

全球 城市

2017年报告

全球领先城市
房地产市场前景展望



电子版同步上线

立即在线浏览《全球城市报告》
和世界精选物业



KNIGHTFRANK.COM/GLOBALCITIES
NGKF.COM/GLOBALCITIES

全球 智库

+

通过吸引各行各业企业都争相雇佣的顶尖人才和高价值员工，全球城市正在实现快速增长。

我们生活在一个非凡的时代。世界上有超过4.9亿人口生活在实施负利率的国家；全世界超过60%的居民拥有智能手机；城市总人口高达约40亿，比十年前增长23%。

上述这组数据反映出塑造我们时代的三大关键趋势。

第一，在这个低利率乃至负利率的时代，投资者对投资回报的预期降低。金融市场过山车般的动荡，使避险资产变得更加炙手可热。

第二，动荡的经济并未阻碍科技创新的滚滚洪流。智能手机、平板电脑、wifi和4G网络带来信息传播方式的革命，让我们能够更好地实现移动办公，并且催生百花齐放的创业热潮。

第三，快速成长的城市是创新经济的核心舞台，在大多数的全球城市中，商用和住宅项目都供不应求。在这种情况下，科技和创新企业只能依赖预租协议来确保办公场所满足企业增长的需求。而其年轻员工则为寻找合适的经济型住房而困扰。

前两期《全球城市》已经清楚阐明了科技企业和创意员工对于纽约、旧金山、伦敦和巴黎等成熟商业中心日益增加的重要性。这一期《全球城市》则指出科技和创意经济已经拓展至上海、曼

谷等新兴城市，以及如美国德州首府奥斯汀和德国首都柏林等西方二线城市。

然而在对于34个全球城市进行了调研以后，本报告得出了一个普遍结论，即城市经济越来越以人为本。无论促进城市增长的是金融、航空、大宗商品、国防或是制造行业，最宝贵的资产仍是大量受过良好教育和有创新精神的员工。因此，房地产行业也越来越重视打造优质环境，吸引并留住这类人才。

本年度《全球城市》报告将重点分析房地产行业如何在全球范围内实现“以人为本”这一目标。

JOHN SNOW

莱坊商业物业部主管



JAMES D. KUHN

Newmark Grubb Knight Frank 总裁





◆ 12-13
最新摩天大楼指数显示，亚洲摩天大楼写字楼租金正在迅速增长，上海是其中的一个热点地区

独角兽



◆ 18-19

“科技独角兽”之后，迎来“科技十角兽”——与估值超过100亿美元的初创企业首席执行官对话

超级城市

06-09

超级城市
为何城市在应对经济转型中表现最好

10-11

极端时代
反全球化是否对城市的崛起构成威胁？

12-13

摩天大楼指数

14-15

新科技城市
创意产业在纽约蓬勃发展

16-17

明日世界：
伦敦的未来企业

18-19

与“十角兽”对话

生活在城市

20-23

生活在城市
在全球城市“回到未来”

24-25

重建、重塑及复兴
迪拜和迈阿密迎来文化革命

26-27

取消城市功能分区——
零售城市乌托邦的未来

28

未来设计——
Christophe Carpentre
豪华商店设计背后的秘密

29

华盛顿的酒店市场

30

一路东进

31

墨尔本中央商务区的生活

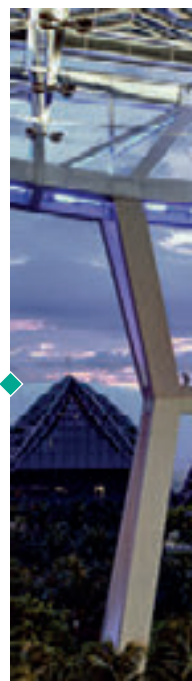


◆ 30

2012年，它是伦敦奥运会的媒体中心。现在，它是Here East——
创新科技与创意工作空间

◆ 44-45

房地产投资者需关注的三大主题
阐述投资组合再平衡、“实物”资产以及住宅物业机遇



市场周期

34-35

逐鹿世界舞台
新形势中的力量正在重塑
各公司处理写字楼的方式

36-37

悉尼和布里斯班：
双城记

38-39

香港：
亚洲国际都会

40

便捷东京

41

法兰克福：
德国的摩天大楼之城

42

都柏林：
科技、人才和税负

43

马德里引领西班牙的复苏

44-45

房地产投资者需关注的
三大主题

46-47

在欧洲：
跨境房地产投资

48-49

巴黎的一千种未来



创造和再创造

52-53

旧金山科技企业：
成长中的总部城市

54

东山再起：
西雅图

55

智能城市阿姆斯特丹

56

城市实验室：
波士顿科学产业集群

57

硅山：
德州奥斯汀市的
科技产业集群

58-59

洛杉矶：硅滩崛起

60

多伦多王者崛起

61

繁荣的柏林

62

班加罗尔的独角兽
企业俱乐部

63

首尔涌现科技潮

64

基础设施建设推动孟买的
经济发展

65

上海：城市里的科技、媒体和
电信 (TMT) 行业

66

北京：
京津冀的崛起

67

德里：
北印度的中心辐射区

68-69

新加坡：
非核心化抑或再中心化？

70

吉隆坡：
外国直接投资中心

71

曼谷工业4.0

72

贸易和投资造就
今日的波哥大

73

墨西哥城——想要飞得更高



57

轻松的生活方式和受过良好教育的劳动力使得
得克萨斯州奥斯汀成为吸引科技公司的磁铁。
该城市的人口每天增长达150人。

请参阅本报告结尾《重要声明》

超級城市



美国曼哈顿
世界贸易中心一号大楼

作者

James Roberts
莱坊首席经济师
《全球城市》编辑

十

我们正在步入一个创意人士被视为高价商品的时代。能否吸引这类关键性人才将决定城市的成败兴衰。

过去十年中，全球经济发展滞后，甚至滑坡下行，但也不乏创新与成功亮点。如果选对投资地点和科技领域，过去十年就是您收获财富的绝佳时期；虽然同期损失惨重者也大有人在。

在变幻莫测的环境中，那些鼓励发展引领科技革命、颠覆传统行业的创意科技产业的城市表现尤为突出。从多个角度审视，苹果公司的iPhone手机是我们时代的一个标志。

IPHONE精英一代

2007年6月，第一代iPhone首次发售，与此同时美国次贷危机愈演愈烈，以致引发全球金融危机（简称GFC）。这原本并非发布新产品的好时机，但是iPhone却在全球金融危机、欧元危机和大宗商品需求下跌期间保持销量增长。

在一路创新中，iPhone让老牌电信产品相形见绌，还吸引了三星等其他公司也进入智能手机市场。苹果公司还开创了备受欢迎的平板电脑市场，创新不止，创意不息。智能手机和平板电脑的普及改革了人们上网、发送电邮、使用媒体以及社交网络的方式。正是借助这些新设备，Uber、AirBNB等打破常规模式的公司一蹴而就成为行业巨擘，挑战已有行业规则。

第10页 极端时代

反全球化的民粹主义者崛起是否会破坏世界门户城市业已取得的成就？

第14页 新科技城市

科技和创意公司新一波强劲的扩张浪潮正在改变曼哈顿的地理格局

第16页 明日世界

探索推动伦敦写字楼市场未来需求的五大增长行业

第18页 与独角兽对话

独角兽科技公司已使“独角兽”公司黯然失色，在此我们特别为您介绍三位“独角兽”公司的首席执行官

上接

6-7页

为应对这些快节奏的变化，各大企业争先恐后招揽有创新精神、受过高等教育的员工，并在能够吸引iPhone精英一代的城市升级扩大办公室。iPhone精英一代并非按年龄划分的一代，而是指适应能力强、思维自由活跃的人。为留住这类人才，企业为他们提供符合其生活方式和通勤需求的办公空间。

创造性破坏

iPhone的成功印证了经济学家约瑟夫·熊彼特所提出的“创造性破坏”理论。该理论指出，科技变革和创新中诞生的企业与前一代企业之间存在达尔文效应。新生企业的崛起令其行业旧有成熟企业不复繁荣，除非这些成熟企业能够与时俱进快速变革。

在熊彼特时代，飞机、汽车和石油业的兴起为那些于1920至30年代领导科技革命的城市创造了繁荣的经济。但是也有一些城市因其主要产业（比如船舶制造业、火车制造业和采煤业）的市场份额被新技术夺走，导致经济呈现衰退。

同样地，在当今世界中一些地区拥有大量经济发展机会，而另外一些地区却发展滞后。虽然我们不愿面对，但仍必须承认数年前依赖大宗商品价格飙升而经济繁荣的国家如今增速放缓。同样让人惊讶的是，2009年一些西方城市因为拥有大量金融服务企业而被视为繁荣不再，如今却成为欣欣向荣的创新中心。

这就是现代大环境下的创造性破坏。如今的物业投资者或是商业物业租户应当汲取的经验是保证尽量靠近“创造性”地点，且远离面临“破坏”之地。这并非易事，因为科技变革加快了新旧交替的速度。

不过，鉴于现代都市经济的特性，我们可以争论说全球城市的房地产行业足以应对局势的不确定性；但那些面临“破坏”的城市确实可以快速重新定位，以适应下一波创新浪潮。

美国纽约

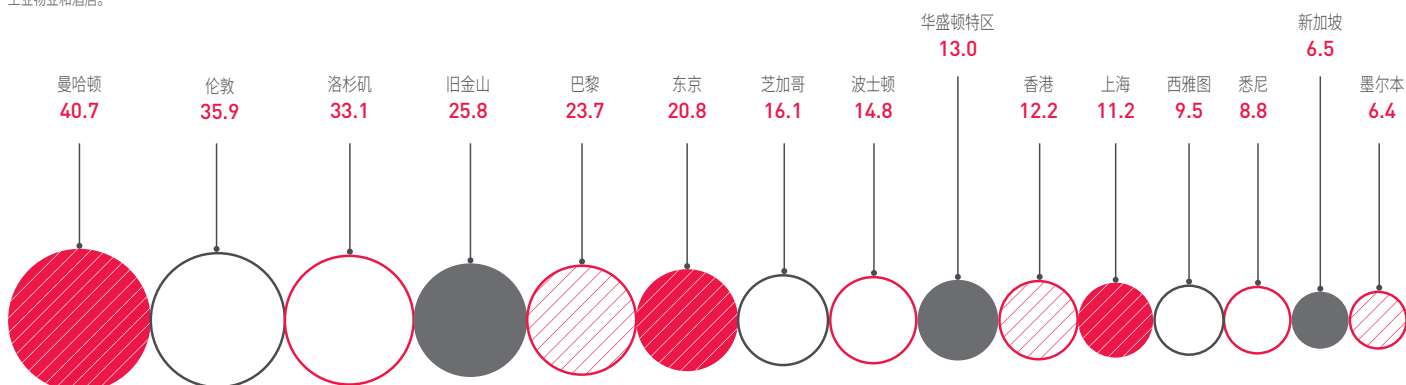


“西方的大型中心城市仍然领跑服务业，但来自新兴市场的挑战并不会因为商品市场风暴而结束。”



截至2016年6月半年内的商业物业投资量(十亿美元)

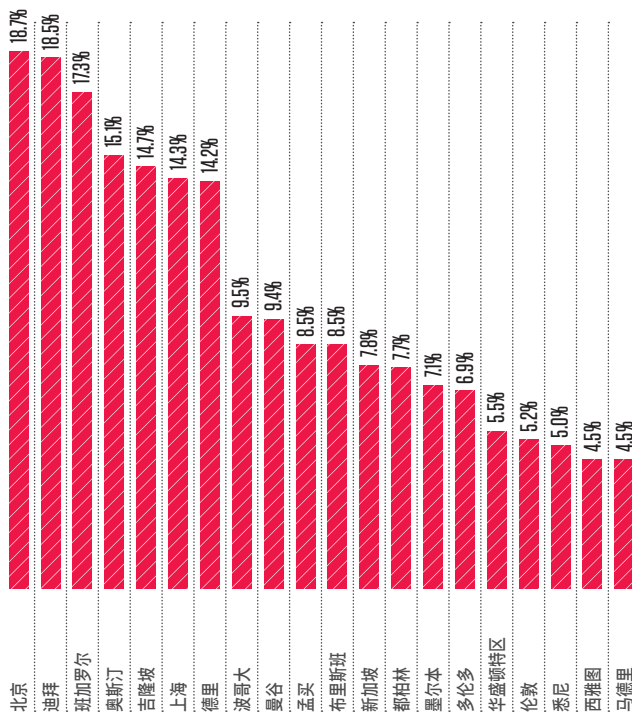
资料来源：RCA、莱坊和Newmark Grubb Knight Frank



注：包括办公室、零售物业、工业物业和酒店。

2015-2020年全球城市人口增幅预测

资料来源: 联合国



灵活城市

现代全球城市的发展动力来自于人而不是依赖机器或大宗商品,令经济更加灵活的是人力资源。一家机车工厂很难以更换设备来制造电动车,这是单一产业工业城的短板;一处委内瑞拉油田对于其他商业活动的价值同样有限。然而,一栋位于巴黎或其他全球城市的现代写字楼则能够转变自如,既可以配备成排写字桌供金融从业人员使用,也可以设计成灵活办公空间供科技人员使用。因此,在房地产的配合下,服务型经济城市中的人们可呈现出强大的适应能力。

这也意味着大型现代城市能够快速适应创造性破坏大军的需求。2007年,投资银行曾是纽约和伦敦经济的闪耀明星。这些银行大多由若干资深交易员和金融家组成骨干管理层,并由大量初出茅庐的本科毕业生开展基层工作,另设人力资源部、市场部、IT部、研究部、财务部及其他支持部门。2016年,主导伦敦和纽约经济的则是科技和创意企业,它们同样以资深创意员工为核心,并以本科毕业生和支持部门员工工作后盾。

因此,在以人为本的全球城市中,通过招聘可以将基层人员从衰落行业调配到新兴行业。同样,专业和商业服务公司的服务对象曾经是银行,如今则为数字行业的新客群。相反,由加工制造业或大宗商品驱动的经济体则需要克服更大的壁垒才能够实现自我革新。

因此,以知识为基础的城市能够轻松适应创造性破坏,当市场随着创新而改变时,人员也可以快速重新分配。由于高灵活性的城市能够很快适应快速变化,因此这些城市的房地产往往租金最高而收益率最低,这一态势将会继续。

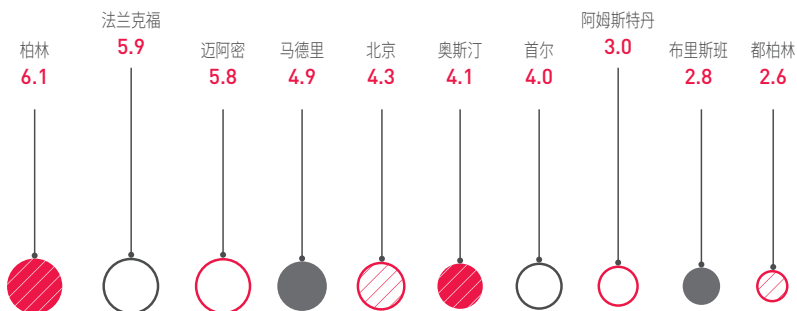
未来挑战

如今,全球各地的业主都因那些建立不足三年却有发展潜力的初创企业感到不确定和困扰。因此,业主和租户在签订租赁协议时需要保留更多的灵活性。业主在租赁条款和对于财务记录方面的要求做出让步,而租户也必须支付更高额的租金以弥补业主所承担的较高风险。

西方的全球城市面临的另一个重大挑战是和新兴市场城市的竞争,新兴市场城市已经将重心从制造业转移到创意服务业,成功实现重新定位。这一进程已经启动,例如上海的科技和创意行业正在快速扩展。西方国家的大型城市中心仍将领跑服务业,但来自新兴市场的挑战并不会因为商品市场风暴而结束。它们只是正在经历创造性破坏,然后将强势回归,给西方城市带来新的挑战。



中国上海外滩



极端 时代

+

作者

James Roberts
莱坊首席经济师

捍卫全球化的最好方式是
吸纳更多的人进入
全球城市网络。

在世界范围内，支持继续扩大全球化发展的政治共识同时受到左翼和右翼民粹主义者的围攻，挑战政治主流意见使得这些人赢得了民众支持。那么问题是，自由贸易、超大型城市崛起和知识分子主导等塑造全球经济的趋势是否会逆转？

无论如何，我们看到全球经济为配合这些反对的声音而进行调整。通过分享全球化的惠益，变革的过程将使更多有异议的人士接受主流意见，并且最终加强长期以来驱动全球城市发展的全球化趋势。

政治分歧

随着紧缩政策的普及，全球化已成为分歧日益扩大的政治辩论中的批评焦点。这些分歧的性质在2016年美国大选和英国脱欧公投中体现得淋漓尽致。

美国大选中，共和党候选人唐纳德·川普成功动员了担心移民问题和不满收入不平等的选民们。美国重工业衰退，而崛起的科技和金融企业一般只聘用高校毕业生，也成为导致紧张局势的另一个因素。因为同样的原因，英国脱欧公投最终以“脱欧派”的胜利告终。英国的脱欧公投是最新、也可能是最万众瞩目的例子，展示了心存不满的选民如何通过投票改变全球化的进程。

相反，民主党排名第二的候选人伯尼·桑德斯则成功吸引了一批被主流经济拒之门外的年轻选民。巨额大学贷款、临时工作合同和高企的房价使得千禧一代对现有体制怨声载道。因此，年轻的选民们支持反对全球化的候选人。

2017年，法国、德国和荷兰的大选将进一步证明民粹主义者正在获得更多的政治力量。





老重工业区重建
是发达经济体
的一大挑战



脱欧公投前英国伦敦牛津街
上的活动者

“通过使更多年轻人获得房屋产权而令他们融入经济主流的问题长久以来一直被忽视，因此我们才会看到投票中的意外结果。”

惠益共享

不过，无论是在政局动荡的20年代和30年代，还是出现工会激进分子的70年代，全球化都曾遇到过类似的挑战。但是，随着更多的人分享到其带来的利益，全球化赢得广泛支持，因此消除了种种威胁，继续前行。

同样的，通过争取边缘化人群，全球化将在更广泛支持的基础上建立起新的政治共识。将异议人士纳入全球城市的经济网络是这一进程的重中之重。

如果移民控制真的加强，可能使企业对于如何吸引和留住高技术人员，特别是千禧一代更为关注。如果从海外引进人才变得更加困难，本地人才的薪资则会上涨。

尽管极低的政府债券收益率使政府有余力出手援助，但要想改变诸多老重工业中心的衰落状况可谓难上加难。一些老工业区可以通过高铁与全球城市连通，重新开发为大型郊外宿舍区，而其它区域可从提供“就近支援”的后勤办公室业务中受益。无论如何，与全球城市相连（并以此实现全球化）有助于这些工业区的复苏重建。

提高千禧一代就业稳定性和生活质量是赢回他们中异议人士支持的关键。谈到就业，市场经济的钟摆已经倾向于千禧一代，因为企业已经将如何吸引和留住这代人才的问题提上了日程。而且随着无人驾驶机动车、无人机和人工智能时代的到来，擅长与科技打交道的年轻一代将成为经济的中心。时代属于千禧一代。

千禧一代的家

住房是生活质量的一个重要方面。众多千禧一代认为他们被全球化经济拒之门外，因为在很多全球城市中，成为有产阶级，即获得房屋所有权对于众多千禧一代而言愈来愈遥不可及。

政府需要出台公共政策以加快规划进程，给市内的经济适用房项目的开发提供支持，并且，政府要加快老工业区地块的再利用，将其改造为综合用途区域。建设新的城市住房、加大资金投入建设等方面的需求亟待解决，当务之急就是克服困难移除阻碍推动执行。

通过使更多年轻人获得房屋产权而令他们融入经济主流的问题长久以来一直被忽视，因此我们才会看到调研中的失败结果。为年轻人建造更多住宅的任务刻不容缓！

十

亚太地区城市的摩天大楼租金增长最快。

作者

Ally McDade
莱坊分析师

2016年第二季度，香港摩天大楼高区租金继续高居全球写字楼之首，紧随其后的是纽约市摩天大楼租金。这两大城市的核心中央商务区均位于岛上，土地供给非常有限，因此写字楼租金极高。香港和纽约长期以来商业一直非常繁荣成功，这也使得两地摩天大楼租金位于前列。

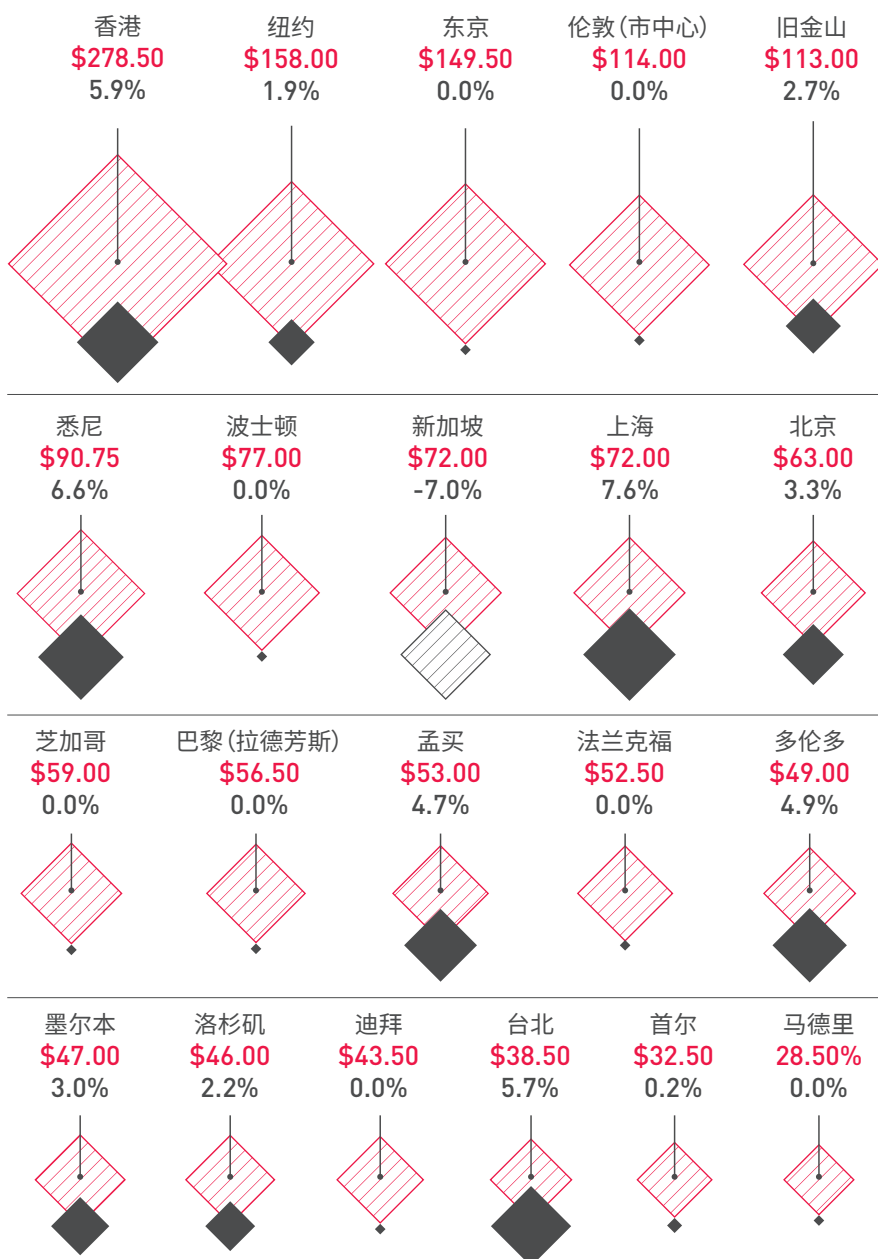
然而，在我们调研的城市中，上海摩天大楼的租金增长最快，在2016年的前六个月

内大增7.6%，悉尼增幅6.5%位居第二，香港5.9%位列第三。租金增幅最大的十大城市排行榜中，亚太地区城市独占七席。

北美城市中，多伦多租金增幅最大，达4.9%。伦敦依旧是欧洲写字楼租金最贵的城市。虽然伦敦摩天大楼写字楼租金在2016年上半年维持不变，但一直保持英国首府史上最高租金纪录。

摩天大楼高层优质写字楼租金

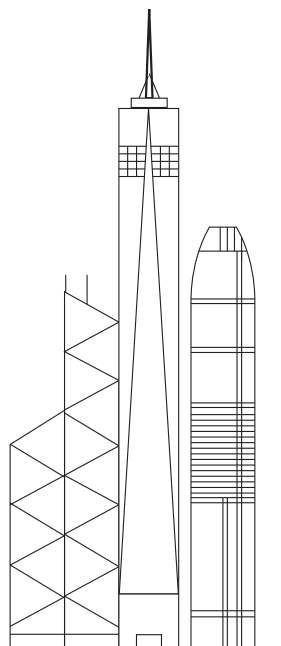
◇ 租金(美元/平方英尺/年) ◆ 截至2016年第二季度前六个月增幅% ◇ 负增长



