

社会价值传达： 房地产的下一步

创造社会价值意味着不仅考虑经济价值，还要考虑地产能够给社会带来的好处，Good Economy CEO和联合创始人Sarah Forster说



近年来，社会价值创造已经成为商业和金融领域的中心议题。环境挑战、碳中和、贫困和不平等、种族和性别平等，都获得了更多的关注。

我们和房地产业在内的更多组织一起，在前沿观测到这一趋势，并试图理解如何认识、衡量及巩固这些议题的社会价值。

社会价值的核心应该反映一个社会整体的最佳利益。就房地产而言，牵涉到的是建造出来的环境如何支持环境、经济、社会健康，并通过这些最终改善人的生活质量。房地产能够做到包容、可持续的开发，其社会价值来自对土地和房产的使用。

房地产市场的金融化和全球化导致市场和社会价值创造的脱节。在房地产和金融市场中，房产作为一个资产被商品化，价值评判由货币价值、收入或变现潜力决定。从市场角度看，土地价值和房价增长是积极的，但从社会价值角度看，现实情况是许多人可能根本负担不起这样的房价。

新冠疫情对行业可能是一个警醒。疫情带来挑战和风险，但也让人重新思考地产开发如何能够重新连接当地的需求和关切，思考行业是否能够在应对社会和空间不平等上发挥作用。这就需要关注公有和私有领域如何共同创造价值，像往常一样把合作拓展到商业以外的领域。

社会价值创造需要把当地居民置于决策中心。我们怎样搭建

住宅、购物中心、写字楼和科技园才能更好地服务当地社区需求及更广泛的经济呢？

也有住宅项目想要达到社会价值最大化。我们看到更多投资进入保障性住房领域，造福收入较低或有特殊居住需求的群体，这些举措都能带来更大的社会影响力。通过投资社会基础设施，如护理中心、卫生机构、创意空间及关注当地居民需求的定制改造项目等，也可以带来相当的影响。

住房和建筑环境的质量密切联系着居民和社区的健康福祉，因此房地产行业拥有带来重大社会效益的能力。

在重启房地产与人和地的连接时，背景环境就是一切。这需要我们追问：“谁能从中受益？”“什么行动能使这个项目影响人们的生活质量？”

归根结底，房地产业应对社会价值有一个共同的理解，并致力于在从规划到使用的整个生命周期内实现社会价值最大化。这需要定义共同的社会影响目标，并使用恰当的尺度和方法进行衡量。房地产行业需要构建自己的知识，发展通用的衡量和报告方法，并提高让利益相关者关注和参与的技能。

这些最终能够带来什么呢？用一家大型公司的地产主管的话说，“我们的投资将从金光耀眼的资产转向有社会价值的建筑和社会变革。”

实现这一目标需要长期进行积极活跃的社会创造，投资价值在这一过程中也能得到巩固。更多融合住房、商业地产、社会基础设施、清洁能源和自然资本投资的可持续的、包容的社区的投资机会也将随之而来。设计和质量将成为焦点，支持每个人更快乐和健康地生活。

疫情带来挑战和风险，但也让人重新思考地产开发如何能够重新连接当地的需求和关切