

新冠肺炎疫情 对中国商业地产的 影响及应对

自元旦前夕发现第一例病例至今，
新冠肺炎疫情所带来的影响波及了整个中国乃至全球。

我们向患者和其家人表达深切的慰问，
以及向正在奋勇抗疫的医护人员表达诚挚的敬意。

疫情还在发展中，未来态势尚不明朗。

为了更好地了解目前和未来对商业地产领域可能产生的影响及趋势，

戴德梁行大中华区研究团队客观回顾当前的疫情发展，

并进行深入分析和阐述，以期商业地产市场的各方在疫情当前积极应对、安全度过，

将危机化转机，萌生发展新动力。

如有任何疑问，请联系我们的研究团队。

新冠肺炎疫情对经济的影响

尽管目前的新冠肺炎（COVID19）疫情与 2002-03 年的 SARS（SARS-CoV）疫情之间不可避免地存在相关性，尤其是基线事件在本质上非常相似，因此多见以 SARS 事件作为参考来分析此次疫情将会产生的潜在影响。然而，疫情发生的背景完全不同，2002/03 年的世界与今天的世界也截然不同。比如，当时美国及其盟国不久就对伊拉克发动战争；美国经济更加脆弱；当时中国在世界经济中的影响力比现在要小得多……



显而易见的是，就本次疫情的波及范围、传播速度，结合已经采取的延长假期、封城、局部交通出行限制等措施来看，疫情对中国 GDP 增长的短期影响将是巨大的，牛津经济研究院（Oxford Economics）将 2020 年的预测下调 0.4 个百分点至 5.6%。然而，是否达到或超过这个数值，取决于此次疫情爆发时间的长短和政府财政方面作出的反应。这意味着现在评估最终影响还为时过早。德勤（Deloitte）最近的一项调查证实了这一点，在接受调查的 CEO 中有近 50% 保持了本年度设定的财务目标，只有 14% 的 CEO 大幅调低了绩效目标。

多地采取封城措施，加上数百万居民不愿意冒险出门，必将导致日常生活受阻，进而影响消费，包括春节期间的开支大幅缩减，而为了控制此次

病毒疫情，春节假期延长至 2 月 2 日，部分省市更是要求企业返岗时间不得早于 2 月 10 日。但预计疫情对消费的影响仍将大于对生产率的影响。还应注意到的是，尽管受检疫区限制，中国的货物运输仍在进行，但对原材料的需求可能会降低，其负面影响或波及到进口合作伙伴。中长期看，尽管新冠肺炎增加了近期的下行风险，但一直以来经济和就业增长积极，具有韧性，这些领域的整体基本面目前仍未改变。

而另一方面，中国政府已经采取一系列有力的金融、财政措施以减少疫情对经济的冲击，包括通过增加流动性及定向补贴的方式支持抗疫并帮扶受疫情影响较重的地区及企业。中央财政支持下的积极举措及金融系统的举措，无疑会对中国经济增速在疫情结束后实现较快回升起到积极意义。

新冠肺炎疫情对商业地产的影响



写字楼



疫情影响下，写字楼市场将进一步承压。一方面，受疫情的影响，国内外企业对置换、扩张办公物业较为审慎。而严格的延期复工措施之下，中小型企业因经济活动受限而带来的短期内财务流动性风险更大，或对办公租赁市场造成影响，尤其影响联合办公空间的租赁活动。

除了疫情造成的短期集中影响外，我们不能忽略当下写字楼市场的大环境及总体趋势——2019年以来，全国多地甲级写字楼市场在宏观环境不佳及供应放量等因素的影响下已然走弱，需求大幅下降，空置率攀升。企业面对突如其来的疫情，在营收受到影响的情况下，削减高昂的甲级写字楼租赁成本成为重要选择，这无疑将减少或延迟写字楼新增需求，各业主对客户的争夺将进一步加剧。同时从供应层面来看，受到疫情的影响，投资减缓、施工周期延长，市场供应也会明显变缓，这也会从一定程度上缓解写字楼供应压力。计划于本季度乃至部分年内入市的项目预计也将多有推迟，写字楼市场整体活跃度将会显著降低。



