

化愿景为行动

Knight Frank 萊坊

中国租户ESG实践三部曲

2026年8月

ESG正在重塑企业房地产 (CRE) 的角色。我们最新的调研揭示了当前租户在ESG实践中的进展, 以及未来可进一步推进的方向。

knightfrank.com.cn/research



目录

1	前言	03
2	关键转变： ESG成为中国办公租赁 决策中的战略性因素	04
3	弥合差距：三阶段可持续 租用 (SLO) 框架	05
	SLO 第一阶段：可持续楼宇筛选	06
	SLO 第二阶段：绿色租赁	10
	SLO 第三阶段：可持续运营	13
4	租户下一步方向： 将ESG融入日常实践	15
5	莱坊： 推动企业房地产领域的ESG协作	15
6	附录—— 调研受访者构成	16



前言

中国企业房地产 (CRE) 市场正进入新一轮转型阶段。除成本和区位等传统考量因素外，办公场所正被赋予更多支持企业整体ESG目标的功能，例如提升员工健康与福祉、推动脱碳以及增强业务韧性。ESG因素正在日益影响租户筛选、租赁和运营办公空间的方式，尤其是在一线城市。

这一趋势背后的驱动因素是什么？

两大趋势的叠加正在加速这一转型。

1 ESG披露要求正在对中国上市公司以及在华经营的跨国企业提出新的要求。国家近期发布的《企业可持续披露准则第1号——气候（试行）》为分阶段推进强制性企业气候相关信息披露建立了清晰路线图。上海证券交易所和深圳证券交易所也已发布《上市公司可持续发展报告指引（试行）》，要求部分上市公司披露可持续发展报告，首批强制性报告主要覆盖2025财年报告周期。与此同时，许多在中国一线城市经营的跨国企业和金融机构也需遵守其母国市场的相关报告要求。因此，租户正更加重视可靠ESG数据的收集，并持续提升其企业房地产组合的环境绩效。

2 中国提出2060年前实现碳中和的目标，加之跨国企业日益积极的净零排放承诺，正在推动办公场所向低碳化转型。租户越来越倾向于选择能够通过更优能源绩效、获取清洁能源、更高环境数据透明度以及更可持续的办公运营方式，支持其运营减碳的建筑和办公场所。这些措施亦有助于企业实现资产组合及办公场所层面的ESG目标，并增强其获取可持续发展挂钩融资机会的能力。

莱坊首次中国租户ESG调研

企业ESG目标正变得日益清晰。然而，对许多企业而言，如何将这些目标转化为日常房地产决策仍是一项重要挑战。

在此背景下，莱坊首次中国租户ESG调研覆盖中国内地主要企业房地产市场来自9个行业的153家办公租户，包括跨国企业、本土企业和上市公司。调研共形成超过4,200个数据点，为分析租户ESG优先事项、面临挑战及租赁偏好提供了坚实基础。

本年度调研凸显三项关键发现。

1 ESG愿景领先于落地执行

调研结果显示，租户在房地产领域的ESG愿景与实际执行之间存在结构性脱节。

2 绿色租赁势头渐起

租户越来越愿意就能够创造可衡量价值的可持续发展举措与业主开展合作。

3 租户需要一套切实可行的ESG整合框架

为弥合执行层面的差距，本报告提出“可持续租用”（Sustainability-Linked Occupancy）框架（简称SLO）——这是一个由调研洞察、市场案例和实施工具包支持的三阶段实践方法，旨在帮助租户将ESG融入企业房地产管理。



关键转变

ESG 成为中国企业办公租赁决策中的战略性因素

莱坊首次中国企业租户ESG调研结果显示,在中国内地企业房地产市场,ESG正迈入新的发展阶段,并正日益影响租户选择筛选、租赁和运营办公空间的方式。

这一转变在企业租户决策过程中已有所体现。四分之三(75%)的受访租户表示,在办公租赁决策中会考虑ESG因素;接近四分之一(26%)的受访租户认为ESG是重要因素。这表明,对于中国租户而言,ESG已不再仅被视为企业社会责任举措,而是办公规划和业务运营中的战略性因素。

在拥有多城市办公物业组合的租户中,ESG的重要性似乎更为突出。在北京、上海、广州和深圳四个一线城市均设有办公室的租户中,近半数(48%)将ESG视为重要考量因素。总体来看,这些发现表明,ESG正越来越多地融入企业房地产决策,尤其是在规模较大、上市、区域布局更加多元化的租户群体中。

图1/ ESG纳入办公决策的程度

问题:贵公司在办公选址决策(如搬迁、续租、装修)中考虑ESG/可持续发展因素的程度如何?

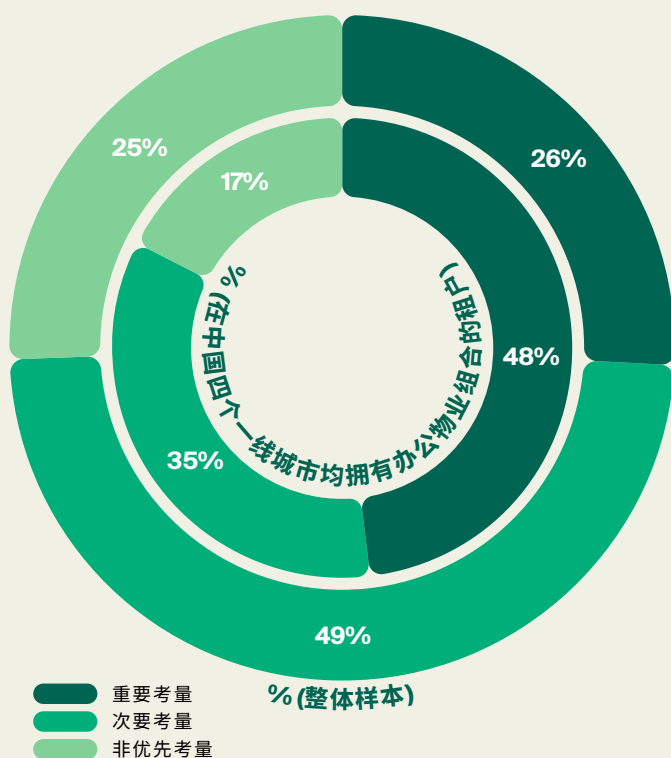


图2/ 可持续发展部门设置情况

问题:贵公司是否设有专门的可持续发展部门或负责人?

