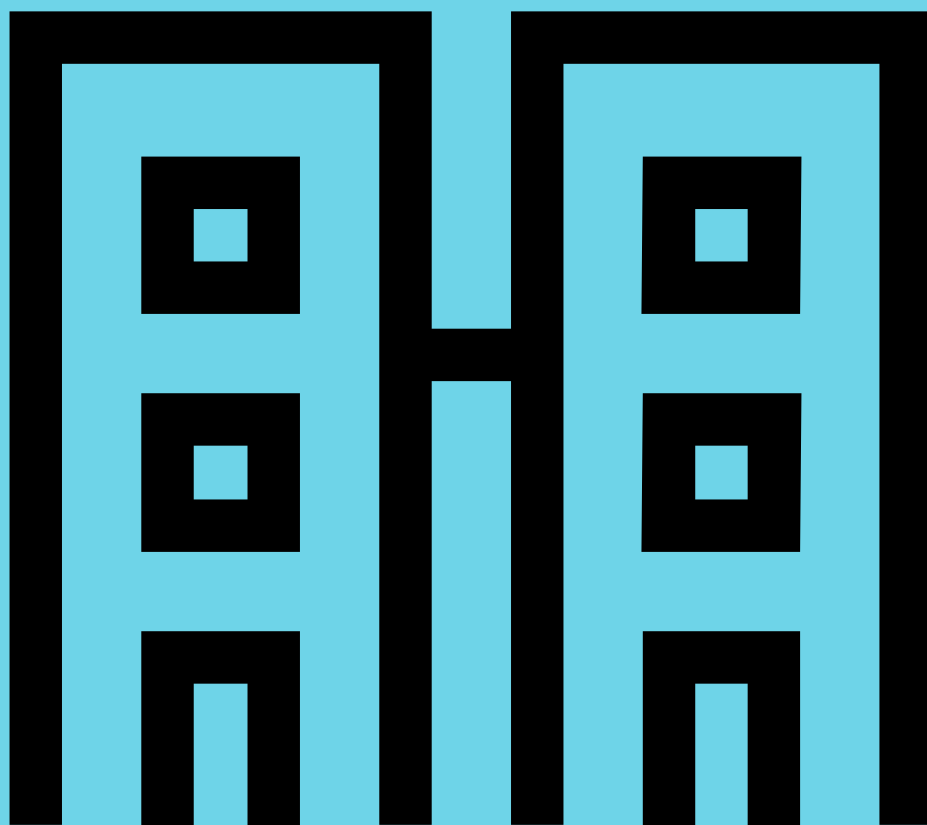


打造“弹性”

办公楼

灵活的办公楼如何为新时代的工作创造价值？



Hassell

灵活度应不止体现在租期的长短

办公楼的租户对于租赁空间灵活度的需求越来越高。对于房东来说,办公楼是固定资产,使用寿命长达几十年。如何让它们变更灵活呢?短期租赁是一种方式,但并不是唯一的答案。

过去10年中,人们对灵活办公空间的需求年均增长26%。这并不是一个趋势,而是租户使用办公空间的系统性变化。

世界正面临越来越多的不确定性,因此公司也逐渐开始寻求“弹性”的办公空间。甚至在新冠疫情之前,科技的快速发展就使人们愈发频繁地换工作,公司发展也比以往更快速。新冠疫情更是加重了不确定性。对很多公司来说,灵活性至关重要,尤其对于房产策略,灵活的房产策略可以帮助它们敏捷地应对不确定的环境。

我们通常会考虑灵活性的基本要素,如租期楼层和核心筒设计、基础建筑的配套设施。尽管把这些方面做到位很重要,但是这些要素并未在当今竞争激烈的市场中构成优势项。越来越多的房东开始着眼于联合办公空间,以及组织城市片区以实现灵活性,并在市场上获得竞争优势。

在此研究报告中,我们将探索六大灵活性策略。我们依托与一系列房东和办公策略师的访谈,并审议了近期有关“弹性”办公空间的项目和现有的研究。

六大灵活性策略



- 租期
- 楼层设计
- 配套设施

基本策略
每个项目的“入场筹码”



- 联合办公空间

中级策略
成为普遍需求



- 按需租用空间
- 片区办公

高级策略
未来方向



图片：
澳大利亚墨尔本，弗林德斯街180号，办公中心(由Anson Smart提供)

为什么租户有灵活性需求？

对租户来说，没有什么比变化更确定的了。灵活性已变得至关重要，因为公司要适应不可预测和颠覆性的商业市场变化。尽管房东并不一直热衷于满足租户的灵活性需求，但在后疫情时期，我们面对的仍然是租户市场，因此能够意识到并满足租户的需求相比以往更为重要。

1. 商业环境变得愈发不确定

商业环境的变化极为快速。2020年，全球不确定性指数达到峰值。员工愈发频繁地更换工作。以科技驱动的新公司也在取代老公司。在过去几年，出现了比特币、抖音，发生了英国脱欧、美国反性骚扰运动、更严重的气候危机和全世界的疫情。公司和员工开始质疑办公场所的价值，也重新思考办公场所与工作的关系。没有人能够真正明确未来的走向。在如此不确定环境中，任何人要进行长期投入都是不小的挑战。



2. 灵活性可以抵消不确定性,尤其在疫情后

租户往往愿意为灵活性买单。由于目前市场的不确定性,许多公司不知道未来会怎样。他们也不知道在疫情之后有多少员工愿意重回公司,到时公司需要多少办公空间,或者在五年或十年后对办公空间的需求又会发生什么变化。这种不确定性让公司往往要付出很大的代价才能保持灵活机动。



47%

相较静态的办公模型,47%的员工更偏好灵活的混合办公环境模型。

来源: Hassell年度办公趋势报告

你更偏爱以下哪一个办公场所?



