

新型冠狀病毒疫情下的商業地產或衍生發展新趨勢

戴德梁行發佈《新型冠狀病毒疫情對中國商業地產的影響及應對》

上海，2020年2月13日——享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司戴德梁行，今日發佈研究報告《新型冠狀病毒疫情對中國商業地產的影響及應對》，重點關注該疫情對商業地產領域產生的潛在影響，並分析市場各方的應對及其可能衍生的趨勢。**戴德梁行研究院副院長張曉端**表示：“疫情的發生對於商業地產造成不可避免的影響，但市場各方均積極摸索應對，在此過程中啟發的思考與嘗試也往往衍生出行業發展的新趨勢。”

2019年以來，全國多地高級辦公大樓市場在宏觀環境不佳及供應放量等因素的影響下已然走弱，而在疫情影響下，辦公大樓市場將進一步承壓。**戴德梁行中國區企業服務部董事總經理魏超英**提到：“當前企業對置換、擴張辦公物業較為審慎，甚至當營收受到影響時削減高昂的辦公大樓租賃成本成為重要選擇。中小型企業將面臨更大的短期財務流動性風險，或對辦公租賃市場造成影響，這些無疑將減少或延遲辦公大樓新增需求，各業主對客戶的爭奪將進一步加劇。”同時從供應層面來看，受到疫情的影響，投資減緩、施工週期延長，市場供應也會明顯變緩，這也會從一定程度來緩解辦公大樓供應壓力。**戴德梁行大中華區租戶研究及華東區研究部主管 Shaun Brodie**認為：“零售、貿易、酒店、娛樂等行業受到較大衝擊，租賃活動或將收縮；金融業、專業服務業等受到的直接影響則比較小，也將會成為未來業主爭取續租、擴租的重要物件；而另一方面，醫藥與醫療設備、線上遊戲、遠端教育等互聯網行業將快速發展，從而引發其擴租或新租的辦公租賃需求。”

在疫情結束之前，商業市場無疑受到最直接的衝擊，除了實體商業受到的直接影響外，由於缺少場景，線上商業同樣受到波及。零售業中短期前景依然不明朗，大型購物中心市場空置率將有所推升，同時整體平均租金則面臨下調。**戴德梁行中國區商業地產董事總經理甄士奇**表示：“此次疫情的突發事件會成為商業零售業重整再出發的一個機遇點。大浪淘沙，行業門檻會進一步加高。而食品安全、公共衛生、配套設施等方面也會迎來新的升級，滿足消費者對於健康安全要求的新標準。”

疫情控制在短期內會對物流業造成一定影響，保稅倉受到出口影響可能面臨一定壓力。然而從中長期來看，高標倉儲受到的影響有限，尤其是在華東、華南等區域，物流用地供應緊張，高標倉在熱門城市仍有大量需求。目前持續的限制外出措施促使人們更多的選擇線上購物，這將會促進線上零售業、物流部門和供應鏈的進一步發展。

疫情發生後，無論辦公大樓或商業項目的經營者、業主方、租戶、商戶以及設施管理、物業服務公司等市場各方均積極摸索應對，這些將啟發市場新的趨勢

辦公大樓市場

1. 對線上平臺及智慧化在內的整體辦公生態的打造，成為辦公物業運營中的新趨勢。疫情期間，線上辦公工具得到更好的普及與推廣，企業及用戶對遠端交流與線上共用的接受度也得以提升。這些辦公習慣及模式的變化對於涉及線上辦公工具及平臺的相關企業顯然會構成直接利好，擴大市場規模及影響力，同時也提示實體辦公場所的運營者及業主在優化辦公物業產品的同時，也更關注包括線上平臺及智慧化在內的整體辦公生態的打造，而非僅僅局限於常規辦公模式下使用者在有限時間內的產品體驗。

2· 著重塑造健康、綠色、安全的工作場所

對空氣品質關注度的提升轉換為對物業空調、新風系統的關注。智慧大樓管理、健康安全將是提升辦公大樓市場競爭力的主要因素。

3· 提高物業設施的管理水準和應對突發公共事件的能力

未來，能夠應對突發公共事件的辦公大樓將受到租戶的信任，增強客戶黏性。同時對企業用戶來說，專業特色的物業服務團隊如具備特殊行業清潔和安全能力的團隊，有望在更大的市場需求下迎來發展機遇，同時物業服務及管理企業的資訊化平臺搭建也將進一步提速。

