

“我们的行为方式将继续演变，对房地产各细分领域的诉求也将继续演变”



Mark Ridley 第一太平戴维斯全球首席执行官

欢迎开启最新一期《影响力》，本期将围绕“演变”这一主题展开讨论。

顾名思义，“演变”描述的是逐步发展的过程。过去的18个月中，除演变之外，“适应”这个主题同样贯穿始终——这段时间内，我们迅速适应形势变化，积极应对疫情。当下，疫苗接种及其他防控措施已为未来发展提供了多重保障。展望未来，我们的行为方式将继续演变，对房地产各细分领域的诉求也将继续演变。

事实上，这让我认识到凡事不要过早下结论，不要过渡归纳、以偏概全的重要性。我们在隔离政策实施初期观察到的趋势和适应行为，其中一些已经失去原有价值而被取代；长期解决方案的制定需要与时俱进、不断发展的态度。大环境对行为的影响还要持续多久，尚不得而知。或许，“新常态”与“旧常态”的差别并没有我们原先预期的那么明显。我

坚定地认为，优先次序已经重新排列，疫情前即已出现的结构性变化正加速发酵，房地产各细分领域也已经更紧密地融合在一起。

这一局面恰恰是我们第一太平戴维斯的优势所在。我们深耕各资产领域166年来积累的丰富经验，将为我们考虑如何面向未来，以最有效的方式重新利用土地及房地产的问题时提供重要的借鉴与参考。商业地产和住宅地产之间不断模糊的界限，当前关于公司及其员工如何回归办公室的讨论，都清楚表明了以发展的眼光挖掘存量土地及物业价值的重要性。需要再次强调，以偏概全的做法不可取。在一些区域和行业，混合办公将变得更加普遍（详见第20页），许多人认为一些角色和功能通过远程也可以有效实现。

早期预测已经得到修正；那些以创意、人际互动及协作为核心服务要素的

优先次序已经重新排列，疫情前即已出现的结构性变化正加速发酵，房地产各细分领域也已经更紧密地融合在一起

企业仍然将办公室视为重要的枢纽或孵化空间，但因为连续多次的隔离错过了互动机会。

混合办公模式的实施对居家办公的效率及质量提出了更高要求，许多人士因而更加重视住宅的品质。随着世界各地市场重新开放，住宅需求迎来强劲增长，用户希望获得更宽敞的居住空间以及更完善的配套设施。在需求刺激下，住宅价格出现大幅快速上涨。

对住宅的关注也推动了其他物业领域的发展，其中以医疗地产、运营型住宅、产业地产这三个领域的表现最为突出。运营型住宅的潜力显而易见，无论居住还是投资需求都更为旺盛。另一方面，可负担性和可得性仍是主要障碍所在，迫切需要资源投入与系统规划。

医疗——更确切地说应该是生命科学——一直是重要的新兴行业，如今更在与技术的紧密融合下迎来加速增长（详见第62页）。世界各地的投资者和开发商正在对现有的多种模式进行研究，希望从中汲取成功的要素和秘诀。

物流仓储无疑是疫情期间增长最快的领域。疫情期间网上购物的加速增长、对供应链多元化的需求，尤其是对最优库存管理的诉求，共同刺激着世界各地用户及投资者对物流仓储空间的持续兴趣。高涨需求之下，许多地区出现供应短缺的局面；而随着零售市场重新开放，消费者陆续回归实体购物及休闲场所，物流领域的钟摆效应可能会被弱化。

那么，写字楼未来走势如何？面对

当地人口行为方式的变化，城市应当如何适应调整？企业用户愈发意识到，积极、健康的办公环境不仅可以改善员工的心理健康和福祉，也可灌输企业文化价值，增强员工的归属感。事实上，许多市场的写字楼需求正在强势复苏，将给投资者一颗“定心丸”。我们对主要城市2022年走势预测的调查显示（详见第18页），在超过一半的目标城市中，写字楼都将是主要的投资选择。

未来市场的演变方向将更多地受到环境、社会与治理（ESG）相关要素的影响，尤其是环境问题和可持续性。报告将从全球各地城市面临的气候风险（详见第32页），以及用户与投资者在践行绿色建筑承诺上的不断努力（详见第38页）这两个方面展开讨论。

这些行为力量将成为部分城市继续蓬勃发展，而其他城市缓慢落后的关键影响因素。我们通过“韧性城市指数”（详见第6页）对这一话题进行了详细探讨。经济增长始终是一个城市韧性的主要支撑，与此同时我们也看到，环境问题、社会包容性以及健康和医疗服务的优先发展得到更多重视。这些因素都有助于提高韧性指数排名。

希望本期《影响力》可以抛砖引玉，为您对各物业领域的思考提供素材与灵感。事实证明，早期关于疫情对房地产市场影响的一些预测和概括并不准确，观察行为的演变过程将是非常有趣的一件事。虽然疫情造成的悲剧不容忽视，但全球各地市场展现出的韧性和适应性也着实令人振奋。我满怀兴奋地期待着能在未来几个月中走访我们在世界各地的分公司。虚拟与实体以及人类对互动的需求并不对立。因此，我期待着在不久的将来与你们——我们尊贵的客户——在线下真实地面对面。

