



研究报告
中国 | 2023

中国中央商务区 低碳评估体系

序言

中央商务区作为高端要素汇聚的城市中枢，经历着从效率至上回归到人本逻辑的路径变革和模式升级。低碳可持续理念的注入，将赋能CBD的活力进阶，成为CBD价值重塑的新范式。

低碳发展已成为影响CBD经济活力和发展潜能的决定性因素。作为城市中建筑最为密集、人口最为稠密、经济最为发达、功能最为多元的区域，CBD的低碳之路无疑需要更多科学的规划、周密的部署、系统性的组织以及社会各界的通力协作。

“中国中央商务区低碳评价体系”的建立，根植于双碳国情和在地低碳实践，广泛借鉴全球先进经验，对CBD的低碳发展进行全方位的科学审视和综合评估，辅助CBD的精准决策和管理优化，助力国内各CBD兑现零碳未来、引领城市高质量长效发展。



目录

1	CBD低碳战略意义	4
2	CBD低碳评估体系	11
3	CBD低碳现状概览	18
4	CBD低碳未来展望	30





CBD低碳战略意义

“绿色低碳发展理念已成为CBD构建核心竞争力、实现区域能级跃升的关键因素。在CBD从“高速度增长”向“高质量发展”的转型嬗变过程中，绿色低碳将带来多重价值升维，全面重塑CBD发展新动能。

中央商务区的低碳化引领着城市的可持续发展

CBD作为城市发展中枢，集成人流、物流、资金流、信息流等多要素，具备高密度建筑、高流动人群、强枢纽交通、复合化功能等特征。

可持续发展已经成为全球CBD规划及管理的重要方向。近年来，中国各地CBD不断谱写着高昂奋进的新篇章，彰显出CBD对于城市发展的强力驱动。CBD在低碳领域的实践也将形成引领性的示范效应，以CBD为核心坐标向外辐射，激活城市可持续发展。



0.8-3.5万

国内代表性CBD的人口密度
(人/平方公里)

15%

国内中央商务区GDP在城市GDP总量中占比最高可达15%

国内代表性中央商务区比较



北京CBD

总面积 7.04 (平方公里)	GDP 1795 (亿元)	GDP与全市占比 5%	地均GDP 256 (亿元/平方公里)
------------------------------	----------------------------	-----------------------	----------------------------------



上海陆家嘴CBD

总面积 32 (平方公里)	GDP 5300 (亿元)	GDP与全市占比 13.7%	地均GDP 769 (亿元/平方公里)
----------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------------



广州天河CBD

总面积 20 (平方公里)	GDP 3328 (亿元)	GDP与全市占比 14.0%	地均GDP 241 (亿元/平方公里)
----------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------------

数据来源：JLL发布《The Future of the Central Business District》；各市统计局；《商务中心区蓝皮书：中国商务中心区发展报告No.8（2022）》，由JLL整理

“

过去的CBD不断强调国际化、人性化，而未来的CBD更需要将可持续作为发展的首要理念，注重低碳化、生态化的高度融合和实践落地。

CBD减碳潜力巨大，效益可观

CBD能源和资源的使用效率和碳排放强度，对城市系统碳足迹产生的影响不容忽视。从“高速增长”向“高质量发展”的转型嬗变过程中，CBD彰显出巨大的碳减排潜能和引领性示范效应。

CBD系统的复杂性，使得其低碳之路需要科学的规划和周密的部署，以及社会各界的多方协作。通过系统性的低碳规划和实施，为其他区域提供可行的范例借鉴，进而推动整个城市的全方位控碳和可持续发展。



80%

80%的存量办公楼至2050年仍将沿用，为实现净零碳目标，至少需以每年3.0%-3.5%的比率进行更新改造



500kg/m²

办公楼更新改造实现的碳排放强度将低于500kg/平方米，而新建办公楼在控碳情景下将实现500-1,500kg/平方米的碳排放强度

CBD作为城市的功能核心，由于其高密度特点，整体碳排放强度和能耗强度相对较高，易产生对高碳发展模式的路径依赖。

能源需求总量大

CBD牵引着大量的人口流动，其中北京和上海CBD的日均人流量均超过100万。

人口密集区域通常面临更高的能源需求和环境压力，需要大量电力供应以支持建筑物的照明、空调和设备的运行。

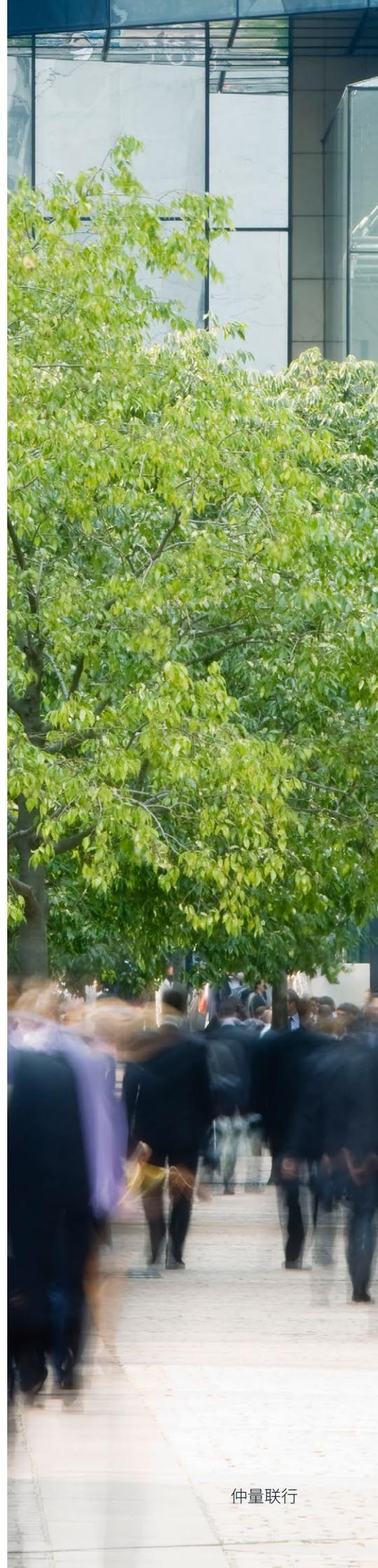
交通出行碳排放高

随着城市不断发展壮大和人口流动急剧增加，CBD地区的交通网络变得更加复杂和密集，包括地铁、公交、轻轨等多种交通方式，为人们提供了更多选择。然而，在城市的交通领域，碳排放一直不容忽视，根据统计数据，交通领域的碳排放约占全球碳排放总量的10%。而在这其中，城市公路交通被认为是碳排放的主要来源之一。

高碳锁定效应强

目前，城市CBD的高层建筑已成为城市天际线的标志。然而，这些高层建筑由于其复杂的设计和功能需求，通常需要更多的能源供应来满足建筑内部的需求，包括空调、照明、电梯、通风系统等。因此，与其他类型的建筑相比，高层建筑的能耗水平更高。根据相关数据，中国超高层办公楼的能耗水平可高达约200kWh/m²，是一般公共建筑的3~10倍。

数据来源: JLL发布《The Future of the Central Business District》;
《CBD商圈人群分析》;《2022城市零碳交通白皮书》,由JLL整理



CBD的低碳化转型升级势在必行

“

积极稳妥推进碳达峰碳中和。立足我国能源资源禀赋，坚持先立后破，有计划分步骤实施碳达峰行动。推动能源清洁低碳高效利用，推进建筑等领域清洁低碳转型。完善碳排放统计核算制度。

——《中国共产党第二十次全国代表大会报告》

地方政府积极响应推动CBD低碳转型

北京

围绕碳达峰和碳中和目标，加强生态和智慧基础设施建设，高质量高标准推进全域环境品质提升。建设环境友好的“绿色CBD”。

——《CBD功能区“十四五”时期发展规划》

上海

重点支持促进区域绿色低碳发展，在绿色建筑、低碳建设、绿色运营、生态环境保护、可持续发展等方面起到引领带动作用，并体现一定公共性、示范性、先进性和创新性的项目。

——《上海虹桥商务区管委会关于推进低碳实践区建设的政策意见》

国家双碳政策密集出台

2021.10

中共中央、国务院《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

促进区域和城市群绿色发展，推动区域建筑能效提升；提高城乡基础设施体系化水平；推动形成绿色生活方式。

2022.01

国务院《“十四五”节能减排综合工作方案》

全面推进城镇绿色规划、绿色建筑、绿色运行管理，推动低碳城市、韧性城市、海绵城市、“无废城市”建设。

进一步健全节能减排政策机制，推动能源利用效率大幅提高、主要污染物排放总量持续减少，实现节能降碳减污协同增效、生态环境质量持续改善，确保完成“十四五”节能减排目标，为实现碳达峰、碳中和目标奠定坚实基础。

2022.03

住房和城乡建设部《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》

推动开展绿色低碳城区建设；推动区域建筑能效提升等项目落地实施；严格管控高耗能公共建筑建设。

2022.06

住房和城乡建设部、国家发展改革委《城乡建设领域碳达峰实施方案》

优化城市结构和布局，积极开展绿色低碳城市建设，推动组团式发展；开展绿色低碳社区建设；优化城市建设用能结构。

2023.03

国务院《2023年国务院政府工作报告》

加强生态环境保护，促进绿色低碳发展。坚持绿水青山就是金山银山的理念，健全生态文明制度体系，处理好发展和保护的关系，不断提升可持续发展能力。

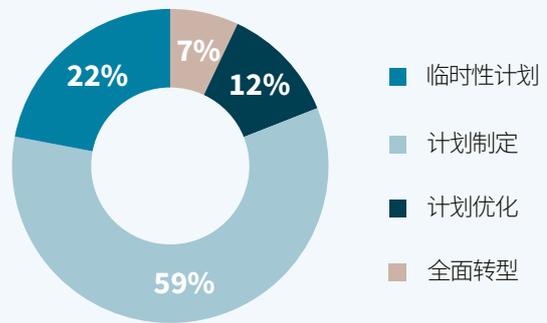
加强污染治理和生态建设；稳步推进节能降碳。统筹能源安全稳定供应和绿色低碳发展，科学有序推进碳达峰碳中和。

