

仲量聯行

中国 | 2020年12月

市场研究

探索办公楼租赁新模式

“会员制”会成为未来的租赁趋势吗?

租赁模式及科技的迅速发展是否意味着办公楼的租赁及使用方式将发生重大改变?

报告摘要

办公楼将继续存在，而办公楼的使用者亦将继续以企业的员工为主。对于企业雇主和楼宇业主来说，企业员工的需求尤为重要。业主和企业雇主有必要思考以下问题：



为何业主及租户会觉得传统的办公楼租赁模式与他们的需求日渐脱节？

企业不动产领导者该如何应对工作模式的转变，以及员工对办公环境的要求——一个工作效率、身心健康与生活品质并重的办公空间？

按面积计算租金的惯例是否即将过时或失效？

促进共享及灵活办公空间发展的相关科技，会否带来新的管理及收费方式？





会员制租赁生态体系或许会成为新的发展方向。与传统的租赁方式相比，它与航空公司的飞行常客计划有着更多的共通点：运用灵活空间及共享设施的逻辑原理，按不同级别的使用权限以及享受的相应福利，按月向租户征收费用。会员制租赁生态体系打破工作、餐饮及休闲元素彼此之间的界限，创造多元化、多功能的办公空间生态体系。

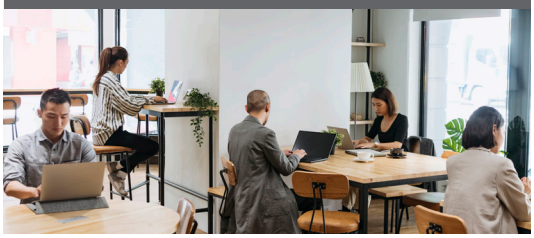
这种改变能为业主和租户带来双赢吗？

业主



- 利用科技及对趋势的预判，引领面向未来的房地产解决方案
- 以用户为先，增加有形现金流及资本值
- 扩大企业社会责任目标：提升效率、生产力、可持续性及身心健康

租户



- 以更有效率、更具生产力的全新方式使用办公空间
- 以更低的成本为员工提供更优质的办公环境
- 提升办公环境的活力和朝气

> *谁会率先打破传统，改用全新的租赁模式？*
>
> *整个行业都会改用会员制吗？还有其它新的方向和方式吗？*



想像一下如果你的租户支付会员费而不是租金：毋须再费神测量租用的办公室面积，再乘以每平方米的租金；而是根据所提供的办公空间体验，按员工人数收取月费。租户除了可以使用所提供的办公空间、会议室及其它设施，更可使用灵活及共享空间，以及促进身心健康、合作、生产力及效率提升的配套设施。

概述

毫无疑问，未来租户会以不同的方式支付费用。传统的办公楼租赁模式正面临不少压力：越来越多的租户开始寻求灵活办公空间配合其“总部+分部”的幅射型运作模式；能提升生活品质的多功能办公空间更易获得人才的青睐；基于健康考虑而实施的社交距离措施；必须探索创新的方法以建立公司文化及配合远程工作需要；可持续发展为办公空间的定义及功能带来新的要求及期望；股东对财务效率的要求提高为租金带来压力。这一切加上其他因素，正在推动办公租赁模式不可阻挡的改变。



事实上，业主及租户已着手探索建立新的伙伴关系，以满足双方持续改变的需求。下一步是什么？这个变化周期将会在哪里结束？答案尚未可知。但可以确定的是，我们很可能会看到传统及创新模式混合发展。在仲量联行，我们也在不断探索，已趋成熟的灵活办公空间和共享办公空间发展趋势是否会进一步加快，并借助科技的力量，建立起以会员制为基础的办公空间生态体系。



