

- ◆ 新冠肺炎疫情将如何影响房地产
- ◆ 可持续性建筑
- ◆ 全球粮食安全问题
- ◆ 投资生命科学领域
- ◆ 超级高铁：供应链提速？
- ◆ 零售再定位



第 3 期 2020

# 影响力

全球房地产市场的未来



## 转折点

气候、政治、人口、技术  
如何推动房地产转型

- ◆ 新方法新材料：施工行业升级启动
- ◆ 中美贸易战的经济影响
- ◆ 应对气候变化，房地产当仁不让
- ◆ 办公空间设计理念新维度
- ◆ 投您所好的智能建筑
- ◆ 水资源紧缺及发展
- ◆ 全球投资策略

# CEO开篇致辞



**Mark Ridley**  
第一太平戴维斯全球首席执行官

欢迎阅读最新一期《影响力》，本期围绕“转折点”展开话题讨论。我们在去年底敲定本期主题时，根本无从得知我们即将面临有可能成为一生最大转折点新冠肺炎。令人难过的是，疫情还在继续蔓延，死亡人数持续增加，社会和发展的方方面面都受到影响。

我们清楚地知道，疫情过后世界将不是原来的模样，而新常态的形成还需要时间的沉淀。我们秉承《影响力》期刊着眼长远的理念，每篇文

章都采用中长期视角，对疫情结束后的新常态进行了设想和预判。

隔离期间，全球各地均在尝试并推广居家办公。办公空间不会因此变得多余，但也不会一成不变。办公生活的灵活性将上升到新的维度，我们使用办公室的时间将会缩短。出于提升用户健康福祉、保持社交距离的考量，办公空间需求不一定会减少，与此同时内部空间或更多采用低密度设计（详见第6页）。

业主希望在楼宇管理系统融入更多技术元素，但似乎亦有意避免过多的环境控制。本次疫情之后，我们相信用户会以更开放的心态看待技术，例如智能保洁机器人、入口热感测温仪以及无接触式智能电梯。

经过疫情我们发现，危机当前，我们有能力显著改变自身的行为方式来应对。这或许是长远而言最重要的一个认识。气候变化是我们本期探

讨的一个重大问题。正如特邀专栏作家、联合国可持续发展目标大使 Ruud Veltenaar 指出的那样（详见第48页），对于气候危机，我们应像紧急突发事件一样积极严阵以待，从新冠肺炎疫情的防控中吸取经验教训。

相信我们的报告能引发您对本期话题的深刻思考，诚挚期待您的反馈。目前还有许多地方仍在实行社区隔离政策，我们衷心希望您和您的家人、同事健康安好。

#### 订阅《影响力》季报

我们将以邮件方式分享未来全球房地产研究的最新动态。详情请登录：  
[savills.com/Impacts](http://savills.com/Impacts)

#### 《影响力》网站

访问 [savills.com/Impacts](http://savills.com/Impacts)，助您应对2020年及将来的房地产挑战

## 第一太平戴维斯联系人

#### Jeremy Bates

执行董事  
租户服务部 EMEA 区域主管  
[jbates@savills.com](mailto:jbates@savills.com)  
+44 (0) 20 7409 8813

#### Simon Hope

执行董事  
全球资本市场部主管  
[shope@savills.com](mailto:shope@savills.com)  
+44 (0) 20 7409 8725

#### Justin Marking

执行董事  
全球住宅服务部主管  
[jmarking@savills.com](mailto:jmarking@savills.com)  
+44 (0) 20 7016 3810

#### Sophie Chick

董事  
世界研究部  
[sophie.chick@savills.com](mailto:sophie.chick@savills.com)  
+44 (0) 20 7535 3336

#### Paul Tostevin

董事  
世界研究部  
[ptostevin@savills.com](mailto:ptostevin@savills.com)  
+44 (0) 20 7016 3883

# 目录

## 6 评估新冠肺炎疫情对房地产的长期影响

从住宅、零售，到写字楼、物流，——评估新冠肺炎疫情对房地产的长期影响

## 14 打造更绿色未来

为何所有业主和用户都应将应对气候变化列为首要议程

## 20 投资前沿风向

房地产投资和策略在以怎样的方式演变？来自最前沿投资者的分享

## 24 低利率、高需求

我们以全球视角审视房地产投资，聚焦主要市场和结构性机会

## 28 概率博弈

中美贸易战引发一系列变革，部分变革给世界经济及房地产带来利好推动



32

## 32 个性设置

适应用户偏好、能够显著提升物业管理效率的建筑

## 34 72.6岁

土地及房地产的多元细分领域能否提供养老金投资者所需的长期收益？

## 36 工厂预制

建筑施工行业须采用现代施工方法及材料来实现房屋建设目标

## 38 粮食与水资源

粮食体系面临极限考验，第一太平洋戴维斯全球粮食安全指数为您全方位解读



6



24



38



42

## 42 多元与设计：办公场所的健康福祉

如何打造能够适应个体差异、融合多元性的办公环境

## 44 最后一公里物流的房地产启示

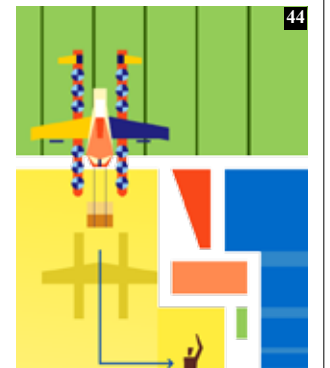
超级高铁、自动驾驶车队、无人机等技术在物流领域的应用将如何影响房地产？

## 46 存量时代下零售资产的重新定位

打造社交、休闲功能兼具的复合体，盘活闲置零售空间

## 48 房地产须走可持续之路

正如特邀专栏作家Ruud Veltenaar所说，我们正站在商业活动朝可持续方向演变的重要节点



44

- 阿联酋: 21.3
- 沙特阿拉伯: 18.4
- 哈萨克斯坦: 17.6
- 澳大利亚: 16.9
- 美国: 16.6
- 加拿大: 15.3
- 土库曼斯坦: 13.7
- 韩国: 12.9
- 俄罗斯: 11.7
- 捷克共和国: 9.9
- 荷兰: 9.5
- 日本: 9.1
- 德国: 9.1
- 波兰: 9.1
- 比利时: 8.7
- 芬兰: 8.5
- 挪威: 8.3
- 南非: 8.1
- 利比亚: 8.1
- 马来西亚: 8.1
- 奥地利: 7.7
- 以色列: 7.7
- 新加坡: 7.1
- 中国: 7.0
- 希腊: 7.0
- 白俄罗斯: 6.9
- 斯洛伐克: 6.6
- 保加利亚: 6.3
- 丹麦: 6.0
- 西班牙: 5.7
- 英国: 5.6
- 意大利: 5.6
- 伊拉克: 5.3
- 土耳其: 5.2
- 法国: 5.2

14

2020年4月居家隔离令  
期间的纽约曼哈顿

# 与古老自然力的一 场较量

## 评估新冠肺炎疫情对 房地产的长期影响

第一太平戴维斯世界研究部

**当**我们在2019年底将《影响力》新一期的主题敲定为“转折点”时，我们讨论了包括气候变化、人口格局、技术应用在内的多个话题。我们不知道的是我们即将面临一场全球蔓延的新冠肺炎疫情。人们的工作和生活方式几乎在一夜之间改变，房地产市场也将受到长期影响。一切都源于这起具有转折意义的“黑天鹅”事件（亦有人士认为疫情爆发前已有警示信号出现，应属于“灰犀牛”事件）。

新冠肺炎疫情对全球经济的影响引发了激烈辩论。多数预测认为，全球经济将经历严重衰退，程度或甚至金融危机时期；更有不少人士认为这将是第二次世界大战以来最严重的经济衰退。争论的焦点在于经济复苏模式。是否会出现V形反弹？还是U形、L形或W形？甚至有预测认为会出现像耐克品牌标志那样的“对勾形”复苏。

随着各国陆续放松封锁禁令但继续鼓励社交隔离，新冠肺炎疫情的长期影响仍有待观察。许多人士认为世界将大为不同。我们将在下文讨论房地产各领域可能发生的潜在变化。

### 1. 写字楼

居家办公有所成效，但写字楼仍在文化、社区和社交联系等方面发挥着关键作用

新冠肺炎可能成为左右写字楼未来走势的最重要转折点之一，因为它对公司选址策略、办公空间设计和管理、租户行为等都有着深远影响。

灵活办公并不是陌生字眼。多年来，有很多公司采用了某种形式的灵活办公。但疫情之后将有较大比例的员工继续远程办公，或将助推灵活办公模式加速普及。第一太平戴维斯对分布在全球31个国家/地区的研究部主管进行了行情调查，结果显示有84%认为居家办公会小幅增

加，其余16%认为会显著增加。超过一半的研究部主管认为疫情之后视频会议的使用频率将显著提升。

但写字楼仍将发挥至关重要的作用。第一太平戴维斯KKS办公空间策略与设计部主管Katrina Kostic Samen表示：“办公空间的不断变化本就不可避免。只不过由于疫情的出现，原先我们认为会随着时间推移而逐渐发生的变化几乎在一夜之间完成。这些特殊情况好比被拉伸至极限的弹力带：它会回弹，但已无法恢复原样。”

“办公模式如何演变，决定权在企业，但必须以人为核心。长远而言，办公空间的重要性在于它能够提供个体所渴望的文化、社区和社交联系，而这些对于我们在疫情后身心健康的恢复至关重要。”

预期选址策略会朝着多元化方向转变，出现一种居家办公、联合办公和总部办公相结合的混合模式。这是一个改善员工长期福祉、提升企业抗压能力和可持续性的机会。出行减少、供应链缩短、可持续建筑设计等低碳行为有助于减少经济活动对环境的影响。

如果居所的办公空间功能需要加强，则需要考虑长期居家办公的相关政策。家庭办公室的网络安全性和机密性、健康度、人体工程学考量等都需要进行管理。

发展灵活办公需要通信技术支撑和相关政策保障，而不应仅仅关注办公场所的灵活性。部分地区尤其是发展中国家，由于家装网速较慢或家庭人均面积较小，居家办公缺乏可行性。

居家办公增加不是可能改变办公空间的唯一趋势。安全、卫生和员工福祉倍受关注。定期对办公场所进行深层清洁已成为企业的基本健康和考虑，也是企业践行办公环境安全承诺的最直观方式

“我们应会看到区域制造枢纽的增长，例如摩洛哥于西欧市场、墨西哥于美国市场”

之一。LEED、WELL等绿色建筑评级可能会再次成为用户的关注重点，这些评级体系旨在打造可持续空间，保障用户的舒适、健康和福祉。

第一太平戴维斯全球各区研究部主管中，约有87%认为楼宇中的非接触式设计将会增加，如无需接触即可操控的电器、电梯和门。

约63%的研究部主管认为写字楼中的员工密度会下降。租户的办公面积需求或与疫情之前基本相同甚至还会增加，但空间使用方式会有所调整。

第一太平戴维斯美国研究部主管Sarah Dreyer表示：“展望未来，健康与安全将排在第一要位。这对写字楼需求会有怎样的影响尚待观察，且在更有效的病毒防治措施出现之前，都很难做出预判。那些能够很好地适应远程办公的企业可以重新评估哪些业务功能需要实体办公，继而调整办公空间需求，最终达到有效成本控制的目的。需求的影响因素还包括办公空间设计以及空间使用方式的变化，如以低密度布局取代高密度布局，摒弃工位共享，留出更多人员通行、协作的空间。”



企业可能会在全球范围内落实供应链多元化策略

多数研究部主管预期租赁需求会略有下降，但看空写字楼投资活动的却在少数，约占三分之一。此外认为投资气氛照常的占一半，其余认为投资会增加。这反映

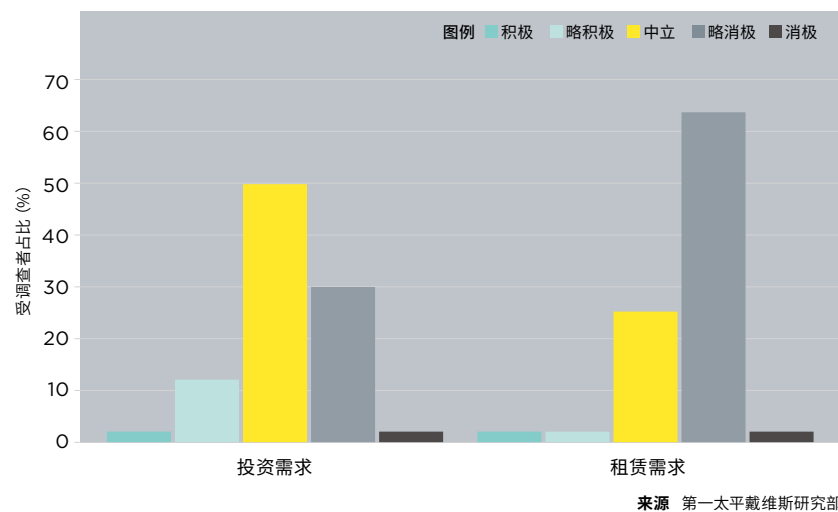
出寻求长期稳定收益流的投资者对房地产的持续需求以及房地产相对较高的回报。

卫生公共需求可能会在短期内影响灵活办公空间尤其是移动工位的需求。许多灵活办公项目正计划调整疫情防控常态化下的空间使用方式，但这些设计调整应该只是临时操作。

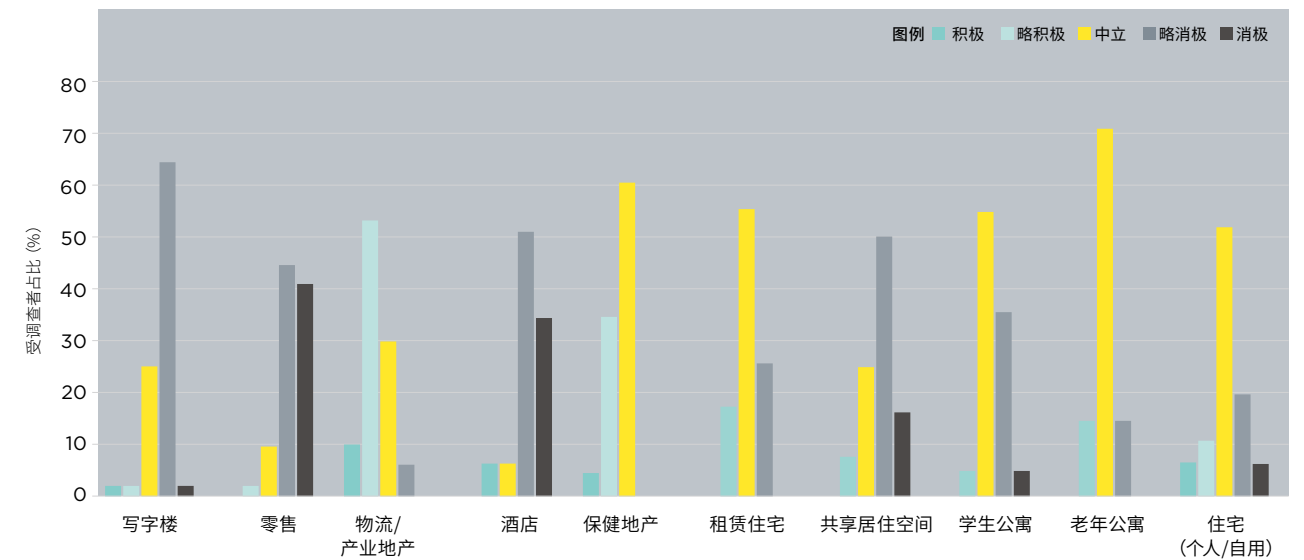
短期而言，灵活空间可能不符合大型企业的的需求，因为后者需要严格控制清洁流程和人员密度。但从长远来看，企业无论规模大小都会更关注灵活性，或出于总成本控制的需要，或出于办公空间使用的考量。这将为灵活办公带来利好。

