



JLL

*Achieve
Ambitions*

立足当前，洞察未来

仲量联行

2017全球企业不动产10大趋势



波动性



灵活性



最优化



理性增长



开放式创新



人性化体验



人才云



智能自动化



运算商业



可持续发展



波动性

不确定性、风险和透明度

2017年，充满波动的运营环境，将向企业提出新挑战。

地缘政治风险&宏观经济风险牵动着全球企业CEO的神经



的全球企业CEO对充满不确定性的经济增长前景表示担忧。

资料来源：普华永道（PwC）《第20期全球CEO调研报告》，2017年



的全球企业CEO表示，地缘政治的不确定性对企业的增长是一种威胁。



的全球企业CEO对网络安全表示担忧。

到2021年，全球网络犯罪预计造成的经济损失将高达**6万亿美元**。

资料来源：《网络犯罪报告》，网络安全创投公司（Cybersecurity Ventures），2016年

2017年受到攻击的物联网（IoT）设备数量将达到**50万**。

资料来源：《2017预测：消费者为王时代，重塑未来的变革（2017 Predictions: Dynamics That Will Shape The Future In The Age Of The Customer）》，弗雷斯特研究公司，2017年

管理透明度



自2014年以来，**三分之二的市场**透明度有所提升。

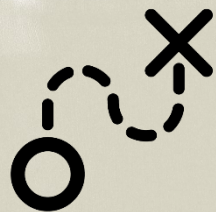


但是在**109个市场**中仍有**42个**属于透明度低或不透明市场。

一些透明度高的市场可能在2018年达到“超透明”的水平。

资料来源：仲量联行全球房地产透明度指数，2016年

➡ 应着眼于企业不动产资产组合和运营层面的战略，规避波动性风险



灵活性

迅速调整或适应的能力

灵活性将成为
2017年驱动业绩
增长的因素。



全球约2000万人每个工作周会有一部分时间在第三类场所中完成工作。

资料来源：未来时代的三类工作场所 (Three workplaces for the future)，仲量联行，2013年



34%在办公室的时间是离开自己的办公桌的，例如同事的工作区、会议室或非正式交流区等。

资料来源：仲量联行人性化体验报告 (Human Experience Survey)，2017年



在2030年前，30%的企业不动产资产组合将采取灵活的办公场所策略。

资料来源：仲量联行《工作场所革新》 (Workspace Reworked)，2016年

工作场所

- 灵活的设计
- 模块化
- 适应性

企业不动产资产组合

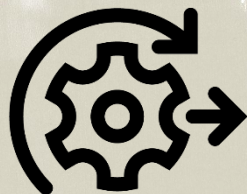
- 核心与弹性的组合
- 联合办公
- 灵活的租赁条款



资料来源：仲量联行《工作场所革新》 (Workspace Reworked)，2016年



应将灵活性作为工作场所、企业不动产资产组合及资产策略不可或缺的一部分



最优化

寻找能够带来最高绩效的可行方案

选址和资产组合策略将经过严格审查。



地缘政治和运营层面的波动性将会推动企业不动产不断优化。



57%的人才招聘主管认为“人才竞争”才是他们面临的最大挑战。

资料来源：2017年全球人才招聘趋势，领英



超过50%在全球30座最具活力的城市和房地产市场中，亚太地区占据一半以上。

资料来源：仲量联行 2017城市发展动力指数（JLL City Momentum Index 2017）

全球30座最具活力的城市

- | | |
|--------|----------|
| 1 班加罗尔 | 16 悉尼 |
| 2 胡志明市 | 17 巴黎 |
| 3 硅谷 | 18 金奈 |
| 4 上海 | 19 马尼拉 |
| 5 海得拉巴 | 20 西雅图 |
| 6 伦敦 | 21 旧金山 |
| 7 奥斯丁 | 22 深圳 |
| 8 河内 | 23 德里 |
| 9 波士顿 | 24 洛利-杜罕 |
| 10 内罗比 | 25 孟买 |
| 11 迪拜 | 26 杭州 |
| 12 墨尔本 | 27 洛杉矶 |
| 13 浦那 | 28 都柏林 |
| 14 纽约 | 29 南京 |
| 15 北京 | 30 斯德哥尔摩 |

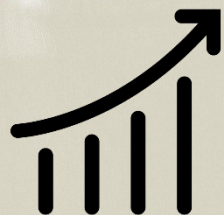
• 美洲地区 • 亚太地区 • 欧洲、中东和非洲地区

影响选址决策的7个常见因素



资料来源：选址决策的前景与风险，仲量联行，2017年

 应努力提升企业价值链效率，增强企业竞争力



理性增长

科学且可持续性的增长

2017年，选择性并购和协同增长将决定企业不动产的优先发展领域。

57%的企业考虑积极重组。创业型企业 and 快速增长的科技创新型企业受到广泛关注。

资料来源：安永2016年《全球资本信心晴雨表》(Global Capital Confidence Barometer) 报告

到2018年，新兴市场中的并购交易数量有望增加50%以上。

资料来源：贝克·麦坚时国际律师事务所(Baker & McKenzie), 2015年

未来3年股东价值提升计划



未来3年增长潜力最大的新兴市场



资料来源：毕马威2016年全球首席执行官展望调查 (KPMG 2016 Global CEO Outlook)