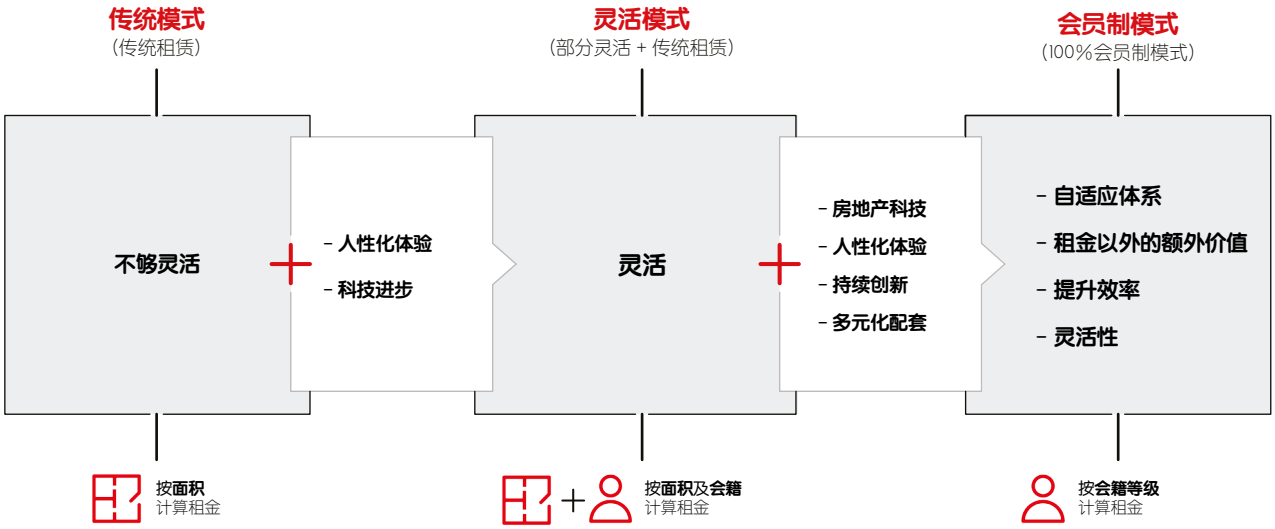
其实早在疫情之前，办公场所就已发生了改变。在过去的十多年间，无论是在中国主要的办公楼市场，还是在全球范围内，共享办公以及灵活办公空间都在迅猛增长。租户须满足新一代员工的期望，并在业务指标变化的同时充分善用空间。

总而言之，将工作、餐饮、运动及休闲元素明确分离的租赁办公室经也许已过时。同时，规划全面、兼顾生活品质的办公空间正在创造多功能的全新模式，而会员制很可能成为这个新模式的一部分。

会员制租赁生态体系会是更好的方式吗？

会员制租赁生态体系有助于协调业主与租户的需求。借助促进共享办公空间发展的科技应用，业主能否为租户创造更好的办公体验，提升项目配套的多样性，同时善用附近的可用资源？

图表1：向会员制转型的发展路径



房地产科技催化办公楼转型

会员制租赁生态体系的施行需要由数据支撑：桌面感应器计算空间的使用率；二氧化碳读数显示空间内的人数；以日历为界面的预订工具记录空间的使用情况；透过近场通信阅读器及手机应用程式授予空间使用权。上述科技及数据正在重塑有效的空间分配及收费方法。

基于目前的趋势作合理预测，会员制租赁生态体系应该能够满足企业对高效率、灵活及适应力强的办公环境的需求。千禧世代员工将可享用现代化的办公空间及其附设的多样配套，包括健身、餐饮、社交空间以及其它设施，同时共享传统的商业配套及服务，例如会议室、接待处、打印机及IT支援等。这种工作环境所带来的社交互动及灵活性，有利于促进持续创新，能迎合新兴行业的企业以及转型中的传统企业的需求。

