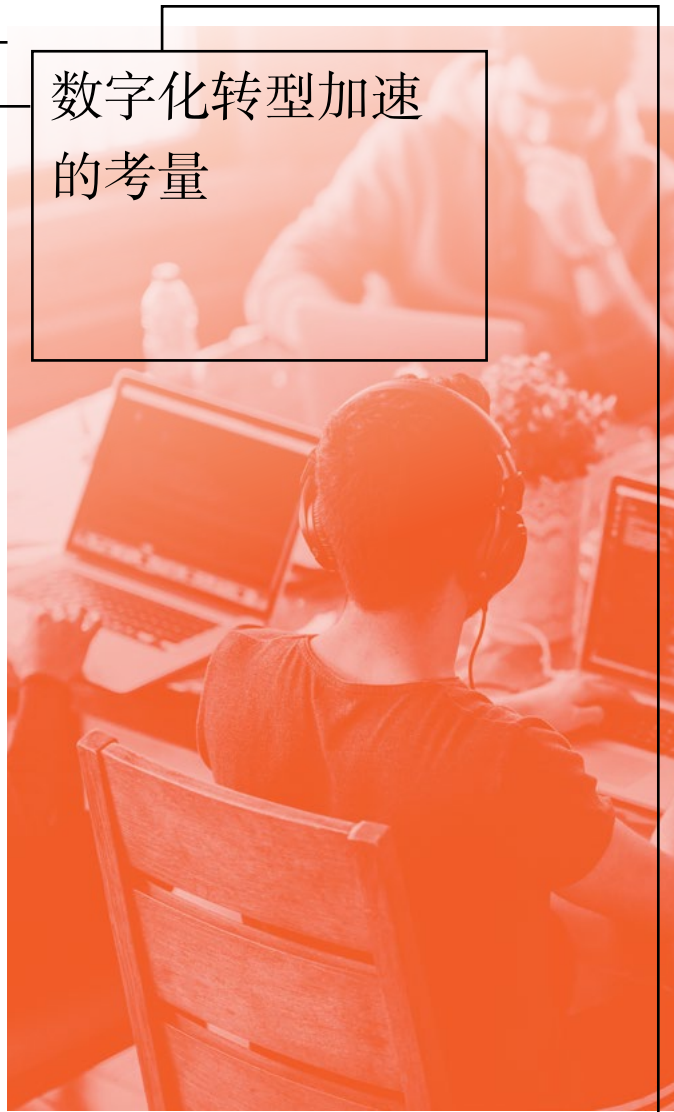
业主如何与小租户合作，使之得以继续生存？

机构如何回馈周边社区，并为社区的活力做出贡献？

激发社区活力的企业

企业有机会回馈所在社区，通过经济激励措施为当地生态系统和社会活力做出贡献，从而使所在区域对当地零售商产生吸引力，而当地零售商反过来又会给楼宇租户带来更便利的设施。

远程办公、云办公和无纸办公场所为重新定义办公空间的角色创造了机遇，让办公场所有机会与邻里产生更多交集，为周边社区做出贡献，同时提升员工体验，确保业务韧性。



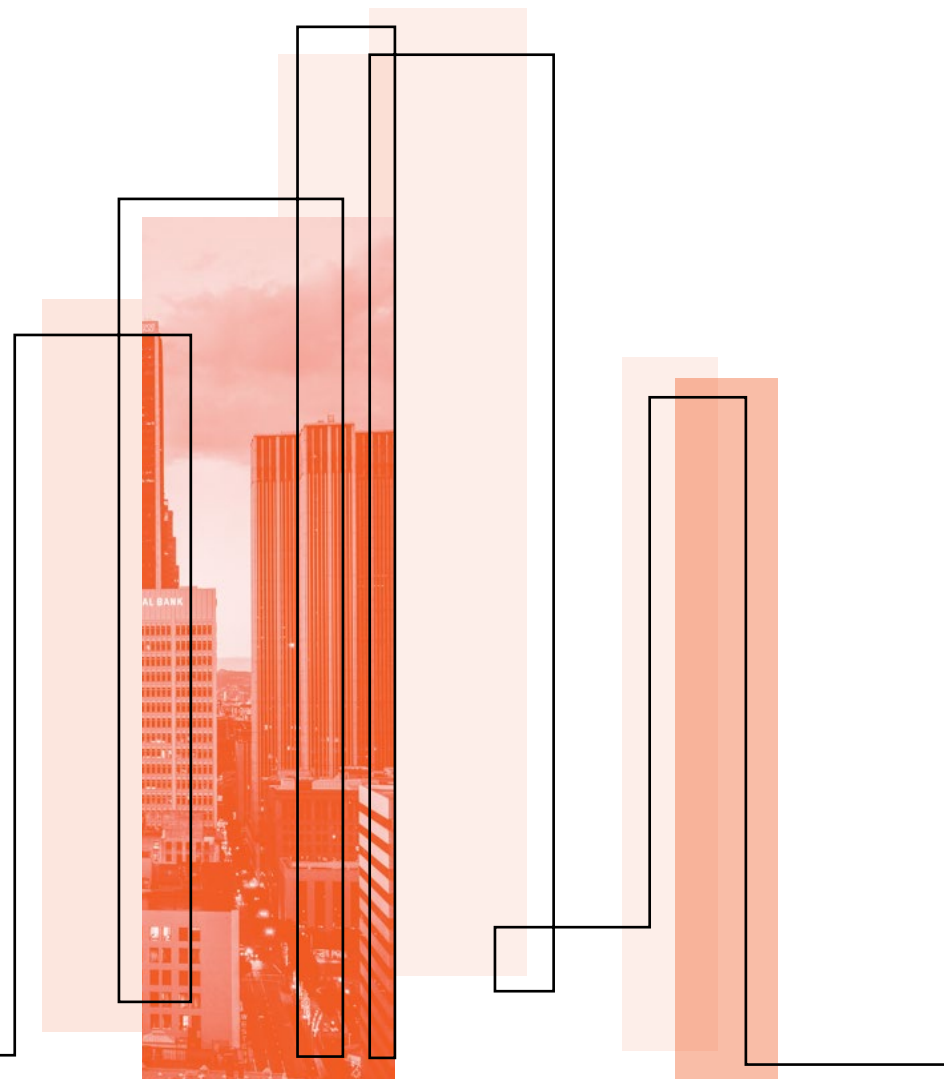
美洲视角

结论

在本章节中，我们描述了在疫情和封锁期间，美洲办公场所发生的关键变化。我们进而探讨了这些变化对商业地产行业的一些短期和长期影响，并研究这些变化所带来的未来工作方式。

在办公室设计和布局方面，美洲地区长期以来一直是创新的源泉——引入了开放式办公室等概念，也是WeWork模式中联合办公空间发展的主要推动力。

当前的危机凸显了一点，即除了传统办公方式外，还有其他办公方式，可以为企业、员工和社区带来积极影响。认识到若干最重大趋势的商业地产企业，将从这个新的办公世界中获益。



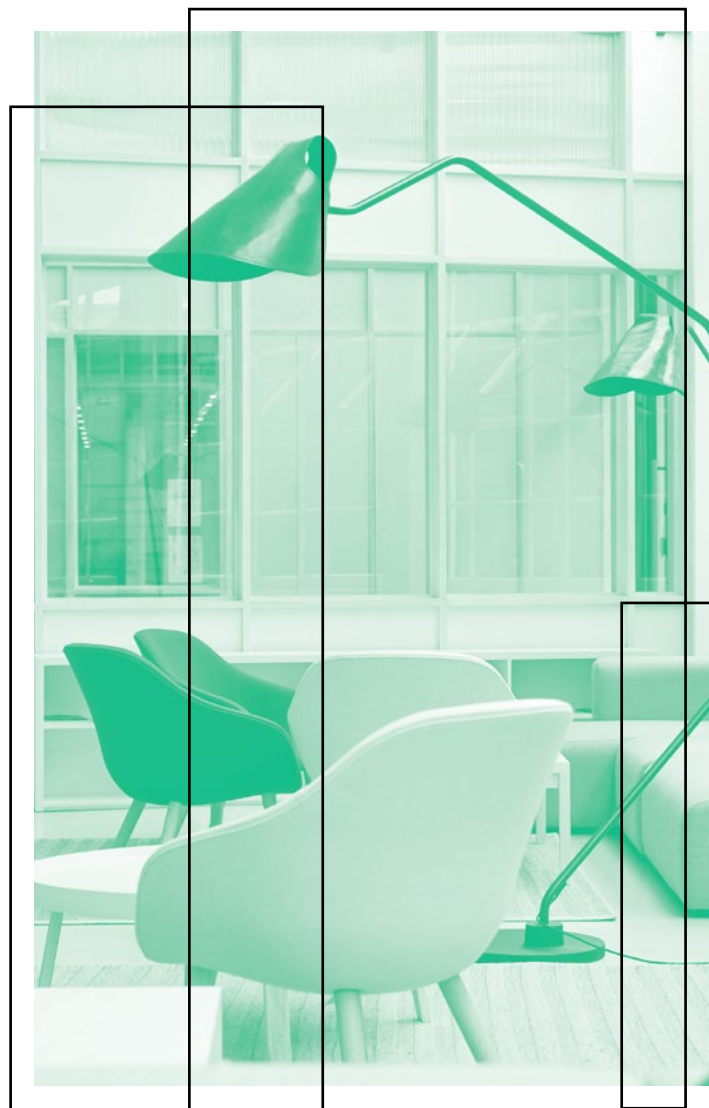
后疫情时代的办公空间

英国、印度、中东及非洲

英国、印度、中东及非洲视角

后疫情时代的办公空间





新冠疫情加速了商业地产领域中关于健康、福祉、基于活动的工作方式、灵活性和提高空间利用率等一系列既有趋势。可持续发展、智能建筑和数字化办公场所也在重塑商业产品。总而言之，这些趋势和发展将深刻影响后疫情时代所需的办公场所类型。

本章节将通过研究远程和同地办公的发展情况，探讨办公场所在疫情封锁后的几年里会发生哪些变化。

在后疫情时代，商业地产市场将会脱胎换骨。

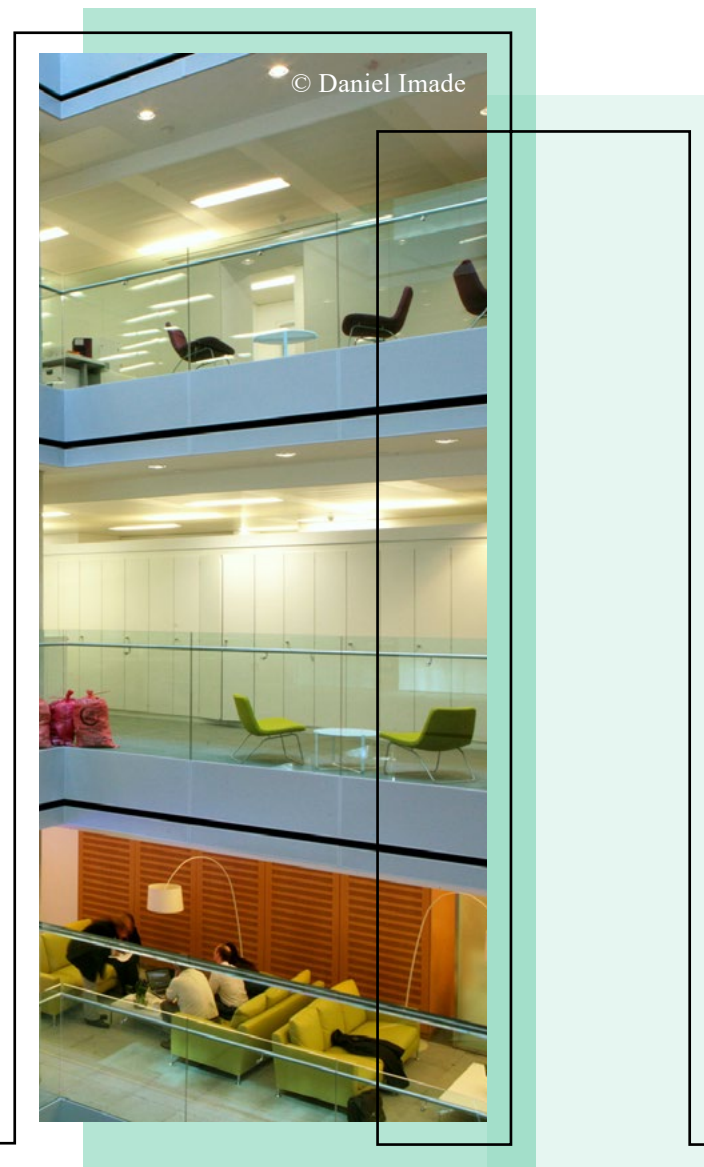
全球封锁实际上消除了与居家办公相关的既有障碍——包括技术、信任和安全。

首先，这场危机迫使数百万人不得不在家中设置办公场所。信息技术系统已经迅速升级，分散式团队已经可以支持远程办公。

其次，雇主和管理人员对信任的担忧已经开始消退，因为人们别无选择，只能接受远程办公和弹性工作时间。新冠疫情让社会大部分人承担起照顾家庭成员和邻居的责任。这也可能有助于雇主对员工作为父母或照护者的责任产生更多的共鸣。大规模集体居家办公的模式可能会在未来获得雇主和管理层的更大支持，对一些机构来说，还会塑造更为根深蒂固的信任、透明和灵活的企业文化。

