

新冠肺炎疫情后的 复苏

新冠肺炎疫情后中国的房地产市
场：2020年前景可期

2020年3月

戴德梁行大中华区租户研究



目录

第一章

摘要

> P01 <



第二章

报告介绍

> P02 <



第三章

房地产市场前景可期

> P03 <

写字楼物业

> P03 <

零售物业

> P07 <

工业物业

> P011 <

数据中心物业

> P14 <

酒店物业

> P15 <

住宅物业

> P16 <

房地产投资

> P18 <



第四章

要点总结

> P19 <

新冠肺炎在中国的爆发是一次空前的事件。它的影响遍及全国各地，广泛影响了社会、经济和房地产市场。

我们预计新冠肺炎疫情将在多个维度影响中国房地产市场，在本报告中，我们强调了房地产投资者、开发商和租户在 2020 年及以后应注意的十几个“值得关注的点”，它们涉及：

- 写字楼物业：远程办公将改变工作场所，TMT、医疗健康、金融和零售业（拥有强大线上业务的零售商）等行业将成为写字楼业主的目标租户，健康和幸福感将被优先考虑；
- 零售物业：全功能最优化的全渠道销售模式，数字化智能化将进一步发展，零售营销模式将变革转型；
- 工业物业：工业4.0将被进一步整合采用，高品质物流空间的需求将进一步增长；
- 数据中心物业：鉴于互联网在新冠肺炎爆发期间及未来的广泛使用，对数据和信息处理及存储的需求将上升，这也意味着数据中心对机架空间的需求将增加；
- 酒店物业：在新冠肺炎爆发后，酒店服务质量和清洁将是最重要的，因为这两个因素对于赢得客人的信任，进而提高酒店的入住率至关重要；
- 住宅物业：许多住宅投资者和开发商将倾向于考虑把家庭办公区，智能快递柜等可以服务于整个社区的元素纳入其未来住宅开发项目；
- 房地产投资：门户一线城市仍将是国内房地产投资的重要目的地。

此次突如其来的新冠肺炎疫情席卷神州大地，严重影响了全国各地的社会活动、经济情况和房地产市场。本报告着眼于中国的房地产各种物业市场，特别是写字楼、零售、工业、数据中心、酒店、住宅和投资市场，分析其所受到疫情的影响，并为开发商、投资者等房地产市场参与者探寻破局之道，以谋求2020年及未来的发展之路。针对每种物业市场，本报告主要阐述了：

- 简要背景；
- 新冠肺炎疫情带来的影响；
- “下一步”未来发展趋势。

写字楼物业

远程办公改变工作场所

背景

远程工作是一种允许员工在传统办公室之外办公的工作方式。它基于这样一个理念：有些工作无需拘泥于固定场所也可以顺利办公。典型的远程工作地点包括家庭办公室、共享办公、图书馆、咖啡馆等。远程工作的员工可以在必要时与同事一起在办公室开会。远程工作的好处很多，包括：

- 倡导灵活的生活方式；
- 提高健康和幸福感；
- 激发工作激情。

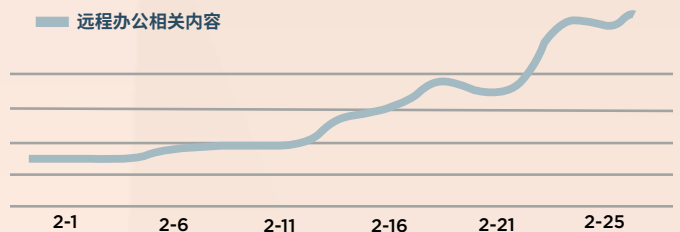
影响

虽然远程办公已经存在且发展了几十年，但在中国，大规模在家远程办公直到最新的新冠肺炎爆发之后，才显得尤为重要。据戴德梁行最近对大中华区 2000 多名业主和租户进行的一项调查显示，截至今年 2 月底，只有 30% 的受访者表示，他们已于 2 月底（春节假期结束后）返回工作场所，而至少 40% 的受访者表示，他们目前正在远程工作。同时百度大数据也记录到，在过去两周，“远程工作”及相关内容的关键词搜索量激增了 625%（图 1）。

图 1:

中国网民互联网搜索远程办公相关内容的趋势（2020 年 2 月）

资料来源：百度大数据，戴德梁行研究部



展望未来

在此次大规模远程办公趋势之下，我们希望中国的写字楼业主和租户重新考虑这种工作方式，并且对办公楼层布局和工作场所空间利用重新合理安排。业主可能会考虑将更多的共享办公空间和公共区域纳入写字楼，而租户可能会考虑将更多共享办公桌、团队协作空间和会议室融入工作空间。抛开硬件不谈，远程办公这一新工作方式的成功还取决于，员工自身，包括以下五点：

- 时间管理；
- 任务分配；
- 及时且高效的进度汇报；
- 团队协作；
- 定时举行会议。

2020 年需要关注的租赁需求行业

所有租赁面积的 74% (表 1)。

背景

2019 年全年，大中华区甲级写字楼市场录得 276 万平方米的净吸纳量。在其中八个主要城市，租赁需求排名前三的行业为：

- TMT；
- 专业服务业；
- 金融业。

这三个行业的租赁面积总和占到以下八个城市当年

影响

到目前为止，新冠肺炎疫情已经使中国的社会经济活动暂缓了一个多月，所有行业都受到了影响。根据戴德梁行最近进行的一项调查，中国 80% 的受访写字楼租户声称，疫情对他们的业务产生了负面影响。在疫情得到有效控制之前，那些高度依赖实体客流的行业将受到冲击，例如零售业和旅游业。另有制造业、房地产业、专业服务业和金融业受到推迟复工的影响。然而，疫情则可能使 TMT 行业的一

