

- ◆ 世界各城市的净零目标
- ◆ 长租公寓投资创纪录 ◆ 重新连接供应链 ◆ 元宇宙的重要性
- ◆ 吸引管理层游民的前15个目的地 ◆ 塑造零售的四个趋势



第5期 2022

影响力

全球房地产市场的未来

重新连接

- ◆ 韧性城市应对趋势变化 ◆ 太空科技：房地产的角色 ◆ 雇主如何与雇员重新连接 ◆ 智慧城市以人为本
- ◆ 能源创新的六种模式 ◆ 生命科学领域投资 ◆ 绿色写字楼的世界先驱 ◆ 豪宅市场

**4** 开篇语

第一太平戴维斯集团及全球CEO Mark Ridley揭开2022年《影响力》主题：重新连接

6 韧性城市

我们研究了各变化因素自2016年以来对城市排名的影响

14 供应链

旧的供应链模式已过时。近岸外包是否是解决之道？

20 物流

物流板块采用科技和多层仓库的解决方案以满足未来空间需求

**22** 未来劳动力

文化、人才、多样性。第一太平戴维斯专家对这些价值的解读帮助构建更好的工作方式

26 绿色办公空间

我们的研究成果展示环保认证写字楼最多、比例最高的城市

30 生命科学

生命科学领域投资不断上涨，我们审视了板块内房地产的需求

32 管理层游民

哪里是长期远程办公人士的理想目的地？

36 顶级住宅

城市恢复生机，买家也与豪宅市场重新连接



目录

**40** 可再生能源

六个区域为更可持续的未来进行能源变革

42 净零目标

我们分析探索了世界各地城市净零目标和计划

48 元宇宙

元宇宙在路上，工作、交际与娱乐方式迎来全新变革

50 智能城市升级

居民体验是城市规划的基础

56 零售回归

塑造未来零售城市的四个趋势

60 长租公寓

2021年投资达到历史新高，我们分析了全球长租市场的机遇和风险

64 空间竞赛

太空科技发展且对地产有独特需求

66 结束语

社会价值传递是房地产业的下一个挑战



人们与工作场所 重新连接， 但对健康、弹性、 可持续有 更高要求

从住宅到零售，物流到写字楼，第一太平戴维斯为其服务的人和产业建立深度的连接。现在重新连接的时刻到来，Mark Ridley期待接下来的挑战



文：MARK RIDLEY，第一太平戴维斯集团全球首席执行官

欢迎来到2022年的《影响力》。历经新冠疫情后，我们把“重新连接”作为本期的主题。很高兴能够和世界各地的同事和客户重新连接。作为一家已有167年历史的企业，我们和所服务的人群和地区都有密切联系，此次重新连接广泛发生在房地产业内。我们的韧性城市指数显示，世界领先的城市虽然还没能恢复常态，但也正在逐步开放。人们也开始和工作场所重新连接，但对健康、弹性和可持续提出了更高的要求。

能源是房地产业可持续的关键议题。乌克兰战争导致的全球通货膨胀及疫情期间全球供应链中断均凸显能源可持续的重要性。

第一太平戴维斯致力于分别在2030年和2040年达到企业和供应链净零。第一太平戴维斯地球团队也帮助客户实现净零和能源安全规划。减碳行动能够减少能源消耗和生活成本，并帮助应对气候挑战。

可持续组合

我们看到建筑减碳获得越来越多的关注，有远见的企业租户或许已要求新建建筑达到最高环保标准，并进一步考虑对翻新建筑也提出同等要求以适应可持续发展。楼宇升级到甲级标准也符合投资者可持续

性及优质资产组合需求，能够抵御通货膨胀和地缘政治带来的不确定影响。我们的项目管理业务也加大投入为变革提供支持。

能够作为避风港抵御通货膨胀的地产将会是投资者今年最关注的议题。我们预计这一资产分类将迎来更多资本注入。

随着供应链中断，对靠近消费者的地

“第一太平戴维斯致力于分别在2030年和2040年达到企业内和供应链净零。第一太平戴维斯地球团队也帮助客户实现净零和能源安全规划”

点的空间需求上涨，物流仍将是优质目标领域。但假如板块内租户要求频繁变化，则投资者对资产定价应持谨慎态度。

人际重新连接

写字楼板块并没有衰败，许多业主采用更灵活可持续的空间以满足租户及其员工的要求。

许多市场内，零售也展现出惊人韧性，我们的文章将展开探讨。必需品零售持续活跃，主要购物区域也随着人群回归市中心而与客户重新连接。国际旅游重启和旅游业恢复将进一步促进牛津街、第五大道及乌节路等零售区域回暖。

展望未来

不论走到哪里，总是能听到技术员工短缺的讨论。第一太平戴维斯也面临此类挑战。但我可以很骄傲地宣称，在世界各地，集团都在稳步推进毕业生及实习生产计划，为公司业务发展输送人才。

展望余下的2022年，我期待和世界各地的员工和客户重新连接。希望看到更多人出行，只要人在途中就会推动投资。我也期待看到房地产发展成为更可持续的行业。

高线, 纽约

韧性城市

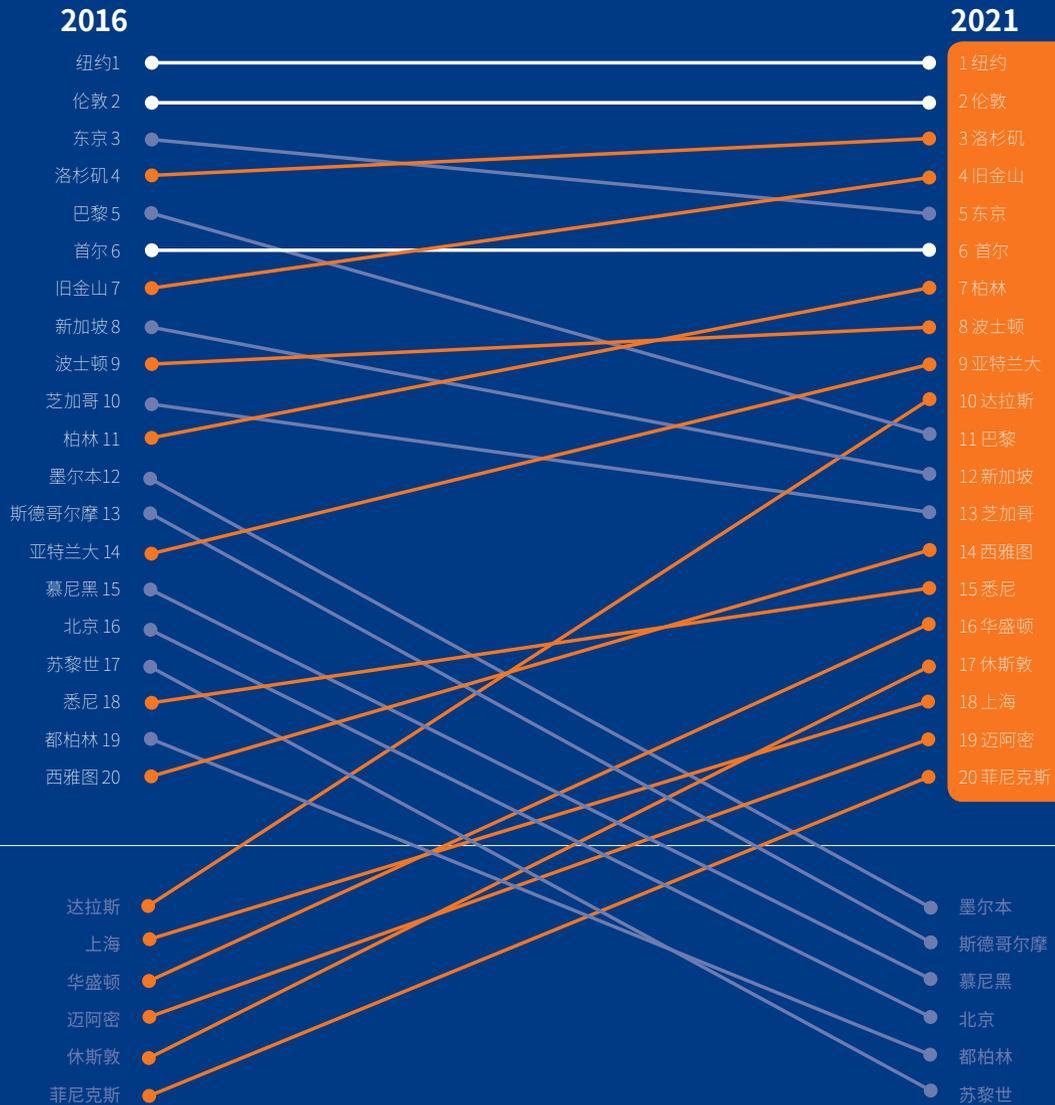
人们开始重新和城市产生连接。过去五年中, 第一太平戴维斯韧性城市指数榜单的前几位相对保持不变, 但我们认为最让人向往的城市类型却发生重要改变



文：第一太平戴维斯世界研究部

第一太平戴维斯韧性城市指数：2016-2021年城市排名变化

排名上升 ■ 排名不变 ■ 排名下降 ■



怎样成为韧性城市？

第一太平戴维斯世界研究团队根据房地产市场、经济实力、知识与科技、环境韧性等因素给世界500座城市进行排名。排名领先的城市最能够应对未来经济和环境方面的挑战。

房地产投资

流动性及投资充足的房地产市场，所有权有保障。

知识经济 & 科技

具备充足风投资金、优质教育和活跃行业创新的高附加值的就业。

经济实力

规模经济安全且有活力，个人财富值较高，良性人口结构作为有力支撑。

环境、社会和治理

社会重视可持续环保措施，医疗条件良好，氛围包容，治理公平且充分。

人类对城市的偏好鲜有动摇，最向往的城市的类型却一直在变化

在 一段时间内，城市仿佛显得矛盾重重。人口密集的大型城市所承受的新冠疫情冲击远超安静偏远的区域。世界各地的新闻报道中出现的都是空荡荡的街道，明显少了往日的喧嚣。似乎每一个评论员都会说城市生活已经完结了：居家办公就是未来趋势，我们该想想如何处理这些空置的办公室。

但疫苗和抗病毒药物的结合已经缓解了新冠疫情的打击，世界各地的人们已经重新开始和城市的连接。第一太平戴维斯豪宅指数显示，2021年，30个主要城市中28个已经出现房价增长，并录得2014年以来最大的年度租金涨幅。

办公室员工也非常热切地和同事重新连接，企业对职员也是如此。第一太平戴维斯数据显示，2021年伦敦办公室出租率同比上涨65%；2022年1月，月出租率达到2018年以来的最高点。纽约同样在2021年的第四季度录得两年以来最高的季度出租率。

2022年，世界面临的是新的威胁。在新冠疫情蔓延两年后，随着各地区出行限制和国际旅游放宽，房地产市场开始恢复常态。乌克兰战争带来新的阻力，或对部分投资情绪造成负面影响，经济恢复也会延迟，尤其是靠近危机区域的市场。后续影响仍未完全显现，但战争导致的商品价格上涨加剧了通货膨胀，进一步推高生活

成本。在不确定性扩大的时候，城市的韧性再一次受到考验。

但是城市通过其适应能力和韧性在经济衰退和疫情打击中生存下来。第一太平戴维斯韧性城市指数评估了500个城市在经济实力、人口统计、教育和知识经济、环境韧性及房地产市场深度等因素，对城市韧性进行排名。过去五年，指数榜单上排名靠前的城市保持不变：纽约和伦敦一直占据首位，洛杉矶、旧金山、东京和首尔也保持在前十。

然而，尽管人类对城市的偏好鲜有动摇，最向往的城市的类型却一直在变化。由于经济快速增长、生活成本更低，部分美国中型城市也冲进了前20，或在2016年后进入前十。在榜单前20名以外，最成功的是受到科技及生物科学等知识领域快速增长驱动的城市，包括哥本哈根、深圳、多伦多、奥斯汀、圣地亚哥、丹佛、罗利和埃因霍温等。

驱动改变的另一关键因素则是科技和知识经济。拥有高科技产业的城市能够吸引更多的人才和资本。旧金山、波士顿和上海近年来的排名一直在上升。展望未来，在后疫情时代，对健康的注重将使步行便利、污染更少的宜居城市更为受益。对健康的追求很大程度上和气候变化挑战相关，能够良好应对气候变化的城市在解决别的问题的时候也有余力。



拥有高科技产业的城市能够吸引更多的人才和资本。旧金山、波士顿和上海近年来的排名一直在上升



亚特兰大，乔治亚州，美国

房地产投资

而对房地产来说，韧性城市拥有庞大的流动性市场，良好的国内国际投资者组合以及强大的产权支持。总体来看，世界级城市得分较高，2021年投资总额超过了1.3万亿美元——同比增长59%，比2019年的最高纪录还要高出22%。

2016年后，洛杉矶和纽约排名调换，但两者仍保持在榜单靠前的位置，庞大的流动性市场对所有投资者都充满了吸引力。2021年旅行受到限制，对国际资本依赖度更低的洛杉矶因而得以超越纽约。

伦敦仍旧是世界上国际化程度最高的房地产市场，高达62%的投资活动有跨境资本参与。2021年交易量达到319亿美元。

柏林位置上升

2021年，柏林超过伦敦成为欧洲最大的房地产市场，其中最主要的原因是两家住宅地产公司合并的单笔交易。德国首都柏林的住宅市场仍持续吸引投资。

房地产指数上最显著的变化为美国城市兴起已不限于东西海岸的主要城市。自2016年起，亚特兰大、菲尼克斯、波士顿和休斯敦都跃进了前20，主要因为强劲人口增长导致的资金流支持，迈阿密的情况



中国的另一科技城市杭州 因其活跃的经济增长排名 上升30多位

也类似。近年来，人们因为就业机会和生活质量而涌进这些城市。相比于北方的大城市，亚特兰大和迈阿密气候宜人，房价更低，国家和城市税收也更低，这些因素吸引了不愿受拘束的美国就业群体。

有人的地方就有地产投资，这是住宅板块热度提升的结果。2021年，住宅已超过写字楼，成为世界最大的房地产板块。未来这一偏好也将驱动更多投资进入能够吸引人群来工作的城市。在美国门户城市购置资产的难度也让投资者另寻机会。ESG因素则是驱动地产投资者的另一主要考量。购买和建造更可持续房地产的愿望决定了最有吸引力的资产类型，以及买家更愿意投资的城市。

经济实力

谈到经济实力和韧性，就不能够忽略相关规模。人口规模更大且仍在增长，以及GDP更高且仍在增长（不论是总量还是人均），都能够驱动韧性增长。经济多元化、更低的风险对韧性有促进作用。世界规模最大及最富裕的城市自然居于榜首：自2016年起，东京和纽约的位置就很稳固。

东京因其低风险和高度多元的经济而表现突出，至今仍吸引日本其他地区的人口迁移。尽管国家正发生人口特征及其结构的变化，东京城市规模仍在增长。纽约的地位则完全取决于其财富——人均GDP世界最高，达到东京的两倍。



东京因低风险和高度多元的经济而表现突出，至今仍吸引日本其他地区的人口迁移。尽管国家正发生人口特征及其结构的变化，城市规模仍在增长

中国现有4座城市位于前12名，反映了其经济繁荣增长。活跃的科技城市深圳排名第三，上海和杭州则进入前十。中国的另一科技城市杭州因其活跃的经济增长排名上升30多位。技术及其所产生的财富也推动加利福尼亚州硅谷科技中心的圣何塞名列前茅，尽管它的规模远小于前十名中的其他城市。

德里的GDP增长

与圣何塞形成鲜明对比，德里人均GDP仅为前者的1/100，但不断增长的年轻人口和城市化进步均促进经济发展。

印度第一太平戴维斯研究和咨询部主管Arvind Nandan说：“德里的社会、实体和产业基础设施发展完善，有技能劳力比例相对于其他国家较高，因此能够驱动知识经济的增长，尤其是在IT、设计、研发和金融服务领域，经济继而发展。未来五年平均GDP增长率预计将达到8.7%。”

由于脱离欧盟，伦敦过去五年地位有所下滑，但仍是前12中唯一的欧洲城市。瑞士城市巴塞尔和苏黎世因金融稳定性和低风险保留在前20。

未来，大型富有城市仍将主导韧性城市排名，而中国的经济增长将使其城市排名上升。虽然人口因素可能会使部分中国城市上升速度放缓，但同样的因素却会让印度大型城市的经济韧性有所加强。

世界范围内拥有最庞大的劳动年龄人口的城市，如深圳（86%）、迪拜（83%）和开罗（69%），均能够提供迎合中产阶级崛起和业务投资增长需求的房地产机会。

知识经济和科技

世界经济更多受到科技和知识经济的推动，最有韧性的城市能够适应新科技，还能够创造环境吸引高增长科技业务的人才。知识驱动型的城市拥有良好高等院校及庞大的年轻劳动人口，能

不止GDP

GDP是否是衡量城市成功的最佳方式？

总体来说，GDP是忽略各地不平衡状况的、较为粗放的一种衡量方式。人们愈加重视工作和生活的平衡，对健康和快乐的追求超越了金钱，所以需要寻找另外的标准，用以衡量城市触摸不到的品质。GDP无法体现经济增长的环境成本，我们则在指数中纳入ESG的因素。部分有前瞻性的国家，尤其新西兰和冰岛，意识到

福利不仅仅是GDP而已。新西兰的生活质量标准反映的是“与新西兰人民福利密切相关的因素”，并且会引导政府某相关领域的投资，它衡量以下三个维度：

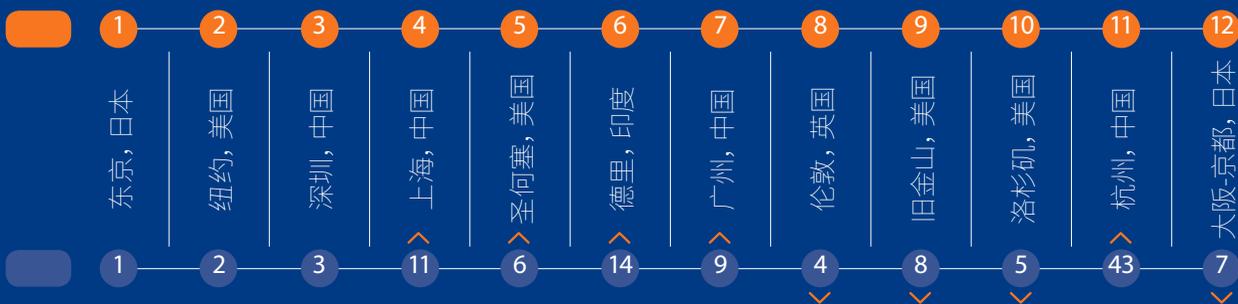
- 个人和集体的生活状态——诸如健康、知识和技能、住房和休闲等因素
- 机构和治理——政府、公司和市场及国际关系
- 财富——金融资本、社会凝聚力和自然关系

关键因素城市排行变化 (2016-2021)

按照房地产因素排名



按照经济实力因素排名



按照知识经济因素排名



按照ESG因素排名



排名上升的城市

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

我们深入探究洛杉矶、柏林、上海如何改善城市韧性



洛杉矶 第3位

(上升1位, 2016年排名第4位)

除了拥有世界最大的房地产市场, 洛杉矶还是创意和经济的中枢引擎。数百万人梦想着能够在此生活, 实现自我。

当然, 城市的成功并不建立在浮华之上, 洛杉矶还是无数高科技公司驻扎的地方。娱乐产业体量庞大, 也已恢复了和客户的紧密连接以满足流媒体娱乐发展需求。

“洛杉矶的气候、设施和生活质量持续吸引世界各地的优秀人才,” 洛杉矶第一太平戴维斯写字楼研究主管Michael Soto说。这一热度使豪宅价格在2021年上涨了19.7%。

对于一个以交通拥堵著称的城市来说, 宜居性和排放问题是一个挑战, 但Soto说: “在过去的15年里, 洛杉矶的选民已经批准使用超过1,200亿美元的税收用于长期的交通建设项目。一直以来, 洛杉矶因交通拥堵而‘久负盛名’, 但现在洛杉矶所拥有交通基础设施计划是美国大都会中最庞大的。”



柏林 第7位

(上升4位, 2016年排名第11位)

德国首都柏林因住宅市场繁荣而排名上升, 市场本身也受益于城市的蓬勃发展。“去年, 柏林第一次成为欧洲房地产投资体量最大的城市, 远超伦敦和巴黎,” 德国第一太平戴维斯研究部主管Matthias Pink评论

道。“大量的人才储备对国内和国际公司都产生很大的吸引。我们观察到还有更多的公司为了获取人才而在柏林设立总部或分支。”

新冠疫情打断了移民的流动, 意味着人口增长中止, 但柏林的人口并没有向更小型的城市或城郊流失, 这也足以解释城市宜居性及豪宅价格9.6%的上涨。随着疫情放缓, 德国重新与世界进行连接, 涨势预计将维持。第一太平戴维斯预计2022年涨幅能够达到10%。



上海 第18位

(上升7位, 2016年排名第25位)

自2016年以来, 经济增长和房地产市场扩张推动中国的金融城市上海在韧性排名中不断攀升。上海房地产市场具有流动性和透明度, 吸引的海外投资规模高于其他任何大陆城市。

第一太平戴维斯中国研究部主管James Macdonald表示, 上海在可持续性和宜居性方面也有进步。“上海扩建了公园其他公共空间, 尤其是滨江区域, 并努力做好文化遗产保护。中国大陆、香港和新加坡的优质开发商已为跨国企业建造了LEED认证的项目。高企的地产价值鼓励人们对现有建筑进行改造升级。”

上海同时还是知识经济和金融业同样蓬勃发展的中心, 生命科学领域活力十足, 国内顶尖的高等院校吸引中国各地以至海外公司和人才, James Macdonald评论说。



加拿大优秀的社会和治理实践让多伦多和蒙特利尔的排名得以提升。多伦多同样设定了 2040 年达到净零排放的目标，比全国其他地区早了十年

够吸引风险投资并生产创新专利。

韩国因其有实力的教育系统和著名的科技企业集团三星和LG而在排名中占据一个独特的位置。首尔自从2016年起就在榜单靠前的位置，规模较小的城市大田和光州也进入前十。

伦敦、纽约、北京和上海等拥有优秀高等院校的地区得分也较高，吸引了大量风险投资。

生命科学领域佼佼者

生命科学是知识经济中增长最快一个分支，波士顿因为生命科学领域的实力保持了前12的排名，属于获益于疫情和人口老龄化的发达城市。

英国第一太平戴戴维斯写字楼和生命科学研究董事Steven Lang说：“新冠疫情促使公共和私营部门都把投资需求的重点全部投入到人类健康领域中去。在2020年已有55%的增长之后，去年全球生命科学领域风险投资又增长了32%——这表明资金方的投资偏好及对人类问题现状的关注。”

