

全球城市

2018年报告

房地产的未来

40座领先城市的发展新趋势

埃隆·
马斯克

列车、火箭和太阳能

全球城市

研究部:

James Roberts
Liam Bailey
Lee Elliott
Anthony Duggan
Kate Everett-Allen
Jonathan Mazur
Alexander (Sandy) Paul

市场部:

Fiona O'Keefe
Christopher Agius
Ennis McAvera
Amy Kuzma

媒体联系人:

Alice Mitchell
FTI咨询
Berman集团

数据和预测:

牛津经济研究院
Real Capital Analytics
Thomson Reuters

信息图:

CatalogTree工作室

插图:

Thomas Danthony
Karolis Strautniekas

印刷:

Optichrome

电子版同步上线

立即在线浏览《全球城市》报告
和各地的商业地产最新发展动态。



KNIGHTFRANK.COM/GLOBALCITIES



出类拔萃

在房地产业，提高品质和顺应潮流是一个久经不败的策略。
我们探索的正是如何贯彻执行这一策略的方法。

对房地产业而言，最为关键的就是对未来的规划。租户必须判断公司在未来数年内的商业空间需求。地产投资者在渴望利用下一个大好趋势的同时，要留意未来可能出现下滑趋势。

然而，在日新月异的时代，要想为未来做好准备，并不容易。办公楼租户喜欢搬往新兴区域，使得城市的“核心”区域得到了延伸。另外，联合办公也是一个新趋势。灵活性是一个很常见的词，用在许多语境中。汽车开始可以自动驾驶，电商发展如火如荼，物流和零售成为变革的中心。投资者为了追求更高的利润，开始寻求新的市场和不同的房地产领域。

在这样一个多变的世界中，有哪些不断发展的趋势可以帮助我们作出正确的决定呢？

我们一再发现，无论是自住型还是投资型房地产市场，高端物业一直有着过人的表现。而难点在于时刻了解是什么造就了最佳品质、哪些元素会随着租户的需求而发生变化、我们当前处于投资周期的哪个阶段。

今年的《全球城市》报告对当前房地产业中的高端物业进行了综合研究。在整个报告中，我们来自于40座全球城市的专家会向您介绍他们所在市场的具体情况。我们希望您能从中获取有用的信息和观点，为您的未来房地产决策提供依据。

ANDREW SIM

莱坊全球资本市场部主管

JAMES D KUHN

Newmark Knight Frank总裁

WILLIAM BEARDMORE-GRAY

莱坊全球租户和咨询部主管

ROBERT E GRIFFIN

Newmark Knight Frank资本市场部主管

6 超级城市

八十多年前在伊利诺伊州工厂进行的一系列实验为21世纪全球城市勾勒了蓝图并对房地产业的发展有很大的启发性。



10 电动时代

特斯拉联合创始人踏上革新之路。



14 四大城市

市场专家指出曼哈顿、伦敦、旧金山和香港正面临的重要问题。

16 天堂城市

如果今天要建设一座理想城市，需要从全球城市中借鉴哪些发展要素呢？文中我们将着重介绍我们从全球城市选取的最佳发展要素。



20 我们建造了城市

随着综合商业区逐渐遍布全球各地的城市中心，工作与居家之间的差异正在缩小。

24 综合型城市

当地的市场专家分享了他们对柏林、迪拜、内罗毕和多伦多的观察分析。

26 值得关注的地区

在购置房产时，选择一个正在上升期的地区，是一个久经经验的策略。我们的专家从全球城市中甄选出了有着良好前景的优质地区。



28 资本城市

投资者逐渐将目光转向全球房地产业。

32 不断变化的市场

对于房产投资者来说，波士顿、法兰克福、上海和马德里存在哪些机遇？听听专家给出的建议。

34 新视野

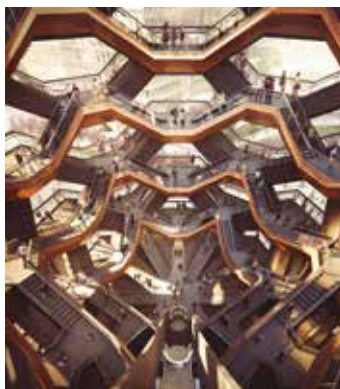
许多跨境房产投资都集中在全球超大城市中，但是对于想把广撒网的投资者来说，还有一些被忽视的优质城市。

36 全球门户

Nabil Al-Kindi正在重新塑造迪拜国际金融中心，为这一全球商业中心增添更多文化、娱乐和公共区域。



租户



42 服务为先

北京、达拉斯、墨西哥城和都柏林的租户主要面临哪些问题？四位当地专家分享了他们的真知灼见。

38 走向世界

对租户而言，“走向全球”的经营理念正在发生变化，由此产生了一些截然不同的房产需求。

44 租赁意向

越来越多的企业依靠迁入新办公室，推动更加全面的商业转型。



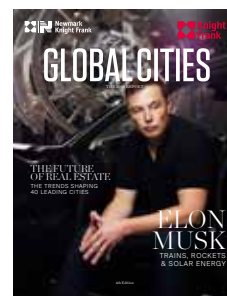
46 未来的城镇

在零售、工业和另类市场，房地产的角色正在发生变化。英国布里斯托市的经历显现了房地产业的新趋势。

50 数字城市

未来有哪些趋势会影响芝加哥、德里、吉隆坡和曼谷？我们的市场评论员给出了他们的观点。

未来趋势



全球城市 - 2018年报告
世界领先城市的房地产未来

封面图片：Joe Pugliese / AUGUST



香港街头的购物者

编辑精选



电动时代

科技先知埃隆·马斯克谈论了
汽车驾驶、太阳能和隧道的
未来趋势。

◀ 第10-13页



天堂城市

如果让你建造理想城市，
你会从全球城市中借鉴
哪些要素呢？

▼ 第16-19页



走向世界

对于公司租户来说，
全球化的第四阶段集中在
创新和灵活性上。

第38-40页



资本城市

由于投资者进一步期待
高收益，他们的目光逐渐转向
势头正劲的城市。

▲ 第28-30页



我们建造了这座城市

随着综合性开发项目逐渐重塑
城市中心，工作与居家之间的差异
正在缩小。

▶ 第20-23页



超级城市

八十多年前在伊利诺伊州工厂进行的一系列实验为21世纪全球顶级城市构划了蓝图，并对房地产业的发展有很大的启发性。

JAMES ROBERTS

莱坊首席经济学家及《全球城市》主编



香港：全景办公楼令工作环境格外舒适

今

年的《全球城市》报告，围绕建筑设计、租户趋势、场所建造、投资策略和多用途开发，探讨了如何在房地产的各个方面做到最优。然而，房地产的成功往往跟所在地的经济增长息息相关，那么问题在于：一座优质城市的经济应该是怎样的？

答案应该是越来越多的人认为，一座城市应该拥有文化底蕴、多样性、生活方式和充足的机会才能吸引人才。尽管雇主可以提供能够结合上述要素的微环境——办公空间，但是这些要素也应该存在于城市层面以催生大量有技术和创造力的员工，从而推动企业的成功发展。

为了解如何在城市层面上实现这一点，我们不妨看一看曾在美国电话制造厂进行的一项研究。

霍桑效应

1924年至1933年期间，哈佛大学的研究人员进行了一系列实验，以芝加哥附近制造电话设备的霍桑工厂的工人为研究对象，探讨工作环境的变化对劳动生产率的影响。在工厂的一个区域中，安装光线较明亮的灯，而在另一个区域中，灯光保持不变。研究人员原本以为，在灯光更明亮的区域，工人的生产率会更高。但令他们惊讶的是，两个测试区域的生产率都提高了。

随后，研究人员布置了一个单独的测试房间，通过改变房间内的工作条件进行研究。结果是，比起在车间里工作，测试房间的每个变化都能带来更高的生产率。当测试对象离开测试房间，回到原来的流水线后，他们的生产率又逐渐回落。完成这些实验后，研究人员又对参加测试的工人进行了面谈，结果发现：工人身处测试房间时，会觉得自己的工作受到了大学研究人员的关注，这令他们感到与众不同，而且意识到了自己在被观察。

此外，这些面谈似乎对生产率的提高有着重要影响，因为工人在面谈中提出了有关工厂该如何提高效率的建议。研究人员推断，工人有自己特定的非正式团体或小圈子，而这与公司分配的团队无关。对于霍桑工厂的工人来说，同事的认可比老板的认可更加珍贵。

我们把这种工人在感觉到自己与众不同、受到外界关注的时候生产率会提高的现象称作“霍桑效应”。

“舞台上”的工人

霍桑效应表明，当工人在“舞台上”受到观众注视时，工作效率会提高。因为在霍桑效应中，想给老板留下好印象是部分原因，受到瞩目时带来的优越感也是一个重要原因。工人不仅想在老板面前有突出表现，而且他们也很看重周围人际圈中其他人的意见。此外，进入



一个特殊的环境中（例如霍桑实验中的测试房间），会带来一种新奇感，而且开放式讨论有助于进一步提升生产效率。

现代工作场所印证了霍桑实验的研究结果。公司从办公室小隔间转变为敞开式办公，让员工处于“中心舞台”，受到老板和各自人际圈的注视。另外，根据任务来划分工作区域，引入更多桌面工作区，减少竖立遮挡板，可以增强霍桑效应。为办公室配备休息区、咖啡厅和餐厅，有助于增强交流，也让人际关系更加融洽。

为了让工作场所变得与众不同，各路公司更是大显神通。例如，一些科技公司在办公室内设立了瑜伽区和屋顶跑道，几乎把“与众不同”这一点推到了极致，成为新闻热点。另外，打造全景办公室，或是从传统的商业园区搬到时尚的市中心地段，也是令工作场所与众不同的有效方法。

霍桑城市

根据拉夫堡大学的研究，人们平均近20%的工作时间不在办公室度过，而且除了工作时间之外，每周有80%的时间可以自由支配。既然在我们的生活中，大部分时间都不在办公室里度过，那么，为了让城市在全球更具有竞争力，就必须让霍桑效应延伸到办公室之外，覆盖整个城市，从而发挥更广泛的作用。

“

一座城市要想吸引谷歌这样的公司，必须先变得像谷歌办公室一样充满灵感和惊喜。

一座城市要想吸引谷歌这样的公司，必须先变得像谷歌办公室一样充满灵感和惊喜。为此，必须融合当今全球城市中的非正式沟通人际圈，比如科技极客、美食家、同性恋者（LGBT）、文化热衷者和精酿啤酒爱好者。一座城市必须为怀有远大志向的人提供大展宏图的舞台，而对于某些人来说，取悦老板远不如与城市中那些不受世俗陈规束缚的文化人相谈甚欢。

能做到这些的城市都在全球城市中名列前茅；而达不到这个层次的城市，正在逐渐失去商机、工作和投资吸引力。例如，通用电气公司在去年将总部就从康涅狄格州费尔菲尔德市搬迁到了名校汇聚、有着良好创新文化的波士顿。再比如，尽管英国脱欧带来诸多不确定因素，而且从很多其它城市也能成功入驻欧盟市场，Snap Inc（SnapChat的所有方），仍然选择伦敦设立其在欧洲的第一间公司。

灵活办公空间市场

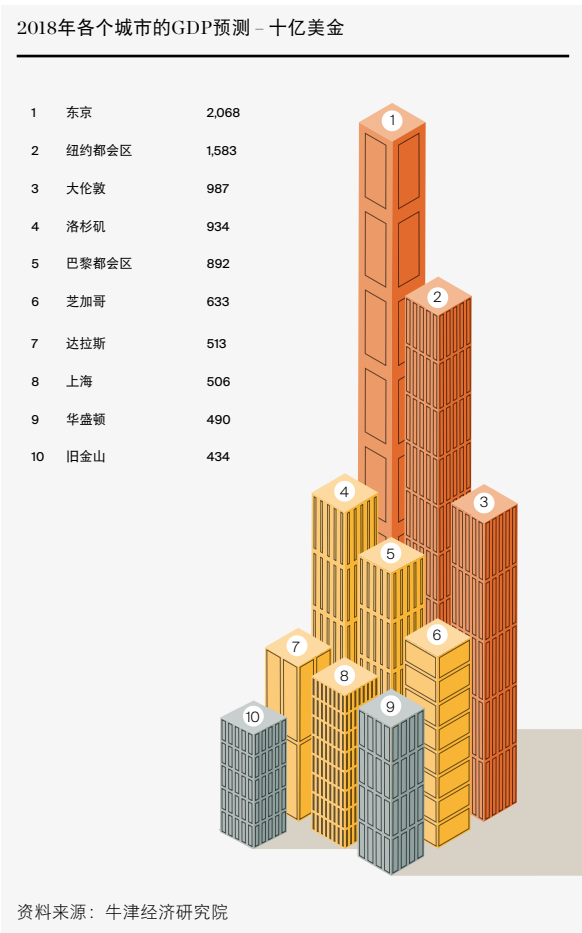
灵活的办公空间有助于形成非正式的人际交往圈和流动式的商业和文化氛围，如今受到了新兴地区和不同办公形式的欢迎。从伦敦南岸到洛杉矶的硅滩，各种不同的中央商务区（CBD）蓬勃发展，将工作和生活结合在一起，塑造着不同以往的文化环境。现在，许多公司更愿意搬往那些对员工有吸引力的区域，在那里选择合适的高品质办公室，而不是扎堆在传统园区内。

类似地，联合办公空间也为企业家提供了形成非正式交际圈的平台。这是“零工经济”在办公空间层面的真实体现。在“零工经济”中，更多的人从事自由职业，团队不是固定的，而是以项目为导向组合在一起。

现在，WeWork在12个国家建造了190个中心，同时Blackstone也在收购The Office Group，后者是英国的一家提供灵活式办公空间的公司。这些趋势体现出联合办公空间正在成为地产业的一大特征。甚至还有金融公司和专业服务公司设立孵化器和加速器，用作公司自有业务与初创公司之间的桥梁。

科技革命

毋庸置疑，这些成功实现霍桑效应的城市，都走在科技创新革命的前列，这一点从经济增长就能看出。牛津经济研究院的数据显示，



特朗普之于 华盛顿发展的 影响

ALEXANDER (SANDY) PAUL
高级董事总经理
国家市场研究
Newmark Knight Frank

特朗普当局对华盛顿都会区的投资者和租户的商业地产需求影响有限，这一趋势很可能会持续到2018年。

特朗普总统在竞选过程中承诺要加大对基础设施的投资，这可以推动新发展、改善现有状况，并有望改造该地区饱受批评的地铁系统，但他的提议已经在国会遭到了来自自己党内预算鹰派的反对。与目前的联邦支出相比，特朗普总统在其预算草案中将国防支出增加了540亿美元，这一重新调整国防支出的举动会引起国防承包商的高度关注，由此提振当地的办公楼子市场，特别是在北弗吉尼亚州。然而，建议削减其他地方的可自由支配开支可能会抵消这一影响。

更广泛地说，自从选举以来一直存在这样一种担忧，即新总统时代的不可预测性会让外国投资者觉得美国和华盛顿特区已不再是资本避风港了。但与全球其他国家相比，美国经济的相对强势还是会吸引外国投资进入美国市场，包括首都华盛顿地区。