表 1:
大中华区八个主要城市甲级写字楼租赁面积占比——按行业分 (2018 年四季度——2019 年三季度)

资料来源：戴德梁行研究部

城市	TMT	专业服务业	金融业
北京	36.1%	23.4%	17.8%
上海	20%	22%	15%
广州	31.2%	23.4%	18%
深圳	20.4%	19.7%	35.1%
武汉	16.6%	46.4%	16.7%
成都	33.7%	24.1%	22.8%
香港	9.2%	35.5%	34.7%
台北	22%	37%	10%

些参与者受益。当消费者在家隔离时，人们对在线购物、远程办公软件服务、在线教育和在线娱乐的需求激增。另有一些行业，如医疗保健、配送服务以及金融保险，也从疫情中受益。

展望未来

展望 2020 年，鉴于年初疫情的爆发、国家总体政策方向、以及当前和预期的宏观经济动态，我们认为，2020 年写字楼业主应该主要关注四个行业领域，这四个行业可能会对未来一年中国的写字楼需求产生积极影响，它们是：

- TMT；
- 医疗健康；
- 金融业；
- 零售业(拥有强大线上平台)。

将健康和幸福感放在首位

背景

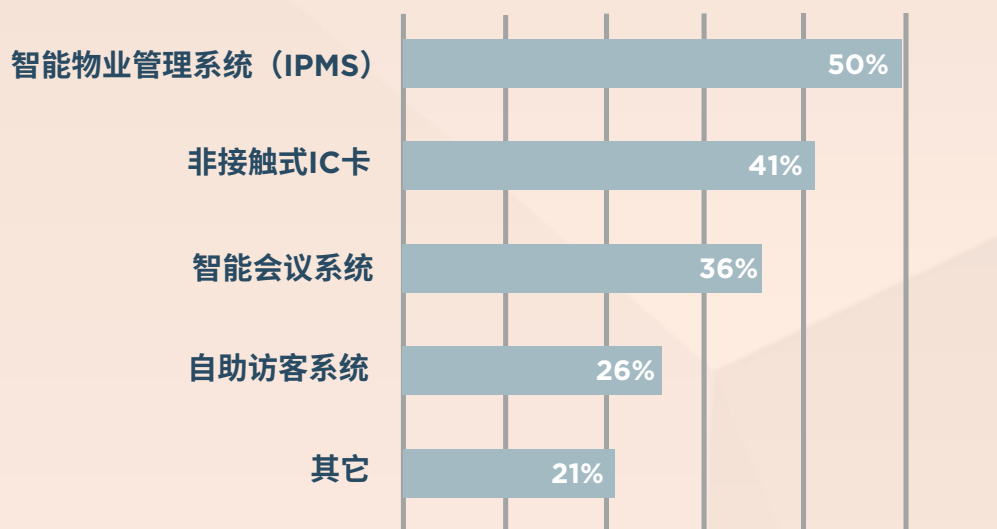
对中国来说，确保本国劳动力拥有良好的健康状态是政府工作的重心之一。劳动力的健康状况恶化将会对整体劳动力的生产力，家庭和企业收入，储蓄，资产，消费和国家税收收入等产生持久负面的影响。对于众多的企业而言，员工医疗保障方面的成本是一项巨大的财务支出。在这个层面上，那些过去只是被当成员工额外福利的健康和幸福感项目，现在已被视为影响企业成功的重要因素。

影响

一旦疫情有所缓和，中国企业必须尽快全面复工，确保正常运营。而全面复工之下，员工势必会关注写字楼物业能否确保工作环境的健康安全。根据戴德梁行在疫情爆发后进行的一项最新调查，智能物业管理系统 (IPMS)、非接触式 IC 卡、智能会议系统和自助访客系统是目前国内写字楼业主和运营商最为关注的四大技术方面。这些功能有助于促进租户的健康和安全，进而提升整体健康和幸福感 (图 2)。

图 2:
新冠疫情爆发之后国内写字楼业主最为关心的技术设备 (2020 年二月)

资料来源:戴德梁行写字楼部,戴德梁行研究部



展望未来

未来,为了取得租户的信任和信心,写字楼业主将提供及时有效的健康安全保护措施。本次疫情将催生未来办公物业提升,包括热感成像、空调过滤杀菌系统等智能健康楼宇技术将受到市场关注。业主将员工的健康和幸福感放在首位,以此提高租户粘性,并拓展建筑的商业前景。