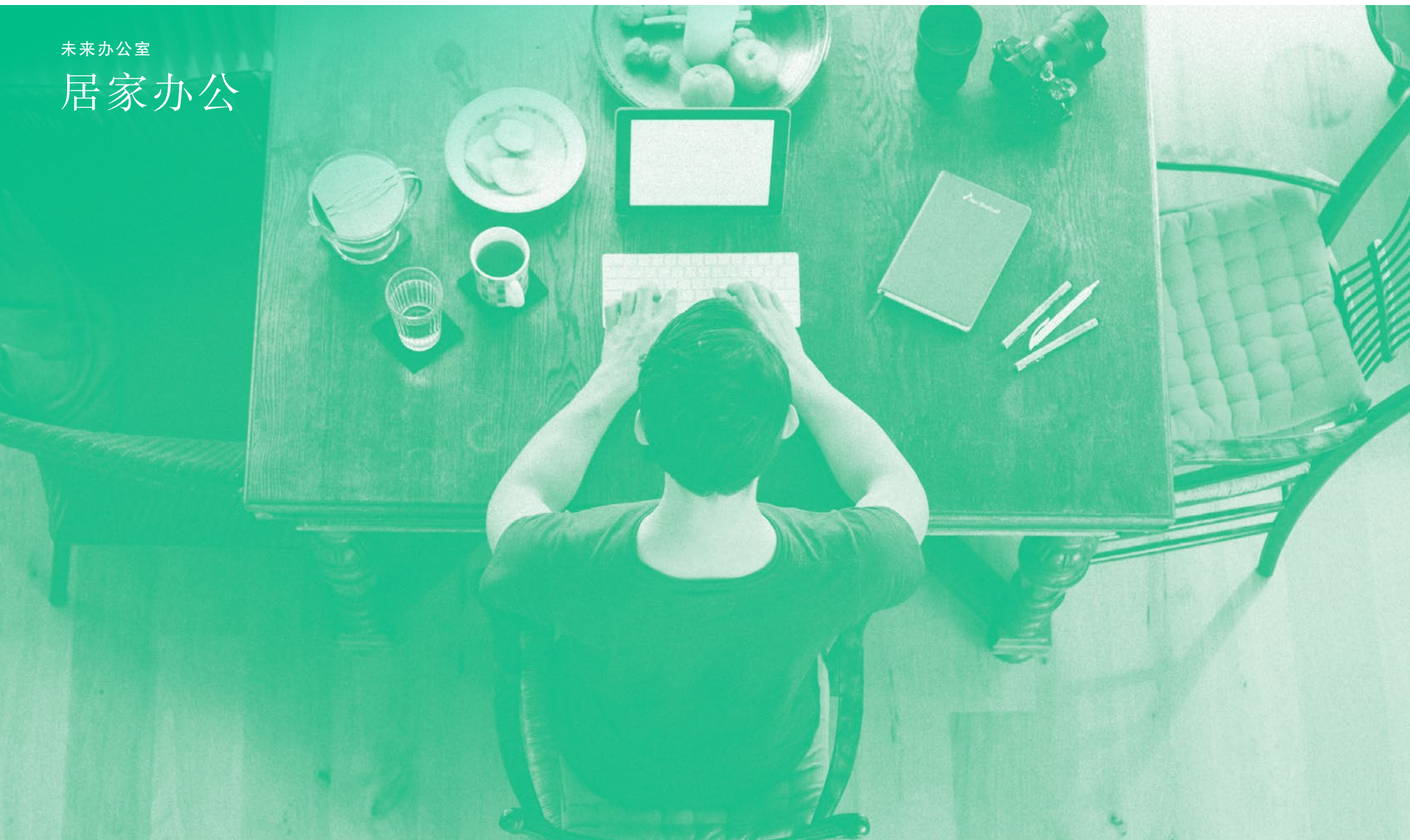
第三，随着企业测试并证实其系统安全可靠，对系统安全的担忧得到缓解。

此外，还有第四个障碍——心理障碍。这是许多居家办公的人不得不面对的一个问题。这涉及到员工明确区分工作和生活的能力。人类的精神和情感状态已经受到了考验，因为我们不得不在家中寻找工作的空间。



未来办公室

居家办公





对于合租的年轻人来说，居家办公是一种非常不同的体验。一些年轻员工与几个室友或几代家庭成员合租。许多有幸在家里有一个专用房间工作的人也要承担许多其他责任。居家办公是我们所有人必须掌握的技能，我们都必须自我激励，处理社交孤立、孤独、恐惧和焦虑等问题，以及知道工作与生活的界线，及时下线关机。

在知识经济中，价值的创造不再局限于空间，我们将见证工作方式和模式的不断多样化。关于远程办公的新态度和新实践正在变得日常。低效的通勤出行已经暂时远离我们的生活，人们重新认识到更好、更全面的工作生活平衡对身心健康的益处。晴朗的天空、安静的道路和不时出没的野生动物是这场疫情造成的积极影响，人们普遍认识到，减少出行导致了当地空气质量的改善。国内外旅行的普遍减少也有助于应对气候变化。

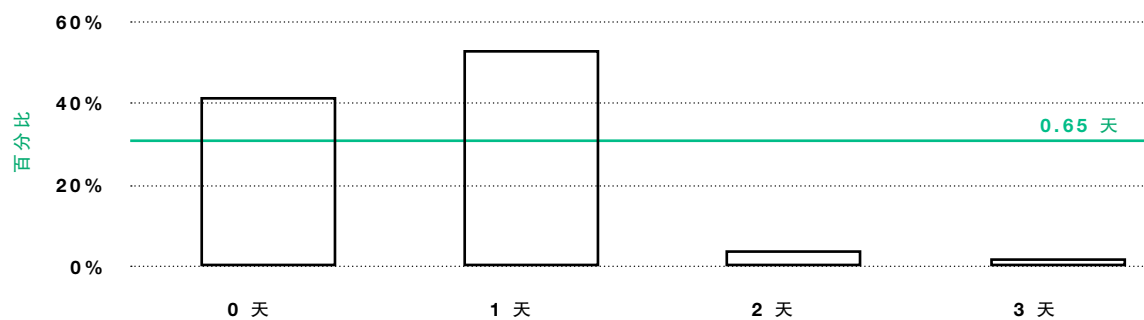
年轻员工、千禧一代和现在的Z世代（自2018年开始就业）受新冠疫情的影响特别大。有些人不得不搬回父母家，有些人被限制进入户外设施。后疫情时代，人们会重新考虑他们想在哪里以及如何生活和工作。许多人将在农村或城乡结合地区寻找负担得起的住房，那里有更多的便利设施和田园风光。有孩子的员工也可能会寻求更大的住宅空间，因为将来他们会有更多时间在家里工作。工作与生活的平衡将弥补频次减少而距离增加的通勤过程。

对所有人而言，远离城市可以降低感染高传染性疾病的风险，也可以在将来的封锁措施中保障生活质量。

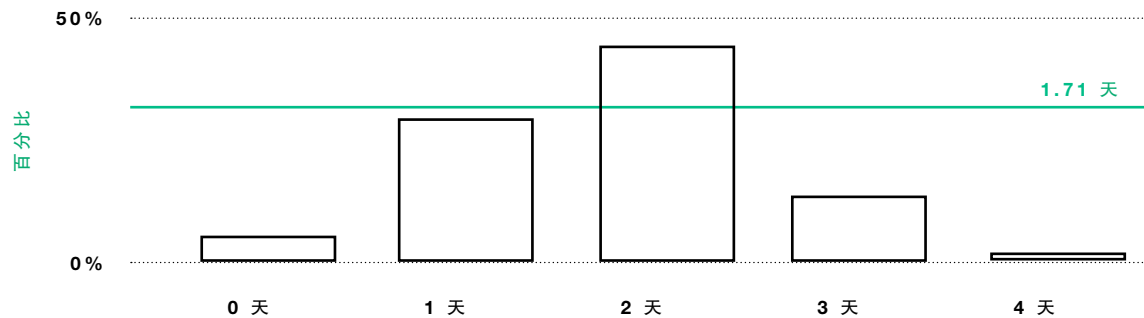
随着感染率开始下降，所有领域的机构都在规划后疫情时代的发展。虽然许多机构长期以来一直认为弹性工作制对他们的行业不起作用，但在这场危机中，一个月内居家办公的人数增加了850%，这也引发了一些问题。了解人们的居家办公体验可能会给未来的职场决策者带来新的启示。奥雅纳开展了一项诊断性调查，揭示了人们对居家办公的积极态度以及对生产力的总体影响，以及结束工作的困难。孤独也是其中一个问题。调查的初步结果表明，新冠疫情发生后，员工在办公室的天数减少了20%，这将深远影响我们未来办公场所的规模和使用目的。

调查结果表明，平均而言，疫情发生后，员工希望每周在办公室减少工作一天，这意味着办公室需求减少了20%。

在新冠疫情出现之前，你平均每周居家办公几天？



新冠疫情之后，假设你的公司采取弹性工作制，你觉得平均每周有多少天想要居家办公？





不同于传统“朝九晚五”的办公室工作，大规模采用居家办公的模式也代表了一个支持劳动力多样化的重要机遇。这将有助于雇主在企业推进平等、包容和多样性的文化。

由于各类因素同时发生，包括联网速度的提高（5G技术），对商业办公空间的需求很可能会下降，那些想工作而又不想通勤到城市中心的人则有了更多选择——这些选项将不再是非此即彼（即在家或在办公室工作），也可利用更多的本地化联合办公中心或是第三方空间。未来的工作平衡将在“家庭—远程—工作”这些范畴内切换。

当我们进入后疫情恢复阶段，位于城市中心的大型办公场所将如何发展？

未来办公室

实体、位置、连通



在新冠疫情期间，我们中的许多人已经开始意识到，传统办公室和办公场所最可贵之处在于繁忙而令人振奋的办公室氛围、社交互动、额外津贴、日程活动、沟通机遇和混合用途的地点。许多企业希望继续吸引不同的人在同一地点合作，建立新的联合，交流创意，推动创新。未来他们将更加努力以确保办公室能创造价值。

展望未来，大型办公室很可能被浓缩成面对面协作的中央枢纽，由远程执行传统工作任务作为补充。这些办公室和总部在未来将成为更加灵活的实体，能够按需扩充和收缩。

虽然较小的区域办公室可能是没有成本效益或不可持续的解决方案，但联合办公空间和共享的低成本运营可以为远离市中心的员工提供选择，给予这部分员工在家中无法满足的工作环境需求（如对安静、空间、舒适度、私密性、技术支持的需求）。

位于交通换乘站点和交通走廊附近的较小办公室位于这种更多样化的安排中，允许更大比例的劳动力居住在昂贵的城市地段之外，并减少商务差旅（及相关成本）。

雇主将考虑更多的因素，包括成本、碳足迹、安全以及身心健康等，以新的审查制度对出差需求进行评估和优先度排序。未来将有更多的商务会议、约定和交易以虚拟方式进行。

为恢复办公场所功能，并且在后疫情时代保持办公空间的相关性，雇主和开发人员需要进一步探索替代的工作模式。敏捷、流程，以及那些位于同一座大楼、远程办公或者不同时区人员之间的电子协作将变得司空见惯。混合性的实体—虚拟会议和研讨会将成为标准化模式，会议室和协作空间将需要容纳那些远程加入的人。在更远的未来，我们可能会看到混合现实在办公室中的使用，将现实与具象化身和全息图相结合。

“

成千上万的银行工作人员在又大又贵的城市办公室工作的时代可能已经成为过去。”

巴克莱集团首席执行官
杰斯·斯坦利（Jes Stanley）

未来办公室

人与空间



新冠疫情迫使各类机构大幅加快实现许多企业房地产服务团队多年来的夙愿——转向高密度协作。展望未来，降低运营成本的需要将与这一议程高度契合。

即便疫情过后，办公密度（在英国通常为每人8平方米左右）也可能会在一段时间内降低。我们甚至可以看到共享办公桌的趋势发生了逆转，更多的办公桌被分配给指定的个人，直到对共享概念的健康顾虑得到解决。然而，更有可能的是，我们会找到管理共享办公桌的方法，以便雇主能够容纳在工作时间、地点方面有多样化选择的员工。

由于很多事情可以在家里完成，因此不需要太多的空间来支持专门的个人任务。随着室内空间与需要支持的活动相匹配，我们会比以往任何时候都更需要开放、适应性强的办公场所，以鼓励敏捷工作方式和协作。

随着时间的推移，活动的内容可能会发生变化。因此，需要主动、持续地监督和管理设施。可重新配置的办公环境将

包括一系列安静区域、创意空间、正式会议室和协作区。

大型科技企业多年来对此心知肚明，且以巨资创建类似大学的园区而闻名。它们以此吸引人才，并将人才安置在相互支持、促进、激发互动、合作和创新的适应性环境中。

不言而喻，办公空间需要包容，健康和福祉是重中之重。自然光、新鲜空气、植物，加上优质食物和饮料，这些都是基本配置。办公室可能会采用更多可开式窗户，因为由于远程办公增加，通勤减少，电动汽车增多，城市的空气将会更洁净。

