

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

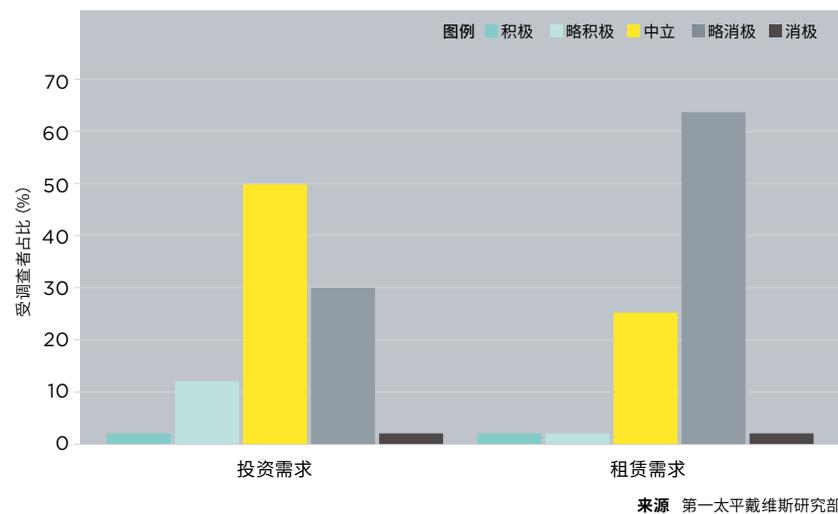
出寻求长期稳定收益流的投资者对房地产的持续需求以及房地产相对较高的回报。

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。

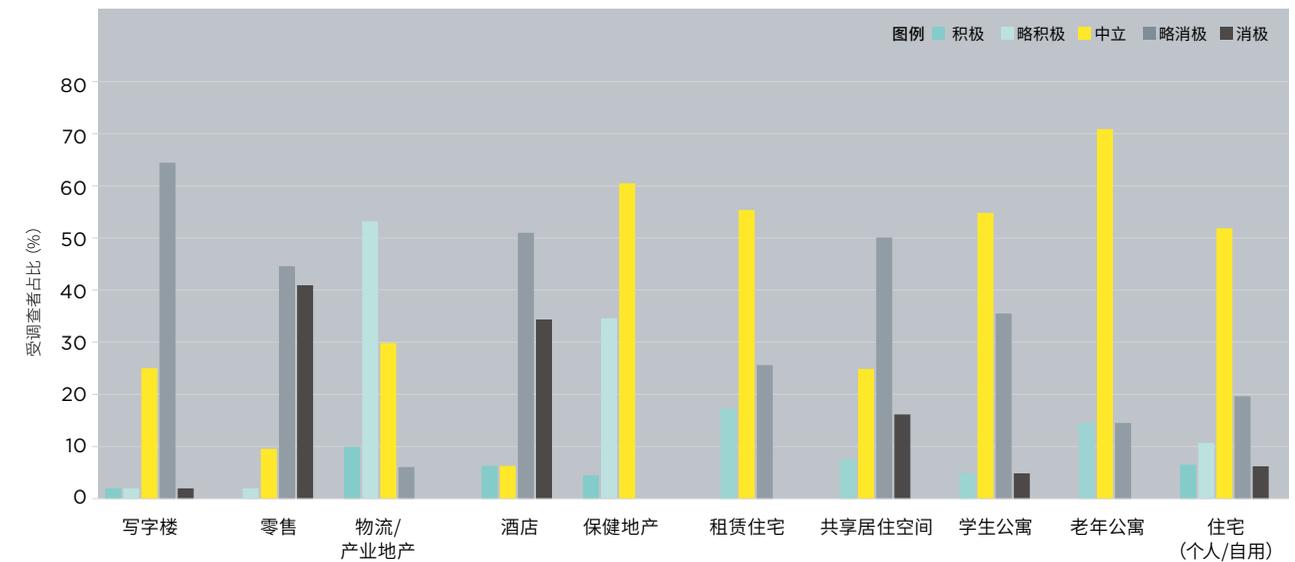
短期而言，灵活空间可能不符合大型企业的的需求，因为后者需要严格控制清洁流程和人员密度。但从长远来看，企业无论规模大小都会更关注灵活性，或出于总成本控制的需要，或出于办公空间使用的考量。这将为灵活办公带来利好。

