



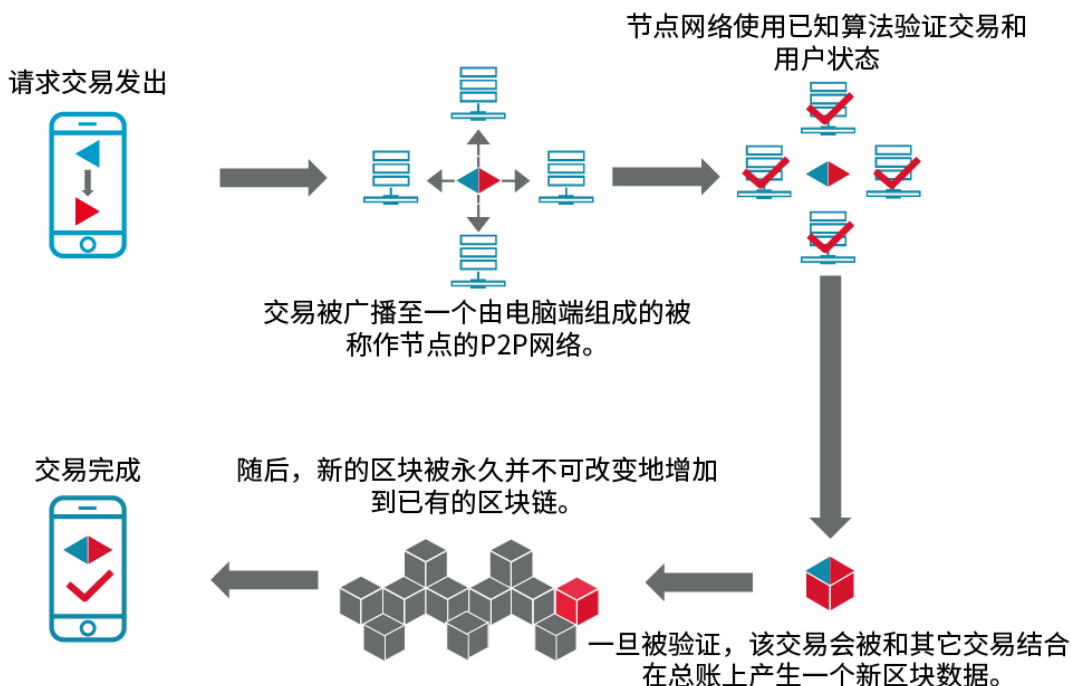
即时发布

戴德梁行租户研究报告：区块链——商业地产新机遇

上海，2016年12月2日——全球领先的房地产服务商戴德梁行重磅发布《区块链——商业地产新机遇》租户研究报告，该报告不仅就区块链技术做了全面分析，更是就其在商业地产领域运用所面临的机遇与挑战进行了专业探析。

区块链是分布式的数据库系统，它支持并提供了连续的交易记录，即区块，这些记录是不可以变更和修改的。每一区块都拥有其对应的时间标记，并能连接到记录着前一次交易信息的区块。区块链是比特币（一种于2008年发明，并于2009年诞生的虚拟货币，在过去五年内引起了热烈的商业投资浪潮）的重要核心技术。区块链是高效的公共账本，记录了所有的交易记录。每个用户都可以把新的被认可的交易记录添加到区块链中。

区块链交易过程



来源：戴德梁行研究部

来源：戴德梁行华东区战略研究部

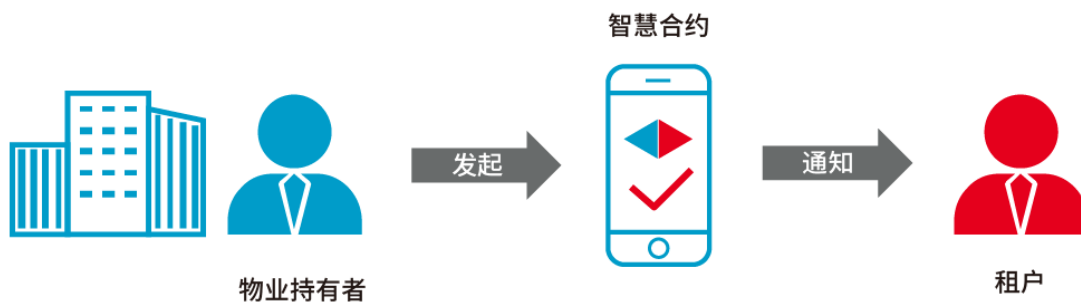


区块链有以下四个重要的特点：

- **分布式账本**——数据和信息利用分布式结构进行处理和储存（分布式结构即能够使交易分散其中的由被称作节点的电脑组成的 P2P 网络）；
- **智能合约**——合约能够被自动执行；
- **透明**——所有的数据和信息对各相关利益方都公开可见；
- **数据信息固定**——所有上传的信息和数据在后期都不能被更改。