Workthere (第一太平戴维斯旗下联合办公品牌) 全球研究员Jessica Alderson补充说：“我们从100多个灵活办公空间提供商收集的数据显示，62%的提供商对该领域未来一年的前景感到乐观。近期灵活办公或面临挑战。尽管目前整体

### 疫情之后的写字楼需求走势



### 疫情之后的需求走势,按物业板块



入住率仍在70%以上,但随着企业进入‘生存模式’,合同取消的风险会增加。”

### 2. 物流物业

预期会出现供应链的多元化和区域制造中心的增长

得益于全球电商的增长,物流业已呈炙手可热之势。疫情的影响预计将加速这一趋势。隔离期间消费者在线购物需求激增,一些电商尤其是超市超负荷运转,供应网络承受力一度达到极限。

在线消费者持续增加,长期而言将推动在线零售市场深度发展。为满足持续攀升的在线消费需求,同时未雨绸缪应对未来需求激增,物流领域应会出现相应的投资布局。约63%的研究部主管认为,疫情的出现会对物流物业需求产生一定的积极影响。

全球范围而言,制造业及其供应链是受疫情冲击最广泛的领域之一。国际货币

基金组织数据显示,在“非典”疫情爆发的2003年,中国在全球供应链中的参与度较低,仅占世界经济的4%,如今这一比例已经升至16%。

国内工厂大面积停工,加上从汽车零件到服装的各类产品的跨国供应链被扰乱,全球各地的企业都受到影响,无论在美国波士顿还是德国柏林。使用及时生产存货系统(出现需求或接到订单时才开始生产,以将原料库存/成品库存降至最低)的企业高度依赖供应链的正常运转,供应略受干扰稍便无力周转,继而导致仓库、货架两空,消费者有钱难买的局面。

企业或寻求推动供应链的多元化布局,以防将来再次陷入被动。亚洲已经出现制造企业“外迁潮”——将制造业务从中国迁往更具成本优势的越南、柬埔寨、印度等国,带动当地投资增长。中美贸易战更加速了这一趋势。

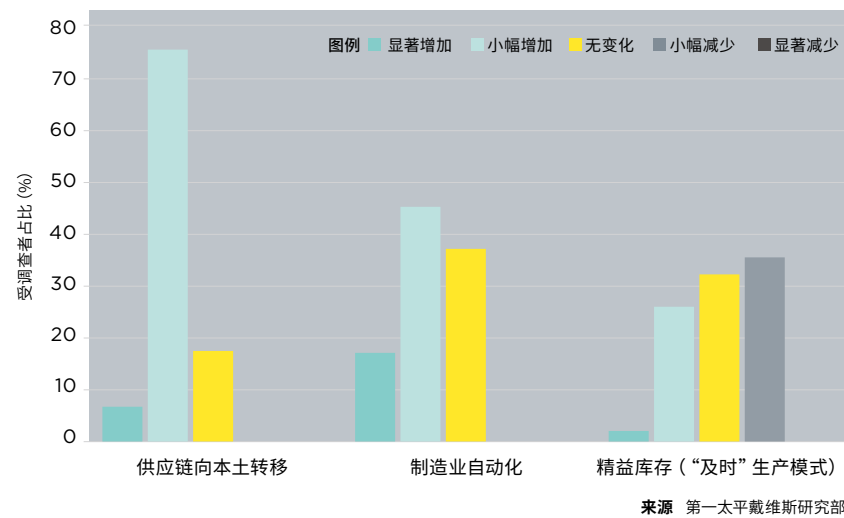
但鉴于中国在全球制造业中的主导地位,预期这一转变将是逐渐推进而非即时完成。业务的迁移势必产生巨额成本。另一方面,提升生产自动化水平固然可以抵消较高的人工成本,但自动化本身需要大量的前期资本。

此外还需考虑其他因素。第一太平戴维斯英国物流与产业物业研究部主管Kevin Mofid指出,“将运营网络向本国市场收紧,可能会增加成本。而在经济活动放缓的后疫情时代,消费者会接受更高的成本吗?此外,近岸外包会给仓库库存提供更多保障的观点不一定站得住脚。制造业的回流实际上可能导致供应链缩短,继而削弱对物流的需求。”

现实操作中,我们可能会发现未来投资将分散到多个目的地,而不是一味以“最低成本”为导向。在综合权衡成本和距离之后,近岸外包可能会超过境内外包。我们应会看到区域制造枢纽的增长,例如摩洛哥于西欧市场、墨西哥于美国市场。

“租赁住宅前景依然积极，约55%的研究部主管认为投资者需求未受影响”

### 疫情对制造业和供应链的影响



区域物流格局可能因此而改变。例如，与西班牙隔海相望、经轮渡互通的摩洛哥可由西班牙南部港口接入西欧市场现有物流网络。这或有助于增加西班牙南部物流节点，如阿尔赫西拉斯、巴伦西亚、巴塞罗那等港口城市的物流需求。

### 3. 零售

在线零售加速增长，实体零售亦将长青

早在疫情出现之前，消费者即已开始对零售体验提出更高要求。第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事Tom Whittington认为，社区零售和便利零售将面临更强劲的消费需求，休闲体验占可自由支配开支的比例也将高于不必要购物（详见第46页）。这将产生连锁反应，进一步影响消费方式和零售空间需求。未来将有更多零售存量项目走上改造升级之路。

在线零售将迎来加速增长，同时实体零售亦将长青，这是由网购无法取代的感官体验决定的。购物作为一种休闲消遣，是新兴中产阶级的身份标志，在新兴市场尤其如此。第一太平戴维斯印度、印尼和泰国研究部主管均对疫情之后当地零售市场的发展前景持较为乐观的态度。

这几个国家的电商渗透率处于全球最低水平。对当地大多数消费者而言，零售就只有实体零售。

### 4. 酒店

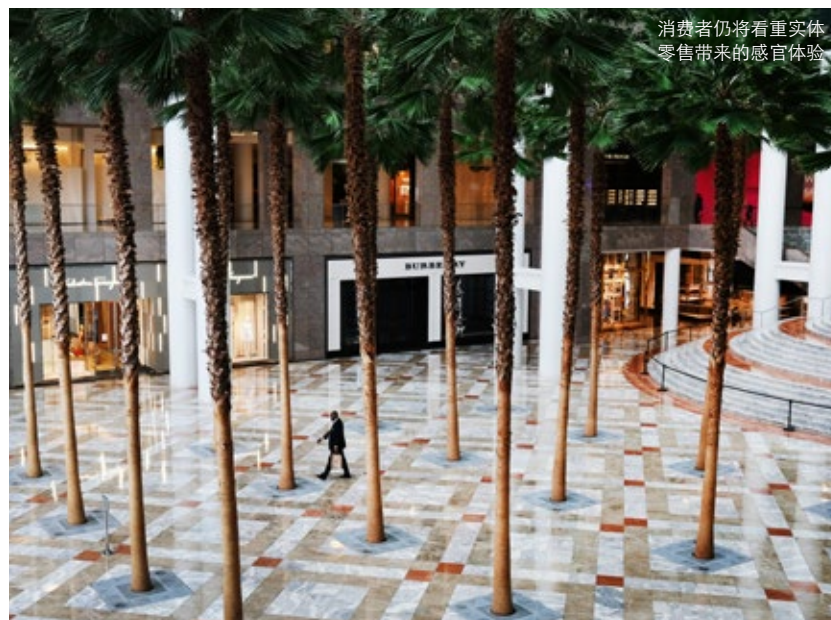
短期受到重创，但长期基本面将保持不变，继续为需求带来支撑

从运营表现来看，酒店是受新冠肺炎疫情冲击最严重的领域之一。国际旅行限制和封城隔离措施致使全球大量酒店停业。然而，长期需求面基本未受影响。第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事Marie Hickey表示：“旅行限制解除后，短期内需求和运营的恢复仍将面临挑战。但长期基本面没有变化，将继续为需求带来支撑。许多评论员预测，到2022年酒店业绩将能恢复到疫情前的水平。”

第一太平戴维斯各区研究部主管对于疫情之后人们的旅行方式有着不同的预期。认为个人国内旅行增加的略超过半数，认为减少的约占29%。而认为个人国际旅行和商务旅行减少的分别达到71%和77%。

疫情爆发之时，世界许多地方的商务旅行尚未恢复到全球金融危机前的水平。其中，视频会议等远程技术及软件的发展是一方面原因。这类技术在疫情之后或将得到更广泛的应用。

由于疫情“后遗症”，国际休闲旅行至少在中短期内仍会受到焦虑情绪的影响。



相比以航空为主要交通方式的旅游目的地，拥有国际铁路和公路连接的休闲目的地将可更早迎来需求复苏。疫情还可能使旅行者更加关注环境问题，继而影响其出行方式和酒店选择，为铁路交通便利的地区带来利好。

### 5. 租赁住宅

租赁住宅发展前景乐观，与此同时优质租赁产品的需求依然迫切

过去五年中，机构型投资者在住宅资产领域的投资增加了近50%。一度被机构投资者视为替代型资产的住宅已升级为主流资产，且其特有的防御性质将长期存在，尤其是租赁住宅。我们的调查显示，租赁住宅的投资前景仍然乐观。55%的研究部主管认为该领域的投资者需求不会受到疫情影响，另有27%认为会受到积极影响。

运营和设计可能会发生一些持久变化。卫生清洁工作将会加强。共享居住空间可能需要重新考虑个人空间和共享空间的平衡。原先以较小居住单元搭配较大公共区域的设想将不能满足疫情后人们对低密度空间的需求。

全球各区研究部主管中，约67%认为疫情会对共享居住空间的需求产生轻度或中度的负面影响，但只有52%认为会对投资者的需求产生负面影响。这表明，对优质租赁住宅资产的潜在需求仍然存在，尤其是在外来年轻劳动人口密集的重点城市。

随着国际学生人数的增加，学生公寓得到了快速发展。继美国和英国之后，学生公寓如今正在澳大利亚、欧洲大陆以及一些战略区域中心（如阿联酋）蓄势前行。

疫情几乎在一夜之间“攻陷”高等教育。学校停课不停学，改为网络授课，各类考试推迟，线下培训、研学旅行暂停。学生返校、学校复课只是时间问题，但许多机构蒙受收入损失，不得不采取成本削减措施。

考虑到海外留学成本，全球经济的下滑也将影响出国留学市场，继而影响学生公寓市场的发展前景。第一太平戴维斯欧洲资本市场部主管Marcus Roberts认为：“临近国际学生输出国的区域中心可能会受益，例如马来西亚、阿联酋，以及

一些低成本的欧洲留学目的地。以德国为例，无论本土学生还是留学生，学费几乎可以忽略不计。”

尽管如此，在顶级学府求学的隐性价值不会消失。美国、英国、澳大利亚等国的名校将继续吸引来自世界各地的学生，为当地的学生公寓市场提供支撑。

### 6. 老年公寓和保健地产

医疗保健行业对房地产有特殊要求，提供护理服务的老年公寓正成为主要的替代型投资领域

如今，健康和福祉已成为政府、公司和个人议程的重中之重。保健地产由于专业性较高，对房地产也有特殊要求。

第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事Steven Lang表示（详见第22页），疫苗研发投入在五年内增长150%，这还是在新冠肺炎疫情出现之前。

这类投资推动了生物技术领域的发展，同样受益的还有生物技术产业集聚的核心创新市场，例如拥有大量风险投资、高校和医院资源的美国波士顿和英国剑桥。我们的调查显示，43%的研究部主管认为投资者对保健地产的投资兴趣会得到提振。

提供护理服务的老年公寓（功能齐全的住宅单元外加一些共享设施）在疫情挑战之下展现出了出色的抗压能力。老年公寓在澳大利亚、新西兰和美国相对成熟，在其他国家也正逐渐成为一个重要的替代型投资领域。

第一太平戴维斯老年物业部主管Samantha Rowland指出，“老年人的社交隔离是一个重大挑战，这在疫情期间表现得尤为尖锐。随着人口预期寿命增加，人们活得更久、更健康，老年人何处养老、如何养老的问题将长期存在。提供护理服务的老年公寓是一种选择，既有设施齐全的独立居住单元，也有居民社区，还可按需享受护理服务。”

“楼宇入口的健康检查或许会成为常态，正如早已司空见惯的安检一样”

我们对研究部主管的调查显示，得益于人口结构的基本面支撑，无论从用户还是投资者的角度，老年公寓的未来需求都不会受到疫情影响，完胜其他资产领域（详见第9页图表）。

## 7. 自用型住宅

市场对办公和休闲兼具的住宅物业将有更多需求，“云购房”模式亦有望成热门

疫情期间开启居家办公模式，而居家时间的增多促使家庭重新审视空间需求，这将对住宅市场产生直接影响。第一太平戴维斯对各区研究部主管的调查显示，约90%认为对家庭办公室的需求将会增加，约86%认为对高速宽带的需求将会增加。隔离措施还凸显出拥有私家户外空间的的优势，三分之二的受访者预计对这类空间的需求会增加。开发商在设计未来房屋时应当考虑这些诉求。

没有私家户外空间的人士会退而求其次，希望靠近公共绿地。因此开放绿地可能会成为购房决策的一项优先考量。随

着居家办公的延续或推广，亦有人士会萌生搬到郊区的想法。有近一半的研究部主管认为城郊的住宅需求将增加，其余则预期需求保持不变。其中，认为城郊需求增加的欧洲研究主管略多于亚太区，因为城市生活在亚太区更为普遍。

