

# 亚太区物业价值走势报告

2020年上半年

knightsfrank.com/research

## 本期要点

60%

的亚太物业市场于上半年发生资产价值下降

工业和住宅

物业价值一直较为坚韧

台北和首尔

录得最多数量的行业正在重构价值增长方式

谨慎

大多数行业均对2020年持谨慎预期



## 亚太物业价值能安然渡过动荡吗？

世界卫生组织于3月11日宣布2019冠状病毒病 (COVID-19) 疫情为大流行。自此，整个亚太地区的不动产价值进入了一个颇为艰难的时期。在我们跟踪的**22个主要市场**中，大部分市场报告称今年迄今为止，资产价值总体呈下降趋



林浩文

估价及咨询部主管  
亚太地区

“尽管当前形势严峻，但在全球利率较低和量化宽松的背景下，资产价值的中长期前景依然乐观。”

势。尽管随着疫情的缓解，一些市场正在走出低谷，但是另一些市场则仍然举步维艰，为许多城市疫情的反复所困。

这场史无前例的疫情危机给整个区域的物业资产价值带来了巨大压力。资产价值下降是目前持有者之忧，却可能为长期投资者之喜及机遇。2020年6月，国际货币基金组织（基金组织）将对2020年亚洲增长的预测从零增长下调至收缩1.6%，这表明随着疫情的影响继续波及全球，全球衰退之风愈来愈猛。

尽管基金组织下调了其增长预测，但其谨慎地预期亚太所有主要经济体仍有望于2021年发生强劲反弹。在低利率环境、主要市场量化宽松，以及投资者认为物业资产是长期资本增值的不错投资等因素加持下，该区域的资产价值应会于后新冠疫情时期稳步复苏。

此外，随着消费模式及企业战略在当前非常时期的变化，甲级写字楼和商铺预计会融入更多科技及身心健康解决方案，以适应新常态，从而有可能进一步支撑它们的价值。

### 国内生产总值预测（截至2020年6月）

国内生产总值增长率 (%)	预测		与APR的差异	
	2020	2021	2020	2021
新兴和发展中亚洲国家	-0.8	7.4	-1.8	-1.1
中国内地	1	8.2	-0.2	-1
印度	-4.5	6	-6.4	-1.4
东盟五国	-2	6.2	-1.4	-1.6

资料来源：国际货币基金组织

### 高档住宅

亮点之一是，上半年主要门户城市的住宅价值均展现出韧性，其中六成城市录得住宅价值保持稳定，甚至有所增长。举例来说，尽管面临经济衰退及当地社会政治动荡，**香港**的住宅价值大致上维持稳定。在**澳大利亚**和**新西兰**两国门户城市住宅价值保持稳定的同时，**上海、深圳、首尔和台北**这四座城市于上半年录得住宅价值有所增长。尽管诸如新加坡等部分市场出现住宅价值下跌，但跌幅总体较为温和。

市场看到对高档住宅物业的潜在需求颇为稳定。亚洲投资者乃该地区住宅市场需求的重要组成部分，正在寻找境内外的投资机会。一旦新冠疫情受到控制，他们将会推动资产价值增长。

鉴于低利率环境及租金下降，预期收益率将保持在低位。



## 高端工业物业

对于几乎所有主要门户城市来说，物流设施及数据中心等高端工业物业是所有资产类别中的价值表现最抢眼者。除**北京、上海、深圳、首尔、台北**和**槟城**录得价值有所增长外，其他市场的价值基本保持稳定。封城、社会疏离措施以及国内生物医药生产需求，显著提升了工业物业在整个地区的重要性，于本期内支撑了其价值。

展望未来，由电子商务驱动的需求预计将进一步增加，同时还有来自生物医药和制药行业的潜在后续需求。企业和机构的在家办公安排会推动对数字通信的需求。因此，这类高端工业物业资产的价值预计会在近期进一步上升，在**马来西亚、中国内地**和**韩国**尤其如此。同样，由于利率在可预见的未来仍会在低水平徘徊，收益率预计将保持在低位。