办公室的另一个不同之处在于可在走廊、餐厅、展示空间和中庭促进沟通机遇。激发灵感是办公室的优势之一，可以让人们互相学习或展示新事物。我们还渴望与更宏大的概念建立关联，以符合机构价值观和品牌意识——这是同地办公室可以达成，而远程办公做不到的。



莎拉 (Sarah) 的办公场所, 2025年
我记得五年前在封锁后回到办公室。一切都感觉不一样。起初, 我们根本不敢进办公室。许多人几个月都没进过办公室。不过公司工作处理得很好, 清洁制度得到加强, 帮助我们保持社交距离, 并灵活安排员工来办公室上班。事实上, 自疫情以来, 我不记得哪一次会议没有人远程加入。随着时间的推移, 我们的办公室逐渐转向混合协作空间。

有些人一周五个工作日都不回办公室, 我是其中之一。我期待着每周两次的城市之旅——与同事碰头、开会、参加午餐时间的会谈、见朋友……那是我呆在家的几个月里最怀念的事情。

我已经学会了不要把我的日子和会议混在一起, 这样就有时间和同事偶遇、沟通, 这也大大增加了我工作的乐趣。进办公室的另一个原因是为了体验城市生活和办公室里的喧嚣。

由于经济衰退, 公司不得不进行一些艰难的削减, 减少我们的办公空间是其中之一。我们不确定成效如何, 但现在办公桌大幅减少、会场增加、空间使用还算充裕。有非常棒的小程序可以帮忙找到我们需要的空间, 了解使用实况……并通报我们对环境的影响降低了。

我的家人和我的个人健康真的从更灵活的工作中受益匪浅……这种更好的平衡也改善了我的工作 and 生产力。

未来办公室

基础设施、设施和技术



数字和智能技术已经让楼宇业主和运营商更容易监控入住率和实时能耗、节约成本并提升利用率。设施管理者可以使用技术更快地监测和调整内部空间，以满足需求并提供优化的用户体验。对于员工来说，新的小程序则可以引导员工去免费的工作站工作。

继新冠疫情之后，我们将在房地产科技领域看到更多创新：从抗菌织物和建材，到使用紫外线灯对办公环境和高频接触表面进行深度消毒。

展望未来，目前尚不清楚疫情过后人们对传染病和办公室卫生的担忧还会持续多久。一旦有效疫苗得以广泛应用，这类顾虑可能很快会消散（注意假设这种情况发生）。系统维护和清洁制度可能会在一段时间内得到加强，比如按照更频繁、更密集的清洁要求，在共享办公桌使用间歇对工作站进行消毒。这也将导致更严格的设施管理运营。

人们也可能会更多地步行、骑行，以避免使用公共交通工具。更多人骑行需要额外的停车空间。但我們需要注意，不同的优先事项在未来可能会发生冲突。例如，许多有助于防止进一步感染的措施可能会增加碳排放（如广泛的系统维护和清洁制度）。这可能与越来越多的机构所采纳的净零能耗目标背道而驰。因此，这将激励业主和管理者寻找碳排放较低的可持续解决方案——当然资本支出也要更低。

从长远来看，办公空间需要加强灵活性和模块化，以支持未来可扩展的应急响应，最好基于循环经济原则，以最大限度地减少浪费。



英国、印度、中东及非洲视角

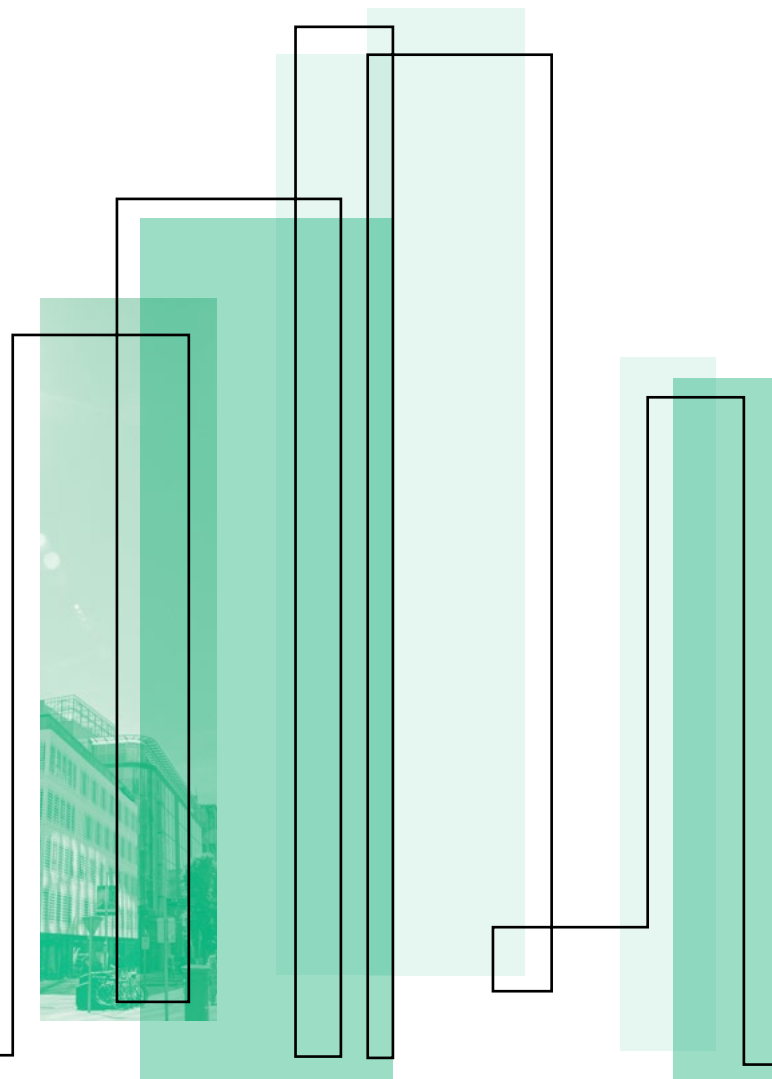
结论

代际及文化的差异和期望、交易生命周期和地产租赁、监管措施以及新技术提供的机遇将驱动新事物的发展壮大。办公场所仍然需要提供全方位的空间，因为远程办公（无论是居家还是在第三方空间）不会始终适合所有人。然而在后疫情的未来，对商业地产和商业产品的需求可能会有很大不同。

随着后疫情时代的经济复苏，鉴于广泛预测的经济低迷，员工可能会接受雇主提供的服务。然而，企业确实需要着眼于不久的将来。许多员工将体验到非常不同的工作模式，并可能希望沿用多元模式中较有成效的部分。有远见的企业会准备好支持员工、提供新的工作方式、同时降低成本并提高业务韧性。

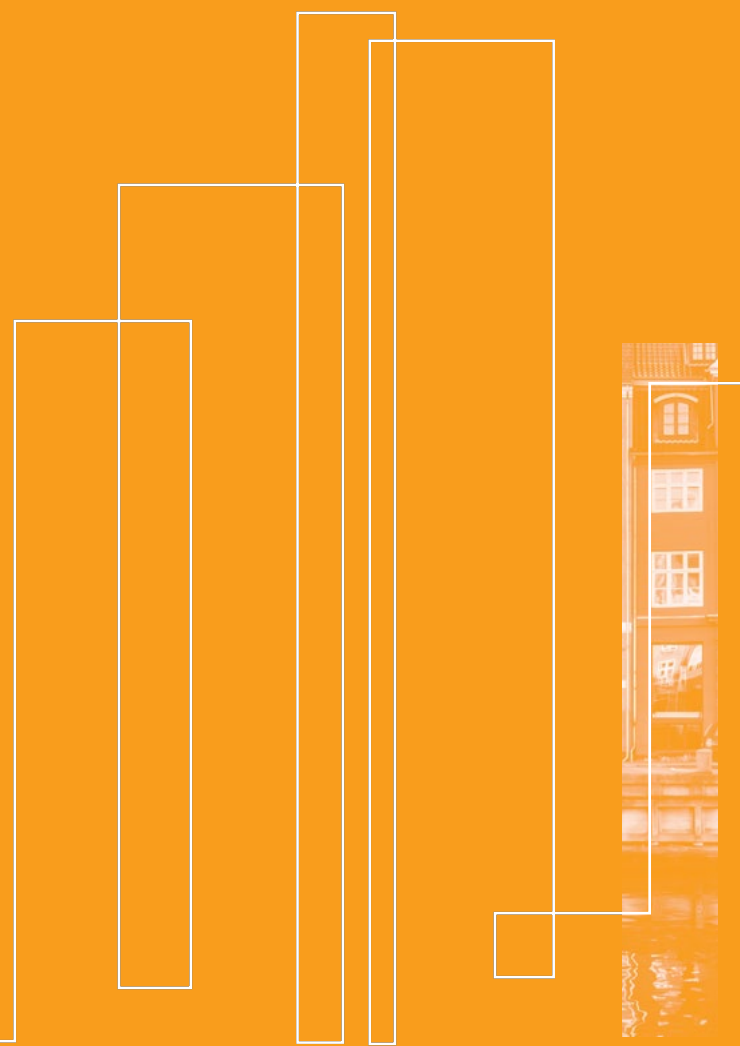
新冠疫情过后，是时候重新调整我们对办公场所的理解。办公场所的新愿景可能包括减少通勤时间、在办公室创造更多空间进行创意协作，而不是为独立活动设计密集的办公桌。毕竟，我们现在都知道独立作业可以在其他地方完成。

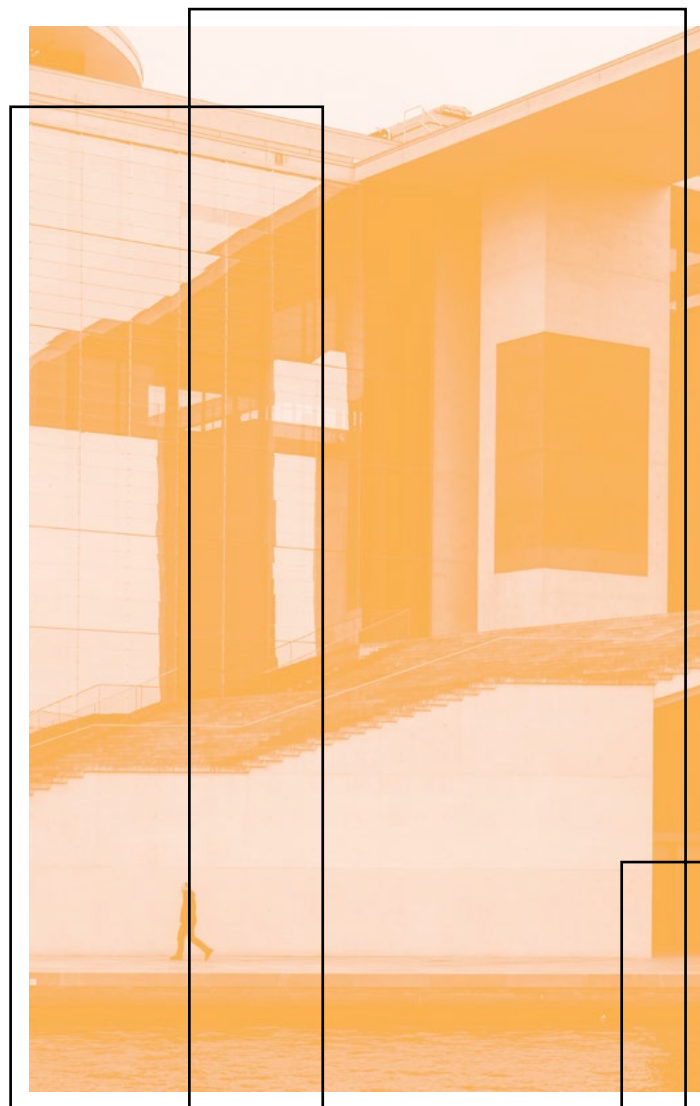
很显然，所有机构的品牌价值和文化都在经受这场疫情的考验。成功的关键是要有一套延伸到家庭和其他远程办公场所、强有力的办公场所原则。实现新平衡是可能的。



欧洲大陆视角

后疫情时代的办公空间





新冠疫情加快了商业地产领域中关于健康、福祉、基于活动的生活方式、灵活性和提高空间利用率等一系列既有趋势。可持续发展、智能建筑和数字化办公场所也在重塑商业产品。总而言之，这些趋势和发展将深刻影响后疫情时代所需的办公场所类型。

本章节将探讨欧洲办公场所在疫情封锁后的几年里会发生怎样的变化，并研究远程和同地办公的发展情况。

在后疫情时代，商业地产市场可能会与以往大不相同。

当新冠疫情在2020年1月抵达欧洲时，为控制病毒传播，大多数国家选择实施封锁，或是禁止所有通勤，或是实施其它严格的禁令。虽然封锁措施是在不同的时段施行的，但在疫情爆发期间，数百万员工一度被要求在家中工作。

远程办公在欧洲并不是一个全新概念——欧盟委员会的数据¹显示，2017年，大约10%的员工至少有一段时间居家办公。然而，新冠疫情无疑加速了这一趋势。到2020年4月中旬，大约有五分之二欧洲人全天居家办公²。