> *“企业在吸纳人才及业务拓展方面的竞争或许会同样激烈。时至今日，想要招聘到优秀人才，已不再是提供一份工作及一张办公桌那么简单。”*

多样化的服务配套

通常来说，办公楼业主只能为自己的资产做单一定位，而会员制租赁生态体系则能让业主满足不同类型企业及个人的需求。

房地产作为有机整体

会员制租赁生态体系将会打破资产各组成部分的界限，并将之结合，以打造全面的租户体验。业主将逐渐成为完善设施的营运者，满足用户对身心愉悦、功能效益及生产力的需求。过往分开独立租赁、管理或使用的不同业态的资产，将会借助科技逐渐整合为一，成为整体的经营环境，而在一定程度上，还可包括并非由该资产业主直接管理的邻近设施。

图表2： 会籍可按等级售予个人及企业员工

公司用户专用空间 – 可选择“毛坯”或“即租即用”形式

精英级
(高级领导层)

管理级
(管理层)

团队级
(普通员工)

公司会议空间
(按人数收费)

业主提供的公共空间

协作空间
(按人数收费，包括一般协作区域／共享办公设施内的会议空间)

共享办公空间
(按人数收费，方便容纳更多流动员工)

图例

办公桌 车位 健身房 瑜伽室 会所 优质咖啡



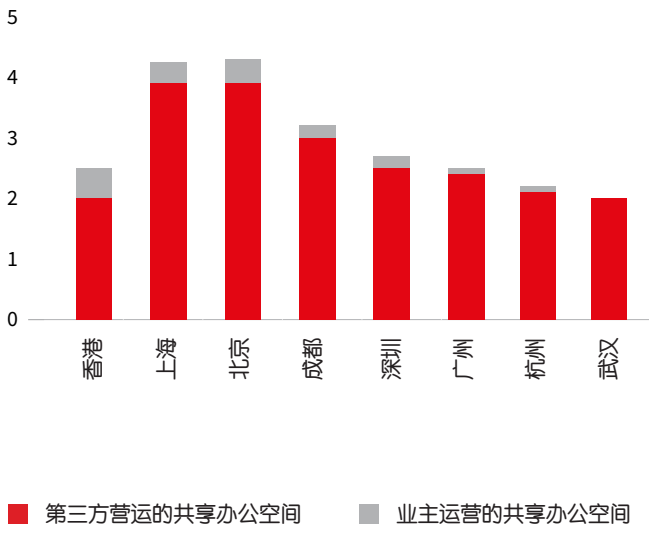
22 Bishopsgate

虽然目前还没有整栋建筑百分百采用灵活会员制，但有一些项目已采用新旧兼容的过渡模式。例如位于伦敦的22 Bishopsgate，该项目在许多方面仍是以传统优质办公楼方式营运，但同时提供会员制配套，通过一个占地约10万平方英尺的设施，提升该项目内用户以及公众的日常体验：包括4层共用会议室（按承办合约外包给Convene公司管理营运）、位于25楼的健身房、41楼的瑜珈及冥想室、57楼的会所及60楼的空中酒吧。

中国城市会否率先实践?

中国各城市目前的办公楼新增供应较大，这给业主带来压力。想要脱颖而出，业主必须以创新的方式向用户展现其资产。截至2020年第三季度，中国一线城市的甲级办公楼空置面积约为780万平方米，而在2021-2023年间，预计还将有1300万平方米的新增供应。精明的业主必须想方设法使自己的资产有别于其它，做好充分准备为用户提供真正理想的办公环境及配套设施，同时以开放的态度及创新的思维与租户磋商租赁方式。新经济企业的工作模式加上大量的辅助服务，促成崭新的商业生态体系，推动前所未有的、非传统的空间使用方式。这只是现在而已，下一步是否应该改变财务模式?