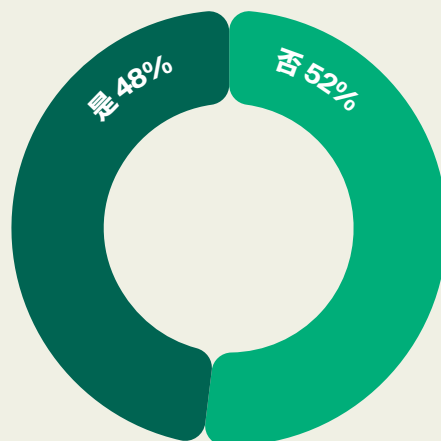
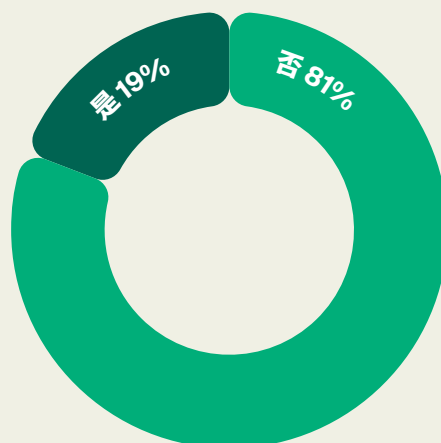


图3/ 面向租赁团队的ESG要求

问题:贵公司的租赁经理或企业房地产团队是否已收到ESG相关的要求?



租户在房地产领域的ESG愿景与执行之间存在结构性脱节

然而,认识到ESG的重要性,并不必然意味着其已被纳入企业房地产管理流程。调研显示,企业房地产领域仍存在执行缺口:约半数(52%)租户表示,其企业尚未设立专门的ESG部门或负责人;仅19%的受访者表示,已向租赁经理或企业房地产团队明确提出ESG相关要求。

在实际操作中,这种脱节可能导致企业ESG目标未能及早融入房地产需求、选址标准及租赁谈判等环节,进而难以对决策过程和最终成果产生实质性影响。

缺失的一环

ESG已成为企业愿景和招标标准的一部分，但在整个租赁过程中推动这些目标落地所需的机制仍有待完善。

整合挑战

租户、业主及其他相关方之间的协作，往往受制于缺乏中介协调角色和结构化沟通机制。

治理协同挑战

企业层面已认可ESG目标的重要性，但企业房地产职能中的可持续发展责任机制仍有待完善。

实施挑战

将ESG愿景转化为楼宇筛选标准、绿色租赁承诺和运营改善措施所需的实践框架和激励机制仍有待进一步完善。

弥合差距

三阶段可持续租用（SLO）框架

认识到ESG的重要性只是第一步。要将可持续发展愿景转化为持续一致的房地产决策，还需要更清晰的治理机制、更紧密的协作以及切实可行的落地路径。基于本次调研结果，莱坊提出SLO框架——这是一套三阶段实践方法，旨在帮助租户在从建筑筛选、租赁到办公场所运营的整个房地产生命周期中融入ESG。该框架包括三个阶段：

1

可持续楼宇筛选
评估并筛选与租户ESG目标及运营需求相匹配的楼宇。

2

绿色租赁
通过互利共赢的绿色租约、可持续发展承诺及数据共享机制，强化业主与租户之间的协作，共同支持ESG绩效提升。

3

可持续运营
通过可持续办公空间设计、装修、运营实践及持续绩效管理，将ESG愿景转化为可衡量的成果。



SLO 第一阶段： 可持续楼宇筛选

哪些标准在当前及未来更为重要？

为更好地理解这些优先事项，调研要求受访者列出其在评估一幢楼宇或办公场所时认为最重要的五项可持续发展特性。

ESG中的“S(社会)”正成为关注重点

自我们于2018年首次发布《(你)我空间》((Y)OUR Space)系列报告以来，这份聚焦企业房地产未来发展趋势的旗舰研究报告表明，员工健康与福祉在企业房地产决策中的重要性持续提升。新冠疫情后健康意识的提升进一步加速了这一趋势。良好的室内环境质量和健康福祉配套成为排名最高的两项可持续发展特性，反映出员工健康福祉、生产效率和办公体验在办公选址中的重要性不断上升。

