

下图：利用Kier预制材料搭建的厂房

# 工厂预制



施工在吐故纳新方面进展缓慢，但这一局面将发生改变。劳动力短缺和增加住房供应之间的矛盾，将为新工艺创造一个转折点

文 Richard Valentine-Selsey  
第一太平戴维斯英国住宅研究部助理董事

**在**世界的很多地方，房屋建造方式与一百年前并无两样。但是，现代建筑方法的出现正逐渐改变这一局面。

现代建筑方法的含义广泛，涵盖一系列非现场制造和现场技术，相比传统建筑方法速度更快、效率更高。现代技术工艺包括木构架和钢构架、墙板、体积模块或精益建造。

## 现代建筑方法的全球领头羊

世界各国的现代建筑方法应用情况存在很大差别。瑞典、日本一向走在最前列。

瑞典的现代建筑方法渗透率最高，约有45%的新房采用非现场施工。其中独栋住房的非现场施工比例接近80%。

日本是全球使用现代建筑方法搭建住房最多的国家。年建造量高达15-18万套，尽管占新建住房的比例只有15-20%。

## 12天，两座方舱医院

疫情之下，各国医疗保健系统承受巨大压力，现代建筑方法发挥了积极作用。由于建设速度更快，现代建筑方法成为搭建临时医院的理想方案。武汉在短短12天内建成两个方舱医院（下图）共2,400张病床，现代建筑方法功不可没。



近年来，现代建筑方法在新加坡迅速升温。据估计，约有20-33%的新建住房采用非现场施工。

## 现代建筑方法的优势

现代建筑方法的采用受到多个因素的影响，但主要因素有三：劳动力可得性和成本，供应短缺，监管或政府干预。

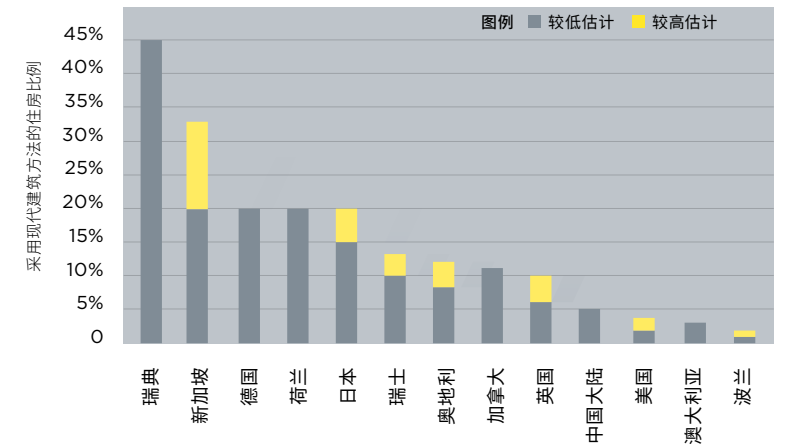
全球许多市场中，现代建筑方法的采用成本一度甚至依然高于传统建筑方法，为推广带来一定阻力。但是，劳动力短缺正不断推高建筑成本。理论而言，这可以借助生产率更高、现场劳动力需求更少的现代建筑方法予以解决。

近年来住房交付量增加，但仍未能缓解全球范围内的供需失衡问题。推广现代建筑方法并将之与传统方法相结合，应可有效解决这一问题。

提高能源效率、减少住房和建造施工对环境的影响，这两大需求将转化为进一步变革的推动力。采用传统技术很难实现较高的能源利用效率，另研究显示，传统技术会造成大量的材料浪费。相比之下，工厂

“在瑞典，有45%的新房使用工厂预制建造。对于单户住宅，这一比例接近80%”

每年使用现代建筑方法建造的住房  
现代建筑方法在瑞典的渗透率最高，但预计全球都将迎来增长



来源 英国建筑业培训委员会 (CITB)、加州大学伯克利分校特纳住房创新中心、英国皇家特许测量师学会、德国预制建筑制造商协会、罗兰·贝格国际管理咨询公司、美国人口普查局、加拿大预制住房协会、美国模块化建筑研究所、波士顿咨询集团、中国节能管理部门、新加坡住房与发展委员会、麦肯锡、第一太平戴维斯研究部

预制条件下可以更好控制流程，满足更严格的公差要求，从而提高能源效率并减少材料浪费。以上这些因素有效促进了现代建筑方法在瑞典和日本的增长。

## 现代建筑方法的增长机遇

不少国家及地区都已具备支持现代建筑方法快速推广的条件。在欧洲，我们预计最强劲的增长将出现在英国。英国的建筑工人团体趋于老龄化（预计未来十年将有四分之一退休），每年住房交付量需要增加24%才能满足需求，此外英国也即将启动能源效率相关的政策改革。这些都将提高现代建筑方法在未来十年中的采用率。预计现代方法建造住房的比例将从今天的10%左右增长到2030年的20%。

