

- ◆ 世界城市排名再“洗牌”
- ◆ 民粹主义的经济影响
- ◆ 城市物流创新探索
- ◆ 何为代币化？
- ◆ 零售再定义
- ◆ 亚太区角色升级
- ◆ 合成肉汉堡配蟋蟀套餐

影响力

全球房地产市场的未来



颠覆 | diān·fù | 【动词】推翻或改变原有的程序、计划、方法、模式等
【名词】对原有程序、计划、方法、模式等的推翻或改变

篇首语



Mark Ridley
第一太平戴维斯全球首席执行官

欢迎阅读第一太平戴维斯全球旗舰报告《影响力》的最新一期,本期将以市场颠覆因素为主题展开探讨。

政治变革、经济变化和社会变迁是当今世界的重要特征。时代不确定性所孕育的种种趋势,都影响着房地产市场走势。若能把握、善用这种不确定性,即有望获得其中蕴藏的真正机遇。

我们看到,人口结构出现巨大变化,城镇化在不断推进,民粹主义和保护主义有抬头迹象。技术应用也已经渗透到人类生活的方方面面,在显著提升效率、灵活性与便利度的同时,也挑战着不同世代的价值观以及生活、工作与娱乐方式。

这一系列变化都促使市场参与者回归资产层面,具体问题具体分析反思商业模式,以确保自身业务依然能够紧跟市场趋势及需求。这些变化也将巩固城市环境在全球范围内的持久竞争力——无论是独立城市,还是跨省市、州县甚至国家的新兴超级城市群。

《影响力》邀请第一太平戴维斯资深专家以及相关行业领军人物,就上述大趋势引发的重要问题分享专业洞见。报告分析围绕若干主题展开,包括城市的韧性、粮食生产的可持续性、民粹主义政治在跨境投资中扮演的角色、零售和休闲领域在科技冲击下的重新

架构……虽然领域不同、主体各异,但最终得出的结论都指向同一个方向:积极且善于接受变化的人将可发现机遇,改变房地产及相关产业的运行轨迹,满足时代演变所带来的新型需求。

希望本期《影响力》能开启一段引人入胜、启发思考的阅读体验。在此我谨向参与本期创作的所有人员表示感谢。我相信,文中的分析和观点将给颠覆因子充斥的不确定时期注入几分确定和乐观。

订阅《影响力》季刊

我们将以邮件方式与您分享未来全球房地产研究最新动态
详情请登录savills.com/Impacts

《影响力》网络版

访问savills.com/Impacts,助您应对2019年及未来的房地产挑战

第一太平戴维斯联系人

Jeremy Bates

租户服务部主管
EMEA (欧洲、中东及非洲)
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
+44 (0) 20 7409 8725

Justin Marking

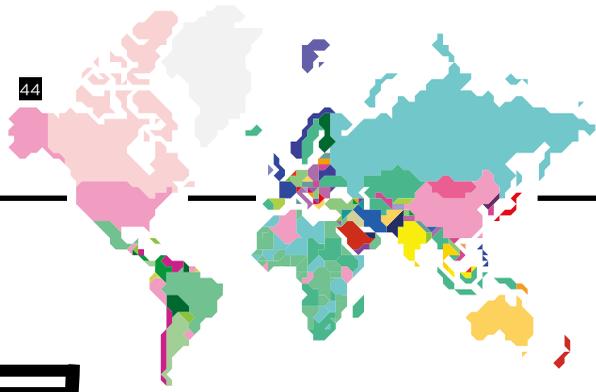
执行董事
全球住宅服务部主管
jmarking@savills.com
+44 (0)20 7016 3810

Sophie Chick

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

Paul Tostevin

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



目录

6 城市排名再“洗牌”

能够抵御当前及未来全球房地产颠覆力的韧性城市

14 技术城市

百余项指标综合评估,呈现全球30座领先技术城市

16 当城市获得技术加持

盘点成就中美技术城市的要素及其对房地产市场的启示

20 民粹主义与经济繁荣的博弈

全球多地出现民粹主义、保护主义抬头迹象,对全球经济意味几何?

26 亚太区主导21世纪“11式”

从庞大的人口规模,到对科技创新的渴求

30 变局:收益率、市场周期、利率正常化

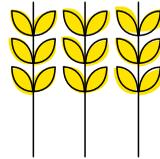
未来五年全球房地产市场走势预测

6



34 90亿人的粮食问题

面临人口的增长、饮食习惯的改变,是时候换个角度审视粮食生产及消费问题了



38 全球豪宅市场

在市场颠覆力量的作用下,全球豪宅价格呈现差异化走势

42 购买·持有·出售。全球主要城市的住宅成本

想在国外买房?您了解这些额外成本吗?

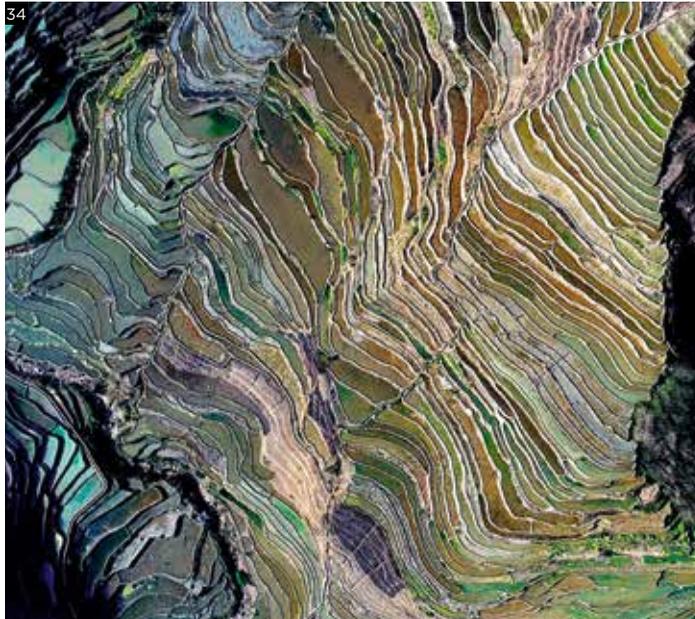
44 私人财富·全球之旅

全球顶级房地产市场谁主沉浮?论高净值个人的影响力

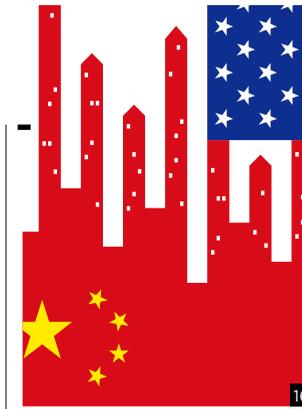
46 代币投资

将现实资产转移至区块链,以数字证券形式交易所有权——一场房地产革命正在酝酿

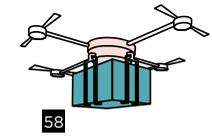
34



30



16



58

20



62



60

48 共享原则

年轻人热爱协作,而他们所崇尚的共享价值观正在改变世界运行的方式

52 智慧协作新办公

办公方式及需求的变化催生灵活办公空间

56 城市物流:无限靠近

城市物流创新解决方案,应对人口增长、电商发展需求

58 仓库2.0

从现代化多层仓库到电动汽车——创新、创意物流新概念

60 新零售,新现实

零售格局升级换代,沉浸式娱乐体验“C”位出道

62 零售再定义

五大创新案例解锁零售转型

64 电竞来袭

从虚拟到现实,打开房地产需求新维度

66 颠覆时代,谁与争锋

拥抱新兴理念,升级基础设施,把握未来制胜关键

56



19



26

从左至右:伦敦、东京、纽约
洛杉矶、华盛顿特区、上海
新加坡、天津、雅加达

“亚太在2018年赶超美洲,成为500亿美元以上GDP城市最多的区域”

城市

排名

韧性是定位全球重要房地产市场的关键指标,现在如此,若干年以后亦如此。且听第一太平戴维斯世界研究部Sophie Chick、Paul Tostevin评估有潜力挑战全球排名的韧性城市

洗牌



全球顶级城市的座次排名似乎已是板上钉钉的事。然而在科技、人口结构、政策等的多元作用下,未来十年城市排名将迎来大“洗牌”。

伦敦、纽约、东京等“老牌”领先城市将展开一场关乎城市韧性的较量。如何继续发挥经济、人口等诸多优势来维持领先地位?

与此同时,中国及中东地区的新兴城市也在个人财富与城市经济快速增长的支撑下紧紧追赶,挑战世界城市现有格局。城市竞技场正变得日益拥挤,竞争也愈发激烈。截至2018年,国内生产总值(GDP)超过500亿美元的城市已从十年前的177个增加到248个,其占全球GDP的比例也从79%上升至83%。城市的重要性不言而喻;在未来颠覆性时代,城市还将继续扮演重要角色。预计到2028年,GDP超过500亿美元的城市将增加到317个,GDP占比也将进一步上升至89%。

这类城市的地理分布也发生了显著变化,且未来还将继续调整。亚太区在2018年超越美洲,成为500亿美元以上GDP城市最多的区域。预计到2028年,亚太区将拥有全球半数以上的500亿美元级经济强市。

城市合作是对城市传统排名的又一大威胁。超级城市群概念提出至今,美国与墨西哥之间、欧洲邻国之间都出现了跨境协作。中国拥有很多人口众多的大都市,无需“外援”即可构建城市群。

第一太平戴维斯研究部对以上城市相关的新兴主题进行了深入分析,重点考察了城市韧性、有冲击排名潜力的城市以及发展中的超级城市群。

韧性城市

在不断变化的时代背景下,寻求企业可以蓬勃发展的可持续城市正变得日益重要。第一太平戴维斯通过自建的“韧性城市指数”对主要城市进行考察。所谓韧性城市,即在面对房地产市场诸多颠覆性趋势时,能够承受考验或顺应潮流并加以善用的城市。它们对人才富有吸引力,鼓励创新创业,积极推动城市及私人财富的增长——人才吸引力以及创新竞争力正是房地产投资者的决策考量。

2028年韧性城市排行的前20名中既有老面孔,也有新晋级的美国经济强市。纽约、东京、伦敦和洛杉矶在过去二十年中一直领先,将继续稳坐前四强。作为世界顶级城市,它们拥有得天独厚的先天优势,未来十年也将延续韧性表现。

韧性城市指数对投资者而言,意味着什么

第一太平戴维斯韧性城市指数为未来的房地产投资提供决策基础。最成熟的韧性城市拥有蓬勃发展的经济和房地产业。预计新兴韧性城市可在2028年达到这一状态。“挑战者”城市起步较晚但发展迅速,更适合长线投资。

“这四个顶级世界城市拥有得天独厚的先天优势,未来十年也将延续韧性表现”

第一太平戴维斯韧性城市指数
2028年全球韧性城市前20名预测



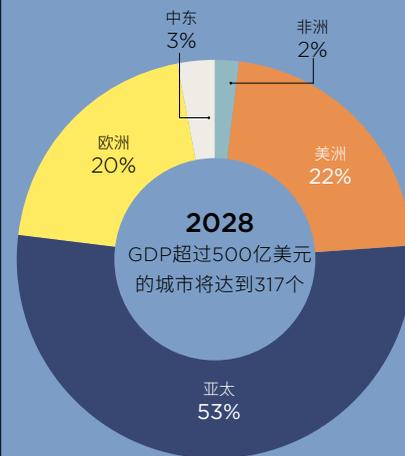
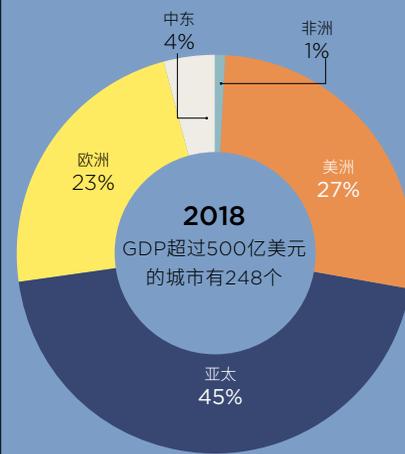
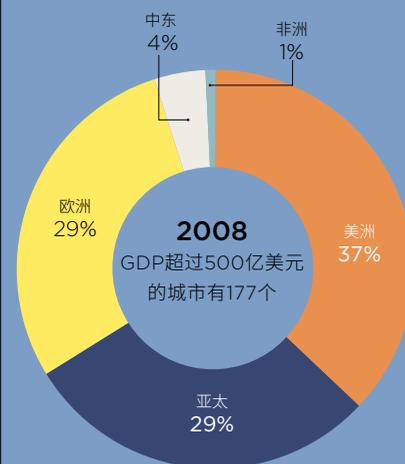
图例
美洲
亚太
欧洲
中东
非洲

城市(都会区)	国家	类别	排名			
			2008	2018	2028	变化 2018-2028
纽约	美国	韧性城市	1	1	1	0 -
东京	日本	韧性城市	2	2	2	0 -
伦敦	英国	韧性城市	3	3	3	0 -
洛杉矶	美国	韧性城市	4	4	4	0 -
上海	中国	新兴韧性城市	23	11	5	6 ↑
芝加哥	美国	韧性城市	5	5	6	-1 ↓
北京	中国	新兴韧性城市	24	14	7	7 ↑
巴黎	法国	韧性城市	6	6	8	-2 ↓
深圳	中国	新兴韧性城市	20	13	9	4 ↑
达拉斯	美国	韧性城市	10	8	10	-2 ↓
华盛顿特区	美国	韧性城市	7	7	11	-4 ↓
广州	中国	新兴韧性城市	35	21	12	9 ↑
新加坡	新加坡	韧性城市	15	9	13	-4 ↓
旧金山	美国	韧性城市	9	10	14	-4 ↓
休斯敦	美国	韧性城市	12	12	15	-3 ↓
费城	美国	韧性城市	11	15	16	-1 ↓
天津	中国	新兴韧性城市	40	26	17	9 ↑
波士顿	美国	韧性城市	13	16	18	-2 ↓
苏州	中国	新兴韧性城市	47	30	19	11 ↑
雅加达	印度尼西亚	新兴韧性城市	103	51	20	31 ↑

研究方法 第一太平戴维斯韧性城市指数综合考虑城市财富(GDP)、私人财富(年收入7万美元以上的家庭)以及人口结构(人口抚养比)。

来源 第一太平戴维斯研究部

GDP超过500亿美元的城市
主要分布区域



未来十年最大的变化将是亚洲城市的崛起。到2028年,前20名将在2008年基础上新增七个亚洲城市,其中六个中国城市,另一个是印度尼西亚首都雅加达。过去十年中,这些新兴韧性城市无论经济还是财富都有了显著增长;随着中产阶级财富的继续累积,其地位还将得到进一步巩固。

尽管2028年前20名的阵容有所调整,但占全球GDP的比例将稳定在25%左右,与2018年的水平(26%)基本相当。

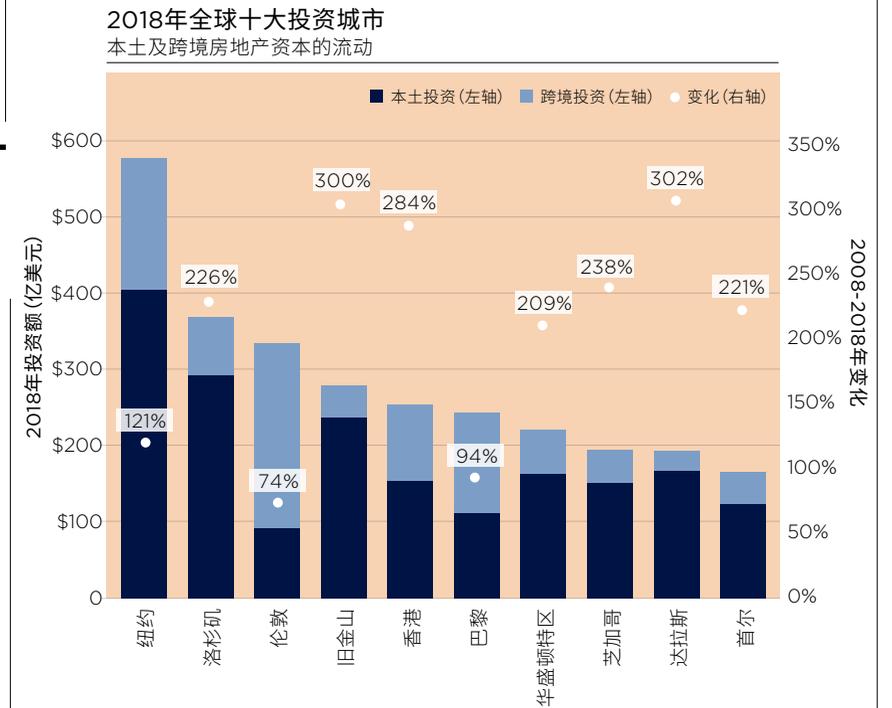
无论从长期还是短期的经济前景以及人口结构来看,韧性城市都具有较好的投资吸引力。但更有趣的是将韧性城市的分布与当前房地产资本的流向进行比对。根据对比结果可以判断投资者是否找到符合

各类城市的定义标准

韧性城市
这些城市至少在过去十年中一直处于前20名,且未来十年仍将维持在前20名。面对当前以及未来房地产市场的诸多干扰甚至颠覆力量时,它们能够承受考验或是顺应潮流并加以善用。

挑战者城市
到2028年排名上移至至少10名同时跻身全球50强的城市。它们将未来颠覆力量为己用,凭借实力提升世界地位并向成熟韧性城市发起挑战。这些城市值得长线投资的房地产投资者关注。

新兴韧性城市
已在过去十年进入20强,或未来十年即将进入20强的新面孔。虽然它们目前尚未在全球舞台上站稳脚跟,但预计随着经



来源 第一太平戴维斯研究部使用Real Capital Analytics数据

风险/回报预期的投资机会,也可判断各个市场可投资房地产的规模以及流动性。

投资规模排名全球前三位的城市依次为纽约、洛杉矶、伦敦,而这三座城市的韧性指数也排在全球前四。除纽约、洛杉矶以外,排在全球韧性城市前20名、全球投资规模前10名的美国城市还有芝加哥、华盛顿特区、旧金山和达拉斯。

纽约以575亿美元的投资额在2018年蝉联全球最大投资市场,但国内资金占比越来越高,跨境投资的比例则从十年前的37%降到30%。同期,洛杉矶、旧金山、华

盛顿特区、芝加哥、达拉斯的跨境投资占比均有所上升——比较基数较小是其中一方面原因。

2018年伦敦投资额累计335亿美元,仍旧排在第三。尽管英国脱欧事件影响,伦敦对外国投资者的吸引力未见削弱,2018年投资额中有三分之二以上来自境外,比例高于2008年的50%。巴黎是除伦敦以外唯一进入韧性城市排行20强的欧洲城市,本土投资与跨境投资几乎平分秋色。该市写字楼市场规模大、流动性好,因此投资热度较高。

气候风险日益严峻

世界经济论坛(WEF)《2019年全球风险报告》称,未来十年城市将面临若干威胁,其中包括极端天气事件以及气候变化应对措施不力。“纽约就是一个典型。飓风‘桑迪’袭击时,多个街区被淹,城市大面积停电。由于电梯无

法使用,很多人被困高楼之中,”世界经济论坛城市项目负责人Alice Charles女士说。对部分城市而言,应对威胁还需要自上而下转变思维、调整优先顺序;而其他城市已在积极应对,利用

技术手段减轻自然灾害的威胁。日本新干线的一体化自动控制系统可以在自然灾害发生时对列车紧急制动。“他们还可以通过手机与公众紧急沟通,通过所有可用的技术手段通知大家寻求掩护,”Charles女士补充道。

“印度人口整体较为年轻，流动性强，30岁以下人口占比高达65%。他们大批向新德里和班加罗尔迁移”

城市设计之挑战

韧性城市要想蓬勃发展，需要以积极、开放的心态持续追求优秀的城市设计。例如，指数排名第四的洛杉矶一直在致力改变其汽车导向型的城市形象。

“这个以低矮建筑为主、平铺式格局的城市在规划方面做出了惊人的努力，曾经备受诟病的公交系统正在全方位升级。

也给予洛杉矶以莫大的动力。

中国城市如上海，则另辟蹊径。“中国城市有能力开展政府支持的宏伟城市规划，”Beckingham女士说。“它们选取具有战略意义的布局，也能够实现快速发展。换做其他类型的政治环境，此举可能会遭到某些特殊利益集团的反对。

“中国城市的宏伟规划均以合理的城市规划原则为基础建立，但有时为了落实新计划，不得不舍弃原有的东西。”

地铁系统[如图]的开发与扩建为沿线区域带来了出行便利，”国际建筑设计和总体规划公司Benoy的创意总监Jacqueline Beckingham女士如是说。“现在已经形成一种共识，即应该在地铁沿线进行更高密度的开发。”成功申办2028年奥运会



挑战者城市

韧性城市研究挑选出了八个挑战者城市，即到2028年排名上移至至少十位并进入前50名的城市。这些城市的分布与排名前20位的城市形成鲜明对比——八个城市无一来自美国或欧洲，而是来自中国、印度和中东地区。

其中，印度及中东城市拥有较高的国际知名度，包括印度的新德里、孟买和班加罗尔，以及沙特阿拉伯的利雅得和吉达。杭州、南京、宁波这三个中国二线城市，规模较大但国际知名度不及以上城市。

印度

第一太平戴维斯印度首席执行官Anurag Mathur表示，印度三个挑战者城市的增长驱动力存在很大差异。“新德里作为国家行政中心以及决策中心，吸引的多是政策导向性较强的产业，”他说。“孟买是金融之都，而班加罗尔一直以科学与工程为重心。”

新德里和班加罗尔的科技产业不断发展，持续吸引着年轻人才。

Mathur表示，“班加罗尔是印度空间研究组织、印度斯坦航空公司、印度科学研

究所的大本营，拥有深厚的科学和工程产业积淀，近年才涌现出一批初创公司和各类技术公司。最初，班加罗尔的技术产业增长源于成本套利，如今已向价值链高端大幅延伸，成为印度技术研发的核心城市。”通用电气和壳牌公司均已在班加罗尔设立研发中心。

印度人口整体较为年轻，且流动性强，30岁以下人口占比高达65%。相比而言，新德里和班加罗尔更受年轻人才青睐；孟买的生活成本较高，不利于创业发展。

中东

电子商务的兴起推动沙特阿拉伯零售业转型，助力利雅得、吉达跻身挑战者城市的行列。沙特阿拉伯拥有近3,300万人口，但地域广阔、消费者分散，使传统销售渠道面临挑战。如今，电子商务为零售商提供了提升产品销售的有效解决方案。

在新零售格局下，房地产投资者亦调整策略，转向亦服务电商租户为主的物流物业和仓库。例如卡登投资(Kaden Investment)在利雅得南部打造的现代物流园区，中东电商平台Noon.com以及浙

利雅得触“电”
电子商务正重塑当地零售市场格局



“粤港澳大湾区将通过城际快速交通网络连通11座城市,深圳、广州作为湾区主要城市,其影响力也将继续增强”

江执御旗下的自营平台JollyChic分别租有4万平方米以及13万平方米的面积。此外,这两家公司还将在利雅得北部的商业枢纽项目Business Front设立区域总部。

“消费者行为变化的连带效应已在实体零售领域得到体现,”第一太平戴维斯中东地区专业服务及咨询部主管Richard Paul表示。“如今最成功的购物中心往往以餐饮与娱乐业态为主打。电子产品、耐用品、服装等的消费已逐渐向线上转移,因此线下零售应当以体验为重。”

中国

中国城市的崛起异常抢眼,它们占据着新兴韧性城市(经济和财富表现在过去十年中显著提升,未来十年将继续增长并进入全球20强的城市)的多数席位,亦有多个城市晋升挑战者城市(预计在2028年进入全球50强的城市)。

深圳、广州等新兴韧性城市的实力在经济方面有所体现,GDP已赶超香港。尽管如此,香港的重要地位亦不容低估。优越的地理位置、成熟的金融及法律行业使香港成为房地产投资热点城市,全球排名第五。

深圳的韧性表现在过去数十年中有目共睹。深圳在1980年成为中国首个经济特区,拥有众多知名公司,其中包括平安保险集团和本土汽车品牌比亚迪。如今它与时俱进,吸引了大批技术相关企业,如腾讯和移动巨头华为。

挑战者城市成长的背后,科技的发展起着重要的推动作用。以杭州为例,得益于电商集团阿里巴巴的集聚效应,这座城市不断吸引技术企业及人才涌入。第一太平戴维斯华东区董事长朱兆荣表示,“一线城市一度是人才聚集地,如今杭州异军突起,不仅就业薪资较高,生活成本也低于附近的上海,对人才的吸引力日益凸显。”

粤港澳大湾区正投资建设以高速铁路、城际铁路为主体的城际快速交通网络,



技术产业集聚
杭州吸引着大批希望沾阿里之“光”的技术企业

目标连通区内11座城市。深圳、广州作为湾区主要城市,其影响力也将继续增强。

第一太平戴维斯华南区董事长林木雄表示,“随着一体化的推进,大湾区将成长为一个经济重地。湾区城市本就有很多共同点,具备协同发展的良好基础。不少香港公司将工厂设在珠三角城市,还有大量人口往来于湾区城市间寻找就业机会。”

