

“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)