人们对华盛顿特区房地产的需求
还未受到政府换届的影响

从2007年至今，柏林科技发展迅猛，GDP增长19.0%，而以金融为主导的法兰克福仅增长了5.9%。类似地，在美国，以科技研发为导向的城市，如圣弗朗西斯科（从2007年至今，GDP增长17.6%）、波士顿（15.2%），超出以芝加哥（6.2%）和迈阿密（6.6%）为代表的其它城市。

然而，我们再来看一下从2007年起伦敦（21.2%）和纽约（11.5%）这类城市的增长水平。这两座城市在2007年之前都以金融为导向，但在后十年成功发展了科技创新产业。由此可见，适应能力比拥有大规模科技产业更为重要。如果科技领域出现下滑，届时我们将能知道柏林是否能够快速调整定位，迎接下一个新兴产业。对于房产投资者来说，伦敦和纽约都具备稳健的重塑能力。

从这一角度来说，中国的大城市的发展进程令人鼓舞。2007年的上海还被认为是一座制造业城市，而如今已成为了一个快速发展的科技中心。在全球排名前十的互联网公司（按收入计算）中，中国占了三席，分别是深圳的社交媒体巨头腾讯、杭州的在线零售业巨头阿里巴巴和北京的搜索引擎巨头百度。



在全球排名前十的互联网公司 中（按收入计算）， 中国占了三席。

这表明了中国的一些大城市正在从出口导向型的廉价制造业转向价值链上游。同样不可忽视的是印度，一方面，国际货币基金组织预计印度的国内生产总值（GDP）增长率将超过中国，另一方面，印度是否能在成功打造班加罗尔成功的基础上发展更多的高科技产业集群也很关键。

巩固全球地位

在符合霍桑效应的工作场所里，氛围开放、人心鼓舞、多姿多彩、思想与观点交流碰撞，未来的世界势必会迎来越来越多这样的工作场所。为了使创意经济产业能够吸引并留住合适的人才，全球城市也必须这样的环境。然而，发达经济体的许多城市现在都面临着民粹派的压力，他们要求退出全球化、减少接收移民工人。而发展中国家的一些城市面临的挑战则是开放之前的限制和枷锁，把生活方式自由和言论自由还之于民。

美国和加拿大一些拒绝执行联邦移民管制措施的庇护城市无疑是很好的例子，其他城市可以从中学学习如何抵制外界施加的影响。这对那些有一定政治独立性的城市来说是个好消息。

一流的全球城市一定是个多姿多彩、充满活力的适合居住和工作的理想之所。如何保留这些特色将会是2018年的一个重大挑战。

纽约的经济发展具备多样性，
因而其对金融业的依赖度不高

电动时代

特斯拉联合创始人埃隆·马斯克踏上革新之路。

GILES WHITTELL

作者兼记者

去年十月，特斯拉公司在YouTube上发布了一段时长约三分钟的Model X车型自动驾驶视频。该视频由特斯拉Model X轿车前置摄像头拍摄，展示了汽车自动驾驶去上班的全过程。背景音乐是滚石乐队的《Paint It Black》。

驾驶座上确实坐着一个人，但他完全没有触碰方向盘，只是在跟着音乐打着节拍。在加利福尼亚280号高速公路上行驶几分钟后，这辆车驶出匝道，驶入山区，最后在特斯拉总部外停了下来。“驾驶员”下车后，车子便自己寻找停车位并停放妥当。

全面披露：我把车驶出过那条匝道，停在了那个停车场，并有幸采访了特斯拉那位雄辩机智的联合创始人埃隆·马斯克。对于还不熟悉马斯克的读者，现作以下简单介绍：马斯克出生于南非，是PayPal的联合创始人、《钢铁侠》系列电影中的托尼·斯塔克的原型，并担任电动汽车公司特斯拉的董事长兼首席执行官。

使命之路

马斯克的使命是改变未来。他在特斯拉工作时，总是习惯坐在开放的办公桌前，穿着一件蓝色的polo衫，态度真诚、无任何傲慢之意。他没有提及那些无关

紧要的小事，而是认真地谈起了电池功率输出和阻力系数。然后话题迅速转移到了电容器、火箭以及他曾经前往莫斯科寻找洲际导弹外壳的旅程。

他始终在谈他一直在做的工作——启用清洁能源的必要性。他认为，“在全球，大概至少有20亿辆汽车需要更换为新能源车。我们清楚我们必须得摆脱对石油的依赖，因为它是不可再生资源。但这件事做起来的时候就好像一个反应还不太快的三岁小孩，不会太迅速。”

当时正值特斯拉推出Model S的前夜。马斯克从未停止过前进的脚步。当推出世界上第一款加速度可超过布加迪威龙的全电动SUV时，他再次向质疑者证明他是正确的。汽车充电网络、可重复使用的火箭（这种火箭可将卫星送到轨道，然后返回降落在离岸数百英里的驳船上）、屋顶太阳能发电、电动卡车、锂离子电池和无人驾驶技术，这些都是马斯克投入巨资放手一搏的领域。

当我见到他时，他显得信心满满。他说，“我有十足的把握会成功。”与以往一样，他有着比任何人更宏伟的蓝图和更长远的计划，这让他得以砥砺前行。在被问及他是否在尝试改变人们的购买汽车和加油习惯时，他也表示：“当然！一定会改变。你能想象曾经我们出行的时候还在依靠马匹吗？”



《福布斯》全球富豪榜显示马斯克的资产净值超过150亿美元。特斯拉的市值更常常将通用汽车甩在身后。这就是为何人们愿意相信他的言论。

尽管马斯克最近告诉投资者他“可能完全在痴心妄想”，但实际上，甚至当他在谈到有一天去火星殖民或是在洛杉矶挖掘地下隧道时，仍会有很多人追随他。美国华尔街盛传的一个观点是，如果他确实有点发疯的话，那也不足为道，就像是牛排上的大理石纹一样，无伤大雅。不管他是什么样的人，马斯克始终是一名工程天才、一位社会幻想家，他已经在改变着我们的生活方式和我们的家园。

目标及预测

《彭博商业周刊》有一个专栏博客，专门跟踪报道马斯克提出的目标和预测，对于这些目标和预测何时宣布、何时实现或延期进行记录。其中，仅与特斯拉有关的目标和预测就有47项之多，包括预测到2027年全美一半的车辆将会实现无人驾驶，以及穿越美国的第一次无人驾驶之旅也将于今年实现。

马斯克的支持者觉得媒体不必这样按字面意思解读

他的言论。关键不在于他是否会在特定的某一天建成穿梭于城市之间的真空管道，而在于他普及了“超级高铁”的概念，赋予了这个概念以名字并激励其他人使之成为现实。如果是由其他人提出在地下管道里以700英里/时的速度运送旅客，这样的想法可能早已石沉大海。而由马斯克提出的超级高铁概念则被诸多想要效仿他胆识的工程师竞相实践。

虽然马斯克在特斯拉汽车的铝制车身工程技术方面取得了无数的创新成果，但却很少申请相关专利。因为他的远大目标是推动电气化。他坚信，我们终会迎来将无人驾驶变为现实的那一天。

完全自动化

马斯克的第一个宏伟目标不是无人驾驶汽车，第一个提出无人驾驶汽车概念的也不是马斯克，而是谷歌Google。但自2017年起，自动驾驶汽车（AVs）已成为他实现未来设想的切入点。按照他的设想，随着个人交通工具均由电力驱动，全球的城市都会变得干净整洁、安静宜人。人们再也不会再在交通上浪费时间，因为完全可以在交通工具上办公（或者睡觉，“大约两年”

之内实现，他这样说道）。发电厂冒出的滚滚浓烟将成为历史，取而代之的是数十亿个类似屋顶瓦片的光伏电池，源源不断地将电能输送到壁挂式电池中，不仅可供家庭使用还能供给电网。

在最近的一次TED演讲中，马斯克被问到他是否真的相信可以彻底消除交通堵塞。有了自动驾驶汽车技术后，上班族真的可以在上班的地方直接下车，然后中午的时候把车租给别人，就像无人驾驶的Uber一样吗？他说，“这绝对会实现。到时候会出现共享的自动驾驶车队，你可以从那儿买车，可以选择一个人使用、由朋友和家人使用，也可以分享给五星评级的其他驾驶员使用。你还可以选择在特定时段将汽车共享出去。这百分之百会成真。只是早晚的问题。”这段话让他获得了无数的掌声。

在马斯克工作的地方，员工们都将其言论奉为准则，每周工作100小时以达到他的目标。虽然外界对他的怀疑批评声不断，却没有人敢质疑他提出的无人驾驶汽车理念。

去年，新加坡推出了自动驾驶出租车，而由麻省理工学院教授卡洛·拉蒂教授主持的一项研究预计，在采



埃隆·马斯克的预测通常都会引起研究人员和工程师的极大兴趣并竞相展开研究

用自动驾驶后，现有道路上30%的车辆即可满足新加坡市的“流动性需求”。如果乘客愿意共享车辆的话，这一数字会降至20%。

这是一个巨大的变化，但这一变化能不能实现还得取决于人们是否愿意放弃私有汽车的所有权，而改用付费模式。不管怎样，马斯克的战略已经准备好了。他的目标是要让整个全球汽车行业向电动方向转变，并用电动汽车来替换20亿辆汽油和柴油车，最终成为市场的领导者。要想实现这些目标，特斯拉市价35,000美元的最新版Model 3必须得大卖才行。

重构洛杉矶

可以想象的是，汽车共享和无人驾驶汽车使道路使用效率得到提高，六车道的大马路最终会被改造成多用途的休闲地带，而洛杉矶的规划人员正在基于这种设想重构整个城市。如果当前的汽车共享趋势能够继续发展，那么在未来几年内，汽车所占美国城市道路空间的比例预计可以从80%下降至20%。



我们清楚我们必须得摆脱对石油的依赖，因为它是不可再生资源。但这件事情做起来的时候就好像一个反应还不太快的三岁小孩，不会太迅速。

他最新的计划是在洛杉矶地下打造一个汽车隧道网络。马斯克在推特上宣布了他的计划：“我打算制造一个隧道掘进机，开始动工挖掘”。他也确实是这样做的。在洛杉矶他所有的一片靠近SpaceX总部的土地上，已经可见一条巨大的沟渠和开始挖掘的隧道。更有照片拍到他和当地市长一同出现在施工现场。他还在网上发布了一个有趣的动画，动画中汽车以三倍于电“溜冰鞋”的速度穿过隧道。

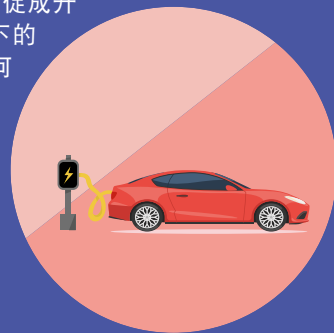
自离开PayPal以来，马斯克的职业生涯基本可以划分为两个阶段。第一阶段与电动汽车有关。第二阶段在于实现汽车无人驾驶及太阳能充电。如果未来十年的发展都如马斯克所愿的话，人们可能真的会把他看作是“太阳王”了。即使最后证明他只是伊卡洛斯（希腊神话中的人物，因飞得太高，双翼接近太阳而被融化），鉴于他已经取得的成就，他可能也并不介意。

马斯克未来浪潮下的房地产业

JAMES ROBERTS

莱坊首席经济学家

埃隆·马斯克所设想的变革可能会重塑房地产行业。新的投资机会随之涌现，而与发展趋势相背的资产用途会发生改变，这也许能促成升值。对于马斯克技术革命下的世界会对房地产市场带来何种影响，莱坊的观点如下：



停车场

最近的一项研究发现，洛杉矶郊区14%的已开发土地被停车位占用。在未来，商场只需一个供无人驾驶汽车使用的出租车停靠站即可，停车场可以再度开发，比如改造成与零售业配套的休闲资产。而办公楼里的地下停车场则可以改造成数据中心、健身房或电影院。

车用地产

一些市中心的停车场将被改造成公寓或酒店。其他停车场将被改造成供无人驾驶汽车充电、简单维修或清洗的便利站。同样地，为了满足汽车全面大修和过夜存放的需求，在中央商务区边缘地区需要设立大型工业企业。在埃隆·马斯克设想的全电动世界中，加油站将逐渐向便利零售店和快餐店过渡。可能拥有私家车的人仍然为富裕阶层，因此市场对高端4S店展厅依然有需求。

太阳能

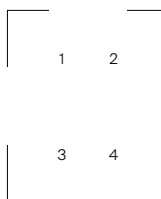
在全球主要城市，政府、社区和用户向房地产开发商施压，要求他们建造的大楼尽可能实现绿色环保。在未来的高效光伏世界中，太阳能光电板被涂上与外部覆盖层相匹配颜色，不断向电池输送能量，满足本地储存和现代大楼的需求，在能源利用方面，现代建筑将变得更加自给自足。

超级通勤

在一项远距离地平线计划 (distant horizon project) 中，马斯克的隧道计划可以在多个城市间延长通勤带。在上下班高峰时间，车辆实现高速运行，寻找经济型住宅的人士可以把目标扩大到距离更远的地方。这将会扩大全球主要城市所带来的经济影响，并带动新郊区的发展。

当地的市场专家指出了伦敦、曼哈顿、旧金山和香港这四大城市所面临的重大问题。

四大城市





长久以来，派克大街一直是曼哈顿写字楼市场的中心，但因资金大量西移，曼哈顿的城市中心逐步向哈德逊大街靠近。

1 / 伦敦

英国脱欧对伦敦的经济产生了怎样的影响？

2016年6月，英国公投脱欧后，伦敦的经济要比人们预想的好。苹果、德意志银行和富国银行等公司承诺要在伦敦设立新总部，亚马逊和脸谱等公司都在英国招募新员工，英国的失业率正处在40多年来的最低位。海外公司抓住英镑贬值的机会在伦敦投资。

科技业和金融业对英国脱欧的反应大不相同。2016年6月公投后，大多数科技公司很快摆脱英国脱欧的影响，进入扩张阶段。由于担心一些公司的运营可能会搬迁至欧盟城市，因此金融业仍持谨慎态度。

我认为欧盟不希望看到从伦敦流入欧洲公司的资金因为银行搬迁而中断，而银行搬迁也会增加筹集资金的成本。我认为金融市场准入已经并将维持很长一段时间。

JAMES ROBERTS
首席经济学家
莱坊

2 / 曼哈顿

最近几年新的重大发展计划如何重塑了曼哈顿的地理位置布局？

在某一区域数栋写字楼突然拔地而起的现象对曼哈顿来说并不鲜见。洛克菲勒中心、时代广场和原来的世界金融中心都曾出现过这样的情况，而且这也只是其中一小部分例子而已。每次出现的写字楼集群都将曼哈顿的写字楼市场不断向西推进。长久以来，派克大街一直是曼哈顿写字楼市场的中心，但因资本大量西移，曼哈顿的城市中心逐步向哈德逊大街靠近。