100

曼哈顿有100个共享办公地点。共享办公公司已经快速成为这个城市的最大租户了。

来源: WeWork

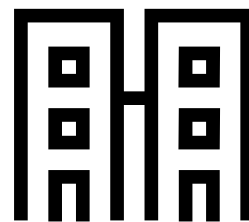
65%

2021年,65%的房东认为租期会缩短。

来源: VTS

3. 这是一个租户市场

不管你喜不喜欢,现在是一个租户市场。这么多人在家办公,让一些公司准备缩小规模或是重新思考其地产策略。现在一些市场已经供过于求了。与其逐底竞争,不如追求在质量上的提升。有固定办公点的公司希望创造理由让员工愿意回归。他们想要优质的办公空间。但与此同时,这些公司不知道未来的走向,因此他们也需要一定的灵活性。那么,就让我们直面现状,现在的公司可是手握很多筹码的。



42/50

在澳大利亚,50家公司中有42家已经宣布制定了混合办公政策。

来源: 悉尼先驱晨报

10%

据预测,疫情后的任意一天,在澳大利亚去实体地点办公的人将减少10%。

来源: Infrastructure Australia

15%

据预测,如果商业地产的空置率永久性提高5%,那么其公允价值会下跌15%

来源: 国际货币基金组织

提升灵活性的 六个方法

根据与房东和办公空间策略师的对话,我们明确了为业主所用的提升其固定资产灵活性的六种方式。

基本策略
每个项目
的“入场筹码”

1. 租约

便于扩大和缩小租赁空间及改变租期

2. 设计

以周到细致的设计创造适应空间和细分空间的机遇

3. 配套设施

外包办公功能,将固定资本支出转变成可变运营支出

中级策略
成为普遍需求

4. 联合办公

提供短租期的入驻即用的空间

高级策略
未来方向

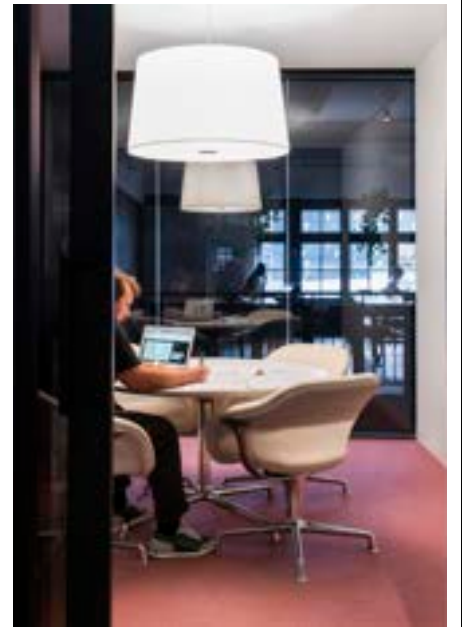
5. 按需租用空间

租户可按需租赁空间或功能

6. 片区办公

多栋办公楼以更丰富的产品组合协同为租户提供更多的选择





图片：
澳大利亚墨尔本，南十字站联合办公中心
(由Nicole England提供)

租约

基本策略
每个项目
的“入场筹码”

现今,灵活的租期相对来说是基本的办公租赁要求。但是,应该仔细考虑让租客扩大和减少租赁面积以及退租的相关条款。

不仅是租期减少

租约是没有标准化条款的,其因国家和租户而异。然而,尽管条款各不相同,租约愈发灵活倒是千真万确的。

租约愈发灵活的一大信号就是租期的减少。根据Collier地产咨询公司的调查,伦敦办公空间的平均租期在2016年是21.7年。到2018年,平均租期只有5.5年了。

租期变短并不是唯一的变化。越来越多的租约开始出现允许租客扩大、减少租赁面积,或是在特定条件下退租的条款了。租户也已经显示出为这些灵活选项而支付更多费用的意愿了。与仅仅缩短租期相比,这些新的条款让办公楼管理更复杂,也需要我们展开更多的思考。

退租条款

允许租客更早地结束租赁

- 对于此选项,你会多收多少费用?
- 如果租户需要,你的其他产品组合是否足够灵活,从而满足退租租户的新需求?

减少租赁面积的条款

允许租户扩租到临近的空间

- 办公楼的功能排布是否能让暂时在扩租空间内的灵活租户在需要时腾出扩租空间?
- 如果租客扩租,新的租赁空间如何和其现有的空间建立联系?
- 如果多个租户都选中了同一个空间来扩租,怎么办?

扩大租赁面积的条款

允许租户扩租到临近的空间

- 办公楼的功能排布是否能让暂时在扩租空间内的灵活租户在需要时腾出扩租空间?
- 如果租客扩租,新的租赁空间如何和其现有的空间建立联系?
- 如果多个租户都选中了同一个空间来扩租,怎么办?

68%

68%的房东称提供灵活的租赁选项将成为后疫情时期租赁策略的重要内容。

来源: VTS

4.3

在美国办公空间的平均租期已从2019年的4.7年减少到4.3年。

来源: CBRE

75%

伦敦的办公空间租期从1996年的21.7年减少到5.5年,整体下降75%。

来源: Colliers

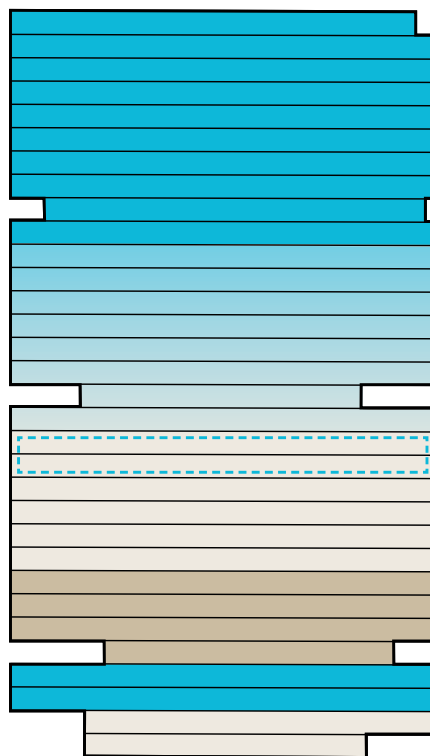
旭高集团 澳大利亚布里斯班

旭高集团是澳大利亚和新西兰的保险和银行公司。旭高集团的全新总部 - 历史巷 (Heritage Lanes) 的设计旨打造灵活办公环境。公司为新总部签下了长期租约, 其中的重要条款之一就是在租期内可以根据业务需求的变化扩大或者缩小租赁空间。

