

源筑地产



写字楼租赁指南

YARD ZEAL INDONESIA

+62 812 8603 5248

YZ_MARKETING@126.COM

APL TOWER – CENTRAL PARK,
JL. LETJEN S. PARMAN KAV.28 LT.17 UNIT T-7, JAKARTA
BARAT



写字楼租赁指南

写字楼租赁指南的目的是为了减少和规避出海企业在办公选址过程中遇到的常见问题与风险。通过租赁指南的指引，源筑将协助企业以最优的方式进行选址。

TABLE OF CONTENTS

- | | | | |
|----|---------|----|--------|
| 01 | 关于源筑地产 | 06 | 签署租赁协议 |
| 02 | 选址常见问题 | 07 | 前期准备事项 |
| 03 | 办公室租赁流程 | 08 | 入驻办公室 |
| 04 | 确定企业需求 | 09 | 售后服务 |
| 05 | 评估选址方案 | | |

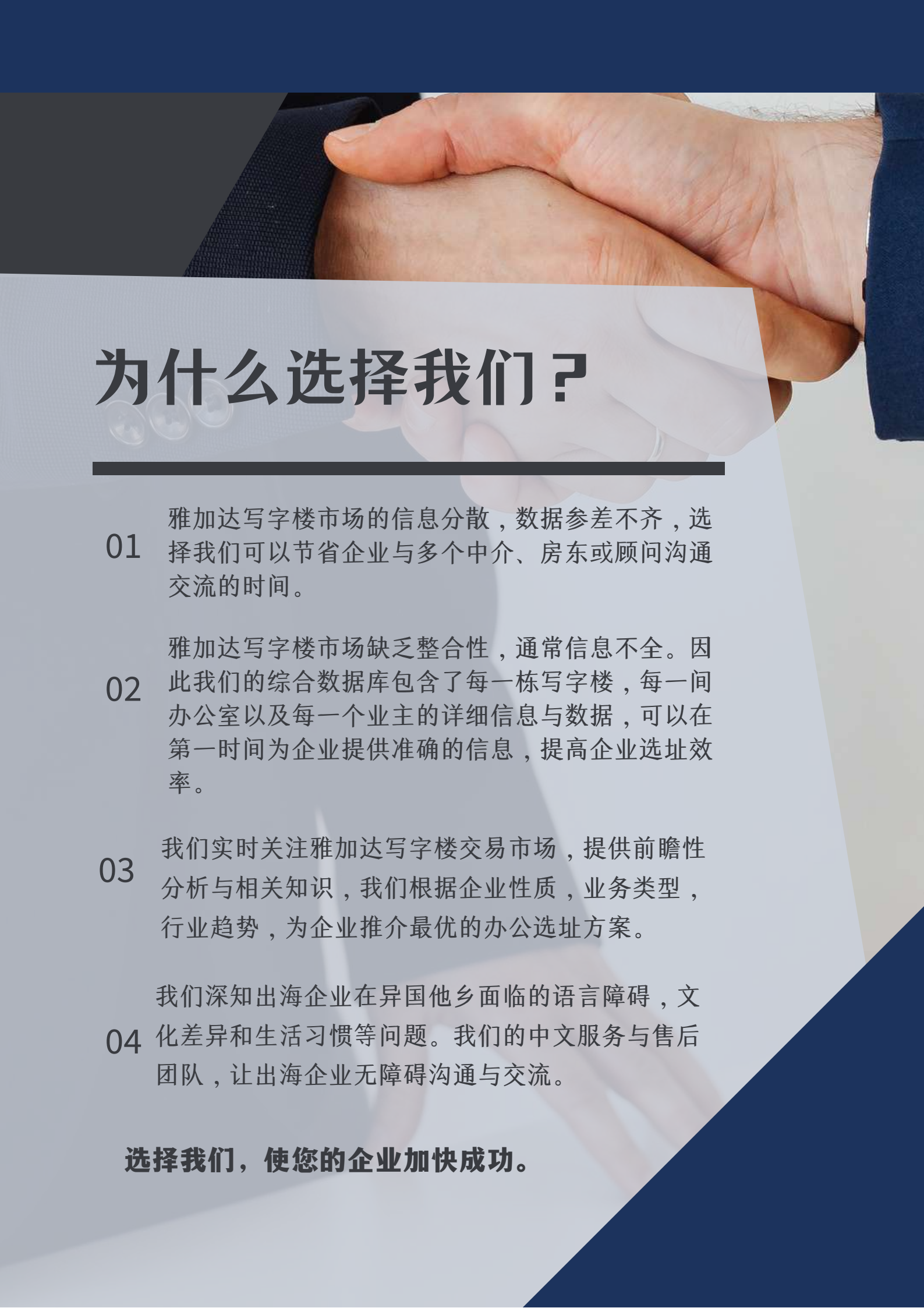


关于我们

源筑地产成立于2019年，是一家专注于印尼选址服务的工业地产经纪公司，服务范围包括买卖与租赁办公室、仓库、厂房和土地。

源筑已与印尼上百家开发商、工业园、物流园达成战略合作。业务服务地区覆盖西爪哇、中爪哇、东爪哇、加里曼丹、巴淡岛等投资热地。

经过多年的沉淀，我们对雅加达写字楼租赁市场有着深入的了解，并熟知租赁流程与常见陷阱。我们致力于创建满足企业现在和未来业务的需求解决方案。因为办公地点不仅仅是一个地址，而是一家企业梦想开始，实现目标的地方。



为什么选择我们？

01 雅加达写字楼市场的信息分散，数据参差不齐，选择我们可以节省企业与多个中介、房东或顾问沟通交流的时间。

02 雅加达写字楼市场缺乏整合性，通常信息不全。因此我们的综合数据库包含了每一栋写字楼，每一间办公室以及每一个业主的详细信息与数据，可以在第一时间为企业提供最准确的信息，提高企业选址效率。

03 我们实时关注雅加达写字楼交易市场，提供前瞻性分析与相关知识，我们根据企业性质，业务类型，行业趋势，为企业推介最优的办公选址方案。