零售物业

全渠道发展成为必然

背景

在新冠肺炎疫情期间，很多人自行隔离，消费者更倾向于待在家里。过去一个月中国零售实体店的客流量急剧下降，这极大地影响了店铺的销售额。

影响

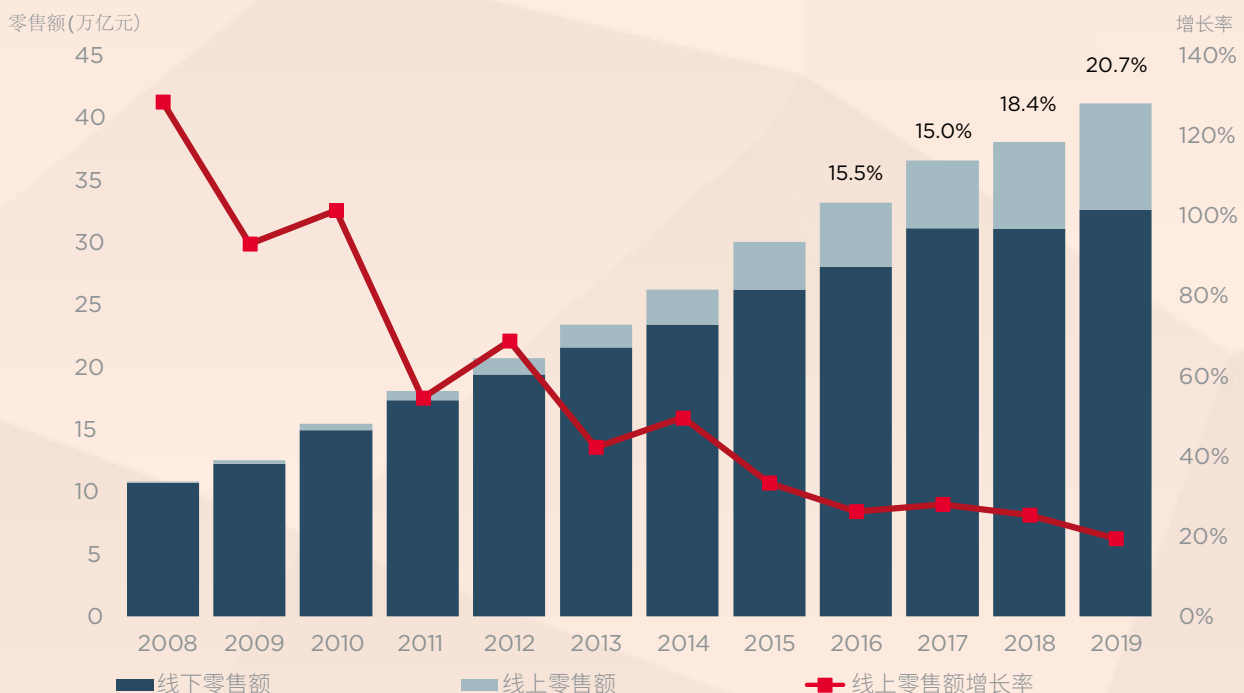
疫情爆发后，多家知名连锁餐厅、健身房和电影院暂停营业，财务面临现金流困难。尽管如此，线上渠道帮助实体零售店缓解疫情带来的压力（图 3）。

由于人们足不出户，在线购物频率增加，拥有全渠道的实体零售店迅速做出反应，采取如下措施：

- 屈臣氏全国范围内提供“1小时送达无接触配送”服务，鼓励消费者通过屈臣氏小程序，或者通过饿了么、美团等平台进行消费；
- 丝芙兰在门店内提供一次性试妆工具，积极推广官方小程序购物；

图 3:
全国线上 / 线下零售额 (2008-2019 年)

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



■ 麦当劳、必胜客、西贝等连锁餐饮企业在城市中央厨房持续运营的情况下,提供线上点餐和“无接触配送”等服务,以保障消费者的健康安全;

■ SuperMonkey、Shape等有线上线下的智能健身房,依托抖音、快手等直播工具,开设了线上直播课程。

凭借高速互联网, O2O 平台, 和线上服务, 中国的消费者得以在家中购物、点餐、学习和娱乐。

展望未来

在短期内, 由于疫情导致的客流减少会对零售业的销售额产生影响。而中长期来看, 我们预期中国零售额增长率将恢复到疫情爆发前的水平。更重要的是, 受疫情的影响, 全渠道平台推动零售产品和服务销售重要性得到凸显。展望未来, 中国线下 / 线

上全渠道零售服务或将加速发展与深度融合。

数字化智能化进一步发展

背景

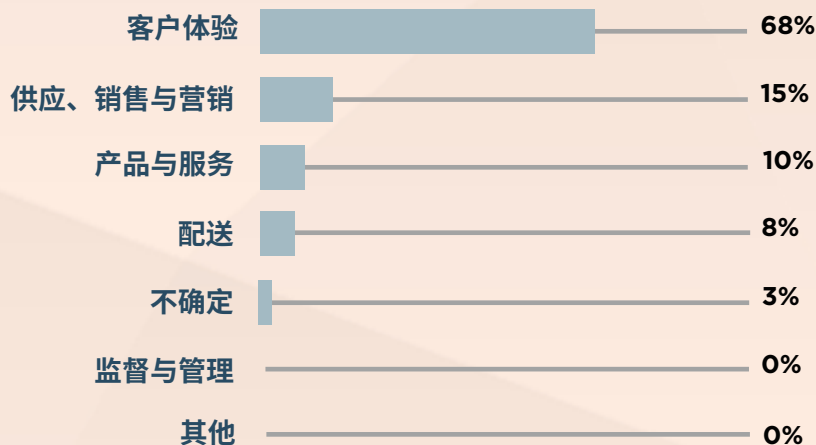
自 2016 年国务院办公厅印发《关于推动实体零售创新转型的意见》以来, “新零售” 在中国井喷式发展。人工智能、云计算和物联网等新技术帮助实体零售商不断获得竞争优势。已经采用并且实施了这些技术的零售商可以通过分析大数据挖掘洞察市场信息, 从而提高其销售的产品和服务、供应链效率、客户购物体验、客户服务等等 (图 4)。

影响

新冠肺炎疫情对中国零售业的“数字化转型”起着巨大的推动作用。例如, 在当前疫情期间, 家乐福、盒马、苏宁和武汉中百等连锁超市和商场利用其客户管理系统与智能化供应链体系, 精准调度农产品

图 4:
数字化将对零售业哪些领域产生最大的影响

资料来源:《2017 CIO Agenda: 零售视角》, 戴德梁行研究部



与日常必需品销售给消费者，保障了人们的日常生活需求。

营销模式变革

展望未来

数字化和智能化已成为零售行业发展的重要方向。新冠肺炎疫情的爆发，推动了许多零售商数字化和智能化的进程。展望未来，我们期望零售商会更加重视这两项的创新转型，其中包括：

