



仲量聯行

亚太区 | 2021年5月

# 释放房地产的 资产价值

## 后疫情时代资产提升指南





# 01

为什么现在是考虑资产提升的好时机  
老旧资产的“生机”

# 02

各资产类别蕴含的最佳机遇

› 办公楼

主要发展趋势 | 新的价值驱动因素 | 资产提升策略

› 物流及工业地产

主要发展趋势 | 新的价值驱动因素 | 资产提升策略

› 零售地产

主要发展趋势 | 新的价值驱动因素 | 资产提升策略

› 酒店

主要发展趋势 | 新的价值驱动因素 | 资产提升策略

› 住宅

主要发展趋势 | 新的价值驱动因素 | 资产提升策略

03

# 03

释放附加价值的考量  
最有效的方法

21

05

# 04

仲量联行资产提升服务

25

06

# 05

联系我们

09

12

15

18

本指南为交互式指南！

点击标题直接进入各章节。

如需回到本页，点击位于每一页右上角的此图标。



# 01

## 为什么现在是考虑 资产提升的好时机

面对一些既有资产逐渐进入老化周期，亚太区的投资者和业主正在面临数以亿计的资产价值折损。随着用户的行为模式和需求偏好发生变化，位处核心地段的办公楼、购物中心以及住宅物业或将失去以往的竞争优势。基础设施运营效率不足加之运营成本居高不下，导致净营业收入的减少；与位处相似地点但管理完善的新物业项目相比，老旧资产的租金差距可达10%-40%。此外，这些建筑的能源和维护系统现也往往处于低效运转状态，运营成本也随之增加。

据仲量联行估算，亚太区位处核心地段的投资级别物业中，有约一半的楼龄已超过20年。也就是说，由于房地产资产的老化或绩效表现欠佳，有约400亿美元的资产价值有待释放。业主和投资者正在错失增加收入、节约成本和资产保值增值的

机会。

随着电子商务的蓬勃发展、联合办公和灵活办公的兴起、以及消费者需求的不断变化，这些时代发展的大趋势改变了企业的经验方式和人们的生活方式，而一些建筑开始跟不上需求的转变，甚至被认为有些“过时”。新冠疫情催生的“居家办公”、“食品和产品即日达”、以及“保持社交距离”等全新的办公和生活理念，更是加速了这些趋势的影响。但与此同时，新冠疫情也成为另一些趋势的“减速器”，例如密集城镇化。市场环境极具挑战，加之对未来发展不确定性的担忧，使得业主和投资者更为关注现金流。

据仲量联行估算，亚太区位处核心地段的投资物业中，有约一半的楼龄已超过20年。也就是说，由于房地产资产的老化或绩效表现欠佳，有约400亿美元的资产价值有待释放。



## 老旧资产的“生机”

新冠疫情改变了用户期待和市场格局，现在正是对老旧建筑进行改造提升的好时机，以全新的视角重新审视空间的使用和配置。只要策略和方法得当，价值就有望得到释放，资产提升可以是大规模的外立面修缮，也可以是全面升级改造，甚至是重新定位/用途改变等。

这需要充分运用各种方法，涵盖最佳实践的采用、物理升级、新科技的应用以及楼宇运营的提升等。有规划、系统性地进行，同时，与拥有丰富房地产市场和物业管理经验的专业人士合作，遵循业内最佳实践方法，确保实施最优解决方案。

新冠疫情改变了用户期待和市场格局，现在正是对老旧建筑进行改造提升的好时机。



# 02

## 各资产类别蕴含的 最佳机遇

及时了解各资产类别的主要发展趋势、新的价值主张以及资产提升策略对于提升资产绩效和价值至关重要。

对过时的办公空间进行升级改造，以适应灵活办公等全新的工作模式，满足租户对健康设施的需求，应对收费模式的变化。对住宅的需求也在变化，综合用途开发、长租公寓、老年公寓、学生公寓以及适应居家办公等生活方式变化的住宅产品都迎来了发展机遇。零售地产也在迅速改变，以应对电子商务蓬勃发展带来的冲击，包括空间

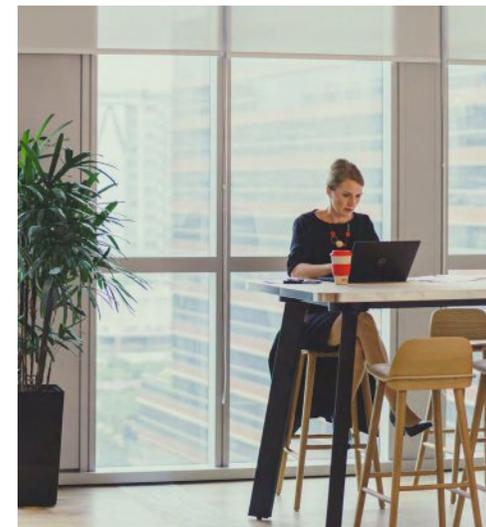
大小和用途的调整以及收费模式的革新。租户组合也在经历变革，餐饮和体验式零售业态的占比有所扩大。商业地产的增长也十分显著，尤其是仓储和物流行业的迅猛发展，以满足电商的“最后一公里”交付需求和“即日达”快递需求。此外，酒店的开发管理理念和资产估值也在发生变化。回顾新冠疫情对旅游业造成的重创，也许可以尝试将其改造为长租公寓或服务式公寓，重新发掘可能的收益点。

