

## 新冠肺炎疫情後的復甦：汽車行業——未來產業升級

上海，2020年6月24日——享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司戴德梁行，近日發佈研究報告《**新冠肺炎疫情後的復甦：汽車行業——未來產業升級**》。報告顯示：近年來，在中國經濟增長和相關政策支持的背景下，汽車行業實現了快速增長。

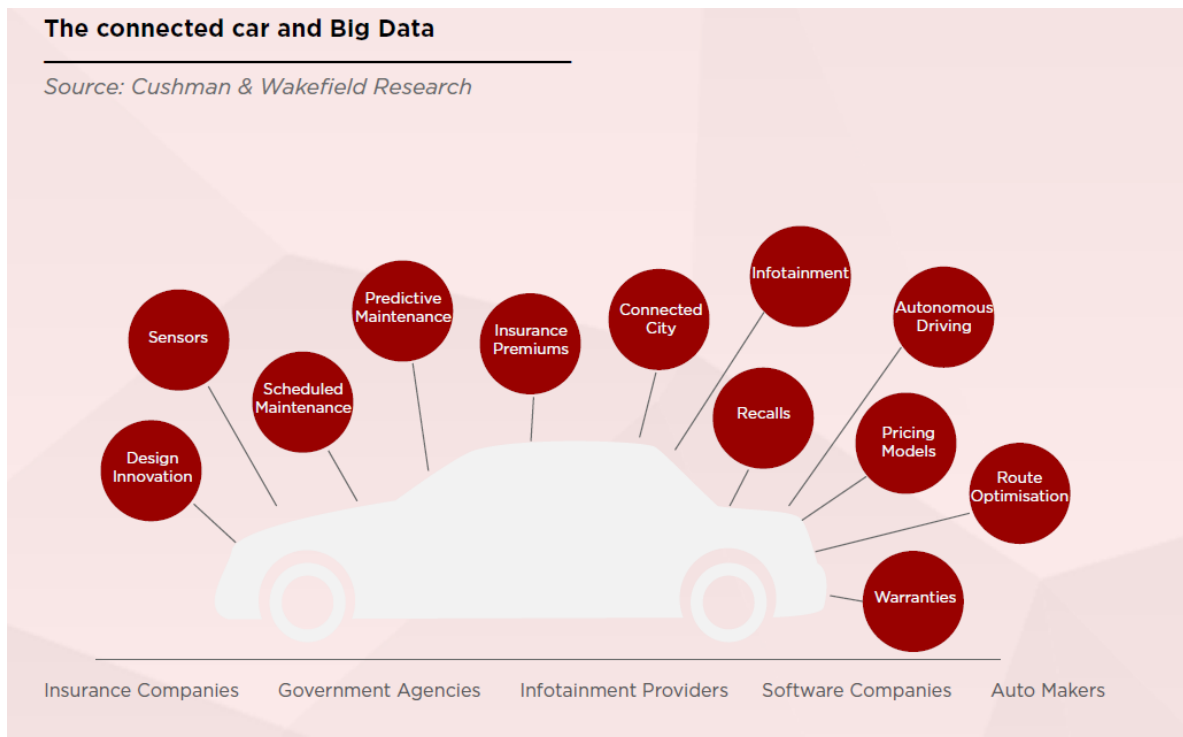


鑒於汽車行業的重要性，以及市場機會的明顯增多，為了不斷鞏固和發展新業務，汽車企業近年來在中國穩步發展擴張。

戴德梁行大中華區租戶研究主管 **Shaun Brodie** 表示：“大多數大型汽車企業目前在我國均擁有非常成熟的業務網路，然而儘管業務網路已經形成，許多汽車公司（尤其是新興的、快速發展的汽車公司）仍在尋求擴大業務規模。這一點也反映在汽車企業在國內各個城市的辦公租賃面積占比上。根據戴德梁行研究部的資料，2018年第四季度至2019年第三季度，在中國四個一線城市的高級辦公大樓租賃交易量中，製造業企業（其中包括汽車企業）的租賃成交占比為：北京 4.7%、上海 12.0%、深圳 11.4%和廣州 10.3%。”