“能够吸引到资金的公司都进入了扩大招聘的阶段，对很多人来说，这意味着公司将会在城市核心区选址，以成功吸纳最有能力的人才。科技领域的劳动力集中在大城市，距离终端用户更近的地方。”

生命科学及其他知识经济是成功孕育成功的领域。如城市拥有高等院校、知名科技企业、配套支持的同时还能够为雇员提供充足的生活方式选择，则将在各方面受益。城市也能够组成集群，如英国牛津、剑桥、伦敦组成的金三角，北卡罗莱纳的罗利、达勒姆和教堂山科研三角等。

生活及宜居性因素

吸引人才是知识经济成功的关键，因此生活方式和宜居因素在未来会更加重要。奥斯汀、巴塞罗那和哥本哈根都从工作人口迁移上受益，而数字游民现象也让知识傍身的员工能够选择世界上任何一个符合他们生活方式的城市远程工作。

第一太平戴维斯科技城市研究认为，即使是提供好的馥芮白及素汉堡的咖啡店也能够作为科技城市成功的晴雨表。

环境、社会及治理 (ESG)

正如人们生活的其他方面一样，ESG已经成为城市中的一个重要优先事项。不仅大多数工业化国家有净零排放的目标，许多

城市和公司也有。

然而，大多数ESG议题都是在国家层面上的，这也自上而下地主导了城市的所有相关特征。一般来说，处于优先考虑ESG国家中的城市表现也更为出色。该指数主要是在国家层面对城市进行评级，考虑到人均碳排放量、可再生能源消耗、食品安全、不平等、民主和法治等因素，同时也参考了英国Energy and Climate Intelligence Unit组织在城市层面的净零目标数据库（详见第42页《碳中和的赛跑》）。

表现最好的城市集中在少数几个北欧国家和加拿大。ESG排名前10位的城市总人口不到700万，仅略多于上海人口的四分之一。这突出了大城市和新兴经济体面临的挑战。

净零碳排放的赛跑

得益于繁荣自由的经济体，丰富的自然资源和低人口密度，北欧和冰岛在ESG方面占据了前12个城市的主要排名。拿冰岛举例，岛上四分之三以上的能源来自可再生资源，主要是水电和地热发电。

奥地利有三个城市进入前十，包括首都维也纳。第一太平戴维斯公司附属公司Modesta Real Estate的管理合伙人Sebastian Scheufele说：“这三个城市拥有先进的公共交通系统，有助于降低排放。此外，维也纳已经连续多次被评为全球生活质量最高的城市。”

“奥地利已承诺2040年实现净零碳排放，比欧盟的整体目标整整提前了十年。近年来，对奥地利的房地产投资者、房东和租户来说，ESG的重要性愈发凸显。这一趋势在未来几年仍可能持续。”

加拿大优秀的社会和治理实践让多伦多和蒙特利尔的排名得以提升。多伦多同样设定了 2040 年达到净零排放的目标，比全国其他地区早了十年。

房地产业占全球碳排放的40%，它比以往任何时候都更注重ESG。许多主要投资者和资产管理公司承诺能够2050年或更早实现净零碳。使用人工智能来保障建筑有效运行，或采用新的建筑技术和材料是实现目标的核心。然而，ESG方面的挑战并不在于科技不够先进，而在于现存建筑的改善。世界上大部分的建筑存量不是近期新建的，因此需要更多的努力才能使它们更有效率。同样的，富裕国家中规模较小的城市仍在本研究的ESG部分占主导地位。可持续发展的主要挑战是让规模大但财富水平更低的城市取得同样的ESG表现，因为这些城市仍把经济增长作为优先项。

文：OLIVER SALMON, 董事, 第一太平戴维斯世界研究部

解锁 供应链 策略

零库存生产制暴露了风险。第一太平戴维斯近岸外包指数显示, 重组全球供应链, 重新连接消费者、增加韧性、回应社会及环境问题也有一定的代价, 并会对生产地造成冲击



供

供应链就是全球化的生命线,为生产带来低成本和高效率,为世界的企业和个人带来收益。

但疫情、地缘冲突、重要性愈加凸显的可持续性 & 顾客对速度的要求促使我们对全球化和供应链重新思考。在劳动力最低廉的地方进行生产,为了流动性保持最低库存——这种零库存管理方法(just-in-time inventory management)原本是为了最小化成本,但在多重因素的催化下,韧性已超越成本,成为了优先考虑的事项。疫情让我们看到复杂且分散的供应链会被打断,而根据国际货币基金组织的评论,俄罗斯和乌克兰的战争也将在很长一段时间内改变“经济和地缘秩序”。重新连接国内和区域内供应链的吸引力增加了。

“全球化的黄金时代”从2001年中国加入世界贸易组织开始,世界因此获得10亿低廉劳动力。在2000至2020年期间,世界贸易价值从6.5万亿美元跃至17.6万亿美元,平均年复合增长率超过5%,而中国在世界贸易中的份额已经从2000年的4%以下增长到了2020年的近15%。

但全球化在全球经济危机之前达到了顶峰,之后便处于瓶颈

期,部分原因在于减少贸易壁垒的主要收益已经实现,也因为全球经济危机暴露了全球金融系统的风险,导致跨境贸易活动的萎缩。

经济增长疲软和不平等加剧导致了贸易活动的萎缩,并导致不满和怨恨情绪滋生。随后政治民粹主义增长,尤其是特朗普当选美国总统后推行美国优先政策,把制造和就业都拉回美国。

特朗普执政时期提高了针对中国商品的关税,并导致报复性的关税征收。但中美贸易冲突并不是个例;对全球化的信心缺失引起美国和欧洲之间钢铁和铝的关税措施,北美自由贸易协定(NAFTA)重新协商,英国也退出了欧盟。

假如全球经济危机暴露的是经济全球化中的弱点,中美贸易冲突暴露了政治的限制,疫情则显示了供应链全球化的缺陷。最初疫情只对供应稍有冲击:中国的封闭导致全球供应链中部分关键部件生产受到影响,继而最终产品也受到影响,一开始是日本和韩国,接着欧洲和北美也受到波及。

危机演化超出了一开始的病毒蔓延,全球需求开始瓦解。但在世界经济势头恢复的过程中,供应链的弱点也再次暴露了出来。需

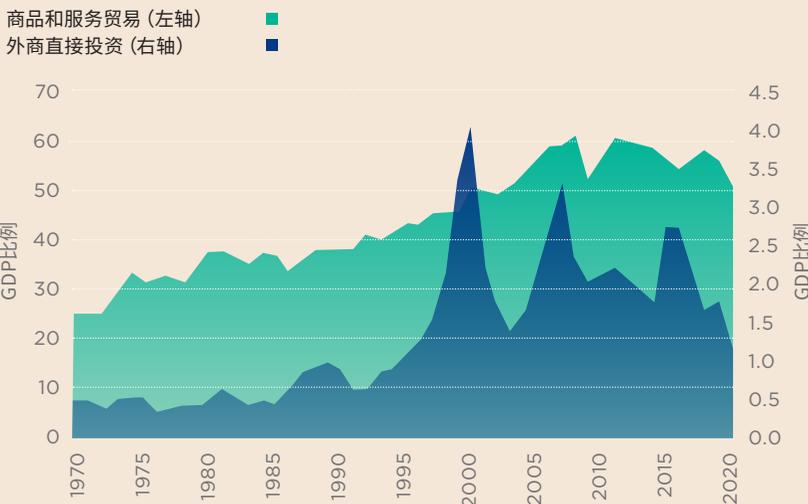
求猛增但无法得到满足,尤其在市场采取不同的疫情处理方式时。中国台湾和韩国对病毒采取低容忍度的政策,影响半导体生产并导致汽车和电子产品短缺,尤其在美国。

同时,港口、机场和航运中断导致世界货物运输价格飞涨。疫情爆发前,从中国到美国西海岸的一个集装箱运输价格为1,500美元,但2021年九月,价格已经涨了10倍,达到15,000美元。同时因为大量船只在港口积压,从中国来的总运输时间翻了四倍,极不稳定。

这一动荡并没有降低成本或摩擦,而是增加了供应链韧性需求。使供应链本身增加韧性有三种方式,包括从零库存制管理(just-in-time inventory management)转向“保障性生产制(just-in-case)”、距离零售终端更近的近岸外包或再外包、增加透明度和监测力度以提高灵活性(见下表)。

三个选项中,第一项和最后一项最简单,因为它们都利用了现有的供应链。这一保障

世界: 全球经济危机后全球化脚步停滞



来源 第一太平戴维斯研究引用世界银行和联合国贸易和发展会议数据

性生产库存管理在过去两年有力推进了世界各地的仓库出租率。麦肯锡在2021年6月的一份调查表明,如制造商在2020年计划展开近岸外包和再外包,他们很有可能将在2021年增加库存。因此,根据第一太平戴维斯的数据,这一仓储需求使美国2021年该板块内平均空置率达到史上最低的4.4%,出租面积则第一次达到9.08亿平方英尺。

增加供应链韧性的策略

增加供应链韧性有三个方式: 从零库存生产制转为保障性生产的库存管理、将生产环节的近岸外包和再外包迁至离最终消费更近的地方, 及增加供应链的透明度和监测, 提升灵活性。

- 保障性生产的库存管理将风险管理置于成本之上, 要求企业持有更多原材料、中间部件成品的库存, 并将其存放在更靠近终端客户的地方。
- 近岸外包和生产再外包是相似的概念, 表明企业将关键业务放在靠近终端销售的地方, 而不是那些离国内市场更远的低成本地区(过去离

岸外包的受益者)。供应链近岸外包也减少了对多余库存的需求。

- 采用数字科技则是更为温和的办法, 能够在所有供应商层面增加透明度和监测, 依靠灵活操作而不是搬迁业务。例如, “China Plus” 策略让制造商在中国生产中断时还有备用计划。制造商也在经营和供应

商的关系, 以保证得到最优待遇。例如, 福特在2021年11月和半导体制造商GlobalFoundries建立了战略合作关系。

当制造商重视韧性和可持续性超过成本的时候，就会产生新的赢家

ESG因素将驱动近岸外包

制造商感到改进ESG表现的巨大压力，这会促使他们重新考量全球供应链。普华永道在2021年9月对资产经理的调查发现80%的投资者认为ESG在投资决策中很重要，而50%会放弃没有采取足够ESG行动的公司。

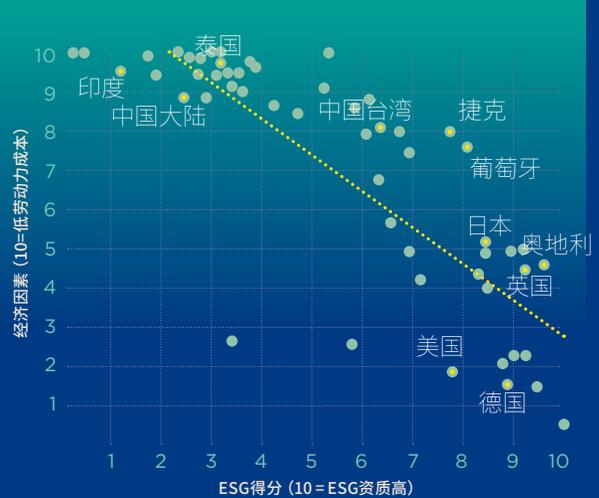
政府、投资者和雇员都要求公司有更出色的表现，因此对离岸外包到工人和环境保护更低的经济体中也存在反对意见。第一太平戴维斯近岸外包指数反映了各市场内劳动成本和ESG资质呈负相关的走势，传统上低成本的离岸外包地在环保和劳动力保护标准上一般表现较差。

净零碳目标意味着公司面临更多监管压力，需要考虑高度分散的全球供应链中的环境成本。从整个供应链来看，《温室气体

核算体系》中范围3的排放（价值链活动产生的间接碳排放）可占整个公司排放量的90%，国际机构Carbon Trust估计。

“当更多公司投身净零碳的目标，只注重自身肯定是不够的，”第一太平戴维斯可持续性高级顾问Tanya Broadfield说。“范围3排放一般能够代表企业总排放量的绝大部分。在供应链上的参与需要资源和时间投资，但也是通过改变更好地保护环境、服务本地社区。”

近岸外包指数：生产成本更低经济体一般ESG资质较低



来源 第一太平戴维斯

供应链本地化的成本是改变的最大障碍。美国银行的数据显示，如在五年内把非国内消费的国外生产环节完全迁出中国，资本支出将达1万亿美元。同时中国的中产阶级的快速发展，总数已超过美国人口，该群体对新产品消费的有庞大的需求，中国的国内消费力也不可忽视。发达市场劳动力成本更高，库存仓储费用也将更高，因此近岸外包也会持续产生费用。“先发劣势”导致人们选择暂时观望。这一切似乎都表明，不论是近岸外包还是离岸外包都不太可能发生。毕竟特朗普总统即使尽了最大努力，2021年中国对美国出口仍旧达到历史新高。但我们也许已经到达一个临界点，全球趋势正在改变支持近岸外包的激励措施，不重新和消费市场产生连接的机会成本也在不断增加。

四个趋势能够表明机会成本的上涨。第一，中国薪资的增长和科技进步不断消除离岸外包的传统优势。自2001年加入世贸至今，中国劳动力成本已增长约250%，而美国的增幅还不到30%。

+250%
自2001年加入世贸至今，中国劳动力成本已增长约250%，而美国的增幅还不到30%

第四次工业革命的科技成果，如机器人、3D打印、机器学习及物联网等减少了劳动力的支出。根据麦肯锡的一份报告，预计87%的工人在岗生产时间可以自动化。ING的研究显示，预计到2040年，3D打印技术能够通过产品和配件现场打印减少40%的全球贸易。

第二，全球化已经达到瓶颈，而区域化程度则在上升。三个最大的区域自由贸易协定为欧盟单体市场、北美的美国-墨西哥-加拿大协议 (USMCA) 及亚太区域全面经济伙伴关系协定 (RCEP)。

第三，政治压力影响公司的选址决策，尤其是在高科技及其他有战略重要性的

领域。针对中国贸易政策的消极回应有所增加，而且不仅来自美国。2021年十月，世贸组织回顾中国的贸易政策，各成员国共提出了2,500多条对中国“不平等”贸易措施的反对意见，相比2018年增长了16%。政府产业政策愈加往国内生产倾斜。21世纪开始，世界政治不稳定性及供应中断的风险增加，尤其在成本削减的竞争加剧、与不稳定国家进行贸易的比例增加的时候。

最后，发达国家的消费者和企业都比以前更加关心ESG议题。离岸外包会破坏环境，把生产大规模转移到环境标准更低、能源效率更低、化石燃料消耗更高的经济体中去，离岸生产也是离岸污染。而大多数生产成本更低的制造地ESG资质缺失，且不会因为库存增加或使用科技增加供应链透明度或灵活度而有所改善。

生产偏好地区在当前近岸外包政策下已发生急剧改变。当制造商重视韧性和可持续性超过成本的时候，就会产生新的赢家。第一太平戴维斯研究制作了近岸外包指数以反映影响公司把生产环节带到离消费者更近的地点的因素，包括韧性（没有风险且离未来消费者更近）、经济（劳动力成本）、营商环境（经营难度低及贸易基础设施质量）和ESG（环境和劳动力保护）四个因素。

+900%
疫情爆发前，从中国到美国西海岸的一个集装箱运输价格为1,500美元，但2021年九月，价格已经涨了10倍，达到15,000美元

典型的近岸外包策略会平衡以上四个因素，而传统离岸外包策略会过于强调劳动力成本。对成本过于关注往往会造成其他因素的妥协——和其他主要地区标准相比，低成本生产的枢纽在稳定性、经营难度及环保资质上一般表现不佳。在近岸外包指数的前20座城市中，只有一个不符合世界银行设定的高收入标准。

同时还有七个区域在指数上各有特点，分别为捷克共和国、葡萄牙、中国台湾、波兰、新加坡、匈牙利和罗马尼亚。

捷克第一太平戴维斯工业部主管Chris LaRue评论说：“捷克既有比西欧邻国更低的工资，又有比发展中经济体更好ESG资质。”

“其所处的微妙区位横跨德国等富裕的西欧市场以及波兰和匈牙利等东部的低成本地区。它制造业历史悠久，交通条件良好，拥有高等院校，劳动力生产力高，同时作为欧盟成员国政治稳定，工业地产市场发达，人均面积几乎是波兰的两倍。”

重组全球供应链以重新连接消费者，这能够提高韧性，却也有一定的代价。经济合作与发展组织的模拟显示，在市场与全球供应链的联系减少的“本地化”情形下，全球GDP将产生5%的下滑。然而，相对供应中断对GDP的损失，5%的下滑则变成可以接受的代价。

贸易风险：过去20年全球与风险更高的经济体的贸易有所扩张



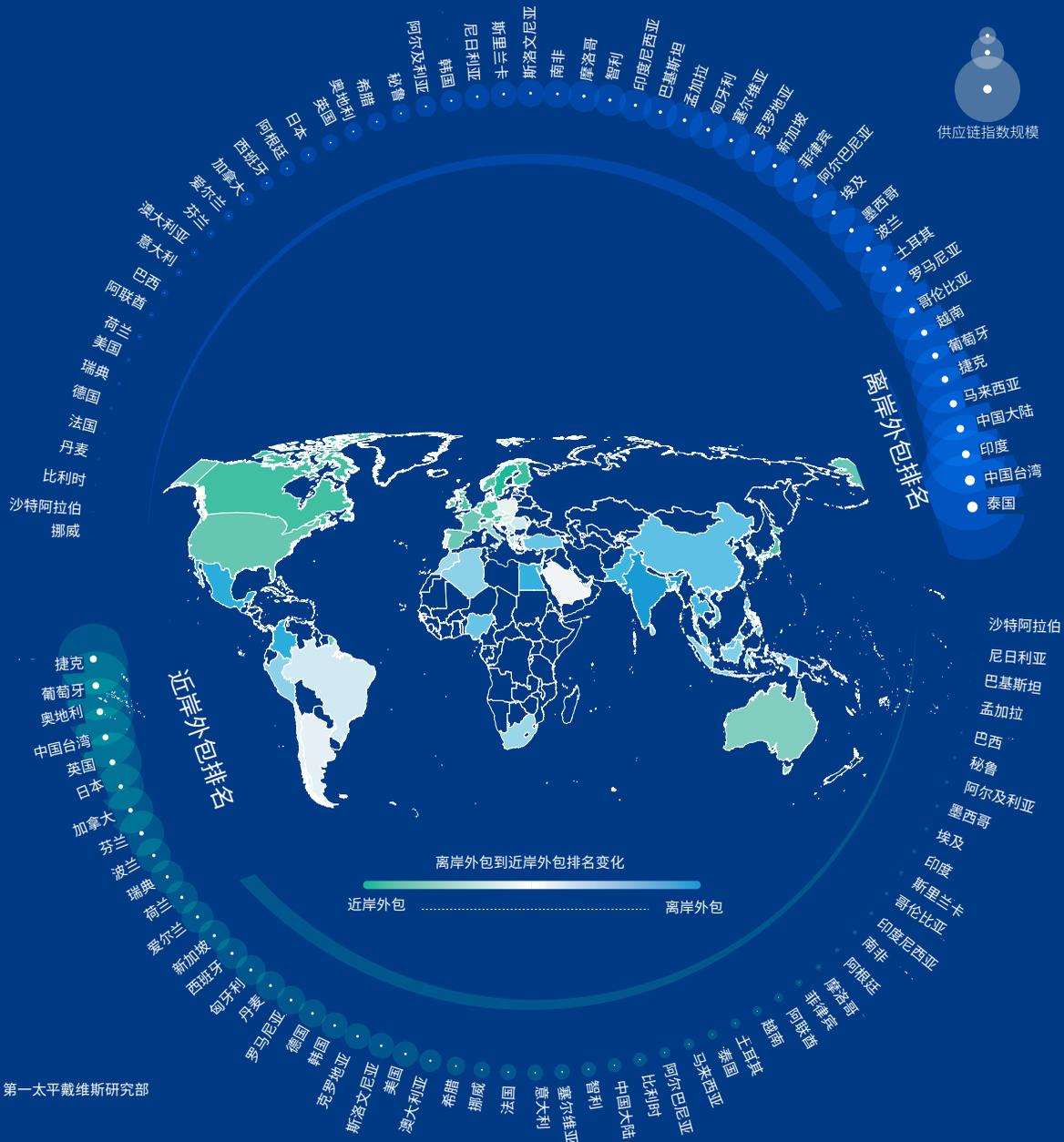
来源 第一太平戴维斯研究引用世界银行和联合国贸易和发展会议数据按照政治风险排列的与全球底部四分之一经济体进行贸易的比例

离岸外包转向近岸外包模式 市场吸引力产生重要变化

为反映全球供应链潜在变化，我们推出第一太平戴维斯近岸外包指数，抓住影响企业选址决策的因素，包括以下四个方面：

- 韧性，即国内稳定性及临近当地市场；
- 经济，主要由劳动力成本驱动；
- 商业环境，营商便利性、基础设施质量、无贸易障碍；
- ESG，环境及劳动力标准。

离岸外包和近岸外包对各因素赋予的相对权重不同：离岸外包主要受经济因素驱动，近岸外包同等考虑各因素。



文：KEVIN MOFID, 英国第一太平戴维斯EMEA 工业及物流研究部主管

物

流地产业务一直处于完美风暴的中心，长期的整体趋势和目前动态均推高租户和投资者对仓储的需求。短期风险因素将缓和，而行业在可预见的未来也有风向支持。

第一太平戴维斯的数据显示，2021年欧洲和美国的物流板块出租率均创下新高，（欧洲出租面积3,800万平方米，高出五年平均水平28%），而平均物流空置率已分别降至3.5%和4.4%。

同时，Real Capital Analytics的数据显示在新冠疫情期间，2021年物流收益率下降了70个基点，而全球物流投资达到2,370亿英镑，远超2020年的810亿英镑的纪录。“对工业空间的需求太大，美国部分甲级写字楼空间已被拆除转为工业用地，”北美第一太平戴维斯工

工业领域投资和需求达到历史高度，
物流板块采用科技和多层仓库应对挑战

业服务部主管Gregg Healy表示。“现在这才是对空间的最佳利用方式。美国在建的仓库面积超过7亿平方英尺，但这还远远不够。”

电商是驱动增长的主要因素。业务在疫情之前处在强劲上升阶段，并在疫情期间迅速扩张。此后增长虽放缓，但第一太平戴维斯预计，2025年欧洲线上销售仍将占销售总额的25%，2020年比例为15%。专业物流商Prologis估计，线上支出每增加10亿欧元就需要额外77,000平方米的仓储空间。

EMEA第一太平戴维斯工业和物流部主管Marcus de Minckwitz说：“英国的电商发展比美国晚了大约五年，而欧洲发展又比英国晚了大约五年，因此我们未来还有很大的增长空间。比如，直到最近亚马逊才刚在波兰和西班牙组建运营。”

亚太第一太平戴维斯工业及物流部主管Jack Harkness补充：“整个亚太地区内，许多国家的物流地产业仍未得到充分发展。同时，区域内电商渗透率不断上升，地区财富的增加，表明行业在区域内发展的坚实基础。”

疫情扰乱了世界各地的供应链，港口堵塞、货运司机短缺，对美国 and 英国产生最大影响。供应链的不确定性意味着零售商和制造商持有库存增多，因而需要更多的仓储空间。“全球疫情的挑战刺激市场把更高水平的技术融入行业。我们还将看到更多挑战，但技术解决方案将不断革新以支持未来供应链，”Healy说。

技术和创新将会帮助应对市场的主要供应挑战。2021年第一太平戴维斯欧洲物流和工业地产普查发现，潜在供应不足是市场参与者面临的主要挑战。这种情形几乎没有改变的可能，因此租金持续增长仍将得到支撑。

以英国为例，当空置率达到12%时，工业物流的租金就会停止增长，市场将向租户倾斜。但要英国达到12%的空置率，市场则需注入700万平方米的未出租

空间不足

在欧洲我们会看到多层仓库增加,尤其是在靠近主要城市的最佳区位

空间。而英国一年内最高的仓储空间交付记录为200万平方米,因此这一点不可能实现。

就算是在供应快速增加的亚洲市场,市场供应仍旧不足。Harkness说:“在部分本地市场或许会出现临时供应过多的情况,但对大部分市场来说大型现代物流设施仍不足,土地限制的情况不太可能改变。”

供求之间存在巨大差距,可见世界范围内租金仍将增强势长,而租户也只能接受这一点,de Minckwitz表示。“租金上涨会引起他们的担忧,但相对于整体运营成本来说,这仅仅是很小的一部分开支,大约占到所有杂项开支的5%——运输和劳动力的支出才是大头。在这些方面节省一点覆盖租金上涨已经绰绰有余。”

“供应压力会促使租户和开发商都进行创新。在欧洲我们会看到多层仓库增加,尤其是在靠近主要城市的最佳区位。租户则会采用自动化提高效率,减少劳动力开支。”

通货膨胀增长、全球经济衰退、乌克兰冲突升级或是其他地缘冲突或将使消费者信心下落,需求下滑,这是租金增长面临的潜在风险。但长期来看,这些都抵不上全球供应链重组,以更靠近消费者或“零库存生产制”向“保障性生产”库存管理的转变的重要性。供应链升级是新冠疫情的波动带来的结果,而更多的地缘冲突将会加速这一进程。

向近岸外包转变有利于发达国家的工业市场,而发达国家持续的GDP增长和电商渗透率意味着即使生产下降,对仓储的需求仍会上升,这则是对驱散完美风暴的一点启示。

土地限制及规划将支撑租金增长



物流地产领域在过去几年不断创下租金增长、开发规模、出租率和供应量的新纪录,似乎只有供应因素略有限制。第一太平戴维斯EMEA工业与物流研究部主管Kevin Mofid和全球物流商Prologis的英国区域主管Paul Weston讨论了近期及长期的展望。

Q 物流地产一直以惊人的速度在增长;这一趋势还能持续吗?

