

楼宇经济活力如何？00后有自己的解读

一顿午餐、一卷厕纸、一部电梯这些全新的观察视角，反映了当下更深层的产业逻辑变化

焦点

本报记者 唐烨

写字楼市场被称为“立体的经济晴雨表”，其租赁活跃度可反映产业脉动与经济冷暖。最近，仲量联行等市场机构发布的上海一季度写字楼数据报告显示，市场净吸纳量环比回升，租赁需求步入持续复苏通道。

一线写字楼中介，是感知这份冷暖最敏锐的群体之一。毕业于房地产专业的00后从业者张馨怡，入行两年半，遇到了全国写字楼去存量最快的周期。凭着对行业的热爱，她以文字和观察在社交媒体上记录下上海写字楼市场的变化。跳出冰冷的数据，她以年轻人的视角，在更微观的层面勾勒出上海写字楼市场的生态面貌，让人看到了统计报表之外的信息。

观察维度一 白领午餐是否便利

在张馨怡的观察体系里，白领午餐是否便利，是除了租金、交通便利度之外，衡量写字楼吸引力的重要标尺，直接关联员工幸福感与企业留存率。

长宁天山、徐汇漕河泾、虹桥古北，在她心目中是“打工人的食堂高地”，属于白领午餐便利的顶配地段。“走出写字楼，遍地是日料定食、本帮面馆、连锁快餐‘三件套’，人均30元吃饱吃好。”小张说，她最喜欢接到中午带客户在天山区域看写字楼的任务，看完写字楼后去吃一碗大汤面加素鸡，幸福感拉满。有些黄金地段的商务区，写字楼周边餐饮选择虽多，但因地段摆在那里，午餐价格水涨船高。“西餐各种‘轻食碗’，一份沙拉都要68元起，还吃不饱。”有企业员工向她抱怨。

小张服务过的一家企业驻上海核心商务区的客户，与楼宇物业谈租时多次提到同一个诉求：“能不能把楼下那个平价食堂请回来。”这家企业的人事经理说，让员工踏实吃午饭，离职率都会低一点。某些新兴商务区则陷入“硬件高端、配套缺口”的困境。“方圆500米只有全家便利店和星巴克咖啡馆，中午想吃顿饭，得打车出去，来回车费比饭钱还贵。”小张说，写字楼品质再好，但周边配套不足，租金也涨不上去。

仲量联行等多家权威机构发布的上海一季度甲级写字楼租赁市场报告显示，主力租赁企业除了金融服务业、专业服务业等高端服务业之外，软件与信息服务业成为一匹“黑马”，由原来盘踞在张江和漕河泾等区域开始向市中心延伸，成为写字楼租赁市场复苏的重要支撑。

小张接待过不少软件与信息服务业企业。她发现，软件与信息服务业企业对写字楼周边就餐情况格外在意。“这些企业会询问‘写字楼周边是否有24小时就餐点与便利店’。因为程序员加班多、加班晚，要让他们加班后能有口热饭吃。如果一幢写字楼自带员工餐厅，那绝对是加分项。”

观察维度二 外卖小哥脸色如何

张馨怡观察楼宇的第二重维度是，厕所

00后从业者张馨怡的观察格外接地气：白领的一日三餐是否便利，决定企业对人才的吸引力；卫生间、外卖管理等细微服务，考验楼宇运营的精细化水平；空调模式决定了加班成本，直接影响到中小企业的经营预算



▲工作中的张馨怡。 ▲张馨怡观察楼宇的新视角。 受访者供图 画面由SUMG-AI生成

的卫生纸够不够厚？外卖小哥脸色好不好看？第一次走进一幢写字楼，别人会先盯着大堂看，不够气派；但小张会先溜到厕所看一看，因为“魔鬼藏在细节里”。“有的老牌写字楼，大堂金碧辉煌，但走进卫生间，你会发现，洗手台放着老式按压皂液器，卫生纸薄得能透光。这说明，这幢写字楼的钱全花在了‘面子’上，‘里子’能省则省。”

反观有些商务楼宇，大堂看着平平无奇，但卫生间标配智能马桶盖、戴森干手器，纸巾厚实得能当抹布。“能看出来，物业在用心维护楼宇品质，而不是做做样子。这种写字楼的物业服务水准一般不会差。”小张评价物业服务水准的另一个角度是“外卖小哥的脸色”。

一幢楼宇内入驻少则几十家，多则上百家公司，中午必然有大量外卖小哥涌入。即便地处核心商圈，楼内员工点外卖的数量也不会少。外卖治理考验楼宇物业的服务水准。

小张将外卖小哥的脸色分为三个等级：第一等级，外卖小哥能够笑容满面地将外卖递到客户手中，说明这幢楼对物流友好，物业服务水平“较好”；第二等级，外卖小哥面无表情地将外卖放在楼宇前台，说明这幢楼的物业服务“尚可忍受”；第三等级，如果外卖小哥送外卖总是骂骂咧咧，她建议直接“拉黑”，“管理不好午间外卖的写字楼，物业服务水平肯定高不到哪儿去”。

