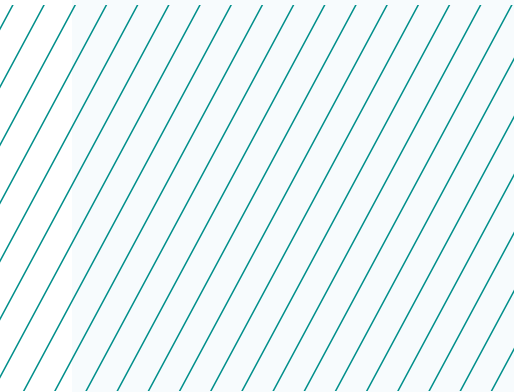




# ULI全球可持续发展展望

# 2023



## 城市土地学会 (ULI) 简介

城市土地学会是一个会员制的全球性组织，由 4.5 万余名房地产和城市开发专业人士组成，致力于推动学会的宗旨：为全球社区塑造与时俱进的建设环境。城市土地学会成员均为来自行业不同领域不同学科的代表，包括开发商、业主、投资人、建筑师、城市规划师、公共官员、房地产经纪人、评估人、律师、工程师、金融家和专业学者。学会成立于 1936 年，在美洲、欧洲和亚太区均设有分支机构，会员遍及 80 个国家和地区。如欲了解更多信息，敬请访问 [uli.org](http://uli.org) 或者在 [Twitter](#)、[Facebook](#)、[LinkedIn](#) 和 [Instagram](#) 上关注城市土地学会。

## ULI Randall Lewis 房地产可持续发展中心 (ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate) 简介

ULI Randall Lewis 房地产可持续发展中心致力于在世界各地创建健康、韧性和高性能的社区。该中心通过发起“[绿色足迹](#)”、“[建设健康场所](#)”和“[城市韧性](#)”等项目，为房地产和土地利用专业人士提供引领和支持，以投资于节能、健康、韧性和可持续的建筑及社区。

本报告是在 Ferguson Partners 的赞助下完成的。

推荐书目列表：  
城市土地学会《2023年ULI全球可持续发展展望》  
华盛顿特区：2023年城市土地学会

©2023年城市土地学会版权所有。未经版权所有者的书面许可，禁止复制或使本出版物的全部或任何部分内容。

城市土地学会  
华盛顿特区  
西北大街 2001 L 号 200 室  
邮编：20036-4948

## ULI 美洲可持续发展委员会 (ULI Americas Sustainable Development Council) 简介

ULI 美洲可持续发展委员会 (SDC) 旨在促进房地产行业采用和实施符合可持续性、韧性及健康的标准。SDC 为业内人士提供平台，使其互相交流新兴最佳实践，包括项目计划、融资、补贴、设计、建设、运营等各方面，促进三重底线 (triple-bottom-line) 效益，同时培养更为可持续的建筑环境。

## ULI 亚太区韧性城市委员会 (ULI Asia Pacific Resilient Cities Council) 简介

ULI 亚太区韧性城市委员会致力于分享最佳实践，并收集建筑环境碳减排、应对气候变化相关方法的意见。

## ULI 欧洲可持续发展委员会 (ULI Europe Sustainability Council) 简介

ULI 欧洲可持续发展委员会聚集了欧洲各地的投资人、租客、开发商、政府官员和学者。他们共同探讨可持续发展的最佳实践。委员会研究一系列问题——从调查新方式以衡量个别建筑的环境性能或社会贡献，到确保欧洲城市成功且可持续发展的长期规划考虑事项。

## Ferguson Partners 简介

Ferguson Partners 是全球房地产行业领先的人才管理和战略咨询公司，提供以下专门服务：高管和董事招聘以及商业咨询服务，包括组织、财务和战略咨询。这家全球性的公司在全球设有 11 个办事处，致力于提供个性化的客户服务和综合人才管理解决方案，为房地产、基础设施、酒店和医疗保健服务行业提供一流的解决方案。30 多年来，Ferguson Partners 一直是各种规模的公司和众多行业的资深领袖所信任的顾问。

