



创造可持续价值
房地产与环境、
社会及管治 (ESG)

因我不同
成就不凡
始于1845

目录

摘要	04
房地产行业环境、社会及管治洞察	
#1 可持续金融信息披露	05
#2 中国和欧盟的气候变化计划	09
#3 基于ESG的房地产投资管理	11
#4 房地产去碳化	13
#5 房地产行业ESG数据管理	16
#6 反思尽职调查——ESG对并购的影响	19
#7 ESG驱动房地产价值	21
#8 房地产行业ESG标准	24
#9 ESG理念下的绿色租赁	27
ESG利好所有房地产利益相关者	32



摘要

房地产行业环境、 社会及管治洞察

ESG成为行业热词：这对房地产行业有何影响？

监管机构的强制要求、投资者的需要以及社会的期待使得可持续发展已经成为各行业的一项战略要务。考虑到建筑领域在中国的能源消耗和二氧化碳排放中占比较大，房地产行业对气候的影响也必然受到各方的关注。

与此同时，灵活的ESG战略会促进房地产行业的增长并提升价值、推进业务的发展。本报告介绍了九位房地产行业专家的相关观点，其中来自德勤的行业专家及ESG专家讨论了针对不同角色，如金融专家、业主、房地产开发商、投资者、房地产信托基金、设施和资产管理者等，在当前环境下的机遇和影响。其中，主要讨论的一个话题是当今不断变化的监管环境。在中国提出2060年碳中和的大目标下，中国的角色显得至关重要。本报告首先关注了可持续金融信息披露和房地产行业的气候变化计划。从运营和战略影响的角度，专家们还讨论了ESG投资管理战略的实施，以及ESG数据管理的挑战。本报告中有专门一部分阐述ESG驱动房地产行业价值的增长。

此外，在权衡ESG的必要性和机遇时，采用整体视角也很关键。这种观点不仅需要考虑ESG中的“E-环境”，也需要同时考虑“S-社会”和“G-治理”。除了气候变化等紧迫的环境问题外，社会和治理问题也不能被忽视，只有全面考虑才能实现为房地产企业制定真正的可持续战略。报告其他部分进一步讨论了日趋重要的绿色租赁以及房地产在整个资产生命周期中去碳化的挑战。

期待本文能为您提供有益的启发。如有任何问题，欢迎随时与我们联系。

此致，

罗远江

房地产行业全国领导合伙人
德勤中国

谢安

气候与可持续发展服务主管合伙人
德勤中国

监管者、投资者、利益相关者及公众正越发要求企业承担可持续行为责任。最近的立法动态凸显可持续发展问题的重要性，反映出迫切需要减轻气候变化相关环境风险。

中国香港

香港交易及结算所有限公司 (港交所) 发布《环境、社会及管治 (ESG) 报告指引》

港交所于2012年首次推出《ESG报告指引》，指导自愿披露ESG信息；2015年，实施分阶段强制性披露，例如要求从2016年1月1日起强制披露定性环境和社会信息，从2017年1月1日起强制披露定量环境数据。

鉴于全球报告标准趋同，气候相关财务披露工作组 (TCFD) 建议的框架成为主流，港交所在2019年进一步补充《ESG报告指

引》，引入ESG管治和气候变化，并将所有社会关键绩效指标 (KPI) 从建议披露改为“不遵守就解释”。

展望未来，港交所作为成员参与的绿色和可持续金融跨机构督导小组已宣布：拟于2025年或之前强制实施符合TCFD建议的气候相关信息披露。港交所已于2021年11月发布气候披露分步指引支持这一举措。

香港证券及期货事务监察委员会 (证监会) 对绿色或环境、社会及管治 (ESG) 基金的披露要求

为防止资本市场“洗绿”行为，证监会于2019年4月向认可单位信托和互惠基金的管理公司发出通函，强制要求其在2019年12月31日前在发售文件中披露投资重点、策略、相关风险等方面的信息。

2021年6月，证监会进一步提高此类披露标准，增加了资产配置、参考基准等方面的披露，自2022年1月1日起生效。除发售文件外，绿色基金或ESG基金也应通过适当的方式 (如年度报告) 披露其在ESG重点的実施和实现以及尽职调查方面的政策及做法等。

香港证券及期货事务监察委员会 (证监会) 对基金经理管理及披露气候相关风险的要求。

除绿色或ESG基金外，证监会还要求管理集体投资计划的基金经理在投资和风险管理过程中考虑与气候有关的风险，且大型基金经理必须于2022年8月20日前对大型基金作进行相应披露。基金经理必须妥善应对气候问题，在投资管理中考考虑气候风险，并将气候风险纳入风险管理框架。



中国内地

中国内地A股上市公司的ESG信息披露主要受政府指导靠政策驱动, 证券交易所颁布了详细的实施指引。

上海证券交易所(上交所)和深圳证券交易所(深交所)均未强制要求关于气候变化/环境信息的披露。两者分别于2006年和2008年发布了上市公司社会责任指引, 要求企业承担社会责任, 并鼓励披露环境和社会责任信息。2022年1月7日, 上交所对《上海证券交易所股票上市规则》的若干条款进行了修订, 要求上市公司积极实践可持续发展、承担社会责任、加大生物和环境保护力度。¹此外, 上交所要求上市公司应当按规定披露履行社会责任的情况。

中国内地监管机构

以下是中国内地ESG信息披露政策更新情况:

- 2003年, 中华人民共和国生态环境部(原国家环保总局)要求被列入省级环保部门严重污染企业名单的企业应当对企业污染排放状况及环保措施进行信息披露。
- 2016年中国证券监督管理委员会(证监会)发布的上市公司年报及半年报内容与格式准则中提到, 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司应当根据相关法律要求强制公布有关环境信息。
- 2021年6月, 中华人民共和国生态环境部发布了《环境信息依法披露制度改革方案》, 将到2025年基本形成强制性环境信息披露制度定为主要工作目标, 要求证监会进一步对上市企业信息披露有关文件格式进行修订, 将环境信息强制性要求加入到上市企业申报规则中, 并在招股书等申报文件中落实。
- 2021年6月证监会发布了《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式(2021年修订)》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第3号—半年度报告的内容与格式(2021年修订)》。相较于证监会2017年发布的年报格式准则, 《年报格式准则(2021修订)》进一步明确了上市企业ESG信息披露标准和格式:
 - 环境: 要求企业披露定性、定量的排污信息、报告期内因环境问题受到的行政处罚情况。鼓励企业披露所采取的减少碳排放措施及减排效果, 引导企业提高对环境保护及减排降碳的关注度;
 - 社会: 将原本要求披露的“履行扶贫社会责任的情况”变更为“巩固脱贫攻坚、乡村振兴等工作情况”;
 - 管治: 提出了公司关键利益相关方的信誉及信用管理, 完善企业内部多维度监管和定期审核评估, 强化了企业对投资者的管理。

2022年1月4日, 生态环境部发布了《企业环境信息依法披露格式准则》(自2022年2月8日起生效), 规定了企业年度及临时环境信息披露报告的内容和格式包括企业环境管理信息, 污染物产生、治理与排放信息, 碳排放信息, 强制性清洁生产审核信息, 生态环境应急信息, 生态环境违法信息等。²

对于房地产行业, 住房和城乡建设部于2019年发布了《建筑碳排放计算标准》, 明确了建筑物排放的定义、计算边界、排放因子及计算方法; 2021年, 发布了国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》的公告³, 宣布本规范为强制性工程建设规范, 自2022年4月1日起实施。关键性进展包括制定明确强制性的碳排放强度和节能率标准, 并将建筑碳排放计算作为强制性要求。

房地产行业的机遇与挑战

上述法律法规为房地产资产管理公司创造了机遇和挑战: 机遇在于实现产品差异化, 其不仅涉及环境领域, 还涉及房地产项目对群众, 尤其是需要支持和稳定的低收入人群和弱势人群的社会影响; 挑战则在于如何收集房地产资产数据以满足披露要求, 以及如何确定必要的资源和专业知识以将可持续性风险有效整合进尽职调查政策和流程。

1, http://www.sse.com.cn/lawandrules/sselawsrules/stock/main/listing/c/c_20220107_5679269.shtml

2, https://www.mee.gov.cn/xxgk/xxgk05/202201/t20220110_966488.html

3, https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgknr/zfhcxjsbjw/202110/20211013_762460.html