随着各国逐渐摆脱最初的危机，远程办公将成为整个欧洲一种更为固定的模式，这一预测确乎现实可行，因为：

对社交的顾虑持续存在

例如，电商巨头亚马逊的法国配送中心和当地工会在4月份就社交距离问题摊牌对峙。

远程办公模式的可行性

成千上万的企业现已切身体验了员工远程办公的工作模式，并在很大程度上获得了成功，从而减少了许多雇主对远程办公的担忧。

潜在的成本节省

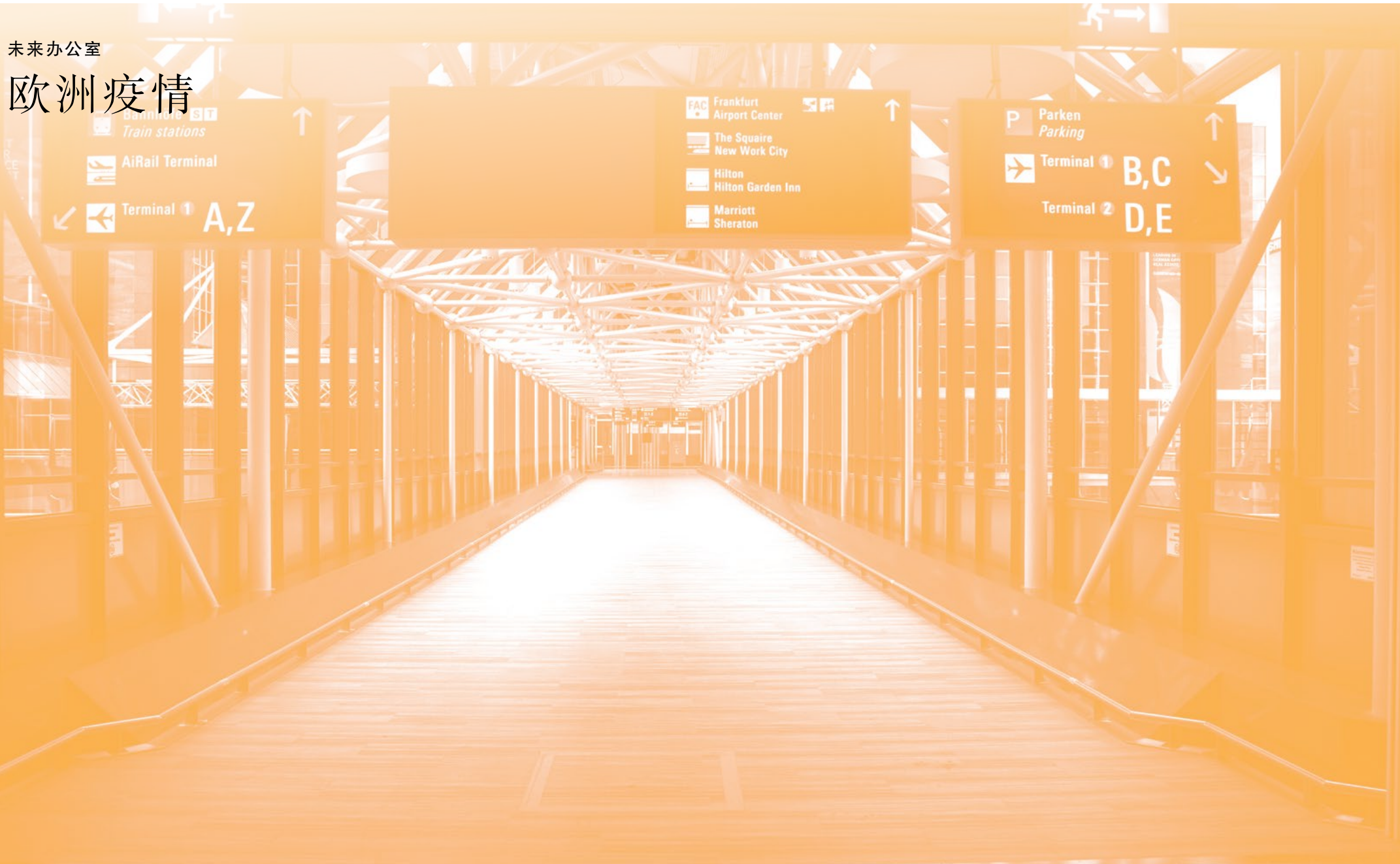
随着能源、宽带使用、办公室租金等各种支出的减少，许多机构将远程办公视为削减一些最大宗财务开支的机遇。

这些变化并不意味着欧洲商业地产的终结。相反，这些转变引入了各种各样的新工作，将对各行业的工作方式产生深远影响，并影响商业地产企业的投资决策。

在本章节中，我们将介绍新冠疫情对欧洲的影响，随后探讨疫情对商业地产行业产生的一些潜在影响。

未来办公室

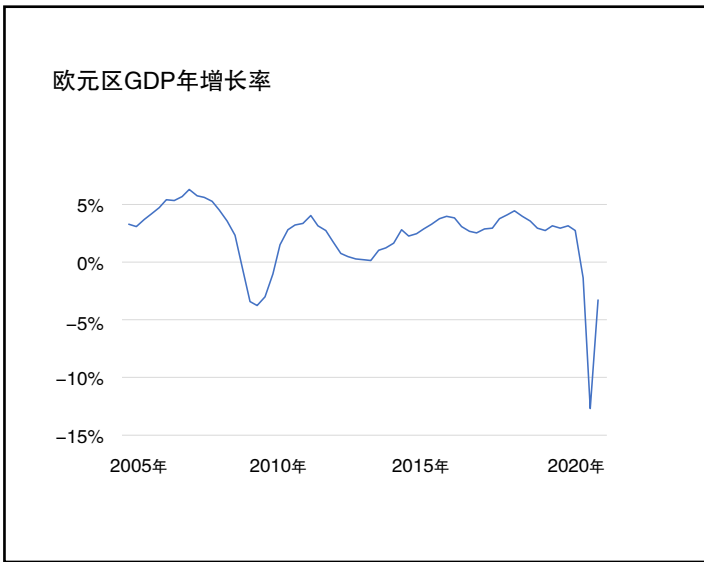
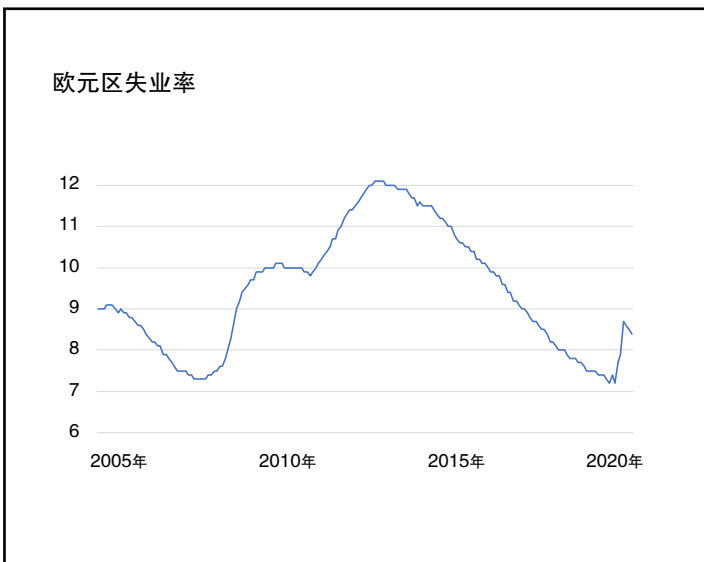
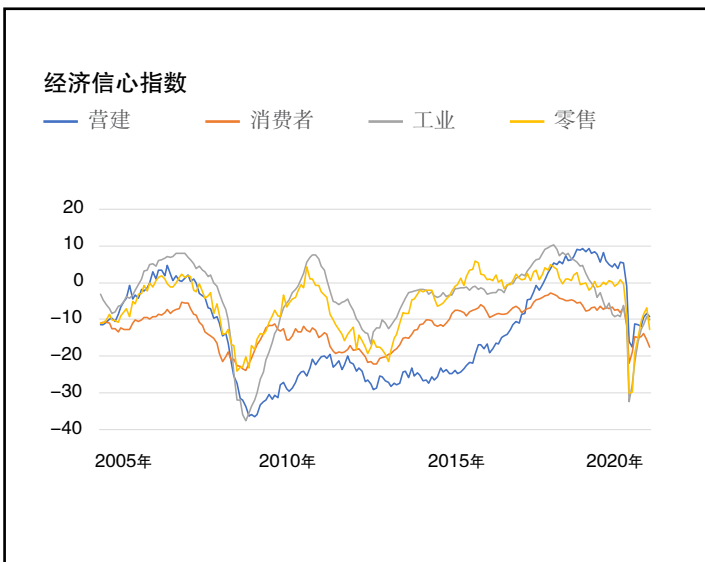
欧洲疫情



截至2020年12月，欧洲（包括英国在内的地理区域）已有2,000多万例新冠肺炎确诊病例，超过50万人死亡。这一悲剧性的人员损失，还伴随着历史性的经济冲击。随着数十万家企业被迫暂时关闭，员工被解雇或实行休假计划。许多租用办公空间的企业可能在危机期间面临资金短缺，因此恐怕永远不会再续租了。

疫情对欧元区经济的影响将非常严重——2020年国内生产总值（GDP）减少13%（详见图表）。整个地区失业率大幅上升，并且很可能在未来3-5年内居高不下。

GDP缩减将对商业地产行业产生重大影响。可参考2009-10年的经济危机，2009年欧盟商业地产价格平均下降了8.8%——这一情况很可能会重演³。事实上，这场由新冠疫情引发的危机可能会对商业地产行业产生更深远、更持久的影响。



资料来源：欧盟统计局、Markit企业、UniCredit Research

新冠疫情对商业地产行业的影响

新冠疫情极有可能在短期内重创欧洲商业地产行业。这将如何影响未来几年的写字楼租赁和相关企业呢？

商业地产行业受冲击的一个主要原因是不可避免的失业。后疫情时代失业率的上升将导致许多机构缩减人员——可能有数千家企业将寻求缩减办公空间（公共机构、医疗保健运营商和制药行业等特定行业除外）。许多租用办公空间的企业将面临破产和关闭，而其他企业将选择长期远程办公。

此外，在后疫情时代，由于居家办公的人普遍增加，对办公空间的需求可能会减少。在几乎所有欧洲国家，居家办公已经成为许多人工作的常态。即使在金融等保守行业，远程办公也比预期更为可行。在德国，政府的目标是在一般就业法中纳入一项新的“居家工作权利”，

这意味着每名员工都有权居家工作。类似的趋势会导致许多企业选择规模较小的总部，因为大部分员工每周只有两三天回办公室上班。

尽管如此，对宽敞办公室的需求增加可能会抵消一些损失。至少在找到病毒疫苗之前，社交距离措施可能会弥补许多企业减员造成的空间需求削减。企业将寻求增加员工之间的距离，办公桌间距将增加，在某些情况下，我们甚至可能看到私人单间办公室或隔间的回归。对于这类企业来说，封锁可能根本不会导致办公面积需求的减少。

© Joerg Hempel



这些变化将与在新冠疫情之前已经增长的其他趋势相互作用。例如，虽然近年来市中心办公室的前景总体良好（见右表），但相对于物流设施、数据中心、学生宿舍、酒店式公寓和联合办公空间等其他地产类型而言，却是稳步下降。与此同时，郊区办公室的前景尚可，且后疫情时代可能会稳步增长，因为农村和郊区生活预计在未来几年将变得更受欢迎。

在下一节中，我们将探讨这些变化对办公场所的意义。

2020年行业前景
表1和2

资料来源：《2020年欧洲新兴趋势调查》

整体排名		投资	排名	发展	排名
1	物流设施	4.35	2	4.29	1
2	退休/生活辅助	4.37	1	4.26	2
3	合租房	4.31	3	4.23	3
4	私人出租住宅	4.17	7	4.24	5
5	学生宿舍	4.25	4	4.06	9
6	经济适用房	4.13	9	4.17	4
7	医疗保健	4.21	5	4.09	7
8	数据中心	4.14	8	4.14	6
9	酒店式公寓	4.11	11	4.06	8
10	灵活/服务办公室和联合办公室	4.12	10	4.01	10
11	工业/仓库	4.03	12	3.98	11
12	自助仓储设施*	4.19	6	3.81	15
13	酒店	4.03	13	3.87	12
14	待售房屋建筑	3.92	15	3.87	13
15	科技园区*	4.00	14	3.76	16
16	社会福利房	3.84	17	3.87	14
17	中心城市办公室	3.92	16	3.69	17
18	休闲	3.71	18	3.41	18
19	停车	3.56	19	3.39	19
20	商业园区	3.39	20	3.19	21
21	郊区办公室	3.34	21	3.22	20
22	商业街商店	3.02	22	2.75	22
23	零售园区	2.90	23	2.44	24
24	市中心购物中心	2.87	24	2.44	23
25	郊外购物中心	2.47	25	2.18	25

总体较好 = 3.5 以上 一般 = 2.5 - 3.5 总体较差 = 2.5 以下

未来办公室

从功能单一的“做事”之地到多功能的灵活枢纽——办公空间可以实现有意义的互动。



新工作

值得关注的“新工作”模式是由初创企业文化和推特、谷歌等企业首倡，在这些机构中出现了与工作模式相应的空间布局和办公室设计。

回归单间办公

另一个可能的方向是回归单人办公室和“隔间2.0”，带有额外的抗病毒组件和材料（尽管这一趋势可能是暂时的，在开发疫苗或有效药物后就会过时）。

展示空间

社交，包括运动和吃饭，以及面对面的合作，仍然是知识驱动行业和创意行业员工来办公场所的主要原因。办公场所可能会逐渐演变成图书馆和文化中心的混合体，以便在机构成员之间以及与合作伙伴、访客和客户之间进行有意义的互动。