办公空间的独特设计和灵活可调的楼面让旭高集团的员工有了更灵活多样的办公方式和办公场所的选择。与此同时, 部分楼板和场景可以重新配置, 从而在不影响整体办公设计的情况下对入驻率进行调整。

另外, 旭高集团专门找了联合办公的合作伙伴, 以共享办公楼。这种合作模式的前提是, 根据双方的预先约定, 旭高集团可以先获得办公空间。这意味着Suncorp可以获得额外的灵活空间, 从而快速地适应办公密度限制的变化, 并在遭遇前所未有的变化时快速地扩大办公空间。

旭高集团在租期内推崇灵活办公空间, 就能够自信地顺应未来的业务需求变化。



旭高集团, 永久持有楼层

独立办公空间, 其他楼层若需做出调整也不会影响这些永久持有的楼层。

旭高集团, 缩小租赁面积策略

在租期内, 这些楼层可以在规定时间内释放给客户使用。以最少的变化, 让租赁空间由其他租户接手。

旭高集团, 扩大租赁面积策略

其他租户

联合办公

根据于合作伙伴达成的约定, 旭高集团可以先获得的办公空间

旭高集团, 永久持有楼层

零售商业楼层



设计

基本策略
每个项目
的“入场筹码”

优质的办公楼能够经历时间的考验,因为它们具备足够的灵活性来适应新趋势,但同时又具备充分的稳定性保留自身的鲜明特色。这就是设计能够实现精妙平衡。

找到平衡

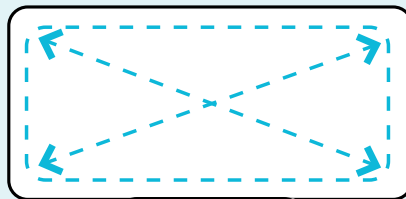
如果你希望所在的办公楼在未来几十年保持高效多产,那么建筑就必须能够适应新租户和新趋势,并做出相应的改变。也就是说,设计必须是灵活的。

在某种程度上,设计灵活的建筑并不复杂,本质上要符合一些基本要求 - 柱网规则,从而与墙体和家具协调;楼层平面形状规则,有助于进行不同的布局;未来这些建筑空间可以顺应变化进行分隔。

但是,为建筑增加灵活性还是要小心谨慎。因为,一不小心,灵活性容易过界,反而显得普通单调。最后,设计出的空间虽然能容纳很多人,但是却无法满足他们的需求。因此,尽管租户期望办公空间具备灵活性,但同时也需要其具备特色和个性。

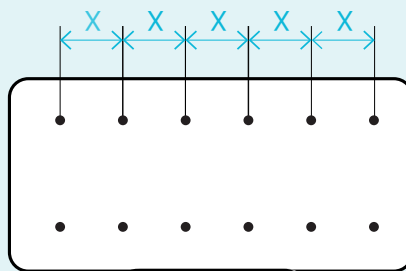
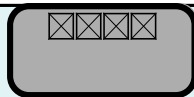
找平衡是达成租户需求的一大挑战。优质的办公足够灵活,可以满足一系列租户的需求;同时也具有鲜明的特色,能够彰显品牌和形象魅力。在灵活性和个性化之间达成平衡是持续吸引租户的秘诀。

灵活的楼面布局的四大设计特点



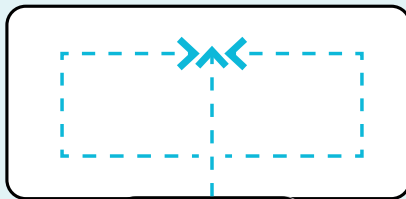
1. 适应性

租户期望在未来能够重新配置的楼层平面。灵活可适的楼面是大的、规律的和连续的,几乎没有冗余的角落或空间。



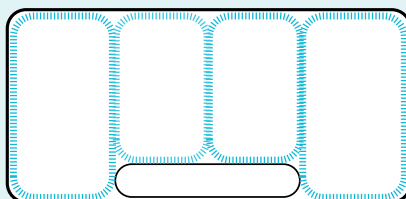
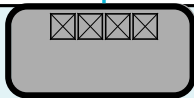
2. 简洁性

