

亚太区

从A到Z 设计未来办公空间

如何重构并引领下一个新常态



全新视角

未来的办公场所将会如何演变？对许多企业管理者而言，谋划未来办公空间的模样，可能也是他们需要优先考虑的事项。

受新冠疫情影响，各行各业都不得不重新审视办公场所的本质及其所承载的来自各方人士的期待。对改变的诉求是全方位的，如同本指南所探讨的内容，从字母A到字母Z，包罗万象。已经存在的趋势正在加速发展，如今，在办公室里保障员工的健康福祉、增强工作归属感是至关重要的。

即便员工不在办公室里工作，企业也必须保证团队的生产效率和业务恢复能力。高层管理者、企业不动产管理者和人力资源部门应与咨

询顾问和设计师们共同承担这份责任。无论是自主选择还是情况使然，都必须要把员工在居家办公时养成的行为习惯纳入考量的范畴。

作为房地产咨询顾问和企业办公空间设计领域的专家，我们帮助客户管理当下，重构未来，深入了解各类工作场景，帮助企业在面临经济不确定性、努力重回增长模式的同时展望更多机遇。



新冠疫情防控已进入“常态化”阶段。当租约到期日临近之时，针对企业不动产组合做出处置决定已“刻不容缓”。我们将帮助您做出具备前瞻性和颠覆性的明智决策。

对选择性与灵活性的关注 前所未有

如何在充分利用空间满足各类用户需求的同时，继续为员工提供可随处办公的选择性和灵活性？

全新办公空间 所承载的期待

当您的大部分员工都已经适应远程办公模式时，企业不动产组合在实现业务增长目标的过程中扮演着怎样的角色？

运用智慧设计，让企业不动产组合 成为吸引人才的“磁铁”

您在考虑重新调整企业不动产组合的规模和结构时，应当如何通过改进办公空间的设计来提高企业吸引和留住人才的能力并增强员工的归属感？

把握机遇，引领变革

在身处变革机遇、亟待采取行动时，对您未来的企业不动产组合来说，您希望保留或舍弃的分别是什么呢？

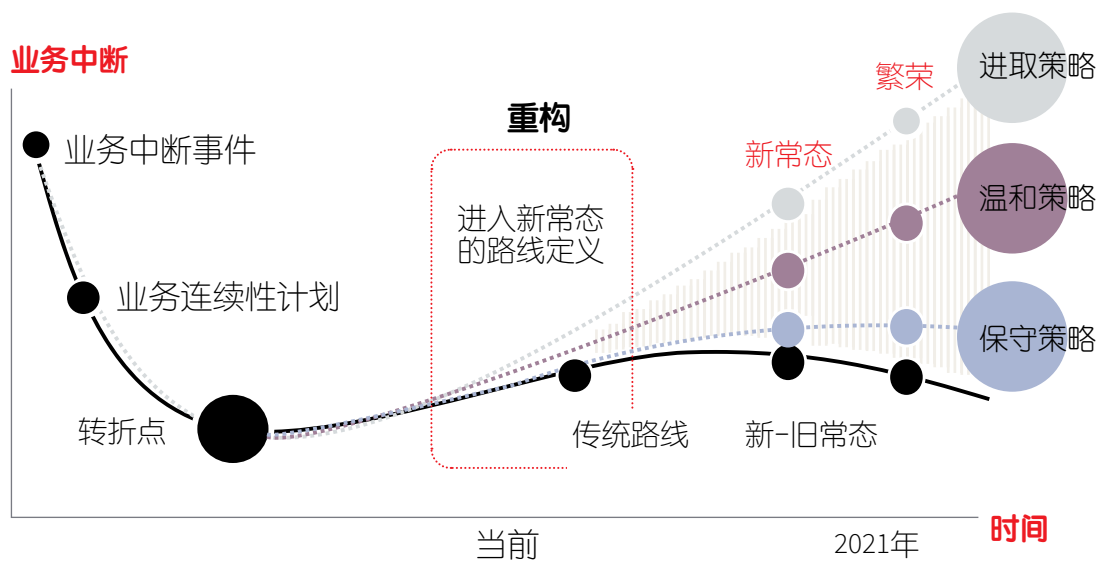
这份从A到Z的指南所探讨的关键内容，能够在探讨疫情当前和未来对其企业不动产组合带来的影响时，帮助企业不动产管理者推动相关议程。

如今，企业不动产管理者必须重新审视传统的办公模式，拥抱变革。未雨绸缪，未为不可，疫情期间逐步形成的行为模式与趋势的影响将更加深远。与无所作为的公司相比，善于自我调整、进化升级，并能以全新的视角看待未来办公空间的企业，在面对挑战和机遇时，将更加从容。

重构-新常态

此前，我们就曾预见到在2020至2030年之间将会经历的变革，而新冠疫情加速了这场变革的来临。随着新常态的到来，当前，企业必须反思并重新构想：自己想要且需要的办公空间应该是什么样的？在应对这些变革时，企业需要迅速响应，才能推动自身业务走向未来。