# 报告团队

## 作者

Lucy A. Scott  
PEI 房地产资本副总编

## 城市土地学会项目组成员

Marta Schantz  
ULI Randall Lewis 房地产可持续发展中  
心联合执行董事

Emily Zhang  
ULI 建设健康场所中心高级协理

Lindsay Brugger  
ULI 城市韧性中心副总裁

Sophie Chick  
ULI 欧洲研究与咨询服务副总裁

Lisette van Doorn  
ULI 欧洲首席执行官

Joey Udrea  
ULI 欧洲研究与咨询服务经理

James A. Mulligan  
高级编辑

Sara Proehl  
LLC 手稿编辑

Brandon Weil  
艺术总监

Hayley McMillon  
平面设计师





# 参与会员

## ULI 美洲可持续发展委员会

Mark Bhasin—NYU Stern School of Business

Katie Blum—East West Partners

David Cropper—San Francisco Bay Area Developer and Investor

Carlos de Icaza—Creel

John Eddy—Arup

David Ford—Walter P Moore and Associates Inc.

Andy Gowder—Austen & Gowder LLC

Julie Hiromoto—HKS

Sonia Khanna—Forbright Bank

Varun Kohli—Battery Park City Authority

Melissa Kroskey—WoodWorks

Jon Moeller—BlocPower

Brandon Morgan—Vulcan LLC

Ben Myers—Boston Properties

Scott Parker—DesignWorks, L.C.

Julianne Polanco—Climate Heritage Network

Byron Renfro—Orchard Commercial Inc.

Rob Rydel—OZ Architecture

Judi Schweitzer—Schweitzer & Associates Inc.

John Shardlow—Stantec

Jack Smith—Nelson Mullins Riley & Scarborough LLP

Rives Taylor—Gensler

Peter Tomai—Specific Performance Inc.

## ULI 亚太区韧性城市委员会

Chris Brooke—Link Asset Management

Maggie Brooke—Professional Property Services Group

Nicolas Brooke—Professional Property Services Group

Chungha Cha—Reimagining Cities Foundation

Bernie Devine—Yardi

Scott Dunn—AECOM

Eli Konvitz—Atkins

Mavis Ma—Green Generation

Buds Wenceslao—D.M. Wenceslao Group

## ULI 欧洲可持续发展委员会

Clarissa Alfrink—UNStudio

Stan Bertram—PGGM

Eric Bloyaert—ATENORSA

Daniel Chang—Hines

Julien Daclin—Allianz Real Estate

Ben Dalton—Orion Capital Managers

Ji Won Daunis—Allianz Real Estate

Stephan Deurer—ECO OFFICE GmbH & Co. KG

Charlotte Jacques—Schroders

Inger Kammeraat—MVRDV

Stephen Lawler—Value Retail Management Limited

Marie Maggiordomo—Goodman Management Services

Elsa Monteiro—Sonae Sierra

Monica O' Neill—Immobel Capital Partners

Ayosha Orth—BuildingMinds

Lars Ostefeld Riemann—Ramboll

Jorge Pérez de Leza Eguiguren—Metrovacesa S.A.

Manuela Rainini—Allianz Real Estate

Roger Toussaint—Longevity Partners

Cees van der Spek—EDGE

Pablo Villarejo—Technical University of Madrid

Max Walmsley—LaSalle Investment Management

## 其他参与者

Christina Chiu—Empire State Realty Trust

Peter Cosmetatos—Commercial Real Estate Finance Council

Jonathan Hannam—Taronga Ventures

David Ironside—LaSalle Investment Management

Pamela Thomas—CPP Investments

# 目录

2  
前言

3  
简介

4  
针对宏观经济的  
复杂情况  
调整ESG战略

7  
将转型风险  
纳入交易和估值中

10  
利用协作的力量

14  
应对全球洪灾挑战

17  
响应政府影响

20  
结论

# 前言

今年我们为再次赞助 ULI 全球可持续发展展望而倍感自豪。这是一个极好的机会，可以听取专家们对于 2023 年的预期，并了解各市场当下可见的创新动力。

本出版物反映了来自 ULI 美洲可持续发展委员会、ULI 亚太区韧性城市委员会以及 ULI 欧洲可持续发展委员会的 ULI 会员领导人在圆桌会议上阐述的见解，并强调了在 2023 年我们向更可持续的建筑环境迈进过程中应关注的关键主题。