- 客户关系管理；
- 数据深度挖掘；
- 个性化产品；
- 智能供应链管理…

…从而提高消费者的购物体验，提高门店销售业绩。

背景

在中国，直播和短视频售货的出现，增强了人们的购物体验。

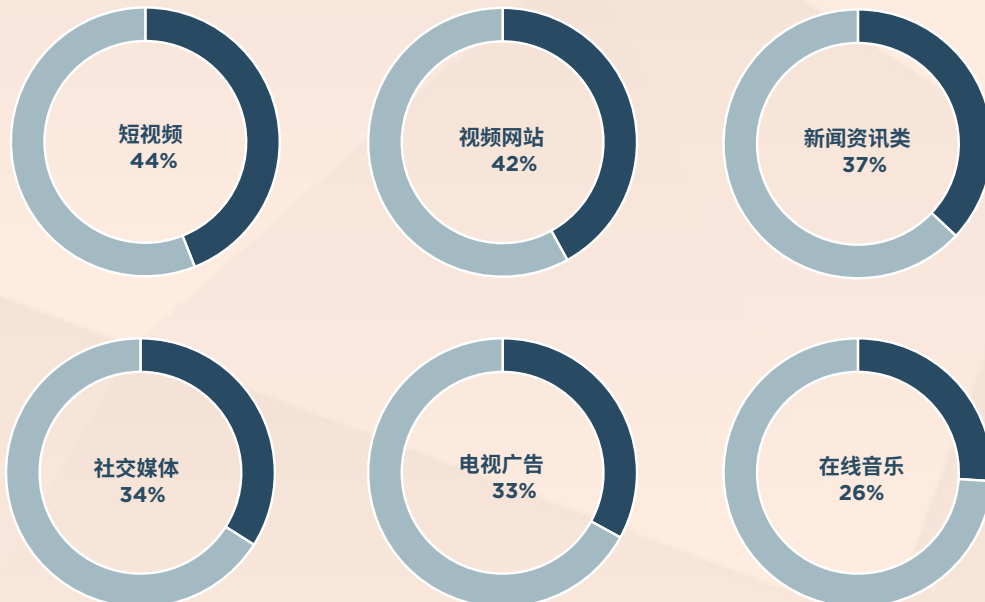
影响


受新冠肺炎疫情的影响，商场和品牌取消或延期了快闪店、主题活动和艺术展览等吸引消费者的市场营销活动。春节假期，足不出户的生活让许多人把注意力投向了在线视频广告、短视频 APP、视频网站 APP、手机新闻 APP、社交媒体 APP 和在线音乐 APP 等（图 5）。

春节前五天内，快手和抖音用户的日均使用时长较节前增长近 1 亿小时。此次疫情也进一步拓宽了中国直播和短视频的应用场景，包括直播音乐节、直播服装走秀、房产公司直播看房等，包括零售商在

图 5：
春节期间中国人六大媒体使用习惯（2020 年）

资料来源：凯度、戴德梁行研究部





线售货在内的在线播放和观看量都有所增加。一些品牌商和商场趁势利用短视频、直播等方式进行营销。例如，二月份，护肤品牌“林清轩”虽然关闭了 157 家门店，仅保留 170 个门店正常运营，但是林清轩却依靠网络直播售货和在线服务等营销方式的转变，销售额达到 2019 年同期的 145%。

展望未来

新冠肺炎疫情过后，会有更多的零售商将拓展新的营销模式，利用直播平台、短视频与广大消费者互动，不仅营销产品和服务，而且提高客户的购物体验。

工业物业

工业 4.0

背景

工业 4.0 工厂将生产机器、无线连接和传感器集成在一起，并将它们链接到一个系统平台，该平台可以监督整个生产线流程并自主执行决策。该系统利用了网络物理系统、物联网、工业物联网、云计算、认知计算和人工智能。

影响

在新冠肺炎疫情爆发后，中国的供应链承受着巨大

压力，为了控制病毒的传播，各地区工厂大规模关闭，同时交通运输也受严格限制，从而阻断了各地区工厂货物的生产和分销。鉴于中国目前在全球制造业总产值中所占的份额高达 28.4%，这不仅给中国带来了问题，而且给世界其它地区也带来了困扰（图 6）。

