2023全球企业不动产十大趋势

仲量联行智动办公调研报告

JLL

SEE A BRIGHTER WAY

向 光 而 为



2023全球企业不动产十大趋势

实现商业成功的关键在于快人一步，保持市场领先地位，为员工发展、为利润增长、为保护地球，准确预判并采取有效举措

在第八次发布的《全球企业不动产十大趋势》报告中，仲量联行指出了2023年新兴的业务转折点，并探讨了企业应如何重新调整其不动产策略，以应对不断变化的业务优先级、充满挑战的经营环境以及仍有诸多不确定性的经济环境。



在不确定性中“砥砺前行，蓬勃发展”

全球经济前景充满挑战

受全球多项不利因素影响，企业在实现业务增长、成本控制、供应链发展和战略规划等方面受到一系列挑战。因此可以理解为，企业将采取更谨慎的业务策略，并可能考虑根据当前的运营环境，重新审视其企业不动产战略。



快人一步，保持领先

实现商业成功的关键在于通过成熟的企业不动产管理策略保持市场领先地位

企业应重新审视其不动产战略，并投资于能持续适应市场动态快速变化的解决方案。在不影响空间质量和办公场所转型计划的前题下，谨慎采取平衡有效的成本管理策略至关重要。



 © 2023仲量联行，版权所有

企业在全球范围内面临的关键宏观因素



劳动力短缺

劳动力市场在新冠疫情爆发前已相对紧张，并在疫情复苏中进一步加剧。疫情导致全球旅行和移民中断，严重阻碍了劳动力的流动进程，使得技能短缺的问题比比皆是。



成本上升

能源、建筑材料、食品、租金、工资和债务成本都在上升，不但助长了高通胀且形成了恶性循环。虽然通胀率预计将会下降，但物价水平可能仍将保持高位。



供应链不稳定

俄乌冲突及对俄制裁加剧了供应链和物流的不稳定和不确定性。成本上升，交付时间也在增加，影响了企业项目规划、定价和交付的能力。



能源危机

能源危机首先是一个成本问题，将企业的能源支出推高了几倍。同时能源取得的风险正在上升，影响了能源供给的稳定性。欧洲是受能源危机影响最严重的地区，同时美洲地区也未能幸免。