企业绿色低碳需求倒逼CBD“碳”商环境优化

企业用户作为CBD的重点服务对象和重要组成单元，面临着日益严峻的环境挑战和法规压力，也逐渐认识到低碳发展所带来的商机和利益。低碳发展是企业可持续经营的必由之路，对于企业提升品牌形象、增强市场竞争力、获取消费者青睐等具备良好助益。从全球趋势来看，几乎所有的全球知名企业、投资者都在积极行动和响应，将低碳发展纳入到企业发展战略考量和核心业务决策，绿色低碳理念已逐渐成为企业长远发展的顶层价值观。企业的低碳积极响应也在持续向物业载体进行传导，倒逼CBD不断优化绿色低碳营商环境。

尽管100%调研企业表示已将减碳纳入可持续发展战略，但在制定可持续进程的脱碳计划方面，仅有19%的企业明确制定了计划。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。这显示出中国企业在脱碳计划制定上存在一定的差距。

中国企业不动产用户脱碳计划状态



面向于中国企业的不动产用户，100%都拥有不同程度的脱碳和减排的计划

19%



在2030年之前，Keppel计划全球业务的碳排放强度将比2010年降低28.8%。



到2025年，Nestlé集团计划减排20%，到2030年减排50%，最迟将于2050年实现净零排放。



Allianz根据 ESG 标准系统地评估保险业务和专有投资，同时考虑碳排放、能源效率和生物多样性等问题。

仅19%脱碳计划具有明确战略目标



到2030年，Apple为整个业务、生产供应链和产品生命周期实现碳中和。



P&G已向科学基于目标倡议 (SBTi) 提交了其2030年目标，并等待批准，计划在运营过程中将排放量减少50%，计划在整个供应链中将排放量减少40%。此外，宝洁还制定了目标，计划在2040年实现温室气体净零排放。



华为计划于2025年将竭力实现单位销售收入碳排放相对2019年下降16%，主力产品平均能效比2019年提升2.7倍的目标。

数据来源：JLL发布《房地产可持续发展：从愿景到行动》；企业官网及ESG报告，由JLL整理

多策合力， “碳”索CBD高质量发展

匹配企业低碳需求、重塑营商环境成为各大城市CBD调整升级的重要课题。全球知名CBD均参与到绿色低碳实践行列，通过引入多样化低碳举措，为企业提供绿色可持续的环境和服务保障。

为吸引优质企业、构建高质量产业集群，CBD需从绿色空间到低碳生态的全方位升级：

- 低碳绿色的物业环境
- 供应链的绿色保障
- 绿色能源供应
- 低碳建筑设计

.....

东京丸之内 —— 环境共生型商务区

低碳智能的建筑设计：

将区域内办公楼宇改造为多功能楼宇，并升级为减少环境负荷的生态建筑，大大降低企业能耗成本。



伦敦金融城 —— 绿色金融中心

低碳供应链策略：

伦敦金融城发起绿色金融倡议组织，广泛开展合作；助力区域内企业建设循环、低碳、有弹性的供应链，已为88家企业提供支持。



纽约曼哈顿 —— 韧性生态商务区

绿色低碳能源供应：

采取用户侧能源转换措施，包括储能、分布式光伏等，吸引多家新能源企业入驻。



新加坡CBD —— 绿色宜居型商务区

低碳绿色的物业环境：

新建楼宇大力打造绿色空间，都会公园及绿地面积达1,400平方米，为企业提供绿色健康的物业空间。



践行低碳理念，兑现长期主义价值

低碳发展蕴藏着未来产业变革、技术变革乃至经济和社会变革的重大机遇。顺应低碳发展大势，深化新旧动能转换，将助力CBD实现战略价值、生态价值、经济价值、社会价值、创新价值、品牌价值的多重升维和势能进阶，从而稳健穿越周期迷雾，蓄力向上。



战略价值

响应国家战略

通过加强环境保护和可持续发展，积极响应国家和地方的碳达峰碳中和战略，CBD的低碳发展将全力助力国家实现“双碳”目标，并致力于打造全球CBD的发展样板。



生态价值

提升环境韧性

低碳发展可以增强环境韧性，建立绿色智慧的商务环境品质体系，降低资源消耗，实现成本效益的提升，并减少企业的碳排放，为企业的可持续发展提供助力。



经济价值

优化碳商环境

低碳发展不仅能够提升CBD资产价值，保障稳健运营，同时也能契合企业可持续战略诉求，优化营商环境，以“碳”赋能企业集聚，构建产业集群，实现多方共赢。



社会价值

激发绿色活力

低碳可持续的发展环境可以吸引高素质人才，创造大量直接和间接的就业机会，持续推动整个社会低碳理念普及及推广。



创新价值

培育创新动能

低碳技术、金融体系的创新将引领CBD传统产业结构的转型升级，打造绿色金融、绿色科技、涉碳服务等新兴产业，培育低碳产业生态，并行生出一系列创新的应用场景。



品牌价值

成就CBD发展品牌

低碳发展可以为片区注入新的能量，促进提质升级，提升CBD的综合竞争力，重塑“人产城”发展模式，建立零碳IP标识，树立全球CBD发展标杆。





CBD低碳评估体系

“多维度的低碳评估体系，将精准识别CBD发展的关键影响因素，并对CBD进行全面体检和诊断，有的放矢地指引CBD低碳建设方向，助力CBD提升可持续发展核心竞争力。

助力CBD把握未来机遇， 构建CBD低碳发展评估体系

“双碳”目标实现过程中，离不开低碳标准的助力。目前国家尚未建立对于区域低碳发展的统一评价体系，亟需权威机构出台规范可行的低碳评价标准，指导市场参与者的投资抉择以及城市管理者的低碳发展决策。



作为城市低碳发展的专业咨询机构，仲量联行基于**睿领——城市高质量发展解决方案**，依托对城市发展的深入洞察及零碳领域的领先实践，引领性构建CBD低碳发展评估体系，重新定义CBD发展方向。

“中国中央商务区低碳评估体系”的构建，将量化CBD低碳实践，以“客观评价-实施反馈-优化实施-二次评价”的方式实现对CBD低碳实践的动态管理，为CBD低碳实践中的金融创新、管理创新、制度创新、技术创新、商业创新、产业创新等预留成长空间，助力CBD绿色低碳可持续发展。

低碳评估 三级指标体系构建

接轨国际主流标准

仲量联行基于国际视野，对全球主流评价标准体系进行梳理，融合提炼多维度先进指标，为我国CBD的低碳发展提供宝贵的参考借鉴。同时，深度契合我国特色国情和CBD发展特质，确保评价指标和标准更具针对性和实用性，以更准确地反映和评估我国CBD在可持续领域的表现。



参考模型节选：

- ISO 14064 -1 (碳足迹核查)
- ISO 14064 -2/3 (碳减排验证/温室气体核查)
- ISO 14067 (碳足迹认证)
- PAS 2060 (碳中和认证)
- GHG Protocol for Community-Scale (温室气体核算体系)
- 超低能耗建筑评价标准
- LEED ZERO

科学方法论指导

合理的方法论选择是建立科学的评价体系的关键基点。仲量联行整合宏观、中观、微观多元视角，综合运用定性与定量研究工具和对比分析，同时以现状为基底，动态审视CBD的未来发展，多维度衡量CBD低碳实践水平及验证评估结果的准确性。

依托于“睿领”对于CBD发展的多维审视和全方位洞察，仲量联行提出三级低碳评估标准，形成引领性的中央商务区低碳发展评估体系。

中观尺度出发

- 融合宏观视角、微观视角

定性与定量研究

- 结合定性与定量分析
- 权重系数法

比准性和时效性

- 现状与未来视角
- 可持续的区域监测平台



中央商务区低碳八大评估维度

仲量联行通过全面考虑CBD的碳排放结构，识别主要碳排放源，确定CBD低碳发展的重点突破方向。与此同时，CBD中不同主体的高频活动如政府行为、市场行为、市民习惯等，也会以直接或间接的方式影响着整个CBD的低碳水平。

仲量联行通过甄别和筛选，明确CBD的五大主要碳排放源和三大参与主体，由此建立八大衡量维度，作为低碳评估标准的一级指标。这八大维度将成为CBD低碳发展完整评估的核心坐标。

五大主要碳排放源

低碳环境治理

— 区域范围内的环境治理与碳汇建设

CBD的区域环境状况作为体系构建的基底，直接影响到碳排放，生态系统的良性运营和高效环境治理可减碳固碳、提高环境质量，为低碳发展提供关键支持。

低碳能源结构

— 区域能源供给和使用，包括燃烧供能端、用能端、可再生能源项目等

CBD能源系统的供需和清洁程度将决定CBD整体的低碳水平，传统化石燃料主导的能源结构转型能够显著减少碳排放，为区域可持续发展奠定基础。

低碳建筑系统

— 与区域建筑设施相关的绿色低碳措施

作为基础设施和人类活动的主要承载，CBD建筑系统的低碳转型能够减少其全生命周期的能耗和碳排放，高度影响碳中和进程。

低碳交通出行

— 与区域交通出行设施相关的绿色低碳措施

CBD的高密度交通以网状结构触达区域各处，优化交通流动性，推广绿色交通方式，是推动可持续发展的关键领域之一。

低碳产业发展

— 区域低碳产业结构，含低碳产业化与产业低碳化

CBD低碳产业的培育能够推动新技术、新产品和新模式的发展，为区域的经济增长、产业结构的低碳转型提供新动力。

三大参与主体

低碳城市管理

— 政府端的低碳管理软性支持与制度建设

CBD的低碳管理及顶层规划建设是强有力支撑，能够自上而下指导各领域的低碳实践，并全面衡量CBD低碳规划的全面性和系统性。

低碳市场建设

— 市场端的碳交易、碳市场相关机制建设

低碳经济市场的搭建可为CBD提供更多可持续发展机遇，引导资金流向环境友好型的技术和企业，推动绿色产业链的构建和发展。

低碳生活方式

— 面向公众端的低碳观念普及、宣传推广与平台制度建设

人为活动是CBD低碳化进程的核心构件，广泛的低碳理念普及和低碳生活方式推广能够提高市民的低碳意识和行动力，进而降低整个区域的碳排放。





中央商务区 低碳评估体系框架

在CBD低碳评估一级维度构建基础之上，我们进一步对指标进行逐级分解和细化，最终形成包含8大维度、14大科目和33项评估指标为主体的CBD低碳三级评估体系。结合各评价要素对于CBD低碳发展的重要性的影响程度，对各影响因子进行权重设置，后续将梳理各地低碳实践，开展打分、计算和综合评价。