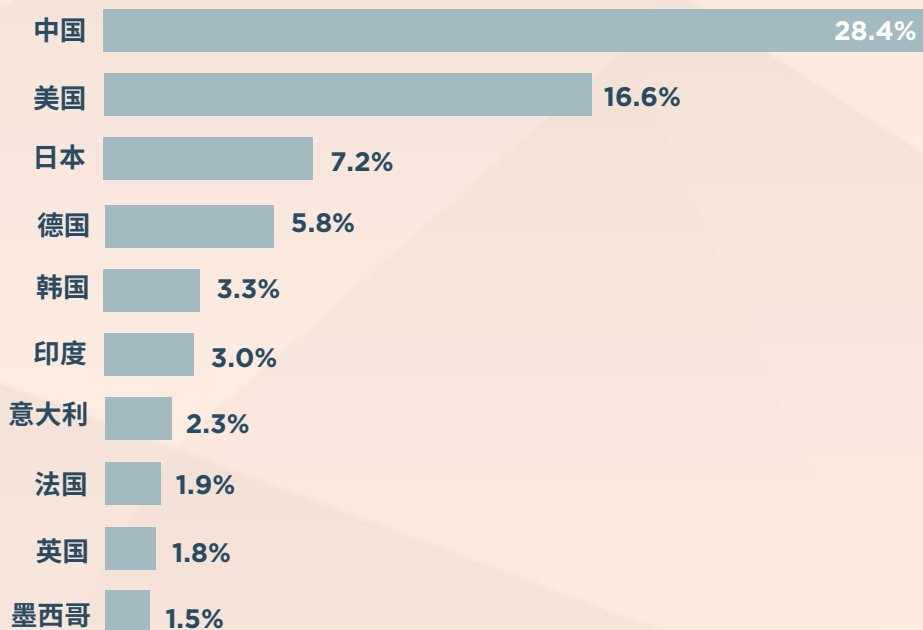
展望未来

从中长远来看，为了更好地面对类似疫情再次发生，我们预计更多在中国运营的制造商将采用工业 4.0

图 6:
全球制造业产出份额排名前十的国家（2018）

资料来源：联合国统计司，戴德梁行研究部

注：产出以增加值计算（美元）



运营程序来缓解生产和分销短缺。随着工业 4.0 的全面发展，制造商将能够在智能工厂环境中生产操作，它们还将与支持整个生命周期的制造资源和服务协会相联结，跨地区公司之间共享这一联结将使制造商能够从“云端”获取他们需要的特定产品组件，从而使他们能够在不依赖单一制造基础的情况下实现来源的多样化。

中国的优质物流仓储需求巨大，处于供不应求的状态（图 7），并且一直受房地产投资者青睐。

影响

新冠肺炎的爆发让人们开始居家隔离，中国掀起了一波网购热潮。全国各地的仓库都堆满了待处理、待分发的包裹，因此物流仓储的需求一直居高不下。

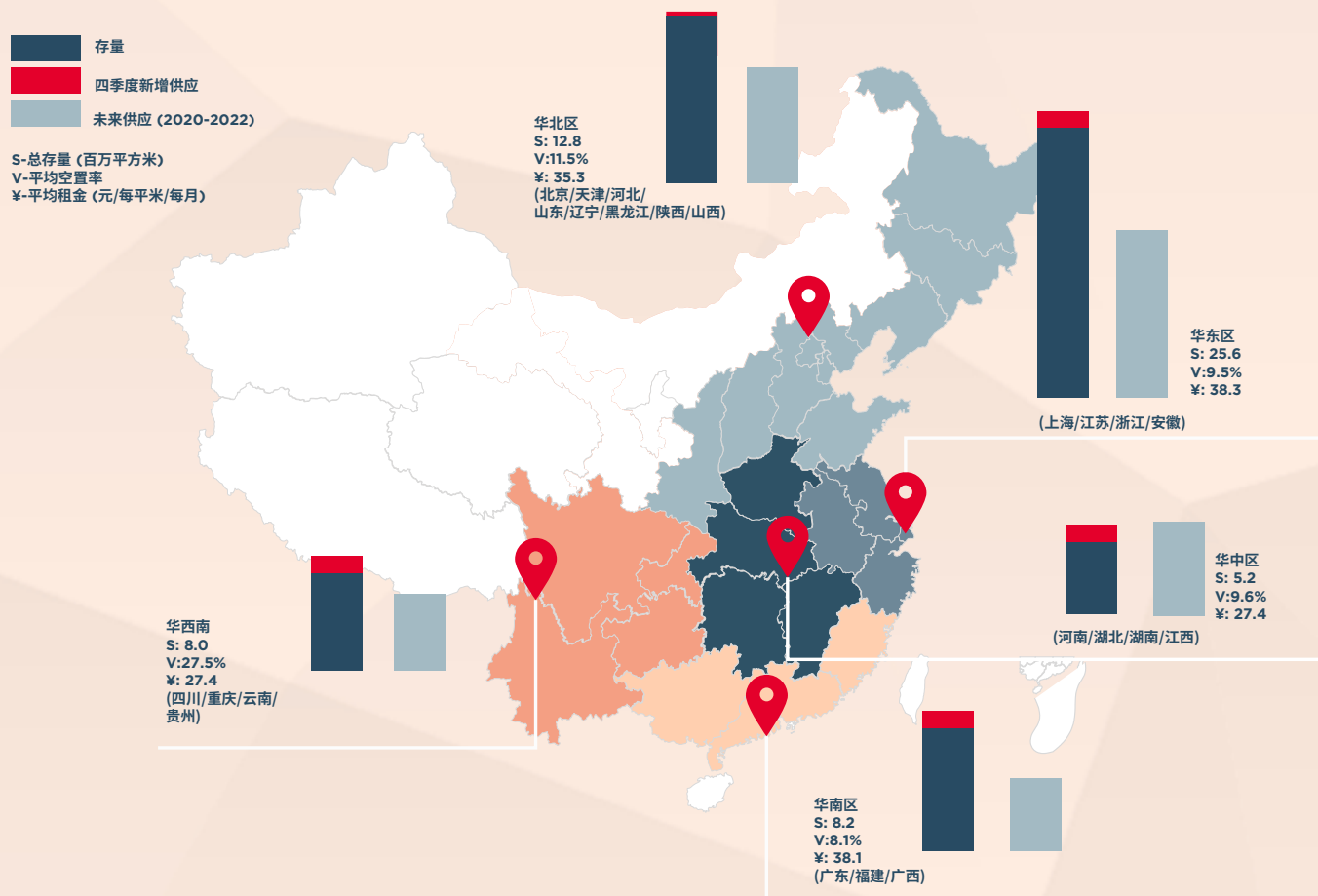
物流仓储需求激增

背景

过去几年，在商业零售（尤其是线上零售）的推动下，

图 7:
中国优质物流仓库的存量、供应、空置率和租金（2019 年第四季度）

资料来源：戴德梁行研究部



展望未来

新冠肺炎的爆发将使更多中国人转而选择网上购物。因此，电子商务将在中国经济发展中扮演更重要的角色。更大规模的电子商务活动将进一步推高中国对优质物流仓储空间的需求。房地产投资者和开发商不再仅聚焦于核心城市 / 地区，而是将不断扩大其在全国省会城市和交通枢纽城市的布局。

