

写字楼的未来： 可能与想象中不同

随着新冠疫情席卷全球，“在家工作”越来越流行。不过我们认为，公司仍然需要充满活力的实体工作场所，这是企业文化的重要组成部分。

今天的公司员工可能从未想过要学会在全球疫情中工作和生活。为了遏制疫情，世界各国政府纷纷实施隔离政策，企业也被迫迅速利用现代科技帮助员工远程工作。行业观察家们发现，在家工作的趋势带来了一个重要问题：在家办公模式的迅速普及是否可能使其成为长期趋势？是否会导致写字楼需求下降？

我们相信答案是否定的。我们认为，员工之间的协作对于建设充满活力的企业文化具有重要意义，成功的企业会珍视这种协作，他们的员工也一样。远程工作在短期甚至中期内可能被认为较为有效，但这种工作方式永远无法取代人际互动，还有可能带来大量风险。最终，企业文化的建立与健全需要员工进行面对面的互动，也需要承载企业文化的实体工作场所，二者对企业文化的健全和发展缺一不可。

博枫作为房地产的所有者和经营者已有一百多年的历史，通过与世界各地租户的密切合作积累了丰富经验，并在已经恢复正常生产的地区（如韩国和德国）

进行了大量调查分析，在这些基础上，我们得出了以上结论。我们在全球各地拥有250多个写字楼物业，已经成功度过多次历史危机，包括互联网泡沫（当时就有人断言，远程办公等科技进步令实体写字楼危在旦夕）、2001年的911恐怖袭击、全球金融危机和英国脱欧公投。写字楼产业历经了上述冲击而屹立不倒。我们预计在疫情期间及之后，写字楼仍将表现出强大的韧性。

不过有一点需要指出，我们的关注点集中于博枫自己拥有和经营写字楼资产领域——甲级写字楼，即位于大城市核心地段，集“生活、工作、娱乐”设施于一体的顶级资产。我们预计此类资产的表现将远远优于递延资本支出较高的老旧写字楼，以及地段不太理想的写字楼。

实际上，长期以来的办公区域密集化趋势已经在疫情中受到了冲击。从长远来看，市场对优质写字楼空间的需求甚至有可能不降反增。

短期展望：市场韧性

疫情期间，博枫的商业地产（包括写字楼）大部分仍保持开放，以方便租户维护重要基础设施和维持运营。目前我们的工作重点是在帮助租户在复工过程中采取最佳实践，同时向客户介绍我们的写字楼物业采取了哪些措施以确保员工安全重返办公室。

在此过程中，我们也在思考疫情危机将对写字楼物业带来哪些潜在的短期影响，并就这个问题对租户进行了调查，获得了第一手资料。根据调查结果，我们认为写字楼物业短期内受到的影响非常有限。

疫情期间，优质写字楼物业的租金支付始终保持稳定——事实上，我们的租金收入直至六月基本上未受影响。此外，写字楼租赁通常签订长期租约（十年或以上），因此我们认为，即使未来12至18个月出现任何短期市场低迷局势或负面情绪，写字楼物业抵御短期市场波动的能力也是较强的。

关于在家工作，我们看到不同公司在疫情期间采取了不同措施。几家知名科技公司宣称延长在家工作的期限，甚至有可能无限期在家工作。不过，随着各

地重新开放，我们不认为大量租户会在疫情缓解后继续允许员工远程工作。Facebook宣布未来十年内将有近一半的员工在家工作，然而就在不久之前，该公司签署了曼哈顿西区73万平方英尺写字楼的租赁合同。Facebook去年年底刚刚租下150万平方英尺写字楼，距离新租赁的物业仅有几个街区。¹

某些公司可能在可预见的未来继续实施在家工作的政策，但这并不能反映出公司的长期战略转变。为了在办公室内保持社交距离，很多公司原有的办公空间只允许容纳一半员工，而且很多政府的指导方针和计划都没有明确的复工时间表。还有些科技公司从事云服务、在线商品和应用销售的业务，这些公司并不急于鼓励复工。