及时了解各资产类别的主要发展趋势、新的价值主张以及资产提升策略对于提升资产绩效和价值至关重要。



# 办公楼

- 主要发展趋势 >
- 新的价值驱动因素 >
- 资产提升策略 >



## 主要发展趋势

- > 空置率上升、租金下降是办公楼市场当下的趋势，尤其是楼龄较长的办公楼，开发商、业主以及投资者都意识到，必须对他们的资产进行升级改造，才能吸引和留住租户。
- > 随着投资者和租户日益注重楼宇品质，老旧建筑在出租率和价值方面的表现会承受更大压力。
- > 市场上的一种共识是，办公空间应承担起促进合作创新以及强化企业品牌和文化职能。
- > 灵活办公空间将持续增长。仲量联行预计，到2030年，灵活办公空间在办公空间总面积中的占比将从目前的5%快速攀升至25%。
- > 无接触科技以及对占用率和设施使用率进行实时监测和报告的技术将得到加速应用。
- > 政府正积极致力于提升城市的可达性和宜居性，因此，位于交通枢纽、城市更新区域以及绿色空间周边的开发项目，其长期价值将进一步凸显。

灵活办公空间将持续增长。仲量联行预计，到2030年，灵活办公空间在办公空间总面积中的占比将从目前的5%快速攀升至25%。



# 办公楼

## 新的价值 驱动因素



### 健康与福祉

- › 提供安全卫生的工作环境，确保员工返岗后能够安心工作。
- › 员工希望增设健康设施的呼声日渐高涨，包括增加锻炼和放松的区域以及优质食物的供应。

### 人性化体验

- › 人性化体验显著提升，包括更多元、更灵活的办公场所以及改善室内空气质量、增加自然光和增强与户外空间的连结。
- › 采取相应措施降低办公场所人员密度，保持社交距离。

### 可持续发展

- › 越来越多的数据显示，可持续发展绩效表现能够提高物业的租金水平和市场估值。

### 科技

- › 房地产科技的快速应用有望带来更多增长机会。业主和租户开始接纳那些能够提升办公场所健康水平以及提高安全性、便利性和效率的产品、解决方案和应用程序。
- › 随着房地产科技的深入应用，市场对增强型数据分析的需求开始增长，尤其是预测性分析和人工智能。
- › 为现有建筑创建数字孪生的成本也变得越来越可承担。

## 办公楼 资产提升策略

- › 优化场景营造和品牌建设。
- › 在入口安装体温测量系统和无接触门禁系统；电梯和洗手间改装；紫外线消杀；改善室内空气质量；提高整体清洁度。
- › 引进和改善配套设施，包括“旅途终点”设施、灵活办公空间（在净可出租面积中的占比接近>20%）、举办活动的场所、健身场所、以及可随意改变用途和重新布置的空间。
- › 可巡检、消毒和清洁的机器人。
- › 可提前预订储物柜、淋浴设施、健身空间和工位等的应用程序。
- › 安装传感器，从而追踪空间占用和设施使用情况、提供实时测量数据以及显示室内空气质量、能源消耗情况和可回收情况等。
- › 引进可增加收入的设施，例如餐饮场所和零售区域。
- › 可持续发展和WELL认证已成为楼宇达到相关标准的切实凭证。同样，WiredScore认证也是一项用以证明楼宇内部数据连接水平的独特认证标准。
- › 自动化、智能楼宇科技、数字化解决方案以及人工智能的高度融合。

升级现有建筑从而与当前市场领先的建筑资产竞争，从某种程度而言是一种最小成本的回应。要想在未来的竞争中占据一席之地，需要有远见卓识和长期发展规划，例如一些面向未来的想法，包括制造自动驾驶汽车、无人机送货、利用可再生能源实现零碳排放等。Skyportz是澳大利亚的一家初创企业，致力于开发能够让飞行器在城市区域垂直起降的基础设施。另一家来自英国的初创企业Skyports，则已经开始选择平坦的商业楼宇屋顶，充分开发这些目前未被利用的空间以实现高溢价。