以各CBD为适用对象，该评估体系基本覆盖CBD发展过程中的各个领域和实践，可全面地评估CBD的绿色低碳发展表现，并用以指导各城市的低碳商务区创建和发展。

8大维度

14大科目

33项评估指标

中央商务区低碳评估体系

评价维度		评价科目	评估指标	
低碳环境治理  自然生态环境 <ul style="list-style-type: none"> 绿化覆盖率  环境治理与污染防治 <ul style="list-style-type: none"> 废弃物分类回收政策及成效 	自然生态环境 生态系统作为绿色空间，具有承担区域碳吸收、固碳的工作，是CBD的主要碳汇来源	自然生态环境 <ul style="list-style-type: none"> 绿化覆盖率/区域绿化面积/绿化率 生态环境鼓励举措 森林碳汇鼓励举措 其他政策、举措 废弃物处理： <ul style="list-style-type: none"> 区域内废弃物处理厂、填埋场数量/不同处理方式填埋、焚烧、堆肥类型占比 废弃物分类回收政策及成效 市政废弃物处理及再利用推动举措 其他政策、举措 		
	环境治理与污染防治 废物污染防治是助力绿色低碳发展的重要手段		环境治理与污染防治	
低碳能源结构  城市能源系统 <ul style="list-style-type: none"> 煤改电、无煤化及清洁能源相关改造 市政非直接燃烧能源比例 能源清洁化、高效化举措 市政用能基础设施 市政可再生能源类型 市政可再生能源项目 	城市能源系统 能源是CBD碳排放的重要来源，积极的政策要求及低碳转型改造，将有效实现区域基础设施的减碳	燃烧供能端： <ul style="list-style-type: none"> 直接燃烧市政能源（火电厂、市政采暖热源）数量 煤改电、无煤化及清洁能源相关改造推动举措 地方能源行业碳排放管控举措 其他政策、举措 区域用能结构： <ul style="list-style-type: none"> 能源清洁化、高效化举措 市政用能基础设施（市政路灯、夜景照明） 智慧用能基础设施 其他政策、举措 	可再生能源系统： <ul style="list-style-type: none"> 区域内可再生能源类型及项目数量 区域内可再生能源项目鼓励举措 其他政策、举措 	
	市政建筑 <ul style="list-style-type: none"> 低碳公共建筑  非市政建筑 <ul style="list-style-type: none"> 绿色星级建筑比例 低碳、绿色、超低能耗建筑鼓励举措 低碳绿色建筑补贴 			市政建筑 市政建筑作为另一个CBD碳排放的主要来源，强制性的政策要求将有效控制并推动市政建筑的尽早低碳化
低碳交通出行  交通工具 <ul style="list-style-type: none"> 市政交通设施清洁能源比例 市民绿色出行率 非市政新能源车保有量 公共交通方式多样性  交通工具 <ul style="list-style-type: none"> 片区内有无“适宜慢行”街道设计策略 新能源汽车鼓励举措 市政新能源汽车充电设施配套数量 市政新能源配套支持举措 	交通工具 交通作为CBD运行的大动脉，同时也是碳排放的主要来源	多样化交通方式： <ul style="list-style-type: none"> 区域市政交通设施清洁能源比例/新能源市政交通数量 区域非市政新能源车保有量/新能源与油车占比(%) 区域市民绿色出行率 公共交通方式多样性 公共换乘站点个数/公里 其他政策、举措 低碳交通配套： <ul style="list-style-type: none"> 片区内有无“适宜慢行”街道设计策略 新能源汽车鼓励举措 其他政策、举措 	交通配套设施： <ul style="list-style-type: none"> 区域市政新能源汽车充电设施配套数量 新能源充电设施 车桩比 区域新能源配套支持举措 新能源市政交通设施 是否有明确的充电基础设施建设实施办法 规划标准 建设补贴 其他政策、举措 	
	交通配套设施 公共交通配套设施是CBD碳排放的重要来源，在汽车电动化趋势下，交通基础设施将成为交通领域减排的重要举措			交通配套设施
低碳产业发展  低碳技术创新 <ul style="list-style-type: none"> 研发创新支持 	低碳技术创新 低碳产业的鼓励和推动，将给区域减碳和区域产业低碳转型带来重要的技术支持	研发创新支持： <ul style="list-style-type: none"> 低碳研究基地/实验室/研发中心数量 低碳产学研鼓励举措 低碳创业孵化支持举措 	<ul style="list-style-type: none"> 低碳创新技术鼓励举措（如CCUS碳捕集推动） 其他政策、举措 	

CBD-5 大主要碳排放源

中央商务区低碳评估体系

评价维度	评价科目	评估指标
<p>低碳城市管理</p> <p>低碳政策及顶层规划</p> <ul style="list-style-type: none"> 指导性政策的出台个数/政策深度及能级 现有碳中和领域的国际性合作项目数量 现有举措、规划与本地碳排放情况的匹配度 单位GDP总值能耗(吨标准煤/万元) 经济性引导及鼓励举措(碳金融、绿色金融) 地方碳市场搭建及机制 重点控排企业的履约度情况 <p>低碳能力建设</p> <ul style="list-style-type: none"> 市政公共能源碳排放监测系统 	<p>低碳政策及顶层规划</p> <p>管理及规划作为区域减碳顶层引导性框架,是不产生碳排放但却能影响碳排放的重要支撑</p> <p>低碳能力建设</p> <p>良好的能碳管理体验建设将形成智慧底座和区域治理机制保障,促进区域的智慧高效低碳运营</p>	<p>系统性政策:</p> <ul style="list-style-type: none"> 指导性政策的出台个数/政策深度及能级 是否有明确的低碳发展规划 其他政策、举措 <p>国际性举措:</p> <ul style="list-style-type: none"> 现有碳中和领域的国际性合作项目数量 对于国际性碳机构、碳产业的偏好诚度(定性衡量) 其他政策、举措 <p>因地制宜性:</p> <ul style="list-style-type: none"> 现有举措、规划与本地碳排放情况的匹配度(定性衡量) 因地制宜或地方特色的引领性举措 其他政策、举措 <p>经济同步性举措:</p> <ul style="list-style-type: none"> 单位GDP总值能耗(吨标准煤/万元) 低碳发展实施方案 低碳发展专项行动方案 低碳发展资金管理办 计划导入的国际性碳中和科研机构 计划导入的国际性碳领域头部企业 是否进驻国际新碳管理组织/会议
<p>低碳市场建设</p> <p>绿色交易</p> <ul style="list-style-type: none"> 绿色电力、绿证、碳信用鼓励举措 <p>绿色金融</p> <ul style="list-style-type: none"> 碳市场交易工具、融资工具、支持工具鼓励举措 	<p>绿色交易</p> <p>为大力推动可再生能源发展,绿证交易、绿电交易和碳排放权交易是推进能源绿色低碳转型的重要市场机制</p> <p>绿色消费</p> <p>绿色金融通过信贷、债券、基金等多元手段,促进环境改善,应对气候变化和资源节约高效利用,是实现低碳高质量发展的重要赋能工具</p>	<p>碳抵消机制:</p> <ul style="list-style-type: none"> 绿色电力、绿证、碳信用鼓励举措 <p>绿色金融及碳金融工具:</p> <ul style="list-style-type: none"> 碳市场交易工具、融资工具、支持工具鼓励举措 绿色信贷、绿色债券、绿色基金、绿色保险、绿色信托等鼓励举措 其他政策、举措
<p>低碳生活方式</p> <p>碳普惠</p> <ul style="list-style-type: none"> 低碳参与平台搭建(碳普惠、个人碳账户等) <p>绿色消费</p> <ul style="list-style-type: none"> 低碳消费鼓励举措 	<p>碳普惠</p> <p>市民是区域内最小的碳排放单元,也是区域排放的重要组成部分,积极的教育、引导将使得市民成为区域低碳路径上的中坚力量</p> <p>绿色消费</p> <p>市民的行为方式和消费方式直接影响到减碳控碳的成效,构建绿色消费与观和生活方式将促进区域最大限度地实现资源节约和低碳发展。</p>	<p>低碳参与平台搭建:</p> <ul style="list-style-type: none"> 低碳参与平台搭建(碳普惠、个人碳账户) <p>低碳消费鼓励举措:</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域低碳宣传活动数量(宣讲会、展览等) 低碳宣传及推动举措 低碳消费鼓励举措(绿建优惠贷款、低碳低能耗产品购买补贴) 其他政策、举措