重构的第一步是解构办公室景观，定义新常态。企业采取哪种策略，也就决定了他们的具体重构路线。



复苏路线表示进入新常态的方式，根据所采用的不同策略，可分为三种组织类型。

保守策略指在一定程度上修改了办公空间的设计原则，但仍然保留了以往的样式。

温和策略指虽然承认诸多不可逆转的变革已经颠覆了我们工作方式，并赋予了工作方式和工作场所崭新的思路，却依然将大量企业不动产组合保持原样。

进取策略指拥抱变革和业已形成的全新工作习惯，并完全摒弃旧常态，向前开辟通往未来的道路——这不止是变化，而是巨变，且随之而来的也许还有商业风险。

仲量联行致力于协助您平稳开展办公空间设计和战略决策等工作。

从A到Z 设计未来办公空间

这些关键词有助于为商业领袖们带来全新启发。在当前背景下，面对全球经济危机，企业正在针对其企业不动产组合作出影响未来业务的决策。

A
Automation
自动化

B
Balance
平衡

C
Choice
选择

D
De-Densification
低密化

E
Expectations
期待

F
Fitout Costs
装修成本

G
Guidelines
设计指南

H
Hub & Club
总部及分部

I
Infection
感染

J
Journey
心路历程

K
Kindness
友善

L
Landlords
业主

M
Meeting Experiences
会议体验

N
Net-Zero Carbon
Footprint
净零碳足迹

O
Organizing your Portfolio
企业不动产组合管理

P
Productivity
生产效率

Q
Queues, in
Quarantine
在隔离中排队

R
Remote Working
远程办公

S
Shared Sense
of Purpose
共同使命感

T
Touchless
Technology
无接触技术

U
Ubiquity
无所不在

V
Virtual Reality
虚拟现实

W
Wellbeing
身心健康

X
XL Size Furniture and
Configurations
加大码家具及配置

Y
Yourself, in a year
一年内的你

Z
Zoomification
Zoom化



自动化 (Automation)

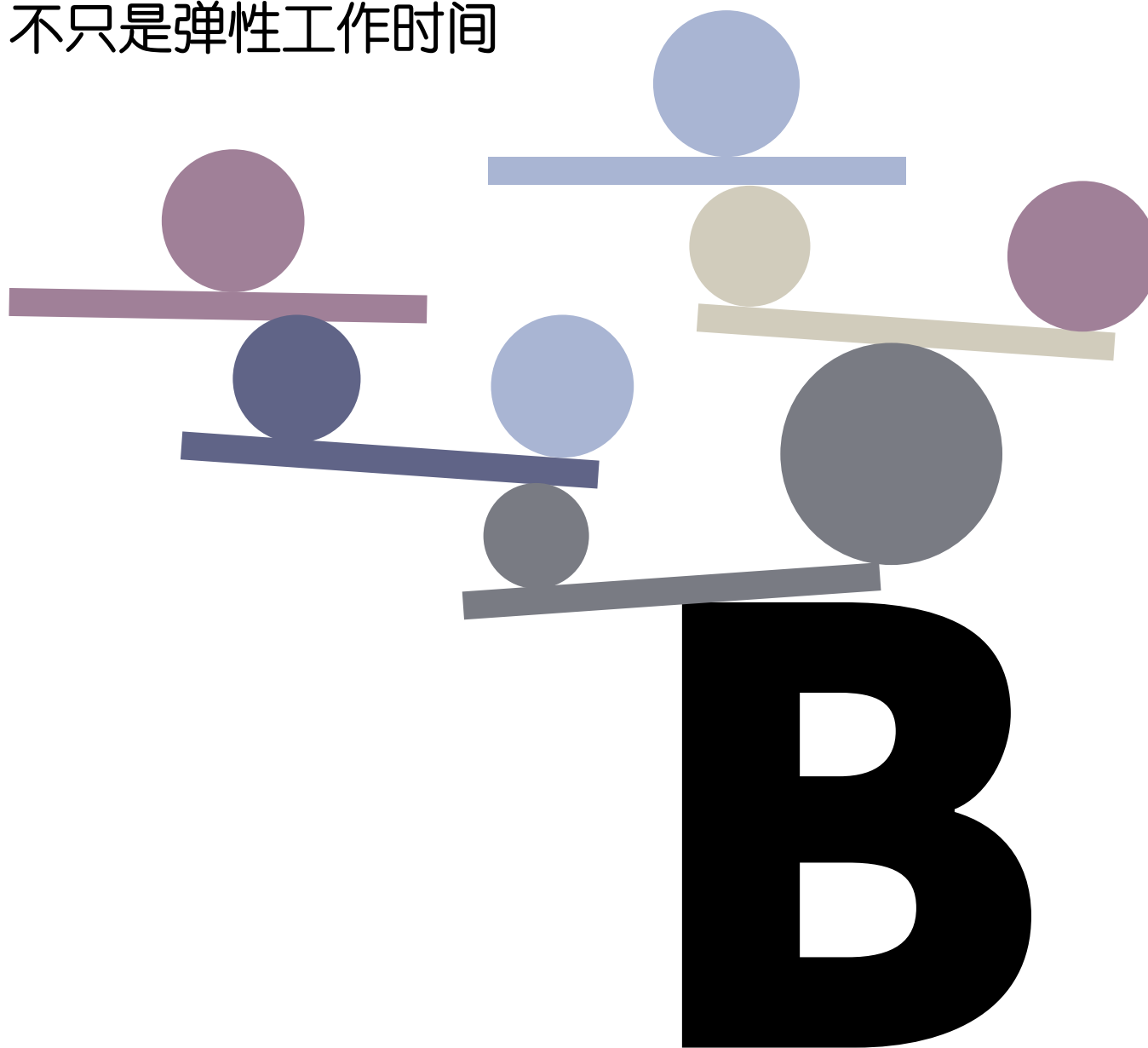
更快，更好，更经济

流程及任务的自动化处理将在各行各业普及开来。技术进步将会减少或优化繁琐的体力劳动，从而促进传统岗位的变革。作为提高生产效率的重要因素，自动化将维持白领岗位的原有价值。办公空间将继续作为人们互动和交流合作的场所。

与此同时，恰恰是在办公空间内，自动化技术才能最大限度地支持员工的工作。客户支持、员工分析和自动雇佣流程便是绝佳例证。自动化能够有效节省员工的时间，让他们有更多时间发挥创意，带来颠覆和改变，迎接挑战，迈向繁荣。在办公空间中，这种转变将会更多地以“作战办公室”、互动会议空间或新员工“广场”等供员工交换意见的场所来体现。

平衡 (Balance)