 © 2023仲量联行，版权所有

2023全球企业不动产十大趋势



混合办公正当时

空间策略、科技应用和人力资源政策的有机整合对于混合办公的实施和运行至关重要



精准优化

把控关键人才流失风险与短期成本和不动产组合效率之间的平衡



动态运营

实施数字科技，提高空间运营效率并实现投资回报



数据成熟化

成熟的空间数据可帮助生成精细的空间运营洞察，赋能动态决策



全方位福祉

员工的福祉计划应具有包容性、整体性，并提供个性化的支持，以增强员工韧性，提升绩效



社区互联化

企业选址决策将倾向于能满足员工社交、购物、生活、工作和用餐等多方面需求的地点



气候恢复力

保持气候行动的势头对于企业实现净零排放目标、实现业务前瞻性至关重要



企业采购责任

企业在采购服务、用品及/或劳动力时需考虑商业道德和永续发展，为世界带来积极和可持续的变革



重构伙伴关系

企业之间将形成战略联盟和伙伴关系，以携手应对新的挑战并解决复杂问题



创新集群优势

企业选址将优先考虑最具创新氛围和人才优势的市场

混合办公正当时

混合办公已成为办公场所生态体系中不可或缺的存在

空间策略、科技应用和人力资源政策的有机整合对于混合办公的实施和运行至关重要



混合办公正当时

56%

的企业将实施混合办公模式作为未来三年内的企业不动产战略重点之一，以提升企业敏捷性和灵活性



资料来源：仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有

混合办公正当时

空间



60%
的员工希望在混合办公模式下工作

24%
办公室 + 居家

24%
办公室 + 居家 + 第三方空间

10%
居家 + 第三方空间

3%
办公室 + 第三方空间

科技

47%
的企业已经实施了远程办公科技，另有44%的企业计划在未来三年内实施此类应用科技

60%
的员工希望获得远程办公科技的支持

策略

53%
的企业计划在2025年前永久地开放远程办公选项给全体员工

58%
的员工希望企业提供对远程办公产生费用的经济补偿

资料来源：仲量联行《2022年员工偏好晴雨表》，仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有



企业应从过去的经验和试验中学习，重新进行空间配置，实施科技解决方案并调整人力资源策略，以打造敏捷高效的混合办公环境

 © 2023仲量联行，版权所有

精准优化

贯彻“以人为本”的长期理念，优化企业不动产投资

把控关键人才流失风险与短期成本和不动产组合效率之间的平衡



精准优化

67% 的首席财务官将“识别成本优化和生产力提升的机会点”视为重中之重

75% 的企业表示难以在2022年找到他们需要的人才——创16年来的最高比例

50% 的员工在新冠疫情爆发后离开原工作岗位，其中90%将考虑在未来12个月内再次换工作

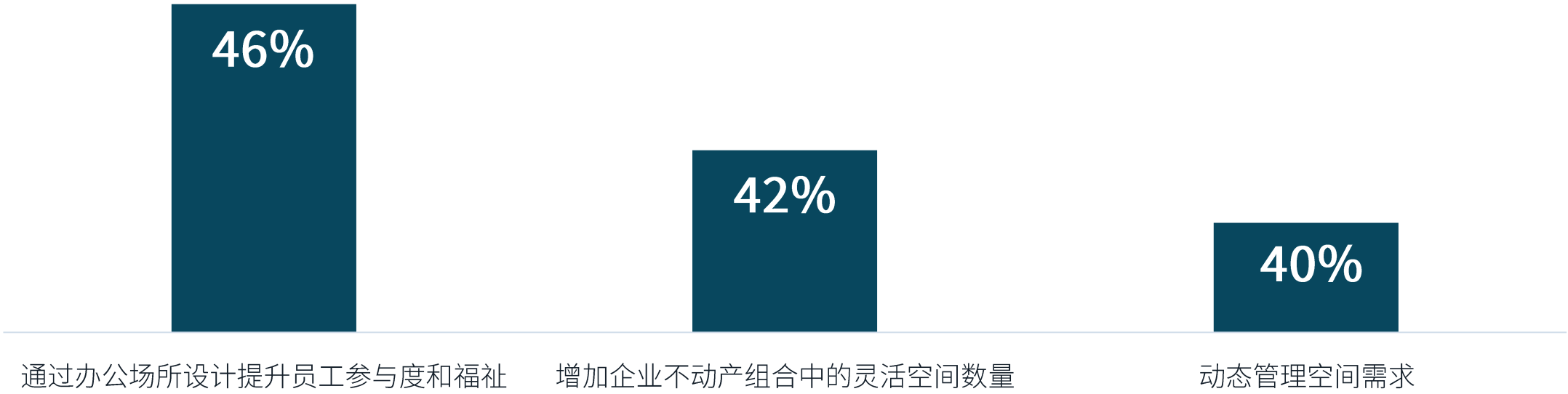


资料来源：2022年WNS《全球首席财务官调研报告》；2022年万宝盛华《就业前景调研报告》；2022年仲量联行《员工价值新主张》报告