但在另一方面，我们的许多租户都在积极制定和执行重返岗位计划，不过执行进度因地区而异。在很多亚洲国家，包括中国和韩国，我们看到大部分员工已经重新回到办公室。

最佳场景

韩国政府及时应对新冠疫情，成功遏制了病毒的传播，得到了国际社会的高度赞誉。写字楼物业在抗击疫情的战斗中同样表现出色。目前该国多数员工已经返回工作场所。事实上，我们在首尔的写字楼入住率已经恢复到疫前90%的水平。韩国员工能够严格遵守健康和安全管理规定，包括戴口罩、勤洗手等。韩国人已经可以放心乘坐公共交通工具上班，而在其他地区，公共交通的安全风险仍然较高。尽管受到疫情的冲击，韩国市场对优质写字楼的需求仍然旺盛，租赁活动仍在继续。因此，我们对韩国写字楼市场的长期前景充满信心。



- OCCUPANCY MAINTAINED OVER 90%
- IN Q2 2020, COMPLETED 107,000 SF OF NEW LEASING AND 48,000 SF OF RENEWALS
- IN PROGRESS WITH 15 NEW LEASES TOTALING OVER 162,000 SF

返回工作岗位后，员工会发现工作环境发生了重大变化。公司可能会加强办公场所的清洁工作，修订健康指南和政策，禁止生病员工上班；公司将为员工提供个人防护用品，要求员工保持社交距离。员工可能还会注意到，办公室改变了布局、升级了原有功能，

例如扩大工作站之间的距离、使用透明隔断、安装无接触电梯系统、新增空气过滤系统用于循环清洁空气等。博枫在纽约、多伦多和卡尔加里的写字楼已经率先使用了先进的空气通风和过滤系统，公司还计划在所有租赁写字楼物业推广这些设施。

长期展望：写字楼前景无忧

当然，多种因素都可能影响到写字楼需求的变化。各国政府需要在安全与复工之间取得平衡，政府的决策将对公司计划产生重要影响。新冠疫苗或特效治疗方案的问世显然也会改变疫情走向，并改变其对就业的影响。

尽管如此，基于我们丰富的房地产投资经验，我们已经看到了一些逐渐显现的长期趋势，包括：

在家工作最终将成为在办公室工作的补充而非替代。在家工作确实为员工带来了灵活和便利，但在办公室工作更有利于员工之间的协作与连接，这对建设企业文化、促进企业发展、管理企业风险、推动员工发展至关重要。FICC市场标准委员会近期发布的一份报告表明，公司广泛采用的在家工作方式实际上为公司带来了四十多种风险，包括网络安全、信息机密、执行力、员工待遇和生产效率等。²

文化冲击：租户告诉我们，在家工作带来了哪些负面影响[侧栏]

在家工作能够帮助员工保持工作与生活的平衡，但长期在家工作也有可能带来伤害。美国国家经济研究局近期发表的一份报告指出，在家工作者的工作时间更长（比在办公室延长了49分钟），员工需要参加更多的会议，处理更多的邮件。³为了在自己的工作、孩子的网课和家庭教育之间保持平衡，职场父母不得不疲于奔命。单身人士和独居人士有可能滋生孤独感。长时间久坐不仅有害精神健康，还会损害员工的身体和福祉。

对于公司而言，远程工作有可能带来明显的长期负面影响，不仅使企业文化受到威胁，更令企业的未来增长岌岌可危。

多年以来，租户一直对我们说，企业文化的成败最终取决于中低层员工。不仅因为这些员工最终将成为公司的领导者，更因为他们是当前企业创新的主力军，是他们在推动公司与时俱进，不断发展。

一家公司可能有一半员工的入职时间不足五年。初级员工的流失率通常较高，普通公司每年平均损失15%的员工，其中很大一部分是初级和中级员工。⁴正因为如此，每一家成功的公司都会为员工的招募、入职、培训、指导和晋升投入重金和企业资源。