预期现代建筑方法还将在美国获得强劲增长，尤其在西海岸地区。加利福尼亚州需要在2025年之前建造350万套住房，然而建筑行业正面临劳动力短缺，岗位缺口超过40万个。部分市场或将迎来现代建筑方法的爆炸式增长，到2030年占新建住房的比例可能会上升到10%。

中东尤其是沙特阿拉伯和迪拜，也有望迎来重大创新。沙特阿拉伯需要在未来五到七年内建造150万套住房，目前已与美国初创企业Katerra签署协议，用现代建筑方法建造4,000套住房。

迪拜出台新规，要求到2025年新建筑至少有25%的3D打印结构。考虑到以这种方式交付的现有建筑数量有限，这一规定的落地将是一个巨大工程。但这不妨碍迪拜立志成为3D打印建筑的全球领头羊。

短期来看，劳动力短缺和增加住房供应的需求将是在某些市场（例如英国和美国）采用现代建筑方法的主要驱动力。但中长期来看，降低建筑对环境影响的环保需求将是现代建筑方法在全球范围内推广的持久动力。■



# 粮食

每个人都需要足够的无害且富有营养的粮食,但不是每个国家都能满足这一需求。我们通过“第一太平戴维斯全球粮食安全指数”,对粮食安全的四个要素进行考察。不同国家在供应量、可得性、使用率、稳定型等指标上的表现不同,但这些指标均受到一个因素的影响:水。本节即围绕这一转折点展开讨论

文 Emily Norton 第一太平戴维斯英国农业物业研究部主管

# 与

左图:南美的农田

**认识** 粮食安全的重要性已经上升到前所未有的高度。早在新冠肺炎疫情导致边境管控、劳动力流动受限之前,气候变化和极端天气即已在频频挑战粮食系统的极限。为方便投资者了解全球格局,我们从粮食安全的四个要素(详见本页右栏)对38个国家进行了粮食安全指数排名。

非洲		
南非 (29)		249.2
突尼斯 (34)		229.7
塞内加尔 (36)		207.9
肯尼亚 (37)		203.8
喀麦隆 (38)		177.2
区域平均		213.6

肯尼亚和塞内加尔作为欧洲粮食进口的主要来源国,其指数排名靠后,颇令人吃惊。喀麦隆、突尼斯至少有一个单项指标排名垫底。相比可得性,这些国家的粮食利用率问题更为严重,粮食安全、品质及整体健康水平使得营养不良风险升高。

亚太区		
新西兰 (1)		354.7
澳大利亚 (5)		330.8
日本 (10)		315.9
新加坡 (13)		301.8
韩国 (16)		278.4
中国 (18)		277.6
泰国 (28)		250.5
印度尼西亚 (32)		242.9
印度 (33)		238.8
区域平均		287.9

在亚洲地区,只要粮食供应充足,可得性一般不是问题,但利用率、稳定性表现一般,拖累平均分。出口型经济体新西兰、澳大利亚分列总排行榜第一、第五位,主要得益于在粮食供应量、稳定性两个指标上的出色表现。发展中国家泰国及印度尼西亚的粮食由于热量及营养不足,品质较低,因而排名靠后。日本是粮食稳定性最高的国家,可得性排名第二。印度总排名在最后十名,另外各单项指标的排名也均在20名开外。

欧洲		
丹麦 (2)		353.4
荷兰 (3)		343.1
爱尔兰 (6)		329.9
德国 (7)		328.8
法国 (9)		316.4
芬兰 (11)		304.1
西班牙 (12)		302.4
英国 (14)		299.8
波兰 (15)		299.8
匈牙利 (17)		277.6
罗马尼亚 (21)		269.2
土耳其 (35)		227.5
区域平均		304.3

西欧是全球粮食安全指数最高的地区,其中丹麦、荷兰、爱尔兰是该区佼佼者。东欧的新兴经济体在国内粮食产量上的排名均在前十,因而供应量表现良好,但在其他单项指标上的表现则存在显著差异。

中东		
阿联酋 (19)		277.3
科威特 (20)		273.6
卡塔尔 (23)		264.7
以色列 (24)		262.5
沙特阿拉伯 (27)		250.9
区域平均		265.8

稳定型涉及政治、经济、商业气候,全方位影响着粮食安全,也是中东地区长期顾虑的一个问题。尽管如此,在较高利用率以及合理可得性的支撑下,中东地区平均得分仅略低于全球平均水平。