 © 2023仲量联行，版权所有

精准优化

企业不动产领导者正根据当前市场状况、业务目标和员工偏好重新审视企业不动产组合战略



问题：您的企业不动产职能部门是否计划在2025年前加大对上述领域的投资？

资料来源：仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有



企业应重构资本配置并确定投资优先级，以优化成本，达成利益相关方的期待，吸引和留住人才

 © 2023仲量联行，版权所有

动态运营

在多变的大环境中实现空间运营转型以提升业务韧性

实施数字科技，提高空间运营效率并实现投资回报



动态运营

70% 的首席财务官将“实施数字科技以提高效率、绩效和利益相关方的体验”视为首要任务

53% 的企业认为在2025年前提高运营效率和企业不动产组合的韧性将是重点关注的战略领域

56% 的企业计划在未来三年内部署实现建筑系统预测性管理和维护的科技

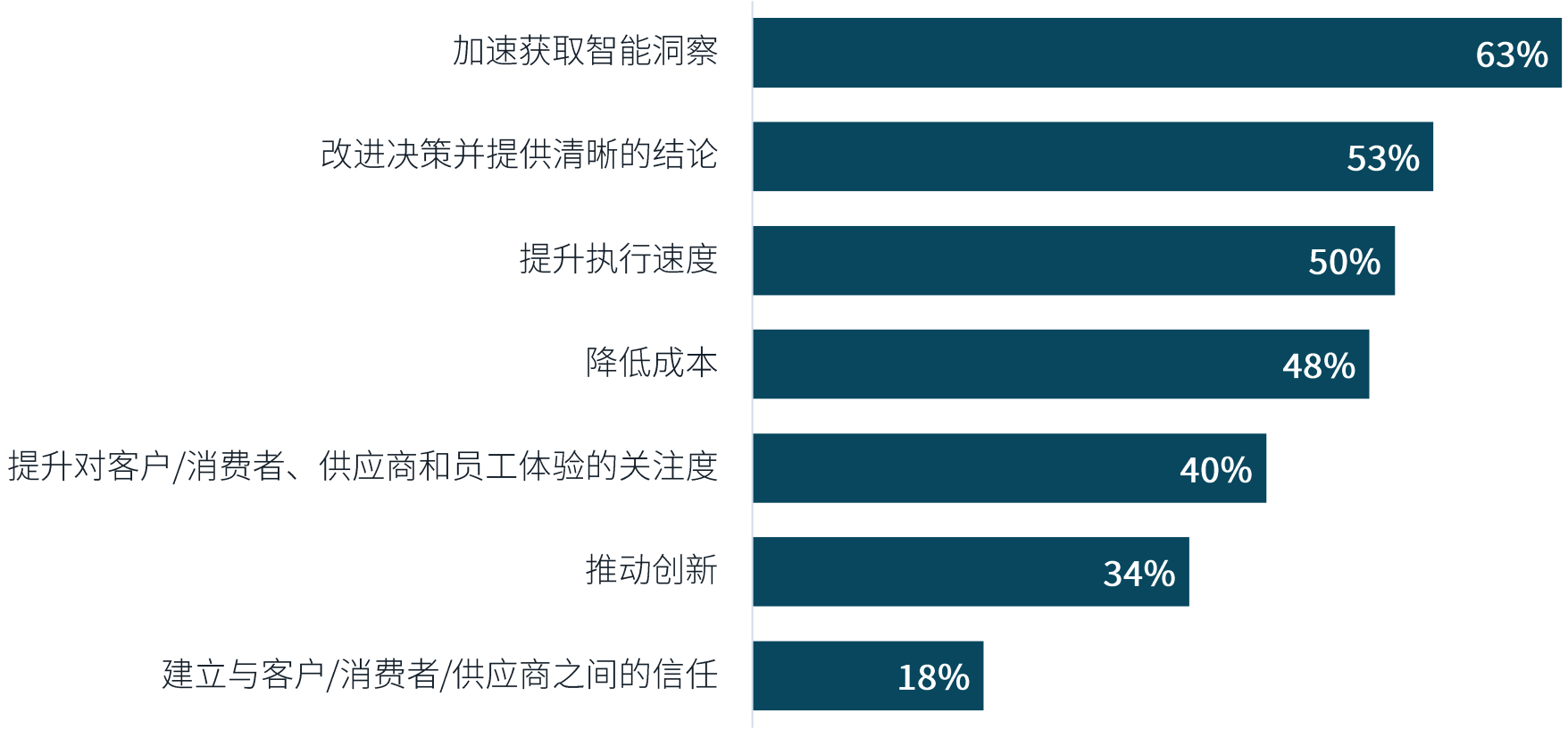


资料来源：2022年WNS《全球首席财务官调研报告》；仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有

动态运营

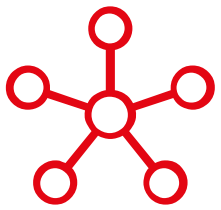
首席执行官们相信部署先进科技有助于提高企业竞争力



问题：您认为人工智能可以从哪些方面帮助企业脱颖而出并提高在市场上的竞争力?

资料来源：财富/德勤2022年秋季《首席执行官调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有



利用先进科技，落实日常的动态空间运营管理，将有助企业提升效率并快速适应持续变化的外部环境

 © 2023仲量联行，版权所有



数据成熟化

提升并增强数据能力、洞察和分析

成熟的空间数据可帮助生成精细的空间运营洞察，
赋能动态决策

JLL

数据成熟化

仅
13%
的企业正在使用高级分析策略持续或实时地收集企业不动产数据

43%
的企业计划加速投资于数据的运用和分析以赋能实时决策

56%
的企业将在年内或至少在3年内，部署数据科学和统计建模科技



资料来源：仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有

数据成熟化

当前状态	未来状态
周期性数据收集	连续、实时的数据收集
回顾性数据	过去、现在和未来数据的集合，具备前瞻性、预见性、预测性
机器学习数据过少或过晚	响应性、敏捷性、适应性强
衡量指标较简单	通过多种数据来源和高级分析方式获得衡量指标
主要为财务指标	涵盖广泛的财务和非财务指标
与大战略脱节	与战略宗旨和目标保持一致
指标被视为效率目标和“要达到的数字”	指标用于推动转型、实现变革及跟踪价值创造
基于利益相关方需求而制定的指标	基于员工和其他利益相关方(包含股东)而制定的指标
数据有效性、收集渠道、分析方式和完整性的不一致限制了实际可用性	通过标准化指标和清晰的数据治理实践确保数据一致性



