全球企业不动产十大趋势

重塑后的未来工作场所的变革转折点是什么？

仲量聯行



2020全球企业不动产十大趋势

实现商业成功的关键在于抢占先机，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。

在第五次发布的《全球企业不动产十大趋势》报告中，我们指出了2020年新兴的业务转折点，探讨了企业应如何重新制定其不动产策略来应对业务优先级的不断变化、充满挑战的经营环境以及经济环境的剧烈波动。



2020：未来轮廓初现

企业运营环境困难重重

新冠肺炎疫情带来了极大不确定性，各国政府、企业和社群都在积极应对疫情，各企业面临的关键问题之一是疫情对其业务活动、运营和不动产策略产生的持续影响。企业可能推迟不动产决策、放缓业务活动、调整经营策略，并根据当前的运营环境重新审视其企业不动产策略。

在未来的几年内，疫情仍将持续对社会和房地产业带来影响，给我们的生活方式和工作方式带来改变。远程办公、可持续发展倡议和技术整合等会因为这场全球健康危机而发生根本改变，而疫情也为企业不动产团队和领导层提供了释放不动产潜力和提升其价值的机会。

我们在最新版《2020年企业不动产十大趋势》中详细呈现了疫情给行业带来的影响。

JLL



2020年全球企业不动产十大趋势



01

增强型工作场所

数字化工作场所将释放员工潜力，提升办公体验和工作表现



02

快数据

随着2020年数据产出和数据消费的成倍增长，快数据的激活、质量和管理将变得十分重要



03

用心营造的工作场所

具有包容性的工作环境能吸引人才，提高企业绩效



04

有效的衡量指标

预期不断提升，要求行业彻底反思企业不动产的业绩衡量标准



05

灵活空间 2.0

企业不动产团队会发现有更多机会制定更灵活且与时俱进的空间策略，创建能够促进业务增长的工作环境



06

创新市场

为了争取竞争优势并“适应未来”，城市正积极向创新经济转型



07

实现零碳

对日常运营方式进行反思，是向零碳经济过渡的重要环节



08

生态系统思维

加强与非传统伙伴的合作，进行跨界合作，将为行业带来积极的改变



09

充满活力的设施空间

环境和文化将不断升级迭代，通过营造高效的工作场所、提供最先进的设施来与员工产生共鸣



10

自适应企业不动产

企业不动产的运作模式将继续转型，从单纯的高敏捷度转变为能够帮助企业适应未来的模式

JLL

01

增强型工作场所



数字化房地产

数字化工作场所将释放员工潜力，
提升办公体验和工作表现

JLL

员工期望

科技赋能

62%

的员工认为智慧科技将为其工作创造更多机会

来源：埃森哲（2018）

学习型思维

67%

的员工相信在未来3-5年内，学习与智能技术相关的新技能非常重要

来源：埃森哲（2018）

体验

54%

的楼宇运营者认为提高用户的舒适度和幸福感对于公司制定房地产战略“非常有影响”