曼哈顿西区新开发的1,800万平方英尺中，有710万平方英尺已经租赁或出售，这导致大量员工从大企业跳槽到之前非热门地区。就在几年前，全球金融机构、媒体巨头和知名律师事务所所在曼哈顿中城的第十大道和第十一大道建造办公楼的事情还是不可想象的。现在，尽管这些区域地理位置不太好，但设施完备的新物业受到了越来越多的关注。市场变化改变了商业地理布局，为租户提供了更多选择机会。

JONATHAN MAZUR
研究部高级董事总经理
Newmark Knight Frank

3 / 旧金山

旧金山的长期租户是如何在这个市场中竞争的？

科技的发展对供应和租住产生了深远的影响，然而目前科技仅占据了整个市场的35%份额。2017年，可供10年租期的传统租户选择的房间只有负630万平方英尺。这是因为这些空间已被这十年内才成立的新科技公司租用。过去十年交付的530多万平方英尺和未来三年交付的640万平方英尺新开发空间，将有助缓解供应危机。但是，正在建设中的空间有一半以上已经预租出去，所以新增供应所带来的作用是非常有限的。

租户也将面临着租金两倍于十年前的窘境。因此，老租户正在寻找方法，通过增加密度、分拆或把可转移的工作分派到附近的奥克兰这样的二级市场来缩减企业规模或提高利用率。

续租是另一种节省成本的办法，租户经常选择通过对现有空间进行改进来降低租金成本。

ANDREA ARATA
旧金山研究部董事
Newmark Knight Frank

4 / 香港

为什么大量投资资本经由香港流向全球的房地产市场？

香港在全球投资舞台的崛起是受中国企业带动的，这些中国企业想要扩张、分散风险及追求更大的价值。过去十年来，香港从一个港口城市转型成当地发展成熟的国际金融中心。这使得中国企业可以在港融资，自由出价而不受资本外流的限制，而在中国内地，资本外流是受限的。

香港也得益于其与亚太地区建立的良好关系。此外，香港完备的法律体系、高度透明的市场和累积的金融专业经验使其在中国大陆的其他商业中心中脱颖而出。

意料之内的是，香港吸引了众多中国大陆企业来港租赁写字楼以在香港的金融市场一决高下。2017年第一季度，几乎所有的写字楼新租户都来自中国大陆。

随着新的中央商务区和新交通枢纽的建设和发展，香港也正在不断发展变化中。

纪言迅
研究和咨询部主管
莱坊大中华区

天堂城市

如果要建设一座理想城市，需要从全球顶级城市中借鉴哪些发展要素呢？在下文中我们将着重介绍从全球顶级城市选取的最佳发展元素。

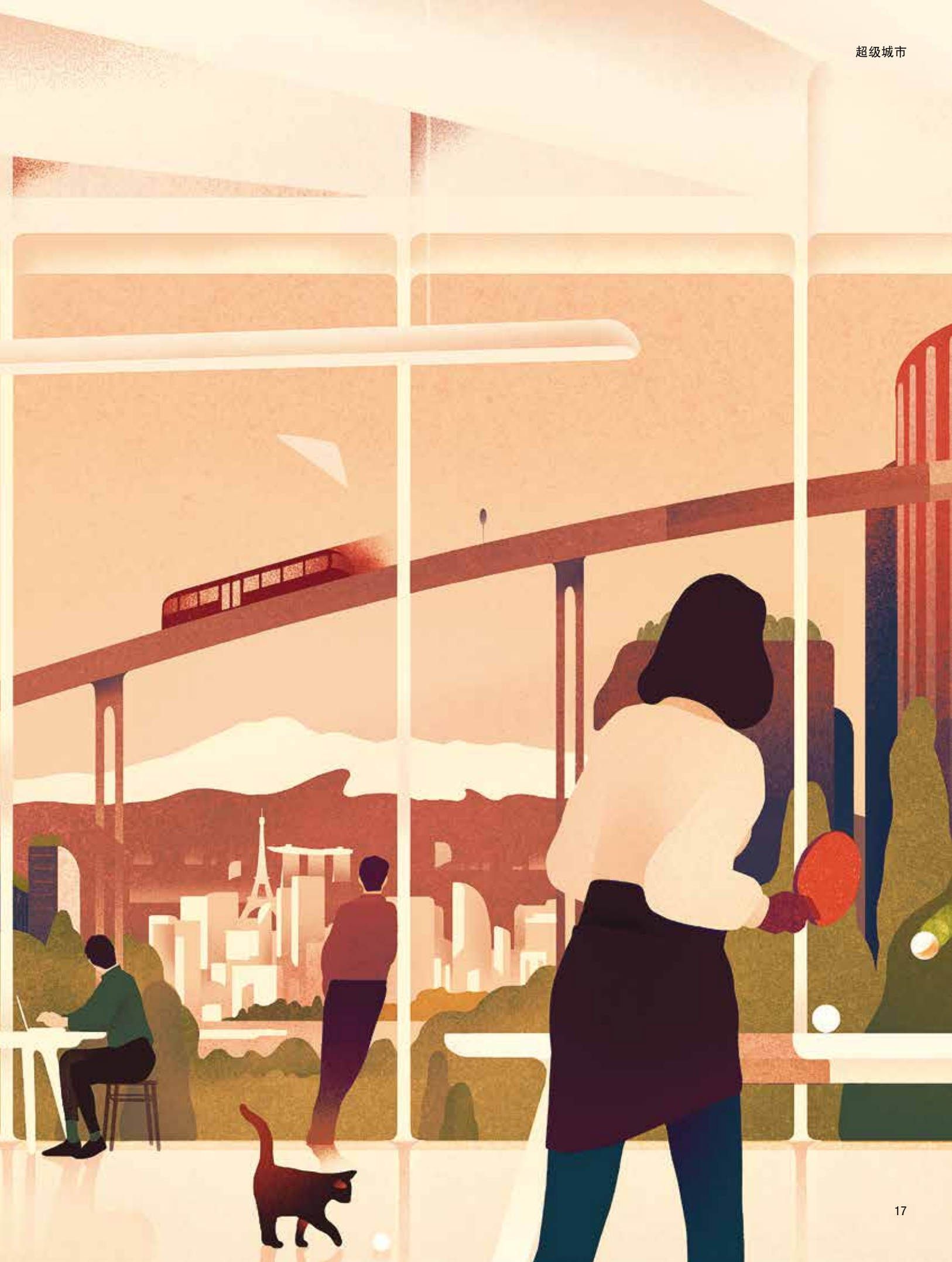
JAMES ROBERTS

莱坊首席经济学家

在

2009年，纽约市建成了高线公园，将一条废弃的高架铁路轨道改建成公园，现在每年吸引500万游客前来参观。很快，其他地方就出现了效仿者。全球的市政当局和开发商都在努力寻找可以提升城市环境的创新方案。在某些城市，这些方案不仅包括像高线公园这样的单一项目，还扩展到全市范围内，甚至是一些非正式社区扩大到几个周边地区。仅仅几年内，伦敦的硅谷环岛就发展成了一个科技生态系统，覆盖伦敦的大片地区，这就是一个范例。

为了确定哪些创新已上升至城市级别，我们提出这样的问题：如果要从全世界范围内运用最佳元素打造理想城市，这些最佳元素应该包括什么？以下是我们对城市环境中最佳元素组成的看法。



首尔的智慧城市技术

韩国可以说是世界上科技最先进的国家之一，因此韩国首都能够引领智能城市技术也不足为奇。通过分析智能手机晚间拨出电话的地理位置数据，可以确定夜间公交车的行驶路线。新建的松岛智慧城市靠近首尔机场，在这里，看不到垃圾箱或垃圾回收站——垃圾会被吸进地下处理系统，进行回收利用或作为燃料。

家长可以通过松岛的闭路电视网络看到他们的孩子在户外玩耍，而安装在汽车停车位上的感应器可以告知住户他们的丈夫或太太到家了。在松岛，人均能源消费要比同规模的其他城市区域的能源消费低40%。

丹佛的生活方式

在丹佛可以发现，并非所有的城市居民都讨厌户外运动。从市中心远眺，可以看到位于远方的落基山脉，这是丹佛被关注和实现成功的重要原因。越来越多的人想要在城市中过上他们想要的生活。在丹佛，人们想要一种更加户外、休闲、不太疯狂的生活方式。

处在当前趋势前沿的是下城区；这是一个繁华时尚的地区，因丰富的夜生活而闻名，因此吸引了很多创意公司来此开设办公室。截至2007年，下城区完美诠释了破茧重生的故事：从废弃的仓库堆场升级成时尚办公室和公寓的集聚地。然而，过去十年来，新写字楼开发项目和数字革命使下城区成为丹佛的市中心，需求也不断刺激相邻新兴区域的发展。这符合当今城市经济条件下，工作和生活方式交互发展的全球趋势。

新加坡的花园城市

1960年代，新加坡领导人李光耀着手建设“花园城市”，他发起了年度植树日，鼓励节约，开发公园。如今，新加坡拥有200多万棵树木，绿化面积占城市总面积的30%。预计屋顶花园和建筑外表面的绿色植物达到100公顷，达士岭组屋就是其中的一个典范。达士岭组屋有两个面积为1,600英尺的空中花园连接7幢48层的大楼，地面还建有一个公园。即将开放的巴耶利峇多用途开发项目占地四公顷，绿地面积达10万平方英尺。

新加坡国家公园局表示，他们的目标不再是建设“花园城市”，而是打造“花园中的城市”。



插图：Karolis Strautnekas



巴黎的建筑风格

在1850至1860年代，在乔治-欧仁·奥斯曼的指导下，巴黎重建，摆脱了革命滋生的贫民窟。奥斯曼打造出了一座标志性城市，有宽阔的林荫大道、石灰石建筑表面以及广阔的公园和广场。如今，在大规模古老的建筑中会看到现代写字楼、商店和住宅楼，提供灵活的空间，为不断发展演变的现代全球城市服务。

但是，巴黎人仍然拥有革命精神。在巴黎第13郡正在建设中的杜奥大厦由两幢大厦组成，采用了最前沿的巴黎建筑艺术建筑。这个占地110万平方英尺的综合性开发项目延续了奥斯曼的建筑风格，将花园融入设计当中，使城市更加绿意盎然。

洛杉矶的硅滩

当硅谷的高科技技术向南发展到洛杉矶时，出现了一种全新的生态体系。2004年，电子艺界等游戏公司开始在普蕾亚维斯塔商圈开店，这也是硅滩崛起的开始。2011年，谷歌在威尼斯海滩区域修建了占地面积10万平方英尺的园区，如今，科技巨头谷歌计划将一座飞机库改造成占地31.9万平方英尺的办公空间，这座飞机库原本是霍华德·休斯打造“云杉之鹅”巨型水上运输机的所在地。色拉布公司(Snap Inc)是威尼斯一家本土公司，在当地获得了成功。该公司将扩张至位于圣塔莫尼卡、占地30万平方英尺的写字楼内。

硅滩形成的部分原因得益于周围有优秀的大学、大量创意员工和毗邻洛杉矶国际机场的优势。另一个原因是威尼斯地区的振兴以及普蕾亚维斯塔商圈的多户式住宅使硅滩非常适合生活和工作。因为即便是码农也热爱冲浪！

墨尔本的海滨

墨尔本的中央商务区已经大幅扩张，沿着雅拉河沿岸，市中心引入了更多综合性开发项目。达克兰新开发区域包括670万平方英尺的甲级办公空间，大多是具有学院风格的、单层面积较大的写字楼。租户有包括澳新银行、毕马威会计事务所和澳大利亚国民银行在内金融和专业服务公司，以及第9频道、费尔法克斯传媒和七号电视网等媒体巨头。澳大利亚国民银行为他们自己的小企业客户提供联合办公空间，称为联合村(The Village)。

重新开发的区域共占地190公顷（其中44公顷为水上区域）。达克兰如今拥有一个可以容纳5.3万人的体育场、拥有741个游艇泊位、占地3.7公顷的露天场所和45个公共艺术单位。重建完成后，将会有2万居民和8万劳动力。



上海浦东

我们建造了这座城市

随着综合商业区逐渐遍布全球各地的城市中心，工作与居家之间的差异正在缩小。

LIAM BAILEY

莱坊全球研究部主管

过去几年来，我们的报告记录了政府当局和私人开发商越来越关注打造多用途环境以实现生活、工作和休闲娱乐一体化。经济活动的转变对这个一体化过程提供了支持，比如之前工业的发展和靠近市中心的达克兰区的重建，企业之间为了吸引和挽留人才而进行的激烈竞争也推动了一体化进程。特别是，越来越多的年轻员工不喜欢每天往返于纯住宅区和纯办公区域。

在伦敦或纽约等城市，综合性开发项目的发展似乎走在最前列，显然，在未来的十年，对于综合性项目的需求将日益增加。参考一些主流经济预测，我们可以发现经济预测中对未来发展有积极作用的包括：这些市场内，特别是对于发展综合性项目有助推作用的市场内，整体员工数量将会攀升；这些员工的收入将会上涨（处在发展中经济体的城市将表现得尤为显著）；消费意愿上升，为全面完善设施提供了支持，使得这些环境能够达到预期目标。

过去十年来，几个主要全球城市的就业人数倍增，部分原因是因为总人口增长，但也因为大部分成功的城市能够从周边地区吸引人才。2007年以来，伦敦又新增了110万名劳动力，这一数字听上去很庞大，但与北京的新增210万劳动力或孟买新增的200万劳动力相比，就不怎么令人惊讶了。



收入增加将如何影响城市环境？



2017-2027
外出就餐消费的
预计变幅 (%)

严格意义上来讲，在那些推动综合型城市发展的领域，例如金融、信息、和商业服务等领域，其就业规模正在迅速增长。目前，金融和商业服务领域最大的全球产业集群位于伦敦（大伦敦都市区有270万员工）。然而十年后，最大的产业集群可能会在北京（根据牛津经济研究院估计，北京的金融和商业服务集群将达到340万人），但是增长率最快的城市是班加罗尔，预计到2027年，十年增长率将为65%，达到80.9万人。

在某些市场，在可支配收入增长的驱动下，综合性开发项目（如零售、餐厅和酒店等）的配套服务和设施将更加完善；尽管在其他领域，情况会更加复杂。亚洲的增长比较迅速，过去十年来，上海的增长率达到87%，而相反，美国的增长率仅为10%，欧洲仅为5%。发达市场的增长率缓慢反映了从2007年以来的五年内，许多西方城市受到全球金融危机的影响，收入缩水，而大部分城市一直到2012年才有所复苏。

亚洲地区的可支配收入不断增长反映了专业人才和高技能人才就业的快速增长。十年前，在北京，收入在3.5万美元和7万美元之间的人数为23.1万人，而与之相比，伦敦的人数为170万人。仅仅过了十年，情况就颠倒过来了，北京的人数预计达到350万人，而伦敦只有210万人。

在发展中市场，收入曲线上涨及工资的上涨更加明显。2007年，孟买收入在7万美元和10万美元之间的人数是3.2万人，但是今年这个数字上涨了244%，达到10.9万人，预计未来十年这个人数将略高于21万人。如果这个预测能够实现，这就表明彼时收入能达到这个区间的人数将和柏林的人数持平。在同样的度量标准下，预计2027年上海收入在这个区间的人数将与洛杉矶的人数差不多。

