

全球市场研究

2023年6月

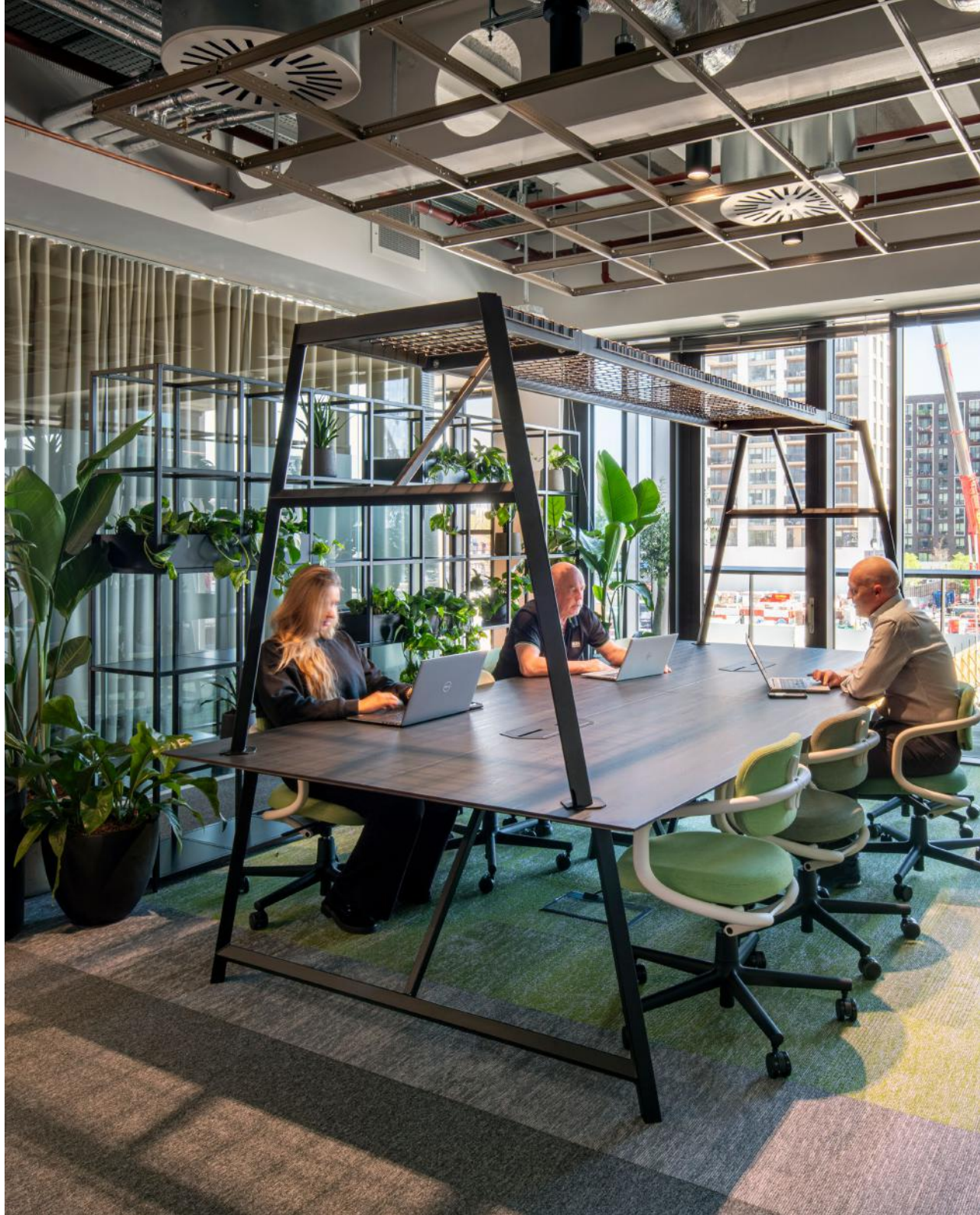
负责任的房地产： 实现社会价值

赋能建筑环境，创造积极的
环境和社会影响



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为



目录

摘要	03
促使企业发生态度转变的五大因素	08
赋能建筑环境,创造积极的环境和社会影响	10
实现可持续发展回报的三大优先事项	13
房地产生命周期的五个决策阶段	20
实现可持续发展回报最大化的途径	32
研究方法论	35
联系我们	36





摘要

企业在将其气候承诺转化为切实成果、并实现环境目标时往往承载着巨大压力。不仅如此，大多数企业在员工和整体社会影响方面也面临着一系列挑战。加速向净零碳过渡是房地产投资者、开发商和企业租户的绝对优先事项，且必须与更广泛的可持续发展目标一起考量。

企业应重视“社会”(Social)和“环境”(Environmental)问题，才能在为社群和城市带来持久而积极的变化变化的同时，把握独特机遇，打造能够创造长期可持续回报的、面向未来的资产。然而，“社会”问题的解决进展一直落后于“环境”，其中的差距亟待缩小。

为理清行业现状，了解主要行动障碍以及明确在解决环境问题的同时创造社会价值的机会所在，仲量联行对全球的企业决策者开展了广泛的调研。他们反馈的关键信息是，建筑环境是增进社会福祉的一大支柱，91% 的受访者认为房地产是支持其实现社会价值目标的重要载体。

本报告基于仲量联行的专业知识、经验和全球研究成果，并结合了全球超过 800 位企业决策者的观点，阐述了房地产投资者、开发商和企业租户通过建筑环境创造积极的环境和社会价值可以采取的步骤。

我们认为，这种社会价值可以理解为在整个房地产生命周期中为每个与空间或在空间内互动的利益相关方¹创造持久的积极社会影响。企业设施作为品牌物化形式的同时，也是企业与所在社群互动的方式。

尽管房地产的环境和社会作用至关重要，但由于企业在采取行动时仍有阻碍，愿景与行动之间尚有脱节。

促使企业改变态度的因素	实现社会价值的阻碍
✓ 社会期望是企业实现社会价值的驱动力	1. 缺少资金或专门的预算
✓ 监管压力越来越大, 促使企业立即采取行动	2. 缺少一致且经过验证的数据和 / 或标准化报告
✓ 获得超越财务收益的可观投资回报的机会	3. 难以确定成功和投资回报的衡量标准
✓ 顺应社会价值期待已成为巩固竞争优势的关键因素	4. 缺少政府激励措施
✓ 无视各方对社会价值态度的改变，将给企业带来巨大风险	5. 租赁协议的限制和制约

¹ “利益相关方” 一词涵盖了广泛的社会影响范围，包括但不限于建筑的使用者、业主和租户、机构及其员工、本地社群、供应链、城市和自然环境。

三大优先考量因素

随着实现 2030 年碳达峰目标的日益临近，企业采取负责任的行动并创造真正的环境和社会价值的必要性也日渐提升。好消息是，大多数企业已经为此制定了实现环境目标的短期规划。即便如此，企业领导者仍需高瞻远瞩，在实现环境目标的同时，协调整个建筑环境中与社会价值相关的活动。企业正受到越来越多的来自公众、媒体、政府和股东的监督，要求企业获取“负责任的利润”的呼声也愈发强烈。正因如此，我们认为现在是企业把握在整个房地产生命周期中调整环境和社会目标的最佳时机，从而为各方创造共同价值。

1

通过同时实现环境和社会目标，建筑环境有可能产生积极的社会影响。大多数企业面临的问题是环境目标的成熟度远远领先于社会价值的成熟度，且实现环境目标、应对气候变化挑战的驱动力更强。相反，企业实现社会价值的途径比较有限且分散。为此，企业应统筹其环境和社会价值战略，从而最大限度地提高获得可持续发展回报的机会。

93% 的受访者认为，企业应认识到建筑环境中的环境和社会目标具有内在联系，且需要采取两者协调一致的策略。然而，只有 8% 的企业在创造社会价值方面可以被视为“领先者”²（成熟度超过 71/100）。相比之下，19% 的企业在将“环境”嵌入其房地产战略方面处于领先地位。

² 这一细分市场中的企业在我们的调研中是最成熟的（得分超过 71 分）。他们有明确的愿景，希望借助房地产推动社会价值的实现，并且已经确立了具体的社会价值目标。减少碳排放已经成为企业可持续发展战略或房地产战略的一部分。



2

企业需要缩小愿景与行动之间的差距。尽管大多数企业在一定程度上已对其在环境和社会价值方面的义务有所响应，但尚未制定具体的目标和实施计划来实现这一愿景，而缺少明确的战略和具体实施步骤来创造社会价值并衡量其影响的企业宣言也是远远不够的。

许多企业正在努力将愿景转化为行动，但他们缺乏相应的能力、数据和领导力让创造社会价值和其对环境影响的关切一样响应迅速。尽管企业创造社会价值的最大驱动力来自于提高其环境、社会和治理（ESG）评级、绩效和影响力，但超过 40% 的受访者仍未将环境和社会因素深度嵌入到企业的房地产策略中。



3

企业应关注房地产决策的五个阶段，以增加其对环境和社会价值的影响。在与建筑相关的广泛供应链及房地产生命周期的每个阶段，企业都有机会创造积极的环境和社会影响，只有勇于行动和投资，才能收获可观的回报：

• **选址：**选择的空間是否拥有充足的绿色自然空间，且保证了足够的生物多样性？周边是否有便捷且实惠的配套设施？

• **租赁谈判：**如何与业主沟通，将 ESG 优先事项写入租赁协议？如何通过绿色租赁支持 ESG 目标？

• **设计和运营：**如何让空间设计面向未来，限制建筑材料中的隐含碳并积极申请绿色健康建筑认证？如何提升办公场所的文化塑造和包容性？

• **空间营造和社群培育：**可以提供哪些社群学习和培训机会来提升社群参与度？

房地产在支持当地企业和促进邻近社群经济发展方面可以发挥什么作用？

• **负责任的采购：**如何加强企业的社会价值战略管理，确保遵守员工权利和平等就业的相关法规，甚至是做得更好？为达成您的 ESG 目标，您的采购流程中应包含哪些道德和环境因素？