不只是弹性工作时间



对大多数企业而言，固定的工作时间和地点已成为过去式。“平衡”的最新定义是：在制定日益灵活的办公安排时，既然私人时间与工作时间难以界定，不如干脆让这两者互利共存。对于许多企业管理者和越来越多的员工而言，这一情况已经不再是梦想，而是现实。

随着企业给予员工更大的权利来决定其工作方式和工作时间，实现工作中的“平衡”将不仅仅指弹性工作时间——只有当企业具备包容、信任和结果导向型的思维时，才能让员工更满足、更忠诚且更高效。

“平衡”这一概念非常灵活且个性化，无论是婴儿潮一代、Z世代、还是亲子家庭、早起一族或夜猫子，都可以从自身的角度对其做出解读。企业管理者需要制定一个框架，让个体对平衡的理解与企业共同的目标相协调。



仲量联行首尔办公室
仲量联行设计

选择 (Choice)

工作地点、方式和时间

在一些国家，办公室先是逐渐向关键岗位的员工开放，随后再扩大到全体员工。在这种情况下，大多数员工都期望能够拥有负责任的“选择自由”。对结果导向型团队和企业而言，在能够完成工作目标的前提下，自主选择工作地点、方式和时间已经成为一种常态。企业需要积极制定计划以适应员工日益增长的期望值，从而激发其工作热情，提高工作效率。此类安排会涉及新的工作合同、新的办公空间界限以及对责任与激励机制的重新定义。

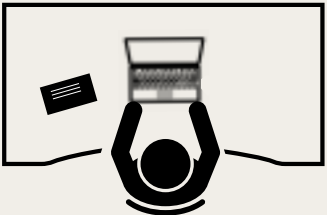
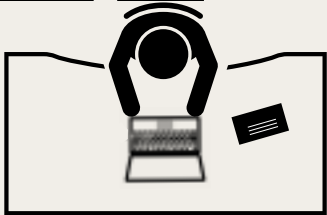
简言之，工作时间将不再受到强制规定，而将变得更加灵活。员工可以自由选择办公地点，无须再集中到固定地点上班。工作量、工作时长和具体工作时间的分配都将由员工自行安排，员工可以携带和使用自有的办公设备，不一定需要公司统一分配保管。员工还将告别已被设定好的职业发展规划，量身定制属于自己的前进道路。公司的职位描述也将不再制式化，工作目标和重点工作将会随着企业和行业的变化而变化。



仲量联行新加坡办公室
仲量联行设计

De- densification

低密化 (De-densification)



降低密集度，
提升安全感

一种全新的办公空间生态系统将会出现。在这个生态系统中，重新规划后的办公室将不再有密集的工位，而将为员工提供私密性和安全性更高的空间。

进行低密化改造后的办公室的形式和规格将会更加多样，分散的工位有利于增加社交安全距离；预测传感技术能帮助我们避免遭遇人员密集或排长队的情况配备了更高质量的空气过滤和新风系统以及物理分隔装置的办公室有助于提高人们的安全感。

在客户专属的《重塑设计指南》*中，我们针对以上场景及不同的配置进行探索，提供了可满足办公人数需求并能快速应用的空间方案。

(*欲获取更多相关信息，请与我们联系)

期待 (Expectation)

让人愿意驻足的变革

重返办公室可能不会再“一切如常”。大多数人都已经体验过封城状态下居家隔离，缺乏其他生活方式选择以及经济停摆所带来的种种挑战。

因此，重返办公室成为备受期待且值得庆祝的事情。人们又可以面对面互动，在茶水间里闲谈。但是曾经“一周工作五天”的情况可能不会再回来了。而且，对很多人而言，由于居家办公已经彻底成为了新的习惯，每周在办公室工作的天数要比以往更少。

亲近自然的设计融合了技术与健康理念，将会很快受到众多企业的青睐。注重体验的办公空间设计能够让员工、客户和访客对企业的文化、品牌价值和精神气质有直观的体会。企业设计将从酒店行业汲取灵感，将办公空间与前台服务和访客区域无缝连接。以人为本、近乎隐形的环境控制技术和工具则将为工作时的健康和提供保障。

由于采取了分散式和远程办公策略，导致对办公空间的需求减少，部分企业开始寻求削减企业不动产组合方面的成本以缓解疫情对其业务造成的经济压力。企业刚好可以借此机会重新规划部分办公区域，以满足新的期待；查缺补漏，完善不足之处；分散工位，以达到健康和安全标准；提供更多工位选择；对会议和访客区域进行全新的设计。

在涉及成本问题时，更多了解当下趋势和机遇可能会导致完全不同的结果。我们的**亚太地区装修成本指南**可以根据您的需求，提供区域内对办公室进行典型装修的相关信息和预算参考。

作为对这本指南的补充，仲量联行内部开发的工具还能够帮助客户评估不同标准水平的初期装修成本，并提供初步3D模型，实时展示装修效果。



仲量联行香港办公室
仲量联行设计



设计指南 (Guidelines)

为您的企业不动产组合制定
一个高于标准的全面框架



后疫情时代的办公空间必须与时俱进，符合法律法规及政府机构所制定的标准。这些标准规范虽然不会给未来办公做出明确定义，但会成为企业经营流程和设施管理的重要一环。如我们所知，未来办公空间的设计指南将不再局限于视觉效果和感官体验，而将会演变为一套更为全面的设计准则，或是规范的设计组件库。如今，幸福感、可持续性、健康和安全规章、人员密集度以及多种会议、接待、协作或专属空间选项都成为了设计指南的组成部分。

设计指南并不是一份固定不变的文件，需要时时应对不断出现的新挑战。在即将发布的仲量联行2021设计指南中，我们盘点了客户在遇到各种难题时的处理方法。设计指南的灵感来自于为我们客户提供的解决方案，该指南还包括一份市场调研结果，其中大量的员工反馈数据都来源于我们在众多市场和行业内所进行的多项问卷调查。

总部和分部 (Hub & Club)