利用数据的力量实现智能决策

资料来源：仲量联行2022年《重要的指标》

 © 2023仲量联行，版权所有



企业需要加倍投资于数据和智能科技部署，并建立企业不动产报告的数据成熟度，以更好地赋能决策

 © 2023仲量联行，版权所有

全方位福祉

涵盖员工社交、生理和心理健康的全方位福祉

员工福祉计划应具有包容性、整体性，并提供个性化的支持，以增强员工韧性，提升绩效



全方位福祉

社交

打造赋能协作、社交并赋予员工归属感的**办公场所**

49%的企业已经落实了包容性的办公场所设计，另有33%的企业计划在2026年前实施

生理

打造健康的空间，为**员工**提供健身、健康饮食和恢复活力的途径

43%的企业计划加速投资于新推出的或最新型的健康和福利设施

心理

以鼓励员工积极提升自身韧性、促进全面发展的方式安排工作

38%的员工感受到因工作量带来的压力，并难以支撑巨大的精神负担

资料来源：仲量联行2023年《负责任房地产：社会价值》报告；仲量联行《2022年未来办公调研报告》；仲量联行2022年《员工价值新主张》报告

 © 2023仲量联行，版权所有

全方位福祉

41% 的企业相信改善员工的福祉是推动多元和共融文化的驱动力

3倍 精疲力竭的员工对于公司的归属感远不及其他员工；据统计，这些员工“可能”或“非常可能”在未来一年内寻找新工作的机率是其他员工的3倍



资料来源：2022年国际劳工组织《通过多元和共融实现企业转型》； 2022年《未来论坛脉搏》

 © 2023仲量联行，版权所有

企业需要全方位的员工福祉解决方案，以帮助员工提高韧性和参与度，并推动长期的业务成功

 © 2023仲量联行，版权所有

社区互联化

多功能的生活/工作/娱乐社区

企业选址决策将倾向于能满足员工社交、购物、生活、工作和用餐等多方面需求的地点



社区互联化

不断变化的员工和消费者偏好、向可持续发展转型的迫切性以及科技为房地产领域带来的转变，正推动着“中央商务区的重构”和选择性的“郊区城市化”进程。



 © 2023仲量联行，版权所有

社区互联化

企业选址时，关于社区的十大考虑因素



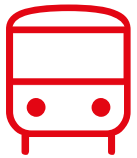
问题：在您看来，哪五项因素会为当地社区创造更大的社会影响?

资料来源：仲量联行2023年《负责任房地产：社会价值》报告

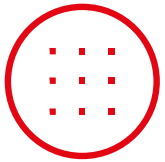
 © 2023仲量联行，版权所有

社区互联化

高活力城市区域的关键属性



互联性



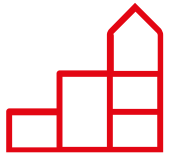
适当的开发密度



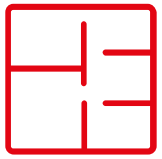
高度便利性



充满商业活力



用途多样性



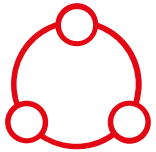
灵活且可变性强的空间



可持续且有韧性

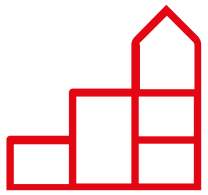


公共建设投入



创新和协作

 © 2023仲量联行，版权所有



企业选址时可考虑具备高活力区域属性和提供优质空间的地点，以提升对人才的吸引力

 © 2023仲量联行 · 版权所有

气候恢复力

适应并向碳中和的建筑环境转型

保持气候行动的势头对于企业实现净零排放目标、实现业务前瞻性至关重要



JLL

气候恢复力

2021年建筑物运营产生的能源相关碳排放量较2020年的水平高出5%，较2019年（新冠疫情前）的峰值高出2%。建筑物在供暖、制冷、照明和设备运行方面的能源需求较2020年增长了约4%。

资料来源：全球建筑联盟，2022年



 © 2023仲量联行，版权所有

气候恢复力

为解决建筑环境中能源和碳排放问题而采取行动

减少运营能源使用

90%的企业不动产领导者预计通过部署智能供暖、智能照明、智能建筑科技、空间使用率跟踪等，在2025年前实现降低运营能源使用的目标

与业主合作

84%的企业已经或计划在2025年前把降低能源使用、获取可再生能源和应用碳抵消举措等纳入租赁规划中，另有80%的企业计划在2025年前将电气化战略纳入租赁计划

提高“绿色租赁占比”