促使企业发生态度转变的五大因素

环境与社会价值的平衡范式: 建筑环境的转折点

2020 年代标志着社会价值新范式的形成, 自此, 企业不应再忽视负责任的商业议程, 而需采取行动创造真正的社会价值。随着企业逐步重视并采取行动, 建筑环境将成为一个可以同时达成环境目标并创造社会价值的空间, 从而受到更大的关注。

企业当下所面临的压力在于如何消除可能产生社会危害的行为, 创造积极的社会影响, 同时获取“负责任的利润”。那么, 为什么要做出改变, 又为何要立即采取行动? 从本质上讲, 五种相互关联的力量正在推动企业行为的长期转变。

1.社会压力和期望

全社会都在要求企业采取更强有力的行动应对环境问题和实现社会价值。例如,公众对气候危机的担忧以及愈发严格的法规迫使企业做出更深层次的环境承诺,并制定一条可靠的净零碳路径。同样,新冠疫情也加速了这一进程,促使企业将员工的健康和福祉放在首位,并迅速适应新的办公模式。面对此类问题,企业须能够做出预判并积极主动响应。

2.监管要求

世界各地的政府和政策制定者正在制定更严格的法规,鼓励对社会负责的企业行为,明确合规性,提高企业社会行为的透明度。然而,由于企业和政府之间缺少合作互动,相关的整体进程也较为缓慢。未来的挑战在于,如何让监管从约束转变为变革的积极驱动力,让企业与监管机构携手合作。

3.财务压力和激励措施

企业股东和金融机构正在向企业施加更大的压力,要求其履行环境和社会价值承诺,但股东/金融机构所希望看到的与企业实现其社会价值目标所需的资金之间存在差距。除资金压力外,越来越多的激励措施(例如,财政激励措施、碳定价/减税、上网电价补贴政策、研发资金、后备投资等)的出台,也将向把社会价值问题置于应对环境问题之上的企业倾斜。尽管这些激励措施、财务承诺和投资回报客观存在,但由于缺乏领导层的意愿、入股和支持,企业采取具体行动实现可持续愿景的障碍仍然存在。

4.竞争优势

人们对社会价值的态度在2020-2023年间发生了翻天覆地的变化。在这种新范式中,希望“适应未来”的企业均认为,社会价值责任将是竞争优势的来源。

它们清楚地认识到,强大的社会价值影响力能够与社群产生更强的联系,并提升品牌形象。对于想要取得市场领导者地位的企业而言,只有积极响应、实现企业的社会价值,才可能成功。

5.房地产风险的缓解

虽然这种新的社会价值范式的出现可以带来竞争优势,但它也给房地产决策者带来了风险,需要谨慎和主动地管理。如果以正确的方式处理,建筑环境可以成为这种新范式变革的推动力。通过对已有房地产做出明智的选择,领先的企业——投资者、开发商和租户,可以降低自身持有或使用的房地产成为过时资产的风险。企业在做出关于房地产收购、设计和运营的决策时,不仅应全方位考虑财务和运营因素,还应将环境和社会价值的考量置于企业战略思维的最前沿。

赋能建筑环境，达成积极的环境和社会影响

企业认可其有责任履行ESG承诺和社会价值目标。尽管企业对实现社会价值的优先事项逐步达成共识，但其决策者对实现这些优先事项的最佳途径尚没有把握。

仲量联行的调研显示，与环境目标相比，企业目前在实现社会价值目标和进展之间存在巨大差距。如果环境和社会价值的考量都可以被纳入企业不动产决策，则可以成为创造超预期回报并产生积极和可持续影响的有效途径。约90%的企业决策者认为，房地产在实现企业社会价值目标方面发挥着重要作用。



图1:社会价值七要素

仲量联行认为，建筑环境的社会价值可以理解为在整个房地产生命周期中为每个与空间或在空间内互动的利益相关方³创造持久的积极社会影响。

³ “利益相关方”一词涵盖了广泛的社会影响范围，包括但不限于建筑的使用者、业主和租户、机构及其员工、当地社群、供应链、城市和自然环境

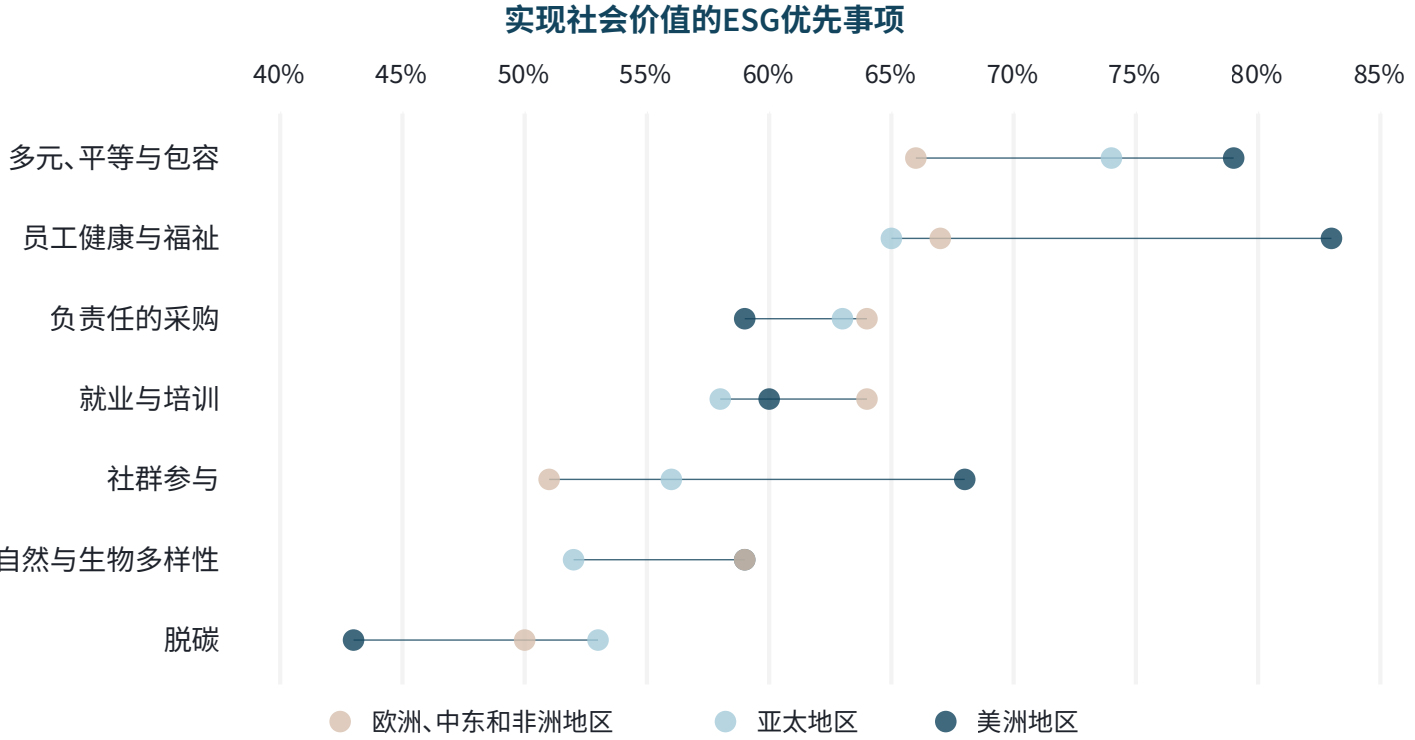


图 2:您在ESG社会价值战略中融入了哪些因素?



就成熟度而言， 企业对社会价值的响应落后于对环境的响应

目前，大多数企业的环境成熟度高于社会价值成熟度，只有8%的企业在实现社会价值目标和愿景方面处于“领先”⁴。2021年，仲量联行《建筑环境脱碳》调研报告发现，19%的企业在实现其环境目标和愿景方面处于领先水平。