数据中心物业

数据流激增推进数据中心发展

背景

数据中心是一个收集、存储、处理、分发和允许访问大量数据的场所。他们可以提供重要的服务，例如数据存储、备份和恢复，数据管理和数据连接。

影响

自新冠肺炎疫情导致全民“宅家”后，互联网在中国的使用程度已经超过以往。全国数百万人在家工作、线上购物、玩游戏、看电影等。更重要的是，孩子们还不能去学校上课，致使数百万的学生需要通过网络接受教育。所有这些活动都产生了巨大的

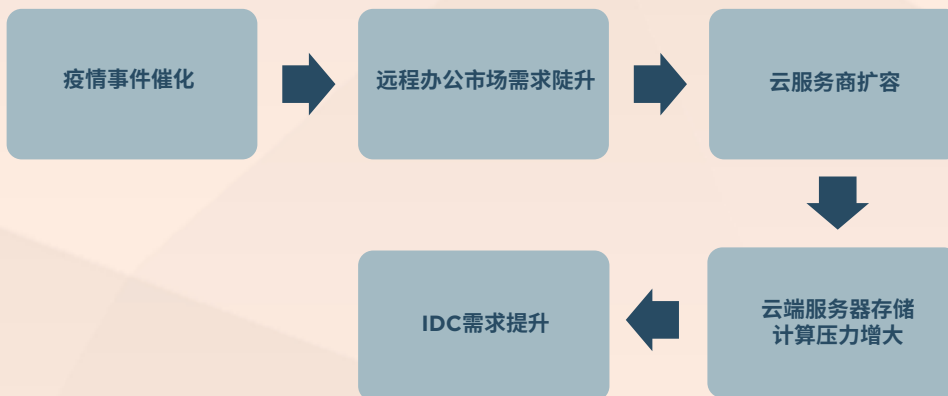
网络流量数据和信息，并且数据和信息还需要进行处理和存储。因此，近几周在中国的数据中心，其数据和信息的处理、存储需求出现了激增的局面（图8）。

展望未来

目前，中国的数据中心正处于发展初期。未来，在疫情爆发对中国互联网活跃程度的推动下，以及加速发展的云计算、大数据、物联网和人工智能等技术，中国数据中心将会需要更多的机架来处理数据和信息。根据中国 IDC 圈的数据显示，随着机架需求和数据中心的增加，预计到 2020 年底，中国数据中心的市场规模将超过 2000 亿元人民币。

图 8:
新冠肺炎疫情期间数据中心需求激增

资料来源：reportrc.com，戴德梁行研究部



酒店物业

服务质量和清洁至关重要

背景

新冠肺炎疫情爆发以来,为了防止病毒的迅速传播,政府实施了旅游出行限制,中国旅游业受到了严重的影响。由于旅客无法出行,客房预定减少导致入住率骤降,酒店行业目前面临着前所未有的压力。

展望未来

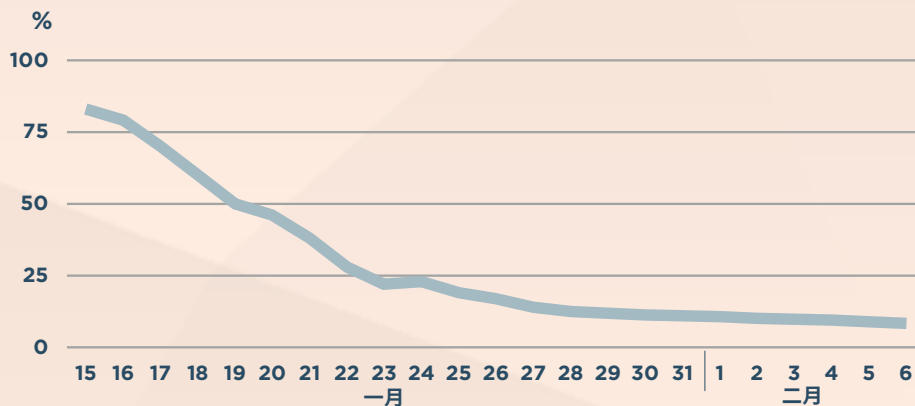
此次疫情的爆发给中国酒店业带来了复杂且艰巨的挑战。随着游客重新开始旅行出游,酒店业也将逐渐复苏,全国酒店将提高服务质量并严格把关清洁程度,以赢得客人的信任,从而提高他们的入住率。

影响

STR 数据显示,在过去几年,大中华区酒店在春节假期期间的平均入住率为 55%。今年中国酒店的入住率在 1 月 14 日达到了 70% 的峰值,然而,之后的情况却是每况愈下,以至于大量酒店都暂停了运营。以北京和上海的酒店平均入住率为例,我们可以看到入住率从 83% 急剧下降到 8% (图 9)。

图 9:
北京和上海的平均入住率 (1 月 15 日至 2 月 6 日)

资料来源:STR, 戴德梁行研究部



住宅物业

办公室外的办公场所

背景

根据 businessinsider.com 消息，2019 年，在美国，超过 400 万美国人每周至少一半的工作日在家工作。据统计，在欧盟成员国过去十年里，15 至 64 岁的雇员中大约 5% 通常在家上班。而在中国，人们多年来很少考虑在家办公。因此，中国典型的住宅公寓物业中并没有专门的家庭办公/学习区域的设计。

影响

自新冠疫情以来，情况发生了很多变化。春节假期过后，每天有近 2 亿用户开始从家里登录钉钉。疫情期间的居家隔离意味着办公室员工不得不在遍布中国各地的住宅物业工作。由于中国许多住宅物业中没有明确设计的家庭办公/学习区域，上班族会选择在餐桌上、沙发上或卧室里完成案头工作（在疫情居家办公期间），任何可以集中注意力，并将干扰降至最低的地方办公。当然，对于许多家庭（包括双职工家庭），特别是没有专门工作/学习区域设计的住宅物业，一个功能齐全的家庭办公环境一直难以实现。