A 我在这个行业已经工作了近30年。在早期,租金会根据繁荣或是萧条情况会上下浮动25个基点。但今天,我们面临的是产品数量不足以满足需求的问题,而这也推动了我们从未见过的租金增长。但从消极方面来说,如果生活成本上升而工资没有跟上,那么人们就会减少支出,但关键是这对电商发展和持有更多库存的愿望是否形成足够的阻碍。基于目前缺乏供应、需求充足的情况,市场还有待进一步发展。

Q 您认为您所开发的建筑类型在未来十年是否将发生变化?

A 这是肯定的。在伦敦,它将朝着多层的方向发展。我们从2002年开始在日本建造多层仓库。虽然类似的土地限制在英国其他地区并不存在,但在伦敦开发却越来越难了。建设大型城外仓库或小型最后一公里设施,这一点也存在分歧。仓储空间也可服务于生命科学等其他用途。我认为英国将更多参与医药制造,而不仅仅是研发环节。目前我们还没有看到制造业的需求,但近期供应链问题将促使业务留在离本土更近的地方。我们也在改变与租户互动的方式。过去的房东-租户模式过于陈旧,需要打破。更多的灵活性和服务才是人们想要的。我们还有一条叫做Prologis Essential的产品线,为客户提供叉车、货架和照明等设施方便他们的运营。

Q ESG因素对Prologis的业务和物流的重要性如何?

A 大约五年前,ESG成为投资者的首要考量。Prologis在这方面走在前沿,从2000年就开始建造净零碳建筑,而且我们最近在英国达文特里建造的仓库甚至“超越了净零”,吸收的碳已超过排放量。我们还发现,在ESG方面的努力有助于推动更深层次的客户关系——跟客户通力合作,以高效、高性价比的方式高改善他们的可持续性。对于Prologis来说,我们对环境管理和社会责任的关注渗透到董事会及所有市场决策的方方面面。

Q 未来五年最大的风险是什么?通货膨胀是我们最大的担忧吗?

A 只要租金增长能够跑赢建筑和土地成本上涨的速度,通货膨胀对我们来说不一定是坏事。土地和规划的限制哪里都有,只要没有需求的大幅下滑,它们还会限制供应规模,支撑租金。仓储业也大量采用科技,自动化和科技的介入会有风险,但也会产生积极影响。我们有一个专门风投资金项目,对物流领域的科技和科技公司进行投资。这也是帮助客户解决痛点的一个方式,像Essential一样优化我们与客户之间的关系。

第一太平戴维斯研究部预计,随着各公司调整新的工作方式,欧洲整体对办公空间的需求将减少8-10%

文: KELCIE SELLERS, 分析师, 第一太平戴维斯世界研究部

工作新时代

新科技应用、人口变化和新冠疫情改变了我们对工作地点和方式的观念。我们强调科技、人才多元化的价值,以及工作环境如何促进健康和生产力



新 冠疫情使工作生活产生了重大的改变,但放眼未来,这只是办公世界面临的众多挑战之一,办公室的作用和设计也产生变革。

在未来几十年,商业活动即将面临人口老龄化、员工背景多样化、权利意识增长而生产力达到瓶颈期的局面。

老龄化是主要的长期挑战之一。大多数国家——尤其是发达国家——无法达到目标人口更替率,劳动力供应缩减。没有人口迁入、人口下降、劳动力和领取养老金的人数比例失衡,这是不远的未来即将发生的场景。

在长达几十年的一胎政策后,中国

的生育率在世界最低的行列。即使政策已撤销,一孩家庭已经成为常态。在意大利,一个家庭里一般会有至少四个小孩,而现在数字降到平均两个以下。美国的数据因为年轻人口的增长而比较突出,但这主要是因为移民因素,国家的生育率已从1950年开始稳定下滑。

只有发展中国家呈现完全不同的局面。受到生育率居高不下及死亡率下滑的支撑,非洲的54个国家中超过半数在2050年前会达到人口翻倍。

人才及多元化需求

多元化已成为大多数员工重视的因素,公司也努力吸引并留住人才。吸纳被边缘化的群体、增加女性及年纪更长的员工招聘,这些都是必要操作。而招聘过程需要一视同仁,起点公平,弥合薪资福利差距。公司需采取灵活办公的模式打赢人才战争。混



合模式工作安排（混合或远程办公）、更多年假、时间更灵活或每日工作时长缩短等员工的需求将获得更多关注。

大辞职潮

与此同时，疫情也让职工更多认识到自身的权利。新的工作模式和弹性需求未得到满足，或形势促使个体重新思考职业路径而导致员工大规模离职，即我们现在所了解到的“大辞职潮”。

员工力量上涨推动了工会化的发展，尤其是在工会成员一度持续下降的美国。在过去几十年生产盈余并没有转化成更高的实际工资，而集体诉求的力量开始推动工资与生产力增长水平相匹配。

伴随其他变化的还有生产力的放缓。自1949年起，生产力增长率一直维持在实际工资上涨率的3.5倍，但即使拥有科技加持，增速也进入了迟滞的阶段。冰岛等国已经开始试行一周四日工

作制，希望能够提高员工生产力和满意度。阿联酋的工作日也调整到周一至周五，与西方和亚洲市场保持一致。

公司会更多借助机器人和自动化等科技的力量，更多任务能够通过人工智能和复杂的算法自动完成。这将改变岗位类型、数量及人们对其价值的认知。

替代了按部就班进行惯例工作的员工（专业服务领域），能够解决问题、有领导力和创造力的员工比较优势则被放大。但在制造和服务业，大量劳动力需求撤销导致工人失业，也出现劳动力中空的风险。

这些趋势都将缓慢改变办公室现状，而办公室现在则需要证明自身价值。疫情前出现的零工经济和随之而来的弹性办公兴起现在则很可能成为办公文化的一部分。2021年第一太平戴维斯办公室FIT调查发现12%的员工对共享办公感兴趣，比上一年增长3%。

灵活办公空间预计将更为多元，在市中心和城郊均有分布。第一太平戴维斯业主弹性研究发现咖啡店、酒店、客户办公室均为热门灵活办公地点，介于家和办公室之间——一个不需要通勤的办公场所。

总体来看，大辞职潮还将导致灵活办公需求增加，因为更多人会选择自由职业工作。在英国，灵活办公空间需求比疫情前高出82%。

第一太平戴维斯研究部预测，随着各公司调整新的工作方式，欧洲整体对办公空间的需求将减少8-10%，部分空间将被改建适应灵活办公需求，剩下的则可能被改造为住宅等用途。

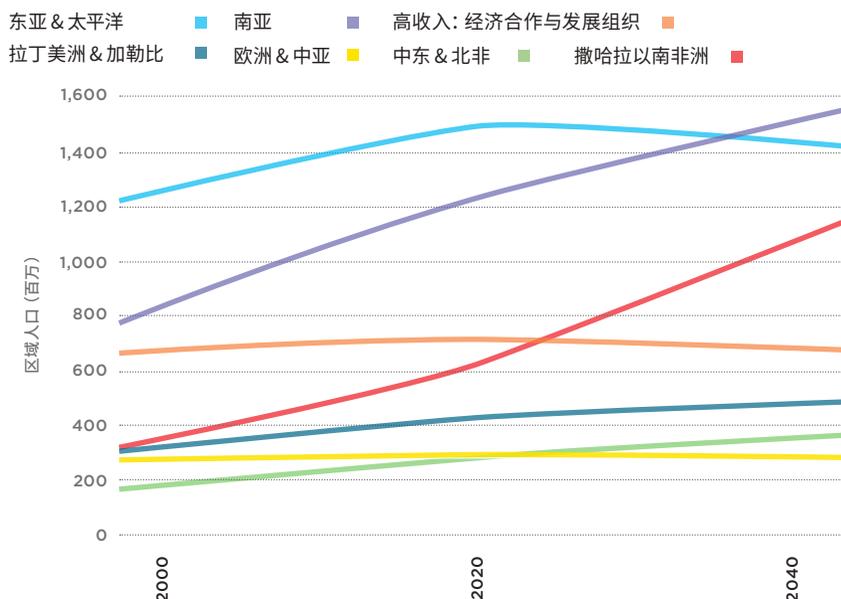
从区域上来说，市中心仍是有吸引力的办公地点。在美国，以中心向外辐射的模式或许更为流行，灵活办公空间围绕住宅周边分布。

近期来看，本地或国内劳力可通过正向的净人口迁移得到补充。长期来看，公司可能会偏好在新兴城市寻找更多的劳动年龄人口，企业在中东的埃及和阿拉伯运营就是一个例子。

在办公空间内，雇主要想赢回雇员，需要在公司内部设计上有效整合文化和品牌，反映多元价值。办公生活似乎又争得一点人气：2021年第一太平戴维斯办公室FiT调查发现，63%的受访者表明在办公室内才能更好地与同事合作，而25%的受访者（2020年为16%）表示在办公室里才能达到最佳的专注状态。

在居家办公延长之后，更多人（28%，上一年为18%）认为办公室最有助于心理健康。办公室设计需要有意识地变得更包容、满足人们这些需求；作为人们相会并建立联系的场所，它应该能够充分调动员工感官促进生产力和健康。

2000-2040年全球劳动年龄人口变化，按区域



来源 第一太平戴维斯根据牛津经济研究院数据整理



北美 与雇员连接

Ann Duncan, 北美第一太平戴维斯
副董事长, 首席战略官&首席多元化官

因疫情而出现的弹性工作开始让美国和加拿大的员工经历个人化的办公体验，北美第一太平戴维斯的Ann Duncan说。“很多人居家办公已经两年了，这段时间里大家都发生了改变。员工对工作和弹性的要求更高了。”

2022年微软办公场所趋势指数显示，73%的员工希望之后还能保留弹性工作，但半数以上的领导希望员工能够完全回到办公室办公。“很多公司还在制定或试验新的办公政策，希望能在符合组织要求和文化的同时还保持对人才的吸引力。”

“领导也都意识到公司文化的重要性以及实体空间（办公室）是能够包含及传达文化的重要载体，”她表示。“打造健康、舒适、安全的办公室是最基本的需求，但在内部开发多样空间可供员工选择，能够激发员工更好的工作状态。”

了解你的工作团队及其多样性非常重要。“你可能会以为年纪更大的人会想要回归传统的工作模式，但情况并非如此。而年轻人反而希望能够得到点拨和指导。”

“不管在哪里工作，人们都希望有参与感，”Duncan评价道。“更新合作技术，并创造每个人都能被看到、被听到的新常态。改善出发点、关注应当关注的问题，很多组织都能创造更好的工作方式。”





中东 改造满足空间新需求

Paula Walshe, 迪拜第一太平戴维斯国际企业服务部主管

位于开罗和利雅得的新兴中东企业办公室吸引力不断上升,得益于年轻且受到良好教育的劳动力。“这两个市场内的年轻人口比例较高,我认为各个公司也从中看到机会,”迪拜第一太平戴维斯Paula Walshe说。

科技、医药、专业服务等领域录得显著增长。“如果你是制造商或科技领域开发商,那这些区域市场则因为年轻一代充满吸引力,它们就是下一个目标市场,”Walshe说。

阿拉伯为经济增长及石油天然气之外的多元发展制定了雄心勃勃的计划,并且规定自2024年起,企业如果想要和政府开展合作,则必须在国内设立总部。

在阿联酋等更传统的写字楼聚集区,疫情封闭并没有延长,意味着希望混合弹性办公并不是当地的趋势。相反国际企业租户想要为员工实行跟企业全球政策一致的方案。

许多国际企业仍在原址办公,但对办公区域进行改造以符合混合办公标准。“改造后他们拓宽了合作的区域,可容纳更多人和同事互动,而不是只是坐在办公桌前,”Walshe说。阿联酋的部分办公室也改造出了用于视频会议的房间,而在疫情前这样的空间非常有限。

部分公司出于争夺人才和ESG方面的考虑对办公室升级改造,更关注空间质量。



亚太 服务式办公: 居中地带

Simon Smith, 亚太第一太平戴维斯研究与咨询部区域主管

亚太地区较广,不能一概而论,但在新加坡、香港、东京、上海等较为先进的写字楼市场,让公司把工作地点移出办公室驱动因素有限。这些城市均为拥有现代快速通勤系统的、服务业就业发达的中枢。

此外,从文化的角度看,这里的生活对居家办公并没有助益;用全球标准来衡量,区域内住宅空间较小,住宅区人口密集(总有工地噪音),几代人共同居住。夏天吹着空调的办公室几乎是雇员的庇护所。

跨国公司更有可能考虑混合办公的模式,在办公场所设计上也会做出更多改动,包括灵活的办公桌区域、分组讨论区域,茶水间也会更常见。

“现在我们更关注配套便利设施及开放式设计,”亚太第一太平戴维斯的Simon说。“过去高级职员办公室总是用玻璃分隔开的,但是现在这种设计更少见了。”

区域内的服务式办公场所也可能从混合办公模式中受益,因为他们提供的是介于办公室和家之间的空间,Simon评论道。

受到经济形势影响,混合办公模式仍会有一定需求。“在亚洲最昂贵的写字楼市场,裁减办公空间可以省去一大笔费用,因此混合办公模式对很多人来说也颇具吸引力。”



全球 员工愉悦 文化留存

Katrina Kostic Samen, KKS第一太平戴维斯办公室策略及设计部主管, 董事

“很多公司在决策的时候也会涉及感性因素,因为他们会考虑到和员工还有和工作空间的关系,”KKS第一太平戴维斯的Katrina Kostic Samen评论道。“现在的重点不是甲级办公楼或是高级的装潢,而是这个地方是不是重视员工的体验。”

在员工对弹性的需求及公司从团队中得到相应价值之间需要通过平等对话找到一个合理平衡。“天平总是倾向雇主这边,但我认为还是存在一个回旋的空间,”她说。

“我们明显能看到在回归办公室的问题上,员工的期望及工作感受得到更多尊重,”Kostic Samen说。

在这些方面有立竿见影的成效,尤其是在能明显感受到的方面:墙面粉刷多了色彩,增添了艺术品摆设及绿植。空间或被分割成更小的部分用于视频会议,或更大的部分用于团队合作——这比设想的困难,因为还需要声学或空气流通装置的支持。

虽然工作模式仍将不断变化,但重要的是着手开始改变。

“顺势而为,随机应变,你可以设计得很好,以包容的心态去面对工作策略和设计,”Kostic Samen说。“如果想要等一个完美的时机再开始设计完美的办公室,你只会失去保持公司文化完整的机会。”

文: PAUL TOSTEVIN, 董事 & KELCIE SELLERS, 分析师, 第一太平戴维斯世界研究部

绿色办公 兴起

投资人和企业租户都面临着把办公室提升到最新环境标准的挑战。但是谁现在已经领先?我们研究了各区域相关法律规定和举措,并按照绿色认证写字楼的数量和比例为全球城市排名

放眼世界,用环境、社会、治理(ESG)的投入来重新评估写字楼对公司和投资者来说变得愈发重要。我们分析了世界各地LEED、BREEAM及WELL写字楼的分布,揭示在绿色建筑认证上最进步的城市。从数量上看,前20的城市排名充分显示了美国的优势,伦敦、巴黎、北京、上海等热点商业城市也榜上有名。“我们看到认证需求有所增加,”第一太平戴维斯首席可持续性顾问Brad Johnson评论。“在其他的衡量标杆方面,我们也不能忽略全球房地产可持续评估指数(GRESB)这个国际评级工具。”

第一太平戴维斯研究部还浏览了各城市中绿色认证写字楼在总存量中占比的数据(详见28页)。美国城市仍旧表现突出,绿色认证办公空间比例较高,这是国家和地方立法推动的结果。但在研究对象城市中,仍存在不少提高绿色认证楼宇比例的机会。平均来看,前20的城市中总存量的28%已获得绿色楼宇认证,

也就意味着存量中还有70%以上的写字楼有待改造。

未来办公室存量的升级将同时受到企业租户和投资人的推动。投资市场中,环保资质更高的写字楼竞争激烈,资产价格火热。另一方面,增值机会——区位优势且可供改造的建筑——也在上涨,但价格必须反映建筑升级所需的资本支出。解决方案需高度本地化定制以迎合当地情况和市场动态。

不仅如此,“提高办公楼标准不仅是拿到证书而已,还牵涉到管理问题,”第一太平戴维斯可持续性部门董事Tanya Broadfield表示。“尤其是涉及环境管理IOS14001及能源管理ISO50001(衡量碳中和路径的有效工具)的时候。比如,只要房顶上有太阳能板,BREEAM或LEED就会给出很高的评分,即使太阳能板坏了或者没人知道怎么使用也没关系。但ISO则要求写字楼实际使用这些设备且维护良好。”



美国

各公司都想打赢人才争夺的战争,绿色办公室也成为竞争衡量的重要标准之一。“公司都想要在通勤上得分,”美国第一太平戴维斯高级副总裁、研究部主管Sarah Dreyer评论道。“他们想要员工回到办公室,相互合作,用不同的方式使用办公空间。可持续性就是其中一个因素。”

这一趋势和许多其他因素不可分割,因此也不能忽略。例如,后疫情时代,市场表现较为疲弱,因此公司也想要寻找环保资质更高、配套设施齐全的区域。但毫无疑问疫情使人们的要求进一步提高了。

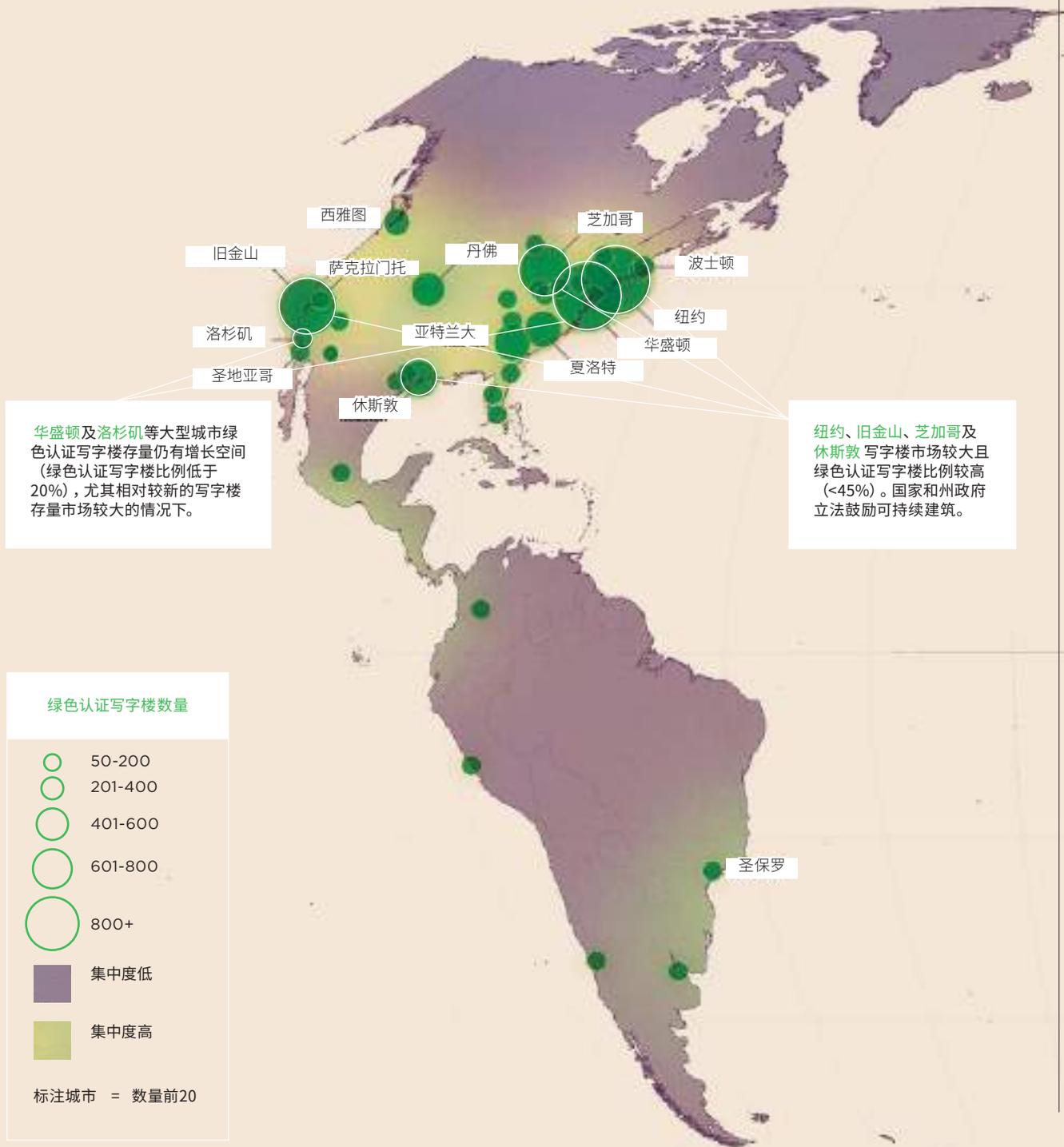
企业租户既会考虑新建的写字楼,也会考虑改建得当的存量写字楼。但市场建筑价格上涨,空间升级对业主来说并非易事。很多人则会推迟进行环境改造,等待风险更小的时机。“部分业主则主动出击,看看能不能谈下大租户来帮助完成这项租赁前的改造。”美国第一太平戴维斯项目管理部高级董事Amanda Thomas说道。“还有些业主则努力获得改造许可,并利用这段时间做宣传。”而对于现在不太受市场青睐的写字楼,改造后另作他用也是一种选择。