北美		
加拿大 (4)		337.5
美国 (8)		320.0
墨西哥 (26)		260.0
区域平均		305.8

发达国家美国、加拿大凭借持续的优良表现,评分远远高于全球平均水平。然而,墨西哥稳定性表现不佳,拖累本国及邻国美国的排名。

南美		
乌拉圭 (22)		267.3
阿根廷 (25)		262.1
巴西 (30)		247.8
哥伦比亚 (31)		243.3
区域平均		255.1

南美的总体表现受到粮食可得性的严重拖累,实体基础设施尤其落后。经济可承受性同样非常有限。南美整体低于全球平均水平。

全球		
平均		278.4

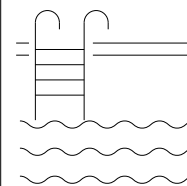
图例:粮食安全四大要素

( ) 在38个国家中的排名  
000.0 总评分

<p><b>■ 供应量</b></p> <p>确保粮食供应充足。该指标的计算中,国内粮食产量占较大比重,因为受国际因素的影响相对有限。</p>	<p><b>■ 利用率</b></p> <p>现有粮食的消费有否改善营养不良? 安全性低、品质低下的粮食会降低粮食安全指数评分。</p>
<p><b>■ 可得性</b></p> <p>基础设施的发展是将粮食从产地向外运送的前提条件。可承受性也是必要条件,综合考虑个人财富、粮食价格等因素。</p>	<p><b>■ 稳定性</b></p> <p>气候、经济、政治不稳定性较高的国家面临更高的供应链中断风险,因而粮食安全水平更低。稳定性的欠缺可能会严重影响其他三个要素的表现。</p>



# 水资源



阿尔梅里亚的年度用水缺口相当于  
68,000个奥运会标准泳池的用水量

加州的地表水灌溉条例已有超过100年的历史,但地下水开采主要取决于农场主及其经济条件,管理长期缺失。农场主在消耗现有井水的基础上不断开钻新井,导致地下水抽取量远远超过补给量,继而造成土地沉降以及饮用水污染,近百万加州居民的生活受到影响。

长期干旱使得加州达到水资源使用的临界点,首部地下水利用管理法随之出台,正在落实之中。2014年出台的加州《可持续地下水管理法》要求各政府部门在2020年完成水资源法规大整改的初步计划,这意味着今年将是法律实施的一个关键节点。该管理法旨在确保美国加州水流域的可持续性,但地下水开采率的严格控制使得重要的粮食生产和相关的土地支持资产陷入岌岌可危的境况。

**西班牙:阿尔梅里亚的水赤字**  
阿尔梅里亚拥有逾30,000公顷的温室,新鲜农产品年产量约300万吨,其中76%用于出口。塑料温室大棚覆盖面积极其庞大,是太空可见的人类“奇观”之一。受此影响,当地气候也发生变化。

阿尔梅里亚处于水资源使用的灰色地带。可控环境农业的优势在于,与自然环境下的农业相比,水资源利用效率更高。但生产强度极其之高,耗水量同样惊人,每公顷耗水量达到5,000立方米,其中80%来自地下水。年度用水缺口相当于68,000个奥运会标准泳池的用水量。

尽管当地也在大力循环利用,但与缺口相比只能说是杯水车薪。阿尔梅里亚开始寻求替代方案,其中包括高能耗的脱盐处理。

**印度:金奈水源的修复**  
金奈拥有1,100万人口,其用水依赖四大水库。然而在2019年,水库接近干涸。居民不得不取井水勉强为继,地下水资源压力进一步升级。尽管四年前才经历严重洪灾,金奈如今面临缺水危机,周边地区施以援手,数百万升水经火车运至金奈。

## 水资源紧缺对发展的影响

水资源可用性与粮食安全息息相关。它对于发展领域而言同样重要,尽管相关性并非显而易见。

开发商不能再想当然地认为用水供水得到保障。事实表明,变化无常的气候具有极强的破坏性,日益增加的用水需求以及不可持续的开采利用使得形势更趋严峻。金奈、哈拉雷、开普敦和圣保罗等城市,均遭遇水荒,自来水供应近乎中断。全球范围内,供水保障问题正日益提上日程,各社区通过更严格的规约条例来进行用水管控。

居民社区位于于水保障的核心位置。从转折点退回安全线完全有可能,但我们必须紧急行动、全方位补救。

Joe Lloyd  
第一太平戴维斯英国农业物业研究部分析师

严格落实追责制,对于发展引发

金奈的水供应管理因此备受诟病。2015年洪灾中,大量洪水流入大海,地下水未能得到补充。金奈的地下水量在过去十年中减少了85%,预计最快2021年将消耗殆尽。

决定金奈命运的关键在于发展水基础设施,包括恢复210多个湖泊、执行强制性的雨水收集,借助新的财务模型投资升级本地化水处理系统。■

面对五花八门的监管以及各利益方的竞争,水资源可用性已经来到一个转折点。本节选取四个案例讨论水资源的充足或贫乏对房地产投资的影响

**澳大利亚:莫瑞-达令盆地**  
莫瑞-达令盆地位于澳大利亚东南部,面积相当于两个西班牙,农业产业价值约达240亿澳元。超过9,000多个灌溉农场依赖盆地的水资源生存。经历澳大利亚史上最严重的旱灾后,政府制定了莫瑞-达令盆地计划,希望通过从居民手中回收水权的方式恢复水流量,解决下游干旱问题,但该目标未能实现。莫瑞-达令盆地计划的深层管理问题突出,深刻改革的呼声不断升高。

