



2023年中国办公楼租户调查报告出炉

三年增加办公面积 四成租户计划未来

文/孙鑫

CBRE世邦魏理仕近日发布《2023年中国办公楼租户调查》，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。

医药、科技互联网和制造业扩张意愿回升

受访企业中，有42%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%。CBRE预计，写字楼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预计约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。

本次调查中，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%。从细分行业来看，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分别占据扩张意愿榜单的前三位。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也分别提升了13%和18%。

租赁策略方面，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。也就是说，租金预算直接影响企业办公选址策略，其中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。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。

无论是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率和租赁灵活性表示关注。超过六成的企业希望将所在楼宇服务、设施和灵活办公空间使用权纳入租约。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。

科技助力，30%的企业计划增加固定工位

调查显示，2023年30%的企业计划增加固定工位，占比较2022年提升10%。整体而言，由于国内办公习惯受居家办公影响较小，办公室平均利用率达到67%，高于全球其他区域。其中，特大型租户(全国办公面积大于50,000平方米)使用率更高，对空间灵活性和健康元素要求也更高。而中小型租户则受制于空间职能的单一性，利用率较低。

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。调查显示，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%)。

ESG战略提速，更多租户接受绿色溢价

今年调查结果显示，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大幅提升。

更多租户愿意接受绿色溢价。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，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%。另有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。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。

CBRE认为，随着未来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，商业地产绿色租约的规范化和标准化有望提速。

1-6月各区城市更新重大进展系列专题③

以公共空间焕新助推人居配套升级

上海自启动《大型居住社区市政公建配套设施三年行动计划(2021-2023年)》以来，聚焦绿化、教育、卫生、商业、交通、文化体育等与民生密切相关的配套设施，加强优质资源引入，不断提升人居配套品质和公共配套服务水平，让入住居民有更加好的获得感、幸福感和安全感。本期，我们盘点2023年1-6月，围绕公共空间设施优化及人居环境品质提升，盘点上半年度各区重要成果。

【徐汇区】

4月：区重大工程长华路道路拓宽工程开工

4月，徐汇区2023年度重大工程长华路(罗秀路—华发路)道路拓宽工程正式开工。根据规划，长华路项目施工路段北起罗秀路—龙川路交叉口，南至华发路—长华路交叉口，全长约0.8公里。道路规划等级为城市次干路，红线宽度32-40米，车道规模将拓宽为双向4车道，两侧设置非机动车道及人行道，按照规划调整线形与北侧龙川路对齐。跨淀浦河处则将利用老桥新建半幅桥，南北桥坡两侧则设置地面辅道，从而提升长华路道路通行能力，打通堵点。

长华路(罗秀路—华发路)道路拓宽工

程位于南北向跨越淀浦河，连接徐汇区长桥街道和华泾镇，对缓解区域交通拥堵情况具有重要意义。目前，该区域仅有龙吴路、长华路及老沪闵路三条南北向主要道路，区域路网间距大，路网密度低连通性差。而现状长华路老路仅为双向两车道，通行能力有限，高峰时段拥堵较为严重。该项目施工完成后，长华路以线带面，将缓解老沪闵路、龙吴路的交通压力，改善区域路网条件。

【静安区】

4月：静安南京西路“千亿商圈”计划启动

4月，在第15届福布斯·静安南京西路论坛上，静安南京西路“千亿商圈”计划启动。作为上海国际消费中心城市建设的核心承载区，静安持续推进南京西路作为地标性商圈的建设，提出力争在“十四五”期末实现南京西路商圈零售总额突破1000亿元，在全市乃至全国率先建成“千亿级商圈”。

南京西路商圈位于静安区最核心的南京西路高端服务集聚带，区域面积1.8平方公里，是上海规划的国际级消费集聚区的重要组成部分。南京西路千亿级商圈的建设，将涵盖品牌经济、首发经济、夜间经济、离境退税、后街经济等特色亮点内容，将在品牌经济和数字消费两大领域重点发力。未来三年，南京西路商圈将重点发力品牌经济和数字消费两大领域。实施方案鼓励“首发经济”高质量的

发展，引进更多的全球首发首秀首展首店，鼓励更多企业依托丰富的露台资源持续推出特色活动，鼓励本土品牌走向世界。

【金山区】

3月：金山“两廊”景观提升工程正式启动

为助力金山城市形象重塑蝶变，金山区绿化市容局打造金山大道经济走廊、G320文旅走廊的环境整治提升。“两廊”景观提升项目完成后，沿线将新增7个各具特色的口袋公园，新增约300亩林地和35万平方米的城市绿地，植入更多文化、体育特色元素，构筑“白天看绿化、晚上看亮化、全天看美化”的城市景观面貌。随着“两廊”环境景观提升工作加快推进，将更好促进金山一二三产业融合发展，助力产业转型升级和生活生产协调共进，成为沪浙毗邻地区高质量发展的示范带。

【松江区】

4月：余北大居社区行政中心新建工程项目开工

今年4月，松江区余北大居社区行政中心新建工程正式开工建设。该项目位于松江区佘山镇东至华莹山路，南至九川泾路，西至50A-01A地块，北至50A-02A地块，总投资8588.65万元，项目总建筑面积近8800平方米，将新建社区服务用房一栋并同步完成项目配套的道路广场、绿化、室外灯光、供配电等辅助项目建设。社区行政中心项目预计2024年下半年完成竣工交付，建成后将为余北大居的群众搭建高效、便捷的“一站式”服务平台，加强人居配套服务，提升人居焕新指数。

市场/资讯

推进城区精细化治理 黄浦首批社区规划师“上岗”

为加强对街区、社区、公共空间的一体化统筹设计，编制统一的社区规划蓝图，充分挖掘社区潜力空间，梳理可开发、可更新的空间资源，统筹布局各类建设项目。近日，黄浦区精细化治理建立了社区规划师制度。仪式上，与会领导为由华建集团组建的专业社区规划师团队颁发聘书。

区委书记景云强调，一要统一思想、提高认识，切实增强做好相关工作的责任感使命感和紧迫感。把健全建强应急体系作为打造韧性城区的重要举措，把深入推进精细化治理、打造社区生活圈作为提升治理能力的有力抓手，以“一街一路”示范区域建设、10分钟社区生活圈建设的成效，助力提升城区综合实力和竞争力，让黄浦城区更加安全、发展更具韧性、人民生活更有品质。

二要明确目标、聚焦重点，推动各项目标任务落实落地。要突出群众导向，自觉把人民城市重要理念贯穿城区规划、建设、治理、服务全过程各领域；要突出党建引领，把伟大建党精神有魂、有形、有效地嵌入“一街一路”示范区建设、10分钟社区生活圈规划之中；要突出文化融合，把文化元素注入宜居、宜业、宜游、宜学、医养各个环节；要突出基层基础，实现上下赋能、相互支撑的良好局面；要突出数字赋能，以治理数字化牵引治理现代化。

三要夯实责任、汇聚合力，构建高效协同的工作格局。应急体系建设方面，各部门、各街道、各单位要进一步树立大局意识、全局观念，发挥各自专业特长，促进优势互补，提升大兵团联合作战能力；城区精细化治理方面，要时刻秉承“城市管理像绣花一样精细”的工作理念，力争打造一批最具示范引领作用、最有黄浦人文魅力、最显社会影响力的高品质项目；社区生活圈规划方面，要形成一批示范性“生活圈+”，实现社区基本公共服务普惠均等，公益志愿服务便利可及。