来源：Verdantix（2019）

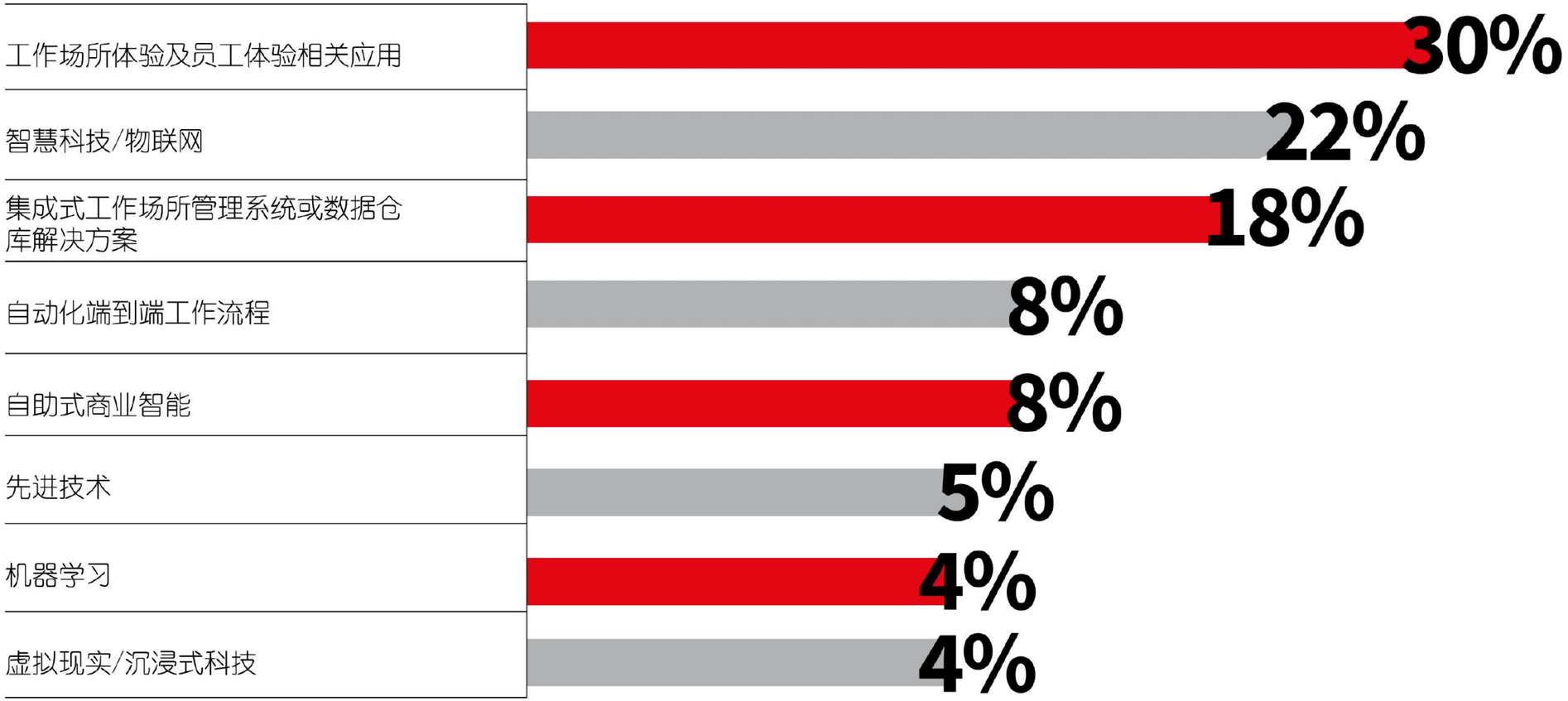
个性化

71%

的员工想要完全自动化的工作场所，这样工作环境就可以根据个人喜好实时调整

来源：Aruba Networks（2019）

企业不动产科技投资优先级



来源：仲量联行（2018）《全球未来办公调研》

增强型工作场所

01

利用数字技术创造更智能、更直观、
更个性化的工作环境，
增强员工高效工作的能力

JLL

增强型工作场所

01

利用数字技术创造更智能、更直观、更个性化的工作环境，增强员工高效工作的能力

新冠疫情改变了我们的工作方式，在短短几周内，企业的办公地点就从实体工作场所转为虚拟工作场所。

启示：

- 更广泛地采用远程办公确保员工高效工作，进而保证业务的连续性
- 疫情之后各企业将更加广泛地采取远程办公模式，因此需要对适合自身的工作场所技术和协作工具进行投资
- 引入新一代办公技术，为员工在不同地点工作提供个性化的无缝体验