另一方面，我们看到各级地方政府已经出台税收减免等相应政策支持企业渡过这场风暴，金融系统亦出台举措帮扶受疫情影响较重的地区及企业，预计未来将会有范围更广的支持性政策持续出台。而最终写字楼市场的逐渐复苏，必然是在疫情受到彻底控制、企业在各方帮扶之下度过难关恢复经营之时。

从具体行业来看，**受本次疫情的影响，医药与医疗设备，线上游戏、远程教育等互联网行业将快速发展，从而引发其扩租或新租的办公租赁需求；而零售、贸易、酒店、娱乐等行业受到较大冲击，租赁活动或将收缩；律所、会计师事务所等专业服务业及金融业受到的直接影响则比较小，也将成为未来业主争取续租、扩租的重要对象。**

未来，租户和业主将着重塑造健康和智能的工作场所。能够应对突发公共事件的写字楼将受到租户的信任。智能楼宇管理、健康和安全管理未来将是提升写字楼市场竞争力的主要因素。另一方面，远程工作实践将更受重视。人们常常把灵活工作方式的需要归类于千禧一代，认为他们需要适应“随时随地工作”的生活方式。然而，正是在这种时候，这种做法给公司带来了更广泛的好处。在个人层面，决策层可以与员工保持联系，掌握工作最新进展。在专业层面上，许多专业服务人员可以继续履行他们的职责。



零售业



疫情中短期内将对商业市场带来冲击，除了实体商业受到的直接影响外，由于缺少场景，线上商业同样受到波及。为了控制疫情蔓延，中国启动了重大突发公共卫生事件一级响应机制，包括取消或延期公共聚集性活动，延长假期，关闭旅游景区、影院、酒吧等公共场所。一些商场业主和零售商已经主动缩短营业时间或暂停营业部分门店。受此影响，一些主要商业地产的业主实施疫情期间减免租金的措施。

实体零售的线上渠道或多或少帮助其缓解疫情带来的压力，并推动线上线下相结合的模式的应用。在疫情期间，生鲜超市和外卖的业绩井喷式增长，特别是已建立线上线下销售渠道的超市和餐厅，保障了人们的正常生活需求。**过往为数不少的从来不使用线上购物平台的人群在此次疫情中也被迫接触和使用。这既扩大了线上平台的受众，也促使运营商进一步思考统筹整合商户，线上线下相结合的战略。**此外，一些零售商如麦当劳、% arabica、喜茶等品牌免费为医生提供外卖餐点服务，在公众中赢得了良好的品牌形象。

零售业中短期前景依然不明朗，直至疫情结束。预计大型购物中心市场空置率将有所推升。与此同时，整体平均租金则面临下调。



工业



短期来看，疫情增加了商品出口由检验检疫带来的运输、仓储及时间成本等。同时，为控制疫情扩散企业复工需做足疫情防控及申报工作，同时部分城市的封城措施也造成人力资源的流动困难，制造业的全面复工也面临困难，**不同于在写字楼办公的企业或部门的一些工作远程即可完成，工厂要求工人必须现场到岗。禁止外出、假期延长和暂无限期的局部隔离，最终将会阻碍工业生产，从而可能带来供应和客户的迁移，给外贸企业带来挑战。**

从2003年非典时期来看，SARS的爆发导致工业增加值增速出现了连续三个月的下滑。交通运输、仓储和邮政业增速也在第二季度出现了下跌，从7.7%跌至2.3%。在六月疫情结束后，二者均反弹至正常水平。

此外，疫情控制在短期内会对物流业造成一定影响，保税仓受到出口影响可能面临一定压力。然而从中长期来看，高标仓储受到的影响有限，尤其是在华东、华南等区域，物流用地供应紧张，高标仓在热门城市仍有大量需求。目前持续的限制外出措施促使人们更多的选择在线购物，这将会促进线上零售业、物流部门和供应链的进一步发展。

应对与趋势

疫情的发生对于商业地产造成不可避免的负面影响，但无论是写字楼或商业项目的经营者、业主方、租户、商户以及设施管理、物业服务公司等市场各方均积极摸索应对，在此过程中启发的思考与尝试也往往衍生出行业发展的新趋势。