第一太平戴维斯英国住宅研究部主管Lucian Cook向我们介绍了英国的情况：“我们对潜在买家和卖家的调查表明，此次疫情大大提高了乡村地区优质物业的吸引力。一方面原因在于，未来居家办公可能成为常态，人们希望能够更加亲近户外空间。”

“当下，乡村物业具有很明显的性价比优势。疫情爆发前的五到十年间，品质城市生活成为热门生活方式，乡村物业遭到冷落，”他补充道。

疫情期间的“购房难”也使得技术得到更多用武之地。隔离期间，买家无法实地看房，依赖虚拟现实、3D全景拍摄等技术的“云看房”次数增加。文件电子签名和



乡村住宅物业的需求可能出现增加

电子文件传输也被赋予法律效力。

即便疫情之后封城结束，这些变化也不太可能被逆转。第一太平戴维斯全球住宅部董事Jelena Cvjetkovic对此表示赞同：“不久的将来，社交隔离会在一定程度上成为常态化，因此高新技术将在购

房过程中发挥更广泛的作用。我们相信这些技术应用也将成为常态。电子传输和电子签名将简化购房流程，对交易各方有利无弊，尤其是跨境交易。不少国家正在考虑调整法律，认可电子传输和电子签名的法律效力。”

## 结论

新冠肺炎疫情让全世界都认识到，在技术和社会进步日新月异的年代，我们的生活和工作方式仍然会被一种最古老的自然力——大流行病所改变。

在新冠肺炎出现之前，世界已经处在多重动荡之中。新的人口群体涌入劳动力市场，零售业发生结构性变化，房地产逐渐转型为服务……人们的生活和工作方式一直在演变，未曾停歇。

员工已经看到远程办公的优势，尽管最初有很多是被动接受。健康和福祉已上升为重要议程。楼宇入口的健康检查或许会成为常态，正如早已司空见惯的安检一样。卫生消毒制度的加强也将影响各行各业。

下文将分章节逐个讨论影响房地产行业的转折点。而房地产业一些既有的结构性变化或许因为新冠肺炎的出现获得了更多动力。■

# 力克时艰

## ——中国抗疫经验

中国疫情防控成效显著，近几个月中缓慢、逐步取消隔离限制措施，为全球尤其是仍在封城状态下的国家和地区，提供了经济重启、社会恢复正常运转的成功经验。

### 严防严控

新冠肺炎疫情爆发后，中国严阵以待，迅速采取隔离限制措施，并出台全面停工令。期间，非必要工种均被要求暂停运营或缩短运营时间。购物中心营业时间缩短，餐厅仅限外带或外卖，企业停工，员工转为居家远程办公。出行也面临严格限制：居民小区试行封闭管理，凭有效证明方可离开小区；禁止一切不必要出行。

### 复工复产

除武汉以外，自二月中下旬起隔离措施开始缓慢、逐步放宽。居民出行限制放松的同时，体温检测、访客登记及非接触式配送等强制措施继续执行。各行各业也都采取类似措施，以进一步防控疫情传播。

餐饮场所必须控制就餐容量，严格遵守隔离规定。复工范围逐渐扩大到零售业和其他服务业，例如银行。

商务办公领域同样采取了全方位的隔离防范措施。公司采用员工轮值制度，鼓励员工错峰上下班、错峰就餐，以最大限度减少疫情传播的可能性。公司还须登记员工信息，以证明复员工未离开公司所在城市，或从外地返回且自行隔离已满两周。外地客户会晤推迟；员工在条件允许的情况下选择私家车出行，以避免感染风险较高的公共交通环境。

### 新常态？

进入四月，许多楼宇和公共场所的防控措施仍在继续，人员进入均需接受体温检测、出示旅行史以及其他相关的详细信息。很多防控操作已经常态化，包括口罩佩戴、社交隔离、通过手机应用和二维码跟踪活动轨迹、场所定期消毒等，防止疫情的二次爆发。同时政府迅速采取行动，及时依法打击虚假信息，以维护公众信任。

### 简可

第一太平戴维斯中国区市场研究部

截至撰稿，还有一些公共生活设施处于关闭状态。电影院和儿童娱乐、培训类商店仍未恢复营业。大部分省市已经复学或即将陆续分批复学。初高中毕业班首批回校，随后是非毕业班及小学高年级学

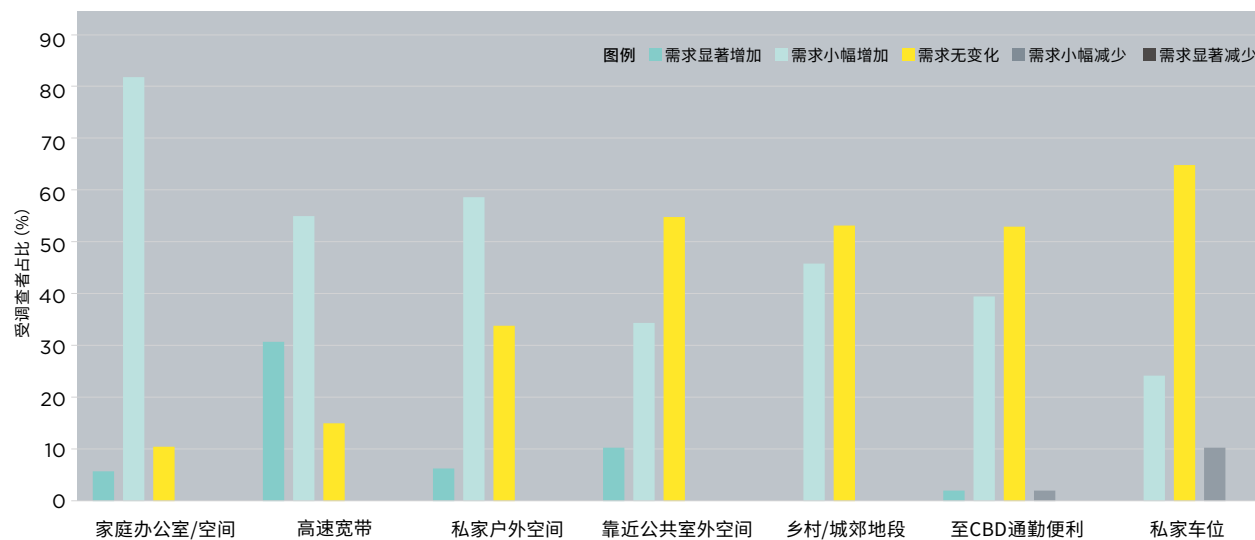
生，小学低年级以及幼儿园在最后一批返校复课。

对于已经重启的行业来说，短期内消费者的自由支出模式似乎已经改变。出境游逐渐转向国内游，国内奢侈品消费亦呈现增长趋势。各地政府联合商家及应用平台，通过优惠促销、发放消费券等方式来提振消费。

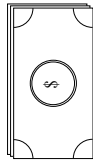
在这场前所未有的危机面前，并没有完美的应对方案，但中国在疫情防控、复工复产等方面做出的努力为其其他国家做出了榜样。缓慢解除隔离限制、谨慎妥善应对，更重要的是全民守法落实防控措施，是经济社会重启、疫情防控两手抓的重要保障。

## 疫情对家庭功能区域设计的影响

对居家办公室/区、高速宽带及户外空间的需求将增加



来源 第一太平戴维斯研究部



银行提供“绿色”资金帮助环保项目实现能源效能和其他可持续性目标

# 打造更绿色未来

民众已经表态。政府及各行各业需担负起“净零排放”的重任

文: Sophie Chick  
第一太平戴维斯世界研究部主管

气候变化作为一个拥有众多科学证据支撑的话题,其进展和后果仍存在不少争议。于是,民众成为应对气候变化的行动主体,由学生和环保团体发起的抗议活动在全球时有发生。如今,这些民间环保人士以及科学家们寄望于政府和产业部门大刀阔斧地推行现行环保措施。

房地产近占全球能源消耗及工业生产过程温室气体排放量的40%,因此建筑施工工业不可避免地成为关注重点。业主和用户都应将对气候变化列为首要议程。

有证据表明建筑工业的环保之路道阻且长。《全球建筑工业行业现状报告》指出,从2017年到2018年,全球建筑物最终能源需求实际增加了1%,行业排放量增加了2%。

全球环保行动已经展开。目前共有187个国家批准2015年《巴黎协定》,共同应对气候变化。美国虽是人均碳排放量最高的国家之一(详见对页边栏),但特朗普总统对气候变化问题一向持怀疑态度,可能会在今年退出《巴黎协定》。

房地产业的积极参与对于《巴黎协定》的成功至关重要。根据经合组织预测,到2050年全球建筑存量将增加一倍,城镇居住人口也会增加。决策者和投资者需要紧急行动起来,减少建筑碳排放、提高能源效率。碳排放和能耗的增加源于建筑规模的扩张与电力需求的增长,而电力供应仍主要来自化石燃料,尽管各国比例各不相同。

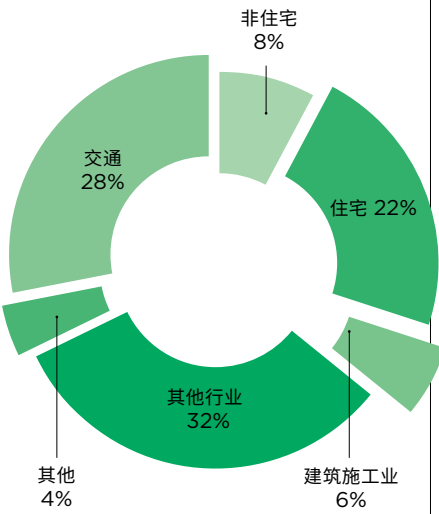
眼光长远的开发商和投资者积极响应联合国“可持续发展目标”的倡议,制定净零排放目标全面推广,并利用设计以及材料、监控系统的技术升级来提升能源绩效。其中一些开发商及投资者系以打造差异化作为出发点,希望保持竞争优势,与消费者和员工不断变化的需求保持同步。与此同时,所有人都深刻地意识到这一领域的监管将会有所加强。

### 政策引导

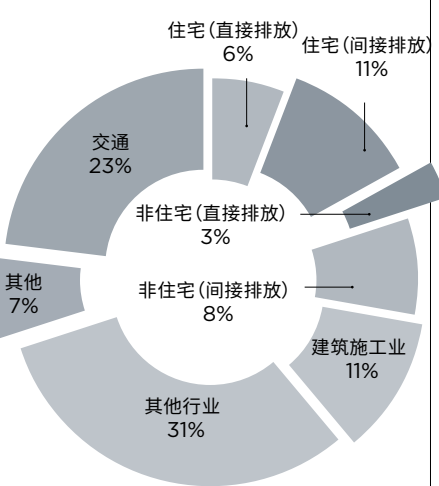
规范新建建筑能源绩效的政策是应对未来碳排放增加的有力手段。越来越多的国家开始采用自上而下的监管来实现变革。印度推出首部住房节能法规,卢旺达则通过新的绿色建筑最低合规体系,以求系统解决住宅领域节能问题。

一些国际领先城市也在积极倡导应对气候变化,通过市级法规条文或国际联合组织(如C40城市集团)施加影响。例如,巴黎目标到2050年实现净零碳排放,阿姆斯特丹计划到2050年全面实现电气化。亦有一些国家着眼于减少施工过程中的碳排放。澳大利亚自2010年强制推行“国家建筑环境评级系统(NABERS)”依赖,房地产开发领域的碳排放情况出现明显改观。日本和加拿大希望通过新政策达到建筑物净零排放标准以及渐进式净零排放预备标准。

### 建筑施工行业能耗占比



### 建筑施工行业碳排放占比



说明 建筑施工业指整个行业中专门制造建筑施工材料(钢铁、混凝土、玻璃)的部分(估算)。间接排放指所耗外购电力、外购热力等产生的排放。

来源 《全球建筑工业行业现状报告(2019)》、第一太平戴维斯研究部

世界建筑委员会致力于通过《净零碳建筑承诺书》推进新框架的设立。基于现代建筑方法(如模块化建筑)的技术创新通过标准化流程和材料选择,也可以减少能耗、节约成本(详见第36页)。房地产业规模最大的参与者将政策作为制定未来策略的基础,但推动变革不可能仅仅依靠法规。

贝莱德集团创始人兼首席执行官Larry Fink在年度致股东信中表示,气候风险就是投资风险。他认为企业如何应对气候变化将是其长期前景的决定性因素。

瑞银集团在达沃斯世界经济论坛上发布气候融资框架,旨在帮助缩小世界能源供应脱碳的资金缺口,共同实现《巴黎气候协定》目标。银行界开始提供“绿色”资金来帮助环保项目实现能源效能和其他可持续性目标。

### 气候相关的金融风险

在重量级房地产投资商而言,气候变化的影响也与资产所在区域以及建筑物本身对环境风险的抗压能力有关。管理价值140亿欧元资产的PGGM私人房地产公司正与保险公司Munich Re合作,在地图上准确定位资产分布,进行精确的气候风险指标分析。

PGGM私人房地产策略师Maarten Jennen表示:“我们越来越多地将与气候相关的金融风险纳入现有资产和未来投资的考虑范围。气候变化相关的因素可能会以两种方式导致楼宇荒废:其一,业主未遵守当地法规而被禁止出租;其二,建筑所处地段存在自然风险,导致租户需求缺口。”

行业面临多重挑战,也将由多方面力量推动变革。投资者将要求行业主体采取

### 世界各地民众对气候变化的态度

将全球气候变化视为美国主要威胁的美国人不到60%,仅39%的人认为人类活动是气候变化的主要原因。如果联邦政府反应迟缓,那么美国到2045年实现“碳中和”目标的责任将落在加利福尼亚等州的肩上。

民众在气候变化问题上态度相左的国家并非只有美国一个。

全球500万人口以上国家中,人均碳排放量最高的两个依次为阿联酋、沙特阿拉伯。阿联酋约一半人口认可气候变化事实且认为人类活动是主要原因,而在沙特阿拉伯,持这一观点的人口占比仅为35%。也有很多国家的民众环保意识较高。在希腊、韩国、

法国、西班牙、墨西哥,80%以上的人口认同气候变化是國家的主要威胁。这一立场将督促当地政府和行业做出更多改变。

常被视为世界主要污染源之一的中国,是世界上二氧化碳排放量最高的国家。但中国拥有超过14亿人口,如按人均计算,则二氧化碳排放量在500万以上人口国家中排在第24位。