中国幅员辽阔、城市众多,除上文提到的重点城市以外,还有很多城市也在不断提升世界影响力、吸引房地产投资者。预计到2028年,全球前100个韧性城市中将有43个来自中国,其中包括武汉。作为华中地区人口最多的城市,武汉正在快速投资建设基础设施,全力打造华中地区的经济引擎。■

挑战者城市

城市	国家	类别	排名			
			2008	2018	2028	变化 2018-2028
杭州	中国	挑战者城市	54	40	29	11 ↑
利雅得	沙特阿拉伯	挑战者城市	66	44	31	13 ↑
南京	中国	挑战者城市	53	46	32	14 ↑
宁波	中国	挑战者城市	57	50	40	10 ↑
新德里	印度	挑战者城市	166	106	44	62 ↑
孟买	印度	挑战者城市	129	80	46	34 ↑
吉达	沙特阿拉伯	挑战者城市	130	59	49	10 ↑
班加罗尔	印度	挑战者城市	--	98	50	48 ↑

来源 第一太平戴维斯研究部

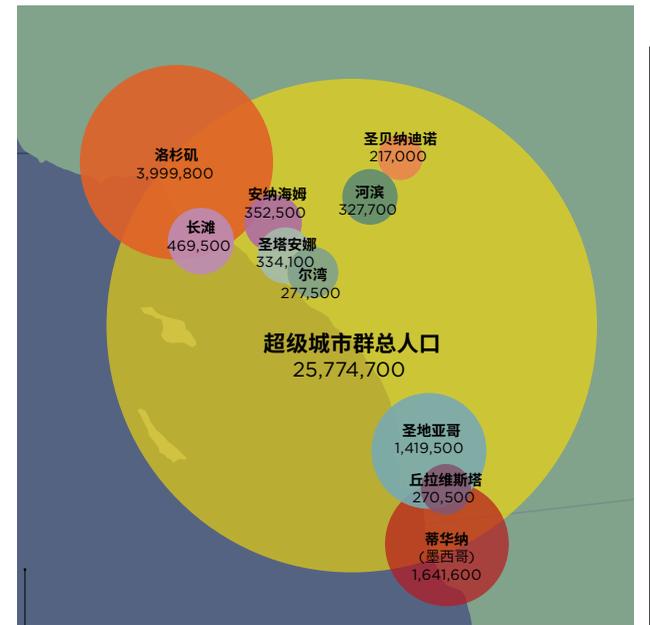
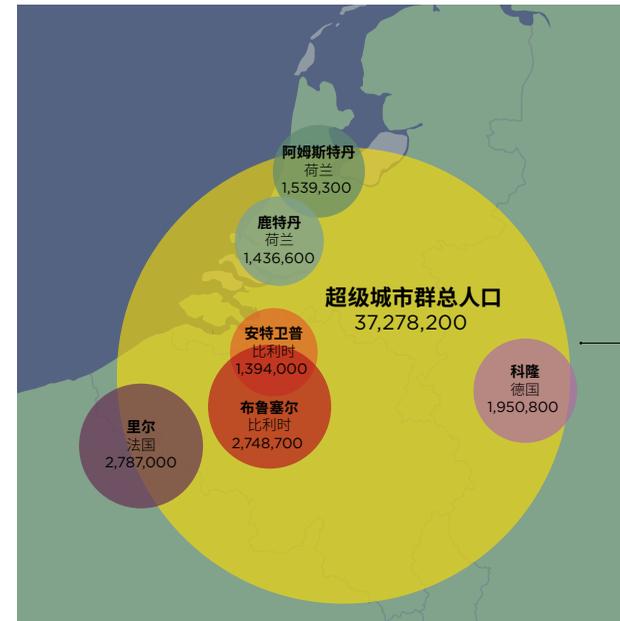
超级城市群

城市人口不断增加,推动大都市区跨市甚至跨国融合,形成强大的超级城市群。群内各城市间的联动发展使得城市韧性得以叠加,这一特性深深吸引着投资者。曾有研究指出,夜间灯光的强弱与所在地区的经济活动存在明显的对应关系,而这些城市群在夜间卫星图像上清晰可辨——它们形成连续成片被照亮的区域。

超级城市群区域不仅可以共享资源和人才,还拥有更充足的劳动力和更广阔的消费市场,知识与信息交流也更加充分。然而挑战与机遇并存,跨境区域尤其如此,需要面临不同法律体制、政治风险、货币波动等多重问题。

粤港澳大湾区/珠江三角洲

大湾区包括珠江三角洲的九个内地城市以及香港、澳门两个特别行政区。GDP共计1.3万亿美元,与旧金山湾区和东京湾区属于同一重量级,但到2030年将赶超后两者。大湾区高铁通车后,将可大大缩短主要城市的通勤时间。原先四个小时的行程,如今只需100分钟。香港与广州之间的行车时间最短只需48分钟。



南加州

南加州超级城市群北起洛杉矶,南至墨西哥的蒂华纳,大部分区域位于美国境内。该城市群是美国最大的经济区域之一,以娱乐、旅游、科技、汽车和金融为主导产业。



来源 第一太平戴维斯研究部使用Oxford Economics以及国家统计数据说明 都会区人口数据

阿姆斯特丹—布鲁塞尔—里尔—鲁尔

这个超级城市群位于欧洲西北部,跨越荷兰、比利时、法国、德国这四国,覆盖阿姆斯特丹、鹿特丹、布鲁塞尔等主要城市。该城市群已形成以知识交流、商业创新为核心的互联互通的网络体系。区内拥有多所欧洲顶级学府,包括代尔夫特理工大学、阿姆斯特丹大学、埃因霍芬理工大学、莱顿大学。

本期技术城市指数考察了全球30个领先技术城市。评估指标分为六大类共计100余项，大到外来风投资本规模，小到一杯平白咖啡的售价

文：Paul Tostevin, 第一太平戴维斯世界研究部董事

技术城市正引领着世界前进的步伐。它们是创新试验场，也是人才和风投资本磁石；是充满活力的宜居、宜业之地，也是经济发展的重要驱动力。未来十年，30个技术城市的GDP预计平均增长36%，而其他发达城市仅为19%。

第一太平戴维斯技术城市指数对全球最热门技术城市进行排名，现已更新至第三期，评估指标超过100项（排名详情见对页）。

纽约人才储备充足，且素有全球商业中心之美誉，本次超越旧金山问鼎全球顶尖技术城市。

伦敦总排名第三，其中在“城市活力与健康”以及“移动性”这两大类指标的表现尤其出色。伦敦仍是欧洲最重要的技术枢纽，2018年吸引的风投资本约为巴黎的三倍。阿姆斯特丹总排名第四，综合评分与伦敦差距甚微，是伦敦作为欧洲门户城市的劲敌。作为荷兰首都，阿姆斯特丹也是一个充满活力的世界级枢纽城市，拥有大量会讲英语的娴熟劳动力。

本期有六个中国城市被纳入排名，虽都是首次亮相，但竞争力不容小觑。中国的技术城市正在迅速崛起，技术产业的风投规模现已赶超美国城市。北京过去三年的年均风投总额达到340亿美元，超过纽约与旧金山。上海则凭借在国际商务氛围和生活品质方面的双重优势，成为中国第一技术城市。

30个技术城市目前共有2.91亿人口，未来十年预计再增1,800万。随着基础设施压力增加，移动性成为城市成功的关键因



顶尖
纽约高居技术城市
排行榜首位

技术城市

- 2019第一太平戴维斯技术城市指数
1. 纽约
 2. 旧金山
 3. 伦敦
 4. 阿姆斯特丹
 5. 波士顿
 6. 新加坡
 7. 洛杉矶
 8. 奥斯汀
 9. 斯德哥尔摩
 10. 哥本哈根
 11. 多伦多
 12. 西雅图
 13. 东京
 14. 巴黎
 15. 上海
 16. 柏林
 17. 北京
 18. 特拉维夫
 19. 都柏林
 20. 香港
 21. 巴塞罗那
 22. 墨尔本
 23. 首尔
 24. 深圳
 25. 杭州
 26. 成都
 27. 圣地亚哥
 28. 布宜诺斯艾利斯
 29. 班加罗尔
 30. 开普敦

素。这促使技术城市走到交通模式创新、共享移动服务（如自动驾驶车辆）的最前沿。

本期技术城市指数特设“移动性”分类指标，以反映各城市在解决出行问题方面做出的努力。该类可细分为三大项：地铁系统、共享交通服务以及城市环境品质。伦敦在交通系统一体化等方面的综合表现突出，高居“移动性”分项排名首位。然而，伦敦依然面临污染这一严重问题，此外伦敦拥有全球最古老的地铁系统，改造升级也将是长期挑战。

中国城市在共享移动出行领域一马当先，摩拜、ofo小黄车等共享单车品牌即起源于中国。亚洲城市地铁的现代化水平也处于领先地位，不仅票价便宜，还配备无线网络和空调系统。

在城市环境品质方面表现突出的是欧洲城市。阿姆斯特丹、哥本哈根、斯德哥尔摩和巴塞罗那是全球最适合骑行的城市，且由于城市格局紧凑，通勤时间相对较短，设施使用更加便利，有利于实现工作与生活的更好平衡。

联合办公的扩张与全球技术产业的的增长密切相关。在2018年，都柏林和伦敦的联合办公占当地写字楼市场的比例分别达到11%和14%。私人办公室平均每个工位的成本约590美元每月，其中以旧金山成本最高，工位月租高达1,050美元。联合办公是一个快速崛起的细分领域，且仍存在增长空间。即便在商务氛围相当成熟的曼哈顿区，联合办公也仅占整个写字楼市场的2%。■

继续阅读，了解美国技术城市与中国技术城市的构成要素（第16页）。

“纽约人才储备充足，且素有全球商业中心之美誉，本次问鼎全球顶尖技术城市”

第一太平戴维斯技术城市定义

<p>技术城市不仅是所在区域的重要技术中心，也是备受风投资本关注的热门市场。这些城市活力四射，生活工作两相宜，且富有人才吸引力，因此成为国际技术企业推进全球或区域布局的备选城市。</p> <p>第一太平戴维斯技术城市指数考察的是技术城市的成功要素。我们使用100余项指标对每座城市进行评分。指标分为六</p>	<p>大类：商务环境、技术环境、城市活力及健康、人才储备、房地产成本以及移动性。每个大类根据其对应技术产业的重要性被赋予相应权重。</p> <p>商务环境</p> <ul style="list-style-type: none"> · 投资 · 金融及商务服务业规模 · 企业设立便利度 · 研发/创新 · 空间联系 	<ul style="list-style-type: none"> · 经商成本（监管、税费、薪资） <p>技术环境</p> <ul style="list-style-type: none"> · 风投资本 · 技术产业的规模/价值 · 技术基础设施 · 技术参与度 <p>城市活力与健康</p> <ul style="list-style-type: none"> · 城市健康指数 · 城市活力指数 · 居住成本 	<p>人才储备</p> <ul style="list-style-type: none"> · 高等教育 · 移民及人才吸引力 · 城市年轻指数 <p>房地产成本</p> <ul style="list-style-type: none"> · 办公及住宅租赁成本 · 联合办公租赁成本 <p>移动性</p> <ul style="list-style-type: none"> · 共享交通服务 · 地铁系统 · 城市环境品质
--	---	--	--

当城市 获得 技术加持

美国技术城市和中国技术城市的增长模式是否相同? 增长模式对当地房地产市场有何影响?

从第一太平戴维斯技术城市指数排行来看,美国城市的排名相对靠前(见第14页),然而中国城市增长迅速,且在全球风险资本投资中占据更高份额。本篇邀请到第一太平戴维斯美国高级董事总经理Kevin Kelly和中国区研究部高级董事简可(James Macdonald),就各自区域市场技术城市的关键属性、技术类型和重要企业代表,以及技术产业对当地房地产的影响进行了探讨。

技术城市的本质属性是什么?或者说,站在创新与投资的角度,区分一座技术城市与其他技术城市的主要依据是什么?

Kevin Kelly 技术城市有各自的成长轨迹,但它们的共同之处在于,都拥有优质的高等教育资源。美国加州的斯坦福大学以及加州大学伯克利分校,为旧金山和圣何塞的创新和企业发展提供着源源动力。

如果将这些因素与生活品质相叠加,就会发现每座技术城市都有自己独特的驱动力。相比圣何塞,旧金山更为20岁出头年轻人群所青睐。从中可总结出两点:其

一,城市对人才的吸引力各有千秋;其二,生活品质和城市布局是影响城市吸引力的重要因素。

简可 北京拥有中国顶尖高校,它们是技术企业的人才储备,也是创业孵化器。杭州是阿里巴巴的大本营,得益于此,当地的技术经济得到蓬勃发展。杭州也是中国最宜居的城市之一。深圳不断转型突破,从制造基地到硬件硅谷,再到如今的软件和金融枢纽。它还吸引着大量来自全国各地、充满活力、满怀抱负的劳动人口。

第一太平戴维斯亚太区研究部主管Simon Smith常驻香港,他认为香港正成为金融科技孵化器,因为它不仅是一个全球金融中心,也是中国金融服务企业进行国际扩张的重要跳板。

KK 纽约虽然是全球最贵的城市之一,但由于宜居指数较高、技术发展领先,依然令年轻人向往。对于受过良好教育、尤其是从事技术行业的年轻人来说,在技术城市生活,无需太过担忧住房成本和其他开支压力。如果计划组建家庭,则情况要更加复杂。即便是在房产成本较低的城市,例如德州奥斯汀,也很难在市中心地段找到面积、价位都合适的住宅。

哪些城市已形成专门的技术领域?对房地产市场又有何影响?

KK 在美国,奥斯汀、波士顿是硬件技术的温床,波士顿、圣地亚哥以生物技术为核心,洛杉矶则以音乐和电影相关技术见长。这往往是企业与当地高校资源反馈循环的结果。某高校的计算机科研成果催生出一个企业集群,企业再以专业技术实践“反哺”高校,推进相关课程建设升级。密苏里州的圣路易斯虽然排名在全美前六开外,

但已成为安全相关技术发展的核心城市;亚特兰大则依托乔治亚理工学院的资源支持,大力发展金融科技。

企业聚集效应在房地产领域的具体体现是租金上涨。纽约的中城南区(Midtown South)拥有成熟的技术产业,租金在经历一轮爆发式上涨后,已与中城区传统写字楼的租金不相上下。旧金山市中心的办公空间也十分抢手,如想租一幢大楼,必须尽早出手。选址决策不仅要考虑现有员工的诉求,还应放眼长远,关注行业人才向往生活和就业的区域。以奥斯汀为例。技术公司宁可支付市中心每平方英尺50-60美元的租金,承担交通拥堵、员工长时通勤的风险,也不愿在驱车15分钟可达、租金低至每平方英尺20美元的区域“屈就”。

简可 阿里巴巴效应使杭州成为以消费者为中心的技术中心。阿里作为中国电商巨头,旗下拥有多家“独角兽”企业。很多技术企业慕名来到杭州,希望可以近水楼台。这就是阿里巴巴的集聚效应。西区的成都已发展成为高新技术中心和业务流程外包中心。由于劳动力成本低于东部城市,高新技术和商务流程外包成为当地写字楼市场的重要支撑。媒体及内容产业在中国受到严格监管,因此相关技术企业需要尽可能接近决策中心——北京。深圳拥有大批应用程序开发企业,这类企业一般规模较小,倾向于寻找灵活办公空间。

这些城市是国际技术企业在中国布局的首选市场。企业选址决策会考虑哪些因素?

简可 国际技术企业选择中国,看中的是中国市场的庞大规模及其接纳新兴技术的积极态度。中国的网络购物和移动购物均处于世界领先地位,原因也正在于此。技术企业快速发展的一个关键因素在于对人才



“北卡罗莱纳州首府罗利是一颗冉冉升起的新星，不仅有优秀高校，还集聚了一批生物技术企业”

的吸引和挽留能力。这意味着北京、杭州、成都等高校资源集中的城市受到技术企业欢迎。上海作为高度国际化的金融之都，自然是公司总部选址的上上之选。

Simon Smith对此还有补充：“香港是亚洲最具活力、综合实力最强的城市，拥有多元的国际人才资源。无论生活还是就业，香港都令人向往。”

KK 亚马逊和苹果等技术巨头纵然实力雄厚，也同样需要面临激烈的人才竞争。亚马逊此前称第二总部将同时落户纽约和华盛顿特区，但今年2月宣布停止推进纽约第二总部计划。亚马逊本可采取差异化选址策略，但最终还是选择了备选方案中最大也最贵的两个城市。由此可见，规模是亚马逊的首要考量。亚马逊在田纳西州纳什维尔的建设还将继续推进，而随着纽约第二总部的搁浅，我认为纳什维尔项目的规模将有所扩大，为当地带来更多就业机会。

大型技术企业的选址一般还会考虑员工的居住需求，而这也是亚马逊令人费解的地方。传统技术城市都很昂贵。旧金山就是一个典型，不仅家庭开支大，通勤成本也很高。对一般大都市而言，离市中心越远，房价就越低。旧金山湾区则是个例外，即使离了城区，房价依然高得离奇。

技术企业已成为这些城市房地产的主要用户，房地产市场又是如何应对的呢？

简可 在中国，企业选址布局具有较强的政策导向性；政府会按照国家战略需求以及区域产业发展需要划拨专门区域。上海目标建设人工智能产业高地，将通过针对性的分区规划以及激励政策，吸引并扶持人工智能企业。上海还联合杭州、嘉兴打造“沪嘉杭G60科创走廊”，从科技创新、产业融合、人才引进、基础设施建设等方面推进区域协同发展。

KK 随着技术业的扩张，产业集聚效应日益凸显，给当地房地产格局带来巨大影响。这种集聚效应在纽约、旧金山等城市尤为明显。过去，增长迅速的技术企业多位于外围板块。如今，技术产业集群已转移到波士顿、纽约和奥斯汀的市中心区域。

另一个主要趋势是联合办公的扩张，且这与技术城市的发展密切相关。像WeWork这样的联合办公品牌本身就是租赁市场的主力租户，主要面向初创公司和孵化器提供灵活办公空间。

技术城市是共享移动服务的标杆以及绿色交通模式的先驱。它们是如何应对时代挑战和机遇的？

简可 中国是共享单车的发源地，摩拜单车、ofo小黄车是最早出现的两个品牌。共享出行应用市场的竞争也异常激烈。继市场主导者滴滴出行之后，陆续出现一批新平台参与竞争。滴滴出行已在2016年收购优步中国业务。

中国的公交发展也处于世界领先地位，计划2010年至2020年间投入3,000亿美元用于地铁系统建设。上海拥有世界最长的地铁系统，总运营里程达到676公里，

此外在建里程120公里。房地产开发往往以交通节点为中心，因此公交网络的发展对房地产开发至关重要。

KK 共享移动出行往往与技术创新保持同步，技术城市顺理成章地成为新理念的试验场。然而试验结果显示，共享出行很难与现有交通基础设施和谐共存。这部分取决于人类心理：共享汽车或单车固然利于环保，但除非可以节约时间或成本，否则很难让人们心甘情愿花费更多时间，只为做正确的事情。供应过剩也是城市规划者当前亟需应对的问题。因此，共享方案的可行性将继续成为城市层面的一大辩题，学术界与实践界恐仍难以达成共识。

未来还有哪些技术城市值得关注？

简可 广州是唯一没有被纳入技术城市指数的中国一线城市，其愿景是成为跨境电子商务中心。根据规划，琶洲将打造电商总部CBD。中国还将建设一批国家区域中心城市。预计西安将因此获益。此外，高校资源集中的武汉和南京也具备竞争潜力。

KK 北卡罗莱纳州首府罗利是一颗冉冉升起的新星。这里有开设计算机科学课程的优秀高校，包括卡罗莱纳大学、杜克大学等，还集聚了一批生物技术企业。目前该城市正在经历硬件、软件人才的爆发式增长。IBM在去年10月以340亿美元收购总部位于罗利的软件提供商Red Hat，成为全球技术领域第二大交易。

还有田纳西州首府纳什维尔，不过这一选择有些不按常理。我们曾研究了奥斯汀早期成功的主要因素——产出规模、住宅成本、夜生活等等，然后根据这些指标对一组城市进行了评估。结果显示，纳什维尔综合表现最佳。■

移动不息

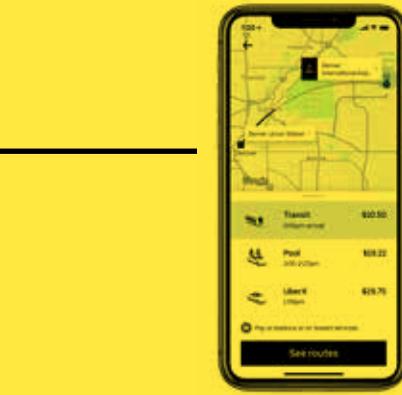
第一太平戴维斯全球租户趋势部董事Nicky Wightman对话优步城市部负责人Eugenie Teasley，讨论未来城市交通问题的应对之策

Nicky Wightman: 交通是城市成功的关键环节。2019年技术城市指数的衡量指标新增“移动性”分项，也正因此。您觉得技术城市与移动出行新概念的热度之间存在联系吗？

Eugenie Teasley: 一座城市的移动指数和其技术发展水平没有必然的对等关系。早在全球技术之风盛行之前，阿姆斯特丹就已经开始精心打造自行车道路网，提倡居民骑车出行。而在旧金山，技术无处不在，已渗透到衣食住行的方方面面。电动共享单车Jump最早即出现在旧金山。然而，移动性的演变不仅与基础设施有关，还与政府对创新探索及实践的态度有关，尤其是在受监管程度较高的市场。

数百万人的出行问题让城市心力交瘁。像优步这样的共享出行服务，在城市综合交通系统中扮演着怎样的角色？

我们平台的愿景是为人们提供多元出行选择，与有轨电车、地铁、公交等其他交通模式无缝衔接。我们与丹佛交通局联



合推出了“优步换乘” (Uber Transit) 功能，用户可在优步APP客户端查看丹佛实时公交信息，从而选择最合适的出行路线及方式。我们希望人们能放下买车的“执念”，更多使用共享交通工具。

在交通资源匮乏的地段，房地产的投资价值是否会因为共享汽车的到来而有所提升？

几年前，住在纽约外围区域的人只有两种出行方式：公交或者私家车。如今共享汽车带来了出行新选择。目前纽约的优步订单中，有一半以上的行程起点在纽约外围行政区。优步约车还是现有公交服务的补充，有很多用户用优步约车往返于外围行政区与交通枢纽之间。

一些城市的公寓项目甚至已经取消停车位。这为其他设施如健身房和电影院腾出了空间，而放弃停车位的租户可以获得积分用于抵扣优步订单费用。

要加快自动驾驶汽车时代的到来，城市规划需要做出哪些改进？

不同城市面临的挑战不尽相同。在美国，大多数城市的道路都比较整齐方正，大大降低了



自动驾驶车辆的导航难度。而在欧洲和世界其他地区，城市道路多狭窄且不规则，自动驾驶的可行性不高。在路况较好的城市环境中，自动驾驶车辆上路还有一个重要前提，即制定一些允许乘客拼车的专用路线，同时确保一定的步行和骑行路线。

取消对建筑配套停车场的硬性要求，将释放路缘空间和城市空间，有助于提升道路通行的通畅度以及城市设计的可持续性。旧金山已于去年年底正式取消对未来开发项目的停车位要求。伦敦市长也表示，停车空间过多将妨碍骑行、步行和公交服务，希望能在“推进新开发项目和防止停车位过量供给之间取得适度平衡”。他计划将充电车位的比例提高到20%。

无人机和垂直起降航空器是否会在未来移动解决方案中发挥作用？

答案是肯定的，而且我们正积极与航空行业领先企业合作，以实现这一目标。作为优步空中交通计划Elevate的一部分，我们将联合航空企业如贝尔公司、巴西航空工业公司，还有相关监管机构、政府机构以及房地产界合作伙伴，群策群力通力合作。我们将在达拉斯和洛杉矶这两座城市进行纯电动垂直起降航空器的首轮测试，目标2023年投入使用。

民粹主义与经济繁荣的博弈

全球范围内民粹主义呈现抬头之势。第一太平戴维斯首席经济师 Heidi Learner 将就这股趋势对全球经济及房地产市场的潜在影响进行探讨

民粹主义在当今政治环境中处于上风。至于民粹主义的抬头是否源于全球金融危机还有待争论,但可以肯定的是:民粹主义有碍于经济的长期发展。

很难给出民粹主义的精准定义。民粹主义又称平民主义,宽泛而言是一种拥护平民掌控政治、反精英反建制的意识形态。在上个世纪,民粹主义曾有多种不同的表现形式。民粹主义和民主并不是完全独立的两个概念:政治立场相对的两方政党都举着“反建制”的旗号,利用民粹主义服务于己方阵营。左翼政党主张削弱私营经济;右翼政党则推崇自由市场,要求减少政府监管。无论哪种政治立场,民粹主义者都有一个共同主题,即利用关乎生死存亡的危机——真实危机抑或假想危机——来论证政治统一的必要性。惯用的政策手段包括收入再分配、增加公共支出、提高贸易壁垒、上调关税、减税、限制移民,或者发表民族主义或反全球主义言论。