戴德梁行中国区战略研究部主管 Shaun Brodie 表示：“区块链被恰当地应用于商业地产领域的一个例子便是智慧写字楼租赁合同在写字楼业主和租赁者之间的建立和执行。”报告提到，智慧写字楼租赁合同的流程为以下几步：

首先，写字楼业主通过录入所有相关租赁状况来着手智慧写字楼租赁合同。这些租赁状况为物业详情以及包括租金、物业费、支付频率和修缮细节在内的租赁详情。当这个步骤完成时，租赁方即被通知并审阅租赁合同内容。



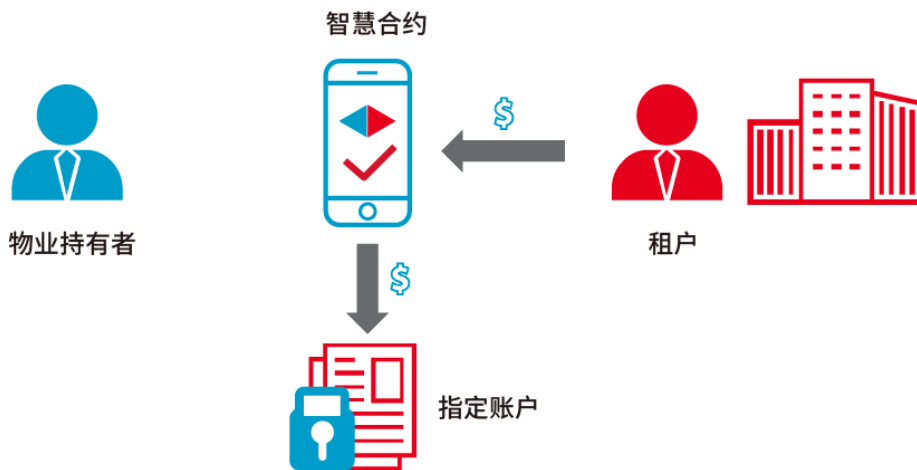
来源：戴德梁行华东区战略研究部

一旦符合条件，租赁方即使用代表其身份的电子密钥，通过对智慧写字楼租赁合同上电子签名的签署来认可该协议。该写字楼的业主亦将对智慧写字楼租赁合同进行电子化的签名。该份合约随即成为在区块链中流通的、具有法律效力的数字智慧写字楼租赁合同。