更多行动,来自消费者/租户的压力也可能增加。对于业主而言,降低气候风险的努力贯穿建筑整个生命周期,将是一个很好的起步。



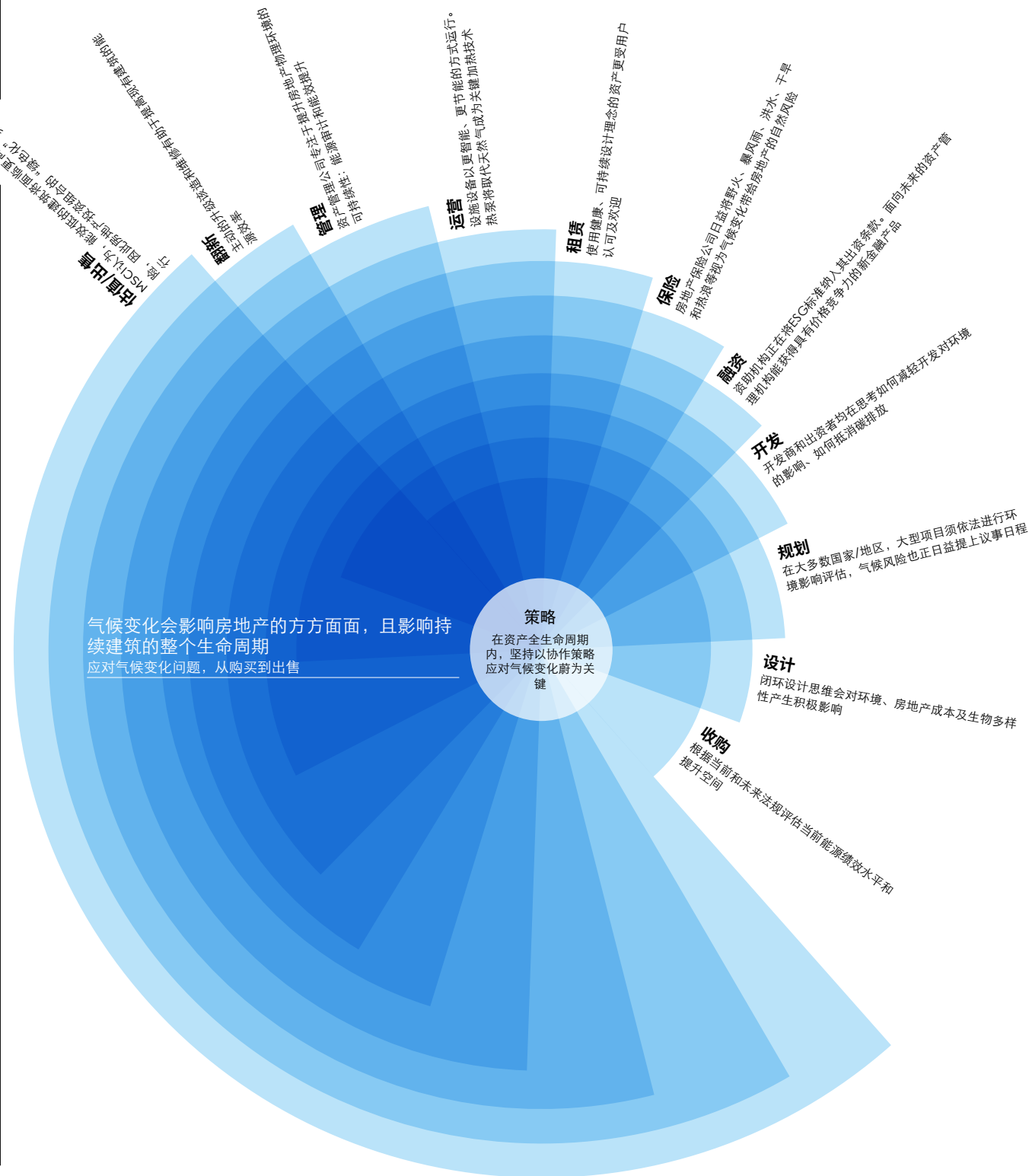
500万以上人口国家  
2018年人均  
二氧化碳排放量

### 将气候变化视为国家重大威胁的人口占比





“开发商正通过设计以及材料、监控系统的技术升级来提高能源绩效”



## 推进净零排放



Alan Somerville  
英国建筑研究院 (BRE) 执行董事兼  
建筑能效小组主管

66 房地产行业正站在气候变化和全球零碳未来行动计划的十字路口。我们深刻地认识到当前面临的问题，现在我们需要就行动达成共识并向前迈进。业主、用户、投资者均承受着巨大压力，需要审视自身行为方式，力求把对地球环境的影响降到最低。

股权来源已经受到影响。投资者向投资管理机构施压，要求设定建筑能耗绩效目标并努力达成。很快债权方也会受到影响。

包括英格兰银行、欧洲中央银行在内的金融机构正不断向金融组织施压，要求将气候风险纳入产品定价标准，无论是债务还是债券。可持续投资和绿色金融的兴起将是所有市场的共同主题。

贷款机构向房地产施压，要求后者更好地了解建筑碳排放及气候风险所带来的财务风险，并将其作为贷款审批的一项标准。贷款机构赏罚分明：对于能耗表现欠佳的贷款申请人及其资产，贷款审批及条款会较为苛刻；表现优秀的申请人以及气候风险系数较低、可持续性更强的物业将可享受更为优惠的贷款及条款。

对于行业而言，起点在于努力实现建筑的净零排放，即建筑物所耗能源总量与现场或附近产生的可再生能源总量基本相当。

最重要的一点是获取可靠的数据，并确保相关方都可以使用该数据。业主和管理者必须能够通过一致且具可比性的统计数据来履行环保义务。

他们需要能够明智决策，设定准确目标并监控建筑物的运营表现。正确的信息将可帮助我们制定合理有效的行动计划，并确保在未来10或20年达到预期效果。一些现有的衡量体系已经取得显著成效，例如主要适用于基金ESG评估的全球房地产可持续性基准（GRESB），以及作为资产表现全球通用标准的BREEAM评级。有不少建筑获得

获得某种形式的认证，但这些建筑占当地市场的比例非常低。可持续建筑市场还有很大的未发掘空间。

新旧建筑间的对决也是一个主要问题。目前环保相关的改变主要围绕新建筑物开展，但现实却是，2050年的城市建设环境与现在不会有很大差别。我们在30年后看到、使用的建筑大多是现在已经建成的建筑。

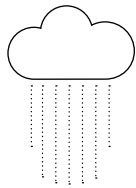
关注新建筑固然是积极举措，但想要产生影响，必须双管齐下，对旧建筑进行翻新改造。这对于投资者、业主和用户而言更具挑战性，但数据的价值也将再次得到体现。

您需要了解建筑的实际表现，以便综合考量明智决策。建筑的新旧与表现的优劣并没有必然联系。如果您希望建造一栋使用年限70年而非40年的建筑，那么从低碳角度来看具有很大优势。但预期使用年限越长，成本也越高。

业主与租客之间的关系也在不断发展，随着灵活空间的趋势持续发酵，双方关系从原先的“甲方”“乙方”逐渐向合作伙伴转变。双方角色和责任的界限日趋模糊，但与此同时用户对业主的期望更高，希望后者在减少碳排放、降低气候风险方面承担更多担当。



“对房地产业而言，起点在于努力实现建筑的净零排放”



江森自控亚太总部通过水循环及回收处理系统,用水量减少42%

## 绿建新标杆

气候变化的严峻挑战或令人望而生畏,但相关组织正从建筑层面逐个击破。本节将介绍来自英国、荷兰、美国、中国和澳大利亚的优秀项目,相信会对环境领导力有所启发

气候变化的紧急程度会让人感到无所适从,但在世界各地,相关组织正从一栋栋建筑着手应对,充分展现环境领导力。尽管不同地区的气候和天气风险可能存在差别,但应对措施大同小异,核心都是通过技术、新材料和新施工方法来减少能源消耗,实现净零排放。许多项目都获得了区域认证体系的支持,例如英国的BREEAM绿色建筑认证、美国的LEED绿色建筑认证、澳大利亚的NABERS绿色建筑认证。这些认证体系在指导最佳实践的同时,也日益推动绿色理念在世界范围内推广。

### 英国

#### 曼彻斯特,天使广场一号

位于曼彻斯特的天使广场一号现为全英最大零售巨头Cooperative集团总部,总建筑面积约50万平方英尺(约46,452平方米)。这栋建筑已做好充足准备应对未来气温升高的风险。建筑采用双层立面,可有效减少全年的供暖与制冷需求。通过富有开创性的绿色可持续设计,碳排放量减少80%,能耗减少40-60%。建筑配备热回收系统、低能耗照明、废水回收和雨水收集系统。从办公室地面到天花板都采用了裸露混凝土,裸露面积达30万平方英尺(约27,971平方米),如同不断吸热的海绵,吸收建筑内部热量,减少制冷所需能量。天使广场一号是英国获得BREEAM杰出评级的首个建筑。

**Jonathan Jessop**

第一太平戴维斯英国物业管理部董事

### 荷兰

#### 阿姆斯特丹, Huidekoper

开发中的Huidekoper建筑以阿姆斯特丹市2050年“电气化”可持续目标为标准建设。总建筑面积约5,600平方米,开发商为Bridges Real Estate, 2019年由贝莱德集团旗下的欧元区核心房地产基金买入,进行整栋翻新,并新建两个楼层、天台以及全新立面。大楼安装热泵系统,天台则采用光伏电池板全覆盖,隔热性能高,能实现电力化、低能耗。

**Jordy Kleemans**

第一太平戴维斯荷兰研究及顾问咨询部主管

### 美国

#### 西雅图, 布利特中心

总建筑面积49,998平方英尺(约4,645平方米)的布利特中心可以说是全球最环保建筑。该建筑净零耗能、零碳排放,自带水处理系统,可将雨水转化为可饮用水,采用无毒环保建筑材料,还装有干式环保厕所。该商业建筑的建设成本约比同城的甲级写字楼高出23%。据业主介绍,高成本主要源于该建筑的“软性”成本,例如因为包含很多全新功能导致审批周期延长。目前大楼处于满租状态,设计使用年限长达250年,长期固定收益前景非常看好。

**Eric Blohm**

第一太平戴维斯美国高级管理董事



从左图开始顺时针方向:  
英国 天使一号广场;  
中国 江森自控亚太总部;  
美国 布利特中心的绿色屋顶



### 中国

#### 上海, 江森自控总部

坐落于上海虹桥临空产业园区的江森自控亚太区总部大楼是绿色智能建筑的新标杆。高效的中央冷冻机房、可再生能源系统、智能光控及照明系统,以及融合暖通空调、照明、安保、防护系统的Metasys楼宇自动化系统,预计实现节能44%。通过废水利用及雨水收集回收,预计为大楼节水42%;通过使用经过森林管理委员会认证的建材,实现节约21%材料中的物化能源。大楼配有混合动力和电动车充电站,鼓励员工绿色出行,从而有效减少废气排放。

**毛欣**

第一太平戴维斯上海商业楼宇部董事

### 澳大利亚

#### 悉尼, Workplace6

澳大利亚不动产投资信托基金GPT集团在国内拥有两栋最先达到NABERS绿色建筑评级及Climate Active“碳中和”标准的建筑。自2009年至今, Workplace6的能源效率提高了25%,是悉尼市获得“绿星”6星评级的首家酒店。这与主要租户谷歌实现零碳足迹的环保理念不谋而合。除了墨尔本的第二项资产, GPT集团将继续推广统一认证方法,目标到2020年底实现批发写字楼基金旗下其他资产的碳中和,到2030年实现集团旗下价值120亿澳元的所有资产的碳中和。

**Paul Craig**

第一太平戴维斯澳大利亚及新西兰首席执行官 ■

# 投资 前沿 风向

房地产投资和策略如何演变？  
第一太平戴维斯全球资本市场  
主管Simon Hope对话引领前  
沿风向的投资者

全球投资者处在变革的最前沿。他们是  
新兴领域投资的先行者，更在推广可持  
续性、应对气候风险、房地产运营转型等  
问题上发挥领导作用。



**Simon Hope**  
第一太平戴维斯全球资本市  
场部主管  
对话来自Nuveen房地产的

Michael Neal以及加拿大地产开发商  
Oxford Properties的Paul Brundage，  
分享其应对变革的策略



**Michael Neal**  
Nuveen房地产欧洲及亚太区  
首席投资官  
Nuveen房地产是全球规模最  
大的投资管理公司之一，资产管理规模达  
到1,300亿美元。

**Simon Hope (SH):** 您如何通过差异化  
投资策略来吸引全球投资者？

Michael Neal (MN): 其中一种操作是  
通过投资韧性城市的房地产来提供全球  
解决方案。我们的欧洲城市基金在投资  
者中反响良好，在亚太区我们也如法炮  
制。两支基金都根据人口结构变化、技术  
变革、可持续性、流动性、透明度等指标  
来筛选目的地城市。这是面向长期投资  
的独特策略，能让我们信心十足地应对  
市场的周期性变化。我们在这些城市投  
资的资产往往具有较长的生命周期，也  
符合我们对收益和回报水平的预期。

**SH:** 哪些城市表现出众？

MN: 我们在亚太区选择了11个核心投资  
城市和6个渐进投资城市。首轮投资在  
东京、首尔、悉尼这些高流动性市场，重点  
关注物流、写字楼、租赁住宅等领域。

**SH:** 房地产的运营特征日趋明显，您如  
何确保自己拥有在各资产领域运营所需  
的专业知识？

MN: 在零售或住宅等资产领域，行情不  
断变化，运营会面临不少挑战。投资顾  
问无法做到全能，我们也不例外。此时我  
们就需要寻求运营合作，来为客户提供  
解决方案。我们曾代表一位美国客户与  
Milestone达成合作，进行泛欧洲的学生  
公寓投资。

**SH:** 您是怎样将ESG融入投资计划的？

MN: ESG考量已成为我们投资思路的重  
要部分，我们所作的每项投资决策都有  
可持续发展团队的参与和建议。如未充  
分考虑气候变化和节能减排需求，未来  
或面临资产搁浅的风险。

我们认为通过项目改造打造核心资产的  
投资策略将更为常见。改造会保留建筑  
的基础框架，从而实现节能减排。目前我  
们有不少类似项目正在进行之中。

**SH:** 您认为新冠肺炎疫情会对房地产带  
来哪些长远影响？

MN: 疫情冲击之下，消费者和服务提供  
商的行为方式都发生了变化，或将导致  
疫情之前既有的市场结构性变化出现加  
速。我认为这是可能性最大的长远影响。  
网购越来越多导致物流需求增加，就是  
一个鲜明案例。

工业和物流领域可能会出现企业回流。  
制造商和供应商逐渐意识到他们不能依  
赖单个区域的单个供应商。他们将会开  
拓供应网络来缩短供应链。就欧洲而言，  
这可能会给东欧、土耳其和北非等低成  
本地区创造机会。

写字楼市场方面，联合办公应会迎来整  
合。企业对装修品质的要求更高，切实关  
注员工福祉和空间灵活性。

我们预计房地产投资将更加关注行业及  
企业的抗压力，以及物业资产对于企业  
的重要性。房地产投资的本质是确定收  
益流的韧性和增长潜力，从而确定合理  
的投资回报。疫情的影响促使我们重新  
审视这个简单的评估方法。