JLL

02

快数据

数据新态势

随着2020年数据产出和数据消费的成倍增长，
快数据的激活、质量和管理将变得十分重要



快数据

02

在5G的驱动下，
数据使用量与4G时代相比
普遍增加300%-1000%

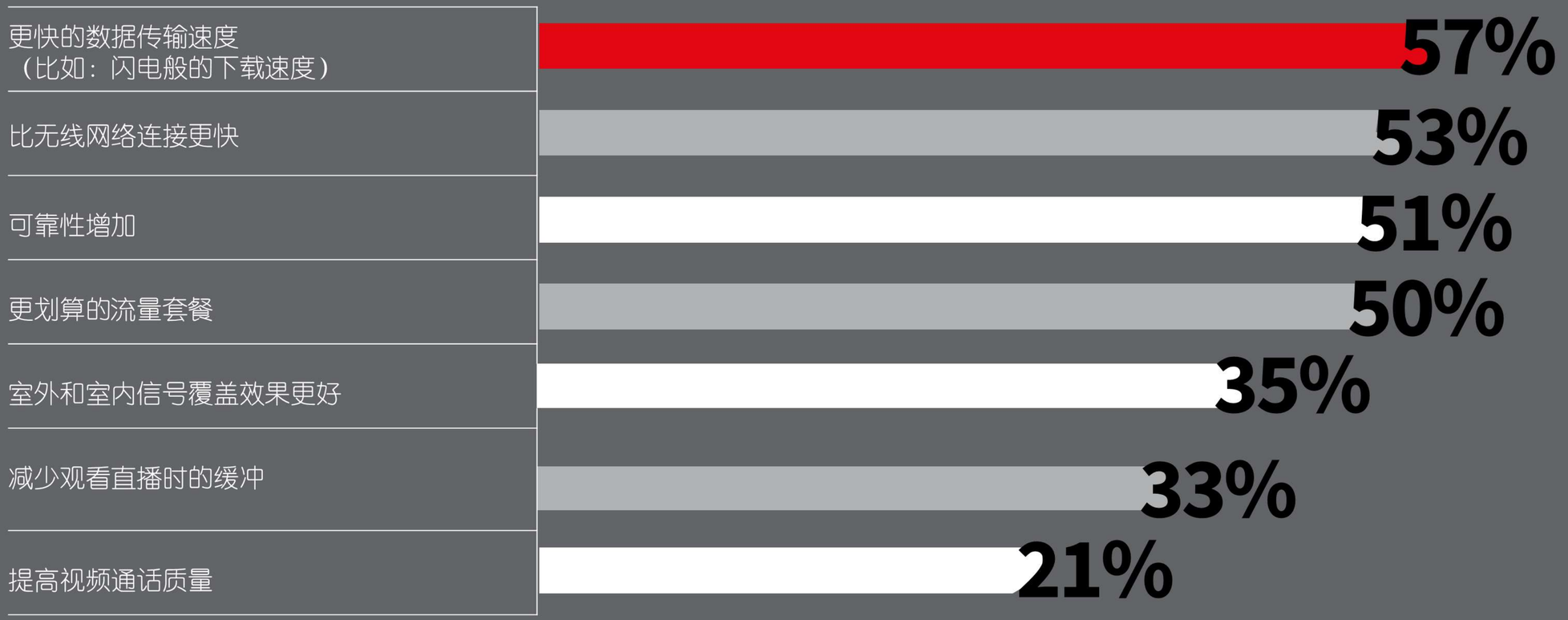
来源：PR Newswire（2019）

约80%存储于企业中的数据属于非结构化数据，年增长率约23%，平均每 40个月翻一番

来源：IBM（2019）

JLL

员工期望



问题：以上是5G网络可能带来的一些优势，请按照您感兴趣的程度由高到低进行排列。
请选择排名前三的选项，样本容量为800

来源：普华永道（2018）5G消费者智能系列调查

02

从企业不动产职能看数据和分析

30%

企业不动产负责人表示，缺乏有效的数据和分析是限制他们为企业创造价值的三大因素之一。

来源：仲量联行（2018）《全球未来办公调研》

提高大数据采集、分析和运用能力，
在不损害安全和隐私的前提下
解决最复杂的问题，创造商业价值。

快数据

02

提高大数据采集、分析和运用能力，在不损害安全和隐私的前提下解决最复杂的问题，创造商业价值。

从实体工作场所到虚拟工作场所的突然转变突显了实时数据和先进数字基础设施的价值。

启示：

- 构建数据分析能力，及时捕捉房地产和工作场所的智能化趋势，并分析条件的变化如何对业务的连续性产生影响
- 对企业的现有平台（技术、流程、人员）进行评估，并对数字基础设施进行投资
- 由于员工将会在虚拟工作场所工作，因此未来要考虑采用5G技术，加快数据传输速度，提高可靠性，提供更稳定的连接

JLL

03

用心营造的工作场所

用心营造工作环境，创造具有包容性的文化

具有包容性的工作环境能吸引人才，提高企业绩效



用心营造的工作场所

03

具有包容性文化的企业：

达到或超出财务指标的可能性
是其它企业的

2倍

完成高绩效的可能性
是其它企业的

3倍

创新能力和敏捷度是
其它企业的

6倍

获得更优异的商业成果的可
能性是其它企业的

8倍

来源：**Deloitte（2018）**

JLL

多元和包容是吸引人才、留住人才的关键

超过86%的求职者表示工作场所的多元化是找工作时的一个重要考虑因素。

来源：ZipRecruiter（2019）

超过50%的在职员工希望其工作场所能采取更多措施来增加多样性。

来源：Bonusly（2019）

千禧一代在一家公司的平均供职时间为2.8年，而他们在倡导多元、公平和包容的公司供职的时间是平均值的近两倍。

来源：PR Newswire（2019）

用心营造的工作场所

03

提供富有凝聚力的工作环境，支持多种工作方式，满足不同需求，从而释放员工的潜能，留住人才并吸引未来人才。

JLL

用心营造的工作场所

03

提供富有凝聚力的工作环境，支持多种工作方式，满足不同需求，从而释放员工的潜能，留住人才并吸引未来人才。

新冠疫情让企业愈加关注员工的身心健康，也对员工的不同需求有了更深入的了解。

启示：

- 加速开发项目和制定策略来满足员工的需求，使员工可以采取不同的工作方式来高效完成工作
- 着手筹划优化工作场所、投资组合和设施管理的战略，与转变后的企业目标相匹配
- 投资于注重“建筑健康”（包括建筑通风、空气过滤、清洁和设施管理）的高规格不动产

JLL

04

有效的衡量指标

衡量重要的指标

预期不断提升，要求行业彻底反思企业不动产的业绩衡量标准



有效的衡量指标

04

企业不动产价值的常规来源

- 节约成本
- 空间效率
- 资本最小化
- 资本价值

新的压力

企业不动产价值的新来源

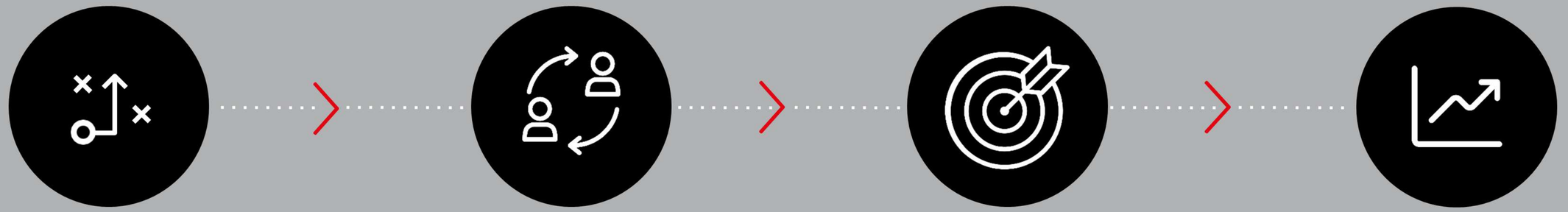
- 员工体验
- 工作场所效率
- 创新与合作
- 技术能力
- 数据驱动的决策
- 现代化进程
- 商业洞察力和投资组合资讯

JLL

来源：仲量联行（2019）《重要的衡量标准》

新的绩效衡量标准

65%预计企业不动产需求在未来三年有所增长，
企业不动产正面临推动更广泛业务目标实现的压力



来源：仲量联行（2019）《重要的衡量标准》

有效的衡量指标

04

将企业不动产的目标与更广泛的企业战略相结合，展示企业不动产对更广泛的企业目标的影响。

JLL

有效的衡量指标

04

将企业不动产的目标与更广泛的企业战略相结合，展示企业不动产对更广泛的企业目标的影响。

实时数据分析在当下至关重要，能够从业务和工作场所连续性的角度辅助管理层做出正确决策。

启示：

- 根据疫情所造成的中短期影响来评估和确定关键指标
- 关注公司不同办公地点、业务职能和人员的想法和偏好，为后疫情时期的长期工作场所/投资组合策略以及疫情后的投资提供指引
- 长期坚持对已实施的改进做进一步衡量、评估和调整