升级现有建筑从而与当前市场领先的建筑资产竞争，从某种程度而言是一种最小成本的回应。



# 物流及工业地产

主要发展趋势 >

新的价值驱动因素 >

资产提升策略 >



## 主要发展趋势

- > 新冠疫情加速了电子商务的发展，催化了对仓储、配送中心、以及“最后一公里”配送的需求。在过去十年中，亚太区新增了超过9千万平方米的仓储总面积。
- > 物流及工业地产的增长势头良好，绝大多数的投资者都在寻求加大该领域的资产配置。
- > “最后一公里”配送、冷库以及数据中心是主要增长板块。
- > 作为多元化供应链战略的一部分，制造业设施的类型和选址正在发生变化。
- > 供应链必须适应需求并加速改善，才能产生长期的积极效益。

物流及工业地产的增长势头良好，绝大多数的投资者都在寻求加大该领域的资产配置。



# 物流及工业地产

## 新的价值 驱动因素



### 健康与福祉

- › 在该领域工作的员工对于改善工作环境的期望不断提升。
- › 冷库——得益于大型制药公司的全球投资增长，其在全球范围内的需求更为广泛，并在疫苗接种工作中发挥显著作用。



### 人性化体验

- › 为适应客户需求的变化，仓储和物流也在不断革新，“最后一公里”电商和“即日达”快递等业务应运而生。
- › 调研\*显示，在受访的中国大陆居民中，每周网购日用品/生鲜产品超过两次的约占70%。
- › 居家隔离措施进一步刺激了消费者的网购需求，89%的消费者表示，即使疫情结束，他们还是更愿意网购日用品/生鲜产品。

\*尼尔森



### 可持续发展

- › 可持续发展已成为业主、运营商、股东和投资者最关注的事项。
- › 去年，普洛斯在英国米尔顿凯恩斯建造了全球首个净零碳仓库，作为其占地30万平方英尺（约合3公顷）的梅格纳公园发展计划的一部分。
- › 由于数据中心耗能巨大，市场上对降低能耗的需求日益高涨，以降低运营成本和碳排放量。举例来说，每年消耗1兆瓦能源，相当于超过一百万美元的开支以及5000吨的碳排放量。微软和谷歌此前均发表声明称，致力于在2030年前实现“碳中和”。



### 科技

- › 传统的劳动密集型以及科技应用水平较低的物流设施，正日渐被高科技和高度自动化的设施取代。
- › 技术整合及高度自动化的运作流程能够提高效率，已成为大多数机构投资者和开发商的考察重点和战略化发展目标。





## 物流及工业地产 资产提升策略

- › 安装无接触门禁系统；改造卫生间；改善室内空气质量；提高整体清洁度。
- › 业主与租户建立更紧密/长期的合作关系，共同致力于改善工作环境，为员工提供便利设施。
- › 通过增加楼层和配套的垂直运输系统进行纵向扩张。
- › 通过提高运营效率、采用自动化和机器人技术、改造节能工厂和设备以及安装应用可再生能源的设施等，对现有设施进行去碳化处理。由于太阳能板无法满足数据中心巨大的能源需求，寻找可持续的电力供应来源仍将是一大难题。目前最可行的方案是将风力、水力、地热及核能等发电模式相结合。
- › 由于功率密度持续攀升，为现有数据中心供电已成为一大难题，而对其进行冷却处理同样颇具挑战。
- › 实现自动化、智能楼宇科技、数字化解决方案及人工智能的高度融合。
- › 安装雨水收集回收系统。

由于太阳能板无法满足数据中心巨大的能源需求，寻找可持续的电力供应来源仍将是一大难题。目前最可行的方案是将风力、水力、地热及核能等发电模式相结合。



# 零售地产

- 主要发展趋势 >
- 新的价值驱动因素 >
- 资产提升策略 >



## 主要发展趋势

- > 新冠疫情加速了传统零售业的变革，产品供应更多元化，销售渠道更全面，且更注重科技应用和客户体验。
- > 2015年，亚太区的电子商务仅占整体零售额的7.4%，而现在，该数据已迅速攀升至20%，并有望在未来五年间以10%的年均复合增长率继续增长。
- > 电子商务领域的蓬勃发展使得传统零售商的店铺面积和空间使用率降低，购物中心的运营者正在积极应对这一变化。
- > 租户组合也在发生改变，融入了更多的餐饮服务、体验式零售和医药零售业态。一些购物中心还增设了联合办公区域、幼儿园以及其它教育培训设施。这些设施的种类多元，在一定程度上相辅相成，能够提升购物中心的整体体验，增加人流量。
- > 快闪店日益流行，能够激活人流量较少的区域，定期为顾客制造新鲜感。
- > 随着零售物业和品牌纷纷采用线上线下结合的销售模式，各类创新也逐渐进入大众视野。在中国大陆地区，零售商和业主纷纷借助微信生态系统构建社区，以增加销售额，提高顾客粘性。
- > “最后一公里”配送和其它与电子商务和物流相关的功能也为地处黄金地段的零售资产加分。
- > 大多数物业类型开始合并重组，涉及场所也许不多，规模也无需过大。此外，由于社区零售日益受到青睐，生鲜食品销售网点扩张迅速。
- > 购物中心运营者还在积极探索与零售商加强合作，例如降低基本租金并增加分成租金等财务安排的变化，从而实现双赢。
- > 此外，一些购物中心运营者自己也在成为“零售商”，并与租户在市场营销、促销、服务及运营方案等方面更深入地合作。