对总部进行重新改造

当员工们正在学习新技能，提升自身能力，以适应新的工作方式和工作地点，流畅自如地完成任务时，他们的工作内容和角色也将随之演变。企业总部将成为管理和激励员工的行动中心。经过重新规划的企业总部将拥有类似于俱乐部会员制的福利设施。

考虑设置一些在其他地方体验不到的便利设施和活动项目，以此来提供更多社交互动机会和“工作间隙”，比如在休息间里跟偶遇的同事聊聊，或者借助沉浸式VR技术邀请客户体验先进的会议室。从公司庆典到员工大会，企业总部能让员工产生真正的归属感，时刻体现着企业的文化和使命，发挥着吸引和留住人才的作用。

同时，一些坐落于大城市的企业正在考虑分散其企业不动产组合的布局，设立卫星办公室，或在通勤便利的交通枢纽附近建立一个技术驱动型的办事处。另一些企业则为部分员工提供共享办公空间的会员资格，让其选择最为方便的工作地点。这种策略不仅能减少房地产成本，还给“工作地点”这个“混搭”概念增添另一层含义。

总部

协作区域

专用会议室

专属区域

紧急事务空间

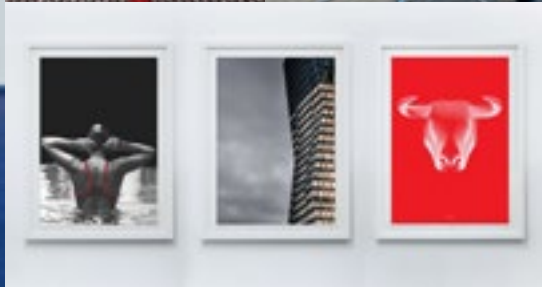
员工大会区域

工作间隙休闲区

封闭式会议室

免打扰/静音区工位

活动工位



分部

注重设计细节

归属感

正面视觉效果

功能性及多元化家具

环境声效

视觉交流

健康多样的饮食供应





感染 (Infection)

降低工作中的健康风险

众所周知，在日常生活中、使用公共交通工具或出门逛街时，会有感染病毒的风险。而企业的责任就是降低办公室中的健康风险。在对员工进行追踪的同时保护其隐私权，则需要非常先进的技术。

技术工具和现成的感染预防方案将不再是事后的补充，而可以与办公空间完美融合。空间设计师能够与设施管理或技术顾问合作，将人迹追踪感应器或免触碰声控设备、二维码、生物识别系统及其它系统巧妙融入办公室的设计之中。



心路历程 (Journey)

记录员工的经历与体会

疫情过后，记录员工的心路历程是企业管理者的重要任务。企业必须理解哪些经历对员工而言是最为重要的。在办公空间内，要针对各个阶段采取哪些行动才能以精确、灵活的方式对参与度、减员和生产效率等指标产生正面影响。企业在记录员工心路历程时必须突出人性化体验，才能制定有针对性的策略，从而激发员工对企业的使命感、增强凝聚力、促进身心健康，以及建立信任。

要提升客户体验，首先要提升员工体验。除此之外，别无他法。当前，各个企业都在积极寻求突破，从传统ROI（投资回报率）到ROI+，并增加新的投资回报指标来衡量员工体验的提升效果（ROX，体验回报率）。



友善 (Kindness)

为善，惜福

这场前所未有的危机让我们了解到人际联系和善良的重要性。共情、仁爱、慷慨等正面价值观在工作中闪耀着光辉，发挥着重要作用。

在此非常时期，能通过支持和关怀回应员工所需的企业也将得到最大的善报。工作中，比起其它的物质利益，员工更重视雇主所表达出的善意和共情。

为员工提供各种技术支持，调整办公空间配置，提升员工幸福感，此类举措不仅能让员工意识到在工作之外还有其它值得追求的目标，更能为企业带来深远的积极影响。

在公司层面上，企业可以因地制宜，采取符合当地习惯的方式，为其所在的社区带来积极影响。

A modern office interior with a large wooden reception desk in the foreground. The desk has the JLL logo on it. Behind the desk, there are large potted plants. In the background, there are large windows overlooking a city skyline. A woman is standing near a large digital screen on the right side of the image. The ceiling is high with exposed ductwork and modern lighting fixtures.

业主 (Landlords)

租金之外：全新的价值主张

面对租户对灵活性的更大需求以及房地产空置率上升等情况，业主方若要吸引并留住租户，需要重新审视其价值主张和盈利方式。有些业主持续在使用率低的房地产项目内加速促进便利设施的多样化，在其楼宇内增加健康（健身房、冥想或瑜伽区）、餐饮（在办公楼内提供各种健康食品）或社交（俱乐部、休息厅及行政会议室）等设施和服务，以满足新租户的需求。另一些业主则果断选择发展共享办公空间，在其办公楼内或其它共享办公机构的闲置区域运营新的办公场所。

总体而言，洽谈租约的方式正在发生改变，不再局限于传统的租赁报价模式。在应对这些新需求时，设计师扮演着重要的角色。他们能将办公室内的设计元素巧妙运用到公共空间中。仲量联行的设计团队可以协助业主重新审视和规划这些空间，以满足租户的需求。通过精心打造的设计方案，提升资产价值，降低运营成本，增进租户对项目的理解，从而有效提升营业收入和资本价值。

会议体验 (Meeting Experiences)