* 不包括汇率波动影响;按照2016年6月30日当天的美元汇率换算。
注:高楼层指超过一般天际线高度,拥有全景景观,但不包括顶楼的楼层。

资料来源:莱坊、Newmark Grubb Knight Frank和三井住友信托研究所

救救摩天大楼 救救亚洲崛起



摩天大楼租金 屡创新高

作者

Ally McDade
莱坊分析师

+

为了满足扩张需求，全球城市需要使用新技术来建设更高更雄伟的摩天大楼。本文介绍了摩天大楼建造的五大新趋势。

01 电梯新科技

蒂森克虏伯公司正在研发一款名为MULTI的无钢索电梯系统原型，利用磁铁科技，无需使用平衡锤，从而释放内部空间作为其它用途。MULTI电梯利用磁悬浮科技，电梯井彼此连通，因此电梯轿箱可在电梯井中横向或纵向移动。在未来，该技术会应用于激动人心的新型综合用途摩天大楼建筑群，人们在写字楼、零售商铺、会议中心和交通枢纽之间可以进行无缝对接的自由移动。

02 新型材料

凭借简单易用、绿色环保且性价比高的优势，交错层积材迅速成为混凝土或钢铁结构框架的替代材料。该材料是将多层木材胶合而成制成大块木材面板，建成的建筑物可与钢筋混凝土楼房媲美，坚固并且防火，但仍同木头一样易于打孔，且比同等混凝土框架轻2.5倍。该工程木材已经被广泛应用。建造新一代“木制摩天大厦”的竞赛已经开始，已有数个项目正在筹建之中。

03 新型施工技术

建筑构件场外建造已经快速成为趋势。2015年，中国房地产开发公司远大可建集团以平均每日完成3层的速度在破纪录的短短19天内建成世界最高的57层组合摩天大楼。他们的最终目标是利用组合科技打造世界第一高楼。虽然这个目标目前来看还很遥远，但是这一新建设方法的使用将变革建筑行业，让施工时间更短、浪费更少且成本更低。

04 亲自然设计

人们日益认识到建筑物不仅是固定的架构，而是动态的环境，写字楼设计会直接影响使用者的工作效率、健康状况和幸福感。随着世界人口不断涌入城市，能否享受绿色空间、自然风景和充足阳光显得愈发重要。屋顶绿化、垂直绿化墙和空中花园等空中绿化倍受开发商青睐，以此既可展示其与众不同，也可以吸引租户，帮助租户留住人才。

05 稳定性和空气动力学

超高摩天大楼必须能够在高海拔承受强风并且抗震。原世贸中心诞生32年后，台北101大厦建造完成，可是相对前者台北101的高度仅提升22%。2010年，得益于“扶壁核心”构造体系的应用，哈利法塔拔地而起达2,716英尺，成为世界第一高楼，比台北101大厦高出超过60%。扶壁核心设计使得建筑物如同稳定的三足鼎，有效节省了空间，重新定义了未来摩天大厦的可能高度。正在建设中的吉达塔也采用扶壁核心设计，该建筑物预计高度为3,280英尺。



英国伦敦芬乔奇街20号
碎片大厦和兰特荷大厦

新科技城市

科技和创新行业的快速增长已经使纽约市的写字楼市场在办公空间的性质上发生了根本性的转变。

作者

Jonathan Mazur
Newmark Grubb Knight Frank
研究部董事总经理
David Chase
Newmark Grubb Knight Frank
研究部高级分析师

现有基础设施能够长期持续地推动科技进步，因此开发商和业主正在调整策略以适应新型需求。开放式楼层空间、高效布局和挑高空间等办公空间创意模式在很多新物业中都已十分常见，开发商也会增设便利设施和户外空间。

2015年，科技、广告、传媒、信息行业（合称TAMI）租户占曼哈顿写字楼市场总租赁面积的29%，较2009年的15%几乎翻了一番。租赁活动的活跃与科技创意行业就业人数的持续增长直接挂钩。纽约市TAMI行业的就业人数较2009年增长29%，较本世纪初上一个科技繁荣时期的就业人数高8%。

中城南区作为纽约市科技和创意行业中心的地位不可撼动。TAMI行业在过去数年的持续发展和扩张吸纳了该区域可用空间的供应。中城南区在2016年第一季度的空置率仅为4.4%，是美国所有中央商务区中最低的。

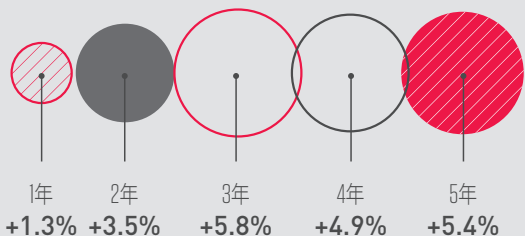
对于空间的突出需求和中城南区的低空置率使得租金要价上涨。中城南区的租金在2016年第二季度达到每平方英尺72美元，创历史新高纪录，较2010年上涨77%。同期，中城南区和中城（曼哈顿传统商务中心）之间的租金要价差从41%缩小至13%。

三年就业增长对比(2013-2016)

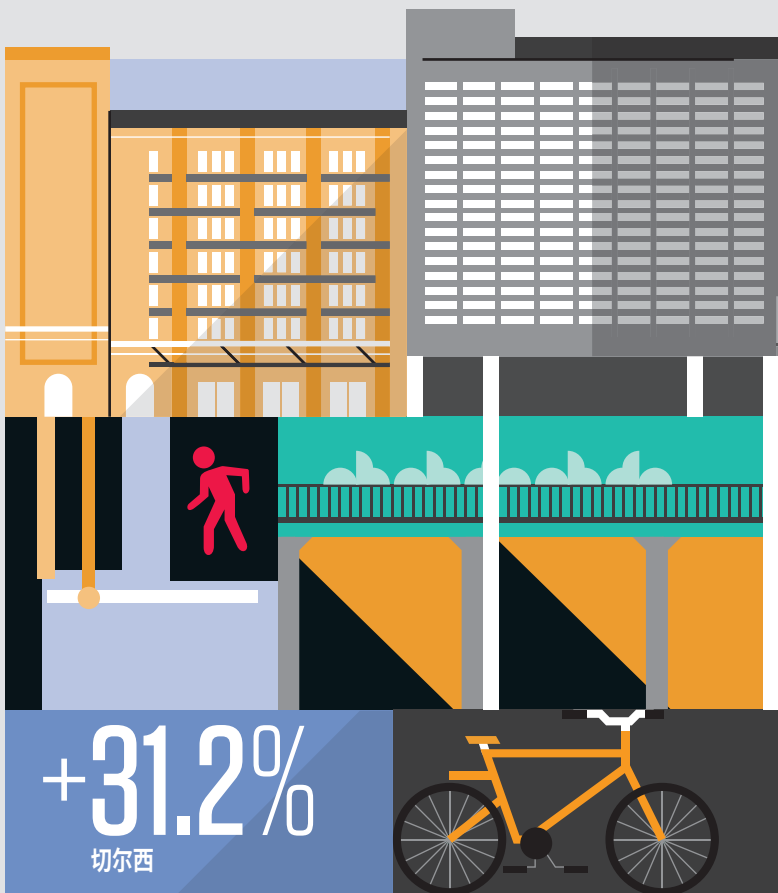
科技、广告、传媒、信息行业(合称TAMI)



金融、保险和房地产行业(合称FIRE)



资料来源: Newmark Grubb Knight Frank



■ 两年写字楼租金增长(2014年第一季度到2016年第一季度)

羽翼未丰的初创科技企业逐步成长为成熟的公司实体，因而涌现出大量资金充足的TAMI行业的租户，这些租户有实力为具备吸引力的定制化创意办公空间支付高昂租金。这也促使投资者在寻求和评估房地产投资机会的模式上做出转变。

随着科技行业逐步成为城市经济的主要驱动力，地方政府也加大资源投入，开发必要的基础设施以稳固和维持纽约市作为科技中心的地位。纽约市与康奈尔大学携手在罗斯福岛建立了一个占地200万平方英尺的科技园区，预计将于2017年开幕。此外，纽约市还斥资72亿美元用于在中央车站和布鲁克林海军码头设立科技孵化器。

同时，纽约市劳动力构成正在趋于年轻化。根据最近纽约市审计长办公室发布的报告，千禧一代已超越婴儿潮一代，在纽约市人口中占比最高。18-29岁的人口从2000年到2014年增加了132,000人，其中科技和广告行业中千禧一代的从业人员增幅最大。

虽然纽约市房地产市场已经因为近期的科技潮而发生巨大变化，该市仍然只处于大规模转型的初级阶段。

TAMI行业的租户希望寻找与众不同的办公空间，而不是在中城随处可见的、由宽敞办公室和格子间组成的传统钢筋玻璃高楼大厦。中城南区的非传统型LOFT空间则是对他们充满吸引力的选择，因为这里有非传统的复式办公楼，水泥砖墙和没有吊顶的天花板、开放式楼层平面、较高的层高和长条座椅等设计，以及合作空间、健身车房、咖啡吧、天台/户外空间之类的配套设施。

+7.6%
熨斗区/联合广场

+22.8%
曼哈顿中城南区

+50.1%
哈德逊广场/肉库区

明日世界： 伦敦的未来 企业

+

处于创新前沿的企业
将掀起伦敦写字楼的
新一波需求浪潮。

作者

James Roberts
莱坊首席经济师

伦敦已经成功地自我定位为世界级创新型经济体，拥有实力雄厚的科技和创意产业集群以及传统金融、保险及专业服务行业中心。作为活力四射的首府城市，它有充分魅力吸引各行各业的技术人士以及新兴产业入驻。

过去十年的经验告诉伦敦，它必须不断吸引经济和科技变革最前沿的企业和员工。下文中我们列举出了预计会引领下一波创新浪潮的企业和产业，它们将催生未来的写字楼新需求。

01 在创业中重生

老牌企业将初创文化再次引入现有运营中，这已逐步成为一种发展趋势。将企业搬迁到另一个更具活力的地区往往被视为解决方案的一部分。通用电气公司将总部从康涅狄格州迁到波士顿就是其中一个例子。在低利率的环境下，我们看到大企业迫于股东的压力而利用现金储备进行投资，以展示它们正在进行自我革新以应对科技断层的挑战。

伦敦一些成熟的科技和传媒企业都已经采用“创业重生”的战略。然而，随着数码革命侵入到生活的方方面面，我们相信航空公司和汽车制造商等看似与伦敦市中心鲜有联系的行业，也会为了保持领先地位而在首府建立创新中心。





02 机器人与人工智能 (AI)

随着自动驾驶汽车和商用无人机的测试持续开展，机器人和人工智能公司将引领科技革命的下一个浪潮。计算机模拟意味着更多测试和开发工作可以在办公室类型的环境中进行，因此机器人和人工智能的初创公司对伦敦这一成熟的技术中心青睐有加。此外，东伦敦的重建应该能够为这些行业提供价格合适的商用空间。

03 “造雨人”发射台

伦敦的一些律师事务所长期执行一种名为“墨西哥波浪 (Mexican Wave)”的工作方式，即位于伦敦的合伙人拿到新项目，会以电子邮件的形式发送给区域办事处一名初级员工进行文书起草工作。这使得公司能够充分利用首都的地理优势接触到客户和高价值造雨人，同时享受区域办事处的低运营成本优势。该工作方式在其他行业也适用。

在这一工作模式下，伦敦办公室仍显其重要性，但其性质会发生改变。人来人往的办公室不再以容纳员工和办公桌为目的，而会更注重于会议室和会议设施的设置，辅以无固定座位和休息活动空间。这类办事处需要位于城市中心位置，以减少造雨人在会议之间所花费的通勤时间；企业信笺抬头上也会有一个高档次的公司地址。凭借以上优势，企业可能开拓出高品质的、位于黄金地段的最高管理层市场。

04 重回金融中心

金融科技企业正在引领金融创新。当这类公司寻求新的办公空间时，却发现伦敦肖尔迪奇区和克勒肯维尔区区的租金十分昂贵，因为高品质的办公空间越来越少，而它们必须和其他科技产业竞争。然而，对于金融科技企业而言，和制作视频游戏或手机应用程序的公司扎堆办公的长期利益有限，而靠近金融业客户的潜在优势更大。

由于城市中心区具有地理优势，使金融科技企业能够进入真正的金融领域，因此金融科技企业认为应该在此形成自己的办公集群。事实上，我们可能会看到其它科技细分行业脱离原来的大集群形成新办公集群，搬迁到离客户行业更近的地方，例如传媒类科技公司迁到伦敦费兹洛维亚区。

05 城市中的科学研究

科学研发中心通常与郊区的商务园区联系在一起，特别是剑桥和阿宾顿周边。然而最近几年，高科技企业（同样被认定应该位于郊区）为满足人才的生活需求纷纷迁入伦敦。同样地，科学研究也是人为主导的业务。在伦敦布卢姆茨伯里区就有一个成熟的科研办公集群，那里在附近尤斯顿车站和国王十字车站重建后成为生机勃勃的生活地和工作地。弗朗西斯·克里克研究院在国王十字车站附近新开了一个生命科学实验室，部分原因就是其地理位置靠近通往剑桥的铁路线。

+

“独角兽”公司是指估值超过十亿美元且未上市的科技公司，仅在一年前这还是一个新现象。但是随着它们快速增长，估值超过百亿美元的“十角兽”公司也已脱颖而出。谁是执掌这些企业的首席执行官呢？



作者

Raconteur

EVAN SPIEGEL, 快拍(SNAPCHAT)



“咱们试试把背景内容恢复过来”。这就是2011年4月，EVAN SPIEGEL在他斯坦福大学的宿舍里开发这款图片消息手机应用程序前的初衷。和此前众多科技企业创业者一样，他为了实现自己的想法而退学。而现在，年仅26岁的他执掌着这家估值160亿美元的公司。

快拍的用户群体十分年轻，大多处于十几到二十岁年龄段，他们看起来都支持Spiegel的观察结果，即一时兴起用智能手机拍摄分享的照片不一定要永久储存在可被搜索的数据库中。该公司目前享有2亿活跃用户。

该公司总部设于洛杉矶威尼斯区，在西雅图、纽约和伦敦也设有办事处，现有员工330名，随着新员工的加入该数字还将继续增长。

对话 独角兽 CEO



wework.

ADAM NEUMANN, WEWORK

2014年2月，WeWork估值15亿美元，并且仅在两年多之后估值就达到160亿美元。它仅在过去一年就招聘了900名员工，使得员工总数超过1,200人。然而，Adam Neumann到底是一位科技创业者还是房地产大亨呢？

虽然WeWork的主业是提供共享办公空间，但这位身高1米96、穿着皮夹克、出生于以色列的首席执行官却将Wework比作智能手机的操作系统。WeWork给建筑带来了生命，就像Android或iOS系统让智能手机的用途更广，而不仅仅是零部件的硬件组合。

2008年，长期创业者Neumann和他的共同创始人Miguel McKelvey联手打造秉承生态理念的共享工作空间GreenDesk，当时WeWork的种子就已经埋下。Neumann和McKelvey都在孩童时代经历过集体生活：Neumann生活在以色列的基布兹合作农场，McKelvey则生活在俄勒冈州多位母亲和孩子组成的群体里。GreenDesk演变成WeWork后，WeLive应运而生。WeLive的首个集体生活空间于一月份在纽约开放，它还野心勃勃地计划到2018年时新增68个此类空间。目前，WeWork活跃在美国的15个城市和全球的11个城市，并计划在悉尼和印度增设更多办公室。

Neumann表示他们会考虑拓宽产品范围，提供货运、软件、信用卡、出行、发薪、银行和培训等服务。最终，即使不租用公司的写字楼空间，会员们也可以单独注册所需要的服务。

Palantir

ALEX KARP, PALANTIR

如果你对关于政府情报机构、维基解密、Julian Assange和Edward Snowden的争论还记忆犹新，那么你对这个人心存怀疑是情有可原的，因为他经营着一家被称为“大数据和老大哥结合体”并且受美国中央情报局风险投资部门(In-Q-TEK)支持的公司，而且美国国家安全局和美国联邦调查局都是它的客户。

然而，Alex Karp坚称他的企业并不是有些人想象中奥威尔式的邪恶实体。“我和政府合作但没有告诉他们自己什么时候抽大麻或有外遇，”他曾经这样说过。“我们必须保证有一些地方政府无法干涉，这样我们才可以做个独特有趣的人，或者像我这样，做一个有点离经叛道的人。”

Karp被称为公司的“良心”。他爽快地承认缺乏科技背景让他在领导这间运作复杂的公司时有点像个不协调的摆设。中央情报局前负责人David Petraeus将军曾称赞他“绝顶聪明”。他与现在硅谷的传奇投资人Peter Thiel曾是斯坦福大学法学院的同学。11年前，大学老友重聚共同创立了Palantir，如今，包括位于加州Palo Alto总部在内，该公司在全球共设有19个办事处，拥有1,800名员工，总估值150亿美元。



DIVYA NARENDRA 的一天

口述记录

Raconteur

在与Winkelvoss两兄弟联合创办Facebook前身ConnectU的十多年之后，科技企业家Divya Narendra通过投资专业人士社交网络SumZero再度掀起新的浪潮。



我通常早上7、8点之间起床，然后打开手机上的彭博新闻APP阅读热门新闻。接着我步行到Soho的办公室，一般9点到9点半之间会坐到桌前。虽然不想承认，但我通常不吃早餐就一直工作到中午，期间吃一两个香蕉补充能量。

我每天的主要工作包括处理电子邮件、和客户通电话、参与演示、记录财务情况和参加团队会议。从职责上来讲，我一天中大部分时间用于帮助销售团队明确销售线索和管理客户，但我也尽量留出时间思考采取何种举措能提高SumZero的用户参与度。更高的参与度意味着更多用户生成的高质量内容，这将反过来吸引人才加入我们的社群。因此我们认为SumZero是对于全球投资专业人士越来越不可或缺的资源。

就SumZero的增长潜力而言是前途无量的。我们的目标是投资专业人士在其整个职业生涯的各个阶段提供增值服务，并将投资圈的成员联系起来，无论他们身在世界何处——虽然我仍然相信，总有些人更重视地理位置的接近和在大型金融中心工作生活的优势。

人们看到在世界各地科技中心涌现出越来越多“独角兽”和“十角兽”企业，于是开始质疑其中是否有泡沫。我认为投资者应该高度谨慎，特别是在评估私人市场投资时。我相信部分公司长远表现会很出色，但实际情况是很多公司上市后估值便暴跌。我们已经看到了一些公开上市的科技股在首次公开募股后或过去一年内股价大幅下降（例如：LNKD、TWTR、BABA、JD、BOX和ETSY）。即使是苹果，股价最近也在挣扎，许多投资者视其为长期持有的贱价股。不过，我认为种种迹象表明科技行业整体交易水平合理。

工作一天之后，我常常直奔健身房，这可以帮助我保持头脑清醒，并给第二天充电。我的健身房离全食超市很近，所以我去买一些食材，然后步行回家做晚饭。

生活在城市



英国伦敦 位于樱草山(Primrose Hill)的住宅

作者

Liam Bailey
莱坊全球研究部主管

十

各大城市争先恐后重振活力。
只有真正发挥综合用途的优势，
城市才能立于不败之地。

查尔斯·狄更斯的作品中提到最多的是伦敦；“无论是富翁还是乞丐，恶人还是善人，罪大恶极还是天真无邪，这些人既彼此践踏也紧紧相依”（摘自《汉普雷老爷的钟》）。狄更斯被认为是世界第一个全球城市的记录者。这座当时全球最大的城市所呈现的生机，犯罪和贫困深深地吸引着他，让他着迷。

狄更斯笔下的伦敦之所以如此生动有趣又出人意料，是因为这里和同时期大部分大城市一样，有着各式各样丰富的活动。住宅和商用区域合二为一，住宅、小型制造工厂、商铺和写字楼共同交织出一幅多姿多彩而又充满活力的街区景象。

自然混杂的布局造成的负面结果是贫困、疾病和污染的肆虐。只需花上一个小时阅读弗里德里希·恩格斯(Friedrich Engels)对于当时城市生活的描述，便可明白问题的严重程度。为此，伦敦以及世界上其他发达地区几乎花了一个世纪来拟定规划条例和法律，其首要目标便是城市区划：即把城市活动划分到各个有规律并且易于控制的区域。

问题是被分区规划的城市大多枯燥单调。因此，许多城市在过去几十年间一直想摆脱自己设置的限制。在地产开发项目方面，综合用途这个词汇或许常被滥用，很多项目也远称不上是综合性项目，但是至少表明城市管理者、开发商、租户和居民的需求侧重点发生了改变。

第 24 页 重建、重塑及复兴

迪拜和迈阿密大力发展文化科技产业以吸引千禧一代

第 26 页 取消城市功能分区

城市老区域界限逐步消失，为大型综合项目中的零售商铺创造机遇

第 28 页 未来设计

建筑师和室内设计师Christophe Carpenle将在此讨论奢侈品门店的最新设计趋势

第 29 页 墨尔本的中央商务区生活

墨尔本市中心正逐步转型为繁华热闹的生活与工作区域

上接

20-21页

人们希望城市变成更加有情趣的地方，与此同时，社会趋势也将发展真正综合性项目的活动推到房地产开发的前沿。城市间展开更加激烈的角逐，以打造更加适宜的生态系统，吸引最优秀的员工。“人才争夺战”一直是关键动力。说得直白一点，如果你看起来不到40岁，受过良好教育，是技术牛人，同时对于艺术和文化颇感兴趣，那么你就是炙手可热的人才。

虽然并非每个城市都像旧金山、纽约和东伦敦那样，拥有能够让这些人才一见倾心的良好环境，但许多城市发现它们可以创造出这样的环境。在下文中，Sofia Song和Dana Salbak讨论了迈阿密是如何通过发展高端住宅来推动零售和设计行业创新，以及金融危机后迪拜在重新进行城市定位过程中先旅游业后创业产业的发展策略。

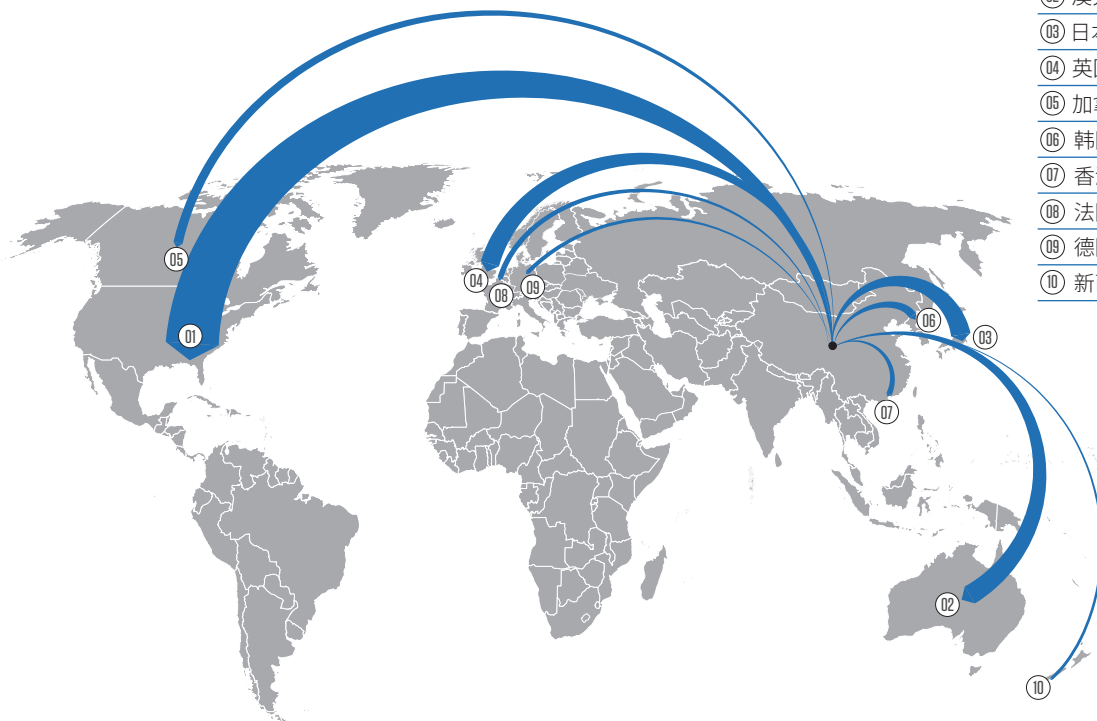
对于城市的政府主管部门而言，挑战在于如何在自上而下地引导重建和保留原汁原味之间保持平衡，城市的原汁原味正是才华横溢的员工在工作和生活环境中寻求的。简单来说，就是如何创造创意？

在某些情况下，这是个简单的过程。写字楼租金便宜和交通四通八达是伦敦肖尔迪奇区（Shoreditch）和纽约布鲁克林区（Brooklyn）转型背后的两大推动力。在其他一些地方，尤其是那些没有数百万生活富足员工的城市，自上而下的措施是可行的发展之道。然而，每个城市选择的发展道路各不相同。



中国学生在海外哪些地方求学？（学生数量，2013年数据）

资料来源：联合国教科文组织



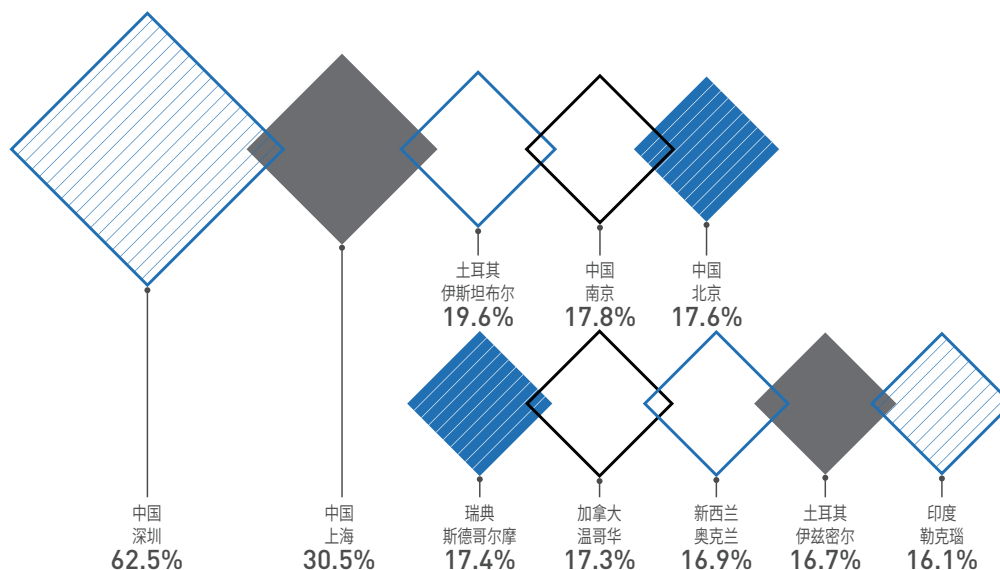
01 美国	260,914
02 澳大利亚	90,245
03 日本	89,788
04 英国	86,204
05 加拿大	42,011
06 韩国	38,109
07 香港	25,801
08 法国	25,388
09 德国	19,441
10 新西兰	13,952