# 零售地产 新的价值 驱动因素



## 健康与福祉

- › 无论是商场还是单一店铺，都需要重视购物环境的安全卫生，让顾客能安心购物。
- › 引入更多与健康和福祉相关的零售商，包括健身中心、瑜伽馆、按摩放松和冥想空间，以及保健品销售等。

## 人性化体验

- › 显著提升人性化体验，要让顾客仿若置身一段“旅程”。
- › 采取相应措施降低场所密度，保持社交距离。

## 可持续发展

- › 提高可持续发展水平，吸引更多关注气候变化的购物者。

## 科技

- › 我们期待看到房地产科技的快速应用能推动运营效率的提升、降低零售空间的密度，促进消费者体验和消费支出。

## 零售地产 资产提升策略

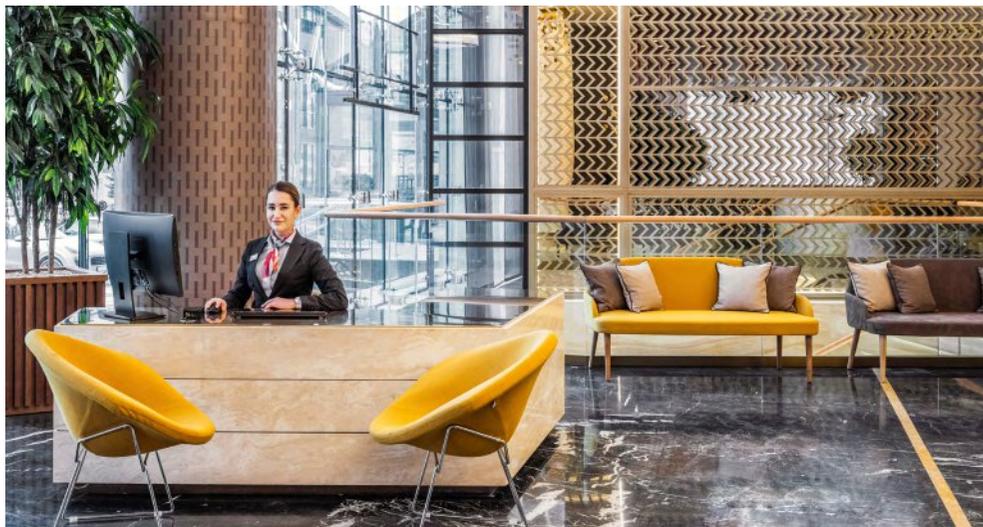
- › 优化场景营造和品牌建设，包括进一步与周边的办公楼、酒店和住宅等融合，提供免费的产品和体验场景。
- › 在入口安装体温测量系统和无接触门禁系统；垂直运输和卫生间改造；紫外线消杀；改善室内空气质量；提高整体清洁度，尤其是卫生间。
- › 可巡检、消毒和清洁的机器人。
- › 一些面向未来的想法，包括自动驾驶汽车和无人机送货等。
- › 购物商场还可根据需求进行重新配置甚至改变用途，如改造成“最后一公里”配送设施、学校校园或保健设施等。
- › 利用传感器、房地产科技、应用程序和数据分析技术对占用率进行追踪，防止过度拥挤，更好地追踪（和影响）顾客行为和购买习惯。



一些面向未来的想法，包括自动驾驶汽车和无人机送货等。

# 酒店

- 主要发展趋势 >
- 新的价值驱动因素 >
- 资产提升策略 >



## 主要发展趋势

- > 新冠疫情重创了酒店行业。在亚太地区，酒店业遭受到前所未有的冲击，入住率持续下降。由于全球各地都实施了限制出行措施，许多地区几乎见不到海外游客。预测认为，国际旅行至少要到2023年才有望恢复到新冠疫情之前的水平。即使出行限制解除后，商务旅行量仍将走低，因为企业已经习惯利用科技来与海外员工和客户进行沟通交流。
- > 因此，酒店业主和运营者正在当前的业务模式下努力求存，力求保持盈利；同时寻求通过创新解决方案减轻市场现状带来的影响。

预测认为，国际旅行至少要到2023年才有望恢复到新冠疫情之前的水平。



# 酒店

## 新的价值 驱动因素



### 健康与福祉

- › 为了让更多顾客能够放心入住，酒店运营者正积极实施与健康 and 卫生有关的措施，例如增加密封条，只有当顾客入住时方可打开，表示酒店已对房间进行深度清洁。

### 人性化体验

- › 酒店业主和运营者将通过持续改进和定制式体验等方式吸引顾客，充分利用人工智能、机器人管家、住客管理软件等科技，做到“一人一档案”，在顾客到店前，先行预测顾客的喜好和需求。