2021年在加利福尼亚橘子郡,共有240万平方英尺办公空间的九栋写字楼被出售给工业开发商,改造为最后一公里的前置设施。同样的写字楼趋势在洛杉矶重工业区也可见到。

平均来看, 前20的城市中总存量的28% 已获得绿色楼宇认证, 也就意味着还有 70%以上的写字楼有待改造以达到严格的环境标准

环保认证写字楼数量最多的前20座城市

全球LEED、BREEAM、WELL 写字楼分布
标注城市 = 环保认证写字楼数量最多的前20名



40%以上
绿色认证
写字楼*

- 芝加哥, 美国
- 休斯敦, 美国
- 纽约, 美国
- 旧金山, 美国
- 华沙, 波兰

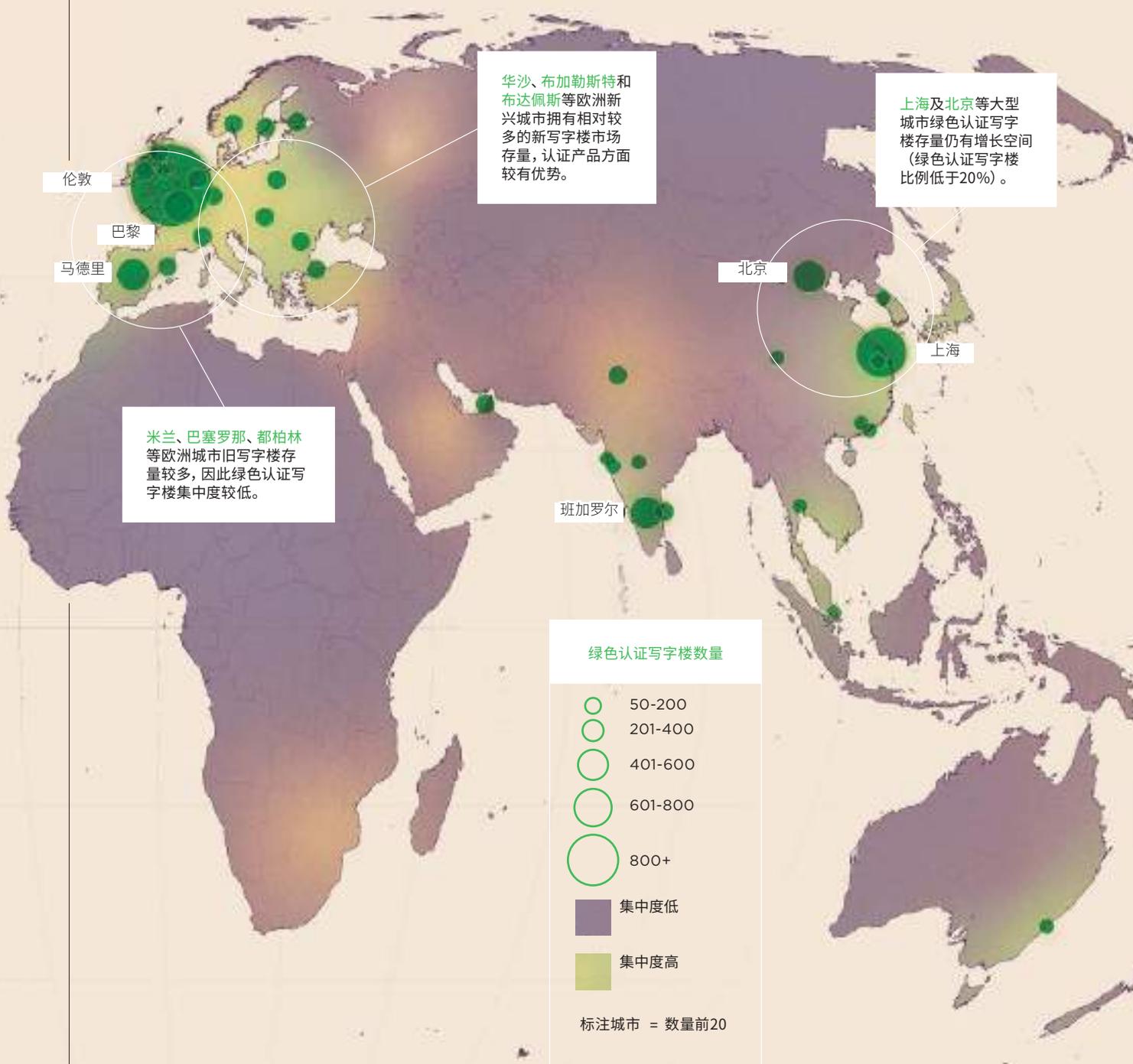
20%-40%
绿色认证
写字楼*

- 班加罗尔, 印度
- 布加勒斯特, 罗马尼亚
- 布达佩斯, 匈牙利
- 夏洛特, 美国
- 丹佛, 美国
- 法兰克福, 德国
- 马德里, 西班牙
- 明尼阿波利斯, 美国
- 萨克拉门托, 美国
- 圣安东尼奥, 美国
- 圣保罗, 巴西
- 西雅图, 美国
- 新加坡, 新加坡
- 坦帕, 美国
- 华盛顿, 美国

* 写字楼总存量百分比。粗体城市为绿色认证写字楼数量前20的城市

环保认证写字楼数量最多的前20座城市

全球LEED、BREEAM、WELL 写字楼分布
标注城市 = 环保认证写字楼数量最多的前20名



华沙、布加勒斯特和布达佩斯等欧洲新兴城市拥有相对较多的新写字楼市场存量，认证产品方面较有优势。

上海及北京等大型城市绿色认证写字楼存量仍有增长空间（绿色认证写字楼比例低于20%）。

伦敦

巴黎

马德里

米兰、巴塞罗那、都柏林等欧洲城市旧写字楼存量较多，因此绿色认证写字楼集中度较低。

北京

上海

班加罗尔

20%以下 绿色认证 写字楼*

亚特兰大, 美国

奥斯汀, 美国

巴塞罗那, 西班牙

北京, 中国

波士顿, 美国

达拉斯, 美国

迪拜, 阿联酋

都柏林, 爱尔兰

广州, 中国

香港, 中国

伦敦, 英国

洛杉矶, 美国

迈阿密, 美国

米兰, 意大利

孟买, 印度

纳什维尔, 美国

奥克兰, 美国

奥斯陆, 挪威

巴黎, 法国

费城, 美国

圣地亚哥, 美国

圣何塞, 美国

首尔, 韩国

上海, 中国

深圳, 中国

斯德哥尔摩, 瑞典

欧洲

现有和即将颁布的法规是欧洲建筑环保升级的重要驱动因素,能效评级(EPC)将会是改变的主要衡量标尺。自2023年起,荷兰不接纳EPC评级C以下的建筑。在英国,除部分例外情况,各业主需要在2030年前把建筑评级拉到B或以上。EPC由欧洲立法衍生,但各个国家实行的程度不同。

这些宏伟的目标均为了支持达成碳中和目标,但干预期间仍需要业主进行大笔



鹿特丹, 荷兰

投资。目前荷兰仍有11%以上的写字楼存量未能达到法律设定的2023年的标准,同时还有32%完全没有环保评级。英国的主要城市形势更严峻,预计87%的写字楼将因达不到B评级而无法出租。第一太平戴维斯研究部估测,要使英格兰六大城市的所有商务办公楼改造达到EPC的B评级,花费将高达630亿英镑(820亿美元)。

其他指标也都表明环保是大势所趋。“在所有欧洲写字楼中, BREEAM评级良好或以上的写字楼收益率在过去12个月被压缩了44个基点,”第一太平戴维斯欧洲研究部的助理董事Mike Barnes说。而在欧洲达不到标准的写字楼,更改用途是最有可能的

选择。“房价现在正在上涨, 区位合适的写字楼或将被改造为住宅, 打造混合用途的空间,” Barnes补充道。

中东

中东的写字楼存量年份都较短, 绝大部分是在过去20年中建成的, 但它们所面临的环保挑战也很艰巨。因为想要复制成熟的国际市场, 区域内写字楼多为能源密集、采用玻璃幕墙的摩天大楼, 在中东的气候中采暖及冷却都是这种建筑需要应对的问题。

但是当地都做出相应改善的努力。在阿联酋, 政府提倡更环保的空间; 在阿布扎比, 所有的政府部门必须在经过当地建筑可持续发展框架Pearl Rating System认证的建筑里办公。

阿拉伯王国是中东及北非地区最大的建筑市场, 而可持续性则是建筑活动的核心。写字楼市场增长尤为迅猛, 许多国际企业都将入驻。因此, 很多新近完工或即将开发的项目都遵循了可持续的原则, 在遵照国际标准的同时, 又树立了可持续开发的新标杆。

埃及作为2022年气候变化大会的东道主, 在自身顺应环境的变化得到肯定后非常热切地展示自己的环保资质。在这里LEED使用最为广泛, 约有12座写字楼接受评级。

国际企业租户积极坚持环境标准而不只是一味接受市场现状。

“我们看到更多企租户要么敦促业主开展符合基本全球标准的基础改造, 或迁出原址寻找新开发项目。”中东第一太平戴维斯研究团队助理董事Swapnil Pillai评论道。



北京商务中心区

而对评级较低的写字楼, 追求优质可能也会带来问题。对评级为C或D的写字楼业主, 区域内居高不下的空置率——部分地区可高达30%——意味着即使花大价钱进行改造, 也不能够保证租户入驻。

亚太

亚太市场中高评级的绿色写字楼已开始出现租金和资本价值上的溢价。“我们有看到因为环境评级不达标而无法推进交易的例子,” 第一太平戴维斯可持续性和ESG亚太区域主管Sam Crispin评论。“对有专业知识的投资者, 这是入局的好时机, 对写字楼进行升级改造, 然后在获得溢价后退出投资。”Crispin还进一步补充说, 新建项目或可持续评级较高的项目租金溢价可达5-10%。

环境改善是由以下几个方面驱动的: 运营成本削减业务、来自租户的压力及义务上报的规定, 对上市企业来说更是如此。例如, 香港现要求上市公司必须进行ESG报告披露“以期进行持续改善”, Crispin说。

可再生能源缺乏是重大挑战之一, 部分地区确实存在能源获取困难。除此之外, 中小型企业因资源和教育不足, 推行改进措施也受到阻碍。

文：PAUL TOSTEVIN, 董事 & ERI MITSOSTERGIU, 董事, 第一太平戴维斯世界研究部

生命科学聚焦

疫情期间, 生命科学领域重要性彰显。但随着行业发展, 未来将如何演变, 地产又能扮演什么角色? 我们来看这几个趋势



1 领先生命科学城市集中在美国、中国和英国

在世界生命科学区域中, 美国和中国仍占主导地位。基于人力资本、健康及研发投资、地产成本等对生命科学领域最重要的因素, 第一太平戴维斯制作了科学城市榜单, 且前20名中这两个国家的城市占了10个位置。

在全球范围内, 疫情凸显了生命科学的重要性。风险资本所注重的创新和想法, 往往出现在波士顿、旧金山、西雅图和圣地亚哥等主要美国城市以及中国的上海、北京和苏州。

这些城市通常拥有顶尖院校集群、科

第一太平戴维斯科学城市前20

- 1 波士顿
- 2 旧金山湾区
- 3 西雅图
- 4 圣地亚哥
- 5 纽约
- 6 上海
- 7 费城
- 8 北卡研究三角
- 9 牛津
- 10 剑桥
- 11 北京
- 12 东京
- 13 伦敦
- 14 美因茨
- 15 新加坡
- 16 巴塞尔
- 17 巴黎
- 18 悉尼
- 19 都柏林
- 20 苏州

来源 第一太平戴维斯研究

技园区及研究机构, 以及对研发至关重要的有实力的医院基础设施, 同时聚集了来自国内和海外的优秀专业人才。不仅如此, 还具备风险资本和政府支持的健康的私募环境。

中国第一太平戴维斯工业和物流部主管罗瑾说: “中国政府正加大研发领域内的投资, 培养科技自主。国内市场庞大且仍在快速增长—这是人口老龄化、不良生活方式有损健康, 财富上升且在保健方面支出意愿增加等因素共同作用的结果。”

美国和中国城市虽占主导, 英国、日本、德国、瑞士、法国、新加坡、澳大利亚和爱尔兰等都是主要参与者。

第一太平戴维斯科学部主管Tom Mellows说, 英国已经经历了A轮融资的飞跃, 这是公司满足更大空间需求的跳板。

“仅在伦敦, 能够获得进一步成熟融资的公司数量就增加了300%。因此, 我们认为希望获得更多空间以进行研发的公司确实有所增加,” Mellows说。其中, 阿斯利康在国王十字区域拓展其办公空间, 而葛兰素史克在市场上对伦敦西部区域有大量需求。

140,000
平方英尺

每10亿美元进入生命科学领域的A轮风险投资,则相当于创造了约14万平方英尺的空间需求

2 生命科学风投资金骤增推高出租率

2021年,全球风险资本对生命科学的年度融资总额首次突破1,000亿美元大关,个别融资规模增长直接反馈到房地产需求。PitchBook数据显示,在全球1,020亿美元的融资总额中,约有18.4%为A轮融资,这些资本预示着公司已经做好扩张准备且有更长远的规划。

“种子轮就是过去的A轮融资—通常是2,000-3,000万美元。现在的A轮融资则通常是6,000万-1亿美元,”美国第一太平戴维斯执行副总裁、生命科学部主管Austin Barrett说。“投资者在招聘和研究方面有宏大的目标。因此,科学领域也需要更多的空间—15个人需要租赁4万平方英尺的空间。”

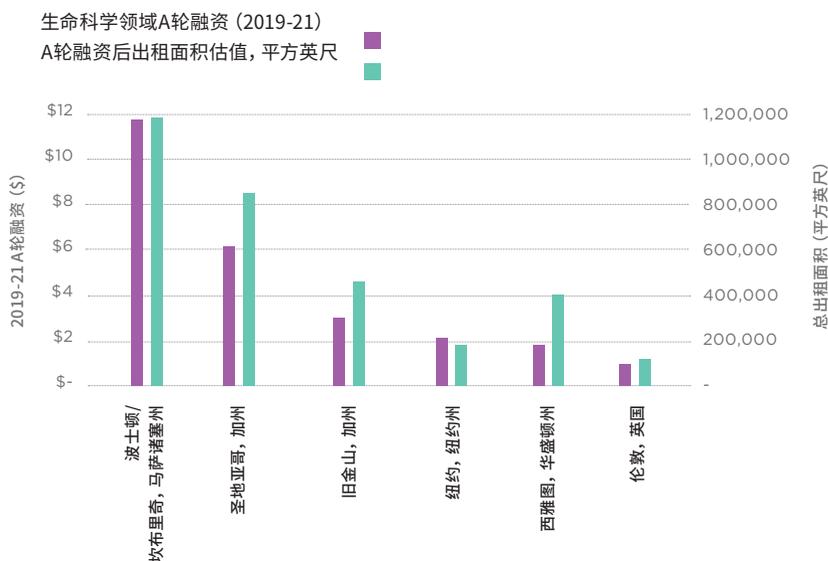
每10亿美元进入生命科学领域的A轮风险投资,则相当于创造了约14万平方英尺的空间需求。基于2021年189亿美元的A轮风投总额,市场预计将迎来在全球主要生命科学中心约260万平方英尺的新空间需求。

更大的空间需求促使公司采取战略压缩昂贵的上市时间,灵活增长,根据科学进步和临床试验进行相应调整。空间需求也主要由实验室要求所驱动的,占到总空间需求的60%,相比之前的40%有所增长。

美国地产投资商则大量购入写字楼,并将其改造为实验室空间。波士顿的实验室租金为每平方英尺103美元,溢价高出写字楼50%。“实验室用户承担了高昂的租金,这推动了市场和租金的大幅上涨,反过来公司又需要筹集更多的资金来承担对更多空间的需求。”

这一空间集中在波士顿、圣地亚哥、西雅图和旧金山等知识密集区域,但随着生命科学产业的增长,更多需求业扩散到新兴区域,如罗利-达勒姆、休斯顿及亚特兰大。

生命科学公司A轮融资推动知识枢纽区域出租率增长



来源 第一太平戴维斯研究, PitchBook Data, Inc. 数据未经PitchBook 分析师审阅

3 疫情刺激生产再外包

疫情期间对健康和疫苗研发的关注对生命科学来说有所促进,但在不稳定的时期,医疗部门的脆弱性也暴露了出来。

为满足对药物和重症监护设备的需求,伴随着全球供应链问题加剧、医药及相关用品供应短缺,甚至非医疗部门都参与了相关制造。这使生命科学领域决心加强供应链韧性,包括诉诸再外包制造环节。

“疫情期间,英国面临这样的状况:有先进完善的医疗科学,却没有相应的生产能力,”英国第一太平戴维斯科学部主管Tom Mellows说道。“这就

是为什么牛津和阿斯利康合作—因为后者有生产平台。”

政府资金、税收激励和监管将在支持制造环节更靠近研发环节的过渡时期中发挥重要作用,尤其考虑道这个过程需要大量的资本支出。

虽然再外包是使供应链更具韧性的解决方案,但实现的复杂性将放慢这一进程。从中期来看,主要公司对制造空间的需求预计会在现有的美国或英国等中枢地区增长;从长期来看,南欧、东欧等拥有熟练低廉劳动力的新兴市场的需求会增长,美国休斯顿和亚特兰大等地的需求也将不断增长。

再外包战略也有望达成更多合作,包括因为现有设施合并、整合、升级而产生新的办公/实验室空间需求的并购等。

文：PAUL TOSTEVIN, 董事 & LUCY PALK, 分析师, 第一太平戴维斯世界研究部



混合办公 新地平线

高速网络:已核对。气候宜人:已核对。
生活质量:已核对。管理层游民大量的
工作时间都在这些城市度过

世 界各地已有部分城市放松疫情期间的限制。写字楼和学校重新开放,居民回到城市中的家,这段时间的一些创新发明——无接触零售、外卖鸡尾酒、弹性办公——在未来还会存在。疫情期间,Zoom和微软Teams配备了视频会议、审查、签署和发布功能,即便是高管也能够采取更灵活的生活方式。

现代管理层游民——在巴厘岛或哥斯达黎加的自由职业工作者的近亲——把在伦敦和阿尔加维的时间拆成两半,既可以在空气清新家庭办公室里参加Zoom电话会议,还能把晚间通勤时间换替代成海滩慢跑。

第一太平戴维斯管理层游民指数研究了各地对需要长时间远程办公的人群的吸引力,发现管理层游民所寻求的豪宅市场遍布加勒比到葡萄牙,把部分度假市场都转变为了全年市场。

假如航班正常且高速网络稳定,个人和家庭也会期待一年中至少有部分时间能够待在这样全年气候温和的地方。

决定排名的因素包括整体生活质量及租赁房产的质量和价格,里斯本、迈阿密和迪拜因此排名前列。亚洲城市较明显地在榜单上缺席,新冠疫情在区域内并没有产生类似的因生活方式催生的集中迁移。

随着疫情进入新阶段,口罩和旅行限制等强制措施最终将从集体记忆中消逝,但工作场所已经从员工们大多坐在电脑前的办公室演变为全新的、可调整的模式,关注提升人际联系、健康和创造力,以改进生产力,创造新机会。

里斯本

管理层游民指数排名: 1



疫情前里斯本就因阳光充足的气候、令人放松的海滩氛围和低生活成本成为数字游民的圣地。在新近能够远程工作的居民大量涌入以后,这一趋势得到加强。

里斯本第一太平戴维斯住宅部董事Ricardo Garcia说:“这就是一个很好的例子。我最近去海滩的时候碰到了一对夫妇,他俩都是爱尔兰一家IT公司的员工。他们在来过里斯本以后爱上了这里,于是两人最后迁居里斯本,开始在这里远程工作。”

年轻的职场人士一般会在市中心租下一居或两居的公寓。而家庭租户则会在里斯本或卡斯凯斯离顶级国际学校更近的海滩社区寻找更大的住宅。

科技公司的管理层和企业家,也因为里斯本作为科技枢纽蓬勃发展而受到吸引。“我们看到越来越多来自美国或欧洲主要城市的管理层游民也在里斯本待下来,” Garcia补充道。

这里房产费用不高,创建公司的门槛也很低,当地还有强大的人才储备,这些因素都促进创业繁荣。

“更多公司把他们的总部搬到了葡萄牙,区域的国际化程度加强,里斯本或葡萄牙的增长速度近期不会放慢,” Garcia说。

管理层游民把部分度假市场转变为了全年市场

对管理层游民来说，里斯本、迈阿密、迪拜连接通畅、气候宜人、生活质量较高

迈阿密

管理层游民指数排名: 2 

海滩、游艇俱乐部、高尔夫课，还免缴州所得税，这些因素让迈阿密成为美国东北或更远的买家搬迁的热点城市。远程办公的施行更进一步推动了销售增长。

疫情期间，南佛罗里达的公寓和住宅市场均录得两位数的增长。买家很大一部分来自充分利用了低利率和远程办公的金融和科技产业领域管理层。

“这些游民都在最优质的社区租赁或购买房产，”第一太平戴维斯联营公司 Fortune International Group 的 CEO 及总裁 Edgardo Defortuna 评论道。家庭一般会选择迈阿密海滩、椰子林及科勒尔盖布尔斯等区域，而租户则偏好布里克尔或市中心。