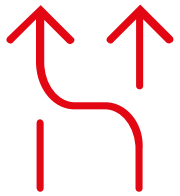
74%的企业不动产领导者表示愿意为租赁绿色建筑支付溢价

采用循环设计原则

近40%的企业计划推动投资以确保循环设计成为装修和翻新的核心原则

资料来源：仲量联行2021年《建造环境脱碳》；仲量联行《2022年未来办公调研报告》；仲量联行2023年《负责任房地产：社会价值》报告

 © 2023仲量联行，版权所有



企业需要加快实施提升能源效率和降低碳排的举措，同时坚定推动适应气候变化的进程

 © 2023仲量联行 · 版权所有

企业采购责任

以具商业道德的方式采购产品和服务

企业在采购服务、用品及/或劳动力时需考虑商业道德和永续发展，为世界带来积极和可持续的变革



企业采购责任

79%

的首席执行官正在调整或计划调整企业的全球运营或供应链

60%

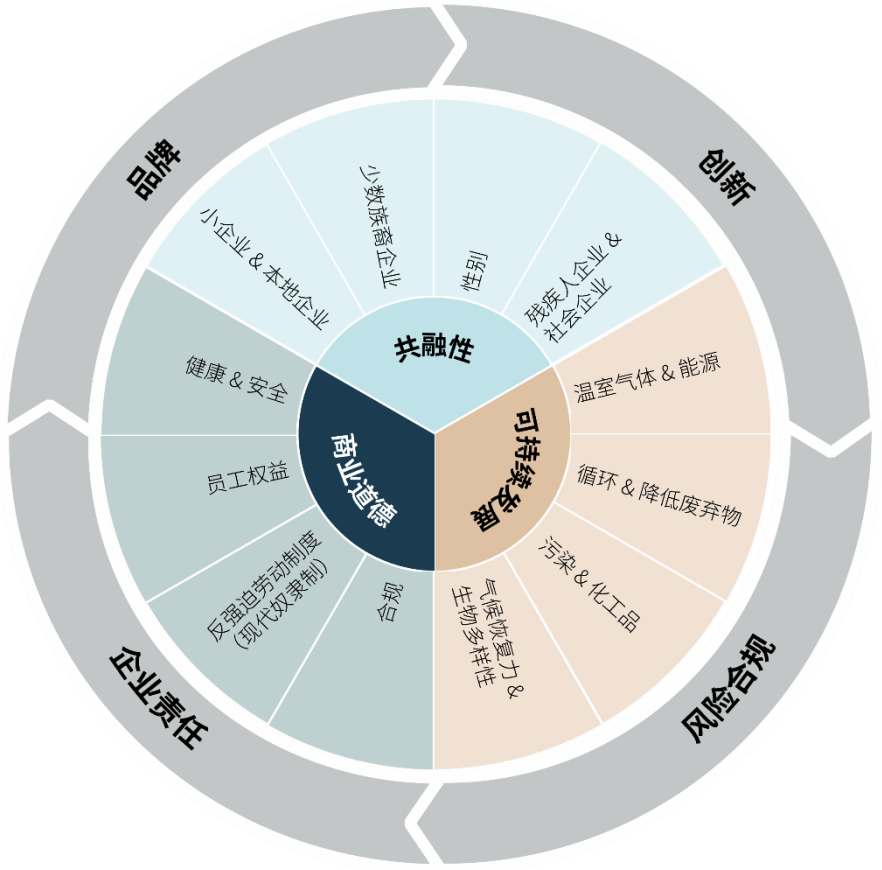
的全球碳排放是由供应链产生的



资料来源：安永2022年《首席执行官调研报告》；联合国全球契约组织–埃森哲2021年《首席执行官研究报告》

 © 2023仲量联行，版权所有

企业采购责任



可持续采购需要在三个层面采取行动——环境、社会和治理

环境采购

推行有利于环境可持续的供应链实践，减少温室气体排放和污染，并提高回收利用率、减少废弃物、提升效率和气候恢复力。

社会采购

采取加大对少数族裔所有企业、妇女所有企业、残疾与社会企业及本地企业进行采购的策略。

采购治理

确保供应商和采购行为遵守反强迫劳动制度(现代奴隶制)，重视劳工权利和平等就业机会原则。

资料来源：仲量联行2022年《负责任采购框架》



企业不动产职能应与采购部门合作，采取负责任的采购行为，以最大限度地降低风险并确保业务目标在供应链层面获得落实

 © 2023仲量联行 · 版权所有

重构伙伴关系

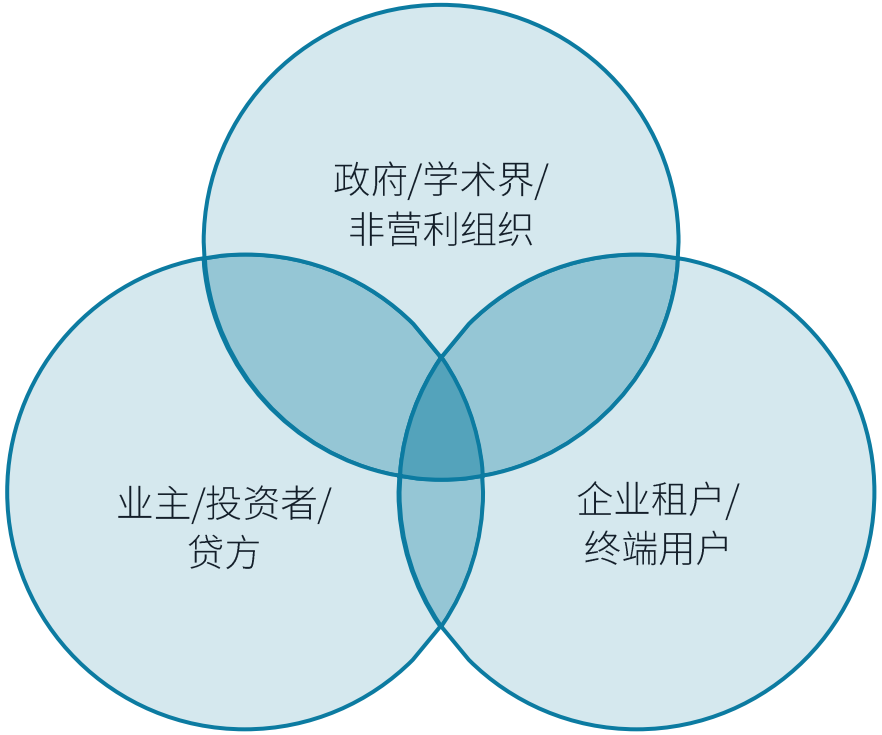
扩展合作网络，应对新的复杂挑战

企业之间将形成战略联盟和伙伴关系，以携手应对新的挑战并解决复杂问题



重构伙伴关系

> 企业需要建立合作伙伴生态系统，筹集资金以向低碳、可持续、公平的世界过渡。在这样的生态系中，政府、贷方、保险公司、投资者、企业租户、非营利组织和创新者都会在各自决策中优先考虑可持续性因素。



资料来源：仲量联行2022年《城市和房地产脱碳》报告

 © 2023仲量联行，版权所有

重构伙伴关系

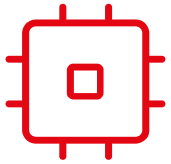
79% 的企业不动产职能领导者预计会更多地依赖外部合作伙伴。未来的外包优先事项也将包括非传统型服务：