JLL

05

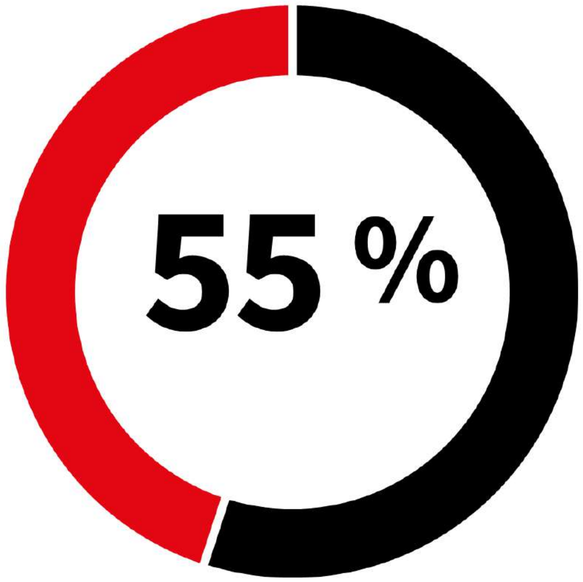
灵活空间2.0

灵活空间的全新阶段

企业不动产团队会发现有更多机会制定更灵活且与时俱进的空间策略，创建能够促进业务增长的工作环境

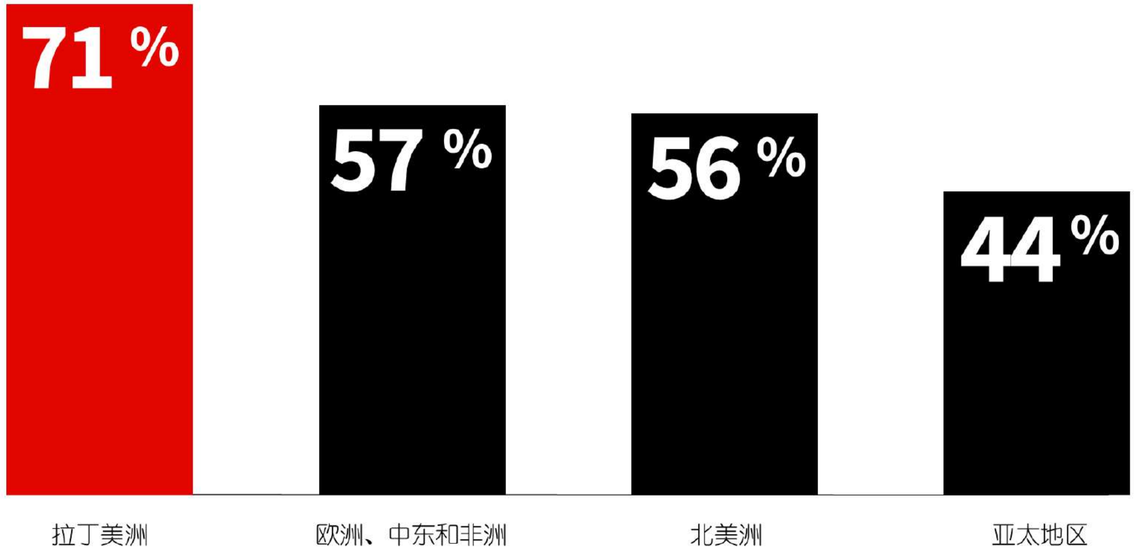


JLL



目前采用联合办公解决方案的企业占比

来源：仲量联行（2019）《空间使用调研》

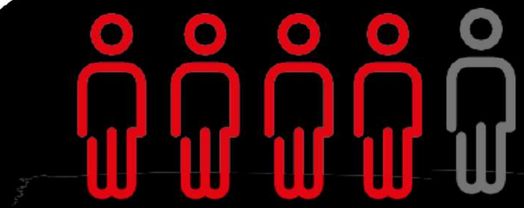


按地区划分，联合办公模式在拉丁美洲被最广泛地采用

48%

受访者强调房地产投资组合的灵活性和敏捷性位列其人性化体验目标的前三名

来源： 仲量联行 (2018) 全球未来办公调研



超过4/5

受访者表示，当面对两份相似的工作机会时，他们会拒绝不提供灵活办公的那份

来源： IWG (2019) 全球工作场所调查

调整您的企业不动产投资组合，
将灵活空间纳入考虑，以满足
员工的需求，并提高整体体验

灵活空间2.0

05

调整您的企业不动产投资组合，将灵活空间纳入考虑，以满足员工的需求，并提高整体体验

新冠疫情促使企业积极采用灵活的远程办公手段。

启示：

- 确保灵活工作场所策略与企业的业务连续性计划以及动态变化的运营环境同步
- 定期收集反馈以检验远程办公的有效性及其对整体员工绩效的影响
- 采用分散式办公或建立办公生态系统的方式作为中长期解决方案来对抗未来的风险，有助于规划更长线的业务连续性计划、提升运营韧性，以及开发分散式工作场所网络