小张还观察到，近年来，越来越多企业在选择写字楼时非常关注空调的使用情况。

上海大部分写字楼的空调有着“上下班时间”一般在周一到周五的“早八晚六”工

作，过了点就关闭了。企业若想继续使用，要向物业另缴空调使用费。“别以为空调费是小钱，目前市面上大部分商务楼宇使用的是中央空调。一开空调就覆盖一整层楼面，空调使用费每小时800元起步。”

小张服务过一家电商，对方看中了一幢很大的新楼。企业负责人随口说了句“公司周末要经常加班”。小张马上告诉对方，周末加班开空调，要向物业额外支付空调费，且按时计费。这位企业负责人一算账吓了一跳，企业在“双十一”前后近1个月都要通宵加班，额外花的空调费可能比单月房租还要贵。这家企业果断放弃了这幢楼宇，转而选择了一幢采用分体式空调的老式商务楼。

现在，小张帮企业找楼，都会多问一句“加班多不多”，如果企业经常加班，建议首选采用分体式空调的商务楼。这两年，一些经营灵活的楼宇会拿出一两个楼层提供给有加班需求的企业，尽管物业费稍高，但这样的灵活服务受到不少企业的欢迎。

观察维度三 在电梯里能遇到谁

“在电梯里能遇到谁”，是张馨怡观察写字楼的第三重维度。

上个月，她带着一位做“AI算法”的创业者，考察位于徐汇滨江的西岸智塔写字楼。电梯里走进来一位企业员工，这位创业者看了一眼对方手里的工牌，偷偷转头对她说：“这位是某某企业（一家IT龙头企业）的。”

突出问题导向 坚持一体推进

“面对面”听取意见与“背靠背”收集情况相结合，围绕128街坊片区地块部分房屋老旧、空间局促等问题深入查摆，积极回应群众关切。市绿化市容局广泛征求区相关管理部门、行业协会和服务对象意见，查摆提升公园全龄友好服务功能和品质等方面存在的薄弱环节，以问题查摆实效夯实整改整治根基。

边查边改、立行立改，以实际成效取信于民

习近平总书记指出，解决问题必须下真功、使实劲，不能虚以应对走过场。市委坚持把学习教育同当前重点任务相结合，充分发挥经济运行调度、招商引资和企业服务、区及街镇诉求协调办理等机制效能，切实将学习教育成果转化

在楼内转了一圈后，创业者很兴奋地说：“在这幢楼里，能碰到的人，我全都想认识。”

小张认为，这背后折射了企业需求的转变：过去，企业看重的是楼内“邻居”的规模与名气，以此佐证楼宇品质；如今，企业更关注产业的关联性，办公室早已不只是办公空间，更是业务合作与资源对接的场所。企业找的不是办公位，更是生态位。

相关产业越扎堆的地方，写字楼就越抗跌。小张说，一幢楼的租金体系往往是被龙头企业企业的预算锚定的，不是随行就市。以西岸智塔为例，微软、阿里巴巴、华为这些头部企业入驻时，租金谈判的基准线就定下了，后续入驻的成长型企业的租金也基本围绕这条基准线浮动。而且当楼里的企业之间有业务关联时，它的“去化速度”往往比普通写字楼要快。

现在，小张每次看楼时，都会格外关注楼内的产业生态，帮助企业客户来匹配楼宇。“我们叫这种楼宇为‘产业垂直楼宇’，这种楼宇对产业生态匹配的企业吸引力很大，即便可能要承受比周边同级别楼宇租金高一些的，很多企业也愿意入驻。当然，很多‘产业垂直楼宇’背后通常都有政策配套，如黄浦区每年投入5亿元扶持金融科技，徐汇区则对AI企业提供最高1500万元的办公用房补贴。所以，入驻这些楼宇的实际成本可能比名义租金要低一些。”

但她提醒，市场中也存在“伪垂直楼宇”，仅挂产业招牌却无实质招商逻辑。此时，电梯间偶遇的人群、楼内真实的企业构成，便成为辨别垂直生态真伪的直观方式。

记者手记

说起楼宇经济，我们总习惯用空置率、净吸纳量、租金涨幅这些专业词汇来定义，把它看作一串冰冷的经济数据。当我跟00后中介张馨怡交谈时，发现她跳出了专业报表与行业套路，从一顿午餐、一卷厕纸、一部电梯这些生活化切口，为我们理解新时代的楼宇经济提供了全新视角。

过去，我们观察楼宇经济，目光总锁定在核心商圈、地标楼宇、头部企业，仿佛只有光鲜亮丽的大堂和节节攀升的租金，才是商务楼宇价值的全部。小张的观察却格外接地气：白领的一日三餐是否便利，决定企业对人才的吸引力；卫生间、外卖管理等细微服务，考验楼宇运营的精细化水平；空调模式决定了加班成本，直接影响到中小企业的经营预算。

这些琐碎又真实的场景，道出了一个朴素商业逻辑——商务楼宇终究是为人服务的，脱离了便利度与体验感，再黄金的地段、再亮眼的装修设计都是空中楼阁。

通过她的观察，也让我看到了当下楼宇经济更深层的产业逻辑变化。

以前企业选写字楼，看重的或许是地段排场、是楼内名气大的“邻居”。如今创业者更在意，楼里有没有能合作的伙伴、能对接的资源。这是市场回归理性、经营更务实的表现。这也启发了楼宇，唯有扎根产业、精准定位，才能筑牢长期发展的“护城河”。