民粹主义会造成非经济性的影响,例如政党两极分化加剧,或受到来自寻求制约权力的媒体以及其他政府部门(如司法系统)的抨击。还有更极端的情况。随着领导者巩固政权、加强专制统治,“替罪羊”现象、内乱和人权侵犯行为等的发生几率可能会增加。

那么经济性影响呢?某些民粹主义政策可在短期内刺激经济增长。很少有人会反对增加公共支出升级公共基础设施,也很少有人会反对通过减税促进消费和投资。但不可否认,民粹主义确实可能阻碍增长、加剧通货膨胀,长远来看甚至可能导致竞争力和生产力的丧失。

政府支出的增加可能会增加预算赤字,尤其是在转移性支出、福利支出增加,同时税收下调的情况下。而政府的赤字融资会抑制私营投资,并可能进一步刺激通货膨胀。对移民的限制可能会妨碍员工流动,继而导致劳动力、技能和需求的失衡,并最终造成工资通胀。对外部机构(如国家中央银行)独立性的限制也可能导致通货膨胀——政治家为推动短期增长,不惜放弃财政原则来推行扩张政策。

对收入和资本加税会挫伤劳动者积极性,抑制可以提高生产力的投资。对已获得或继承的财富征税,纳税者可能将资产向海外转移以规避纳税。设置贸易壁垒虽然是以保护国家安全利益为出发点,但不利于资源的优化配置,因为这些资源本可流向生产力更高的领域。

对全球资产的影响

保护主义政策是民粹主义影响金融资产的一个主要渠道。限制外来投资的国家最终可能会将实力投资者拒之门外,导致资产潜力难以发掘、估值偏低。无论是对外来投资构成、规模、时间的限制,还是对境内资本外流的限制,资本管制都可能会妨碍外来投资,尤其是在外国投资者不能确定自己是否可以自由处置资产的情况下。货币和财政政策实施的不确定性也会影响投资决策,因为通胀政策可能引发不利于经济稳定的货币贬值,继而带来额外的投资风险。

外资的重要性

随着贸易持续增长(增速实际上已超过整体GDP增速),几十年来一直处于贸易逆差的国家如美、英,应该特别注意国内消

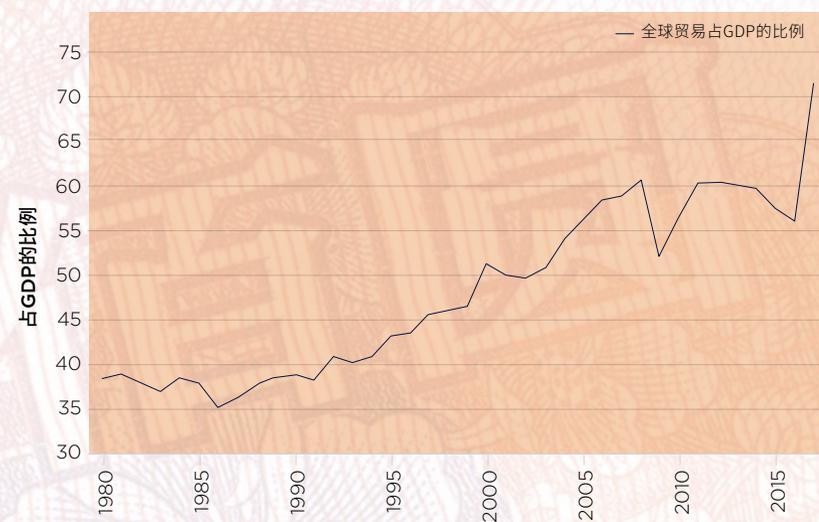
费对外来资本的依赖性。贸易逆差并不意味着经济不健康,其反映的是储蓄与投资的缺口,而这部分差额须从国外引入。来自海外的投资——包括境外人士净买入股票、公司/政府债务以及房地产等资产——在弥补美、英的国民储蓄缺口方面发挥着重要作用。

正如国际货币基金组织在最近一期的《金融与发展》(Finance & Development)杂志中指出的那样,“保护主义政策在改善经常账户余额方面不可能发挥很大作用,因为保护主义与储蓄或投资之间没有明显联系”。然而,保护主义政策可能抑制新的外来投资,而如要刺激投资,则本国货币需要贬值或者收益率出现上涨。

“资本管制可能会妨碍外来投资,尤其是在外国投资者不确定自己能否自由处置资产的情况下”

贸易总额占全球GDP的比例

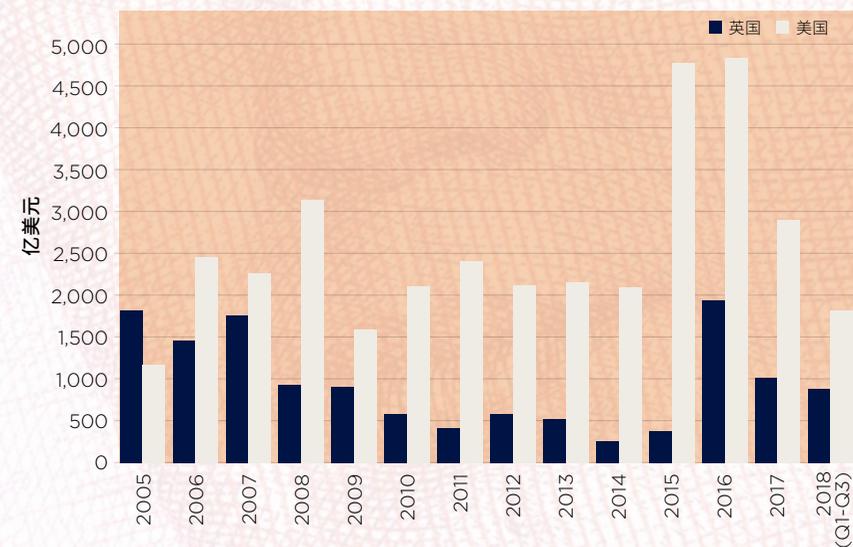
贸易继续以快于整体GDP的速率增长



来源 世界银行、经济合作与发展组织

外商直接投资规模,美英两国的比较

金融交易



说明 含对收益再投资的当前成本调整 来源 经济合作与发展组织

外商直接投资

支撑国家经常账户赤字的金融交易固然可以采取购买基金份额、债券或货币等形式,但外商直接投资依然尤为重要。外商直接投资是指一国的居民和企业对另一个国家的跨境投资,目的是在投资接受国建立“持续利益”,一般至少持有10%的股权。(世界银行、国际货币基金组织等金融组织将10%视为外商直接投资与资产组合投资的分界线,持有股权不足10%的投资被视为资产组合投资。)外商直接投资包括兼并和收购活动、以股权和贷款形式的资本流动以及投资收益的再投资,一直是美、英两国融资的重要来源。

外商直接投资一向与知识产权转让以及管理技术转移有关,有助于提高生产

力。在生产力更高的新型技术领域,外商直接投资还会加剧竞争、刺激投资。英国国家统计局一项研究发现,有外商直接投资流入的企业,生产力比无外商直接投资流入的企业高74%;其中,同时拥有外商直接投资流入以及对外直接投资流出的企业生产力最高。但研究也表示两者之间不存在必然的因果关系。

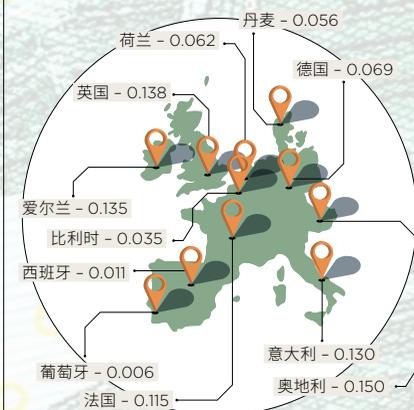
英国经济绩效中心进行了一项研究,使用双边流量数据来评估加入欧盟对各国外商直接投资的影响。研究发现,欧盟成员国身份对外商直接投资流入起到了积极作用,具体增幅视统计方法而异,最低14%、最高38%,平均水平约28%。相比之下,加入欧洲自由贸易协会并没有给成员国(如瑞士)带来更多外商直接投资。截至2017

年,英国共计拥有外商直接投资存量1.3万亿英镑,其中约43%来自其他欧盟成员国,与2008年的51%相比已有明显下降;来自欧盟的外商直接投资减少,或表明有问题存在,尤其是在外商直接投资增加与欧盟成员国身份有关的情况下。

当前的中美贸易战也可能会妨碍两国间外商直接投资的流动。中国在美直接投资的存量很低,至2017年底仅1%,而此前一直处于增长态势。2015年中国对美直接投资共计51亿美元,到2016年上升至255亿美元,但对美直接投资在2017年变为负值(净撤资),存量降至5亿美元。

在经济合作与发展组织(OECD)成员国间,美国和英国对外商直接投资的政策限制相对更为严格。根据经合组织规定,限制可以采取的形式有“出台新规则或从严格执行现有规则,增加监管审批机制的条件限制,或拓宽战略产业、国家利益和国家安全的概念”。

虽然美国和英国政策的绝对限制性仍然很弱,但经合组织发现有证据表明,在此前限制较严的国家如巴西、韩国、越南和菲律宾,监管改革优化与外商直接投资增加之间存在明显的相关性。我们需要警惕这样一种可能:以保护国家利益为



经合组织外商直接投资监管限制指数

外商直接投资监管限制的程度



图例
0 - 开放市场
1 - 封闭市场
全球平均 - 0.096

来源 经济合作与发展组织

美、英两国的跨境收购

商业房地产跨境收购净交易额



来源 RCA 说明 含写字楼、工业物业、零售物业、酒店、住宅、养老公寓、开发地块/土地

名收紧政策限制,很可能导致外商直接投资减少。

跨境房地产收购前景展望

虽然美国和英国的外商直接投资主要集中在金融服务领域,但非住宅房地产资产领域的跨境投资一直在持续增长。即便如此,跨境投资者在英国商业房地产市场的净收购额在2015年刷新纪录之后,过去三年呈现缩减态势,而美国市场的跨境投资在2018年出现反弹(主要受欧洲最大房地产商Unibail-Rodamco对购物中心运营商Westfield大宗收购的推动)。全球经济增长放缓(尤其是开放度较低的经济体),可能拖累未来一年中的跨境投资

表现。这一趋势已在中国得到印证:随着经济活动降温,政府通过资本管制限制资本外流,导致2018年中国的境外投资同比减少60%。

民粹主义的抬头会带来怎样的长期影响,现在断言为时尚早。在保护主义加强的形势下,投资风险会有所提升,境外投资者对回报率的期望也会相应抬高,尤其是对流动性相对较低的资产(如商业房地产)。欧洲央行工作小组某成员曾就此作出评论,将其观点提炼出来就是:保护主义政策下没有赢家,只有不同程度的输家。■

“经合组织发现,在此前严格限制资本流动的国家,监管改革与外商直接投资流入增加之间存在相关性”

“印度GDP增速在2015年超过中国, 预计未来五年也会继续领先”

亚太区 主导21世纪『11式』

第一太平戴维斯亚太区研究部主管Simon Smith认为, 未来数十年中亚太区将发挥关键作用, 具体体现在11个方面, 包括不断壮大的中产阶级以及可观的基础设施需求

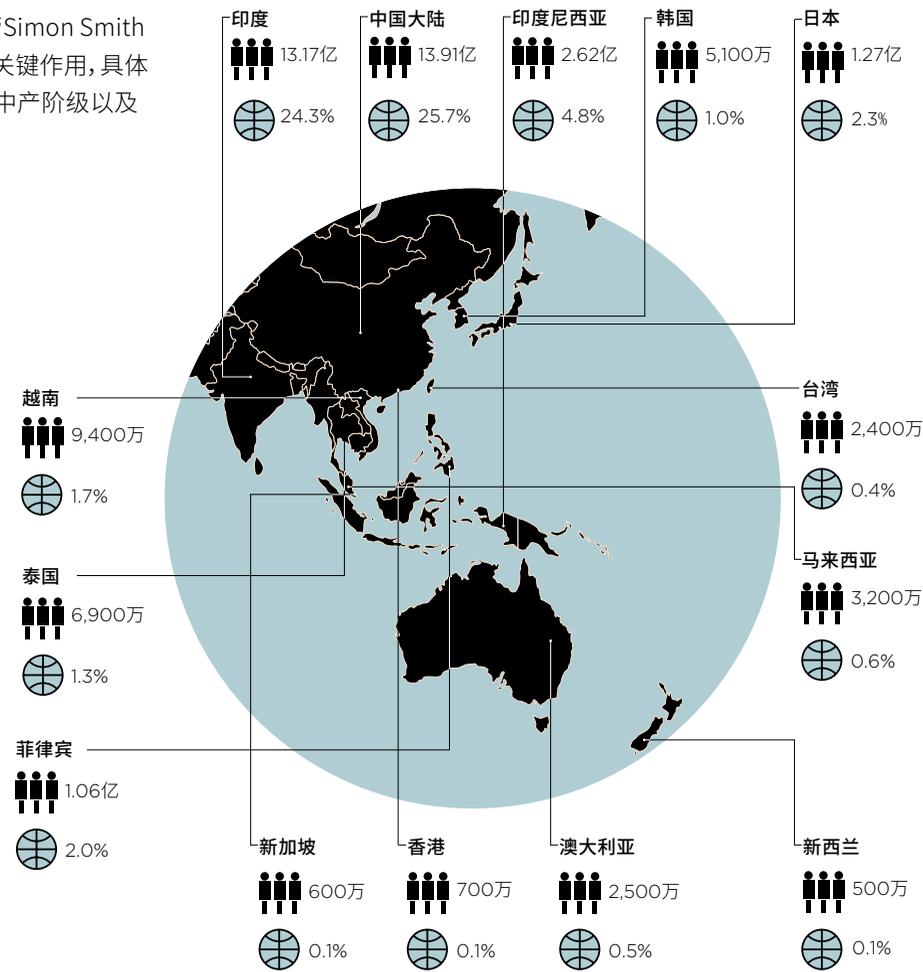
1 亚太区14个主要国家及地区合计占世界人口的65%

庞大的人口规模是亚太区主导21世纪发展, 尤其是经济发展的重要因素之一。亚太区14个主要国家和地区拥有全球近三分之二(65%)的人口。这些国家及地区分别是: 中国大陆、印度、印度尼西亚、日本、菲律宾、越南、泰国、韩国、马来西亚、澳大利亚、台湾、香港、新加坡和新西兰。

图例

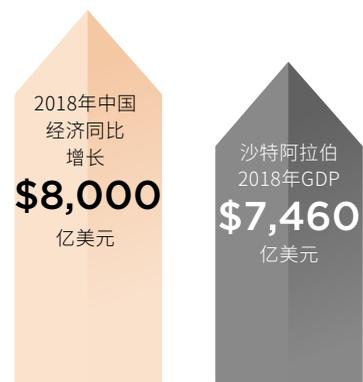
- 人口
- 占全球人口的比例

来源 Focus Economics



2 亚太区——助推全球经济增长

据亚洲开发银行估计, 2017年亚太区对全球经济增长的贡献率达到60%, 而随着亚洲经济规模的扩大, 该比例还将进一步上升。2018年, 中国经济同比增长逾8,000亿美元, 超过沙特阿拉伯全年国内生产总值。假设这部分增量是某国家经济总产值, 则该国家的GDP排名可达到全球第19位。亚太区的经济增长不仅会催生房地产投资需求, 也会助推前期的房地产开发需求。



3 中国——亿万富翁最多的国家

据胡润研究所估计, 中国有658名亿万富翁, 领先于美国的584名。中国超级富豪中有很多凭借房地产开发家, 如大连万达的王健林(上图), 但更多活跃于全球房地产市场, 或在伦敦收购写字楼, 或在纽约购买顶层豪宅。印度拥有104位富豪, 在亚洲仅次于中国, 全球排名第五; 德国、英国分列第三、四名。

越南制造 MADE IN VIETNAM

4 东南亚——全球下一个制造基地

随着中国劳动力和土地成本上升, 预计全球各地会出现越来越多“越南制造”或“印度尼西亚制造”的产品。中国制造企业也开始在东南亚邻国寻求外包合作, 后者的工人平均薪资可能才到前者的一半。这种外包转移正助推工业房地产需求, 尤其是制造设施以及出口导向的现代物流仓储空间。

5 需求基础——多元人口结构

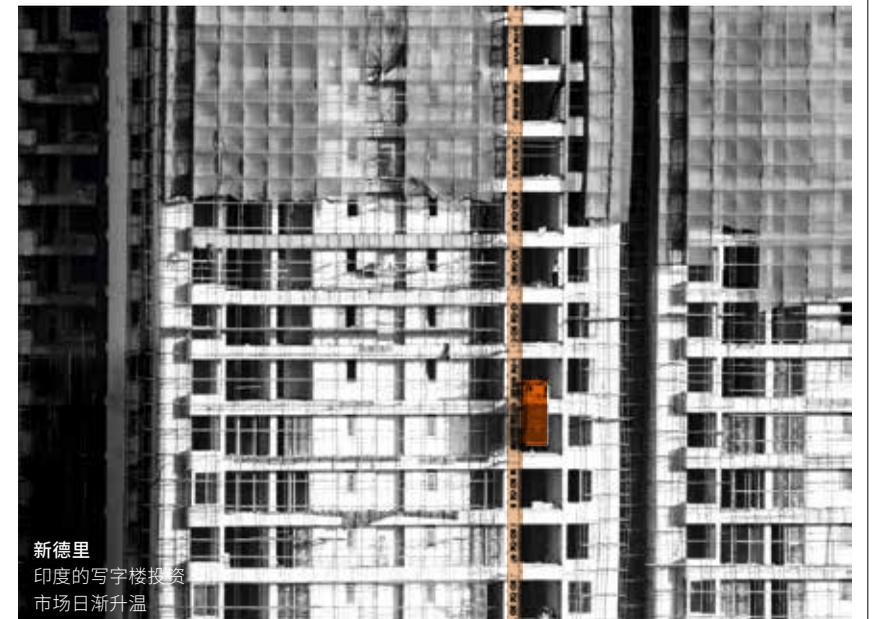
亚洲发达国家和发展中国家的人口结构存在明显的两极分化。印度、印度尼西亚等国家的人口较为年轻且呈增长走势, 因此对住房和基础设施存在巨大需求。日本的人口老龄化问题存在已久, 中国人口实际上也在迅速老龄化, 但没有受到同等的关注。老龄化不见得是坏事: 日本将拥有全球领先的老年护理解决方案, 例如丰田的智能聊天伴侣机器人Kirobo Mini; 以及帮助老年人延长职业生涯或重返职场的就业解决方案。



Kirobo Mini
丰田专为老年人设计的智能聊天伴侣机器人, 体型迷你, 仅10厘米高

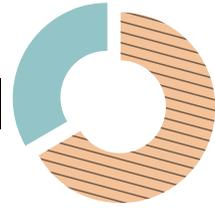
6 印度——沉睡的巨人

作为仅次于中国的人口大国, 印度在基础设施和增长方面也落后于中国。然而, 印度正在莫迪重商主义的推动下奋起直追, 通过加大基础设施投资和响应立法来提振经济。批准设立房地产投资信托即是其中一项重要举措。印度的GDP增速在2015年超过中国, 预计未来五年也会继续领先。国际房地产投资群体已成功捕捉这一趋势, 开始大量投资印度的商务园区和仓储物业。



新德里
印度的写字楼投资市场日渐升温

全球千万人以上
城市中，约有三分
之二位于亚洲



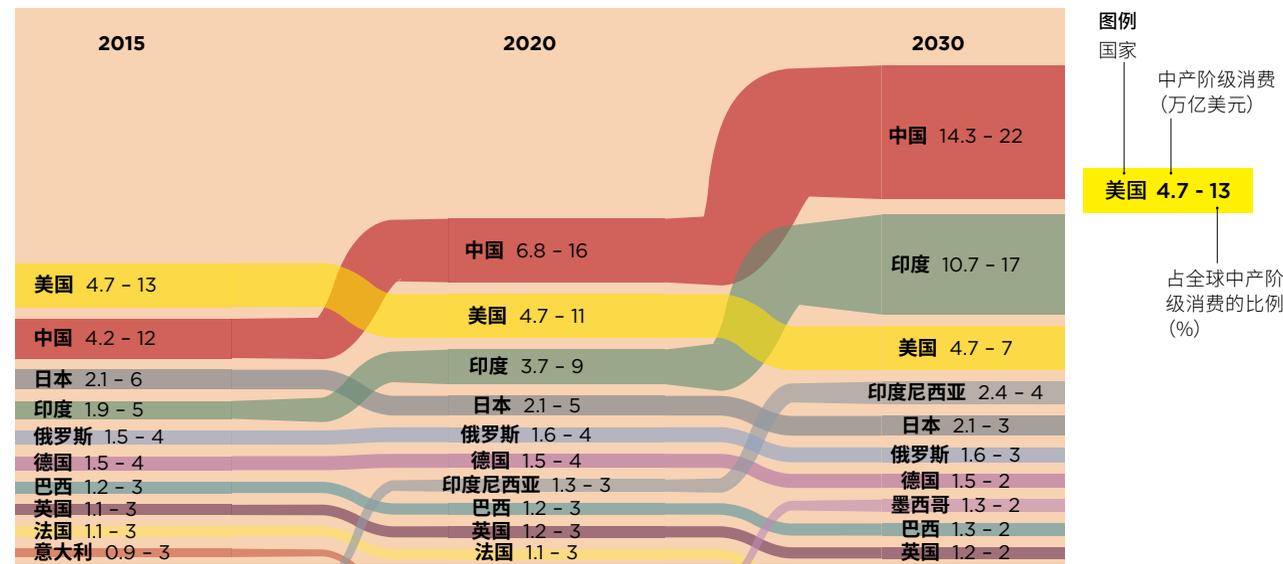
7 超大城市群

城镇化是房地产市场最根本的驱动力。目前亚太区从农村向城市的人口迁移也已达到前所未有的规模。全世界有45个千万人以上的大都会区，其中三分之二在亚洲。此外还有诸如东京湾区、粤港澳大湾区等超级城市群，它们的规模凌驾于超级城市之上，将成为城镇化进一步推进、经济进一步增长和发展的焦点区域。



到2030年，中国将成为中产阶级消费最高的国家

全球中产阶级消费最高的十个国家，2015-2030



来源 Roland-Holst, Sugiyarto and Loh

8 中产阶级——后发之力

亚洲消费者的增长是21世纪世界经济的一个关键特征。虽然该地区人均GDP落后于美国，但已有数亿亚洲人进入消费阶层，其在电子产品、品牌时尚和休闲体验等类别的消费达到空前水平。到2030年，亚太区将拥有全球60%以上的中产阶级人口，中国和印度占全球中产阶级消费的比例都将超过美国。



9 品牌企业——中国影响力

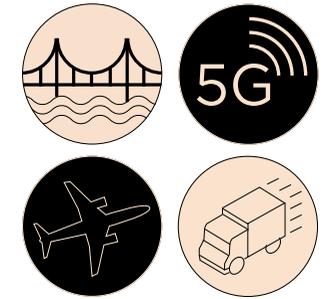
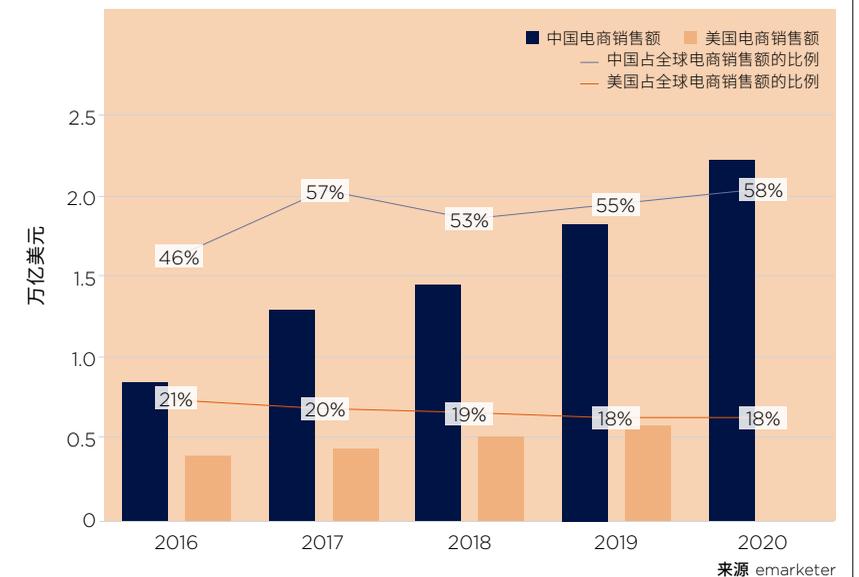
我们习惯于欧美品牌在全球的主导地位，几乎每个人都听说过可口可乐和宝马。然而，中国企业的规模日益壮大，其品牌形象和市场影响也与日俱增。2018年财富全球500强企业中，中国企业占据五分之一以上的席位。虽然腾讯、阿里巴巴等企业在全球尚不算家喻户晓，但大部分人应该都有所耳闻。

