

香港躍升為全球辦公大樓租金最昂貴的市場 倫敦每位員工辦公空間租金成本下降 19%

- 倫敦跌至全球第二位，但每位員工辦公空間年均租金為 22,665 美元，仍是巴黎或法蘭克福租金的兩倍
- 在香港，容納 100 名員工的辦公場所租金相當於多倫多為 300 名員工、馬德里為 500 名員工、孟買為 900 名員工租賃工作場所的租金成本
- 全球每位員工辦公空間的年均租金成本在過去 12 個月裡增長了 1.5%
- 工作模式和技術應用可能會影響未來的排名
- 北京全球排名 12，每位員工辦公空間年均租金為 11,323 美元

上海，2017 年 12 月 5 日——根據戴德梁行最新發布的研究報告顯示，香港已超過倫敦西區成為全球租金最昂貴的辦公大樓市場。

戴德梁行《[全球辦公大樓租金概覽](#)》（Office Space Across The World）年度報告統計了全球 58 個國家 215 個辦公大樓市場的租金成本情況，對全球新建或翻新的商辦場所依據每位員工辦公空間的租金成本和空間密度進行排名。



有限的供應量和中國內地企業的強勁需求推動香港年均租金成本上漲 5.5%，至 27,431 美元。不斷上漲的租金促使越來越多的跨國公司遷離中心市場至成本更低的地區。相比之下，在香港，容納 100 名員工的辦公場所租金相當於多倫多為 300 名員工、馬德里為 500 名員工、孟買為 900 名員工租賃工作場所的租金成本。

相反，由於貨幣貶值，倫敦的租金成本自 2016 年以來下降了 19%，每位員工辦公空間年均租金成本為 22,665 美元。巴黎雖然租金成本約為倫敦的一半，並在今年出現了下降，但仍位居排行榜的前 10 位。

全球辦公大樓租金成本最昂貴的十大城市
(來源：戴德梁行)

排名	城市（地區）	每位員工辦公空間 年均租金成本（美元）
1	香港（亞太）	27,431
2	倫敦西區（歐洲、中東和非洲）	22,665
3	東京（亞太）	18,111
4	費爾菲爾德郡（美洲）	17,414
5	舊金山（美洲）	16,205
6	紐約（美洲）	15,931
7	矽谷（美洲）	15,004
8	日內瓦（歐洲、中東和非洲）	13,424
9	雪梨（亞太）	11,997
10	巴黎（歐洲、中東和非洲）	11,756

在過去 12 個月裡，全球每位員工辦公空間的年均租金成本上漲了 1.5%。主要是由於美洲和亞太地區租金成本的上漲，其中美洲增長了 4.2%，亞太地區增長了 3.4%。歐洲、中東及非洲地區則下跌了 1.3%。匯率波動是導致排名產生變化的重要因素之一。對於關注當地租金成本的企業來說，同房地產市場的波動相比，匯率的波動將是他們明年的關注重點。

隨著租金成本的不斷上漲，2017 年全球工作場所密度「一定辦公大樓空間內所容納的員工數量」也在增加。雇主們，尤其是在紐約、倫敦、東京和香港等傳統的“影響力城市”（power cities），希望盡可能提高效率，從而容納不斷增長的員工人數，並從增加的租金成本中獲得最大價值。

戴德梁行大中華區研究部董事總經理林榮傑 James Shepherd 指出：“在中國大陸，截止 2017 年 9 月的前 12 個月租金整體呈穩定增長，北京的辦公大樓市場仍是最昂貴的。到 2020 年，供應大潮會出現在中國的一線城市，這會抑制租金價格，租戶可以利用這種局面重新談判租金或以更低的成本尋找到更好的租賃空間。”

報告作者、戴德梁行歐洲、中東和非洲研究部 Sophy Moffat 表示：“香港和倫敦是目前為止最昂貴的辦公大樓市場，但在數字化時代，二線城市開始以工業時代沒出現過的方式進行競爭。與全球老牌競爭者相比，斯德哥爾摩、奧斯丁和首爾等城市的排名正在不斷上升。奧斯丁在排行榜中的排名已上升至第 21 位，但其租金成本仍然比矽谷低 40%，然而已憑藉自身優勢成為技術中心。”

“隨著每位員工辦公空間成本的上漲，對雇主們來說，最關鍵的是，在全球競爭激烈的市場上，提供有助於吸引和留住頂尖人才的工作環境，從而最大限度地發揮他們的勞動價值。當工

作場所密度過高，或者共用空間的數量過低的時候，就會出現一個臨界點。這兩個因素都可能成為員工們完成工作的障礙。隨著辦公大樓空間和城市之間的競爭加劇，雇主們勢必要在使用者經驗和員工福利之間做出權衡。”

報告指出，從更長遠的角度來看，當人才和企業轉向新興經濟體時，全球的租金成本也將會出現一些調整。預計到 2025 年，全球 500 強企業中 45% 以上的企業將來自新興市場，而 1990 年這一比例僅為 5%。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017 一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域排名第一，榮膺中國最佳房地產顧問公司。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們敢夢敢行動的理念已持續整整百年。更多詳情，請瀏覽 www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com