CBD-3 大参与主体





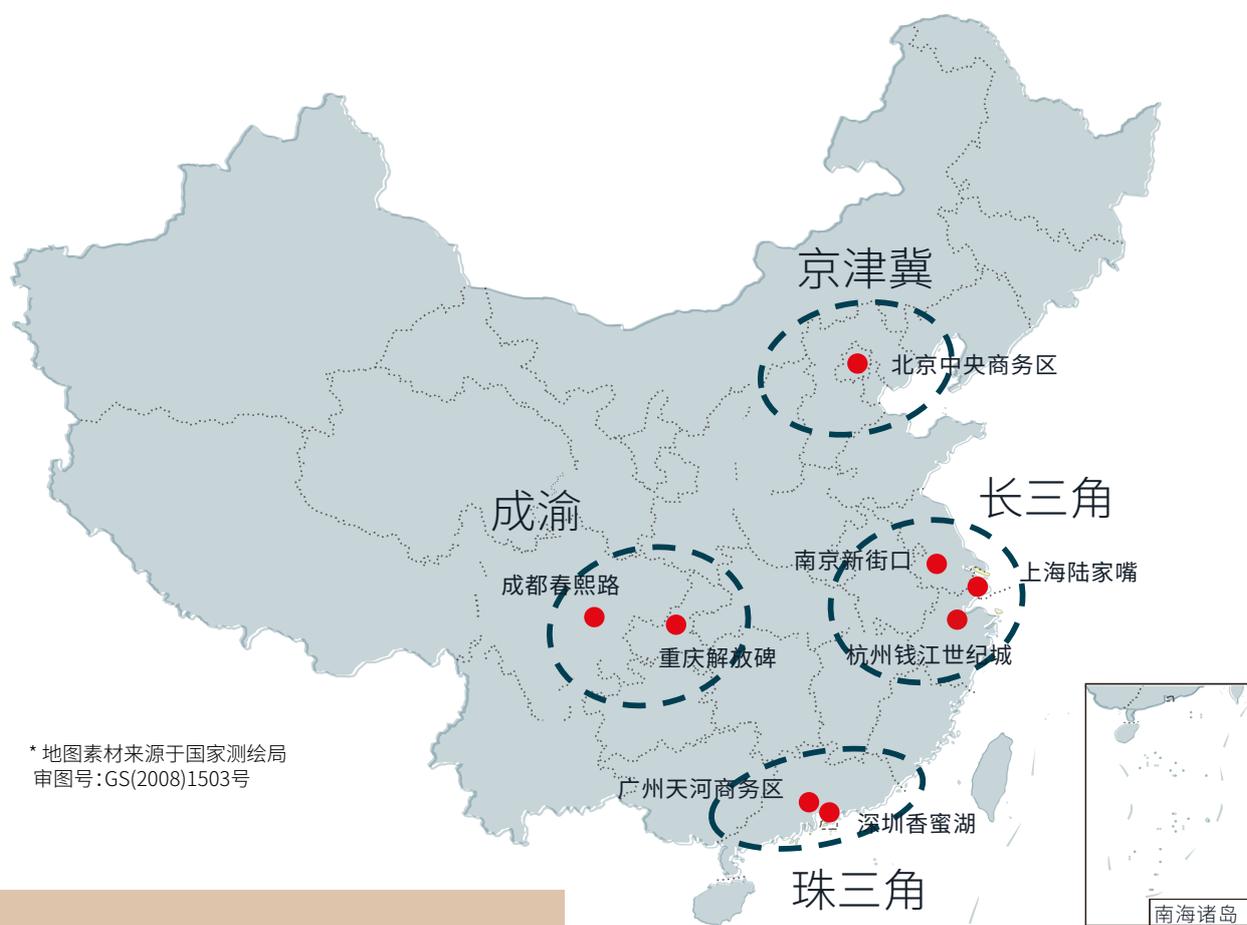
CBD低碳现状概览

“聚焦中国发展领先的四大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝）的重点城市CBD，诊断中国CBD的低碳实践水平。对标国际，研判国际知名CBD的发展优势，指引我国CBD的低碳发展之路。”

低碳评估聚焦中国四大城市群代表性CBD区域

“

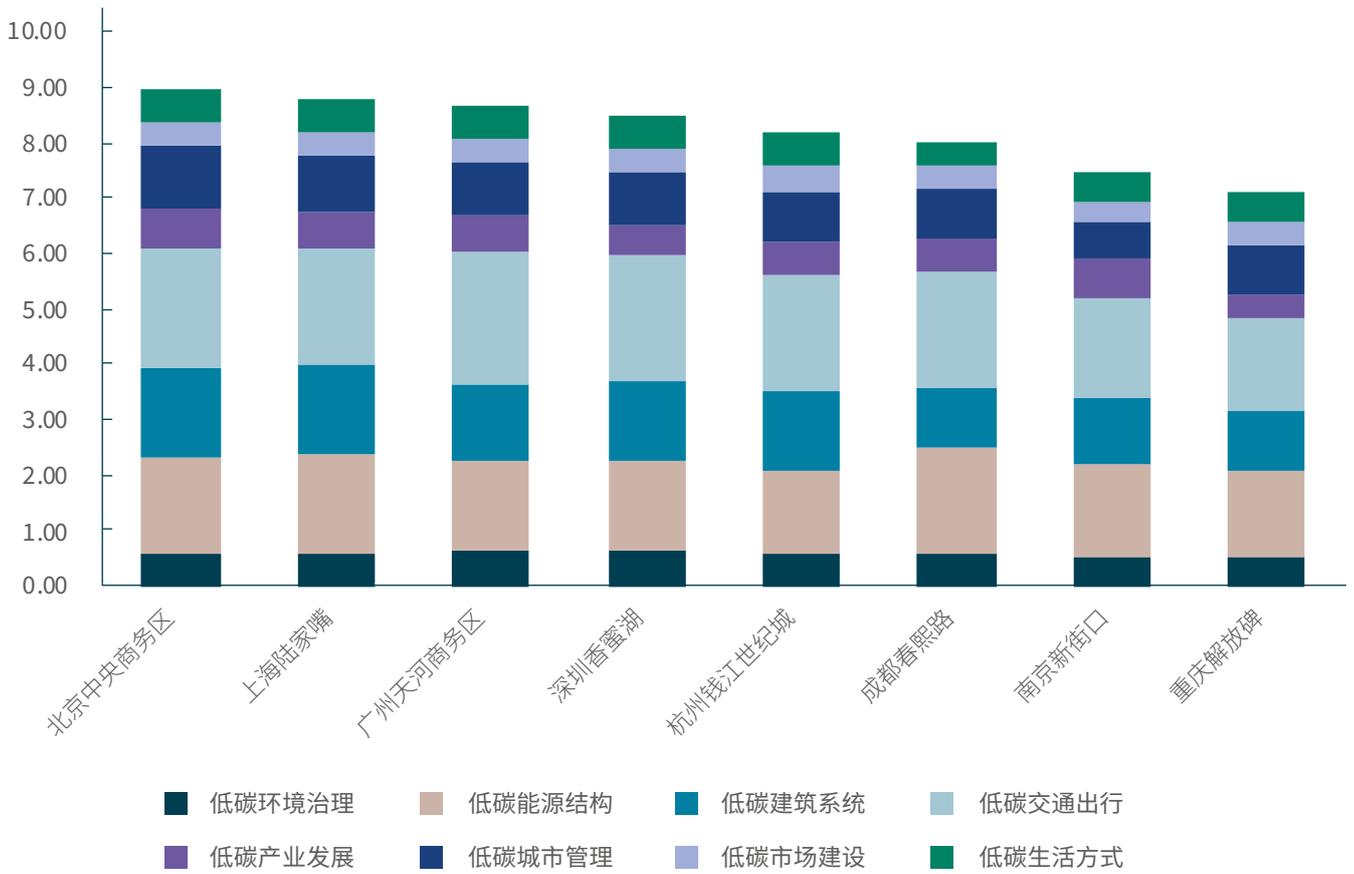
就目前中国国情而言，绝大多数城市在短期内实现碳达峰，甚至是碳中和的目标是极难的。在此背景下，仲量联行制定的CBD低碳评估体系应运而生，旨在指导各地评估CBD的碳中和实践，并引导各地CBD优化碳中和举措，从城市功能核心——CBD的视角，向城市及城市群发展进行低碳动力重塑和价值传导，助力中国各城市碳达峰乃至碳中和目标的实现。



中国的城市群时代已经到来，从城镇化向以大城市为核心的都市圈化、城市群化演变。城市群是支撑中国经济高质量发展的主要平台。基于我国城市群发展视角和总体战略格局，本体系将聚焦中国华东、华南、华西、华北四大区域，从京津冀、长三角、粤港澳、成渝四大最具发展潜力的经济圈中选取8个主要城市作为数据样本，深度剖析各板块重点城市CBD，展现区域低碳发展特色。

各区域综合评估

本体系选取北京、上海、南京、杭州、广州、深圳、成都、重庆(排名不分先后)的中央商务区作为评估样本,评估所用数据来源于各城市统计局、统计公报、年鉴、数据库等。



各低碳维度表现

从各维度的占比分值来看,从高到低依次是低碳交通出行、低碳能源结构、低碳建筑系统、低碳城市管理、低碳产业发展、低碳生活方式、低碳环境治理和低碳市场建设。低碳交通出行总分值最高,对总体评分影响也最大。这主要是由于低碳交通出行中交通工具是CBD碳排放的重要源头,为CBD低碳化实践的重要组成部分。

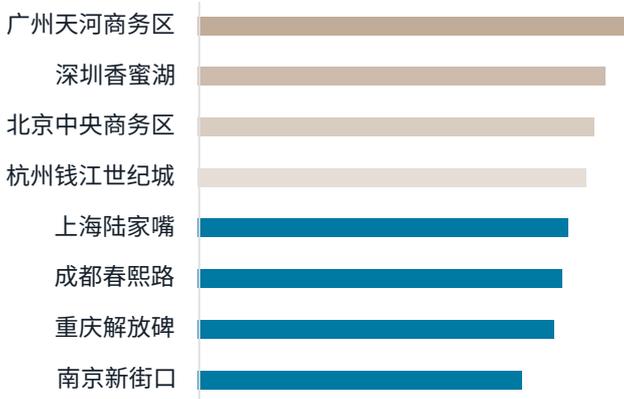
各城市CBD表现

北京中央商务区、上海陆家嘴、广州天河商务区依次位列综合评估前三名,结合各CBD的八项一级指标得分分析,这三大CBD名列前茅的主要原因在于地方政府强有力的低碳政策引导、活跃的城市整体低碳经济市场、低碳建筑和交通网络的绿色升级,以及城市居民深入人心的低碳生活理念。不难看出,政府、市场、技术和人为活动是深度影响CBD低碳发展整体表现的四大主要因素。