**Paul Brundage**  
Oxford Properties欧洲及亚  
太区执行副总裁兼高级董事  
总经理

Oxford Properties是加拿大最大养老金计划  
之一OMERS的房地产投资分支

**Simon Hope (SH):** 房地产方面，新冠  
肺炎危机您采取了哪些即时应对措施？

Paul Brundage (PB): 我们得以完成  
此前即有计划出售的资产交易，但有些  
尚未进行到深度谈判的收购交易未能完  
成，进度放缓。此外，我们也在尝试收取  
租金，但难度很大。另外，我们一直在与  
贷款机构沟通。

“经过此次危机，我  
们投资物流、数据  
中心和生命科学的  
决心更加坚定”

**SH:** 长远来看，您认为疫情会如何改变  
贵公司的投资配置？

PB: 我们对所有资产类别、地域以及长  
期资本配置进行了全面审查，部分配置  
将保持原样，部分进行了调整。总体而  
言，此次危机使我们更坚定了对原有投  
资领域及区域市场的判断。

**SH:** 对贵公司的投资领域和区域市场的  
选择有什么影响？

PB: 经过此次危机，我们投资物流、数据  
中心和生命科学的决心更加坚定。我们  
喜欢投资住宅资产，但我们也需要观察  
危机之后住宅市场是否会出现更多政策  
干预。写字楼已经面临一些挑战，因此我  
们可能会减少投资，零售也是一样。地域  
角度而言，我们可能会增加在亚洲的投  
资，减少在欧洲的投资。

**SH:** 您认为投资配置调整的过程中会遇  
到哪些挑战？

PB: 向这些领域及区域市场转移投资重  
心的远不止我们一家。因此，如何实现回  
报目标将是一大挑战。长远来看，我们  
能否达到疫情之前期望的回报目标，也  
是我们需要坦然应对的问题。现阶段我  
们仍在整理信息、消化信息，想弄清是否  
真的出现我们预期的高风险投资机会。  
因此，我们将放慢节奏，缓慢部署新的  
投资配置策略。

**SH:** 您认为还有哪些宏观因素会影响  
投资？

PB: 我认为政府在全球危机中扮演的角  
色将会影响未来投资。在许多国家，政  
府已成为就业、公共服务和贷款的最终  
“接盘方”。此刻也比以往任何时候都需  
要政府的介入。但这种操作需要付出代  
价，以后看到经济增长数据就知道是怎  
么回事了。等到后疫情时代，随着政府  
干预放松，房地产也应发挥作用。我们  
需要在员工、税收、规划、借贷、融  
资、未来投资机

会，以及如何利用资金来支持投资等方  
面与政府进行合作。

**SH:** Oxford Properties是如何践行  
ESG理念的？

PB: 我们的ESG团队正在全球范围内进  
行各类项目的投资。这是一种全面布局  
的商业策略，我们目标成为这一策略的  
领头羊。我们也希望在气候变化应对方  
面发挥更多领导作用。

**SH:** 您是否认为气候变化将给房地产带  
来转折点？

PB: 我们已经过了转折点。转折正在发  
生，我们必须积极应对。我们应以同样  
的方式来部署资金，发挥领头羊作用。

# 生命科学 与 房地产

过去五年中，全球生命科学产业的融资总额达到2.5万亿美元。这类投资将引发对房地产的旺盛需求，而疫情之后这一需求将会只增不减

文 Steven Lang  
第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事

我们在旧金山、波士顿、剑桥等美国城市以及英国剑桥都看到了创新产业的集聚效应。如今，当高技术产业环境遇上医疗保健领域的技术升级需求，生命科学领域真正迎来了转折点。

生命科学涵盖广泛的医学领域，例如生物技术、医药、生物医学技术、生命系统技术、营养制品、环境和生物医学设备等。这一领域的融资规模同样非常可观。过去五年中，全球生命科学产业的融资总额达到2.5万亿美元，较此前五年增长了111%。

技术是生命科学产业投资的主要影响因素之一。2019年全球数字医疗产业融资达到220亿美元，过去十年中平均每两年翻一番。无论是人工智能、机器学习，还是数据驱动的健康解决方案，软件和硬件技术的潜力都为改善人类健康提供了新途径。

传统技术公司也捕捉到了这一增长势头。五年前，谷歌通过收购DeepMind进军健康市场，探索人工智能技术在新药开发方面的应用。

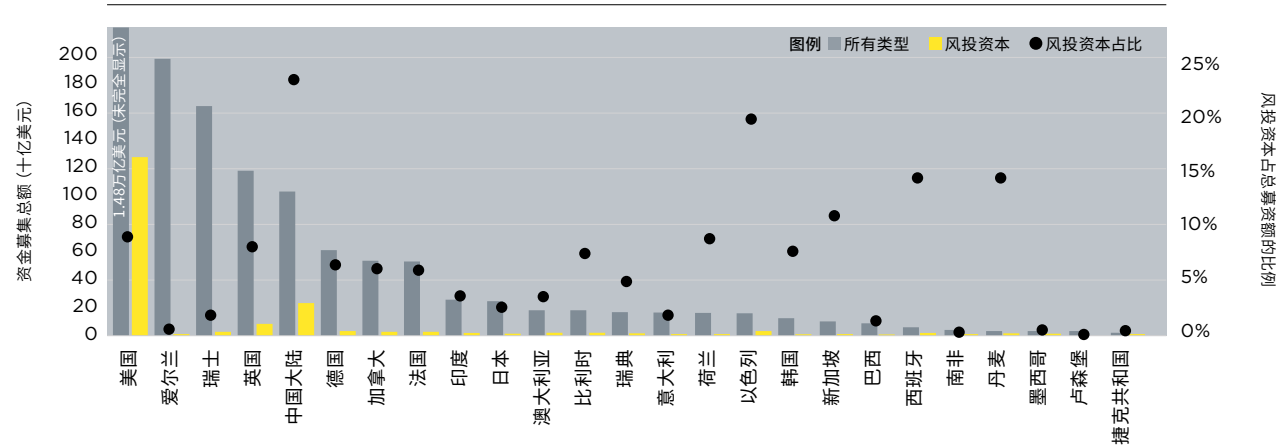
新冠肺炎疫情之后，疫苗行业也将持续增长。过去五年(2015-2019)中，全球范围内约有50亿美元风头资本进入疫苗研发领域，比上一个五年高出150%。

### 生命科学业中的房地产元素

生命科学业的兴起对房地产发展有所启示，而生命科学本身也将成为一个特殊的房地产领域。生命科学为投资组合多元化提供了新的选择。这一领域的投资将受益于创新产业的集聚效应以及政府、高校和产业的三重螺旋合作，服务于包括应对冠状病毒等全球性问题在内的特定目标。从创业孵化器、研发设施到大型总部，生命科学领域内部亦可实现投资多元化。

流入生命科学领域的资本可以从一个侧面反映未来房地产需求的走势。美国在生命科学风险投资、并购活动和私募股权投资等方面占主导地位。美国过去五年的融资总额占同期融资10亿美元以上

全球生命科学领域  
前25个国家的融资总额, 2015-2019

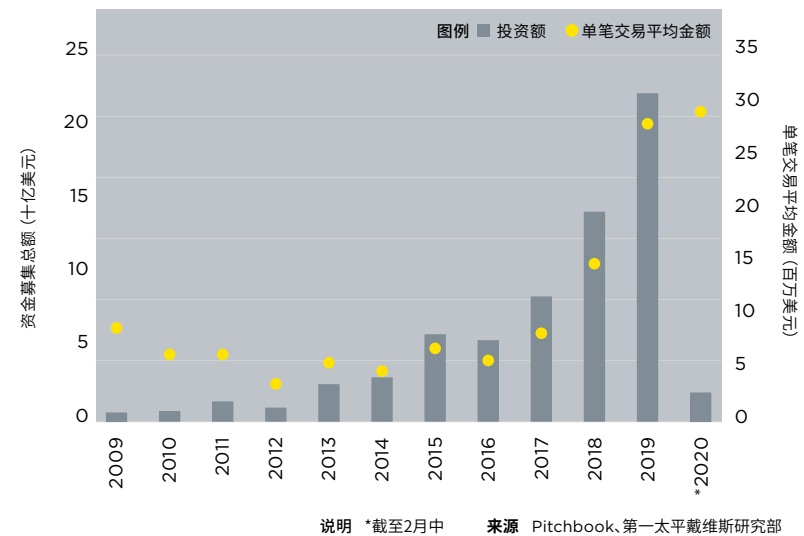


来源 Pitchbook、第一太平戴维斯研究部

61%

美国占主导地位，在过去五年总募资额前25个国家中占61%的份额

全球数字健康产业募资额  
资本流动能够辅助预测未来房地产需求



说明 \*截至2月中 来源 Pitchbook、第一太平戴维斯研究部

国家融资总额的比例高达61%。这强大的资金引力要归功于旧金山、圣地亚哥和波士顿-剑桥在全球生命科学产业界的显赫声誉。

早期入场的风投资本是创新领域不断增长的一个有效指标。美国在该指标上依然领先，占过去五年(2015-2019)全球生命科学风投总额的68%。

同期，中国生命科学风投占比达到12%，较此前五年(2010-2014)的3%有显著提升。

风投市场的增长“暴露”了一些值得关注但尚未被投资者雷达捕捉到的市场。印度、西班牙、澳大利亚和奥地利不仅位列融资总额全球前25名，风投活动也在2019年录得强劲增长，值得投资者关注。■

## BIOMED REALTY



Biomed Realty 总裁兼首席执行官 Tim Schoen 讨论生命科学领域的房地产投资

第一太平戴维斯全球资本市场主管 Simon Hope (SH): 贵公司的投资组合是如何建立的?

Tim Schoen (TS): 我们专注于拥有成熟生命科学产业的核心市场，包括旧金山、波士顿-剑桥、圣地亚哥、西雅图、纽约，以及英国剑桥。我们所投资产的总面积约1,100万平方英尺，此外还有250万平方英尺正在开发之中。

SH: 您会在现有市场继续扩张吗?

TS: 深耕现有市场是我们一直以来的策略，同时我们也希望在英国剑桥、牛津、伦敦“金三角”有所扩张。此外我们也在考虑瑞士、德国等西欧市场。

SH: 您认为成功的产业生态系统包括那些重要元素?

TS: 每个产业生态系统都要具备三大群体：研究人员、风投资本家和企业家，缺一不可。他们术业各有专攻，聚集到一起时能创建出非常强大的产业生态。

SH: 高校以外的机构扮演什么角色?

TS: 医疗系统与高校同样重要。高校和医院的融合便于高端医学研究成果向实际临床应用的转化，这对创新尤为重要。

SH: 房地产界可以做些什么来支持生命科学企业?

TS: 房地产日益成为企业吸引并留住人才的重要筹码。他们需要能让研究人员产生社区归属感的空间和环境。我们在剑桥市肯德尔广场的Canal District综合体项目就是一个很成功的案例，能为研究人员的会面提供便利。

SH: 您认为可持续性有多重要?

TS: 我们立志成为优秀的资本管理者。我们的投资组合中有四分之一为LEED认证建筑，此外我们也在全面落实建筑节能减排方案。

SH: 您认为新冠肺炎疫情会给房地产带来长远影响吗?

TS: 疫情对房地产的长期影响如何，将取决于具体行业及领域，也与大规模检测和研发有效治疗药物/疫苗的能力相关。这是租户和消费者需求恢复的重要保障。

生命科学领域的科研人员正进一步通力合作，加快解决方案的研发。这种趋势可能会在核心创新板块有所加强。此外，生物技术公司和研究机构或许会主动寻找经验丰富、资金雄厚、能够提供全方位服务一体化平台的业主，为关键设施的正常运行保驾护航。

# 低利率 高需求

利率降至历史低位，投资者不断增加房地产投资配额。本节将对投资策略、关键市场及结构性机遇进行系统分析

文 Eri Mitsostergiou  
第一太平戴维斯欧洲研究部董事

若干年后人们回顾2020年，印象最深的应该是这一年出现的若干个转折点。世界各地同步遭受冲击与创伤，但也会因此变得更加明智、强大，更懂得未雨绸缪。

在不确定充斥的时期，房地产一直被视为财富避风港。尽管经济和政治形势复杂，疫情的短期及长期影响仍不明朗，但市场上依然有价值可寻。

利率已在相当长一段时间里处于历史低位水平。单凭这一点，房地产的吸引力已经非常明显。

房地产的吸引力还体现在长线投资潜力上。发达国家的退休人口日益增加，房地产为养老金提供了良好的投资渠道。

当然，经济、政治和周期性风险始终存在。在这样的环境中，投资者如何通过定价和多元化来应对风险，值得我们观察。投资者在国内市场的发展前景往往会影响投资决策。例如，亚洲机构型投资者如主权财富基金、养老基金和保险公司等，由于其房地产投资配额无法在本地消化，必须在全球范围内进行多元化布局。

在实际操作中，投资者可采取不同投资策略从市场中寻找符合其风险/回报预期的资产。对核心型投资者而言，市场透明度和流动性是首要考量，供求基本面对于降低风险至关重要。趋“质”若鹜将是2020年房地产投资的主题。这意味着主要全球市场，如纽约、洛杉矶、巴黎、东京、悉尼以及德国城市的核心写字楼和物流物业将继续受到追捧。Real Capital Analytics数据显示，纽约、洛杉矶、旧金山、巴黎和伦敦是2019年最活跃的投资市场。具有主场优势的本土投资者也可能考虑二级城市的核心机会，尤其是拥有优质租户并签有长期租约的优质物业。

“在不确定充斥的时期，房地产一直被视为财富避风港”

左图：  
巴黎，拉德芳斯商务区

核心型投资者也会关注人才吸引力、长期风险防御力兼备的创新型城市。这类城市既包括纽约、东京、伦敦、新加坡和洛杉矶等成熟城市，也包括斯德哥尔摩、巴塞罗那等欧洲小城，此外还有上海、北京和深圳等新晋热门投资市场。在2019年，投资增长最快的三座城市依次为西雅图、北京和慕尼黑，同比增幅分别达到59%、55.9%和53.6%（详见第27页图表）。

其他投资者则采用增值型投资策略来驾驭经济周期。在越南、荷兰、中欧以及东欧国家，租金增长前景较好的成长型及新兴资产板块即属于增值型投资，其中最具有代表性的是物流资产。据MSCI数据，2019年全球产业地产净运营收益率平均为4.6%，同期写字楼为4.1%。

一些投资者更加青睐基于结构性变化的投资机会，如针对老龄化人口的养老地产，以及城镇化水平较高城市中的租赁住宅。这类投资通过积极的资产管理和翻新改造在低增长环境中创造价值，更看重资本的运营。

