



# 您的办公室 搬迁指南

## 在办公室搬迁前需要考虑的问题

在评估新办公室选址时有许多因素需要考虑，如办公环境是否适宜，或新办公室是否能够支持您的业务，满足当前和未来的增长需求等。

无论您正在考虑搬到一个全新办公室还是首次寻找办公室，这都是一个重大的决定，需要从空间使用者的角度进行充分的考虑。

为确保做出最明智的决定，在您计划办公室搬迁之前，请考虑以下关键问题：

01



### 如何判断现在是否应撤离现有办公室？

如果您的企业处于以下任何一种情况，那么与其续签租约，搬迁至新办公室可能为您的办公场所战略更具价值。

- 您所在的办公楼老旧，缺乏必要的设施
- 您的办公空间无法满足发展需求，且无法扩大空间
- 您正在整合业务，但无法缩小办公室的规模
- 您所在办公楼的业主产权发生变更，大楼外观或用途发生变化，或者您担心成本可能会增加
- 您所在办公楼正在进行升级或重建，并且对公司的运营造成干扰

我们的租赁专家可以客观地评估您现有的办公室是否满足您的业务需求。

### 应该如何选址？

在选址时，应了解楼宇内外可为租户提供的服务和配套设施。

除商业成本外，您还需考虑以下因素：

- 公共交通的便利程度
- 与客户或同行的距离
- 品牌调性和形象
- 功能聚集程度（例如，科技集群、金融中心和产业园区等）

请咨询租赁专家，帮助您根据需求评估及确定市场选址时的优先考虑因素。

02



03



### 多久可找到新办公场所？

选址并锁定您下一个办公空间的时间取决于市场状况、您的内部流程和办公租赁需求。

部分公司在新办公楼竣工前三到四年就锁定了他们的新办公空间。

一般来说，企业规模越小，所需提前确定新办公空间的时间就越短。

为了解和评估您需要预留的时间，请咨询租赁专家。我们的专家会与变更管理和项目交付团队密切合作，以确保快速高效完成搬迁，并最大程度地减少对您公司运营造成的干扰。

04



### 如何确保已考虑到所有成本因素？

常见费用包括租金、物业费、法律费用、非办公时间空调费用和终端设施费用。

此外，还请注意这些主要的成本因素：

- 变更管理：因员工办公方式变化而产生的管理成本
- 装修：您需要估算办公室装修成本，以此获得资本支出(CAPEX)认可和租约确认
- 设施管理：管理、维护和运营办公空间的成本

办公空间顾问可以协助确定您的需求，制定相应的方案，并确定成本，帮助您做出正确的决策。

05



### 应签署多久的租约？

理想的租赁期限取决于您的预算支出和租赁成本摊销计划。

您是否确认公司未来的员工招募规模和业务扩张计划？在决定合适的租赁期限时，应考虑您投入的预算资本需具备多大的灵活性以及核算方式是否合理。

较短的租约通常具有更高的灵活性，使您能够更好地应对未来的变化。

在确认新办公室的租赁期限之前，请与我们的租赁专家一同评估您的需求。

06



### 除房租外，在考虑新租约时还关注什么？

在租赁期间您需要多大程度的灵活性，这将帮助您确定在租约谈判时需要明确的条款。

租赁协议应当保证一定程度的灵活性。常见条款应涵盖办公空间的**可能扩张或缩小、第三方转租权以及办公室共享权**。

另外，部分业主会为租户提供灵活空间或拎包入住的办公空间。

在签订新的租赁协议前，请咨询租赁专家进行全局考虑。

07

### 入驻前需进行哪些尽职调查？

在入驻之前，需要进行三个关键领域的尽职调查，包括实地考察、技术尽职调查和文件审核。

测试平面布置图可以验证办公单元是否满足您的业务需求，以及空间布局方案是否符合当地的安全法规和资本支出的成本预算。

每个租户对电力负载和通信等技术要求有所不同，技术尽职调查可确保基础设施能够支持您的业务运营。

请让我们的专家为您审查租赁文件，以确保所约定的条款得以准确履行。

在向您提出选址建议前，我们负责租赁、办公场所咨询、空间规划、项目交付、设计和变更管理的团队成员将协助您进行尽职调查。



## 现在，我该如何开启办公室搬迁流程的制定呢？

您需要先与管理团队和利益相关方讨论业务目标和运营需求。仲量联行的办公室租赁团队将为您提供全面的内部审查咨询，帮助您了解自己的业务目标和要求。

凭借雄厚的资源、专业的数据洞察和广泛的市场覆盖率，我们的专家团队将为您提供定制化的租赁建议，助您打造最佳的办公场所。

### 启动您的办公室选址？

[立即与仲量联行租赁专家取得联系](#)