而在虚拟环境中，员工之间很难开展协作和互动，人际关系疏远，员工也无法得到别人的指导。在这种情况下，新员工很难对公司产生归属感。

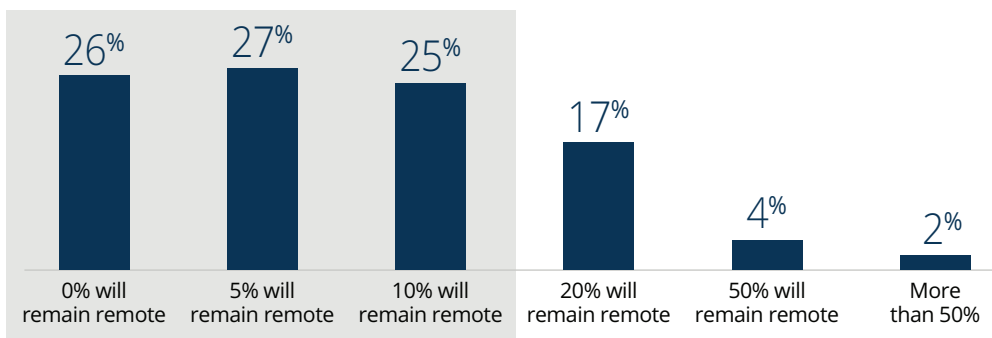
员工之间的面对面互动在新员工入职和培养年轻员工的过程中尤为重要，而入职与培训也是确保公司长期发展的关键动力。我们的租户告诉我们，从长期来看，这些工作的开展无法通过视频会议进行。

如今舆论风向已经悄然改变，更多人认为在家工作终究不是长久之计。据《华尔街日报》报道，越来越多的公司不认同在家工作是一种长期解决方案。⁵ 巴克莱公司 (Barclays) 首席执行官杰斯·斯泰利

(Jes Staley) 近期谈到，从长期来看，确保员工在办公室工作仍然非常重要。他指出：“我们希望员工重返办公室，推动企业文化向前发展，实施有效的企业控制，我认为一段时间之后就会见到成效。”⁶ 的确，多数租户都表示，他们很高兴看到员工回到办公室，工作场所重又充满欢声笑语。近期对2300多名美国员工进行的一项调查表明，许多员工也有相同的感受（见下文）。

WHAT PERCENTAGE OF YOUR WORKFORCE WILL REMAIN PERMANENTLY REMOTE POST-COVID-19 WHO WERE NOT REMOTE BEFORE COVID-19?

■ % of Companies



A RECENT SURVEY INDICATED 78% OF COMPANIES EXPECT THAT 10% OR LESS OF THEIR WORKFORCE WILL REMAIN PERMANENTLY REMOTE.

As of March 30, 2020. Source: A Gartner, Inc. survey of 317 CFOs and finance leaders.

DO YOU PREFER TO GO BACK TO THE OFFICE OR CONTINUE TO WORK REMOTELY?



ONLY 12% OF U.S. WORKERS WANT TO WORK FROM HOME FULL-TIME, ACCORDING TO A RECENT SURVEY.

Source: Gensler U.S. Work From Home Survey 2020. The survey was conducted online through an anonymous, panel-based survey of over 2,300 U.S.-based workers who were full-time employees of a company of 100+ people. Each respondent routinely worked within an office environment prior to COVID-19 and was currently working from home at the time when the survey was released between April 16 and May 4, 2020. Responses were evenly distributed across 10 industries and represent a wide range of seniority levels, roles, ages and geographies.

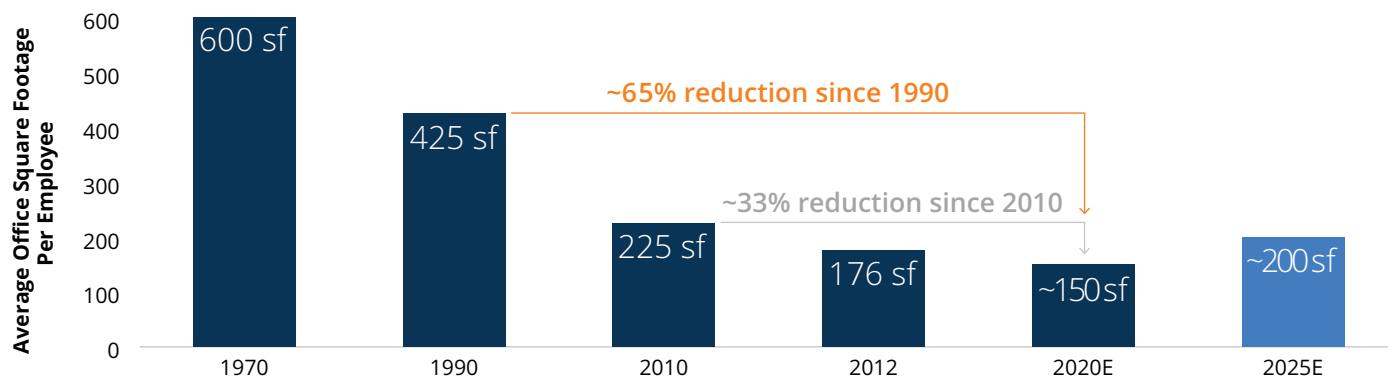
空间需求继续保持稳定，某些情况下甚至会增加。有人认为每当有人选择远程工作，写字楼空间需求就会自动减少，这实际上是一种误解。所有员工都会有一段时间需要在办公室上班，因此公司需要的办公空间至少与疫情前相当。