有高盛和 Blumberg Capital 等科技投资和金融服务公司在南佛罗里达驻扎，迈阿密也成为金融和科技公司入驻的主要中心。

迪拜

管理层游民指数排名: 3 

长期以来，迪拜一直希望通过生活方式的优势和税收优惠吸引世界各地的富人。在疫情之中，这个策略似乎生效了。“远程工作使得来自国外的企业能够将迪拜作为他们生活的中心，”第一太平戴维斯住宅社区销售和租赁主管 Helen Tatham 说。2021年，租金和销售量均出现自2014年后未有过的增长，因为现有租户希望在迪拜永久定居，以及大量新居民涌入。

英国国民长期以来偏爱迪拜，但该市也受益于法国、德国、瑞典和瑞士买家。朱美拉棕榈岛，迪拜码头、Emirates Living、Arabian Ranch 和市中心区域需求高涨，尤其是大型别墅和公寓。“任何拥有良好设施的海滨或别墅社区都受到热捧。”

Tatham 认为迪拜的趋势并不会很快转变。“这里生活方式令人沉迷，不乏优质的学校和餐馆，迪拜还是世界上最四通八达的城市之一。”

阿尔加维

管理层游民指数排名: 4 

Quinta Properties 第一太平戴维斯的销售部董事 Jamie Robinson 已经在葡萄牙南岸工作近三十年了。过去这两年的情形比较值得关注。“买家所考虑的主次事项发生了变化，买家为了度假购置的房屋变成他们更常居住的地方，”Robinson 说。

阿尔加维的气候和海滩是让它成为人们再购置房产的热门地点。但越来越多的买家购买后会全年居住。“客户现在还要求办公空间，这之前是没有的，还有高速网络，这个我们配备齐全。”

买家年龄层也更年轻。在 Robinson 刚开始在这里做销售的时候，买家平均年龄在60岁以上，现在则是约为55岁。“我们看到更年轻的家庭，把伦敦两居室到三居室的公寓置换成这边五居的房子。”法罗机场到大多数欧洲城市的飞行时间在两到三小时以内，因此教育条件也有所改善。“我认为人们不会恢复到以前的工作状态了，”Robinson 说。“如果可以的话，很多人都会寻求生活方式的改善。”

巴巴多斯

管理层游民指数排名: 5 

巴巴多斯是榜单上排名最高的加勒比岛国，也是最早发掘利用疫情期间移动生活和工作的国家之一。2020年7月之前，政府就推出了允许海外个人或家庭可最长在该岛远程工作12个月的政策。游客最初只是租房，但最后爱上了这个

小岛，继而开始购置房产。再后来，许多游客完全跳过了租房的步骤，直接转向购买。

第一太平戴维斯加勒比销售主管 James Burdess 解释说。“巴巴多斯历来是加勒比地区度假的首选岛屿，现在这里已经变成了购房热点。”

Burdess 说，优越的配套和高速网

络等基础设施使巴巴多斯与邻近的岛屿拉开差距。海边的位置最为抢手，尽管房价高出至少50%。同时，布里奇敦、霍莱敦和斯佩茨敦等滨海区域的重建和开发也为数字游民的“生活、工作和娱乐”主题量身定制。

Burdess 说：“这些为满足不断增长的需求而推出的产品，应该在未来几年内能看到房产销售的增长。”

巴塞罗那



管理层游民指数排名: 6

巴塞罗那的数字移民已经是这座城市中共享办公空间、海滩和兴趣派对的常客。但疫情期间,中介也注意到来自时间更有弹性的高管的咨询也变多了。

“人们的心态已经发生变化,”西班牙第一太平戴维斯联营公司Lucas Fox的Mohammad Butt说道。“有了Zoom和Skype,人们意识到他们可以在保证工作效率的同时拥抱更有质量的生活。”

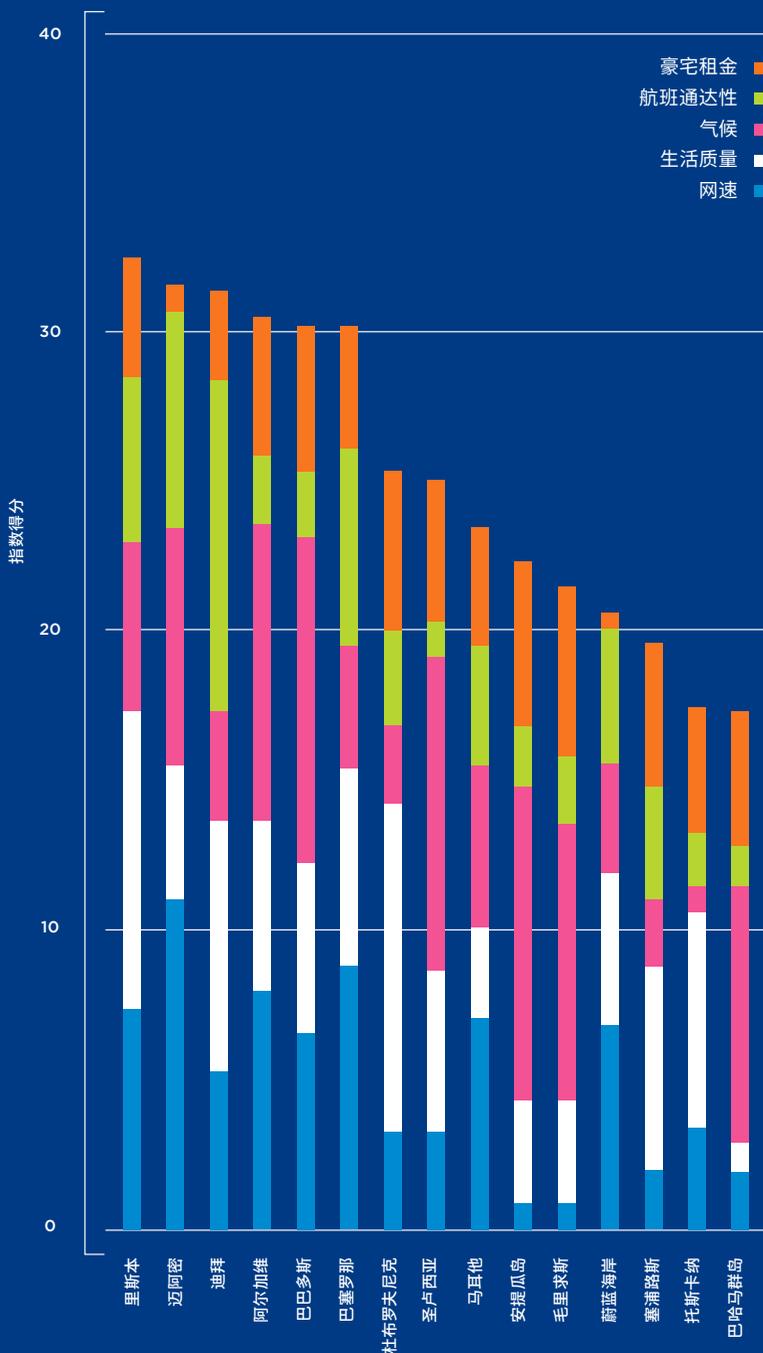


“巴塞罗那是个海滨城市,也是个国际大都市,” Butt说。他认为这一点及科技和基础设施的大规模投资使它有别于其他欧洲城市。

大部分计划迁居的潜在管理层买家来自北欧、英国和斯堪的纳维亚半岛,但最远也有来自北美的。打算一直在巴塞罗那居住的买家一般会在市中心寻找有户外空间的两室到三室的公寓。

第一太平戴维斯管理层游民指数

我们分析了15个目的地的吸引力及长期远程工作人群获取的难易程度。在综合航班情况、气候、豪宅租赁市场、生活质量等因素后得出以下排名。



注:豪宅租金获得一半权重 来源 第一太平戴维斯

文：LUCIAN COOK，英国第一太平戴维斯英国住宅部主管

城市新高度

新冠疫情对日常生活和旅行的限制逐渐放宽，世界城市重新恢复活力。Lucian Cook分析了我们如何与世界城市豪宅市场重新连接

新加坡城市天际线



6.3%

2021年下半年租赁市场取得了惊人复苏。纽约同期签订的租约数高出以往，全年租金增长到达6.3%

当

疫情来袭，世界骤然安静，曾经像毛线球一样连接世界各地的飞行轨迹在城市上空不见踪影。

疫情最初的冲击让人措手不及，从香港到伦敦，各地都遭到类似的打击，但在最初的封锁之后，受到宜居性、公共政策（旅行限制等）以及当地财富产生持续支撑需求程度的影响，各城市的表现则复杂多样。近期乌克兰的战争更增添地缘政治的不确定性，使通胀压力和生活成本上涨。

能够确定的是，过去这几年促使人们重新思考人生的优先事项，尤其是如何生活、在哪里生活。

“疫情让人们思考什么才是最重要的人和事，”纽约第一太平戴维斯附属机构Corcoran的中介Kane Manera说。“相当一部分思考转化为对家庭环境的重新衡量，扩大或缩小面积，或在不同的区域安家。”

纽约或伦敦的富裕居民或许会退往康

受宜居性、公共政策及当地财富产生等影响，最初封锁之后各城市表现复杂多样

涅狄格或科茨沃尔德的第二个家，“还没有在乡村地区置业的富裕买家现在也完成了购买，”英国第一太平戴维斯伦敦住宅部主管Jonathan Hewlett说道。

但很多留在城市里的人也认为是时候做出改变。家庭需要私人的户外空间或者距离公园更近一点，以及能够在家里安置办公室的更宽敞的住宅。“很快人们就明白总是缩在床角使用Zoom是不现实的，”Hewlett说。

在一段时间内，Hewlett销售最好的市场并不是Chelsea和Knightsbridge这样受到国际买家热捧的地段，而是Islington或Battersea等更本土的区域。最初受到疫情压制的需求还在上涨。Hewlett说：“我从未见过（该市场内）这么高的销售额，买家花费在500万英镑至2,000万英镑不等，其中30笔交易集中在去年完成；通常我们只会看到这个数字三分之一的交易量。”

住宅市场反弹

2021年疫苗接种率上涨，许多口岸开放，给城市生活注入更多信心，买家又活跃在伦敦顶级住宅市场。“人们意识到伦敦并不是个幽灵城，而他们最终也要回到办公室中工作。想要产生人际连接，这是我们天性的一部分，”Hewlett说。

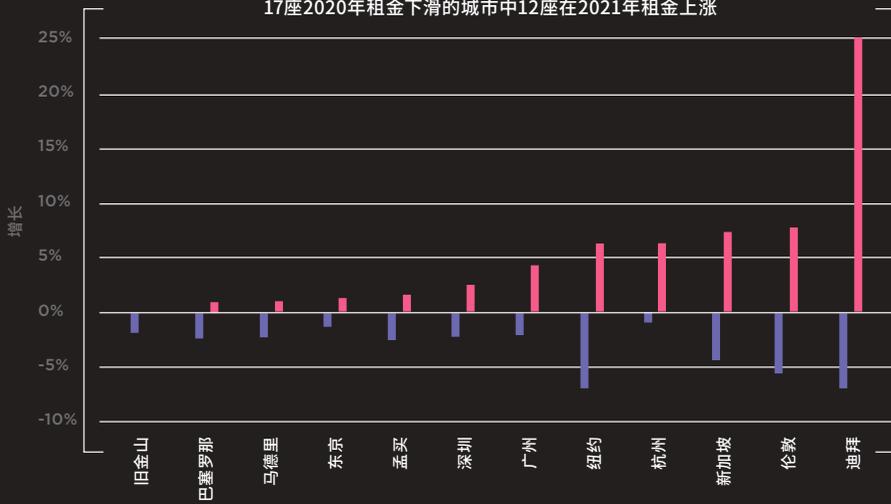
苹果移动数据记录用户使用手机的足迹——比如外出晚饭等——并发现2021年欧洲和北美用户活动增长。比如，市中心区域



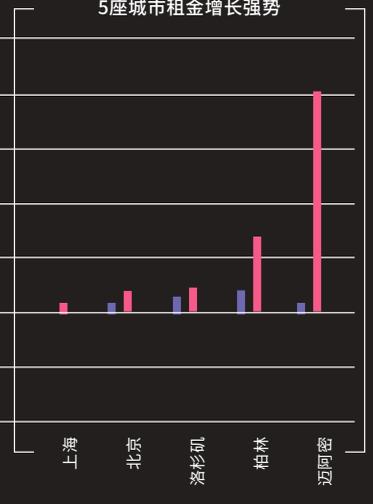
豪宅租金价值表现

2020 ■ 2021 ■

17座2020年租金下滑的城市中12座在2021年租金上涨



5座城市租金增长强势



来源 第一太平戴维斯

机场旅客人次

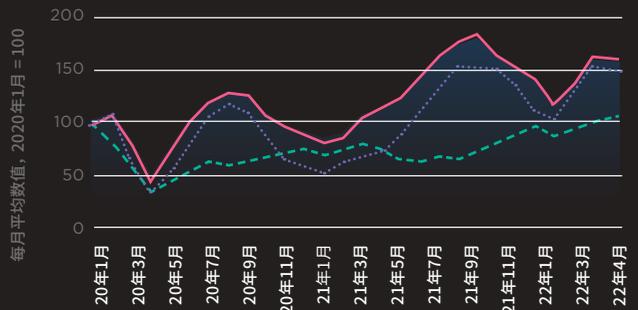
迪拜 ■ 悉尼 & 墨尔本 ■
希思罗 ■ 香港国际机场 ■



来源 第一太平戴维斯整理航空交通数据

2020城市足迹, 对比2020年1月

北美 ■ 西欧 ■ 亚洲 ■

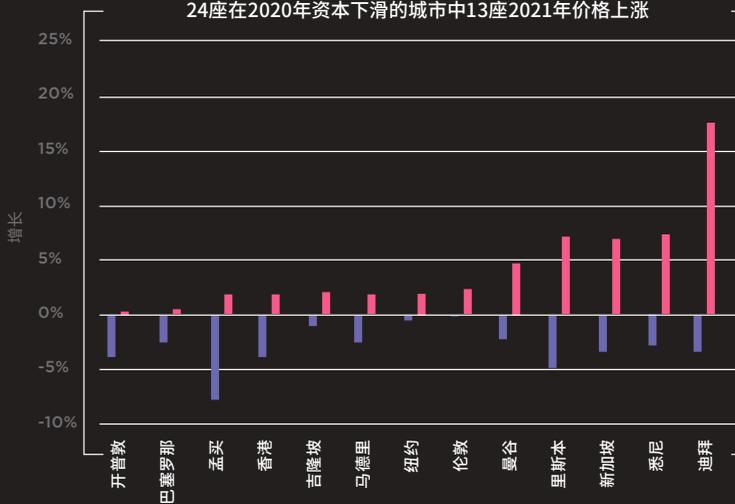


来源 第一太平戴维斯整理苹果移动数据

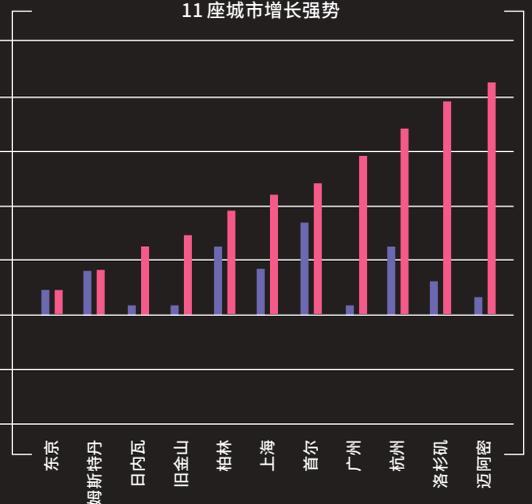
豪宅资本价值表现

2020 ■ 2021 ■

24座在2020年资本下滑的城市中13座2021年价格上涨



11座城市增长强势



来源 第一太平戴维斯

4.30%

预计2022年豪宅平均
价格增长为4.3%，尽
管具体城市的积极展
望各有不同

出现了恢复往日活力的迹象，住宅市场也开始反弹。

租赁市场在2021年下半年取得了惊人的复苏，录得七年来最强劲的半年表现。在纽约，同期签订的租约数高出以往任，全年租金增长到达6.3%。

长期以来住房供应短缺和人口增长使柏林租金和资本价值持续增长，疫情更加剧压力。“即便是有公寓的人也在寻求变化和新机会，尤其是有私人户外空间的房产，”德国第一太平戴维斯住宅代理部总经理Thomas Zabel说。他估计2021年供应不足叠加建筑成本上涨将导致每平方米的价格上浮20%。

健康重启

疫情也使健康和生活方式成为关注的焦点。对部分买家来说，这意味着他们关注具有健康设施和“健康特征”的房产，如空气净化、自然绿化及度假设施等。对于其他人来说，重启健康则需要彻底搬迁。

第一太平戴维斯全球住宅部董事Jelena Cvjetkovic说：“除了对空间和能够在远离传统办公室的地方工作的需求以外，疫情是（客户）重新评估房产和工作生活平衡的时机，促使部分人群移居到不同的国家，同时继续进行远程工作。

里斯本和迈阿密等因生活方式吸引买家的市场表现尤为出色。迈阿密宜人的气候、低税率和高质量的生活推动了豪宅资本价值和租金在2021年上涨20%，预计该城市2022年增长仍在10%以上。

迪拜也吸引了部分游民（详见第32页）。2021年，住宅交易量增长了74%，由别墅和联排别墅开发主导。迪拜第一太平戴维斯住宅社区销售和租赁主管Helen Tatham说：“远程工作使来自国外的企业主主要驻扎在迪拜，并享受这里提供的免税生活。”她补充道，这一趋势持续到2021年，富裕买家认为迪拜是理想的过冬地点，因而购置房产。2021年，迪拜黄金地段的住宅价格增长了17.4%。

与不确定性共存

与此同时，中国和亚太地区因为政府措施及疫情相关不确定性影响，增长情况不均。2021年首尔、悉尼、新加坡表现优秀，而中国大陆和香港仍在经历疫情带来的不确定和各项限制。

中国对资本流动的管控支持了上海等一线城市的生长，资本集中注入有限的豪宅供应。上海第一太平戴维斯住宅销售部主管

唐华说，2021年售出超过40,000套标价人民币1,000万的以上的高端住宅，创下中国豪宅市场的新纪录。“公众比较热衷用购置房产的方式保护个人资产，”唐华说。

世界重连

随着各国学会与新冠相处，经济复苏，预计豪宅市场将继续增长。尽管具体城市的积极展望各有不同，2022年豪宅平均价格增长预计将达到4.3%。

受益市场部分取决于国际旅行的回归，尤其是亚洲游客和买家回归主要城市中心，下一阶段才是真正的国际市场复苏。

我们的每月机场旅客人数图表显示，希思罗、迪拜、悉尼和墨尔本机场的数字稳步攀升，而香港国际机场的数字则保持低位。唐华表示，各种限制仍阻碍通常的旅行流量，亚洲的潜在买家已采取了观望的态度。

但已有迹象表明，全球各地联系正在重新连接。美国和英国旅行限制放松推动跨境交易上涨。由于伦敦市中心黄金地段的价格仍比2014年的峰值低约20%，Jonathan Hewlett说他的客户坚信“现在就是入市的时机”。

Kane Manera说，当美国的旅行禁令在2021年11月解除后，英国和欧洲买家迅速抓住了曼哈顿房价疲软的时机。虽国际旅行仍然有挑战，但印度买家已经迅速拿过接力棒，成为购买力最强的海外买家。

Manera认为，通货膨胀和加息，加上人们希望重新投入精彩的城市生活，意味着买家清楚地知道自身需求：一流建筑、员工和服务，及健康和安全得到更好保障。“2022年，每个人都希望自己2021年已经买了房子，因为2021年每个人都希望自己2020年的时候已经买了房子，”Manera说。

每月机场旅客人数显示，希思罗、迪拜、悉尼和墨尔本机场的数字稳步攀升，而香港国际机场的数字则保持低位

文: JOE LLOYD, 分析师,
英国第一太平戴维斯乡村研究部

六种可再生 能源模式

世界上最偏远的地区如何与能源生产重新连接达到未来可持续

对大多数社区来说,切断电力是困难且充满不确定的必然,而不是一种选择。但在世界上一些难以到达的地方,人们的聪明才智实现并优化了我们能源需求的前景。我们来看这些世上最偏远的地方如何利用能源组合创造净零世界

1 地点 Isle au Haut, 美国 人口 92 (2020)

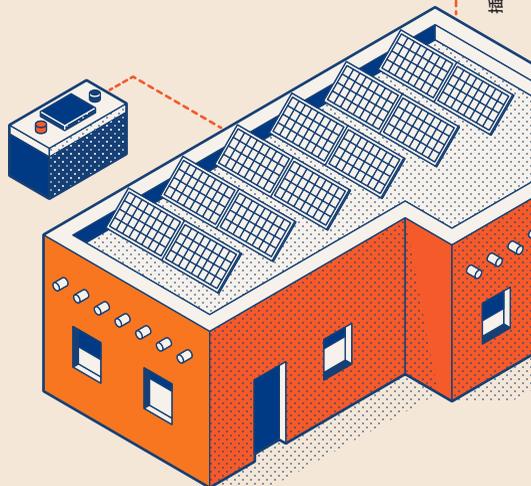
问题 Isle Au Haut是缅因州的一部分,仅通过捕龙虾的渔夫在1983年安装的水下电缆和美国大陆相连。这一设施已经远超它能负担的使用寿命,任何时候都可能报废,小岛面临在意料不到的时候断电的风险。

解决方案 岛上现在安装了独立于大陆主电网的微型电网。尽管缅因州的气候特征为冬季寒冷、夏季温和,现有科技仍选择太阳能。太阳能供应时断时续,最后只能选取一个别出心裁的方案:放弃锂离子电池,使用一个能够快速存储和释放能量而不会像电池那样退化的超级电容器来储存电量。建筑物还安装了空气能热泵系统,使用多余的电力为当地建筑提供热水。

2 地点 可持续城市, 阿联酋 人口 3,000 (2019)

问题 奢华耀眼的迪拜常常让人忘了它处于世上第五大沙漠的边缘。奢侈的生活方式和极端环境意味着阿联酋的人均排放量也居于世界前列。

解决方案 在高耸的摩天大楼的12英里之外,树林环绕下,一座名副其实的可持续城就在这里。城市目的是把高企的人均排放量减少到净零。最需要解决的是建筑的问题。在阿联酋,75%的电力是由建筑物消耗的,因此所有的建筑物和停车场都安装了太阳能电池板,以抵消其能源需求。设计则避免住宅建筑暴露在阳光下,并且覆盖能反射阳光的涂料,将热量阻隔在外。这就减少了建筑冷却的需求,进而削减对电力的消耗。除可持续性之外,这里还有在摩天大楼林立的市中心不常见的低层别墅,更增添社区氛围。