这一得分差距反映出，企业对社会价值问题仍缺乏重视和投资。

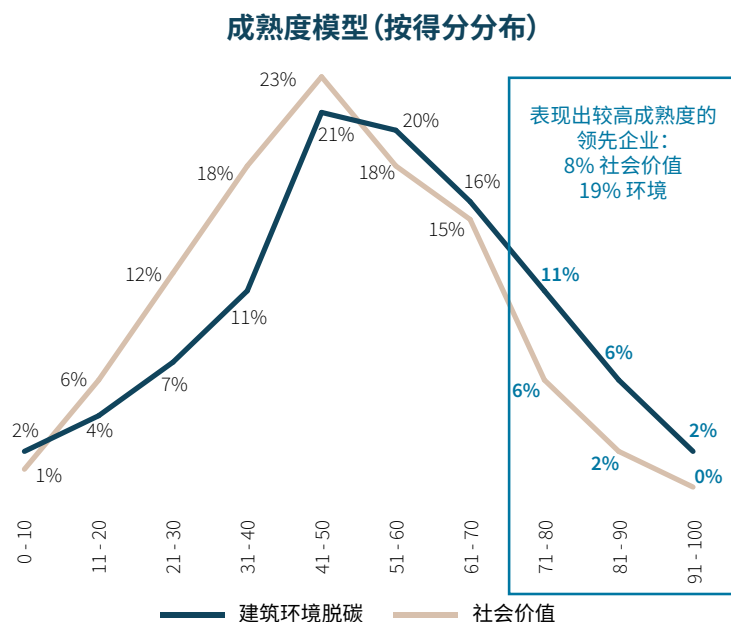
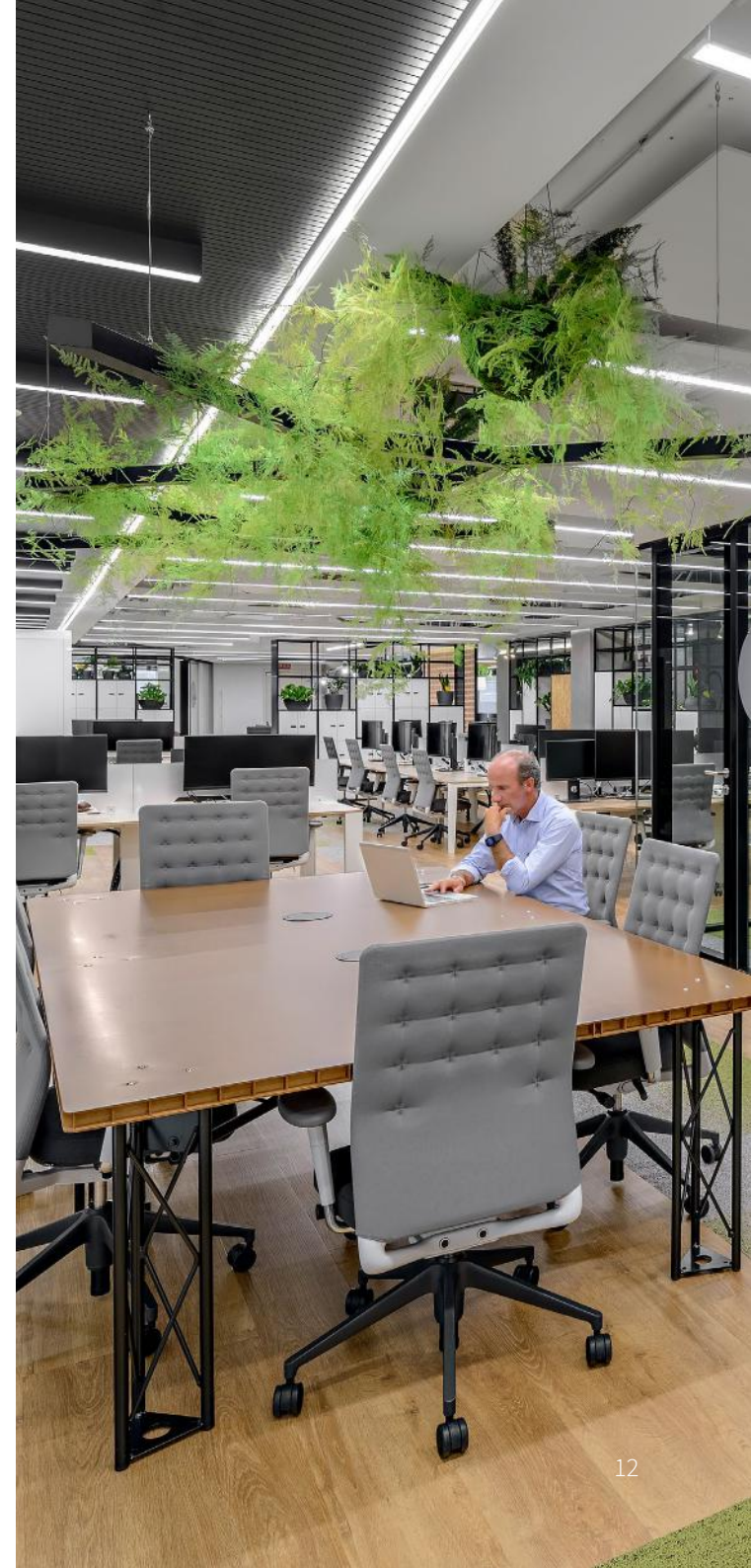


图3:企业成熟度:环境与社会价值对比

⁴ 这一细分市场中的企业在我们的调研中是最成熟的（得分超过 71 分）。他们有明确的愿景，希望通过房地产推动社会价值的实现，并且已经确立了具体的社会价值目标。减少碳排放已经成为企业可持续发展战略或房地产战略的一部分。



实现可持续发展回报的三大优先事项

通过实践和对企业决策者的调研,我们确定了同时达成环境和社会价值目标旅程中的三个阶段。





认同建筑环境创造社会价值的潜能

建筑环境可以通过同时实现环境和社会目标, 使可持续发展的回报最大化

建筑环境已成为企业创造社会价值、产生可衡量的积极社会影响的关键途径。为使影响力和回报最大化, 企业应在环境和社会价值方面采取协调一致的战略。

绝大多数企业 (93%) 认为, 建筑环境可以为建筑的使用者和当地社群带来积极的社会影响

我们的调研显示, 企业租户可能会错过“连点成线”的机会, 而是采取相互独立的思路来制定、资助和执行其社会价值和环境战略。企业应采取全面的 ESG 策略, 方能取得最大成效。要想在七个社会价值领域⁵实现影响力和回报的最大化, 企业需要采取整体和协调的策略来实现其目标, 不应再将这些目标视为各自独立的活动并分别进行管理, 也不应针对这些目标分别寻找资助、制定预算和战略。

人们对建筑环境的态度正在迅速转变。企业正在重塑建筑环境的作用, 不仅将其视为改善环境的因素, 也将其作为为建筑使用者和当地社群带来积极社会变革的主要途径。

建筑环境可以为建筑使用者和当地社群带来积极的社会影响

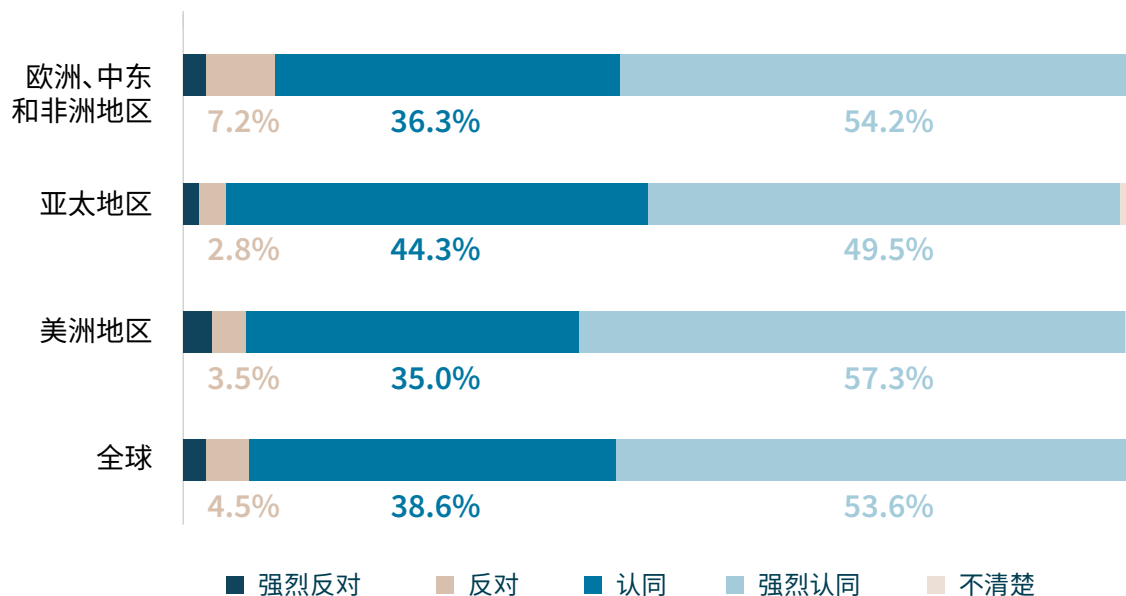


图4: 您对这一观点持何种态度?

建筑环境中的环境和社会价值目标存在内在关联, 企业需要采取协同策略

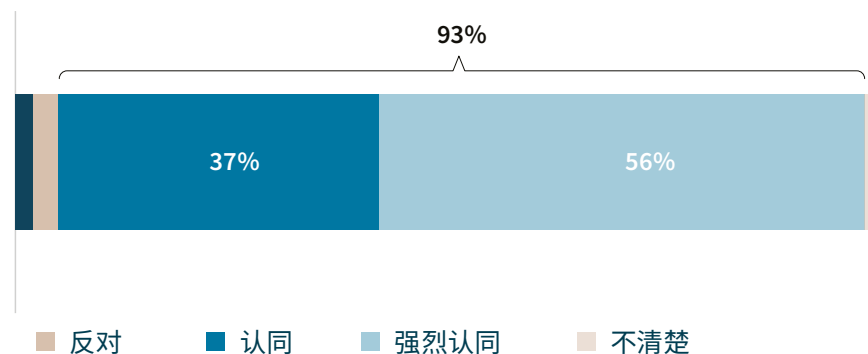


图5: 您对这一观点持何种态度?