对于**香港**等新冠疫情前线上零售相对不发达的市场，本次疫情可能会鼓励更广泛地推行在线消费，增加对技术的依赖，从而驱动对数据中心和物流设施的长期需求。

## 甲级写字楼

由于亚太大部分地区都处于某种形式的封城或出行限制之下，抑制了经济

活动，导致资产价值下降，甲级写字楼市场于这半年内如临寒冬。**孟买、首尔**和**台北**是2020年上半年的表现较佳者，这些城市的甲级写字楼市场录得价值增长。

短期而言，疲弱的经济将继续拖累甲级写字楼市场。与此同时，当前疫情使人们尝试远程办公，这可能会对写字楼需求产生长期的负面影响。企业的不动产战略预计将转向更为核心、更为灵活、更为混合的模式。需求可能会转向融入人工智能技术及身心健康解决方案的建筑，这将支撑此类建筑的长期价值。

## 优质商铺

不出所料，由于国内人流量的减少和国际访客量的下降，亚太地区优质商铺

物业的资产价值于上半年下降。

尽管物业市场尚未驱散疫情的阴霾，但有切实迹象表明疫情受到有效遏制的地区应会及早地复苏。这在**中国内地**尤为明显，随着社交疏离措施放松，商业和日常生活普遍恢复正常，商铺市场正出现积极迹象。这或会为亚太的其他经济体提供经验，即一旦疫情得到控制，如何可以实现U型复苏。最后，管理良好且租户构成多样化的购物中心将更易于在后新冠疫情时代重拾升势。

## 高档酒店

鉴于对商务出行和休闲旅游的依赖，高档酒店市场是整个商业不动产市场中受冲击最猛烈者，这毫不令人感到意外。过去的六个月中，大多数市场的各类活动都几乎陷入了停滞。

根据我们在**中国内地**的观察，境外旅游恢复之前，境内旅游和本地度假的恢复可能会让这个市场松口气。亚太各国/地区政府推出了各种试点举措，以刺激境内旅游业。这方面的实例包括**新加坡**的“SingaporeRediscovered”以及**日本**的“Go To”出行计划。

尽管境内游是酒店业的一丝曙光，但资产价值能否恢复增长仍不确定，这将取决于国际航班和旅行的重启。尽管如此，我们预计一旦新冠疫情趋稳，亚太将有更多的国家鼓励境内旅游。这可能会启动酒店市场的复苏。酒店业主也可以借此机会翻新自己的酒店，或将某些城市酒店转变为商业物业或共居空间。

## 结论

尽管目前面临挑战，但鉴于大多数市场的投资意愿仍保持稳定，我们对资产价值的中长期前景仍然乐观。诸如**中国内地**等正在复苏的市场，**澳大利亚、新加坡**等传统安全港，或是**香港**等波动性大但投资者可能会寻求大折扣的市场，情况更是如此。