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。

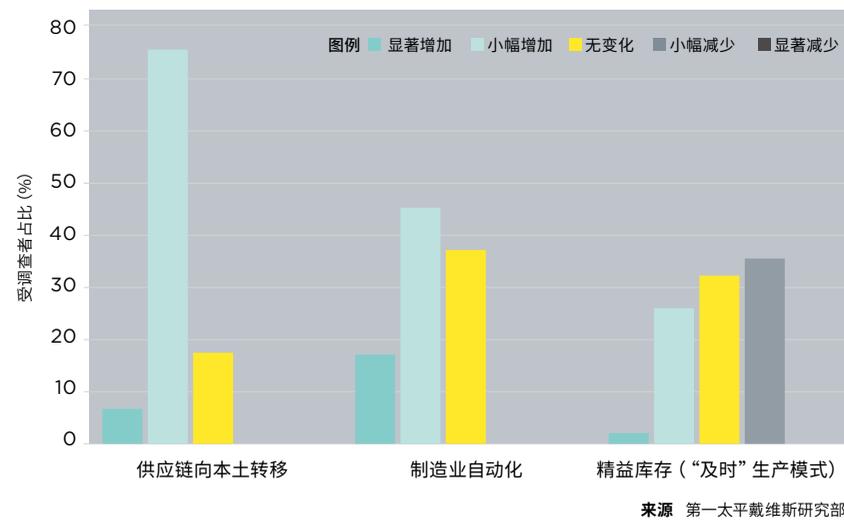
但鉴于中国在全球制造业中的主导地位,预期这一转变将是逐渐推进而非即时完成。业务的迁移势必产生巨额成本。另一方面,提升生产自动化水平固然可以抵消较高的人工成本,但自动化本身需要大量的前期资本。

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。

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。

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。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。

简可

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。

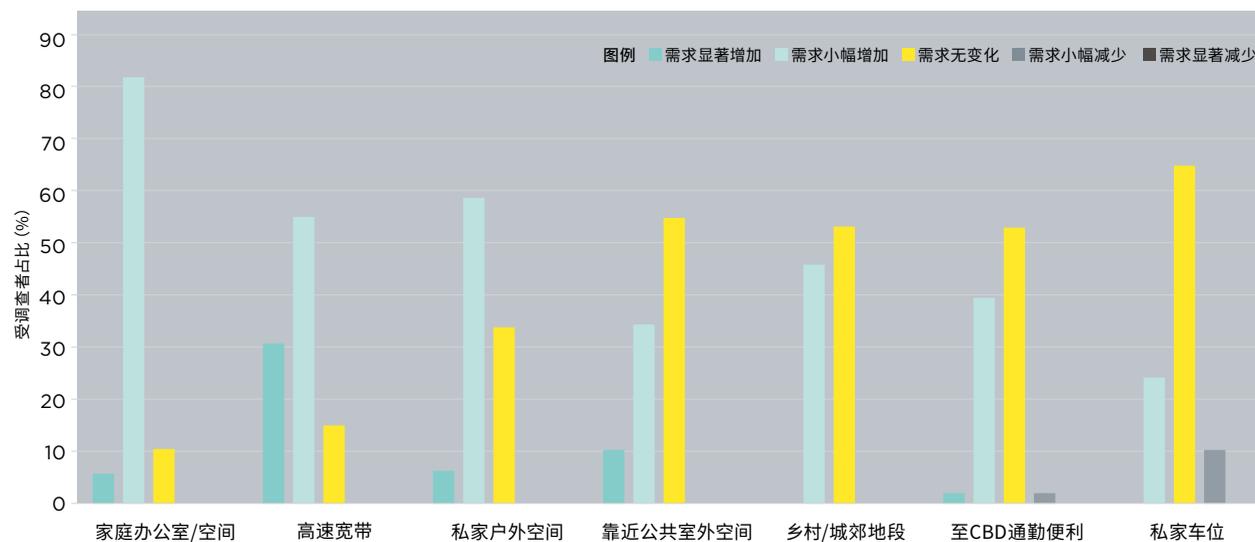
在这场前所未有的危机面前，并没有完美的应对方案，但中国在疫情防控、复工复产等方面做出的努力为其其他国家做出了榜样。缓慢解除隔离限制、谨慎妥善应对，更重要的是全民守法落实防控措施，是经济社会重启、疫情防控两手抓的重要保障。

简可

第一太平戴维斯中国区市场研究部

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