办公场所的真正用途是什么？当员工不需要在同一个地方工作时，这些地方为何会存在？虽然不同机构会以不同方式处理这个问题，但来自各地的例子可让我们管窥办公场所未来的可能用途。

如果办公场所的主要用途不再是分析师分析、市场人员营销、或是销售人员售货的地方，这并不意味着这些地方将会消失。然而，很可能办公场所将不得不服务于多元的新用途，而不仅仅作为功能和设计良好的工作环境。在后疫情时代，办公场所似乎可能会从“做事之地”变成吸引员工与合作者的“引力场”。

面对新冠疫情（以及更大的气候变化挑战），重新思考办公场所是有意义的，因为每个机构都必须明确应有多少员工来到办公场所、他们为什么要来办公场所、以及他们想在办公场所做什么。这些问题的答案当然会因行业、工作类型和机构文化而异。

办公场所的出路在何方？



斯汶（Sven）的办公场所，2025年

我是慕尼黑一家专业管理咨询公司的客户服务主管。在危机之前，我们雇佣了大约200人，而在封锁期间裁员约10%。

2021年中，当我们终于被允许回到公司慕尼黑总部时，感觉很奇怪，好像一切都变了。但与此同时，办公室本身看起来仍和几个月前一样。然而，我很快明白，我们永远无法回到以前了。

我记得回到办公室感觉很放松，但许多同事真的很紧张。很多人引用了德国新法律中关于“居家工作权利”的条款，约30名员工一直居家办公，更多的人开始每周至少远程办公2-3天。我最初认为这很困难，但公司处理得很好，我们发现使用新技术来协作很容易。

公司有一些非常明显的变化。当我们第一次回来的时候，每张桌子周围都装了有机玻璃隔板，公用办公桌停用了。幸运的是，这并没有持续很久——大家都觉得这很烦人，当疫苗最终被研发后，我们很快就摆脱了隔板。然后，在新冠疫情结束大

约六个月后，公司决定缩小办公室规模，因为我们没有使用所有的空间。

那么今天工作模式是怎么样的？我个人仍然喜欢走进办公室——我与办公室的同事配合得很好。尽管如此，我仍然平均每周远程办公一两天，尤其是现在我妻子已经生下了我们的第二个孩子。

尽管任何时段办公室里的人都很少，但仍然感觉忙碌充实。这部分是因为人们从事的工作已经改变了。大家更加重视会议和面对面的互动、决策以及在视频通话中仍然不自然的规划和“思维跳跃”（是的，仍然没有变得更好！）。当我知道我必须专心工作时，比如写报告或在电子表格中处理数字，我会试着在家做。

我发现办公室的设计也更有吸引力。我们是咨询公司，所以给客户留下深刻印象很重要。新办公室里有顶级的小餐厅，葡萄酒和啤酒吧，我们甚至请了专人每天在自助餐厅做正宗的慕尼黑街头小吃（我们的国际客户超喜欢！）。还有更舒适的沙发、大窗户、宽敞的桌子。设计灵感肯定来自WeWork的办公室风格——比我们以前无聊的传统办公室好得多。

未来办公室

办公室以外的工作



如果办公场所和工作方式发生变化，城市周围的人流管理也将随之改变。这将对商业地产企业的战略决策产生重要影响。

许多欧洲企业可能面临的一项转变是，员工流动管理将变得更加重要。与骑自行车或带有“内置”社交距离措施（按需供应）的班车相比，公共交通工具中的感染风险更高，因此企业可能将通勤视为提供给员工的安全和福利的一部分。我们可以想象未来的企业电动自行车车队、按需工作班车（类似谷歌在旧金山的G-Bus，但规模较小）或与打车平台（Uber、ViaVan等）合作。这些可能成为降低员工感染风险的流行方法。

这也意味着，我们的工作日将从家中开始，在定制汽车中继续进行——这是一种可行驶、有良好联网的移动平台，最多容纳12人。通勤时间也就成了开会（面对面和远程）和工作的时间。

我们还可以预见“工作流动性”的增加。随着工作越来越独立于时间和特定地点（以及同事），生活和工作之间的界限将进一步模糊。员工无论想在何时何地工作都将变得司空见惯——一天居家办公，第二天在邻近居住地的共享办公场所工作，第三天在总部工作。

创新的商业地产企业似乎也将拓展新的业务领域，比如可提供家庭办公室设计咨询、开发散布在城市周围的微型办公室、或可在几个小时里安装和拆除的移动工作空间。

欧洲视角

结论

本章节中，我们探讨了新冠疫情对商业地产行业的一些潜在影响，尤其侧重于办公场所。正如我们所见，封锁可能会加速商业地产领域已经出现的几个趋势，包括：

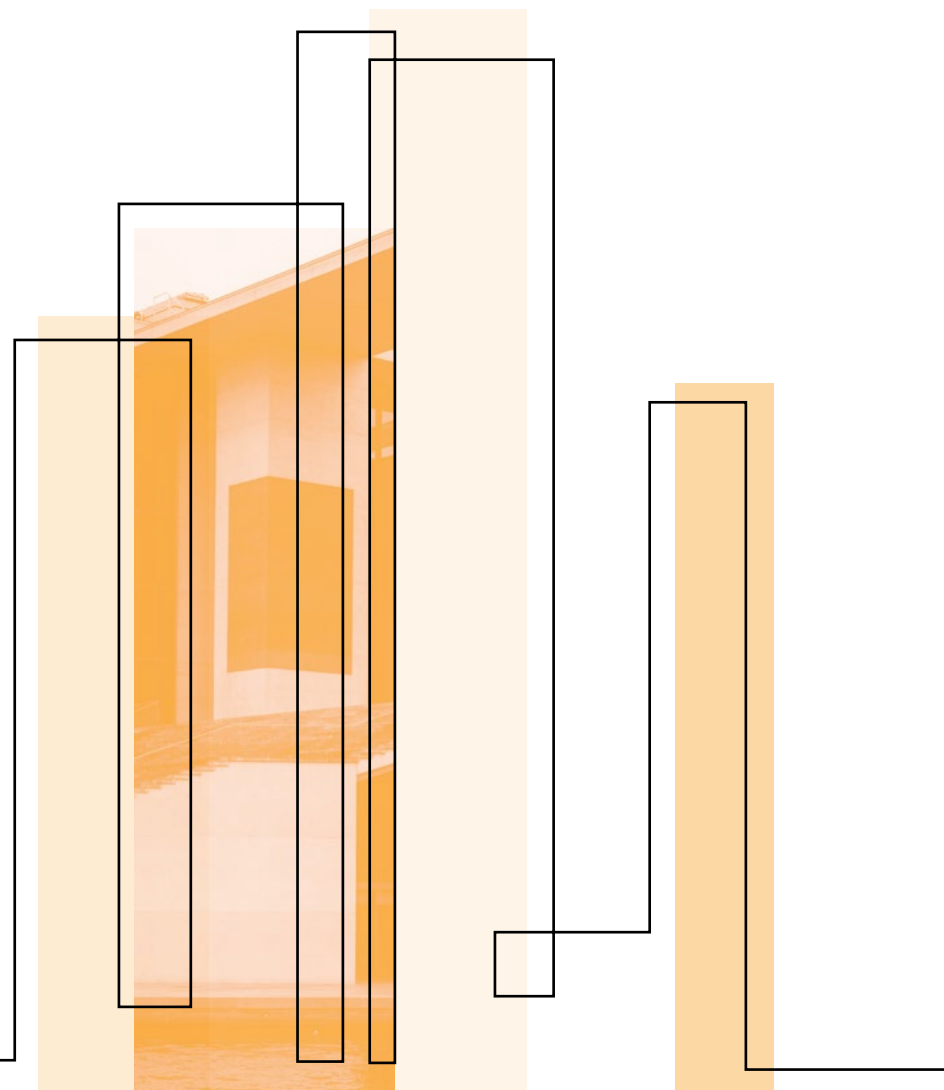
- 远程办公的兴起
- 共享办公室和“初创企业”/ WeWork风格环境的发展
- 重新考虑总部的用途

像许多行业一样，商业地产行业预计将受到封锁及其后果的负面影响。从短期来看，欧洲写字楼租赁行业可能会受到打击，许多相关企业将永久失去客户。

然而，封锁并不会结束对专用办公环境的需求。这种专用办公环境的文化已经养成，而且需要面对面互动的工作仍在

继续。企业办公室在欧洲已经以某种形式存在了数百年——对企业而言，办公室不仅仅是打字室，而是承载着更多的意义。

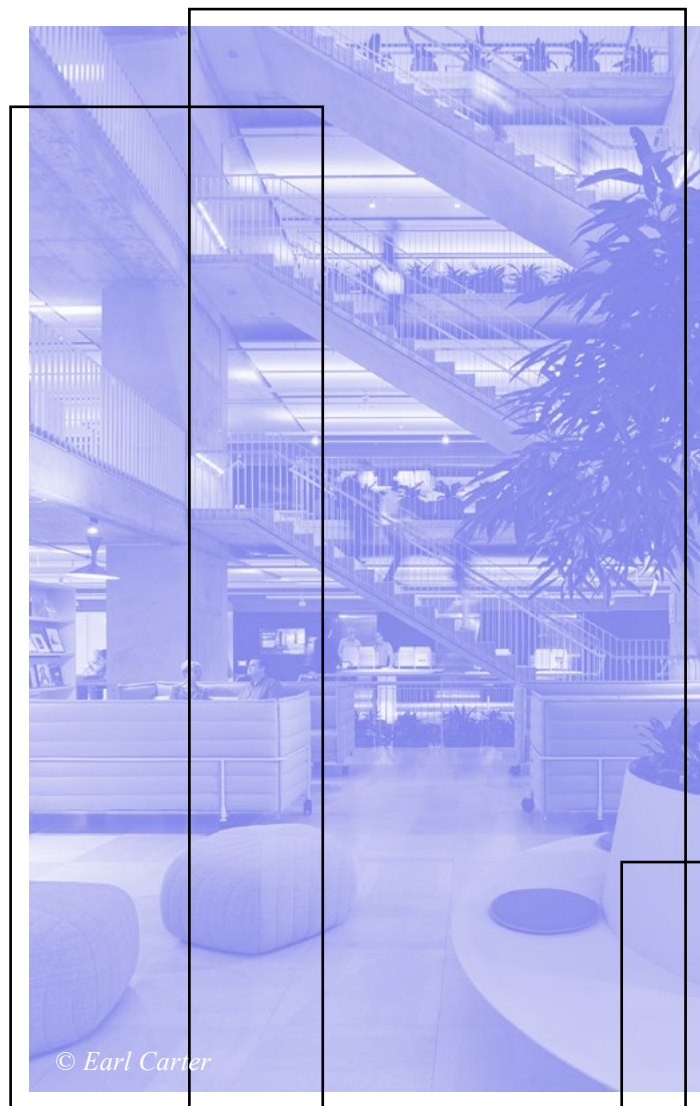
我们可以预期，许多办公室中的活动种类会发生变化，完成工作的场所同样有可能会增加。那些能够在快速变革期发现机遇的商业地产企业有望受益。



澳大拉西亚视角

后疫情时代的办公空间





© Earl Carter

新冠疫情加快了商业地产领域中关于健康、福祉、基于活动的工作方式、灵活性和提高空间利用率等一系列既有趋势。可持续发展、智能建筑和数字化办公场所也在重塑商业产品。总而言之，这些趋势和发展将深刻影响后疫情时代所需的办公场所类型。

本章节将探讨澳大拉西亚地区办公场所在疫情隔离后的几年里会如何变化，并研究远程和同地办公的发展态势。

当我们纵观整个澳大拉西亚地区时，可以看到种种不同程度的混乱、不便和政府对危机的应对措施。该地区的大多数办公室都关闭了，员工被要求居家办公。而重新开放的办公室需要对具体的

疫情状况做出及时响应，以便员工能够安全返回办公室工作。

从长远来看，这是一个很好的机会，可以重新思考整个地区的办公空间，并利用这场危机将未来的办公室塑造得更加健康、灵活、包容并具备可持续性。这场疫情需要采取强有力的行动来应对，运用一体化方法来应对这一公共健康挑战，我们可以借此塑造一个更具韧性的世界。

我们首先探讨新冠疫情对澳大拉西亚地区各国的影响，随后研究这些影响对办公场所意味着什么。

当我们进入后疫情恢复阶段，位于城市中心的大型办公场所将如何发展？

未来办公室

疫情对本地区办公场所造成的不同影响

“

新冠病毒不仅带来一场巨大的健康危机，也即将引发全球经济秩序的重组”

麦肯锡¹

在整个澳大拉西亚地区，不同政府采取了不同的方式来应对疫情。这些应对措施对这些国家的办公室工作意味着什么？

澳大利亚和新西兰

澳大利亚和新西兰的地理隔绝和迅速的应对策略使它们能够关闭边境，停止海外旅行，并控制病毒的传播。然而，随着封锁措施放宽，仍需要在未来几个月或几年内控制潜在的疫情爆发。