此外，多数员工还希望拥有更多的个人空间，这种心态不仅是出于健康和安全考虑，还因为数十年来写字楼密集化的趋势已经使钟摆朝一个方向倾斜得太过远。例如，现在公司流行“共享办公桌”，即提供少量“无主”办公桌，供员工在需要时使用。如果这种制度被取消，想必很多员工会喜闻乐见。

受疫情影响，很多公司都将长期实施保持社交距离和其他健康与安全规定，其中部分雇主可能需要更多的办公空间。根据调查结果和实际案例，我们认

为今后每名员工可能需要约200平方英尺的办公面积（大致相当于2011年的平均办公密度），比之前增加33%。

COVID-19 WILL LIKELY REVERSE THE OFFICE DENSIFICATION TREND

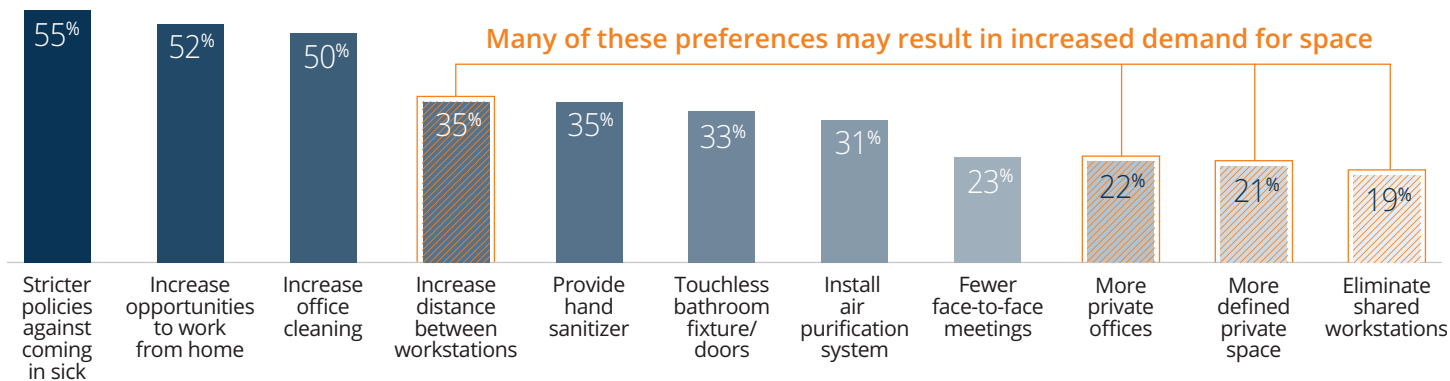


Source: UBS, Cushman & Wakefield, Brookfield Research

从我们的经历来看，部分租户已经在考虑配置甚至增加办公空间的长期方案。事实上，某亚洲国家实施隔离政策几周后，我们的其中一个租户将办公面积增加了近一倍。特别是交易场所比较拥挤的公司更需要考虑调整办公空间，因为相比其他工作，交易性工作更需要员工驻守办公室。最后，有些公司还打算增加专门用于接待外部客户的场所，有的公司还希望此类接待场所独占一个楼层。

越来越多的公司倾向于为员工提供更多个人空间，人均办公面积有可能接近十年前的水平。我们预计，即使新冠疫苗问世，出于恐惧心理和保持社交距离的要求，这种趋势也将长期存在（参见下文调查结果）。瑞银集团（UBS）近期发布的一份报告也持相同观点。该报告指出，“为了应对可能出现的二次疫情，企业不太可能延续当前减少办公位的做法，而是朝向更具可持续性（即低密度）的方向发展。”⁷

WHICH CHANGES TO YOUR COMPANY'S OFFICE ENVIRONMENT WOULD MAKE YOU FEEL COMFORTABLE RETURNING TO THE OFFICE?