11 亚洲——技术创新生力军

“亚洲技术拷贝自西方”的说法早已不成立。几十年来，日本一直努力创新(其高速铁路网络早于英国50年)，如今中国也在多个领域取得全球领先地位。中国拥有迄今为止全球最大、最先进的电子商务市场，更有志于引领人工智能(AI)技术的发展。寻找并留住人才是所有科技公司面临的头等挑战。中国的人才储备在全球首屈一指，每年有近500万科学、技术、工程和数学(STEM)专业毕业生。印度也具有优势，每年有约250万名STEM专业毕业生。■

中国、美国的电商销售，2016-2020

中国拥有全球最大的电商市场



10 大型基础设施——战略需求

亚太区的人口、财富不断增长，城镇化也不断推进，对基础设施产生巨大需求。据世界银行估计，亚洲占全球基础设施需求的一半以上。中国有宏伟的“一带一路”战略，印度、印度尼西亚等新兴国家则需要建设公路、机场、发电站。可再生清洁能源、5G移动网络、当日达快递服务之间成为亚洲发达地区的“标配”。一些发展中国家凭借后发优势“跳级”发展，在某些方面正赶超发达国家：例如，印度计划成为智慧城市发展的领导者。



“房地产市场投资额从2008年的6,000亿美元增加到2018年的1.8万亿美元”

变局： 收益率 市场周期 利率正常化

未来五年全球房地产市场会有怎样的表现?对全球物业租赁市场及投资市场会有怎样的影响?来自第一太平戴维斯英国及欧洲商业物业研究部主管Mat Oakley的思考

引用传奇投资者约翰·邓普顿爵士的名言,“在投资界,代价最高昂的一句话是‘这次情况有所不同’”。话虽如此,全球金融危机后的这段时期确实独特,无论从货币政策、资产定价还是房地产投资的角度。

各国央行通过量化宽松和降息双管齐下的政策手段来应对金融危机冲击,这是后金融危机时期最显著的特征。有不少国家的利率降至历史低点。制定这类政策是为了刺激消费,全球房地产市场无疑已经从中受益。据Real Capital Analytics估计,房地产投资资本总额(不含国内住房)已从2008年的6,000亿美元增加到2018年的1.8万亿美元。2018年成为全球房地产市场最为活跃的一年,比此前最高纪录即2007年水平高出近30%。

低利率并不是房地产投资热度高涨的唯一原因。亚太部分地区的金融自由化以及部分国家经济的快速增长,同样起到了催化作用。能源价格跌宕起伏,能源生产国的投资者为对冲风险,亦转向相对稳定的房地产市场。然而,房地产吸引力上升的关键驱动因素在于其回报相比其他资产类别更为丰厚。

传统而言,房地产的投资者特征和投资表现一直介于股票和债券之间。长远来看也确实如此。1990年以来,三个主要资产类别的年均收益率非常接近:英国10年期政府债券年收益率为8.4%,富时100指数的年收益率为9.5%,MSCI英国地产指数的年收益率为8.5%。房地产论流动性不及股票,论安全性不及债券(但更具升值潜力),因此对于房地产来说,收益率介于股票和债券之间也属合理。

房地产对专业投资者的吸引力还来自其他方面。投资房地产论坛定期出版的《了

解英国商业地产投资》对此做了很好的概括。这份投资指南总结了商业地产投资的利弊(其中大部分适用于全球房地产):

利

- 属于实体资产
- 收入回报相对稳定
- 拥有资本增值潜力
- 利于投资多元化
- 风险/回报平衡
- 通货膨胀保护

弊

- 具有异质性
- 无专门交易所
- 体量较大
- 依赖估值而非市场价格
- 交易和管理成本较高

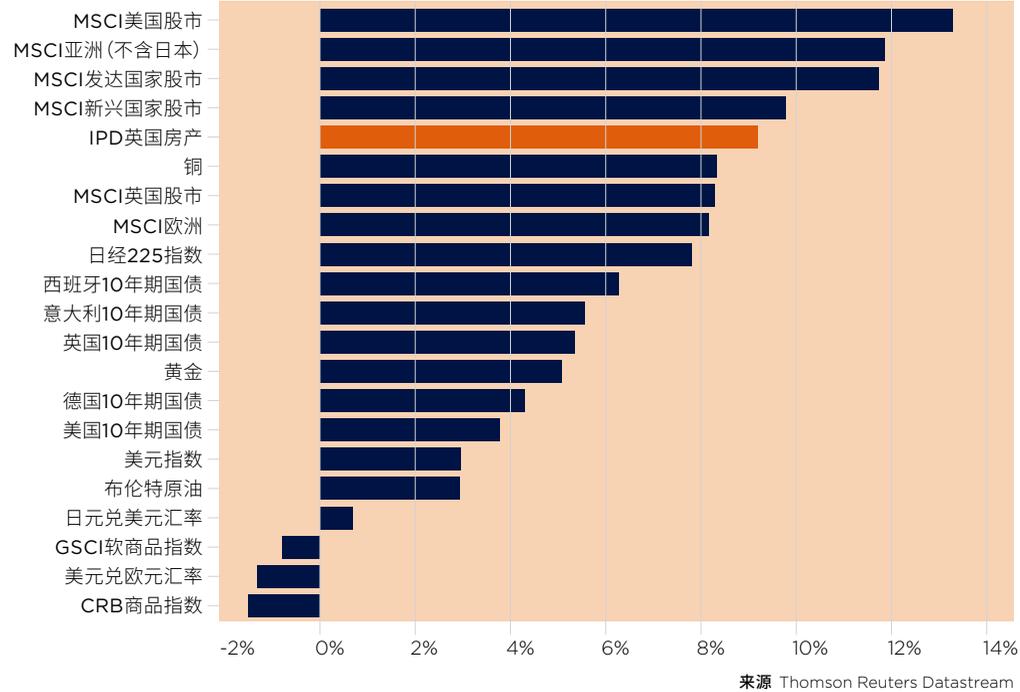
回到邓普顿的名言,很显然上述因素中有一些在后金融危机时期发生了变化。但这些变化更多属于以其他资产类别为参照的相对变化,房地产资产本身的吸引力并没有发生实质性的改变。正如下页的“十年平均年度回报率”图表所示,房地产回报率在各类投资中处于领先地位,自然吸引更多资金进入房地产领域。

过去十年中全球房地产投资增加,推动收益率稳步下行。第一太平戴维斯《世界写字楼收益率纵览》(见第33页)最新报告显示,全球大多数市场的优质写字楼收益率已处于或接近历史低点。

投资者需求增加、价格上涨、收益率下降,这些因素对房地产的影响远不止于投资市场。例如,业主可以在不下调总租金的情况下,以更低的成本向租户提供更多优惠。第一太平戴维斯纽约公司董事长Mitch Rudin指出,“获得更多优惠的企业

“当利率开始回归正常化，投向房地产的资金规模将有所缩减”

十年投资年均回报率(英镑)
至2018年12月末



得以将更多资金用于升级办公空间、增加配套设施，吸引企业发展所需的人才”。可以说，量化宽松政策最出人意料“副产品”是企业对员工健康和弹性办公方式的重视。

然而，鉴于大多数央行官员都在谈论利率“正常化”，这清楚地表明不同时期的变化本身也会发生变化。在下一个十年，我们将面临不同的变化。各国同步上调利率的可能性非常之低。但可以肯定的是，

在美国加息的带动下，各国央行利率以及主权债券收益率未来也将进入上行通道。当然，如果没有经济强劲增长作为前提，任何国家都不会上调利率。强劲的经济增长通常会刺激房地产的旺盛需求，进而推动租金上涨。

那么，利率正常化对房地产定价会有何影响呢？此次情况或略有不同。房地产

收益率的传统定价模型系基于一种假设：投资者会贷款购买资产。因此，零风险回报率的任何变动都会对房地产收益率产生直接影响(事实也确实如此)。

然而自全球金融危机爆发以来，随着贷款人对风险态度的转变，监管层面出现重大调整。房地产贷款的平均比例从九成以上降至六成以上，同时满足贷款条件的交易类型也发生了显著变化。再加上借款人的避险情绪，不仅投机性房地产开发普



左：住友不动产六本木大厦，日本东京
中：银河SOHO，中国北京
右：圣玛丽斧街30号，英国伦敦

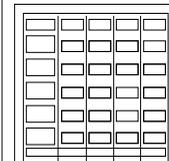
遍减少，因无力还贷而被银行收回的房地产投资的比例也大大降低。

这意味着，即便基准利率真正出现上调，亦不能保证收益率会同步上涨。基准利率与收益率的关系原本就不甚紧密，除非基准利率上升期间租金下降。

在过去几年中，在全球房地产市场中占主导地位的投资者类型亦使基准利率与房地产收益率之间的关系更加复杂。专注于全球投资收益的机构的出现，刺激了对稳定回报的需求。这类投资者将房地产的功能等同于基础设施，资本升值不再是核心目标。这降低了低价买、高价卖的投机需求，同时成功将投资兴趣导入物流物业、学生公寓等细分领域。这几类资产虽然收益率较低，但可确保稳定收益。

房地产收益率和基准利率之间的联系已有所减弱，但绝没有彻底断开。同时考察多种资产类别的投资者，尤其是那些寻求长期稳定收益的投资者将会发现，主权债券收益率终将重拾吸引力，届时可将部分资金从房地产领域收回并再次投入债券。

因此，当利率正常化真正启动时，投入全球房地产的资金将会减少。核心资产收益率的下行压力会相应减弱。事实上，利率上调本身或许不是首要关注点。第一太平戴维斯资本市场全球主管Simon Hope表示，“利率上调本身不会带来任何潜在风险，风险源于上调的速度”。

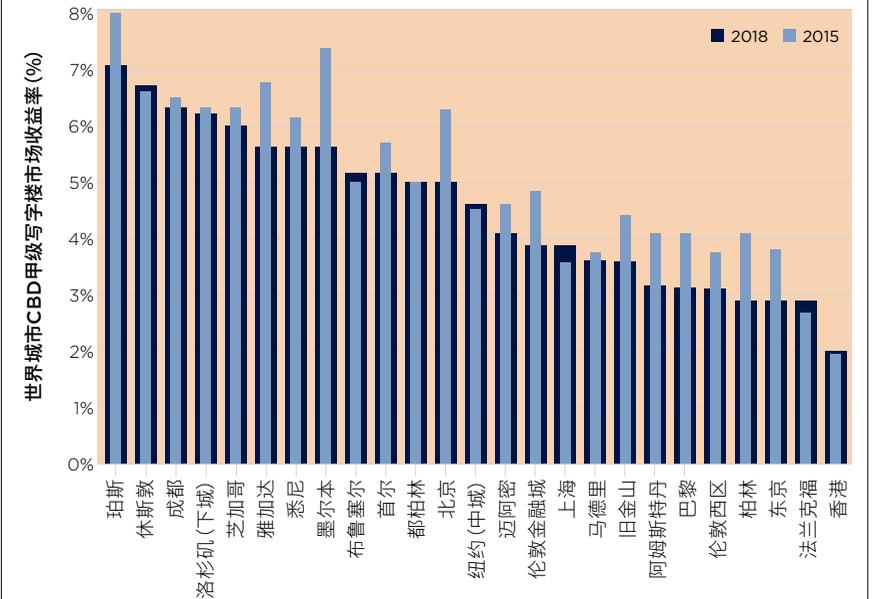


8.6%

IPD英国地产10年年均收益率，高于黄金(4.6%)以及英国股票(8.1%)

收益率承压：甲级写字楼收益率

第一太平戴维斯《全球写字楼收益率纵览》部分城市



然而，全球投资界对收益性资产的需求将依然强劲，预计房地产收益率不会跟随基准利率同步上升。这为以开发低风险投资产品为业的一类投资者创造了机会。过去十年中，由于价格上涨、收益率下降，增值型和机会型投资者发掘项目开发和资产管理机会的难度增加，未来若收益率小幅回升，应会有更多增值型与机会型投资机会涌现。

那么，这次情况会不同吗？答案是肯定的。但只有略微的不同，并且本次不同



的重点在于回归全球金融危机前的正常状态。最佳的机会型投资策略依然是购买具备改造增值潜力，能够提供长期稳定收益的资产。要想获得出色的投资表现，务必遵守一条投资铁律：深入了解当地市场行情，充分认识影响终端需求的结构性变化，并具备透过现象看本质的思维能力。■



左：欧洲央行，德国法兰克福
中：Four Towers，西班牙马德里
右：帝国大厦，美国纽约

“所谓的‘蓝水’贸易是实现农业可持续发展目标的主要关注点”

90亿人的粮食问题

面对农业对水资源的巨大需求以及全球蛋白质消费模式的改变，粮食的种植和消费方式也必须做出调整。合成肉汉堡配蟋蟀套餐，要来一份吗？

文：Emily Norton与Ian Bailey，第一太平戴维斯乡村物业研究部

预计到2050年全球人口将达到50亿。人口的持续增加以及饮食结构的变化，使得可持续性问题变得日益重要。资源有限，其中土地与水资源问题尤为突出；消费者行为也在不断变化。粮食生产者不能忽视这些因素，而要直面所供粮食是否符合消费者需求、价格是否合理、生产成本是否可持续、配送是否到位等一系列问题。

农业可持续性受到全球关注。诸如碳排放、水资源使用等问题，不会因为发生了地理位置的转移而消失；把问题“出口”到其他国家并没有真正成功地解决问题。各国需要探索消费者需求与生产能力之间的矛盾关系。

水资源可持续性

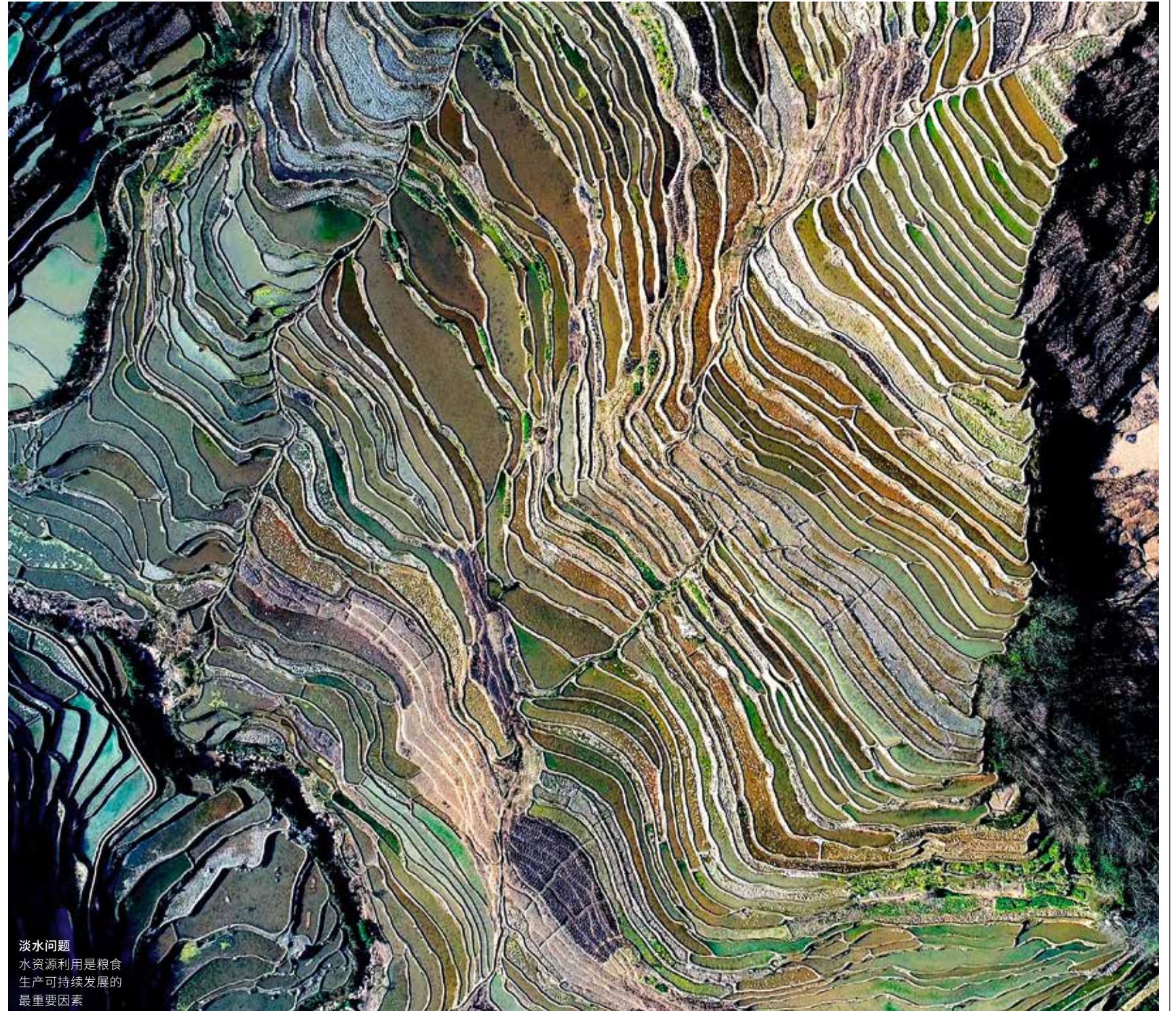
发达国家的消费者已经习惯于在任何季节都能买到各种新鲜农产品。进口是满足这种需求的唯一途径。利用粮食进口来缓解国内水资源短缺问题，这种所谓的“蓝水”贸易是发达国家实现农业可持续发展目标的主要关注点。

2018年，经济学人智库(EIU)发布《全球粮食可持续性指数》报告，覆盖全球67个主要农业生产国。报告从粮食损失和浪费、可持续农业和营养挑战这三大类指标，对每个国家的粮食安全指数进行了排名。研究显示，英国、德国和日本的粮食安全指数最低，严重依赖进口以满足非当季新鲜农产品的需求。

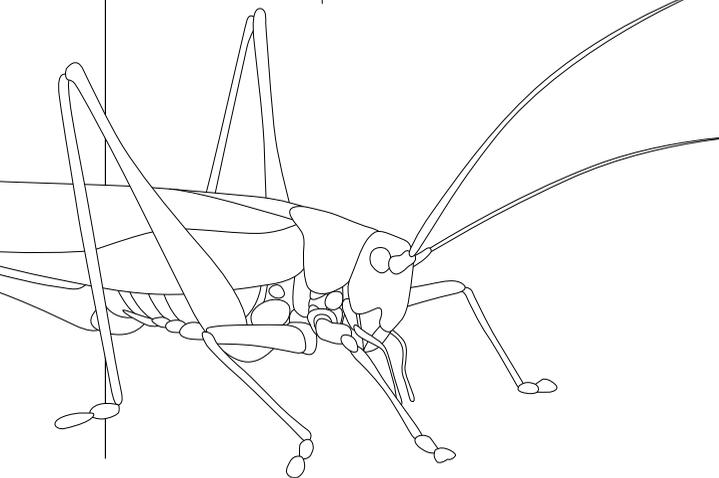
联合国指出，就可持续性和粮食生产的环境影响而言，水是最重要的资源。但如上所述，新鲜农产品贸易只是水资源可持续性动态的一部分。肉类生产也是一大考量。

蛋白质生产

第一太平戴维斯研究部创建了一个评估蛋白质来源可持续性的专门指标，考量因素包括温室气体排放以及土地和水资源的使用。针对八大蛋白质来源——家



淡水问题
水资源利用是粮食生产可持续发展的最重要因素



“昆虫拥有神奇的过滤系统,几乎可将任何食物转化为清洁的蛋白质”



禽、牛奶、牛肉、羊肉、谷物、豆类、昆虫和合成蛋白质,我们比较了生产每克蛋白质所需的水和土地资源,以及相应的温室气体排放量。

研究表明,生产等量的蛋白质,羊肉对环境的影响不到牛肉的一半。家禽为19%,谷物为9%,昆虫几乎为零。

昆虫将食物转化为体重的能力也是令人印象深刻。牛的食物转化率为10%;而昆虫的转化率高达90%。更重要的是,昆虫拥有神奇的过滤系统,几乎可将任何食物转化为清洁的蛋白质。昆虫蛋白也可以制成蛋白质粉,添加到面包中或者代替动物饲料中的豆类。

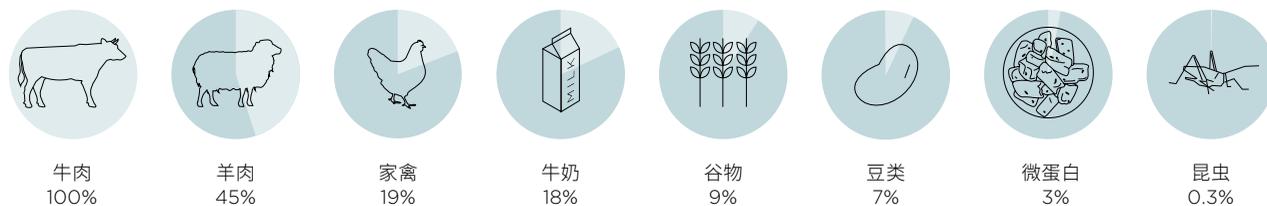
统计数据没有考虑再生和可持续农业生产中的放牧系统对环境的积极影响。可控环境农业(如棚屋和温室)取代自然环境生长系统给环境带来的负面影响,亦不在研究考虑范围。但这个指标仍有价值,因为它对消费模式进行了更好的阐释。

改变粮食消费模式

欧盟每年的肉类消费稳定在人均69公斤左右。2007年至2017年间,红肉、猪肉消费量各减少约2公斤;同期,资源密集度较低的肉类——家禽的消费量增加了4公斤。增减相抵,总消费量不变。

蛋白质生产的环境影响

以牛肉为比较基准,衡量各蛋白质来源对水资源、土地资源的需求以及温室气体排放量



来源 第一太平戴维斯研究部根据联合国粮食及农业组织、世界资源研究所、Poore (2010 & 2018)、Halloran (2017)、Finnigan (2016)、Mekonnen & Hoekstra (2010)等资料综合分析



美国的肉类消费模式也出现从红肉向白肉转变。得益于此,欧盟和美国的温室气体排放量有所减少,减量大约相当于60万辆汽车的排放量。

相比之下,其他经济体尤其是中国等发展中国家的饮食趋势更令人担忧。这些趋势正反向推动全球饮食发展,对全球农田和水资源带来严重影响。2017年中国的

且食且素
在素食主义及绝对素食主义的影响下,很多欧美人士选择放弃肉食

肉类消费量首次超过欧洲和美国的总和。据经合组织预测,消费量的差距还将继续扩大。

中国拥有近14亿人口,而欧盟和美国人口合计仅8.38亿。因此前者饮食模式的变化给环境带来的负面影响,要甚于后者在减少负面影响方面取得的进展。

欧盟和美国每年消费的肉类总量接近7亿吨(每人每年84公斤)。假设中国人均肉类消费量相同,那么随着人口增长,给环境造成的额外负担将等同于1.58亿辆汽车的温室气体排放量。这仅仅是中国一国的影响。巴西和南非的人口增长和肉类消费模式也呈现出类似趋势。

西方饮食中的肉类消费基准已然很高,倘若全球消费都向其靠拢,是否会使得地球不堪重负?地球实现可持续发展目标的重要前提应该是全球范围内肉类生产和消费的再平衡。

在英国,红肉和加工肉类消费的饮食建议是每天70克(相当于两片培根)。如该标准在全球推广,则总产量需要在当前基础上增加6.5%。

生产消费的再平衡似乎是不可能完成的任务:不仅要根据全球供需情况对国家贸易政策进行重大调整,也要实现全球饮食模式的实质性转变。

发达国家的粮食政策是否支持消费者饮食模式健康化?发展中国家是否会直接跳过西方的过度增长阶段,实现更具可持续性的肉类消费平衡?这些关键问题都需要一一解决。

可持续农业仍是一个富有挑战性的目标。但在资源压力不断累积、国际报告框架积极引导(例如联合国的“可持续发展目标”和“粮食可持续性指数”)的双重作用下,取得实际进展的几率应会有所增加。■



2017年肉类消费量(吨)
欧盟 35,303,250 < 中国 69,594,642
2027年消费量预测(经合组织)
欧盟 35,888,919 < 中国 79,876,290

粮食生产新议题,房地产之新机遇

合成蛋白质

实验室人工合成的蛋白质在消费者和创新社区中越来越受重视,美国即对合成蛋白质进行了大量投资。这将需要新型的食品生产场所,但原料仍然在田间种植,对耕地的需求不会减少。