需求端发生着变化，供给端其实也在进行着一场自我革新。最近，我旁听了一场中心城区楼宇

经济座谈会，多位甲级写字楼负责人不约而同谈到，当下写字楼竞争非常激烈，但大家都在积极应对，不断突破自己的舒适圈，精细化做好运营管理。

一位楼宇负责人说，过去企业想要入驻楼宇，都要自己完成装修；但现在楼宇能为各类企业提供定制装修、拎包入住服务，以降低企业入驻成本。

另一幢楼宇的负责人说，楼宇地处某商圈，周边消费者对教育培训的需求特别大。但商圈内的楼宇都不愿意引入教育培训机构，因为一到周末上课的人特别多，人员进进出出，物业管理非常麻烦。但这幢楼宇独辟蹊径，让商圈内的培训机构来这里扎堆。物业在周末增添人手，做好管理与服务。暑期马上要到了，不少教育培训机构都找到楼宇方想要扩租，楼宇的出租率随之飙升。

上海各区政府也在用政策与集聚效应，帮助楼宇构筑起“护城河”，助力楼宇转型升级。如，黄浦区发力金融科技、生物医药等特色产业楼宇，推动“产业垂直楼宇”的营造；普陀区提出打造“垂直产业园、立体经济圈”，推动产业集聚升级。

一边是企业需求愈发务实多元，一边是政府支持下的楼宇服务不断升级优化，供需两端双向适配、彼此成就，稳稳托举了今年一季度上海写字楼租赁市场的复苏态势。

张馨怡的观察，或许只是市场的一个缩影，却提醒我们，写字楼终究是为服务、为产业服务，有活力的楼宇经济，一定适配需求、服务于人。

有活力的楼宇经济，一定服务于人

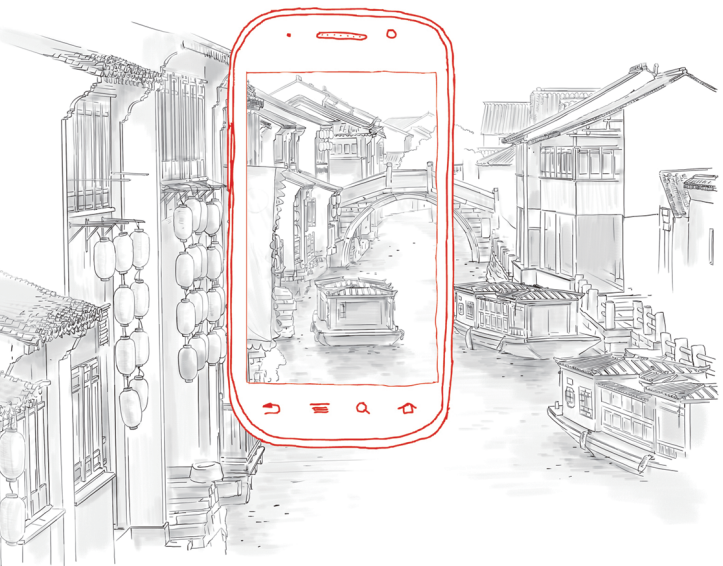
（上接第1版）研究制定专题工作提示，确保各级党组织把问题找准找实。

紧盯目标任务查找问题，各级党委（党组）紧紧围绕中心、服务大局，结合实际深入查找找问题方面存在的问题。市委统战部围绕助力培育龙头民营企业等方面系统梳理薄弱环节，形成问题清单，协同联动落实工作举措。市金融工作党委找准离岸金融在银行、债券等业务方面先行先试的痛点、难点、堵点，为后续分类整改、为完善与高水平开放相适应的跨境和离岸金融制度体系打牢基础。杨浦区卫生健康工作党委结合医保基金管理突出问题专项整治，深入挖掘基层卫生健康服务领域中存在的政绩观偏差。

运用多种途径查找问题，各级党委（党组）通过督促检查、调查研究等

途径，拓宽主动发现问题的方式方法。市规划资源局围绕全面深化规划资源领域改革等方面，广泛听取局属单位、各区局意见建议，查摆出5方面10个具体问题。金山区深化运用“四百”大走访等机制，围绕产业转型升级等重点领域，通过领题调研、座谈访谈、随机抽查等途径，持续拓宽问题查摆渠道。长宁区教育工作党委聚焦教育综合改革等，深入中小学、幼儿园和广大师生，通过座谈交流、实地走访等途径，形成问题清单。

坚持开门教育查找问题，各级党委（党组）充分发扬民主，综合运用12345市民服务热线、人民建议征集等渠道，找准问题症结，校准政绩坐标。市委政法委员会领导班子成员指导和带领职能处室认真分析来自信访、调研、执法检查等渠道的涉法涉诉信息，及时纳入问题清单。静安区把



美景不止于方寸之间

回归自然生活·拥有健康人生

中宣部宣教局 中国文明网