除房地产资产管理公司，还有一个由投资者、融资人、合作伙伴（如物业和设施管理公司）以及房地产产品外部供应商（如项目开发商和建筑材料供应商）组成的生态系统，共同构成了房地产价值链。虽然这些法律法规直接影响房地产资产管理公司，但与可持续性有关的报告和透明度要求必须在整个价值链上实现。

可持续性风险的影响不仅由房地产的经营决定，也取决于投资战略和基金管理活动。基金和资产管理公司必须与价值链上的经营参与者密切互动，共同面对数据收集和可持续性影响测量的挑战，以满足新

的披露要求。房地产价值链上的每位参与者期望在其自身政策和运营实践中支持基金的产品差异化和可持续发展战略。

房地产行业存在一些不利的可持续性影响指标。其中一个化石燃料对房地产资产的敞口，通过参与化石燃料开采、储存、运输或制造的房地产资产的投资份额衡量；第二个是能源效率低下型房地产资产的敞口。房地产资产管理公司必须用合适的资源和专业知识衡量这些指标并进行有意义的信息披露。各国缺乏一致和可比较的数据，难以完成测试所需的对建筑性能的衡量以及为性能最佳建筑设定合适的阈值。

因此，房地产资产管理公司必须快速应对挑战。

此外，德勤中国还在2020年对香港上市公司的ESG信息披露进行了分析，结果显示房地产行业的环境数据披露相对成熟，但在社会数据方面（如职业健康和安全）仍有不足。因此，建议房地产参与者加强其ESG数据机制，全面考虑ESG三因素。

#2

中国和欧盟的气候变化计划 是否利好房地产公司?

专家

Matthias Schmidt

高级经理 | 审计及鉴证
德勤德国
mattschmidt@deloitte.de

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

黄立豪

副总监 | 风险咨询
德勤中国
ellwong@deloitte.com.hk

伍芬琳

高级经理
德勤中国
fewu@deloitte.com.cn

欧盟和中国是世界上最大的两个经济体及温室气体排放者。欧盟于2021年7月14日提出应对气候变化的一揽子计划，中国也制定了相关方案，详见下文。这些计划都经过长期讨论，预计需要多年才能完全实施。众多政策制定者肯定这些计划是应对气候变化的重要步骤，但一些环保主义者认为该等建议还远远不够。

中国气候变化目标和政策

2020年9月22日，国家主席习近平在第七十五届联大会议上发表重要讲话时宣布“双碳目标”，即中国将力争于2030年前二氧化碳排放达到峰值，努力争取在2060年前实现碳中和。这表明中国致力于强化国家自主贡献 (NDC) 并在全球气候管治中发挥积极作用。中国还形成了“1+N”气候政策体系，在总体框架下协调和实施特定行业政策。

2019年2月14日，国家发改委、生态环境部等七部委“联合发布《绿色产业指导目录(2019年版)》，重点对节能环保、清洁生产、清洁能源、生态环境、基础设施绿色升级和绿色服务等产业提供政策和财政支持。

“十四五”规划时期是实现中国环境政策的关键时期。

- 2020年10月29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，2021年3月正式发布十四五规划和2035年远景目标纲要。该规划纲要规定了到2030年实现碳排放峰值和到2060年实现碳中和的路线图和约束性指标，实施以碳强度控制为主、碳排放总量控制为辅的制度，支持有条件地方和重点行业、重点企业率先达到碳排放峰值，制定单位GDP碳排放降低18%的约束性指标并提倡低碳城市建设，发展“智能”建设及使用绿色建材。
- 2021年12月29日：《“十四五”土壤、地下水和农村生态环境保护规划》旨在通过绿色低碳的恢复措施在2035年前加强对农村和农业环境以及土壤/地下水质量的保护。

同时，为支持中国内地上述举措，香港特区政府在2021年10月公布《香港2050年气候行动蓝图》，以“零碳排放 绿色宜居 持续发展”为愿景，实现2050年碳中和的目标。为此，香港特区政府必须力争在2035年前把香港的碳排放量从2005年的水平减半⁵。

在蓝图阐述的四大减碳策略中，“节能绿建”与房地产行业最为相关。它通过推广绿色建筑、提高建筑能源效益和加强实行低碳生活，减少建筑物的整体用电量。目标是在2050年前或之前，商业楼宇用电量较2015年减少三至四成，以及住宅楼宇用电量减少两至三成，并在2035年或之前能达到以上目标的一半。

同时，环境局(中国香港)在2021年10月推出了“碳中和”合作伙伴计划，以争取商业界对2050年碳中和目标的支持。目前，有60个合作伙伴加入并承诺支持该目标，且其中有许多来自房地产开发领域。该计划鼓励合作伙伴设定目标和时间表，以支持包括但不限于可再生能源、绿色建筑和绿色交通的实现。

4, 国家发展和改革委员会, 国家生态环境部, 住房和城乡建设部, 工业和信息化部, 自然资源部, 国家能源局, 及中国人民银行。 <https://www.info.gov.hk/gia/general/202110/29/P2021102900607.htm>

5, <https://www.info.gov.hk/gia/general/202110/29/P2021102900607.htm>

#3

基于ESG的房地产投资管理

专家

罗远江

合伙人 | 房地产行业全国领导人
德勤中国
phlaw@deloitte.com.hk

梁颖珊

经理 | 全国行业规划
德勤中国
amyleung@deloitte.com.hk

Nina Schrader

总监 | 管理咨询服务
德勤德国
nschrader@deloitte.de

Hendrik Aholt

总监 | 管理咨询服务
德勤德国
haholt@deloitte.de

在当前形势下，新的监管要求频出，市场不断变化，房地产投资管理公司 (REIM) 需要将ESG因素纳入其长期战略。

除了单纯的合规性，由此带来的基金和产品的透明度和可比性为管理公司提供了新的增长机会。

为开启旅程并成长为前瞻性企业，房地产投资管理公司应该确定其ESG目标水平，然后开发产品并对流程进行相应调整。

如何借助ESG定义和建立前瞻性企业

在过去几年里，以ESG为重点的房地产基金越发引人注目。有的公司已成功转型为可持续发展的房地产投资管理公司，而有的公司却没有为此做好准备。

部分房地产投资管理公司近期的主要工作是确保实施强制要求——但在执行中更多地是按照要求逐项检查，而不是将ESG潜力整合进其长期战略。但有一点可以明确：房地产投资管理公司现在必须做出反应，为其未来业务打造坚实基础。第一步就是确定其ESG目标水平，即必须明确是否愿意以及在多大程度上将ESG标准整合进其价值链。这些问题远远超出了对要求的考虑。

为遵守《巴黎协定》，到2030年，每单位建筑面积全球平均建筑能耗强度必须减少至少30%⁶，这是一项巨大的工程。因此，房地产行业成为政治家和监管者的关注焦点，面临着持续压力。

监管机构对房地产投资管理公司提出了更高的披露要求。他们制定出执行更高的透明度并为环境可持续活动划定标准的法规，使投资产品具有更好的可比性。这些法规为行业设定了新的步伐，要求房地产投资管理公司调整其业务。

但推动行业向更可持续和透明战略转变的不仅仅是法规。两年前，联合国环境规划署金融行动机构、Brentall Kennedy和加拿大房地产协会对管理超过1万亿美元资产的44家基金管理公司、资产管理公司和房地产投资信托公司进行了一项研究，发现83%的受访者称投资者越来越多地要求披露可持续性业绩⁷。从那时起，这一趋势稳步发展。因此，我们预计ESG或可持续产品的数量将增加，可持续战略将进一步加速，随着全球绿色基金的增加，中国的传统基金将面临压力。

毋庸置疑，为应对这种市场转变，房地产投资管理公司必须制定并实施可持续发展战略，为其未来业务奠定深厚基础；否则，可能会遭受声誉损失和投资者需求下降。虽然不建议这些公司仅提供ESG影响相关的产品，但投资管理公司需确保对ESG在产品、资产和组织中的实施程度有清晰的认知。

目前，许多房地产投资管理公司正试图将自己打造成“ESG参与者”。部分原因是他们想给产品贴上绿色标签，但缺乏涉及整个企业的明确长期战略。他们把监管合规视为第一要务，在某些情况下忽略了制定长期战略。一些公司似乎将其大部分精力用于应对由新监管要求和长期否认ESG重要性而引发的风险。

考虑房地产投资管理公司的目标水平，制定可持续的ESG战略

要弄清楚这些情况，关键是要在公司、产品、资产和数据层面定义可持续的ESG战略。首要任务应该是明确ESG目标水平，即房地产投资管理公司应该明确他们是否愿意以及在多大程度上将ESG标准整合进其价值链。为此，需要回答：

