

即時發佈

新冠肺炎疫情後中國的房地產市場：2020 年前景可期

上海，2020 年 3 月 6 日—— 新冠肺炎在中國爆發是以前所沒有發生過的事件，它的影響遍及全國各地，廣泛影響了社會、經濟和房地產市場。戴德梁行最新發佈研究報告《新冠肺炎疫情後的復甦——2020 前景可期》。戴德梁行大中華區租戶研究及華東區研究部主管 Shaun Brodie 指出，新冠肺炎疫情預計將在多個維度影響中國房地產市場，建議房地產投資者、開發商和租戶在 2020 年及以後密切注意十幾個“值得關注的”發展領域和行業趨勢。

辦公大樓物業：遠端辦公將改變工作場所，TMT、醫療健康、金融和零售業（擁有強大線上業務的零售商）等行業將成為辦公大樓業主的目標租戶，健康和幸福感將被優先考慮。

1. 遠端辦公改變工作場所

戴德梁行中國區企業服務部董事總經理魏超英表示：“在此次大規模遠端辦公趨勢之下，我們希望中國的辦公大樓業主和租戶重新考慮這種工作方式，並且對辦公樓層佈局和工作場所空間利用重新合理安排。業主可能會考慮將更多的共用辦公空間和公共區域納入辦公大樓，而租戶可能會考慮將更多共用辦公桌、團隊協作空間和會議室。”拋開硬體不談，遠端辦公這一新工作方式的成功還取決於，員工自身，包括時間管理、任務分配、及時且高效的進度彙報、團隊協作、定時舉行會議。

2. 2020 年需要關注的租賃需求行業

展望 2020 年，鑒於年初疫情的爆發、國家總體政策方向、以及當前和預期的宏觀經濟動態，我們認為，2020 年辦公大樓業主應該主要關注四個行業領域，這四個行業可能會對未來一年中國的辦公大樓需求產生積極影響，它們是 TMT、醫療健康、金融業、零售業（擁有強大線上平臺）

3. 將健康和幸福感放在首位

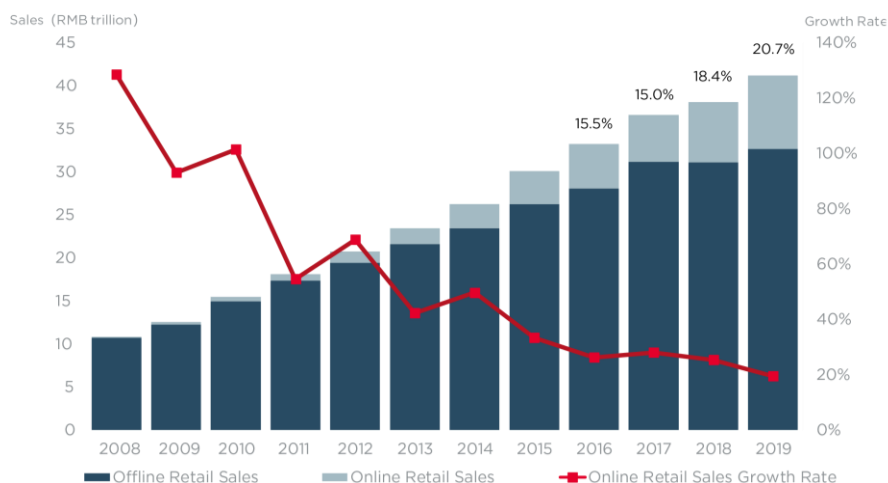
未來，為了取得租戶的信任和信心，辦公大樓業主將提供及時有效的健康安全保護措施的。本次疫情將催生未來辦公物業提升，熱感成像、空調過濾殺菌系統等智慧健康

大樓技術將受到市場關注，將員工的健康和幸福放在首位，以此提高租戶粘性，並拓展建築的商業前景。

零售物業：全功能最優化的全管道銷售模式是必然趨勢，數位化智慧化將進一步發展，零售行銷模式將變革轉型。

4. 全管道發展成為必然

戴德梁行中國區商業地產董事總經理甄士奇認為：“在短期內，由於疫情導致的客流減少會對零售業的銷售額產生影響。而中長期來看，我們預期中國零售額增長率將恢復到疫情爆發前的水準。更重要的是，受疫情的影響，全管道平臺推動零售產品和服務銷售重要性得到凸顯。展望未來，中國線下/線上全管道零售服務或將加速發展與深度融合。”



全國線上/線下零售額 (2008–2019 年)