## 零售巧投资

机会型投资者可从市场的结构性调整中发现机遇，正如我们在零售市场中看到的那样。在全渠道零售和创新理念不断推动零售业变革的当下，投资者如巧加甄别，应可在英、美等市场发现回报丰厚的投资机会。可以一步到位直接寻找租金调升的优质项目，也可以低价买入物业并升级改造，把握调升租金的主动权。

从未来发展的角度来看，投资者还可对资产进行重新定位，融合更多空间功能，打造符合市场需求且有吸引力的混合用途物业。

从长远来看，投资者将面临更多挑战；用户将对空间灵活性提出更高要求，这将

导致租期缩短，而另一方面，养老基金对长期收益的诉求也将更加强烈。投资者需要加强资产运营来降低未来风险。

此外还要考虑政策监管的影响，尤其是在租赁住宅领域。在柏林、纽约等城市，地方政府正逐步落实租金控制措施以保护租户权益。这将限制租金回报的增长空间。

应对气候变化风险也是投资界面临的一大议题。碳中和目标和相关监管政策可能会对投资者的资本支出和营运收入产生负面影响。极端气候条件也会影响资产的长期价值（详见第14-19页）。

更广泛而言，由年轻一代推动的环境、社会和治理（ESG）现已成为公司和机构投资策略的必备标准。健康、安全以及可持续性的考量有助于抵御下行风险。由于事先充分考虑了长期风险，应可有效提升收益水平。

2021年及以后的经济复苏是个见仁见智的话题。但可以肯定的是，低利率环境将为房地产的投资吸引力提供保障。资本储备充足，而优质资产供应有限，因此竞争激烈、收益率低位的局面将会持续。在不确定时期，租金增长的前景有限。部分资产领域会随着经济下行而持续低迷，也会有一些领域能够较快恢复。

面对不确定性和风险充斥的环境，投资者将需继续调整适应。谨慎挑选资产、多元化投资、正确评估长期风险将是成功的三大关键。

结构性变革带来的机遇归根到底在于满足对新产品的需求、对不符合需求的产品重新定价。对于此类投资，获得高回报的秘诀在于重新定位、重新开发和积极的资产管理。

“预期韩国向欧洲的高强度资本输出将会继续”

## 全球投资策略



Alex Jeffrey  
第一太平戴维斯  
投资管理公司全  
球首席执行官

投资者持续增加各区域市场的房地产配置，不仅因为他们看到了房地产在资产组合多元化中起到的关键作用，也因为固定收益市场的回报非常之低。

本土市场收益率更低的投资者尤其有动力投资房地产。日本的国债收益率一般为负值，这为日本投资者的海外投资提供了强烈动机。

我们还注意到，美国投资者日益关注欧洲和亚太区，且其风险预期往往高于其他区域的投资者。亦有关注核心型基金的投资者，但只占少数。

与此同时，亚洲市场的结构性增长特征和人口格局吸引着越来越多的欧洲投资者。

新冠肺炎疫情的蔓延对经济造成冲击，房地产市场亦未能幸免，投资策略和资本流动至少会在短期内受到影响。3月初以来，全球房地产投资成交出现明显下滑。这是由于供应面、需求面均呈疲态；这两个指标分别通过入场交易数量、保密协议签订数量来评估。

全球房地产投资活动应会继续低迷走势，直到疫情得到全面控制，隔离措施及出行限制有所放松。而随着限制

放松，最先活跃的应该是国内的资本流动。

股市的大幅下跌可能会导致房地产投资超过限定配额，阻碍资本向房地产的进一步流动。到目前为止，卖家急于出售的情况不多。投资者往往优先考虑剥离境外资产，将投资重心回归国内市场。

当然，房地产市场的后市走势将取决于经济受冲击的范围和持续时间，同时也受到违约数量（租户违约和贷款违约）以及就业形势的影响。对短期内全球经济走势的担忧也可能影响资金募集。

### 复苏之路

风险规避心态可能会导致信贷市场短期紧缩，此时拥有稳定收益流、避免过度杠杆化的重要性不言而喻。RCA对全球写字楼市场的分析表明，流动性更好的市场往往能够更快恢复危机前的定价水平。该分析结果应能给这些市场的投资者带来些许安慰，也说明在流动性更好的市场，资产价格更高无可厚非。

房地产相对于其他资产类别的投资吸引力并未丧失。由于全球动荡，股票市场波动加剧；在主要国家央行降息操作、重启量化宽松计划的背景下，债券收益率恐将在更长时间内保持更低水平。

尽管近期资金部署方面会面临一些挑战，但现有资金储备规模仍不容小觑。欧洲非上市房地产投资协会（INREV）数据显示，2019年房地产新增投资融资总额超过2,000亿欧元，系有史以来最高水平，截至2019年底仍有39%未完成部署。

避险情绪和信贷环境趋紧也带来了其他机会。非传统贷款机构、债务基金可关注亚洲市场，因为该区域市场缺少这类融资产品。

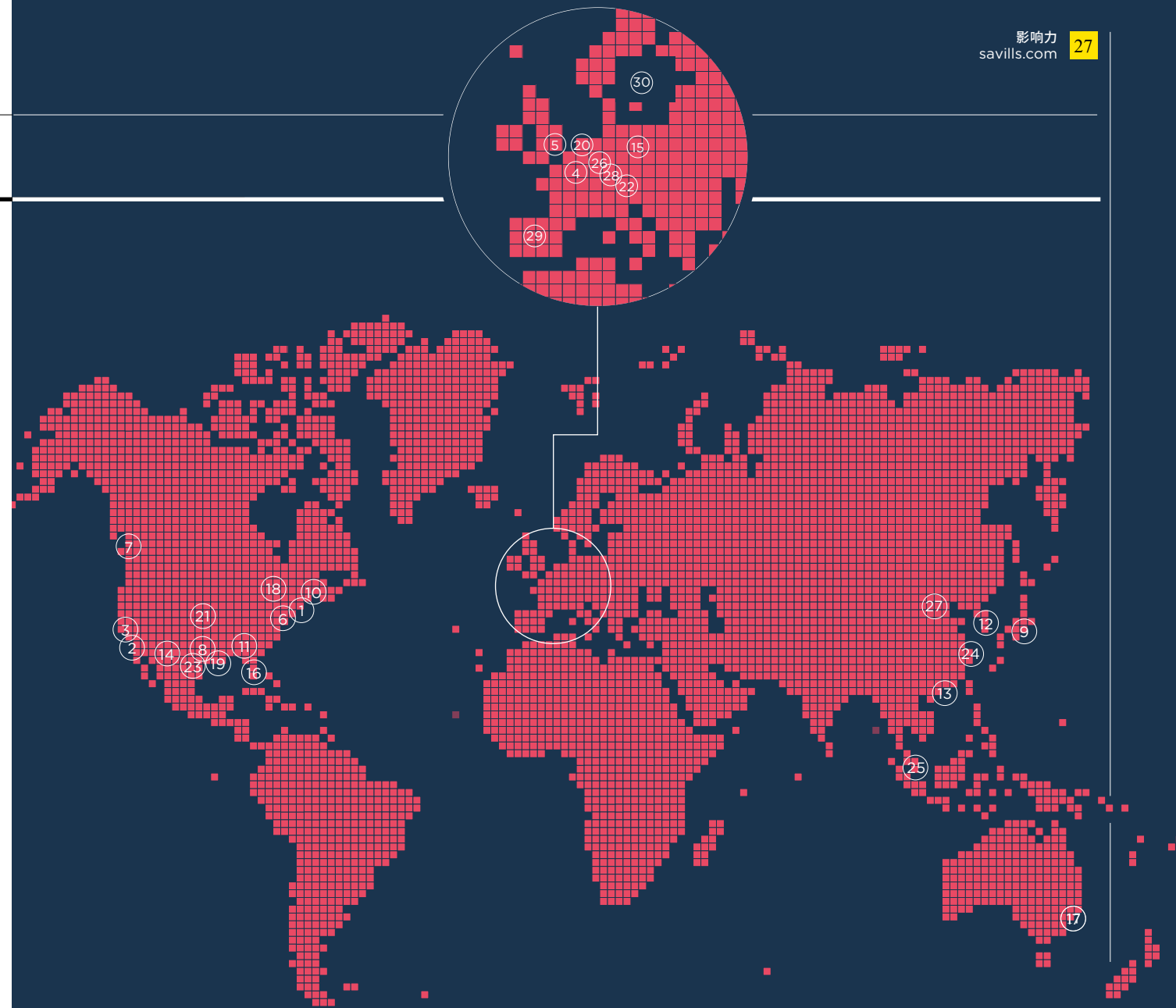
随着经济和房地产市场开始在一定程度上恢复稳定，预计韩国向欧洲的高强度资本输出也将继续。韩国投资者拥有规模庞大且增长迅速的储蓄资源，而本国房地产市场已经无力消化。对于他们来说，转战海外蔚为关键。

届时，对优质资产的竞争可能会很激烈。投资者越来越依赖具有强大地影响力的第三方来帮助他们达成交易。他们也在进行积极的风险控制，例如通过不同层级市场的多元化配置、寻找出色的本地团队提供投资和资产管理，以及审慎而巧妙地使用杠杆。从历史经验来看，房地产的高杠杆属性容易导致市场的恶性循环。如今，投资者在投资策略的选择上更趋保守。

### 替代策略

在房地产日益重视运营的背景下，投资者在租赁住宅、

学生公寓等替代资产领域的风险承受能力，往往取决于其在国际市场的经验水平。没有欧洲房地产投资经验的投资者将采用相对传统的策略，首先投资成熟行业。而已在海外拥有广泛、多元布局的投资者将关注可能实现更高收益的替代资产领域，来对冲写字楼、物流资产收益率下降的影响。这些新兴领域多以市场的结构性调整为支撑，而不是依赖周期性的稳健经济表现。■



最活跃的都会区  
2019年投资额

图例  
■ 投资额  
■ 同比变化

1. 纽约 ■ 470亿美元 ■ -22.2%	6. 华盛顿特区 ■ 230亿美元 ■ -0.5%	11. 亚特兰大 ■ 170亿美元 ■ 1.3%	16. 迈阿密 ■ 140亿美元 ■ 13.9%	21. 丹佛 ■ 110亿美元 ■ 0.8%	26. 鲁尔 ■ 100亿美元 ■ -22.4%
2. 洛杉矶 ■ 390亿美元 ■ 1.5%	7. 西雅图 ■ 230亿美元 ■ 59%	12. 首尔 ■ 160亿美元 ■ -5.1%	17. 悉尼 ■ 140亿美元 ■ 1.6%	22. 慕尼黑 ■ 110亿美元 ■ 53.6%	27. 北京 ■ 100亿美元 ■ 55.9%
3. 旧金山 ■ 350亿美元 ■ 23.3%	8. 达拉斯 ■ 220亿美元 ■ 2.9%	13. 香港 ■ 150亿美元 ■ -42.2%	18. 芝加哥 ■ 140亿美元 ■ -33.5%	23. 奥斯汀 ■ 100亿美元 ■ 38.5%	28. 法兰克福 ■ 100亿美元 ■ -27.2%
4. 巴黎 ■ 310亿美元 ■ 4.7%	9. 东京 ■ 200亿美元 ■ -2.7%	14. 菲尼克斯 ■ 150亿美元 ■ 10.7%	19. 休斯敦 ■ 140亿美元 ■ -14.8%	24. 上海 ■ 100亿美元 ■ -14.4%	29. 马德里 ■ 90亿美元 ■ -2.0%
5. 伦敦 ■ 260亿美元 ■ -28.0%	10. 波士顿 ■ 180亿美元 ■ 33.5%	15. 柏林 ■ 150亿美元 ■ 22.5%	20. 阿姆斯特丹 ■ 130亿美元 ■ -14.0%	25. 新加坡 ■ 100亿美元 ■ 26.4%	30. 斯德哥尔摩 ■ 80亿美元 ■ 52.5%

# 概率博弈

第一太平戴维斯亚太区研究部主管Simon Smith认为,中美贸易战大概率持续,但房地产投资者及整体经济仍有利可寻

**关**于贸易战,业内普遍将之视为负面因素,但此次中美贸易战仍给全球经济及房地产发展的带来了一些新的机会。

新冠肺炎疫情严重扰乱了世界贸易,也推翻了此前对2020年的种种预测,甚至可能影响未来贸易格局。但导致贸易冲突的结构性变化不会因此而改变。

贸易战的发酵已有一段时间。现任美国总统特朗普长期对美国贸易逆差持批判态度,而上一任总统奥巴马则对中国的非关税壁垒以及知识产权保护问题表示担忧。中国则认为美国假借贸易问题和汇率操纵来限制竞争对手的增长。

## 持久战?

关于中美贸易战,需要清楚认识两个重要问题。首先,它将持续一段时间。关税一旦开征,一般不会轻易取消。美国一直在贸易和知识产权上与中国论战,政府换届改变的只有说辞,立场不会改变。与此同时,中国始终致力于巩固其作为世界经济大国的地位。

贸易战同时也是一道“催化剂”,使得现有趋势加速推进,例如中国消费经济的增长、金融自由化及其在制造业价值链的位置上移。这些趋势对亚太地区房地产投资者而言意义重大。

2018年1月,美国宣布对进口太阳能板和洗衣机征收关税,系贸易战以来开征的首批关税。随后又有其他关税出台,中国亦采取对等措施。2019年,美国共计对价值3,600亿美元的中国商品征收关税;作为回应,中国对价值1,100亿美元的美国商品征收关税。

“由于中国制造业务向海外的转移,2019年越南向美国的出口额同比增加35.6%”

然而,今年1月双方签署“第一阶段”贸易协议,中方同意加强知识产权保护,并在2020-2021年增购2,000亿美元美国商品(相比2017年),美方则同意将最新对中国部分产品征收的关税降低一半。一些观察人士认为第一阶段协议是中美经贸关系重塑的重要一步,但业内普遍认为不太可能出现第二阶段协议。

之所以对第二阶段缺乏乐观,是因为中国很难朝美国要求的方向进一步靠拢。第一阶段协议未涉及非关税贸易壁垒,例如对中国公司的补贴和采购规则;也没有纠正美国认知上的根本错误,即中国政府与中国企业并非真正意义上的完全独立。中国政府不可能放弃行之有效的“中国模式”。

## 跨越国界

贸易战并未对GDP产生重大影响,这是个好消息——至少不算太坏的消息。据牛津经济研究院(Oxford Economics)估计,美国2019年GDP增长率可能下降0.1-0.2个百分点,同期中国GDP增长率下降0.3-0.5个百分点。今年新冠肺炎疫情对两国GDP的影响要远甚于贸易战。

