

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。■