与受疫情影响的其他地区不同，澳大利亚和新西兰典型的低密度生活使人们能够相对舒适地居家办公。因此，这些国家的办公场所除了要全面关注健康问题，还需要与居家办公的便利性相竞争，以鼓励员工回到集中办公地。提供灵活、健康的建筑功能和出色的用户体验将是保留这些办公空间的关键。此外，对办公园区的需求可能会增加。

新加坡和马来西亚

新加坡应对新冠疫情的举措受到了赞扬，包括对所有病例接触者进行追踪，并对所有已知接触过冠状病毒的人员进行严格隔离。不幸的是，随着确诊病例数越来越多，该国从4月7日起实行了更严格的限制措施，发布了为期8周的“阻断防疫”居家办公规定。

在马来西亚，3月中旬出台的一项活动控制令疫情曲线逐渐趋于平缓，有效地控制了病毒的传播²。自5月4日以来，随着州际旅行限制的逐步放宽，几乎所有的经济机构和企业都已经开放，也允许州际工作旅行。

印度尼西亚

人们对印度尼西亚等人口密度高、社会经济差距大、医疗质量较低的国家深感担忧。认为印度尼西亚的低检测率导致了应对措施迟缓，以及对病毒传播实情缺乏了解³。

这些国家的家庭不太可能适合长时间居家办公，因此员工更趋向于回到办公场所。病毒爆发将更难控制，使这些国家更容易遭受重大干扰。而办公场所更需要重点控制疾病传播，采取包括隔离各区域、体温监测和额外的清洁等相应措施。

在下一节中，我们将探讨疫情、健康问题和人们对办公室工作的期望之间如何相互影响。

未来办公室

封锁对员工的影响



封锁措施对澳大拉西亚地区数百万人的生活方式造成巨大影响。在本节中，我们将描述这一变化对员工的意义，以及他们对办公场所的期望。

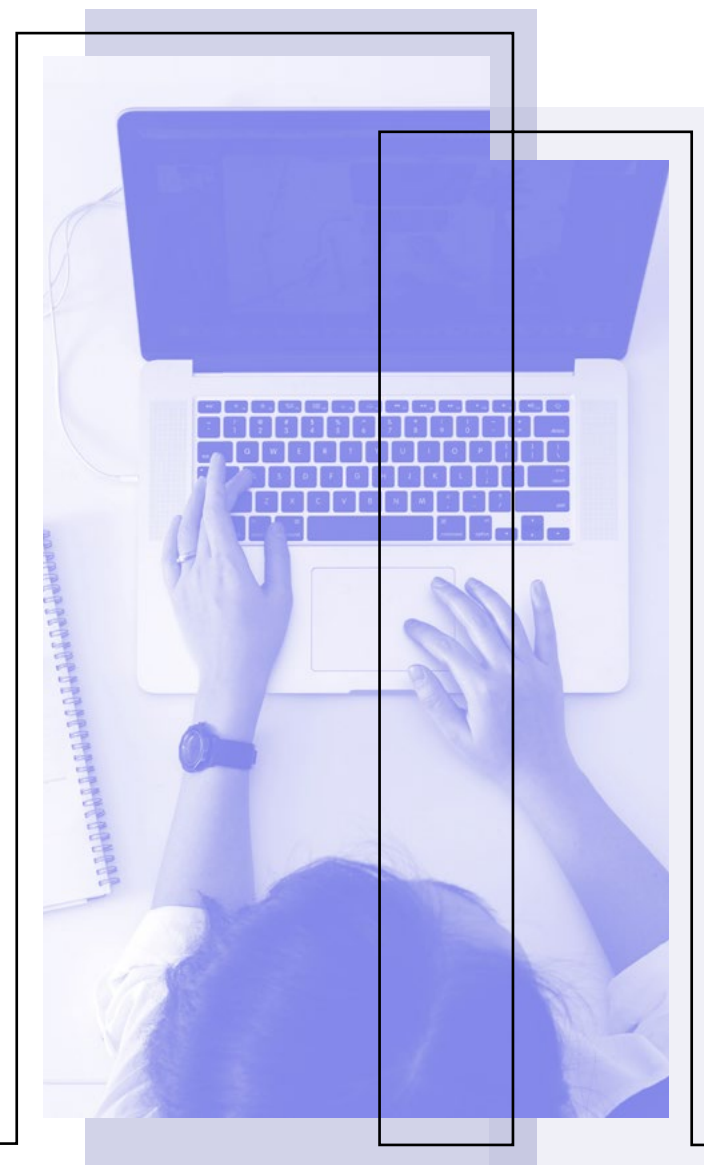
在最初的封锁期间，大多数办公室工作人员转为居家办公。许多人可能需要改善家庭办公环境，使之更加舒适，他们还需要扩大在线通信工具的使用，以便能够高效工作。很大一部分人节省了通勤时间，因此可以与家人共度更多时光。如果居家办公得到很好的管理，人们可以体验到许多好处，包括现代员工梦寐以求的灵活性⁴。

与此同时，一些员工发现，长时间在不符合人体工学设计的环境中工作，会对他们的健康和福祉产生不良影响。那些习惯于在精心设计的办公场所工作的

人，则体验到居家办公的不利之处。封锁期间的一项调查发现，居家办公人员的肌肉、骨骼疾病在不断增加，对饮食和健康的关注减少，而饮酒、睡眠不佳、疲惫风险以及心理健康等问题均有所加剧⁵。

这种有利有弊的情况表明，封锁不太可能威胁到传统办公场所的存在。诚然，许多员工重视远程办公的机会，但更多的人在勉力坚持，并且期待重返办公场所⁶。

在下一节中，我们将了解该地区的人们是如何逐渐重返办公室的，以及可能遇到的各种障碍和挑战。



未来办公室

重返办公室





在澳大拉西亚，预估封锁措施的代价为每周40亿澳元。随着新确诊病例数量下降，该地区各国政府迫切希望重启经济，并鼓励重新开放城镇，以减少进一步的经济影响。但情况不一定会立即“恢复正常”。

返回办公室的人数及人们的办公时间会因个体需求和办公空间的适应性而有很大差异，办公空间既需要满足这些需求，也需要遵守政府规定。

办公空间不仅要满足政府规定的最低要求，还要让员工相信办公室是安全的。4月下旬，一项对新加坡劳动力的调查报告称，只有10%的人希望在8周的居家办公后回到办公室，不过有46%的人表示，居家办公效率较低⁸。从那时起，人们的想法一直在变化，人们对重返办公室的兴趣也在增加。5月下旬布里斯班的一项调查显示，大约74%的人希望以某种形式重返办公室⁹。要做

到这一点，雇主需要让员工相信重返办公场所是安全的，并证明集中办公相比居家办公更加便利和高效。

由于澳大利亚和新西兰居住环境更宽敞，有更好的户外条件和更大的住宅，这种变化可能比人口众多的国家或人口密度较高的城市要慢。

未来办公室

新常态



适应新的工作方式

南澳大利亚企业Detmold原本专门从事食品包装。然而，它在疫情期间改变了业务方向，为医务人员制造了1.45亿个口罩¹⁰，这证明了企业适应能力是多么重要。

疫情过后，所有企业都需要考虑自己的应变能力，不仅是短期，还有疫情后可能持续数年的经济低迷时期。那些清楚了解员工的所有技能并能迅速调动各种在线团队的企业，将有能力因应经济刺激。

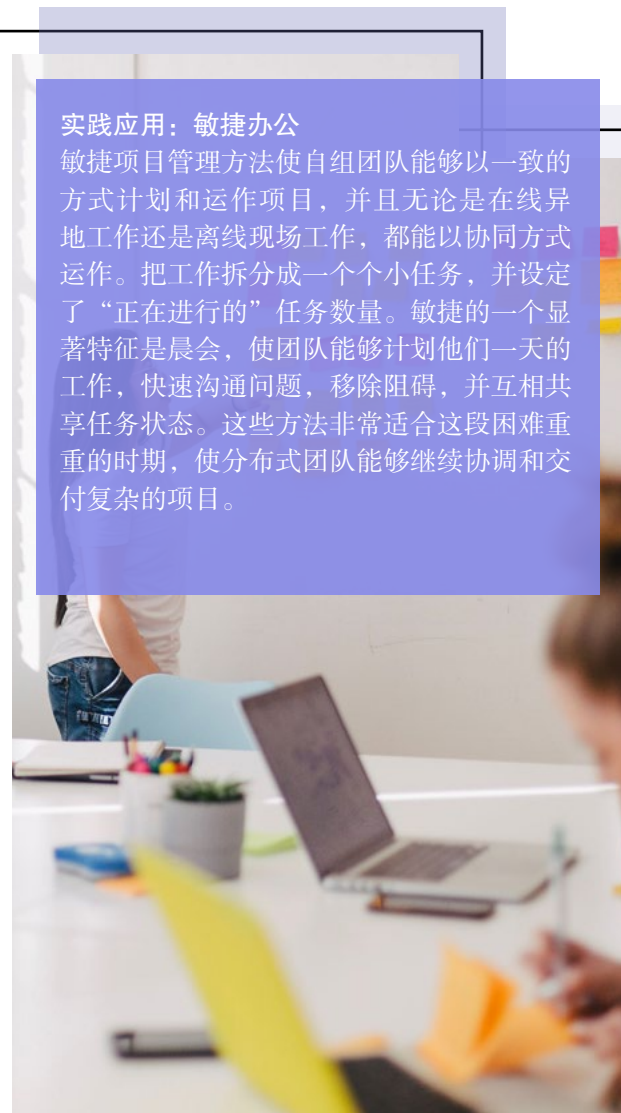
为了提升这种适应能力，企业对数字连接和灵活办公空间的需求可能会增加。与疫情之前相比，随着人们重返办公

室，居家办公的可能性将会增加，出差也将受到相当大的限制。办公室需要进行数字化改造，以适应这种新的工作方式。

将工作转移到网上的需求凸显了数字化转型的必要性。那些能够迅速转向居家办公的企业能够快速适应并保持趋势。这些企业可以为其他未做好数字化准备的企业充当顾问。此外，拥有数字连接的企业将能够为所有员工提供协作和包容的工作体验。

实践应用：敏捷办公

敏捷项目管理方法使自组团队能够以一致的方式计划和运作项目，并且无论是在线异地工作还是离线现场工作，都能以协同方式运作。把工作拆分成一个个小任务，并设定了“正在进行的”任务数量。敏捷的一个显著特征是晨会，使团队能够计划他们一天的工作，快速沟通问题，移除阻碍，并互相共享任务状态。这些方法非常适合这段困难重重的时期，使分布式团队能够继续协调和交付复杂的项目。





联合办公中心也已经成为写字楼的常见部分，为初创企业、大型企业和小企业提供了灵活的空间，能够在大型写字楼租赁的消长中安置额外的人员。随着新冠疫情爆发，人们可能会觉得和陌生人共用办公空间不安全。因此，位于中央商务区的联合办公空间可能会受到影响。

枢纽辐射模式或20分钟邻里生活圈已成为一种重新出现的趋势，既减轻了公共交通的压力，又能促进良好的城市设计。这场危机可能会进一步鼓励郊区办公中心的复兴，在那里，员工可在需要时使用家庭附近的高质量办公设施。这将为当地社区提供助力，推动这些地区的经济发展。

然而，在匆忙进入新型远程办公模式之前，值得提醒的是企业必须了解远程办公对员工的影响。许多企业通过其价值观和文化实践（如培训、在职学习和导师制度）来吸引员工，这些优势在正式的办公室环境中更为明显。找到方法继续上述实践对于企业文化非常重要，当更多的员工离开办公场所时，这一点尤为关键。

企业必须确保其价值观仍然得到理解，并在分散的员工中付诸实践。同样重要的一点是，雇主要能够理解员工的理想，帮助他们成长，认可领导能力，并确保对员工的支持。在数字化环境下，企业文化的诸多方面将不同于以往。

工作方式的这些变化会如何影响办公室的实际布局？

办公空间和布局的新常态

随着整个地区的封锁措施开始解除，办公场所将重新开放，但需要考虑如何根据具体情况满足政府的卫生要求。疫苗预计将在一年后出现，但世界卫生组织警告可能永远找不到疫苗¹¹，因此一波又一波的限制措施可能会持续至少12-18个月。

人们仍然希望在集中办公场所进行社交和协作，但这可能更多是偶发情况而非日常状态。办公场所将需要提供高质量、健康和高效的工作空间，使之值得员工定期通勤。

不确定的过渡期

当办公场所向更多的员工重新开放时，需要满足政府的限制规定，并让员工确信他们身处安全高效的工作环境，从而实现现在办公室上班的价值。这些限制很可能不受欢迎、令人沮丧和缺乏协作，但通过简单的措施和良好的设计，仍然可以在执行这些限制的同时，提供积极的用户体验。