收入增长后，居民的消费开支方式将会对城市环境的状况产生影响。那些适宜综合性开发项目发展的行业，预计在新兴市场会有很大的增长空间。以内罗毕为例，未来十年，居民在餐厅的总支出（外出就餐更为常见）预计将从2017年的8.48亿美元增加到15亿美元。印度和中国的主要城市的增长率将达到100%至200%，因此，即使肯尼亚首都的增长可观，但仍没有赶超印度和中国的增长速度。

班加罗尔	176.9%
孟买	136.7%
上海	97.0%
北京	96.0%
内罗毕	82.8%
新加坡	35.2%
香港	33.0%
奥斯汀	26.4%
迪拜	22.1%
悉尼	19.6%

资料来源：牛津经济研究院

酒店行业也体现餐厅消费水平的增长。未来十年，在伦敦、旧金山或迈阿密这样的成熟市场，消费者在酒店的支出会增长约三分之一，而非洲和亚洲的一些主要城市将会增长50%、100%，甚至200%。

接下来几页，我们将会研究综合性开发项目的最佳案例。如果预测精准的话，那么未来十年，越来越多的城市对这些环境的需求很有可能将呈现指数级增长。而且，提供这些环境的开发商和其他专家也会相应获得更多机会。

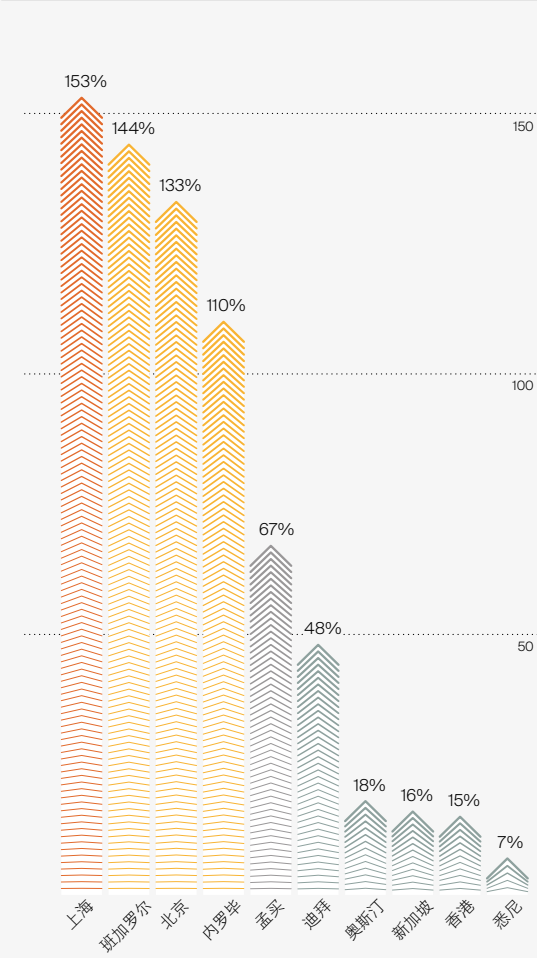




右上图：伦敦Moshi Moshi餐厅
室内一角
下图：班加罗尔主要的购物街
Brigade Road



收入在3.5万美元-7万美元之间的
家庭数量的增长预测 (2017-2027)



资料来源：牛津经济研究院
注：以居民人数为基础，假设2012年的价格不变

A black and white photograph of a man wearing a VR headset and headphones. He is gesturing with his hands, suggesting an immersive experience. The background is blurred, showing what appears to be a modern interior space.

综合型 城市

当地的市场专家分享了他们对
柏林、迪拜、内罗毕和多伦多的观察。

1 / 柏林

科技繁荣对柏林的住宅市场产生了怎样的影响？住宅市场是否会转为开发时尚住宅？

伦敦、柏林，可能还有斯德哥尔摩，然后呢？欧洲的科技和初创企业主要集中在这三个城市。柏林以令人羡慕的生活方式排在高位，因其时髦、创造力和宽容度而闻名。而且，柏林还有以下优势：三所大学、多种多样的研究机构、产业孵化器和众多风险投资家。简而言之，这里满足了创意产业寻求资金、网络和产品开发的所有需求。

初创企业的繁荣发展对写字楼和住宅市场产生了直接影响。柏林已经发展成为德国联合办公空间和创新中心最密集的城市。最近几年，超过50个企业加速器，包括德国汉莎航空公司、麦德龙和思科等企业，已经将各自的创新中心迁至柏林。与此同时，在灵活式写字楼市场，一些开发计划中包含了数百个工作场所，成了这一市场的主流方向。在住宅方面，初创企业和IT专家的增加也从酒店式公寓的供应增加及买房出租的需求旺盛这两方面得到验证。

SVEN HENKES

董事总经理/首席运营官
Ziegert Immobilien

2 / 迪拜

为什么海外买家仍把目标锁定在迪拜？投资者和租户之间的平衡是怎样的？

世界上三分之一的人飞行四小时可到达迪拜，三分之二的人飞行八小时可到达，对区域和全球投资者来说，迪拜具备很好的战略位置。这对投资来说非常重要，因此2016年，有来自136个国家的人在迪拜购置房产，使迪拜成为世界上买家人口最多多样化的城市。

为了遏制投机倒把，减少市场波动，迪拜于2013年开始引入各项法规，这些法规提升了迪拜的形象，备受区域和国际房产投资者的青睐。

过去十年来，阿联酋的人口增长了134%，从130万人增至240万人，这也为房地产投资提供了理论依据。此外，政府致力于投资基础设施建设（为2020年世博会做准备，扩建了地铁、机场和公路网络），提高市场透明度，增强优质投资股票的流通性，迪拜正在不断努力以确保自己能与顶尖全球城市一决高下。

MARIA MORRIS

住宅销售合伙人
莱坊阿联酋

3 / 内罗毕

在全球范围内，在将工作和生活合二为一的综合性开发项目正处于升势，在内罗毕是否也有同样的案例？

跟其他许多新兴市场的区域中心一样，内罗毕的人口增长迅速，其基础设施也努力跟上步伐。内罗毕由此面临的其中一个挑战就是交通，因为城市和周边地区堵车现象严重，人们因堵车浪费了大量时间。因此，集“生活-工作-休闲”于一体的综合性发展项目迅速风靡当地，即在一个开发项目中包含写字楼、住宅和零售空间等多种用途。

花园城市 (Garden City) 是英联投资公司在锡卡公路的综合性开发项目，该项目拥有一座高端购物中心、几幢高级公寓和正在建设中的写字楼。由Centum投资的Two Rivers开发项目，以及刚刚在高岭区 (Upper Hill) 开工的Pinnacle项目，也都是这一趋势直接体现。最简单的解决方案是把独立的社区连接起来，创建综合环境。例如，内罗毕河的新人行天桥连接着河滨路14号 (14 Riverside Drive) 写字楼开发项目和滨江公园住宅开发项目，进一步表明人们想就近上班的愿望。

BEN WOODHAMS

董事总经理
莱坊肯尼亚

4 / 多伦多

为了遏制房价上涨，多伦多引进了什么措施？这些措施会产生多大的影响？

2017年4月底，省政府推出了新的立法，旨在降低住宅市场的价格。现在讨论这些措施会产生怎样的影响（如果有的话）还为时尚早，但是很多业内专家认为这些措施几乎没有任何长期的影响。

过去十年来，安大略省出台了一些规划政策，扶持待开发地区的住宅项目朝密集型方向发展。这样做是为了限制住宅供应。基础经济学认为，供不应求时，价格将会上涨。在多伦多，现在独栋房屋的平均价格已超过150万美元，房价的上升迫使许多买家购买公寓或去郊区买房。

有些人搬到距离市中心更远的地方，通勤时间有时要超过两小时。现在，多伦多近郊住宅区房屋的价格开始大幅上涨。出于购买力的原因，买家有时会降低对房屋类型或地段的期望。

MARC DEXTER

多伦多助理副总裁
Newmark Knight Frank Devencore

值得关注的地区

在购置房产时，选择一个正在上升期的地区，是一个久经考验的策略。我们的专家从全球城市中甄选出了有着良好前景的优质地区。

我们的专家

奥斯汀布达
GRAHAM HILDEBRAND
德克萨斯州研究与营销董事
Newmark Knight Frank

迈阿密市中心
ERIC MESSER
研究服务部经理
Newmark Knight Frank

悉尼圣伦纳兹
MICHELLE CIESIELSKI
住宅研究部主管
莱坊澳大利亚

东京中央区晴海
NICHOLAS HOLT
亚太研究部主管
莱坊

巴塞罗那塞里亚-圣格瓦西
MARK HARVEY
欧洲销售部主管
莱坊

奥斯汀布达
布达正在蓬勃发展。布达距离德克萨斯州奥斯汀南部只有20英里，是当地发展最快的郊区之一，未来发展势头仍然不减。布达位于35号州际公路旁边，房屋中位价为25万美元，这使布达受到年轻夫妇和首次购买者的青睐。然而，房产库存紧缩使人们对房产的需求持续向南推进，一直延伸到圣马科斯。圣马科斯的很多居民都在奥斯汀工作，今年房屋中位价上涨了42%。

迈阿密市中心
迈阿密市中心的住宅开发项目发展迅猛。在中央商务区，布里克尔城市中心项目的竣工为当地增加了大约800个住宅单位，也为布里克尔子市场增加了大量零售空间。市中心和埃奇伍德是两个不断扩大的子市场，正在建设中的住宅单位超过2,700多套。迈阿密世界中心是市中心的下一个豪华住宅项目，将于2017年落成，提供500多套住宅、办公和零售单元，还联通着Brightline城际铁路系统。基础设施的持续扩建使迈阿密成为美国发展最快的城市之一。

悉尼圣伦纳兹
圣伦纳兹位于悉尼下北岸，预计在2030年前人口将翻一番，成为主要的发展地区。圣伦纳兹将花费60亿美元改造本地的基础设施，其中包括将于2024年投入运营的新地铁站，到那时，预计会有3,700套新公寓落成。圣伦纳兹将会拥有世界一流的医院设施，从传统的写字楼和工业市场转变为一个充满活力的综合社区，成为值得市场关注的地区。

东京中央区晴海
为了迎接2020年奥运会的到来，东京湾的重建可为房地产投资者提供潜在的机会。晴海区为本次奥运会的奥运村，奥运会结束之后，将有约5,000套新住房投放到市场中。尽管投资者仍必须了解供需动态，但与日本国内大环境相比，东京中部地区的债务成本低、人口统计数据相对有利，这意味着中部地区绝对值得关注。

巴塞罗那塞里亚-圣格瓦西
这一西邻格拉西亚大道、与对角线大道平行的地区正在经历转型。塞里亚-圣格瓦西的南端是这个城市的主要商业区之一，完美呈现了巴塞罗那的传统风格；宏伟的公寓楼用铸铁的露台隔开，靠近图罗公园，周围遍布风味小吃酒吧和街边咖啡馆。国际开发商在寻求最佳发展或转型机会方面越来越活跃。附近现代化公寓的价格已逼近每平方英尺830美元。



资本城市

投资者逐渐将目光转向全球房地产业。

ANTHONY DUGGAN

莱坊资本市场研究部主管

全球房地产市场正处于资本配置的完美风暴中。各种资产类型的投资者虽然能够继续吸引资本，但同时也不得不面对低收益、低回报的当前环境，而且也减少了对某些基金类型（比如对冲基金）的配置。此外，有人担心，对一些公开交易债券和股权市场的估值过高。这导致投资策略越来越向另类投资倾

斜，由于房地产的收益相对较高，受此吸引，房地产成为大部分资本的首要目标。

在最具流动性的大型市场和行业中，这种市场变化促使房地产需求强劲，而在新兴市场和专业房地产资产类别中，越来越多的投资者在行业内寻求更高的回报。

战略演变

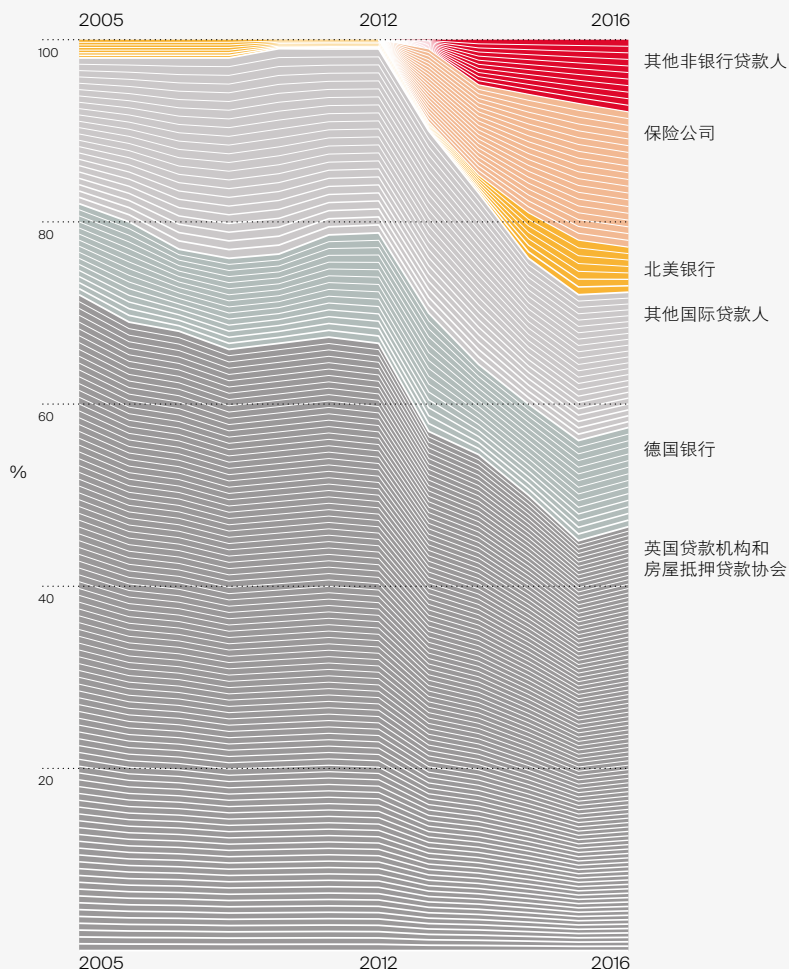
正如大家所知道的，如果要询问最佳的房地产投资策略是什么，答案可能是五花八门的。每个投资者对资本都有独特的需求和野心，因此衍生出了许多独特、有着细微差别的方法。事实上，在某种程度上，每个房产都有别于其他房产，需要投资者有微妙的处事手法、良好的专业知识和灵活思维。

的确，随着追逐房地产的资本逐渐延伸和深化，原本投资者类型之间的明确界限也开始变得模糊。随着百仕通集团和凯雷投资集团等主要投资机构开始筹集核心资金，以补充投机资本，私募股权基金一直在扩大募集范围。机构投资者正在扩大他们购买的资产类型，更加倾向于专业行业，增加了房地产行业的产品，包括债务基金等产品。