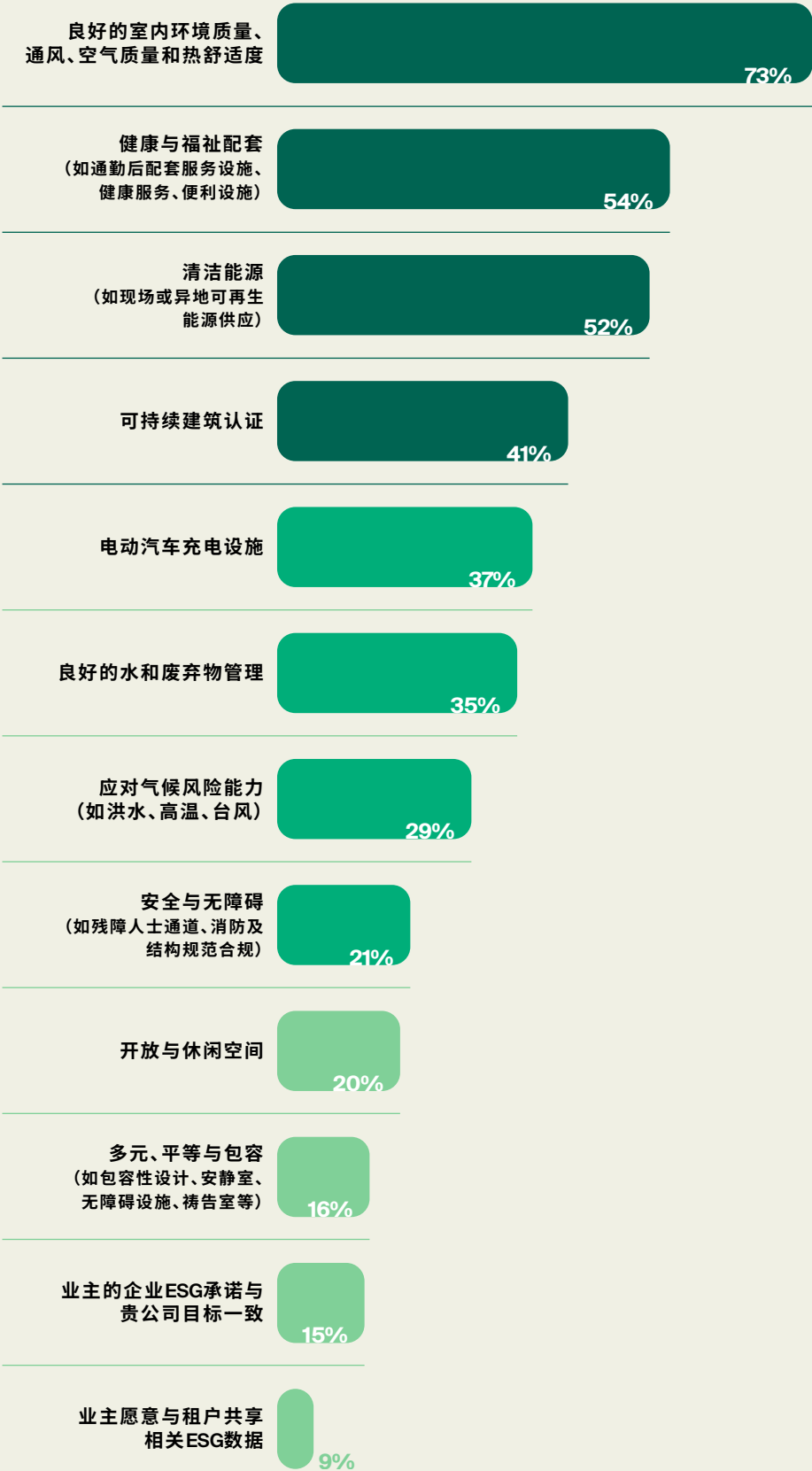
ESG中的“E(环境)”有望塑造下一轮企业 房地产决策

下一代办公楼将越来越多地根据其支持入驻企业推进气候相关议程的能力来进行评估。中国近期发布的《企业可持续披露准则第1号——气候(试行)》为分阶段推进强制性企业气候相关信息披露建立了清晰路线图。对于服务型行业，尤其是金融机构、银行和保险公司而言，这一即将到来的监管变化使办公选址更具战略意义，因为办公空间产生的运营排放通常占其总碳足迹的重要部分。获取清洁能源成为排名靠前的环境优先事项之一，反映出其在降低运营排放、支持企业气候信息披露，以及满足人工智能应用和数据驱动运营所带来的能源需求增长方面的重要性不断提升。在低碳电力之外，电动汽车充电基础设施的需求也在上升，反映出企业正为公务出行逐步电动化作准备；同时，水资源与废弃物管理以及物理气候风险适应能力也逐渐成为租户关注的重点。