04 我们深知出海企业在异国他乡面临的语言障碍，文化差异和生活习惯等问题。我们的中文服务与售后团队，让出海企业无障碍沟通与交流。

选择我们，使您的企业加快成功。

为什么更换 办公室？



业务需求

如果企业现在的办公空间太小、太大或者不灵活，新的办公室可以有效的激发团队的组织能力，提高生产力和运营效率。



品牌价值提升

办公环境可以直接折射出一家企业的实力与形象。新的办公环境可以加强员工对公司核心价值观的理解，并可提升客户对公司的品牌认知。



留住员工

通过改善办公环境，企业可以有效提升员工士气和生产力。市场研究表明，即使是工作环境的细微变化，也可影响员工让其提高大量的生产力。



运营费用

租赁费用

写字楼的租赁费用取决于地理位置，建筑等级以及市场的空置率，租赁市场整体呈现为动态市场。空置率越高，租赁费用较低。空置率越低，租赁费用越高。因此选择市场的适当时期非常重要。

装修成本

在企业租赁或者选择退租时都会直接影响到公司的运营成本。在企业选择租赁时会产生装修设计环节。在退租时会根据之前的租赁承诺产生其他费用，如很多写字楼要求在退租办公室时，需退还至租赁时的状态。因此计算好每一个环节，可减少企业的运营成本。



最佳启动时间？

无论是企业继续续租还是另选地址，都要先了解公司目前的现状，和其他备选情况，然后进行整体评估，对比哪一种是对企业最优的方案。

租赁办公室所需的期限从筛选，谈判到搬迁至少需要三到六个月。取决于公司的规模和当前市场的条件。



租赁常见弊端

1. 谈判续约或新租办公场地预留的时间太短。
2. 缺乏企业业务类型的明确定义或使用办公室的真正目的。
3. 仅考虑财务成本。
4. 未能让企业负责人直接了解写字楼市场的现状。
5. 无法预估企业需要的使用面积。
6. 未能在租赁结束时留下足够的时间去履行退租义务。
7. 企业做决定的时间过长而错过较合适的场地。
8. 在确定租赁之前没有对办公室的空间进行布局规划。
9. 没有留出公司未来发展所需的扩展空间。
10. 在不了解周边环境的情况下盲目选择办公位置。