平均房价,截至2016年第一季度年度变化百分比

资料来源:莱坊全球城市住宅指数



美国纽约市布鲁克林区
威廉斯堡区域

英国伦敦
欧德大街

成熟的文化是实现土地用途多样化和增强城市魅力的方式。在迈阿密举办的巴塞尔艺术展 (Art Basel) 就是一个显而易见的例子。在艺术或是博物馆区为主导的城市,商业和餐饮文化也会随之兴盛。

《财富报告》强调,教育是支撑住宅需求的关键驱动力。2016年,超过25%的超高资产净值人士认为教育是促使他们改变居住国的关键推动因素。大学高校尤其能够推动商业开发,特别是用于支持研发需求的开发,可以吸引高技能人才就业。学生公寓也具备巨大发展潜力,它能够提高现有住宅或商用区域的人口密度,为商业和餐饮业的发展增添活力。

各大学校和高校纷纷在全球各地兴建新校区,这是未

“在艺术或是博物馆区为主导的城市,商业和餐饮文化也会随之兴盛。”

来的重大增长领域。持续鼓励建设创新中心和新兴产业孵化器也会带来新的改变,如今愈来愈多私人赞助商参与其中,甚至取代公共行业领军者的角色。

在城市综合项目中纳入其它用途是各大城市增强吸引力以吸引当前和未来住户以及商用租户的关键着眼点。我们看到健康和健身是发展最快的领域之一,该行业已经不仅指健身房和游泳池配置,而是把健身巧妙地拓展至整个城市的范畴——最明显的就是鼓励人们骑车出行。

下文中Christophe Carpentier将分享对于奢侈零售行业的洞察见解,他指出人们对于地方特色、个人主义和人性化发展的渴望是未来的方向——建设有吸引力的综合城市环境是非常明确的趋势。

这一点狄更斯也会同意。



重建、 重塑及复兴

+

重视创新和创意的迪拜和迈阿密对于千禧一代越来越有吸引力，也因此振兴了它们的住宅市场。

作者

Dana Salbak
莱坊中东研究部
Sofia Song
Douglas Elliman执行副总裁



旅游业拉动迪拜经济复苏

2012年，迪拜市场的经济复苏主要由旅游业拉动。2011年初期，阿拉伯之春爆发之后，开罗等中东受欢迎的传统旅行目的地由于安全缘故失去了其魅力。迪拜作为安全避风港，又是航空枢纽，拥有世界级别的酒店服务和零售商铺，具备从中获益的绝佳优势。当迪拜确认当选2020年世博会主办城市后，人们普遍看好世博会拉动就业和旅游业的巨大作用，因此2013年其住宅市场表现登顶。迪拜高调宣布穆罕默德·本·拉希德城（一个投资数十亿美元的综合用途开发项目）等一系列新计划，进一步提振了经济复苏的信心。

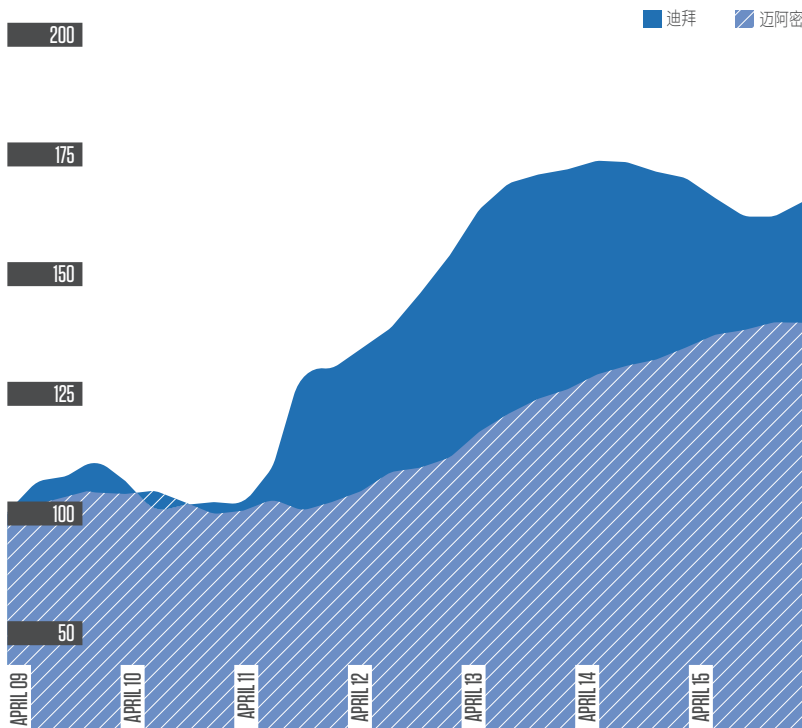
为避免市场过度供给，房地产监管署（Real Estate Regulatory Agency）颁布了新法律控制计划外的销售市场和建设。此外高昂的转让费和对担保法的修订亦帮助消除房地产泡沫。

品牌重塑战略也同步推出，以消除迪拜经济下滑之后的负面形象。迪拜作为中东北非地区（MENA）领先的金融中心，其自我定位是成为该区域创新和创新的领军者。政府资助为艺术家和创业家提供了有利环境。

全球金融危机低谷以来迪拜和迈阿密的豪宅价格指数

价格指数，以2009年4月为基数月，基数点为100

资料来源：莱坊，Douglas Elliman





迪拜阿联酋
谢赫扎伊德路

艺术和科技中心

迪拜专门打造的Al Serkal大道和迪拜设计区（Dubai Design District）等艺术枢纽和时尚场所，提供了专门的展出空间和学习机会（比如伦敦艺术大学提供的短期课程项目），旨在吸引有创意的年轻一代。

2016年初，迪拜工商总会（Chamber of Commerce and Industry）和IBM公司携手建立“迪拜数字创业中心”，支持酋长国的科技初创企业。类似的努力还包括建立AstroLabs Dubai，这是中东北非地区唯一与谷歌合作的科技创业平台。

迪拜希望通过类似措施吸引年轻有创意的科技精英，开发商同样也意识到有必要建造满足不同收入水平消费者的房地产物业。现有住宅供应和未来项目之间的对比调查表明，开发商正在缩减户型面积以降低其出售总价，让更多的人可以负担得起。

迈阿密科技

迈阿密也重塑自己成为创意和技术行业中心，这也为房地产市场带来启示。佛罗里达凭借零所得税等税收激励措施而保持对富裕居民和企业的吸引力，而迈阿密-戴德郡（Miami-Dade）则通过其他方式激励企业发

展。2014年，微软在迈阿密-戴德郡成立首个位于美国境内的微软创新中心，创造了更多高科技岗位。

迈阿密从阳光明媚的度假胜地转型为今日文化宜居城市的最大驱动力可能是巴塞尔艺术展（Art Basel）。2002年这一盛大的文化艺术盛会首度在迈阿密海滩举办，自此这一活动每年12月都会吸引众多超高净值人士纷至沓来，其中很多人会选择每年在此多住一段时间。因此，艺术区、新酒店和画廊也纷纷开张，使得迈阿密成为艺术和设计的国际中心。

住宅开发项目引领迈阿密的经济复苏，零售物业也卓有成效。Brickell City Centre大型购物中心、迈阿密设计区的商务区以及温伍德艺术区（Wynwood）都是最受欢迎的购物消费和休闲去处。过去十年，该市也涌现出很多文化活动场地，比如新世界中心（New World Center）音乐厅、佩雷斯现代艺术博物馆（Pérez Modern Art Museum）和Frost科技博物馆。

学术中心

迈阿密的艺术文化和精致完善吸引了年轻一代。一些来自纽约的精英私立学校正在寻找在迈阿密的发展机会，吸引富裕的家庭。迈阿密大学也进一步改进其课程设置，如今其商学院和法学院的已在美国高校中名列前茅。

迈阿密在衰退期间的疲软价格和有利的汇率让国际投资者有利可图，因此其住房市场的复苏很大程度上受到外国资本驱动。长期以来，国内买家也在趁价格优惠搜寻豪宅。

自2013年起，随着市场逐步复苏，很多住宅开发项目开始专注于大户型超级豪宅产品，普遍配备高端装潢和高科技设施。开发商也在复苏后重新定位他们的娱乐休闲设施，小型健身房和桌球室的日子已经是过去时，取而代之的是艺术工作室、瑜伽室和智能家居科技。

美国迈阿密
中央商务区



取消城市功能分区

零售“城市乌托邦” 的未来

十 打破旧界限，抓住城市商铺
新机遇。

作者

Stephen Springham
莱坊零售物业研究部主管



美国纽约市
肉库区

城市化进程渗透到社会生活的方方面面：从人们居住、工作和购物的场所，到人们享受那一点闲暇时光的地方。城市化也是一种真正的全球化趋势。联合国的数据表明54%的世界人口目前居住在城市，而1950年时城市人口仅占30%。这一比例预计到2050年会上升到令人震惊的66%。

这将对房地产造成极为广泛深远的影响。然而，城市化的趋势和商铺的整体发展趋势背道而驰，尤其在过去50年间，无论是销售食品的大型超市、城市边缘地带的仓储式店铺或是区域购物中心，人们都越来越倾向于选址在中心外的地理位置。简单来说，就是零售设施离发展中的住宅聚集区越来越远。

这种失衡到目前为止尚未完全解决。综合用途设计一直是房地产业内的流行概念，也越来越多地在城市中加以应用，可是他们只是浅尝辄止，并未真正抓住其中的主要商机。实际上，大多数情况下的综合用途开发项目是优先建造办公空间和/或住宅空间，再补充建造少量商铺和休闲空间，比如一家便利店、一家咖啡店以及几家品牌餐厅等。将居住和工作的空间与商铺和休闲的空间紧密融合，这一理念本身堪称完美，但是具体实施时还可以更全面、大胆和广泛。

城市化的趋势也和很多房地产规划原则相冲突。房地产行业注重秩序和区划逻辑，比如中央商务区、购物区、休闲区域、剧院区或是文化区都应该泾渭分明。然而，真正的城市化并不认可这种人工规划的界限，而城市化乌托邦是各种房地产设施混合而成的整体，远远超越我们所认识的综合用途概念。城市化的自然进程应该是把住宅、办公、商铺和休闲空间整合在一个非统一的环境中。我们已经适应的城市秩序不会被嘈杂无章取代，相反，城市会更加充满活力、丰富多彩，这是任何一个城市成功的前提，而且毫无疑问是零售业务的基础。

英国伦敦
霍尔顿广场



在城市化乌托邦中的商铺和休闲空间应该是怎么样的呢？休闲空间比较容易定义：即集合各种餐饮设施的场所，可以满足各种消费层次和世界各地口味的需求。零售空间则较难分类，但是绝对不仅是标准的、便利类型的商店。可以预见大量高街品牌将离开传统的购物中心和黄金购物地段。不同于一些陈腐的想法，未来并非只有网络购物，而是多渠道的世界。城市中商铺云集的地段和数字技术无缝连接，这将导致最终实现美妙的多渠道之梦。

“城市乌托邦”仍然处于蜕变发展的最初阶段。然而我们容易想象，这个现象已经开始出现在城市化程度高、土地供应越来越有限、人口越来越多的地区。伦敦毫无疑问满足上述三点，也足以成为未来城市中心的榜样。霍尔顿和肖尔迪奇这些区域展示出现代城区发展的蓝图。一定程度上得益于伦敦金融城扩展的推动。先前往往不受欢迎、被弃用的仓库和难以归类的一般商用建筑获得新生，被改造成住宅和前卫的办公空间出租。商铺和休闲方面的设计十分超前，服务范围也不仅是邻近的居民和员工。霍尔顿和肖尔迪奇如今已成为休闲娱乐的独特目的地，这在十年前是完全难以想象的。

现代城区欣欣向荣的榜样不仅伦敦有，美国也有类似的例子，包括曼哈顿的肉库区、布鲁克林的威廉斯堡区以及芝加哥的富尔顿市场区。或许最佳示范区还是亚洲的东京、上海和香港等城市。因此围绕最多都市人口而建造的卫星城市正在引领打造城市乌托邦的道路。从这点来看，西方世界可能有很多地方应该向东方世界学习。

选择城市，告别郊区

+

芝加哥郊区的零售业魅力不再。

作者

Joe Klosterman
Newmark Grubb Knight Frank
研究部经理

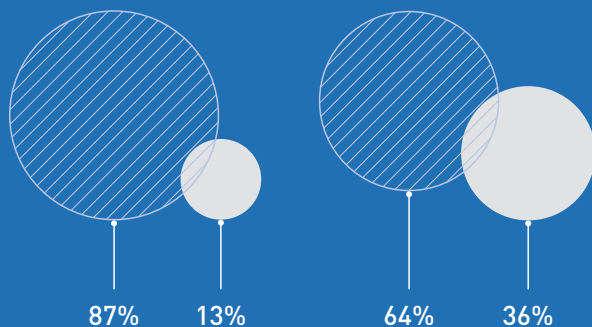
芝加哥的零售商铺出现新的开发趋势，大大不同于以往的零售商铺开发周期。自2007年起，芝加哥新建商铺年平均交付面积不足300万平方英尺，比过去15年平均值低超过一半，仅为上个发展周期的峰值，也就是2006年的1,070万平方英尺交付面积的27%。随着交付面积缩水，市区各个分区市场的供应已经占据整体市场新供的很大一部分。自2013年，49个市区开发项目为市场新增总面积310万平方英尺，另外还有270万平方英尺处于建设或提议阶段。城市中商铺开发项目规模较小，且集中在北面湖边的居民区，那里发展成熟，且居民的收入和教育程度都较高。与之形成鲜明对比的是，在过去几十年，往往都是车辆集中的仓储式建筑先入驻郊区当地市场，随后才开始有大规模的住宅开发项目和人口增长。

2016年市区各个分区市场中将出现100万平方英尺的新增空间，预期这一趋势将延续下去，因为千禧一代和空巢老人都希望住在城市里。开发商和投资者会顺应时势，在芝加哥高档居民区中投入更多资本。

新零售物业开发项目比例

○ 新郊区开发项目
1990-2008

● 新市区开发项目
2009-2015



资料来源: Newmark Grubb Knight Frank



Carpente近期在台北和上海为香港珠宝巨头周大福旗下的Hearts On Fire珠宝品牌完成门店设计。为了在具有本地风格的门店中体现出全球趋势，Hearts On Fire的上海门店中安装了耀眼发光的枝形吊灯，它象征着繁星点点、月光皎洁的天空，而台北门店位于紧跟潮流的诚品书店内，这是一家24小时营业的概念书店，因此此处门店的设计则更雅致亲民，并且在中间摆放了一张长条桌，便于消费者之间的相互沟通。

Carpente解释道，门店设计一直致力于让消费者感觉更加轻松自在。“戴比尔斯的门店曾经采用的是纯黑墙面加玻璃隔断的大胆奔放而对比强烈的设计。如今，它的门店则更加柔和，具备女性气质，使用橡木而不是乌木材料。再看看香奈儿，虽然材料多样而奢华，整体设计却仍然十分简洁，吸引顾客进店选购。”

或许，并不让人意外的是网络和社交媒体的普及驱使人们渴望个人主义和渴望通过尝试去发现，这反过来促使奢侈品空间变得更加平易近人和热情好客。

“如今，消费者进入门店之前可能就比销售人员掌握的信息还要多。网购流行之前，门店销售人员还颇有优势。这种关系如今已经发生改变，而门店设计中也体现出这种变化。在90年代，麦迪逊大道上曾有一家冰冷灰色调的大型CKI门店；在2000年初，古驰和范思哲的门店追求极致奢华。而如今，和奢侈品牌竞争的不仅是业内其他公司，还有一些有创意的个人。这些匠人拥有着各种手工工艺，在不同地方工作，而且通过线上和线下的方式积累了粉丝，最终成功创立自己的品牌。”Carpente如是说。

根据彭博行业研究的数据，香港的珠宝、手表和贵重礼品的购买量近年来呈直线下跌，并于2016年第一季度暴跌23%。Carpente认为应该很快会看到新门店需求的减少和门店租金压力的上升。

“经济周期会引发新的设计趋势。雨果波士一直在全球范围内和业主磋商，以期维持低租金租约。如果雨果波士这样做，那么其他品牌一定会效仿。我们可能会看到更加简洁不奢华的门店设计。”

Claire Adler是奢侈品领域的撰稿人、演讲家和顾问，她也定期为金融时报撰稿。

十 作为全世界超过500多家奢侈品零售商铺的建筑师和室内设计师，他认为重中之重是吸引见多识广和注重设计感的消费者的注意力。

作者

Claire Adler

Christophe Carpente是位于英国诺丁山的CAPS公司创始人，他的事业就是为奢侈品行业的顶尖大牌设计建造零售门店，包括戴比尔斯、卡地亚、宝诗龙、宝格丽、雨果波士和巴宝莉。他的工作内容包括制图、包装、照明设计、视觉营销、办公室和陈列室，大到整栋建筑，小到1厘米的戒指座。施华洛世奇、威图和潘多拉都在全球门店中采用了Carpente的设计。

Carpente认为消费者和奢侈品牌打交道方式的快速变化直接关系到奢侈品门店设计的思维逻辑。

“奢侈品牌越来越坚定地传达出一种个性化追求。他们选择更小的门店，封闭区域更少，且开放式楼层空间更多。而且他们还注意到人们对于概念店的偏爱。”Carpente如是说。“比如路易威登，它将先前大教堂般壮观的店铺缩小，和时尚概念店丹佛街集市携手打造一款极具收藏价值的限量版手包。消费者更愿意在当地购买高品质的产品，而不愿迷失在企业巨头的浩瀚的商品宇宙中。在超市行业中也有类似情况，比如迷你超市如今正在吞噬街角的杂货店铺。”

未来设计 — CHRISTOPHE CARPENTE

华盛顿 的酒店市场

美国华盛顿
威拉德洲际酒店
2016 (兴建中)



十

华盛顿的酒店市场拥有良好的发展基础，为了迎接2017年的总统就职典礼，需求将一路走强。

作者

Bethany Schneider,
Newmark Grubb Knight Frank
研究部高级分析师

华盛顿哥伦比亚特区市中心的酒店业在过去几年表现强劲，其入住率、每日平均房价和每间可供出租客房的平均收入从2013年起保持稳步上升。由于世界上包括希尔顿、万豪和精选国际在内的大型知名连锁酒店都将总部设在华盛顿大都市区，酒店业在该地区占据重要地位。

美国联邦政府及其私营行业承包商的业务推动了华盛顿地区的酒店业发展。因此，中高档酒店的客房价格与政府的每日津贴紧密挂钩，此类业务占该地区酒店需求的大部分。该地区私营行业差旅人士和游客对于豪华酒店的需求强劲，虽然这只占市场的一小部分，其表现依旧良好。

由于政府业务创造了稳定的需求，该地区最近几年交付的大部分新酒店项目都属于中高档范畴，客房价格处于津贴范围内。截至2016年年中，在建客房数已超过2,000间，其中主要包括马瓦家木套房酒店、汉普顿假日酒店和凯悦嘉轩等一批精选服务连锁酒店。然而，豪华酒店市场也有正在筹建的新项目。2016年年底，特朗普国际酒店即将开业，它由华盛顿老邮局改造而成，是三年来该地区第一家新的豪华酒店。由于强劲的市场需求继续吸引投资者，该地区的酒店投资销售市场自2013年起增长强劲，在2015年，其销售额达到12亿美元，大大超过该地区五年平均9.66亿美元的销售额。

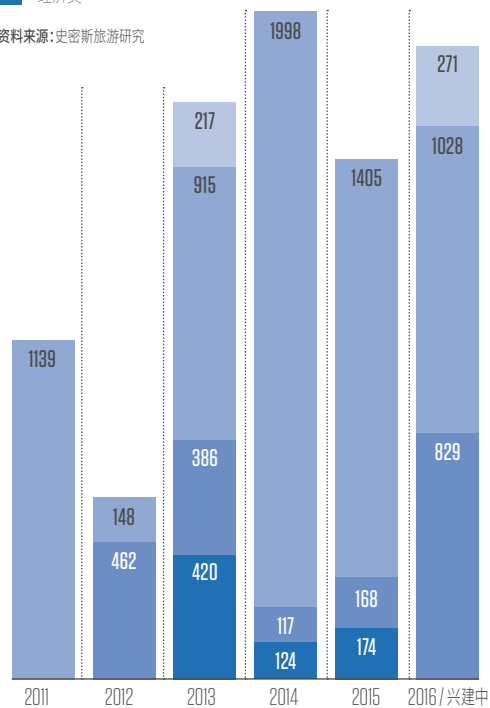
华盛顿地区的酒店市场可能继续在2016年保持增长，因为稳健的国民经济为消费者提供了更多用于休闲活动的可支配收入。此外，持续强劲的地区就业增长有助于增加国内商务旅客的酒店需求。该地区的旅游行业也继续创造稳定的需求。2017年可能面临的阻力包括美元走强导致国际旅客需求减少。

展望2017年，总统就职典礼将产生巨大的酒店需求。有几个重大项目定于美国第45届总统就职典礼前开业。这些项目包括特朗普国际酒店以及耗资1.25亿美元重新装修的水门酒店。

已交付的客房数量

■ 豪华级别
■ 高档类
■ 中档类
■ 经济类

资料来源：史密斯旅游研究



一路东进



英国伦敦斯特拉福德
Here East的计算机生成图像

十

这不是“联合办公”，也不是“科技园”。伦敦斯特拉福德区 Here East的管理人表示这个综合用途开发项目有着更丰富的内涵。

“只需要‘一个办公室’的日子已经一去不复返了。”Gavin Poole说。“现在企业都在寻找能给他们带来竞争优势的运营空间。”

Poole认为这些企业在伦敦东部斯特拉福德区的 Here East就能找到这种竞争优势。Here East是iCITY开发的占地120万平方英尺的创意与数字产业园区。iCITY由专业房地产投资和咨询公司德兰西的客户共同拥有。

作为 Here East的首席执行官，Poole赞赏 WeWork和 Second Home等共享工作空间在近期变得更受欢迎，也肯定郊区的科学和研发中心的重要性。但是，他表示 Here East处于这两个概念的中间位置，各个单位和各种设施将在此有机结合，是“独一无二”的存在。

“我们正在创造一种环境，让企业能够互相合作。”他说。“他们会一起举办各种活动并开展讨论，也可以使用合适的设施，令他们能够以有序而又不经意的互惠方式在一起学习、工作和探索知识的疆界。”

整个项目能够容纳5,500名员工，是由2012年伦敦奥运会的新闻中心和广播中心改建而成。英国电信体育频道 BT Sport已进驻三年，并签署了十年租赁合同。而另一部分空间已被租赁给Infinity数据中心，周边还有为奥运会而建的电信基础设施，对企业有巨大的吸引力。

除此之外，这里还将成为教育中心。拉夫堡大学企业家MBA班已经在这里开办一年，接下来伦敦大学学院(UCL)建筑环境系和工程系也将入驻，UCL的制造和

作者

Raconteur

原型开发设备也将安置于此。Poole补充说，Here East拥有巨大潜力的原因之一就是产品设计和原型制造可以在同一个互相连通的创意环境中进行。所有这一切都符合斯特拉福德地区的转型要求，这里有大型西田购物中心、数千套在建住宅以及位于The International Quarter的在建写字楼，该写字楼将由伦敦交通局和金融行为监管局使用。奥运会比赛的场地已经更名为伊丽莎白女王奥林匹克公园再度开放，其体育场作为英超西汉姆联队的主场。

Poole预计随着科技和创意产业的入驻，Here East的出租率将在2018夏季达到近100%，此外，其他类型的创意机构也会纷至沓来。国际知名编舞家Wayne McGregor将拥有一个定制工作室，成为第一批入驻的此类客户。

Poole表示该项目与世界各地的其他创意中心步调一致，比如香港的数码港，鹿特丹的RDM校区，里尔的Euratechnologies科技创业园以及布鲁克林的工业城和新实验室。Poole表示重要的是Here East愿意与伦敦其他地区开展互动。通过与附近的East Wick和Hackney Wick等项目完美互补，Here East将从伦敦“东进”的趋势中汲取发展的动力。

“我们正在创造一种环境，让企业能够互相合作，并且通过有组织有序的而又意外不经意的方式一起工作聚集在一起。”

墨尔本

的中央商务区生活

作为国际公认的世界最宜居城市（根据经济学人智库排名），墨尔本的关键经济驱动力之一是人口增长。过去十年，墨尔本人口以每年1.8%的速度增加，并且在过去的一年中新增91,600人，使之成为澳大利亚发展最快的省会城市。这一增长在中央商务区尤为明显，原因是为响应墨尔本邮编3000政策的号召，90年代初更多人口涌入内城生活。