本报告中所强调的五个关键问题涉及的明显信息是非常紧迫的。例如，鉴于俄乌冲突使得能源成本迅速上升，我们不得不面对能源效率问题，因此本报告背后的思想领袖呼吁我们应该更加关注创造条件实现能源独立。

同时，法规要求围绕环境、社会和治理 (ESG) 战略进行更广泛和更深入的披露 -- 例如，截至撰写本报告时，欧盟的《可持续金融披露法规》还是强制性的。因此，公司被要求增加在可持续发展风险和不利的环境和社会影响方面的透明度。最起码，为遏制最严重的气候变化，房地产行业在未来几年达到减排目标是至关重要的。

本报告的撰写人认为，合作对于制定战略和解决方案至关重要，特别是围绕能源安全和社会可持续性，而且这种想法似乎正在逐渐深入人心，因为现在可持续性包括健康、福祉和社区韧性等主题。

正如美国参与人士所承认的那样，本报告还呼吁，可持续性必须辅以环境正义感，特别是对居住在业主所开发的建筑附近的人们。这种全面的方法需要制定长期战略和针对全市范围的解决方案，以解决包括食品安全、资源丰富性和洪水缓解等在内的一系列问题。

Ferguson Partners 认识到在今天的全球市场中，基本的道德和信托责任要求在 ESG 企业战略和领导力设计与发展方面有明确的目标和深思熟虑的方法。为了实现这些目标，我们正在与各组织合作，确定和优先考虑关键的领导力要求，并确保选择适当的人才。同时，我们全面评估一个组织所有与 ESG 相关的机会，提供从薪酬到组织结构等领域的咨询服务。我们的目标是帮助企业制定、发展和管理 ESG 和可持续发展战略，通过可衡量的结果实现其 ESG 目标。

在全球面临日益严重的气候危机背景下，像《ULI 全球可持续发展展望》这样的报告以及 ULI 召集专家提高相关意识和分享最佳实践等出色的工作，将有助于在所有这些重要问题上取得亟需的进展。

Matthew Hardy  
Ferguson Partners  
澳大利亚及新西兰负责人，  
全球 ESG 负责人

Gemma Burgess  
Ferguson Partners  
全球首席执行官

# 简介

城市土地学会希望让其会员了解可持续房地产方面的最新话题和问题。2022 年底，ULI 的 Randall Lewis 房地产可持续发展中心与 ULI 美洲可持续发展委员会、ULI 亚太区韧性城市委员会和 ULI 欧洲可持续发展委员会的成员举行了圆桌讨论，对 2023 年进行了展望。会员们讨论了以下问题：哪些可持续发展的话题和问题的热度正在上升？为什么这些话题和问题很重要？未来行业应该采取哪些行动？根据与会人员分享的专家知识，ULI 确定了五个问题，这些问题将在未来几个月及以后影响房地产决策：

- 针对宏观经济的复杂情况调整 ESG 战略
- 将转型风险纳入交易和估值中
- 利用协作的力量
- 应对全球洪水挑战
- 响应政府影响

正如联合国秘书长安东尼奥·古特雷斯在 2022 年联合国气候峰会 (COP27) 上所说，世界正处于“气候混乱”之中。这意味着创建可持续的建筑环境是一个至关重要的任务。然而，这也意味着，业主需要更多地考虑如何减缓气候灾害和极端天气对房地产资产造成的物理风险和已经发生的破坏。

今天，极端天气事件频发，对人身和财产造成了切实的物质损失。能源价格飙升。转型风险增加了气候行动的压力。同时，正如 ULI 的《[2023 年欧洲房地产市场新兴趋势](#)》报告所反映的，负责任的资本主义被视为房地产公司的必由之路--不仅是为了投资人和租客，也是为了整个社会。

现在，气候危机是一场人道主义危机，房地产行业有责任解决。因此，ESG 社会动力学给业主带来了挑战，例如转向更清洁的能源形式，以便保护那些收入最低的人免受高能源价格的负担，并确保低价值的资产不会被去碳化经济所抛弃。

只有全系统范围的紧急转型才能避免气候灾难 -- 联合国如是说，并在 2022 年 10 月声明“[没有可靠的途径](#)”可以避免本世纪全球变暖 1.5 摄氏度。埃森哲发现，如果不在 2030 年前将减排速度提高一倍，几乎所有 ([93%](#)) 作出净零排放承诺的公司都将无法实现其目标。