写字楼

1. 在疫情发生的背景下，企业不得不延期开工及出于风险考虑选择居家办公，在此过程中，在线办公工具得到更好的普及与推广，企业及用户对远程交流与在线共享的接受度也得以提升——“数智化”办公体验令办公模式开始发生变化。

a, 综合办公工具

Office 365

金山 WPS

b, 在线协作文档工具

石墨文档

腾讯文档

金山文档

Google 文档

c, 团队知识库工具

语雀

d, 白板工具

比幕鱼

GitMind

e, 在线视频会议工具

钉钉视频会议

腾讯会议

Zoom

TalkLine 视频会议

小鱼易连云视频会议

华为云 WeLink

f, 灵感、零碎资料收集整理工具

有道云笔记

印象笔记

为知笔记

幕布 - 极简大纲笔记

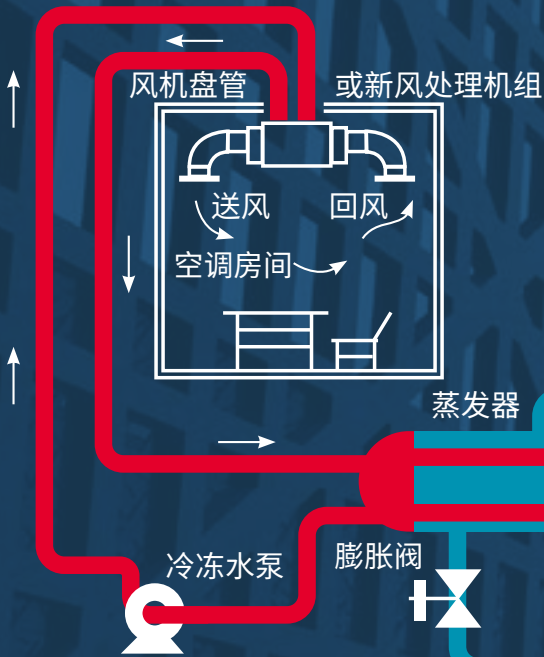
以上变化对于涉及在线办公工具及平台的相关企业显然会构成直接利好，扩大市场规模及影响力，同时也提示实体办公场所的运营者及业主在优化办公物业产品的同时，也更关注包括线上平台及智能化在内的整体办公生态的打造，而非仅仅局限于常规办公模式下使用者在有限时间内的产品体验上。而在此方面，近年来华润置地的 Officeeasy 润商务以及卓越集团的“O+ 智慧平台”也已有所尝试和探索。



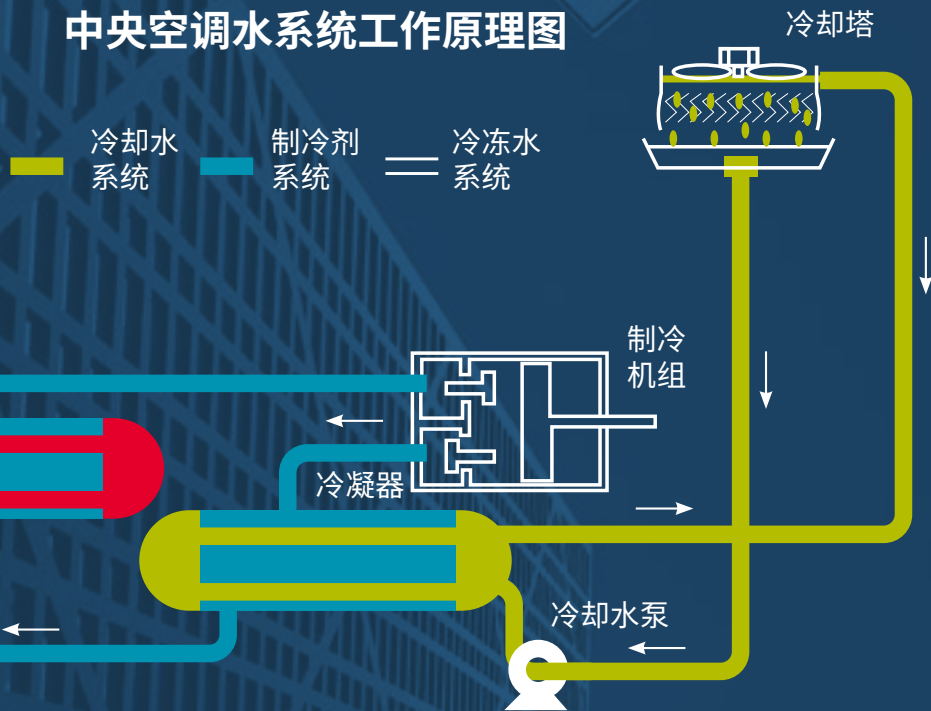
2. 对空气质量关注度的提升转换为对物业空调、新风系统的关注，更加健康、智能成为物业发展趋势