重组企业不动产团队和 workflows，以实现理性增长的目标



开放式创新

将全新的理念、解决方案和流程结合起来，驱动价值创造、加速业务转型。

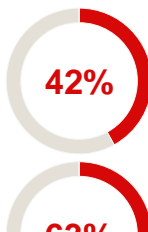
企业不动产需要支持开放式创新和合作。

合作



58%的企业CEO计划在未来三年里通过合作来提升股东价值。

资料来源：毕马威2016年全球首席执行官展望调查（KPMG 2016 Global CEO Outlook）



42%的企业希望通过行业与跨界合作，加速实现颠覆性创新。



63%的企业表示，方便“合作”是选择共享办公空间的主要原因。

资料来源：波士顿咨询公司（BCG），埃森哲公司2015年统计数据，球企业不动产协会2015年统计数据

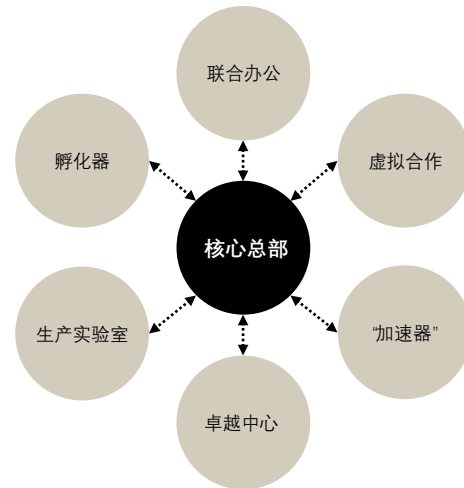
创新：



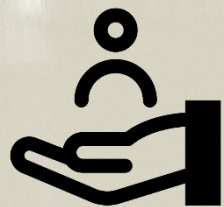
注重创新的企业与其它同行相比，将会实现更高的股东回报。

资料来源：波士顿咨询公司（BCG），埃森哲公司2015年统计数据，球企业不动产协会2015年统计数据

“开放式创新”模型



将持续创新作为战略的核心组成部分，以提升产品和人员绩效，实现高投资回报



人性化体验

通过提高参与感、授权感和成就感，促进工作和生活的融合。

办公场所不仅仅是一种物业。它还是一种可以帮助企业和个人实现其愿景的地方。



参与感：投入感



全球40%的人认为自己的工作参与感非常高。

授权感：掌控感



有54%的人每个月至少有一天在家办公。

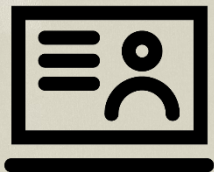
成就感：舒适感



员工的健康与幸福感是影响员工参与感的最重要因素。

资料来源：仲量联行人性化体验报告（Human Experience Survey），2017年

遵循“以人为本”理念，将“用户体验”作为工作场所策略的重要组成部分。



人才云

数字人才平台

人才云和临时性员工
将会改变对企业不动
产的需求。

到2025年，在线人才平台将为全球GDP贡献

2.7万亿美元，约合全球
GDP总产值的2%。

资料来源：麦肯锡《劳动力市场观察：将人才与数字时代的机会联系起来》，2015年

在线人才平台可提高企业产出
达9%，同时减少人才和人力资
源成本达7%。

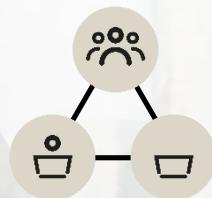
资料来源：麦肯锡《劳动力市场观察》，2015年

临时性员工的增加将可能对企业人员编制总数产生
反比例的影响，进而影响企业对不动产的需求。




资料来源：仲量联行《工作场所革新》(Workspace Reworked)，2016年

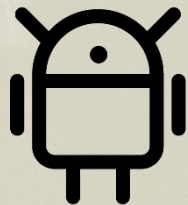
核心员工团队：
雇员



临时性员工团
队：
专业人员与自由
职业者

自主性员工团队：
独立的员工/机器
人

 调整企业不动产策略满足企业的非固定性用人需求，
同时融入“人才云”的理念



智能自动化

将人工智能和自动化相结合

工作角色分工和业务流程因自动化的出现而被重新定义。

有85%的企业CEO考虑在未来三年内，实现基本自动化业务流程和人工智能及认知过程的整合。

资料来源：毕马威2016年全球首席执行官展望调查（KPMG 2016 Global CEO Outlook）



在企业不动产整个生命周期中，利用智能自动化转变企业不动产服务交付模式

工作流程

- 到2019年，每一种职业类别中都将有25%的工作任务实现自动化。

资料来源：人、变革与机器人（People, change and robots），普华永道会计师事务所，2016年

岗位变化

- 9%的工作岗位面临着被完全自动化的风险。
- 50%和70%的工作岗位将面临巨大的变革。

资料来源：联合国经济合作与发展组织（OECD）“数字经济中的自动化与独立工作”，2016年