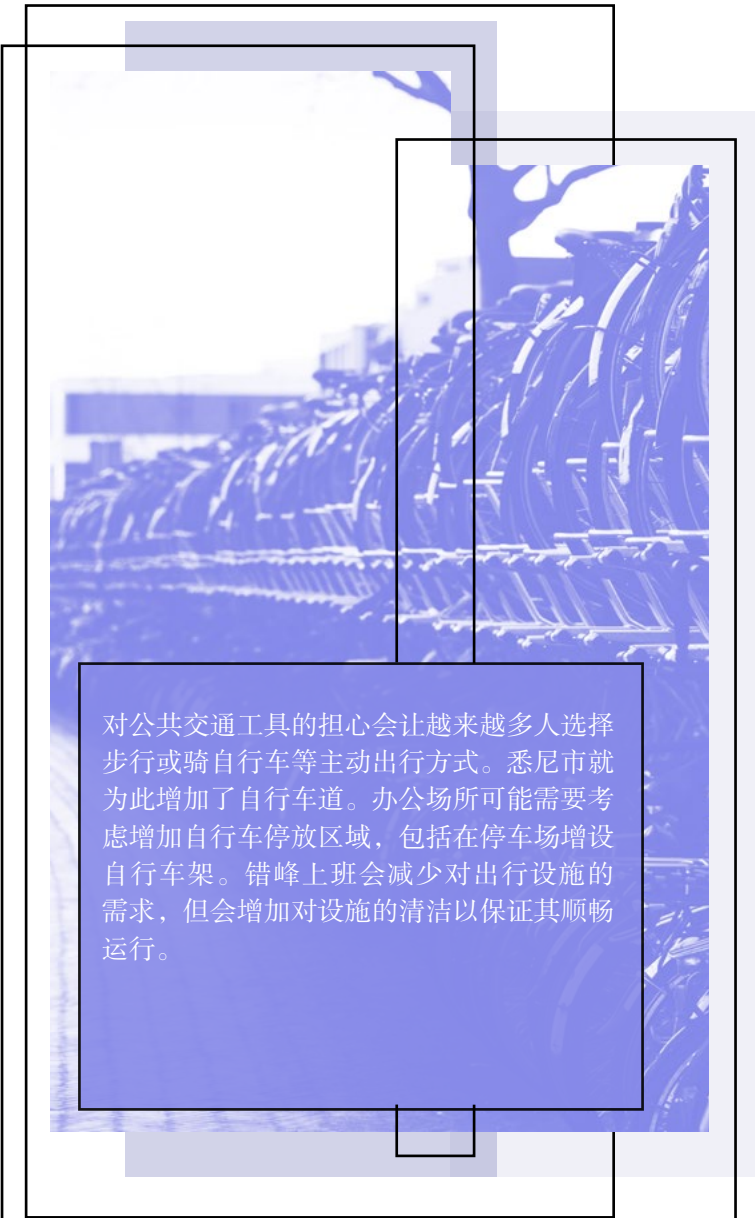
管理办公场所内部的人员到达和流通将是办公场所面临的巨大挑战。错峰上班将减少对公共交通和电梯的需求。卫生防疫站必须便于到达。建筑出入口可能需要减少，以便监控每个出入口。所有访客信息需要核实，以确定不会增加楼宇中其他人的风险。

一些办公场所可能会考虑安装热成像摄像机，以识别体温较高者。如有此类情况应明确告知员工，并鼓励员工在离家前自己检测体温，以免在到达办公场所时出现问题。虽然这可能是一项积极举措，让人们相信患病人员不会进入楼宇，但如果管理不善，该举措可能会影响用户体验。

世邦魏理仕中国区执行董事、
物业管理部负责人Evan Choo表示：

“

物业管理者在提高安全性和缓解疫情方面发挥着至关重要的作用。从长远来看，健康和福祉将在建筑设计中发挥更加突出的作用。”



对公共交通工具的担心会让越来越多人选择步行或骑自行车等主动出行方式。悉尼市就为此增加了自行车道。办公场所可能需要考虑增加自行车停放区域，包括在停车场增设自行车架。错峰上班会减少对出行设施的需求，但会增加对设施的清洁以保证其顺畅运行。

社交距离和楼层管理

在办公场所的工作区，需要保持社交距离，这意味着办公桌可能需要分开，或者隔一张、空置一张。由于这将减少总体使用率，因此需要制定相关计划，以控制任一时段在办公室内的员工数。

如果办公桌是公用的，就需要在使用者之间实行严格的清洁制度。如提供清洁用品，员工十有八九可以做到这一点，但仍可能需要增加专业清洁，以确保员工安全。办公场所可以选择将办公桌分区，如此一来，如果发现疑似病例或确诊病例，就可以减少需要深度清洁的区域，从而节省成本并减少干扰。

设置流通区可以作为减少拥挤的一种方式，这些区域需要明确标记，以显示占用情况。标牌和地板标记可以用来提醒人们社交距离和卫生要求。会议室和非正式会议空间也需要标牌，以标明最多与会人数，并提醒人们保持社交距离。办公室的设计应该便于员工遵守准则。

反思现有空间，至少是应对短期的思考

现代办公空间不仅以工作空间为特征，而且是为适应不同任务而设计的空间集合，即基于活动的工作方式。在过渡时期，这些空间由于用途多样，将会难以维护。任何办公室额外功能的潜在损失都将降低其对员工的吸引力，并可能影响人们倾向于居家办公，而不是回到办公室。对于办公室空间来说，重要的是考虑到返回办公室的人 would 希望见到同事，并希望使用公共区和协作区。

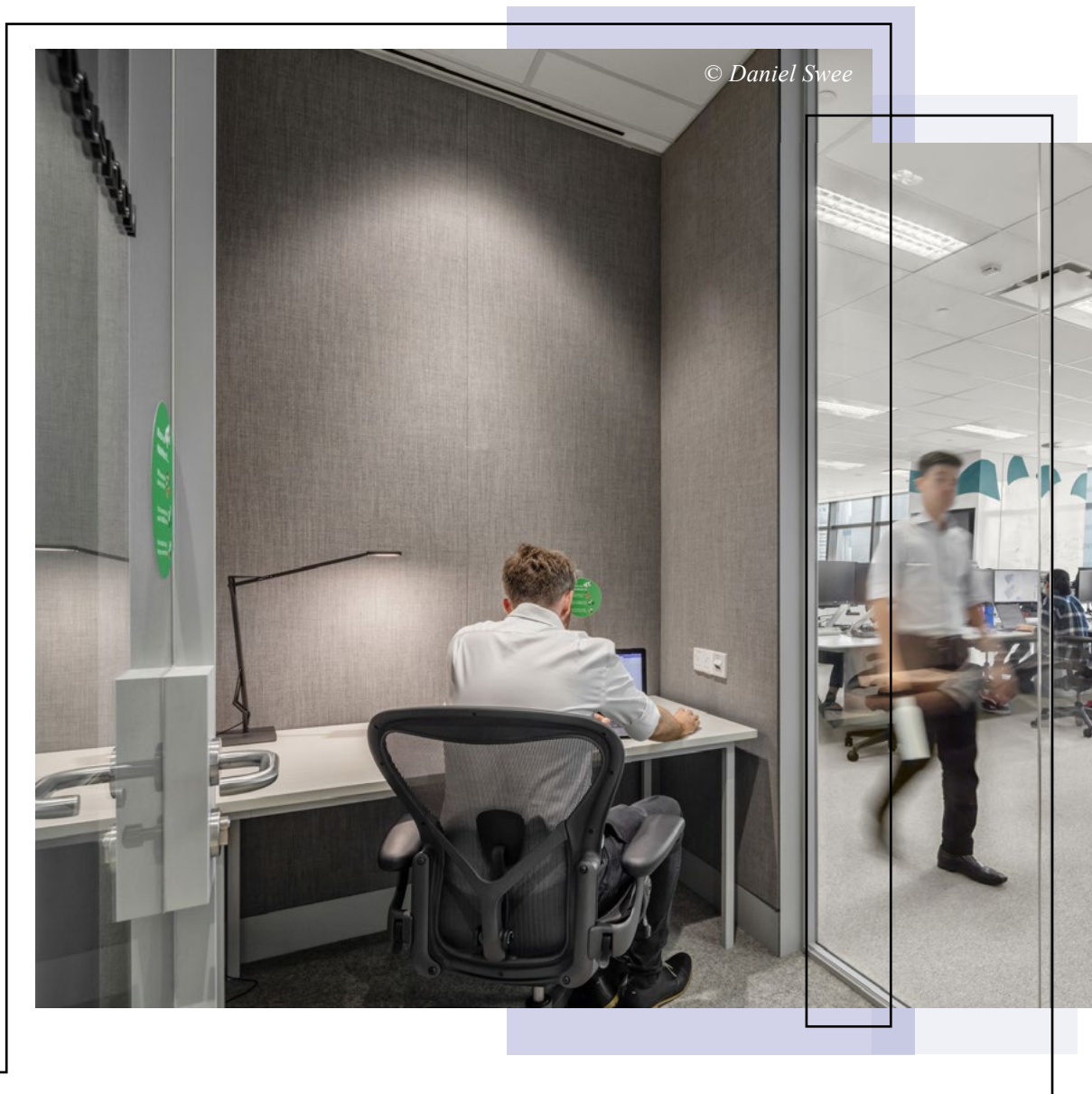
设置“无新冠病毒”的公共区域，可考虑提供可移动的家具，以便人们可以隔开，并增加声学处理，以便人们可以在不坐得太近的情况下很好地听到彼此的声音。应鼓励在阳光充足、拥有自然表面（病毒无法长时间存活）的区域建立协作区。

适于数字协作

居家办公的人数将继续增加，出差将继续受到限制。在线协作的增加将驱使办公场所进一步数字化。对升级的互联网和先进的远程会议设施（“视频会议室”）的需求将会很高，这样集中办公场所就能保持相关性并提高生产率。这一转变将带来长期效益，因为这会提高包容性并减少出差。

办公场所成功的关键不仅仅是遵守政府规定，而且要提升用户体验。大堂或公共区域的展板可以提供有趣的信息，减少排队等候引起的不便。在疫情期间和疫情之后，应对新冠病毒都需要对新思维秉持开放态度，在办公室设计中大胆尝试。

奥雅纳新加坡办公室
提供一系列会议室选择，
包括单人静音房。



未来办公室

疫情对澳大拉西亚 商业办公市场的影响

“

人们的认知得到了提高，在这种经济形势下，对办公空间的需求将会下降，拥有一流健康楼层的办公场所将获得更高的租金和租户。”

哈佛商学院教授约瑟夫·艾伦（Joseph Allen）

在新冠疫情之前，办公空间已经在积极改进，以改善员工的健康、福祉和生产力。对于许多办公室而言，增加自然阳光和通风、整顿出入口，或者改善流通区域和非正式会议空间，这些都是受欢迎的改进措施。

新冠疫情提高了对健康和福祉的认识，这必然会增加对各种办公功能的需求，包括健康的建筑材料和饰面、站立式办公桌、健康室、植物和新鲜空气。WELL建筑标准将更受欢迎，因为它为办公室提供了一个全面的、基于研究的、第三方验证的整体框架，来解决健康和福祉的问题。

在开放式办公场所里的敏捷办公将受到这场疫情的考验。当前趋势是减少办公室的人均面积。然而，越来越多关于员工福祉、协作和生产率的不利影响的研究支持了改变密集开放式办公设计。一项研究估计，在一天8小时的工作时间中，有成效的时间不足2.5小时¹²。

员工在办公室通过触摸表面或空调系统传播疾病也很常见。社交距离会让员工获得分散工作空间的体验。如果人们发现这种新的座位安排更有效率，则不太可能忍受回到密集的工作空间。