一方面,政府希望恢复水流量;另一方面,投资高价值灌溉作物(坚果、水果、棉花等)的企业不断扩张,导致用水需求增加。这种循序渐进的结构性变化与水资源严重短缺、配额减少的叠加,推动现货市场水价上涨,超出多数企业的生产价值和负担能力。

市场正按预期运行,水资源流向附加值最高的使用领域。很多供应面问题将会随着适度降水自然化解,除非再次遭遇长期干旱。但盆地计划的管理必须确保

澳大利亚的这项重要自然资产,以及数百万赖以生存的人口得到长期保障。

**美国:加州的可持续问题**  
加州的蔬菜产量超过美国的三分之一,水果和坚果产量约占三分之二。加州贡献着美国13%的农业产值,拥有1,670万英亩农业用地,其中约一半为灌溉用地。

过去的几十年中,农业生产已从传统的田间作物转向价值更高但耗水量也高的经济作物,如乳品、水果和坚果。

澳大利亚的莫瑞-达令盆地



# 多元与设计： 办公场所的健康福祉

应积极打造能够迎合不同个体需求的办公环境，将多样性融入组织文化，以吸引和留住最优秀的人才

文 Yetta Reardon Smith  
KKS-第一太平戴维斯办公空间高级策略师

为吸引和留住最优秀的人才，企业首先需要将最佳雇主作为自身的目标定位。员工预期正在不断改变。对多样性、自主性和灵活性的诉求日益强烈。同样需要考虑的还有身心健康，以及员工对社会担当和环境意识的企业的向往。

## 多元融合

倡导多元文化的企业来自不同背景、拥有不同经验和技能的人聚集在一起，以优化员工队伍。结果如何呢？企业收获一批专注、多产的员工，他们支持公司愿景，为商业成功做出积极贡献，看重企业责任并为客户提供含金量更高的服务。

除了性别、种族、年龄、宗教信仰和残疾等方面的差异以外，大脑功能和行为特征有别于常人的神经多元性人群也受到关注。这类人群各有所长，有的拼搏进取，有的高度专注，有的视觉空间处理能力出众，有的富有创新思维，还有的善于细节观察……据称，这些富有创造力的人占总人口的10%以上，但这一群体中从事全职工作的也只有10%左右。而造成这一现象的通常是人力资源部门的刻板流程或办公场所本身的不友好。

## 打造可及性、可调整社区

对办公场所进行调整，具体实施相对简单，但重要的是需要进行监控、维护，必要时还要因人而异因地制宜。我们每个人都向往安全、易于辨识的环境空间，而不仅限于有特殊需求的神经多元性人群。照明、路径寻找和噪音是空间的三个主要挑战。此外还需要可以放松充电的安静空间，有不同的工作区域和座位安排可供选择，提供设备和技术调整支持，并有意识地提升舒适度。

打造适应用户偏好、惠及全体员工的环境对于企业未来的发展至关重要。技术可以提供辅助解决方案，但业主和设计师应从项目启动时就考虑充分，制定合适的基础架构方案。■



## 空间设计之最佳配置

### 照明

- 不同亮度选择
- 昼夜节律照明模仿自然生态
- 办公空间规划尽可能自然采光，靠近出入口及景观
- 便于用户控制环境

### 环境声学

- 通过声学应用将干扰降到最低
- 根据个人需求安排就座区域
- 减轻声音和设备干扰

### 路径寻找

- 设计清晰简洁的路径指引
- 启用独立导航
- 利用技术
- 提供导向界标

### 选择

- 提供与任务匹配的场景设置以满足个人需求
- 提供适合不同程度社交互动的空间
- 自主选择办公地点
- 可用于专注办公或充电休息的安静房间
- 规划大小不一的区域满足协作和社交需求
- 同时提供开放式、封闭式空间，以及正式和非正式空间

### 设备

- 提供辅助技术以满足特定需求
- 调整物理设备（家具和技术）
- 提供清晰的用户使用指南
- 会议和协作工具

### 装饰、材料、艺术品

- 避免反光材料和厚重色彩
- 简约一致的空间标识，便于室内导引
- 使用重复装饰、图案提升空间舒适感
- 在醒目位置摆放艺术品，以协助路径寻找
- 就艺术品的选择征询意见
- 在特定区域通过图案、颜色和材料来增强或减弱视觉冲击

### 露台/亲近自然

- 亲近室外空间与新鲜空气
- 提供休憩放松区域
- 使用绿植和天然材料装饰

### 基础设施

- 设计便于查找和使用的洗手间及隔间门
- 在各楼层安装电梯运行显示器，便于用户识别

### 办公空间

- 清晰的动线，便于定向和走动
- 可适应实际使用需要的舒适办公空间
- 独立温控
- 便于用户在不同办公环境间轻松走动、自由切换
- 与配套设施的连接动线设计合理

