

方向盘 程天富 谢柳仪

# 后疫情时代中央商业区的定位和发展

冠状病毒疫情是空前未遇的重大灾难。这场传染病灾难不但严重打击了经济活动，也打乱了人们的生活作息和步伐。新加坡政府通过严格的阻断措施和科学化的病毒检测，有效地控制了疫情的传播与蔓延。

在阻断措施期间，社交距离、戴口罩、远程办公、居家学习、线上会议和送餐服务等，已成为人们日常生活的一部分。虽然，政府已开始分阶段地解除阻断措施，这些活动已变成社会的新常态，相信很难恢复到疫情前的状态。

面对疫情的冲击，更多企业借助科技重组，让业务可以继续运作，让员工通过通信技术远程办公。科技的广泛应用对工作模式的影响如果是永久性的话，也将对商业房地产市场和空间需求带来长远冲击。

后冠疫情时代的城市与商业房地产市场，将会有三个主要发展趋向。

## “去中心化”过程可能加速

在聚集经济效益的驱动下，人们会往中央商业区集中，以促进人与人之间的相互交流。然而，受到疫情影响，居家办公与保持安全距离等措施减少了社群的互动，日常交流转到如Zoom、Google Meet、Skype等线上平台。倘若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，它们就不会因聚集经济效益而选择在中央商业区里办公。

企业会重新规划它们在中央商业区所需的办公空间，把部分中央商业区内的办公空间，搬迁到郊区或区域中心，来减低空间租赁的成本。一些银行和金融机构已把后勤运营部门，搬迁到中央商业区以外的区域中心。

一些政府机构相继迁出市区，腾出它们位于中央商业区内的办公空间。新加坡农粮兽医局和新加坡建设局，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。

科技巨头如谷歌和思科等，把公司总部设立在位于巴西班让区的第二期丰树商业城（Mapletree Business City II），逐步把这地区打造成科创走廊。

疫情削弱了市中心的经济聚集效益最大化的优势，更多企业将迁出中央商业区，加速“去中心化”的过程。当企业把商业活动分散到市区外后，

中央商业区里的土地用途可能会发生改变；多元用途土地将取代现有以商业和办公楼为主的单一用地，这将削减市中心内的办公和商业空间。

## 旧商业大楼重新发展可能加速

在疫情期间，很多企业实行了“业务稳定与持续性计划”，以分组工作的方式，不让公司员工同一个时间回到办公室工作，以减低病毒在员工之间互传的风险。大部分员工因采纳了远程工作的方式，减少对办公空间的依赖。企业会重估它们长期的办公空间需求，释放多余的租赁空间，以降低办公空间租赁成本。

虽然社区病例已受到控制，办公大楼里的空间使用密度没有恢复到疫情前的水平。相比疫情前的情形，中央商业区内上下班的人潮明显减少了，地铁过去的拥挤现象也已去而不返。

中央商业区因土地价格昂贵，高密度的摩天办公大楼，高容积率的开发策略最符合经济效益。可是，在疫情肆虐期间及后期，高密度的空间反而变成了负担。偏离市中心位置且老旧的办公楼，在面对新办公大楼的竞争时，更难吸引新企业入驻，同时也面对留着旧租户的压力。

政府推出中央商业区奖励计划（CBD Incentive Scheme），通过提高容积率来鼓励屋主把现有旧办公大楼适时改造或拆掉，重建为以住宅和酒店用途为主的综合大楼。该计划主要争对安顺路、丝丝街、珊顿道、罗敏申路和丹戎巴葛一带的旧办公建筑。

这一带曾是70年代有“新加坡华尔街”之称的繁华金融中心。如今锋芒不再，它的金融中心的地位，已被附近的莱佛士坊和滨海南所取代。好多坐落在那边的办公旧楼，已被重建为住宅大厦或多元用途建筑，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。

## 转向灵活空间的应用

共享经济（Sharing Economy）时代的来临，必将改变人们工作与交流的方式。近几年来，共享办公空间（coworking space）迅速扩展，业务延伸到了中央商业区。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约期限选择。

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。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。

随着更多企业实行像远程办公这样的弹性工作制，办公空间业主已计划为市场提供更具灵活性的租约期限与办公空间。如在美芝路上的国浩时代城（Guoco Midtown），它的发展商国浩置地采纳了新的“核心与弹性”的租赁模式，将15%的净出租面积（NLA）办公室空间，规划成灵活且有伸缩性的非固定空间。

数据中心（Data Center）也是疫情期间的一个亮点。它如春雨后春笋般的涌现，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，到数据的隐私保护和网路安全，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力的保障。

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？此次冠病疫情犹如暮鼓晨钟，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。

作者程天富是新加坡国立大学城市与地产研究院主任兼国立大学房地产系主任  
谢柳仪是新加坡国立大学城市与地产研究院之研究员  
文章内容仅代表作者个人观点