办公室租赁流程

步骤一

步骤二

步骤三

步骤四



步骤一

1. 知晓企业在印尼的业务发展规划
2. 了解企业对办公室的具体需求
3. 确定企业租赁办公室的时间节点
4. 企业根据源筑提供的办公室进行审核评估



步骤二

1. 初步筛选办公室评估方案
2. 实地考察办公地点进行选择确认
3. 开始办公室租赁报价/还价阶段
4. 确定最终租赁方案



步骤三

1. 提交公司相关文件准备租赁协议
2. 签署办公室租赁文件
3. 装修办公室



步骤四

1. 移交入驻
2. 源筑在提供售后服务



步骤一

确定办公需求

企业跳过从计划到行动的任何阶段都会直接触发前面我们所提到的10个常见弊端。通过市场对财产的评估和预测，办公室租赁应考虑中-长期的计划与方案，为期三年的租赁或更久的目标为佳。为了让办公选址顺利进行，实现公司业务目标，企业将考虑如下问题：

1. 公司的业务是在增长期还是缩减期？
2. 公司的品牌价值是什么？
3. 公司倾向什么模式的工作安排？
4. 公司未来想招聘什么样的员工？
5. 公司三年内的市场目标是什么？
6. 公司业务3年内的增长预测。
7. 新的办公地址会对企业的客户和员工产生什么影响？

通过以上的思考阶段，在企业搬迁或重新配置办公室时，将实现公司财务与战略的利益最大化。

办公室参数

根据以下办公室参数，可以直接了解到公司的具体需求。不同的办公室可能在某些因素上会有不同的满意度，企业可以按照以下参数选取满意度最大值的办公室。

常规参数：

- 面积大小
- 改善需求
- 在职员工数（最大值和最小值）
- 办公空间要求配置
- 地理位置
- 停车位
- 工作时间
- 写字楼物业服务时间
- 安保与门禁
- 办公空间结构偏好
- 技术要求
- 需求时间
- 基础设施
- 预算
- 周围环境
- 其他要求

步骤二

确定办公需求

财务审核

根据企业对办公室的要求，源筑会通过专业的分析，提供多个符合要求的办公室。

在此过程中，公司财务的审核包括：

- 免租期或租赁优惠力度
- 整个租赁期间总租金的年度涨幅计算
- 物业费与物业标准的对比
- 额外加班收取的费用

在财务审核部分不仅要考虑直接成本，无形的成本和其他属性也会直接影响企业的规划与选择。当然，成本不应是企业唯一的考量指标。因工作场所不仅代表企业的身份，也是影响每一位员工生产力和沟通的地方。



确定办公室

通过现场考察意向的办公室，可以直接确定每一个办公空间的标准与属性。企业的设计师也可直接进行装修评估，考察现场时可以直接进行的活动：

- 办公空间的布局安排
- 空间测量计算
- 周围环境对比
- 准备初步设计方案
- 现场提出改善意见

在这个充满挑战的商业环境里，公司必须超越传统常规的办公审核标准，以高效的速度，最小的成本为企业做出完美的选择。



步骤三

完善租赁文件

意向函

在租赁协议条款都被确认后，双方将签署租赁意向函。意向函一般不具有法律约束力，仅作为诚意租赁协议，且双方同意意向函里的各项条款。意向函签署后，该文件将移交给律师了解基本情况，以便可以准备最终的租赁合同。