昆虫蛋白质

富含蛋白质的昆虫是远东地区膳食结构的重要组成部分,其成为人类替代食物及动物饲料的可能性正日益得到关注。与各类可控环境农业一样,热能是昆虫蛋白质利用的投资重头,但可考虑利用废热源进行供热。从商业地产运营的角度来看,昆虫蛋白质生产的利润空间非常有限,但若与废弃物处理厂结合生产家禽和鱼类饲料,应不失为一种经济可行的解决方案。

优质肉类生产

如果替代蛋白质进入加工食品市场,对有益于自然生态系统、代表最高福利的优质生态有机肉的需求将继续存在。有能力从事优质肉类生产的农场依然具有重要价值。

休闲与林业

品质较差、未能获得未来公共环境补贴的土地将面临贬值风险。如今社会大力提倡发展环境服务业,如果这些农场能够从中发现新的机遇,例如发展林业、碳储存和旅游业,或可实现保值甚至升值。

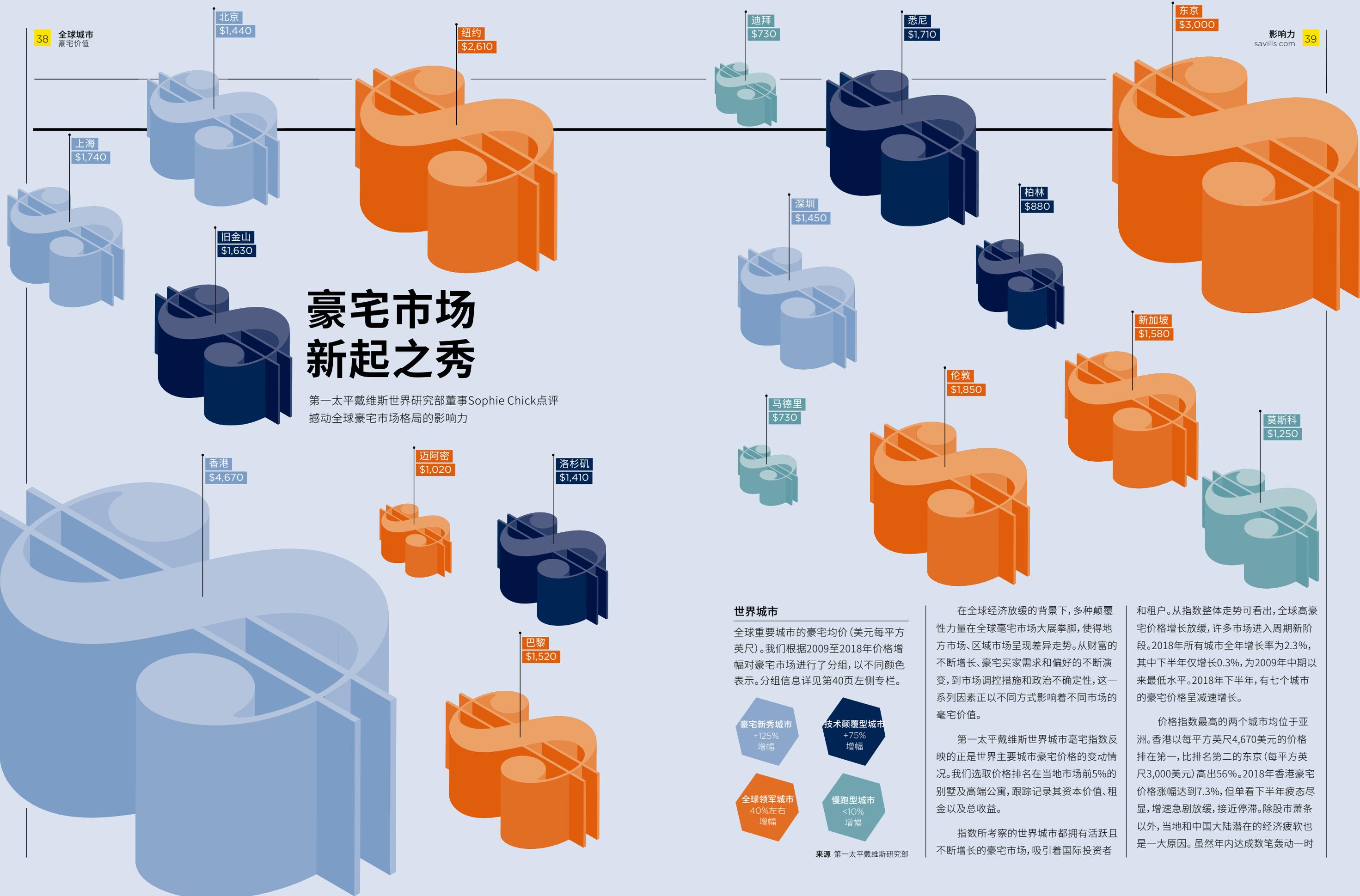
水资源管理

从商业或住宅物业收集废水并将其用于灌溉,将可减少用水量,降低取水的负面影响。可持续排水项目和基础设施投资的创造性植入,可为受到地下水

抽取限制的商业用水户带来诱人回报。

垂直农业

除消费者教育之外,使用可控环境农业系统(如垂直农业)进行沙拉、蔬菜作物的淡季生产,或许是一个可行之策。进行此项投资,不仅需要了解基础设施和技术,正确把握市场动向也同等重要。垂直农业的关键在于最大限度地降低能源成本,但更重要的是,应尽可能缩短产品与消费者的距离。



豪宅市场 新起之秀

第一太平戴维斯世界研究部董事Sophie Chick点评
撼动全球豪宅市场格局的影响力

世界城市

全球重要城市的豪宅均价(美元每平方英尺)。我们根据2009至2018年价格增幅对豪宅市场进行了分组,以不同颜色表示。分组信息详见第40页左侧专栏。



来源 第一太平戴维斯研究部

在全球经济放缓的背景下,多种颠覆性力量在全球豪宅市场大展拳脚,使得地方市场、区域市场呈现差异走势。从财富的不断增长、豪宅买家需求和偏好的不断演变,到市场调控措施和政治不确定性,这一系列因素正以不同方式影响着不同市场的豪宅价值。

第一太平戴维斯世界城市豪宅指数反映的正是世界主要城市豪宅价格的变动情况。我们选取价格排名在当地市场前5%的别墅及高端公寓,跟踪记录其资本价值、租金以及总收益。

指数所考察的世界城市都拥有活跃且不断增长的豪宅市场,吸引着国际投资者

和租户。从指数整体走势可看出,全球高豪宅价格增长放缓,许多市场进入周期新阶段。2018年所有城市全年增长率为2.3%,其中下半年仅增长0.3%,为2009年中期以来最低水平。2018年下半年,有七个城市的豪宅价格呈减速增长。

价格指数最高的两个城市均位于亚洲。香港以每平方英尺4,670美元的价格排在第一,比排名第二的东京(每平方英尺3,000美元)高出56%。2018年香港豪宅价格涨幅达到7.3%,但单看下半年疲态尽显,增速急剧放缓,接近停滞。除股市萧条以外,当地和中国大陆潜在的经济疲软也是一大原因。虽然年内达成数笔轰动一时

“许多世界城市通过税收机制来调控市场,如今影响开始显现,资本价值增长受抑”

全球豪宅市场盘点

回顾过去十年高端住宅市场的走势,亚洲城市的崛起最为抢眼。中国新秀城市的豪宅价格在过去十年中经历惊人增长,累计涨幅达到125%以上。香港豪宅市场的表现正印证了这座城市的世界级地位以及雄厚的经济实力。其他城市如上海和深圳,由于比较基数较低,加之中产阶级财富累积以及买房保值升值观念的推动,豪宅价格上涨态势迅猛。

随后是四个技术颠覆型城市。在技术产业异军突起的连带作用下,豪宅均价较10年前增长75%以上。洛杉矶豪宅均价相对较低,为每平方英尺1,410美元;旧金山均价为每平方英尺1,630美元。

“全球领军城市”的豪宅价格增幅在40%左右。这几座城市的豪宅市场历史较长,也相当成熟。其中价格最低的是迈

阿密,为每平方英尺1,020美元;最高的是东京,为每平方英尺3,000美元。

其余三个城市的涨幅不到10%,属于“慢跑型城市”。马德里豪宅均价为每平方英尺730美元,系全球金融危机后住宅市场行情低迷、供应过剩的影响。莫斯科和迪拜同受政治不确定性和油价下跌的困扰,豪宅均价分别为每平方英尺1,250美元和730美元。

的大宗交易,但联排别墅和高端公寓的价格涨幅已经趋于平缓。

迪拜豪宅价格在2018年同比下跌6.1%至每平方英尺730美元,系有史以来最大跌幅。在油价下挫、存量高位的影响下,住宅市场未能止跌反弹。

高净值人士的目标市场

世界顶级城市如伦敦、纽约、香港、新加坡、洛杉矶、悉尼和旧金山,长期以来一直是豪宅买家置业的首选城市。如今,对于寻求优质房产的高净值人士来说,德国城市的吸引力正与日俱增。

先看柏林,豪宅均价每平方英尺880美元,远远低于巴黎的每平方英尺1,520美元。2018年柏林豪宅价格上涨9.1%,成为指数所有城市中增长最快的城市。巴黎和马德里分别录得4.5%和4.3%的涨幅。

第一太平戴维斯世界城市豪宅价格指数

截至2018年12月全球主要城市豪宅价格的变化情况

城市	半年变化	1年变化	10年变化
柏林	3.8% ↑	9.1% ↑	119.1% ↑
巴黎	3.5% ↑	4.5% ↑	41.4% ↑
上海	2.4% ↑	7.9% ↑	133.3% ↑
旧金山	2.2% ↑	6.9% ↑	80.4% ↑
东京	1.8% ↑	5.6% ↑	44.6% ↑
马德里	0.9% ↑	4.3% ↑	-12.4% ↓
洛杉矶	0.5% ↑	1.9% ↑	75.2% ↑
新加坡	0.4% ↑	7.7% ↑	40.2% ↑
北京	0.0% -	-1.7% ↓	321.7% ↑
迈阿密	-0.1% ↓	0.5% ↑	38.8% ↑
深圳	-0.2% ↓	4.8% ↑	387.5% ↑
香港	-0.4% ↓	7.3% ↑	200.0% ↑
悉尼	-0.6% ↓	-1.7% ↓	80.3% ↑
伦敦	-0.7% ↓	-2.6% ↓	41.4% ↑
莫斯科	-1.6% ↓	-4.8% ↓	5.2% ↑
纽约	-3.1% ↓	-4.3% ↓	40.4% ↑
迪拜	-3.1% ↓	-6.1% ↓	-28.5% ↓

来源 第一太平戴维斯研究部

中国买家也在积极寻求资产的多元化配置。除了顶级城市,欧洲大陆市场也开始吸引更多中国买家驻足。欧洲经济持续复苏,主要城市的大型新建住宅项目进一步向境外人士开放,成为中国买家置业需求升温的部分原因。

政治和政策

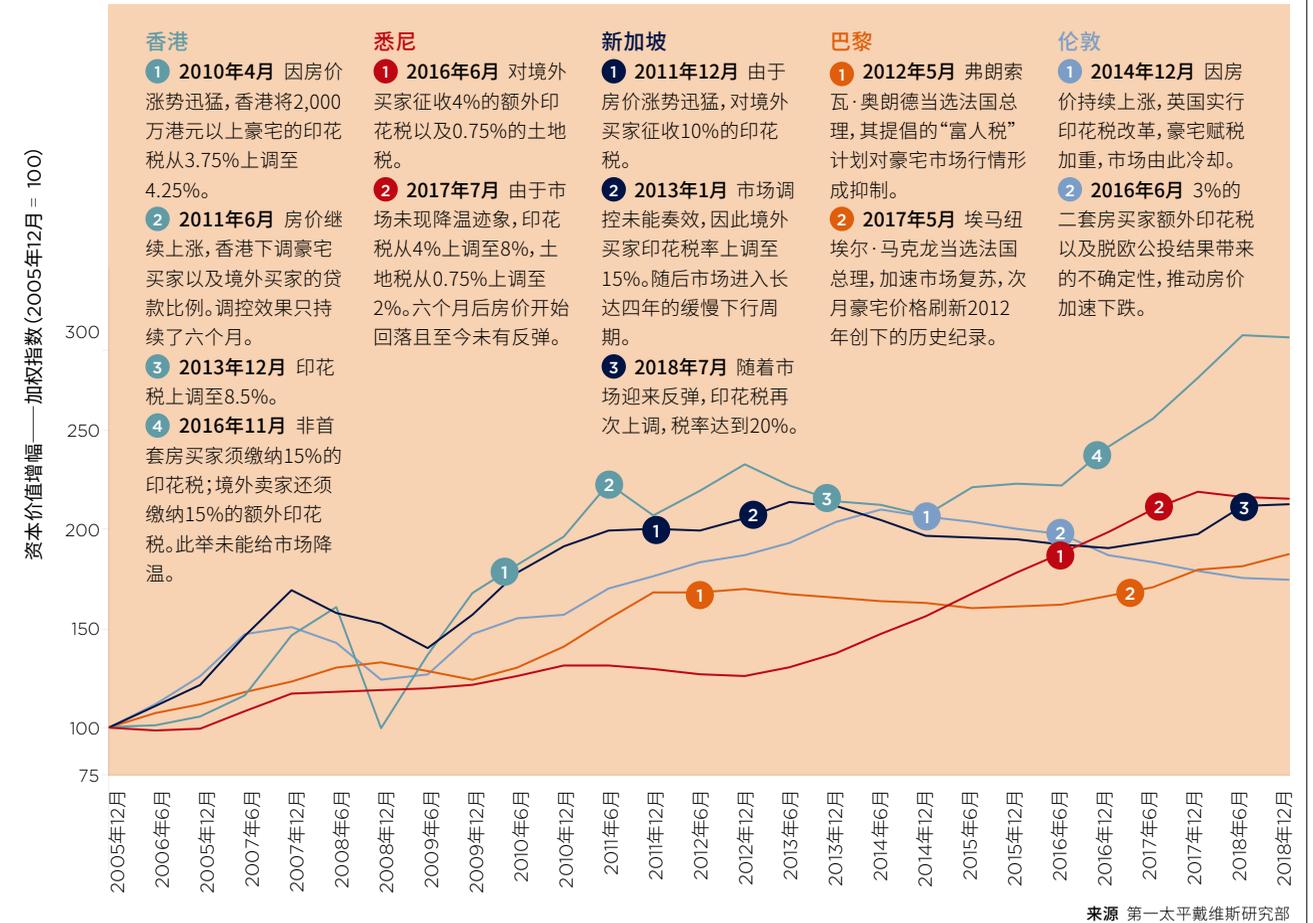
许多世界城市通过税收机制来调控市场,如今影响开始显现,资本价值增长受抑,详见右侧的“税收影响”图表。

“伦敦在2014年12月上调印花税率,(2016年4月起)第二套房须缴纳3%的额外印花税,此外资本利得税、遗产税的税率也有所调整,”第一太平戴维斯英国住宅研究部主管Lucian Cook说。

“相比房产税的变化,2014年以来房价逐步下降的原因更多在于政治不确定性,例如2015年的大选和2016年的脱欧公投。”

税收与政治对资本价值的影响

税收政策与政治事件的影响



2016年年中,悉尼向外国买家开征4%的附加税,由于市场未现任何减速迹象,一年后税率上调至8%。2017年底开始,豪宅价格开始下降。这与普通住宅市场走势一致,后者由于买家难以负担、贷款政策趋严的影响而有所放缓。

新加坡政府力求控制房价上涨,早在2011年底即推出面向境外买家的印花税,税率高达10%。由于没有达到价格调控的预期效果,税率在2013年上调至15%。此

后近四年时间内市场价格逐步下跌,但到2016年底价格有所回升。到2018年初价格加速上涨,因此买家额外印花税再次上调,达到20%。

未来展望

尽管有预测称全球经济增长将适度放缓,但鉴于高净值人群越来越多,预计豪宅需求将继续受到支撑。被视为财富储存安全港、可提供稳定收益的市场预计将成为买家首选的置业城市;其中,欧洲大陆城市

由于进入门槛较低、增值潜力更大,应会尤受关注。

美国豪宅市场在经历八年的持续增长后期或将继续放缓;多轮加息操作影响购房意愿,而纽约、迈阿密等主要市场还在勉力消化高位的新增供应。一些受国际投资者热捧的城市已针对境外买家出台一系列限制措施,但从豪宅价格增长放缓的趋势来看,短期内对境外买家进一步征税的可能性较小。■

旧金山

与其他美国城市一样，住宅的持有和销售成本较高，但购买成本较低。以持有期为五年计算，所交房产税接近买入价的6%，销售成本则略高于6%。

纽约

纽约的购买成本较低，但销售成本则是所列城市最高，约相当于买入价格的8%。这主要源于高昂的代理佣金，这是美国城市的普遍情况。如果境外个人出售其在美国的房产，需预先缴纳房款的10%作为预扣税。

伦敦

暂不考虑英国脱欧，伦敦是投资限制最低的城市之一。虽然购买成本接近房价的10%，但持有成本低至0.7%，销售成本也仅为2.3%，总成本排名第12名。购买第二套房须缴纳3%的额外印花税，此项规定适用于本国买家以及境外买家。

巴黎

巴黎的购房相关税收相对更加均衡。购买成本相当于房价的7%，出售成本接近5%。巴黎房产持有五年的税收成本相当于买入价的4.2%（在欧洲城市中仅次于马德里的5.5%），整体排名第七位。

柏林

柏林是第二套房购买成本第三高的城市，买家需要承担6%的物业转让税和7%的代理费。但优势体现在房产出售之时。卖家没有任何成本，因为代理费完全由买方承担。

莫斯科

报告调查的所有城市中，莫斯科是第二套房购买成本最低的城市。无印花税，仅需缴纳65美元的登记费。出售房产时，卖家须支付3.5%的代理费。

迪拜

国际买家在迪拜买卖房产的总体成本较低，分别相当于房价的5%和1%。此外持有成本为零（亦如北京和深圳），因此迪拜的总成本排在第14位。

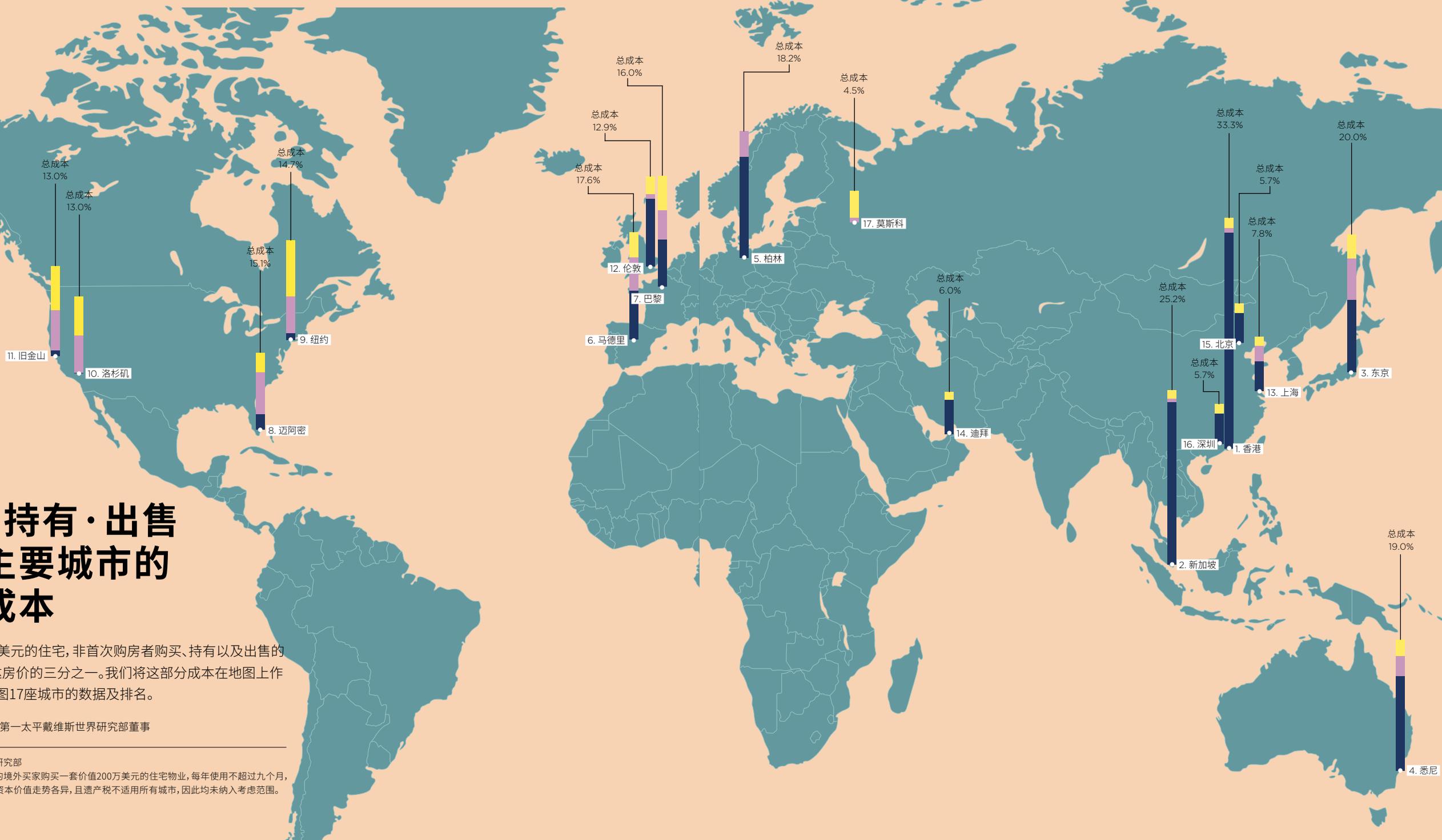
香港

香港是境外买家置业最昂贵的城市，因为境外买家须缴纳30%的额外印花税。如在购买后三年内转售房产，需再缴纳10%至20%的印花稅。

悉尼

2017年，新南威尔士州将境外买家适用的印花税率从4%上调至8%，以期为悉尼房市降温。悉尼是置业成本第四高的城市，总成本同样排在第四位。

图例 ■ 购买成本 ■ 持有成本(五年) ■ 出售成本



购买·持有·出售 全球主要城市的 住宅成本

一套价值200万美元的住宅，非首次购房者购买、持有以及出售的总成本最高可达房价的三分之一。我们将这部分成本在地图上作了标注。详见右图17座城市的数据及排名。

文：Sophie Chick，第一太平戴维斯世界研究部董事

来源 第一太平戴维斯研究部

说明 假设非居民身份的境外买家购买一套价值200万美元的住宅物业，每年使用不超过九个月，持有五年后出售。由于资本价值走势各异，且遗产税不适用所有城市，因此均未纳入考虑范围。

私人财富·全球之旅

全球流动的高净值群体继续影响豪宅市场格局

文：Paul Tostevin, 第一太平戴维斯世界研究部董事

普通住宅市场主要由国内买家推动，豪宅市场的动力则主要来源于全球流动的高净值人士，他们出于商务或是休闲旅行的目的购买海外房产。伦敦、纽约、香港和新加坡仍然是全球投资最为热门的城市，与此同时买家需求也日趋多元。下文将介绍三个主要趋势：

1. 西班牙：再次走俏

房地产市场的复苏使西班牙重新进入国际买家的视野。北欧市场一度由英国占据主导，如今其他国家也日渐活跃，尤其是德国和斯堪的纳维亚半岛国家。马德里和巴塞罗那彰显国际魅力，买家主要来自俄罗斯、中东，此外来自南美西班牙语系国家的置业兴趣也在升温。葡萄牙的里斯本凭借深厚的历史底蕴吸引着国际买家，房地产市场也因此转变。葡萄牙的黄金签证计划为国际买家提供了诸多便利，特别是来自巴西、南非、俄罗斯和土耳其的买家。其他欧盟国家尤其是法国的买家，则被葡萄牙的非惯常居住计划所吸引。