从关税首征到2019年底,关税导致中美双边贸易减少约15%,美国对华贸易逆差急剧减少。但美国的总体贸易赤字并未显著下降,因为贸易没有消失,只是发生了地域转移。

越南是贸易转移的主要受益者。为规避关税,一些中国制造商将业务向海外转移,推动2019年越南对美国的出口同比增加35.6%。马来西亚、泰国和韩国也从中受益。泰国于去年9月宣布一揽子新政,旨在吸引更多外国投资,特别是因中美贸易战而搬迁的公司。

然而,当前环境仅仅是加速了中国制造业向海外转移部分业务的趋势,而承接市场往往具有土地及人力成本优势。以越南为例,制造业平均薪资仅为中国的三分之一。相应地,中国在价值链的位置不断上移。这一趋势对越南和中国都有积极影响,如今更得到加速推进。

房地产也能享受到利好。受益于制造业的发展壮大,越南产业地产蓬勃发展,土地价格和租金急剧上涨。在胡志明市以北的平阳省,工业物业租金在截至2019年6月的一年中上涨了54.4%。而随着中国价值链位置的上移,城市以外的原工业用地将得到释放,用于利润更高、污染更少的产业。中国人口向城市的大规模迁移仍在继续,将工业用地转变为住宅和商业用地,将产生非常可观的经济效益。

### 投资印度

印度也是中美贸易战的受益者。据印度工业园区业主称,园区入驻的轻工业企业比例有所增加,其中很多来自汽配行业。莫迪的亲商政策叠加中国制造业业务外迁趋势的影响,为近年来印度的复兴提供了更多动力。全球活跃的投资客如加拿大退休金计划投资委员会、布鲁克菲尔德、黑石集团等,成功捕捉到这一复苏势头,并已在印度房地产投下数十亿美元。

中国已经开始调整其供应链。去年全球贸易整体停滞不前,但中国向美国以外

“随着中国价值链位置的上移,城市以外的原工业用地将得到释放,用于利润更高、污染更少的产业”

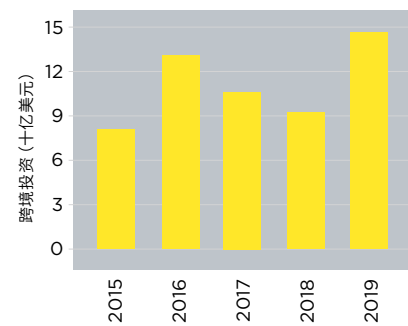
国家及地区的出口仍录得4%的增长。出口下降更促使中国发力扩大内需。2019年8月,国务院发布20条措施来激发消费潜力,包括打造示范步行街、建设国家级夜间文旅消费集聚区等。

房地产投资者已经开始着手收购资产,重点关注由国内消费推动的物流和零售领域。疫情防控初期中国采取严格的隔离措施,零售业受到重创,如今零售业已经出现反弹迹象。购物中心已经重新开放,但租户整体实力较弱的项目依然面临一些挑战。在疫情爆发之前,得益于高端商品增值税和进口税的削减,奢侈品零售的表现可圈可点。中国消费者的海外奢侈品消费比例也从前几年的75%降至50%左右,疫情期间的出行限制应可继续利好国内奢侈品消费。

Real Capital Analytics (RCA) 的数据显示,2019年中国房地产市场的跨境投资增长61%,达到148亿美元。这源于两方面因素的驱动:国内金融去杠杆,以及中国资本市场的进一步开放。这些趋势其实在贸易战开始之前既已出现,而当前贸易冲突的环境迫使中国以超过预期的速度推进自由化进程。对于房地产投资者乃至整体经济,这有利无害。有猜测称中国将加快引入不动产投资信托(REIT)立法。行之有效的REIT结构将是中国房地产市场制度化的重要一步,并将为该行业带来更多资本。

贸易战对中国的冲击在多方面有所体现,写字楼租赁市场便是其中之一。该板块容易受到贸易战持续下市场疲弱气氛的影响,且此前已经历金融降风险、监管加码等国内政策的数轮考验。第一太平戴维斯数据显示,2019年上海写字楼净吸纳量减少41%,但甲级写字楼租金相对坚挺,仅跌0.9%。今年,新冠肺炎疫情对市场的影响将远甚于贸易战,但贸易战很可能会长期持续、来回反复。今年写字楼市场预计将在低迷气氛中缓慢复苏,不排除部分用户可能会在第一阶段

### 进入中国的国际房地产投资



来源 RCA、第一太平戴维斯研究部

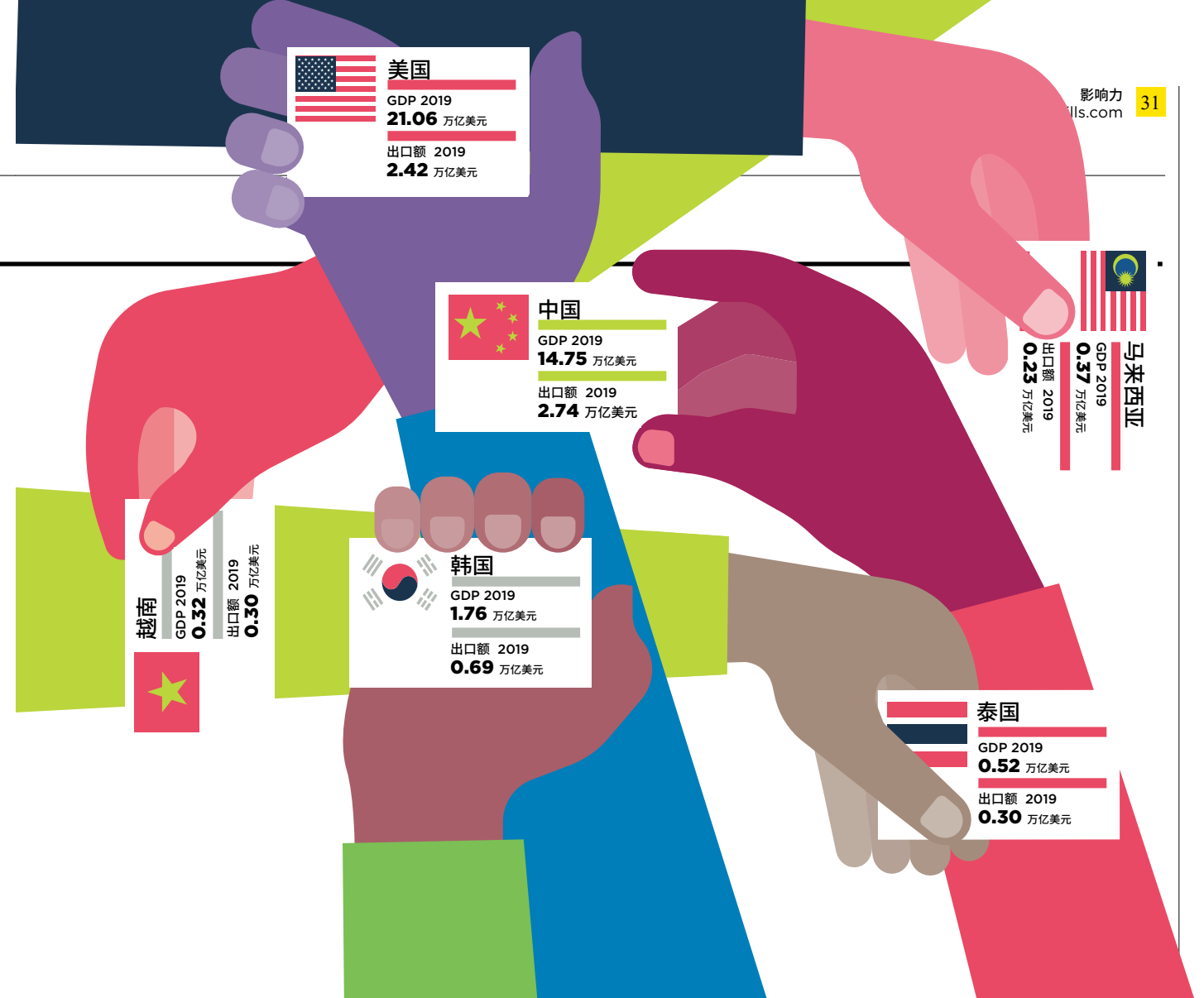
贸易协议的信心提振下完成先前推迟的租购决策。

### 展望

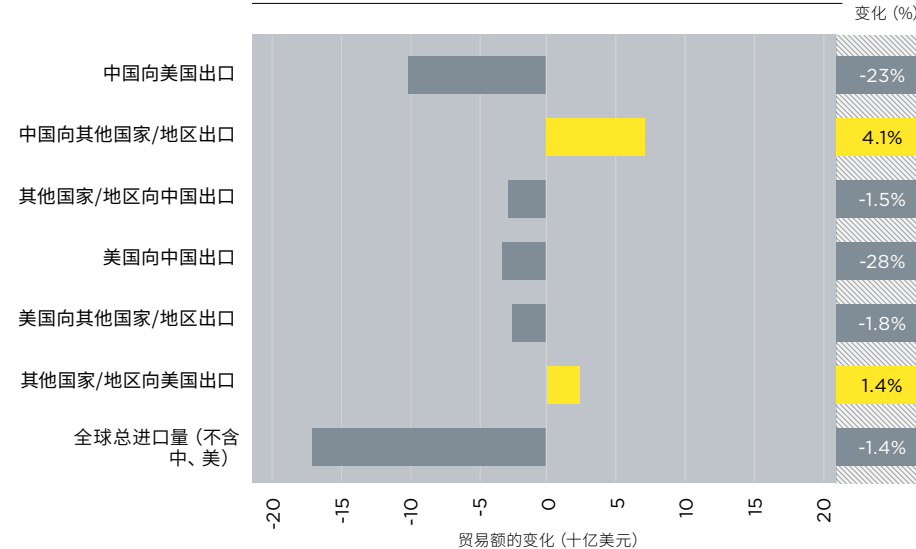
那么未来会怎样?贸易战不会停止,中美关系也将越来越冷淡。经济新闻将由继续蔓延的新冠肺炎疫情主导。同时,前文所述的长期趋势将继续加速推进,见证中国和亚洲的经济进步与发展历程。

短期内贸易将继续以规避关税风险为主题,这意味着还会有不少国家的制造业和产业地产得到提振,且不仅限于亚洲国家。2019年,美国贸易伙伴增长最快的是越南,奥地利、法国、比利时和荷兰也位列前十。

中美贸易的艰难处境很可能使中国成为亚洲的自由贸易区。去年11月,东盟10个成员国与中国、日本、韩国、澳大利亚和新西兰就区域全面经济伙伴关系达成初步协议,最早可能在今年签署《区域全面经济伙伴关系协定》,形成全球最大的自由贸易集团——略有几分剧情反转的意思。如协定成功签署,将是亚太区迈出的重要一步,因为它将改写世界贸易格局,贸易等同于向美国出口商品的时代将一去不返。



贸易额的变化  
2018年高点至2019年末



来源 牛津经济研究院、第一太平戴维斯研究部

此举将带来巨大的长期效益。亚太区的自由贸易有助于促进繁荣和稳定,而繁荣、稳定对于房地产投资者而言举足轻重。另一方面,亚太区也无需依赖或受制于单一贸易伙伴的行为,有利于贸易更稳健均衡地发展。■



文 Steven Lang  
第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事

# 个性设置

智能楼宇根据用户偏好不断调整,将大大提高物业管理的效率

从智能货币、智能插件,到智能电视,再到近年出现的智能建筑……智能无处不在。尽管住宅有潜力成为智能建筑的最大市场,但商业房地产领域的健康需求以及环境、社会和治理(ESG)议程的持续兴起,意味着办公场所接纳、实施新理念的重要性已经上升到前所未有的高度。

最初,智能建筑是用户选址时的一个差异化考量因素。如今,我们即将到达一个转折点:智能建筑将成为新常态。工位管理、路径查找、环境舒适度管理等应用将融入城市交通网络,成为员工通勤的一部分。换言之,您所在楼宇会知道您的日程安排、为您分配工作空间,并按照您的偏好设置照明、室温。而这只是开始。

## 监测楼宇性能

第一太平戴维斯东南亚首席执行官Chris Marriott一直在寻找合适的技术管理平台,并将之融入第一太平戴维斯自有的物业管理业务。“如今我们可以通过安装监视器和传感器,借助物联网来获取实时数据流。”

他补充说,“这些实时数据通过楼宇管理系统捕获,从中我们可以了解更多与楼宇使用、能耗和性能相关的信息。这些信息为我们彻底改变物业管理模式提供了重要依据。”

数字房地产资产的概念由此诞生。这一模型将可实现主动维护,提示物业经理



楼宇中有哪些潜在或需要解决的问题,亦可实现虚拟环境中所有系统的实时监控。人工智能和机器学习技术将可提高物业经理的工作效率,减少不必要的工作量。

第一太平戴维斯英国楼宇性能管理经理Sylvain Thouzeau表示,“智能建筑开拓出一片新领域,为楼宇性能的改善以及客户体验的提升创造了很多机会。”

他还指出,“物业经理可以获取大量与客户相关的宝贵数据,例如人们在楼宇中的感受以及空间、服务的使用方式。这有助于我们改善服务质量,根据客户的期望提供定制服务,提升体验和满意度。”

后疫情时代的客户满意度将依赖更加智能的楼宇系统。非接触技术有望成为热门,用户无需触碰面板即可进行操作。这一技术正在汽车领域得到日益广泛的应用。非接触式技术通过触感、动感感应,辅助实现办公区域各类“互动”,包括厕所、食物烹饪电器、打印机、电梯、门等等。

在2016年,房地产科技初创公司共吸引100亿美元资本,到2019年这一数字已攀升至440亿美元。这类初创企业致力于开发全方位的创新技术解决方案,提供监测分析模型,提高楼宇效率,减少排放;同时提升体验与财务效益,吸引更多投资资本。■

## “数字楼宇借助技术应用实现虚拟环境中的系统监测”

### 智能方案提升建筑环境



#### NCG Spaceti

总部位于捷克首都布拉格的Spaceti是一家商业房地产创新软件及物联网系统制造商。它与位于伦敦的合作伙伴网络控制集团(NCG)联合推出基于物联网设备的办公楼宇及其环境数据平台。该平台借助办公社区应用,提供楼宇使用、预订、问题报告、路径寻找、数据分析和环境指标等数据及服务。



#### Situm室内导航

西班牙室内测绘公司Situm为用户提供机场、购物中心、医院等场所的室内导航服务。这款应用通过整合无线网络、蓝牙、智能手机传感器信息等信号,无需其他硬件即可为用户指引方向。



#### iCondo

iCondo管理应用将物业经理、居民、本地企业和社区连接到同一个平台。除为居民提供社交平台外,它还方便居民查找信息、表格、设施预订,确保维护问题得到及时处理。



#### Nantum OS

这个建筑运营管理系统应用人工智能分析来自不同系统(例如楼宇管理系统、公用事业仪表和访问控制)的楼宇数据,并将其与第三方资源(例如天气和物联网传感器)相结合,实时优化建筑性能,提高租户舒适度。



#### BuildingIQ

该平台拥有五大要素支撑:数据捕获和分析、高级建模、测量和验证、预测控制以及专家人工分析,有望节省能源、提高运营效率并提高租户舒适度。



#### Iviva

这是一个集合应用程序、系统和终端用户的一体化平台。Iviva实现了楼宇信息建模到实时性能监控的全覆盖,旨在整合物理和数字空间,并整个建筑生命周期内提高生产力、成本和效率。



退休人口的养老金需求与供给的缺口平均每天增加280亿美元

2019年  
全球出生婴儿  
的平均预期  
寿命

# 72.6

世界人口年龄增长的同时,全球养老金赤字也在增加。土地及房地产的多元细分领域能否提供养老基金投资者所需的长期收益?