1. 是否希望管理/销售ESG产品？
2. 是否仅想扮演采纳者角色，还是希望扮演先行者角色？

为战略实施奠定基础

解决了上述问题，各个公司应根据其目标水平制定ESG战略。首先，明确整个价值链中的具体措施。虽然不想专注于管理/销售ESG产品的公司只需遵守特定的监管要求，但扮演采纳者或先行者的公司早已想到了更好的方案。其次，对已确定的措施进行优先级排序，制定切合实际的时间线，并指派相关人士负责实施。最后，建立指导模式以衡量在实施期间和之后的绩效和成就。

总之，房地产投资管理公司明确和实施具体的ESG战略将为打造前瞻性企业奠定基础并获得竞争优势。我们清楚地看到，拥有成熟ESG战略的企业对各种利益相关者（从员工、投资者到业务）的吸引力不断增加。因此，当房地产投资管理公司在应对ESG问题时，应考虑明确和实施前瞻性企业的长期战略，而不是只关注监管合规。

6, 全球建筑建设联盟 (2018年), https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/27140/Global_Status_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

7, 联合国环境规划署金融行动机构、Brentall Kennedy和加拿大房地产协会(2019), <https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/03/Global-ESG-Real-Estate-investment-Survey-Results.pdf>.

#4

房地产去碳化

专家

罗远江

合伙人 | 房地产行业全国领导人

德勤中国

phlaw@deloitte.com.hk

Tomasz Gasinski

总监 | 风险咨询

德勤波兰

tgasinski@deloittece.com

立即采取行动

楼宇中用于照明、供暖或制冷的能源会直接或间接导致二氧化碳排放。建筑材料亦携带开采、加工、制造、运输和安装过程中产生的隐含碳。由于从建筑施工到运营的各个阶段都存在碳排放，各家公司必须从自身的去碳化计划开始，为中国实现2060年碳中和的宏伟目标做出贡献。

为了进一步了解房地产去碳化，有必要了解房地产生命周期各个阶段的去碳化要素，并考量去碳化战略的要点及其具体要求。

房地产去碳化

目前，欧盟约有75%的建筑是非节能建筑，到2050年，85~95%的现有建筑仍在使用。与此同时，在香港，建筑的耗电量占香港总耗电量的90%左右，建筑的碳排放量占香港总碳排放量的60%以上⁸。因此，提高现有建筑的能源效率，对于到2050年实现碳中和至关重要。房地产去碳化的另一关键部分则是新建筑的建设。

如果我们对建筑物的整个生命周期（大约50年）予以考量，将发现来自建筑行业公司（建筑公司和房地产公司）必然会对建筑物的设计、施工、使用、翻新和拆除等不同阶段产生影响。

此外，建筑物的碳足迹有两种类型：运营碳和隐含碳。运营碳足迹指由于建筑物使用过程中直接产生的碳排放。隐含碳足迹则与建筑材料和产品的生产、运输和施工过程有关。

设计和施工

碳效率结果与建筑设计阶段的决策显著相关。

中国政府尚未就绿色建筑制定约束性标

准或碳排放控制目标。然而，低碳要求已被纳入评估和评级过程。例如，《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)⁹根据水、空调、照明、建筑材料等方面的节能指标，对建筑的资源节约性能进行评级。

为达到节能目的，对于中国来说，在设计和施工规划阶段制定碳排放规则至关重要，建筑设计师和项目规划者对此拥有多种选择：

- 增加生物基材料（木材、粘土、羊毛甚至秸秆）的使用比例，这些材料通常在当地即可买到。
- 关注更多主流材料的碳足迹。
- 基于“从摇篮到摇篮”（C2C）的可持续发展理念，使用模块化技术以减少高达40%的环境足迹，和/或预先规划建筑拆解阶段。
- 依靠BIM技术提高效率，并构筑“未来材料库”（即50多年后拆解建筑时，哪些材料仍然可用？）。
- 太阳能电池板、热泵、热网等现场发电项目所有者已将这些碳排放控制目标转化为具体规范。这只会加强投资者对绿色资产本已强劲的需求。因此，欲有别于竞争对手，制定碳排放规则至关重要。

使用

建筑物去碳化主要侧重于在设施使用方面实现净零排放。就现有建筑而言，可通过重大改造、可再生能源利用、“绿色能源”采购、高效管理系统部署以及向非碳供暖制冷能源过渡来实现这一目标。然而，碳效率结果与建筑物设计和规划阶段的决策密切相关。不过除了这些阶段，还可以从如下几个方面加以改善。

首先，从生命周期的角度考虑，只要能源效率良好，则尽可能延长设施的使用年限。有时，在无需大规模翻新和改造的情

况下，改变现有建筑的用途也不失为一个好的解决方案。这可减少施工和重建过程中的碳足迹。

第二，增加建筑的使用强度。事实上，许多建筑只有一种功能（即办公室或住房），从而在白天和晚上只被部分使用。鉴于建筑物的涂层已发生显著改善，因此，在夜间通过智能通风系统将暖气或冷气从办公室转移到住房，可节约大量能源。

第三，物联网（IoT）是发展最迅速的技术领域之一。其可通过控制目前无人居住房间的照明和温度来减少能耗成本。人们凭借物联网系统可在任何地方通过手机或平板电脑控制建筑物的基本功能。楼宇中央管理器可以根据居住者的需要进行调整，因此居住者外出时，不必要的设施将被关闭，而在其到家之前，这些设施又将重新准备就绪。然而，业主是去碳化过程中的关键纽带。业主将负责做出与建筑设计及其后续使用相关的大部分决策。因此，必须提高业主的房产管理技能及其对去碳化的了解和认识。

翻新

“每年只有少量建筑进行了节能翻新，因此，采取有效措施对于中国在2060年前实现碳中和目标至关重要”。

如果业主在翻新项目开始时没有考虑到各个节能单元的整体性（如同时解决屋顶和阁楼、通风、窗户、供暖和热水、墙壁、地板和气密性问题），则可能会出现许多问题。

房地产公司的去碳化战略应涵盖房产的整个生命周期。

必须同时处理运营碳和隐含碳足迹问题。

公司应采用全面的去碳化、能源优化和循环经济战略，其涵盖包括设计、施工、使

8, https://www.enb.gov.hk/sites/default/files/pdf/EnergySaving_EB_EN.pdf

9, http://download.mohurd.gov.cn/bzgg/gjgz/GBT%2050378_2019%20%E7%BB%BF%E8%89%B2%E5%BB%BA%E7%AD%91%E8%AF%84%E4%BB%B7%E6%A0%87%E5%87%86.pdf

用阶段、翻新和拆除在内的建筑物生命周期所有阶段。

行业领导者最好能按照标准和工具提交碳排放报告并作出减排承诺。

2020年，虽然香港的建筑废弃物增加了约17%，但其回收率亦从2019年的92%上升至94%，从而使弃置于填埋场的建筑废弃物数量下降了约13%¹⁰。其自2016年以来一直保持这种下降趋势，这表明香港在将拆建废弃物移出填埋场方面取得了成功。在中国内地，《“十四五”循环经济发展规划》¹¹中设定的目标是，到2025年，建筑垃圾综合利用率达到60%（2020年已达到50%）。

随着中国将政府意愿转化为相应的法规，公共政策已经或很快会将上述目标纳入考量范围。同时，资产管理公司应着手制定一套完整而有效的翻新战略。

去碳化战略和管理

如前所述，建筑物涉及运营碳足迹和隐含碳足迹这两类碳足迹。运营碳是由所有建筑施工过程直接产生。隐含碳则与建筑材料和产品的生产、运输和施工过程有关。这方面的良好实践应以循环经济原则为基础。这强调了业主在设计规划阶段采取去碳化决策的重要性，而这些决策会对新建筑和现有建筑产生影响。

这要求业主在制定建筑节能政策、选用技术和采用节能措施方面采取行动。适当的楼宇管理和设施维护是楼宇使用寿命期间的一项重要活动，原因在于在该阶段可抵消楼宇整个生命周期的温室气体排放。

在这方面建议采用的行动是利用能效工具、系统和标准，以实现评估、监测和能源管理。投资者需要了解如何将气候相关风险的识别和评估纳入现有风险管理流程，并应考虑监管要求和新出现的要求（如排放限制）以及与气候变化有关的其他相关因素。