⁵ 净零碳目标; 自然和生物多样性; 负责任的采购; 社群参与; 健康福祉; 就业与培训; 多元、平等和包容。

2

识别并克服挑战

企业应做到“言出必行”，缩小愿景与行动之间的差距

尽管企业对实现环境和社会价值雄心勃勃，但大多数企业实现社会价值的途径仍然比较有限且分散。许多企业缺乏足够成熟的必要能力加速其创造社会影响力。

企业迫切需要弥合愿景和行动之间的差距，加快创造社会价值的进程。

超过40%的企业未将环境和社会因素深度嵌入其房地产战略中

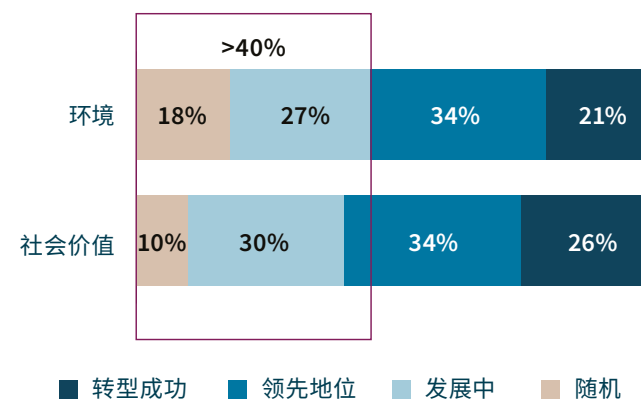


图 6:企业将环境和社会因素嵌入其房地产战略的程度

缺少投资

财务支持、预算

缺少衡量标准

数据、指标、报告、
投资回报

缺少治理

文化和政治因素、
政府激励措施

缺少制度架构

执行框架、监管

缺少支持

资助、领导力、激励与
认可、业主支持

缺少人才和响应的技能

工程、
设计与运营

如果缺少融合环境和社会价值目标的整体愿景，企业将越来越难以实现其承诺的目标。我们通过调研确定了企业需要重点应对的六大挑战领域，以期实现目标。

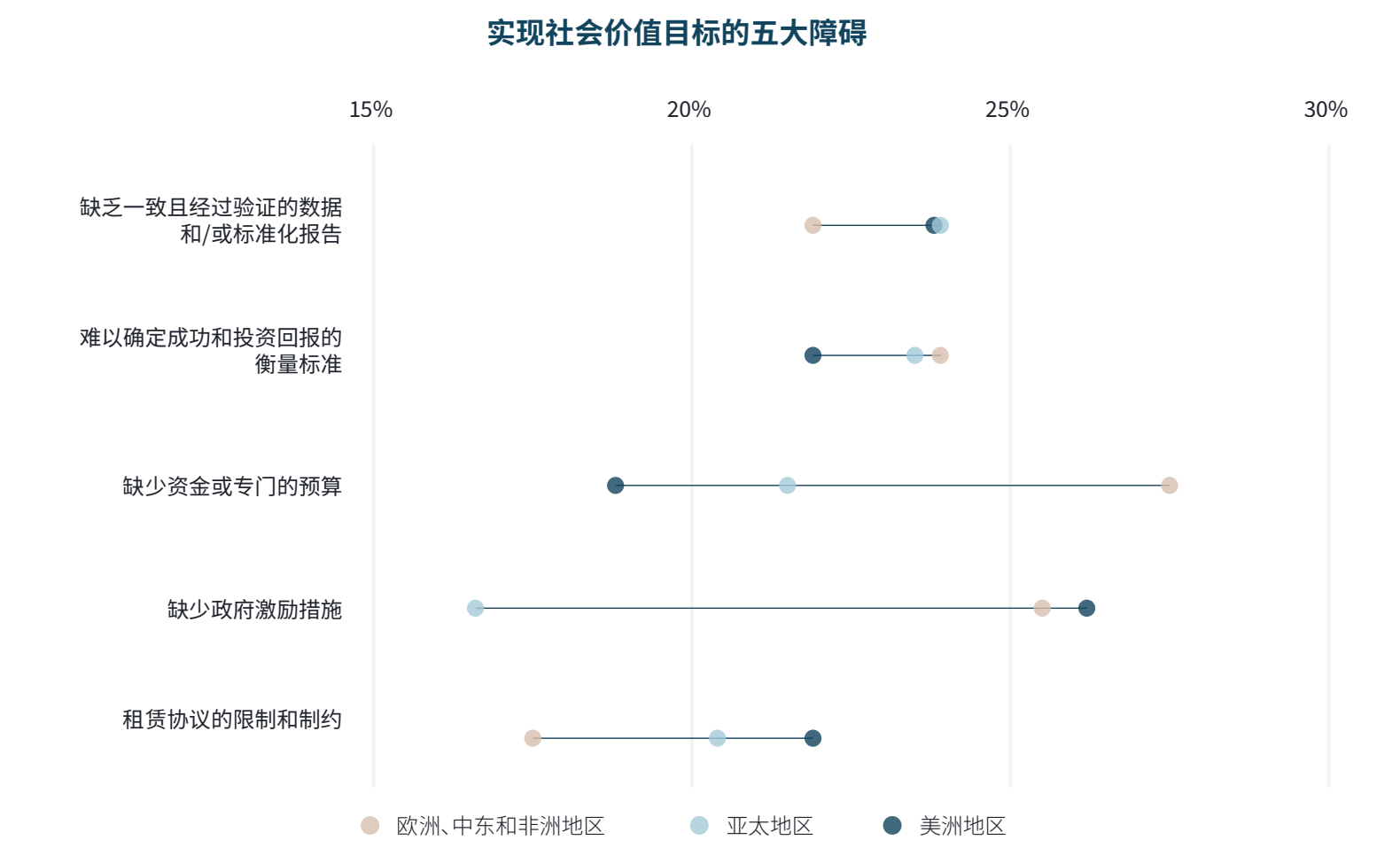


图 7:实现社会价值目标的五大障碍 (按地区划分)

3

在房地产全生命周期中 嵌入“环境”和“社会价值”

利用五大关键决策阶段中的机遇创造社会价值

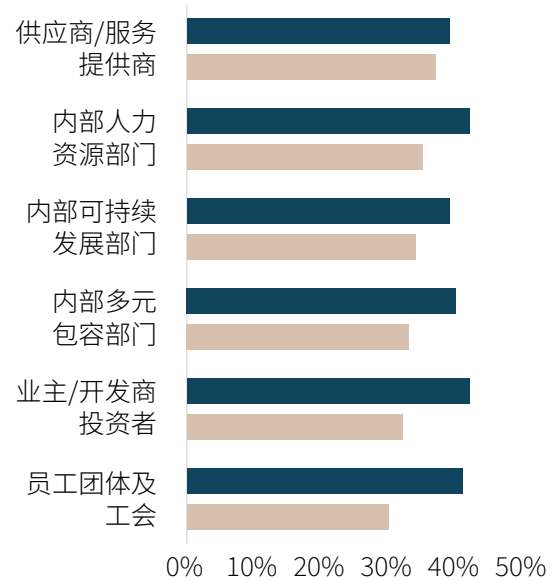
大胆的行动和投资对于创造社会价值至关重要，在房地产全生命周期的每个阶段都存在独特的机会，通过可持续开发、包容性设计、旧建筑的活化再利用和改造来创造社会价值。

然而，要真正实现这样的价值创造，需要在包含内部和外部利益相关者的生态系统中进行更有效的合作。企业租户需要加强并积极利用与业主、供应商以及外部伙伴的关系，特别是与当地社群、城市和政府机构的关系。

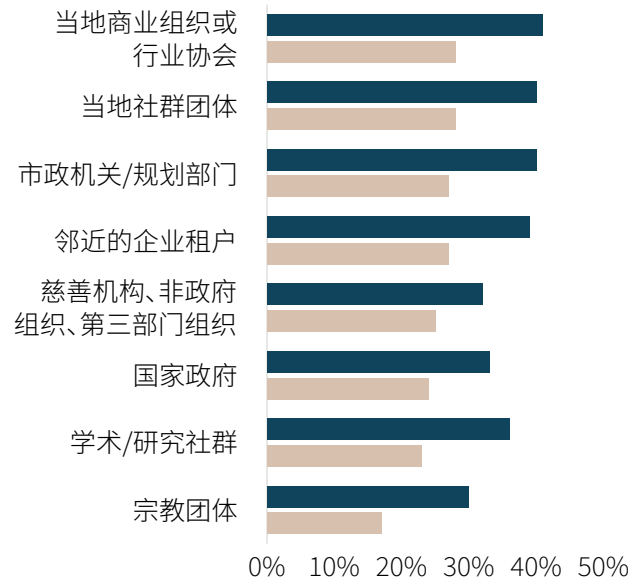
企业在房地产全生命周期中必须关注特定的行动和考量因素，以增加其社会价值影响力。如果企业能在当下找到满足时间、资源和创新维度的最佳投资组合和投入水平，就有可能在未来创造持久的环境和社会影响。

图 8：企业不动产职能部门与内部和外部利益相关者产生“正式伙伴关系”的百分比 %

内部利益相关者和密切合作伙伴



外部利益相关者和公共机构



■ 定期沟通 ■ 正式伙伴关系

企业在房地产生命周期中的五大决策阶段

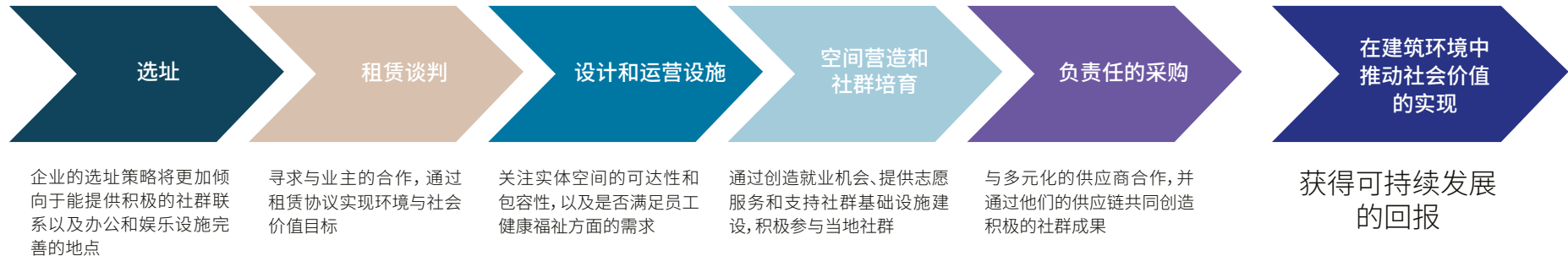


图9:在建筑环境中提升社会价值的五大决策阶段

房地产生命周期的五大决策阶段

决策阶段 1: 选址

房地产行业正在发生变革，它不再被单纯地视为实体建筑本身，而是周围环境和更广泛社群的一部分。企业的选址决策正变得更加倾向于那些交通便利、租金实惠并能提供更多样化便利设施和服务的地点，因为这些因素可以提升在社群中生活和工作的人们的整体福祉，也有助于形成更具包容性和公平性的社群。

企业的选址决策考量正逐步地在经济因素和社会及环境影响方面取得平衡，并优先考虑是否可获得安全健康的福祉设施，以及绿色空间和自然环境。此外，企业选择迁址到发展中社群，也可促进社群焕活新生，并为当地居民和劳动人口创造更多的社会价值。