在目前市场保有的优质办公物业中，末端循环系统多采用风机盘管 + 新风（空调水盘管、VRV），或全空气系统（VAV）。对比二者，VAV 系统在空气质量效果方便表现相对较好，优势在于可全新风运行、可做到单层控制，新风取风口若加装电动风阀与风机联动，实现风机停止运行时风阀为关闭状态，则可避免共用风道串风。

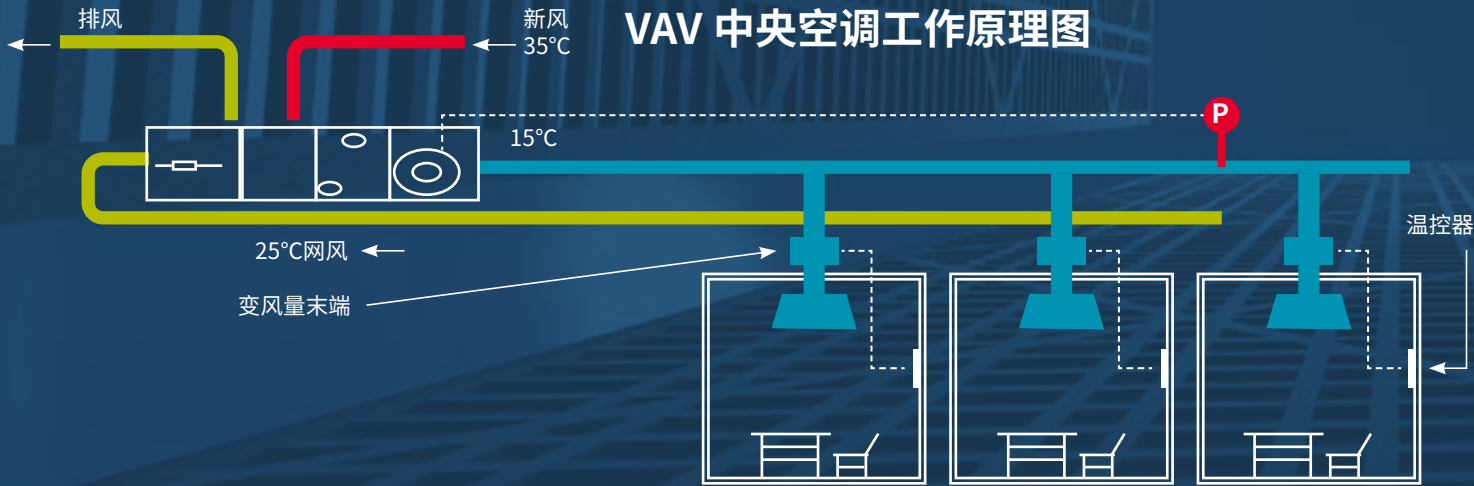
VAV空调系统工作原理图



中央空调水系统工作原理图



VAV 中央空调工作原理图



常见主要中央空调系统对环境的影响对比

空调系统形式 1	空调系统形式 2	空调系统形式 3
常规中央空调系统	VRV 中央空调系统	VAV 中央空调系统
主机形式		
形式 1 和形式 3 需要有大型中央空调主机房和冷却塔安装位置；而形式 2 无需大型主机房和冷却塔安装位置，只需有集中安装 VRV 主机平台。		
冷媒介质系统		
形式 1 冷冻水管道到办公区域，风机盘管和过滤网会有细菌污染；形式 2 有冷媒循环到办公区域，蒸发器和过滤网会有细菌污染；形式 3 无冷冻水和冷媒到办公区域，只有新风与回风的混合空气到办公区域，集中空气处理机中蒸发器与过滤网会有细菌污染。		
形式 1 和形式 3 一般有冷却塔及冷却水循环系统，冷却塔对周围会有噪音污染及空气污染；形式 2 没有冷却塔及冷却水循环系统，冷凝器与主机组合为一体，对周围有噪音污染。		
送风系统		
形式 1 和形式 2 的送、回风循环只在同一办公室内，不会形成交叉污染；而形式 3 办公区域末端为全空气系统，新风与回风集中混合处理后送到各个办公室，同一楼层各个办公室空气会形成交叉污染		
排风系统		
形式 1 和形式 2 没有独立的排风管道，公共区域的空气较污浊；形式 3 如果有独立的回风管道，在同一楼层集中空气处理机处有排风管井，如果无独立的回风管道，利用公共通道作为回风时，在同一楼层各个办公室空气会形成交叉污染		
新风系统（末端办公区域）		