42%

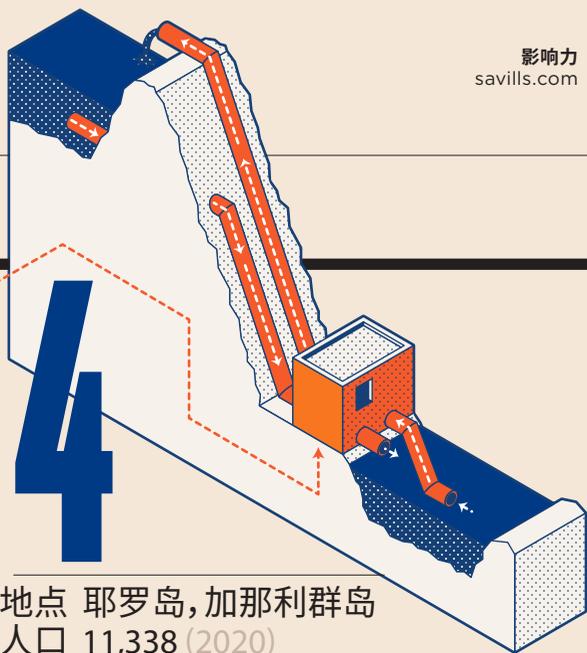
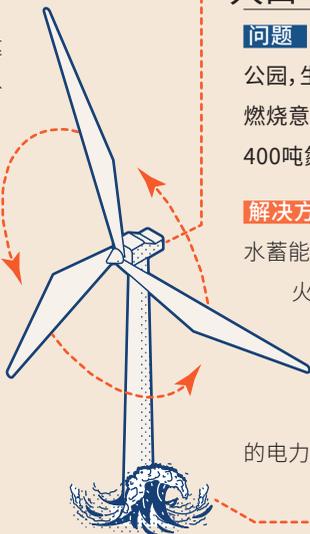
2020年, 风机系统产生的可再生资源提供了耶罗岛上42%的电力

3

地点 奥克尼, 英国
人口 22,055 (2019)

问题 奥克尼群岛夹在北海和大西洋之间, 是世界上能源最丰富的气候所在地之一。风力和海浪发电充足, 可再生能源创新层出不穷。然而富余的电力也产生问题——电网无法负荷。

解决方案 2009年, 岛上采取主动管理技术 (Active Network Management) 使电力输出与容量达到实时匹配, 允许“完整”的电网额外容纳22兆瓦。即便如此, 发电规模仍需削减。奥克尼岛的ReFLEX计划试图将电力、传输和热力网络整合成一个数字互联且可控的系统, 实现奥克尼岛能源更广泛的应用, 并引入电力交通、绿色氢能等新技术。该系统在确保能源服务质量更高、更经济的同时, 减少岛屿的碳足迹。



地点 耶罗岛, 加那利群岛
人口 11,338 (2020)

问题 耶罗岛是联合国教科文组织认证的生物圈保护区和地质公园, 生物多样性与11,000居民的能源需求共存, 但化石燃料的燃烧意味着每年会排放18,700吨二氧化碳、100吨二氧化硫及400吨氮氧化物。

解决方案 岛上现有五个风机作为主要发电系统, 还有一个抽水蓄能水电系统以平衡高峰和低谷时期的供应。海拔715米的火山口形成了一个容量为50万立方米的上水库, 与海拔较低容量为2.3万立方米的人造水库相连。多余的电力可抽水上山, 然后在没有风的情况下放水, 进行水力发电。2020年, 该系统产生的可再生资源提供了岛上42%的电力, 并创下最高25天100%使用可再生能源的纪录。

5

地点 昂斯洛, 澳大利亚
人口 848 (2016)

问题 昂斯洛位于澳大利亚西海岸, 沙漠环绕, 终年干旱。太阳能似乎是解决与外界隔离的社区能源需求的明显方案, 但能量来源单一也有风险。

解决方案 昂斯洛拥有约700千瓦的家用屋顶太阳能和600千瓦的公用事业太阳能, 均得到电网规模电池存储系统和太阳能平滑 (在固定时间内达到输出平衡) 系统的支持。西澳大利亚州电力供应商Horizon Power与加利福尼亚技术公司PXiSE合作开发了一项技术, 可协调所有设备, 更好地预测即将到来的天气, 以确保电网能够应对太阳能输出的变化。早期的试验表明, 昂斯洛现在能在有限的一段时间内100%以可再生能源运行, 这意味着居民几乎不需要支付一分钱就可以维持全年的空调使用。



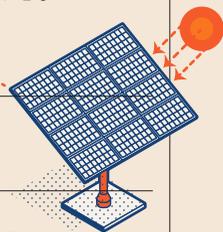
6

地点 托克劳, 新西兰属地
人口 1,647 (2019)

问题 2005年, 托克劳遭到热带气旋珀西重创。气候变化意味着极端天气出现更频繁, 因此能源系统需要更具韧性才能抵御天气风险。

解决方案 2012年, 托克劳启动了1兆瓦可再生能源项目。十二个月后, 三个环礁上搭建起了4,032块光伏板、392个逆变器及1,344块电池。岛国托克劳原本每个环礁每日需消耗200升的燃料, 现在已经能够100%能源自给自足, 甚至还有能量剩余。

假如仍有气旋侵袭, 各个独立的环礁又将如何应对? 新设计的太阳能系统已经能够抵御最高时速达到230千米, 即与珀西相当的风力。





1995年,柏林举办了第一届联合国气候大会,因此也是碳中和赛跑的先驱

文: PAUL TOSTEVIN, 董事 & LUCY PALK, 分析师, 第一太平戴维斯世界研究部

碳中和的赛跑

城市对完成联合国在2050年达到世界碳中和的目标有重要作用。第一太平戴维斯世界研究调查了各城市、当地政府、组织和市民及房地产业实施变革以和城市的碳中和目标蓝图保持一致

城市目标锁定净零排放

2020年联合国世界城市报告指出2030年,60%的世界人口将居住在城市内。因此,市中心将对净零排放的未来有主要需求。

城市目前消耗世界78%的能源,而制造超过60%的温室气体。意识到做出这个改变迫在眉睫,城市首先带领国家设定净零排放的目标。现有环境改善是完成目标的核心。世界绿色建筑委员会在全球拥有70个成员,主要关注楼宇和建筑更可持续。它代表的是房地产业创造更清洁、更绿色、更智慧城市的决心。

根据第一太平戴维斯世界研究整理的数据,在2019年之前,大部分城市已早于国家层面制定碳中和的目标。在2021年第26届联合国气候变化大会之后国家肩负起了这个职责,因为更多的国家开始设定自己的碳中和目标,但很多城市还是继续拓展比本国更激进的碳中和目标。

例如,虽然美国政府在2017年退出了《巴黎协定》,但纽约仍遵守相关的规定。巴塞罗那市议会通过了一项在2030年前把温

室气体排放减少45%的计划,比西班牙国会通过国家整体的碳中和路径提前了四年。

北美和欧洲城市行动领先

历史上最大的净碳排放量集中来自于欧美城市,现在他们领先在碳中和的道路上做出改变。

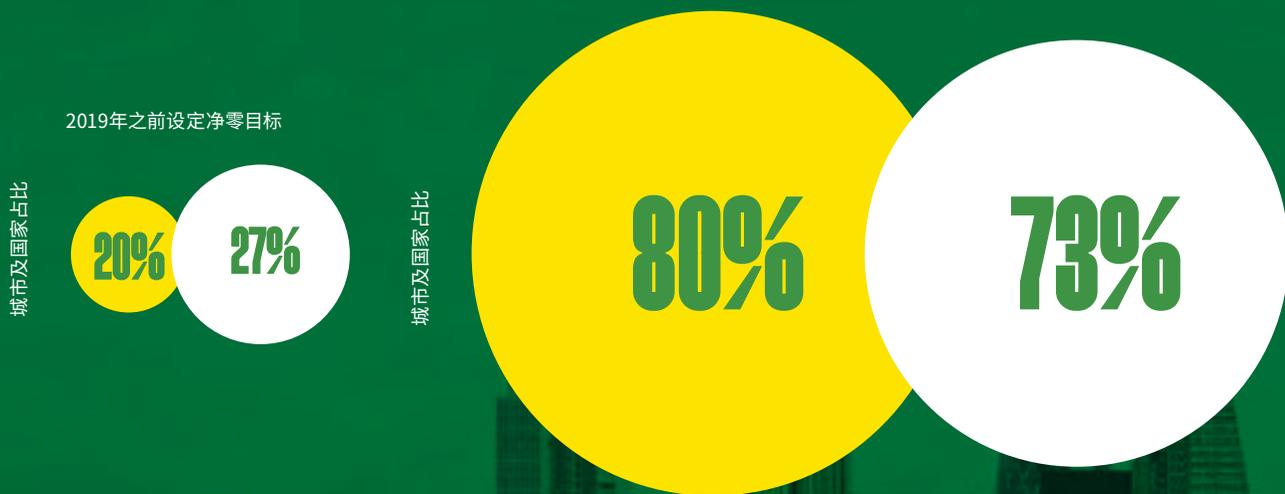
相比于世界上其他地区,该区域内更高比例城市制定了明确的终端目标。数据指出,38%的北美和欧洲城市设定了碳中和目标,而这个比例在拉丁美洲为18%,撒哈拉以南非洲为17%,亚太地区14%,而在中东北非则只有4%。

在较不成熟的房地产市场,尤其是中东、非洲和印度,还可以从头开始新建符合环保要求的房产。相比之下,成熟的房地产市场只能专注于改造现有存量以达到碳中和的目标。该项挑战在欧洲尤为尖锐,新开工建设率仅为1%-2%,导致对大量历史建筑存量的升级非常有必要。

2019年之前设定目标的城市比例比国家更高

■ 国家 ■ 城市

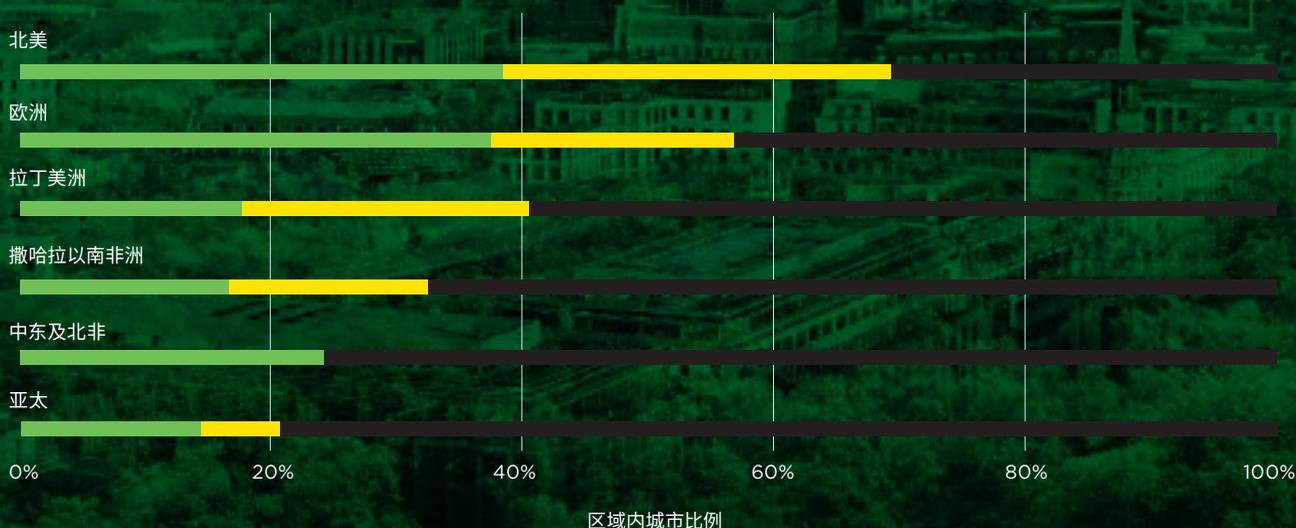
2020-2021年设定净零目标



来源 第一太平戴维斯使用Energy & Climate Intelligence Unit净零追踪器数据 (人口大于500,000的城市)

城市区域及最终目标

■ 净零 ■ 其他气候目标 ■ 没有目标



来源 第一太平戴维斯使用Energy & Climate Intelligence Unit净零追踪器数据 (人口大于500,000的城市)

欧盟气候中和及智慧城市使命 开发净零城市平台,为当地政 府提供工具、资源、专业知识和 能力支持

创新、合作、监管:城市引领达成净零目标

1 合作是关键

国家和当地政府联合商业组织及市民制定能够在社会各层面施行的减碳的措施。巴塞罗那已在气候行动计划上投入120万欧元,旨在引起公众对气候变化的重视,共同抵御气候变化威胁。

“碳中和不能停留在口号上,我们需要认识到这个目标是改造城市面貌和地球未来的任务,只有每个人共同努力才能够达成,”城市规划师及维也纳前副市长Maria Vassilakou说。“当地政府应该做出表率,引导市民、商业、房地产、当地和国家利益相关方参与其中,拓展广泛的创新合作及自下而上的行动。城市层面的气候中和将会是世界上最大的公有及私有部门合作。”

2 市政部门可做出表率

市政府可率先通过自身房产的“绿化”做出表率。2022年,悉尼所有的政府房产首次实现可再生能源使用率100%,而开普敦则制定计划让所有市政部门管理的建筑在2030年前都能够按照净零排放标准运营。多伦多市政厅实行了TorontoTO计划,旨在减少社区温室气体排放,并在2050年达到碳中和;多伦多绿色标准(Toronto Green Standard)最近做了更新,目标是在2030年使新建筑达到净零的标准。

3 当地政府及市长行动

当地政府活跃的城市,尤其是拥有热心市长的城市,在推进净零排放议程上往往更积极主动。公布净零排放计划能够最清楚地表明市政府所采取地步骤。欧盟气候中和及智慧城市使命开发了净零城市平台(NetZeroCities),通过分享工具、资源、专业知识和能力为当地政府提供支持。参与项目的城市将拟定气候中和协定,列出如何在当地完成European Green Deal的计划。比利时鲁汶在这个计划中表现出色,它所推出的“鲁汶2030”构想囊括了市民和经济领域人士,还有国家官方部门。在美国,洛杉矶的Green Deal号召在2050年完全使用碳中和的电网、交通系统和建筑,并且能够创造35,000个绿色领域岗位。

4 激励与监管

市政府为达成净零排放目标,采取“胡萝卜加大棒”的措施,

包括资金募集、税收减免、监管紧缩、设置低排放区等。2019年旧金山通过一个法案,要求所有超过5万平方英尺的私有商业建筑可再生能源使用率达到100%。澳大利亚阿德莱德市推出可持续激励计划,为采用可持续技术改善能源和用水的房屋、公寓和商业建筑提供资金鼓励。同时,英国伦敦也引进了世界首个超低排放区(ULEZ),其他城市也宣布了地区的低排放区或清洁空气区计划,和国家的“环保重建(Build Back Greener)”碳中和策略保持一致。

房地产的角色

房地产占到全球温室气体排放的40%,因此城市规划净零路径的时候,房地产是不可忽略的一个部分。房产有内置和运营两种碳排放方式(后者影响更大)。因此,减碳的措施必须贯彻到房地产项目的构想、设计及最后的规划、完成的各个阶段。

“现有建筑首先关注的是改善建筑运行效率,消除能源浪费,在制冷、制热和电力上抛弃化石燃料的使用。而对新建筑和建筑翻新来说可转向使用低碳的材料,”英国第一太平戴维斯首席可持续顾问Sarune Ringelyte说道。

房地产科技和智能建筑系统、可再生能源和能源科技均能够帮助提高项目的绿色资质。在城市决心进行净零时,地产科技研发对减少现有环境中的排放至关重要。建筑环节因此成为绿色楼宇变革的前沿。牛津经济研究院的预测和数据分析显示,2030年,全球建筑支出能够达到15.2万亿美元,相比2020年增长42%。International Financial Corporation预计在2030年,各新兴市场绿色建筑领域存在24.7万亿美元的投资机会。

Ringelyte评论:“服务运营中楼宇的净零技术已存在,城市现在面临的挑战在于如何在处理内置碳排放的同时,快速、高效益、大规模地在新建项目和存量建筑中使用该类科技。”

净零路径：各城市目标

城市分布及各城市在净零目标类型、最终目标年份、减排百分比及法律约束力等表现。



伦敦, 英国

英国首都计划在2030年达到净零目标。由于房地产私人所有权分散, 市议会及私营部门在改变城市碳足迹上发挥关键作用。伦敦市长办公室实行了一系列加速改造项目, 促进公共建筑减排, 预计2023年底超低排放区将覆盖所有33个自治市。

柏林, 德国

柏林举办了第一届联合国气候大会, 因此也是碳中和赛跑的先驱。该市在2020年提前完成了气候保护的目标并致力于在2045年达到气候中和。柏林能源和气候

保护项目涵盖100个措施, 包括淘汰煤炭能源及改善公共交通等。

首尔, 韩国

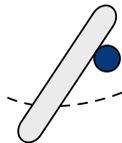
首尔的“气候行动综合计划”列出了2050年达到碳中和目标的行动。首尔政府将在未来五年投入10万亿韩元以减少建筑温室气体排放。2026年, 100万栋建筑里的老式锅炉将会被环保的选项替代, 屋顶也会进行绿化改造, 以减少制热和制冷过程中的能源消耗。

哥本哈根, 丹麦

丹麦首都目标是成为世界上第一个碳中和城市, 且正在努力在2025年达到净零排放。目前, 城市98%的供热来自工业过程中的废热排放, 70%的酒店都拥有环保认证。城市正在重新构建其交通基础设施, 2025年达到75%的出行可通过步行、自行车及公共交通完成。

悉尼, 澳大利亚

新南威尔士政府颁布了数项政策以促进达成净零排放。它的空气清洁战略包括减少柴炉、发动机和工业的排放。地产方面推行了一项5,000万澳元的家庭能源行动计划, 预计2030年家庭住宅二氧化碳排放能够减少32,000吨。



英国第一太平戴维斯新兴趋势部董事Nicky Wightman对话Talent for Tech 虚拟现实专家及技术顾问Simon Benson, 探讨元宇宙如何改变我们工作娱乐生活

Q&A 元宇宙 与我们何干?

Simon, 跟我们讲讲你和沉浸式技术的故事吧。

我曾在军事研发部门担任软件工程师, 随后转到游戏行业, 在PlayStation负责3D游戏和虚拟现实技术拓展。而现在我主要从事顾问的工作, 包括给HOST (Home of Skills and Technology, 位于英国索尔福德的媒体城), 一家在沉浸式空间领域非常活跃的公司, 提供咨询服务。

元宇宙的出现可以颠覆时代。您对此有何定义?

元宇宙是一个互联的数字空间, 它可以指代一个任何事物都是数字化的虚拟空间, 即虚拟现实 (VR); 或是现实世界叠加虚拟的层面, 这则是增强现实 (AR)。

对于从未接触过的人来说, 怎样才能进入元宇宙?

当元宇宙发展到一定阶段, 我们的智能手机将会被智能眼镜所代替。我们现在所接收到的信息提示都出现在手机上, 但如果直接出现在视线范围中将更合理。借助5G技术, 我们能够传送大量的数据, 且任何数据都可在云端传输, 所以这些眼镜也



我们现在所接收到的信息提示都出现在手机上,但如果直接出现在视线范围中将更合理

不需要非常强大的处理器。这些基础设备都将面世,届时我们只需要低成本智能眼镜,足不出户也能漫游世界。

这将会给我们在数字世界中的身份认知带来很有意思的影响。

是的,在元宇宙中穿行时,我们可以使用不同的身份——或许是数字化的角色来代表我们自己。

在“现实数字(phygital)”的拓展世界中,人们对“物品”的需求将产生怎么样的变化?

当我们戴上眼镜的时候,具有实体大小的二维世界的束缚就消失了。坐在咖啡馆里我也可以登录到工作电脑,而不需要一个实实在在的电脑。智能眼镜会把电脑放置在我面前的桌子上。

零售和休闲已经有类似的体验应用了,您觉得元宇宙在这方面还能做些什么?

举个例子,你可以获得动作片的VR体验,加上气味及温度等其他感官感受。不是每个人都能在家里获得这样的沉浸式体验,所以他们也可以去到商场等场所社交时使用,也可以在相关地点预约虚拟看房时使用。

我们看到现在数字所有权价格非常高昂。您对此有何看法?

在网络陪伴中长大的孩子,对游戏角色运动鞋的标价往往比现实世界的运动鞋更高。想象一下,现在这些孩子已经成年,他们对数字所有权的价值理解也是相似的。

我们常思考这对办公区域的影响。您认为办公室会受到怎样的影响?

戴上头显,虚拟办公室就会在我们面前展开。有趣的是,这个空间的物理尺寸将会跟随日常所需的活动空间而变化。假如我的工作对象是汽车,那提供给我的也许是可以走动的富



余空间,假如我制造玩具机器人,需要的物理空间就会小一些。

科技渗透在我们生活的方方面面,但我们仍需为了环境做出协调。您认为科技将会对环境产生什么影响?

光是通过可穿戴设备给人们提供工作空间就能显著减少能量消耗。还有云端传输及其他数字设备——电视机也不再是实体物件——信息即时有效集中,数据中心也可高效运作。

元宇宙需要一系列全新的专业技术。游戏行业一定是这些技术应用的第一站。

很多拥抱沉浸式技术的业务都涌向了游戏行业,这是过去20年的场景。但在未来几年,这些技术将成为各业界的常态,人们会忘记这是游戏行业带来的遗产,而只会记得这是一种实时交互科技。

最后我们想问,在这个全新的数字空间领域里,肯定会有一场激烈的争夺。谁将最终占领元宇宙?