为满足墨尔本内城生活的需求，住宅公寓的数量在过去十年增加了三倍。除了住宅，墨尔本中央商务区写字楼存量在过去十年亦增加了100万平方米，现在已经是澳大利亚的第二大写字楼市场（仅次于悉尼），在中央商务区工作的员工数量在这十年期间增长了24%。相比之下，商铺供应则相对滞后，自2005年以来仅增加了92,500平方米。

大型综合性项目是墨尔本一个相对较新的事物。其中最早的QV综合建筑群于2005年完工，包括高密度的住宅、商铺和写字楼。十年后，随着居民和劳动力人口迅速增长，改变了人们心仪的生活和工作方式，创造了新的综合用途开发机会。近期，位于哥林斯大街447号的一项高层建筑计划破土动工，Cbus房地产的这个项目将带来400套住宅、50,000平方米写字楼空间、3,000平方米商铺空间和250间酒店客房。

展望未来，墨尔本的人口预计在2036年将超过悉尼。相当大比例的新居民如今居住在内城郊区，同时，从郊区向墨尔本中央商务区迁移的趋势越来越明显，中央商务区和城市边缘内会有越来越多的综合用途开发机会。位于墨尔本港渔人湾的30年市区重建项目占地450公顷，将包括新建中高密度商住综合开发项目以及住宅项目，到2046年此处可容纳80,000居民和60,000名劳动人口。锦上添花的是，距墨尔本中央商务区3公里处的标志性项目Richmond Malt将商用写字楼、商铺和住宅融为一体，重新打造一个有历史意义的工业区。

综合用途项目的出现提供了大规模和多样化的投资机会，可能帮助墨尔本保住全球最宜投资地的地位。

作者

Richard Jenkins
莱坊澳大利亚董事
Kimberley Paterson
莱坊澳大利亚研究与咨询部高级分析师

+

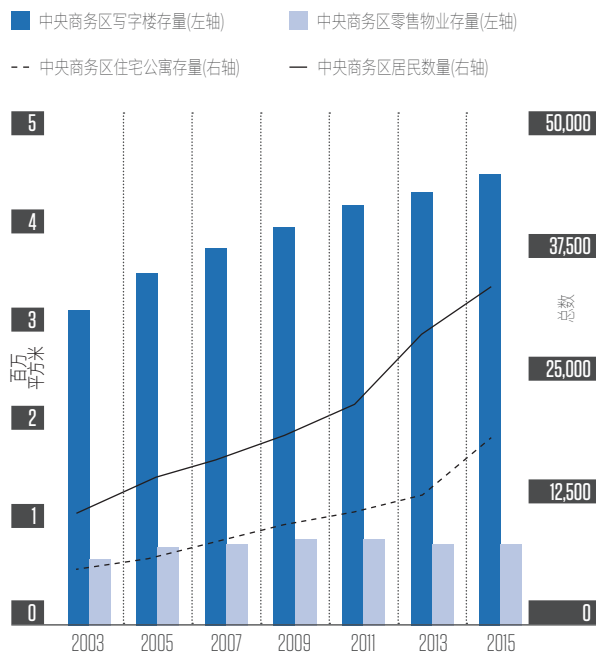
墨尔本的中央商务区在过去十年中经历了巨大转型，城市生活需求的强劲增长催生综合用途的开发新热潮。



澳大利亚墨尔本

城市生活的需求增长推动综合用途物业开发

墨尔本中央商务区写字楼及商铺存量对比居民数量及住宅存量



资料来源：莱坊研究部，澳洲国家统计局(墨尔本)

英國 國際 城市



英国伦敦
金丝雀码头

作者

Lee Elliott 博士
莱坊商业研究部主管

十

即使是对房地产周期分析的资深经济学家Homer Hoyt女士而言,这也是十足的考验。

金融危机后的八年来出现了各种错综复杂的经济信号,令即便久经沙场的市场观察员都难以解读。经济周期、商业周期与两种不同的房地产周期(一种与房地产供需相关,另一种与资本流动及其对定价的影响有关)错综复杂地交织在一起,令人困惑不安。

经济周期越来越像是被锁死在低增长的节奏中。相应地,商业周期更加变化无常。企业目前都非常小心,其投资选择也愈发谨慎。这一切都刺激了全球房地产市场的需求。

关键是这种需求增长与租赁市场的供给短缺同时出现,至少优质物业是供不应求的,这就推动了租金上涨。随着这种供需矛盾的循环加剧,在低利率、低收益的经济环境中,房地产周期开始进入租金上涨阶段,吸引了已经被表现相对优异的房地产产品所吸引的全球房地产投资者。我们认为2017年房地产将继续处于上升通道。

第34页 逐鹿世界舞台

新形势横扫全球经济,亦重塑租户对物业的看法

第42页 都柏林:科技、人才与税负

告别欧元危机的黑暗时期,爱尔兰首都开启科技革命

第46页 房地产投资者需关注的 三大主题

我们重点列举了未来几年将为全球房地产投资者带来机遇的三大新趋势

第48页 巴黎的一千种未来

独特的土地拍卖方式使巴黎成为保护历史建筑的典范

逐鹿 世界舞台



+

随着业务新形势不断增加，租户的流动性也相应增大。

作者

Lee Elliott博士
莱坊商业物业
研究部主管

对于现代写字楼租户而言，全世界都是一个抢占先机的大舞台。在经济增长放缓、新科技和人才争夺这三大新形势的推动下，租户被迫调整或拓展企业足迹，由此带动全球房地产市场的需求保持旺盛。

新形势=需求

经济增长放缓的大环境下，企业需要努力应对新形势，即使很多评论者没有把这种大环境称为“新常态”，也认为增长放缓已是既定事实。例如，国际货币基金组织最近发布了一份名为《漫长的停滞》的世界经济展望报告，对全球租户面临的运营环境做出了清晰却令人担忧的评估。一方面，持续的低增长态势正在拖垮企业信心，阻碍商业投资。然而另一方面，增长乏力已迫使租户调整商业流程，以保证利润并降低运营成本。

科技的不断进步也正在影响全球经济。科技不仅独立成长为全球主导行业，也对传统企业长久以来的商业规则发起挑战。科技让人大胆重新思考为什么工作、如何工作以及在哪里工作。谁主动拥抱科技，谁就能获得竞争优势。例如，最近麦肯锡的一项全球调查显示，71%的受访者认为提升数字能力有利于提高盈利。与之相反的是，那些没能抓住数字先机的企业则面临不确定的前景。





中国上海南京路



德国柏林

然而，要应对这种高科技挑战让企业不得不面对第三种新形势——即在全球劳动力市场吸引并留住人才的必要性。最近的一项调查显示，90%的企业高管将招聘并留住科技人才视为最大商业挑战。挑战的确无比严峻。例如，在美国，科技顾问委员会预测到2020年将出现100万科技专业人才的缺口。“人才大战”的说法甚嚣尘上也就不足为怪了。

流动性

新形势的巨大挑战促使租户的流动性不断上升，同时，由全球性城市主导的租赁选址新趋势浮出水面。自2002年起，呈上升趋势的全球外国直接投资（FDI）水平有力地证实了租户活动的全球化。根据经合组织（OECD）的数据，2015年全球外国直接投资（FDI）量同比增长25%达到约1.7万亿美元。这不仅是2007年金融危机发轫以来体量最大的经济活动，而且，据经合组织称，企业和金融架构重组是外国直接投资的主要催化剂。写字楼租户需要固定空间的概念正日渐受到挑战。商业流程的碎片化促使“离岸外包”迅速发展，一些职能被转移到具有明显人力或成本优势的地方。班加罗尔、上海、华沙、布加勒斯特和马尼拉都是这股趋势的受益城市，而秘鲁、特立尼达和多巴哥以及肯尼亚等地也开始获得青睐。

流动性大的租户也很喜欢城市。大量的年轻人才都聚集在城市里。旧金山、柏林、奥斯丁、特拉维夫、首尔和伦敦都因为拥有大批数码人才而变得繁荣。不仅是科技行业，各行各业的租户都跟随人才的流动方向在城市扎根，于是引发了企业城际间迁移。这就是为何通用电气最近将其运营30年的总部从康涅狄格州的费尔菲尔德搬迁到波士顿。通用电器认识到，其未来的成功依赖于软件创新，吸引居住在城市的科技人才是当务之急。基于同样的考量，亚马逊将其英国总部从伯克郡的斯劳迁移到伦敦肖尔迪奇科技集群边上的优质物业。

革命性的创新力量在不断形成气候。例如，人工智能与机器人的兴起正开始影响并塑造新的商业流程。显而易见，随着这些科技新行业的发展壮大，它们将需要新的办公地点，并进行物业选址。全球城市在很大程度上仍会起重要作用，但是众多老牌企业的未来发展将证明，在革命性的科技创新环境下故步自封将毫无益处。

“写字楼租户需要固定空间的概念正日益受到挑战。”

+

经济增长驱动力的时机和影响力导致悉尼和布里斯班在过去十年的不同发展境遇。

悉尼和布里斯班双城记

作者

Matt Whitby
莱坊澳大利亚
集团董事长

Jennelle Wilson
莱坊澳大利亚研究与咨询部
高级董事

悉尼中央商务区占地510万平方米，比布里斯班中央商务区（占地230万平方米）大一倍多。两地中央商务区三面环水的地理位置形成了其独特的发展布局，推动需求向非中央商务区转移，并越来越多地转移至市郊重建地带。布里斯班市场呈现需求向临近地点转移的去中心化趋势，而悉尼则有更多数量的大规模郊区卫星市场，这进一步将需求推动到更远地区。然而，在悉尼的中央商务区，由基础设施投资拉动的中心化趋势似乎更加显著。

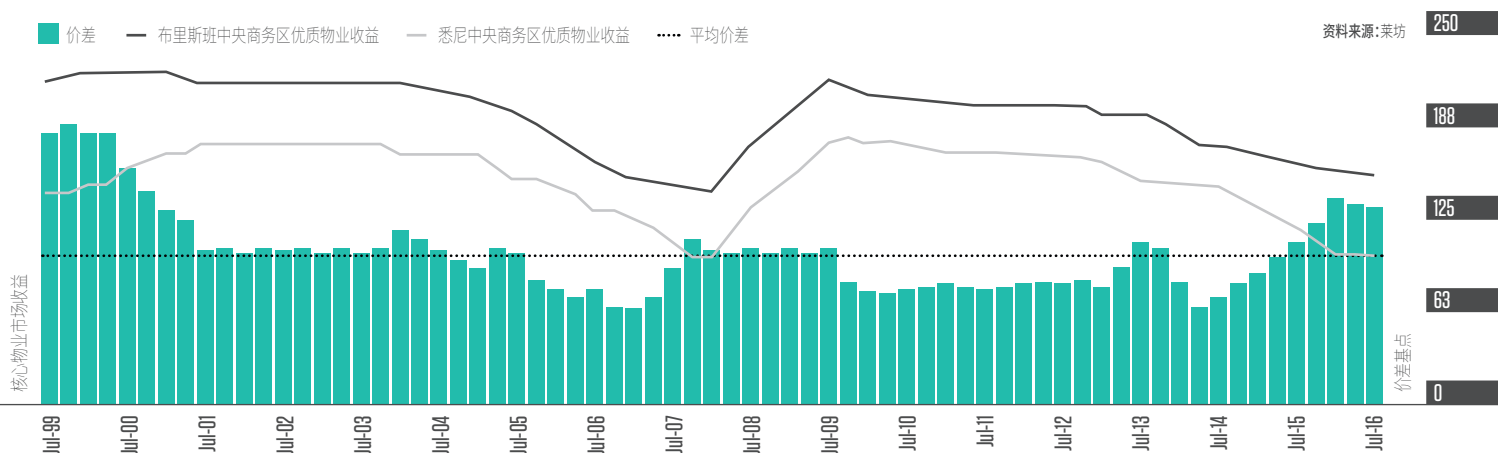
塑造市场

两地市场的形成均受到基本经济驱动力影响，也都经历了数个需求强劲的阶段，但是它们的速度和时间点不同。两座城市都在一开始受到全球金融危机的影响，由

于悉尼拥有更多金融和保险行业企业，在2008年底至2009年，该市的已出租物业面积锐减。而布里斯班中央商务区受资源行业强劲需求的推动，在全国房地产局势不乐观的情况下仍然保持上涨。2013年，州政府突发的人员精简计划导致了约70,000平方米写字楼面积空出，与此同时，资源行业利润下跌，两大因素结合导致布里斯班中央商务区需求急剧下跌。而悉尼得益于新南威尔士州经济复苏和大量交通基础设施筹建项目的拉动，自2013年底该市中央商务区房地产市场呈上升趋势。

观察两市的主要写字楼租户构成，就能清楚了解为何它们会有如此不同的发展道路。两市的行业结构非常不同。30%的悉尼中央商务区白领从事金融和保险行业，而布里斯班从事此类工作的员工只占13%；与

优质核心物业市场收益和差价 —— 悉尼中央商务区对比布里斯班中央商务区





澳大利亚悉尼

之相反的是，布里斯班20%的员工都从事公共管理工作，而悉尼则只有6%；同时，布里斯班从事采矿、制造和建筑行业的人数是悉尼的两倍；而过去两年，悉尼涌现出大量IT行业企业，科技和创意服务行业已成为其增长的一个重要推动力。

资源行业对于写字楼的需求有乘数效应。资源行业在布里斯班的行业构成中占比仅为8%，但其对写字楼市场的需求却大的多，不过与珀斯相比（该市有20%人口从事采矿行业），布里斯班的经济基础相对而言更加广泛，该市的教育和旅游行业租户也对其市场举足轻重。

追随资金流向

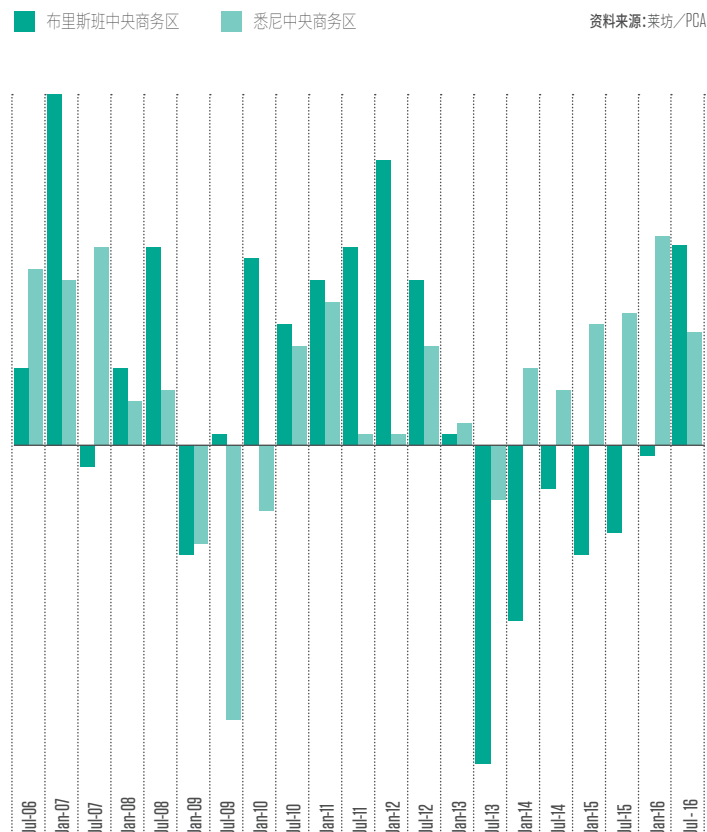
得益于仍然相对较高的市场收益，澳大利亚的投资增长强劲，尤其是投资在写字楼和酒店物业。2015年，悉尼写字楼市场总交易物业价值超过91.2亿美元，占澳大利亚当年交易总量的57%。悉尼的租赁市场不断好转，也有着强劲的投资基本面，因此吸引了众多投资者，尤其是海外投资者的青睐。

相比之下，布里斯班的写字楼市场吸引了19.6亿美元的投资，占去年整个写字楼市场投资的12%。投资者希望资金获得安全的回报，并且对于长期收益率期待更低，

澳大利亚布里斯班南岸



悉尼中央商务区和布里斯班中央商务区净吸纳率之对比 净吸纳量占总存量的百分比,六个月期间



因此核心资产收益不断下跌，同时也存在大量追求相对高回报的投资者。投资者对于一些市场的投资兴趣增强，比如布里斯班。当地也有迹象表明租赁市场的负面影响已经减弱，政府部门也将再度扩大增员。

悉尼和布里斯班的收益差距是15年来的最大的，但未来该差距可能会缩小，这将吸引追求资本增值的买家来到布里斯班，并且吸引来自不同海外市场的投资者。

未来展望

采矿投资热潮对于增长的拉动正在减弱，经济增长驱动力逐步转变为住宅建造、交通基础设施支出和服务行业（包括科技和创意服务行业），这对于悉尼而言显然是积极因素。而布里斯班除了拥有大量的商业服务业，还是一个多元化的经济体，而且，过去三年不断精简人员的政府部门也即将扩大增员。

在短期市场条件和租金增长表现方面，悉尼仍占优势。但是，我们预计在未来一年随着投资者们开始接受更高风险和寻求更高的相对回报，布里斯班的投资和租户需求将上涨。

香港:

亚洲国际都会

+

中国
大陆企业
改变市场动态
格局。

作者

崔佩贤
莱坊大中华区
研究及咨询部高级经理

过去两年，中国大陆公司对香港物业市场的商业楼宇到开发用地都重新燃起兴趣，为香港本土市场带来冲击。

大陆公司，特别是大陆金融公司，已经成为香港中央商务区即中环和金钟的顶级写字楼的主要需求驱动者。由于香港与大陆签署了一系列双边金融协定，例如2014年的沪港通和2015年的基金互认，中环写字楼约50%的新租约都签给了大陆租户。大陆租户的涌入及其对中央商务区甲级写字楼的青睐成为租金飙升的主要因素。过去两年，中环甲级写字楼的租金飞涨20%，导致一些公司搬迁到港岛东。

为对冲未来租金进一步上涨的风险，众多大陆公司正考虑购买写字楼作为自用，包括建立地区总部。尽管收益低、进入成本高，中国公司仍然热衷于在香港建立办公室。香港作为国际金融中心，并且拥有独立的司法和金融体系，正越来越多地成为中国对外投资的第一站和进入世界市场的跳板。

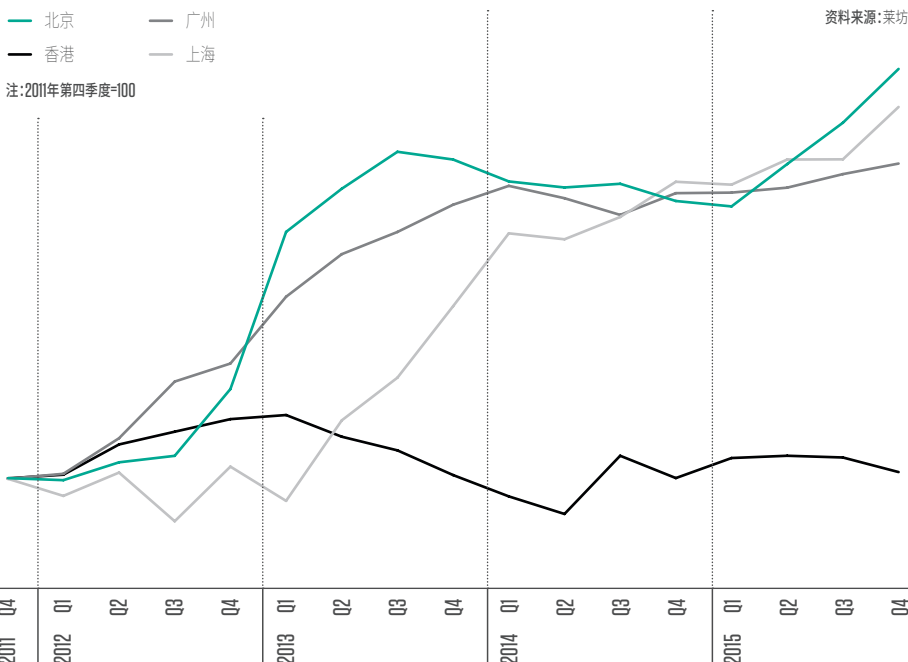
过去几年，大陆公司购买香港写字楼的数量大幅上涨。2016年前六个月，已有价值29亿美元的几座写字楼被大陆公司买下。在邻近金钟的湾仔，两座甲级写字楼最近刚刚售出：美国万通大厦被恒大以16亿美元的价格收购，大新金融中心以12.8亿美元的价格出售给中国光大集团。过去十年，大陆公司在香港购得写字楼总价值约64亿美元，占同期香港写字楼总交易量的10%左右。

大陆开发商也在关注香港的开发用地。其中中国海外集团最为活跃，自2012年以来已在香港购入四处地块。去年，世茂房地产公司以创纪录的9.058亿美元拿下九龙的一块住宅用地，是该区金额最大的土地交易之一。2016年截止到目前，大陆开发商已购入价值超过4.359亿美元的土地，占香港全部土地交易的25%。

随着伦敦和纽约等主要门户城市价格上涨和收益率下降，香港，作为毗邻中国大陆的主要门户城市，正重新引起中国境外房地产投资者的兴趣。

开发商对于大陆经济增长放缓和国内土地及资金的激烈竞争持谨慎态度。相比之下，香港的长期前景相对稳定。同时，由

豪宅地价指数



“过去两年，中环甲级写字楼的租金飞涨20%，导致一些公司搬迁到港岛东。”

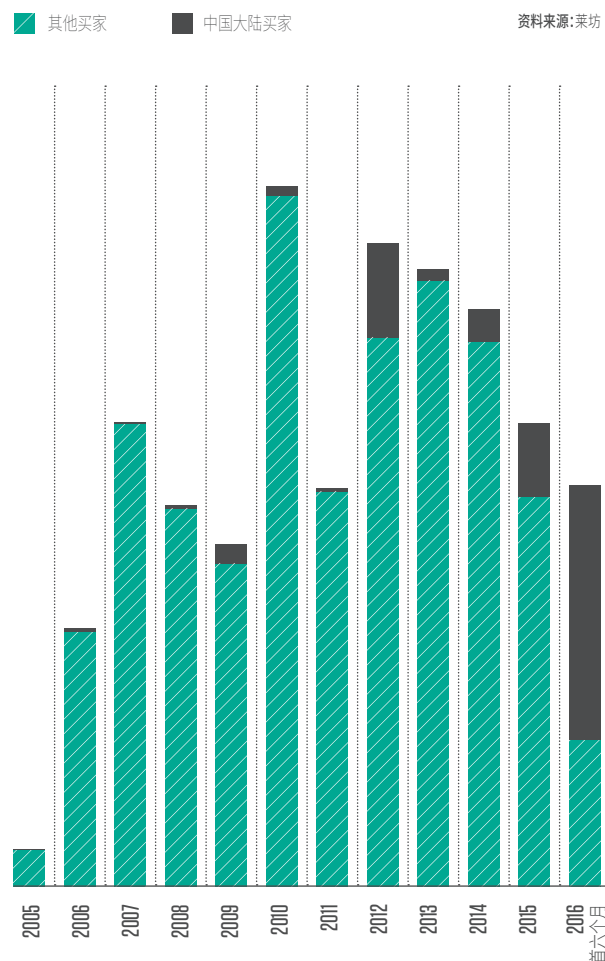
香港商业区



于市场预期美国进一步加息以及香港未来供应增加，香港的土地价格增长平缓。实际上，在香港的某些地区，其土地价格甚至比中国的一些主要二线城市都要便宜。因此香港的土地对大陆开发商更具吸引力。

随着跨境融合的持续深入，交通连接覆盖更广，以及深港通和人民币香港作为人民币离岸清算中心等金融合作不断发展，预计大陆对香港楼宇和土地的投资兴趣在接下来的几年将有增无减。

香港写字楼销售交易价值



东京 便捷 便



日本子弹头列车

+

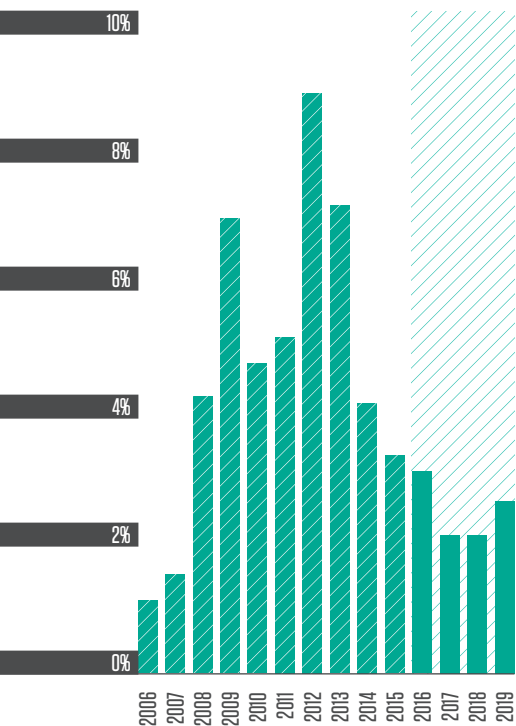
品川区力争打造成熟优质写字楼区域。

作者

霍尼克
莱坊亚太区研究部主管

东京五区甲级写字楼空置率——预测至2019年

资料来源:三井住友信托研究所和莱坊



全方位的交通便捷性逐步成为全球城市写字楼租户越来越重视的考量因素。由于日益严峻的交通拥堵问题和更长的上下班通勤时间,众多租户选择搬迁至交通极为便利的地方。高度的交通便捷性是写字楼选址的“必要条件”,这样才能令员工上下班更方便而且使公司距离客户更近。东京港区的品川火车站就是一个极佳的例子。该区域有大量在建和将建的改造重建项目,将打造日本首都交通最为便捷的写字楼分市场,对于开发商、投资商和租户都极具吸引力。