因此，行业领导者应根据国际标准和工具（如科学减碳倡议、碳信息披露项目或净零碳建筑宣言、全球房地产可持续性标准（GRESB）、碳风险房地产监测（CRREM）工具，或ACT倡议和温室气体核算体系），提交碳排放报告并做出减少碳排放的承诺。投资新技术对于管理过渡期风险也至关重要。可持续性投资方面的需求变化和监管措施补贴变化，将大大影响投资者的盈利潜力及其实现适当风险管理的能力。建筑材料生产商和供应商也要对隐含碳排放量负责，从而应致力在生产与运输中最大限度地使用可再生能源，并调整其商业模式以符合循环经济原则。气候变化方面的宣传涉及教育、告知、警告、动员或激励，是另一需要大力重视的问题。适当利益相关者的认定、积极的管理和沟通是项目成功的决定因素，同时也有助于快速发现新的解决方案。

战略建议

毫无疑问，比赛已经开始。中国已制定相关规则，并将继续强化该等规则。作为实现多个可持续性目标的预期途径，房地产行业应调整其业务以适应以下战略：

- 遵循相关法规和指南。
- 尽早发现新机会，以控制建筑施工成本，保持领先于竞争对手的优势。

- 吸引对投资绿色资产的需求远未得到满足的投资者。
- 强化雇主品牌，以保持企业对人才的吸引力。

根据目前与建筑业、房地产行业等行业客户的合作经验，明确去碳化目标水平以及具体的去碳化目标和路线图，显然是企业在发展和转型这一广泛商业及战略背景下的关键一步。公认的气候目标水平和预期的去碳化速度将影响房地产公司的成本水平、机会与风险水平，以及市场和声誉。实体的战略方针将对其未来业务产生重大影响。

许多实体正处于“十字路口”，原因在于这些实体必须在不确定性的情况下做出战略决策，并（在风险回报的基础上）考虑要将重点放在哪些方面——如实现收益或减轻与气候变化和自然风险有关的风险。

推动实现气候目标和去碳化计划的基本方法主要有两种。实体可以选择“合规路径”，即最低限度地遵从国家碳中和计划和其他监管义务，以实现中国2060年净零排放的目标水平。另一种选择是，公司将致力于成为“行业领导者”，更快地走向碳中和，同时更重视限制气候变化这一共同利益所带来的市场和声誉机会，而非与转型的技术成本限制有关的风险。

10, <https://www.wastereduction.gov.hk/sites/default/files/msw2020.pdf>

11, http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2021-07/07/content_5623077.htm

#5

房地产行业ESG数据管理

专家

Arnaud Bon

合伙人 | 管理咨询服务
德勤卢森堡
abon@deloitte.lu

Thibault Chollet

合伙人 | 管理咨询服务
德勤卢森堡
tchollet@deloitte.lu



ESG透明度和合规性战略需要坚实的数据基础，因此房地产公司应努力建立单一数据模型并明确关键ESG指标。然而，收集、协调和汇总房地产ESG数据势必会遇到一些挑战：

各种各样的资产类型和部署其中的数据追踪技术增加了整个资产组合数据整合的复杂性。

在不同司法管辖区使用不同的计算方法、衡量标准和指标，这意味着需要一个转换步骤将从不同资产和不同国家收集的原始数据统一到单一数据模型。

社会和管治指标部分具有定性性质，而环境指标主要为定量性质，导致难以得出统一的ESG关键绩效指标。同时，管理公司应该能够从关键绩效指标深入到单个资产，并确定每项资产在组合层面的ESG影响。

ESG——房地产行业的又一个数据管理挑战？

ESG挑战正成为所有房地产企业的当务之急，由此赋予数据管理前所未有的重要性。实现单一数据模型和明确ESG关键指标是房地产企业不能再忽视的问题。

随着房地产投资者和监管机构要求更多的可持续性披露，房地产投资管理的参与者（“REIM实体”）——从房地产开发和/或投资公司到房地产投资信托公司和房地产资产管理公司——需要集中精力应对相关的数据管理挑战。这包括接受单一数据模型并明确ESG关键指标，从而实现统一、透明的ESG绩效报告。其中有三个关键领域需要注意：房地产投资平台（在结构和管辖权方面）的复杂性、数据管理尚不成熟以及缺乏强大的技术解决方案。

房地产投资平台的复杂性

相较于结构更为精简的私募股权等资产类别，房地产资产的投资策略更为复杂。当为报告目的而检索ESG数据时，房地产投资平台上不同的层次、管辖范围和行为者均构成挑战。

由于房地产资产、行为者和工具在不同的司法管辖区注册，诸如TopCo公司、HoldCo公司、PropCo公司、合资企业等实体都受到不同法规和标准的约束。

这种分层和多样性突出了REIM实体在报告其ESG表现方面所面临的挑战。

收集必要数据并不是他们面临的唯一困难——数据的协调和汇总可能是更大的难题。

数据收集

收集ESG报告数据的困难在于资产类型多样，包括商业、住宅、酒店、物流、零售、办公室等，且各自都使用不同的数据管理系统。数据收集自动化和报告工具的可用性也是个问题。例如，一些办公室可能配备了物联网技术来监测能源消耗和其他数据，将这些技术与设施或建筑管理软件整合后，企业能够衡量结构化的ESG指标，特别是在环境影响方面。其他资产类型，尤其是物流领域，可能使用不同的软件系统，可能只有新建筑装配测量工具，或者无法利用相同的技术或无法以相同的频率、类型和粒度收集数据。

计算ESG关键绩效指标使用的数据粒度级别也会造成困扰。如，按单元收集每个租户的数据比收集不考虑租户的资产等级的数据复杂得多。为确保ESG关键绩效指标的一致性，REIM实体很可能必须按照相同的数据粒度级别收集所有房地产资产的数据。

环境、社会和管治指标间的差异也是数据收集的巨大挑战。据德勤最近的内部分析，REIM实体收集和报告的数据中，

有45%与环境指标有关，37%涉及社会指标，18%涉及管治指标。环境数据（如碳排放量）为定量数据且可测量，因此易于收集和报告；而社会和管治数据（如结社自由或排斥原则）为定性数据，具有声明性，因此难以监测。

另一可能使数据收集流程复杂化的因素是各种实体和参与者的原籍国和所在司法管辖区，无论是资产本身、相关资产交易方（即物业公司、中介、供应商、承包商、租户等）、资产和资产组合管理公司、投资者/有限合伙人或投资工具。这些司法管辖区的披露要求、法规（如访问和使用数据的授权）和数据安全方面的差异可能会限制对信息的获取以及信息的流动。当ESG报告需要租户信息和其他个人数据时，情况更是如此。特别注意，需根据有关国家的情况规定单位测量公式等数据标准。最后，当涉及跨境共享数据时，语言障碍可能使沟通和理解更加困难。

投资结构的复杂层次和每层涉及的行为者也会影响ESG数据的收集。所有的利益相关者可能使用不同的技术平台收集、记录和监测数据。但在整合资产组合和投资平台的数据时，使用不同的粒度级别或不同的报告模板就会造成问题。因此，REIM实体务必要确定数据收集标准，帮助他们及服务商阐明、调整并简化流程。这也将是解决第二个挑战——数据的协调和汇总的关键步骤。

数据的协调和汇总

一旦REIM实体能够从房地产投资平台的所有相关层次收集和检索数据，他们将面临第二个挑战：数据的协调和汇总。

汇总和协调定性定量数据从本质上就颇为复杂。大多数ESG数据为非财务数据，特别是社会和管治指标，可能更多是定性而非定量数据，因此难以得出可支持决策的精确结论。

各司法管辖区使用不同的计算方法、衡量

标准和指标，因此需要建立相关体系，将从不同资产和不同国家收集的原始数据统一到单一数据模型中，以得出ESG关键绩效指标。这些是REIM实体在调整、监测和验证为其他目的收集的数据之外需要管理的另一数据集。

REIM实体还应该确保能够从ESG关键绩效指标深入到资产层面，以便他们能够确定每项资产对整个资产组合的影响或比重。这凸显了追踪汇总数据点的各个元素并允许用户在资产、资产组合和投资平台层面上浏览投资结构是多么重要。

解决方案和未来机遇

REIM实体可以使用不同类型的技术来帮助解决房地产行业ESG报告的数据管理挑战。

市场上已开发出针对性的房地产解决方案，用于从源头上收集ESG数据，其中大部分是供资产运营商使用的基于云的软件解决方案。这些方案使用专门设计的模板来收集房地产行业的ESG数据，执行基本的质量控制功能，并根据指定的数据模型规范数据。