市场竞争肯定是存在的。微软很早就发布了AR眼镜HoloLens; Facebook也更名为Meta,进一步浸入这个空间。这都反映出互联网公司将会占据一个角落,最后形成元宇宙的合集,即外宇宙,不会只有单一的赢家。不论如何,这都带来深远的影响。很快各行业都能以某种方式在元宇宙中运营。

元宇宙： 现实与数字 碰撞

10,000

Facebook计划五年内在欧洲设立10,000个岗位以打造其元宇宙。

\$410亿

2021年NFT货币市场的规模;在区块链中交易的电子货币能够代表现实世界的物件,也是元宇宙贸易中的一个关键。

2,770万

在游戏《堡垒之夜》里参加Travis Scott 2020年线上音乐会的玩家人数。

7

耐克分别使用耐克和乔丹两个品牌发布“可下载虚拟商品”的商标申请数。

\$687亿

微软收购互动娱乐开发商动视暴雪为以打造元宇宙中建筑的价钱。

文: PAUL TOSTEVIN, 董事 & ERI MITSOSTERGIU, 董事, 第一太平戴维斯世界研究部

如何 | 智慧升级 打造 | 城市 以人为本

数据、人工智能和物联网是智慧城市的大脑, 但我们需要以人为中心的解决方案来打造未来的可持续城市

不久以前, 智慧城市的概念还停留在能够更高效及时地服务居民的城市, 主要包含由物联网 (IoT) 和云计算来进行数据收集、管理和分析的框架。

但现在, 智慧城市的定义则更为广泛。举个例子, 它还包括对个人健康及社区社会价值的更多关注。与山火、风暴及洪水等极端天气同时出现的健康危机提醒人们需要关注应对气候变化, 使人们愈加意识到自己的生活方式受到威胁, 且还需立即做出改变, 最大限度减少对环境的负面影响。

作为回应, 今天的智能城市采用拥抱可持续性、宜居性、包容性和韧性的技术。居民要求政府、技术专

家和开发商改善他们所管理和建设的城市, 即是推动智慧城市科技的主要动力。

实时数据保持城市运转

智慧城市科技的潜在应用多种多样。实时数据可用于检测管理交通流量、空气质量、道路照明及垃圾收集。这一技术对制定解决方案有重要意义, 麦肯锡的一项研究指出: 使用技术协助的城市能够改善 10-30% 的生活质量指标, 距离联合国的可持续发展目标更近。

今天, 环境方面的智慧科技应用覆盖全球, 城市也能够使用实时数据定位并解决问题。



拉斯维加斯近日为其7平方公里的市中心区域建造了数字孪生，以更好地支持城市可持续。这个虚拟的电脑模型使用实时数据展示某一具体时刻街道的各项动态。它所记录的数据能用于衡量空气质量、噪音和二氧化碳排放标准，继而帮助城市针对气候挑战制订更有针对性的精确政策，快速解决问题。楼宇和业主也可共享数据以减少运营成本和排放。

科技让城市灵活宜居

科技助力城市更新计划、和社会接轨，让城市变得更活力多元、兼具韧性。建设重点包括优先容纳步行、骑行及滑板车的低交通密度区域、市民绿色空间和多功能区域，而科技还能保证这些空间更健康安全。

“我们需要认真思考如何利用城市里的有限空间，”Stratageeb的董事Giles Bailey评论。该公司和交通及信息部门有多项合作。“我们首先需要思考怎样才是舒适且能够安全通行的空间。怎样能够让城市变得更好、更清洁、碳密度更低，这些问题的起点都是人们的感受：什么能够让空间变得舒适美好？”

在伦敦国王十字区的开发商Argent给出了答案。在该区67英亩的土地上，他们建设了26英亩的无机动车街区，公园、花园、水域及开放式公共空间交错布置。其中包括在原铁道轨道上建设的公园Bagley Walk，由应季植物装点，与曼哈顿西区的高线公园颇有相似之处。

在国王十字区持续监测空气质量的感应器网络支撑着这些绿色空间的价值。它们上报每一条街道空气质量的超本地化数据，实时标注信息，监测整体区域内悬浮颗粒物及有毒气体含量。生成数据可更好服务公众的路线规划，让市民通过污染更少的区域或推动变革以改善公众健康状况。

虽新建项目有机会使用整体解决方案，但技术已经对城市多有助益。巴黎的智能街道照明可根据公共安全需要调整光照水平。埃及新行政首都的交通管理和智能停车系统可以疏解交通压力、改善空气质量并支持更多使用公共交通。

底特律则尝试通过智能停车实验室项目来减少碳足迹。项目建立了一个新兴停车技术的试验场，改善智能基础设施，为出行公司提供更好的技术支持，因为停车环节可占到车辆尾气排放的30%。

在中国台湾，科技应用帮助解决长期以来存在的垃圾问题。曾经被称为“垃圾岛”的台湾，现采用集成废物管理系统，共设置

4,000个垃圾收集点。移动应用让用户跟踪收集卡车的行程路径，并在卡车靠近时发出提醒。科技为台湾“垃圾不落地”系统提供支持，让每个人为自己的垃圾消耗负责，也减少每日家庭垃圾的堆积。Rapid Transition Alliance数据显示，台湾1997-2015年之间垃圾生产减少了31%。台北现拥有世界上效率最高的回收系统之一。

智慧周到

不论是对深度参与城市设计和开发的人群，还是对每天在城市中生活的居民，量化、并记录进步成果是一项很重要的能力。

流动数据显示了人们的去向及为何出行，为城市规划者提供了很大便利。Huq Industries等数据供应商可以收集人们在某地停留的时长及行走速度等数据；可以显示空间的利用方式，还可衡量这些场所的社会价值。这些数据组合可以说明人们是否享受周边环境，以及场所布置方案是否有效。

城市规划师及OUTCOMIST创始人Chris Choa解释说：“有时候，我们需要替代品来定义和测量我们所感兴趣的价值指标。如果一个新社区社会融合度很高，怎样才能证明这一点？如果手机信号显示人们在某个地方慢下脚步，我们可以理解为这里有东西引起了他们的注意。也许他们在观赏我们安装的公共艺术装置，也许他们走进了一家新的商店，聊天、享受这一刻。这就是社区融合的证明，也表明投资取得了回报。”

现在智慧城市的概念已经很难精准定义了，但在我们不断改造未来空间的过程中，科技也能够更贴切地传达人们所想所需，这个简单的反馈闭环也许能够让人们在思考智慧城市的时候，不仅希望城市更智能，还需要更周到贴心。

在国王十字区持续监测空气质量的感应器网络支撑着这些绿色空间的价值

气候变化是个范围非常广阔的问题，因此解决问题需要每一个人的参与。否则，我们得到的解决方案总是片面的

多元团队 智慧决策

NICKY WIGHTMAN, 董事
第一太平戴维斯新兴趋势部

多元、包容和社会价值现已成为我们重新构想城市的元素以及创造智慧解决方案的途径——以科技或科技以外的方式

房地产业需要更多应对受到开发冲击的社区。这一观念转变正在Grosvenor上演。Andy Doyle, 英国Grosvenor房地产的创意总监，一直致力于让员工来引领创意活动。“这是覆盖整个行业的好奇心文化，行业飞速变革，我们也要不断提出疑问、演化、追求新的思考方式，”Doyle说。“员工是最了解我们的人，他们知道我们的每一个痛点以及我们所服务的零售商、居民、办公室职员和游客所面临的日常挑战，所以他们可以帮助我们解读问题、找到能够更好地与客户、合伙人及投资人合作的方式。”

这种分散地解决问题的方式改变了员工的评价。“尝试了就不会遗憾，这很重要，”Doyle说。“我们试验的成本很低，也不惧怕失败，因为这些都能帮助我们下一次改进。这对所有人都是巨大的变化。”

这一逻辑打开了Grosvenor的领域。“比如，我们和Demand Logic携手，深入了解我们楼宇的能源消耗情况、改善楼宇运作的可行方案，尽可能提高它们的能源



效率。”至今已有340年历史的Grosvenor集团还设法让太阳能农场把可再生能源输送伦敦以供租客使用、搜寻能够直接充实资产包的早期业务，并促进经营目标达成。

“仅仅依靠我们自己是无法达成环境目标的；我们需要跟他人携手合作来进行自我改善，”Doyle说道。

旨在为初创公司解决气候难题的组织Carbon13把多元性和包容性也纳入了创立宗旨。培育多元团队在公司搭建200余风险项目的过程中起到根本性作用，齐心合作才能减少4亿吨碳排放的目标——而这仅仅是全球排放量的1%。

CEO Liv Anderson创立了Biozeroc，一

家使用生物科技打造能达到碳中和的建筑材料。这是Carbon13支持的女性主导的项目之一。

该项目孵化组织还与处理厨余垃圾、清洁能源、绿色供应链及城市街道安全领域的创意人士开展合作。除了性别以外，Carbon13还努力容纳获得较少关注的群体。

“不管是个别城市还是放眼全球，解决方案仍有存在缺陷往往是因为我们没有跟每一个人对话，”Carbon13的联合创始人Nicky Dee博士说。“气候变化是个范围非常广阔的问题，因此解决问题需要每一个人的参与。否则，我们得到的解决方案总是片面的。”

智慧城市 科技

城市驱动创新, 包含但不止于自给自足的能源系统、太阳能公园, 还包括超高速数字基础设施、游戏化的街道地图

城市更具韧性

哈德逊城市广场微电网, 纽约

哈德逊城市广场是美国史上规模最大的私人房地产开发项目, 开发商为商户提供了可独立于主电网自主运行的微电网。相关公司和Oxford Properties在东铁路广场建造热电厂提供热力和电力。假如主电网断电, 微电网的断路器还能切断与外界电网的联系, 直接为区域内建筑供电。

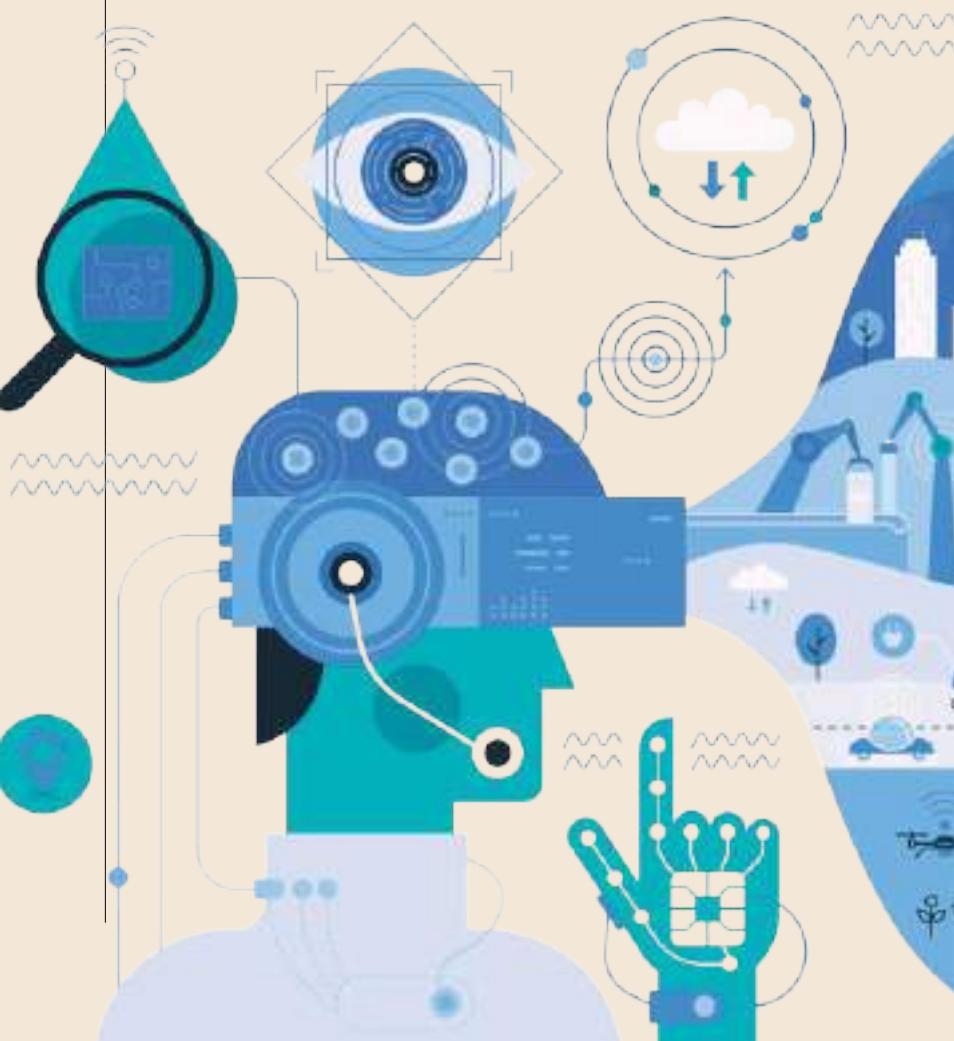
热电厂发电效率比普通发电厂高出50-70%。同时它还具有一个优势, 即可满足办公、零售、住宅等空间不同的用电需求: 办公楼用电高峰期在下午, 住宅是在早晚, 零售及文化场馆设施则是在周末最为繁忙。

市民云, 上海

智慧上海, 以人为本。整个系统平台包含电子基础设施、电子政务系统及城市大脑——一个使用数据解决交通、安保、建设及城市管理问题的AI系统。

随申办市民云平台现有超过1,000万注册用户(约城市人口的一半), 可为其提供近千项服务, 居民可以在该平台上注册出生及婚姻信息、对接社保、医疗、法律服务及交通信息。

同时通过5G广阔覆盖, 主要城区可使用千兆宽带网络。双千兆城市基础设施可供极速下载, 播放高清流媒体或使用AR、VR应用。物联网科技运行持续改善, 并可应用至远程办公及公共场所Wi-Fi网络。



在上海，双千兆的城市基础设施可供极速下载，播放高清流媒体或使用AR、VR应用

城市更便捷

无车城市技术，首尔

希望首尔监测系统是一个覆盖全市的公私合作项目，它可以监测车辆和行人交通状况以防止出现交通堵塞。免费公共自行车项目和便利的公共交通服务帮助首尔成为“无车城市”，城市目标是最早2030年可完全通过公共交通满足出行要求。

首尔创新园是一个社会创新平台，人们可以在这里为社会问题开发创新方案，创造社会“平安可持续”。占地十万平方米的园区内有235家社团、公司和合作组织及1200多名创意员工，共同进行社会经济、艺术、文化、教育、人权和公平贸易领域的社会实验。市民还可以在这里参加团体活动或体验VR及AR技术。

单车骑行和智能手机观测街道，赫尔辛基

2021年，赫尔辛基号召居民沿市内300公里的车道骑行，检测道路是否有受损情况需要修补。骑手把下载了专用app的智能手机固定在车把手上，用来收集数据。这个叫做Crowdchupa的app通过游戏的形式把数据收集的工作外包出去，骑手使用app导航，并完成具体“收集”目标。每完成一个事项骑手都可以兑换成现金。

骑行是赫尔辛基居民通勤的重要方式。市内1,500公里的骑行道路保养良好，骑行占到城市交通的11%。Handshake（致力于在欧洲首都城市大力发展骑行基础设施的项目）数据显示，在道路上每投资10亿欧元就能得到36亿欧元的健康收益。

城市更环保

世界最大的单址太阳能公园，迪拜

迪拜Mohammed bin Rashid Al Maktoum太阳能公园计划成为世界最大的太阳能公园，预计2030年产能可达到5,000兆瓦，每年节省650万吨碳排放。

公园建造践行了迪拜在短期内提高清洁能源利用比例的策略，与阿联酋2050年达到碳中和的目标一致。未来30年，阿联酋还将在清洁和可再生能源上投资6,000亿迪拉姆。

公园第一期已于2013年投入运营，减碳效果显著。项目共计拥有153,000块光伏电池，覆盖面积可达280,000平方米。

高速太阳能交通，利雅得

维珍超级高铁公司正在研发的货运系统将极大削减地面交通所需时间。这个依靠太阳能运行的交通系统将使用真空隧道和磁悬浮轨道，或能在十年内达到与飞机相当的速度。最高时速可达1,123千米（760英里），平均时速在800-965千米之间。

公司近期宣布将专注该科技在货运上的研发，以应对目前全球供应链的危机。首条线路预计在四年内交付，预计将连接西边的港口城市吉达和利雅得，和远至阿拉伯半岛东面的海湾国家。

维珍超级高铁是唯一一个利用该科技搭载乘客并成功完成测试的公司。系统零排放，几无噪音，在海湾地区预计每年能够运载4,500万人次。



文：MARIE HICKEY, 董事, 英国第一太平戴维斯商业研究部



零售 再构想

实体零售仍旧是品牌重新与客户产生联系的关键载体。从创造性体验到新兴市场, Marie Hickey研究了四个将会塑造主要零售城市未来的全球趋势

疫情无疑给世界各主要零售城市都带来巨大的挑战。面对一系列城市封锁、国际旅行禁令,各主要消费城市勉强在2020和2021年维持需求。客流量下滑,零售商也开始仔细审视现有零售店网络铺设,部分市场空置率上升,因此业主要重新思考租赁条件。

而面对似乎世界要重新开放的2022年,各限制取消、游客回归,各零售城市又将如何恢复呢?

我们的零售商吸引力城市排名(详见58页)显示,各市场回暖的步伐和程度各有特点。纽约和上海等主要受益国内市场需

求的城市在过去18个月已展现高水平的韧性,后续反弹仍预计仍将加快。

纽约以轻微的差距取胜于巴黎和伦敦,它的零售市场规模及富裕的国内买家助其拔得头筹。

与此同时,依靠稳定入境游客的城市下滑更为明显,或许还要更长的时间才能等到回暖。以旅游业作为支柱产业的香港为例,2019年第四季度至2021年第三季度租金水平锐减。

经历疫情,主要零售城市表现不均衡,主要在中东及中国的新兴市场仍为零售商呈现未来的机会。

尽管多个市场都向电商迁移,许多目标城市所展现的韧性都更广泛地说明:实体零售仍旧是品牌和零售商与客户构建连接、增加曝光率并最终推动销售的关键渠道。

新冠疫情不可避免地带来挑战。但这并没有使主要零售区域发生实质性改变,相反加速推进先前的趋势—大众市场时尚品牌商店关停、品牌体验空间兴起、主要街区和市中心再次成为关注的中心—而不是抹杀实体零售的关键作用。

以下是我们预测将塑造主要零售目标城市未来的四个趋势。

趋势 1: 全球主要城市地位不会动摇

全球所有主要城市都面临疫情的冲击,但成功的主要零售目标城市基本面并没有改变。因此纽约、伦敦、巴黎仍占据我们的榜首,尽管原因不太相同。

在纽约,相对富裕的人口提供大量可靠的国内消费支出,活跃的国内旅游市场帮助城市抵御暂时缺少国际客流的影响。同样在巴黎中心区域,210万的人口及相对其他市场更低的电商渗透率仍使首要零售区域获益。伦敦预计游客将在2023年恢复到疫情前的水平,这一展望也助其快速回暖,零售商在市内的需求再次趋于活跃。

消费者购物习惯的改变,尤其是线上购物的增长和在百货商场支出的下滑,品牌重新衡量所需的店面面积和类型,导致部分市场内较大的零售商场空置率受到冲击,但主要目标城市的基本吸引力没有改变。

上海的榜单排名上移,零售市场规模及增长前景广阔。第一太平戴维斯亚太零售主管Nick Bradstreet解释,该城市的韧性归结于几个主要驱动因素,包括“境外旅游减少导致奢侈品消费上升,政府强调对国内消费的支持,及体育和户外品牌及新能源车(NEVs)等新零售领域提供动力”。

实际上,2021年上海有16个新零售项目入市,包括前滩太古里、上海久光中心及北外滩来福士广场等。

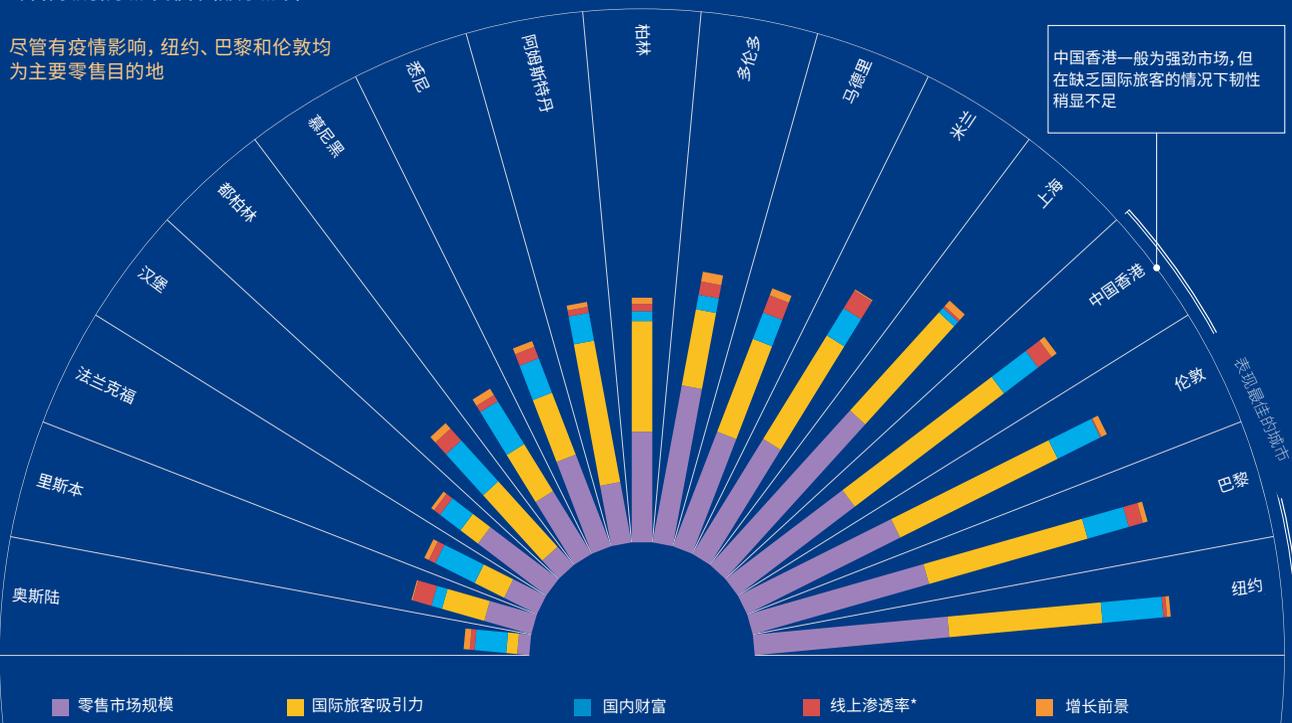
趋势 2: 主要新兴市场将为零售商创造扩张机会

对于想要在全球拓展客流量的零售商来说,新兴市场的重要性提升也将成为新常态。中东就是一个显著的例子。零售商需求突出,关键区位内连锁加盟店更多转为品牌自持商店,且奢侈品为零售重点。迪拜在这几个方面遥遥领先。

“迪拜是世界上最国际化的城市之一,这里居住着200多个民族的人,”第一太平戴维斯区域助理董事Kenny Lam评论。“大多数奢侈品牌都通过当地授权或合作

零售商吸引力城市排名(部分城市)

尽管有疫情影响,纽约、巴黎和伦敦均为主要零售目的地



注*低线上渗透率=高分

来源 第一太平戴维斯研究部

受益于其零售市场规模，上海增长前景广阔

伙伴由单一品牌的商店代理，但由于政府政策的变化，我们也开始看到国际品牌直接进入。”开罗、沙特阿拉伯和巴林也有不少增长机会，Lam补充。在沙特阿拉伯，奢侈品牌正赢回业务，在本地组建更大的团队，并组织各项活动打造品牌声誉。