图4 / 租户可持续发展优先事项

问题：贵公司认为楼宇或办公场所的哪些可持续发展特性最为重要？

注：受访者需选出其认为最重要的前5项因素。



回应租户 ESG 优先事项

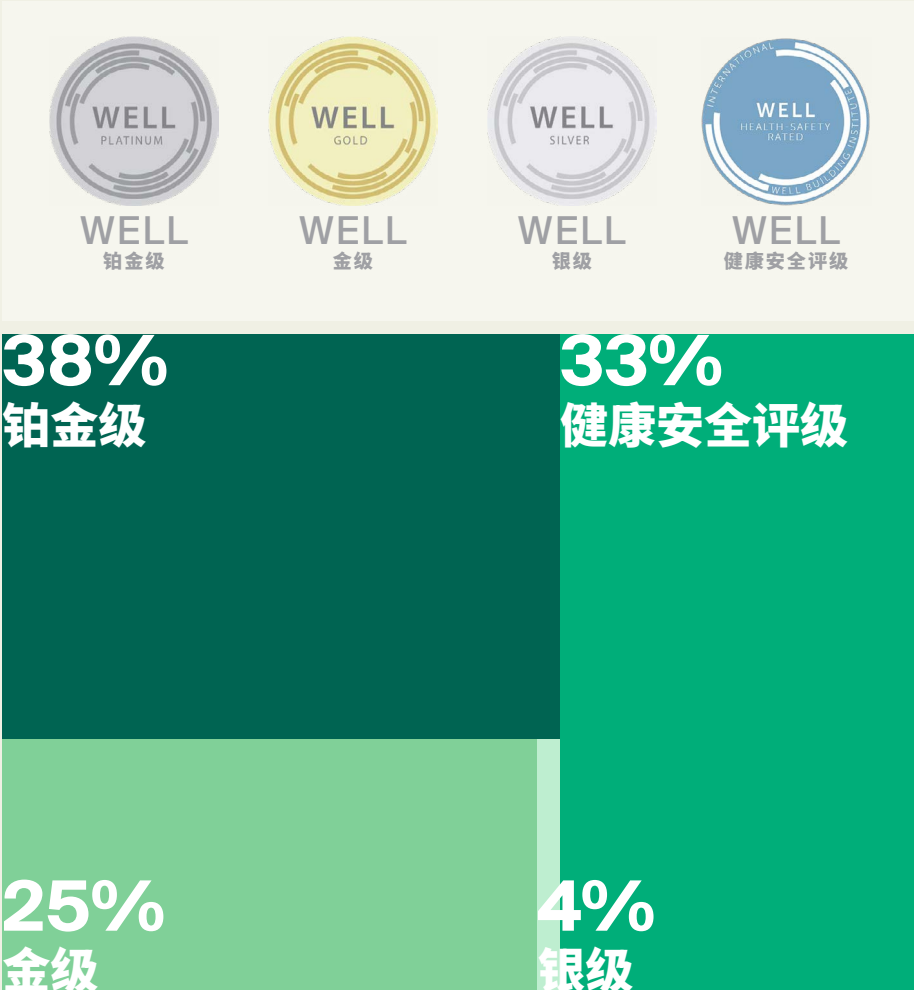
租户对办公楼楼宇选择的环境、社会和治理 (ESG) 要求



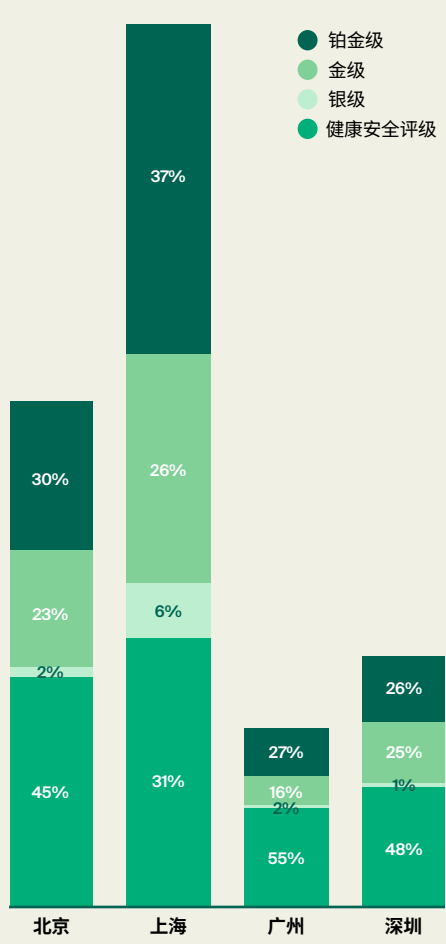
(第1项) 良好的室内环境质量； (第2项) 生活方式与健康福祉配套

开发商于越来越多一线城市的新建甲级办公楼项目中，纳入健康与福祉配套考量及将其作为基准配置。与此同时，企业租户对此类需求的持续增长，也进一步推动开发商通过健康办公环境打造差异化竞争优势。常见配置包括二氧化碳和颗粒物监测、空调系统中的PM2.5过滤、提升新风量、热舒适度控制、更好的自然采光、可开启窗、健身设施以及支持协作的办公配套。中国内地健康楼宇的供应也在持续增加。四个一线城市已有超过500栋商业楼宇获得WELL等健康建筑认证，为租户提供了更多可选择的健康办公空间。

图5 / 中国WELL认证项目按评级等级分布
中国按评级等级划分的WELL认证项目数量



中国各城市按评级水平划分的WELL认证项目数量



1. 数据涵盖WELL认证 v1、WELL认证v2(核心版和试点版)以及WELL健康安全评级(HSR)项目。该数据集反映截至2026年7月1日可获取的认证记录。

(第3项) 清洁能源

目前，商业办公楼宇的能源需求已主要由电力满足，而中国“十五五”规划将通过加快智能电网融合和推动建筑进一步电气化，使这一趋势继续深化。因此，租户运营碳表现将在很大程度上取决于两个因素：当地电网以及楼宇自身的基础设施条件。

不同地区的发电结构差异，会直接影响外购电力的碳强度。由于基于地点法核算的范围二排放通常采用当地电网排放因子，租户在评估运营碳表现及办公选址时，应充分了解中国内地各区域电网碳强度的差异。

表1/ 中国内地区域电网排放因子与非化石电力占比

区域电网（主要运营方）	城市	电网排放因子（2023年最新） ² (kg CO ₂ e/kWh)	非化石能源发电量占比（2025年）
华北电网	北京	0.56	30%
华东电网	上海	0.57	17%
南方电网	广州、深圳	0.44	55%

然而，由于业主和租户无法改变当地电网基础设施，其短期内更具可操作性的着力点主要在建筑层面。租户可优先考虑能耗强度（EUI）较低的建筑，有利于租户用电量的现场可再生能源系统，或者可获得可再生电力采购选项的建筑物。配备光伏、储能、直流及柔性负荷（光储直柔）系统的建筑亦能提高建筑的可再生电力的利用率，并降低对电网的依赖。而采用热回收系统的建筑能提升暖通空调系统的能效。

2. 电网排放因子反映了当地电网的碳排放强度。较低的排放因子反映了电力供应的脱碳程度更高，通常也表明能源转型准备更充分。

(第4项) 可持续建筑认证与ESG绩效基准

根据《2030年前碳达峰行动方案》，中国政府提出城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准。因此，LEED、WELL以及中国绿色建筑评价标识三星级等认证正越来越多地被纳入办公选址标准。对于租户而言，相关认证可作为初步筛选指标。

你知道吗？

全球房地产可持续发展基准（GRESB）和碳风险房地产监测（CRREM）是广泛采用的行业框架，用于评估房地产投资组合的ESG表现及其与脱碳目标的一致性。

(第5项) 电动汽车充电设施

随着越来越多企业将公务车辆从燃油车逐步转换为电动车，以配合其脱碳战略，对电动汽车充电基础设施的需求正在上升。新建综合体和商务园区通常会在规划阶段纳入电动车充电基础设施，包括专用充电车位和充足的电力容量。



(第6项) 水资源与废弃物管理实践

租户重点关注因素包括节水型器具、水表计量、垃圾分类、回收设施，以及装修和退租还原过程中的建筑废弃物责任管理。同时，获取可靠的环境绩效数据同样重要，可为ESG披露编制和资源管理提供支持。



(第7项) 适应物理气候风险

过去五年，中国内地主要办公市场经历了更频繁且更严重的气候相关事件，凸显出物理气候风险可能对建筑运营、租户安全、保险费用及业务连续性产生影响。相关考虑因素包括防洪挡板、排水能力、备用电源系统、应急响应流程以及更广泛的业务连续性安排。

图6 / 中国一线城市面临的物理气候风险例子



北京经历了更强的极端降雨和城市内涝。2019年至2025年期间，北京共启动94次强降雨预警，并记录1,694起降雨诱发的地质灾害事件。这类风险可能对商业建筑的排水基础设施造成压力。



上海面临反复出现的高温热浪，2024年高峰时段气温曾超过40°C。制冷需求上升可能推高运营成本，对能源系统造成压力，并在持续高温事件期间影响办公舒适度和工作效率。



包括**广州和深圳**在内的珠三角地区，近年来遭遇多次台风和百年一遇洪水事件，包括2018年9月台风“山竹”、2020年5月广州短时强降雨引发的城市内涝、2024年4月广东洪水以及2025年6月怀集县洪水³。这些事件造成直接经济损失超过人民币56亿元，并显示出其可能对地下停车设施、IT及服务器基础设施、建筑可达性、业务运营及整体业务连续性造成扰动。