JLL

06

创新市场

创新与人才的沃土

为了争取竞争优势并“适应未来”，城市正积极向创新经济转型



创新市场

06

均衡
如：汉堡、曼彻斯特、巴塞罗那、匹兹堡、费城
向创新经济转型，拥有良好的人才储备

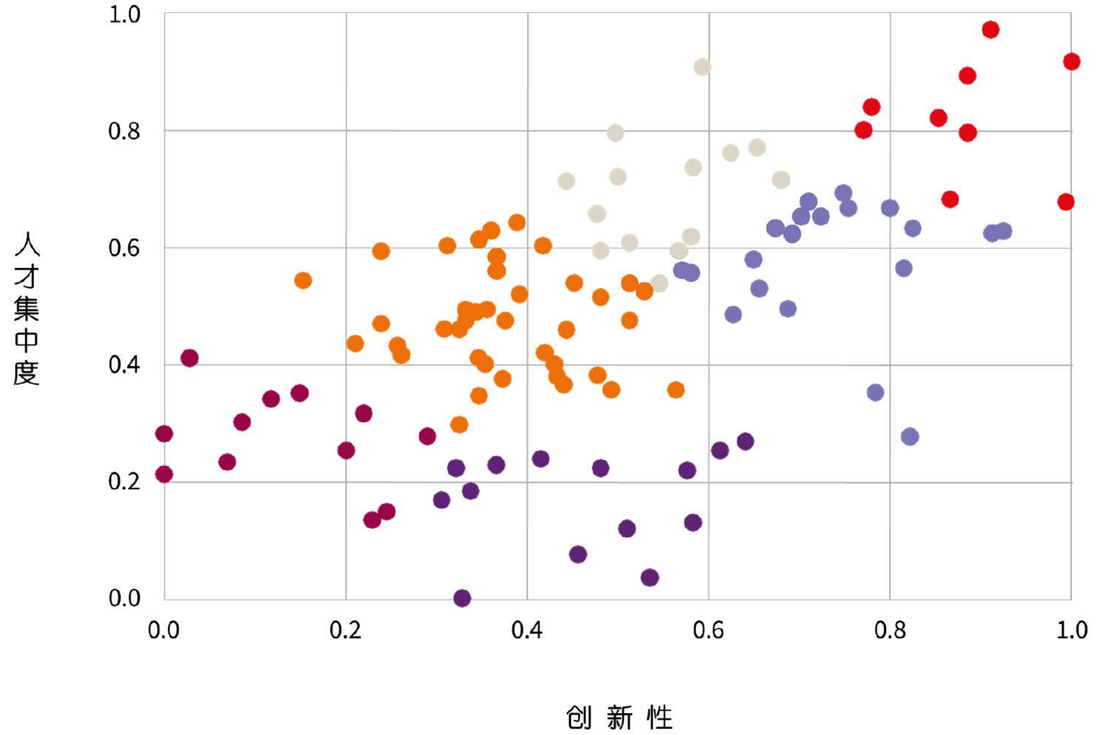
转型者
如：马尼拉、布加勒斯特、海德拉巴
从低成本经济向高价值创新经济转型

新兴创新者
如：伊斯坦布尔、杭州、孟买
处于创新经济早期阶段

全球领军者
如：伦敦、巴黎、纽约、硅谷、波士顿、东京
全球最大的创新和人才生态系统

人才济济
如：奥斯汀、丹佛、赫尔辛基、维也纳、温哥华、爱丁堡
人才和宜居性支持创新生态系统不断发展

以创新为核心
如：阿姆斯特丹、柏林、斯德哥尔摩、新加坡、深圳、班加罗尔
全球闻名的创新经济，极富竞争力的人才基础



全球创新城市排名前三位
1. 旧金山
2. 东京
3. 新加坡

全球人才城市排名前三位
1. 伦敦
2. 旧金山
3. 华盛顿特区

来源：仲量联行（2019）《创新市场》

JLL

优化投资组合策略，将目标转向
人才资源丰富、能够支持创新、
推动企业绩效提高的城市

创新市场

06

优化投资组合策略，将目标转向人才资源丰富、能够支持创新、推动企业绩效提高的城市

新冠疫情在短期内对人力规划产生了重大影响。

启示：

- 重新审视您当前的工作场所布局策略，以降低风险，并与短期和中期运营需求保持一致
- 对中期人才和增长进行预测，并将其整合到投资组合策略中
- 随着经济和运营状况逐渐回归正常，将创新和人才分析纳入投资组合规划

JLL

07

实现零碳

实现房地产生命周期脱碳

对日常运营方式进行反思，是向零碳经济过渡的重要环节



40%

的全球温室气体排放是在建筑的建造和运营使用过程中产生的

来源：仲量联行（2019）《创造更美好的明天》倡议

实现零碳运营的途径



来源：仲量联行（2019）《转变房地产》

实现零碳

07

对气候和环境采取综合措施的企业在一系列关键绩效指标上的表现均优于竞争对手：

股价提升	销售额提升	员工工作效率提升	员工离职率降低	运营成本削减
6%	20%	13%	50%	十亿

来源：联合国全球契约组织(2019) Business Leadership Brief for Healthy Planet

JLL

将零碳目标贯穿整个房地产生命周期，
建立一个负责任的品牌，
获得利益相关者、客户和社群的信任

实现零碳

07

将零碳目标贯穿整个房地产生命周期，建立一个负责任的品牌，
获得利益相关者、客户和社群的信任

新冠疫情导致经济活动和旅行减少，从而降低了全球二氧化碳排放。

启示：

- 探索短期内降低碳排放、节约能源和节约成本的措施
- 围绕零碳目标，制定一个在涵盖房地产、投资组合和企业运营的综合策略
- 围绕可持续发展、社群和社会影响设立更广泛的企业目标，并使您的房地产战略与其保持一致