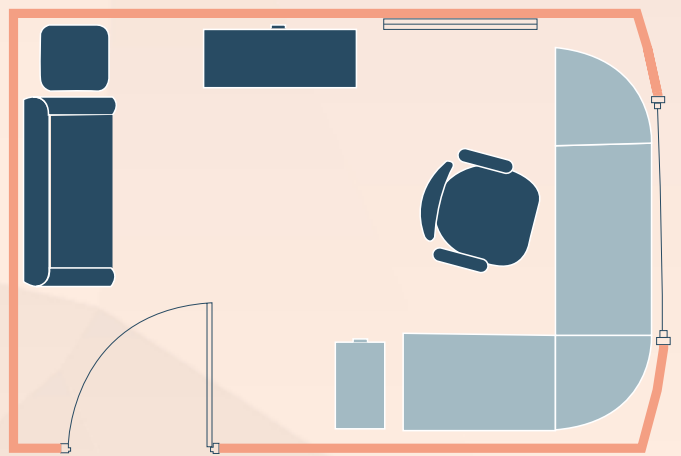
展望未来

目前还不清楚居家办公是否会成为中国办公的新趋势。但有一点是清楚的，在不久的将来，中国将有许多住宅物业的潜在消费者，在经历了这次居家办

公之后，可能会倾向于购买一个包含工作、学习区域的住宅物业。考虑到这一需求，许多住宅投资者和开发商很可能需要在未来中国的住宅物业开发计划中将这类区域的设计纳入考量（图 10）。

图 10:
简单的居家办公 / 学习区域布局图

资料来源: The Spruce, 戴德梁行研究部



智能快递柜或进一步激增

背景

近十年来，随着中国网络购物的爆发，包裹、快递和餐食直接送到家里已成为中国许多居民的日常体验。为了方便居民在快递公司非工作时间取快递，自2014年以来，中国智能快递柜数量以每年百分之几十甚至翻倍的速度增长（图11）。

影响

在新冠疫情期间，线上购物愈发活跃，快递量也随之出现井喷式增长。全国各地的居民社区每天都会收到大量包裹和餐品，许多没有大型智能快递柜的社区不得不临时搭建“自制”快递站。相较而言，

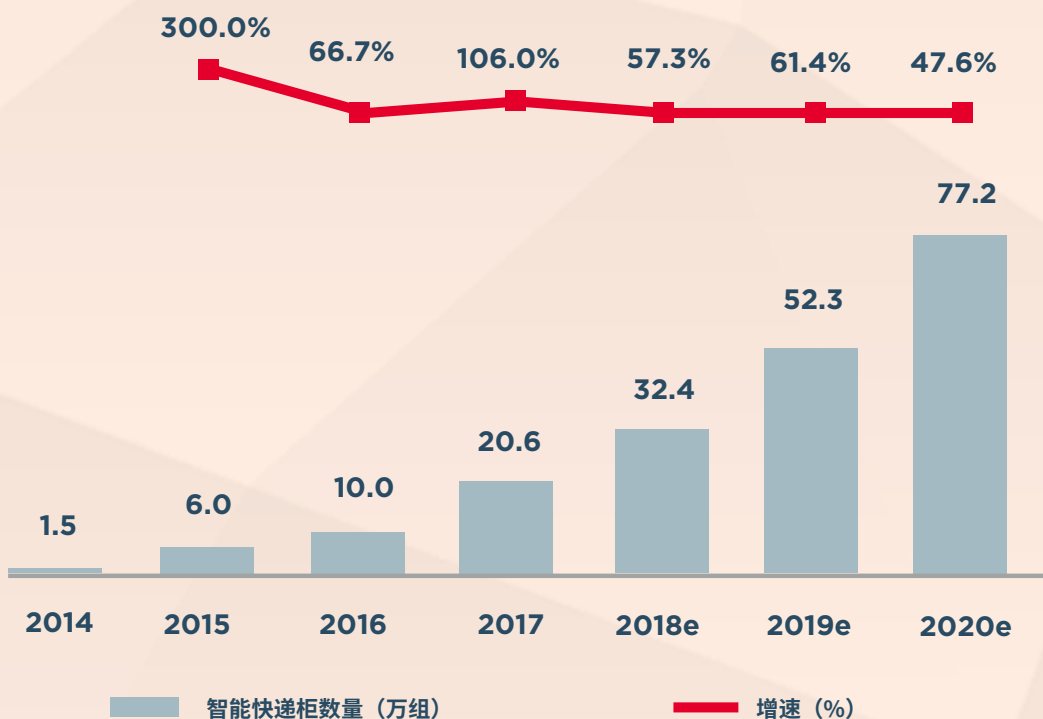
在有智能快递柜的社区里，快递员可以很方便地在智能快递柜里存入快递，而不需要直接接触取快递的居民。

展望未来

一旦新冠疫情结束，住宅投资者、开发商、住宅物业管理公司和居民都将不会忽视智能快递箱对于全国大型住宅社区的作用。我们预计将来住宅社区会安装更多的智能交付系统。

图 11:
中国智能快递柜数量的增长（2014-2020）

资料来源：艾瑞网，戴德梁行研究部



房地产投资

一线城市依旧热门

背景

受到新冠肺炎爆发的影响，房地产投资者不得不放缓对于中国各地物业的尽调活动。另一方面，市场上也有一些成交的大项目，包括香港置地联合体以 310.5 亿竞得上海徐汇滨江综合体地块，新加坡政府投资公司以 80 亿元收购北京 LG 双子座大厦。