### 互联互通

- 室内步行楼梯设计，既可鼓励员工走动，亦可增加空间连通性和动线流畅性

# 最后一公里 物流的 房地产启示

高新运输技术实现更快、更近交付的当下，第一太平戴维斯英国物流及产业物业研究部主管Kevin Mofid就运输技术对房地产的影响进行了讨论

**仓**库的选址问题没有完美答案，往往需要综合权衡本地公路交通网络、产品入境地点、零售和制造目的地、土地可用性等多方面因素，选择最佳的折衷方案。但是，随着技术应用的推广，商品分销模式转型升级，运营商的选址决策也有可能出现调整。新冠肺炎疫情可能会加速部分运营商的选择决策——疫情期间，全球网购频率增加，零售和制造供应链过于狭窄的问题日益显露，因此需要缩短库存与最终目的地的距离。

自动驾驶技术、Hyperloop胶囊式超高速城际运输系统、无人机低空运输……这些创新意味着物流公司及其合作伙伴将需重新考虑配送中心的选址问题及设计方案。

“如果无人机快递、自动驾驶车辆是未来最后一公里物流服务的载体，那么可以说，这个未来指日可待。”第一太平戴维斯澳大利亚和新西兰产业及物流部主管Michael Fenton如是说。这些运输技术对房地产市场可能产生的影响已开始显现。

## 1 自动驾驶卡车车队

多辆卡车列队行驶，通过智能技术实现自动驾驶并保持相互间的持续通信。通过车辆同步控制，车队中的卡车可以保持紧密队形恒速行驶。这既可以减少燃料消耗、尾气排放，也能提高交通通畅水平。

### 对房地产的影响

自动驾驶卡车车队可减少对内陆配送园区的空间需求。这些园区一般距离港口4.5小时车程，而4.5小时也正是卡车司机能够连续驾驶时长的上限。

但在投入使用初期，自动驾驶车队对于城郊配送中心选址和设计的影响有限。在荷兰和英国进行的试验表明，自动驾驶车队不适合狭窄、曲折、拥挤的城市道路，因而不能解决最后一公里运送问题。因此，自动驾驶车队的初期应用将集中在现有物流节点（例如港口和物流枢纽）之间的货物运输。

这意味着现有基础设施的改造将成为房地产用户的主要发力点。港口及物流枢纽将在现有园区的基础上增加自动驾驶车队专用的货运装卸终端。这或将导致物流园区空间的等级划分，其中紧邻车队停靠点的区域将更为热门。用户愿意为之支付溢价，以便以最快速度完成货物交接转运。

“中国已经开始投资建设未来可支持自动驾驶卡车的终端基础设施，”第一太平戴维斯中国区市场研究部主管简可先生表示。

## 2 Hyperloop极速隧道体验

埃隆·马斯克创建的太空探索公司SpaceX率先提出Hyperloop超级高铁理念，用胶囊式舱体在地面或地下低压管道中运送乘客或货物，速度最快可达到每小时700英里。超级高铁网络将连接城区以及制造业中心。支持者称基础设施建设成本与高铁相当，造价及污染指数都将低于空运，为低容量需求用户来说也更为经济。

### 对房地产的影响

由于该技术仍处于早期阶段，因此很难预测Hyperloop站点的外观和功能，包括胶囊舱内集装箱的装卸所需的空

间。但可以预见，这类站点会增加现有物流站点的压力，刺激仓储租赁市场的发展，其中靠近Hyperloop基础设施的位置应可录得较高租金。这与当前快递物流服务的既有模式有几分相似。为节省时间、提高配送效率，一些物流公司选择支付更高租金在大型机场的“空侧”（机场区域，与“陆侧”相对，以安全检查和隔离管制为界）设立办事处。

### 3 无人机

无人机技术拥护者认为，不久之后大型商用无人机将实现15英里以内2.5千克以下包裹的投递，从而缓解道路拥堵、减少车辆排放，并可能降低运输成本。

“用户可能需要为靠近Hyperloop基建的区位支付溢价”