在理想的楼面中,立柱间距规律,与窗框和其他建筑元素呼应。立柱间距不等、窗框或其他建筑元素排列不规则会让室内装修也变得复杂,并且影响功能和效率。



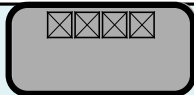
3. 可用性

楼面的可用性(或租户效率)是确定楼面效率的决定性因素。减少动线和规则布局,让可租楼层面积的使用效率最大化,进而提升空间价值。



4. 可分隔性

通常来说,楼面空间便于分隔,且不牺牲可租赁面积,对开发商来说是很大的驱动力。租户寻求更灵活的租赁选择和更易转租的能力,因此可分隔性也成为了大型租户的重要驱动力。

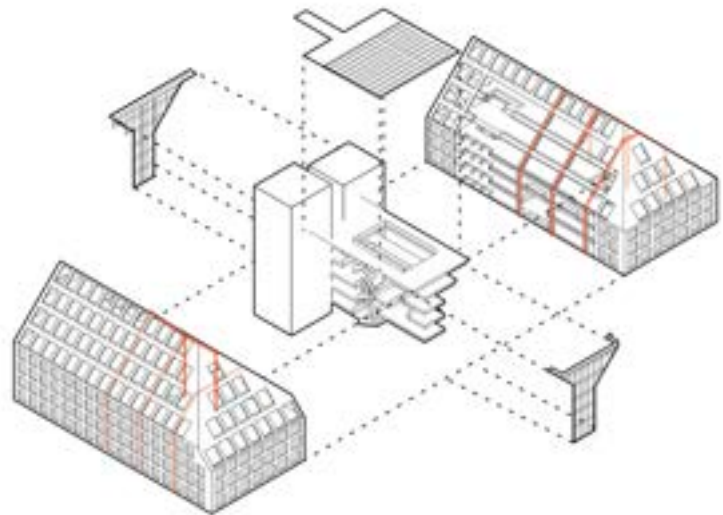
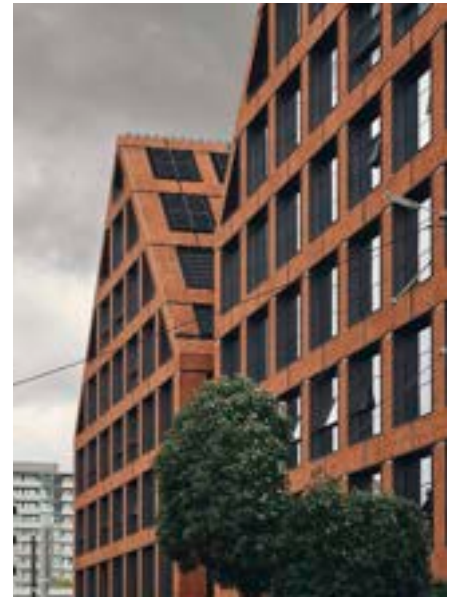


SEEK 澳大利亚墨尔本

Hassell为澳大利亚领先的人力资源咨询公司-SEEK的新总部提供了策略制定、建筑设计和办公空间设计等咨询服务。SEEK的新总部大楼的可适性非常强,可快速重新配置以满足公司的需求。尽管在刚开始SEEK将是唯一的租户,办公楼的设计同样也考虑了将来容纳多个独立租户的可能性。

在维多利亚州克莱蒙(Cremorne)蓬勃发展的科技中心,我们为SEEK办公大楼的入口赋予了简洁性和适应性。两个相互独立的入口意味着电梯可分开设置,需要时专门让私密的租户使用。首层礼堂可由活动隔墙分割成多个培训室。在空间拆分租赁的情况下,首层礼堂也可以设计成入口面向街道的托儿中心。

我们也为顶楼赋予了使用功能,使其成为了专门的社交空间。在顶楼,我们配置了咖啡馆和食堂,为员工提供午餐餐食;另外还配置了酒吧,利于活动和社交。两个尖顶间的露台和平台可以用于团队活动和招待客户。



配套设施

基本策略
每个项目
的“入场筹码”

配套设施不仅仅是员工福利。它们可以让租户将部分办公功能外包，从而更灵活地使用租赁的空间。

固定成本转为可变成本

通常来说，我们都觉得空间内配备便利设施是不错的选择，这也是吸引租户入驻办公楼的福利。但是很多配套设施是具备实用功能的，如果基础建筑提供配套设施，那么租户就不需要自己去配置设施，这就让租户可以更灵活地使用所租赁的空间。

以餐饮设施为例：一些组织在其办公空间内

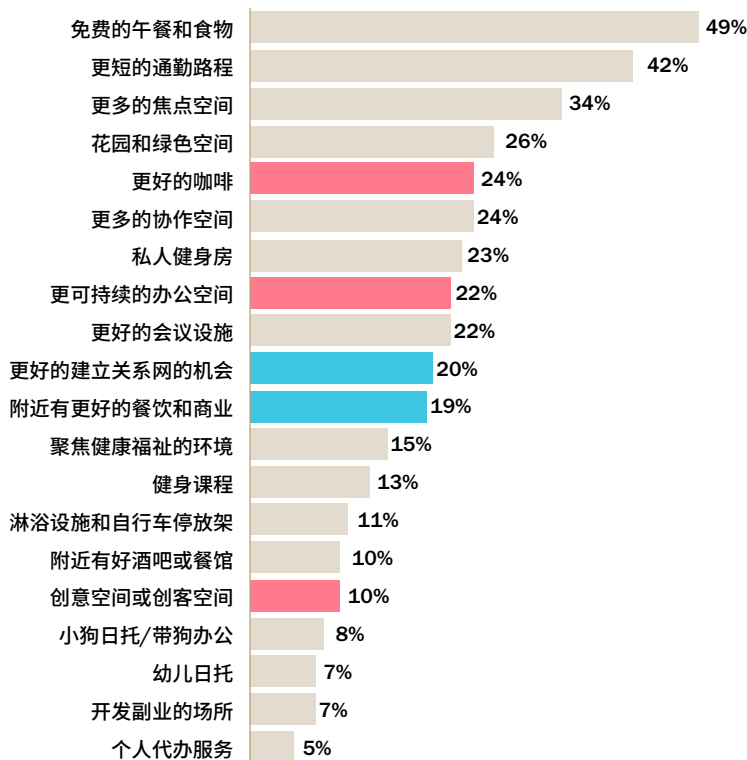
配置了完整的厨房。他们并不常用厨房，只是偶尔在举办活动和大型会议时需要。

在附近有餐馆的办公楼内，租户就不需要配置厨房，因为他们可以把备餐外包给附近的餐馆。这样不仅可以节省空间，也可以更好地控制成本。租户配置一个厨房是固定的资本支出；而选择外包餐饮服务，那么原本的固定支出就转化成了灵活的运营成本，在没有活动的月份，租户就不用为餐饮掏腰包了。

这个逻辑适用大部分的配套设施，包括终途配套设施、保健/健身室 – 如果基础建筑提供，那么租户就能获得更大的灵活性。大堂也是办公楼尤为重要的区域，为租户提供复合功能，如咖啡馆和非正式的会议空间。

但是，这并不意味着每一栋办公楼的配套设施要一应俱全。特定的配套设施吸引不同的产业和人群。业主所面临的挑战是配套设施要匹配租户需求，为配套设施支出的成本也要为各方所接受。

一旦可以在疫情后安全回归，你最希望办公场所配套的设施或具备的特色是什么？



来源：Hassell年度办公空间调研

配套设施应满足用户的期望

我们调研了美国、英国、澳大利亚和新加坡的2300名办公族，以了解他们最希望公司的办公空间所拥有的特质或配套设施。结果因受访人的工作类型、所生活的国家、年龄和性别而异。因此，你应该了解哪些特定的配套设施能够吸引你的目标人群和公司。