文 Mat Oakley 第一太平戴维斯英国及欧洲商业物业研究部主管

**英**国皇家统计协会每年都会评出一个能够反映过去12个月关键问题的年度数字。2019年的国际年度数字为72.6,因为2019年全球婴儿出生时的平均预期寿命为72.6岁。这是有史以来的最高水平,相比1950年的45.7岁显著提高。这无疑值得庆祝,同时也为房地产投资者带来了机遇。

世界人口老龄化将为老年公寓及其他护理设施的开发带来最直接的推动。但另一方面,全球养老金的赤字问题仍令人忧心,如何将其转化成长期稳定收益型资产(例如房地产)的投资需求有待解决。

挑战可谓艰巨。英国65岁以上老年人口占比达到19%。在德国及日本,65岁以上老年人口占比分别达到22%和28%。

到2050年,全球退休人口预计将从2017年的15亿增至21亿。相比人口增量,政策制定者面临的真正问题是人口抚养比,即退休年龄人口与劳动年龄人口的比率。世界经济论坛数据显示,人口抚养比将从2017年的1:8变成2050年的1:4。

世界经济论坛认为,在理财能力缺乏、代际人口结构、生育率下降等一系列因素的共同作用下,到2050年全球养老金市场规模最大或人口最多的八个国家(澳大利亚、加拿大、中国、印度、日本、荷兰、英国、美国)的养老金缺口将达到400万亿美元,无疑一颗定时炸弹。这八个国家退休人口的养老金需求与供给的差额平均每天增加280亿美元,到2050年将是全球经济规模的五倍。

在世界经济论坛金融和基础设施系统负责人Michael Drexler看来,“预期寿命

的增长及其导致的人口老龄化相当于金融领域的气候变化。”

实际的赤字水平可能没有市场预期的那样高。养老金缺口所用的预测模型与老年人口抚养比相似。人口抚养比计算的是65岁以上人口占15-64岁人口的比例。以德国为例,人口抚养比到2060年将达到当前的三倍,这一数据着实令人焦虑。但该预测的假定前提是65岁以上人口属于经济不活跃人口。然而20世纪90年代晚期以来,很多国家的法定和实际退休年龄一直在延长。

由于种种原因,人们推迟了退休时间。由于存在养老金缺口,很多老年人即便到了退休年龄,也不得不继续工作维持生计。另一方面,体力劳动强度的减轻以及身心健康的改善也使得一些老年人具备继续工作的主客观条件。慈善家和投资

## 养老基金在土地及房地产领域的投资配 额,按国家

者沃伦·巴菲特今年已经90岁高龄,还未正式退休。

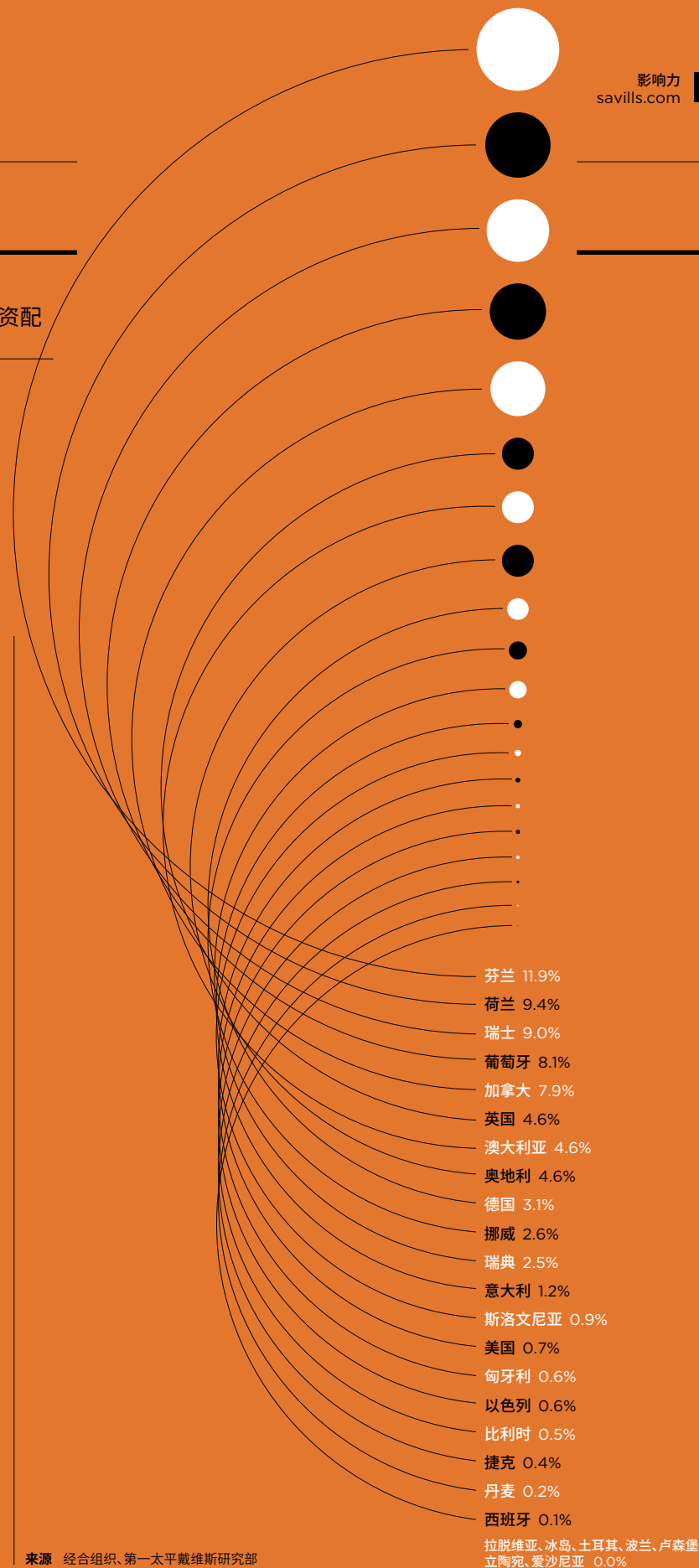
这类经济学家认为有趣、政策制定者认为充满挑战的现象,为什么同样值得房地产投资者关注、思考呢?主要原因在于,养老基金一直活跃于土地和房地产投资市场,而养老金需求的不断增长意味着将有更多养老基金和年金基金投向这两个板块。

根据经合组织数据,截至2018年底,全球养老金资产在房地产的投资配额约为2.7%,从比例来说相对克制,但绝对金额相当可观,达到44.1万亿美元。这反映出投资者一直以来的观点,即房地产适合长期持有。我认为人口老龄化对房地产投资者有利,原因也正在于此。

未来十年,全球养老基金投资者所面临的挑战将是长期收益机会的稀缺。传统房地产不断受到新型运营模式的冲击,例如以亚马逊、阿里巴巴为代表的新零售、以WeWork为代表的联合办公。受此影响,房地产资产的平均租期不断缩短,且我认为这一趋势还将继续。房地产作为市场上规模最大、流动性最好的投资类别,其年投资收益率将难以以往。

传统核心资产领域投资热度减退的同时,新型替代资产的投资也在升温。根据Real Capital Analytics数据,全球写字楼总投资在过去三年中增加10%,同期住宅投资、老年公寓及护理设施的投资分别增加17%、22%。投资者面临的挑战在于许多细分领域规模小、专业性强、流动性差。投资需求虽有,但实际操作仍面临一定难度和挑战。

长期收益型资产的未来需求看涨,供应面则偏紧运行,预期会推升价格上涨。除老年公寓以外,人口老龄化也将惠及物流、数据中心、写字楼等资产领域。■



来源 经合组织、第一太平戴维斯研究部

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。

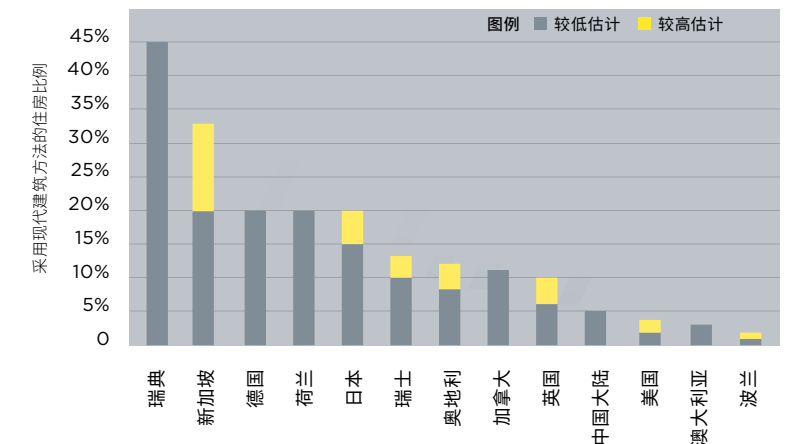
近年来住房交付量增加，但仍未能缓解全球范围内的供需失衡问题。推广现代建筑方法并将之与传统方法相结合，应可有效解决这一问题。

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

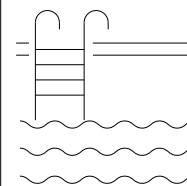
图例:粮食安全四大要素

( ) 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。

严格落实追责制,对于发展引发的不良后果,其责任将由问题制造方负责。社区居民的活动带来了水体富营养化现象(富含氮磷营养物质)。污染及富营养化导致水质降低,继而引发环境问题。政府部门正诉诸行政手段来减缓水体的富营养化,力求转富营养为中营养,这给未来开发带来阻碍。

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。

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

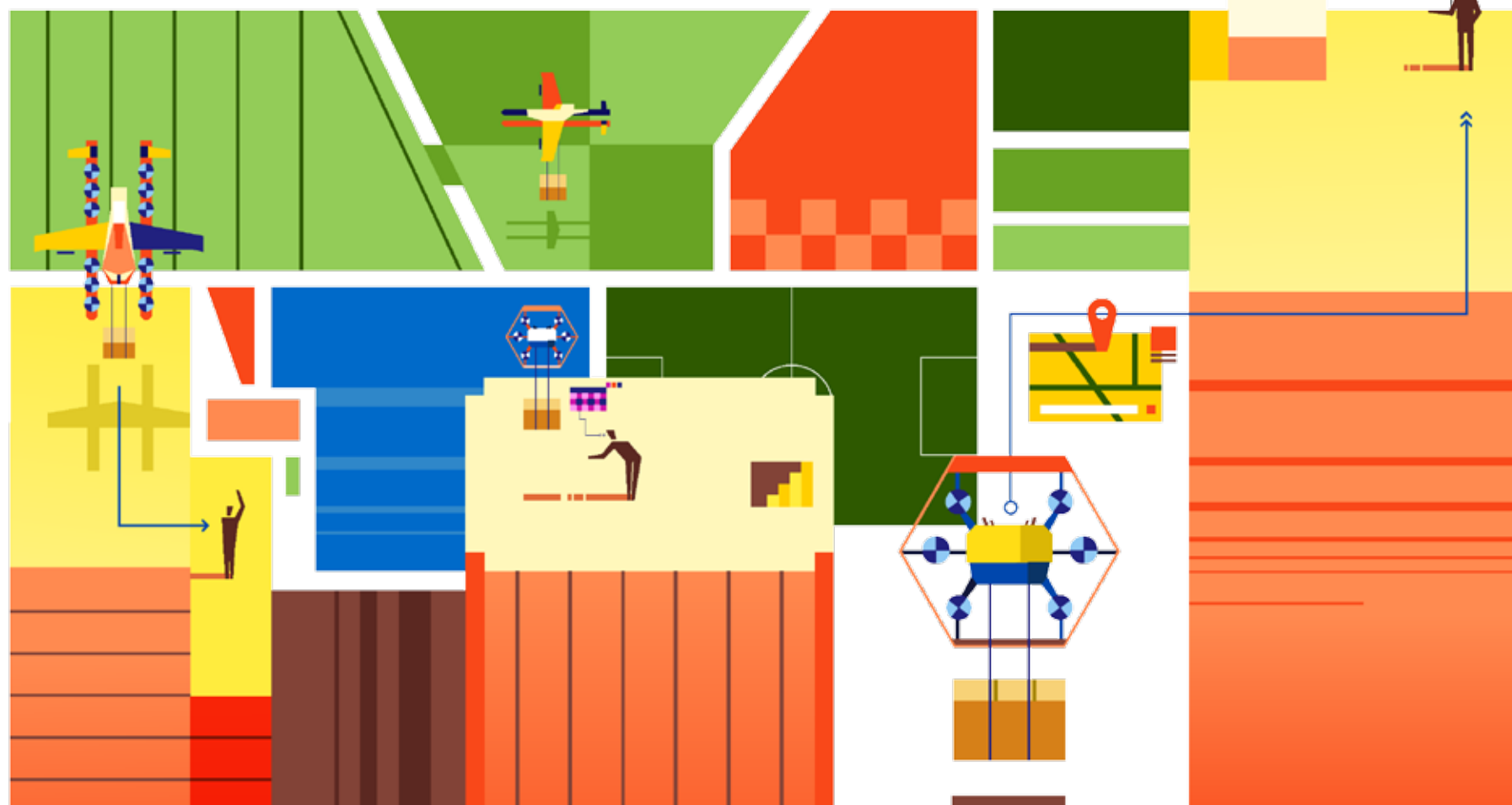
从表面来看，无人机的规模应用将需房地产予以配合，因为无人机送货无论起飞、存放还是投递，都需要全新的建筑空间。在澳大利亚，由谷歌Alphabet运营的Wing自2018年以来一直在堪培拉郊区尝试无人机投递墨西哥卷饼、咖啡和药品，并于去年在该市推出无人机商用投递业务。

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

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。■

“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”

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)