### 对房地产的影响

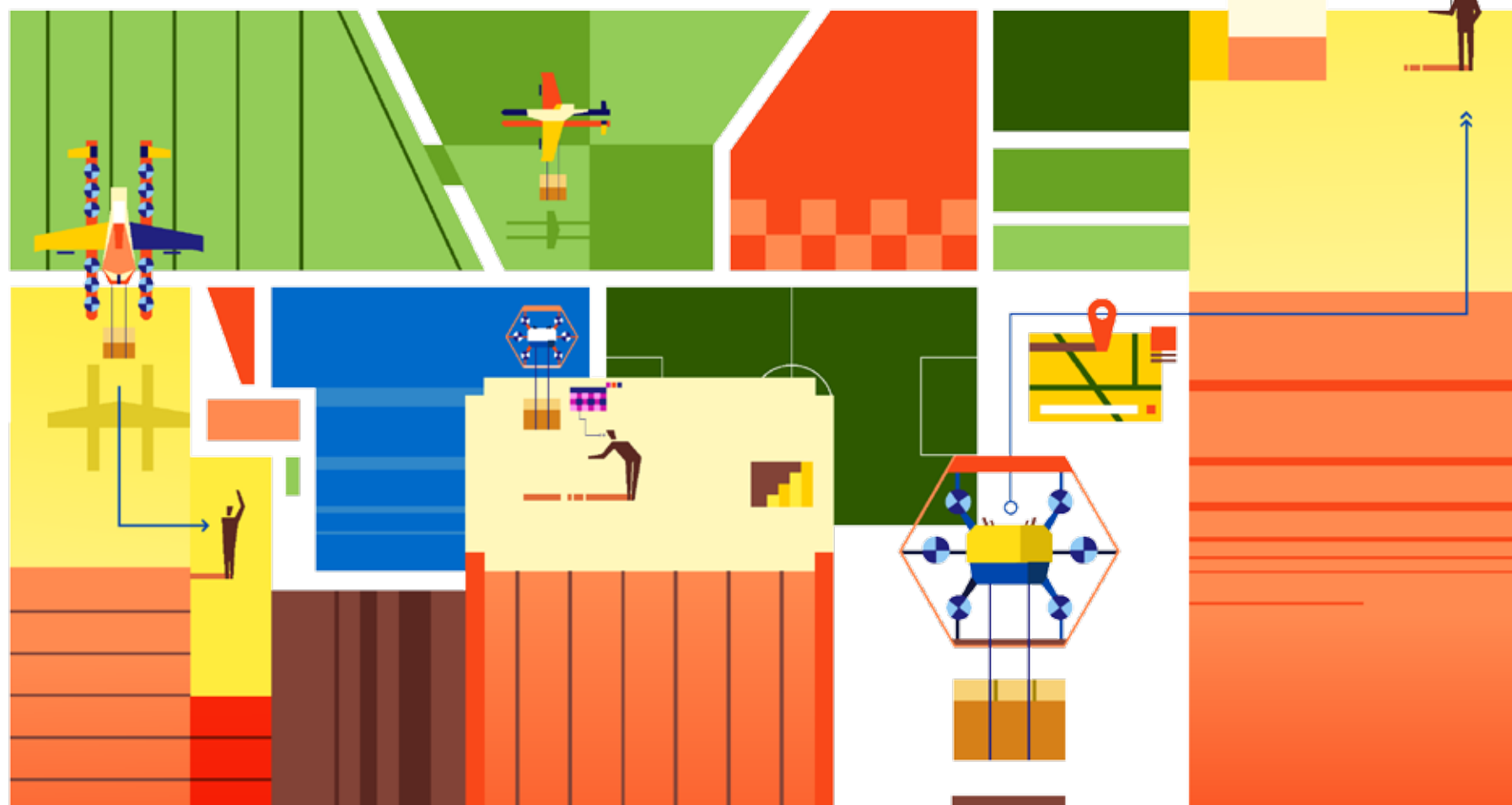
从表面来看，无人机的规模应用将需房地产予以配合，因为无人机送货无论起飞、存放还是投递，都需要全新的建筑空间。在澳大利亚，由谷歌Alphabet运营的Wing自2018年以来一直在堪培拉郊区尝试无人机投递墨西哥卷饼、咖啡和药品，并于去年在该市推出无人机商用投递业务。

Fenton指出，“住宅设计成为无人机大规模应用的一大障碍，因为并非所有的住户都能提供安全的着陆区域。”

第一太平戴维斯全渠道零售部董事Marcus de Minckwitz认为，“能够满足无人机停放要求的建筑，其顶层空间也将被赋予新的价值。已有企业买下建筑顶层空间的许可权，希望为建筑业主以及未来无人机运营商提供代理服务。”

### 结论

“最后一公里交付需求下，不断有新的运输技术出现，而物流公司也将继续在高价值土地的用户中占据更多份额，”Minckwitz如是说。所用土地的类型在初期不会发生显著变化。自动驾驶车队和Hyperloop可能需要使用现有运输枢纽的仓库空间，迫使运营商扩张，而土地已属稀缺资源。另一方面，随着这类运输网络的重要性不断提升，租户将会愿意支付更高租金。■





“市场反响最好的开发项目来自那些顺应综合体模式而积极调整的业主”