展望未来，考虑到全球各地的低利率和量化宽松措施，我们预计收益率将保持稳定。优质资产得益于优质租约、低空置率、有限供应或交通便利，将更好地抵御未来的不利形势。

## 亚太物业价值变动一览

市场	高档住宅		甲级写字楼		优质商铺		高端工业		高档酒店			
	城市	价值变动	预测	价值变动	预测	价值变动	预测	价值变动	预测	价值变动	预测	
澳大利亚	悉尼	→	↓	↓	→	↓	↓	→	→	↓	↓	
	墨尔本	→	↓	↓	→	↓	↓	→	→	↓	↓	
	布里斯班	→	↓	↓	→	↓	↓	→	→	↓	↓	
	奥克兰	→	→	↓	→	↓	↓	→	→	↓	↓	
	基督城	→	→	→	→	↓	↓	→	→	↓	↓	
东亚	北京	↓	→	↓	↓	↓	↓	↑	→	↓	↓	
	上海	↑	↑	↓	↓	↓	↓	↑	↑	↓	↓	
	广州	↓	↑	↓	↓	↓	↓	→	→	↓	↓	
	深圳	↑	↑	↓	↓	↓	↓	↑	→	↓	↓	
	香港	→	→	↓	↓	↓	↓	→	→	↓	↓	
	台北	↑	↑	↑	↑	↓	↓	↑	↑	↓	↓	
	东京	→	→	→	→	↓	↓	→	→	↓	↓	
	首尔	↑	↑	↑	→	↓	↓	↑	↑	↓	↓	
	印度	孟买	↓	↓	↑	→	↓	↓	→	→	↓	↓
		德里首都圈	↓	↓	↓	↓	↓	↓	→	→	↓	↓
东盟	新加坡	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	
	吉隆坡	↓	→	↓	↓	→	↓	→	→	↓	↓	
	檳城	→	→	→	↑	↓	↓	↑	↑	↓	↓	
	雅加达	↓	↓	↓	↓	↓	↓	→	→	↓	↓	
	曼谷	↓	↓	→	→	↓	↓	→	↑	↓	↓	
	马尼拉	→	↓	→	↓	↓	→	→	→	↓	↓	
	金边	↓	↓	→	↓	→	→	→	→	↓	↓	

我们欢迎提问，如您对我们的估价有疑问，或者想要一些物业建议，敬请联系我们。

**中国内地**  
梁伟明  
中国估价及咨询部主管  
+852 2846 9593  
clement.leung@hk.knightfrank.com

**新西兰**  
Carl Waalkens  
估价及咨询部董事  
+64 9375 6842  
carl.waalkens@bayleys.co.nz

**亚太区**  
林浩文  
亚太区估价及咨询部主管  
+852 2846 4819  
thomas.lam@hk.knightfrank.com

**香港**  
林浩文  
亚太区估价及咨询部主管  
+852 2846 4819  
thomas.lam@hk.knightfrank.com

**菲律宾**  
Mabel Luna  
估价主管  
+632 7752 2580  
mabel.luna@santos.knightfrank.ph

**霍尼克**  
亚太区研究及咨询部研究主管  
Research & Consultancy  
+86 10 6113 8030  
nicholas.holt@asia.knightfrank.com

**印度**  
Saurabh Mehrotra  
董事 - 估价及咨询部  
+91 22 6745 0154  
saurabh.mehrotra@in.knightfrank.com

**新加坡**  
Low Kin Hon  
副集团董事总经理  
+65 6228 6860  
kinhon.low@sg.knightfrank.com

**澳大利亚**  
Alistair Carpenter  
合伙人，澳大利亚估价及咨询部主管  
+61 2 9036 6662  
al.carpenter@au.knightfrank.com

**印度尼西亚**  
Mosalina Dewi  
估价主管及合伙人  
+62 215 707 170  
mosalina.dewi@id.knightfrank.com

**台湾**  
吴毓绪  
估价及咨询部主管  
+886 2 8729 8710  
jackie.wu@repro.knightfrank.com

**柬埔寨**  
Ross Wheble  
主管  
+855 1553 2075  
ross.wheble@kh.knightfrank.com

**马来西亚**  
Keith Ooi  
执行董事  
+603 2289 9688  
keith.ooi@my.knightfrank.com

**泰国**  
Surasak Limpa-arayakul  
估价及咨询部主管  
+66 2643 8223  
surasak.limpa-arayakul@th.knightfrank.com

浏览莱坊的全球研究报告，请登录  
[knightfrank.com/research](http://knightfrank.com/research)

莱坊研究团队向世界各地众多客户，包括发展商、投资者、金融机构、企业机构及公共部门提供策略性建议、市场预测和顾问服务。客户均认为我们按其特定需要提供的专业和独立意见能切合他们的需要。重要声明：

© Knight Frank LLP 2019。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，本材料并不一定代表 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：OC305934。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。