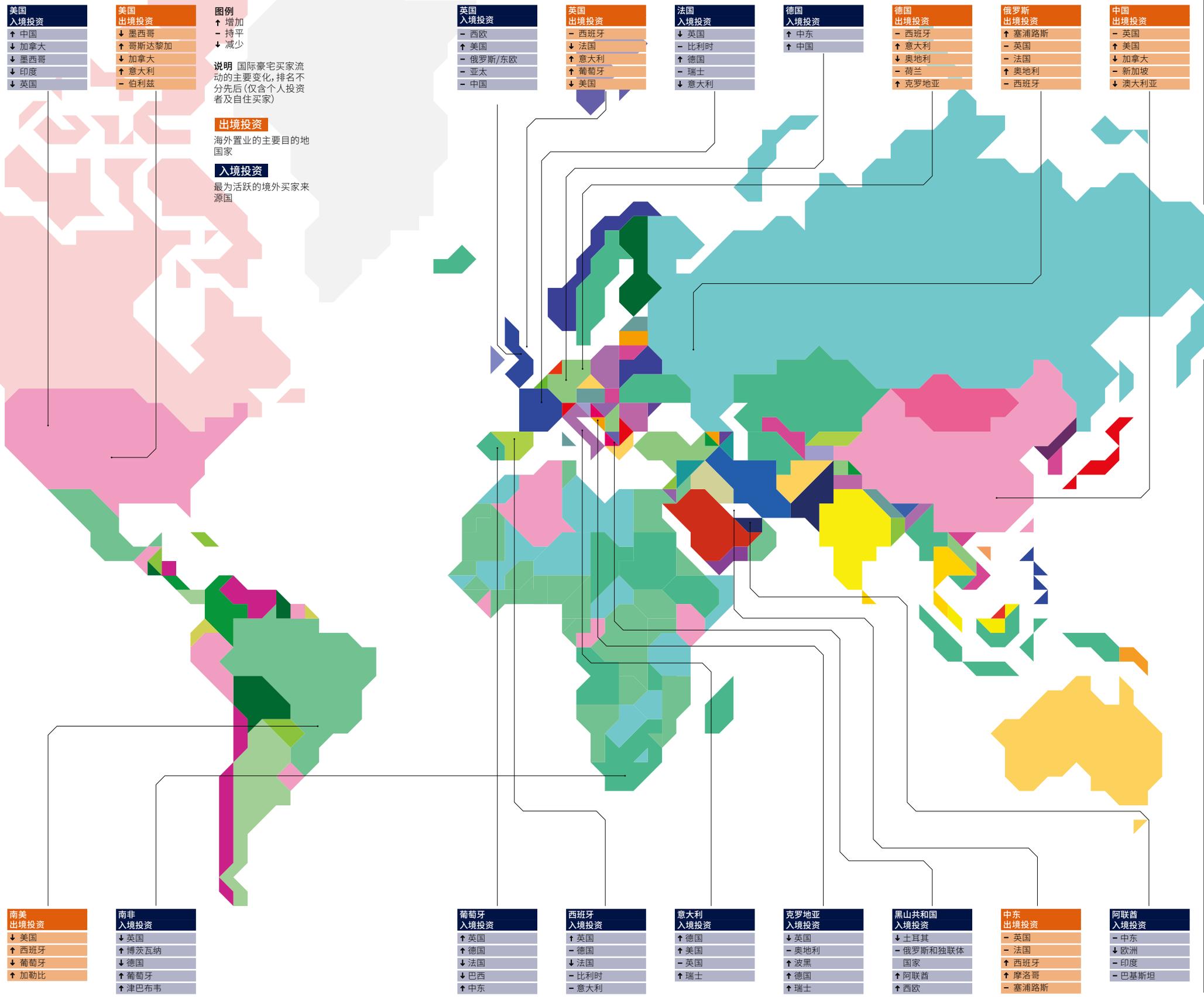
2. 美国：国际买家成交降温

截至2018年3月的一年内，境外买家占美国住宅销售总额的8%，

成交额较2017年高位下降6%。中国连续第六年成为美国住宅市场的最大境外买家，2018年共成交304亿美元。尽管中国进一步严控资本出境，其占境外买家成交总额的比例依然达到15%。加利福尼亚是中国买家最为青睐的市场，同时也受到韩国、新加坡买家的追捧，尤其是洛杉矶。纽约住宅市场的国际买家来源更为多元，除中国以外，还有来自欧洲、俄罗斯、中东和南美洲的买家。

3. 中国富豪：扩张海外置业版图

中国住宅投资群体正在迅速成熟，他们的投资活动比以往任何时候都更加多元。投资升值固然是主要驱动因素，但同时教育也在决策过程中扮演着关键角色。因此，拥有全球一流学府的英国和美国成为中国买家的首选置业目的地。具体到城市层面，则有伦敦、纽约、香港、新加坡、洛杉矶和旧金山等具有国际影响力的世界级城市。澳大利亚和加拿大的城市也曾受到境外买家热捧，但由于这些市场陆续出台限购政策，需求已经减弱。随着需求群体日趋多元、成熟，柏林和法兰克福也进入投资者视野。这两个城市投资门槛较低，收益有保障，成功吸引了一些投资者。■



代币投资

以数字证券的形式分割资产，可能会彻底改变房地产投资。第一太平戴维斯商业物业研究部董事 Steven Lang：欢迎来到代币化时代

四百年前，荷兰东印度公司成为第一家上市公司。为筹集资金，它向公众发行债券和股票，开创了具有现代意义的新型交易市场。部分所有权本身算不上新概念，但以代币形式存在的部分所有权确实为房地产投资开拓了一条全新渠道。

代币化，顾名思义是将房地产“化”为代币的过程：将真实有形资产的所有权分割，转换为代币或数字证券。这些代币在区块链上运行，即比特币、以太坊等加密货币背后的区块链技术。尽管加密货币的价格波动为人诟病，但不可否认，区块链本身基础完善且作用强大，是一个可实现有形资产交易的分散式、零争议、安全有保障的平台。

区块链技术在房地产领域有很多潜在应用，资产代币化只是其中之一。代币化可为各个资产领域的业主和投资者带来裨

益，房地产企业欣然接纳区块链技术也就不足为奇。

InvestaCrowd是一家数字证券投资平台和ICTX数字证券交易所，总部位于新加坡。公司创始人兼首席执行官Julian Kwan对代币化技术表示高度肯定。“业主可以发行基于区块链的代币或数字证券，如果希望只出售部分所有权而非整个资产，也可以实现。投资者也可以随时在二级市场在线出售所持份额。资产的代币化不仅提升了资产的可交易性和流动性，也节约了资金及时间成本。数字安全层的诸多优势尤其令人兴奋。交易速度加快也是一个明显优势。”

然而在这些早期阶段，市场的成功建立需要有一个承销商，一个协助创建合规代币的受监管组织，一个代币交易所，当然还要有买卖双方参与来创造流动性。

代币化在私有市场创造了分散所有权。2018年跨境投资规模超过3,000亿美元，投资者投资私募股权的能力增强，对所有类型的业主来说都具有吸引力。如今小型投资者亦可以进入相对“私有”的市场，而且执行交易所所需的费用和时间也大幅减少。

代币化具体如何运作？

我们以价值2,000万美元的房产为例。发行的代币数量可以由房产价值决定，那么价值2,000万美元的房产，可以发行2,000万个价值1美元的代币，然后挂到某线上平台出售。个人可以在1至2,000万范围内任意选择购买代币的数量，并且可以随时出售任意数量的代币。收益则根据所持代币的数量按比例分配。

亚洲市场目前处于领先地位。区块链的一大优势在于，产权查询和转让情况可以得到即时验证。这对亚洲发展中市场有着尤为重要的意义，因为这些市场产权保障不足，使投资者面临阻力。“它将提高房地产交易的效率，”第一太平戴维斯越南副总经理Troy Griffiths表示看好区块链。“越南有潜力迅速跟上这一趋势。这个国家的人口较为年轻，能够积极接纳新思想新技术，此外执政者也具有前瞻性思维。”

第一太平戴维斯东南亚首席执行官Chris Marriott也认为，代币化将全面影响房地产市场现有模式及流程。“房地产所有权的数字化是一个自然进程，如今一批新兴技术公司正在筹集风险资本，以期解决商业房地产所有权的低效问题。”

未来会是什么模样？可以确定的是，代币化的市场接受度会随着时间推移而增加，至于代币化会以多快的速度成为主流操作，尚难以预测。代币化的生态系统正在形成，一批可靠的载体公司正在涌现。应用发展无疑会受到监管约束，但新的所有权方法（例如IPSX商业房地产交易所）已在英国获得监管机构批准，这是个好的开始。房地产投资的变革使新的所有权形式成为可能，更预示着代币化未来发展的美好前景。■

“业主可以发行基于区块链的代币，如果只希望出售部分所有权而非整个资产，也可以实现”

“传统企业的全职
员工日益向往联合
办公空间的氛围”

共享原则

协作·联系·分享：世界正受到新生代价值观的影响。第一太平戴维斯欧洲研究部董事Eri Mitsostergiou详细阐述新生代价值观如何在房地产市场惊起波澜

年轻一代热爱协作。对他们来说，与他人的接触——无论是专门计划的会议还是纯粹偶然的互动——能够创造专业价值，并有助于丰富他们的社区。

联合办公是这一趋势最先萌芽的领域。年轻公司特意选择开放式的办公空间，与其他公司和自由职业者共享空间设施、共同创新。如今这种新办公模式的渗透不断推动写字楼市场转型。传统企业的全职员工希望能感受联合办公的氛围，雇主也看到了培养共享文化的价值。

2018年，联合办公约占欧洲写字楼吸纳量的9.9%，其中三分之一来自全球领军品牌WeWork。联合办公在斯德哥尔摩的吸纳率最高，接近25%，其次为布鲁塞尔（22%）；伯明翰、伦敦和巴黎均在15%左右。传统写字楼业主也纷纷推出自主联合办公品牌，例如英国的英国地产、皇冠地产，以及美国的铁狮门。

这个概念也延伸到了住宅领域。联合居住正日益成为大城市千禧一代的首选；在这里他们拥有社区归属感，能与志同道合的人互动并交流思想。联合居住品牌包括英国的Collective、美国的Common、WeLive和Roam，以及中国的You+青年创业社区和湾流国际青年社区。

在城市人口不断增长、需求不断变化的背景下，联合居住顺势而生，积极跟进时代需求，与传统住宅市场竞争住户资源。

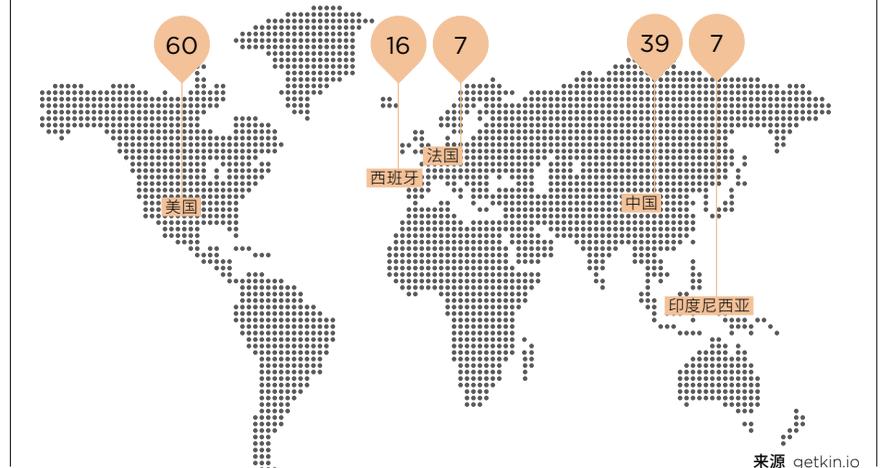
办公空间即服务

灵活性也是千禧一代的核心价值观。在金融危机以及移动技术更新换代的刺激下，零工经济已成为就业市场的有效补充。专业人士凭借自身技能直接为消费者服务并赚取收益。有人以此为主业，有人只是赚点“外快”。但无论哪种情况，都需要能够满足职业灵活需要的办公场所。

如今企业用户也想加入这一潮流。他们承租联合办公空间供部分业务部门使用，尤其是对市场变化较为敏感、员工数量频繁波动的部门。这种灵活性对经济有良好作用。它不仅给企业以扩张或缩减规模的灵活度，也迫使传统业主为挽留租户做出更多努力，转型成为“空间即服务”运营商。传统办公空间的租赁期限可能会因此而缩短。

业主还将越来越多地与专业运营商合作，通过品牌推广、营销和积极管理，最大限度释放资产潜力。

联合居住项目最多的五个国家





法国零售超市Grand Frais主打生鲜食品,商品均由本地供应商负责供应

共享空间的价值

如今,企业对于保密问题的戒备已较以往有所放松,共享的文化氛围也开始向普通的多租户写字楼蔓延。设计事务所KKS创始人兼执行合伙人、英国办公理事会现任主席Katrina Kostic Samen女士指出,目前估价师仍然偏爱长达25年的单租户租约。“整个估价行业都需要改变观念,跟上这股新潮流。”

被共享的空间可以是社交空间,也可以是会议空间。KKS的做法则是将部分工位共享给两个业务互补的公司。“这不仅给我的设计事务所带来了灵活性与多样性,也为后续扩张提供了更多资金,”Kostic Samen女士补充道。

无论是共享空间还是引入联合办公,都为业主提供了一种创意的空间利用方案,将原本无法出租的空间“盘活”。然而,让业主更情愿地跨出这一步还需要一段时

租期缩短也将改变写字楼在投资组合中所扮演的角色。虽然这会降低租金收益的保障水平,但可通过积极的资产管理降低风险。写字楼现金流需要从运营的角度加以管理,这与酒店行业操作方法类似。美国已有一些业主与弹性办公空间运营商达成管理合作,通过缩短租赁期限来最大限度降低空置率、释放建筑物营收潜力。

体验vs物质商品

年轻一代追求的是体验而非物质商品。这部分源于必要性心理:在经济困难时期,他们希望从现有资源中获得尽可能大的乐趣。爱彼迎(Airbnb)的出现正是对这种价值观的体现。酒店行业深深感受到压力,他们将爱彼迎视为竞争对手严阵以待。而最终选择酒店的消费者往往是在追求更具个性化的体验。酒店行业也开始积极回

应,例如在小众旅游休闲地推出更多精品酒店,或是通过建筑、公共区域设计、美食等元素精心打造个人体验,例如阿姆斯特丹的连锁公寓酒店The Student Hotel。

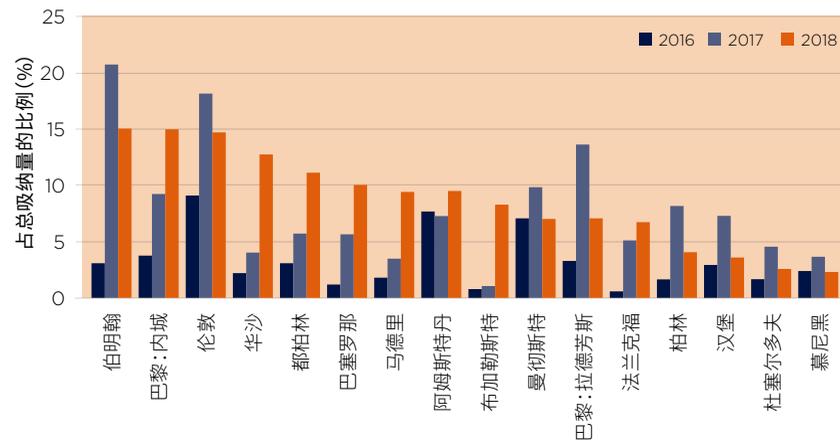
年轻一代买房、买车的欲望有所降低,因为这些大件商品日益超出其经济承受范围。对他们来说,租借或共享是一种效率更高且绿色环保的替代选择。爱彼迎成功“投其所好”。有用户将这类短租服务视为类住宅产品,会在不同的城市小住三到六个月。

定位流动性专业人士的联合居住/办公品牌如Outsite和Nomad House,也在响应“数字时代游牧民族”的需求。所谓数字时代游牧民族,指的是一群不喜欢传统租赁和所有权模式、适应性强的年轻人。

共享出行也是年轻一代的主要标签。很多年轻人认为他们永远不需要买车,因为几乎可以随叫随到的低成本出行服务,如美国的优步、Lyft,英国的Zipcar以及澳大利亚的GoGet。在公共交通资源不足的区域,由于出行有所保障,房价也相应得到积极支撑。突然之间,“出租车深夜

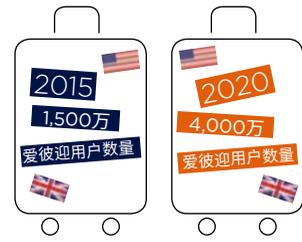
灵活办公空间的吸纳情况

崇尚协作、创新的联合办公在欧洲迅速“吸粉”



来源 第一太平戴维斯研究部

到2020年,爱彼迎在美国、欧洲的用户数量预计可达到4,000万



来源 Statista,源数据来自摩根士丹利

“年轻一代买房、买车的欲望有所降低,因为这些大件商品日益超出其经济承受范围”

可达”这一指标解锁了一批新的经济型住宅板块。此外,随着自动驾驶汽车的普及,汽车私有量以及停车位需求都会相应减少。一些闲置的停车场和车库未来有可能被改造成住宅、最后一公里配送中心等类型的物业。

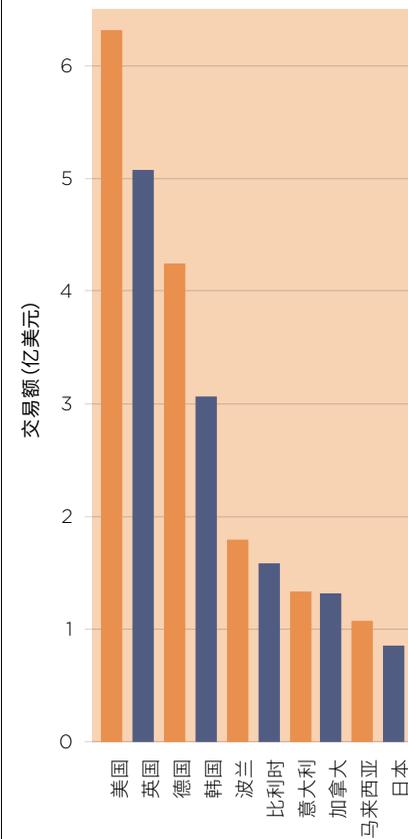
不断变化的行为

相比父辈,年轻一代的人生轨迹更难预测,再加上各类高新技术的影响,他们拥有更强的适应能力,也更乐于迎合其他价值观(如道德消费)来改变自身行为。例如,他们看到很多人频繁购买新衣然后“断舍离”,可能会成为更高端二手商品市场的拥护者。全球主要城市已经出现这一现象,有越来越多的商店售卖经过精心挑选的二手商品。

共享零售是消费者道德和偏好不断变化的又一产物,即零售业主通过灵活租赁模式,将多个品牌——设计师、本地厂商、

物质利益

二手衣物市场的价值



来源 Statista 源数据来自联合国商品贸易统计数据库

初创零售品牌等——集合一体,共享店面资源。这种模式使得品牌能够以自由而灵活的方式体验社区并与其互动,达到测试自身产品市场潜力的目的。例如专为女性主导在线品牌提供线下展示空间的美国新零售平台Bulletin,以及荣获2018年法国消费者喜爱品牌、主营生鲜食品的法国Grand Frais超市。Grand Frais的产品多由当地限量供货,保证新鲜的同时亦有助于降低库存成本。

工作与生活的平衡

千禧一代在工作与生活的平衡问题上把握得相当到位。得益于技术的充分应用,人们可以更自由地按照自己的意愿选择工作、生活的方式与地点。面对大环境的转变,房地产亦不能落后。从联合办公、联合居住到个性化体验,房地产的一系列转变都围绕着一个核心:服务。

房地产的“跨界”概念方兴未艾——办公与零售,学生公寓与酒店,生活与工作。房地产业主需要将优质的服务和体验放在第一要位。他们需要更贴近消费者,更努力地保持对租户和住户的吸引力,打造轻松、灵活的社交环境供人们生活、工作和娱乐。如此方能获得年轻一代的关注。■

差异化营销:迎合千禧一代的个性

与年轻一代建立联系是所有企业面临的挑战,即便是每天有25亿人使用其产品的联合利华。联合利华首席营销官Keith Weed表示:“消费者几乎无所不能,用一台智能手机就能够远程控制全世界——免费搜索信息、免费发布信息、免费观看视频,或是与品牌建立联系,无论是第一太平戴维斯还是Hellmann蛋黄酱。”

对于联合利华来说,这要求品牌更接近个人消费者。“过去我们走的是广播路线,现在已经调整为窄播路线。我们能够获得更多一手数据,因此无论内容推送、广告投放还是产品销售,都可以做到与个人直接互动,”Weed说。联合利华旗下主打剃须刀的男性护理用品平台Dollar Shave Club,就是直面消费者的一个成功案例。

Weed强调,简洁和零距离感是吸引消费者注意的关键。“人们会在各种不同的地方比较随意地观看我们推送的内容。他们可能会在公共汽车或火车上,也可能在等出租车。”

价值导向得到消费者认同品牌和产品,也会得到消费者的支持。例如推广美丽自信理念的多芬,以及以社会公正为

企业使命的Ben&Jerry's冰淇淋。“这些拥有价值目标导向的品牌实现了46%的增长,占公司整体增长的70%,”Weed说。联合利华旗下有越来越多的品牌放下“小众”、“高端”身段,改走主流路线。

“私人办公室占联合
办公总面积的25%”

智慧协作新办公

健康理念与技术应用双管齐下，颠覆传统写字楼市场。何以应对？
智能健康，协作共享

文：Melissa Marsh, 第一太平戴维斯租户体验部董事总经理

办公模式如今正从传统的“朝九晚五”向灵活办公转变。伴随着健康理念和技术应用的推广，人们的工作方式和诉求也发生变化。相应地，企业对于办公解决方案的需求也超越了物理空间本身；他们追求更灵活的办公模式。下文将介绍写字楼蜕变升级的十种方式。

1 设计改变行为方式

需要改变建筑物的形状构造，给员工更多在办公场所走动的理由。例如，可以沿着玻璃幕墙设计景观楼梯，员工沿着楼梯拾级而上，爬得越高，欣赏到的景色越美。还可在电梯处张贴标语鼓励大家多走楼梯。日光也很重要——不仅是为了提高照明效率，更为了配合身体的自然昼夜节律。

2 全面健康

健康的社交功能或许会对行为的改善起到重要作用。一个健身主题的应用程序可以营造竞争氛围，鼓励大家加强运动；与其准备甜甜圈等高热量食物，可以安排办公社区经理向企业员工推广瑜伽课程。但这样做可能需要一笔初始投资，例如获取特定空间的使用权限。美国医疗健康杂志Health Affairs发布的一项研究称，在健康计划上每投入1美元，医疗费用将下降3.27美元，缺勤成本将下降2.73美元。

3 迎合感官

在写字楼环境中，嗅觉和味觉可能是人的五大感官功能中最被忽视的两种。嗅觉与记忆有关——零售商和酒店经常会使用具有标志性的气味，为顾客创造难忘的

多感官体验。浴室内的香皂、香薰蜡烛等芳香解决方案虽然成本低廉，却有“点睛”之妙，让入住者知道您充分考虑了他们的感官体验。味觉解决方案可以少而精，即便只供应咖啡也一定是上乘品质，当然也可以准备品类多样、营养丰富的点心。

4 自主掌控

需要确保舒适性、支持自定义并给予使用者以掌控感的技术。据Comfy业务发展和战略部副总裁Erica Eaton介绍，公司设计的工作场所体验解决方案中包含一个应用程序，该程序“使员工能够控制各自的办公区域，例如查找设施，查看和预订可用工作空间，也可根据个人喜好调节温度和亮度”。Erica介绍称，“Comfy将员工与应用程序互动的数据汇总，将这些数据与不同建筑系统的数据进行联合，从而实现建筑内部资源的最优利用。”

5 技术赋能

配套设施可以提高舒适度、生产力和满意度，但前提是管理得当。随着写字楼及租户产生的数据越来越多，需要对数据统一管理，实现不同平台的数据交互。建筑技术专员可以使用这些数据来论证工作场所需要做出哪些改变。他们可能拥有设计或社会科学方面的专业知识，并将这些学科与技术相结合，推动社区蓬勃发展。

6 用户与数据的循环互动

智能建筑的使用者会想知道其数据的使用情况。使用指纹访问或面部识别等工具的时候，需要兼顾安全和隐私问题。广泛

使用的数字服务例如谷歌地图、叫车应用，已经提升人们对于信息共享的接受度，因为他们知道信息的共享可以给用户群体带来更好的体验，包括他们自己。

7 积极打造灵活空间

Deskmag的一份最新调查显示，联合办公中有四分之一属于私人办公室。Workthere是第一太平戴维斯旗下专为企业寻找灵活办公空间的公司。公司创始人兼负责人Cal Lee指出，人们常常将“联合办公”与“灵活办公”混为一谈。入住私人办公室的公司正在融入这种文化。“他们看重的是社区元素与氛围；他



们想要与公司见面、协作，参加免费活动，享受免费早餐、蛋糕等简单的小福利。”

8 独树一帜

联合办公品牌激增，Lee预测下一步市场风向将转向利基策略。“可能会针对特定行业有所细分，如以技术、零售、时尚或艺术为主导，各行业租户的组合方案将由运营商确定，”他说。位于香港、已运营25年的德事商务中心(The Executive Centre)就是一个典型代表。首席执行官Paul Salnikow表示：“难以理解为什么所有这些联合办公品牌都执着于同类产品的竞争。蛋糕越做越大，而我们采取的策略是进一步高端化，同时加倍努力打造差异化。”