形式 1 和形式 2 有独立的新风管道到办公区域，各个办公室空气不会形成交叉污染；形式 3 没有独立的新风管道，新风与回风集中混合处理后送到各个办公室，同一楼层各个办公室空气会形成交叉污染		

3.

物业及设施的管理水平、专业系统的防护举措更易获得用户信任，同时也增强客户粘性

a，空气循环系统的消毒

对所有设备机房、VAV 机房消毒；
大厦新风及空调系统的清洗消毒，包括对新风机初效过滤网清洗消毒；
冷却水系统加药消毒及取样检测；
新风机及相关杀菌装置开启及定期更换过滤器；
大堂空调风柜初效过滤网清洗消毒，新风系统的清洗及消毒频次增加；
大堂风柜安装紫外线灯管杀菌；

b，公共区域的消毒

对大厦公共区域全面消毒；
公共区域的消毒频率增加，特别侧重于大堂、进出门把手、电梯内外按钮、卫生间、公共茶水间、垃圾房、地毯等易接触区域专业消毒；

c，预防人员感染的相关工作

配合政府部分收集和统计大楼人员信息，协同监查流动人员；
对物业服务人员进行筛查，同时也要求租户对其员工进行筛查，如有身体发热、咳嗽等症状人员或不符合相关隔离规定提前返工的人员，如有发现，将拒绝其进入大厦；
减少外来人员进入大厦，如外卖人员仅将外卖统一集中送到指定位置；
取消 / 延后所有人群密集的活动；
于大堂、停车场收费处配置免洗消毒洗手液；
设置弃置口罩收集桶；

d，对进入人员的体温检测

减少大厦出入口，并在大厦出入口及车库开展体温监测措施；
物业服务人员每日上岗前进行体温测量，工作人员全部佩戴口罩，以确保安全；
商户需每天自行组织员工体温测量及记录，并指定专人主动向管理处报备，管理处亦将抽样检查，另要求加强各自店铺室内消毒力度；
为实现快速测温，可考虑升级设备，安装调试测温热像仪；

e，更详细的获取访客信息，尤其是联系方式，以便在需要的时候追踪联系

f，严格控制短期租赁

g，提高风险管控及对突发情况的预案管理



同时对企业用户来说，专业特色的物业服务团队如具备特殊行业清洁和安全能力的团队有望在更大的市场需求下迎来发展机遇，同时物业服务及管理企业的信息化平台的搭建也将进一步提速。

4.