資料來源: 國家統計局，戴德梁行研究部

5. 數位化智慧化進一步發展

數位化和智慧化已成為零售行業發展的重要方向。新冠肺炎疫情的爆發向許多零售商證明，數位化和智慧化零售建設可以進一步優化。展望未來，我們期望零售商會更加重視這兩項的創新轉型，其中包括客戶關係管理、資料深度挖掘、個性化產品、智慧供應鏈管理，從而提高消費者的購物體驗，提高門店銷售業績。

6. 行銷模式變革

新冠肺炎疫情過後，會有更多的零售商將拓展新的行銷模式，利用直播平臺、短視頻與廣大消費者互動，不僅行銷產品和服務，而且提高客戶的購物體驗。

工業物業：工業 4.0 將被進一步整合採用，高品質物流空間的需求將進一步增長。

7. 工業 4.0

中國區產業地產部主管、董事總經理蘇智淵認為：“從中長遠來看，為了更好地面對類似疫情再次發生，我們預計更多在中國運營的製造商將採用工業 4.0 運營系統來緩解生產和分銷短缺，特別是在其中的柔性製造環節，通過智慧化生產線能夠迅速協助企業在不同產品之間進行轉換。這一點可以從最近大量的汽車製造企業轉而開始生產口罩可以看到端倪，一個企業在遇到突變環境是否能迅速轉身，可能會成為未來企業的核心競爭力。我們也會密切關注這方面的趨勢落實在產業地產領域可能帶來的變化。”

8. 物流倉儲需求激增

新冠肺炎的爆發將使更多中國人轉而選擇網上購物。因此，電子商務將在中國經濟發展中扮演更重要的角色。更大規模的電子商務活動將進一步推高中國對優質物流倉儲空間的需求。房地產投資者和開發商不再僅聚焦於核心城市/地區，而是將不斷擴大其在全國省會城市和交通樞紐城市的佈局。

資料中心物業：鑒於互聯網在新冠肺炎爆發期間及未來的廣泛使用，對資料和資訊處理及存儲的需求將上升，這也意味著資料中心對機架空間的需求將增加。

9. 資料流程激增推進資料中心發展

目前，中國的資料中心正處於發展初期。未來，在疫情爆發對中國互聯網活躍程度產生的推動下，以及加速發展的雲計算、大資料、物聯網和人工智慧等技術，中國資料中心將會需要更多的機架來處理資料和資訊。根據中國 IDC 圈的資料顯示，隨著機架需求和資料中心的增加，預計到 2020 年底，中國資料中心的市場規模將超過 2000 億元人民幣。

酒店物業：在新冠肺炎爆發後，酒店服務品質和清潔將是最重要的，因為這兩個因素對於贏得客人的信任，進而提高酒店的入住率至關重要。

10. 服務品質和清潔至關重要

此次疫情的爆發給中國酒店業帶來了複雜且艱巨的挑戰。隨著遊客重新開始旅行出遊，酒店業也將逐漸復甦，全國酒店將提高服務品質並嚴格把關清潔程度，以贏得客人的信任，從而提高他們的入住率。

住宅物業：許多住宅投資者和開發商將傾向於考慮把家庭辦公區，智慧快遞櫃等可以服務於整個社區的元素納入其未來住宅開發專案。

11. 居家辦公場所

目前還不清楚居家辦公是否會成為中國辦公的新趨勢。但有一點是清楚的，在不久的將來，中國將有許多住宅物業的潛在消費者，在經歷了這次居家辦公的經歷之後，可能會考慮傾向於購買一個包含工作、學習區域的住宅物業。考慮到這一需求，許多住宅投資者和開發商很可能需要在未來中國的住宅物業開發計畫中將這類區域的設計納入更多的考量。

12. 智能快遞櫃或進一步激增

一旦新冠疫情結束，住宅投資者、開發商、住宅物業管理公司和居民都將不會忽視智慧快遞箱對於全國大型住宅社區的作用。我們預計將來住宅社區會安裝更多的智慧交付系統。

房地產投資：門戶一線城市仍將是國內房地產投資的重要目的地。

13. 一線城市依舊熱門

新冠肺炎疫情帶來的下行壓力將在中長期內逐漸消失。短期內，一些業主可能由於資金緊張而折價出售一些房產，將吸引許多投資者。此外，從今年4月1日起，全國範圍內將取消基金管理公司外資股比限制，這意味著中國資本市場對外開放的步伐進一步加快，對未來中國地產投資活動將是一個利好消息。

-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