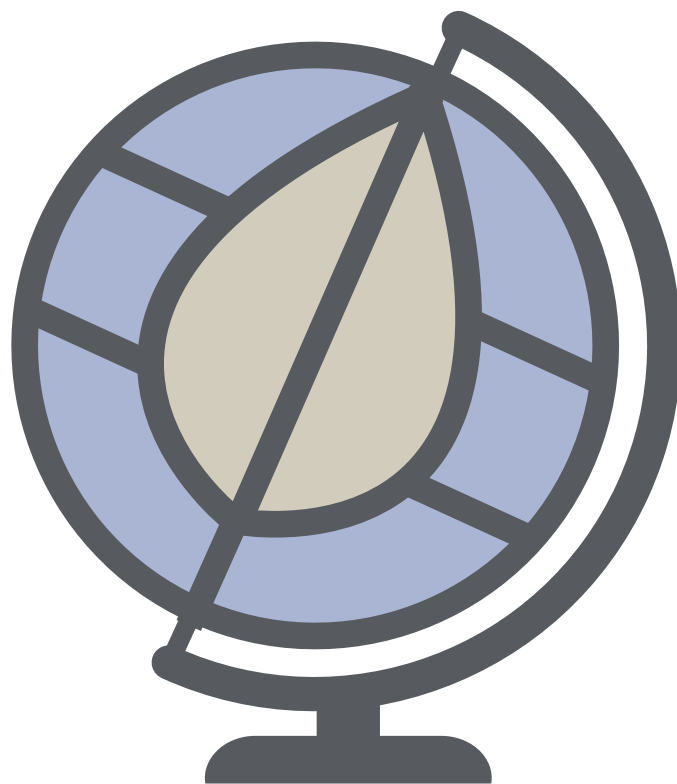
更品质的会议效果

重构后的办公空间更加强调与同事或客户面对面沟通的重要性。

但有时，线上会议仍将无法避免，在这种情况下，通过改善声音、视觉和灯光效果，无法亲自到场的与会人员也能够与会议融为一体。混合现实技术（MR）将物理环境与虚拟元素相结合，为使用者提供身临其境的体验。无论您身处何地，该项技术都能让您感觉到仿佛身在会议室之中。

在空间配置方面，利用巧妙的设计就能强化与会人员彼此之间的联系。我们提出的全新会议空间方案，根据人们不同的互动需求（站着、坐着、到处走走）通过释放会议室中心区域的空间，对楼层平面进行重新设计。相较于传统的会议室，这种设计更有利于与会者进行表达和内省，同时有效遵守社交安全距离规范。我们的项目与开发服务团队能够为您提供从设计到施工的一站式服务，轻松满足上述需求。





净零碳足迹 (Net-Zero Carbon Footprint)

升级成为可持续办公空间和办公楼宇

减少碳排放和提高能源效率是降低碳足迹、打造更清洁、更可持续的办公空间和办公楼宇的关键举措。随着越来越多的企业响应《巴黎气候协定》，对公众承诺在未来几年内实现净零碳足迹，这一趋势还会加速发展。

仲量联行提供更为广泛的设计方法，从材料采购（邻近工厂、回收和升级改造策略）到房地产全生命周期运营成本，再到由运营所产生的和隐含的碳排放等多方面考量，帮助客户将可持续理念融入到企业设计过程中。

在仲量联行能源及可持续发展服务以及综合设施管理团队的群策群力下，我们所制定的各种策略，不仅能为客户节省可观的水电开支，还能助其实现低碳或零碳目标。企业办公空间设计则是推动这一团队协作的动力源。



仲量联行深圳办公室
仲量联行设计



企业不动产组合管理 (Organizing your Portfolio)

恰到好处的规模、场所和地点

企业可以采取多种方式管理其企业不动产组合，如在内市多个区域分散设立办公室、适当调整规模、降低工位密度、重新规划部分或全部办公空间、将办公空间外包，或同时采用以上多种方式。如有必要，在缩减办公空间时，同步采取一系列配套行动，以避免向员工传达不利信息。在削减办公空间规模时，还应采取适当的补偿措施，如进行全新的装修，或对空间内部分区域进行优化，抑或为受影响的员工提供共享办公空间的付费会员资格或提供会费补贴，甚至可以改善员工的居家办公条件，提高其工作效率和生产力水平。

企业类型、资产负债情况、市场战略以及企业对办公空间在展示内部文化和留住人才方面的重视程度，都是应该纳入考量的关键因素。究其根本，人力成本仍是大多数企业最主要的支出项目。

以大局来看，降低房地产成本只是短期的补救措施。企业应从整体考虑其整体企业不动产组合的管理工作，突破办公空间的传统定义，借助人力资源、市场营销、变革与人性化体验咨询顾问等商业地产领域之外的专业人才，实施成功的沟通策略，为未来的企业不动产组合规划争取更多的员工支持。

某专业服务公司总部办公室

仲量联行设计





在各国实行封锁措施的情况下，许多远程工作者都在家办公。他们的工作时间比以往更长，因此生产效率一直得以保持甚至超越了2019年的水平。但久而久之，远程工作会让员工的生产力水平不断下滑，在千禧一代中，这种情况更为明显。

对众多企业而言，如何能够在办公室使用受限，且不确定疫情何时才会结束的情况下，让员工保持高昂的斗志、提高其参与工作的积极性和生产效率，是当前的主要挑战。尽管从长远来看，企业的生死存亡可以被视为激励员工工作的动因，但这也让员工生活在对失业的恐惧中，由此造成的精神负担可能更为不利。重新评估企业目标及实现方法应作为当前的优先事项：不再强调工作需要统一的时间段内同步进行，让早起一族和夜猫子

可以根据各自的作息习惯安排工作时间，而不是反其道而行之。灵活多变、非结构化的每周工时分配，全天候开放办公场所，以及让办公室与居家办公并行等将会有助于员工保持生产效率、轻松完成工作目标。

通过精心设计，我们能够将社交需求与免打扰工作区域相结合，为员工创造舒适的环境，增强他们的自信心，并提供相应的支持，从而让员工在提高生产效率的基础上继续长期保持高效工作状态。通过这些设计，企业可以帮助员工培养积极良好的行为习惯，增强员工的心理安全感。对于那些喜欢冒险、具有创造力但又处于极度不稳定的商业环境中的企业而言，这种安全感尤为重要。