品川站是东海道新干线(子弹头列车)在东京仅有的两站之一,从这里去往日本各省都十分便利。该站同时提供直达东京两大主要机场的列车,因而是去往东京市中心的便利门户之地。

这种便捷性吸引众多主要租户搬迁至此——微软、三菱重工、尼康和德勤会计师事务所均在附近设立大型总部。

不过,也许该区域受到关注的原因是由于它的未来规划。东京都政府和东日本旅客铁道株式会社正在大力重新开发整个区

域。品川区和田町站周围的一个大型重建项目占地630公顷,被正式命名为城市紧急复兴重建区。规划包括重建15公顷的品川段铁路站场旧址——这是东京市中心最重要的未开发地块,未来写字楼、酒店、住宅和商铺将在此拔地而起。2020年前,该地还将开通新地铁站支持出行需求。预计中央新干线(磁悬浮列车线)将于2027年开通,届时从东京到名古屋(日本第三大城市)仅需40分钟。

过去五年中,东京市中心租金涨幅超过50%,领跑全球城市。品川区的甲级写字楼租金目前约为丸之内商业区(东京中央商务区核心区域)租金的60-70%。虽然东京写字楼市场正处于租赁周期的上升阶段,但是随着品川站区域建成为日本的真正门户之地,品川区与丸之内区的租金差距将开始缩小。

法兰克福： 德国的 摩天大楼 之城

作者

Vivienne Bolla
莱坊高级分析师

+

收益率大幅压缩
和市场容量急剧
扩大之后，投资者
的投资兴趣会
如何变化？



德国法兰克福歌德广场

写字楼收益率

资料来源：莱坊



法兰克福拥有德国最独特的天际线，高楼林立。作为欧洲大陆领先的金融中心，法兰克福是包括欧洲央行、德意志银行、德国商业银行和德卡银行在内的230多家银行机构总部所在地。

德国稳健的经济增长和稳定的政治局面为商业地产的资本投入提供了坚实基础。投资主要集中在“五大城市”——慕尼黑、柏林、汉堡、法兰克福和杜塞尔多夫。作为德国的主要金融中心，法兰克福对于投资资本具有特别的吸引力。除了德国资金在市场上非常活跃，该市近年来还吸引了越来越多的跨境资本。美国的机构投资者和韩国的养老基金已成为法兰克福地标性建筑的主要资金需求来源，而英国的股票型基金和法国的基金经理最近也表现突出。

法兰克福是2015年欧洲第四大火爆投资市场，仅次于伦敦、巴黎和柏林。商业物业交易大幅增长，2015年有近77亿美元投资到商业物业中。尽管投资存量有限，法兰克福的写字楼总量仍位居五大城市之首。市场行情不断上升主要归功于几起大宗交易的推动，包括北星（NorthStar）斥资6.037亿美元收购特里亚农（Trianon），这也在德国史上金额最大的单一资产交易之一。

当前房地产周期的一些新标准已经显现，去年法兰克福的优质物业收益率下降45个基点达到4.25%的新低。柏林和慕尼黑的收益率也缩水到最低水平，分别为3.90%和3.50%。从历史数据看，法兰克福的优质写字楼收益率很少超过世界其他四大金融市场，这是因为一些投资者对于法兰克福的租户市场较为担忧。

法兰克福写字楼以往主要依靠来自金融行业的租赁需求，而今随着金融服务公司不断合并，已经引发租户市场的不确定性。即便如此，部分投资者可能仍会关注法兰克福，因为相较于其他德国城市，它的收益率更具吸引力。总体来说，低贷款成本和可观的物业回报应该可以支撑投资者对法兰克福商业物业市场的需求。

都柏林： 科技、人才和税负

+

作为拥有欧洲增长最快经济体的首都城市，都柏林已经成为吸引国际租户和投资者的全球热门城市。

作者

John Ring
莱坊爱尔兰投资分析师

都柏林对于爱尔兰GDP的贡献率是40%，是驱动爱尔兰在2016年连续第三年成为欧洲增长最快经济体的引擎城市。该市的成功得益于三个T：科技（Tech）、人才（Talent）和税负（Tax）。科技行业目前在写字楼租赁中的占比最大，谷歌、Facebook和推特都将欧洲总部设立于此，为都柏林赢得“硅谷”的美誉。虽然拉动增长的主要引擎是科技行业，都柏林也开始成为包括飞机租赁、金融服务和媒体在内的多个行业的国际中心。都柏林40%的人口小于29岁，拥有年轻、有活力和受教育程度高的人才库。最后，按国际标准来说，12.5%的企业税相当低，因此对于由于信托责任而要尽量降低税负的上市公司具有强大吸引力。

2016年第一季度，写字楼出租率同比增长62%，表明2016年的出租率水平甚至可能超过历史第二

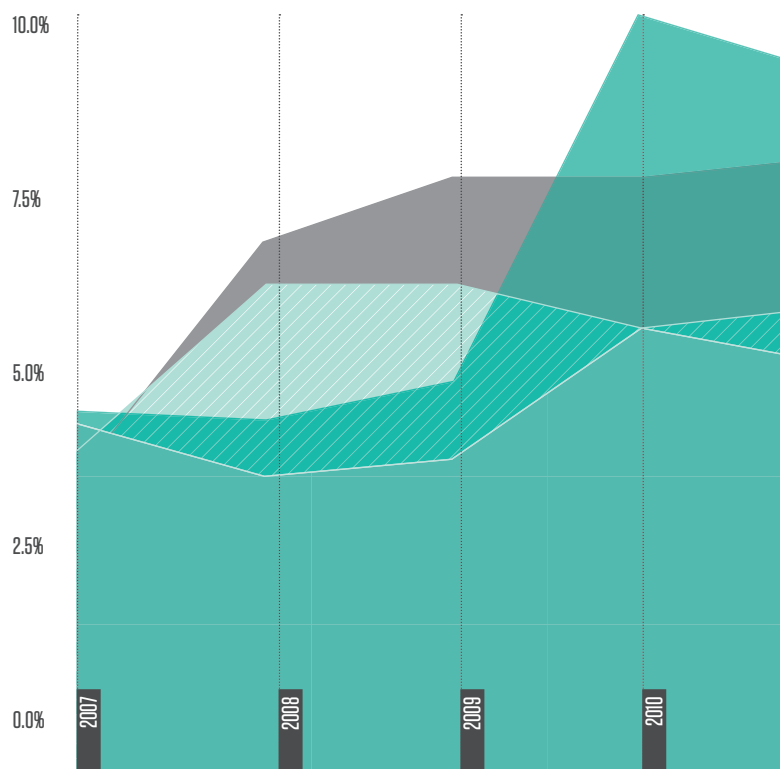
高——2015年的出租率水平。强劲的租户需求加之空间紧缺使得优质租金从2011年的每平方英尺36.25美元飙升到现在的每平方英尺61美元，虽然租金水平仍略低于金融危机前的高位。随着过去五年新的写字楼开发项目集中交付使用，租金上涨的步伐终于开始放缓。

租户市场基本面的稳健恢复已经为都柏林带来了史无前例的国际资本流入。美国私募股权基金率最早看到都柏林市场存在的机遇，黑石（Blackstone）、孤星（Lone Star）和肯尼迪威尔森（Kennedy Wilson）都在此投资了大笔资金。随着市场风险大幅降低，出于对未来几年都柏林将继续带来优厚的、经过风险调整的回报的预期，主要来自欧洲和加拿大的养老基金和来自亚洲的主权财富基金将启动下一波投资浪潮。

国际金融服务中心 (IFSC)
爱尔兰都柏林



都柏林和马德里优质写字楼收益率和债券收益率之对比



马德里 引领 西班牙 的复苏

+

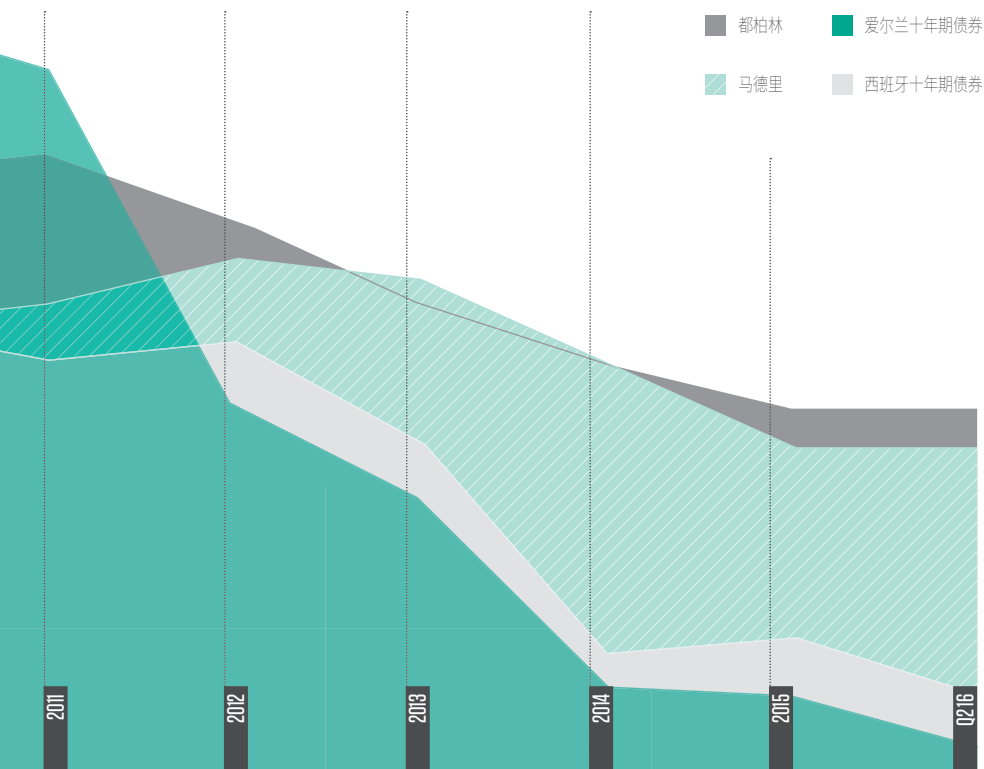
在不久的将来挑战与机遇并存，
但马德里前景光明。

作者

Ignacio Buendia
莱坊西班牙研究部经理

至少在未来两年内，马德里的优质写字楼收益率都将会非常坚挺。写字楼市场（出租率、投资总量和价格）在2015年表现极佳，超过所有预期。然而，在2015年最后几个月和2016年上半年，市场复苏节奏放缓。过去几个月投资者的情绪可以准确地用“谨慎”来形容。这再度证明市场仍认为复苏尚处于早期阶段。

资料来源：莱坊，汤森路透



政府动荡以及获得规划许可的困难性都增加了不确定性。新兴市场的商品危机、股票市场的动荡以及欧盟在英国脱欧后的不确定性等宏观经济方面的挑战亦加剧了投资者的谨慎情绪。

这些负面因素令市场前景难以判断。然而，有一件事是确定的，西班牙房地产市场在危机时期经历了如此大幅的调整，使人们普遍认为房地产行业复苏指日可待，只不过是时间早晚问题。马德里的写字楼市场已经开始复苏。

与其他全球城市如伦敦、巴黎、纽约和香港相比，马德里写字楼每平方米的雇员数量位居第一，这一点很能说明问题，表明需求被压制，而需求会在未来几个季度推动出租率上涨。马德里的优质物业租金也有望在未来三年中至少增长16%。

2016年下半年，随着西班牙新政府上任，各个机构预计会恢复正常运行。为了维持经济的稳定和持续的复苏周期，即便有任何政坛变动都会是相对温和的。因此，未来前景显然是呈增长的趋势：可支配收入上升，失业率下降，融资成本降低且物业回报率高于其他投资。

马德里优质写字楼市场现在已成为国际资本的避风港。只要西班牙之外的其它投资目的地仍存在不确定性，西班牙写字楼市场仍会继续发挥避风港的作用。另外，我们预计随着未来租金上涨，黄金地段的优质物业收益率会保持坚挺，在2017年末达到3.8%。在此之前，次级区域和远郊区域可用空间的持续减少和租金上涨，将为各种风险偏好的投资者提供机会。

房地产投资者 需关注的三大主题

作者

Mark Clacy-Jones
莱坊数据分析部主管

+

房地产和固定收入的低收益率正使投资者拓宽他们的投资视野，在适当的各种投资产品中取得平衡。

每当全球经济的利率环境恢复正常时，都会因为不可预见的冲击而受阻。最近欧盟发生的一系列事件会让利率在更长时间内保持低位，迫使房地产投资者全力寻找创新方式来实现成功的投资组合。

01 定价与投资组合再平衡

在很多全球经济体实行低利率和宽松货币政策的大环境下，商业地产凭借大量资金的涌入而保持良好发展势头。在英国公投脱欧之后，发达经济体（美国除外）的任何加息举措都被搁置一边。我们似乎已经从“长久低迷”的环境进入了“更加长久、更加低迷”的环境，日本、德国和瑞士的十年期债券收益率均为负值，英国、法国和香港也低于1%。股票市场断断续续的振荡造成了投资者对房地产市场青睐有加，因为他们愿意选择可以带来长期有收益保障的资产。其结果是，房地产收益率下降使得定价处于历史高位，但风险溢价仍处于合理水平（见图）。尽管很多大型全球市场的房地产被认为处于本轮周期的末期，仍有一系列因素使收益率大幅上升的可能性变得渺茫。

在未来，持续的供应趋缓和低空置率可能会让一些城市的物业收益率保持低位。与前一周相比，本周对债务融资的依赖大大降低。2007到2009年的大幅定价修正仍然让许多投资者记忆犹新，这些互相矛盾的定价信号促使业主和经理人考虑投资组合的平衡性，同时保持固定资产配置中房地产占比在7%—10%的范围内。这一投资组合的重新平衡会在短期内保持市场流动性，投资者放弃高风险资产以换取低风险、拥有长期收益的资产，例如医疗保健和食品商店等。

如果交易时机正确，全球投资策略也可以从动荡的货币市场获益。例如，最近欧盟公投后英镑的贬值就会对投资英国的决策和时机产生影响，特别是对于欧洲以外的资本而言。

02 从房地产到实物资产

房地产总是在与其他资产类别争夺资本，但房地产的定义在过去十年中发生了转变。房地产的范围已

经从少量的核心行业拓展到房地产大类下的各种资产。如今房地产经常被投资者视为与基础设施相同的一种实物资产类别（基础设施包括收费路桥、机场、铁路线、发电站、通信网络和其它各类实物资产）。

一些像房地产那样吸引投资者的特性使基础设施建设从中受益。基础设施建设可以控制规模且能提供稳定收入，因此十分适合资产与负债的匹配。它立足当地，但投资组合可以在全球层面上多样化，而且有实体资产的存在。当前的低收益投资环境导致对基础设施的投资不断增加。

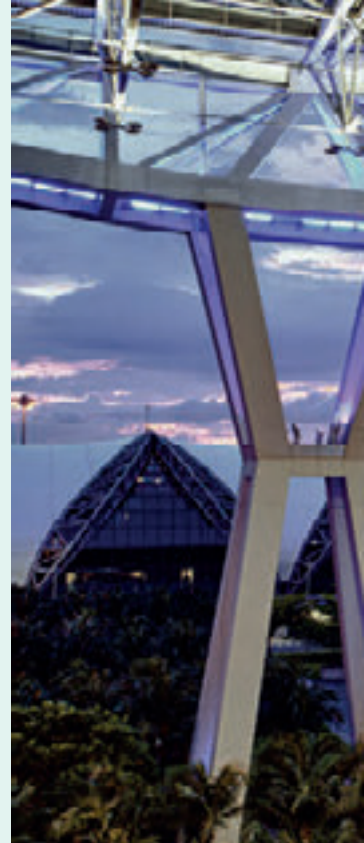
2016年初，贝莱德（BlackRock）对欧洲、中东和非洲的机构客户进行的一项调查显示，基础设施是投资者最有可能增加投资的资产类别，房地产次之。2016年7月，博力飞（Brookfield）为目前最大的基础设施基金筹资140亿美元，证实了投资这类资产的需求巨大。

基础设施与房地产之间确实可以互相促进，基础设施在很多情况下像是串联各房地产项目之间的线，两者的荣辱兴衰是彼此相关的。这种关系可以创造出投资与回报的良性循环，周边环境也会受益。全球基础设施投资应该能够推动房地产投资继续发展。

03 住宅建设

商铺、写字楼和工业资产三分天下的投资组合模式已成过去。住宅投资在一些国家曾经并非主流，而如今私人租赁方面的增长促使其成为投资主流。此外，由于人口组成和全球化共同催生了对于酒店、学生宿舍、养老和医疗保健等场所的需求，大型投资者必须深入了解临时和永久居住的多种可选方案。

住房投资的偏好倾向于针对年轻成年人和老年人住宅。大学使很多人第一次来到新的城市，也有越来越多人第一次前往新的国家，接受高等教育人口的趋势有增不减。近年来许多城市内合适的住宅产品的缺乏，吸引了开发商和投资者的兴趣，从而产



泰国曼谷素万那普机场



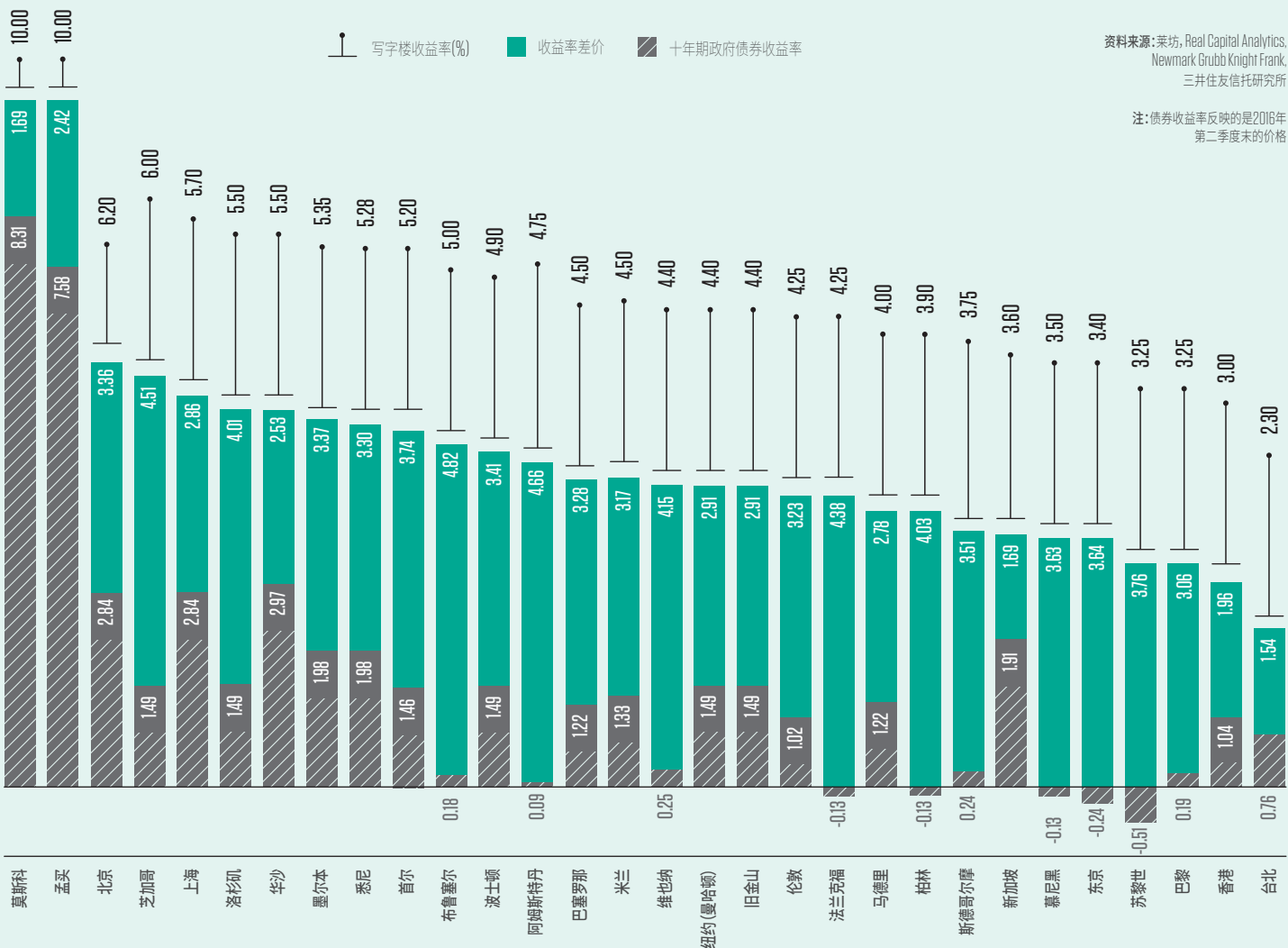
“基础设施建设与房地产之间确实可以互相促进。”

生了一个新的机构物业资产类别。该资产类别十分庞大，可以同时实现平衡和专业投资组合。这一现象在欧洲尤其明显，那里的房屋比较老旧，大多是供单个家庭使用的建筑，而不是适合学生的现代公寓。这一现象在地球另一边的澳大利亚以及世界上许多城市也存在。

人口年龄结构的另外一端是老龄人口，欧洲、北美和亚太一些最大经济体中的大批老年人随着年龄的增加，积累了购买更好住宿和护理服务的财力，使老年住宅和养老院物业的供需正在经历类似调整。根据联合国世界人口数字预测，2015年到2020年期间，75岁以上人口将增加12%，到2025年前还将增加18%。

房地产必须满足日益增加的商旅和休闲人士需求，提供能够满足各种预算需求（从欧洲新的青年旅社到中东的六星级度假胜地）和入住时长的酒店产品（从过夜商务宾馆到长租公寓酒店）。国际航空运输协会（IATA）预测显示，未来五年全球旅客数量将以每年5%的速度增长，门户城市的酒店行业应该可以继续从这一增长中获益。

