

专题报告

商业地产

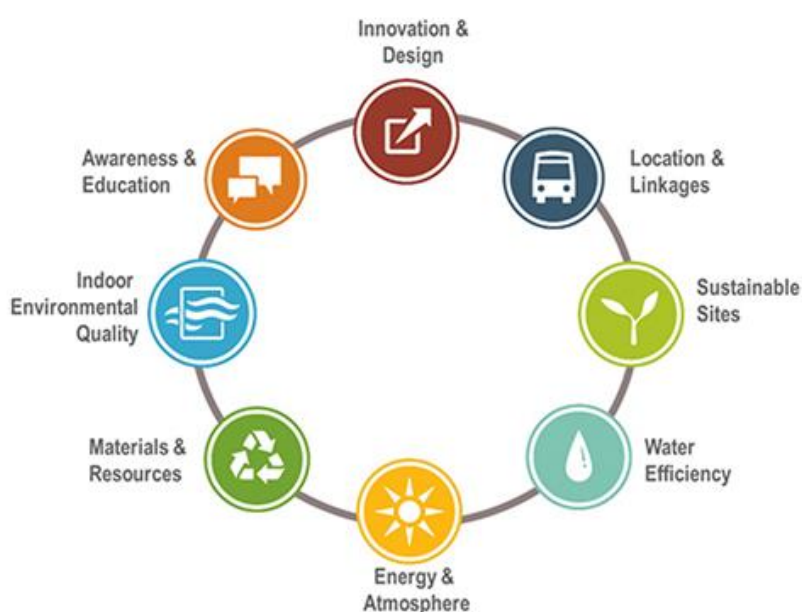


缘起：从 LEED 认证认识绿色建筑

关注房地产的可持续发展，很多人是从了解 LEED 认证开始的。LEED 认证的目标是，在建筑设计中尽量减少对环境和居住者的负面影响，为绿色建筑贴上标签。

LEED 绿色建筑的评级体系包括几个关键领域：可持续性场地、节水、能源与大气保护、交通连接、材料与资源、室内环境品质、创新设计以及地区适应性。

通过这些标准，LEED 认证不仅引导建筑的外在美，同时在建筑节能减排和提高居住舒适度方面发挥了重要作用。



图片来源：LEED 官网

LEED 认证因其广泛的应用范围和强大的适应性，在绿色建筑评价体系中占据重要位置。这一标准因其高公信力和广泛的影响力，在全球范围内得到了大规模的应用，很多国际知名的项目都选择了 LEED 认证。

随着全球对绿色建筑需求的迅速增长，已有超过 10 万个建筑项目通过了 LEED 绿色建筑及城市评价体系的认证。这不仅提高了建筑的环保标准，还在企业的 ESG 报告中扮演了重要角色。通过 LEED 认证的建筑和空间成了评估企业在 ESG 绩效方面的重要标志。



图片来源：LEED 官网

LEED 认证的建筑会根据评分系统被划分为四个等级，其中铂金级代表了 LEED 绿色建筑认证的最高荣誉。例如，上海的世纪商贸广场、北京的国贸三期、广州的东塔、深圳的平安金融中心等，都是获得了 LEED 铂金级认证的项目。这些建筑不仅在设计上采用了先进的节能技术，还在日常运营中实施了严格的环境管理措施。



除了 LEED，绿色建筑的认证标准还有多种，包括 WELL、BREEAM、FITWEL、Energy Star 和 Green Globe 等。

在国际 ESG 评价体系中，除了对能源、水资源和废弃物的关注外，还涉及气候变化风险、生态环境保护、社会责任、人员健康和利益相关方等更广泛的领域。对中国的商业地产而言，与全球 ESG 框架的对接，尤其在全球 ESG 融资机遇面前，变得尤为重要。

2009 年，中国推出了自己的绿色建筑评估标准，将绿色建筑分为一星、二星和三星三个等级。中国的绿色建筑标准在总体框架上与美国的 LEED 标准相似，但增加了运营和管理这一评估部分。

商业地产为什么受到 ESG 的关注

随着购物中心、写字楼、酒店、公寓及商业综合体等商业建筑的不断涌现，中国的商业地产市场规模持续扩大。但同时，由于全球气候变化问题日益严峻，商业地产行业也成为了碳排放的主要源头之一。根据中国建筑节能协会的数据，中国建筑全过程的碳排放量占全国总排放量的 51%，其中商业地产占了很大一部分。

面对这样的情况，商业地产行业不仅需要关注碳中和目标，还必须将 ESG 因素整合到业务运营中，推动整个行业的绿色转型。许多企业已经开始实践 ESG 战略，并通过发布 ESG 报告来展示其在 ESG 方面的成果和进步。这种转变不仅有助于应对气候变化，还能提升企业的社会形象和市场竞争力。

ESG 评价体系不仅关注传统的财务信息，还增加了更多维度的信息披露，帮助了解公司的环境、社会和治理表现。

商业地产行业对 ESG 的关注，还有以下三个原因：

1. **企业不仅属于所有者**：现在的企业不只是股东的，而是与所有利益相关者息息相关的。这些包括开发商、运营商、租户、技术解决方案提供商、消费者等。当这些相关方的利益得到妥善处理时，公司能更持续地发展，为股东创造更多价值。



2. **ESG 表现好，财务也好：**纽约大学斯特恩商学院对 1000 家企业进行研究，发现其中有 60%的企业，明显表现出这样的规律——ESG 表现好的公司通常财务表现也更好，投资回报率也更高。
3. **ESG 与绿色融资相辅相成：**在商业地产的整个生命周期中，ESG 实践不断融入每个阶段，并成为企业的一大亮点。这有助于企业在获得绿色融资和高评分的同时，提升市场声誉和降低融资成本。

在当前的趋势下，无论是出于主动还是被动，提升 ESG 表现，改善公司治理已成为行业共识。我国的商业地产行业正快速地实践这一理念，许多企业已经开始在这方面取得了成效。

商业地产如何做到 ESG?