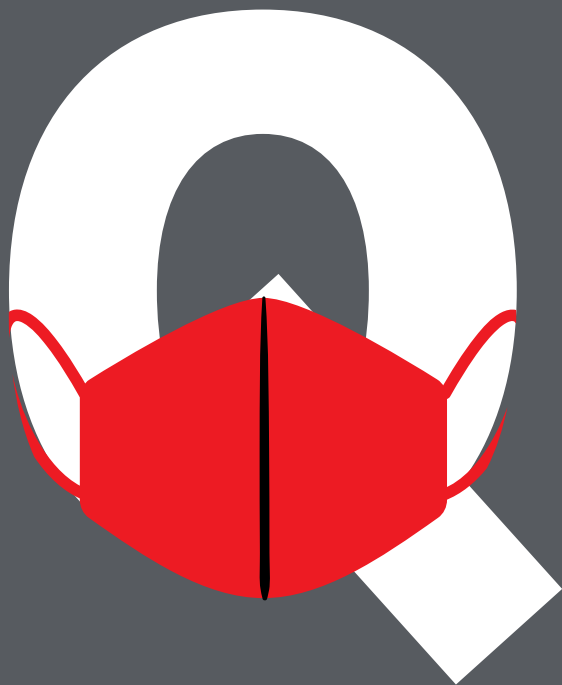
生产效率 (Productivity)

为员工的舒适感、自信心和创造力持续赋能

某国际酒店集团总部办公室

仲量联行设计





隔离中的排队 (Queues, in Quarantine)

别拿自己的安全作为排队的代价

新冠疫情爆发之前，共享经济的兴起让消费者习惯了随时有车坐、外卖送到家的便利，不过，在观看现场演出或比赛时，仍然需要乖乖排队。

如今，因为排队行为存在健康风险，所以很多人并不愿意继续排队。重返办公室后，我们的日常工作会与更多的预先计划为伴。仲量联行携手内部技术团队，开发了各种应用程序，帮助客户尽量避免在上班时遇到排队的情况：从预订第二天的工位到从餐厅订餐，虚拟助手能帮您规划一天的行程，还有各种具备感应功能的工具，可以锁定并追踪各个区域的“交通”状况，帮助您实时了解办公空间的需求变化。

储物室、餐厅和休闲区仍是员工进行互动的主要空间，但在这些空间里也必须遵守各国政府和企业有关人员密度、健康和安全的管理规定。采用能让人员流动更加智能的设计，增加缓冲区域，形成单向动线，解决空间不足的问题。

某全球科技企业总部办公室

仲量联行设计





远程办公 (Remote Working)

适合，适当，适量

2021年即将到来，许多企业的员工还在居家办公。但这并不意味着远程办公的人数会一直固定不变。根据保持社交距离的措施、一周中具体某个工作日的不同、业务的季节性变化、工作性质或企业文化的差异等因素，远程工作的人数也随之变化。当前，各个企业正可以借此机会观察这些变量，确定适当的远程办公人数比例，推行与其经营方针、内部文化和财务状况相适应的居家办公政策。

基于远程办公为员工和企业带来的价值，这项政策也是一种全新的，对员工进行分组管理的方法：

通过这种方法了解全体员工的情况，有利于企业制定更符合自身实际的远程办公政策，从而达成与员工共创“双赢”的效果。

虽然居家办公已然成为多数人的习惯，仲量联行的“灵活办公”策略以大量调研为依据，让我们深信，办公室将会恢复以往的状态，仍将存在并继续作为我们的主要办公空间。

只有在办公室里，员工才能重新找到归属感，意识到自身肩负的企业使命，感受到那种只有在与他人面对面接触后才能产生的独特的互动体验。



超级远程
工作者
1/5天

完全适应远程办公，且能取得积极效果，有利于创造价值。



社交
爱好者
2/5天

可在部分时间远程办公，远程办公策略对此类员工并无明显影响。



办公室
之友
3/5天

极少且在特殊情况下才接受远程办公，远程办公策略对此类员工只有负面影响。



办公室
铁粉
4/5天

不适合远程办公，也对远程办公不感兴趣。



共同使命感 (Shared Sense of Purpose)

使命可达

企业需要强化员工与企业的共同使命感，来弥补因居家办公而淡化的员工参与度。强大的团队始于一个明确的目标。无论是为业务存亡而努力、在混乱局势中重塑自我，还是致力于让世界变得更美好，企业自身的使命就是驱动其前进的强大动力，有使命感的员工知道自己的工作会影响到企业发展的大局。如果员工都心怀共同的使命，是企业的“同路人”，这家企业就会迸发更大的能量和更高昂的士气。企业需要与员工进行有效沟通并传达信息，帮助员工理解并认同企业的使命。

现在，作为企业价值和使命的承载地，办公空间需要能够比以往更有效地激发员工的使命感。我们可以突出企业的品牌元素，并在特定区域（从导视系统到会议室名称，或者其他独特的外观设计）巧妙地展现公司历史，创造纽带，将公司的发展历程与目标相联结。设计师、办公空间咨询顾问和负责改造办公室的经理会仔细盘点能够激励员工的事物，并将其体现在物理办公空间中。



某国际酒店集团总部办公室

仲量联行设计





无接触技术 (Touchless Technology)

无接触交互，就在身边

我们观察到，由于对病菌的扩散方式有了更详细的了解，人们如今都尽量避免接触不属于自己的物体表面或物体本身。既然触碰门把手或电灯开关也存在风险，那就有必要对这些设备进行改造。在尚未完全普及的物联网（IoT）技术的指引下，许多企业已经开始在办公空间内进行技术融合，当前的技术已经能够实现个人设备与办公环境的交互。现在，不论是在工位上，还是会议室，亦或是去餐厅点餐，我们无需触碰任何表面，仅仅通过自己的智能手机就能与周围环境进行互动。只要楼宇建筑系统部署得当，企业就能够创造出“无接触办公室”，并将其作为办公空间设计策略的核心。尽管在一些国家，将人脸识别技术应用用于楼宇出入管理系统仍备受争议，但只要采取恰当且符合道德规范的数据使用方法，从健康和安全的角度来看，该项技术明显利大于弊。