债务增加

在欧洲，前几年，银行利用资产负债表和不断发展的商业抵押担保证券市场，提供商业房地产债务的金融产品。然而，随着2008-2009年全球金融危机的爆发，许多银行面临着日益严峻的监管和遗留资产问题，开始从市场上撤退。银行撤退后留下的空白已经被一些其他投资者填补，这些投资者以往注重房地产的直接所有权，但鉴于回报前景、标的资产的法定押记和防止价值下降的贷款价值比保护措施，开始进入这一市场。这些新的参与者种类繁多，这就意味着债务形式越来越多，从高级债务到利润更高的非高级贷款，包括初级贷款、夹层融资、拉伸贷款或B票据等。同时，机构贷款人正逐渐扩大所接触的专业资产类别（如学生住房和医疗保障债务）。

按贷款人类别划分的英国商业房地产未偿债务



资料来源：德蒙特福特大学《英国商业地产贷款》(UK Commercial Property Lending)



左图：纽约市航拍图

右图：洛杉矶国际机场：投资者开始扩大投资范围，基础设施项目受到关注

现在，这些新参与者拥有大量资金，用来部署到债务战略中。然而，他们将日益参与到与传统银行贷款机构的竞争中来，我们预计这些银行将开始重建他们投资房地产的方式。随着遗留问题得到解决，在利率上升的经济体中，银行开始吸引大量资本，增加放贷压力。这将对全球房地产市场产生巨大影响。迄今为止，市场周期主要由股本资本和保守贷款驱动；增加债务的同时，分配到房地产的总体资本持续增加，很可能会给日渐成熟的市场周期增加新的层面。



巴黎拉德芳斯：超级城市的投资将持续增长

投资目标

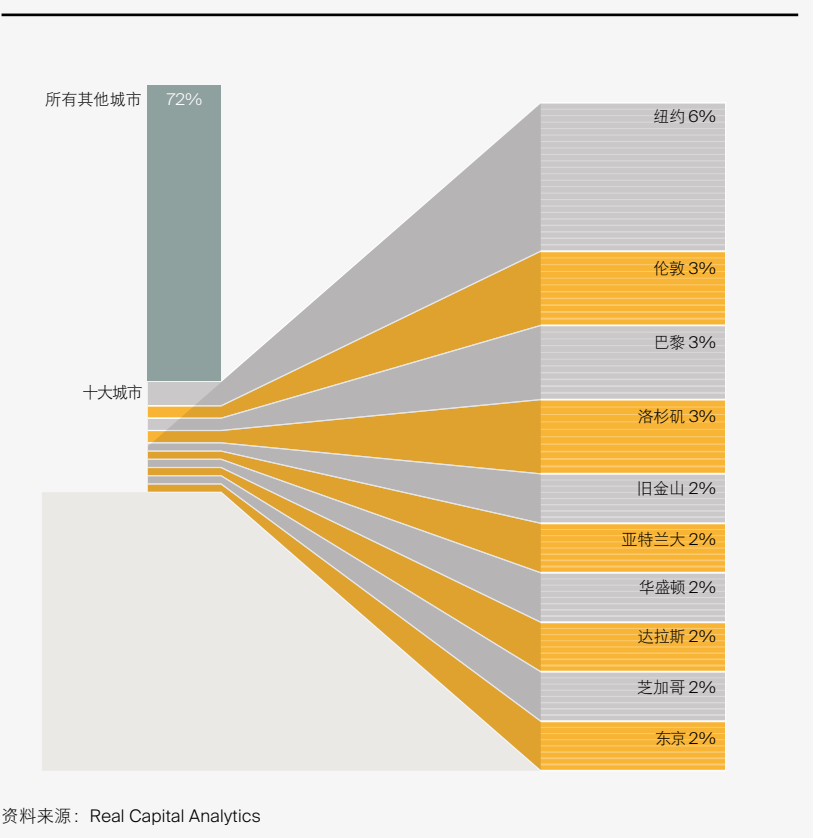
总体来说，随着更多资本以股权和债务的形式流向房地产，资产竞争只会变得更加激烈。我们预计主要经济体及其超级城市将继续吸引大部分投资活动，但越来越多的投资者会转向新兴市场，寻求更高回报，更少的竞争。

新兴市场和势头正劲的城市

的确，我们现在观察到更多资本流向那些自金融危机以来需要更长时间才能恢复经济的市场，因此到目前为止市场周期有些滞后。很多市场表现出实质改善迹象和更强劲的租户动向，反过来将会导致租金上涨和超前上升的资本价值。

在这个周期中表现优异的是一些势头正劲的城市。正如本报告中反复提到的那样，在教育、生活方式、基础设施、技术和房地产等综合因素的驱动下，这些城市正在发展进化中，人们愿意在此工作、购物、休闲和生活。在良性循环中，这种综合因素吸引了更多的国内投资，有助于创造其他动力，更重要的是这种流动性和表现吸引了全球房地产投资者。

2016年全球交易量：处于统治地位的十大城市



“增加债务的同时，分配到房地产的总体资本持续增加，很可能会给日渐成熟的市场周期增加新的层面

奥克兰： 界限逐渐模糊

RACHEL MCELWEE

研究部主管

莱坊新西兰

综合性开发项目正在重塑奥克兰市中心，工作与生活环境之间的界限变得模糊起来。

新西兰温亚德海滨新区 (Wynyard Quarter) 目前正在进行最大的城市改造项目，将以前的工业港口转变为集住宅、零售、休闲、酒店和写字楼为一体的综合性场所。这里将打造一些新型专用建筑空间，如建立创新中心，校园风格的区域，为初创企业培养创造力、技术和独创性。这些租户来自很多不同行业，包括奥克兰剧院公司、金融公司奥克兰储蓄银行 (ASB)、Warren and Mahoney architects、凯悦酒店集团以及跨国乳制品合作企业恒天然。

2030年完工后，温亚德海滨新区将容纳约3,000名居民和25,000名工作人员。新开发的区域沿海岸线绵延三公里，占地37公顷。该项目的投资支持来自离岸、私人投资、第三产业和政府。如果四年后的下届美洲杯在奥克兰举行，这里的海滨区将焕然一新。

不断变化的市场

对于房产投资者来说，波士顿、法兰克福、上海和马德里存在哪些机遇？听听专家给出的建议。

“

政府的当前规划将从2016年实施至2020年，到2020年，服务业的产值预计将占上海生产总值的70%。

上海的高楼大厦：随着服务业的兴起，上海的房地产需求也在不断变化

Jonathan Sullivan

波士顿研究部经理

Newmark Knight Frank

近期的重建是否改变了投资者希望在波士顿购买房产的现象？哪些地区表现出上升势头？

波士顿的重建项目，尤其是充满活力的海港区，已经引发了一系列受人瞩目的租户搬迁和投资市场的活跃表现。继美国通用电气公司和锐步之后，亚马逊刚刚成为海港区最新的大牌租户。美国通用电气公司将总部搬离康涅狄格州的费尔菲尔德，锐步公司也正从波士顿郊区坎顿迁至海港区。海港区成为众望所归的宝地，推出一系列建设活动，出现了创纪录的高价。

虽然在波士顿开发新的房地产仍面临障碍，特别是地块存量和许可证存在限制，但新的建筑施工需求可能达到历史最高点。为满足人们对崭新时尚的办公楼和多户型住宅项目的需求，海港地区的转型至关重要。

投资者还关注能直接通往波士顿的边缘地带，那些地方的基础设施正在逐步建设。最近，萨默维尔同意重新开发（旧金山）联合广场的15.5英亩土地，将其建成230万平方英尺的综合体项目。

Ralph Schonde, 英国皇家测量师协会资深会员

执行合伙人

莱坊投资（德国）公司

英国脱欧对法兰克福投资市场有何影响？

随着英国脱欧公投的浪潮袭来，德国作为一个安全的避风港投资市场，对投资者的吸引力与日俱增。英国脱欧进程对法兰克福有特别的影响，作为德国唯一的被摩天大厦指数涵盖的城市，法兰克福所处的有利地位能够满足金融领域企业将员工从伦敦迁往欧盟的需求。截至目前，英国脱欧对德国金融中心办公楼的租赁吸纳量影响有限，但是受英国脱欧直接影响的第一批房产交易已经逐渐开始。

投资者需要留意法兰克福的空置率，但充足的供应将使得法兰克福有能力吸纳适度的新需求，即使在中型和大型现代化空间，租金也没有明显的上涨压力。2017年上半年销售额同比增长已超50%，如果日后有更多与英国脱欧有关的租赁交易签署成立，将进一步激起投资者的兴趣；尤其是相比其他一些德国的主要市场，目前法兰克福市场提供的投资机会能够产生更高收益。

杨悦晨

上海研究和咨询部主管

莱坊大中华区

上海从制造业到服务业的经济转型是否正为房地产投资者创造新机会？

上海正经历从制造业到服务业的经济转型。政府的当前规划将从2016年实施至2020年，到2020年，服务业的产值预计将占全市生产总值的70%。

在这一经济转型的推动下，随着移动服务的普及，电子商务已迅速成为主要的经济驱动力。在线零售额的增长反过来导致旺盛的仓储设施需求。近年来，投资者也对这一资产类别表现出了浓厚的兴趣。包括万科、平安和绿地在内的国内开发商和金融机构已经将市场份额延伸至仓储市场。有限的供给和更高的回报也促使仓库成为继办公楼和实体零售商场后第三大热门资产类别。随着宏观环境不断推动电子商务的发展，这一细分市场在不久的将来会进一步增长。

Humphrey White

董事总经理

莱坊（西班牙）公司

最为投资者所看重的是马德里的哪些区域以及何种类型的房产？

自2014年初以来，马德里一直是国际房地产投资者的主要目标市场。此后，商业地产投资一直表现良好，截至2017年，办公楼投资已达8.1亿美元，比去年同期增长5%。虽然几乎每季度的投资都能创新高，但房地产投资者仍然能够在马德里找到机会。投资者遵循这样一种基于研究的逻辑：净吸纳量自2013年第三季度以来一直在增加，马德里的租金水平仍比峰值低28%，且远低于欧洲其他核心市场的租金水平。

写字楼一直都是许多房地产投资者首选的投资项目，包括SOCIMI（西班牙房地产投资信托基金）、投资基金、家族理财机构、房地产公司、主权财富基金。马德里中央商务区是最受欢迎的写字楼投资区域，其次是北部“Nudo Norte”子市场，许多跨国公司总部设在该地区（该地区是中央商务区的自然延伸）。

新

许多跨境房产投资都集中在全球超大城市中，但是对于想把这张网撒得更大的投资者来说，还有一些时常被忽视的优质城市。



前有很多“十大”城市榜单，评比标准涵盖面很广，比如房价、金融领域活动、科技初创企业的数量等。某些城市在多个榜单占据前列，如伦敦、香港和纽约，毫无疑问，近年来这些城市受到了国际房地产投资者的追捧。但是，还有一些城市也是管理有方，拥有与大型城市相似的经济体，在某些情况下甚至提供更好的增长前景。

位于哥本哈根或雅加达的谷歌办事处与谷歌硅谷总部其实有着相同的租户，2018年我们预计会有更多投资者遵循这一投资思路。我们认为以下五个全球城市将在未来吸引更多的海外资本。

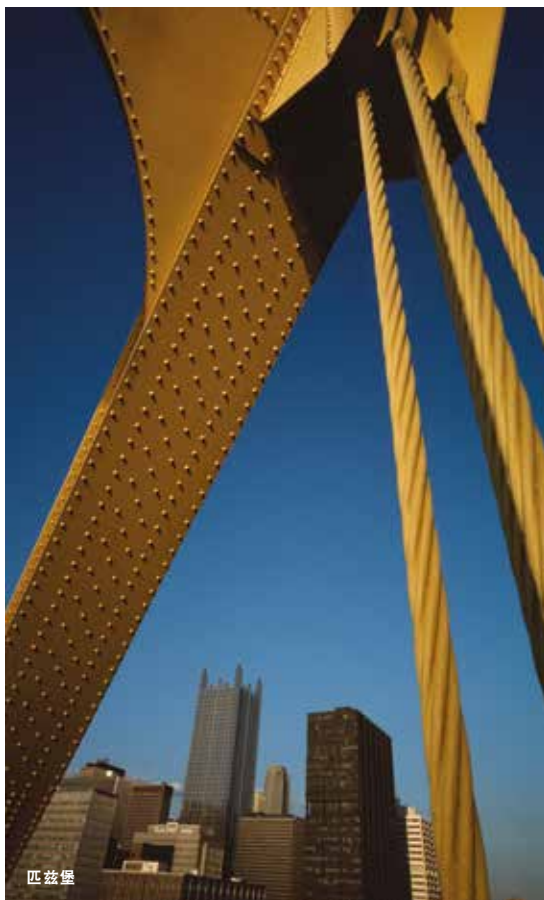
匹兹堡

匹兹堡这一技术市场正快速发展，在过去十年中，70多家总部位于硅谷和其他地方的信息技术公司在此开设了办事处。亚马逊、Apple、脸书、谷歌和优步等租户推升了当地租金和房地产价格。能源、金融、商业服务、医疗保健和生命科学行业在匹兹堡仍是很具有代表性的领域。然而，匹兹堡作为一个不断增长的技术中心，为人工智能和车辆自动驾驶的发展创造了有利条件，这座城市正激发出前所未有的新活力。

Pamela Lowery

匹兹堡研究部副总裁

Newmark Knight Frank



匹兹堡



视

马尼拉

菲律宾房地产市场正经历前所未有的增长，而拥有近1300万人口的马尼拉正处于这一增长的核心地带。菲律宾较高的投资评级、较快的国内生产总值增长、强劲的宏观经济基本面等因素使该国房地产开发的投资机会十分诱人。预计未来几年跨国投资会日益增多，特别是中国承诺向菲律宾房地产和基础设施开发投入资金达240亿美元，这将使菲律宾成为区域中心。

Jan Paul D. Custodio

研究与咨询部高级董事

桑托斯莱坊



阿姆斯特丹

阿姆斯特丹

伦敦、巴黎和柏林等欧洲市场投资成本较高，一些投资者希望寻找替代市场，阿姆斯特丹便是一个越发吸引人的选择。此前投资者对当地写字楼的高空置率颇有疑虑，但是目前可租用面积正迅速下降，而且最抢手的商务区也出现了供应短缺。加之城市蓬勃发展的技术领域需求强劲，紧张的供应将带动租金增长，为新房产开发创造机遇，特别是在中部地区。

Matthew Colbourne

国际研究部研究员

莱坊



西雅图

西雅图

亚马逊的快速增长已经培育出一个竞争激烈的创新市场，使西雅图成为世界领先的科技中心之一。不论大公司还是小公司都在迁往西雅图，以便吸纳美国一些教育程度最高的劳动力。随着亚马逊最新的建设项目完工，亚马逊占地将超过1,200万平方英尺。由于亚马逊和其他巨头（包括微软、好市多和波音）的投资，西雅图在每一轮经济周期中都保持稳健增长。

Blake Bentz

西雅图研究协调员

Newmark Knight Frank

见

野

班加罗尔

班加罗尔的信息科技行业改造了这个城市的个性，将养老天堂变成了繁华的大都会。这刺激了房地产市场，使班加罗尔成为全球公司办事处的主要选址地。印度政府有意将班加罗尔纳入智慧城市名单，这项雄心勃勃的项目旨在提高城市中心的宜居程度，从而改善基础设施；同时，提供智能解决方案以弥合服务差距并实现技术利用。这将进一步吸引房地产投资者来到这座城市。