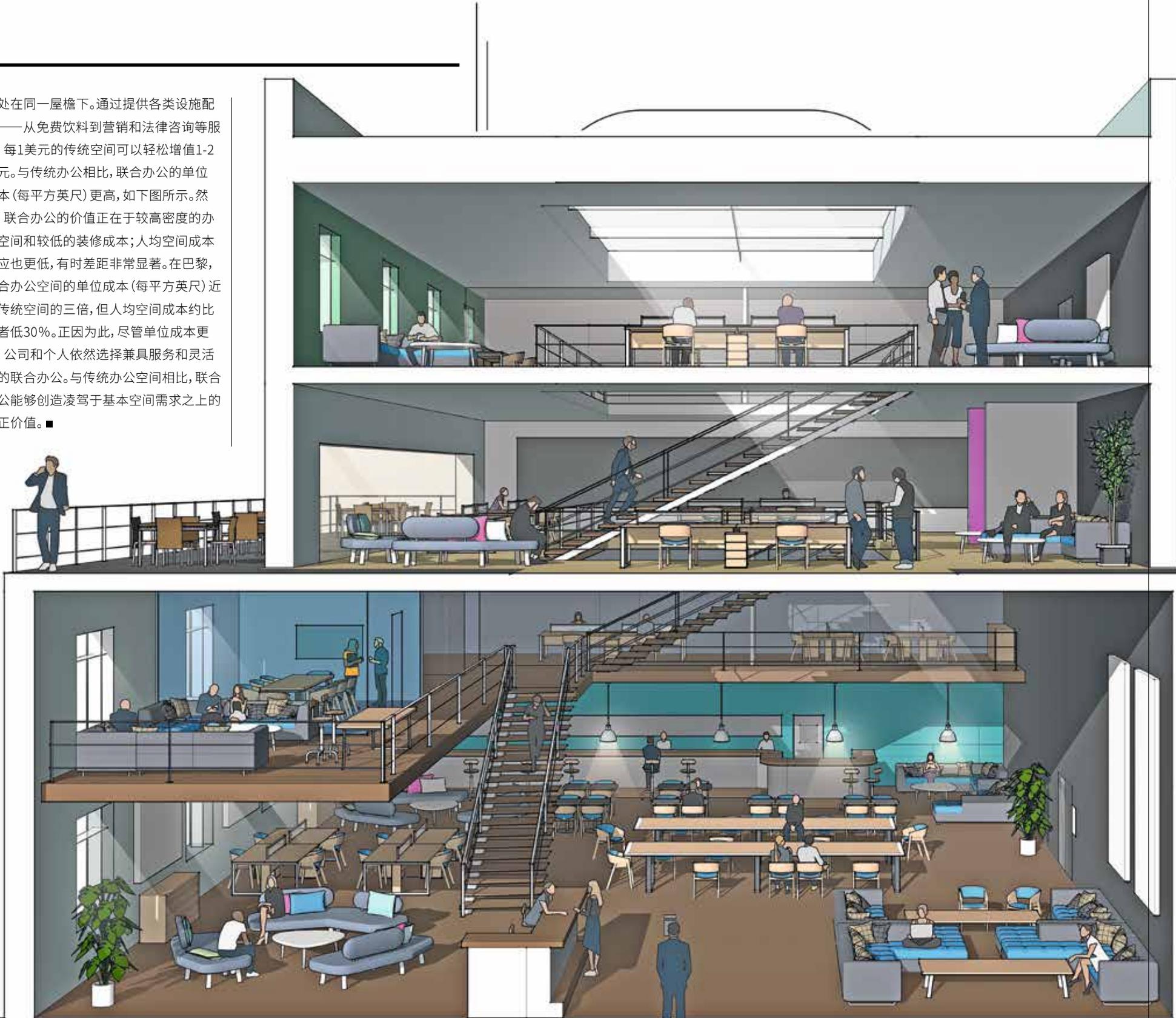
9 取他山之石

虽然企业已逐渐认同灵活空间概念，但Woods Bagot建筑事务所办公空间全球负责人Amanda Stanaway女士认为，企业需要学习的东西还有很多：“办公空间个性化、非企业化的大方向不会发生变化。此外，服务也成为主要诉求。”荷兰酒店品牌Citizen M将酒店内部利用率不高的空间改造成公共办公场所。联合办公空间为用户带来更丰富的服务和体验，并使得办公场所的密度较传统写字楼大为提升。

10 非空间价值

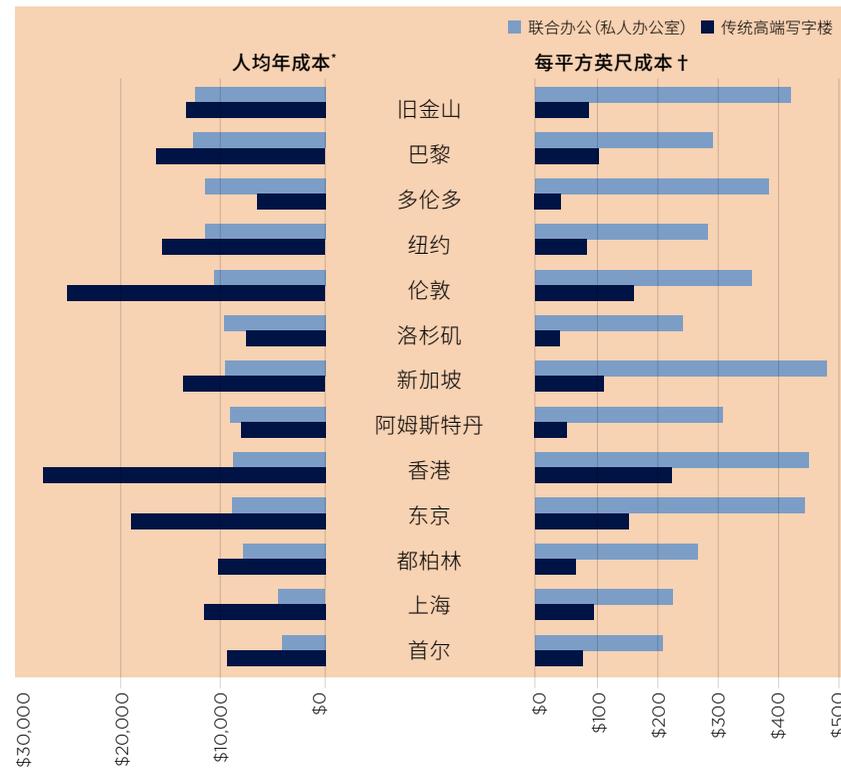
从某种意义上来说，联合办公的本质在于建立、管理一个成功的生态系统。处于不同发展阶段、来自不同行业的公司，都可

以处在同一屋檐下。通过提供各类设施配套——从免费饮料到营销和法律咨询等服务，每1美元的传统空间可以轻松增值1-2美元。与传统办公相比，联合办公的单位成本(每平方英尺)更高，如下图所示。然而，联合办公的价值正在于较高密度的办公空间和较低的装修成本；人均空间成本相应也更低，有时差距非常显著。在巴黎，联合办公空间的单位成本(每平方英尺)近为传统空间的三倍，但人均空间成本约比后者低30%。正因为此，尽管单位成本更高，公司和个人依然选择兼具服务和灵活性的联合办公。与传统办公空间相比，联合办公能够创造凌驾于基本空间需求之上的真正价值。■



空间使用成本的比较

空间密度是重要考量：联合办公空间的人均成本

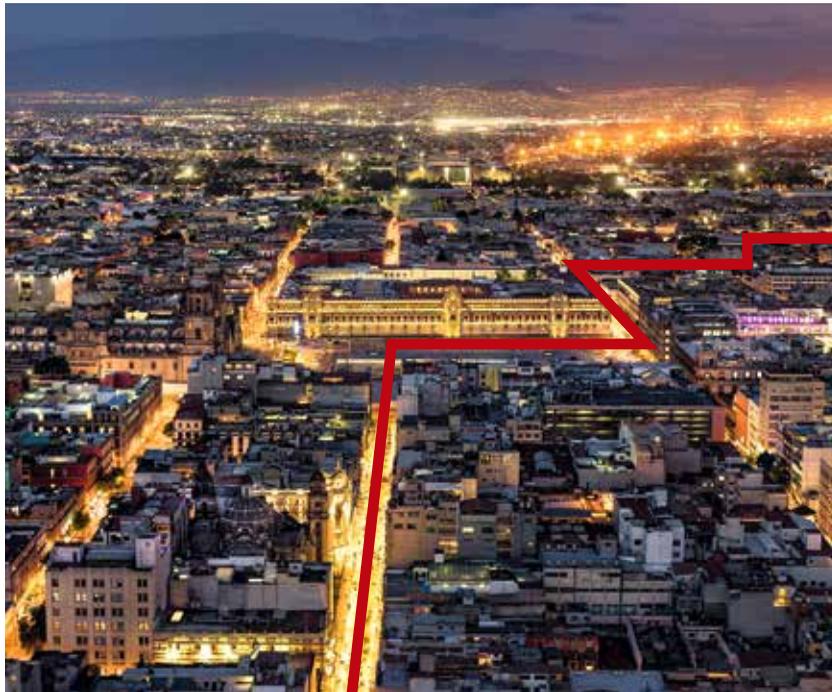


说明 *联合办公：指人均年度成本。传统空间：指人均年度使用成本，含装修成本
†联合办公：单位面积的人均年度成本。传统空间：单位面积的年度使用成本
来源 第一太平戴维斯研究部

墨西哥城是全球交通拥堵最严重的城市。拥堵导致行程时间增加63%之多



“英国是欧洲线上零售渗透率最高的国家,达到21.4%,且还在继续上升”



及社会对环境影响的持续关注,城市仓库租户的需求预计也会发生变化。事实上,欧盟早在2011年发布的交通运输白皮书就曾确定到2030年城市物流零排放的战略目标。如果该目标上升到政策层面,则

需要设立更多配送点,且选址需要更靠近人口集中区域。

地段

工业房地产主要服务于商品生产,城市物流则服务于商品投递,尤其是商品到达消费者手中的最后一公里配送,无论他们当时身在何地。

目前这些物流设施多位于城郊地段。乍一看,供应网络已经到位,但这些设施的初始服务对象是商业街的实体商店,而非众多而分散的网购人群。

如果我们以伦敦为例,研究使其成为城市物流投资热点的变量,便可发现市场格局的重塑是房地产因素和非房地产因素共同作用的结果。

伦敦的物流需求

首先是房地产因素。伦敦仓储物业的空置率极低,仅为2.5%。实际上,仓库物业的存量一直在稳步减少,因为很多物业被改造成价值更高的物业类型,例如住宅。

此外,市内仓库物业的租金远远超过偏远地段的同类物业。伦敦所有板块的仓库租金都已超过每平方米11英镑。伦敦二区5,000平方英尺以下的仓库单元,租金已达到每平方米30英镑。

即使按每平方米11英镑计算,租金依然比偏远地段(例如伦敦M25外环高速公路外围)的仓库高出50%左右。

谈及非房地产因素,则以人口密度为先。伦敦的人口密度非常之高,尤其是白天

的人口密度。根据政府数据平台London Datastore,全市每天约有200万通勤者和游客。这部分人群会影响物流供应链,因为很多员工将网购物品寄到公司。此外,餐饮供应链的服务客群也远远多于常住人口。

高需求,低供应

伦敦也深受交通拥堵的困扰,日间要想在一小时内穿越这座城市几乎是不可能完成的任务。这意味着城市某处的仓库实际上只能服务于其周边区域。然而伦敦还不是交通拥堵最为严重的城市;如下图所示,伦敦甚至没能挤进前25名。排名靠前的这些城市将是城区物流创新发展的最大获益者。

英国是欧洲线上零售渗透率最高的国家,渗透率在近年达到21.4%,且还在继续上升。线上零售带来的额外投递需求意味

着英国市场需要增加仓库空间,而现有供应已经相当紧缺。此前英国线上零售渗透率达到11%时,国内仓库需求出现激增。如今除英国以外,渗透率超过11%的欧洲国家仅有德国。预计法国和北欧四国将是下一批“达标”的国家,届时城市物流物业需求或将急剧膨胀。不同市场间的差别将促使物流企业创新思路,因地制宜满足当地配送需求。

在这样的场景中,每个因素都同等重要,没有级别高低之分;但在世界各地的许多市场中,这些因素以不同的方式组合在一起,颠覆传统房地产市场格局,引领市场探索创新解决方案。

现代物流需求在以怎样的方式影响房地产?请翻至第58页阅读案例。

城市供应规模

目前,世界一半以上的人口居住在城市,全球经济600强城市约占全球GDP的60%(Dobbs等,2011)。再来一组数据:在发达国家,货运密集型经济领域(制造、食品)约占商业机构的一半,就业和服务密集型领域(金融、零售)则占据另外一半(Holguín-Veras等,2018)。这两大领域都需要先接收原材料,再按照具体数量、速度、时间要求分发出去。

城市物流 无限靠近

包裹运送过程中,以最后一公里的效率最低。何以应对?第一太平戴维斯商业物业研究部董事Kevin Mofid表示,配送网点应尽量靠近人口集中区域

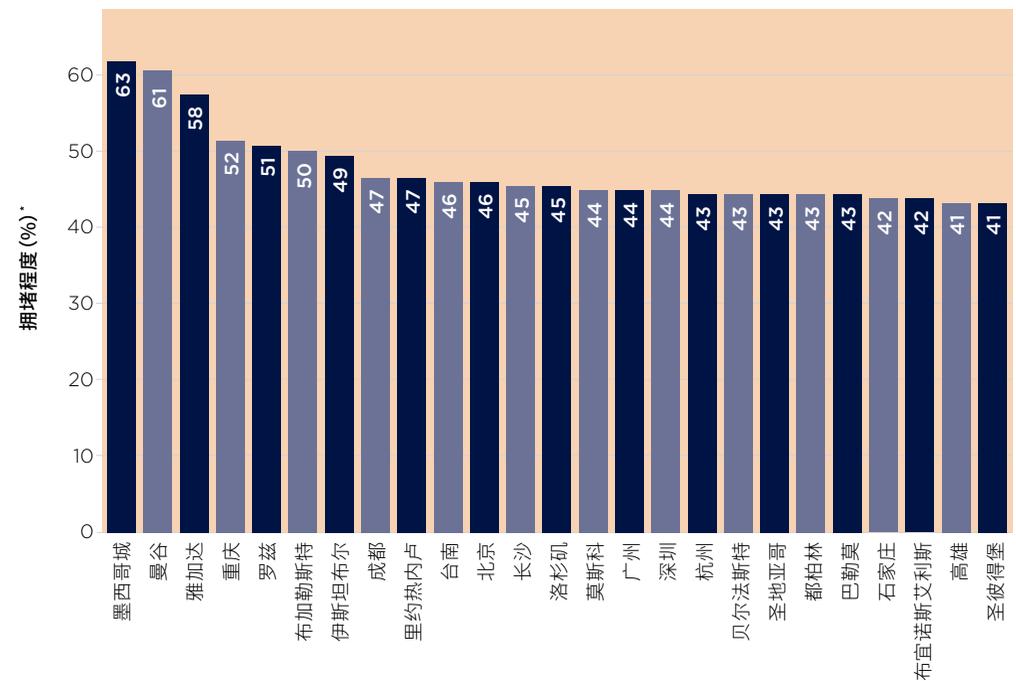
除日常商务邮件及包裹以外,如今市中心的写字楼每天还会收到一批快递,因为员工为方便收货,网购下单填写收件地址时往往会选择公司。送到公司与送货到家的区别在于,前者需要额外的资源来将包裹送至远离集散仓库、繁忙而拥堵的市区。

城市物流日益复杂,使得现有道路网络的负荷增加,对城市房地产空间提出更多需求。上文所举例的场景只是物流对城市格局影响的一个缩影。

Jean-Paul Rodrigue在2016年出版的《运输系统地理学》一书中,将城市物流定义为“实现城市地区货物配送的手段,以及可以提高整体效率、减轻拥堵和降低环境外部性影响的策略”。从本质上讲,这意味着仓库选址应尽可能接近其送货目的地,同时尽可能避开交通拥堵。

这会对房地产行业带来多大影响?随着电商配送的兴起、超级城市群的出现以

全球拥堵最严重的25个城市
与畅通时段相比增加的行程时间



来源 TomTom交通指数 说明 与通畅时段相比,行程时间增加的百分比

“车辆可经车道直达
香港嘉民领达中心的
前15层”

仓库2.0

前瞻性的政策指引、开创性的仓库设计和创新型的供应链解决方案正在改变城市物流

文：Kevin Mofid, 第一太平戴维斯研究部

1 多层仓库先锋

Prologis的Georgetown Crossroads项目
美国西雅图

这座工业仓库高三层，总建筑面积约54,780平方米，距离西雅图市中心仅几分钟车程。卡车可经坡道驶至二层装卸台，三层仓库以轻型操作为主，叉车可经升降货梯通往各楼层。

2 微型(电动)机器

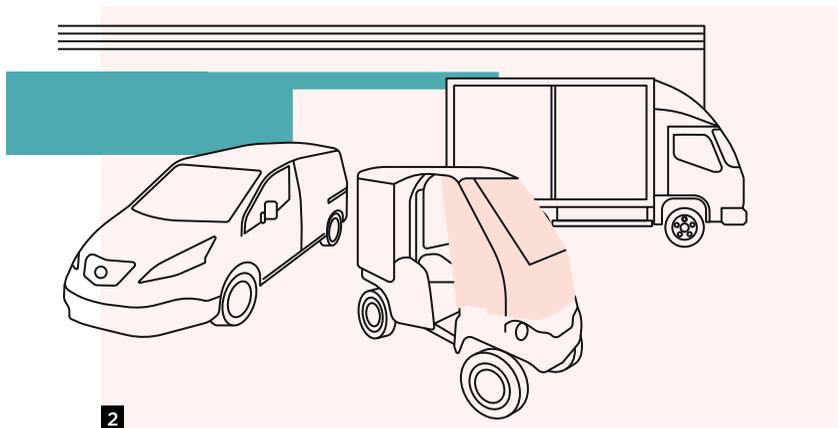
威斯敏斯特DPD项目 英国伦敦

项目位于伦敦市中心，前身为停车场，现已改造成包裹运输公司DPD的首个全电力配送中心，面积约464平方米。该配送中心服务于伦敦SW11邮政片区，日均包裹吞吐量达到2,000个，全部由电动汽车完成配送。中心还有一个线下提货店，方便客户自提或退回包裹。DPD计划在全市再设七个全电力配送点。第二个配送点位于肖尔迪奇，公司已获得地块使用权。

3 纵向发展

嘉民领达中心 香港青衣岛

该仓库大楼由嘉民集团开发于2012年，高22层，总建筑面积22.3万平方米，现

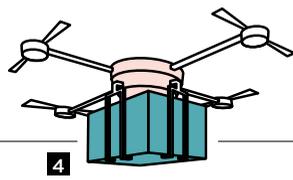
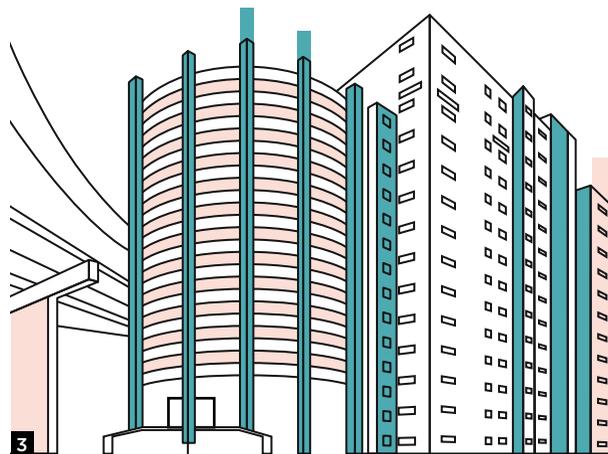


有国际租户包括物流公司DHL、时尚奢侈品电商Net-a-Porter和日邮物流等。车辆可经车道直达前15层，其余楼层可经货梯进出。世界其他城市刚开始着手应对的城市物流问题，对于香港来说已经是完成时。直到此时，这座建筑对于房地产市场的真正价值才显现出来。

4 政策的重要性

中国的政府干预

中国计划到2025年建设150个物流枢纽。这是政策干预影响房地产市场、推进未来物流发展的典型案例。国家物流枢纽分为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型、陆上边境口岸型这六大类。届时还将借助自动驾驶和无人机技术，提



高空运、高铁、冷链和农村电商的快递服务能力。

5 配送。2小时内送达!

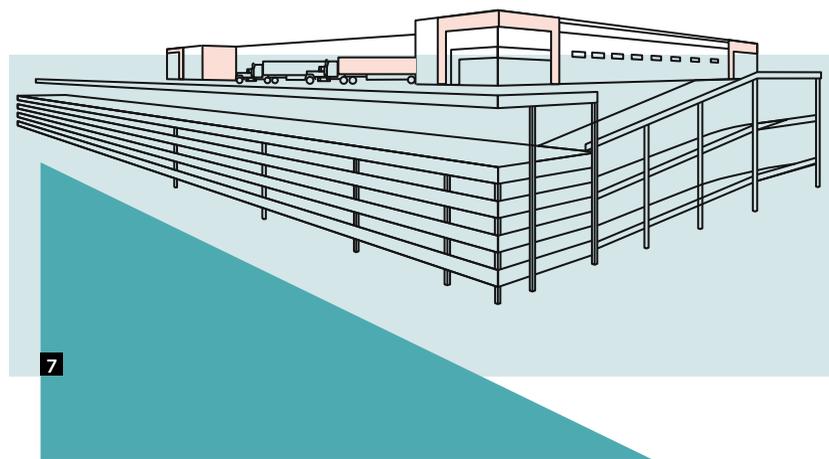
亚马逊 西班牙巴塞罗那

亚马逊在2016年租下出版社Editorial Gustavo Gili位于市中心的前总部大楼。这幢大楼有一个宽敞的地下室，可存储20,000件销量较高的亚马逊产品。这也正是亚马逊看中该建筑的原因之一。楼里有100多个员工，负责处理来自亚马逊Prime Now的订单，为两小时内送货上门服务提供支持。

6 “三合一”解决方案

Paris Air2 Logistique 法国巴黎

该项目集汽车运输、铁路运输、水运为一体，是城市环境中现代物流解决方案的典范。项目共两层，总建筑面积63,000平方米，部分租予宜家使用。货物可由电动汽车运往巴黎市中心和西郊。大楼毗邻尼维尔斯港口，便于货物经过塞纳河运出，从而降低交通拥堵造成交付延误的几率。此外，项目与铁路网络连接便利，将能从容应对未来城市物流需求。



7 打破纪录

日落产业园 美国纽约布鲁克林

现有工业建筑的拆除计划已经出炉，将重建一个12万平方米的四层仓库，这将是美国最大的多层仓库。园区靠近Verrazano-Narrows大桥，驱车一小时辐射圈约有1,300万名消费者。卡车可以驶入所有四个楼层，下两层净高超过11米，上两层净高8.5米，与一般的单层仓库相当。■

1

2

3

4

5

6

7

新零售 新现实

如何提升零售体验? 答案: 为购物者
打造沉浸式文化娱乐世界

文: Marie Hicky, 第一太平戴维斯研究部

面对现代生活的压力, 人们往往会感觉没有足够的空闲时间。自然而然地, 消费者对休闲活动的要求越来越高。

在人口、文化、经济和技术变革的推动下, 我们打发时间、消费金钱的方式正发生着巨大变化。这种趋势横跨多个年龄段, 但真正身体力行的是千禧一代。与购买产品相比, 他们更青睐体验类休闲活动, 例如度假、外出就餐和社交。

随着消费者行为的转变, 消费场景也面临重新定义。业主和运营商迫切需要引入新的休闲概念, 提升零售综合体项目的价值。传统休闲业态(如餐饮、健身和影院)依然存在需求, 但真正引领消费的却是以技术为支撑的新概念, 例如虚拟现实(VR)、电子竞技和互动博物馆。

数据提供商PitchBook对私募股权和风险投资资金进行跟踪调查后发现, 这些

新概念正在迅速涌现。2013年至今, 餐饮业融资高达582亿英镑, 但增长正在放缓。健身类休闲业态共吸金318亿英镑。

其中增长主要来自新兴休闲概念——2013年以来累计获得198亿英镑资金。如今它们正在向线下实体转移。

这股休闲扩张浪潮席卷了美国、欧洲和亚洲市场, 购物中心的传统零售主力业态正逐渐被新概念休闲所取代。新兴业态的客流效应使得零售业主认识到, 有必要增加休闲体验式业态的投入, 为零售项目打造一块金字招牌。

那些曾经只能在城镇边缘见到的休闲活动正陆续被引进中心城区。竞技社交就是其中一类快速兴起的板块。风投资本对于城市高尔夫、逃生密室、乒乓球、飞镖和传统街机游戏等休闲品类的青睐, 正反映出消费者对于“社交+餐饮”新消费模