如果有透明的数据使用政策和对该项技术优点的正面支持，人脸识别技术也许会受到越来越多企业的青睐。仲量联行技术团队一直在与合作伙伴紧密合作，积极响应这些需求变化，提供创新解决方案，为客户提供支持。

时时刻刻都在为雇主待命，这听上去可能会让某些人感到不悦，但保持这种积极的“联系”能够让双方受益。这一概念为我们开启了一扇新的大门，让我们用以前根本无法想象的方式，跳出办公空间的物理局限，探索更多的可能。无所不在、随处可见的工作情境意味着员工无论身处何地都可以通过自己的设备完成工作。夜猫子和早起一族不再需要调整自己的作息时间。这也意味着企业要彻底转向结果导向模式。

在个性化工作已成现实的时代，人们的工作方式会迎来更多的非同步特征，而我们自己也会更加适应这种工作类型。在当前的经济模式中，工作时间和工作地点已不如以往重要。同时，企业越来越多地使用外包或商品化服务，会带来一个隐藏风险，即员工健康福利的减少。针对这一情况，企业必须妥善处理，对业务所在的社区负责。在办公空间中，可以通过不同样式的家具配置、灯光渲染、背景音乐或家居环境来体现个人化工作风格，创造一个真正的全天候办公空间，吸引新一代非同步工作者。

A woman with dark hair, wearing a light blue button-down shirt and blue jeans, is sitting on a wooden park bench. She is looking down at a silver laptop on her lap and typing. The background is a lush green park with trees and foliage. The lighting is soft, suggesting late afternoon or early morning.

U

无所不在 (Ubiquity)

随时随地待命



虚拟现实 (Virtual Reality)

为您“虚拟”待命

基于VR/AR技术的设备和业务在带来更经济、更优质的用户体验的同时，也为新一代会议和社交互动形式在现实和虚拟办公环境中的应用指明了方向。这些技术能够支持多种“亲身体验”场景（自发互动、身体姿势示意和连接）而又不涉及健康风险。这种人人皆可“虚拟到场”的安排能够给虚拟社交关系赋予更多的人性，同时节省差旅开销。

随着越来越多的员工重返办公室，通过在现实场景中投放电脑影像，融合虚拟和现实世界的混合现实技术（MR）将创造出一个更为逼真的环境，将很有可能在工作环境中得到应用。此类技术不但在应用方面并无限制，更将有助于让员工与客户之间的虚拟互动正常化和人性化。

A photograph of two women in a modern office setting with exposed wooden beams on the ceiling. They are both smiling and laughing, creating a positive and joyful atmosphere. The woman on the left is wearing a grey sleeveless top, and the woman on the right is wearing a striped shirt. They appear to be engaged in a fun activity, possibly a game or a dance, as the woman on the right is holding a black circular object.

身心健康 (Wellbeing)

促进员工身心平衡

促进员工在办公空间内的身心健康不再是今后的任务，而是现在就需要得到优先处理的事项。人们把整个生命三分之一的时间都用于工作，企业也意识到员工需要得到呵护和照顾。健康不仅是指身体上的健康和安全，也不局限在传统的办公室之内。在严格的封锁措施下，大量员工只能居家隔离，许多人不但日常活动受到限制，还承受着经济不确定性带来的压力。在这种困难时期，为员工提供精神和情感支持是帮助他们度过难关的关键。当员工回到办公室时，办公空间的设计在促进身心健康方面将会发挥全新的作用。比如，创建一个解压空间：员工可以在这里从日常压力中暂时抽离出去，重新振作，然后重返岗位。

利用昼夜节律灯光营造不同的空间氛围，或采用亲近自然的设计，给人回归大自然的感觉，这些方法都有助于员工在办公空间内的身心健康。另外，企业还可以通过提供多样化的健康食品，或围绕健身、营养、正念和企业社会责任等主题开展各类活动，鼓励员工寻求身心平衡，培养健康的生活方式。

加大码家具配置 (XL Size Furniture and Configurations)

应对办公空间的人员密度变化

在未被完全使用的办公空间里，当前普遍使用“贴纸和钢化玻璃”来实现去密集化的设施将会永久保留下去，也将更受人欢迎。家具制造商和设计师们正在积极开发有助于减小人员密集度的大尺寸家具，助力实现降低病毒感染风险、更加安全的办公空间。

在办公场所中使用加大码家具，就好比是以一种更精明的方式分隔办公空间，让办公场所更具灵活性和适应性。这些家具用铜等不适宜病菌生长繁殖的材料制成，除了可以用来分隔空间外，还具备隔音和防止病菌扩散等功能。



一年内的你 (Yourself, in a year)

让例外成为常态

此次疫情带来的最大启示是，人们对能够实现高效生产的工作方式和工作地点的选择能力是与生俱来的。现在，您可以自由选择如何安排每周的工作日。

企业衡量的是产出，他们看重的是价值，而不是工作时长。有人已经发现了“坐班主义”的问题，并将其视为阻碍企业发展的绊脚石。我们与工作之间的关系将会更具流动性。企业放手让员工做出负责任的选择，得到的回报很可能是较低的人员流失率，以及更高效、更忠诚、更幸福的员工。

前往办公室不再是一个默认选项，我们每个人去上班都会带着非常清晰的目的。尽管社交互动将继续受到封锁禁令的影响，但是，在安全的办公室中进行的社交活动将受到人们的欢迎，因为这里采取了必要的安全措施，且详细记录了活动时间、进行方式以及人员出入记录。