商业地产的 ESG 实践主要有哪些呢?

- ✧ 提高能源效率：通过采用高效能设备和技术，增加维护设施，减少建筑的能源消耗。
- ✧ 使用可再生能源：如太阳能和风能等，减少对化石燃料的依赖。
- ✧ 优化空间布局：无论是办公还是商业空间，都通过设计提高空间使用效率，减少对供暖、空调和照明的需求，减少能耗。
- ✧ 减少供应链碳排放：通过选择环境友好的材料和合作伙伴，减少整个供应链的碳足迹。
- ✧ 提供舒适体验：确保办公和购物环境的舒适性，增强用户满意度并支持健康和安全。
- ✧ 智慧楼宇系统：使用自动化和大数据技术，优化建筑管理，提高能源和资源的使用效率。
- ✧ 支持远程工作和会议：通过提供必要的技术支持，减少员工通勤的需要，从而减少交通引起的环境影响。



具体的实施路径有哪些呢？

建筑的设计阶段是非常关键的，从设计介入，通过调整建筑的形状、朝向、间距和布局，以及增加绿化，来设计既省钱又节能的建筑。

具体要做的事情包括：

- ✧ 场地风优化：调整建筑位置和形状，让自然风更好地流通。
- ✧ 声音和隔音优化：设计时考虑如何减少噪音影响，让居住和工作更舒适。
- ✧ 屋顶和墙面绿化：在屋顶和墙面种植植物，不仅美观，还能帮助调节建筑内的温度。
- ✧ 高性能围护结构优化：使用先进材料和技术，提高墙体和窗户的保温隔热效果。
- ✧ 遮阳系统优化：设计智能遮阳设施，夏天挡阳光，冬天引进阳光。
- ✧ 室内空间布局优化：合理规划空间，使得使用更加高效和舒适。
- ✧ 自然采光优化设计：最大化利用自然光，减少电灯使用，节约能源。
- ✧ 自然通风优化设计：利用自然风降低空调使用，让空气流通更自然。

建筑的建造阶段，是建筑生命周期中碳排放较少的环节，通常会采用一些环保的建筑材料和先进的建造技术。

- ✧ 使用环保材料：选择那些生产过程中碳排放低的材料，这不仅对环境好，还能减少整个建筑生命周期内的碳足迹。
- ✧ 模块化和装配式技术：这种技术允许我们在工厂里预先制作建筑的部分或全部组件，然后运到现场组装。这样不仅提高了建造效率，减少了现场施工时的浪费和污染，还能在建筑的使用和维护阶段持续实现节能减排。

建筑的运营阶段，是建筑生命周期中碳排放的主力，大约占到 50%。商业综合体在日常运行中，需要管理多个系统，包括照明、空调、供暖、新风系统、水泵、办公设备和电梯等，这些系统的电力消耗极为庞大。数据显示，商业建筑的电力使用量占到了全国总用电量的 10%，成为主要的能源消耗者。因此，运营中减少能耗，不仅有助于降低成本，也是推动可持续发展的关键步骤。

- ✧ 暖通空调节能：优化暖通空调系统的效率，减少能源消耗。
- ✧ 智慧照明节能：使用智能照明系统，如 LED 灯具和自动光控系统，以减少电力消耗。



- ✧ 电梯节能：升级或维护电梯系统，波峰、波谷分别设置运行规则，提高其运行效率。
- ✧ 用水节能：改进水资源管理，如安装低流量水龙头和厕所，以减少水的消耗。
- ✧ 可再生能源：可再生能源技术如建筑光伏一体化、氢能和储能技术扮演着重要角色。这些技术虽然还处于发展阶段，并需要政策和市场的支持，但它们提供了减排的有效途径。

以恒隆地产为例

恒隆地产在办公楼和商业零售业的 ESG 实践中表现出了创新精神。

办公楼的 ESG 实践

- ✧ **绿色合约**：恒隆在其办公楼内与多家外资企业，如 UBS 和西门子，合作推进绿色合约。这些合约主要针对外资企业，满足它们在环境保护或公司治理等方面的 ESG 要求。
- ✧ **资产投入与优化**：无锡恒隆广场对办公楼系统进行优化升级，如回收空调系统产生的冷凝水用于再利用，这表明恒隆在既有物业上也重视节能和便利性提升。

商业零售业的 ESG 实践

- ✧ **可持续发展理念的融入**：恒隆地产不仅在其高端商场如上海恒隆广场全面采用可再生能源供电，还通过创造不同的消费场景和活动，如“Green Circle 再塑”活动，将可持续发展理念融入日常商业运营，鼓励消费者参与绿色消费。
- ✧ **资源的高效利用**：上海港汇恒隆广场建立了雨水回收系统，优化了水资源的使用，体现了在水资源管理上的环保努力。



恒隆不仅在办公楼和商业零售业中推动 ESG 实践，还通过行业领导地位影响和促进整个消费市场向可持续发展转变。在这个过程中，恒隆与其他大型商业运营商如太古一道，领先于市场，而其他民营企业如华润和印力也在积极追赶，共同推动市场的绿色转型。

**更多ESG报告
合作咨询请联系**

扫码添加联系人



欢迎关注荣续ESG智库研究中心
为您提供最新的ESG资讯
共同探索可持续发展的未来