影响

戴德梁行近期发布的投资者意向调查显示，61% 的受访者认为，中国房地产投资市场能够在 6 个月内逐步回升。可以预见的是，疫情对投资活动的影

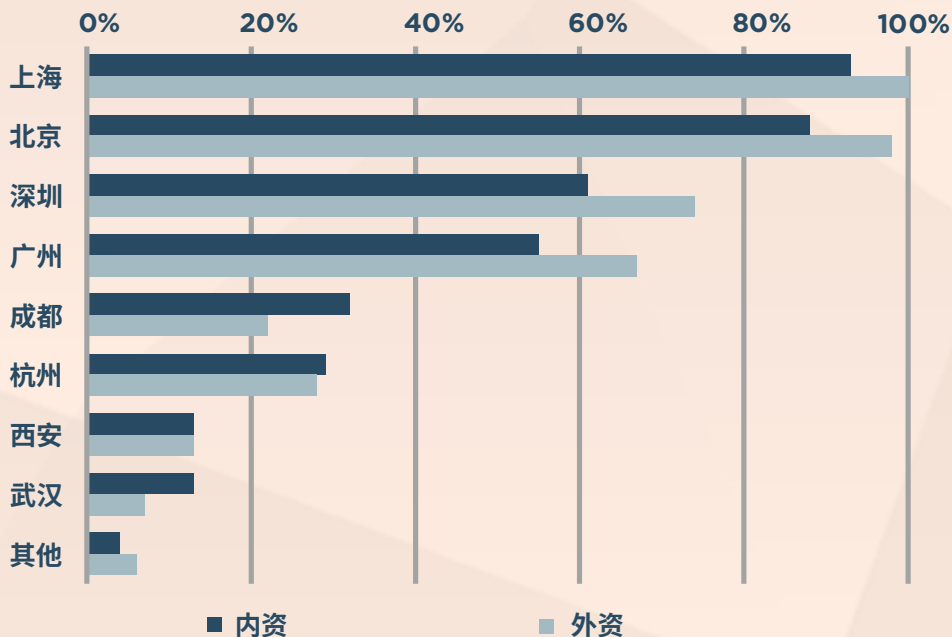
响仅为短期，预计反弹速度会很快。与此同时，超 90% 的受访者青睐北京和上海，大多数国内外房地产投资者普遍看好四个一线城市（图 12）。

展望未来

新冠肺炎疫情带来的下行压力将在中长期内逐渐消失。短期内，一些业主可能由于资金紧张而折价出售一些房产，将吸引许多投资者。此外，从今年 4 月 1 日起，全国范围内将取消基金管理公司外资股比限制，这意味着中国资本市场对外开放的步伐进一步加快，对未来中国地产投资活动将是一个利好消息。

图 12:
中国各地房地产投资者偏好（2020 年 2 月）

资料来源：戴德梁行资本市场部，戴德梁行研究部



新冠肺炎在中国的爆发是一次空前的事件。它的影响遍及全国各地，广泛影响了社会、经济和房地产市场。

我们预计新冠肺炎疫情将在多个维度影响中国房地产市场，在本报告中，我们强调了房地产投资者、开发商和租户在 2020 年及以后应注意的十几个“值得关注的点”，它们涉及：

- **写字楼物业：**远程办公将改变工作场所，TMT、医疗健康、金融和零售业（拥有强大线上业务的零售商）等行业将成为写字楼业主的目标租户，健康和幸福感将被优先考虑；
- **零售物业：**全功能最优化的全渠道销售模式，数字化智能化将进一步发展，零售营销模式将变革转型；
- **工业物流：**工业4.0将被进一步整合采用，高品质物流空间的需求将进一步增长；
- **数据中心物业：**鉴于互联网在新冠肺炎爆发期间及未来的广泛使用，对数据和信息处理及存储的需求将上升，这也意味着数据中心对机架空间的需求将增加；
- **酒店物业：**在新冠肺炎爆发后，酒店服务质量和清洁将是最重要的，因为这两个因素对于赢得客人的信任，进而提高酒店的入住率至

关重要；

- **住宅物业：**许多住宅投资者和开发商将倾向于考虑把家庭办公区，智能快递柜等可以服务于整个社区的元素纳入其未来住宅开发项目；
- **房地产投资：**门户一线城市仍将是国内房地产投资的重要目的地。



业务联系人



王盛

大中华区副总裁
北中国区董事总经理

sean.s.wang@cushwake.com



黎庆文

董事总经理
华东区

kelvin.qw.li@cushwake.com



程家龙

大中华区副总裁
华南区董事总经理

jialong.cheng@cushwake.com



张裕鹏

董事总经理
华西区

gavin.yip.tjong@cushwake.com

研究部联系人



林荣杰

亚太区
研究部主管

james.shepherd@cushwake.com



张晓端

华南及华西区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



魏东

北中国区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



贺凯

香港
研究部主管及董事

reed.hatcher@cushwake.com



袁雪玲

华中区
研究部主管

shirling.yuan@cushwake.com



薛惠珍

台湾
研究部主管

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行大中华区租户研究主管 Shaun Brodie 撰写，苏楠设计，由Simon Graham编辑，由李千秋，冀扬，蔡智英，窦天增，桑林晖，姜艳分析整理。

为更好地服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场、工业物流、零售商业等，Shaun主要负责大中华区租户研究板块。如对大中华区租户研究有任何疑问，请联系：



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）是全球领先的房地产服务商，秉承敢梦敢行动的理念，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。作为全球最大的房地产服务商之一，戴德梁行遍布全球 70 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 48000 名专业员工。在大中华区，我们的 20 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。2017 年公司营业收入达 69 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。