低碳环境治理维度

领先城市CBD具备可观的生态碳汇存量，且无废城市建设成效显著

低碳环境治理评估排名



领先城市先进性举措

生态碳汇规模可观

- 绿化覆盖率面积普遍较高，达到40%以上，完善城市公园体系，成为公园里的城市中心区；
- 将自然资源转化为生态碳汇，巩固提升城区的生态碳汇能力。

废弃垃圾处置有力

- 普遍开展“无废城市”及“无废城市细胞”建设，废弃垃圾处置有力，鼓励开展垃圾分类和源头减量行动，推进资源循环利用；
- 以深圳香蜜湖为例，所在福田区的绿色街道创建率100%。在全市率先实现行政区内绿色街道全覆盖，达“无废城市细胞”新里程碑。

低碳能源结构维度

CBD成为全国能源转型领域的领军者，依托雄厚基础引领能源结构升级



领先城市先进性举措

供能体系不断完善

- 深化推进燃煤锅炉、工业炉窑等传统高碳排、低效率的工艺改革，逐步以清洁能源和智慧能源系统取代；
- 其中，北京中央商务区积极推动智慧电网、燃煤锅炉清洁能源改造的工程建设，持续推动该区域传统供能体系的升级改造。

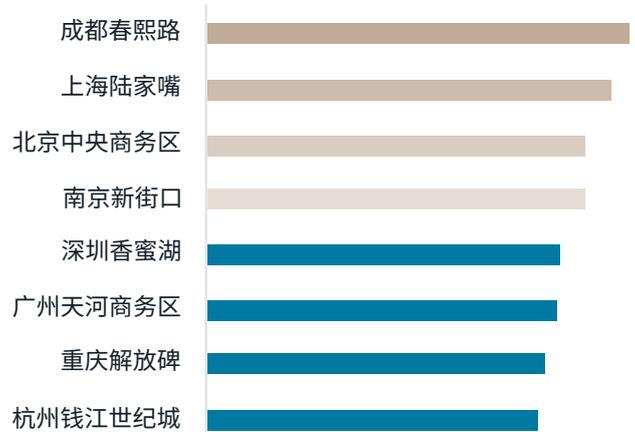
用能结构转型升级

- 各地立足自身资源禀赋，在控制化石燃料消费的同时，多措并举不断推动清洁能源替代工程，全速构建新型能源体系；
- 其中，成都春熙路所在区域在2020年非化石能源占一次能源比重为44.2%，并计划到“十四五”末，非化石能源消费比重进一步提高至50%以上。

绿色能源建设有力

- 多地纷纷推动可再生能源的多样化发展，减少对传统能源的依赖，提高能源供应的稳定性和安全性；
- 探索“光伏+”、“光储直柔”等多种用能场景及用能模式，增强地区对绿色能源的供应能力和消纳能力。

低碳能源结构评估排名

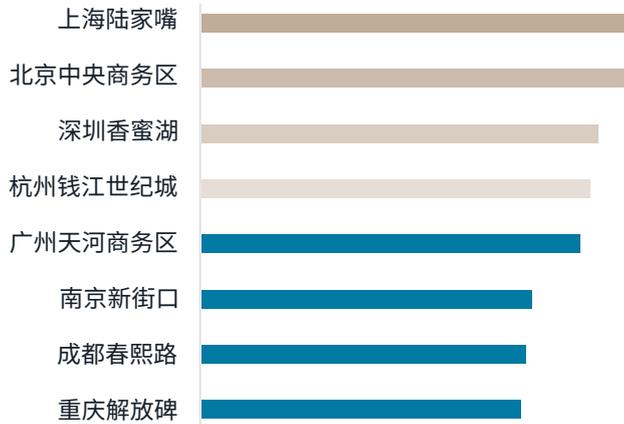




低碳建筑系统维度

CBD作为绿色建筑集聚区,积极引导并建立行业规范,提升绿建比例

低碳建筑系统评估排名



领先城市先进性举措

绿色建筑政策鼓励

- 重视楼宇的绿色低碳发展,纷纷出台绿色建筑相关的专项扶持方案,鼓励零碳、低碳试点示范工程,并完善对绿色节能建筑的奖补优惠机制;
- 其中,上海陆家嘴对获得绿色运行标识的建筑和装配整体式示范项目实行专项扶持办法。

绿色建筑标杆认证

- 楼宇绿色认证比例普遍高,在各大商务区中心逐渐形成了认证普遍化现象;
- 其中,深圳香蜜湖所在地区2021年高星级绿色建筑项目数量占比达到91.3%。

公共建筑示范先行

- 针对公共建筑多地制定了既有建筑节能改造标准,绿色建材优先采购机制、绿色建筑评价标准等引导公共建筑绿色先行;
- 其中,低碳建筑系统较为完善的北京中央商务区践行《北京市地方标准-绿色建筑评价标准》推进区域内公共建筑的绿色发展。

低碳交通出行维度

表现良好的城市CBD大力推广低碳交通布局,完善新能源配套设施



领先城市先进性举措

交通基础设施完善

- 普遍重视新能源充电设施的完善和充电桩比例的提升,打造“互联网+充电设施”的智能管理和服务体系;
- 着力推动市政用车、出租车新能源化,推动大型充电桩示范项目,完善优化低碳交通网络布局。

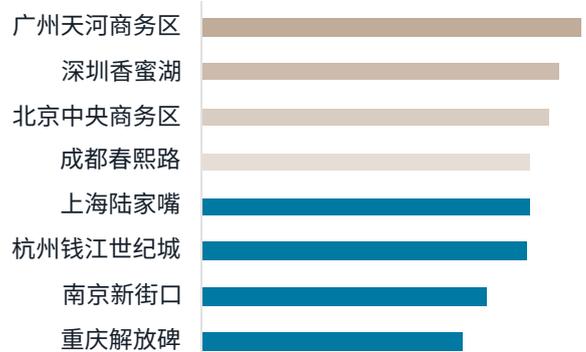
低碳交通开发有序

- 各区域均通过自行车道、跑步道等慢行系统的建设优化区域交通环境,满足市民多样化、个性化的出行需求;
- 以深圳香蜜湖为例,研究编制了《福田中心区及周边片区慢行系统规划》,并在十四五期间计划实现福田区辖区内传统道路向活力复合街道100%转变,保障慢行系统路权。

低碳交通推广有效

- 各调研区域内市政交通设施清洁能源比例普遍较高,其中2020年成都春熙路(锦江区)和深圳香蜜湖(福田区)均达100%。

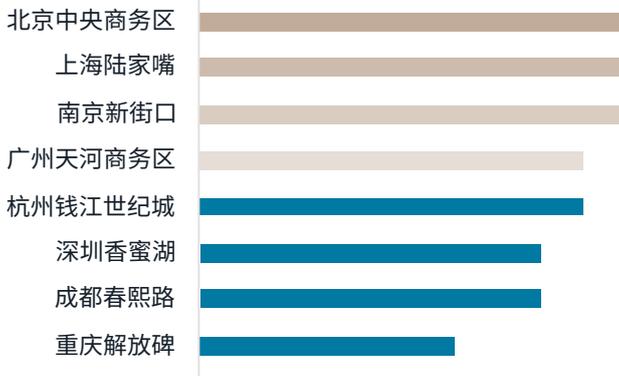
低碳交通出行评估排名



低碳产业发展维度

CBD作为低碳创新研发要素聚集地，引领绿色低碳技术突破

低碳产业发展评估排名



领先城市先进性举措

积极搭建研发平台

- 多地搭建绿色低碳技术创新平台，建立“产学研”创新联合体等形式推动低碳技术的技术攻关，联动各界参与方加速成果转化，实现相关产业链协同发展。

大力推进技术创新

- 通过颁布多项绿色技术研发创新鼓励政策，激发低碳技术创新活力，打造创新策源地，进一步推动绿色技术的成果转化和应用；
- 以北京中央商务区为例，该区域推出多项鼓励政策，并明确双碳领域中的风电、氢能、新能源汽车、光伏等9个发展重点，引导区域绿色低碳技术的持续推进。

低碳城市管理维度

分值较高的城市CBD积极完善低碳政策体系设计，并构建智慧化能碳管理平台



领先城市先进性举措

指导政策系统全面

- 各区域均出台了一系列涵盖多领域、多阶段低碳发展的指导性政策和“十四五”规划，引导区域内各行各业有序开展低碳建设。

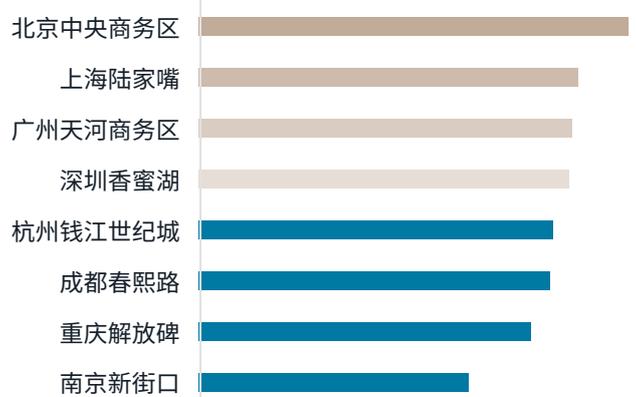
能碳管理智慧高效

- 普遍建设市政能碳管理监测平台，提升管理机制的集中化和统一化，保障区域的智慧高效低碳运营。

国际合作开展积极

- 积极举办国际低碳合作交流大会、论坛等，显示对可持续发展和低碳发展议题的重视，提升在低碳发展领域的声誉和领导地位；
- 与世界各国各地的相关从业人员和专家进行交流与合作，借鉴国际先进的低碳管理技术和思路。