建筑楼宇创造更大社会价值影响的五大考量因素

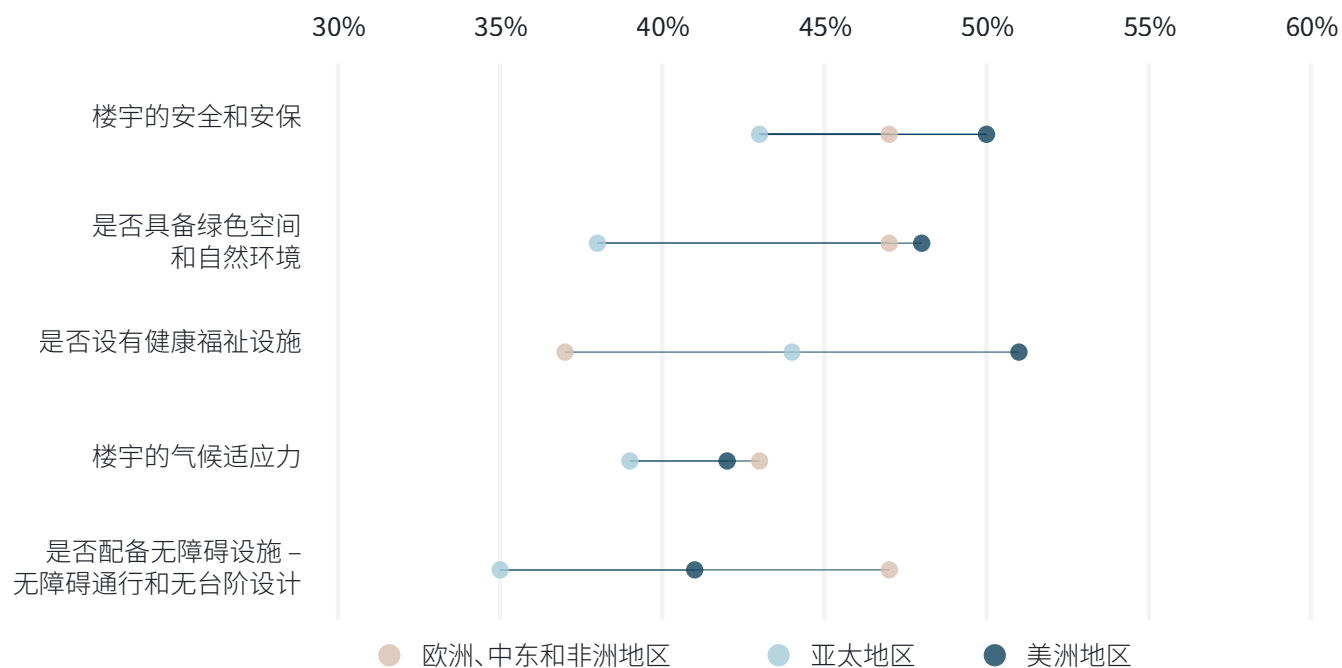


图 10: 创造更大社会价值影响的五大选址考量

客户案例

一家长期位于马德里中央商务区办公的金融服务客户寻求仲量联行的支持, 希望在马德里中央商业区或另一个子市场找到能够帮助其重塑和发展业务的最佳地点。

在对中央商业区和潜在子市场的选址数据进行广泛分析后, 仲量联行提供了现有和未来人才的社会人口统计数据、交通便利性和基础设施改善规划、竞争对手选址和产业集群位置、吸引和保留员工的便利设施配置, 以及关键的房地产指标, 如租金、空置率和周边的新开发项目等。

仲量联行为客户提供的最终报告和交互式地图工具服务, 使客户能够从数据角度出发评估各种选项, 最终决定搬迁至 Manoteras 子市场⁶, 并围绕新的房地产和选址战略制定其它业务决策。

企业租户的考量因素

- 选址时平衡经济因素如人才获取、经商成本、税收政策等, 和社会及环境方面的考量;
- 在符合财务标准的基础上, 从社会 and 环境影响方面权衡每个选址方案的益处和成本;
- 优先考虑交通便利、配套设施完备、健康福祉设施充足、与当地社群互联并拥有绿色空间的地点, 以产生积极的社会价值。

⁶ Manoteras 是马德里市北部的一个地区, 位于市中心以北约 6 公里处。这个地区主要是工业区, 还有一些住宅和商业区。Manoteras 以其现代化的建筑和工厂而闻名, 是马德里市的重要工业中心之一。此外, 这个地区还有一些公园和体育设施, 如 Manoteras 体育中心和 Manoteras 公园, 为当地居民提供了休闲和娱乐场所。



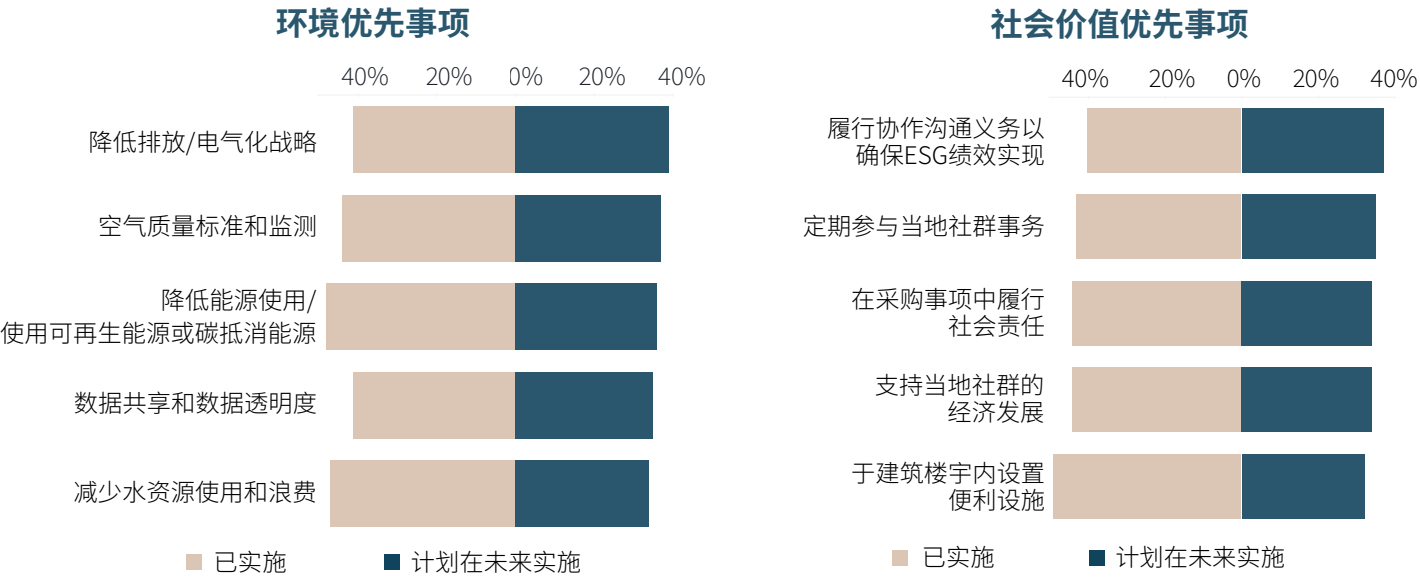
决策阶段2:租赁谈判

企业正越来越多地通过租赁谈判与业主合作，推动社会价值的创造。尤其随着房地产投资者和资产所有者面临越来越大的压力，他们也需要在实现自身的社会价值目标上取得切实的进展。

因此，租赁协议成为了支持社会价值目标实现的机制。

根据我们的调研，78% 的企业已经或计划在续租时在租赁协议中加入推动其 ESG 优先事项的选项。虽然许多企业在租赁谈判时仍然优先考虑环境举措而非

社会价值举措，但“领先”的企业则更积极地在租赁协议中体现对社会价值方面的考量；有 87% 的领先企业已在租赁谈判时实行相关准则，以确保定期地参与当地社群事务。而在所有受访企业中，这一比例为 43%。



客户案例

这家全球IT和商业咨询服务的客户制定了广泛的可持续发展目标,其中包括了设立办公室的流程。

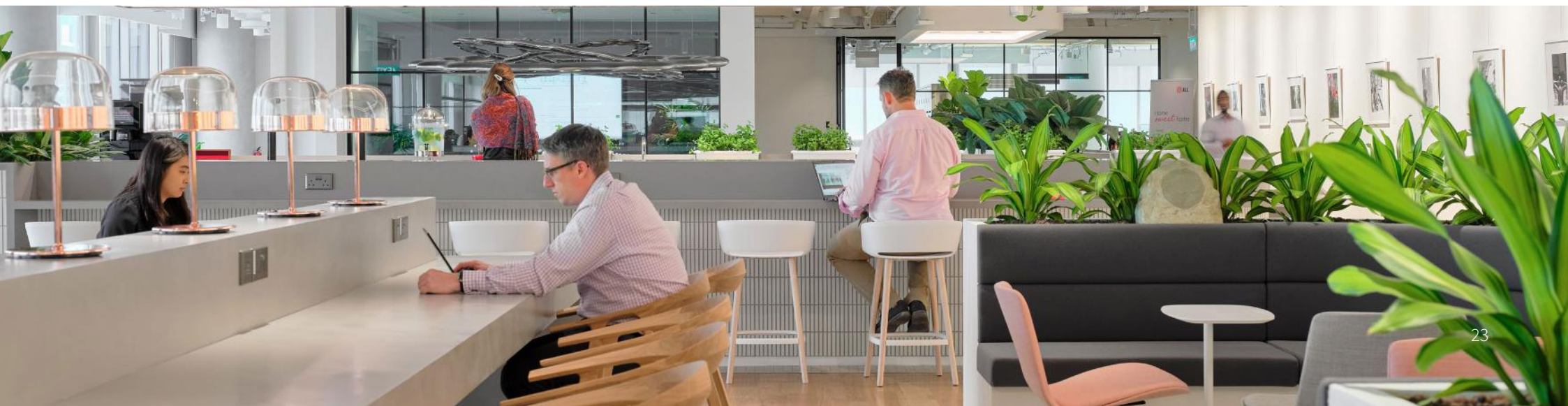
由于客户每 10-18 个月就新设 15-20 个办公场所,极其紧凑的流程使得客户的采购团队没有时间进行深入的租赁谈判,且他们在可持续发展方面的知识有限。客户需要为其采购团队提供一个简明的指南,指导他们在租约中提出可持续发展相关问题和实施的条件。

仲量联行在了解客户的可持续发展目标并明确

了其中的优先关切后,结合客户现有的工具和来自 Better Buildings Partnership 等领先组织的可持续租赁指导,创建了一套强大的文档,包含关键问题清单、关键谈判条款,和不具法律约束力的谅解备忘录 (MOU),为客户提供了所需的工具,帮助他们在业务需求的严格限制下设立更可持续的办公室。