### 可持续发展

- › 提高可持续发展水平，吸引更多关注气候变化的住客。

### 科技

- › 快速应用房地产科技，提升卫生水平、人性化体验和运营效率。



## 酒店 资产提升策略

- › 除了“宅度假”或“远程办公理想场所”等营销定位外，酒店还可以借助其大厨的高超厨艺开展高端外卖业务，开创快闪就餐服务，并为顾客提供诸如烹饪班等多元化的体验。一些酒店还作为临时隔离点，提供相应服务。
- › 在入口安装体温测量系统和无接触门禁系统；垂直运输和卫生间改造；紫外线消杀；改善室内空气质量；提高整体清洁度。
- › 通过减少餐饮区域的家具/就餐人数、减少前台办理入住/离店的柜台以及安装隔板等方式，让顾客保持一定的社交距离。
- › 增设更多与健康 and 福祉相关的区域。
- › 尽可能减少住店客人的物理接触，尤其是对自助餐区进行重新设计。
- › 可巡检、消毒和清洁的机器人。
- › 使用抗菌材料和墙壁覆盖物。
- › 改变酒店前线人员在家淋浴及更换工作服/做好开工准备的习惯，鼓励他们在酒店完成相关准备，因此更衣室的空间可能会被调整。
- › 在未来很长的一段时间内，客房的设计将朝多功能方向发展，以满足运动健身、工作和会议等需求。
- › 在极端情况下，若酒店未来的盈利仍低于利益相关方的预期，可考虑将业绩不佳的物业设施转变为长租公寓、服务式公寓、学生公寓乃至医疗设施，从而增加利润。

可考虑将业绩不佳的物业设施转变为长租公寓、服务式公寓、学生公寓乃至医疗设施，从而增加利润。



# 住宅

主要发展趋势 >

新的价值驱动因素 >

资产提升策略 >



## 主要发展趋势

- > 在亚太区，每周约有一百万人口迁往城市。尽管受到新冠疫情的影响，但对住宅物业的需求仍在增长且不断变化，多用途住宅、长租公寓、老年公寓、学生公寓以及适应其他生活方式的住宅产品将迎来发展机遇。
- > 随着灵活办公的快速发展以及“居家办公”日渐成为灵活办公的主流，未来的住宅单元需要从空间和功能性的角度出发进行设计，以迎合这方面的需求。
- > 长租公寓日益成为一种负担得起的住宿解决方案，尤其是在寸土寸金的市区。

尽管受到新冠疫情的影响，但对住宅物业的需求仍在增长且不断变化，多用途住宅迎来发展机遇。



# 住宅

## 新的价值 驱动因素



### 健康与福祉

- › 新冠疫情再次提醒我们必须以高标准保障个人和社区卫生。
- › 增设更多的健身和保健设施，让居民能更便捷地使用。

### 人性化体验

- › 将社区作为超大型居住类资产进行运营，包括改善顾客服务等。
- › 充分考虑“居家办公”需求，优化相关便利设施和功能。
- › 便捷通达绿地、户外空间和功能区。

### 可持续发展

- › 提高可持续发展水平，吸引更多关注气候变化的租户、业主以及希望开展环保投资的大型投资者。

### 科技

- › 持续的城镇化建设以及日趋老龄化的人口构成催生了对新一代智能家居的需求，内置智能传感器和对实时数据的随时获取成为需求的关键。
- › 部署基于社区的应用程序和社交媒体，鼓励社区的互联互通。

## 住宅

### 资产提升策略

- › 在入口安装体温测量系统和无接触门禁系统；垂直运输；紫外线消杀；改善室内空气质量；提高整体清洁度。
- › 可巡检、消毒和清洁的机器人。
- › 安装以应用程序控制的安全设施、照明系统、电梯、数字基础设施和以物联网为基础的电动家具；提供远程医疗服务的系统和老年人监控系统。
- › 改装太阳能板、用水及垃圾处理系统以及能源管理系统等与可持续发展相关的设施。
- › 一些面向未来的想法，包括电动车和自动驾驶汽车等。
- › 在高端住宅领域，投资者、购房者以及租户更青睐知名开发商的住宅项目。