四成的企业正在寻求更多员工健康福祉和可持续性领域的外包



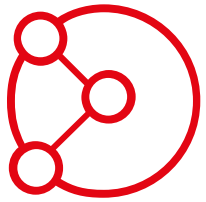
43% 的企业预计在未来三年内，他们将需要更多的可再生能源供应和采购外包支持



43% 的企业预计在未来三年内，他们将需要更多企业不动产科技解决方案的外包支持

资料来源：仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有



企业应利用合作伙伴生态系统提供的专业技能和知识支持来实现自身的战略目标并减少支出

 © 2023仲量联行 · 版权所有

创新集群优势

充分利用全球人才库加速创新

企业选址将优先考虑最具创新氛围和人才优势的市场

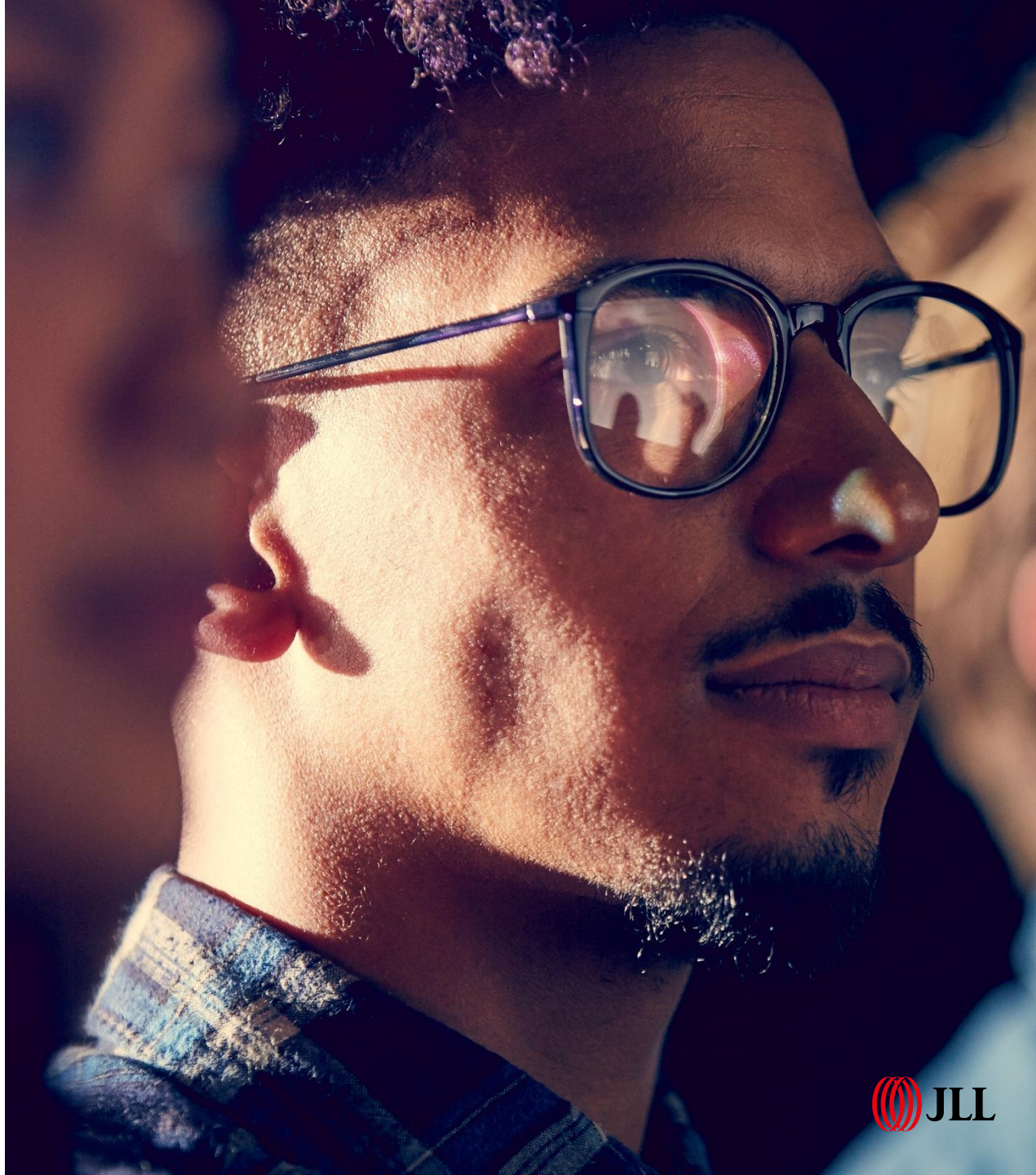


创新集群优势

50% 的首席执行官认为劳动力短缺将在短期内影响或破坏他们的业务战略

1/5 的全球企业难以找到熟练的科技人才

39% 的企业不动产领导者正在重新规划企业不动产的选址，从而增加吸纳新人才的机会

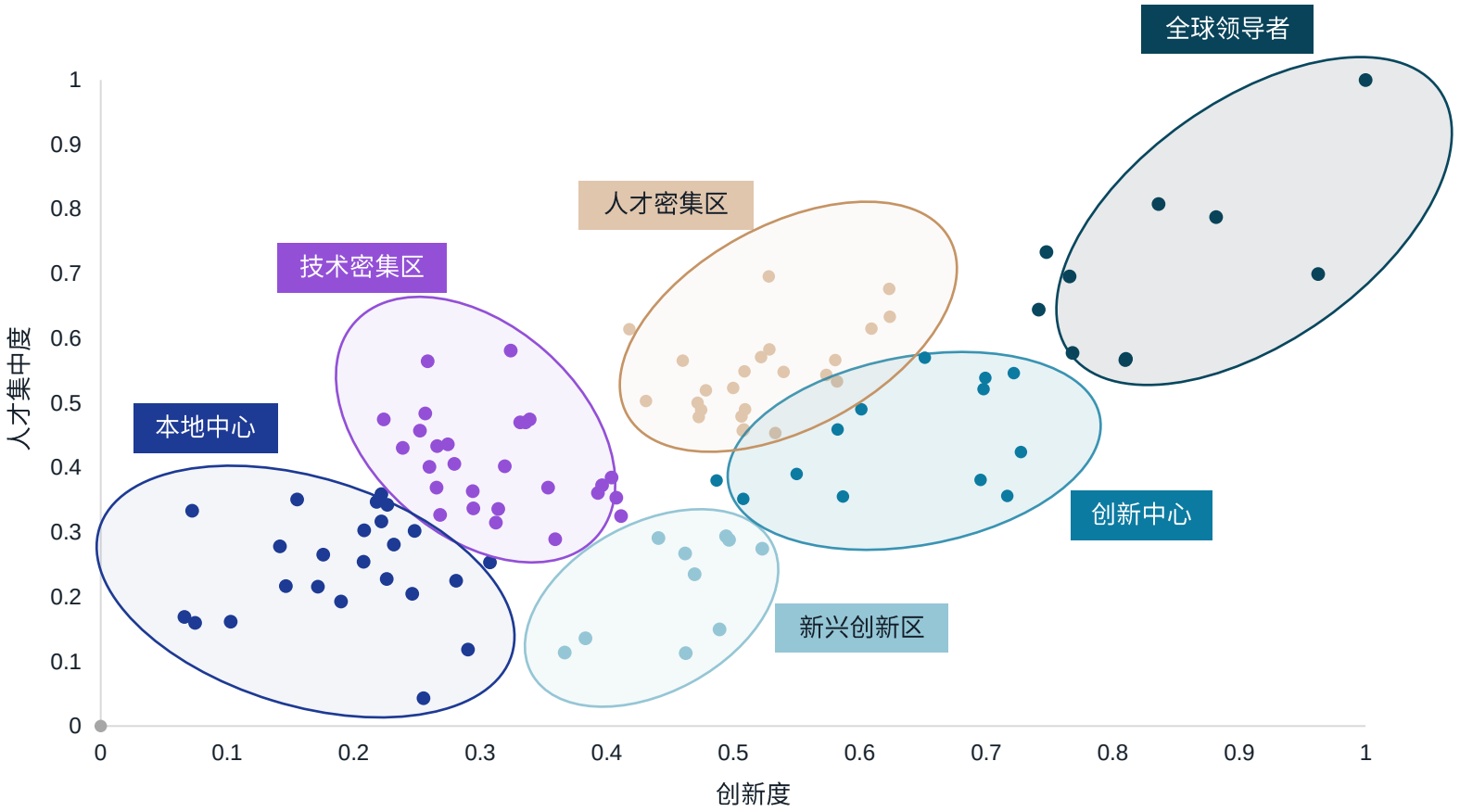


资料来源：财富/德勤2022年《首席执行官调研报告》；万宝盛华2022年四季度《员工前瞻调研报告》；仲量联行《2022年未来办公调研报告》

 © 2023仲量联行，版权所有

创新集群优势

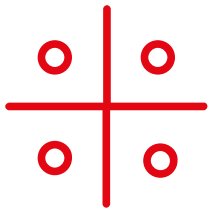
城市集群—结合创新和人才集中度的数据，将具有相似特征的城市分为六个集群：



- 创新和人才方面的世界领导者。包括：**北京、巴黎和旧金山**
- 在这两项指标上都表现强劲，但更专注于创新。包括：**斯德哥尔摩、丹佛和香港**
- 在这两项指标上都表现强劲，但更专注于人才。包括：**芝加哥、巴塞罗那和新加坡**