低碳城市管理评估排名

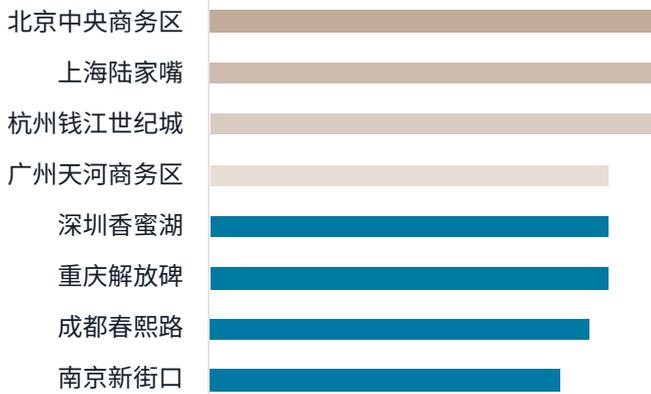




低碳市场建设维度

CBD在绿色金融、绿色交易领域率先试水, 积极完善低碳市场机制

低碳市场建设评估排名



领先城市先进性举措

绿色交易机制完善

- 多地均出台绿色电力交易、碳排放权交易等相关的政策法规, 规范绿色交易市场行为的同时, 为区域低碳市场提供更为高效的交易机制;
- 其中, 杭州钱江世纪城贯彻《2021年浙江省电力直接交易工作方案》, 提出开展绿色电力交易, 探索清洁能源赋能“重要窗口”建设等电力市场化交易新机制。

积极发展绿色金融

- 多个CBD均积极探索绿色债券、绿色贷款等绿色金融工具, 并发布了绿色金融发展相关的法律法规, 进一步拓宽区域低碳市场;
- 其中, 北京中央商务区支持发行了首单“碳中和”专题“债券通”绿色债券等绿色金融产品, 获得全球投资人踊跃认购。

低碳生活方式维度

领先城市CBD积极推广碳普惠, 具备较高的公众低碳消费参与度



领先城市先进性举措

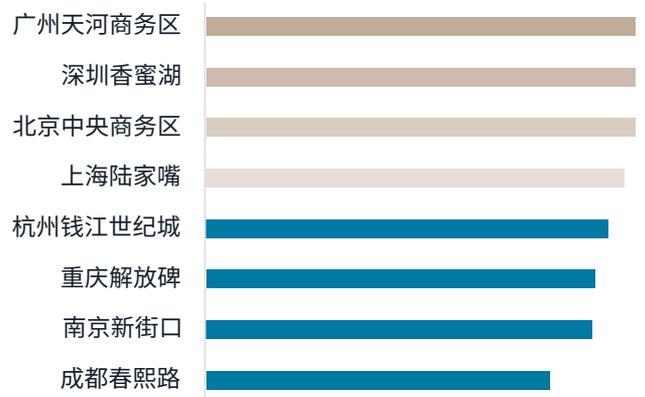
积极推行碳普惠

- 大部分地区在构建相关制度标准和方法学体系的基础上, 已经搭建并开始运营碳普惠平台, 构建了规则清晰、场景多样、发展可持续的碳普惠生态圈。

大力鼓励绿色消费

- 各地区均通过公益活动、低碳教育、低碳消费场景的打造等方式鼓励市民选择可持续、环保和低碳的产品和服务, 减少废弃物并节约资源;
- 以广州天河商务区为例, 该区域在各个商场中传递绿色生活理念, 通过与消费者沉浸式的互动令节能环保的观念深入人心。

低碳生活方式评估排名



低碳评估总结

全面发展型

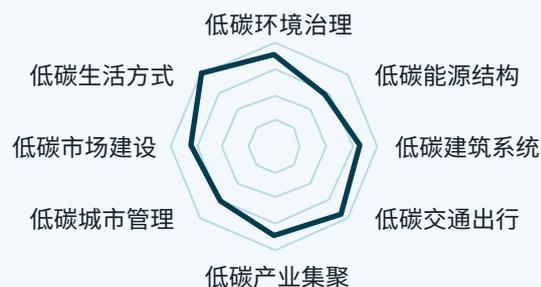
北京中央商务区



上海陆家嘴



广州天河

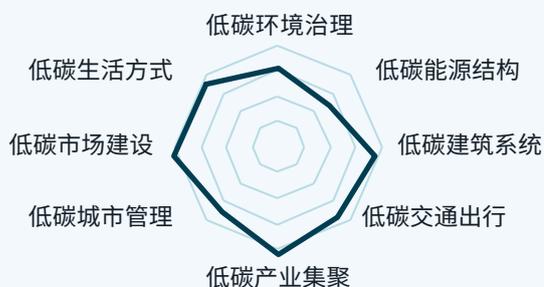


深圳香蜜湖



特色引领型

杭州钱江世纪城



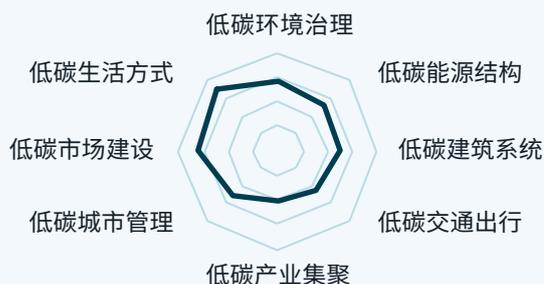
成都春熙路



南京新街口



重庆解放碑





通过对各城市CBD的综合得分进行横向比较和系统性总结，本次评估样本中的各城市CBD表现出全面发展型和特色引领型两类低碳发展模式。同时，对两类CBD在八大低碳维度的分项得分进行纵向比较，归纳关键因素对于CBD低碳发展整体水平的影响。

- 1. 低碳CBD的发展离不开顶层政策的引导和低碳经济生态的构建。**北上广深CBD在以系统性政策和经济同步性举措为主要考察对象的低碳城市管理维度均取得高分，而南京和重庆却在该维度表现较弱。
- 2. CBD的低碳实践紧密贴合自身特征。**北上广深在低碳建筑系统、低碳生活方式和低碳交通出行层面表现优异，包括绿色建筑数量比例、绿色消费和低碳教育、新能源汽车出行数量等方面的指标，这与CBD高密度及高容积率的建筑布局、完善的交通路网以及频繁的人为活动等特点相契合。
- 3. CBD的低碳发展需多主体多要素协同发力。**虽然南京、重庆等城市在低碳生活方式层面得到了较为可观的分数，但对整体评价并未起到关键性作用。由此可见，CBD实现低碳发展必须做到政府引导、市场建设、公众参与等多因素互相推动、协同发展。

对标国际CBD低碳样板



初步覆盖的国际区域

立足国内，放眼全球，采他山之石，纳百家之长。仲量联行对全球范围内各大世界级CBD展开研究后发现，诸如日本、美国、英国、法国等发达国家CBD已相继开展绿色低碳实践，且对CBD低碳发展有着理论和实践层面的双重共识。国际低碳CBD的前沿性做法将为国内CBD发展指明方向。

其中，伦敦金丝雀和日本东京丸之内以其全面、创新、独到的绿色低碳发展体系，引领CBD可持续转型发展的国际化浪潮。本体系将选取二者作为样本分析对象，通过对其绿色低碳实践的梳理，总结优势经验，对国内CBD发展形成前沿借鉴和指导。



Canary Wharf of London
伦敦金丝雀码头 | 净零碳商务区

伦敦金丝雀码头

项目背景

金丝雀码头 (Canary Wharf)，地处东伦敦，占地28.7公顷，曾是多克兰区西印度码头的中心。自上世纪80年代起，它从无人问津的废旧港区，发展成为与伦敦金融城比肩的英国新兴商务区和伦敦城市新引擎，并一跃成为全球著名的金融中心、投资热土。金丝雀码头通过创新出一系列精妙的减碳方案，加速区域再生与可持续性重塑。其拥有者金丝雀码头集团 (Canary Wharf Group) 于2020年12月启动净低碳路径，并承诺将比《巴黎协定》提早二十年于2030年实现净零碳。

一级指标	相关举措
低碳环境治理	<ul style="list-style-type: none"> 伦敦计划建设成为世界首个国家公园城市，绿色空间占城市面积一半以上
低碳能源结构	<ul style="list-style-type: none"> 发展智慧能源系统，在电力、制暖和交通领域实现经济、清洁的能源供给
低碳建筑系统	<ul style="list-style-type: none"> 通过“绿色基础设施”和新材料的使用减少建筑供暖需求 为热网优先区域内的重大开发项目设置公用低温供热系统 金丝雀码头所有新建房屋都需要达到BREEAM的最高标准
低碳交通出行	<ul style="list-style-type: none"> 金丝雀码头入选伦敦“超低排放区拓展区”，设立全时段管控区域，对进入该区域的高排放车辆征收费用 伦敦计划于2030年利用可再生能源为地下铁路网供电，实现零碳排放
低碳产业发展	<ul style="list-style-type: none"> 英国政府投入超过25亿英镑到各类创新低碳产业 伦敦是英国绿色企业的最大聚集地，占有产业的25%，专注清洁技术的加速器和孵化器不断涌现
低碳城市管理	<ul style="list-style-type: none"> 《大伦敦规划2021》、《循环经济声明导则》、《东伦敦绿网规划》
低碳市场建设	<ul style="list-style-type: none"> 金丝雀码头为100%的租户购买可再生能源电力合同
低碳生活方式	<ul style="list-style-type: none"> 金丝雀码头通过租户参与、数据整理、产业集群、经验培训，鼓励租户采纳碳补偿计划

*资料来源:《大伦敦规划2021》《循环经济声明导则》《东伦敦绿网规划》《CANARY WHARF GROUP NET ZERO CARBON PATHWAY》等



