

商业房地产市场在后疫情时代的演变和趋势

程天富和谢柳仪

2020年3月11日，世界卫生组织（World Health Organization）正式宣布新冠肺炎疫情为“全球大流行”。截至4月29日，全球新冠确诊病例已突破3百万起，累计死亡人数也飞速增长。

新冠肺炎疫情是人类百年史上空前未遇的重大灾难。相较于与之基本属性相似的非典肺炎（SARS）、中东呼吸综合征冠状病毒（MERS）与甲型H1N1流感病毒，新冠病毒的传染速度更为凶猛。从中国武汉去年12月出现首起确诊病例，如今疫情已经蔓延至全球几十个国家，以惊人的速度肆虐全球。

为控制疫情的蔓延，许多国家实施不同程度的封锁和其它限制社交距离的措施，全球社交与经济活动也因此而陷入瘫痪状态。新加坡从2020年4月7日起实施为期一个月的“断路器”（Circuit Breaker）措施。在第一期的措施还没到期前，政府果断将阻断措施延长到2020年6月1日，并强化阻断疫情的力道、以控制病毒的传播。在此期间，除了必要性行业，学校和其它工作场所都被勒令关闭，政府也规定所有人出门时必须戴上口罩。

阻断措施实施后，减少社交距离（social distancing）、佩戴口罩、远程办公、全面居家学习（home-based learning）、Zoom线上会议和送餐服务等已成为人们日常生活的一部分。除必要行业，食品行业和餐饮行业以外的业务活动全面暂停；中央商业区商业大楼里的办公场所阒无一人；商场里大部分商店也都暂时关闭。眼前这番了无生气的景象是否是阻断措施所带来的短期现象？业务活动、商场营销活动等是否会在阻断措施解除后恢复如初？本篇文章就新冠肺炎疫情对商业房地产市场的潜在影响进行深度解读。

商业地产的发展趋向

在面对疫情的冲击，我们看到更多企业借助科技来进行重组，让业务可以继续的运作，让员工采纳通信科技以实行远程办公模式。科技的广泛应用对工作模式的影响是永久性的话，这将对商业房地产市场和空间需求带来长远性的冲击。商业地产市场将呈现出三大趋势。

首先，中央商业区在土地使用上可能会发生改变；多用途用地将取代现有以商业和办公楼为主的单一用地。企业也会重新规划他们在中央商业区所需的办公空间，以避免过多员工在同一办公地点同时办公。这样的趋势已经出现，一些银行和金融机构以把后勤运营部门搬迁到中央商业区以外的区域中心，如樟宜商务园（Changi Business Park）。众多金融服务企业，包括花旗银行（Citi）、星展银行（DBS）、摩根集团（JPMorgan）以及瑞根（UBS）等金融服务行业都已将旗下的后勤运营迁入樟宜商务园。

随着更多企业迁出中央商业区并缩减在市中心内的办公空间，中央商业区内的一些商业用地可适时转为其它用途。在1970和80年代，珊顿道（Shenton Way）、罗敏申路（Robinson Road）和丝丝路（Cecil Street）是新加坡的黄金商业地段，企业的首选办公区，但如今锋芒不再，它的地位已被附近的莱佛士坊和滨海南新黄金金融商业区所取代。坐落在那边的许多办公旧楼已被重建或改建为多用途建筑和住宅大厦，其中包括珊顿一号（原为Robina House）、EON Shenton（原为Marina House）、珊顿·云尚（原为UIC大厦）、珊顿76号（原为Ong Building）、Lumiere（原为HMC大厦）、罗宾逊套房公寓（原为VTB大厦）等。

其二，在聚集经济效益的驱动下，人们和企业会往中央商业区集中，更会在同一座建筑物或同一个商业区里办公，以便促进人与人或企业之间的相互交流、广泛协作。然而，受到疫情影响，