企业租户的考量因素

- 利用租赁谈判和业主达成一致的 ESG 愿景,并同时在社会和环境目标方面做出共同承诺;
- 确保租赁协议中充分体现信息透明度和数据共享原则,并从中寻求适当的合作机会;
- 在未来的租赁协议中采用负责任的租赁策略,在环境承诺的基础上纳入更多的社会承诺。





决策阶段 3: 设计和运营设施

在设计和运营设施时，企业租户正越来越多地考虑其业务对当地社群的影响，包括为当地提供就业机会和实践负责的采购和供应链管理。这不仅支持了当地的经济增长，还促进了社会包容性、社群投资和环境可持续发展。特别是“领先”企业在其社会价值战略中的环境影响力方面取得了更快的进展。

此外，企业租户还专注于创建具有社会包容性的办公场所，通过考虑员工的需求，他们将场所的无障碍性和包容性置于首位，例如配备无障碍卫生间和工位（60%）、专门的社交空间（53%）、可调节办公桌和其它带人体工学设计的设施（48%）以及支持神经多样性员工的增强功能（47%）。无论员工的生理情况和需求如何，这都有助于为所有员工创建一个包容和友好的环境。

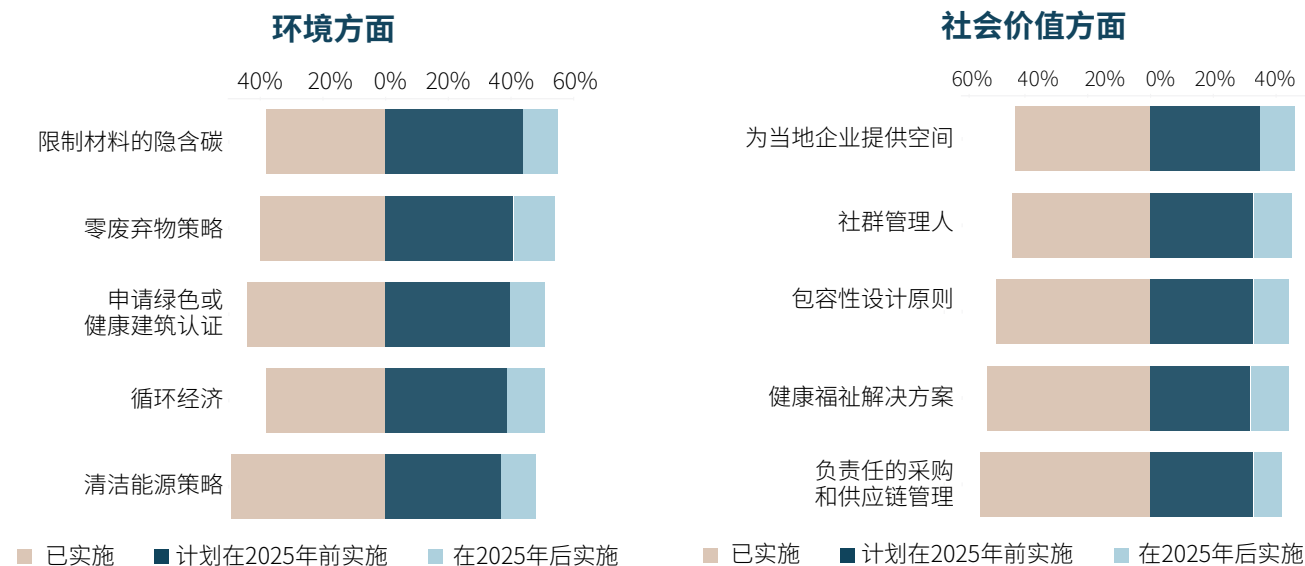


图 12:2025年前和2025年后,在设计和运营设施时需要考虑的五大举措

客户案例

凯悦酒店集团委托仲量联行管理其位于芝加哥市中心总部翻新项目的LEED和WELL认证。

为了支持客户的设计团队实施可持续发展战略，仲量联行密切参与每个项目阶段，确保所有措施都符合 LEED 和 WELL 标准，并通过与设施和运营团队协作，测量、跟踪和验证所有目标是否得到实现。

仲量联行还制定了项目的可持续发展和健康路径图，帮助指导设计、施工和运营团队完成设计和施工文件的要求，并整合建筑、照明和声学专家等多方顾问提出的意见。改造项目最终分别获得了 LEED 铂金级和 WELL 银级认证，并且是当时美国最大的 WELL 认证室内项目。

企业租户的考量因素

- 充分考量员工需求，以提升无障碍性和包容性的方式设计和运营设施；
- 提高用户在空间中的舒适度，创造焕活办公场所，为员工提供锻炼、健康餐饮和休息的空间；
- 践行负责任的采购，以提升企业运营对当地社群的贡献。



决策阶段 4:空间营造和社群培育

企业租户可通过有针对性的外联项目和参与社群活动来提升他们所在社群的整体品质和凝聚力。我们的调研显示，当下的企业正积极寻求为所在社群创造积极影响的途径：

- 通过为当地创造就业和培训机会，帮助个人获得稳定的收入来源和技能培训，可以创造社会价值，同时又有助于改善经济流动性。
- 赞助当地活动和志愿服务可以培养社群意识和公民参与感，产生社会价值，从而增强社会凝聚力并改善整体福祉。
- 参与当地社群的志愿者服务有助于打破社交壁垒，并提供社群所需的支持和资源。

企业对当地社群产生积极影响的举措

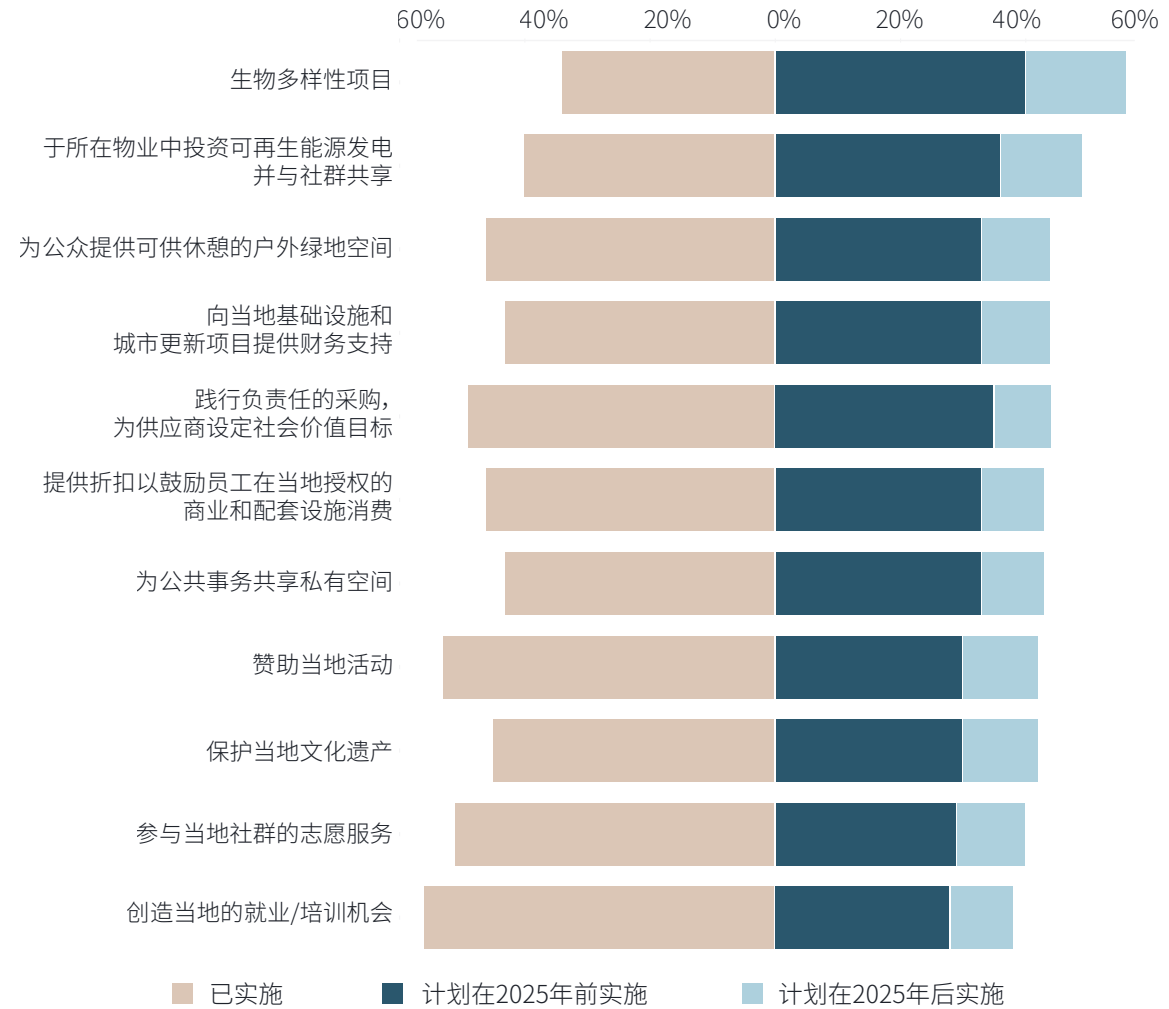


图13:企业对当地社群产生积极影响的举措

客户案例

一家英国的房地产投资和开发商客户委托仲量联行对其在伦敦市内的新园区项目进行评估,以了解该项目对当地区域和社群(包括园区内的租户)带来的社会经济影响。

在进行广泛研究后,仲量联行评估了项目开发带来的变化,并提供了定量和定性结果的分析,以帮助客户提高对园区内租户关系的理解,即建筑物与空间使用者之间在健康福祉和心理上的互动。

仲量联行为客户提出了详细的建议,以改善园区内建筑物与当地社群、企业和租户的互动,包括为客户梳理了实用的策略,建议其优化园区的物业设计和管理以增强社群和租户福祉、凝聚力和社会影响力。

企业租户的考量因素

- 与业主合作,为当地企业保留可租赁空间,并定期组织活动,为当地企业创造发展机会;
- 为公众的共同利益提供户外空间的使用权(如停车场、礼堂、社群共享的花园);
- 与地方政府和社群合作,规划有针对性的外联和交流活动,以提升社群凝聚力。