从业者

设计和创意服务行业

相比其他行业，设计和创意服务行业的人群更看重的是：**好咖啡、更可持续的办公空间、创意或创客空间。**

从业者

营销和传播行业

相比其他行业，营销和传播行业的人群更看重的是：**建立人际关系网的机会、附近的好餐厅和零售商业。**

北码头205号 澳大利亚t,布里斯班

北码头205号是针对疫情后的新办公时代所设计的世界上最具“弹性”的办公楼，并为健康办公构建了稳固的基础。租户在创新的空间中可以专心办公。办公楼中共享的配套设施超出了预期，提供了更大的灵活性，让其中的办公人群获得灵感，充满活力。

配套设施包括整个健康办公楼层，其中配置健身房、工作室、医疗室和露天泳池 - 澳大利亚首创，以及每层的景观露台、顶层协作露台和灵活空间。此外，这里还设置了一个礼堂，可开展公司文化活动和租户的全员大会。自然通风的三层通高裙楼中提供健康的餐饮选择、空中景观大堂和礼宾服务。



联合办公

中级策略
成为普遍需求

联合办公设施提供了供短期租赁的入驻即用空间。这是一种可靠的提升灵活性的方式，也没有很多额外的风险。

套利

联合办公是一个简单的概念。你租赁一个较大的办公空间，然后将其分隔成一系列小空间，接着配置家具，再短期转租出去。一般来说，相比你支付的基本的长期租赁费，更灵活的短期租赁费用更高，因此本质上，你可以通过转租赚取利润。

当然，将长期租赁的空间以短期的形式部分转租是存在风险的。顺利的情况下，联合办公空间得到充分入驻，运营方不需要以更高的价格转租空间。然而，在市场受挫的情况下，联合办公空间的租户基本上不会预先通知直接就会搬离，这样一来运营方就没有了收益，也失去了长期租约。有预测显示，联合办公空间在疫情期间的退租率达21%。

风险和收益

大部分房东对于联合办公的公司和其他租户同等对待。他们将空间长期出租，每月只管收租金，对租户怎么处理和利用租赁空间不予过问。总的来说，对于房东来说，联合办公是一笔的不错的交易，他们不仅能获得另一个长期租户，也能从品牌联想中获益。

但是有一些房东是比较小心谨慎的。他们担心联合办公的运营方会接管他们的部分生意 - 吸引租户进驻联合办公空间、收租、成为办公大楼的联络点。另外，联合办公的运营方可能在房东的大楼里转租空间，赚取丰厚的利润，这似乎本该是房东做的事。

另一些房东在试验新的联合办公模式。其中一部分开放了自己的联合办公空间，也就是说完全自营整个联合办公业务，同时承担由此带来的任何可能的正面和负面影响。其他

2.1%

2020年，联合办公空间占全球办公空间2.1%，较2017年上涨1.1%。

来源: Allwork

房东则将联合办公空间的运营外包给第三方，收取固定的费用。更有一些房东与现有的联合办公运营方达成合作，原运营方可以通过与房东共享利润等方式获得减租。

这样一来，房东要思考的问题就变成了：你愿意承担多大的风险？通过传统的租赁方式，引入联合办公运营方是安全的选项，但是对房东来说没什么好处。但是，要是房东打造自己的联合办公品牌，那就有风险了。尤其是这要求房东具备许多技能，而这恰恰他们所不具备的。然而，这样做却有很多切实的好处。