在新冠肺炎疫情爆發期間，中國的製造業供應鏈承受著巨大壓力，各地區的工廠大規模關閉、運輸業被嚴格限制、生產和分銷途徑中斷。疫情無疑對中國汽車行業產生了重大影響，同時也引起了行業內的反思：如何圍繞可持續性、創新和新技术等主題進一步推動行業的未來發展。

新技術將引發中國整個汽車業的巨大變革，與連通性、數位化、大資料、電動汽車、無人駕駛技術、燃料電池技術、共用出行和新材料使用等相關的新技術，將促進新業務的誕生和發展，並將徹底改變整個行業。



戴德梁行中國區企業服務部董事總經理魏超英表示：“隨著中國汽車業的持續發展變革，與汽車業相關的物業，包括：產業鏈前端辦公、產業鏈後端辦公、研發中心、資料中心、製造基地、物流設施，將在未來以各種方式進一步擴張。這些調整不僅會影響汽車行業的生產性物業，還會影響支持性物業，如辦公和物流設施。伴隨著員工數量的增長，這些支持性物業也將擴大面積或提高空間使用效率。”

值得注意的是，在汽車銷售中，分銷的創新使汽車經銷商的形式更加多樣化。除了傳統的 4S 店（銷售、配件、服務和檢測一條龍服務），新的汽車經銷商形式在中國越來越流行，比如汽車“超市”和體驗中心。我們預計汽車經銷商的物業投資會受到這種變化的影響，預計中國汽車行業的物業組合將在未來幾年不斷發展變化；車輛的連通性和數位化（以及運行相關的新網路平臺），從大資料中創造價值，無人駕駛技術和共用出行技術將推動中國汽車業在物業組合方面的諸多變革：

- 首先，正在尋求開發這些技術的原始設備製造商（OEMs）將會選擇靠近研發中心的場所拓展業務，從而更好地支援技術人員從事研發工作。這樣的場所很可能不會在市中心的辦公室，而會在近郊的辦公室或在商業園區的辦公室；
- 其次，供應商和協力廠商服務公司也需要增加類似的額外辦公空間；
- 第三，這些技術一旦投入運營，就需要額外的資料中心。由於需要支援眾多電腦分析處理大量資料，並且保證電腦在合適的溫度下工作，資料中心對電力的需求將會提高；
- 第四，為了經營與新技術相關的新業務，車企還需要增加辦公空間。車企可以將企業管理、市場銷售、財務和其他相關業務部門安置於市中心或近郊（取決於公司的偏好）、高可見度的優質辦公區，將行政部門安排在位於郊區的後端辦公室。

新型動力（電池和燃料電池動力車）以及新型材料的使用也將在很多方面影響中國汽車行業的物業組合：

- 建立新的或重新配置現有的研發辦公空間，以繼續研究和開發新技術；
- 建立新的或重新配置現有的製造工廠，生產電池、燃料電池、由新材料製成的零部件，以及新材料車輛；
- 創建新的或重新配置現有的物流空間來存儲新零部件；
- 需要新的或重新配置現有的經銷商場以展示新型車輛；
- 建設新的充電站（如果原始設備製造商希望承擔建設和運行充電站基礎設施的責任）；
- 建立新的或重新配置現有的市中心或郊區、高可見度的優質前端辦公室，以容納新業務團隊；
- 建立新的或重新配置現有的位於郊區、高可見度的優質後端辦公空間，以容納行政部門。

-結束-

## 關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，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。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有53000名專業員工。在大中華區，我們的22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。2019年公司營業收入達88億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。

更多詳情，請瀏覽 [www.cushmanwakefield.com.tw](http://www.cushmanwakefield.com.tw)。

### 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](mailto:mandy.qian@cushwake.com)

黃婷鈺 資深助理董事

台灣媒體聯絡人

電話：+886-2-8788-3288

#220

[clio.ty.huang@cushwake.com](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)

