



文：ERI MITSOSTERGIU & OLIVIA SUTCLIFFE

社会价值 成为房地产 新内核？

十年前环境问题可能处于房地产规划的边缘，
而现在已成为一个核心。
开发商和投资者什么时候才会正视这个问题呢？

2026年，伦敦移民博物馆将在其伦敦的永久地址上开业，跨越三层楼共30000平方英尺的场馆将打造一个展陈及活动空间，主题为迁移至英国及帮助塑造了这个国家的人们。除了咖啡厅和商店以外，博物馆的学生住宿空间也是一个亮点。

开发商Dominus房地产将承担博物馆运营前三年的费用一同时捐款50万英镑覆盖员工这一部分开支。

从不同层面来说，这一项目都走在了地产社会影响力的前沿，它的社会目的一开始就融入了蓝图中。然而，许多开发商、投资人和利益相关方还没有经历这一心态上的转变，把社会价值当成一项投资而不是开支。

社会价值接纳的四个阶段

我们很难给房地产的社区价值这样无形的东西标上价格，但十年前ESG的环境问题看起来也遥不可及且无法量化，现在已经是业务上的当务之急。第一太平戴维斯认为社会价值接纳过程有四个阶段。



1 重要性： 回应需求

认识到气候变化及地球资源不断减少使环境可持续获得更多关注，包括房地产部门在内，每个人都需要环境可持续看作整体的一部分。

现在ESG的社会方面在房地产业内的重要性也有所提升。贫困、住宅负担、社会不平等全球范围内的社会问题让所有有关方面都认识到自己的投资可能产生深远的积极影响。

对社会负责的实践可以也应当嵌入房地产业务运营及物业管理的方式中去。

“建筑的环境足迹这一概念已广泛传播，我们现在是需要认识到房地产的社会足迹也是同等重要的理念，”第一太平戴维斯社会价值部董事Wesley Ankras表示。“投资者怎么才能促进包容且有活力的社区，促进社会平等、解决住房负担甚至医疗、教育和就业资源获取的问题？”

在商业地产中，社会价值可能是通过招聘实现的。例如，在办公场所增添托儿设施，鼓励女性产假后会到岗位。正在经历疫情后过渡时期的写字楼也可以增添更多灵活性，吸引开始以社会价值为基准考量雇主的年轻的专业人才。

美国Alliance的先租后买计划让中等收入群体有机会以低于市场价20%的价格租到房子。最初二到五年之间省下来的钱可用作房贷的押金。Alliance开发的目标区域主要为蓝领和灰领提供就业机会、位于学区且交通便利，但缺少优质住宅的地区。

通过把社会因素与地产策略结合，投资者可以提高声誉和开发项目品牌价值，打造可持续的宜居环境，也为房地产业创造价值。通过展示社会价值和影响力，还在规划阶段的未来项目开发风险也得以规避。

ESG的社会方面在房地产业内的重要性有所提升

2 接受度： 从“锦上添花”到必不可少

过去环境方面的担忧总是引来质疑，然而随着人类活动与地球退化之间的联系愈加无法忽视，这一质疑已经消除。

推动了观念改变的是基准工具的开发，这些工具可以评估和比较环保建筑对资产价值和表现的影响。现在还不承认建筑对环境影响的投资者面临着落后于竞争对手的风险。

未来几年，社会价值也可能会出现类似的情况。能够认识到投资解决社会问题重要性的人或将走在时代的前列—就像第一批获得BREEAM认证建筑的投资者和建筑师一样。自上而下的认可，即认识到服务当地社区的需求既能带来经济效益，也能带来社会效益，将有助于实现这一目标—同时也能推动租户的需求。

同时，开发商允许在长期租户入驻之前暂时或通过“快闪”方式使用空间，将有助于项目在进入规划阶段之前就吸引到当地社区的参与。这一举措可提高房地产业的声誉，也有助于与当地社区建立信任和积极的关系。

如何衡量社会价值 是一个棘手的问题



3 衡量量化： 亟需突破

如何衡量社会价值是一个棘手的问题。第一太平戴维斯区域可持续性 & ESG 部门高级董事 Sam Crispin 评论说，在亚洲，虽然开发商和资产管理公司长期以来一直在努力投资当地社区，但“在目标设定、投入衡量和成果记录方面，还缺少更具战略性的方法”。