有几种办公室设计旨在提供各种各样的空间，从专注于社交和讨论的公共空间，到安静、不那么纷扰的空间（有时被称为“深度工作空间”），在此人们可以集中精力、高效工作。



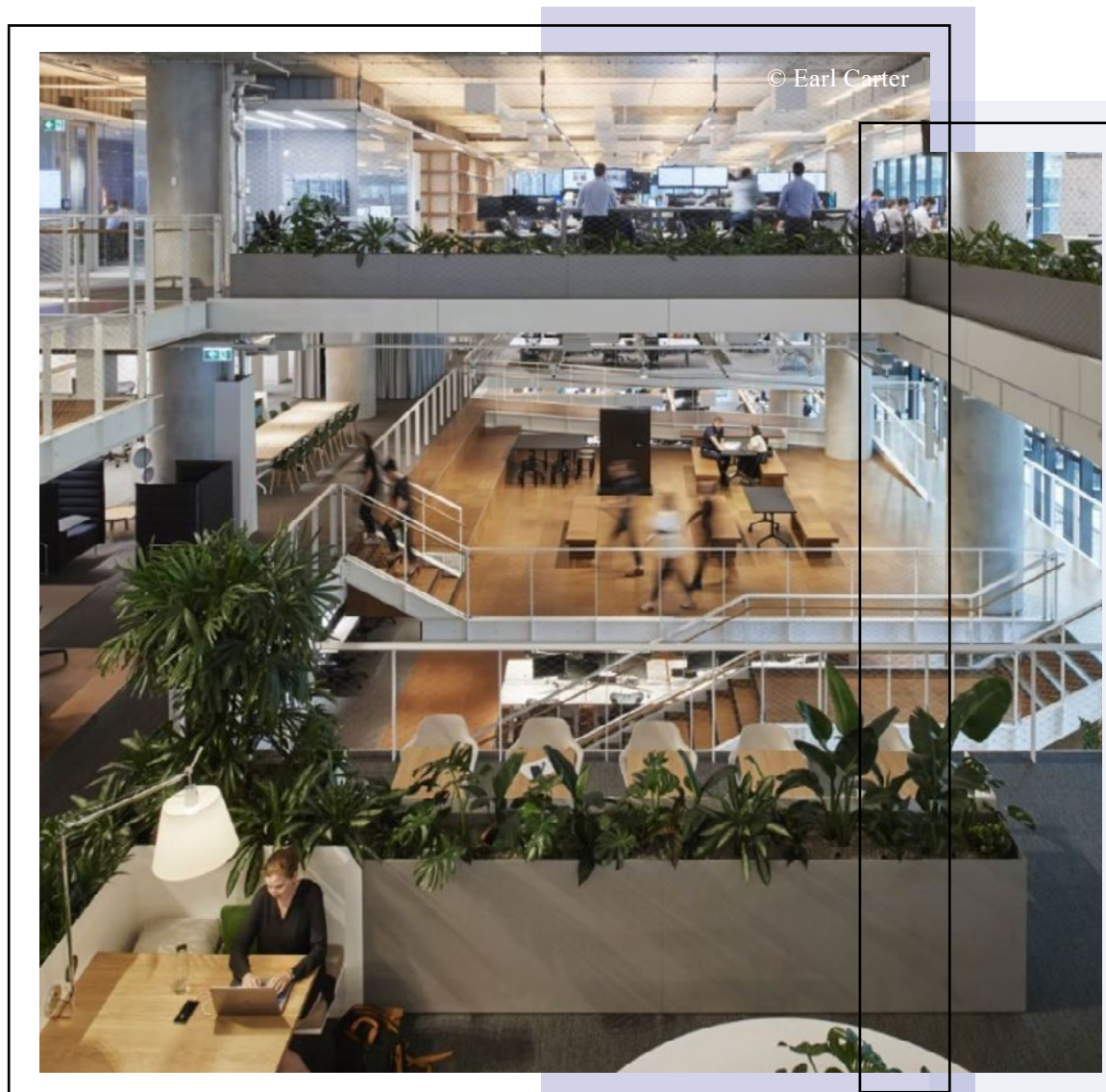
灵活性

从短期来看，经济的不确定性将增加对空间灵活性的需求。办公室设计应允许进行空间调整，以满足租户的需求，包括缩小规模（如有需要）。居家办公将继续流行，数字技术将变得越来越重要，这就要求未来的办公室扩大允许在线交流的空间，如移动办公隔间。

将剩余空间重新用于联合办公，是管理空置率波动和开拓优质办公空间新市场的好办法，但只有在空间设计灵活的情况下，这才是可行的。模块化设计还将允许更多配件的重复使用，从而提高可持续性。

最后，对当地办公中心进一步的需求也会提升人们居家办公的可行性，人们可以去当地办公室参加某些会议或使用办公设施。这也将提供一个机会，以促进当地零售，并创造更多的互联社区。

奥雅纳墨尔本办公室¹³
已获得国际WELL建筑
协会（IWBI）颁发的
WELL v2白金认证



未来办公室

科技在疫后 办公场所的作用





现有技术和新技术可用于应对与传染风险相关的挑战，以及支持异地工作，并且减少商务差旅。这些技术从非接触式设备和门禁、生产力和协作工具，到增强和虚拟现实平台和数字助手，不一而足。

为了缓解人们对新冠病毒在办公室传播的担忧，进入电梯、安保门厅、会议室和洗手间将启用动作传感器，在某些情况下，还可以启用面部识别系统。在员工重返工作岗位的早期，应该考虑相对简单和便宜的改变，比如洗手间的非接触式洁具和烘手机。更多五花八门的非接触式系统将融入办公场所设计，特别是在新建筑和装修项目中。

数字工具可用于了解和管理办公室的运作——从预订空间到监控社交距离或按需联系追踪等。这些技术很可能在办公室重新运转方面发挥作用。这些信息也有可能为办公空间的持续改善提供有价值的空间使用数据。业主应考虑他们是否有责任向租户提供这种服务，并因应日新月异的需求提升空间适应能力。

目前已有视频通话和在线研讨会平台等提高工作效率和协作的工具。当企业需要更多在线、互联团队时，这些工具的应用将更加广泛。虚拟和增强现实技术以及专门建造的实验室有助于提高在线设计和解决复杂问题的能力。随着对这些数字工具需求的增加，有必要设置专用办公空间或信息技术要求来支持其使用。

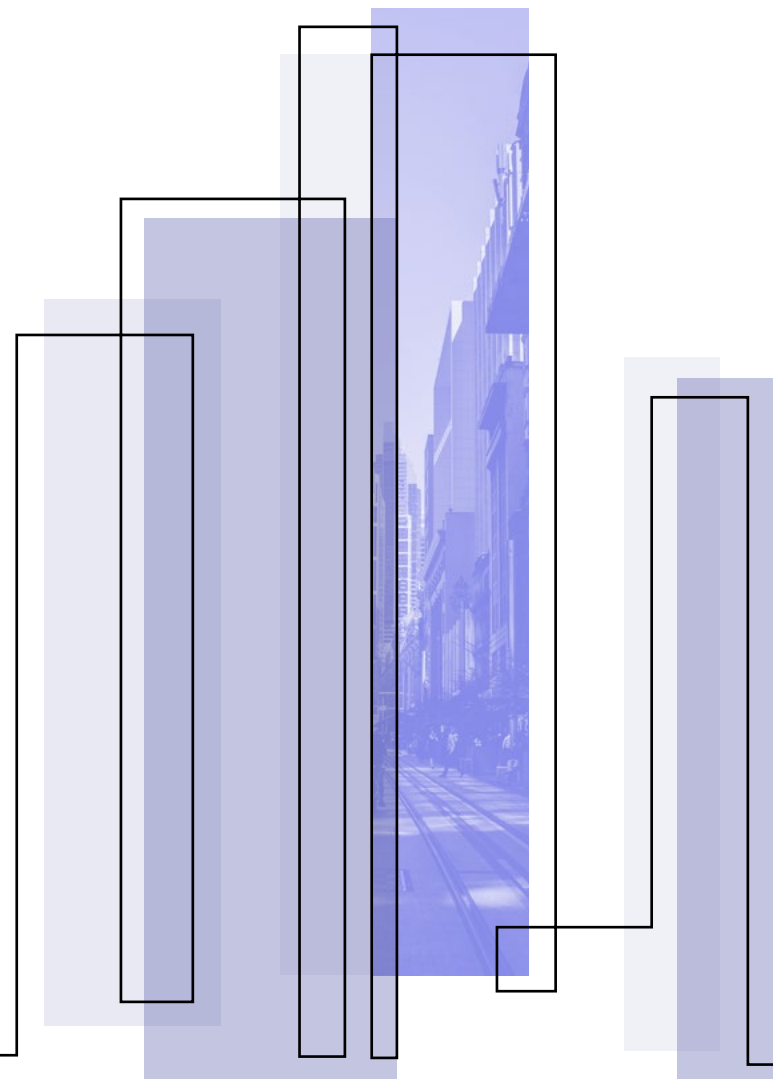
在后疫情时代，数字和虚拟助手以及人工智能也会是办公环境中更加普及的技术。疫情已经带来经济冲击并将继续对就业产生负面影响。机构将通过裁员或外包，尤其是常规职能岗位的缩减，来应对经济下滑。人力不足则可以通过新兴的人工智能系统和在线人才市场来弥补，如freelancer.com和Upwork.com¹⁴。这场疫情进一步推动了数字化的工作方式，鼓励我们积极拥抱那些在疫情结束后将继续普及的新技术。

澳大拉西亚视角

结论

多年来，健康、福祉、可持续性和灵活性一直是办公室的发展趋势。新冠疫情凸显了这些属性的重要性，并加快了贯彻实施这些原则的步伐。

当实施政府限制规定时，需要让楼宇用户能够便利地遵守规定，同时改善用户体验。集中办公场所将不得不与居家办公模式和当地的联合办公空间竞争，但如果能够提供高质量的办公空间，人们仍希望在这里实现便利的合作和高效的工作。敏锐识别客户需求的商业地产开发商和业主将从这些新兴趋势中受益。



参考文献

东亚视角

1. <https://www.merchantsavvy.co.uk/remote-working-statistics/>
2. <https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/what/articles/index.page?ArticleID=en/coronavirus/coronavirus-returning-to-work>
3. <https://www.cnbc.com/2020/05/12/workplaces-will-not-be-the-same-again-after-coronavirus-lockdown.html>
4. Global Workplace Analytics
<https://www.research.net/r/IFMA-WFH>
5. State of remote working 2020
buffer.com/state-of-remote-2020
6. Gensler 2020 Workplace Survey
<https://www.gensler.com/research-insight/workplace-surveys/us/2020>
7. <https://www.goboomtown.com/blog/business-ecosystems-customer-experiences>
8. <https://www.theguardian.com/cities/2018/mar/27/china-clean-air-indoor-quality-shanghai-cordis-hong-qiao-filters>
9. <https://www.jll.com/hk/en/newsroom/jll-new-hk-office-pioneers-integrated-high-the-and-wellness-concepts>
10. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/21528171/>
11. <https://www.jll.com/hk/en/trends-and-insights/workplace/how-robots-in-china-are-helping-make-buildings-safer>
12. <https://www.scmp.com/property/hong-kong-china/article/3010130/china-embraces-use-proptech-improve-office-design-and>
13. <https://www.scmp.com/lifestyle/arts-culture/article/3022890/how-offices-are-taking-interior-design-cues-luxury-hotels>
14. <https://www.spacematrix.com/content/eaton-club-hong-kong-creating-hybrid-space-where-work-meets-leisure>
15. <https://japantoday.com/category/features/executive-impact/space-to-grow-gsk-seeks-to-boost-innovation-among-staff-with-new-office>

16. <https://www.dezeen.com/2019/10/11/slack-tokyo-office-interiors-japanese-engawa/>
17. <http://www.hermanmillerreach.com/en/Post/Story/204>
18. <https://www.businesstimes.com.sg/lifestyle/feature/office-of-the-future>
19. HK unemployment rate <https://www.statistics.gov.hk/pub/B10100022020MM12B0100.pdf>

欧洲大陆视角

1. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20180620-1>
2. <https://www.euronews.com/2020/05/15/coronavirus-is-working-from-home-going-to-be-a-legacy-of-lockdown>
3. <https://www.globalpropertyguide.com/news-what-lessons-can-property-investors-learn-from-the-last-economic-crisis-3891>

澳大拉西亚视角

1. McKinsey and Company. (2020) Beyond coronavirus: The path to the next normal. [Online] available <https://mck.co/2yjCM31>
2. A.Nortajuddin(2020).How Malaysia Is Winning The War Against COVID-19.[Online]available <https://bit.ly/2zS9XeG>
3. A.Barker and H.Soisa (2020). Coronavirus COVID-19 death rate in Indonesia is the highest in the world. Experts say it's because reported case numbers are too low. [Online] available <https://ab.co/2WMALWx>
4. J.Stowers.(2019) Want Top Talent? Give Employees the Flexibility They Seek. [Online] available <https://bit.ly/2XeLhoB>

5. A.Kohl. (2019) How Your Office Space Impacts Employee Well-Being. [Online] available <https://bit.ly/2WMAUex>
6. Institute for Employment Studies.(2020) IES Working at Home Wellbeing Survey. [Online] available <https://bit.ly/3cPCznt>
7. The Guardian. (2020) Australia's coronavirus lockdown to cost \$4bn a week in reduced economic activity – treasurer. [Online] available <https://bit.ly/2LLqwvp>
8. J.Lim. (2020) 8 in 10 S'pore employees wish to continue working from home after circuit breaker: Survey of 400 people. [Online] available <https://bit.ly/2WOkcJH>
9. Brisbane Arup Office survey
10. M.Keck.(2020) These Australian Companies Have Pivoted to Making Face Masks and Hand Sanitizer Amid COVID-19. [Online] available <https://bit.ly/2XeADhv>
11. New York Post. (2020) CORONAVIRUS: WHO envoy warns vaccine may never be developed. [Online] available <https://bit.ly/2Xj5t8D>
12. Vouchercloud. (2019). How Many Productive Hours in a Work Day? Just 2 Hours, 23 Minutes...[Online] available <https://bit.ly/2TpSilm>
13. Arup Melbourne Workplace by HASSELL partnered with Arup
14. Younger, J. (2020). How Is COVID 19 Impacting Freelance Rates, Pricing AndProject Flow? [Online] available <https://bit.ly/2Tkklmf>

研究团队



Paula Walsh
全球及英国、印度、
中东及非洲区 地产业务
负责人



张华灿
东亚区地产业务负责人



David Farnsworth
美洲区地产业务负责人



Darragh Canning
爱尔兰地产业务负责人



Stuart Smith
欧洲区地产业务负责人



Cameron Dymond
澳大拉西亚区地产业务
负责人



Josef Hargrave
全球前瞻业务负责人



Yannick Lenormand
东亚区前瞻业务负责人



Francesca Birks
美洲区前瞻业务负责人



Marcus Morrell
英国、印度、中东及
非洲区前瞻业务负责人



Gereon Uerz
欧洲区前瞻业务负责人



Anne Kovachevich
澳大拉西亚区前瞻业务
负责人

联系方式



徐润昌博士
奥雅纳大学东亚区总监
电邮: ricky.tsui@arup.com



贺雪梅
奥雅纳大学中国区经理
电邮: Xue-Mei.He@arup.com