决策阶段5:践行责任的采购

建筑环境中的采购可以在创造社会价值方面发挥关键作用，践行责任的采购有助于在采购服务、供应商和相关工作时最小化风险并产生积极影响。

约50%的企业已在践行责任的采购，并与当地供应商建立了实施框架（平等就业机会、供应商多样性和供应链完整性）。

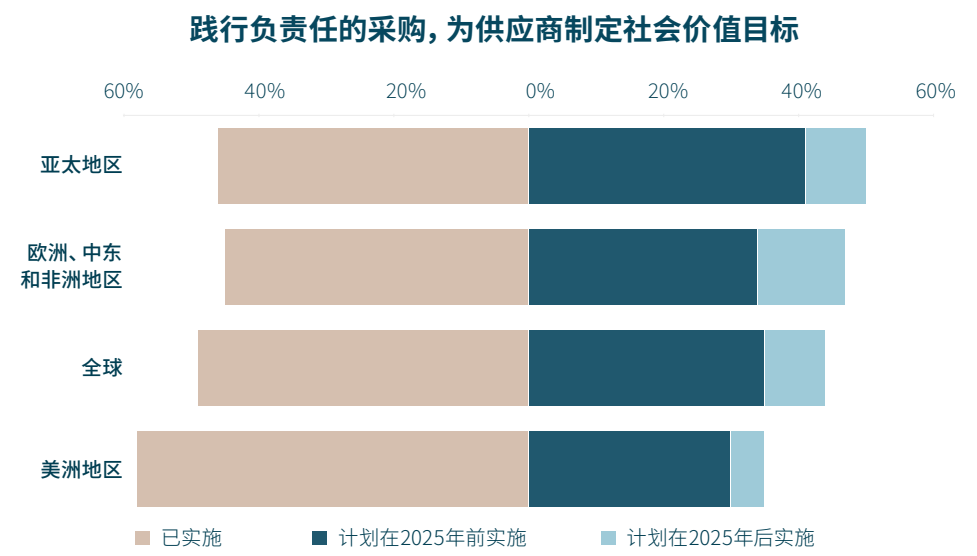


图14:对当地社群产生积极影响的举措——践行责任的采购



其中，最领先的企业会设置专门的预算以支持小型或少数族裔创立的企业，尤其是那些由其他弱势群体创立的企业。这些领先企业与供应商的合作已经超越了法律合规性的层面，创造了更多的社会价值：

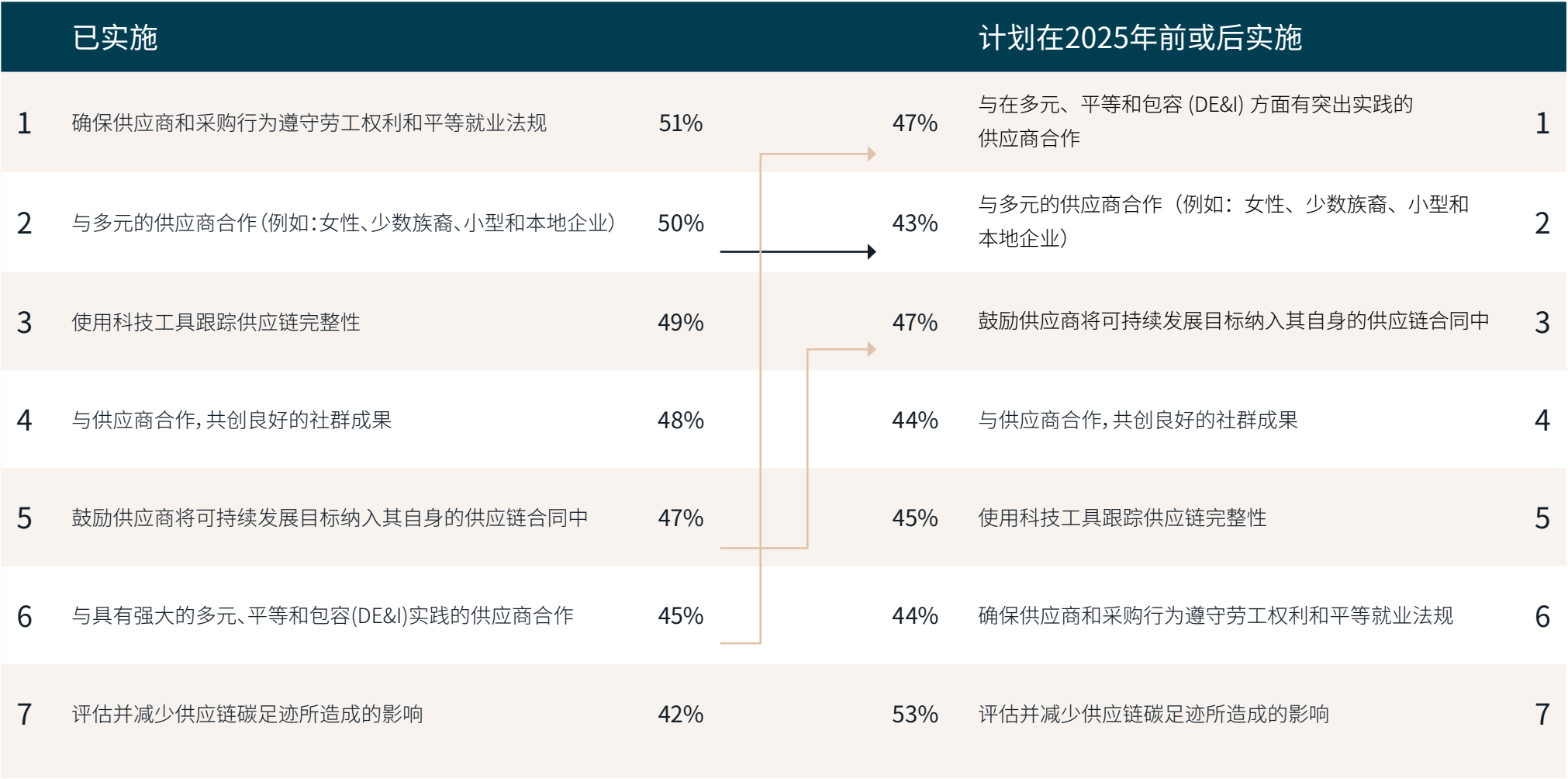


图15: 在采购服务时采取负责任的采购举措, 包含直接或通过供应商采购

客户案例

一家金融服务客户委托仲量联行, 协助他们在遍及澳大利亚的多个项目地点落实其最新的可持续零售设计。

该推行计划的核心是客户对环境可持续发展的承诺, 体现于践行循环经济原则, 重新配置结构独立的空间以适应不断变化的顾客需求, 并希望为社会企业提供成为供应商的机会。

具体包括使用经核准的、成本效益高的模

块化系统供应商, 并雇用当地残障人士来组装零售单元的面板。该项目的采购策略还支持了当地的原住民企业, 且所有材料和家具固件设备都是根据客户的可持续发展和社群参与准则而特别挑选的。自 2021 年至 2022 年间, 仲量联行为客户交付了 19 个项目地点, 其中包括文化遗产场所。

企业租户的考量因素

- 通过践行负责任的供应链和采购策略, 最大限度地降低与采购相关的风险, 如供应商违规、侵犯人权和破坏环境;
- 优先向对社会和环境可持续发展具有坚定承诺的供应商采购;
- 承诺增加对小型和多元化供应商的采购支出, 并为社会企业和多元化企业提供更多的业务合作机会。



对投资者的启示

为保持竞争力并满足不断变化的企业租户优先关切，投资者必须致力于打造安全、健康和绿色的建筑。此外，与气候变化相关的压力始终存在，并强化了采取相应行动的紧迫性，以确保投资者的房地产投资组合能够抵御未来气候事件带来的风险。

可持续建筑的开发或翻新可保障资产的流动性，投资者应考虑将此类举措与更广泛的资产重新定位策略和时间表相结合。投资者应将改善环境和社会影响要素的行动视为关键价值驱动因素，例如优化通风、照明和温度，以及增加建筑内的绿色空间。

本报告表明，满足环境和社会价值影响力的可持续房地产正迅速成为大势所趋，但投资者无法独自应对这样的需求。具有前瞻思维的楼宇业主应优先考虑那些具有远大 ESG 愿景的企业租户所提供的关键机会，并

在面对需要业主和租户合作的项目时优先考虑这些领先的企业租户。

为提升企业租户在每个阶段的参与度，投资者和楼宇业主应：

- 突出建筑楼宇为环境和社会带来的效益；
- 在租赁协商期间与租户的租赁团队合作，寻找在社会和环境倡议方面协同合作的关键机会点；
- 确定关键联系人，以确保在租赁期内跟进并举行定期会议；
- 在适用的情况下，确保租户将具备社会和环境效益的楼宇设施融入其租赁空间的设计与建造中。

实现可持续发展价值回报最大化的途径

企业正在其房地产生命周期中采取各种行动和投资，以推动其 ESG 议程的实践，且环境和社会价值目标可以同时实现已成为普遍共识。但与此同时，企业需要认识到这两种目标间可能产生相互冲突之处，以确保一方目标不会危及另一方目标而造成负面影响。

投资者、开发商和企业租户需要协同合作以最大限度地提高投资回报率，并在房地产的整体生命周期内实现“负责任的利润”。

推动可持续发展投资回报

本报告提供了许多案例，均说明负责任的企业正在自

身商业利益，和更广泛的利益相关者的需求和利益间，寻求平衡点。这说明，建筑环境已日益成为企业进行相关决策的焦点，成为积极变革的催化剂和向善之力，也是企业能够最大限度地提高可持续发展行动回报，并在利益相关者组成的生态系统中创造价值的工具。



图 16: 价值创造——通过利益相关者生态系统中的ESG举措实现

行动框架

仲量联行认为, 只有以目标为导向的综合ESG策略才能为企业带来长期价值, 并为建筑环境中的所有利益相关者创造积极影响。

企业在评估优先事项和进行决策时, 应同时考虑并权衡环境和社会目标, 唯有如此, 企业才能更好地展示其环境和社会价值行动在新的价值创造范式中产生的影响和投资回报。

企业正面临日益增加的压力, 需要采取更负责任和可持续的商业举措并加快实践速度。若企业要有效地为未来做好准备, 在抵御气候变化的负面影响和挑战时, 同步应对社会不平等问题, 则企业的环