Marunouchi
丸之内 | 环境共生型商务区

东京丸之内

项目背景

东京丸之内位于日本东京都千代田区，历经130年的持续开发建设，成为日本的金融、经济中心之一，并被誉为世界上最先进的TOD之一。近年来，丸之内在可持续领域也走在前列，与时俱进，焕发新生。丸之内所在的东京大丸地区通过成立“大丸有环境共生型城市建设推进协会”，以“千年后仍能保持街区活力”为目标，每年向社会披露低碳生态信息，同时开展各类低碳生态及科普教育活动，使得低碳理念深入人心。

一级指标	相关举措
低碳环境治理	<ul style="list-style-type: none"> 东京形成了由各类公园组成的公园系统，实施流域洪水管理计划，建设可持续城市排水系统，绿化覆盖率64.5%
低碳能源结构	<ul style="list-style-type: none"> 拓展氢能源的开发利用，预计2030可再生能源占比50%
低碳建筑系统	<ul style="list-style-type: none"> 加强“东京碳限额贸易计划”和“东京绿色建筑计划”等各项制度，扩大建筑物中可再生能源的使用 针对现有大型设施(建筑)，提出东京管制交易计划，提高能源效率外、促进可再生能源使用
低碳交通出行	<ul style="list-style-type: none"> 东京将包括公共汽车和摩托车在内的车辆替换为零排放车辆 推广“全生命周期零碳排电动汽车”(ZEV)的使用
低碳产业发展	<ul style="list-style-type: none"> 东京鼓励采用CCUS技术 支持企业、国家研究机构和大学对创新电池的研究
低碳城市管理	<ul style="list-style-type: none"> 《东京零排放战略》、《低碳都市：东京气候变化措施》
低碳市场建设	<ul style="list-style-type: none"> 被称为日本碳税的地球温暖化对策税、碳排放权交易以及信用交易，均已经建立基本框架
低碳生活方式	<ul style="list-style-type: none"> 丸之内定期邀请企业或个人分享前沿的观点或展示前沿的低碳和节能技术 丸之内为区域内居民举行“清晨大学”活动

*资料来源：《东京零排放战略》《低碳都市：东京气候变化措施》《大丸有环境愿景》《三菱地所株式会社综合报告书 2021》等

4

CBD低碳未来展望

“依托国内外CBD低碳发展评估,探索成功经验,凝聚全球化低碳发展共识,以科学的目标和路径为我国CBD指引低碳发展方向,共谋零碳愿景。”



低碳启示录

依托于CBD低碳评估体系的综合评估和先进经验总结，仲量联行博采国内外低碳CBD发展之所长，聚焦CBD的低碳提升和模式创新，提取六大方向标及核心策略，指引低碳“城市化”全面变革。“碳”路同行，未来可期。CBD的低碳实践，既需要来自政府、市民、企业的精诚合作与携手共进，也需要交通、建筑、绿色技术、韧性建设等领域的锐意创新。仲量联行期待看到越来越多的CBD转变发展方式，追新逐绿，争当降碳“排头兵”，坚定不移地选择低碳发展新赛道，并探索出一条符合地方特色的CBD绿色低碳发展之路。

六大方向标，指引千帆竞发

政府主导

全民参与

技术先行

规划有序

建筑更新

韧性建设



政府主导

政府在CBD低碳发展中扮演着至关重要的统领性角色，以低碳商务区为建设标本和蓝图，强化系统观念，加强低碳顶层设计和统筹协调，把双碳工作纳入CBD经济社会发展全局。政府端可从纲领制定、政策落地、平台搭建和能力建设四个方面持续发力，加速催化CBD绿色低碳发展之路。

1. 制定绿色低碳发展指导性文件

- 强化组织保障，构建双碳行动领导小组。
- 寻求政策支持，出台特色化双碳政策。
- 落实双碳措施，建设区域双碳管控机制。
- 设立行动目标，制定具体行动计划与清单。

2. 推进绿色低碳扶持政策落地

- 发布绿色低碳发展白皮书，加强其可持续发展评估。
- 申报绿色低碳示范，出台绿色低碳支持政策。
- 加强绿色低碳技术支撑，落实绿色低碳资金扶持办法。

3. 建立绿色低碳内外交流机制

- 建立绿色低碳交流机制，构建CBD可持续发展生态圈。
- 建立低碳产业发展平台，培育和引进国际性碳中和机构和企业。

4. 强化绿色低碳能力建设

- 加强数字化在区域中的应用，建设区域能碳管控平台。
- 强化智慧能源服务体系建设，打造智慧城市样板。
- 建立健全绿色低碳服务体系，提升绿色低碳发展意识。

全民参与

CBD的低碳发展不仅需要政策力量，还需与市民携手共进。开展绿色全民行动，推动CBD整体生产生活方式向绿色化转型，激发CBD低碳发展的活力。构建绿色低碳生活指南，将低碳行为指导落实到生活中可执行的层面。通过碳普惠体系的建设、绿色产品及服务的不断推广、低碳场景和平台的搭建等，提升CBD内各参与方的积极性，促进低碳意识的全面普及和培养。

1. 推进碳普惠体系建设

- 建立居民碳账户、碳积分制度，激活区域主体的低碳意识。
- 建立低碳消费模式，推广绿色产品和服务。
- 举办低碳达人秀等活动，突出绿色低碳体验。

2. 推广绿色产品和服务

- 建立绿色产品和服务清单，出台支持政策。
- 建立健全绿色低碳会议制度，打造碳中和会议场景。
- 举办绿色低碳赛事展览等活动，创建碳中和活动场景。
- 绘制区域绿色低碳地图，指导绿色低碳实践。
- 落实绿色产品服务认证，提高绿色低碳化水平。

3. 强化低碳场景设计和体验

- 耦合市民需求，将低碳技术转化为可感知可体验的低碳场景。
- 塑造低碳生活方式，将低碳场景、低碳服务融入市民日常生活。
- 和城市商业、社区等载体结合，实现节能减碳与人的舒适平衡。

技术先行

CBD发展应以创新为驱动，加大绿色低碳创新科技的政策扶持和保障力度，构建重大需求为导向的绿色技术创新体系，加强能源、废弃物等领域的低碳技术开发、落地和推广，开展低碳关键技术在CBD区域内的协同创新及项目应用，培育发展具有国际竞争力的绿色技术和产业体系。

1、提高能源终端电气化水平

- 提升能源清洁化水平，持续推进煤改电、煤改气工程。
- 提高能源利用效率，构建智慧能源系统。
- 推进建筑载体能源提升工程，实现建筑载体低碳化运行。
- 建设能源基础保障工程，确保能源使用高效化。
- 推行可再生能源应用，提高可再生能源使用比例。

2、建立废弃物循环利用体系

- 出台并落地废弃物分类回收政策，打造“无废城市”和“无废细胞”。
- 建立健全废弃物循环利用制度，打造智慧化废弃物收储运体系。
- 降低对周边环境的影响，提高废弃物处理能力。

3、建立和落实节能减排管理政策

- 出台并落地节能减排管理政策，提高能源利用清洁化和高效化。
- 出台并落实节能减排专项行动方案，落实资金支持措施。

规划有序

CBD通过在交通规划中融合新技术和创新解决方案，建立完善的绿色低碳交通规划，可大大减少交通领域的碳排放，提升交通运行效率，缓解城市交通拥堵问题。CBD应以优化公共交通结构、完善绿色交通基础设施、引导构建可持续出行方式为核心抓手，构建广泛覆盖、连续安全、环境友好、彰显文化的高品质绿色交通网络，加速CBD的绿色发展进程。

1、打造高效衔接的公共交通服务体系

- 立足CBD群体需求，打造慢行交通体系。
- 建立健全“十五分钟”生活圈，构建完善的公交站点布局。
- 完善“最后一公里”，合理布局共享交通系统。

2、建立完善的低碳交通基础设施

- 建立和完善公共充电桩布局。
- 推广和使用新能源交通工具。

3、提升绿色出行水平

- 提升低碳出行意识，建立和推广绿色出行小程序。
- 加强新能源车政策宣传，提升“互联网+”在低碳交通的使用水平。
- 强化物业“无车日”宣传，提高绿色物业服务水平。



建筑更新

CBD建筑的更新和绿色低碳化改造可以改善能源效率、优化资源利用，在降低建筑碳足迹的同时提升空间舒适度，引领建筑业向低碳可持续路径转变。建立城市更新与节能低碳建筑改造联动机制，以公共机构为先行示范，推动建筑全生命周期的低碳化，创新绿色建筑发展政策机制，打造CBD建筑绿色低碳发展新范式。

1、提升公共机构的能效管理水平

- 提升公共建筑能效水平，实施新建建筑星级建造和既有建筑低碳化改造。
- 强化公共建筑能效管理，开展公共建筑能效对标公示制度。
- 落实可再生能源的使用，推进可再生能源建筑一体化工作。

2、推进绿色建筑的建设和运营

- 提高建筑绿色低碳水平，实施绿色建筑星级建设和低碳化改造工作。
- 加强建筑绿色低碳化推广，建立和落实绿色建筑扶持政策。
- 应用绿色低碳建筑技术，培育和引进绿色低碳建筑产业。
- 加强绿色运营管理，鼓励物联网、数字化管理平台技术应用。
- 强化区域交流与合作，推进绿色低碳试点建设。
- 加强绿色低碳宣传，强化绿色低碳示范创建工作。

3、提高创新型政策措施的研究和落地

- 推动绿色建筑发展的创新型政策研究。
- 加强创新型政策措施在绿色建筑推广中的使用。
- 建立推行产城融合的绿色低碳发展新模式。

韧性建设

CBD应推进“韧性城市”建设，完善以绿色低碳为突出导向的区域规划建设管理机制。通过韧性措施的实施，保护CBD地区的生态系统，提高极端气候等自然灾害应对能力，保障CBD的稳定发展。CBD可多措并举，通过加强生态系统维护，开发绿色交易市场，建设气候韧性区域，从而全面提升城市经济韧性、生态韧性、社会韧性、基建韧性及绿色宜居发展。