安装以应用程序控制的安全设施、照明系统、电梯、数字基础设施和以物联网为基础的电动家具；提供远程医疗服务的系统和老年人监控系统。

# 03

## 释放附加价值的考量

### 最有效的方法

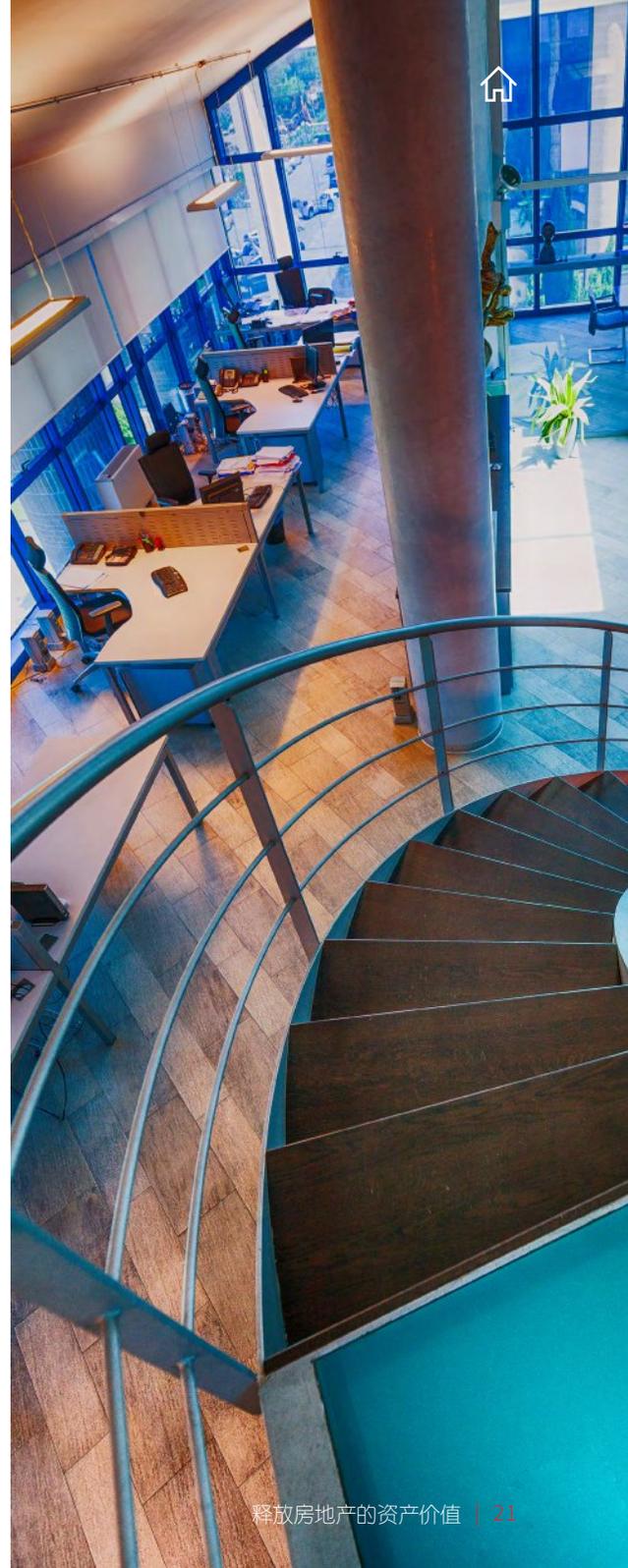
采取多学科论证的方法 >

根据投资期限和风险状况制定计划 >

利用科技进行优化 >

“无为”绝不是生存之道。投资者和楼宇业主最大的挑战在于如何确定最理想的升级改造规模和范围并加以实施，从而获得最佳的投资回报。

他们必须应对好提升资产的压力，从而留住租户，保值增值，以及在不“过度投资”的前提下确保资产能迎合未来需求。





## 采取多学科论证的方法

优化每平方米的收入并降低运营成本，是企业提高盈利能力以及最大化提升资产价值的重要途径。

我们的资产提升专家采用多学科论证的方法，归纳了影响资产价值的所有关键因素，以便于更主动地进行管理：

- › **使用** - 符合使用目的、满足顾客需求、顺应宏观趋势
- › **空间** - 发掘额外的净可出租面积，物尽其用
- › **科技** - AR/VR、智慧楼宇、可持续发展、安防、房地产科技、节能
- › **便利设施** - 灵活空间、员工生活方式、吸引人才的能力
- › **可靠性** - 智能维护、高性价比的保养
- › **可持续发展和福祉** - 助力实现更高水平的运营绩效，提高租金水平
- › **未来的灵活性** - 与新建楼宇相比，将价值最大化



## 根据投资期限和风险状况制定计划

我们认为，资产提升的最佳方式取决于客户的投资策略和现金流要求。

- › 您的策略——是购买后持有以获取长期可持续的收入？亦或是，升级物业作为“买入-改造-卖出”策略的一部分，以相对快速地获取资本收益？
- › 您的投资期限是以月、年还是十年为单位？
- › 在利率处于历史地位的当下，有哪些可用的现金或金融资本？

首先需要开展风险状况评估，对于保险公司/养老基金、私募基金或高净值人士来说，策略都会有所不同。随后，我们会根据资本计划匹配相应的资产提升策略，以增加净营业收入，降低风险。