图表3：大中华区主要甲级办公楼市场的灵活空间渗透率(%)*



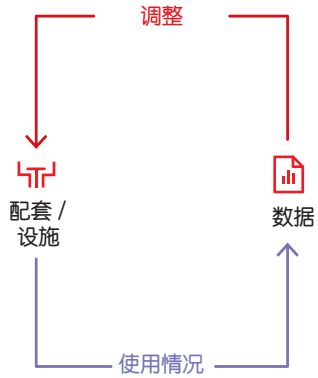
资料来源：仲量联行

*截至2020年10月

重新思考空间和时间

会员制租赁生态体系的适应机制让营运者能够快速调整空间的使用安排。通过人体感应器获取的大数据，业主可以确定相关空间的使用率，例如发现瑜伽室使用率不足，便可将其改造成需求较大的健身房。改造后的体验更能迎合会员需求，长远来说将有机会为业主带来更高的收益。同样地，业主可通过数据分析，灵活调整办公桌的大小及位置、会议室的装备以至其它资源分配，同时根据用户的需求变化持续做出调整。

图表4：不断发展的会员制租赁生态体系





“这种自适应机制的创新租赁生态体系有望为业主和租户创造更理想的空间，缔造更高价值。”

业主和租户的双赢模式

在会员制租赁生态体系下，业主和租户的利益保持一致。业主可以更有效地运用其资产并增加收入，同时有机会以更低的成本为租户提供更优质的环境。用户被提供和需要的空间可灵活改动而无损任何一方的财务表现，相反更有机会令双方在财务上获益。

图表5：业主和租户的利益一致



探讨下一步

灵活的会员制租赁生态体系将大大改变房地产的估价和管理方式。资产估价、投资承保及融资，以至物业及设施管理均须做出革新以适应这个创新方向。

结论

会员制是唯一适用于商业地产的全面性管理方法吗？或许不是，但基于会员制的租赁概念、将资产空间作混合用途以及员工体验的价值，都是推动革新的强大动力。持续改变的租户需求以及业主对市场的反应，将继续塑造商业地产的未来。在业主与租户利益一致的基础上探索新的合作伙伴关系，定能带来可替代传统租赁的其它租赁方式，而这将会是一个持续的演变过程，不会一蹴而就成为另一特定模式。

如果您对会员制租赁生态体系以及灵活办公空间有任何问题，敬请联系

莫家文
大中华区首席运营官
+852 2846 5298
Gavin.Morgan@ap.jll.com

张静
中国区商业地产部总监
+86 21 6133 5427
Anny.Zhang@ap.jll.com

黄志辉
大中华区研究部总监
+852 2846 5135
Nelson.Wong@ap.jll.com

关于仲量联行

仲量联行（纽交所交易代码：JLL）是全球领先的房地产专业服务和投资管理公司。凭借行业领先的科技应用，我们始终致力于为客户、员工和社群创造机遇、打造理想空间、提供可持续的房地产解决方案；并不断重塑房地产未来，创造更美好明天。仲量联行是《财富》500强企业，截至2020年9月30日，仲量联行业务遍及全球80多个国家，员工总数超过92,000人，2019财政年度收入达180亿美元。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览www.jll.com。

关于仲量联行研究

仲量联行的研究团队通过市场领先的报告和服务提供最新资讯、分析和洞见，以阐明当今的商业房地产动态并确定未来的挑战和机遇。我们遍布全球各地的400多名专业研究人员长期跟踪和分析经济和房地产趋势，预测60多个国家/地区的未来态势，从而提供无可比拟的本地和全球视角。在覆盖全球范围的实时信息和创新思维的推动下，我们的研究和专业知识为我们的客户创造竞争优势，推动达成卓有成效的策略和最佳的房地产决策。

JLL
仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004

电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

成都
四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021

电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆
重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010

电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州
广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623

电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州
浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000

电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018

电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071

电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海
上海市静安区
石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041

电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码 110013

电话 +86 24 3109 1300
传真 +86 24 3109 1330

深圳
广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048

电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051

电话 +86 22 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码 430014

电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065

电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港
香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼

电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室

电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北
台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049

电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

仲量联行微信号

仲量联行小程序

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行
©仲量联行2020年版权所有。保留所有权利。此处所载 所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。