在此背景下，《全球可持续发展展望》圆桌会议的与会者敦促房地产公司不要因为经济衰退和市场下行周期的短期压力而偏离这些更广泛的现实情况。圆桌会议的讨论者愈发担忧经济衰退有可能将人们的注意力从环境、社会和治理 (ESG) 方面转移到其他方面，例如，推迟建筑脱碳和实现净零排放所需的资本支出。

对房地产行业来说，利率上升将导致资本价值大幅下降和贷款困难，这意味着未来一年许多公司可能将难以实现其 ESG 愿景。但是，正如著名的加拿大气候科学家 Katharine Hayhoe 最近所说，[气候变化是一个“威胁倍增器”](#)，也就是说虽然它不一定会产生新的问题，但它会使我们已经存在的问题变得更加糟糕。

就房地产而言，这意味着债务危机导致的资本价值下降只会因气候危机而加剧。例如，为了确保如今的杠杆率，如果一项资产没有明确的脱碳路径，那么已经因为宏观经济的不确定性而对提供融资感到紧张的放款人将进一步被劝阻。

因此，无论经济形势如何，转型风险仍然是 2023 年的一个关键问题。这些资产价值的风险来自于向低碳经济的转变和使用新的、非化石燃料的能源。这些风险可能来自于，例如，监管变化、经济转型、以及资源的可用性和价格的变化。放款人、保险公司、买家和租客现在都需要更多关于资产与这些风险之间关系的细节，这种势头只会加快，特别是当有更好的工具、更明确的行业标准和基准使得透明度更高时。



# 1

## 针对宏观经济的复杂情况 调整ESG战略



最大的挑战是如何在我们所承受的短期回报压力和为实现可持续发展目标所需的投资之间取得平衡。”

—ELSA MONTEIRO

葡萄牙里斯本  
可持续负责人  
Sonae Sierra



# 1 针对宏观经济的复杂情况调整ESG战略



在经济困难时期保持盈利的压力与将资本用于长期环境收益的需要之间取得平衡，将是 2023 年房地产行业面临的最大挑战之一。持续的高通胀、建筑成本和能源价格高企，以及笼罩在全球的经济衰退阴云，威胁着未来一年可持续发展的进展，因为它们转移了房地产公司的注意力，恶化了任何可持续发展升级的商业案例。

本报告的撰稿人担心的是 2023 年整个市场的融资成本将增加，可能会使资本从必要的基本改造措施和升级外流。但这并不是不作为的借口。

因此，这些撰稿人敦促市场参与者为环境进步留出资金，并抵制为省钱而偷工减料的压力 -- 有人说这种应对机制已经很明显了。限制可持续发展行动的诱惑与对解决方案的需求日益增长的紧迫感相互矛盾，而且是平行发展的。

俄乌冲突也影响了可持续发展的议程。能源市场的不稳定意味着租客将会高度关注削减成本。天然气价格的上涨可能会增加对节能资产的竞争，因为企业要降低成本，在这个过程中，他们将寻求与积极的业主合作，找到优化能源成本的方法。

在未来几个月里，投资人需要考虑的关键问题是保持对 ESG 升级和创新的资本供给。圆桌会议与会者敦促业界考虑：高能源价格意味着没有计划进行能源升级的业主可能面临租客不续租的情况，租客会寻求其他地方更节能的空间。房地产业主经常提到将租金与通货膨胀挂钩的能力是确保收入与价格上涨保持同步的一种方式。但是，如果能源价格攀升到如此程度，那么实际情况将是很难收取高租金。

因此，经济衰退并没有改变减少房地产资产脱碳的紧迫性 -- 这些资产占全球碳排放的 39%。必须做出额外的努力，以确保能够恪守提高建筑能效标准的承诺，助力维护未来的资产价值和推动净零碳发展，这将有助于各国实现《巴黎协定》的目标。《巴黎协定》是一个具有国际约束力的条约，旨在将全球变暖限制在 2% 以下。

目前，房地产行业在这方面的发展还相对滞后。例如，房地产咨询公司第一太平戴维斯的数据显示，在欧洲，**大约 85% 的总存量**，相当于 2.2 亿多座建筑，是在 2001 年之前建造的，与目前的能效标准相比，效率不高。