资产提升的最佳方式取决于客户的投资策略和现金流要求。



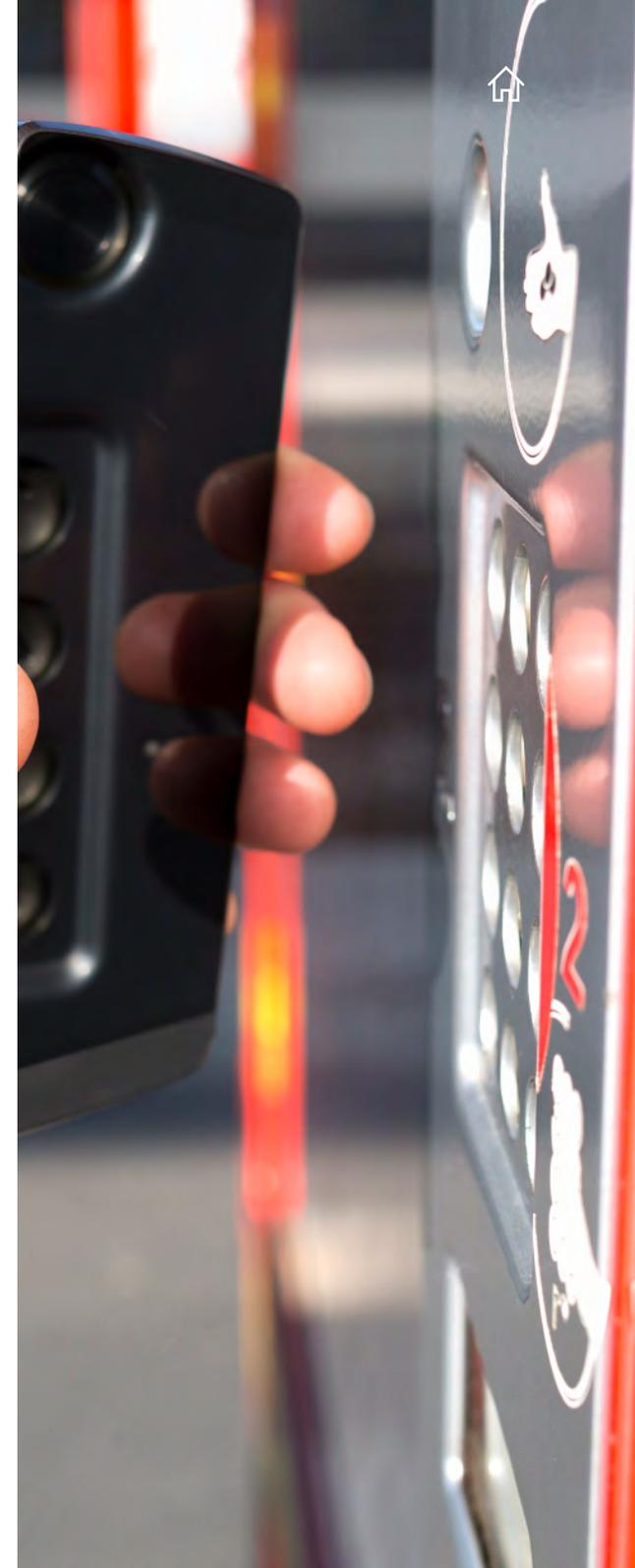
## 利用科技进行优化

我们的房地产科技专家能助您优化物业和设施管理，改善运营，包括控制照明系统、监控设施设备、追踪占用率以及优化空间等；同时，在维护保养和清洁工作中，更多地采用机器人和人工智能技术。

通过转为基于状态和可靠性的维护，我们可以帮助客户显著降低运营成本，包括：

- › 部署追踪占用率的传感器；
- › 根据人流量安排区域和设备的清洁工作；
- › 调整设备维护的频率。

通过转为基于状态和可靠性的维护，我们的房地产科技专家可以帮助客户显著降低运营成本。



# 04

## 仲量联行资产提升服务

通过数十年的学习和经验累积，我们总结出一套资产提升的有效方法。我们管理着数千万平方米的物业，累积了丰富的数据、知识和流程，能够帮助业主/租户实现营收最大化，并降低成本支出。作为一家跨国企业和亚太区资本市场交易的领军企业，积累的大量数据让我们有能力完成复杂的对标和建模工作。同时，我们在科技方面的大力投资，能帮助客户善用数据。

应对这一挑战的解决方案是制定周密的资产提升策略并有效实施，从而吸引并留住租户，降低运营成本以及居高不下的建筑碳排放。

成功的资产提升通常包含以下关键步骤：

- › **需求分析** - 定性和定量估测，未来需求和价值驱动因素分析
- › **资产绩效评估** - 基于一系列建筑自身和财务因素评估资产的绩效
- › **缺口分析** - 与周边现有的市场领先物业资产和未来几年内将要进入市场的新增供应进行绩效比较，识别并量化缺口
- › **设计** - 制定适当且具有成本效益的设计解决方案，以弥补绩效缺口并带来积极的投资回报

