仲量聯行

中国 | 2021年8月

研究报告

房地产可持续发展：从愿景到行动

中国企业准备好了吗？

当前全球面临的种种危机正引领我们迈入一个更注重责任的新时代。企业需要展示其为实现全球可持续发展并解决气候变化和分配不公等长期性问题所做出的贡献。在各家公司推进其可持续发展议程、引入系统性变革时，考虑到房地产的全球属性，它往往会站在变革的最前沿。对任何企业而言，在全球温室气体排放量中占据相当份额的房地产都是资源消耗的“大户”。因此我们更有理由相信，从房地产端开启的变革，是企业更负责任和可持续发展的重要立足点。

目录

01

概述

02

中国：
自上而下的推动

03

在可持续发展行动中，
中国企业处于哪个
阶段？

04

可持续发展最佳实践：
来自领先业主和投资者
的经验

05

总结

将鼠标悬停在目录上，单击首选主题或通过单击左上角的左右箭头/页码导航页面。

01
概述

仲量联行针对亚太地区550多名企业不动产负责人（包括478名租户和76名投资者）开展一项调查研究，旨在深入了解企业如何通过对房地产的管理把可持续发展的愿景转化为实际行动。来自中国的企业也积极参与了本次调研，约占全部受访者的五分之一。

对房地产使用者、业主和投资者的调研表明，可持续发展已成为企业实现业务发展的关键支柱。以可持续和负责任的方式改造建筑环境，能够有效降低风险、实现潜在资产价值和租金收益的提升、减少运营成本，营造更高效的工作环境来吸引和留住人才，从而为业主、投资者和租户创造出直观可见的价值。

在本报告中，我们将探讨私营领域在可持续发展进程中的重要作用。中国已率先承诺在2060年前实现“碳中和”，鉴于这个雄心勃勃的目标，实施可持续发展战略已迫在眉睫。尽管人均碳排放量较低，但2019年中国的碳排放量占全球总排放量的27%，以115亿吨的排放量居于全球首位。若要实现“碳中和”的目标，需要迅速、大幅降低碳排放量[1]。中国政府毋庸置疑的减排的决心在督促私营领域与其犹豫不决、随波逐流或模仿他人，不如主动出击、引领各界并锐意创新。

参与本次调研的中国受访者来自各行各业的本土企业(34%)和跨国企业(66%)，且主要分布在以下五大行业：

行业	在受访者中的占比
商业和金融服务	**23%**
制造业	**21%**
科技	**11%**
商业咨询	**6%**
消费品	**5%**

1 资料来源：statista.com，荣鼎咨询

尽管有可能租用／使用多种房地产类型，但大多数受访者(73%)表示其目前主要使用的是办公楼。另有三分之一的受访者使用零售或工业地产。正因如此，办公楼也成为了企业减排行动重点关注的领域。

图 1

房地产类型

亚太地区房地产可持续发展调研的六大亮点

1. 可持续发展已成社会主流认知，房地产在这一进程中占据核心地位
2. 在追求房地产行业可持续发展的过程中，领先企业正在为全行业建立规范
3. 房地产租户在可持续发展方面的表现领先于投资者
4. 对可持续发展的承诺催生对绿色建筑认证的需求
5. 与合作伙伴共筑生态系统是加速实现零排放的必备条件
6. 缩小技术和数据差距对房地产的可持续发展至关重要

02
中国：自上而下的推动

2020年9月，中国国家主席习近平在联合国大会上宣布中国将力争2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和。这一郑重承诺使得实施可持续发展战略和脱碳转型势在必行。然而需要关注的是，形势永远在动态发展。未来10-15年，中国经济仍将以每年约5%的速度增长。随着经济总量的扩大，能源消耗将不可避免地增加。因此，为了减少或者至少减缓碳排放，全面推进可持续发展已经刻不容缓，愈发严格的监管政策必将会紧锣密鼓地出台。对私营领域而言，可持续发展行动中的先行者或领军者将成为赢家。