租赁合同

在律师审核完意向函的各项条款后，双方将签署正式的租赁协议，该协议具有法律约束力且签署后不能撤回。



空间设计

在签署意向函后，办公室的设计可以立即开始。在这阶段，您应该完成：

- 需求分析
- 空间计划
- 测试概念

空间设计这个过程，设计师参与越早越好，能为企业节省大量的时间成本以及设计缓冲期。

设计开发与施工批准

租赁合同签署后，装修程序可以启动，通常办公室的装修流程包括：

- 办公空间详细的设计方案
- 选择最优的定稿设计方案
- 选择办公家具
- 审查最终装修成本
- 准备安排施工时间
- 物业管理处审核业主文件和租赁文件，进行审核批准
- 相关利益者进行装修协调



步骤四

移交入驻

最后一步企业可以移交入驻办公室，大展拳脚开始业务，在印尼实现企业的梦想与目标。

售后服务

源筑深知出海企业在印尼面临的各种问题，但因语言障碍或代理人的离职导致后续的问题无人协助沟通和解决，因此，源筑作为专业的地产经纪公司，为企业在整个租赁期间提供售后服务。让企业在遇到租赁问题时，能在第一时间得到解决。

常见问题

如何才能达成最佳交易状态？

- 01 认真选择每一个备选方案，根据价格，地理位置，周边环境等选择最有利于公司业务发展的办公室，源筑地产在此过程中会协助企业做出最优选择。

公司需要多少面积？

- 02 办公室的面积取决于企业的业务性质以及空间的利用比例。通常，写字楼为了整体的舒适度和安全问题，会要求10平米每人的密度。

办公室的地理位置如何选择？

- 03 企业可以根据业务类型，合作伙伴或者周边环境做对比选择。雅加达的写字楼主要集中在西，南，中，北雅加达。每个区有其独特的特点，源筑可根据企业的性质和业务发展推介最佳方案。

办公室有公摊面积吗？

- 04 有的，写字楼里的便利设施，例如洗手间，电梯，走廊等都属于公摊面积的范围。

常见问题

- 05 **租赁办公室的总成本是多少？**
通常除了办公室租金外，企业还需要支付物业费、税费、电费、保险、建筑和场地维护费。
- 06 **能否转租或转让办公租约？**
大多数写字楼考虑到财产和安全问题是不允许承租人在租赁合同有效期内转租或转让办公室。不过部分出租人会考虑合同条款的强度是否能接受或可协商，已减少承租人的最低财务风险。
- 07 **如何找到精装修现成可用的办公室？**
通常写字楼都是毛坯状态出租，但一些时间相对久的写字楼被几批租户租赁过后会有装修好的办公空间出租，而有些写字楼也会要求租户在退租时返还至毛坯状态，以满足其他企业的装修要求。年限较新的写字楼几乎都是毛坯状态出租。
- 08 **租赁精装修或毛坯办公室哪一个更划算？**
首先取决于公司的企业文化是否要求自己装修。其次对比长期租赁精装价格和毛坯价格，如果企业在印尼长期发展，毛坯的长期租赁价格加上装修的费用低于精装修，那么建议选择财务最优选项。

常见问题

装修期为多久？

- 09 写字楼一般会给毛坯办公室为期30天的装修期。已装修办公室大概在7-15天。

什么是意向函 Letter of intent ？

- 10 意向书 (LOI) 是一份声明，一方初步承诺与另一方开展业务的文件。仅表明一种意向，并不是正式的协议。意向书比较灵活，在写字楼租赁协商过程中，承租人和业主双方均可按各自的意图和目的提出意见，在正式签订合同前亦可随时变更或补充意向函里的条款，所以意向函的签署方式比较随意。

什么是租赁协议 Term of Lease

- 11 租赁协议是出租人与承租人的正式合同，具有法律效力且不得任意更改，双方需根据租赁协议的条款履行各自的义务。如一方不按协议履行，另一方可根据协议内容进行申诉。

THANK YOU

联系我们

源筑地产

PT YARD ZEAL INDONESIA



公众号



微信号



+62 812 8603 5248



yz_marketing@126.com