运营模式

根据能承受的风险程度，有许多联合办公运营方可供您选择成为合作伙伴。

低风险、低管控

高风险、高管控

租户模式

共享办公公司长期租赁一处商办空间后，对空间进行分隔，并且自行管理。房东收获可预见的租金流，但无法分享其它的潜在利益。

合作模式

房东和联合办公公司形成合作关系。基于合作条款，双方共同负责开业和空间运营所需的费用，同时共享其它潜在利益。

外包模式

共享办公公司代表房东管理该商办空间。运营方获取固定的管理费用，而房东支付所有的其它支出，并获得租赁空间所产生的所有利益。

内营模式

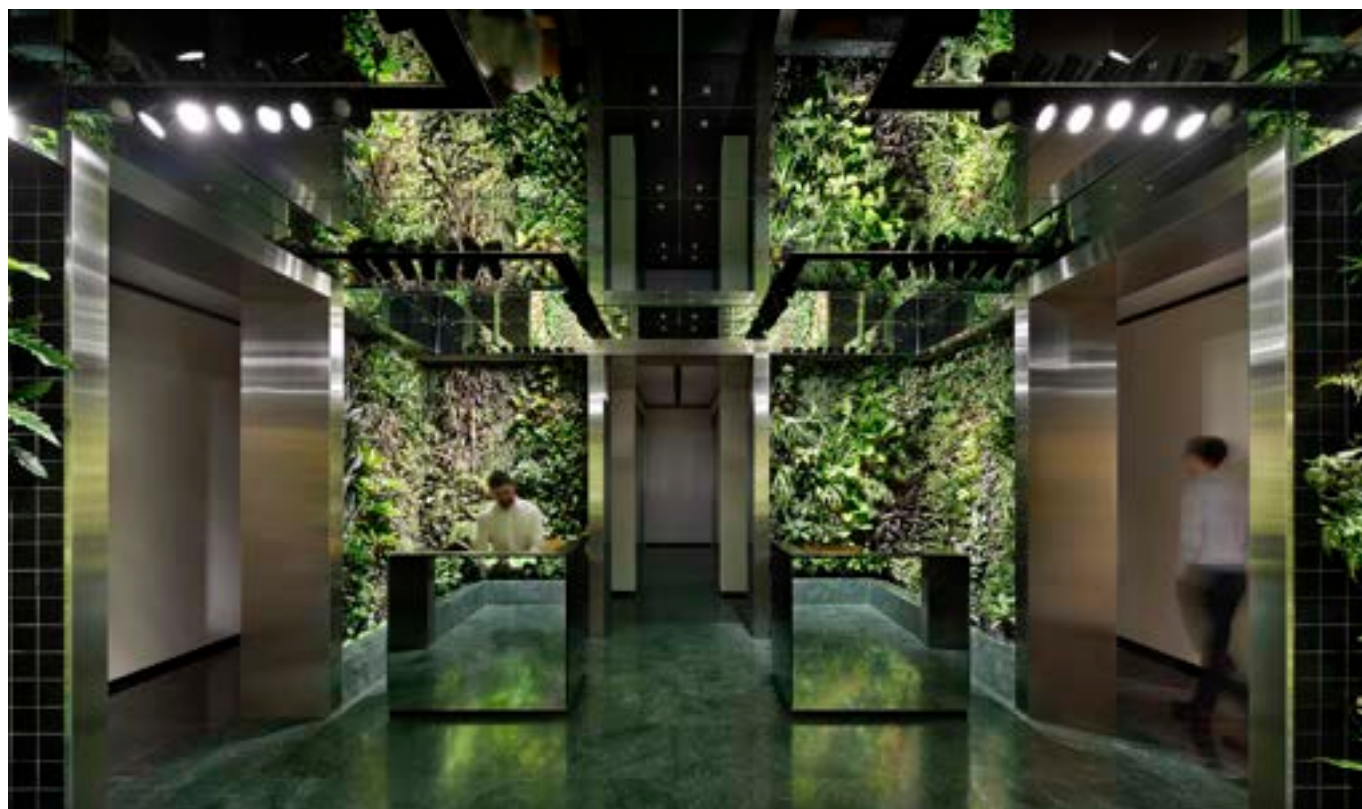
房东负责设计、施工且自行运营所拥有的共享办公空间。拥有完全的控制权，且与租户产生直接的联系，同时也需负担所有的风险。

♥ 最普遍的模式

新加坡凯德大厦, The Work Project

新加坡房产开发商凯德置地和联合办公先驱 The Work Project 合作促成了凯德大厦的“核心 + 灵活”的办公空间模式。传统的租户可以找到满足需求的办公空间,而联合办公的租户可以测试各种办公方式,到公司规模扩大后再转向常规的办公空间。

The Work Project 负责运营合作伙伴 - 凯德的灵活办公空间,在由专属的类会馆环境吸引到的客户中挖掘资深会员资源。凯德大楼的 MARK 是 Hassell 设计的七大空间之一,设计基于空间的酒店服务和体验功能,并采用实证可行的办公空间设计策略。其中专门为凯德大厦的租户配置了首席高管商务会馆、专属“交易室”和协作空间。



图片:
右上图:新加坡The Work Project凯德大厦(摄影:EK Yap)
下图:新加坡The Work Project亚洲广场(摄影:EK Yap)

按需租用的空间

如果联合办公可以让租户一月一租,那么按需租用可以让此办公模式更上一层楼,让租户租赁办公空间内的某个单独区域,比如项目空间和会议设施,几天一租甚至几小时一租。

暂时的灵活性

按需租用遵循了办公空间租赁的自然发展,因为租户租赁的时间越来越短,同时租赁的空间增量也越来越小。按需租用将此发挥到了极致。你现在不再出租办公楼的一整层或者联合办公空间的一张桌子,而是出租办公空间中的一部分,例如:根据需求,以更短的租期租赁一个单独的项目室。

按需租用的空间并非是典型办公空间的替代。一般来说,你期望租户仍然持续传统的长期租约,其租赁的空间中包含核心的功能,如

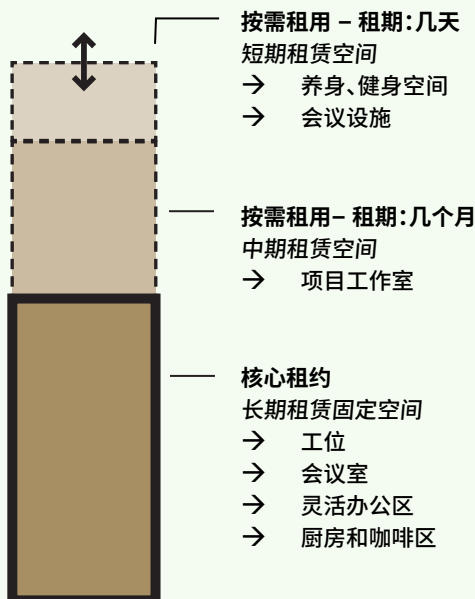
工位和会议室。按需租用的空间是对核心空间的补充。一些按需租用的空间可能几个月一租,其他可能几天甚至几小时一租。

比如:如果一家公司希望每年召开一次大型会议。它不在租赁的空间内配置会议设施,因为一年到头都用不上几次,而是选择在会议期间临时租赁几天所需的设施。或者,如果一个公司赢得了一个大项目,外部承包商需要临时驻场办公。这家公司选择不在于其核心的租赁空间容纳外部承包商,而是单独为他们租赁一个项目室,租期仅为几个月。

在很多方面,按需租用的空间看似等同于办公楼增加的配套设施。两者的差异在于配套设施是福利,而按需租用的空间是典型的盈利性项目。因此,按需租用的空间更像是联合办公空间。联合办公空间是一体化产品,即一整套办公空间,包括办公场所和会议空间。然而,在按需租用模式中,租户只是按照需求一个一个地租赁办公空间中的独立组件。




对房东来说,按需租用为租户提供了暂时的灵活性,同时对此服务收费。然而,这种模式还是存在一定的复杂性的。按需租用需要的是类似酒店的服务水平,对于一些房东来说可能是一个新的发展方向。对于那些有能力提供这种服务的,这种分拆空间出租的模式是今后办公设计的新领域。

这对于租户来说意味着什么?