- 创新能力强，但人才集中度较低。包括：**孟买、广州**和**海得拉巴**
- 具备人才优势，但未达到世界级的创新生态系统水平。包括：**布里斯班、汉堡**和**纳什维尔**
- 以本地发展为主的城市，创新和人才的发达程度和多样性较低。包括：**利兹、釜山**和**坦帕**

资料来源：仲量联行2022年《全球创新城市指数报告》

 © 2023仲量联行，版权所有



企业在重新规划选址时，应确保企业不动产组合的选址战略与人才战略相一致，以促进对未来人才库的获取

 © 2023仲量联行，版权所有

如需了解仲量联行的研究洞见和策略咨询将如何为您的不动产战略提供支持，请联系我们。

仲量联行智动办公研究

Richa Walia
欧洲、中东及非洲区
智动办公研究部董事
richa.walia@jll.com

Hannah Dwyer
欧洲、中东及非洲区
智动办公研究部总监
hannah.dwyer@jll.com

Amber Schiada
美洲区智动办公及产业研究总监
amber.schiada@jll.com

James Taylor
亚太区智动办公研究部总监
james.taylor@jll.com

Marie Puybaraud
全球智动办公研究部总监
marie.puybaraud@jll.com

Flore Pradere
全球智动办公研究部董事
flore.pradere@jll.com

仲量联行中国区智动办公联系人

岑佳佳
企业客户项目管理执行总监
智动办公，中国区
phoebe.shum@jll.com

李晶
项目与开发管理董事总经理
智动办公，中国区
cindy.li@jll.com

尹松娇
业务开发执行总监
智动办公，中国区
ronnie.yin@jll.com

张琦
咨询业务总监
智动办公，北亚区
truddy.cheung@jll.com

JLL

SEE A BRIGHTER WAY