JLL

08

生态系统思维

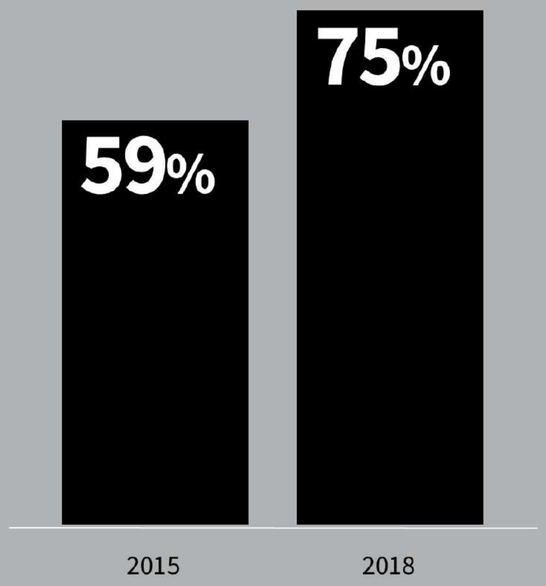
用成长型思维打破传统价值链

加强与非传统伙伴的合作，进行跨界合作，将为行业带来积极的改变

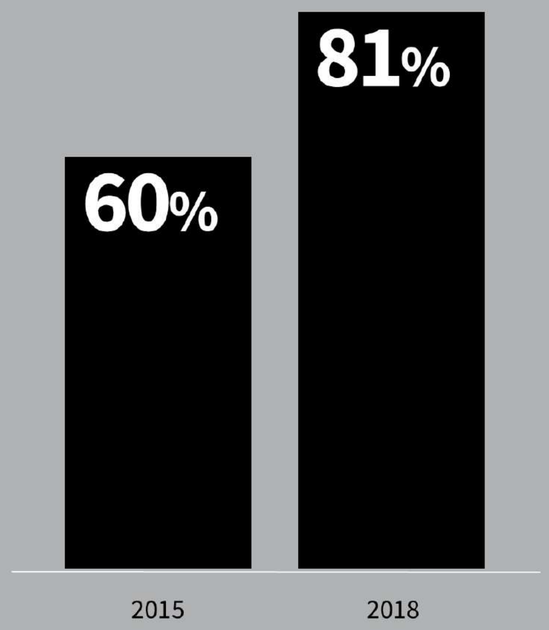


强大的创新者越来越多地从外部汲取灵感

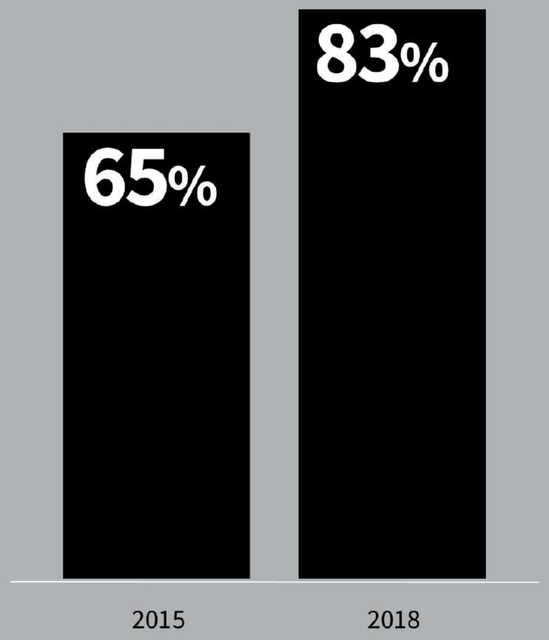
孵化器
■ 强大创新者中的占比



学术合作伙伴
■ 强大创新者中的占比



企业合作伙伴
■ 强大创新者中的占比



来源：波士顿咨询（2019）《最具创新力企业》

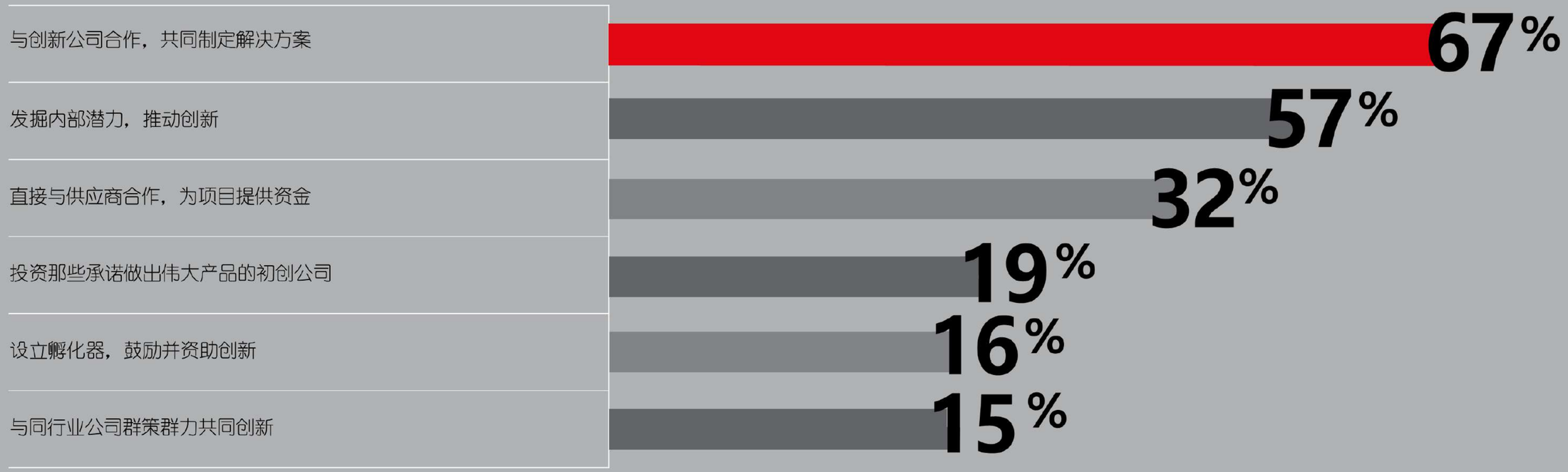
在未来十年里，

行业生态系统能够为商业和社会

提供100万亿美元的价值

来源：埃森哲(2018)《生态系统大师级公司做对的三件事》

对企业不动产创新影响最大的策略



您认为哪些策略对企业不动产创新的影响最大？

来源：仲量联行（2018）**全球未来办公调研**

生态系统思维

08

采用生态系统式思维，利用来自全球
不同领域的合作者的专业知识，
共同创造创新解决方案

JLL

生态系统思维

08

采用生态系统式思维，利用来自全球不同领域的合作者的专业知识，共同创造创新解决方案

新冠疫情给经济的方方面面都带来了前所未有的破坏性和不确定性。

启示：

- 解决现有业务连续性计划中暴露出的缺陷，调动外部资源来规划行动
- 根据企业优先级的变化调整复工安排，并通过创新解决方案不断改进计划
- 利用生态系统中伙伴关系的优势，降低近中期因疫情造成的潜在运营风险