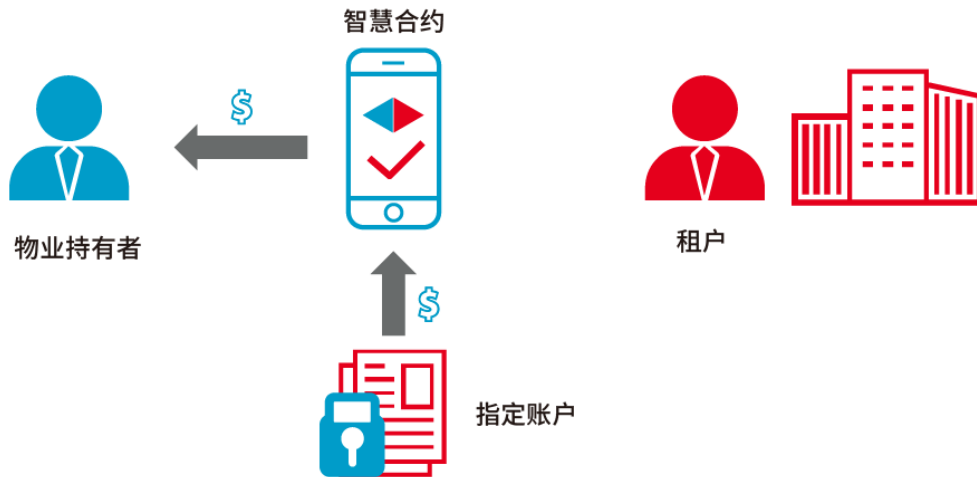
来源：戴德梁行华东区战略研究部

若管理方没有公共的实体来运营和管理这些类型的账户，则这些智慧写字楼租赁合约的触发将会需要租赁方将指定数量的钱款存入指定的安全账户。



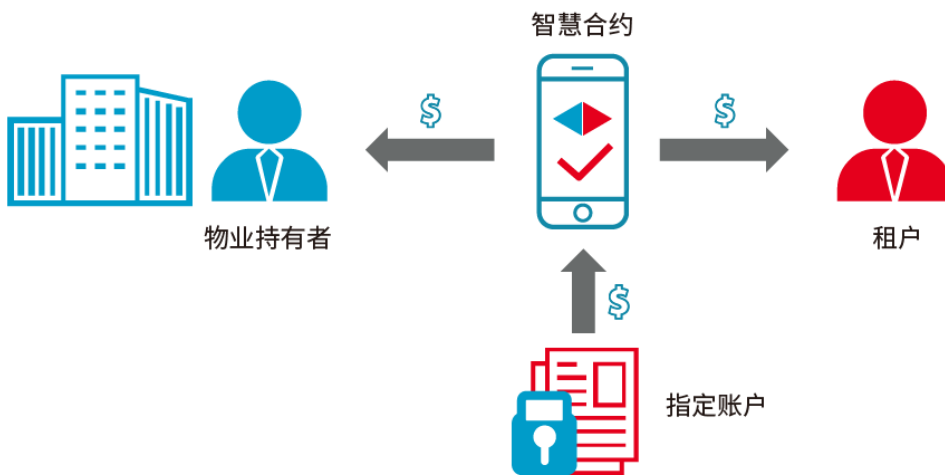
来源：戴德梁行华东区战略研究部

在每一个指定的付款周期内，智慧写字楼租赁合约将在该指定账户中提取款项。彼时，该份款项便会立即存入写字楼业主的账户中。



来源：戴德梁行华东区战略研究部

当该智慧写字楼租赁合同过期时，指定账户中剩余的钱款便会经分配后打入业主和租户的账户中。分配给各自账户的数额将由双方在智慧写字楼租赁合同中商议的包括合理折旧在内的租赁条款而定。



来源：戴德梁行华东区战略研究部

Shaun 表示，有数据显示仅在 2015 年，全球就有 4.74 亿美元基于比特币和区块链的风险投资公司的投资行为。不难想象，商业地产对该项技术的采用只会是时间问题。当区块链技术被采用时，其将能够为商业地产行业带来包括以下优势在内的的好处：商业物业将能够拥有包含楼宇信息、



执行信息（例如租金和空置信息）和法务信息等详情在内的电子签名。而经过授权的相关方将能够快速通过网络获取这些信息；商业地产交易将能够在数秒内完成，而不是过去的数天、数周甚至数月；商业地产的销售或租赁、支付方式等都将受益于此。

然而 Shaun 也补充道：“作为一项行业内新型的技术，区块链的运用所面临的挑战肯定是巨大的，这包括了应用问题、法律问题、行业保守主义等。尽管如此，一旦区块链技术被商业地产所采纳，那么其对行业的流程和具体做法的潜在影响可能是巨大的。区块链将使物业的租赁和买卖更加透明、灵活以及高效。目标物业的数据可以快速被收集，并与其他宏观经济数据实时快速结合，从而做出高效的租赁或投资销售决策。在某些的情况下，某些商业房地产物业的所有权所持续的时间可能会变得转瞬即逝，因为区块链允许一项物业在一定时间内发生多次交易，从而使该项资产成为一种更易于流通的资产。”

Shaun 总结道，区块链已经面世，且已经在金融等其他行业得到应用。它进入商业房地产行业是不可避免的，只是时间问题。所以，让我们厉兵秣马、拭目以待吧。

请点击右边链接阅读报告全文 ([中文](#) / [英文](#))

戴德梁行

戴德梁行是全球领先的房地产服务商，为客户提供全方位的服务，以满足人们办公、购物及居住方面的需求。我们遍布全球 60 多个国家的 43,000 名员工为世界各地的租户及投资者提供服务。我们在大中华区设有 20 家分公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产方案为客户创造更大的价值。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一，年营业收入达 50 亿美元，核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务、全球企业服务、投资管理、项目管理、租户代表，以及估价及顾问服务。更多详情，请浏览 www.dtzcushwake.com，或关注我们的微信（戴德梁行）及领英专页 (<https://www.linkedin.com/company/dtz-cushman-wakefield>)。

- 结束 -

媒体请联系：

张梦初

华东区市场营销及传播部助理董事

电话: +86 21 2208 0235

Nicole.mc.zhang@dtzcushwake.com