3. “百年一遇洪水”是指在任意一年中发生概率为1%的洪水事件，通常具有影响范围广、洪涝程度严重等特征。

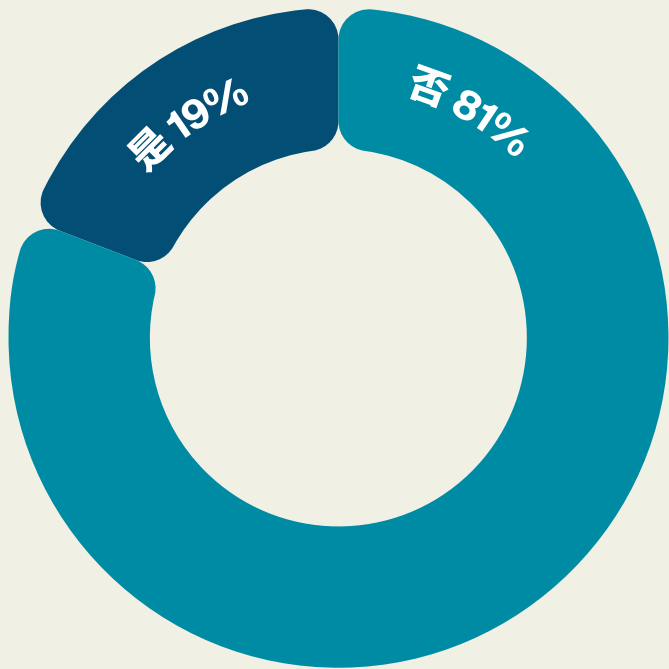
SLO 第二阶段：绿色租赁

从共享空间到共同责任

租户日益认识到，ESG成果并非仅凭自身即可实现。要达成长期环境目标，租户必须与业主建立合作关系。因此，租户与业主之间的关系正从传统租赁安排，逐步演变为更长期的可持续发展合作伙伴关系。在部分成熟市场，绿色租约和可持续发展承诺已成为协调业主与租户目标的重要机制。

图7/ 绿色租赁的普及情况

问题：贵公司目前是否已签署，或正在与业主合作签署绿色租约或承诺？



这一转型已在推进之中

调研显示，这一转型已在中国内地推进。约五分之一（19%）的租户已经与业主签署绿色租约或可持续发展承诺，或正在积极沟通相关安排。尽管目前被市场广泛应用仍处于早期阶段，但调研结果表明，越来越多租户认识到，可持续发展目标不应仅在楼宇筛选阶段被考虑，而应贯穿整个租期。

调研进一步显示，租户对业主—租户之间围绕可持续发展举措开展合作持较高支持度。当被问及哪些收益会促使其在租期内与业主就可持续发展开展合作时，受访者提及了一系列超越环境绩效本身的商业和运营驱动因素。

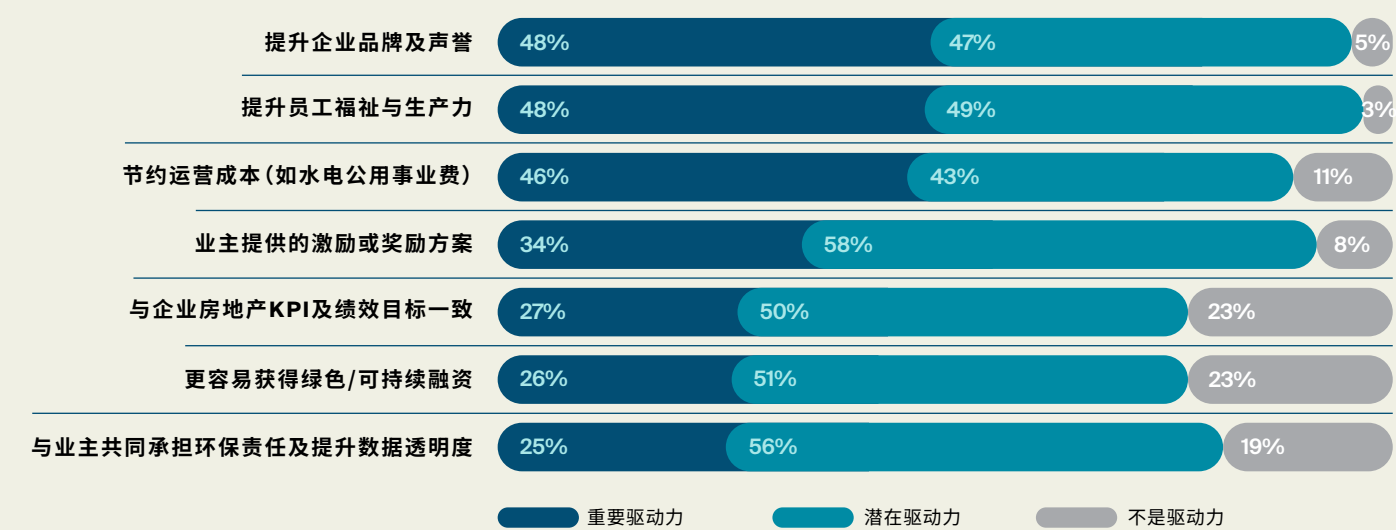
最强的驱动因素是提升员工健康福祉和生产效率，97%的受访者提及该因素。这进一步印证了市场日益认识到，办公空间质量和环境绩效能够直接影响员工满意度、参与度和工作效率。

提升企业品牌形象和商业声誉紧随其后。随着投资者、员工和客户对ESG表现的关注度提升，可持续办公空间能够支持企业定位，并增强利益相关方信心。业主提供的激励或奖励机制以及较低的运营成本也位列推动可持续发展合作的主要因素。

总体来看，这些发现表明，租户越来越多地将可持续发展合作视为实现环境目标的重要途径，同时也将其视为一种通过提升办公绩效、改善人才吸引与留任、提高成本效率和增强企业声誉来创造商业价值的机制。

图8/ 推动可持续发展实施的驱动因素

问题：哪些可持续发展方面的诱因能促使您在租约期间与业主合作？



破解绿色租赁落地障碍

随着租户越来越认识到绿色租赁在支持企业ESG目标方面的作用，绿色租赁正逐步获得市场关注。然而，将这种兴趣转化为更广泛的市场应用仍面临挑战，若干实际障碍仍在限制其普及。