全球写字楼市场监测——2016年第二季度

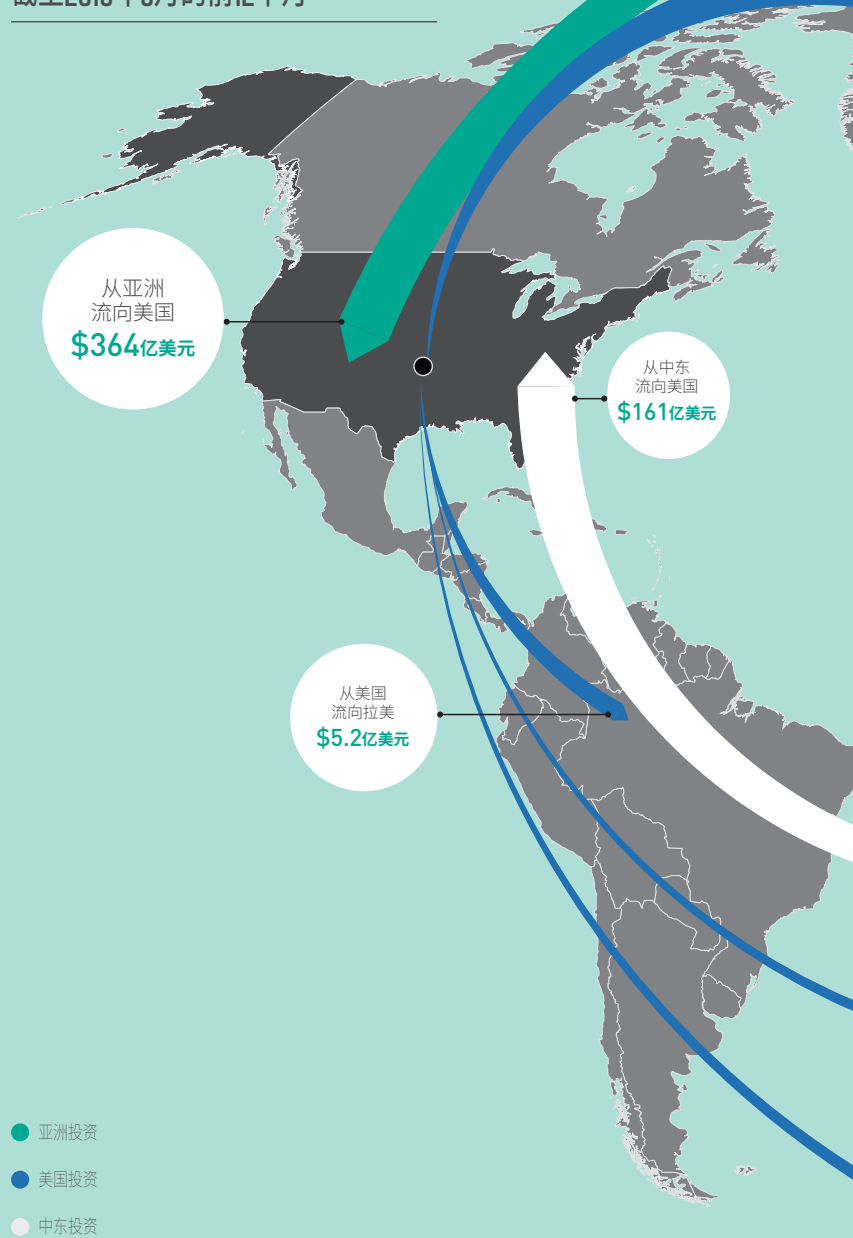


+

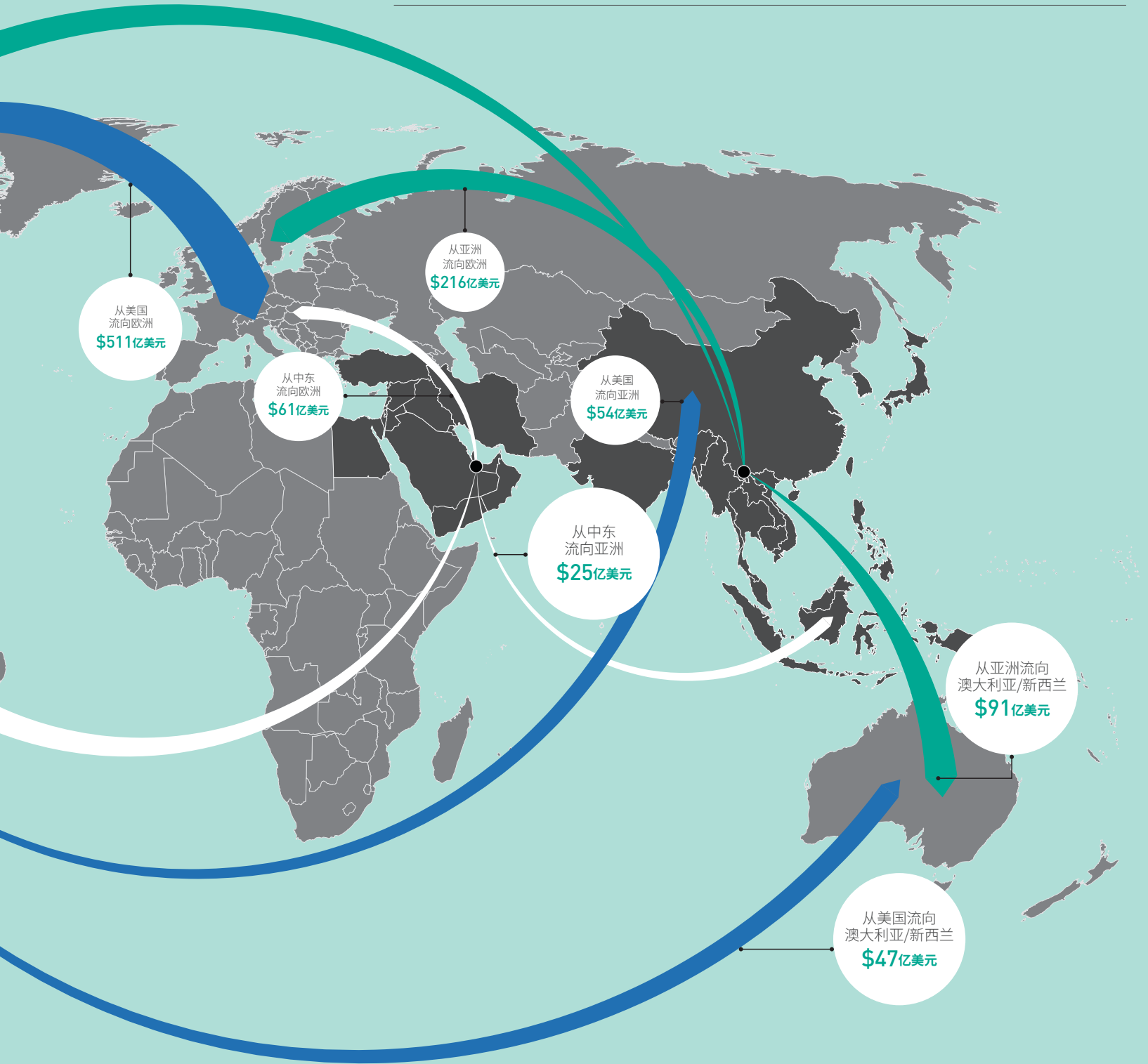
与2009年相比，跨境商业地产投资在截至2016年6月的前12个月内增长超过5倍，达到3,200亿美元。负利率、震荡的货币市场和投资组合多元化都意味着这一上升趋势还会继续。

在亚洲 政府区 跨境房地产投资

房地产投资的资本流动—
截至2016年6月的前12个月



资料来源: 莱坊、Newmark Grubb Knight Frank、RCA



吸引最多 境外资本的城市

对外国投资者销售额 - 十亿美元
截至2016年6月的过去12个月



资料来源: 莱坊, Newmark Grubb Knight Frank, RCA

巴黎 的一千种未来

作者

Cyril Robert
莱坊法国研究部主管

十

对再开发地块的
创新型思考为房地产
投资者带来新机遇。

模仿即是安全。基本逻辑告诉人们跟随他人的脚步将使风险降低，这是一种“贯通古今”的思维哲学。因此模仿成为一种自然本能，但它也可能成为主导的思维定势，导致人们对未来趋势视而不见。这一点放之四海皆准，经济方面的问题也不例外。一个绝佳例子就是近年来巴黎地区的写字楼投资。越来越多的投资者被市场的高安全性和高收益吸引，进入市场增加投资。六年间，该区域写字楼投资总量几乎翻了四番，在2015年达到历史最高点。这种成功是基于一种基本投资战略之上，也就是紧盯拥有稳定租户的位于黄金地段的高品质写字楼。2015年，巴黎地区81%的资本都用于投资核心或超核心类型的资产。

“贯通古今”话虽如此，但优质的核心资产毕竟供应有限。跟随他人经验在某种程度上的确是明智之举。然而，在当前的市场中，囿于模仿只会导致错失别处的新机遇；我们已经能在今天的巴黎看到这种危险。

第一，投资市场由于缺乏合适资产而干涸的风险，这一风险部分说明了2016年伊始投资量的暴跌（第一季度下跌58%）。其次，买家之间的无情竞争将核心地段的优质物业收益率推至历史最低水平。再次，市场长久以来拒绝面对这个大问题：在陈旧楼宇不断加速淘汰的背景下，如何能够恢复房地产商业模型的盈利能力？新的建筑技术、不断变化的租户需求模式以及各建筑物使用率要求之间的动态平衡，都使这一任务更加艰巨复杂。

然而，巴黎未来新蓝图正在浮出水面，不过这并未体现在市场的统计数据中，而是需要从“再造巴黎”的竞赛的成功举办中体会。巴黎市政厅向所有参赛团队共出售23处地块，团队中有建筑师事务所、投资者和开发商、景观设计公司、社会学家和各行各业的专家。这场竞赛中获取成功的关键是什么？不是报价高低，而是创新设计、新用途和新管理模式以及分期重建。因为几乎没有更多土地





法国巴黎
拉德芳斯区

“在巴蒂尼奥勒新区，STREAM BUILDING的大楼外墙上攀爬的啤酒花将在秋天收获，并用于酿造啤酒。”

可用，超高密度城市的需求为投资者创造出巨大机遇。最终，来自世界各地的650个团队提交了参赛方案。

今年年初，市政厅选出了优胜者。比赛的成果有哪些呢？比赛中涌现了大量的新颖想法，包括可变性和综合用途，科技和建筑材料以及城市密度和资金。这次集中售地为巴黎筹集了大笔资金，销售总金额达6.2亿美元，有些地块的出售特别令人惊异，并将产生14亿美元的私人投资。

较为引人注目的项目包括建筑师Manal Rachdi和Sou Fujimoto合作设计，由La Compagnie de Phalbourg和Ogic呈现的“千树项目”。“千树项目”位于一条环形公路上，处于一幅污染严重且环境嘈杂的地块，该项目将提供面向公众的森林般的水平景观，包含住宅、写字楼、酒店、服务设施和商铺，以及一个小型的高端美食广场。这个独特的项目正印证了高楼大厦的对立理念，偏向高密度设计，正如Manal Rachdi所描绘的城市综合体：“如今，为了推崇创新和绿色概念，必须选择高密度，因此需要一个综合方案。”

摩兰德大楼位于巴黎地区中心，占地470,200平方英尺，高16层，同样根据多样化原则设计。开发商

Emerige和建筑师David Chipperfield甚至特意设计一些空间用于城市农业，包括占地32,300平方英尺的屋顶花园，用于种植现场可采摘即食的水果和蔬菜。

此外，在较远一些的巴蒂尼奥勒新区，Stream Building的大楼外墙上攀爬的啤酒花将在秋天收获。到那时，它也将完成保护大楼免受酷暑暴晒的使命，还可以用来酿造啤酒。Eurosic、汉斯和建筑师Philippe Chiambaretta在设计Stream Building时充分发挥其创意。房地产被视为一个有生命力的有机体和一个不断变化的新陈代谢体系。这是没有明确规范和惯常的工作空间或生活空间，由大约100个迷你阁楼组成，结合了居住和工作空间，租约也极其灵活。建筑物本身的结构也灵活多变，其木质结构必须随着时间推移满足用途的变化。这样设计的目标是什么呢？就是尽力避免被时代淘汰。

这是一个冒险的尝试，但是极具吸引力。虽然到目前为止还没有奏效，但是终有一天会成功。

创造和再创造



第 52 页 旧金山科技企业

作为后金融危机时代数码繁荣时期的风向标城市，旧金山越来越成为科技行业必选的总部城市

第 56 页 城市实验室

波士顿利用学术优势建立生物科技和生命科学顶级中心

第 61 页 繁荣的柏林

曾受高失业和低增长之苦的德国首都如今已成为欧洲最酷的科技中心

第 71 页 曼谷工业 4.0

在失业率相当低的同时，泰国企业正计划建立机器人为主的未来智能工厂

泰国曼谷
Chang Nonsi BTS 捷运站

作者

Robert Bach
Newmark Grubb Knight Frank
美洲研究部董事

十

每一代人都在上一代人的基础上
创造新知识、新技能和新财富，
全球经济因此不断发展。

每次科技创新都会加快经济前进的步伐，从印刷机的诞生到工业革命，到最新款的手机软件，再到今天这个时代，一切都瞬息万变。在全球各大主要城市可以更清楚地看到这种变化的进程，蒸蒸日上的科技企业正在改变城中旧产业区的面貌，带动其发展成为具备顶级配套的综合用途区，吸引了大量受过教育的千禧一代来到这里打拼事业和享受生活。如同城市发展会经历高低起伏，城市中的各个区域也是如此。本报告中有所提及的一些城市在不久之前还在被棘手的问题所困扰，而目前的成功则表明没有跟上节奏的城市和片区仍有发展机会。

旧金山科技产业 成长中的总部城市

作者

Andrea Arata
Newmark Cornish & Carey
旧金山研究部董事

+

入驻旧金山使科技公司在招聘上具备优势，因此该市成为科技企业总部云集之城，迎来全新的发展契机。

虽然旧金山也有一些知名的非科技企业租户，比如美国富国银行、太平洋煤电公司和盖璞公司，但是当美国银行和雪佛龙公司分别于1998年和2001年将总部搬离之时，该市作为企业总部之城的名声也黯淡不少。然而，作为科技产业的主要孕育之地，这座首屈一指的总部之城的地位也在近期有所回升。

如今，在旧金山拥有一万平方英尺办公室的各大科技企业所租总面积占旧金山市写字楼总存量（超过2,300万平方英尺）的30%。和互联网泡沫时期的租户不同，如今的科技企业租户大多数已经上市，具备良好的信用，或已经运营超过十年：赛富时、推特、可穿戴设备公司Fitbit和移动支付公司Square进一步扩大其旧金山总部的面积，使得四家企业的办公室总面积接近400万平方英尺。卢卡斯影业在互联网泡沫之后将总部搬迁至旧金山，谷歌和领英虽然总部不在旧金山，但是也分别在此租赁超过50万平方英尺的写字楼面积。金融危机开始后创立的优步、Stripe和Pinterest等新生的私人科技公司成为市场南区（SoMa）的主导企业。这三家企业在SoMa区共租赁现有和定制写字楼空间170万平方英尺，大约占现有分级市场总量的10%以上。

风投资本对旧金山的兴趣依然浓厚，在2016年第一季度，旧金山湾区企业共获得大约50亿美元投资，占全美投资总量40%以上。但是，市场正经历明显变化：2015年底到2016年初，风险投资和前两年相比大幅缩水（虽然仍然远高于十年平均水平）。随着注资放缓，数家科技公司都暂停或撤回它们的写字楼租赁需求，导致市场上可转租空间出现明显的小幅上涨。而且，截止2017年年底，430万平方英尺



的新建写字楼面积将竣工交付，其中44%的空间已于2016年春季前完成预租。虽然这些指标向这个倚重科技行业的市场的未来稳健发展发出了红色警示，但其他指标又减轻了人们的担忧。截至目前，租赁需求并未下跌，2016年最初几个月比2015年同期表现更为强劲。科技企业的租户一直以来都表

“赛富时、推特、可穿戴设备公司FITBIT和移动支付公司SQUARE进一步扩大其旧金山总部的面积，使得四家企业的办公室总面积接近400万平方英尺。”

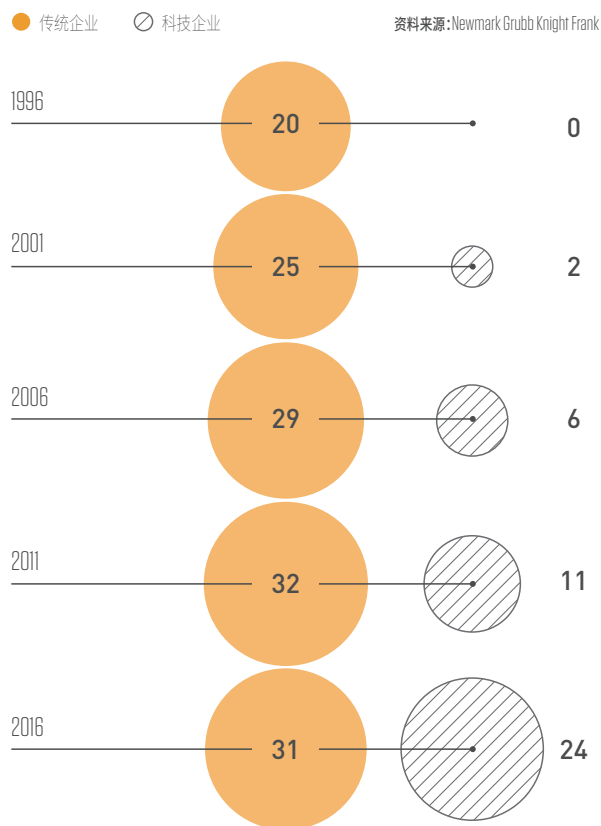
现良好，在租赁面积超过1万平方英尺的那些科技企业租户中，75%的公司已运营至少八年或更久。而且，根据旧金山颁布的“年度写字楼开发限额方案”，未来每年的开发上限仅为87.5万平方英尺，该措施通过保持低存量来防止未来租金价格的大幅下跌。

虽然未来尚存在不确定性，旧金山市场仍将凭借过去几年科技企业租户的强劲增长而保持良好势头：2016年初，整个市场的空置率低于5%，租金虽然增速放缓但仍然保持上涨，而且每平方英尺的销售单价已达新高。SoMa区科技企业最青睐地段的甲级年租金要价在2016年第一季度末接近每平方英尺79美元。整个甲级写字楼租赁市场自2010年以来价格翻番达到今年第一季度末的每平方英尺71美元，越来越接近互联网泡沫周期时每平方英尺71.83美元的峰值，当时仅在一年之内租金上扬45%创下此新高。

在这样的十字路口，预测市场走向虽然不容易，但一个清楚的事实就是：旧金山将继续保持重要总部之城的位置，并将迎来更多成功的科技企业入驻。

美国旧金山 SoMa区

总部位于旧金山的企业



目前旧金山各类型企业的租赁面积(平方英尺)

6,174,400

科技企业

6,994,400

传统企业

13,168,800

总计

东山再起 西雅图



1971年，发轫于西雅图的航天飞机巨头波音公司憾失一份政府的超音速运输飞机制造合同，该运输飞机可与欧洲协和式超音速飞机相匹敌。这一损失导致波音公司进行多轮裁员，导致其在西雅图本地的员工大幅减少。然而，该公司与合同失之交臂，却为西雅图的复兴埋下了种子，因为大量被解雇的工程师和技术员将技能带到了其他本地公司，或者开始创业。

1979年发生的一件事情则奠定了西雅图作为科技中心的未来。微软公司创始人比尔盖茨在1979年将刚刚起步的公司从新墨西哥州的阿尔布开克（公司的一位早期合作伙伴居住于此）搬迁到他的家乡西雅图。盖茨疲于在两地之间奔波，他认为在西雅图应该更容易招聘到人才。

如今，西雅图的科技生态系统更加广泛深入，主要有三大支撑力量：微软公司、电子商务巨头亚马逊（始于1994年）以及拥有顶尖计算机科学专业的华盛顿大学。华盛顿州约有9万名软件工程师，而且队伍还在壮大。西雅图在云计算、数据存储和电子商务方面

的领先地位吸引谷歌、Facebook、甲骨文和其他硅谷公司也纷纷在此开设办事处，虽然西雅图的人才竞争非常激烈，但是该市的人才招聘便利也是企业对其另眼相看的原因之一。

为了填补人才缺口，本地公司也从外地引进受过教育的千禧一代，使得西雅图的人口增速达到美国平均增速的两倍。华盛顿州引进的技术人才数量超越了美国其他各州，人才之所以被吸引到此地，是因为这里有丰富的户外活动，生活成本也低于旧金山和硅谷。

微软和亚马逊代表了科技企业房地产规模的新高度。微软落户于郊区的一个园区，占地约800万平方英尺，而亚马逊则入驻靠近西雅图市中心有多栋大厦的城市园区中，该园区可最终扩建至1,000万平方英尺。

南湖联合区是该区域最炙手可热的科技分市场，亚马逊和谷歌都选址于此。附近的分市场还有先锋广场和西缘/德克斯特走廊，这些市场随着西雅图科技生态系统的向外延展而不断吸引小企业入驻。

+

西雅图是城市建设
科技人才生态系统的
绝佳典范。

作者

Robert Bach
Newmark Grubb Knight Frank
美洲研究部董事

华盛顿州西雅图

西雅图

58%  25岁以上的西雅图人口持有高校学历

500  西雅图有近500艘游艇船屋，数量超过美国其他所有城市

2,300万  人每年在华盛顿州搭乘渡轮

 西雅图是美国最热爱咖啡的城市，平均每**1,000名居民就有2.5家咖啡店**

资料来源：Visit Seattle旅游信息中心、美国人口普查局、华盛顿州交通局、华盛顿科技行业协会

阿姆斯特丹： 智能城市

作者

Matthew Colbourne
莱坊荷兰
研究部副董事

阿姆斯特丹在欧洲科技城市的排名中越来越靠前，2015年CITIE调研将其评为全世界五大创新城市之一。该市副市长Kajsa Ollongren已经表示有雄心将阿姆斯特丹建设成为与伦敦和柏林并驾齐驱的一流欧洲科技中心。该市有着健康的初创企业生态系统，主要得益于众多公共和私营部门携手合作的努力，比如“智慧城市”、“初创企业”和“初创三角洲”等倡议，同时也得益于一系列活动，比如2016年5月的“欧洲初创企业节”，该活动邀请了苹果公司总裁提姆·库克担任其中一位主旨演讲人。

阿姆斯特丹的初创公司社区得到B. Amsterdam、WeWork和Spaces等共享工作空间企业的支持，也有Startupbootcamp和Rockstart等杰出的科技创业加速器参与其中。而且，荷兰科技新闻出版商The Next Web和谷歌将在2016年合作开设名为TQ的一处新科技空间。

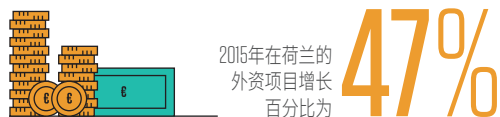
Ayden是一家处理在线支付业务的公司，客户包括Facebook、奈飞、声破天、优步和空中食宿，它是阿姆斯特丹创业界脱颖而出的一个著名成功案

荷兰阿姆斯特丹



+

阿姆斯特丹是欧洲发展最快的科技中心之一。



2015年阿姆斯特丹史基浦机场客流量

5,800 万人次



90% **64%**

的荷兰人会
说英语

的荷兰网络
平均速度超过10 Mb/s



资料来源:ACI, Akamai, 安永和Eurobarometer

例。Ayden是荷兰的第一家“独角兽”企业，一家估值超过10亿美元的初创企业。其他知名的阿姆斯特丹科技公司包括旅行网站缤客、文件传输服务公司WeTransfer和GPS导航公司TomTom。

阿姆斯特丹还吸引了全世界最具创新力的一些企业入驻，优步、奈飞和Tesla都选择将欧洲总部设立于此。这些公司之所以选择入驻荷兰，是因为它拥有有利的财税环境和受过良好教育且会说英语的劳动力，并且是世界上网络速度最快的国家之一。

阿姆斯特丹一直是欧洲最宜居的城市之一。它有大量外国人口，并且具有丰富多彩的文化生活方式，适合年轻的专业人士。它地理位置优越，交通便捷联通欧洲其它地方。从城市的任何地方开车出发很快就能到达史基浦机场。

阿姆斯特丹科技行业发展规模要想赶上伦敦和柏林或许仍需一些时日。但是，荷兰相对较小的科技市场有利于形成国际视野，从初创企业诞生之时，它们就着眼跨越国界拓展到全球市场。阿姆斯特丹是一个前瞻性、开明且进步的城市，可为本国初创企业和国际科技巨头提供很多有利条件。

城市实验室

波士顿科学产业集群



美国波士顿原州议会大厦

马萨诸塞州

36% 的生命科学和制药企业IPO融资金额由马萨诸塞州企业创造(截至2016年5月)

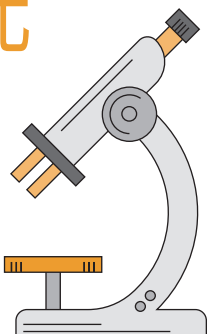
36% 的总筹资金额由生命科学和制药企业筹得

\$3.162 亿美元

与标志性的2015年水平相当，当年共有11家马萨诸塞州生物科技企业上市

两家企业位列生命科学和制药行业IPO(截至2016年)

前五名榜单



十

波士顿一直处于创新前沿，并且始终保持全国领先生物科技和生命科学中心的地位。

作者

Jonathan Sullivan
Newmark Grubb Knight Frank
波士顿研究部经理

都会区的优越商业环境继续吸引成熟的生物科技、制药和医药科技公司入驻，同时促进了初创企业和刚刚起步企业的发展。众多精英学术和研究机构、政府拨款和税收激励政策以及拔尖人才是波士顿生命科学产业成功背后不可或缺的元素。

2015年，通过马萨诸塞州的国家卫生研究院支出的拨款资金总额超过25亿美元，是该州2012年以来的最大手笔拨款，并且总金额仅次于加利福尼亚州。在近期，州长办公室宣布在下一个财年提供6,390万美元专项拨款给马萨诸塞州生命科学中心，以进一步支持该产业的发展。位于波士顿的生命科学公司仍然是公共部门筹款的主角。2015年是标志性的一年，11家位于马萨诸塞州的生物科技公司共筹得8.7亿美元，此后在2016年的前五个月，也有5家公司筹得3.16亿美元，占全美生命科学公司今年到目前为止所筹得总款项的36%。

位于麻省剑桥的Intellia Therapeutics公司在2016年5月完成了该行业第二大IPO，成功筹资1.08亿美元。今年早些时候，该公司在剑桥中部区域租赁了面积达65,000平方英尺的实验室。这是生命科学产业在波士顿强劲增长例子之一，亦推动剑桥整体的实验室空置率降至4.6%，是NGKF自2001年开始追踪实验室房地产市场以来的最低水平。生命科学行业的大规模增长推动剑桥地区的实验室租金到达前所未有的水平，这促使更多的写字楼空间进行改造翻新以符合生命科学企业租户的需求。此外还有大量租户迁入剑桥周边区域和中央商务区的海港区，通用电气也将很快把总部迁至海港区。

市场上有限的可出租实验室空间很快成为波士顿大多数租户的头号难题。房地产成本上升也开始引起关注，但是该行业的大部分企业都意识到能够拥有一流的实验室和研究设施，以及吸引和留住人才是这个瞬息万变的行业的首要任务。先前提到的各种因素将继续作为增长催化剂，推动波士顿生命科学产业集群更

硅山： 德州奥斯汀市的科技产业集群

十 奥斯汀“熔炉”文化能够包容各种观点，不仅吸引大批人来到这里，也创造了就业岗位。

奥斯汀市一直是很多人心仪的工作、享乐和接受教育的城市。充满活力的奥斯汀拥有对企业友好的环境，也有善于将无限创意和创新与传统结合的独特文化，同时鼓励和重视创业。随着时间推移，这样的融合令原本由政府主导的当地经济变得更加多元化，拥有1,150亿美元的经济总量，并与科技产业息息相关。政府部门工作岗位从1990年占总就业的29%缩减到2015年的18%。

如今，在各种专利、风险资本和大胆想法推动创新的浪潮下，拥有132,300个工作岗位的5,485家高科技企业已经在奥斯汀扎根发展。这些公司中既有苹果、谷歌、Facebook、甲骨文、思科系统、戴尔和惠普等科技巨头公司，也有处于萌芽阶段的初创企业。位于奥斯汀的德克萨斯大学即将开设戴尔医药学院，这将巩固奥斯汀作为全美生命科学和生物科技创新圣地的地位。