4· 減免租金及靈活調整租賃政策，以期保護產業、客戶的良性發展

經營者及業主的積極應對，靈活主動的共擔風險舉措將一定程度減緩租戶的損失，對租戶乃至產業的保護也是對客戶及市場需求的保護。對於受疫情衝擊較大的中小型企业集中的辦公物業、入市時間不長且租賃壓力較大的新辦公物業、以及承擔產業扶持功能的國有辦公物業而言，以減免租金的方式與租戶共同承擔風險不失為保護企業和產業的一種選擇。而對於較為成熟的高品質物業，租戶抗壓能力總體相對較大，預計業主更具針對性的調整租賃政策會成為主流方式——允許租戶提前使用租期內的免租期、適當延長新租戶的免租期等。

商業市場

1· 採取防疫安全措施，降低商業場所的疫情風險及損失

為降低疫情發生的風險，部分商場選擇了暫停線下商場營業或縮短營業時間的臨時性措施。而在依然營業的商場中，安全防疫措施主要在提升商場內部通風，加強公共區域的衛生及消毒，加強對工作人員的宣導、保護與健康檢查，消毒、防護用品的配備，對商戶的安全檢查，對所有進入人員的體溫檢測及熱門店面的人員限流，以及對突發狀況的應急預案等方面。

2· 租金減免政策，與商戶共克時艱

開發商 / 運營商	措施
萬達商管	全國各地所有萬達廣場的商戶，自 1 月 24 日 - 2 月 25 日時間內的租金及物業費實行全免政策
華潤置地	對全國各商業項目所有商戶自 1 月 25 日至 2 月 9 日時間內（共計 16 天）的租金減免政策
萬科	減半收取旗下在營的全部自持商業項目所有商戶 2020 年 2 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日期間租金，政策覆蓋萬科商業在南方區域所有的項目。
龍湖集團	旗下商場的所有商戶，2020 年 1 月 25 日（農曆大年初一）至 2020 年 3 月 31 日期間，租金費用（含物管費、推廣費）減半。
大悅城	對全國旗下 13 個商業項目的入駐商戶酌情減免春節期間的部分租金
星河商置	在管運營的 15 個購物中心年初一至十五期間，各品牌商戶 15 天租金減半
保利	全國旗下 22 家購物中心年初一至年初六期間，減免品牌商戶 6 天租金
招商蛇口	旗下在營購物中心實施租金減免優惠計劃，具體措施詳詢各店
銀泰集團	免除購物中心休業期間的全部租金，恢復營業時間不定
新城控股	旗下所有已開業的吾悅廣場，自 1 月 25 日至 2 月 13 日期間對全體商戶實施租金減半政策

資訊來源：戴德梁行研究院

3· 商戶主動自救，線上線下結合模式升級——線上線下靈活切換，關注社群行銷，關注線下配送的安全性

近年不少實體零售商家在電商衝擊下已經開拓線上管道，此次疫情將進一步加大零售品牌對線上管道的拓展和優化提升，與線下管道進一步融合，實現靈活切換；也促使運營商進一步思考統籌整合商戶，完善線上線下相結合的戰略。與此同時，依託實體店面積累的優質客戶資源，以社群行銷的方式配合物流配送也一定程度減少了實體交易銳減的損失。同時，線下配送的安全性受到前所未有的關注。此前在工業物流領域已有嘗試的無人機、無人車、機器人帶來的無人配送未來也有望更廣泛的運用於物流配送的各個環節。

4· 遠端教育、線上醫療/藥店、新零售生鮮超市、泛娛樂等業態在疫情之下也得以更快速發展，也將對商業模式構成影響

5· 非核心商業迎來進一步發展

經過多年的發展，不少中國城市的核心商圈的商業競爭日趨激烈，但在居住人口密集的區域、尤其依託軌道交通拓展輻射的非核心商業將越來越受到市場關注，並出現越來越多的成功案例——隨著職住一體化的推進，非核心商業，有望以其前瞻性設計，配合硬體優勢的打造，在未來承接一些外溢的消費和一些外溢的商戶。但與此同時，其交通的便利性、周邊社群的屬性與整合行銷、“最後一公里”的打通都會成為其重要元素。

6· 商業建築上也將更多考慮綠色、健康、開放空間

當下多數購物中心都是內向型的購物空間，疫情爆發後，開放式街區、通風性較好、戶外空間較多的“購物中心”，反而能夠接納人流需求。預計未來“購物中心”在建築形態上會有更多的空間餘地，相信泛健康也將是未來一個主要的基調。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務商，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 51000 名專業員工。在大中華區，我們的 20 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯“歐洲貨幣”綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018 年公司營業收入達 82 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：+886-2-8788-3288

#220

clio.ty.huang@cushwake.com