大量员工参与视频会议的结果便是众多数字工具投入使用，预期还将会有更多的技术应用于工作场所。短信息取代了电子邮件，加快了信息获取的速度，也导致工作习惯发生变化。Microsoft Teams和Slack等协作工具将被更多主流用户接受。

许多人可以利用技术工具来与同事分享更多有关自己的信息，弥补了面对面互动减少所带来的缺憾，同时也给我们的“Zoom化”生活增添了人性化元素。一个显而易见的事实是：并非每个居家办公的员工都有专属办公空间，这种工作与家庭生活共存的情况最终将得到人们认可、接受和理解。

新的工作礼节正在以非正式的形式得到巩固。时间很宝贵，所以很多工作电话可以更加简短。现在，我们可以更好地了解谁必须参加电话会议及其背后必须参加的原因。我们还必须要确保更好的录音设备、即时聊天和语音消息等通信工具能够提高虚拟互动的效率，而不会让用户感到不知所措。

Zoom化 (Zoomification)

电话会议给视频会议让位

Z

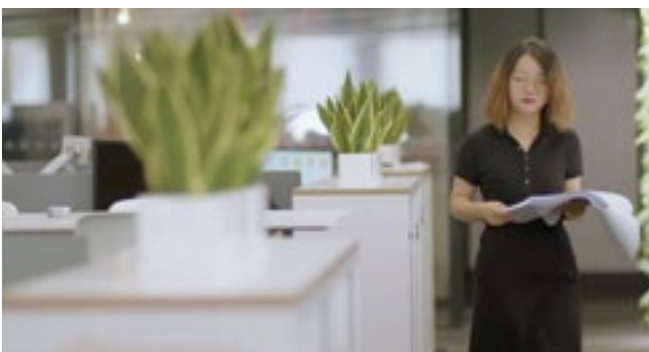
仲量联行设计

在全球房地产专家的支持下，我们以无人能及的方式将创造力与数据相结合，并运用设计助您成就愿景。

我们每年在全球范围内为数百个项目提供设计、管理、咨询、运营和建造服务。无可比拟的案例经验和相关项目数据是我们的竞争优势，也是助力我们为各地客户提供优质服务的基础。

从传统的设计咨询工作，到项目本地化，以及后疫情时代办公空间的重新设计，我们凭借专业人员、专业知识和最新技术，随时准备与您开展密切合作，提供能够满足您需求的多元解决方案。

作为一项全球整合业务，我们拥有1250多名设计专业人员（内部设计师+合作伙伴），在50多个国家提供公司、零售和酒店空间设计解决方案。



可持续发展

我们致力于助您应对当前的挑战，并为未来做好准备——同时将可持续发展理念融入设计过程中的方方面面。

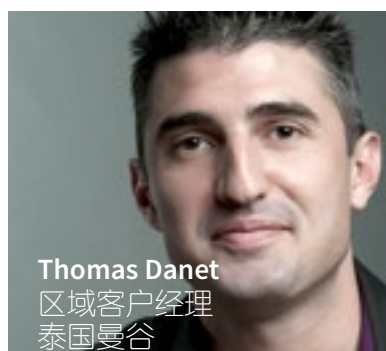
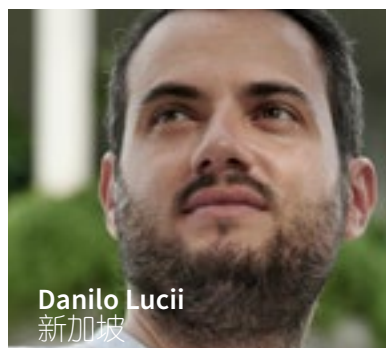
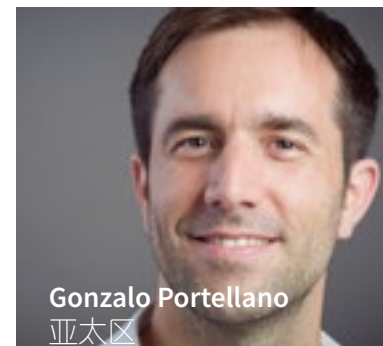
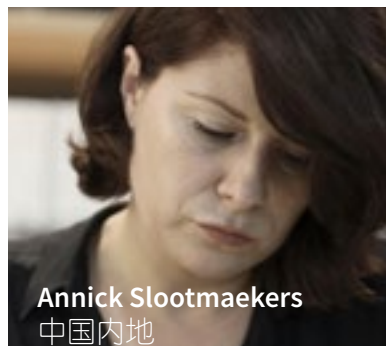
以人为本的设计理念

近年来，人们协作、参与和保持生产力的方式已经发生了改变。我们了解什么类型的设计最适合您用来提高员工生产力，而这也是成功的关键。

技术与创新

我们利用技术将想法转化为现实，把经验、分析和创造力，与来自世界各地的数据相结合，以更智能、更快捷的方式工作，帮助客户迎向未来。

我们的团队



随着我们所面临的变化和挑战日新月异，企业可利用这难得的机会来重构和拥抱新的工作方式。

我们将帮助您作出具有前瞻性、颠覆性的明智决策并助您提高员工生产效率和参与度。



Gonzalo Portellano
亚太区企业不动产组合设计总监

从A到Z物尽其用

无论您是从“A”开始，按顺序一路通读到“Z”，或者只是选择特定的主题来帮助您理解未来办公空间，我们都希望本指南对您有所帮助。

如需获取优质内容和更多见解，或希望与我们的设计总监进行会谈，欢迎与我们联系。我们将帮助您向新常态顺利过渡，重构未来的办公空间。

[JLL.com/design](https://jll.com/design)





作者

Gonzalo Portellano

亚太区企业不动产组合设计总监

Gonzalo.PA@ap.jll.com

中国区联系人

贾桅俨

中国区设计与建造总监

Wayne.Jia@ap.jll.com

Annick Sloodmaekers

中国区设计总监

Annick.Sloodmaekers@ap.jll.com

jll.com