过去十年，奥斯汀市的年平均就业增长率为3.2%，远远高出全国同期仅0.6%的平均增长率。如此快速的经济扩张让德克萨斯大学和其它周边学校的众多毕业生选择留下，同时还吸引了足够数量的外来移民，使得该市人口以每天150人的速度增长。

因此，众多企业(尤其是高科技行业的企业)都因为该市年轻的受教育劳动人口而关注奥斯汀。2015年和2016年迄今，接近75%的搬迁和扩张公司都是科技公司。自2005年起，在德州风险资本的投资中有一半流向奥斯汀，让面积更大的达拉斯和休斯顿区域相形见绌。奥斯汀的成功为该市赢得了硅山(即南部硅谷)的美誉。

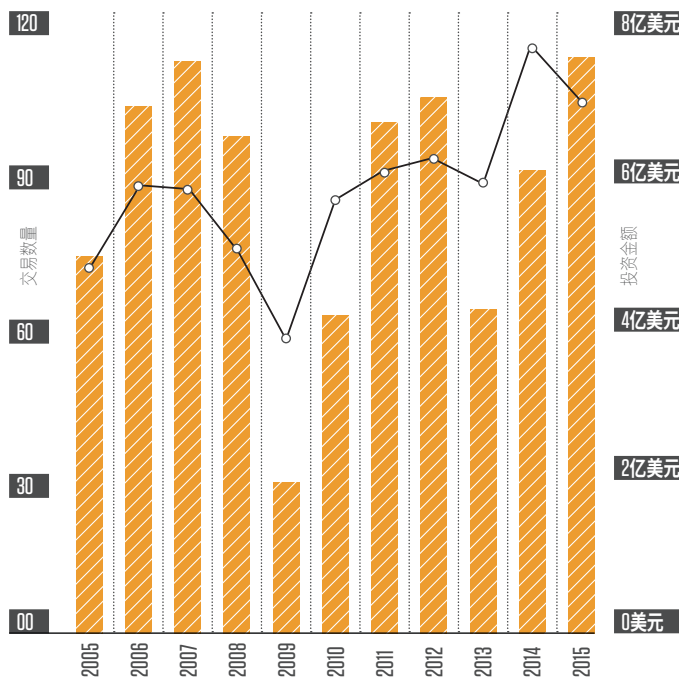
奥斯汀的创意人才、发达的制造能力和快速增长的人口正在影响着本地房地产的设计和建造。这意味着需要开发更多工作空间和共享办公环境，以及建设更多高密度的多户住宅。目前，共有44个多户住宅项目正在如火如荼地建造之中，建成后 will 提供超过11,000套住房。另外还有共计440万平方英尺的工业用途物业和写字楼项目正在筹建之中，其中大部分空间预计将于2017年和2018年交付。该市的各类物业需求均十分火爆，空置率低，租金接近甚至达到历史高位。

作者

David Wegman
Newmark Grubb
Knight Frank
研究和市场营销部董事

对奥斯汀区域公司的 风险资本投资情况

资料来源: Newmark Grubb Knight Frank,
奥斯汀商会



美国奥斯汀



洛杉矶

作者

Michael Rudis
Newmark Grubb Knight Frank
洛杉矶研究部高级分析师

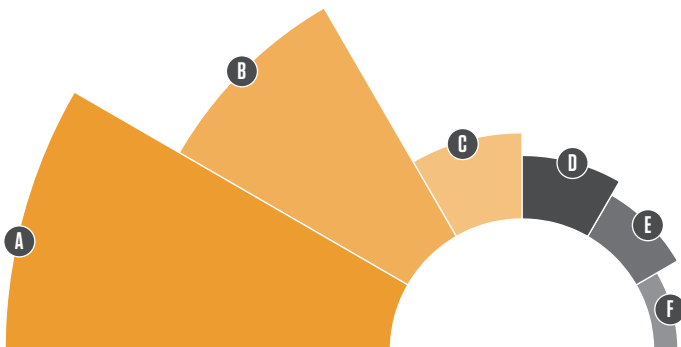
硅滩崛起

洛杉矶的科学、技术、
工程和数学 (STEM) 领域
就业情况 (按职业分类)

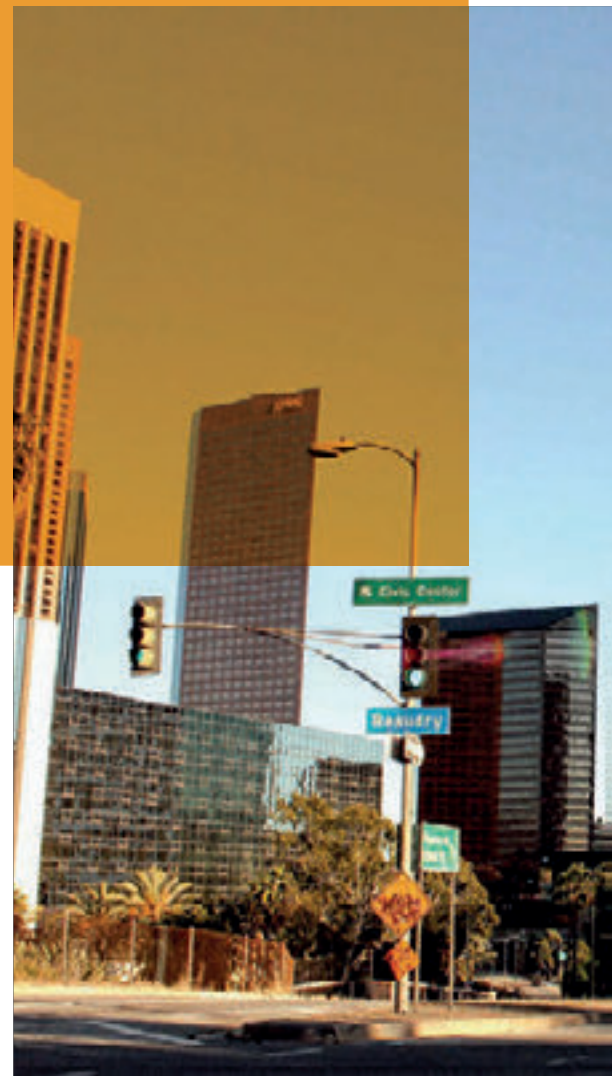


+

从写字楼到仓库
再到市中心的
繁荣复兴，整个
房地产市场都
正在感受到
科技的影响力。



资料来源: 洛杉矶 - 长滩 - 格伦代尔区域,
美国劳工统计局2015年5月统计数据



洛杉矶长久以来一直是商业、文化、旅行和娱乐的世界级中心。不过该市业已逐渐成长为全美领先的高科技中心，这是由于洛杉矶市的一个重要区域属于“科技海岸”（Tech Coast），“科技海岸”是对于科技企业云集的南加州海岸地区（从圣巴巴拉市到圣地亚哥市之间）的统称。据劳工统计局估算，洛杉矶郡现有的STEM行业（科学、技术、工程和数学）从业人员为221,500名。一些行业甚至已经形成产业集群，最著名的就是软件和电子公司形成的大本营“硅滩”。

写字楼外扩

随着房地产市场和商业格局的演变，曾经仅指圣塔莫尼卡（Santa Monica）和威尼斯（Venice）一带的“硅滩”，其定义也在发生变化。“硅滩”的科技和创意企业如今发现，市场上还有其它配套齐全、聚集同类企业和人才的办公地点可供选择。当租约到期时，圣塔莫尼卡的业主将要面对来自其它分市场的竞争，比如普雷亚维斯塔（Playa Vista）、玛丽安德尔湾（Marina Del Rey）、卡尔弗城（Culver City），甚至埃尔塞贡多（El Segundo）和洛杉矶市中心，这些地方对于预算敏感的租户特别有吸引力。

美国洛杉矶



崛起的科技行业对房地产市场的影响

洛杉矶的科技行业在未来数年必获全球瞩目。2015年，洛杉矶/橘子郡吸引的风险资本投资在全美占比猛增，超过其以往20年来的表现。按照纯美元金额计算，2015年对该区域的风险资本投资达到自2000年以来的峰值——这有利于推动高增长科技公司进行扩张。与此同时，风险投资在北加州依旧强劲。这对于洛杉矶而言是个良好信号，因为过往经历表明，Facebook、谷歌和雅虎等硅谷公司进驻洛杉矶是因为这里汇集了很多受过高等教育且毕业于加州大学洛杉矶分校（UCLA）、南加州大学、加利福尼亚理工学院、佩珀代因大学等知名高校的人才。

科技对写字楼以外的物业的深远影响

科技对于洛杉矶房地产市场和经济发展带来的影响可远远不止于供科技公司办公的写字楼中的抛光混凝土地板和暴露在外的管道系统。随着越来越多的消费者转向电子商务，存放在库房中的产品数量已经超过门店中的库存。根据美国人口调查局的未调整估算，电子商务销售在2015年保持强劲，当年网上销售总额达3,430亿美元，比2014年的2,986亿美元增长14.9%。零售销售总额（不包括餐饮服务销售和餐厅酒吧的销售）同期增长仅为1.6%，从4.6万亿增至4.7万亿美元。

在供需非常紧张的工业物业市场中，仓储空间需求的增加导致新建的仓库相比过去占地面积更大且净高更高。实际上，Inland Empire地区（洛杉矶以东的一个南加州地区）在过去五年新建的仓库平均面积都超过50万平方英尺，比五年前所建的仓库面积增加超过80%。服务于洛杉矶地区的众多配送中心都选址于此。大量工业租户如今选择在同一个建筑物中开展多项运营活动，比如实体店库存补货和在线销售运营。

日新月异的洛杉矶

洛杉矶逐渐成长为一个特大型城市。由于其所在区域人口不断增长且交通拥堵严重，规划部门积极与开发商合作建造以交通中转为导向的高密度开发项目，旨在将不断扩张的社区转型为高效率和有魅力的7天24小时全天候“生活、工作和享乐”空间。

居民们也正在见证着诸如洛杉矶市中心这样的城市中心区域的复苏。这些区域正在开展大规模的住宅建设，人口也不断增加。重振洛杉矶市中心也包括“复兴百老汇大街”（Bringing Back Broadway），对历史建筑和乃至整个片区进行复原保护和重新定位。“复兴百老汇大街”十年计划的主要目的是通过经济开发项目、商业扶持和基础设施改造为百老汇走廊注入活力。2016年，一辆满载乘客的火车沿着一条已经废弃近60年的铁轨从洛杉矶市中心驶向圣塔莫尼卡（Santa Monica）——这条铁轨是众多公共交通投资项目中的一个，目的是要更好地联通洛杉矶各个充满活力的文化和商业中心。

多伦多 王者崛起

新一轮开发浪潮(大部分项目已经预租一空)表明多伦多作为全球商业中心,房地产市场继续保持增长态势。

作者

Sam Meer
Newmark Knight Frank Devencore
高级副总裁

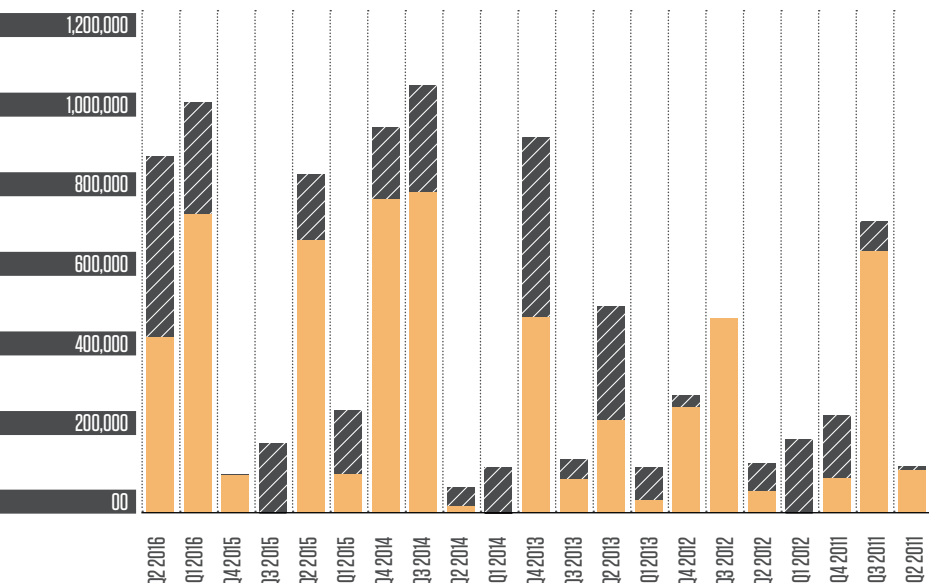


加拿大多伦多

新供应趋势,大多伦多地区

■ 总租出面积(平方英尺) ■ 可直接出租面积(平方英尺)

资料来源:Newmark Knight Frank Devencore



多伦多市正在热火朝天地继续开展其175年来规模最大、速度最快的扩张。在普华永道《机遇城市》报告列举的26个主要全球城市中,多伦多市建设中的摩天大楼数量最多。由于能源价格走低,加拿大元疲软,加拿大东部的制造业、交通、仓储和其他行业前景好转,投资者和开发商均在快速增长的多伦多寻找新机遇。

多伦多共有600万本地居民,是北美最主要的经济中心之一,也是加拿大金融行业的中心。40%位于加拿大的企业将总部设在多伦多,该市为加拿大贡献近五分之一的GDP,为安大略省贡献近45%的GDP。多伦多目前在全球竞争力排行榜上位列第四,也是第十大具有影响力的金融中心。

不过很多观察员都在怀疑多伦多的房地产市场增长还可以持续多久。一般而言,经济和房地产市场只在经济大衰退之后的七年内和之前13年间保持增长或是稳定。很多人怀疑未来房地产市场将可能下行,尤其是由支付能力决定的住宅市场。写字楼和工业物业仍在扩大建设,但是投资者和开发商在选择投资机会时会更加挑剔。

多伦多的写字楼空置率为7.3%,在加拿大城市中属于较低水平。由于多伦多承诺要加强城市中心建设,增加密度开发和再开发仍是重要任务。租金和回报率基本保持稳定,而且写字楼市场前景乐观,新建的360万平方英尺存量中大部分已经预租,并且将在未来两到三年陆续交付。

多伦多房地产的快速发展是商业增长和稳定经济环境的直接结果。有竞争力的利率、实力雄厚的公立大学培养出大批知识型人才,对新企业投资征收的税负最低,以及在七国集团国家中债务占GDP比重最低,正是得益于这些有利的条件,多伦多房地产市场才创造出了有吸引力的市场回报。

多伦多还有一个秘密武器。按照种族来源、教育背景和技能组合分析,多伦多在加拿大甚至在美洲,都是多元化程度最高的城市,该市超过50%的人口出生在国外。多伦多已经证明,成功融入文化结构的多元化劳动人口拥有巨大力量。

繁荣的 柏林

+

在柏林墙倒塌四分之一世纪之后，柏林已经脱胎换骨。

作者

Vivienne Bolla
莱坊德国高级分析师

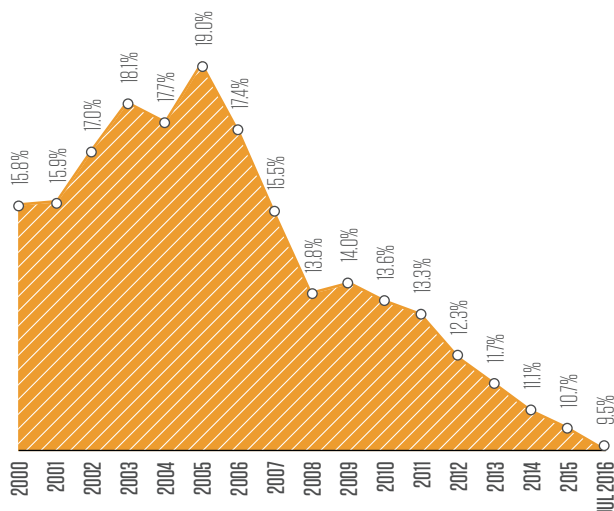
柏林因浴火重生成为欧洲最具活力的城市之一而家喻户晓。柏林的典型特点远不止平价的租金、丰富的夜生活、各色的美食以及初创企业井喷式的出现。

20世纪90年代由于东西德统一耗费了巨额成本，当时柏林几乎没有任何建筑投资环境。在州市两级政府忙于进行改革调整之时，柏林市留下了大量空如也的商业空间。直到2005年前后，再度恢复德国首都地位的柏林仍然举步维艰。2005年时该市失业率高达19%。然而，在过去十年间，柏林发生了三十六十度大转变。得益于旅游和服务行业的繁荣发展，该市的经济快速发展并成为德国表现最好的城市之一。

近年来，柏林的创业环境呈现井喷式发展，每年新建立企业超过40,000家。合理的企业日常管理费用，较低的生活成本和对于初创企业的优惠政策吸引了企业家和年轻的创意人士来到柏林，因此形成了充满活力的创业文化。柏林的生活成本在德国城市中相对较低，租金成本大约比法兰克福、汉堡和慕尼黑低15%到40%。柏林和伦敦相比也有巨大优势，柏林的生活成本比伦敦低接近三分之一。

柏林失业率(每年平均%)

资料来源：联邦就业办公室，2016年



柏林的人口组成发展趋势足以说明它的国际魅力。2014年共有超过174,000人搬到柏林，值得注意的是其中55%是年轻的外国人；这和过去十年比较增长十分明显。柏林开明的文化和轻松的氛围一直是吸引艺术家和创意人士的磁石，他们也为该市的复苏做出了贡献。

过去十年中，柏林的各个区开发重建步伐不一，米特 (Mitte) 和克罗伊茨贝格 (Kreuzberg) 区率先进行创意开发，随后是近期开始的菲特烈斯海恩 (Friedrichshain) ——“工人阶级”区建设。不过随着潘科 (Pankow) 和 克罗伊茨贝格 (Kreuzberg) 区变得越来越高端时尚，即便这些柏林最时尚的区也无法继续保持淡定。一些孤立的区域也重现活力，现代而造型奇特的楼宇正在城市中拔地而起，老旧废弃厂房亦被修复改造为娱乐场所。

这座曾经苦苦挣扎的城市现在已经华丽变身为文化、科技与企业家精神的中心。

德国柏林



作者

Sangeeta Sharma Dutta
莱坊印度研究部助理副总裁

班加罗尔独角兽企业俱乐部

印度班加罗尔
RMZ Infinity大楼

+

班加罗尔凭借世界一流的科技吸引了一批跨国企业以及数家印度独角兽初创企业。

虽然硅谷仍是科技界的主导之地，但是对于创新的追求已经传至全球，全球企业也在成熟中心以外寻找新的人才库。班加罗尔享有印度IT和初创企业之都的称号，吸引了众多跨国企业来此建立创新中心、挖掘科技人才。该市的科技初创企业也呈现大好繁荣景象。

过去几年，大量财富排行榜前500的巨头企业都选择在班加罗尔安营扎寨，并且都在此建立印度总部或是直属科技中心。近期，优步等全球“独角兽”企业也已入驻班加罗尔。

众多企业在班加罗尔设立创新中心，其中就有空客公司建立的“商业实验室”，旨在将初创企业和空客内部的企业家聚集在一起；维萨公司也在班加罗尔开设可以容纳1,000位开发人员的新办事处，致力于加快下一代支付解决方案的研发工作。与此同时，位于美国的家居装饰和家用电器零售商劳氏也在班加罗尔设立创新实验室，帮助被甄选出的初创企业开展一个为期16周的加速计划，目的是更快地在全球

门店内提供有创意的科技解决方案。

该市之所以成为新科技发展的首选之地，是因为这里有支持和培养企业发展的生态系统，初创企业大量聚集于此正说明了班加罗尔的魅力。据估计印度的初创企业在2015年共获得90亿美元投资。一些将总部设在班加罗尔的本土企业，比如印度电商Flipkart、移动广告公司InMobi和数据分析公司Mu Sigma，也发展成为十亿美元估值的“独角兽”俱乐部成员。拥有各类工程人才以及与硅谷之间的联系纽带也帮助成就了这些初创企业的成功。

尤其是，该市拥有印度科学研究院等大量顶级全球研究机构以及众多国有研究机构，这为创新中心的蓬勃发展提供了必要人才。虽然基础设施建设进展缓慢，班加罗尔仍然有巨大潜力继续吸引更多的未来创新中心，因为这里拥有强大的生态系统，足以令其超越数个全球城市成为优选的创新中心。

首尔

涌现科技潮

+ 首尔拥有数个科技区，并且有强大的基础设施和优厚的政府政策加以支撑。

韩国在2015年被彭博社评为最具创新力的国家，成为科技的代名词。韩国在研发类别高居榜首，在专利创造方面毫无疑问也非常领先。政府主导的基础设施建设为发展奠定了坚实基础。

作者

Yoona Choi
莱坊韩国
韩国区经理及合伙人

20世纪90年代，IT企业和初创企业蜂拥而至，聚集在如今被称为江南商务区的德黑兰路两侧，2000年该区域被命名为首尔企业谷的所在地。几乎在同时期，首尔数码产业中心（位于有韩国硅谷之称的Guro区）和安养企业谷这两大IT公司高度聚集的区域先后诞生。Gwangyo科技谷以及另一个有韩国硅谷之称的Pangyo科技谷也应运而生，近期还新建成了Sangam数码媒体城。除了IT技术外，新的产业集群瞄准了生物科技、文化科技和纳米技术以及综合科技产业。

研究和创新中心取得成功很大程度上归功于政府的激励政策。虽然首尔中央商务区的优质净名义租金平均为每平方米每月30美元，距此仅7.5公里的数码媒体城的租金则可能低至3美元。用于写字楼开发的土地售价十分具有竞争力，更不用提政府的大幅度税赋减免政策。除了提供经济方面的优惠，政府还大力开发交通基础设施，将中央商务区和Pangyo科技谷之间的通勤时间缩短了75%至15分钟。除了基础设施之外，这些中心都配备支持中心服务，提供相关指导计划协助新产品推向市场，也帮助初创企业和风险资本的对接。

受到这些利益的吸引，企业迁出中央商务区和江南商务区前往新兴的商务区。随着未来Magok工业中心、Dongtan科技谷和第二个Pangyo科技谷的建成和交付，争夺租户的竞争将会更加激烈。然而，这些孵化初创企业和激发创新的产业集群对于未来韩国的经济活力至关重要，尤其是考虑到其邻国中国正在快速转移至产业链的上游。随着这些初创企业逐渐发展成熟，它们将催生中央商务区、江南商务区和Yeouido商务区等优质写字楼市场的租赁需求。



韩国首尔
江南区

首尔科技区



印度孟买
维多利亚火车站



+

孟买的基础设施建设获得前所未有的大规模投资，该市经济增长毫无放缓迹象。

作者

Vivek Rathi
莱坊印度
研究部副总裁

基础设施建设推动 孟买的经济发展

后金融危机时期印度住宅市场的分析报告表明，2015年该国总共出售263,000套住房，比2010年的数字低27%。印度排名靠前的八大城市中，孟买的住宅销售市场份额从2010年的30%缩水至2015年的24%。相似的是，该市的写字楼空间需求份额于同期从26%降至18%。

考虑到德里、班加罗尔、海德拉巴、金奈和普纳也在企业投资方面与之竞争，孟买的损失对这些城市而言则是此消彼长。甚至德里和班加罗尔这些主要城市的表现也要好于孟买。2010年到2015年期间，班加罗尔的住宅市场销售份额稳定地从8%增长至20%，同时写字楼的需求份额仍然稳定在27%。

推动这些城市发展的主要因素是基础设施开发建设和中低端房地产项目的稳定供给，这是关键的商业推动因素。与这些城市相反，孟买是印度房地产市场最贵的城市，高昂的房地产成本让企业和个人都感到窒息。孟买在地理上位于空间紧缺的半岛之上，推动基础设施开发似乎是增加经济适用房供应和维持城市增长的最佳解决方案。

因此，孟买将前所未有地大规模投资基础设施项目，并且还为此项目制定了雄心勃勃的完工时间表。

即将开建的孟买越港跨海大桥是连接孟买和其卫星城新孟买的全长22公里六车道跨海大桥，造价达26亿美元。该项目将连接两个价格分别为每平方英尺443美元和每平方英尺52美元的住宅市场。同样地，沿着该市海岸线修建的绵延36公里的滨海公路也即将开工，将成为高速连通孟买南北走廊的首条入口管制高速公路。滨海公路的住宅价格梯度在每平方英尺192美元和每平方英尺1,107美元之间。两个项目预计都将于2019年之前完工。

在城铁轨道网络方面，该市拥有一条长达11.4千米的東西走向单走廊，耗时七年才完工。相比之下，该市还计划建设两条南北走向跨度35公里的走廊，预计于2019年完工。城铁走廊沿线的住宅价格梯度在每平方英尺177美元和每平方英尺266美元之间。这两大地标性项目的按时竣工将会弥补孟买失去的竞争优势，为孟买的王者回归奠定基础。

城市里的科技、媒体和 电信(TMT)行业

上海

+

上海核心中央商务区
正吸引新一波来自科技、
媒体和电信行业的租户。

随着上海经济的发展，通过制造业创造更多价值及提升效率的需求推动了人们在科技创新、媒体服务和电信基础设施等方面的需求快速增长。上海成熟的商业环境也促使TMT行业不断扩张，从而也推动了上海写字楼空间需求的增长。在2007到2015年间，TMT公司租用的写字楼面积大涨75%，与金融、保险和房地产服务业（FIRE）同期25.7%的增长率对比，着实令人刮目相看。

我们已经看到国内TMT公司由于快速扩张而租用了大量的写字楼面积，包括小米和阿里巴巴等取得全球成功的企业，它们从初创企业迅速成长为家喻户晓的公司。国际TMT巨头也在近年通过有机增长、兼并和收购等方式壮大了其在上海的公司规模。