目前中国多个省市已相继出台相关措施和法规，促进上述目标的实现。相关政策大致分为几类：

政策范围	政策	相关省市
节能减排	• 减少或限制钢铁、不锈钢、水泥、甲醇等高能耗产业的产能 • 对上述行业的新增产能从严审批	山西、广东、浙江、江苏、辽宁
差别电价	• 对高排放企业实行差别电价	山东、河北、江西、辽宁、西藏
能源替代	• 鼓励和发展新能源及相关基础设施（风能、太阳能、氢能） • 推广新能源汽车和相关基础设施	山西、广东、浙江、江苏、辽宁
技术升级	• 致力研发碳截存、碳捕集和存贮能力 • 开发能源互联网，推进节能技术与大数据、人工智能及其他数字平台的整合	内蒙古、山西、天津、海南
生态碳汇	• 增加森林、湖泊、湿地总面积，以改善自然生态系统	北京、辽宁、四川、天津、安徽
碳交易市场	• 试行	全国

03

在可持续发展行动中，中国企业处于哪个阶段？

可持续发展进程的成熟度——越来越多的中国企业已经开启可持续发展进程

根据我们对租户和投资者的成熟度评分（0分-100分），不同企业在可持续发展进程中分处三个不同阶段。结果显示，93%的中国企业处于“进行阶段”或“领先阶段”，而在整个亚太地区，这一数字为82%，这表明中国私营领域已经率先采取可持续发展行动。其中，中国与亚太地区数据差别最大的是处于“进行阶段”的企业。亚太地区的受访者中，61%被归为此类，而中国企业的比例则高出许多。在规划阶段，此类企业更多地采取战略性、而非临时性或相对不系统的方法来限制或减少碳排放。

图 2

可持续发展进程的成熟度

租户在可持续发展进程上领先于投资者

可持续发展成熟度：您的企业处于哪个阶段？

领先阶段

- 将减排整合到公司可持续发展战略或房地产投资战略之中
- 已经提出详细的减排目标
- 针对实现可持续发展愿景有清晰的规划路线图
- 拥有领先的技术和数据能力

进行阶段

- 在确定详细的减排目标方面取得进展
- 目前采取临时性措施推进减排活动，未来将出台更具战略性的方法
- 正在开发技术和数据能力

起步阶段

- 减排不太可能纳入企业可持续发展战略或房地产投资战略
- 尽管有可能将减排列为长远计划，但目前尚未制定任何具体的减排目标
- 进行减排活动时更注重速效或低成本解决方案
- 技术和数据能力有限

中国企业如何将绿色发展意图有效落实为减排行动？

尽管有80%的中国企业在调研中表示已经将减排纳入可持续发展战略，但在制定脱碳计划的方面，仅有20%的企业制定了具有战略目标以及持续进程的明确脱碳计划。相比之下，在亚太地区，约有三分之一的企业表示已经制定了战略性脱碳计划。为了缩小这一差距，告别暂时性的减排计划对中国企业来说至关重要。

图 3

中国企业不动产用户脱碳计划状态

* 因四舍五入原因，各项数据之和不等于100%

在严格实施有意义的减排行动方面，中国企业大致上与亚太地区企业保持一致。令人欣喜的是，有44%的中国受访者关注自身业务以外领域的碳排放（范围3），领先于亚太地区受访者（36%）。然而，更多企业需主动加入这一行列。只有当企业完全了解产品和服务的全面影响时，才能与合作伙伴建立反馈循环机制，从而真正实现减排目标。

低碳足迹不仅有利于环境，也有利于企业的发展

图 4

房地产用户对于碳排放范围的采用

*根据《温室气体核算体系》的定义，碳排放分为范围1、范围2和范围3。《温室气体核算体系》建立了衡量和管理温室气体排放的全球标准化框架。

中国企业能否借助房地产实现净零碳排放目标？

有趣的是，与亚太地区的受访者（90%）相比，认为房地产领域将在实现净零碳排放的进程中起决定性作用的中国受访者较少（78%）；中国受访者似乎更关注利用房地产来实现其可持续发展目标。66%的中国受访者将减少碳排放纳入了其企业不动产战略，而在亚太地区受访者中，这一比例为61%。绝大多数房地产使用者(96%)认为他们会主动优先考虑有助于日后减少碳排放的办公地点。这进一步证实：租户更有可能被取得可持续性认证的办公楼所吸引，从而推动办公楼项目录得更高的进驻率和租户保留率，为租金和资产价值提供更有力的支撑。