1、加强生态环境管理

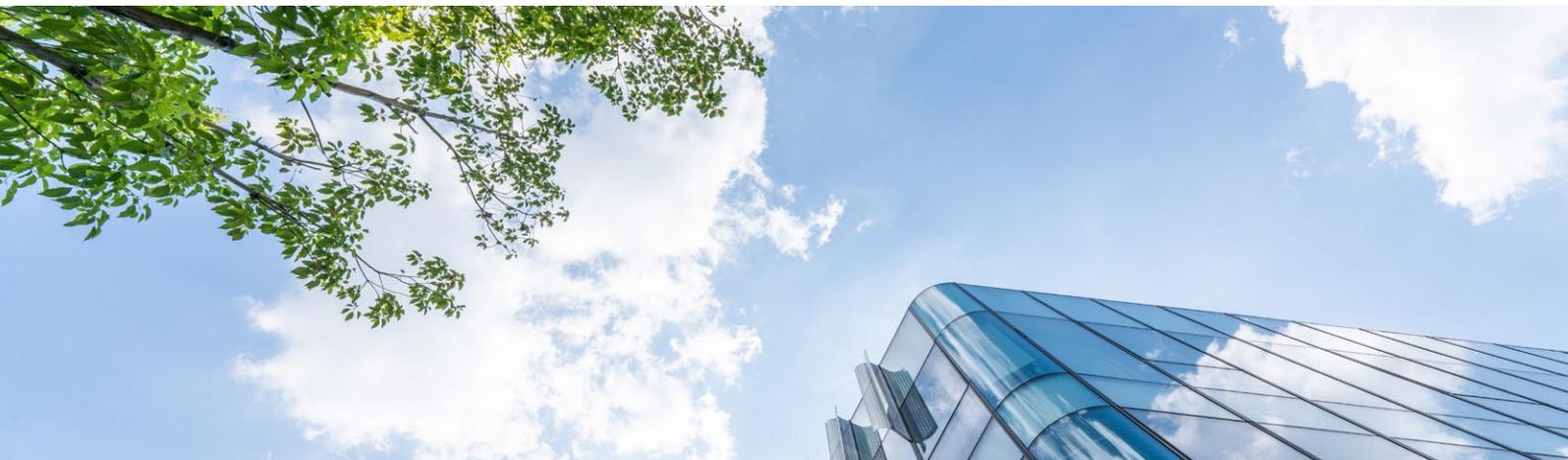
- 提高区域绿色覆盖率，推进口袋公园和绿道建设。
- 加强生物多样性监测，构建生物迁徙通道。
- 增加本地化植物的种植，推进树林认养工程。
- 探索生态产品的价值实现，突出生态产品的市场属性。

2、提高绿色交易市场应用

- 参与绿色电力交易，提高区域绿色电力的使用率。
- 参与碳排放权交易，助力实现双碳目标。
- 构建绿色低碳金融体系，推动区域绿色低碳发展。

3、建设气候韧性区域

- 聚焦风险感知、智能预测和应急联动等领域，探索新兴技术。
- 推进基础设施更新改造，打造气候韧性区域。



回归人本导向, 创造长期价值

习近平总书记在二十大报告中明确提出, 必须坚持在发展中保障和改善民生, 鼓励共同奋斗创造美好生活, 不断实现人民对美好生活的向往。同样, “以人为本”应成为CBD低碳发展的核心要义。CBD的低碳实践, 不仅事关经济发展、社会安全, 更与民生福祉息息相关。

先立后破, CBD的低碳实践应超越单一的环境关切维度, 将人的体验置于中心, 才能提升低碳发展的创造力, 使城市具备持续减碳的自进化能力、自循环动力, 确保城市的绿色发展真正符合居民的需求和期望。以人为本, 多维升级, 是CBD坚持长期主义和高质量发展的明智之举, 将构建一个真正可持续的区域, 最大化社会和经济效益。



技术迭代 > 场景体验 升级

效率至上 > 多维感知 升级

商务驱动 > 多元共创 升级

CBD “低碳场景力”

—— 营造绿色体验场域

CBD的低碳发展需要聚焦人的感受, 通过体验性的低碳场景氛围的营造, 把建筑空间从冰冷的“物理载体”, 转变成为人而生的绿色场景体验平台和绿色价值实现平台。交互性的低碳情景设计将潜移默化地改变市民的行为方式。

CBD “低碳感知力”

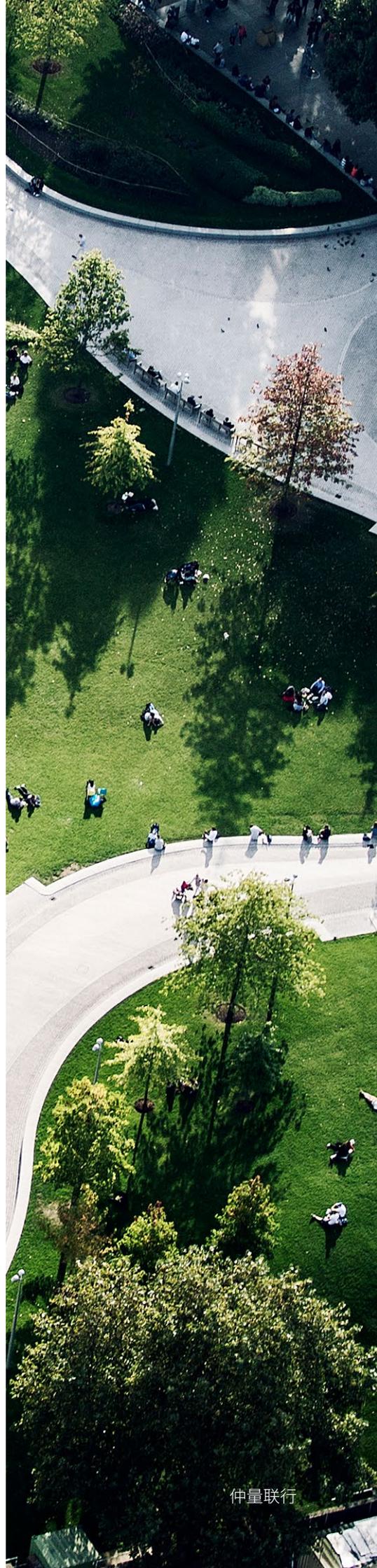
—— 塑造低碳生活方式

围绕人的需求, 开展低碳理念和智慧科技、文化艺术、社群圈层、健康舒适等维度的跨界交融, 不定期开展绿色低碳科普教育、展览共创、绿色消费等活动, 让低碳变得可感知、可体验、趣味化, 强化对市民的吸引力。

CBD “低碳传导力”

—— 构建绿色生态共同体

整合CBD的商务、居住、旅游等多元人群, 构建共创共治的绿色低碳共同体, 开展多领域的低碳合作交流, 传递低碳理念, 普及低碳行动, 从“低碳生活”逐步进阶至“零碳生活”, 助力“低碳城市”构建。



“作为业内公认的市场领导者，仲量联行站位全球，深耕中国，引领行业升级与持续创新，从传统物业咨询顾问发展成为“区域-产业-土地-开发-运营”的一站式系统方案提供商，以专业、高效的定制化服务长期助力各级政府与相关企业战略决策与项目实施。

睿领——城市高质量发展解决方案

“

着眼中国城镇化提质增效的新阶段，睿领——城市高质量发展解决方案将提供从战略规划、营商招商到城市运营的一站式综合解决方案，借助科技与大数据技术拓展城市发展潜能，互联各界平台，共同打造一个经济、社会、资源与环境可持续发展的未来城市，助力城市未来高质量发展。



全周期零碳综合解决方案



城市更新全生命周期解决方案



CBD低碳展望

面向中央商务区的转型提质，仲量联行最新推出的“睿领——城市高质量发展解决方案”依托全球领军城市核心区的发展共性总结，整合战略规划、招商营商和城市运营等一站式服务，致力于赋能城市价值的全方位提升。

绿色可持续发展是中央商务区在新形势下的应有之义。仲量联行作为国内绿色低碳可持续领域的行业领军者，以践行双碳使命为己任。我们将遵循中央商务区的演变规律，并深刻洞察低碳发展先机，为CBD提供战略、实施、运营、产业、认证五位一体的低碳发展全流程服务，涵盖CBD的绿色开发、绿色建设、绿色招商、绿色运营等全生命周期。我们相信，低碳理念将重构各地CBD发展的新动能，并引领城市高质量长效发展。



“碳”路领航，活力焕新 仲量联行助力CBD擘画 零碳发展蓝图

项目管理
与技术实施

顶层设计
与路径规划

碳交易
与碳资产管理

标杆认证
与品牌推广

实时监测
与智能优化

产业招商
与资源对接

零碳
CBD

主要作者：

徐岱雄

战略顾问部董事总经理
仲量联行, 中国区
David.xu@jll.com

张宇

零碳研究中心首席分析师
仲量联行, 中国区
Aaron.zhang@jll.com

李丹

零碳研究中心高级经理
仲量联行, 中国区
Lydiad.li@jll.com

韩会娟

零碳研究中心高级经理
仲量联行, 中国区
Grace.han@jll.com

王润石

零碳研究中心经理
仲量联行, 中国区
Charles.wang@jll.com

王婷

零碳研究中心顾问
仲量联行, 中国区
Iris.wang@jll.com

特别鸣谢：

李晶

智动办公项目与开发管理董事总经理
仲量联行, 中国区
Cindy.li@jll.com

梁建权

能源及可持续发展服务部负责人
中国及韩国区
Kk.leong@jll.com

业务联系人：

张宇

零碳研究中心首席分析师
仲量联行, 中国区
Aaron.zhang@jll.com

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



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。