Vivek Rath

研究部副总裁

莱坊印度



班加罗尔

Nabil Al-Kindi正在重新塑造迪拜国际金融中心，为这一全球商业中心增添更多文化、娱乐和公共区域。

全球城市

迪拜国际金融中心 (DIFC) 于2004年正式开业，打造了一个服务中东、非洲和南亚 (MEASA) 地区的全新金融中心。通过建立国际标准的监管结构、设立普通法院并建设优质商业场所，该中心已经实现蓬勃发展。DIFC十分关注未来发展趋势，顺应全球经济变化而不断演进。

DIFC的首席房地产主管Nabil AlKindi向莱坊谈及该中心未来的规划。

DIFC成立于2004年，如今规模已如此之大，真是令人惊叹。这样的快速增长是如何实现的呢？

DIFC在2004年拥有19家公司和75名专业人士，现在则拥有1,700多家公司和近22,000名员工。这是里程碑式的发展，我们对此无比自豪。

DIFC服务的市场相当广泛，跨越中东非洲和南亚地区。DIFC曾被视为进入这一市场不可或缺的门户，并且已迅速成为一个表现强劲的金融中心，在这里经商便利度至关重要。我们具备规模最大、管理有方的一流生态系统，拥有并不断吸引世界各地顶尖的金融服务公司和专业服务公司。作为我们2024战略的一部分，我们计划实现三倍增长，旨在成为南南经济走廊的全球中心。DIFC总体规划的实施是这一增长战略的一个组成部分，因为我们的目标是到2024年有50,000名专业人员在该地区工作。

在大多数全球城市，零售、休闲、文化设施和住宅更多地出现在城市中心。DIFC如何应对这一趋势？

世界上就生活方式和商业而言最受欢迎的城市中，出现的趋势是，正从单一用途区域转向多用途开发项目。人们现在希望办公室和住宅位于充满活力的综合区的中心地带，配备易于使用的设施，具备让人体会到以社区为中心的邻里氛围，而不是孤零零的办公楼、商业园区和商场。

为体现迪拜现代化前瞻性的城市美誉，DIFC走在了潮流最前沿。我们一直都不仅仅是一个金融中心；我们还是一个活跃的社区，拥有各种商店、办公楼、住宅公寓、宾馆、咖啡店、餐厅、艺术画廊、公园和公共空间。每天有超过20,000到这里工作，他们还会使用我们世界一流的设施，参与各类活动，例如，在工作结束后享用晚餐、参观展览、去健身房、参加社交或聚会。



迪拜的Gate Avenue



同时，我们正在DIFC中占地66万平方英尺的Gate Avenue商场，将于2018年开业，届时将成为金融区的活力中心，拥有200多个优质零售、餐饮和娱乐场所。DIFC Gate Avenue的标志性设计将包括一系列微缩城门和一座大型现代化的清真寺，打造出一个充满活力的城市生活中心。该开发项目将建成一个美丽的地下空间和长约1公里的露天长廊，从而无缝连接区内的各种区域和建筑物，为上班族、居民和游客提供服务。

DIFC的Gate Avenue进一步使该中心成为生活、商业和金融活动的首选地。我们卓越的基础设施和高品质的生活不仅吸引了来自阿联酋其他地区的员工和游客，也吸引了来自世界各地的员工和游客。为发展迪拜作为全球商业和旅游中心的声誉，我们作出了自己的贡献，对此我们十分自豪。作为2024战略的一部分，DIFC将继续以吸引成百上千的个人和企业为目标。

在DIFC的Gate Village中，The Exchange正在建设，自2018年起将额外提供11.4万平方英尺的办公空间和3.3万平方英尺的零售空间。The Exchange平台层的大堂将设有两家世界一流的餐厅，位于“The Exchange广场”的正面，这将是一个景观别致的广场。屋顶上还将设有额外的餐厅空间。这一开发项目将包括一个最先进的商务中心和七层楼的办公空间。纳斯达克迪拜是长驻DIFC的租户，也将迁至The Exchange。

未来五年，成为“行内最佳”写字楼需要具备什么特点？

现代化具有前瞻性的跨国公司和企业家已经在旧金山、东京或迪拜等时尚的世界城市寻找安全并充满活力的区域入驻。一些公司希望办公空间不仅是员工上班的地方，还可以是能够计划早餐会议的地方、是打破办公室隔阂的时尚联合办公区、是能够随时随地免费登入登出Wi-Fi网络的地方、是员工可以在午休时购物或健身的地方、是他们可以参加若干小时文化活动的消遣去处。DIFC是一个充满活力的多用途社区，提供各种文化活动、零售、餐饮和娱乐设施，提高成员公司和居民的工作生活质量。该地区总体规划中囊括了现代生活所有必需品和奢侈享乐设施，且都在步行可及的范围内。

企业需要大量高素质求职者，因而先进的高品质办公空间便成为吸引顶尖人才的关键因素。另外，许多公司都希望参与社会事务，因此，环保的基础设施、步行条件和公共交通连接就变得越来越重要。DIFC提供配有下一代电信连接的创新型节能办公室，致力于提高商业空间的吸引力。

在未来五年里，仅有四面墙壁和一台电脑是远远不够的。DIFC等综合开发项目提供餐饮和便利设施，营造良好的活跃的社区参与感。我们需要提供更加精细规划的城市区域，将商业和办公空间与现代生活的娱乐设施和必需品、智能基础设施和富有生机的文化相结合。



向世界挑战

对租户而言，“走向全球”的经营理念正在发生变化，由此产生了一些本质截然不同的房地产需求。

LEE ELLIOTT博士
莱坊商业研究主管



全

全球城市的出现是公司需要不断确保竞争优势和商业相关性的直接结果。然而，无论是这种优势的来源，还是源于这一优势的全球商业地理格局，都不是一成不变的。全球商业地理格局的演化过程可分为四个阶段。

阶段1：规模创造优势

一开始，写字楼的重要租户，如投资银行、会计事务所、管理咨询公司、律师事务所等，尝试通过在全球范围内开展业务，推动收入增长。这种发展战略比较原始，地图上标注的城市显示了企业的全球覆盖情况，以及竞争优势。企业最先抢占的是国际一线城市，包括伦敦、东京、纽约、巴黎。

阶段2：成本效率创造优势

随着企业尝试在全球市场提供低成本高效率的服务，企业开始进入第二个发展阶段。企业不再遵循一味追求规模，而是有选择地侧重运营成本低于发达经济体的城市，进行业务扩张。至此，离岸外包活动应运而生，企业将客服中心、共享服务中心设置在班加罗尔、开普敦、华沙等城市。

阶段3：合理配置创造优势

在这一阶段，企业开始进行职能分工。企业吸取前两个阶段积累的经验，开始搭建全球运营组合框架，在全球范围合理安排职能部门、部分职能部门或整条服务线的地理方位，以期利用最恰当的人力资源，即劳动力的价格及技能水平与相应企业职能或服务相称。

阶段4：速度与敏捷创造优势

在全球商业发展的第四阶段，速度比规模更重要。技术让企业敢想敢做，提高企业的能力，同时也在不断颠覆企业既有的经营模式。企业通过国际化发展，能够更快地接触最前沿的创新理念，以及创造这些理念的人才，以期抓住任何竞争优势在消退前的最佳利用时机。为此，企业必须建立相应的体系、流程和平台，以便利用全球范围内出现的各种转瞬即逝的优势。

在这一阶段，企业的成功取决于其实体机构和虚拟技术的敏捷性和连接程度，以及优质理念的快速兑现。关键的一点是，企业在其商业周期的早期阶段就已凭借技术能力，降低国际市场准入门槛，进入国际市场。正如我们在去年的《全球城市》报告中所言，随着具有全球化视野或重要意义的高科技、创意企业兴起，多个国际二线城市，奥斯汀、柏林、都柏林等开始得到更多重视，成为新的全球商务中心，进而成为主要写字楼市场。

企业国际化产生的真正影响

第四阶段还对房地产市场产生了更广泛的影响。房地产需求不断变化，促使城市必须做出相应调整，以满足租户的要求。需求变化主要表现在五大方面：

1

城市内的需求面的扩展——需求来自越来越多的行业，对楼面的布局的要求也越来越多样化。例如，我们看到过去几年间，科技行业已取代金融服务业，成为伦敦市场的主要需求方，但与此同时，伦敦租赁交易的平均交易额略有下降。一个全球城市不再是一个被某个行业独占鳌头的中心，而是一个促进多元化的城市。

2

非常清晰聚焦的城市焦点——随着曼哈顿这样的城市核心发生蜕变，这些地方正成为企业获取和留住创新创意人才的重要市场，典型代表是日益扩大的耐克、声田 (SPOTIFY) 等企业。

3

追求灵活度——在竞争优势转瞬即逝的环境下，租户对灵活性的要求越来越高，包括建筑设计、租赁条款，以及最重要的，租期。至于后者，由于企业愈加要求租期灵活，全球城市的联合办公空间快速兴起。近期某调查研究预测，目前全球共有1.1万处联合办公设施，到2020年，该市场的年均复合增长率将达到24%。联合办公不仅受到初创企业的青睐，也愈加适合以小规模创意团队打造创新产品的企业。

4

追求品质与服务——随着第二、第三点趋势的发展，越来越多的租户开始注重获取品质高、提供全面服务的办公空间，这些空间就如磁石一般，吸引、留住人才，推动企业增长。近年来新写字楼开发速度放缓也推动了这类物业的迅速发展。

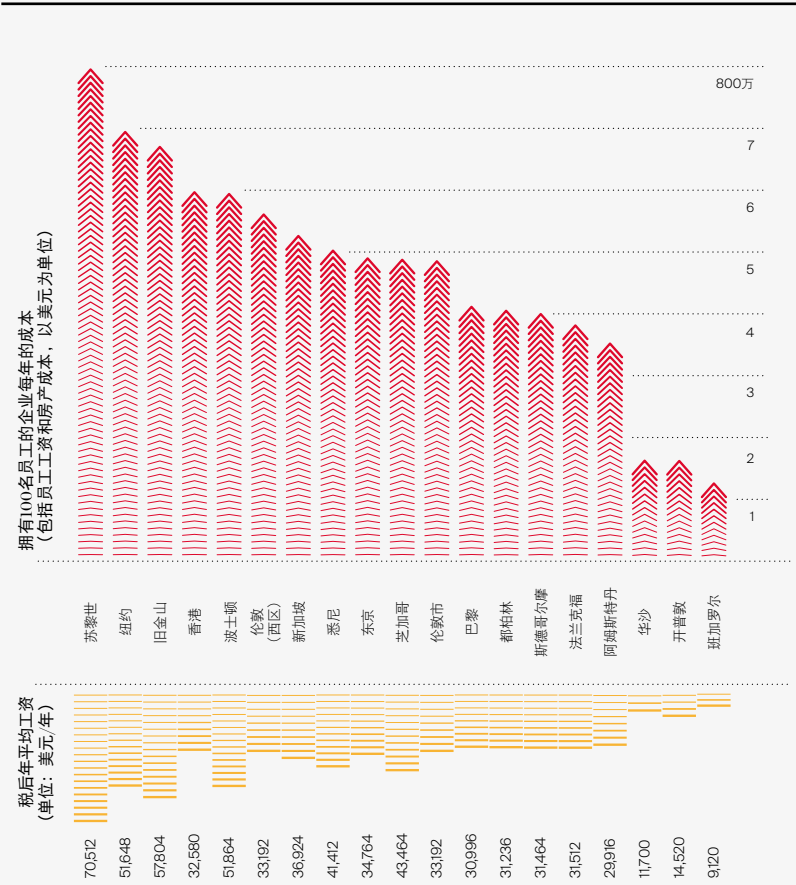
5

空间促进创新——企业国际化的第四阶段没有改变它们对写字楼的需求，而是改变了写字楼楼面的使用方式。对可口可乐、Telefonica、Capital One 等公司而言，办公室已经不再是处理邮件行政管理的“层架式养殖场”，而是创新实验室，成为全球城市中独特的商业加速器和孵化器。



我们正处在全球业务发展的第四阶段；速度比规模更重要。

全球城市的人力和房产成本



资料来源：莱坊及德意志银行“2017年世界价格地图”。



孟买贾特拉帕蒂·希瓦吉国际机场

新孟买的崛起

孟买需要在市中心以外建设另一个全新商务区，用于容纳科技产业
莱坊印度公司研究副总裁VIVEK RATHI

孟买的中央商务区和准中央商务区包括Nariman Point、Fort、Cuffe Parade、Worli等地区。直到上世纪90年代末，这些地区的办公空间占孟买全市办公楼存量的90%以上，在租户眼中，这些地区作为孟买的商业和贸易枢纽，是全市仅有的几处有价值的地区。不过，随着商业贸易不断发展，中央商务区的土地紧缺，千禧年之后，孟买其他地区也开始开发办公空间。

新孟买是孟买的科技中心，主要吸引了IT业和IT服务业企业入驻，占全市现有办公空间存量的五分之一。过去十年间，新孟买发展成孟买的卫星城后，带动了一连串新兴地区的办公设施发展，主要包括Airoli、Vashi、Mahape、Turbhe和Belapur。新孟买取得成功的主要原因是有大量地块可供利用，大面积地块和实惠的租赁价格为现代化建筑的崛起铺平了道路。

服务为主

北京、达拉斯、墨西哥城和都柏林的租户主要面临哪些问题？
四位当地专家分享了他们的真知灼见。

纪言迅

研究与咨询部主管

莱坊大中华区

未来的新增供给将如何重塑北京的租户市场？

我们预测，2017年至2021年，北京的房地产市场将增加约3,550万平方英尺的甲级写字楼空间，主要位于中央商务区。这意味着，未来五年内平均每年增加710万平方英尺。然而，过去十年间，这里的甲级写字楼年平均新增使用面积仅为460万平方英尺。因此，投资者面临的问题是，市场能否快速消化未来过剩的供应。

鉴于租户将面临更多选择，我们认为，谈判的主动权将从房产主转向租户。

此外，由于新增办公空间的品质将远远高于以往水平，新办公楼吸引潜在租户的竞争将异常激烈，尤其是中央商务区内的新楼。除了建筑品质，吸引租户的因素还将包括地段，以及更重要的激励政策、折扣和更灵活的租赁条款。

Graham Hildebrand

德克萨斯州研究与营销主管

Newmark Knight Frank

大量企业涌向达拉斯郊区的主要原因有哪些？

达拉斯写字楼市场的繁荣离不开这里有利的营商环境、强劲的经济增长，以及蓬勃增长的人口。这里有多元化的雇主企业群，因此不论营商环境如何，这里的写字楼市场始终保持增长。在当前这一经济发展周期，达拉斯的新增就业机会超过73.2万个，几乎相当于瑞士苏黎世的全市人口数量。目前，大量企业迁入该地区或扩大规模，再加上一些企业宣布了未来的入驻计划，推动了达拉斯写字楼租赁的快速发展。