Source: Gensler U.S. Work From Home Survey 2020. The survey was conducted online through an anonymous, panel-based survey of over 2,300 U.S.-based workers who were full-time employees of a company of 100+ people. Each respondent routinely worked within an office environment prior to COVID-19 and was currently working from home at the time when the survey was released between April 16 and May 4, 2020. Responses were evenly distributed across 10 industries and represent a wide range of seniority levels, roles, ages and geographies.

门户市场将继续吸引和留住租户。在历史上，丧钟曾多次为大都市而鸣。仅以纽约为例，1970年代财政危机、1980年代和1990年代的犯罪大潮、911恐袭和全球金融危机都曾令这座国际大都市的未来备受质疑。然而纽约不仅成功度过了风暴，而且在风暴之后愈发强大。原因非常简单：无论老人还是青年，大城市的蓬勃活力对每个人都有着深深的吸引力。

在寸土寸金的大城市，优质写字楼空间在租户眼中仍有着莫大的魅力，因为大城市仍是吸纳人才的主力军。我们预计，即使面对汹涌的疫情，这种趋势也不会改变，也正因为如此，优质写字楼资产仍在我们的房地产投资组合中占据重要部分。

写字楼供应减少，有可能抵消需求下降带来的影响。新冠疫情令投资者看低写字楼资产，加之建筑贷款不可避免地收紧，预计新项目动工率将降至最低点。花旗研究 (Citi Research) 在7月29日发布的报告中指出，当前美国写字楼动工率（即动工楼盘占美国写字楼存量的百分比）显著低于历史平均水平。⁸ 新项目减少，可能会对市场需求产生进一步的上行压力。

当下并不代表永远。博枫深耕房地产行业多年，深知保持长期视角的重要性。例如，911恐袭之后，所有人都以为公司将成群结队地搬出高层写字楼，很难想象员工还能像往常一样正常而平静地坐在办公室内。然而，尽管911事件产生了旷日持久的影响，

后疫情时代的现代写字楼

博枫技术投资团队始终没有放弃对未来的思考。作为一个栖身硅谷的团队，他们身处房地产和科技行业的交汇点，立足增长导向型市场，致力于构建别具吸引力的投资组合。根据这一团队的观察，部分新兴趋势已在写字楼市场悄然出现，包括：

- **虚拟营销与租赁。**利用功能齐全的新型商业地产推广和销售平台，房东可以在线进行房地产的营销和租赁。随着消费者和租户运用技术的水平不断提升，租户可以使用类似平台以虚拟方式体验和设计办公场所。通过这种方式，房东和经纪人不仅能够更轻松地发掘潜在客户，还能吸引更多精通技术的小型租户。
- **空间利用分析。**有些房东、设施管理员和租户开始使用传感器与信标技术获取实时数据，了解写字楼空间的使用情况。利用这些数据，用户可以确定某个会议室能否预订，也可以在新冠疫情或未来疫情期间进行匿名人员统计，满足监管者对空间密度的要求。
- **机器人技术与物联网 (IoT)。**写字楼使用自主机器人在夜间对办公环境进行清洁和消毒，为雇主和设施经理帮了大忙，能够最大程度地减少人员暴露于工作场所的时间。机器人还能对写字楼周围的物理对象进行识别和分类，提供相关数据，用于记录和规划。机器人也被用于远程安检，有助于最大程度地减少人员接触，还能通过屏幕实现安检过程的人性化。
- **改善空气质量。**人们正在利用层出不穷的新技术确保员工呼吸清洁的空气。博枫在疫情爆发之前曾尝试使用双极电离系统改善办公场所的空气质量。这项技术并不使用过滤器，而是向空中发射带正电和负电的离子，用于吸引、结合及中和空气中的病毒颗粒。出乎意料的是，这些系统还减少了能源使用和碳排放。完成第三方测试和验证之后，我们计划将该系统推广到所有办公场所。