还有一些满足其他需求的解决方案，如提供ESG数据管理特定模块的资产组合监测工具。这些工具以标准化数据收集和可按需定制的仪表板为基础，可协助ESG数据的收集和报告。

除了软件解决方案外，资产服务机构开始提供专门用于ESG指标的数据管理服务。

新的技术解决方案和数据管理服务仍在不断涌现。在未来几年，市场可能会开发并提出更多的创新解决方案和服务。同时，ESG报告格局也在不断变化，技术供应商和资产服务机构应抓住机会，满足投资者和资产管理机构对房地产投资领域全面准确ESG报告的日益增长的需求。

在并购背景下, ESG为房地产企业引入了新的交易风险维度, 即从合规风险到运营和声誉风险。

因此, 公司应根据行业需求和标准调整现有的ESG尽职调查方法, 确立合适的**关键绩效指标**, 审查目标公司并识别ESG危险信号。

对于资产处于使用阶段的目标公司, 重点主要是**环境关键绩效指标** (例如, 是否制定环境政策、合规情况、可再生能源的使用)。

项目开发领域的目标公司可能需要额外检查**社会和管治关键绩效指标** (例如, 工人的健康和**安全**、反洗钱和反贿赂政策)。

揭示ESG在房地产并购交易中越来越重要的作用

越来越多的证据表明, 企业业绩受到环境、社会和管治因素的影响。最近的发展也表明, 这些因素正加速成为实质性影响因素。背后的原因包括: ESG因素的数据可用性提高导致透明度要求增加, 公众对社会和环境挑战意识的加强引发社会期望变化, 以及投资者因将ESG因素纳入核心尽职调查流程而收获更大影响力。因此, ESG已在并购 (M&A) 业务中占据一席之地。房地产行业的二氧化碳排放量占欧盟地区排放量的36%¹², 一直是监管机构特别关注的焦点。ESG尽职调查可在交易前为投资者提供有意义的见解。本节将介绍ESG尽职调查的一般概念及其有关房地产行业的具体要求和特点。

股东和利益相关者愈发希望公司管理层关注可持续发展, 为全球环境目标贡献力量, 以对社会负责的方式行事, 发展包容性和多样性。换句话说, 诸如侵犯人权、环境漠视或其他违反道德的问题会对企

业产生巨大的负面影响, 因为公司的行为越来越影响到其利益相关者的互动方式以及股东对他们的要求。因此, 在交易方面, ESG可引发财务和声誉风险。投资者在签署交易之前了解更多信息, 避免与ESG问题相关的潜在隐患。他们对ESG的认识不断提高, 帮助ESG尽职调查从小众活动发展到广为人知, 甚至成为并购业务中必需的能力。

特别是对于房地产行业的交易, 由于该行业面临着政府机构和监管部门对其环境影响的密切监测, ESG尽职调查的重要性越发凸显。对欧洲资产的投资也不容忽视, 《欧盟可持续金融分类法案》定义了生态可持续活动和投资的标准, 使投资者业务对气候和其他环境标准的影响变得透明。

ESG尽职调查也需考虑国内外法规。审慎的尽职调查突出危险信号, 也可选择评估风险和机遇以及未来创造价值的潜力 (例如, 通过提高能源效率降低成本)。

ESG尽职调查的一般概念

一般而言, ESG尽职调查主要分析目标公司是否遵守国内外法规的约束框架下以及利益相关者非成文的ESG规范和期望, 此外, 还强调公司的环境、社会和管治现状。

关于环境层面, 尽职调查包括多个环境指标 (特别是能源、二氧化碳排放、材料、用水量和废弃物) 的内部政策、责任和管治, 总结商业模式的生态影响以及其与所有主要环境利益相关者的互动方式和影响缓释措施。

社会层面包括其相关政策和责任, 如人权、劳工标准、健康安全、多样性和平等机会等。

最后, 管治层面涉及风险管理系统分析、公司行为准则 (反贿赂、反腐败等) 以及董事会和管理层决策和薪酬制度的透明度。

值得注意的是, ESG尽职调查不是适用于所有行业的“一刀切”方法。每个行业都有其自身必须考虑的环境影响和利益相关者互动方式。例如, 化学行业的目标公司着重强调环境因素, 如危险废物的处置; 而对于纺织行业的目标公司, 重点可能在于社会因素, 如童工或低工资。因此, 需考虑行业和目标公司的特定因素, 从一系列的关键绩效指标中选择合适的ESG标准。

房地产行业的ESG关键绩效指标

房地产行业对环境的影响显著, 对于资产处于使用阶段的房地产企业来说, 环境关键绩效指标比社会和管治关键绩效指标更值得重视。因此, 尽职调查可能侧重于环境关键绩效指标, 如是否制定环境政策 (并成立负责团队)、是否遵守国内国际法规、是否使用可再生能源、是否设立监测系统、是否定期披露可持续性报告。其他重点包括建筑物使用年限、现代化状况和建筑材料的可回收性。

对于涉及房地产项目开发的目标公司, 环境关键指标还需扩大到对施工阶段环境影响的衡量。例如, 在城市地区, 钻孔机造成了大部分颗粒物和噪音污染。此外, 社会关键绩效指标需要包括工人的健康和**安全** (如接触危险化学品或遭遇洪水、火灾等事件)、应急计划、培训和合规检查; 管治关键绩效指标应包括是否制定适当的反贿赂、反贪污和反洗钱等政策。

由于并购决策的时间通常很短, 正确选择关键绩效指标至关重要。只有分析适当措施才能为管理层和利益相关者做出正确决策提供所需信息。深度的ESG尽职调查需要正确的方法理论和行业专业知识。

12. 欧盟委员会: 关于更环保、更智能建筑的新规将提高所有欧洲人的生活质量, 2019年4月

建立完善的房地产ESG战略是将可持续性转化为房地产价值驱动力的关键。

对房地产供应链进行有效的风险管理有助于提高投资弹性（如可持续建设、建筑认证）、创造有吸引力的融资条件以及改善金融市场准入。

其他益处包括增加增长机会（也包括在新市场）、改善财务状况（更有弹性的资产负债表，更强大的现金流），以及提升利益相关者声誉。这反过来又增加了吸引客户和人才的机会。

最近，环境和社会问题已成为公众和政府的头等大事，因此，其对投资者也具有重要价值。制定ESG影响识别管理方法可保护投资组合，不仅能增强弹性，防范快速过时和价值侵蚀的风险，还将提供更好的融资条件，将更多的负责任的新资本引入行业，以产生积极的ESG影响。

在我们的全球ESG房地产洞察系列中，我们已经注意到，由于大量使用砖、混凝土、钢等耗能材料，房地产行业产生了大约36%的温室气体排放量，消耗了大约40%的总电力¹³，极大地加剧了气候变化。然而，与前一年相比，2019年建筑施工所产生的二氧化碳排放量已增加到迄今最高水平，约为100亿吨，占全球能源相关二氧化碳总排放量的28%。¹⁴因此，减排活动也被写入欧洲绿色协议，以支持在2050年前实现碳中和的目标。鉴于全球大趋势（即社会、经济和环境的大规模变革）的出现，房地产行业应改变其方法，实现更可持续的发展。

所有这些都指向一个关键问题：完善的房地产ESG战略有何价值？

对于房地产行业来说，房地产项目的国际惯例旨在实现三个目标：通过采用更多的循环经济方法来优化资源使用、减少排放浪费以及延长资产使用期限，反过来，这将促进增加项目现金流。为此，房地产企业非常希望使用创新的方法和技术，有效地延长建筑物和/或其部件的使用期限。找到拓展建筑物可用性的解决方案，无论是开辟新用途还是升级扩大当前用途，都可以为投资者带来更大的经济效益——这些投资者不是总需要重大翻新或改造，而是需要实施创新的方法。从设计阶段开始就考虑循环性，可以通过促进建筑或其部件的再利用，回收建设中使用的资源，大大改善项目经济性。它甚至减少了在建筑使用期限结束时需要考虑的影响——建筑使用期限结束时将产生与拆除建筑、破坏资源和修复土地有关的税收和费用，而城市和空间发展计划鼓励以更人性化的方式来使用土地。面对三重底线方法的困境，这些解决方案确实在减轻社会和环境影响的同时产生经济效益。