居家办公与保持社交距离等措施已阻断了以往的社会互动，同时迫使他们将日常交流转到如 Zoom、Google Meet、Skype 等线上平台。

倘若各个企业能有效利用科技来经营商业活动并且维持人际与业务网络，他们将不再会因聚集经济效益而选择继续在中央商业区里办公。企业若从中央商业区迁到郊区或区域中心等办公地点，则可大大节省空间成本。国际房地产咨询公司世邦魏理仕 (CBRE) 把它们位于市中心的办公楼空间搬移到市区外的巴耶利峇中心 (Paya Lebar Quarter)，并设立一个“生活实验室” (Living Lab) 来示范以科技辅助的工作和办公空间的新模式。

石油巨头壳牌集团 (Shell) 已将它的新加坡总部搬迁到波娜维斯达的世服宏图 (The Metropolis)；戴姆勒集团 (Daimler) 也将原先设在滨海中心盛年大厦 (Centennial Tower) 的办公处迁至坐落于裕廊东的西城办公大楼 (Westgate)。西班牙让区域也逐步被打造成科创走廊，近年来也成功吸引如谷歌 (Google) 和思科 (Cisco) 等科技巨头将办公处设在丰树商业城第二期 (Mapletree Business City II)。一些政府机构为了腾出中央商业区内寸土寸金的商业地段而迁出市区。新加坡农粮局 (Agri-Food and Veterinary Authority, AVA) 和新加坡建设局 (Building and Construction Authority, BCA) 将把办公处迁至位于裕廊东的 JEM 大厦，而新加坡中央公积金局 Central Provident Fund (CPF) Board 也将原先位于罗敏申路的中央公积金局大厦转售并搬迁至诺维娜。

其三，数据中心 (Data Center) 如春笋般的涌现为市场提供更高效、更可靠的数据管理服务；从数据的收集、储存、处理，到数据的发布和存取，市场上所提供的数据管理服务一应俱全。数据中心的存在有助减低企业在管理私有的中央数据存储服务器上的成本。更关键的是，数据中心所提供的数据恢复服务为小型企业在业务连续性和减少业务中断等方面提供更有保障。

通过充分利用科技与大数据分析技术，金融科技 (FinTech) 与房地产科技 (PropTech) 等新型企业近年来迅速发展，这些企业能为客户提供自动化的金融与地产服务。传统的金融与房地产中介若能以更高效、更低成本为市场提供服务，这将对传统银行或房地产业者造成显著影响。至于零售业，电子商务、货品采购以及送餐服务等崛起也将对实体零售业者造成潜在的威胁。为了与时俱进，他们从线下实体店扩充到线上电子商业模式的发展，这样的趋势必将对实体零售空间的需求造成不可忽视的负面影响。

共享经济 (Sharing Economy) 时代的来临必将改变人们工作、交流方式。近两年来，共享办公空间 (coworking space) 在迅速扩展的同时更入驻了中央商业区。共享办公空间也称作“众创空间”，它不仅能促进企业间的互动交流和知识外溢，更为企业提供了灵活且具弹性的办公空间与租聘年期选择。在疫情期间，一些企业为了实行业务连续性计划而转向共享办公空间，为分批办公的职员提供临时的办公场所。

随着更多企业实行像远程办公这样的弹性工作制，办公空间业主，如国浩时代城 (Guoco Midtown)，已计划为市场提供更具灵活性的租聘年期与办公空间。与昔日的固定租约、固定办公桌位的传统办公场所相比，共享办公空间在提供灵活多变的办公空间的同时也能满足市场上临时和短期办公需求。

企业是否已准备就绪以科学技术驱动商业模式？员工又是否能接纳例如远程办公、线上会议等新型工作方式？此次新冠疫情犹如暮鼓晨钟，逼迫着企业创新并改进现有的运作模式。企业与员工为应对疫情肆虐而做出自我调整，终将对商业空间的未来需求造成根深蒂固的影响。

-完-

作者：程天富教授是新加坡国立大学城市与地产研究院主任和谢柳仪是新加坡国立大学城市与地产研究院之研究员