式的兴趣。以迷你高尔夫为例。从伦敦的Swingers到旧金山的Urban Putt, 再到墨尔本的Holey Moley, 都印证着室内高尔夫与精酿啤酒、鸡尾酒和美食结合这一模式的成功。

但最令人兴奋的莫过于技术概念, 例如沉浸式VR体验。这些品牌对于前期支出以及空间的需求较小, 对于业主来说是一个引入体验式品牌的机会。

加拿大公司The Rec Room则更进一步, 将VR技术、模拟器、传统街机游戏和餐饮相结合。“零售业格局在持续演变, 零售商要想在加拿大市场保持影响力和活跃度, 需要与时俱进。The Rec Room就是一个完美典范。”第一太平戴维斯加拿大零售服务部企业地产顾问Jay Katzeff如是说。“继近期Sears、Target先后倒闭后, 如今Home Outfitters也宣告关店, 业主迫切寻求引入终极娱乐品牌来填补空缺。”

“新兴业态的客流效应使得零售业主认识到, 有必要增加休闲体验式业态的投入, 打造一块金字招牌”

中国电竞运营商英雄互娱近年与K11购物中心达成价值2.2亿英镑的合作交易, 将在中国九个城市的K11购物中心合作打造VR体验馆及电子竞技主题的酒吧餐饮娱乐互动区。第一太平戴维斯中国商铺部零售商会代表高级董事招启怡认为, “如今零售商想要吸引人群到店消费需要花费更多心思, 业主希望通过互动体验吸引年轻消费者。游戏在亚洲一直拥有广阔市场, 而最终它们需要实体场馆来支持运营。”

但创意并不局限于游戏。科技工作室teamLab在东京打造了一个10,000平方米的数字艺术博物馆, 主打3D场景沉浸式互动艺术体验。观者可以触摸展品并与之互动, 感受持续的动态变化。

巴黎也出现了这类沉浸式数字艺术。由Culturespaces负责运营的光之博物馆(Atelier des Lumières)将投影技术与绘画艺术相结合, 呈献了一场世界名作的多

感官体验展览。第二家数字艺术博物馆已在韩国开业, 第三个计划设在美国。

其他公用功能设施也有潜力成为主力业态。首尔大型购物中心COEX Mall拥有一家30,000平方英尺的图书馆, 瑞典第二大公共图书馆正位于Citycon在斯德哥尔摩的购物中心Kista Galleria。

虽然各类新概念不断涌现, 但休闲领域仍然充满挑战。许多概念未经市场检验, 其存续时间存在较大变数。商户会对所租单元进行装修, 考虑到装修成本, 一般会签订较长租约; 而业主可能要承担该商户的人气随时间推移而下降的风险。业主也可以选择创新, 采用更灵活的租赁策略, 例如按营业额扣点收租或与运营商合资合作。

无论业主选择哪种概念, 技术扮演的角色都将甚于以往。而市场反响最终仍需消费者检验。■

插图: Michal Bednarek



“Dolce Vita Tejo
购物中心将被升级为零售‘度假村’”

零售再定义

随着零售持续战线上，业主和开发商亟需调整策略，焕新零售空间。第一太平戴维斯专家从世界各地甄选了五种最具创新性的解决方案

零售格局正在发生变化。随着网购的持续增长，市场对实体空间的整体需求相应下降，继而影响物业价值。需求乃发明之母。在需求转变的刺激下，业主和开发商积极寻找愈发富有创意的解决方案，将衰败、没落的板块改造成人气集聚的新项目。没有完全相同的两个项目，对一个项目奏效的策略也不一定适用于另一个项目。除规模、地段这两个核心因素以外，项目的功能用途及环保标准也不容忽视。一个成功的项目需要具备可持续性，能够从容应对未来的市场需求。将零售改造成住宅也绝非一劳永逸之举。下文将介绍五种具有代表性的解决方案，例如改造成写字楼、工业物业，或利用综合体项目吸引客流，重振现有商圈。

文艺路线

万科时代广场 中国北京

“项目位于北京繁忙的朝阳区，前身为西单商场，如今已改造成为47,000平方米的城市综合体，融精品商业、文化办公、展览空间、艺术装置和‘冥想竹园’为一体。项目由丹麦SHL建筑事务所设计，一层和地下一层仍为商业，二至四层则改造成办公、活动场所及绿色空间，包括位于二层铺满白色砾石的冥想竹园。入口中庭悬挂着由法国艺术家查尔斯·佩蒂隆(Charles Pétillon)创作的巨型悬浮式雕塑装置，营造出强烈的空间戏剧感。”

王蕾

第一太平戴维斯华北区商铺租赁部董事

谷歌化

One Westside 美国洛杉矶

“西洛杉矶Westside Pavilion购物中心的改造将带来54,000平方米的办公空间。该购物中心于1985年开业，总面积72,000平方米，曾有70家零品牌以及一家12厅影院入驻。项目改造将于2022年完成，影院及附属餐厅将予以保留。开发商Hudson Pacific和Macerich计划投入4.75亿美元用于升级，将沿用原购物中心的高层高、天窗和中庭，打造光线充足、充满现代感的办公空间。谷歌已签署为期14年的租赁合同，可能还会吸纳原购物中心的梅西百货门店。该门店是一个独立建筑，现由GPI公司所有。”

Joshua Gorin

第一太平戴维斯美国洛杉矶公司副董事长

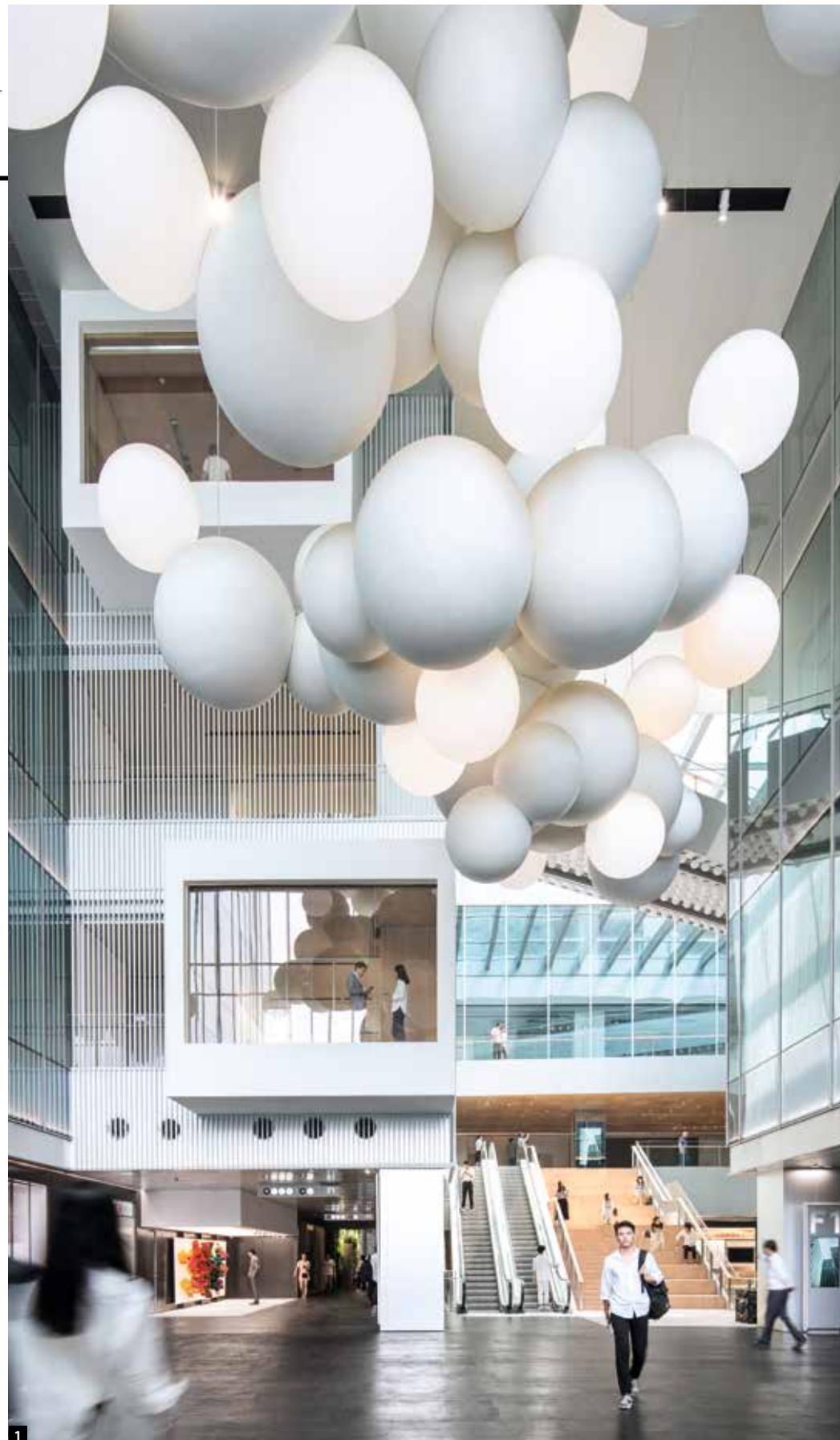
黄金地段

亚马逊配送中心 美国俄亥俄州

“兰德尔公园购物中心位于俄亥俄州克利夫兰附近的北兰德尔，曾一度被誉为全球最大的购物中心，现已被亚马逊改造成82,000平方米的仓库，共耗资1.77亿美元。原有建筑于2014年拆除，取而代之的是一个多层配送中心，已于2018年底投入使用，现有2,000多名全职员工。其集聚效应将有助于吸引餐饮、零售等新业态。亚马逊也为当地社区做出了巨大贡献，包括向北兰德尔一个老年交通项目的76,000美元资助。”

Adam Petrillo

第一太平戴维斯美国工业物业服务部主管



1 万科时代广场 中庭的巨型悬浮式雕塑营造艺术氛围

2 Dolce Vita Tejo 位于葡萄牙里斯本的顶级休闲零售目的地

3 Cantium零售公园 含两栋公寓楼，共计1,200套全新公寓单元



休闲中心

Dolce Vita Tejo购物中心 葡萄牙里斯本

“阿马多拉(Amadora)附近的Dolce Vita Tejo购物中心将被升级为零售‘度假村’，通过增添文化和户外元素来提升传统购物体验。该中心是葡萄牙第二大购物中心，年客流量可达1,500万人次。本次升级旨在将其打造成为葡萄牙首屈一指的零售休闲体验目的地。新项目名为Ubbo，将在现有80,000平方米的两层购物中心基础上，引入迷你高尔夫、攀岩以及水上乐园。中央广场可举办各类活动，这里还将树起一面堪称欧洲最大的LED显示屏。”

Cristina Cristovão

第一太平戴维斯葡萄牙零售服务部董事

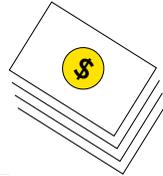
总体规划

Cantium零售公园 英国伦敦

“项目前身为伦敦东南部的一个废弃零售公园，此次重建的目的是将它改造成一个集住宅、零售和餐饮于一体的高端综合体项目。开发商Galliard Homes和资产管理公司Aviva Investors承担设计，将建两栋公寓楼共1,200套新房(含35%的保障房)、15,800平方米的零售空间，还有餐厅以及一个全新的公园广场。项目是南华克区议会《区域行动计划》的一部分。区议会正就主要重建区域的愿景、规划方针和总体规划向公众征求意见。”

Mark Garmon-Jones

第一太平戴维斯英国投资及再定位服务部董事



100万美元

2019年卡托维兹反恐精英Major挑战赛的奖金总额

电竞来袭

电竞游戏实体世界和虚拟世界的交互融合，催生对全新房地产模式的需求

第一太平戴维斯全球租户趋势业务董事Nicky Wightman与全球最大电竞赛事公司ESL董事长James Dean就电竞行业不断发展所带来的房地产需求进行了探讨。

Nicky Wightman:您能否对电竞游戏做个简要介绍?

James Dean: 电子竞技是一种具有竞技性的多人视频游戏,通常由职业玩家对决,线上线下观众都可观战。早期的电脑游戏Pong和Pac-Man大家应该都很熟悉,这些经典游戏的经营理念也一直延续至今,即打造一种沉浸式的娱乐方式。据英国娱乐零售商协会(Entertainment Retailers Association)称,电竞起初非常小众,且多定位于男性玩家,如今已演变为占据英国娱乐市场一半以上的主导行业,市场份额高于影视和音乐的总和。并且,随着移动端游戏的开发,女性玩家的数量也出现增长。

电竞是如何演变为竞技场式的观赏性活动的?

多人游戏是电子竞技的真正起源。最初,玩家将电脑接入局域网进行多人联机游戏。后来互联网的提速使得在线游戏成为现实,游戏的社交性有所增强,玩家可以创建并分享内容。参与竞技的人越来越多,想要观战的玩家也越来越多。ESL正是从这里起步。我们成立于2000年,组织电竞赛事吸引大批玩家参与。

新游戏的玩家社区形成以后,游戏开发商会跟我们合作进行赛事宣传。我们会组织线下的电竞世界杯赛,随着赛事规模

不断扩大,大型场馆赛事的需求也持续发酵。目前ESL负责运营的电竞赛事中就有全球最大的联赛。今年初我们在波兰卡托维兹举办的旗舰赛事吸引了约17万现场观众,此外还有数亿观众在线观看。

电竞与房地产有怎样的联系?

电竞与线下世界的互动方式仍在演变。许多游戏社区存在于虚拟世界,但也会组织线下活动。正如社交媒体用户不局限于单个平台,电竞玩家一般会同时加入两个或两个以上社区。

我们正在探索如何利用线下活动为社区玩家带来更好的、真实的互动体验。如何让玩家创建社区,如何为社区提供生活、工作、购物和娱乐的线下场景,是我们的努力方向。

ESL赛事基本都在现有的多功能体育馆举办。您理想的电竞场馆是什么样?

负责亚特兰大梅赛德斯奔驰体育馆设计的HOK建筑事务所提出了一个非同寻常的设计理念。座位区域抛弃一贯的弧形设计,而是像花瓣一样互相重叠。每个花瓣区可容纳100至500人。销售赛事门票时,会向不同社区出售不同花瓣区的门票,便于粉丝寻找组织。每个区域将由观众来定义。门票的销售应该会非常火爆,因为玩家群组会在线聊天,结伴购买特定区域的门票。

此外还有电竞周边产业。大型赛事都有很多周边活动,正如奥运会的涟漪效应。卡托维兹的国际会议中心是2015年新落成的场馆,可举办大型赛事及展览活动,包括电竞展会。在此之前,我们的卡托维兹世锦赛一直没有周边活动。



巅峰对决
ESL举办的卡托维兹挑战赛上,观众现场观看顶级玩家精彩比拼

是否与其他行业一样,了解电竞的小众要求也至关重要?

毫无疑问。我认为可以有专为电竞游戏开发的房地产项目,例如定位游戏玩家、带有练习室的住宅和酒店。对于具有影响力的明星玩家,住处需要有迷你工作室,周边配套各类电竞相关资源——游戏开发商、电子竞技公司、可供租赁的工作室、提供设备租赁服务的技术公司等等。除此之外,健康、零售和餐饮等业态也有潜力可发掘。可能很快会出现电竞相关的专业、院校,甚至电竞研究院。在这里,玩家不仅可以提高竞技技能,还会学习如何将自己打造成品牌选手。随着产业链的延伸、扩张,最终会形成一个完美的电竞产业生态。

全球最大的反恐精英联赛ESL职业联赛即可在这样的生态环境中进行。如今在线周赛已经转移到线下场所。我们在英国有一个工作室,但我们更想要一个靠近住宅区以及优质零售餐饮配套的工作室。如果能以某电竞游戏为主题设立一家实体门店,将再完美不过——不妨设想一下游戏界的M&M商店。

团队、玩家和电竞明星将拥有能够提供最佳机会与体验的场所。这是一个潜力巨大的板块。电竞已成为一条职业道路,许多玩家现已加入高净值人士的行列。

您会将电竞看作一股市场颠覆力吗?

是的,电竞拥有独特的颠覆力量。我由衷相信我们为其他行业树立了榜样,因为我们拥有积极尝试新事物的年轻受众。电竞也在推动其他行业的技术创新与变革,包括虚拟现实(VR)。虽然VR的动力主要来自电竞,但它在其他领域的应用空间起码十倍于电竞。■

“我认为可以有专为电竞游戏开发的房地产项目,例如定位游戏玩家、带有练习室的住宅和酒店”

颠覆时代, 谁与争锋

新时代趋势正在颠覆全球市场格局, 其影响因时因地而异。Parag Khanna 认为, 房地产行业应该欣然接纳, 将其视为推动变革的积极力量



Parag Khanna
畅销书作家, 战略咨
询公司FutureMap创
始人。著有新书
《未来在亚洲 (The
Future is Asian)》。

捕捉具有颠覆性的全球趋势或许易如反掌, 民粹主义、城镇化和技术……张口即来。而要理解这些趋势, 难度就要大得多, 因为它们在世界不同地区和城市的具体表现有着很大不同。在全球颠覆的时代背景下, “有效”便是成功的定义。

举例说明。劳动自动化预计将使西方的某些工种成为历史。而在亚洲, 由于互联网、无线网络和电信基础设施还有无限广阔的增长空间, 劳动自动化将创造更多的就业机会, 因此反而被视为一种积极的颠覆力量。

城镇化也是如此。在西方, 城市服务业生产率是经济保持正向增长的原因。而在亚洲, 城镇化的意义要复杂得多——大量人口继续从农村流入城市, 推动经济快速增长, 继而引发巨大变革。

在经济重心迅速向零售、数字化通信、远程办公、联合办公等服务领域倾斜的同时, 技术仍然是城市颠覆性发展的核心。城市的发展模式正逐渐从纵向转变为横向。那些现代高端写字楼林立的城市需要提高警惕, 未来是否有人入驻尚不得而知, 因为从目前来看, 即便是与之“门当户对”的金融服务业也未能躲开数字化大潮。

为迎合时代变迁, 未来的房地产设计和开发要尽可能做到空间使用灵活、功能配套多元。一座城市的人口结构越年轻, 当地人口对这类趋势的接纳度、喜爱度就越高。已有一些城市在积极提倡这种生活方式。在这一点上欧洲城市拥有先天优势, 但目前还没有形成气候。

“为迎合时代变迁, 未来的房地产设计和开发要尽可能做到空间使用灵活、功能配套多元”

颠覆和全球秩序

许多人认为中国正试图通过“一带一路”战略来获得区域主导地位。然而, 这一战略本质而言属于基础设施金融。未来即便没有中国参与, 基础设施金融也仍会继续。支持“一带一路”战略的欧洲国家是明智的, 因为亚洲将继续成为欧洲强大的贸易伙伴。在我看来, “一带一路”为一些以往“存在感”较弱的大国带来了重要的交通连接、贸易资源、城镇化和经济多样化。

“一带一路”只是欧亚一体化发展的一种方式, 与美国联系较少, 但不会影响美国的强大实力。部分原因在于, 美国发展所需的一切资源——人口、土地、自然资源、食品、燃料和科技产业, 基本都能实现自给自足。美国因此成为全球强国, 但不一定能感知其他国家的需求缺口。

有趣的是, 拉丁美洲和非洲越来越靠近全球秩序的中心位置。它们虽然没有雄厚的实力, 却是以完全自愿的原则而非殖民地的身份参与世界经济活动。它们拥有的资源使得经济快速增长地区的商品价格得以维持在可控范围, 同时也为本国带来经济收入, 支撑国内经济向多元化过渡。

其中一些国家的经济已经支离破碎, 很难让人对之怀有信心, 但其他国家还有很大潜力。例如, 肯尼亚与邻国联合投建了大量基础设施项目, 用来连接印度洋港口。与此同时在南美洲西海岸, 包括哥伦比亚、墨西哥和秘鲁在内的太平洋联盟与亚洲的贸易联系日益密切。

这一轮颠覆大潮中, 房地产行业应将亚洲与发展中市场区别对待。我们应该假设亚洲市场会跳级发展, 直接升级到商品、服务、生活品质以及可持续性发展的最高水平。亚洲市场蕴含着房地产发展的大好机遇。亚洲贡献了全球GDP的40%, 拥有全球最高储蓄率, 主权财富基金和基础设施投资规模亦是全球之最——换言之, 撬动房地产所需的资金杠杆已经到位。■

GLOBAL HEADQUARTERS 全球总部

Savills - London
第一太平戴维斯 伦敦
Mark Ridley
Group Chief Executive Officer
第一太平戴维斯全球首席执行官
Tel: 44 020 7499 8644
E-mail: mridley@savills.com

CHINA 中国

Savills - Shanghai
第一太平戴维斯 上海
Siu Wing Chu 朱兆荣
Managing Director, Central China
第一太平戴维斯华东区董事长
Tel: 86 21 6391 6688
E-mail: siuwing.chu@savills.com.cn

Savills - Beijing
第一太平戴维斯 北京
Anthony McQuade
Managing Director, Northern China
第一太平戴维斯华北区董事长
Tel: 86 10 5925 2288
E-mail: anthony.mcquade@savills.com.cn

Savills - Guangzhou
第一太平戴维斯 广州
Alvin Lau 刘蔚海
Deputy Managing Director, Southern China
Managing Director, Savills Guangzhou & Zhuhai
第一太平戴维斯华南区副董事长
广州及珠海董事总经理
Tel: 86 20 3665 4800
E-mail: alvin.lau@savills.com.cn

Savills - Shenzhen
第一太平戴维斯 深圳
Woody Lam 林木雄
Managing Director, Southern China
第一太平戴维斯华南区董事长
Tel: 86 755 8436 7000
E-mail: woody.lam@savills.com.cn

Savills - Chengdu
第一太平戴维斯 成都
Eric Wo 胡裕华
Managing Director, Western China
第一太平戴维斯华西區董事长
Tel: 86 28 8658 7111
E-mail: eric.wo@savills.com.cn

Savills - Nanjing
第一太平戴维斯 南京
Jeremy Sun 孙维
General Manager, Savills Nanjing
第一太平戴维斯南京公司总经理
Tel: 86 25 5772 0903
E-mail: jeremy.sun@savills.com.cn

Savills - Hangzhou
第一太平戴维斯 杭州
Anson Chan 陈昆崑
General Manager, Savills Hangzhou
第一太平戴维斯杭州公司总经理
Tel: 86 571 8102 0222
E-mail: anson.chan@savills.com.cn

Savills - Wuhan
第一太平戴维斯 武汉
Thomas Ng 伍嘉乐
Managing Director, Savills Wuhan
第一太平戴维斯武汉公司董事长
Tel: 86 27 5930 5566
E-mail: thomas.ng@savills.com.cn

Savills - Changsha
第一太平戴维斯 长沙
Rebecca Hu 胡博飞
General Manager, Savills Changsha
第一太平戴维斯长沙公司总经理
Tel: 86 731 8987 0177
E-mail: rebecca.hu@savills.com.cn

Savills - Tianjin
第一太平戴维斯 天津
Andy Chee 岐晓弟
General Manager, Savills Tianjin
第一太平戴维斯天津公司总经理
Tel: 86 22 5830 8877
E-mail: andy.chee@savills.com.cn

Savills - Dalian
第一太平戴维斯 大连
Lily Wei 魏丽萍
Associate Director,
Property & Asset Management Services,
Savills Dalian
第一太平戴维斯大连公司
物业及资产管理部助理董事
Tel: 86 411 3966 8988
E-mail: lily.wei@savills.com.cn

Savills - Shenyang
第一太平戴维斯 沈阳
Johnny Jiang 姜华
Deputy General Manager, Agency,
Savills Shenyang
第一太平戴维斯沈阳公司副总经理
Tel: 86 24 8389 5066
E-mail: johnny.jiang@savills.com.cn

Savills - Xiamen
第一太平戴维斯 厦门
Lucy Lui 吕晓艳
General Manager, Fujian Area
第一太平戴维斯福建地区总经理
Tel: 86 592 806 4618
E-mail: lucy.lui@savills.com.cn

Savills - Zhuhai
第一太平戴维斯 珠海
Alvin Lau 刘蔚海
Deputy Managing Director, Southern China
Managing Director, Savills Guangzhou & Zhuhai
第一太平戴维斯华南区副董事长
广州及珠海董事总经理
Tel: 86 756 322 7710
E-mail: alvin.lau@savills.com.cn

Savills - Haikou
第一太平戴维斯 海口
Woody Lam 林木雄
Managing Director, Southern China
第一太平戴维斯华南区董事长
Tel: 86 898 3638 4200
E-mail: woody.lam@savills.com.cn

Savills - Chongqing
第一太平戴维斯 重庆
Andy Lau 刘奕兴
General Manager, Savills Chongqing
第一太平戴维斯重庆公司总经理
Tel: 86 23 6370 3388
E-mail: andy.lau@savills.com.cn

Savills - Xi'an
第一太平戴维斯 西安
Dave Law 罗元均
General Manager, Savills Xi'an
第一太平戴维斯西安公司总经理
Tel: 86 29 8965 0766
E-mail: dave.law@savills.com.cn



savills
第一太平戴维斯