由于ESG影响直接取决于投资者、管理者、租户甚至最终用户按其各自参与程度所采取的措施，采用适当的管理实践在房地产运营的各个阶段均至关重要。所有利益相关者对房地产价值链的正确理解将有助于制定高效战略并推动可持续变化。基于这些理解制定的ESG战略可为管理团队提供相关见解供其采取行动，还能帮助其评估哪些举措可为公司运营，为其股东

连同其利益相关者，带来最大利益。该等利益可能包括以下举措：

提高气候变化相关风险管理的效率

风险管理效率是影响房地产价值的一个重要事项。目前，如何预防可能危及金融稳定的气候变化是个关键挑战，如何适应已有变化也是个难题。港交所和证监会参照气候相关金融信息披露工作组 (TCFD) 建议的框架，编制了一套帮助企业识别气候变化相关的风险的准则。为此，尽早识别与气候变化有关的风险，并有效地采用风险管理政策和程序，确实大有帮助；再结合ESG愿景，制定符合中国可持续金融条例长期方针的更为有利的长期战略。为实现这些目标，当局不断推出多项法规和指令，而各企业有义务了解并遵守。

建立投资弹性的方式

租户、用户、投资者和买家代表着一股强大力量，他们不仅期待高标准的建筑，遵守现有市场要求，还尊重当地的环境问题，如适当的土地开发、行人空间、靠近绿色植物或公共交通。如果按照国际标准管理，高效的现代化建筑既能吸引客户还更有可能保值。该方法也影响到住房领域，所以可持续建筑日益普及。

有关供应链以及材料选择和采购的决策仍然是ESG战略制定中的一个重要问题。在2021年1月初，全世界有10,000余份经认证的环境产品声明，与前一年相比增加了30%。要获得建筑认证，整个项目和施

13. 欧盟委员会：关于更环保、更智能建筑的新规将提高所有欧洲人的生活质量，2019年4月

14. 联合国环境规划署建筑物全球现状报告。 <https://wedocs.unep.org/20.500.11822/34572>

工过程需由评估人员核实, 然后由认证机构进行评估。¹⁵

因此, 引入该等生态解决方案, 如减少水电消耗、提升声学舒适度或保证日照, 可减少运营费用并提高租户满意度。此外, 这些措施已考虑到未来与气候变化和服务价格上涨有关的风险, 将影响该等投资的长期可持续表现。

进入新市场及其中的机会

遵循可持续发展准则的企业可获得更多的战略自由和更便捷的行政许可, 以及通过提供新的产品和服务或在其他地区或国家扩大其业务活动而获得额外的增长机会。这可以创造发展机会, 也便于进入新市场, 开发新的收入来源。

满足投资者的需求

显而易见, 投资者对ESG相关数据的兴趣

越来越大。最近, 环境和社会问题已成为公众和政府的头等大事, 因此, 对投资者也具有重要价值。根据GRESB在2020年的一项研究¹⁶, 关注该方面的投资者比例增长了22%, 表明ESG标准将越来越多地影响房地产的估值, 导致具有良好ESG资质的资产和在投资者眼中不足的资产之间的业绩前景出现更大的差异, 因此后者遭遇弹性下降和价值侵蚀风险。

稳健的ESG战略会产生有价值的结果: 更具弹性的资产负债表、更强大的现金流和更长的还款期, 为该行业开发的适应新环境的风险管理系统, 等等。有意识的投资者将获得更多收益, 因为他们可以更好地管理新风险, 以更好的条件赢得新资本, 并在利益相关者中确立更好的声誉, 这也能帮助他们增加商誉以及吸引并保留客户和人才。时间会证明这些为“更大利益”所做的努力有多成功, 其将为整个房地产行业提供可行可衡量且持久的价值。

15, EPD 事实与数据- Eco Platform en (eco-platform.org)

16, 在投资者对ESG数据需求加速的情况下, 2020年GRESB房地产基准的参与率剧增了22%。

#8

房地产行业ESG标准

专家

Dr. Corinna Woyand

副经理 | 德勤研究

德勤德国

cwoyand@deloitte.de

虽然环境因素在房地产行业特别突出,但行业参与者也不要忽视社会和管治因素,必须采取全面的ESG战略。

相关的管治因素包括法规遵从、充足透明的薪酬、披露、反腐败、倡议、管理层多样化、组织价值观。

外部社会因素包括公共空间的恢复、经济适用房、建筑安全、人权等。

内部社会因素也应加以考虑,例如,工作场所安全、员工作业标准、负责的营销和多样性,道德、合规和诚信的企业文化。

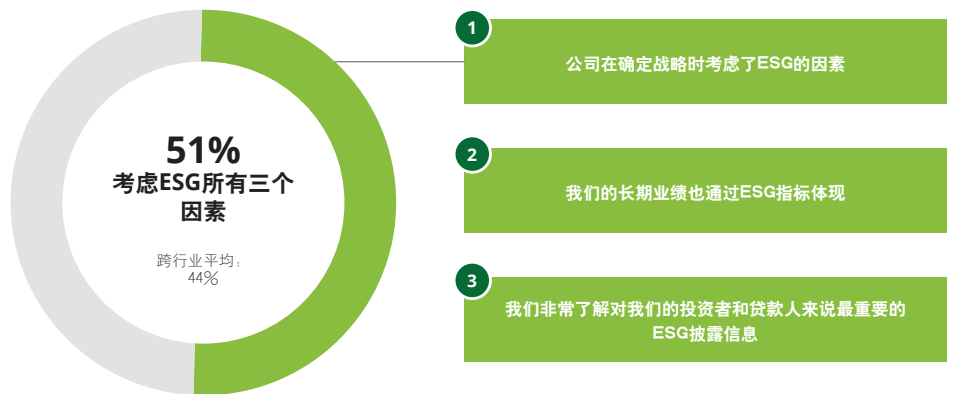
勿忘“社会”和“管治”因素——全面的ESG方法

ESG因素在整个房地产行业已变得越来越重要。然而,公众对各个因素的认识却有所不同。建筑被认为是气候保护的关键因素之一,所以人们毫不意外更强调“环境”因素,而往往较少关注社会以及管治因素。然而,事实证明,“社会”和“管治”对房地产公司来说也具有特殊意义。

房地产公司认为“社会”和“管治”至关重要

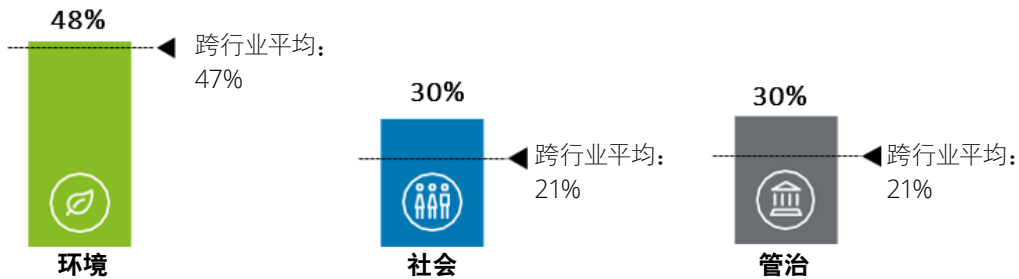
毫无疑问,ESG正日益变成房地产行业的重要影响因素。根据德勤首席财务官调查,大多数公司已将ESG标准纳入其业务战略。在受访的114位金融服务业和房地产业的首席财务官中,有51%表示已在公司中完整应用ESG三因素(见图1),这一比例远高于跨行业平均水平。关于融资机会,上述首席财务官调查指出,公司如能更好地披露环境问题,则更有希望获得资本市场青睐。然而,30%的金融服务和房地产公司(比跨行业的平均水平高9%)也认为社会和管治因素至关重要(见图2)。

图1——表示公司已完整应用ESG三因素的首席财务官比例



资料来源:欧洲首席财务官调查(2020年春季)——仅针对金融服务和房地产公司

图2——认为各个ESG因素的披露改进会给公司带来更佳资本市场准入机会的首席财务官比例



从公众对ESG问题的讨论可以看出，大众对ESG三因素的重视程度差异并不像想象的那样明显。因此，除了发展生态友好型建筑、增加绿地数量或使用环境兼容的能源外，还有几个关键的社会和管治因素供房地产业考虑。