JLL

09

充满活力的设施空间

设施齐全的空间及场所

环境和文化将不断升级迭代，通过营造高效的工作场所、
提供最先进的设施来与员工产生共鸣



设施齐全有助于提高员工的参与度和工作表现

建筑设施

可使建筑整体性能提高

12.5%

或降低**17%**

升级大堂，营造放松的空间

当员工有空间和时间进行充电后，工作效率提高

14%

高端健康服务

经常锻炼的员工，工作表现可能会提升

15%

特色食品及饮料

饮食健康的员工，工作表现可能会提升

25%

来源：**PeopleKeep (2018) Increased Productivity and Healthy Employees**

场所可以创造充满活力的日常体验



来源：仲量联行（2018）《空间营造：创造空间而非空出空间》

充满活力的设施空间

09

为工作场所注入活力，
有效结合投资组合与微区域，
提升员工体验，吸引人才

JLL

充满活力的设施空间

09

为工作场所注入活力，有效结合投资组合与微区域，提升员工体验，吸引人才

疫情导致部分办公室和工作场所关闭，对短期投资组合造成了相当大的影响。

启示：

- 确保采取恰当措施来降低工作场所服务和设施的成本
- 工作场所逐渐重新启用之际，对工作场所的服务与设施进行检查与优化
- 根据公司战略和员工需求，重新评估工作场所服务和设施的覆盖范围