Frisco、Grapevine、Plano等郊区因拥有大量可供企业建厂建区的土地，距离居民区较近，且人才质量高，吸引了大量企业入驻，自2015年以来，已有近100份入驻通告。这些已开发或已规划的地区，包括Frisco的“50亿美元英里”，将为达拉斯新增近1,200万平方英尺的办公空间，且已被多家知名企业预定为总部办公区，包括杰西潘尼 (JCPenney)、联邦快递办公 (FedEx Office)、利宝保险 (Liberty Mutual)、州立农业保险 (State Farm)、威瑞森电信 (Verizon) 等。



Juan Flores

墨西哥城研究主管

Newmark Knight Frank

美国新一届政府是否影响了国际化企业在墨西哥城开展业务的意愿？

墨西哥的国际化企业仍然对增长有所期待，投资机会也没有改变。也许他们现在的期望不如过去的十年乐观，但大多数企业决定迎难而上。最后，美墨两国的经济联系愈加紧密，任何一边的政府都不太可能会破坏这种联系。

近年来，墨西哥城的写字楼市场越来越现代化，大量非常先进的建筑拔地而起，吸引了众多国外租户，在租赁谈判中的话语权也比较大。租户也在考虑建筑内部的因素，例如空间效率、开发商提供的可选融资方案等。同时，外部因素也非常重要，例如公交系统的便利程度、安全性和服务设施等。

如今，推动墨西哥城租户市场发展的企业主要来自于电信、金融和保险行业。



近年来，墨西哥城的写字楼市场越来越现代化，大量非常先进的建筑拔地而起，吸引了众多国外租户。

John Ring

研究主管

莱坊爱尔兰

科技行业的重要性与日俱增，这对都柏林的租户趋势有何影响？

“灵活性”是都柏林写字楼租户考虑的重要因素。科技企业非常看重灵活性，因为这个行业本身的演变速度飞快，要求工作环境必须能够适应这种演变。科技企业在都柏林的办公市场占大头，谷歌、Facebook、Twitter三大巨头的欧洲总部均设在都柏林，这导致都柏林的办公空间租户市场非常注重灵活性。因此，业主必须采取相应措施。其中一项变化是，传统的25年期租赁期限已经束之高阁，取而代之的是更灵活的较短租赁期限。对灵活性的需求还影响了租户的办公习惯，以活动为基础的办公和联合办公必将成为重要的发展趋势。另外，科技企业的员工倾向于在办公地点附近居住，以便享受更高的灵活性，这提高了市中心公寓建筑的需求量。

墨西哥城Torre Mayor大厦

明确意图

越来越多的企业依靠迁入新办公室，
推动更加全面的商业转型。

LEE ELLIOTT博士
莱坊商业研究主管

企

业领导早已不再将办公室视为仅供员工办公的地方。如今，办公室已经成为推进更广泛战略目标的机制。因此，办公室迁移过程非常重要。

近年来全球城市的重大租赁交易均证明，大量交易成交的原因莫过于本页脚注阐释的五大战略考量。

以近期毕马威澳大利亚办公室的再配置为例。随着毕马威的新举措落实，四大专业服务事务所在悉尼新布朗格鲁区国际塔综合体三号塔的租赁面积总计超过30万平方英尺，几乎相当于墨尔本南十字星车站附近柯林斯广场的办公楼总建筑面积。

毕马威认识到，迁入新的办公空间是重新定位企业的绝佳契机，此举将推动毕马威一改“保守”形象，以更加创新和进取的面貌示人。简而言之，毕马威将换上更能迎合下一代员工的面貌，但同时也能激励现有员工，毕竟他们的平均年龄只有28岁。

此举也告诉其客户，毕马威秉承协作精神，致力于打造创新型解决方案和服务。为此，办公空间的内部配置和设置与建筑先进的现代气质外观同样重要。因此，在此次搬迁中，企业启动了新的使命定位：打造“未来办公空间”，以技术应用提高生产力；以敏捷推动员工协作；营造真正的群体意识。毕马威在两个

城市租用的办公空间总面积其实不增反降，这显然符合办公楼租户的财务考量。尽管如此，毕马威还是通过创新地利用精挑细选、设计合理的房产，实现了重新定位。



毕马威充满活力的墨尔本新办公区

无独有偶，另一家国际知名企业也通过迁入新的办公空间，向外界发出新的信号，即全球著名律所Cooley LLP，该律所近期更换了纽约的办公场所。此次，Cooley搬出曼哈顿中城区葛莱斯大厦，迁入哈德逊园区55号的LEED大厦，租用面积从原来的10万平方英尺增加至13万平方英尺。这座50层高的大厦地处曼哈顿西区一个崭新社区的核心，Cooley租用的是该大厦最顶端的五层楼。考虑到Cooley将于2020年迎来百年华诞，此次迁入LEED金级认证大厦明显具有象征意义，诠释了律所首席执行官Joe Conroy所说的跻身“全球最先进的律所办公空间”。入驻这座大厦不仅彰显了Cooley驻守纽约的决心，也表明了律所的一项大胆主张：Cooley致力于成为最适合下一代人才的国际化律师事务所。

除了这两家企业，每天都有很多租户通过更换办公场所，推动企业定位或工作流程转型。随着搬迁这一举措帮助企业调整定位，助力实现战略目标，企业因此获得了新的竞争优势。这促使其他企业不得不积极跟进。因此，办公场所选址将明确反映企业的意图。

对许多企业而言，迁入新的办公场所可以：

1

推动改变企业文化

2

引入全新工作流程和行为模式

3

帮助企业实现企业社会责任目标

4

成为人才吸引和挽留战略的一大重要组成部分

5

大力提升品牌的形象和价值

在零售、工业和另类市场，房地产的角色正在发生变化。英国布里斯托市的经历显现了房地产业的新趋势。

JAMES ROBERTS
莱坊首席经济学家

未来的城镇

布里斯托尔以艺术性涂鸦著称，
这些创作给城市的部分地区营造了波西米亚氛围

新技术的崛起引发了人们对未来需要多少商业地产的热议。改变用途是一种解决办法，不过，越来越多的案例表明，房地产已经能够通过最大限度发挥实体空间的优势，为人们提供交流互动的聚集场所，在新的数字化经济中成功存活。这衍生出颠覆传统的全新地产模式，反映了多元生活方式和新技术的应用潜力。

布里斯托尔地处英国西南，是一座全面发展的城市。这里历史悠久，却又是高新技术产业中心。这是一座书香浓郁的大学城，却又以街头涂鸦闻名。这里聚集着西装革履的律师和银行家精英，却又有丰富的夜生活。在这座纷繁多元的城市，房地产适应数字化经济发展趋势的脉络清晰可见。

智用集装箱

集装箱的普及导致布里斯托尔中心的码头关闭，当地人将此处称为“浮动海港”。“浮动海港”经过大面积重建后，引入了现代化公寓和河岸酒吧等元素，停泊了老轮船，更有一座完全由集装箱组成的商场，名为“Cargo”。“Cargo”商场内入驻了许多小众的高端零售商，彼此独立运营，给当地增添了波西米亚气质。

这座集装箱商场反映了一种正在快速席卷全球的现象，从多伦多的Market 707，到伦敦肖尔迪奇区的Boxpark，再到新西兰基督城的Re:START，无不反映出零售业正在迎合城市居住者的生活方式，满足他们追求新体验的需求，同时也在巧妙融合寻常与不寻常的双重风格。集装箱商场还反映出房地产通过在零售组合中提供生活方式体验，成功应对电子商务的兴起所带来的挑战。

人为因素

一些权威专家曾经预测，互联网和无线网络将导致写字楼空间走向消亡，但这个预言从未成真，部分原因是人们喜欢群体生活。在全球主要城市中，原本可以在家工作的创业者偏偏选择花钱租用共享办公空间，每日坚持通勤。这一做法的原因有很多，人们可以在位于郊区的家中腾出一间卧室作为办公室，但这只是一个孤独的办公场所，而与通过电子邮件与人沟通相比，面对面交流能够创造更多可能性。这些道理同样适用于零售业，这也是为什么零售业能够通过再次专注于人际互动和体验以应对网上购物的兴起。

布里斯托尔的Southville区曾是工厂区，如今已成为充斥着艺术涂鸦、中产阶级聚居的郊区区域，这里的居民可以在由集装箱改造的咖啡店里约见朋友，与潮流人士为伍。他们可以去现代零售商场Cabot Circus购物，试穿时尚服饰。如果厌倦了这里的名牌店，他们还可以前往以乔治亚式建筑著称的富人区Clifton，探寻精品店和光鲜的酒吧。

在享受过与他人共处的时光和一系列体验后，令人惊讶的事情发生了：人们回到家中，在网上购买白天在商店看中的商品。这种现实与虚拟世界的融合遍布世界各地，从芝加哥到德里，再到墨尔本，随处可见。这个过程也可能反过来，人们先在网上研究一番，然后去市中心的实体店购买。

“

**集装箱商场还反映出，
房地产通过在零售组合中
提供生活方式体验，成功
应对电子商务的兴起造成
的挑战。**



与伦敦肖尔迪奇区的Boxpark一样，集装箱商场是零售业的新兴趋势



当前的趋势是，随着新技术的出现，房地产行业不断调整自身定位，以适应人们生活方式的变化。

多渠道世界

电子商务不是实体店的替代品，而是改变了人们如何看待零售商与购物者的互动方式。这并非某个商店的个例，而是整个行业提供的零售体验。这也不是一个新概念，但人们已经认识到体验不是某个商场或商业街能够营造的。

在现今典型的全球主要城市之中，可以看到人们在某些区域构建了特定的生活方式，而且这些提供不同体验的区域之间互相依赖。在这个区域的波西米亚风格工艺品商店，在那个区域的名牌精品店，它们互相促进，实现共赢，促使大量购物者涌向市中心。开发商开始在不同区域间的往返过程上动脑筋。他们构思的消费图景已经扩大至公共领域，而是囊括了街头市场、午餐时间音乐会和周末活动。

在未来，我们还将看到零售与生活方式之间的界限愈加模糊，人们可以借助使用应用即时订制商品，然后送到家门口。零售地产将衍生大量创意想法和互动，根据其他购物者与店员（他们未来将逐渐成为产品专家）在社交媒体上的评论，可以帮助我们作更好决定购买何种产品。在未来，结婚礼服也可能由一群人共同选择。

工厂还是临时仓储？

和许多经济发达城市一样，布里斯托尔从制造业转型至服务业已有相当长的时间。因此，这座城市的工业地产主要为物流设施，而非制造设施。电子商务的崛起激发了市场对物流地产的需求。

在物流领域，城市绝不仅是行政区划的产物，而是影响着更广泛的经济区，包括卫星城镇、城郊、机场和港口设施。除了服务此类广阔区域的大型临时仓储之外，网上购物的崛起提高了市场对小规模郊区临时仓储的需求，有了这些临时仓库，物流公司就可以从卡车换成小型货车实现本地运输。另一项趋势是共享仓储，大型经销商可以允许合作公司占用临时仓库的一部分。

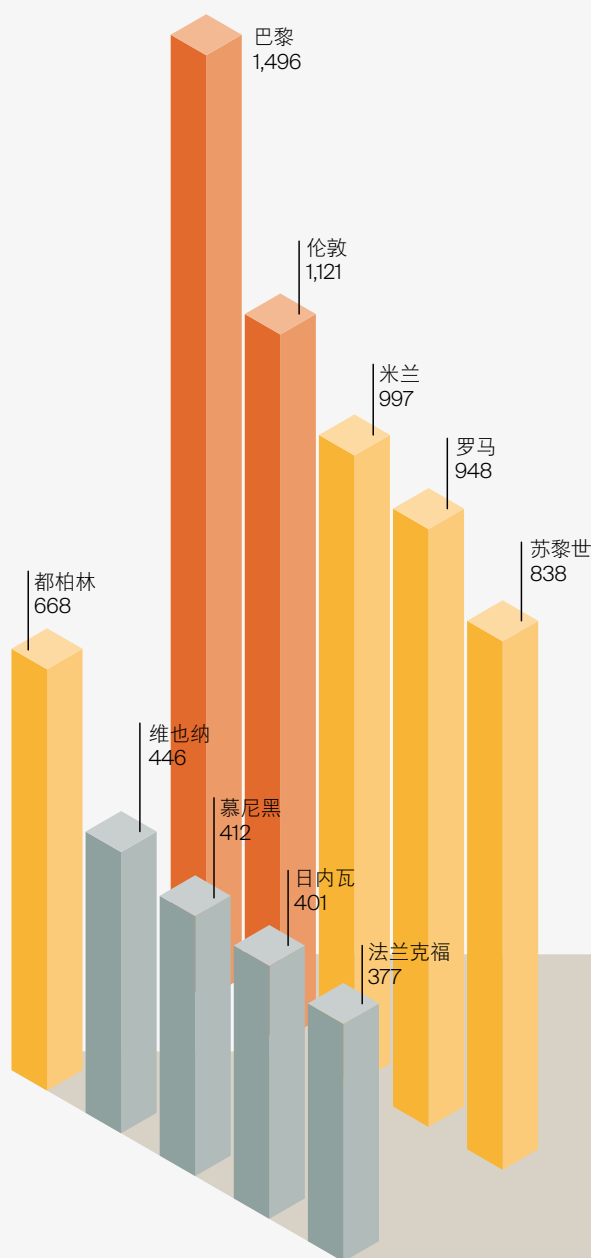
无人驾驶和仓储自动化将加速货物流转，更快实现由郊区临时仓库支持中央工厂，并且在未来充当送货无人机的交付台。机器人技术的发展也将衍生未来对城市边缘中央工业设施的需求，以此作为无人驾驶出租车和街道清洁机器人的修配车间和仓储设施。

随着自动化程度越来越高，在低劳动力成本的国家开设制造工厂的需求不断下降。这一趋势正在把生产作业又带回原国，而一些在经济发达城市郊外的仓储可能会重建为工厂。与之相对的是，发展中国家的一些厂房可能转为物流用途；因为随着生活水平提高，电子商务公司对临时仓储的需求增加。

全方位变革

随着无人驾驶汽车的出现，市场对于大面积停车区间的需求将会下降。一个人走出无人驾驶的优步汽车，另一人又会坐进去。靠近购物商场和办公楼的大片停车场用地将会释放出来用作重建。幸运的是，对于其他房地产类型的需求正在不断增长。

欧洲黄金地段零售租赁价格排名前十的城市（每平方英尺，单位：美元）



资料来源：牛津经济研究院

注：基于2017年第一季度数据，美元汇率基于2017年3月31日Oanda.com的数据

2016年，1.22亿中国游客选择出国度假，总计在海外消费1,098亿美元，根据中国旅游协会的资料，泰国和印度尼西亚为度假的热门地点；日本和韩国为“医疗旅游”的热门地点。不过，目前中国游客海外消费只占到了中国旅游消费总额的16%，预示着未来仍有增长潜力。加上其他发展中国家的个人财富不断增长，全球旅游业增长态势良好，对酒店和休闲地产的需求也会增长。