分拆租约

将长期对大面积空间的租约转化成对独立小空间的租赁

	传统	联合办公	按需租用
典型租期	年	月	小时、天、月
租赁单位	按平方	按工位	按设施
装修负责方	租户	经营方	房东
空间内包含内容	完整的办公空间和配套设施	完整的办公空间和配套设施	精选的配套设施
普遍性	 典型	 趋于普遍	 未来方向

澳大利亚墨尔本， 联实集团项目空间

按需租用模式可以为租户提供最大的灵活性，从而快速地扩大租赁空间。另外，此模式也为租户提供了发展的机遇，或让租户可以与项目伙伴实现更长期的合作。位于One Melbourne Quarter的联实项目空间是满足灵活性的专属楼层，超越了联合办公空间模式，容纳多个公司在此办公。

在这一楼层中，中央厨房和共享空间服务于4个设施完备的复古套间，每个套件包含一个协作空间、独立隔间、打印和杂物间、一系列私密的会议室、一个董事会议室、固定座椅及工位。

项目空间让联实与合作伙伴在项目期紧密协作，与此同时不干扰下层的办公空间，也不会让合作伙伴单独签署一个租期不匹配项目周期的中期租赁合同。



片区型办公空间

高级策略
未来方向

单体办公楼可以提供的灵活性简直太多了。如果想让灵活性再上一个台阶，片区内的办公楼必须协同打造综合性的城市租赁选择。

分散风险

一个单体建筑无法依靠自身满足一个潜在租户的全部需求。对于灵活性需求，总有物理和情感层面的限制。因此，不管我们怎么努力，我们的办公楼永远都不可能成为如此完美和满足各类需求的城中岛。

在某种程度上，要让单体楼栋变得更加灵活，就必须考虑它如何与周边楼栋产生互动。从租户的角度看，乘电梯可达的联合办公空间

和街对面的联合办公空间并没有太大的区别。当然，对业主来说这些是不同的概念，但是对于终端用户来说，他们基本上是一样的。

如果片区内各办公楼协同作用，房东就不用自己打造一个十全十美、满足所有需求的城中岛了。如果相邻的楼栋有大型的办公空间，那么你的楼栋是否也需要呢？如果你拥有的几栋楼在同一个街区，那每一栋都需要配置同样的设施吗？或者他们各自应该有不同的侧重点？

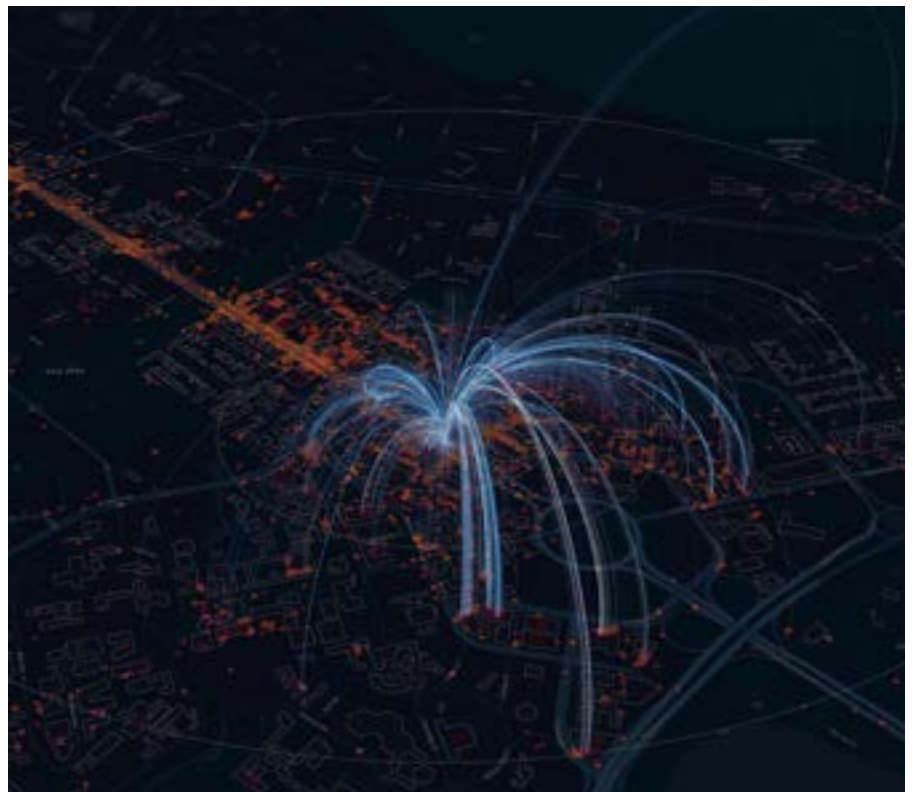
归根到底，提升灵活性的目的是管控风险。单体建筑相对来说抵御风险的能力较弱。如果租户的规模扩大，现有的租赁空间就无法容纳，突然间就有一个问题出现在你眼前。如果你有手头有好几栋办公楼，那么就可以分散风险。如果一个重要租户扩大规模，就可以将租户的部分人员转移到相邻的办公楼里。这样就有了调整余地和一定的灵活性。

城市分析

研究办公楼的用户和访客是了解片区运作的一种方式。他们是谁？他们如何来到这里？他们去哪里吃午餐？下班后他们会做什么？

这些问题很难回答，因为我们无法精确地了解使用空间的人。为了回答这些问题，Hassell与PlaceIntelligence（专注于城市分析的公司）开展了合作。

想要回答这些问题，就离不开数据。如果你知道用户住处和办公楼是骑行距离，那可能意味着这栋楼需要配置终途配便利设施。如果你知道有一群人经常会去城市的另一个区域吃午饭或者上瑜伽课，那么意味着在办公楼附近需要配备类似的设施。无论是哪一种情况，这样的城市分析将有助于理解人们如何使用楼栋或者城市片区。



英国伦敦, 天空广播公司Sky Central

在英国天空广播公司扩建园区内,这家公司毋庸置疑地成了场地的亮点。天空广播公司位于伦敦西城区边缘,因此需要为7000多名员工配备足够的设施满足各种需求。公司安排了公交短驳车接员工到达园区,其中配置了健身、理发、邮局、超市等设施。

天空广播公司的办公楼设计有助于联结片区中不同的楼栋和功能。尽管其主要满足的是公司的行政功能,但是另外布局了大型的活动空间供园区内的各个公司共享。除此之外,一楼有影院,可放映电影和举办首映式。

与大部分成功场所无异,天空广播公司园区的一大特色是食物。景观设计使得不同的楼栋产生联系和互动,而一楼的咖啡区(单单在天空广播公司大楼就有5个咖啡区)赋予了园区活力,促进了园区内上班族的社交和协作。





英国伦敦,天空广播公司Sky Central 摄影:Mark Cockledge.