- › **实施** - 制定适当的分阶段实施规划，高效开展采购和施工，避免对现有租户造成干扰
- › **租赁** - 推广升级改造后的建筑，全力提升租赁表现
- › **运营** - 提供资产运维协助，全面优化租户体验，提升运营效率



# 05

## 联系我们

若您希望了解更多关于释放老旧资产价值的事宜，  
敬请与我们联系。

### 亚太地区

Andrew Macpherson  
资产提升解决方案部总监  
Andrew.Macpherson@ap.jll.com

### 中国大陆

张静  
Anny.Zhang@ap.jll.com  
魏锋  
Feng.Wei@ap.jll.com

### 澳大利亚

James Peterson  
James.Peterson@ap.jll.com  
Scott McCrossin  
Scott.McCrossin@ap.jll.com

### 韩国

Gareth Barlow  
Gareth.Barlow@ap.jll.com  
Jaewan Lee  
Jaewan.Lee@ap.jll.com

### 中国香港

钟志雄  
ChiHung.Chung@ap.jll.com  
严威程  
Paul.Yien@ap.jll.com

### 印度

Aditya Desai  
Aditya.Desai@ap.jll.com  
Arpan Behera  
Arpan.Behera@ap.jll.com

### 日本

Jun Miyamoto  
Jun.Miyamoto@ap.jll.com  
Kazunori Uemura  
Kazunori.Uemura@ap.jll.com

### 新加坡

Henning Badenhop  
Henning.Badenhop@ap.jll.com  
Chris Archibald  
Chris.Archibald@ap.jll.com

### 泰国

Michael Glancy  
Michael.Glancy@ap.jll.com  
Dexter Norville  
Dexter.Norville@ap.jll.com

### 菲律宾

Henry Torremonia  
Henry.Torremonia@ap.jll.com  
Calum Swinnerton  
Calum.Swinnerton@ap.jll.com

[jll.com/enhance](https://www.jll.com/enhance)



仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京

北京市  
建国门外大街1号  
国贸大厦A座11层  
邮政编码 100004  
电话 +86 10 5922 1300  
传真 +86 10 5922 1330

成都

四川省成都市  
红星路3段1号  
成都国际金融中心1座29层  
邮编 610021  
电话 +86 28 6680 5000  
传真 +86 28 6680 5096

重庆

重庆市  
渝中区民族路188号  
环球金融中心45楼  
邮政编码 400010  
电话 +86 23 6370 8588  
传真 +86 23 6370 8598

广州

广东省广州市天河区  
珠江新城珠江东路6号  
广州周大福金融中心  
2801-03单元  
邮政编码 510623  
电话 +86 20 2338 8088  
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市  
江干区新业路228号  
杭州来福士中心  
T2办公楼802室  
邮政编码 310000  
电话 +86 571 8196 5988  
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市  
中山路18号德基广场  
办公楼2201室  
邮政编码 210018  
电话 +86 25 8966 0660  
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市  
市南区香港中路61号  
远洋大厦A座2308室  
邮政编码 266071  
电话 +86 532 8579 5800  
传真 +86 532 8579 5801

上海

上海市静安区  
石门一路288号  
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼  
邮政编码 200041  
电话 +86 21 6393 3333  
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市  
沈河区惠工街10号  
卓越大厦1808室  
邮政编码 110013  
电话 +86 24 3109 1300  
传真 +86 24 3109 1330

深圳

广东省深圳市  
福田区中心四路1号  
嘉里建设广场第三座19楼  
邮政编码 518048  
电话 +86 755 8826 6608  
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市  
和平区南京路189号  
津汇广场2座3408室  
邮政编码 300051  
电话 +86 22 5901 1999

武汉

湖北省武汉市  
江岸区中山大道1628号  
武汉天地平安金融中心3202-03室  
邮政编码 430014  
电话 +86 27 5959 2100  
传真 +86 27 5959 2144

西安

陕西省西安市  
雁塔区南二环西段64号  
凯德广场2202-03室  
邮政编码 710065  
电话 +86 29 8932 9800  
传真 +86 29 8932 9801

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号  
太古坊一座7楼  
电话 +852 2846 5000  
传真 +852 2845 9117  
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段  
澳门财富中心16楼H室  
电话 +853 2871 8822  
传真 +853 2871 8800  
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号  
台北101大楼20楼之1  
邮政编码 11049  
电话 +886 2 8758 9898  
传真 +886 2 8758 9899  
www.jll.com.tw

[joneslanglasalle.com.cn](http://joneslanglasalle.com.cn)

仲量联行

©仲量联行2020年版权所有。保留所有权利。此处所载 所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量联行微信号



仲量联行小程序