所有人终久还是重回正轨，包括回到高层写字楼办公。另一方面，写字楼在恐袭之后立即采取了一系列新的安保措施，包括安检和使用ID卡，这些措施都已成为商业房地产的标配。

在这里，一定要区分疫情发生之后采取的临时措施和长期措施。即使新冠疫苗问世，预计工作场所仍将长期实施疫情后采取的新型清洁方案、布局规划和各类新技术。不过我们认为，疫情期间的其他特有现象（例如使用笔记本电脑和视频会议在家工作）有可能在较短期内消失。

底线

毫无疑问，新冠疫情必将给人类社会留下鲜明的印记，也将对人们的生活方式产生深远影响。政府必须提升公众对公共交通的信心，公司也要让员工相信值得为上班而每日通勤。在因疫情停工之前，工作场所实际上已经成为公司吸引和保留优秀人才的关键因素。而在后疫情时代，工作场所的作用将更加突显，因为员工可能会更钟情于拥有宽敞办公室的公司。

与信用良好的租户合作，在投资组合中保留加权平均租赁期限（WALT）较长的资产，都可以抵消疫情给市场带来的“膝跳反应”。例如，2016年初的英国脱欧公投对我们在伦敦的资产就没有产生太大的影响。尽管新闻头条整日宣扬伦敦全球商业中心的地位已走向末路，但我们的租约并没有中断。事实上，那段时期我们的写字楼入住率始终保持稳定，而伦敦也在公投风波之后进一步巩固了在全球经济中的领导地位。

最后，我们预计写字楼产业将继续蓬勃发展，市场对设施齐全、技术先进、声誉卓越的优质写字楼的需求将更加旺盛。这些写字楼配套齐全，能够提供优质办公环境，充分利用员工之间的互动推动企业成长，同时为员工的健康与安全保驾护航。换句话说，我们认为新常态在很多方面与旧常态并无不同，写字楼也将重新成为公司和员工的重心。

DISCLOSURES

This commentary and the information contained herein are for educational and informational purposes only and do not constitute, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of an offer to buy, any securities or related financial instruments. This commentary discusses broad market, industry or sector trends, or other general economic or market conditions and is being provided on a confidential basis. It is not intended to provide an overview of the terms applicable to any products sponsored by Brookfield Asset Management Inc. and its affiliates (together, "Brookfield").

This commentary contains information and views as of the date indicated and such information and views are subject to change without notice. Certain of the information provided herein has^o been prepared based on Brookfield's internal research and certain information is based on various assumptions made by Brookfield, any of which may prove to be incorrect. Brookfield may have not verified (and disclaims any obligation to verify) the accuracy or completeness of any information included herein including information that has been provided by third parties and you cannot rely on Brookfield as having verified such information. The information provided herein reflects Brookfield's perspectives and beliefs.

Investors should consult with their advisors prior to making an investment in any fund or program, including a Brookfield-sponsored fund or program.

ENDNOTES

- ¹ New York Times, "Facebook Bets Big on Future of N.Y.C., and Offices, With New Lease," Aug. 3, 2020
- ² FMSB, Spotlight Review, "Examining remote working risks in FICC markets, July 2020
- ³ National Bureau of Economic Research, "Collaborating During Coronavirus: The Impact of COVID-19 on the Nature of Work," July 2020
- ⁴ Mercer, "North American Employee Turnover: Trends and Effects," January 29, 2020
- ⁵ Wall Street Journal, "Companies Start to Think Remote Work Isn't So Great After All," July 24, 2020
- ⁶ BBC, "Barclays: We want our people back in the office," July 29, 2020
- ⁷ UBS, Global Real Estate Analyser, "Special edition: COVID accelerating shifts in real estate landscape," June 29, 2020
- ⁸ Citi Research, "Shovels Down," July 29, 2020

CONTACT US

brookfield.com | enquiries@brookfield.com

© 2020 Brookfield Asset Management Inc.