房地产行业的管治因素

关于ESG中的“管治”因素，管治审查是公司继续业务运营能力的核心。虽然推动公司管治可以为房地产公司提供长期价值增长机会，但不解决管治问题会带来高风险——从处罚和罚款到失去声誉和市场份额。管治因素包括遵守管治规则和准则，确保充足透明的薪酬，推动透明披露管治问题，采取行动打击腐败，促进管理层和管治机构的多样性，以及建立并沟通组织价值等。道德、合规和诚信的企业文化是创造长期积极影响的基础。

房地产行业的社会因素

最近，由于新冠疫情带来广泛的社会影响，ESG中的“社会”因素受到越来越多的关注。房地产公司具有重大社会影响，他们应该考虑将“社会”因素作为价值驱动因素。房地产行业的社会因素包括，参与公共空间恢复、经济适用房建造、社会住房或护理中心修建，以及确保建筑物的安全和保证人权。从内部角度来看，社会因素还可能包括确保工作场所的安全，推广高标准的员工作业，开展负责的营销，以及促进整个公司的多样性。

重视社会因素可以帮助公司提高人才吸引力，尤其对千禧一代人才。反之会导致声誉缺失、工作流失、员工流动率上升、运营成本增加，并可能威胁到运营能力。

对房地产公司的影响

尽管环境因素在房地产领域特别重要，但也不能执一而论。如上所述，社会和管治因素的作用不容低估，对这两者的认识不足可能导致高风险——不仅是处罚和罚款，还会有声誉和市场份额的损失。房地产公司需要适应不断变化的投资者、消费者和商业期望——确保其商业操作和运营程序被利益相关者和公众接受。为成功建立具备ESG前瞻性的企业，需要全面考虑ESG三因素，这有助于提高人才吸引力，扩大声誉，获得运营所需的社会许可。

#9

ESG理念下的绿色租赁

专家

Gabriele Ettl

合伙人 | 法律服务
Jank Weiler Operenyi RA
德勤奥地利
office@jankweiler.at

黄立豪

副总监 | 风险咨询
德勤中国
ellwong@deloitte.com.hk

罗远江

合伙人 | 房地产行业全国领导人
德勤中国
phlaw@deloitte.com.hk

伍芬琳

高级经理
德勤中国
fewu@deloitte.com.cn

冯文珊

合伙人 | 风险咨询
德勤中国
melfung@deloitte.com.hk

对于许多房地产商来说，绿色租赁协议可能会发挥更大的作用，并可能在未来某个时候成为市场标准。

绿色租赁协议特别规定了如何实现环境目标（减缓和适应气候变化、循环经济等）。

典型的绿色租赁协议可能包含有关楼宇施工、装修和维护、使用、管理和能源供应方面的条款，以及有关数据交换的规定。

楼宇业主和租户都应分析制定可持续发展条款的必要性。

未来的行业标准？

在国际机构房地产市场上，绿色建筑以及LEED、DGNB、BREEAM、ÖGNI等绿色建筑认证已经成为市场标准。由于气候变化和ESG法规所带来的影响已经显而易见，因此，楼宇的绿色运营和绿色租赁也变得越来越重要。这引出一个问题，即在这种“绿色租赁”中应考量哪些具体实践。

在中国，包括中华人民共和国国家发展和改革委员会（发改委）在内的七部委于2019年联合发布了第一份《绿色产业指导目录》，为绿色建筑、建材和电气设备等绿色产业的发展提供指导。同时，为了进一步支持绿色项目的发展，发改委、生态环境部等七部委¹⁷联合发布了《绿色债券支持项目目录》，以促进对绿色项目的资金划拨。

绿色租赁协议获得了国际金融市场参与者（其中包括银行和机构投资者）和公共利益公司（即财政年度内平均拥有超过500

名员工的大型房地产上市公司）的广泛关注。绿色租赁协议不仅适用于拥有或租用该等房产的金融市场参与者，也适用于为房地产融资的金融机构。

根据仲量联行2021年的调查数据显示，大约62%的香港公司愿意支付租金溢价以租赁获得可持续发展认证的建筑。

绿色租赁不仅适用于国际金融市场参与者和大型房地产上市公司，也适用于中国市场参与者，原因包括：

1. 该等企业期望在出售房产时获得更高的购买价格，或在为房产融资时获得更有利的融资条件。
2. 该等企业计划开发房地产，以便日后将其转让给国际机构投资者。
3. 该等企业期望拥有更高的出租率，或在出租房屋时获得更高的租金，原因在于现代化的可持续发展建筑通常会吸引高收入阶层的租户。
4. 该等企业自愿遵循ESG目标。
5. 该等企业期望获得可能的政府补贴。
6. 该等企业如欲与国际金融市场参与者和公共利益公司建立或维持业务关系，就必须遵守有关规定。因此，“绿色租赁”或将成为未来中国市场标准。

该等绿色租赁协议包括哪些内容？

绿色租赁协议指旨在确保对房产进行可持续发展施工/装修、使用和维护的租赁协议。

绿色租赁没有统一的标准，哪些条款可能与物业相关，在一定程度上取决于租赁的目的，需要仔细评估具体情况。

绿色租赁协议中可能包含以下重要条款：

房产的使用、管理和能源供应

租赁协议中可规定房东有权（主要）为楼宇提供电力、供暖、制冷等可持续能源，并只使用具可持续性的清洁产品。由于该等可持续性产品和能源供应的成本可能高于不具可持续性的产品和能源，因此须在租赁协议中规定上述权利，并明确规定房东可以向租户收取相应的高额费用。不然，在核对服务费时，房东将面临租户质疑该等成本的风险。此外，租赁协议中应写明租户有义务，或至少应承诺尽最大努力购买具可持续性的能源（如电力）或清洁产品。租赁协议中可规定租户有义务，或应承诺尽最大努力（1）分类收集废弃物，或（2）使用可回收产品。如果楼宇已经提供了这种分类收集废弃物的设施，则非常有助于实现上述目标。

此外，房东和租户之间定期举办的可持续发展研讨会，以及为房产制定的可持续发展指南，将有益于维持或改善房东和租户在可持续发展方面取得的成果。

施工、装修和维护

在房产施工之前和施工期间，业主可以预先规划，便于实现租户对房产的可持续使用：楼宇可能已经配备可持续的供暖或冷却设施，并已设立废弃物处理区，以将废弃物收集设施尽可能分隔开。另外，还可能配有停放自行车和电动自行车的车库，或带有充电设施的停车场。

在核心与外壳租赁协议中可规定，租户有义务或应承诺尽最大努力只使用可持续性产品来装备或装修该等房产。

除此以外，租赁协议中还可规定各方有义

17. 国家发展和改革委员会、生态环境部、住房和城乡建设部、工业和信息化部、自然资源部、国家能源局和中国人民银行。



务或应承诺尽最大努力使用可持续性产品维护房产，并考虑将维护工作外包给遵循特定可持续发展标准的工程承包商。

此外，房东和租户也可为该等房产制定可持续使用原则。有关信息透明、数据交换、监控的条款同样重要，根据此等条款，双方有义务交换相关数据和信息，特别是关于能源供应、水供应和废弃物处理的数据，或用于确定租赁房产碳排放量的数据。此外，租赁协议中可规定租赁双方有义务监控可持续使用原则的执行。

其他特殊规定

根据具体情况，租赁协议中可涵盖其他特殊规定。

如何确保该等条款的执行？

迄今为止，根据我们的经验，绿色租赁协议在中国尚不常见。然而，由于ESG标准的重要性日益增加，我们预计未来租赁协议中将写入“绿色条款”。如上所述，租赁协议中可规定协议各方的义务，或者仅仅规定尽最大努力履行的承诺。然而，这种承诺尤其难以执行。

由香港绿色建筑议会 (HKGBC) 认可和认证的BEAM Plus，是香港用于评估建筑可持续性表现的主要建筑环境评估计划。在中国内地，2019年，住房和城乡建设部发布了修订后的《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)¹⁸，其中包括五个

“性能指标”：安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约和环境宜居。该标准将绿色建筑分为一星级、二星级、三星级3个等级。根据不同地区和省份的绿色建筑激励政策，星级建筑可以获得相应的补贴和奖励。激励措施包括：土地转让、土地规划、财政补贴、税收减免、信贷优惠条件、企业资质、奖项评定、研发支持、容积率等。该等评估计划为市场认可的建筑提供了可靠的评级。由于该等评级有助于比较建筑的性能，因而实施绿色租赁时亦可借鉴该等评级。

综上所述，由于绿色租赁在未来将发挥重要作用，楼宇业主和租户应分析制定可持续发展条款的必要性，并考虑在其租赁协议中写入该等绿色条款。这不仅对楼宇的使用过程有利，还有益于该等房产的融资或计划出售。