经营者、业主的积极应对，灵活、主动的共担风险举措一定程度减缓租户的损失，对租户乃至产业的保护也是对客户及市场需求的保护

就疫情的影响而言，不同于商场及商户的首当其冲，在甲级写字楼办公的企业伴随开工时间的延后及部分员工的居家办公，其经营损失还未明朗，同时也考虑到入驻企业的抗风险能力，截至目前写字楼市场减免租金的状况并不普遍。即便如此，对于受疫情冲击较大的中小型企业集中的办公物业、入市时间不长且租赁压力较大的新办公物业、以及承担产

坚决打赢疫情防控阻击战
深圳国资国企在行动

抗击疫情，众志成城
国企担当，共克时艰

为全面落实为企业减租减负，有力提振市场信心，深圳拟免除市属国企全国自有园区民企租户两个月（2020年2月1日—3月31日）租金；同时加快减免市属国企全国其他自有物业民企租户租金、管理费、停车费等。按两个月测算，共减免金额约9亿元。



深圳国资

业扶持功能的国有办公物业而言，以减免租金的方式与租户共同承担风险不失为保护企业和产业的一种选择——首先，业主租金收入直接减少，同时租户在目前这种饱受冲击的经营环境下也因为减租这一举措而一定程度降低了成本；长远来看，只要租户能挺过去，疫情好转之后业主的租金收入还是可期的，但如果企业压力过大而挺不过去，业主实际上也面临后续招租压力和租金损失的风险。

而对于较为成熟的高品质物业，租户抗压能力总体相对较大，预计业主更具针对性的调整租赁政策会成为主流方式——允许租户提前使用租期内的免租期、适当延长新租户的免租期等。



对于受疫情冲击较大的中小型企业集中的办公物业、入市时间不长且租赁压力较大的新办公物业、以及承担产业扶持功能的国有办公物业而言，以减免租金的方式与租户共同承担风险不失为保护企业和产业的一种选择。



商业

1.

采取防疫安全措施，降低商业场所的疫情风险及损失

为降低疫情发生的风险，部分商场选择了暂停线下商场营业的临时性措施，更多的商业项目则缩短了营业时间以应对。而在依然营业的商场中，采集安全防护措施主要在提升商场内部通风，加强公共区域的卫生及消毒，加强对工作人员的宣导、保护与健康检查，消毒、防护用品的配备，对商户的安全检查，对所有进入人员的体温检测及热门店面的人员限流，以及对突发状况的应急预案等方面。

而疫情的长尾影响是卫生管理，商场的硬件和商户的软件在卫生安全上都会升级，成本增加、消费增加，没有实力的商户最终面临淘汰。

2.

大范围的租金减免政策，与商户共克时艰

开发商 / 运营商	措施
万达商管	全国各地所有万达广场的商户，自 1 月 24 日 -2 月 25 日时间内的租金及物业费实行全免政策
华润置地	对全国各商业项目所有商户自 1 月 25 日至 2 月 9 日时间内（共计 16 天）的租金减免政策
万科	减半收取旗下在营的全部自持商业项目所有商户 2020 年 2 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日期间租金，政策覆盖万科商业在南方区域所有的项目。
龙湖集团	旗下商场的所有商户，2020 年 1 月 25 日（农历大年初一）至 2020 年 3 月 31 日期间，租金费用（含物管费、推广费）减半。
大悦城	对全国旗下 13 个商业项目的入驻商户酌情减免春节期间的部分租金
星河商置	在管运营的 15 个购物中心年初一至十五期间，各品牌商户 15 天租金减半
保利	全国旗下 22 家购物中心年初一至年初六期间，减免品牌商户 6 天租金
招商蛇口	旗下在营购物中心实施租金减免优惠计划，具体措施详询各店
银泰集团	免除购物中心停业期间的全部租金，恢复营业时间不定
新城控股	旗下所有已开业的吾悦广场，自 1 月 25 日至 2 月 13 日期间对全体商户实施租金减半政策

除业主减免租金与商户共克时艰外，我们同时呼吁政府适时出台相关指导性意见，伴随疫情的全方位控制而扩大实体商业在运营、推广、活动上的审批，加速实体商业回温，进一步拉动内需。

3.