境和社会解决方案需要协同发挥作用, 以最大化 ESG 的投入回报。如果企业希望尽可能早在 2030 年前或 2040 年前实现其 ESG 目标, 则需要尽快将其可持续发展愿景转化为切实可行的战略, 这也是企业目前面临的最大挑战。

为了帮助企业明确在其 ESG 战略中需要加速投资的领域, 我们创建了一个行动框架。



环境举措	可持续发展影响			社会举措	可持续发展影响			治理举措	可持续发展影响		
行动	经济	社会	环境	行动	经济	社会	环境	行动	经济	社会	环境
降低能耗	●		●	与社群合作，鼓励员工多加使用当地企业的服务和设施	●	●		董事会对ESG战略和执行负全面责任	●	●	●
减少用水量和废弃物	●	●	●	提升企业联动、积极举办活动并提供志愿服务		●		将高层领导的绩效考评/奖励与ESG目标关连	●	●	●
提高空气质量标准并监测办公环境中的空气质量	●	●	●	遵循负责任的采购和供应链管理	●	●		为ESG相关措施设置专项预算	●	●	●
在室内办公环境中增加绿色空间占比	●	●	●	创造当地就业机会	●	●		任命多元平等包容 (DE&I) 执行官，负责日常相关事务	●	●	
应用循环设计原则	●	●	●	办公场所中设置专门的社交空间以促进员工的互动交流	●	●		提升数据成熟度以改善ESG成果的报告质量	●	●	●
为公众和社群提供绿色自然空间和休憩场所	●	●	●	赞助当地活动	●	●		遵循人权方面的尽职调查原则	●	●	
安装新能源汽车充电桩	●	●	●	采用包容性设计原则	●	●		与在多元、平等和包容 (DE&I) 方面有突出实践的供应商合作	●	●	
保护野生动植物、生物多样性和当地栖息地		●	●	为当地企业创造共享的空间和社群设施	●	●	●	评估并减少供应链碳足迹所造成的影响	●		●
降低装修过程中的隐含碳			●	支持当地社群的经济发展	●	●		鼓励供应商将可持续发展目标纳入其自身的供应链合同中	●	●	●
降低建筑楼宇的碳排放—实现净零碳目标	●		●	为社群基础设施和地方复兴项目提供经济支持	●	●		确保企业租户和业主在 ESG 目标上履行合作义务	●	●	●
于所在物业中投资可再生能源发电并与社群共享	●	●	●	使用促进多元平等包容的艺术作品和图像		●		争取获得健康或绿色建筑认证（如 LEED、BREEAM、WELL 或同等认证）	●	●	●
确保建筑楼宇的气候适应力	●	●	●								

研究方法论

仲量联行在 2022 年 6 月至 9 月期间对全球 12 个主要市场的 804 名企业决策者进行了调研。受访样本在全球三个地区、行业和企业规模上均具有代表性。

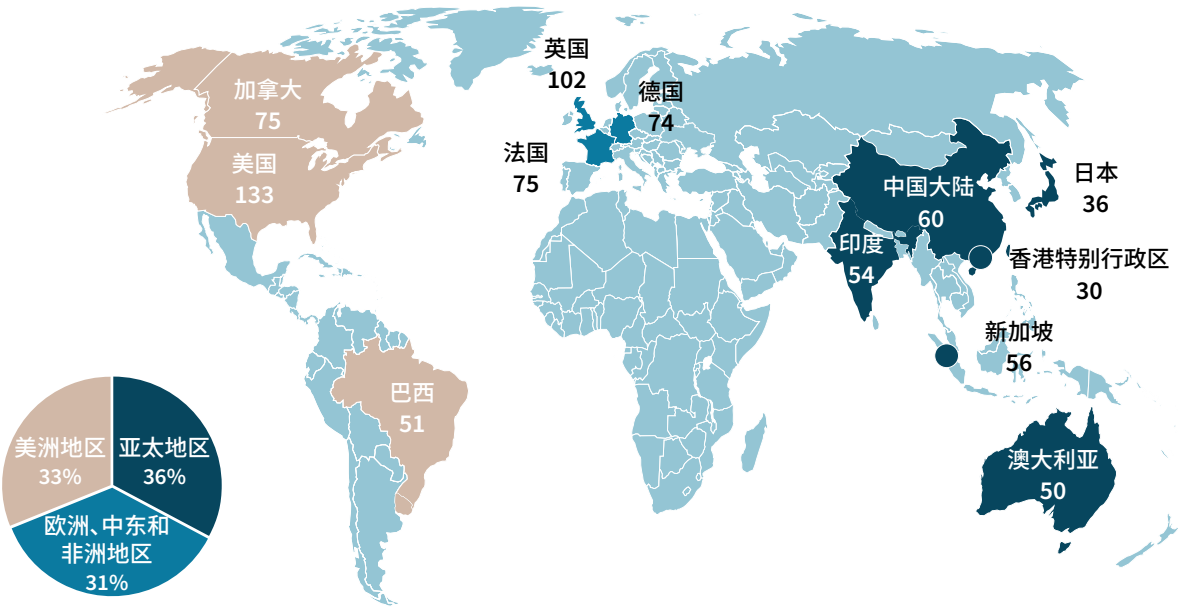


图17:受访者分布 (按地区和市场)

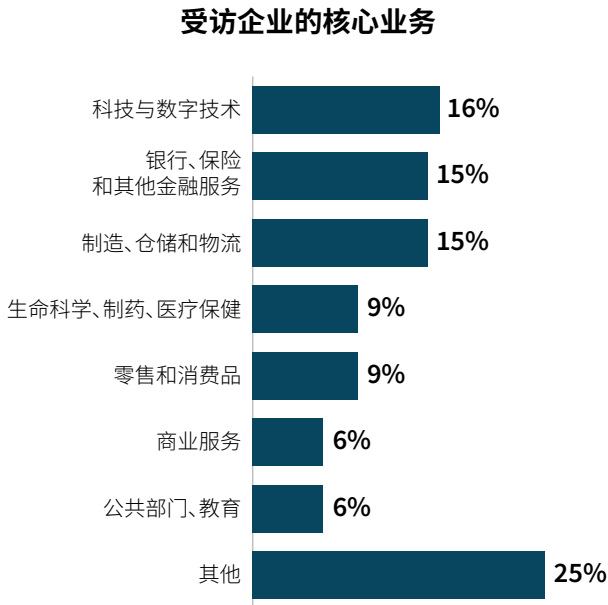


图18:受访企业在各主要行业的占比%

企业规模:

- * 10,000 名员工以上:35%
- * 5,000 至 9,999 名员工:38%
- * 1,000至4,999名员工:26%
- * 员工人数少于1,000人:0.4%

仲量联行全球研究联系人

Marie Puybaraud 博士

未来办公全球研究总监
marie.puybaraud@jll.com

Steven Lewis

全球洞察总监
steven.lewis@jll.com

Paulina Torres

美洲区 ESG 与可持续发展
高级研究分析师
paulina.torres@jll.com

Richa Walia

欧洲、中东和非洲区
智动办公研究部董事
richa.walia@jll.com

Kamya Miglani

亚太区 ESG 研究总监
kamya.miglani@jll.com

Patricia Raicht

美洲区研究部资深董事
patricia.raicht@jll.com

Rupert Davies

全球洞察高级研究分析师
rupert.davies@jll.com

Flore Pradère

全球智动办公研究部董事
flore.pradere@jll.com

Aleksandra Gladyszewska

欧洲、中东和非洲区
高级研究分析师
a.gladyszewska@jll.com

庞溟

大中华区首席经济学家、
研究部总监
bruce.pang@jll.com

姚耀

中国区研究部总监
daniel.yao@jll.com

仲量联行中国区业务 联系人

张静

中国区商业地产部总裁
anny.zhang@jll.com

庞树东

中国区投资及资本市场部总监
eric.pang@jll.com

王若情

大中华区及韩国区智动办公董事总经理
annie.wang@jll.com



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2022财年收入达209亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过103,000人。我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览

www.joneslanglasalle.com.cn

关于仲量联行研究

仲量联行的研究团队通过市场领先的报告和服务提供最新资讯、分析和洞见，以阐明当今的商业地产动态并确定未来的挑战和机遇。我们遍布全球各地的550多位专业研究人员长期跟踪和分析经济和房地产趋势，预测60多个国家/地区的未来态势，从而提供无可比拟的本地和全球视角。在覆盖全球范围的实时信息和创新思维的推动下，我们的研究和专业知识为我们的客户创造竞争优势，推动达成卓有成效的策略和最佳的房地产决策。

关于仲量联行可持续发展服务

通过我们的可持续发展全流程服务，仲量联行为客户在可持续发展旅程的各个阶段提供支持。从协助客户制定并执行可持续发展战略和行动计划，到优化成本和绩效，我们的可持续发展服务旨在帮助客户实现他们期待的成果，包含与财务、环境、社会、治理或韧性相关的成果，且无论他们目前处于可持续发展旅程的哪个阶段。凭借端到端的能源和可持续发展服务，我们可以精准地满足客户当前的需求，实现预期结果，并在未来推动可持续绩效的长期优化。

© 仲量联行2023年版权所有。保留所有权利。本报告仅供参考，并不一定是对所探讨问题的全面分析，这些问题本就不可预测。本报告依据我们认为的可靠来源编写，但并未独立核实，无法确保所有信息准确或完整。报告中表达的任何观点反映了我们在此日期的判断，如有更改，恕不另行通知。前瞻性陈述涉及已知和未知的风险和不确定因素，而这些因素可能使未来的实际情况与这些前瞻性陈述所推断的情况存在重大差异。我们在特定情况下向客户提供的建议可能与本报告中表达的观点有所不同。不应仅根据本报告中的观点做出任何投资或其他商业决定。



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

仲量联行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300

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
邮政编码 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
上城区新业路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 210000
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 8446 8816
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
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

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 5187 4087

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

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

仲量联行微信号



仲量联行小程序



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

©仲量联行2023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。