由于发达经济体中的居家度假，特别是短期城市度假出现增长，布里斯托尔的酒店和旅游市场表现良好，衍生出各类酒店和休闲需求，其中涵盖从经济型酒店至豪华水疗。技术创新同样对酒店业产生影响，其中爱彼迎 (Airbnb) 等网络公司蓬勃发展。不过，酒店始终在入住体验方面较为具有竞争力，因此能帮助零售地产在与网络对手的竞争中保留了一席之地。

布里斯托尔的另一项房地产细分领域是学生住宿。两座大学在城市经济和社会生活中发挥着日渐重要的作用，市场必须满足各类需求和消费层次。由于文化壁垒的因素，外国学生在城市的公寓生活会比较艰难，而研究生往往寻求品质更佳的住宿条件。因此，学生住宿的类型和品质范围也相应扩大。



布里斯托尔的零售市场涵盖从现代购物商场Cabot Circus到克里夫顿的精品店



自动化技术将把更多工厂带回到西部

此外，共享写字楼巨头WeWork正把“学生宿舍”模式延伸到教育机构之外，开启全新的WeLive共享住宿业务。这为多家庭住宿开启了新的可能，成为现代城市中另一个不断增长的市场。而且，有证据显示，不是所有中老年人都愿意在孩子离家之后留在郊区，由此出现了老年群体返回市中心生活的需求。长远来看，随着城市人口老化，这为市中心老年公寓和护理院打下发展基础。

房地产的新角色

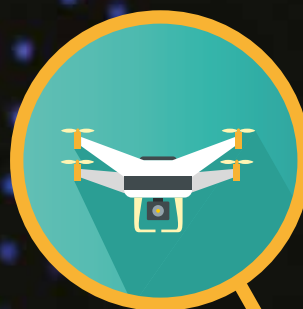
当前的趋势是，随着新技术的出现，房地产行业不断调整自身定位，以适应人们生活方式的变化。互联网并没有让实体店铺或者写字楼变成多余摆设，而是让这些地方变为人际互动的平台，由此填补网络世界难以复制的一环，即是与他人相处之中获取丰富体验和海量信息。

在未来还会有更多演变出现。机器人技术将会诱使工厂搬回发达城市的边缘，令亚洲工业城市向服务业转型。未来的无人驾驶汽车世界将会对新型工业地产产生需求。随着无人驾驶技术释放出重建的土地空间，市场新中的机会将会在酒店、学生住宿和多户式住宅中出现。

网际都会

未来有哪些趋势会在芝加哥、德里、吉隆坡和曼谷形成？我们的市场评论员给出了他们的观点。

亚马逊首席执行官Jeff Bezos



电子商务的崛起对芝加哥的物流地产需求有何影响？

在芝加哥，电子商务的崛起和美国人快速送货服务的偏好衍生对配送中心和物流地产前所未有的需求。当日或次日送货的需求已将仓储空置率降至新低，同时导致仓储施工作业开始飞速增长。随着电子商务的发展，过去18个月内芝加哥完成了数笔最大规模的交易，包括亚马逊完成了440万平方英尺的土地交易。

由于需要独立包装单个物品，网络零售商较传统零售商需要更多的配送空间。一直以来，电子商务分销商需要大规模的单个仓储空间，但是随着要兑现更快送货时间的出现，单个仓库模式已变得不足以应对需求。未来对工业空间的需求将会来自于“最后一公里”的配送中心，这些配送中心位于主要高速公路附近，配有充足的装货设施。这些配送中心将成为建立运送网络，让网络零售商准时送达货物的成功关键。

AMY BINSTEIN

芝加哥研究部经理

Newmark Knight Frank



德里网络购物的发展对实体店铺需求有何影响？

从传统上来看，德里有众多购物街和商场，但是随着最近网络购物的出现，对这首都城市的零售业产生了巨大的冲击。德里的互联网用户共有1,210万人，带来良好的网络购物基础。除此之外，优良的民生背景和快速的生活节奏也增加了网络购物模式的吸引力。

网络零售和实体店铺有相互支持的关系；网上店铺带来便利和折扣，而实体店铺可以让客户直接体验商品。由此德里的现代购物商场和网络购物形成协作。H&M、GAP和耐克等品牌为客户提供多种接触渠道，将网上购物视为线下商场业务的自然延伸。人们对购物模式的转变也代表着零售市场经营模式的转型。

ANKITA SOOD

研究与咨询部首席顾问
莱坊印度

新建及未来的基础设施项目对吉隆坡的房地产市场产生怎样的影响？

大吉隆坡 (GKL) 的公共交通网络为超过800万人口服务，大约每45公里长的轨道中就有100万人口，足以和新加坡及香港的轨道交通相提并论。51公里长的双溪毛糯—加影线地铁 (MRT 1号线) 可换乘轻轨交通 (LRT)、吉隆坡单轨铁路、KTMB电动火车和KLIA快线。随着总计130公里长的铁道线路正在开发或者筹建当中，大吉隆坡的交通状况将不断改善。

在交通基础设施不断扩张的情况下，处于分散地点如吉隆坡中央车站 (Kuala Lumpur Sentral)、白沙罗高原 (Damansara Heights)、孟沙南城 (Bangsar South) 和Taman Tun Dr Ismail - Bandar Utama - Mutiara Damansara走廊等的办公区将继续引起本地和跨国租户的兴趣。此外，大吉隆坡地区的公共交通导向开发项目 (TOD) 和新兴地产热点也在不断增加。

展望未来，吉隆坡-新加坡高速铁路 (HSR) 项目将对这两个国家的发展产生重大变化。

JUDY ONG

研究部执行董事
莱坊马来西亚

技术发展对曼谷的房地产市场有何影响？

电子商务彻底改变了曼谷的零售市场状况，但是传统的实体店铺仍将继续存活。为了实现现存实体店铺的效率最大化，我们预计零售商会通过多渠道的策略来拉动销售，实现线上线下店铺相互支持。

善于通过各渠道平衡并优化客户体验的零售商将成为赢家。因此，我们可以看到许多网上零售商选择开设实体店铺。电子商务还衍生了更多写字楼和仓储空间需求，因为网络企业迅速扩展，需要更多的写字楼和仓储空间来运营。

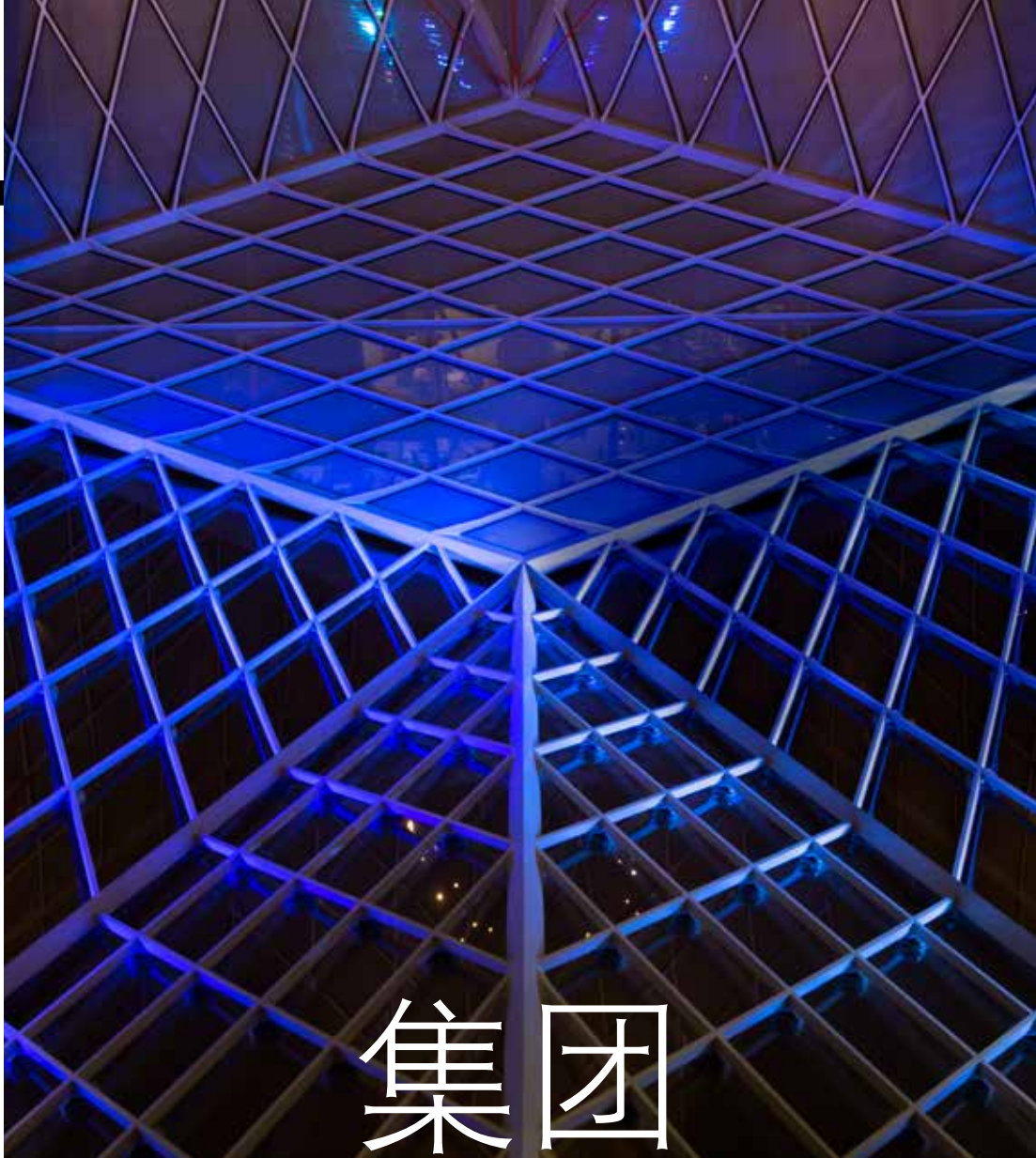
技术有望以更快的速度发展，继续改善人们的生活方式。技术进步将使得人们克服现有基础设施和发展的障碍，对房地产的影响可能是正面并且具有变革性的。

RISINEE SARIKAPUTRA

研究与咨询部主管
莱坊泰国



amazon



集团 简介

在莱坊和Newmark Knight Frank，我们力求建立长期合作关系，为所有关键市场的所有房地产领域提供清晰、个性化、经过深思熟虑的观点。我们相信，只有通过个性化的互动，才可确保为每一位客户找到最符合其需求的商业或住宅地产。

我们始终站在客户需要我们的地方，提供兼具国际视野和本地经验的全球化服务。

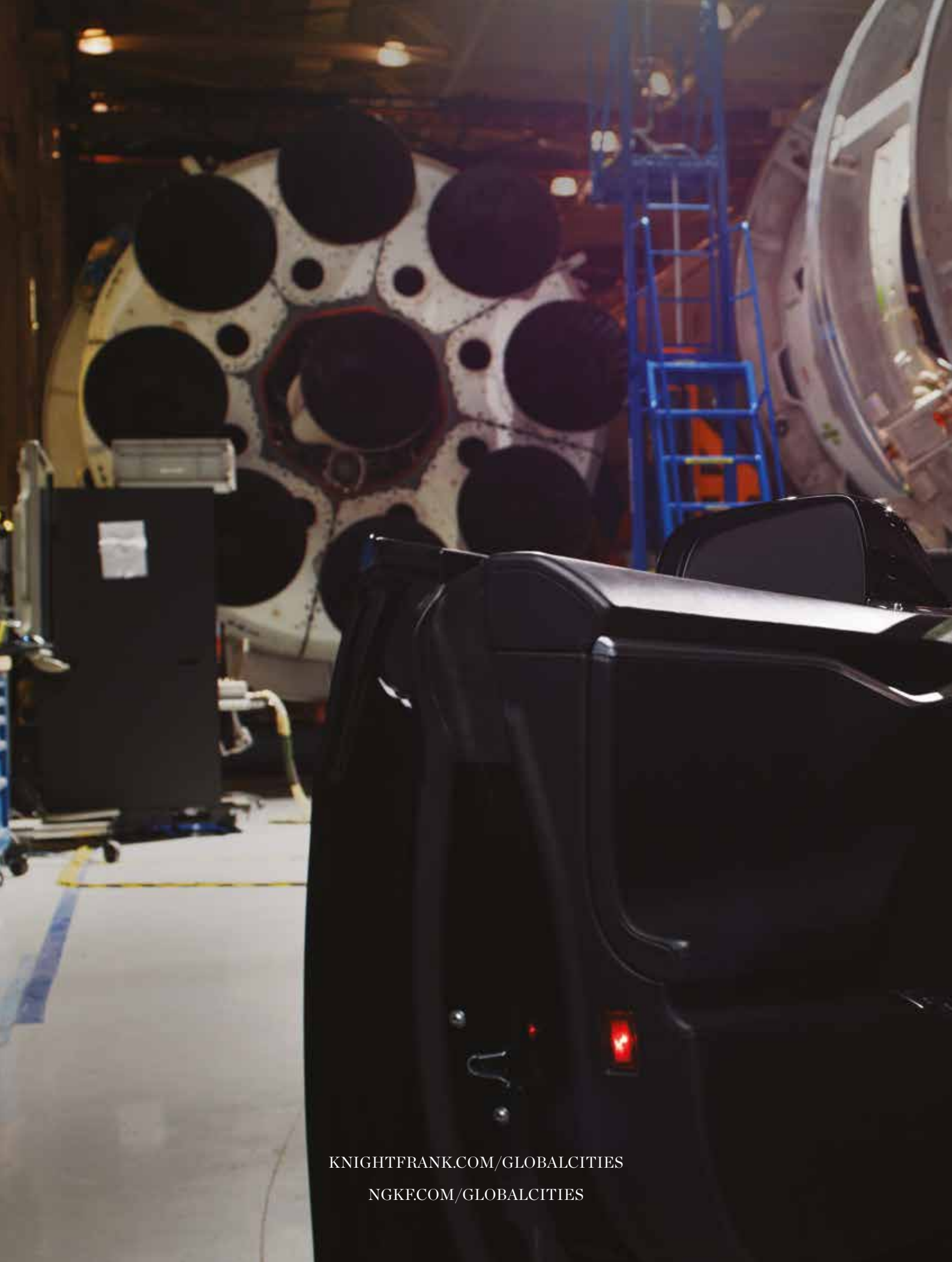
我们相信，充满灵感的团队始终能为客户提供卓越、专业的服务。我们努力营造一个尊重他人观点的工作环境，鼓励每个人为业务的成功作出贡献，每个人也能够因为卓越的表现而得到奖励。

因此，我们的团队更加具有活力，能够始终为您提供最佳的合作体验。莱坊和Newmark Knight Frank在全球60个国家共设有418个办事处，拥有超过15,000名员工。

重要声明

© Knight Frank LLP 2017 – 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 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 Knight Frank 对于特定物业或项目的观点。未经 Knight Frank LLP 和 Newmark 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, W1U8AN，您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。

本报告于 2017 年 5 月至 8 月末，基于当时 Knight Frank LLP 和 Newmark 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。



[KNIGHTFRANK.COM/GLOBALCITIES](https://knightfrank.com/globalcities)

[NGKF.COM/GLOBALCITIES](https://ngkf.com/globalcities)