向 光 而 为

关于仲量联行

仲量联行（纽交所交易代码：JLL）是全球领先的房地产专业服务和投资管理公司。凭借行业领先的科技应用，我们始终致力于为客户、员工和社群创造机遇、打造理想空间、提供可持续的房地产解决方案；并不断重塑房地产未来，创造更美好明天。仲量联行是《财富》500强企业，截至2022年12月31日，仲量联行业务遍及全球80多个国家，员工总数超过103,000人，2022财政年度收入达209亿美元。更多信息请浏览www.jll.com。

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500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。

关于仲量联行智动办公

仲量联行智动办公与各行业的领先企业合作，提供更加以人为本、更有韧性、更具社会责任的企业不动产服务，创造一个更美好的工作世界。该团队拥有超过45,000位本地和全球专家，帮助客户提高其不动产组合绩效，并帮助人们实现发展可持续建造环境的愿景。通过科技赋能的解决方案，仲量联行智动办公在全球打造安全的、令人振奋的空间，有助于员工在任何地点进行合作、协作创新并做出有意义的改变。仲量联行智动办公管理着近1.5亿平方米的不动产，通过为客户提供可再生能源项目建议，成功减少了超过112,700公吨的二氧化碳当量排放。更多信息，请访问jll.com/FutureofWork。

JLL

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 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 5901 1999

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。