在中国，除上海等城市增长外，一系列非一线城市也蕴含重大机会。“严格的新冠疫情管理政策推动国内旅游业发展，继而产生了新的零售热点，” Bradstreet说。尤其是奢侈品牌，将跟随顶级开发商迈向成都、杭州、昆明、宁波及其他城市拓展的步伐。“我们最看好海南的潜力，截至2025年，整个海岛将成为免税区。”

趋势 3: 疫情期间表现良好的零售商将推动未来需求

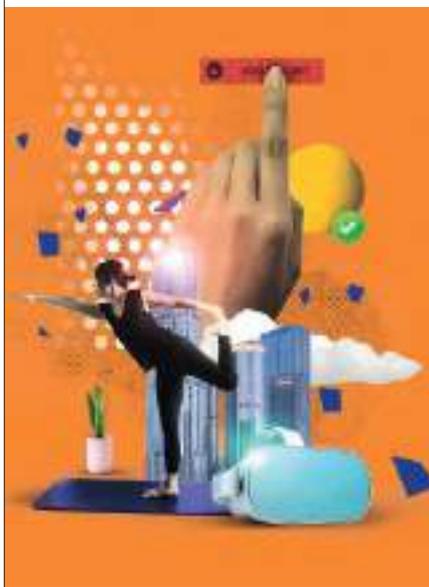
疫情期间挣扎度日的零售板块在接下来一年或将审慎考虑门店扩张战略，而同期销售表现良好的板块将从部分市场的价格调整中获益，加速门店扩张。

运动休闲、家居用品、健康、食品饮料和电动车（EV）都是疫情期间业务的佼佼者。在过去18个月恢复实体营业的期间，这些板块线上和线下销售均表现出色，疫情过后也将通过强劲收入和门店机会持续营收。对这些板块而言，现在就是新门店及实体店客流拓展的黄金时期，优越区位的门店租金或远低于2019年的水平。

运动休闲品牌Gymshark在疫情期间销售额骤增，随即在伦敦摄政街开出实体店。店面共三层，18,000平方英尺，原为J Crew门店，之后将作为它的旗舰店营业。尽管品牌历史还不到十年，但在世界顶级的

零售区域占有位置，也有助于奠定其行业地位。2021年，EV品牌Polestar也新开一系列实体零售空间，从原先九个市场翻倍拓展至18个市场，共100家门店。

对于奢侈品牌，目前市场趋势很有可能将现有门店迁至更热门地点、入驻面积更大的空间。新生奢侈品牌也将迎来机会。



在电商不断发展的背景中，实体店已成为兼顾休闲娱乐的理想场所

趋势 4: 未来需求从交易门店转向体验门店

实体零售从交易空间升级为体验式的、打造品牌的空间，这一趋势在疫情前已存在且仍将延续。这表明在电商不断发展的背景下，实体店已成为兼顾休闲娱乐的理想场所。

另一方面，传统零售商则充分利用了这一趋势。2020年线上营收增长53%的鞋履品牌Vans 2021年宣布将在墨西哥城打造永久门店“House of Vans”。这个空间融合滑板公园、音乐会场地及艺术画廊为一体，已经成为一个展示街头文化的社区中心，而不单单是购物场所，相似的空间在芝加哥和伦敦也有开设。

美国高端家具品牌RH则在画廊内融合零售和酒店，并取得“现象级的成功”，第一太平戴维斯零售部主管Sam Foyle评论说。“他们通过独特的方式把零售和酒店捏在一起，餐厅则安置在画廊内。当走进店里，你可以坐在他们的家具上，再点上一杯红酒。店内的物品不是销售工具，而是对品牌的展示和提升。画廊也是展现的一种方式。”

通常不依赖实体零售店的品牌也在摸索品牌打造的空间。Netflix将在东京开设第一家实体店，主打的体验特点也能够帮助品牌在娱乐和科技空间站稳脚跟。店内空间充分利用人工智能算法，商品和陈设均来自来自热门剧集。

体验空间作为实体纽带连接线上消费者的需求。Foyle说：“当零售商开始进驻全球核心商业地带的时候，也会吸引资本的关注，但我们更需要思考的是，这将给我们的品牌带来什么影响呢？”

\$6.8 13个主要欧洲
城市住宅板块
总值已超过6.8
万亿 万亿美元

文: ERI MITSOSTERGIU, 董事, 第一太平戴维斯世界研究部 &
RICHARD VALENTINE-SELSEY, 董事, 第一太平戴维斯住宅研究部



机构投资转向
大型住宅
以收益为
定投资超
过

租赁期——
规模已
写字楼

长租公寓 投资创新 规模高 投资稳



长租公寓机构持有比例



过去几年中，人们对住宅的关注达到前所未有的高度——投资者的态度也同样如此。2021年，公寓的全球投资达到4,780亿美元的历史高度，在第三季度首次超越写字楼领域的投资，年底投资规模已超写字楼30%。

很大程度上是因为疫情期间，居家隔离及远程工作导致写字楼和零售板块收租困难，住宅的表现得以超越。大多数国家在2020年住宅的总回报率在5.5%-8.3%之间，仅次于工业物流领域。

拥有专业公寓管理的住宅，即长租公寓，投资激增，因而大部分地区的投资净收益率挤压至3%或以下的史上低位。尽管如此，相较于长期债券，其收益率仍有吸引力。这意味着即使美国和欧洲利率猛涨，在趋势下调之前，长租公寓收益率依然有望保持平稳甚至进一步收窄。

关键是，从人口趋势等宏观因素上获益的保守领域对寻找避风港的投资者来说吸引力更大了。在经济波动之时，房屋租赁需求增长，而长租公寓提供的诱人机会能够让投资者绕过房地产周期，继而在住宅租金与物价指数挂钩的区域（一般是欧洲）获取有保障的能够抵御通胀的收入。

长租公寓现状

在北美和欧洲部分地区，长租公寓板块市场庞大且已发展成熟。2021年，各国长租公寓在房产投资的占比分别为德国46%、美国39%、爱尔兰39%、瑞典34%及加拿大30%。

市场规模和流动性取决于机构所持有的租赁市场份额。在美国，机构投资者持有率约为40%，因此美国也是世界上最大的市场。最大的长租公寓持有人为MAA，拥有超过100,000间公寓。

在德国，约13%的租赁公寓市场为专业私有，而具体到柏林，这一比例能够高达29%。在法国，约3%的私有租赁领域（PRS）为机构所有；在西班牙，受到近年专业开发商推出长租产品响应市场租户上升需求影响，占有率被推至6%。

英国市场虽小，但规模不断扩大，机构持有率为3%，已建成、建设中及规划中的定制公寓总数达到212,200套。

日本PRS机构持有率为3%，约450,000套住宅，国际投资稳步增长。过去十年国内住宅领域开始稳步回升，在全球经济危机中也保持韧性——黑石集团在2014年投资了15亿美元，此后推

动国际投资兴趣开始回流。

“日本的长租公寓板块一度失去关注，但现在又重新回到不断探寻市场的投资者的视野，在这里它们可以在低风险的情况下长期安置资金，”日本第一太平戴维斯研究部主管Tetsuya Kanebo评论。“城市化等积极的人口转变带来的租金上涨潜力尤其吸引力。”

机遇与风险何在？

住房是基本需求。在不确定时期，对租赁住房、尤其是保障性住房的需求将上涨，如借贷条件紧缩抑制销售市场，则租赁市场愈加受益。欧洲及美国的多个市场均长期供应不足。

其他人口趋势因素也对租赁市场形成支撑。来到市中心工作或求学的年轻人持续为租赁市场提供需求，长期来看这一点并不会因为新冠疫情而改变。即使是东京这样在疫情期间人口数量下滑的城市，2021年年底空置率也开始下降。房屋购置的障碍、文化常态认知的变化及住房产品质量的改善都使租赁成为各年龄阶段人群都更偏好的选择。

当然租赁领域也不乏风险，为了保护家庭而预防租金上涨产生的紧缩政策环境就是其中之一。“欧洲很多城市已设立了租金上限，限制房东租金上涨的空间，”第一太平戴维斯运营资本市场部董事Marcus Roberts表示。“但是，租金上限也有对投资者有益的一面，它能够减少租户频繁变换带来的风险，从而使收入更有保证。”

疫情之前美国和欧洲的平均租金开支已经达到了历史新高，受到通货膨胀和能源价格挤压的消费者收入对租金支付有更大的影响，因此房东提高租金的空间也有限。在美国，咨询公司Capital Economics预测实际租金增长将从2021年底同比增长12.5%放缓至2022年第四季度的4.0%，最后截至2025年底将达到1.5%。

提高租赁资产运营能力才是对投资者更大的挑战。后疫情时代，住户居家时间增多，对健康和便利更加注重，独立的居家办公空间对部分租户来说也必不可少。在经历过居家隔离之后，户外空间及更大的活动窗也变成必备条件，而对安全和卫生的要求仍保持高水平，这都将推动对无接触科技及更宽敞的社区空间的需求。

创纪录投资额

\$4,780 亿 2021年
全球公寓
投资规模2021年公寓全球投
资超出写字楼30%。**30%**

最活跃市场

46% 2021年,各国长租公寓在房产
投资占比分别为德国46%、美
国39%、爱尔兰39%、瑞典34%
及加拿大30%。

增长空间

22% 2021年,澳大利亚长租公寓占房
产投资总额仅1%。在英国,比例
为3%,日本13%,法国15%,西班
牙21%,而全球平均占比为22%。

收益率史上最低

3% 长租住房投资飙升使
大部分地区收益率降
至3%或以下。

未来何去何从？

机构持有的低渗透率意味着很有可能它们仍将在该领域寻求稳定收入以进行市场扩张,尤其是在租赁需求上涨的欧洲。我们估计13个主要欧洲城市的住宅板块总价值为6.8万亿美元,其中租赁占37%,且绝大部分是公寓。

澳大利亚等预计在未来五年能够获得强劲增长的新兴市场也蕴含不少机会。澳大利亚第一太平戴维斯近日研究发现,对比两年前,2021年第四季度,70%的当地政府机构发现其可出租的房源下降。在新增住宅供应下降、房价飞涨的同时,全国租金平均涨幅在2021年达到24%,创历史新高。

澳大利亚第一太平戴维斯运营资本市场部主管Conal Newland说:“不能负担房价的情况加剧,住宅建造放缓及预计人口快速回流,均直接导致租赁住房获得更多关注,而为了刺激经济增长、弥补当前供应短缺现象,联邦政府对此也是鼓励的。主要城市短期租金预计增长强劲,也吸引了睿星资本等主要运营商参与市场投资。”

创建可持续社区

投资者瞄准了保障性房屋,这也有助于化解住房危机。提供能源高效且获取难度降低的房屋能够促进公平、创造可持续的社区,同时也可帮助投资者扩大自身影响力——假如项目包括中心区域的旧房改造则更有意义。

疫情让人们认识到房屋质量对个人健康的重要性,但不断增长的住房成本又远超薪资增长的速度。公有和私有领域可携手创造大量保障性住房供应、改善公共基础设施、拓宽绿色空间、改造旧屋并采纳智慧城市方案。最终,长租住房既是一个有益公众的方案,也是一项稳健投资。

文：STEVEN LANG, 董事, 英国第一太平戴维斯商业研究部

空间新竞赛

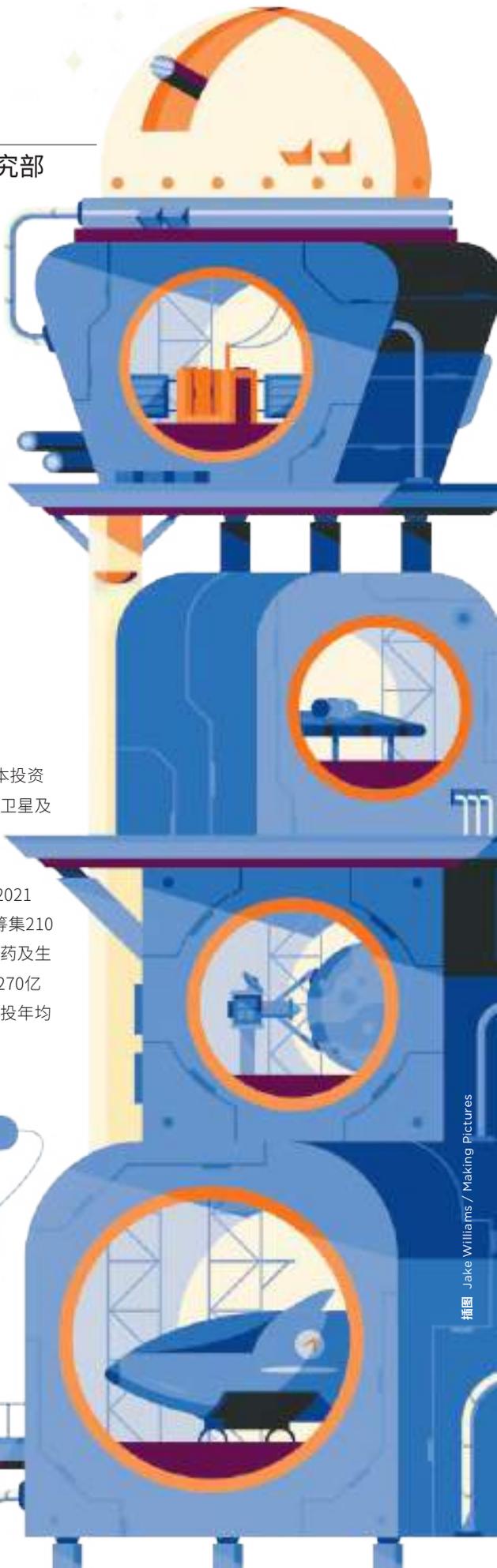
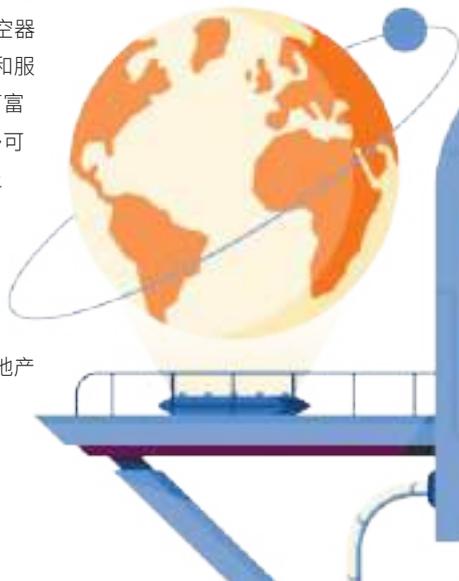
旅游、卫星、挖矿、制造及公共或个人投资驱动空间科技的增长,且各有其独特的地产开发需求及集群发展模式

浩瀚征途

太空距离地球表面100公里——这个大概就是一个小时的车程。但想要达到这个攻高度往往是个多次突破阻碍再进入的过程。然而,能够以更低的成本发射航空器进入太空意味着公司有机会传送商品和服务。登上头条的新闻似乎总离不开亿万富翁的投资,但实际上太空市场还有很多可投资的细分领域,每一个都包含成千上万的人力及特殊的地产需求。近年来,不少国家已发布官方文件阐述其在该领域的愿景。从总部办公室、研发生产到高端设备制造,政府的追求也驱动了空间生态系统及相关房地产需求生成。

投资水平

如何衡量太空领域的增长?资本投资就是个好的开始。我们回顾了航空、卫星及太空探索等三个比较广泛的太空科技领域的投资,并注意到现在这些领域风投(VC)的显著增长。截至2021年的五年内,太空科技领域公司共筹集210亿美元的风投资金。相比较之下,医药及生物科技在过去五年风投资金达到2,270亿美元,但在过去三年中,太空领域风投年均增长67%。



太空旅游
24
家公司太空制造
35
家公司商业太空发射
77
家公司小型卫星
254
家公司

工业领域及其应用

私有领域的融资也很有前景。太空市场仍有很多分支，如小型卫星、太空制造、太空旅游等（详见以上图表）。

科幻小说里的小行星挖矿似乎更有可能成为现实。高盛有评论，为小行星项目募集资金的心理障碍还比技术障碍高。或许在太空领域，地球观测和定位等商业服务更容易让人接受。2021年，《麻省理工科技评论》杂志评选的十大科技突破涵盖了高精度定位、无人机配送、物流、网约车及

精准农业等无不依赖精准定位。而激烈竞争也促使卫星科技将几米的误差降低到几厘米以内。

传统选手

近年来，美国、中国、日本、英国的公司都走在该项科技的前沿。意料之中的是，美国仍占绝对优势，但在中国设立总部的公司份额也不断增长，吸引风投资金。

中国已设立未来五年太空探索的宏伟目标，月球及火星探测计划也正在进行中、

或已完成。过去几年总部在中国的公司获得的风投资金急剧增长。

中国国内已建设数个航天城，如在宁波建立总面积67平方公里、产业配套区32平方公里的国际商业航天发射中心，与世界其他同等城市竞争。项目包括研发、生产、卫星数据应用等中心，当然也包含相当体量的住宅。卫星研发和发射都有遥感、通讯、导航等技术加持，展现了重新连接太空的广阔蓝图。

中国或将计划搭建一个宇宙空间用以开发新型房地产，第一太平戴维斯或在2030年（或之后）在本刊上进一步讨论。

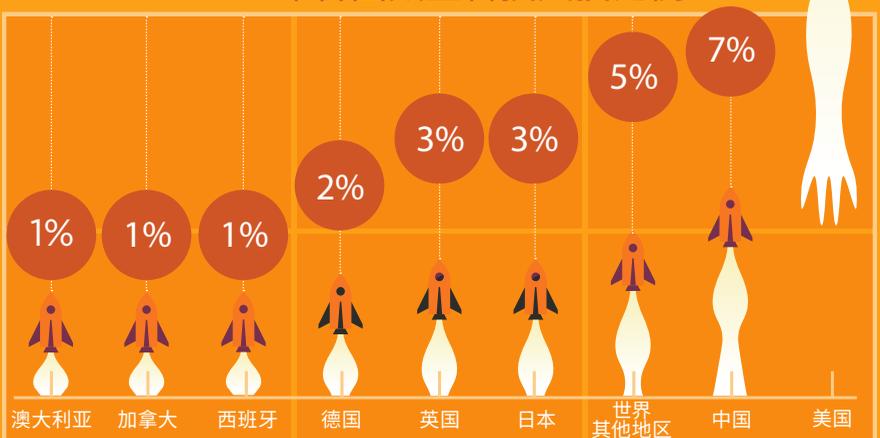
发射完成时：新兴太空城市

太空领域新时代见证了各个太空城市的兴起，这对全球房地产市场来说是个较大的刺激。就发射地而言，房产需求高度专业化，但基础设施资金或能参与投资。但随着产业生态系统发展，研发、学术与公司相关的空间也将扩大，这一点与生命科学领域相类似。

在芬兰，微型卫星制造商ICEYE在2022年二月已募集1.36亿美元。该公司提供雷达卫星成像服务，可获取太空近实时图像。2015年公司仅有11名员工，发展到2022年员工规模已达400名，办公室分布在波兰华沙、美国加利福尼亚尔湾、英国牛津郡及西班牙穆尔西亚。

同时，阿联酋也在马斯达尔市建立第一个支持太空科技初创企业发展经济区。和生命科学领域相仿，初创公司资金有限，获取顶级基础设施困难，而经济区则能够帮助公司组建。加速器、工作空间、政府支持及空间实验室则作为“四大支柱”支撑新经济区及区内企业发展。

2021年各国太空科技风投比例



来源 第一太平戴维斯使用PitchBook Data, Inc数据。数据未经PitchBook分析师审阅

社会价值传达： 房地产的下一步

创造社会价值意味着不仅考虑经济价值，还要考虑地产能够给社会带来的好处，Good Economy CEO和联合创始人Sarah Forster说



近年来，社会价值创造已经成为商业和金融领域的中心议题。环境挑战、碳中和、贫困和不平等、种族和性别平等，都获得了更多的关注。

我们和房地产业在内的更多组织一起，在前沿观测到这一趋势，并试图理解如何认识、衡量及巩固这些议题的社会价值。

社会价值的核心应该反映一个社会整体的最佳利益。就房地产而言，牵涉到的是建造出来的环境如何支持环境、经济、社会健康，并通过这些最终改善人的生活质量。房地产能够做到包容、可持续的开发，其社会价值来自对土地和房产的使用。

房地产市场的金融化和全球化导致市场和社会价值创造的脱节。在房地产和金融市场中，房产作为一个资产被商品化，价值评判由货币价值、收入或变现潜力决定。从市场角度看，土地价值和房价增长是积极的，但从社会价值角度看，现实情况是许多人可能根本负担不起这样的房价。

新冠疫情对行业可能是一个警醒。疫情带来挑战和风险，但也让人重新思考地产开发如何能够重新连接当地的需求和关切，思考行业是否能够在应对社会和空间不平等上发挥作用。这就需要关注公有和私有领域如何共同创造价值，像往常一样把合作拓展到商业以外的领域。

社会价值创造需要把当地居民置于决策中心。我们怎样搭建

住宅、购物中心、写字楼和科技园才能更好地服务当地社区需求及更广泛的经济呢？

也有住宅项目想要达到社会价值最大化。我们看到更多投资进入保障性住房领域，造福收入较低或有特殊居住需求的群体，这些举措都能带来更大的社会影响力。通过投资社会基础设施，如护理中心、卫生机构、创意空间及关注当地居民需求的定制改造项目等，也可以带来相当的影响。

住房和建筑环境的质量密切联系着居民和社区的健康福祉，因此房地产行业拥有带来重大社会效益的能力。

在重启房地产与人和地的连接时，背景环境就是一切。这需要我们追问：“谁能从中受益？”“什么行动能使这个项目影响人们的生活质量？”

归根结底，房地产业应对社会价值有一个共同的理解，并致力于在从规划到使用的整个生命周期内实现社会价值最大化。这需要定义共同的社会影响目标，并使用恰当的尺度和方法进行衡量。房地产行业需要构建自己的知识，发展通用的衡量和报告方法，并提高让利益相关者关注和参与的技能。

这些最终能够带来什么呢？用一家大型公司的地产主管的话说，“我们的投资将从金光耀眼的资产转向有社会价值的建筑和社会变革。”

实现这一目标需要长期进行积极活跃的社会创造，投资价值在这一过程中也能得到巩固。更多融合住房、商业地产、社会基础设施、清洁能源和自然资本投资的可持续的、包容的社区的投资机会也将随之而来。设计和质量将成为焦点，支持每个人更快乐和健康地生活。

疫情带来挑战和风险，但也让人重新思考地产开发如何能够重新连接当地的需求和关切

“重要事项和偏好或许已发生改变，但放眼世界，人们正在重新连接——与城市、工作场所、可持续的生活方式”



savills.com/impacts



扫码关注《影响力》更新