在英国，按照财政部绿皮书中评估政策、计划和项目的指导，针对不同的社会价值领域有多种的方法，但方法并不兼容也造成了混乱。

衡量社会价值的 TOM (Themes, Outcomes and Measures) 系统是一个有效计算成本的基础工具，得到地方政府的广泛使用，但它还不能对社会影响进行更深入的评估。另外还有住房协会慈善信托 (Housing Association Charitable Trust, HACT)，作为社会住宅领域的慈善机构，它使用英国社会价值银行 (UK Social Value Bank) 作为其量表，并将个人福祉作为社会影响的最大决定因素。

Loop 也是一个社会价值计算工具，帮助企业使用国家社会价值标准 (National Social Value Standard) 来制定社会价值战略。而 Thrive 则是一个以影响评估标准 (Impact Evaluation Standard) 为依据的软件平台，它涵盖 121 项指标，帮助企业为其社会价值活动确定更具体的价值目标。

然而，由于这些指标可能并不是和所有项目相关，因此也不具可比性，覆盖面和实用性都有限。环境影响的评估比较二元化，而社会价值则涉及的是对社区的益处——每个社区都不尽相同。

有些国家也已启动了开源社会价值银行。澳大利亚社会价值银行 (ASVB) 2017 年由非营利性社会组织联盟社会企业 (Alliance Social Enterprises) 推出，制定了一套迄今为止一致性最高的社会价值指标。2022 年，墨尔本建筑师 Hayball 与 ASVB 合作开展了一项获奖的试点研究，利用定量和定性数据来展示设计是如何影响建筑使用者的。

在意大利，意大利社会价值协会 (Social Value Italian Association) 重点关注以文化为主导的城市复兴计划，确保其对城市街区产生的是持久的赋活影响。协会发现，能够领导城市复兴的通常是一个组织（一般是非营利组织），而不是一个联合企业。

协会还列举了位于废弃的古老教堂内的 iMorticelli 这一项目。项目创建了充满活力并兼具社会使命感的文化中心，因而成为一个杰出范例。背后的三位建筑师不仅仅是设计建筑，而是关注“居住和创造空间”的人们。

4 监管治理： 如何避免：“社会价值漂洗”

在环境领域内，如果企业进行“漂绿”操作，则面临巨额罚款。大众就曾因“柴油门”事件被罚300亿美元。为了避免“社会价值洗白”的陷阱，ESG的社会部分也需要走类似的道路。

为此，一致的社会影响研究方法和数据收集实践至关重要。不具备这些条件就会助长对项目社会价值的虚假宣传或误导信息。

一旦社会价值拥有和环境方面相当的监管框架，有意义的项目社会价值报告就可以与环境指标并列。这种透明度将鼓励所有房地产领域的组织投资于社会价值，确保建筑物的积极社会影响得到认可。和环境领域一样，这样又反过来可能增加社会价值投资的回报。

从项目一开始就对社会价值进行投资就是保障项目未来的可行性和盈利能力。从一开始就考虑到社会价值和未来用途的空间设计，要比事后再创造合适的空间容易得多，也更具成本效益。

租户的期望将最终决定商业地产成功与否。许多十几年前没有考虑到环境问题的商业建筑，现在已被租户舍弃，已经无法获得高租金。

业主现在需要对这些建筑进行翻新或改变用途以保持商业价值。未来，没有把社会影响当作核心的建筑也可能遭遇类似的命运，而现在就投资于社会价值的企业将成为创新前沿领导行业。

社会价值历程

- 开发商和投资者需要把社会价值贯穿项目的生命周期。从开始构思直到搭建、运营和最终投入使用，项目总体上应该造福社会。
- 将这一理念融入企业还需要文化上的转变。企业必须与更广泛的社区保持一致，在战略中优先考虑社会价值。
- 企业的关键在于通过真正参与和投资社区福利来实现社会价值，如通过收费停车场或捐赠一定比例的居民服务费来资助社区活动。这些活动都能为社区提供资金，并促进居民直接、持续的参与。



扫描阅读更多
房地产社会价值影响内容