全球的空置零售空间日益增加,业界该如何应对?积极创新的开发商采用整体视角,通过增加社交空间、休闲设施产品等重新定义城市中心

## 存量时代下 零售资产的重新定位

文 Tom Whittington 第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事

世界上已有太多的零售空间。美国的人均购物中心面积是世界其他地区的两倍,是欧洲国家的六倍。预计美国将有三分之一以上的购物中心被迫停业。第一太平戴维斯研究显示,英国零售空间的“过剩率”高达40%。

英美两国零售空间过剩,对其他国家的警示信号日益强烈。澳大利亚的人均店铺密度排名全球第三,且零售空置率的上升与线上零售的增长相吻合。然而,电商仅占澳大利亚零售市场的11%,明显落后于中国(27%)、韩国(24%)、英国(19%)和美国(16%)。这表明且无论在哪个市场,只要电商份额呈上升趋势,零售空间过剩的情况都将加剧并带来问题。

### 疫情冲击

全球金融危机以来,各地零售市场均出现了一些趋势,疫情影响下这些趋势很可能会加速发展。具体趋势包括:社区零售和便利零售面临更多消费者需求;电子商务进一步增长;休闲体验占可支配收入的比例高于非必需消费……这些将连带影响我们的购物方式和市场所需的零售体量。

好在我们有很多方法来实现供需再平衡。例如,对零售项目重新定位,可有效扭转下滑走势、增加客流。具体操作可以是将传统零售改造成体验主题的特色休闲空间,亦可亦将购物中心改建为住宅、办公空间或商住综合体。



本页左图:位于美国恩格尔伍德教区的全新CityCenter

左页主图:  
位于英国谢菲尔德的一家百货商店,现已被翻新改造。内设Kommune美食馆

但最成功的将是那些主打社交价值的项目。通过不同空间功能的有机融合,增加社交空间,打造“一站式”生活枢纽,为疲于辗转的奔波提供便利。对习惯于单一类型资产的业主来说,这种综合体策略与传统的单一资产概念相左,但事实表明,市场反响最好的项目往往来自那些积极调整财务和资产模型打造综合体、支持长期可持续发展理念的业主。这种模式也可带来丰厚的经济效益。

### 致投资者

重新定位项目数量的增加表明零售空间过剩问题及其解决方案正演变为全球议题。过去两年中,英国优质购物中心的收益率上升了125个基点,而在过去12个月中,平均净有效租金下降27%。据此推断,零售物业价格可能会在2020年触底。

“正因为此,有越来越多的全球投资者和开发商重点关注英国零售资产,这一趋势只会随着时间的推移而继续强化,”第一太平戴维斯购物中心投资与再定位部负责人Mark Garmon-Jones表示。“世界各地有很多成功改造为混合用途的优秀项目,可供我们学习参考。”

美国第二大购物中心开发运营商GGP(2018年被布鲁克菲尔德收购)就是一个典型案例。它成功地将多家陷入困境的零售购物中心重新开发为城市综合体项目,有效提升了项目的单位面积销售收入。以新泽西州的威灵伯勒为例,中心区城市更新项目中住宅部分的售价约为当地平均房价的两倍。■

## 修复·新生

### 英国

盘活“过气”地标建筑,重塑边缘化零售空间位于谢菲尔德、载入建筑二级名录的原合作社百货商店曾经是全市零售核心地标。后因经营惨淡,这栋8万平方英尺(7,430平方米)的建筑于2008年停业。十年后,市议会与项目更新公司U+I达成300万英镑的融资协议,对建筑进行翻新改造,使原本破败不堪的历史地标建筑再焕生机。

U+I企业信条的核心即是为更广大地区的更新升级提供催化剂。改造后的项目引入美食馆Kommune,每周吸引7,000人次用餐;由巴克莱鹰实验室(Barclays Eagle Lab)支持的Kollider孵化器则提供灵活的办公空间,旨在帮助企业迅速扩大规模。新的运营商也在陆续进驻该区,对周边建筑物进行改造,打造多功能街区。

### 澳大利亚

将购物中心重新定位为综合体

澳大利亚购物中心业主Vicinity和Scentre正将旗下的购物中心升级改造,改变原先购物场所的单一一定位。他们整合写字楼、酒店、公寓、交通枢纽和社会服务(儿童看护、老年护理、医疗、高等教育和政府服务),全力打造“一站式”生活方式目的地。

Scentre集团投资5亿澳元,用于墨尔本Westfield Doncaster的重建项目,包括4.3万平方米的零售、1.8万平方米的办公空间以及保健设施。

Vicinity与澳大利亚盛世地产集团合资改造墨尔本购物中心The Glen,共计投

资5亿澳元打造融合生活、工作、餐饮和购物体验的枢纽项目。这包括1.35万平方米的购物中心、丰富的休闲设施、500多套住宅、办公区以及顶层4,000平方米的“空中花园”。