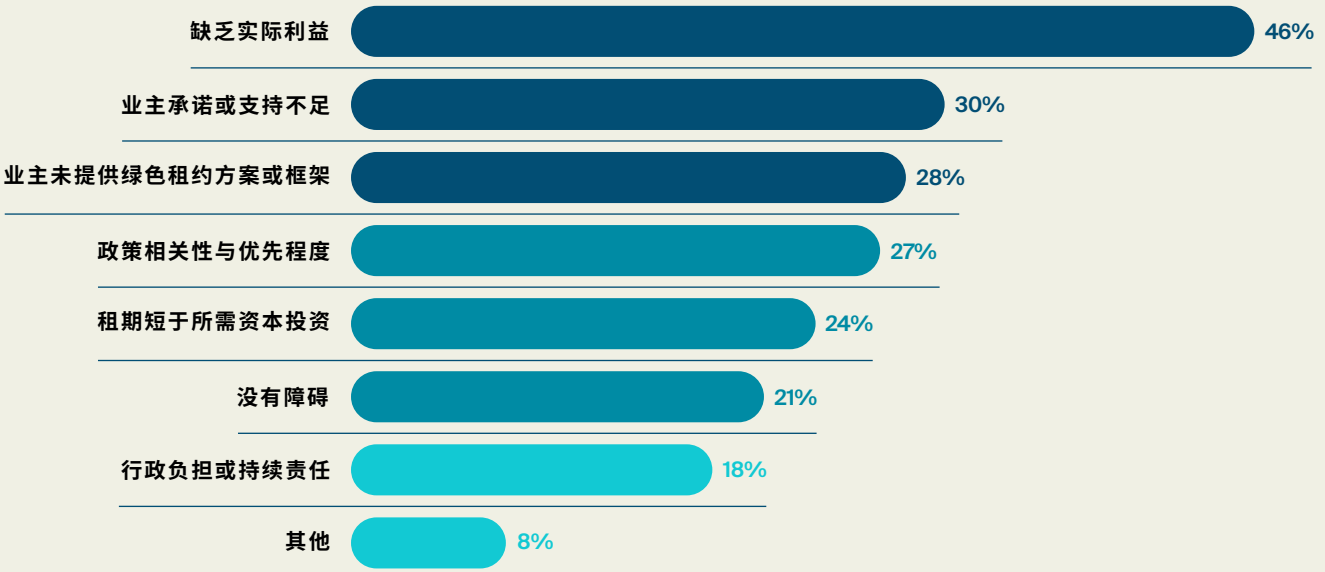
受访者指出的最大障碍是缺乏切实可见的收益，46%的受访者提及该因素。他们希望看到更清晰的商业论证，将绿色租赁承诺与可衡量成果挂钩，例如降低运营成本和提升办公空间绩效。

业主参与不足仍是阻碍更广泛应用的主要障碍之一。近三分之一的受访者将业主支持有限视为关键挑战，另有28%的受访者表示，其业主尚未提供绿色租赁框架或可持续发展方案。综合来看，这些发现表明，绿色租赁在中国内地尚未成为标准市场实践，许多租户在租约谈判期间启动可持续发展讨论时，仍缺乏必要的合作基础和实践框架。

图9 / 绿色租约/承诺应用面临的挑战

问题：哪些因素是阻碍贵公司签署绿色租约/承诺的最大障碍？

注：受访者需选出其认为最主要的前3项障碍。



让绿色租赁更具可操作性

基于已实施绿色租赁安排的19%租户所采用的ESG相关租赁要求，并结合更成熟市场的最佳实践，莱坊梳理了一系列常见绿色租赁条款。这些条款可作为灵活参考，并可根据不同业主和租户的重大ESG议题、运营背景及可持续发展目标进行调整。

表2 / 绿色租赁条款示例

条款维度	示例条款	受访者是否已考虑该项要求？
可持续建筑认证	- 维持或申请认可的绿色建筑认证（如LEED、WELL、中国绿色建筑评价标识等）。 - 在整个租期内维持建筑性能，并就认证状态的任何变化通知租户。	☒
减碳与净零排放	- 业主披露楼宇脱碳路线图及减碳目标。 - 与租户合作推进降低范围一和范围二排放的相关举措。 - 在可行情况下支持租户的净零排放承诺。 - 为支持租户降低碳强度的相关举措，业主应考虑向绿色电力供应商采购，或在绿色电力具备供应条件后，为租户获取该物业所需绿色电力提供必要支持。 - 在适用情况下，就现场产生的可再生能源电力分配安排达成一致。	☒
能源绩效	业主应承诺积极推动能耗强度（EUI）降低。	☒
数据共享与计量	- 业主应同意定期共享建筑环境绩效及公用事业使用数据，包括但不限于制冷剂、水、废弃物，以及支持租户ESG披露和碳核算要求的其他数据。 - 在可行情况下，共同安装并维护独立公用事业计量表或分项计量表，以监测电力、供冷能耗、水及其他公用事业消耗。	☒
水资源与废弃物管理	- 安装低流量及节水型器具。 - 业主应尽合理努力，通过设定废弃物分流目标并开展租户参与举措，尽量减少送往填埋场的废弃物，并提升建筑和租户运营中的回收利用率。	☒
电动出行	- 按双方约定提供并维护相应数量的电动汽车充电设施。 - 在需求增加时扩充充电容量。	☒
物理气候风险韧性	业主应将气候风险评估作为租赁空间技术尽职调查的一部分，并作为租约附件，同时制定后续气候风险缓释计划。	☐
室内环境质量	- 维持约定的室内空气质量、热舒适度和通风标准。 - 如出现影响使用者的重大室内环境问题，应通知租户。	☒
治理与协作	- 建立定期业主—租户ESG沟通会议机制。 - 按年度或季度审视绩效、目标、环境数据及改进举措。	☐
租户改造及室内装修	- 对于可持续发展相关改善措施，业主不应无理拒绝批准。 - 在适当情况下，鼓励既有装修的再利用，并减少退租还原要求。 - 执行由业主提供的绿色装修指引。	☐

SLO 第三阶段：可持续运营

尽管楼宇筛选和绿色租赁为租户实现ESG愿景奠定了坚实基础，但真正的ESG成果最终仍需要通过办公空间装修决策和持续的建筑运营来实现。在这一阶段，租户对办公文化、环境绩效和员工健康福祉具有最大的影响力。