商户主动自救，线上线下相结合模式的升级——

线上线下灵活切换，关注社群营销，关注线下配送的安全性

疫情影响下实体商业的经营受到普遍冲击，以受影响最为直接的餐饮行业为例，广东省餐饮服务行业协会相关问卷调查显示，广东餐饮业在1月18日至31日期间，69.64%企业没有营业，30%的持续营业的企业同比营收下降5成以上，其中30%企业收入几乎为0。餐饮企业纷纷努力自救，开拓新渠道、发力外卖成为首选；也有餐饮企业利用自身供应链优势开展社区菜站业务，结合线上小程序及外卖配送业务，打通线上线下渠道；此外，疫情之下供应链把控能力较强的生鲜超市如盒马营业额大增，西贝、云海肴、青年餐厅、望湘园等著名餐饮企业纷纷与盒马合作，将“闲置”员工租借给盒马，由盒马承担劳动报酬。

而近年不少实体零售商家在电商冲击下已经开拓线上渠道，此次疫情将进一步加大零售品牌对线上渠道的拓展和优化提升，与线下渠道进一步融合，实现灵活切换；于此同时，依托实体店面积累的优质客户资源，以社群营销的方式配合物流配送也一定程度减少了实体交易锐减的损失。

线下配送的安全性受到前所未有的关注，将货品放置于封闭小区指定地点的无接触配送方式预计只是特殊时期的阶段性措施，但此前在工业物流领域已有尝试的无人机、无人车、机器人带来的无人配送未来也有望更广泛的运用于物流配送的各个环节。



4.

远程教育、线上医疗 / 药店、新零售生鲜超市、泛娱乐等业态在疫情之下也得以更快速发展，也将对商业模式构成影响

远程教育：

高乐股份、全通教育、鹏博士、科大讯飞、长江传媒、佳发教育、视源股份

线上医疗 / 药店：

京东健康、阿里健康、平安好医生、东软集团、一心堂、老百姓、大参林、益丰药房

新零售生鲜超市：

盒马、华润万家、沃尔玛、叮咚买菜、朴朴买菜

泛娱乐：

快手、字节跳动（西瓜视频、抖音）、腾讯游戏王者荣耀、闲徕互娱、吉比特、游族网络、金科文化

5.

非核心商业迎来进一步发展

经过多年的发展，不少中国城市的核心商圈的商业竞争日趋激烈，但在居住人口密集的区域、尤其依托轨道交通拓展辐射的非核心商业将越来越受到市场关注，并出现越来越多的成功案例——随着职住一体化的推进，非核心商业，有望以其前瞻性设计，配合硬件优势的打造，在未来承接一些外溢的消费和一些外溢的商户。但与此同时，其交通的便利性、周边社群的属性与整合营销、“最后一公里”的打通都会成为其重要元素。





交通的便利性、周边社群的属性与整合营销、“最后一公里”的打通都会成为非核心商业发展的重要元素。

未来“购物中心”在建筑形态上会有更多的空间余地，相信泛健康也将是未来一个主要的基调。

”

6.

商业建筑上也将更多考虑绿色、健康、开放空间

当下多数购物中心都是内向型的购物盒子，疫情爆发后，开放式街区、通风性较好、户外空间较多的“购物中心”，反而能够接纳人流需求。预计未来“购物中心”在建筑形态上会有更多的空间余地，相信泛健康也将是未来一个主要的基调。

大中华区研究部联系人



林荣杰

亚太区
研究部主管

james.shepherd@cushwake.com



贺凯

香港
研究部主管及董事

reed.hatcher@cushwake.com



魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



薛惠珍

台湾
研究部主管

wendy.hj.hsueh@cushwake.com



袁雪玲

华中区
研究部主管

shirling.yuan@cushwake.com

本报告由戴德梁行研究院副院长张晓端及大中华区租户研究主管 Shaun Brodie 撰写，由杨岚负责本报告的设计。



张晓端

戴德梁行研究院副院长
华南及华西区研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



Shaun Brodie

大中华区租户研究
及华东区研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行（纽约证券交易所股票代码：CWK）是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球 70 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 51000 名专业员工。在大中华区，我们的 22 家分公司合力引领市场发展，并于 2017 和 2018 连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2018 年公司营业收入达 82 亿美元，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。