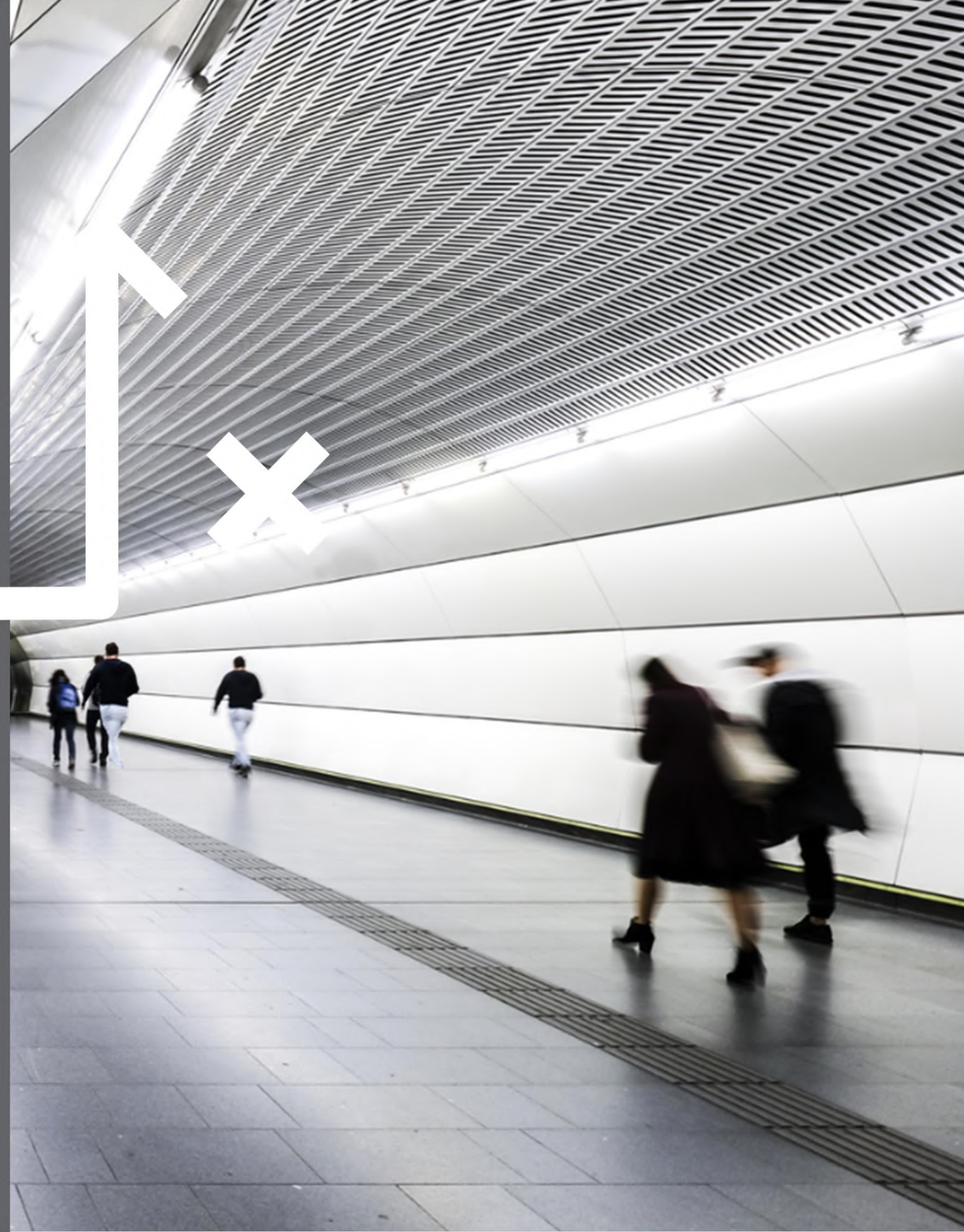
JLL

10

自适应企业不动产

以未来为导向

企业不动产的运作模式将继续转型，从单纯的高敏捷度转变为能够帮助企业适应未来的模式

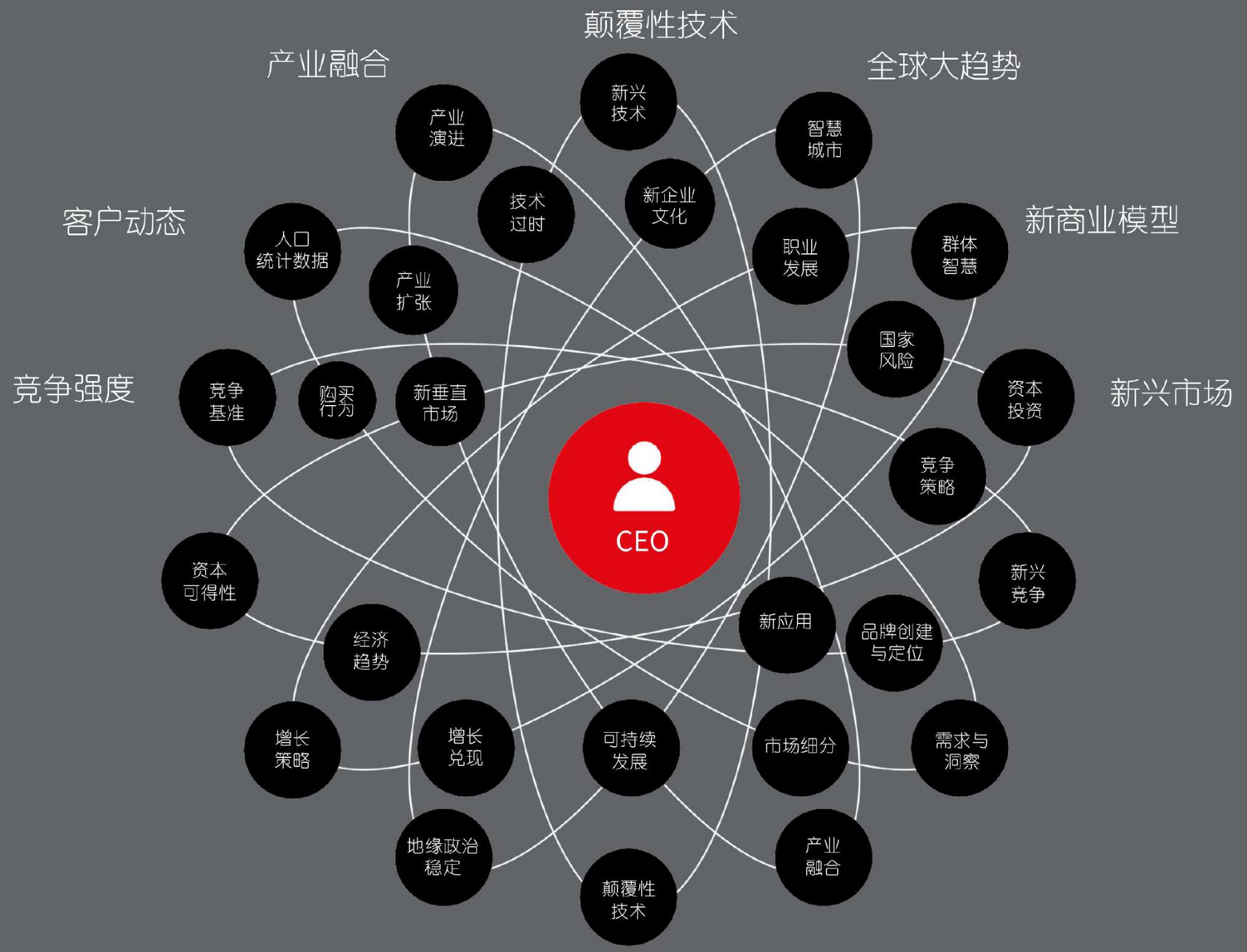


JLL

战略历来都是线性规划，
但当环境充满
极大不确定性时，
就很难明确未来的道路。

来源：普华永道（2020）
如何在动荡时期获得成功

CEO面对的挑战



来源： Forrester (2019)

自适应企业不动产

人员升级，
衍生出对新技术的需求

人与技术持续共同升级



来源： https://go.forrester.com

系统性调整您的企业不动产架构
以引领未来办公，
提高绩效，创造使命感。

自适应企业不动产

系统性调整您的企业不动产架构以引领未来办公，提高绩效，创造使命感。

企业不动产团队必须保持敏锐的洞察力，灵活应对疫情下瞬息万变的环境。

建议：

- 制定应急响应程序和业务连续性计划，以支持运营并满足您的业务需求
- 基于积进、适度和保守的假设场景，分别准备相应的工作场所和业务连续性计划
- 提前做好计划以确保平稳复工，同时准备好应对新的要求

仲量聯行

Richa WALIA
企业研究董事
欧洲、中东和非洲地区
+44 (0)20 3147 1861
richa.walia@eu.jll.com

Tom CARROLL
企业研究总监
欧洲、中东和非洲地区
+44 (0)20 3147 1207
tom.carroll@eu.jll.com

Kamya MIGLAN
企业研究董事
亚太区
+65 69715673
kamya.miglani@ap.jll.com

David BARNETT
研究部经理
美洲
+1 760-828-2116
david.barnett@am.jll.com

Christian BEAUDOIN
企业研究总监
美洲
+1 312 228 2020
christian.beaudoin@am.jll.com

Marie PUYBARAUD
企业研究总监
全球
+33153816424
marie.puybaraud@eu.jll.com