今天的装修决策影响明天的成本

随着电价持续上升以及碳相关监管要求趋严，装修和运营决策日益同时具有财务和可持续发展影响。此外，全球能源市场波动以及建筑和装修成本上升，也使企业更有必要做出审慎的办公空间投资决策。若推迟节能升级或可持续装修措施，可能导致长期运营成本上升、未来能源价格上涨风险敞口增加，并在材料和人工成本持续上升的背景下，带来更高的资本性支出压力。

在办公空间设计阶段，可考虑以下绿色装修措施，以提升环境绩效、增强员工健康福祉，并降低长期运营成本：



图10 / 绿色装修示例



1 能源效率

- 在整个租赁空间内采用高效LED照明，目标照明功率密度（LPD）不高于8W / 平方米
- 在会议室及公共区域设置人员存在感应器和日光感应器
- 采用照明及暖通空调系统智能控制与分区调节
- 实施分项计量，并定期监测办公场所能耗
- 选用节能型办公设备及电器（如中国能效标识1级产品）
- 在设备由租户控制的情况下，采用高效暖通空调系统、EC风机电机或变频通风设备
- 配置智能能源监测系统及数字化仪表板
- 混合式制冷策略

2 室内环境质量与员工健康福祉

- 健康的室内空气质量（通过室内空气质量监测确保二氧化碳浓度低于800-1,000 ppm、PM2.5浓度低于15-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 、TVOC浓度低于500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，并配备增强新风系统、高效空气过滤如MERV 14或以上）
- 涂料、胶黏剂、地毯及家具全部采用低挥发性有机化合物（低VOC）产品
- 充分利用自然采光，并配置使用者可调节的舒适度控制设施
- 提升开放式办公区及会议室的声学性能
- 开展入驻后办公场所满意度调查
- 生物亲和设计元素

3 可持续材料与循环利用

- 优先选用低碳材料及含再生成分的材料
- 在可行情况下重复利用既有家具及装修构件
- 开展隐含碳评估，并选用低碳材料
- 实施施工废弃物管理及材料全生命周期末端处置规划
- 在可获得的情况下，优先选用具备中国绿色产品认证或环境产品声明（EPD）的产品

4 水资源与废弃物管理

- 采用节水型配件及卫生器具
- 设置办公场所回收设施
- 监测废弃物产生量及回收利用绩效
- 根据当地市政管理要求，对纸张、塑料、金属、玻璃及厨余垃圾进行分类
- 实施分项计量，并定期监测办公场所用水量
- 漏水监测系统

为ESG披露做好准备

随着企业逐步应对不断变化的信息披露要求和可持续发展期望，办公室 ESG 数据的重要性正日益提升。过去被视为 ESG披露中“锦上添花”的内容，正逐渐成为日益重要的业务要求。许多企业，尤其是上市公司，需要监测并披露能源消耗、碳排放、可再生能源使用、水资源消耗和废弃物产生等指标。

你知道吗？中国内地的ESG披露需求正在逐步形成

上海证券交易所和深圳证券交易所已对部分大型上市公司试行强制性可持续发展信息披露要求，包括主要指数成分股，首批报告主要覆盖2025财年周期。

与此同时，《金融机构环境信息披露指南（2021）》鼓励中国内地银行、保险机构和资产管理机构加强ESG治理，并提升环境风险管理及财务影响评估方面的信息披露。

总体来看，这些进展反映出中国金融行业ESG信息披露预期正逐步趋严，在与全球框架保持衔接的同时，也为实施路径保留一定灵活性。

因此，预计将有更多企业租户关注办公空间运营阶段的 ESG 数据管理，并充分利用业主方提供的相关数据，以支持可持续发展管理及信息披露工作。这包括收集、监测和验证环境绩效数据，以支持ESG披露、绩效管理和企业减碳目标。表3列示了租户通常要求收集的办公场所ESG数据示例。



表3 / 用于ESG披露的办公场所ESG数据收集示例

类别	所需数据
燃料消耗	公司自有车辆或其他办公场所设备所使用的燃料
逸散排放	空调制冷剂类型及补充量
电力消耗	年度用电量、用电强度及电动汽车充电电量
可再生能源	采购或产生的可再生电力，例如取得的可再生资源证书（RECs，国际市场通用）或绿色电力证书（GECs）
水资源消耗	年度用水量
废弃物管理	废弃物处置量及回收量
材料及家具采购与隐含碳	主要装修工程的隐含碳、家具再利用率及再生成分含量
员工通勤	按交通方式划分的员工通勤结构（公共交通、骑行、步行和私家车）、通勤相关排放估算，以及自行车停车设施和电动汽车充电设施的使用情况
健康与福祉	员工健康福祉调研结果、健康福祉项目参与情况、室内环境质量指标（CO ₂ 、PM2.5、TVOC），以及热舒适度和照明满意度评分
安全事件	办公场所安全事件数量、急救处理事件数量及应急演练参与率
ESG治理	办公场所ESG目标、ESG关键绩效指标完成进展、明确的ESG/企业房地产职责，以及ESG委员会监督情况
培训与意识提升	办公场所ESG相关培训场次、员工参与率及已开展的可持续发展意识提升项目
办公场所入驻与使用情况	入驻率、办公空间使用率及混合办公相关指标

租户下一步方向

将ESG融入日常实践

对于中国租户而言，ESG已不再只是企业层面的愿景或披露要求，而是正在逐步成为办公选址、租赁谈判、装修决策和日常运营中的实际考量因素。随着ESG信息披露要求逐步由自愿披露过渡为强制披露，以及中国“双碳”目标和全球企业净零承诺进入落地实施阶段，企业开始关注办公空间在可持续发展战略中的作用。特别是对于非传统高排放行业的企业而言，随着近期运营碳排放目标迫切需要，他们所使用的办公室，以及在选址、租赁和运营流程中的相关决策，可能会产生更直接的影响。与此同时，企业租户也逐渐认识到，可持续办公空间能够带来切实的商业价值，包括提升员工健康与生产力、增强企业声誉、改善人才吸引与保留能力，以及降低运营成本。