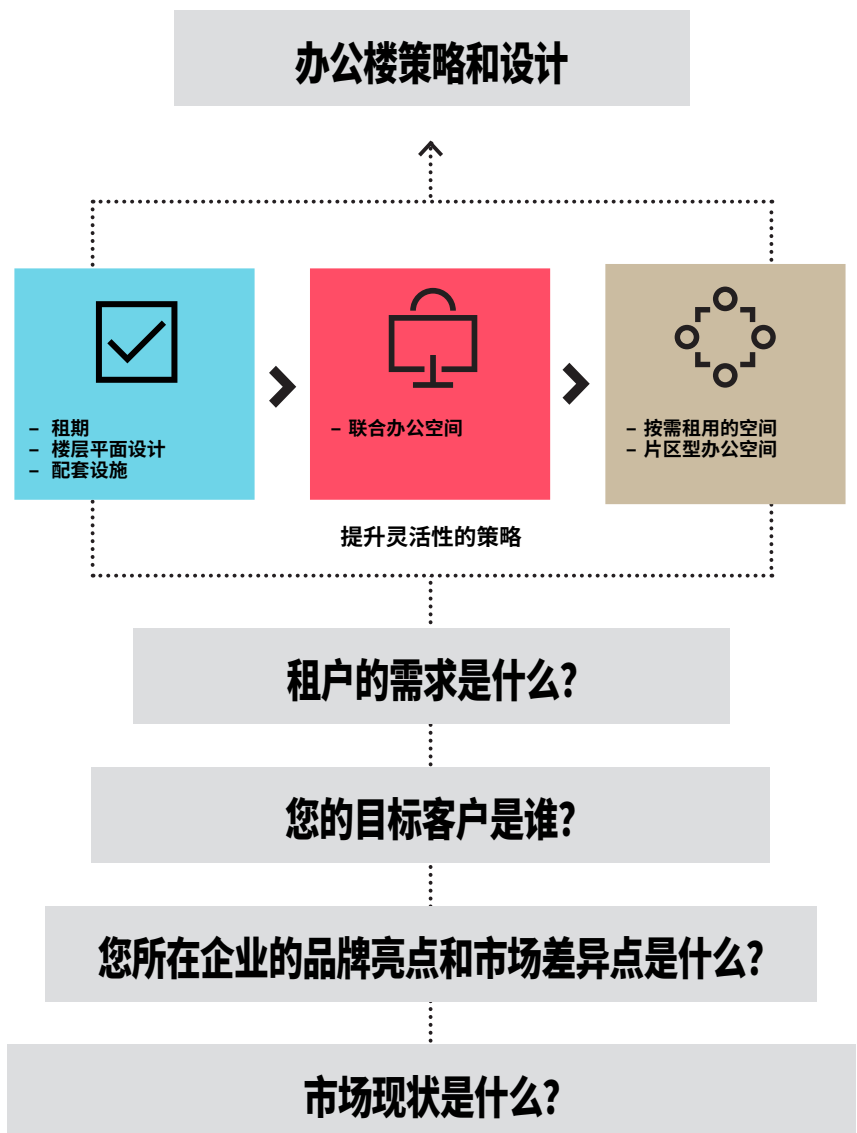
最终你需要了解未来的租户

提升办公楼灵活性的方式有很多,租期、楼层平面设计、配套设施、联合办公、按需租用、片区型办公空间等都是很好的选择。你应该如何打造你的物业呢?

答案是:看情况而定。每种灵活性模式都有对应的细分客户。律师事务所有隐私因素的考量,所以不太可能使用联合办公空间,但会接受灵活的租期。科技公司可能期望租赁空间中配备特定的设施,从而吸引新员工。设计公司在获得大型项目时,更倾向于按需租赁空间。

关键在于要了解市场,明确你的差异点和目标客户。

Hassell帮助客户回答这些问题,我们会先把握大方向,然后深挖具体细节。我们不推崇一体适用的方案,而是希望针对你所在的特定市场和期望吸引的目标客户打造设计成果。如果你希望Hassell为你解答这些问题,我们将乐意效劳。



全球事务所

布里斯班
Jagera and Turrbal Country
Level 2, 45 Mollison Street
West End QLD
Australia 4101
T +61 7 3914 4000
E brisbane@hassellstudio.com

香港
22F, 169 Electric Road
North Point Hong Kong
China
T +852 2552 9098
E hongkong@hassellstudio.com

伦敦
1 Curtain Place
London EC2A 3AN United Kingdom
T +44 20 7490 7669
E london@hassellstudio.com

墨尔本
61 Little Collins Street
Melbourne VIC Australia 3000
T +61 3 8102 3000
E melbourne@hassellstudio.com

珀斯
Level 1
Commonwealth Bank Building
242 Murray Street
Perth WA Australia 6000
T +61 8 6477 6000
E perth@hassellstudio.com

旧金山
650 California Street
Level 7
San Francisco CA 94108 United States
T +1 415 860 7067
E sanfrancisco@hassellstudio.com

上海
中国上海徐汇区
漕溪北路45号
base航空大厦12F
T +8621 5456 3666
E shanghai@hassellstudio.com

新加坡
33 Tras Street
#02-01 078973 Singapore
T +65 6224 4688
E singapore@hassellstudio.com

悉尼
Level 2 Pier 8/9
23 Hickson Road
Sydney NSW Australia 2000
T +61 2 9101 2000
E sydney@hassellstudio.com