中国企业也在寻求合作以实现房地产可持续发展目标

与其他亚太地区企业一样，绝大多数中国企业认为城市、投资者、开发商与租户之间的合作将有利于实现建筑环境净零碳排放的目标。同时，旨在促进业主与租户间合作沟通的绿色租赁模式正在业内日益普及。绿色租赁模式主要涵盖包括数据共享、计量、节能环保和循环利用的可用性、开展工程的权利以及在核定租金时考虑租户帮助物业项目实现价值增值等方面。目前，绿色租赁模式的应用比例正在上升。例如在中国，已经有48%的租户采取这一模式，另有35%的租户计划在2025年前采取绿色租赁模式。我们预计，中国自上而下的净零碳排放行动将在未来数年让企业加速实施高标准的可持续发展计划。对潜在协同作用的认可将进一步推动企业主动与合作伙伴加强协作，以实现这一目标。

利用技术加速促进房地产领域的脱碳转型

在我们的调研中，大多数受访者认为，缺乏技术基础设施是实现脱碳目标的主要障碍。作为加速实现净零碳排放目标的一种手段，科技在推动碳排放测量和报告标准方面蕴含巨大潜力。目前，缺乏一致和经过验证的数据也对生成准确的碳排放报告构成了巨大挑战。与亚太地区企业类似的是，近三分之二的中国企业希望在支撑新型解决方案的技术方面进行投资，以弥合技术差距。

除了采取行动改善自身的技术基础设施以推动脱碳进程之外，44%的中国企业还希望业主积极应用数字巡视和暖通空调分析等技术。

04

可持续发展最佳实践：来自领先业主和投资者的经验

图 5

房地产可持续发展路线图

1

承诺

在企业内部达成一致，划定基准，确立或重新确立承诺和目标

2

战略

将承诺转化为一份具有详细行动计划的战略

3

投资

实施详细行动计划，包括对运营和资本改进的投资

4

优化

运用专业知识和技术，根据承诺和目标监控和优化绩效

5

合作

参与构建合作伙伴生态系统，以加速对可持续发展的共同影响

05 总结

我们的调研清楚地表明，中国企业普遍深知脱碳转型的重要性。实际上，很多企业已经开始实施脱碳行动。中国政府针对一系列环保目标做出了明确承诺，为私营领域采取进一步脱碳转型增加了紧迫性。毋庸置疑的是，愈加严格的政府监管旨在敦促企业严肃并迅速地推进这项工作，对私营领域来说，更有利的做法是尽快、积极、主动采取行动，而不是被动应对。

在推进可持续性发展的进程中，房地产领域能够提供多种解决方案、并且能够在减少温室气体排放方面发挥重大作用已经成为业内普遍达成的共识。为了加速转型并部署稳健的路线图以实现可持续发展目标，建立一个合作伙伴生态系统非常有必要。在建筑环境方面，脱碳行动需要超越传统局限，将投资者、租户和城市聚合在一起，共同朝着可持续发展目标努力。

作为气候行动高级别倡导者的支持方，仲量联行激励建筑环境领域实现“奔向零碳 (Race to Zero)”承诺。我们与奥雅纳(Arup)同获任命为建筑环境和基础设施领域的领跑者，推动该领域向实现净零碳的转型。

我们承诺在房地产领域立即采取脱碳行动，为全球减排做出应有的贡献。在努力实现公司2040年净零碳排放目标的同时，我们极力倡导客户加入到“奔向零碳”行动中。通过分享知识和最佳实践，我们全力支持客户做出承诺并采取行动。

联系人

Mark Cameron
能源及可持续发展负责人
亚太区
mark.cameron@ap.jll.com

陈宇华
能源及可持续发展运营总监
大中华区
vickieyh.chen@ap.jll.com

Kamya Miglani
租户研究董事
亚太区
kamya.miglani@ap.jll.com

黄志辉
研究部总监
大中华区
nelson.wong@ap.jll.com

姚耀
研究部总监
中国区
daniel.yao@ap.jll.com

米阳
研究部总监
华北区
yang.mi@ap.jll.com

朱建辉
研究部总监
华西区
jackyjh.zhu@ap.jll.com

曾丽
研究部总监
华南区
silvia.zeng@ap.jll.com

仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
建国门外大街 1 号
国贸大厦 A 座 11 层
邮政编码 100004

电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

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
邮编 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
江干区新业路 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 210018

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 8579 5800
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 1762 室
邮政编码 110013

电话 +86 24 3105 4699

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 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
江岸区中山大道 1628 号
武汉天地平安金融中心 3202-03 室
邮政编码 430014

电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2144

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

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行
©仲量联行2021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。