未来的关键挑战已不再是提高 ESG 认知，而是推动 ESG 充分融入房地产决策实践。从选择合适的办公楼、落实具有实

质意义的绿色租约条款，到加强办公空间运营及 ESG 数据管理，办公空间全生命周期的各个阶段都为企业将可持续发展承诺转化为实际成效提供了重要契机。

SLO框架正是为支持这一转变而设计。它并非将ESG视为一次性的租赁决策考量，而是为企业可持续发展目标与日常房地产决策之间搭建起一座切实可行的桥梁。

随着ESG相关要求、信息披露规定及市场标准持续演进，那些能够将ESG理念贯穿办公空间全生命周期的企业租户，将更有能力提升可持续发展绩效、增强运营韧性，并创造长期商业价值。中国内地企业房地产市场的下一篇章，并非仅靠愿景驱动，而将由企业租户每天所做出的决策共同塑造，包括选择什么样的办公楼、签订什么样的租约，以及打造什么样的办公环境。

莱坊： 推动企业房地产领域的 ESG协作

作为一家独立的国际房地产咨询机构，并拥有内部ESG和企业房地产专业团队，莱坊在连接租户与业主、弥合双方差距方面具有独特优势。我们可以：

- 将ESG愿景转化为清晰、可执行的房地产需求
- 设计具备商业可行性的绿色租赁解决方案
- 促进各利益相关方之间形成一致决策并开展协作
- 支持数据透明度提升和可衡量绩效成果的实现

最终，迈向与ESG目标相一致的租赁转型，不能仅依靠愿景驱动，更取决于能否将其有效落地到实际运营中。

SLO框架在积极推动与协调的支持下，为实现这一目标提供了一条切实可行的路径，使租户和业主能够从分散行动迈向协同推进，并从愿景转化为可衡量的价值创造。



附录： 调研受访者构成

图11
受访者城市分布

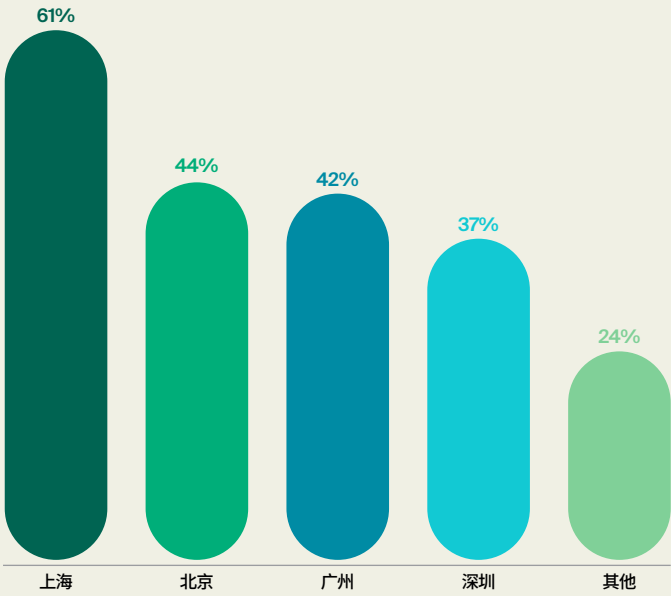


图12
受访者企业性质分布

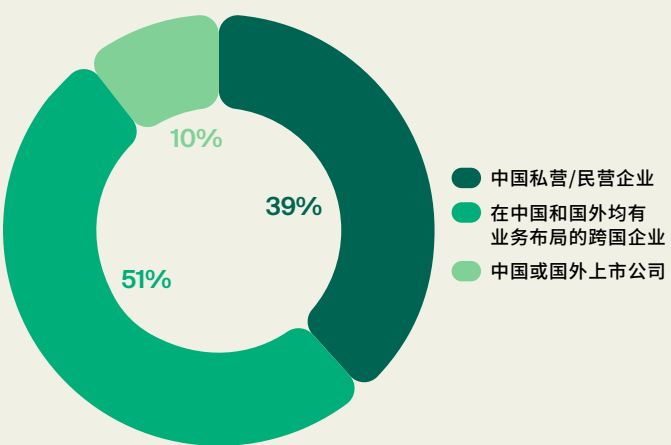
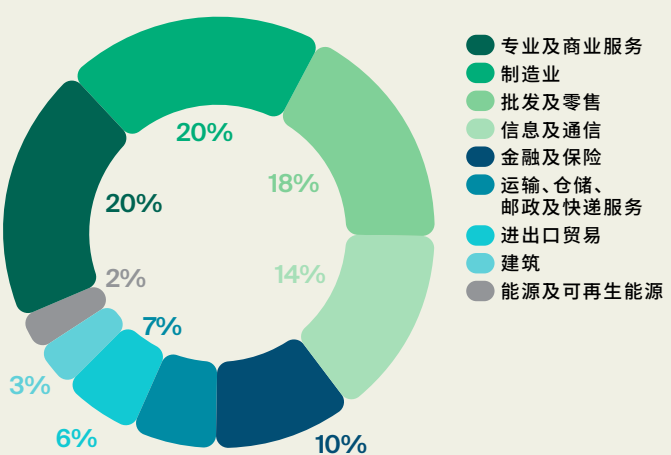


图13
受访者行业分布



我们欢迎您的问题。如果您有关于我们的研究的信息，
或者想要一些房地产建议，我们十分乐意听取。

ESG



张浚桦
亚太区
环境、社会及企业管治董事
+65 6429 3533
jackie.cheung@asia.knightfrank.com



潘颖茵
大中华区
环境、社会及企业管治高级经理
+852 2846 7417
keiko.pun@hk.knightfrank.com



尹咏诗
大中华区
环境、社会及企业管治经理
+852 2846 7416
wincy.wan@hk.knightfrank.com

商业物业服务部——华北及华东区



黄蔚
华北和华东区董事总经理
+86 137 0103 9900
virginia.huang@cn.knightfrank.com

商业物业服务部——华南及大湾区



麦健伟 (E-187858)
华南区董事总经理及
大湾区商业物业服务部主管
+852 2846 0628
patrick.mak@hk.knightfrank.com

研究及咨询部



杨悦晨
董事，上海及北京
研究及咨询部主管
+86 139 1872 3123
regina.yang@cn.knightfrank.com



陈志豪
大中华区研究及咨询部
经济师
+852 2846 9514
keithch.chan@hk.knightfrank.com

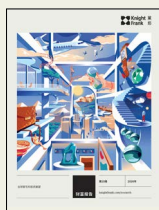
近期出版的市场领先研究报告



从租户角度出发：
重新评估写字楼对
ESG的优先考量
(英文版)



2026年企业房地产
策略 - 平衡新局
(英文版)



《财富报告》(第20版)