18, <http://download.mohurd.gov.cn/bzgg/gjgz/GBT%2050378-2019%20%E7%BB%BF%E8%89%B2%E5%BB%BA%E7%AD%91%E8%AF%84%E4%BB%B7%E6%A0%87%E5%87%86.pdf>

ESG利好所有房地产利益相关者

正如本报告中的部分专家意见所论述，ESG因素给房地产行业带来了许多错综复杂的挑战。制定并实施特定行业的ESG战略、收集数据并据此管理资产，同时确保遵循相关法规并在相关市场上蓬勃发展绝非易事。然而，在实施ESG计划的同时，

行业领导者应果断着眼大局，并实现ESG转型的内在价值主张。实现这一价值主张意义重大。尽管实施初期存在一些障碍并会耗费一定的成本和精力，但ESG计划不仅为房地产行业本身，还为投资者、客户和整个社会等所有其他利益相关者带来了

广泛的利益。这至关重要，原因在于这正是整个社会授予企业的默认社会经营许可。目前，房地产企业需要通过确保这一极其宝贵的资产，为未来的增长做长期准备。立即行动吧！



联系人



罗远江
全国领导人
德勤中国
房地产行业
电话: +852 2852 5658
邮箱: phlaw@deloitte.com.hk



谢安
领导人
德勤中国
气候与可持续发展
电话: +86 10 85207313
邮箱: allxie@deloitte.com.cn



冯文珊
合伙人
德勤中国
风险咨询
电话: +852 2852 5815
邮箱: melfung@deloitte.com.hk



Grover, Mohit
合伙人
德勤中国
气候与可持续发展
电话: +852 2852 5606
邮箱: moitgrover@deloitte.com.hk



赵健
合伙人
德勤中国
风险咨询
电话: +86 10 85207259
邮箱: jizhao@deloitte.com.cn



顾玲
合伙人
德勤中国
气候与可持续发展
电话: +86 10 85125340
邮箱: ligu@deloitte.com.cn



何翠红
合伙人
德勤中国
审计及鉴证
电话: +86 755 33538737
邮箱: clohe@deloitte.com.cn



梁颖珊
经理
德勤中国
全国行业规划
电话: +852 2109 5366
邮箱: amyleung@deloitte.com.hk

贡献者

我们要感谢以下团队成员，他们分享了他们的见解并为报告做出了贡献：

李嘉敏，审计及鉴证合伙人

林晓慧，审计及鉴证高级经理

办事处地址

北京

北京市朝阳区针织路23号楼
国寿金融中心12层
邮政编码：100026
电话：+86 10 8520 7788
传真：+86 10 6508 8781

长沙

长沙市开福区芙蓉北路一段109号
华创国际广场3号栋20楼
邮政编码：410008
电话：+86 731 8522 8790
传真：+86 731 8522 8230

成都

成都市高新区交子大道365号
中海国际中心F座17层
邮政编码：610041
电话：+86 28 6789 8188
传真：+86 28 6317 3500

重庆

重庆市渝中区民族路188号
环球金融中心43层
邮政编码：400010
电话：+86 23 8823 1888
传真：+86 23 8857 0978

大连

大连市中山路147号
申贸大厦15楼
邮政编码：116011
电话：+86 411 8371 2888
传真：+86 411 8360 3297

广州

广州市珠江东路28号
越秀金融大厦26楼
邮政编码：510623
电话：+86 20 8396 9228
传真：+86 20 3888 0121

杭州

杭州市上城区飞云江路9号
赞成中心东楼1206室
邮政编码：310008
电话：+86 571 8972 7688
传真：+86 571 8779 7915

哈尔滨

哈尔滨市南岗区长江路368号
开发区管理大厦1618室
邮政编码：150090
电话：+86 451 8586 0060
传真：+86 451 8586 0056

合肥

安徽省合肥市蜀山区潜山路111号
华润大厦A座1506单元
邮政编码：230022
电话：+86 551 6585 5927
传真：+86 551 6585 5687

香港

香港金钟道88号
太古广场一座35楼
电话：+852 2852 1600
传真：+852 2541 1911

济南

济南市市中区二环南路6636号
中海广场28层2802-2804单元
邮政编码：250000
电话：+86 531 8973 5800
传真：+86 531 8973 5811

澳门

澳门殷皇子大马路43-53A号
澳门广场19楼H-L座
电话：+853 2871 2998
传真：+853 2871 3033

南昌

南昌市红谷滩区绿茵路129号
联发广场写字楼41层08-09室
邮政编码：330038
电话：+86 791 8387 1177

南京

南京市建邺区江东中路347号
国金中心办公楼一期40层
邮政编码：210019
电话：+86 25 5790 8880
传真：+86 25 8691 8776

宁波

宁波市海曙区和义路168号
万豪中心1702室
邮政编码：315000
电话：+86 574 8768 3928
传真：+86 574 8707 4131

三亚

海南省三亚市吉阳区新风街279号
蓝海华庭（三亚华夏保险中心）16层
邮政编码：572099
电话：+86 898 8861 5558
传真：+86 898 8861 0723

上海

上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码：200002
电话：+86 21 6141 8888
传真：+86 21 6335 0003

沈阳

沈阳市沈河区青年大街1-1号
沈阳市府恒隆广场办公楼1座
3605-3606单元
邮政编码：110063
电话：+86 24 6785 4068
传真：+86 24 6785 4067

深圳

深圳市深南东路5001号
华润大厦9楼
邮政编码：518010
电话：+86 755 8246 3255
传真：+86 755 8246 3186

苏州

苏州市工业园区苏绣路58号
苏州中心广场58幢A座24层
邮政编码：215021
电话：+86 512 6289 1238
传真：+86 512 6762 3338 / 3318

天津

天津市和平区南京路183号
天津世纪都会商厦45层
邮政编码：300051
电话：+86 22 2320 6688
传真：+86 22 8312 6099

武汉

武汉市江汉区建设大道568号
新世界国贸大厦49层01室
邮政编码：430000
电话：+86 27 8538 2222
传真：+86 27 8526 7032

厦门

厦门市思明区鹭江道8号
国际银行大厦26楼E单元
邮政编码：361001
电话：+86 592 2107 298
传真：+86 592 2107 259

西安

西安市高新区锦业路9号
绿地中心A座51层5104A室
邮政编码：710065
电话：+86 29 8114 0201
传真：+86 29 8114 0205

郑州

郑州市金水东路51号
楷林中心8座5A10
邮政编码：450018
电话：+86 371 8897 3700
传真：+86 371 8897 3710



关于德勤

Deloitte (“德勤”)泛指一家或多家德勤有限公司, 以及其全球成员所网络和它们的关联机构(统称为“德勤组织”)。德勤有限公司(又称“德勤全球”)及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体, 相互之间不因第三方而承担任何责任或约束对方。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构仅对自身行为及遗漏承担责任, 而对相互的行为及遗漏不承担任何法律责任。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 了解更多信息。

德勤是全球领先的专业服务机构, 为客户提供审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询、税务及相关服务。德勤透过遍及全球逾150个国家与地区的成员所网络及关联机构(统称为“德勤组织”)为财富全球500强企业约80%的企业提供专业服务。敬请访问www.deloitte.com/cn/about, 了解德勤全球约345,000名专业人员致力成就不凡的更多信息。

德勤亚太有限公司(即一家担保有限公司)是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体, 在亚太地区超过100座城市提供专业服务, 包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、首尔、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

德勤于1917年在上海设立办事处, 德勤品牌由此进入中国。如今, 德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力为中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家中国本土成立的专业服务机构, 由德勤中国的合伙人所拥有。敬请访问 www2.deloitte.com/cn/zh/social-media, 通过我们的社交媒体平台, 了解德勤在中国市场成就不凡的更多信息。

本通讯中所含内容乃一般性信息, 任何德勤有限公司、其全球成员所网络或它们的关联机构(统称为“德勤组织”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前, 您应咨询合格的专业顾问。

我们并未对本通讯所含信息的准确性或完整性作出任何(明示或暗示)陈述、保证或承诺。任何德勤有限公司、其成员所、关联机构、员工或代理方均不对任何方因使用本通讯而直接或间接导致的任何损失或损害承担责任。德勤有限公司及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。

© 2022。欲了解更多信息, 请联系德勤中国。

BJ-02CN-22



这是环保纸印刷品