由于核心中央商务区供应短缺，并受租金敏感性、接近竞争对手及政府激励政策等因素影响，快速崛起的TMT公司也在促使写字楼合并和迁至新兴区域。科技和电信公司正越来越多的搬往新兴区域的商业园区，如大宁、金桥、临空和五角场。然而，众多大型媒体集团更愿意留在核心地段内租金较高的甲级写字楼，以期吸引和留住人才。

随着市场变得更加成熟和具有竞争性，快速扩张也促使包括媒体行业在内的一些行业进行合并，同时另一些企业也开始关注预租机会。例如去年，国际媒体集团WPP将旗下26家子公司一起搬迁至新静安区的达邦协作广场，共租赁写字楼面积41,000平方米。

作者

杨悦晨
莱坊上海
研究及咨询部主管

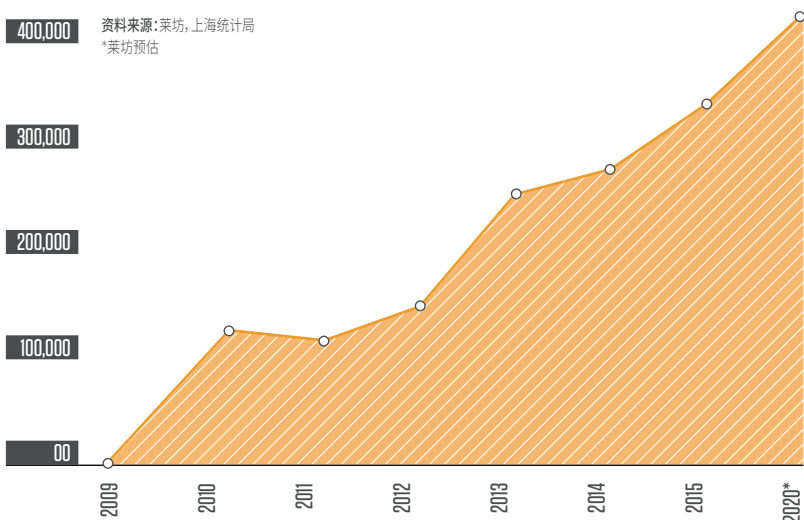


中国上海南京路

此外，广告和传播公司阳狮集团及其子公司也一起迁入了静安区恒基688广场并租赁约11,000平方米的写字楼空间。

展望未来，上海雄心勃勃想要建立科创中心，我们期待政府扶持的孵化器项目将在传统高科技区和新兴中央商务区创造更多写字楼需求。TMT行业会在就业池中占据更大份额，并且到2020年，TMT行业将占据上海总写字楼存量中约15%的空间，成为市场中更具影响力的行业。

TMT行业就业人数



北京：

京津冀的崛起

作者

纪言迅
莱坊大中华区
研究及咨询部主管

交通拥堵、空气污染、住房短缺，北京正被这些问题所困扰。同时，首都北京也正在寻求提升其作为中国领先一线城市和经济动力城市的位置。为实现这项目标，市政府一方面扩大当前中央商务区建设，另一方面进一步发展其周边郊区，甚至周边城市和省份都在未来十年被整合进入环首都超级城市群。

北京市政府已经计划在2017年将政府办公室搬迁至市中心以东20公里的通州区，使其成为“子行政中心”。通州区正在快速发展，房价上涨，人们对其发展期望值很高。这大大改变了北京的发展格局。越来越多的开发商为了靠近新政府办公楼现在选择开发通州的地块。

这还只是更大的区域发展计划的一部分，中央政府正在开发“京津冀”经济大都会，将协同发展北京

中国北京
中央商务区



+

未来十年，中国首都周边将出现一个大规模的超级城市群。

京津冀城市群



(京)、天津市(津)和河北省(冀)，这三个中国北方地区的人口加起来超过1亿。北京将会开始把一些与“首都功能”无关的设施比如一些工厂、医院和大学等从市中心搬迁至京津冀城市圈。天津和河北将会从随之而来的就业机会和迁入企业中受益。

城市集群的形成是中国正在进行的一种城市化大趋势。它将一个强大城市中心周围的城市用先进铁路和公路网路连接起来，利用每座城市的相对优势打造一个强大的金融和制造中心。在围绕广州和深圳建立起来的珠江三角洲和围绕上海建立起来的长江三角洲取得成功以后，京津冀地区将成为中国的第三大超级城市群。其在中国北方覆盖的面积大约相当于英、法、德三国国土面积总和。

公司从北京市中心搬迁至通州区的各种优势包括空间更大，拥堵和污染更少。自从中央政府五月发布京津冀政策文件以后，开往北京东郊的搬运卡车流汇成了一股企业、资金和服务的滚滚洪流，将中国推进至经济和城市发展的重要新阶段。

德里

北印度的中心辐射区

+

众所周知，德里重视基础设施建设，其电子商务也发展繁荣，在此推动下，德里已经蓄势待发准备通过物流价值链上的各种机会获益。

印度的物流行业经历了长期发展，从传统的仓储和配送体系成长为重视质量、效率和成本管理从而实现完善运营的供应链。

在中央政府的企业支持政策推动之下，一系列举措得以实施，比如旨在将国民生产总值中制造业份额提升至25%的“国家制造政策”（National Manufacturing Policy）。“印度制造”重点强调建造一流的制造类基础设施，同时，政府也在通过打造州际工业走廊（沿途有货运铁路线）大力推动基础设施建设。因此，印度的物流行业正在积极转型。

物流行业可以大致划分为三大领域——运输、配送和仓储。正是德里国家首都辖区（NCR）的仓储领域在近期获得了开发商和私募股权投资人的青睐。德里国家首都辖区处于战略位置且拥有庞大的人口基数，也是印度最大的制造中心之一，因此成为印度最重要的仓储点。

作为北印度的门户，德里国家首都辖区的仓储业务以中心辐射方式运作，即可以接收来自各地的产品，整合后直接发送到附近的城市中心。同时它还拥有大型内陆集装箱装卸点，配备铁路旁线，因此可以连通尼赫鲁港（Jawaharlal Nehru Port Trust）和孟买附近的蒙德拉（Mundra）等港口。

目前，德里国家首都辖区的总仓储面积估计为2.23亿平方英尺，其中超过80%即1.87亿平方英尺的面积和制造行业相关。在全部已出租仓储空间中，食品加工、车辆、化学品和制药行业的使用面积占70%。

另一方面，德里国家首都辖区的庞大人口支撑起了消费需求。拥有2,200万人口的德里国家首都辖区是印度规模最大的零售消费市场，其中德里、古尔冈和诺伊达贡献最大。零售行业规则的改变和电子零售的开启进一步催生了对于市中心附近大规模



印度德里的人力三轮车

仓储空间的需求，为以在短时间内完成配送的需求。

政府提供了各种优惠政策，比如对于电子商务和粮食存储设施的外国直接投资和一些区域的申报都实行100%免税，在这些政策的支持之下，印度仓储行业的需求必然会增长，使德里的国家首都辖区成为重要的仓储中心。

印度的专用货运走廊

— 西部专用货运走廊

— 东部专用货运走廊



作者

Ankita Sood
莱坊印度
研究部顾问

新加坡

非核心化抑 或再中心化?

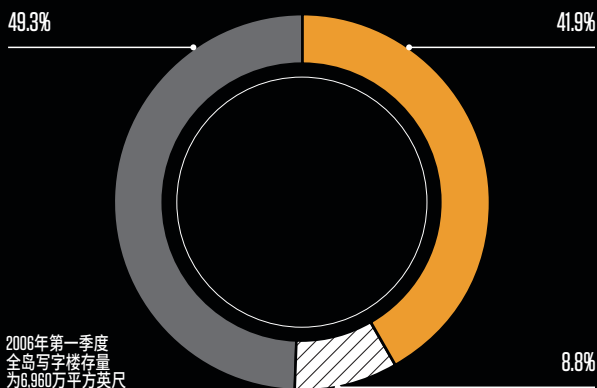
作者

陈焯滢
莱坊新加坡
咨询及研究部主管及董事

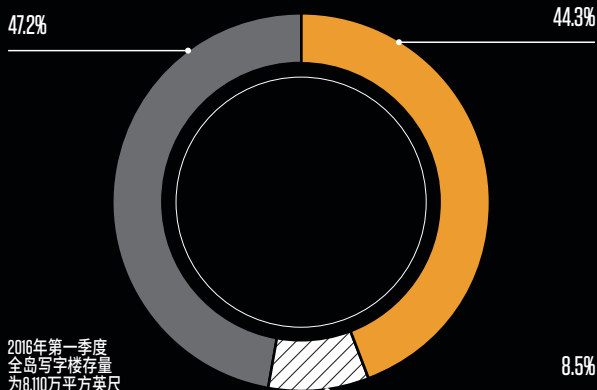
写字楼存量分布, 2006年第一季度

资料来源: Realis, 莱坊

■ 中央商务区 ▨ 郊区 ■ 中央商务区周边及城市边郊



写字楼存量分布, 2016年第一季度



+

随着新加坡扩展新兴商业区和公共交通网络, 非核心化的趋势可能会加速。



马来西亚吉隆坡
商贸饭店的空中酒吧



+

2010年推出的雄心勃勃的经济转型计划(ETP)为马来西亚的快速增长设定了步调,目前马来西亚正为实现到2020年之前成为发达国家的目标而努力奋斗。

作者

Judy Ong
莱坊马来西亚执行董事

吉隆坡 外国直接投资中心

吉隆坡(Greater KL)由首都吉隆坡和周边的大都市区域组成,是整个国家的命脉。逐步扩张的大都市总面积达2,793平方公里,拥有790万人口和世界第五高的摩天大楼——451.9米高的国油双峰塔(Petronas Twin Towers)。

吉隆坡位于东盟的战略中心位置,是多元化经济和商业活动的区域中心。公共和私营部门的各个利益攸关方继续大力吸引全球的跨国公司在这一不断成长的城市中建立区域中心。为实现该目标,2011年成立了专门机构InvestKL。截至2015年,该机构共吸引51家跨国公司,批准或承诺的投资金额累积达15亿美元,共创造出7,156个高技能工作岗位。2016年上半年,另外3家新的跨国公司也已经确定入驻,InvestKL正朝着在2020年之前引进100家跨国企业的目标稳步前进。

根据贸发大会(UNCTAD)发布的《2015年世界投资报告》,马来西亚是东亚和东南亚地区第五大外国直接投资之地。尽管原油价格和大宗商品价格长期处于低位,马来西亚的货币也一直处于疲软状态,2016年第一季度该国仍然吸引了37亿美元的外国直接投资(2015年全年:106亿美元),在此期间,服务业驱动的国家经济继续实现令人称道的4.2%的增长(2015年:5%)。

截至2020年,118层630米高的标志性建筑默迪卡PNB118大楼(Merdeka PNB118)和位于敦拉萨克交汇区(Tun Razak Exchange,简称TRX)的92层高楼标志塔(Signature Tower)(由印度尼西亚的慕利亚集团Mulia Group开发)将按计划完工,届时吉隆坡的天际线将因此发生重大改变。标志塔所在的区域是享誉马来西亚的金融和银行

区,联盛集团(Lendlease)将在此新建一处占地17英亩的“TRX生活休闲中心”(TRX Lifestyle Quarter),这是该公司在亚洲最大的综合开发项目,包括一家奢侈酒店、六栋住宅大楼和直通TRX公园和地铁车站(MRT)的一座零售商场。其它知名的项目包括前监狱和空军基地的重建,分别是指占地19.4英亩耗资22亿美元的武吉免登城中心(Bukit Bintang City Centre)综合用途项目、占地486英亩的马来西亚城(Bandar Malaysia)项目,以及柏威年集团(Pavilion Group)和加拿大退休金计划投资委员会(Canada Pension Plan Investment Board,简称CPPIB)共同投资开发的白沙罗镇中心升级改造项目中的综合项目柏威年广场(Pavilion Damansara Heights)。

尽管近期游客量出现下滑,全球豪华酒店运营商继续将作为文化大熔炉的马来西亚视为该区域颇具吸引力的投资地。知名的瑞吉酒店品牌首次入驻吉隆坡中环车站(和兰卡威岛)区域,随后凯宾斯基酒店集团也将项目选址于此(8 Conlay项目);其次是法国雅高集团旗下的索菲特和So Sofitel酒店品牌(分别位于国浩房地产的白沙罗镇项目和Oxley公司的Jalan Ampang安邦路项目)、以及费尔蒙酒店及度假村集团(Lot 185 KLCC项目)的入驻。

为了和快速城市化保持步调一致,吉隆坡地区正在加快其交通基础设施建设。建设中的地铁线(MRT)和拟建的轻轨线(LRT)计划于2022年完成约140公里的轨道铺设工作,这将极大提升该区域的流动性和连通性,帮助吉隆坡发展为可持续的宜居大都市。近期,马来西亚和新加坡政府签署了建设连接吉隆坡和新加坡的高速铁路(HSR)谅解备忘录,让具有变革意义的项目离现实更近了一步。

曼谷 工业4.0

十

曼谷迎来第四次工业革命。

泰国面临的问题在发展中国家并不常见。早前成功的人口增长控制帮助该国大幅降低了贫困率，然而泰国如今又陷入老龄化社会和高技术劳动人口缺乏的困境。

近期的全国调查表明，25%的企业出现劳动力短缺的现象，而另外一份报告则表明企业每100个空岗只能雇佣到77名员工。过去十年，泰国失业率极低，仅为1%，这并非政府愿意看到的结果。该问题在工业行业中更为突出，共有大约60万个岗位空缺。这使泰国的工业发展被困在了起跑线上。

泰国的企业一直从邻国雇佣员工，但是随着外来员工自身国家的生活水平和工资的提升，企业如今正在努力寻求更加可持续的解决方案。

第四次工业革命往往被称作工业4.0，目前是泰国政府解决劳动力短缺、提升国家产量的最新举措。在泰国投资促进委员会（Board of Investment）的支持之下，一系列的制造厂商如今转型为智能工厂，由机器自行监测实际的实体加工情况，再由信息物理系统做出生产决策。

泰国是仅次于中国的世界上第二大计算机硬盘驱动器生产国，约占全球硬盘驱动器产量的40%，每年出口金额超过120亿美元。希捷科技（Seagate Technology）作为该行业的龙头企业，是第一批在泰国投资全自动智能工厂的跨国企业，这些工厂中机器人可以全天24小时组装硬盘驱动器，并通过物联网给人类提供实时更新。

工业4.0不仅意味着工厂的改变。泰国软饮制造商壹集团（Ichitan）采用全自动仓储，可以通过从云端自动获取城市中商铺销售实时信息系统中的销售数据，决定需要运

输到港口的包装数量。

目前对于工业4.0尚存争议，工业4.0对于全球制造商将产生怎样的影响，是否会影响全球制造企业向低工资国家迁移的大趋势。显然西方国家很多人都希望工业4.0能够带来“回流”的趋势，吸引本国制造商把工厂搬迁回国内，但是，随着相对低成本的成熟工业基地比如泰国也开始朝着第四次工业革命的方向努力，这一直接投资的竞争显然还远远没有结束。

作者

Risinee Sarikaputra
莱坊泰国
研究和咨询部董事

工作中的工厂机器人



贸易和投资造就

哥伦比亚波哥大

今日的波哥大

+

新一轮的政府和外商投资以及贸易协定为哥伦比亚的首都带来光明前景。



作者

Juan Pablo Jiménez
Newmark Grubb
Fonnegra Gerlein
董事总经理

哥伦比亚局势在过去十年已大为改观。该国经济保持稳定，吸引了越来越多的跨国公司、投资者和机构基金。尽管该国仍面临挑战，其国内安全和稳定局势也因为和平进程而有所好转。

地方政府在基础设施等重要的经济领域都加强了投资。因此，更多的工程公司被政府建设新高速公路

的合约吸引来到哥伦比亚。其他投资则主要集中在采矿、教育、科技和住宅领域。

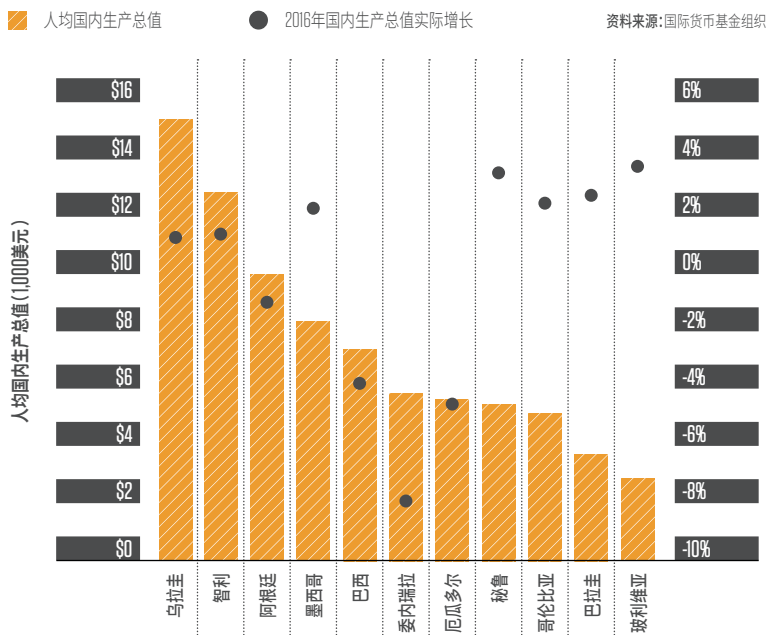
此外，该国政府已经与韩国、以色列和美国等国家签署自由贸易协定，并与欧盟和太平洋联盟建立同盟关系。这些协定将会简化商业环境，吸引更多跨国公司进入日益发展的哥伦比亚市场。

五年前，在波哥大和哥伦比亚的其他大城市，比如麦德林，巴兰基亚和卡利，写字楼市场的新增库存很少。一些公司对新写字楼空间和商业扩张感兴趣，然而选择有限。之后，波哥大的分区规划加快了主要商业区几幢楼宇的建设，但交付时却正好赶上经济疲软，反而造成了某种程度上的供应过量。

因此，波哥大的写字楼市场逐渐从业主市场转向租户市场。曾经购买写字楼希望获得高收益的机构基金正在互相竞争，抢先给租户提供优惠，这在市场中前所未见。这一现象已蔓延至其他面临供应过量的物业类型，包括工业和零售物业。

尽管如此，哥伦比亚的写字楼市场对业主和租户仍然具有吸引力，其市场虽然租金价格较低但已日趋稳定。该国的经济和商业环境正在向好的方向发展。虽然仍有问题亟待解决，但该国政府和人民都能感受到积极变化的迹象。

2016年主要经济数据



墨西哥城—— 想要飞得更高

+

新机场和人数不断增长的中产阶级
将会推动墨西哥城的经济和
房地产市场发展。

墨西哥城引领拉丁美洲的房地产开发。尽管全球经济下滑、油价下跌，墨西哥经济得益于汽车、电信、物流和零售等行业的强势发展而保持稳定。

此外，墨西哥城的经济还受益于大笔基础设施投资，比如城东建设中的新国际机场。机场开发的一期工程计划在21世纪20年代初完成，预计每年可接待5,000万乘客人次和55万架次航班。到2050年机场全部完工时，将每年可以接待1.2亿乘客人次和100万架次航班。

墨西哥城年轻且高消费的中产阶级正在不断扩大，促进了该市主要写字楼分市场大型综合用途项目的开发。开发地点包括改革大道（Paseo de la Reforma）、波兰科（Polanco）、Lomas de Chapultepec和Insurgentes。这些分市场中有一些建筑被改建为现代的住宅和写字楼，以及新的高品质购物中心。最近几年，墨西哥城写字楼市场建设非常火热，目前存量超过5,000万平方英尺，并有望在2020年前达到峰值8,000万平方英尺。实际上，2000年以来该市的写字楼存量增长了200%，新增170幢楼宇。大多数

新空间都绿色环保且达到高质量建设标准。

过去十年，墨西哥城的工业市场为满足超过2,000万人口的消费品需求而大幅增长。墨西哥城的工业物业面积超过8,000万平方英尺，集中于Cuautitlán、Tultitlán和Tepotztlán等走廊区域，该市的工业物业存量仅次于蒙特雷（Monterrey）。

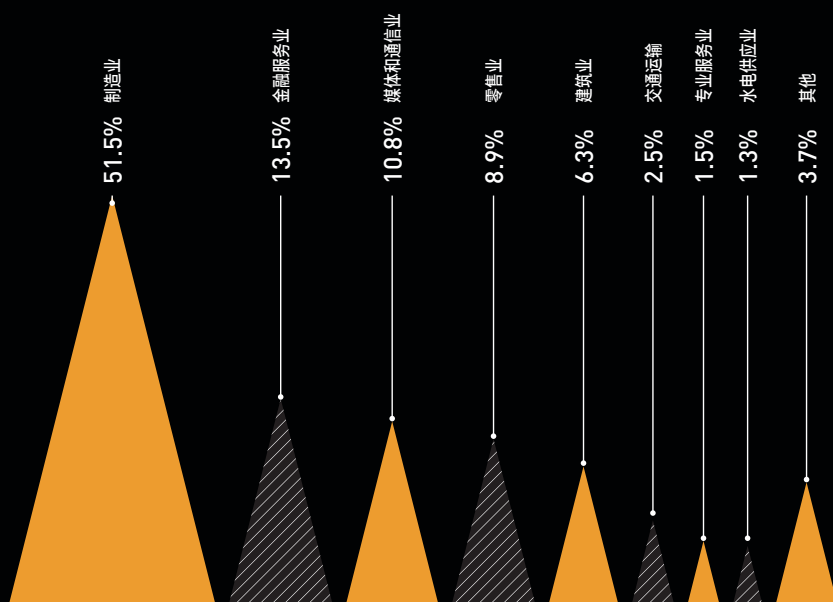
随着更多来自汽车、食品饮料、科技和物流行业的跨国公司进驻墨西哥，该国的吸纳量持续保持坚挺。这反映了投资者对墨西哥城的强烈兴趣。该市在过去一直拥有稳定的外国直接投资，并且是进入拉丁美洲新兴市场的大门。

墨西哥首都墨西哥城
改革大道



2015年墨西哥的外国直接投资

资料来源:经济秘书处



中安探

莱坊和 Newmark Grubb Knight Frank 长期联手合作，为您在所有重要市场提供个性化、清晰周全的全方位物业建议。我们坚信无论是商业还是住宅物业，要保证为每位客户匹配到最心仪的物业，关键的一点就是要保持与客户的高效互动。

凡是客户需要的地方就有我们的团队，我们结合本地化的专业知识和国际化的网络为客户提供全球服务。

我们相信有激情的团队自然会为客户提供专业专心的服务。因此在工作中，每一个人的意见都会被尊重，每一个人都有机会为公司的成功做出贡献，每一个人都会因为表现出众而获得奖励。所以我们的员工热忱积极，定能为您奉上最优质的服务体验。

莱坊和 Newmark Grubb Knight Frank 共同打造全球服务平台，通过 59 个国家 411 个办事处共 14,000 多名员工为您提供最卓越的服务。

撰稿人

负责人

John Snow
莱坊商业物业部主管

James D. Kuhn
Newmark Grubb Knight Frank 总裁

编辑

James Roberts
莱坊首席经济师

项目策略

Liam Bailey
莱坊全球研究部主管

区域研究撰稿人

霍尼克
莱坊亚太区研究部主管

Jonathan Mazur
Newmark Grubb Knight Frank
研究部董事总经理

Robert Bach
Newmark Grubb Knight Frank
美洲研究部董事

市场营销

Fiona O'Keefe
莱坊市场传讯及网络营销部集团主管

Holly Harvey
莱坊全球出版事务经理

Jessica Bradley
Newmark Grubb Knight Frank
市场传讯部主管

媒体

Alice Mitchell
莱坊企业传讯部主管

Charlotte Lawrence
莱坊商业物业公关经理

Sarah Berman
The Berman Group
FOR Newmark Grubb Knight Frank

获莱坊授权出版

Raconteur

设计、插图、图标

Surgery & Redcow

封面图

Malika Favre

十角兽插图

Masao Yamazaki

印刷

Chun Kwang Press

重要声明

© Knight Frank LLP 2016 – 本报告仅供作为一般信息使用，因此不得以任何方式依赖本报告的信息。尽管在编制本报告中所陈述的信息、分析、观点和预测时已按高标准执行，但 Knight Frank LLP 和 Newmark Grubb Knight Frank 对使用、依赖或参考本报告内容所造成的任何损失或损害不承担任何形式的责任或义务。作为一般性报告，该材料并不一定代表 Knight Frank LLP 和 Newmark Grubb Knight Frank 对于特定物业或项目的观点。

未经 Knight Frank LLP 和 Newmark Grubb Knight Frank 事先书面批准，严禁对本报

告中所包含的任何形式或内容进行部分或全部复制。Knight Frank LLP 是一家注册成立于英格兰的有限合伙公司，公司注册号码为：0C305934。公司注册办公地址位于 55 Baker Street, London, W1U 8AN，您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。

本报告于 2016 年 5 月至 8 月中旬，基于当时 Knight Frank LLP 和 Newmark Grubb Knight Frank 所能获取的论证资料和数据研究撰写而成。文中提及的租金货币单位为美元，但为剔除汇率影响，增长率以当地货币列示。本报告所列美洲城市租金数据均为优质物业平均租金报

价，其它地区租金为一般实际可达的优质物业租金。

预测本身具有不确定性，也会因为外部环境不可预期的改变而变化。在出版之时，我们注意到了全球经济面临的地缘政治、金融市场和经济具有极高的风险。这些因素对本报告中的预测造成下行风险。