### 美国

大型购物中心向城市新中心的蜕变

自2005年以来,科罗拉多州丹佛市的购物中心数量减少了50%。运营失败的灰姑娘购物中心即是其中之一,如今已完成华丽转身,改造成CityCenter Englewood,是长期战略性城市更新发展的代表项目。项目包含市政厅、4.46万平方米的办公和零售空间、440套公寓、医疗中心、教育设施和一个轻轨站。这个新城区一直是地方经济增长的催化剂,容纳了逾2.5万名本地劳动人口。

美国在盘活存量零售方面处于领先地位。目前美国有200多家购物中心正在翻新或重建中,其中部分将被改造成医院或大学校园。但是,只有以大型战略综合体为目的的改造才可以最大限度地迎合未来需求。开发商和地方政府可以借此机会改写城镇中心的开发模式。大型综合体改造项目中有一些已经建成十年有余。



# 房地产须走可持续之路

联合国可持续发展目标大使Ruud Veltenaar指出,我们正处于商业活动朝可持续方向演变的关键节点



冠状病毒大流行向我们展示了人类的渺小。它提醒我们,我们不是大自然的守护者,而是大自然的一部分,试图从自然中攫取经济价值的行为无异于自我毁灭。我们须将新冠肺炎疫情视为一个转折点——一个调整思维模式、永远将人类福祉放在首位的机会。

疫情会对我们的生活和工作产生立竿见影的影响,这是由人类本质决定的。我们的大脑会对诸如新冠肺炎这样快速爆发、大规模蔓延的危机做出反应。相反,如果危机发生的速度非常缓慢且迹象不易察觉,无论影响多大,都不会触发我们大脑的反应机制。

我们会对新冠病毒做出反应,是因为我们的健康受到威胁,但是经过此次危机,我们也需要更清楚地认识到那些发展缓慢、持续发酵的隐性危机,例如气候的变化、生物多样性的丧失、水资源的短缺和自然资源的过度使用。

为了应对这些挑战,各行各业都应全心专注于可持续发展,这一诉求比以往任何时候都更加迫切。抵制可持续理念的企业将难以维持,因为所有利益相关方——客户、合作伙伴、供应商等——都会转身离去。可持续理念也已经成为年轻人才选择雇主的标准。那些破坏价值多于创造价值的企业亦无未来可言。

新冠肺炎疫情向我们揭示了这样一个事实:房地产业无关乎建筑。建筑可能是您用来实现业务目标的资产,但房地产的

“我们仍面临着更大的气候危机,应对危机需要可持续发展企业的长期领导”

要义在于促进人们工作场所和居所的发展。

我们不应将成功降格为可以用关键绩效指标来衡量的短期目标。房地产的成功在于为人们打造符合可持续生活、社交和办公方式的场所,因此与人们的健康和福祉息息相关,但还有很多业内人士没有意识到或者不认可这一点。

同其他行业一样,房地产也需要与联合国的17个可持续发展目标保持一致。从经济型清洁能源到高质教育,再到可持续城市和社区,可持续发展目标有助于建立透明度和问责制,以确保我们都在为应对全球挑战付出一己之力。

可持续发展目标便于公司衡量公司自身以及在行业供应链中的影响和贡献,从而了解对所有利益相关方(包括社会和地球)的社会、生态和财政影响。

我们正处于商业活动朝可持续方向演变的关键节点,必须审慎把握、明智行事。等到疫情消退,我们仍面临着更严峻的气候变化危机,这需要可持续发展企业的长期领导,来保障下一代所有利益相关方的利益。房地产业的每个利益相关方都应去学习世界经济论坛发布的《2020年全球风险报告》,因为在具有深远影响的10个全球风险中,有8个是由人类与企业行为造成的生态问题。

回顾历史上出现过的类似重大危机,我们会发现当局势得到控制时,危机期间形成的伙伴关系和行为转变通常会消失。这是一件可悲的事。回归原有模式将是一场悲剧,我们将要为大自然的下一次危机付出更高代价。■

作为一个演说家、未来学家兼作家, Ruud Veltenaar 致力于提升世界可持续性以及社会公平性

第一太平戴维斯是一家领先的国际房地产顾问公司,在伦敦股票交易所上市。我们在美洲、英国、欧洲大陆、亚太、非洲以及中东地区设有600多家分公司与联营机构。凭借强大的业务网络,我们为 global 客户提供一系列广泛的专业顾问、管理与交易服务。

For Savills: Sophie Chick, Paul Tostevin, Simon Hope, Steven Lang, Eri Mitsostergiou, Simon Smith, Mat Oakley, Richard Valentine-Selsey, Emily Norton, Joe Lloyd, Yetta Reardon Smith, Kevin Mofid, Tom Whittington, James Macdonald, Sean Hyett, Kelcie Sellers and Emma Kennedy-Cooke.  
Repro: F1 Colour. Cover photography: Andy Barter.  
Impacts is produced for Savills by Sunday 207 Union Street, London SE1 0LN. wearesunday.com





[savills.com/impacts](https://www.savills.com/impacts)