企业不动产资产组合

- 优化数据管理
- 提高透明度
- 提供先进的商业分析

运营

- 楼宇管理
- 日常的设施维护和服务

资本

- 数字化工作流程
- 建设施工流程
- 现场勘查



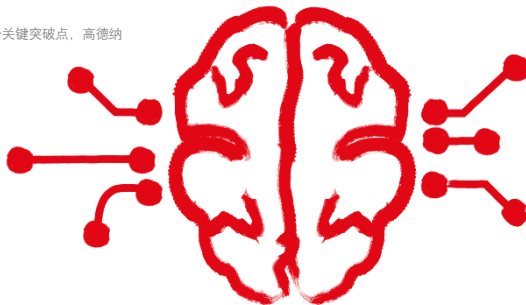
运算商业

将程序运算产业化，推动业绩驱动的企业不动产资产组合和运营的成功

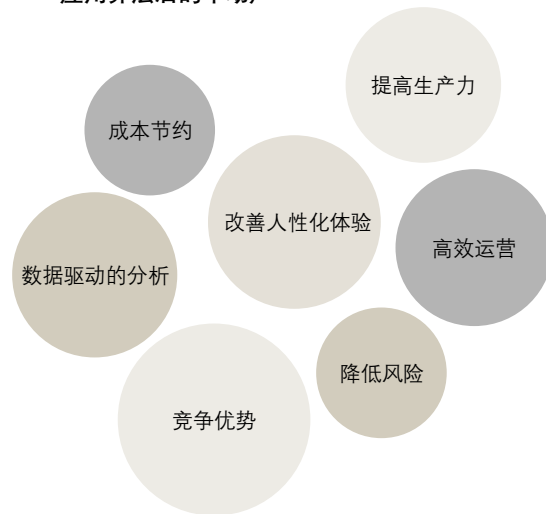
数字商业革命将影响不动产发展。

到2018年，全球50%以上的大型企业将利用先进分析技术和专有运算算法进行竞争，所有行业将面临颠覆。

资料来源：理解运算商业的五个关键突破点，高德纳公司，2016年



应用算法后的不动产 =



资料来源：智能建筑是否具备商业智能特色？（Are Smart Buildings Smart for Business?），仲量联行公司，2016年



借助人工智能和预测性数据分析，以改善企业不动产绩效



可持续发展

构建可持续发展的商业模式，为客户、员工、股东和社会带来长期价值回报。

2017年，企业慈善的重要性日益增强。



有75%的企业CEO认为，对公司活动的“整体影响”进行评估和报告，将会帮助企业取得长远的成功。

资料来源：普华永道 (PwC)
《第17期全球CEO调研报告》，
2017年

环境

创建能够达到低碳与零碳标准的新资产，同时改造现有资产。

资料来源：仲量联行“企业不动产八大趋势” (The Big Eight for Real Estate)，2015年

社会

通过将供应链和采购过程对可持续发展的不利影响降至最低，在更广泛的层面影响社会团体。

资料来源：Building a 更加美好的未来, JLL, 2016

员工健康与幸福感

与那些在传统办公室中工作的人相比，在绿色环保办公室中工作的人的认知能力水平要高出61%。

资料来源：哈佛大学陈曾熙公共卫生学院，2015年

多元化

在企业不动产领域，通过工作场所设计提升员工参与度和企业包容性的期望正在不断提高。



促进企业实现对社会承诺和多元性

Thank you

报告联系人

仲量联行研究部负责人：

Richa Walia

欧洲、中东和非洲地区
研究部高级分析师
+44 (0)20 3147 1861
Richa.Walia@eu.jll.com

Tom Carroll

欧洲、中东和非洲地区
企业解决方案研究部总监
+44 (0)20 3147 1207
Tom.Carroll@eu.jll.com

Susan Sutherland

亚太地区
企业解决方案研究部总监
+65 9771 7938
Susan.Sutherland@ap.jll.com

Christian Beaudoin

美洲地区
企业解决方案研究部总监
+1 (312)228-2020
Christian.Beaudoin@am.jll.com

Marie Puybaraud

全球企业解决方案研究部总监
+33153816424
Marie.Puybaraud@eu.jll.com

仲量联行（纽约证交所交易代码：JLL）是专注于房地产领域的专业服务和投资管理公司，致力于帮助房地产业主、用户和投资者成就商业愿景。仲量联行是《财富》500强上榜企业，业务遍及全球80个国家，拥有近300个分公司，员工总数超过77,000人。2016年度业务营收达58亿美元，总收入68亿美元，代表客户管理和提供外包服务的物业总面积逾44亿平方英尺（约4.09亿平方米），并协助客户完成了价值1,360亿美元的物业出售、并购和融资交易。截至2016年12月31日，仲量联行旗下的投资管理业务分支“领盛投资管理（LaSalle Investment Management）”资产总值达601亿美元。“JLL”是仲量联行（Jones Lang LaSalle Incorporated）的品牌名称和注册商标。更多信息请浏览 www.jll.com。