理们越来越难以忽视 ESG 作为信用义务的一个永远重要的原则。

来自投资人的压力也是 ESG 一个驱动因素。领盛投资管理公司 Encore+ 的基金经理 David Ironside 再次强调了在当前经济形势下采取行动的理由，他指出：“当然，我们参与度最高且见多识广的投资人认识到投资是必要的，否则资产就有被淘汰的风险。这基本上可以归结为一个短期侵蚀的决定，以避免长期的、更深的侵蚀。”

圆桌会议的与会者回顾了极端天气事件的频率：2022 年夏季欧洲部分地区的破坏性热浪；香港破纪录的降雨量；以及美国的特大干旱，导致了至少 1200 年来最干旱的二十年。在资产层面上，这些事件使资产面临一系列风险；物理损坏；无法吸引资本的注意力 - 投资或买家，以及租客；并危及保险的可负担性和可获得性。

澳大利亚 Taronga Ventures（投资于建筑环境技术创新）的联合创始人兼管理合伙人 Jonathan Hannam 指出：“当涉及到退出战略时，可持续性的这游戏就愈发凸显，影响到价值以及吸引资金和潜在买家的能力。当前，显而易见的是全球机构投资者愿意为绿色、清洁和联网的建筑支付额外的费用，同时，许多租客也表明，他们也愿意这些类型的资产支付更高的租金。

同时，不断攀升的能源成本进一步增加了建材的成本，如钢铁、混凝土、玻璃和铝。正如圆桌会议与会者所承认的，能源危机有助于引起人们对生产材料的能耗等问题的关注，而生产材料的能耗也是一个建筑终身总能耗的组成部分。这可以鼓励整个行业“深入挖掘”更多的可持续材料的解决方案。

正如领盛投资管理公司的投资组合助理经理 Max Walmsley 所说：“这有一个道德风险。你必须仔细平衡你对投资人的信托责任和你保护地球的雄心。脱碳和价值创造之间是存在一个和谐的最有效击球点的。”

了解更多相关信息：

[《美国和加拿大房地产市场新兴趋势》<sup>®</sup>](#)

[《欧洲房地产市场新兴趋势》<sup>®</sup>](#)

为了实现欧洲 2030 年的气候目标，未来十年需要 3.5 万亿欧元（3.7 万亿美元）的投资，用于建筑改造以实现脱碳。然而，Green Finance Institute 的报告指出，现今每年只有 1% 的建筑进行了节能改造。像纽约帝国大厦挑战这样的公共 / 私人合作关系已经成为克服认知障碍的积极案例，但低收入、资源有限的业主仍将难以达到目标。

预计全球的政策制定者将继续推动地主和业主实现净零碳目标，而不考虑充满不确定性的宏观经济形势。同样突出的问题是，随着气候“混乱”越来越明显，投资经



# 2

## 将转型风险 纳入交易和估值中



越来越多的估价师和出资人认为需要对风险进行定价和减少风险。”

—SCOTT DUNN

新加坡  
AECOM  
亚洲首席战略官



# 2

## 将转型风险 纳入交易和估值中



转型风险是与业务有关的风险，伴随着社会和经济向低碳和更加气候友好的未来转变。这些风险可能包括政策和监管风险、技术和资源风险、市场风险、声誉风险和法律风险。在未来几个月，房地产公司必须更加关注这些风险，跟上那些已经将这些风险优先考虑的公司。

圆桌会议的与会者反映，目前正在开展大量工作，围绕转型风险设计缓解和退出计划，亚洲的圆桌会议举例说，香港的公共部门现在希望在政府设施的投标中看到脱碳战略。

房地产行业将在监管的推动下继续应对转型风险，其透明度将反映在交易和估值中。气候相关金融信息披露工作组（TCFD）为报告气候相关金融风险无偿提供了一个框架，而英国等国家已经开始将其转变为某些经济部门的强制性要求。2022年底，欧盟通过了《企业可持续发展报告指令》，将要求企业报告各种 ESG 事项。这一要求将从 2024 年开始分阶段生效。在美国，证券交易委员会预计将在 2023 年初敲定其要求美国上市公司提交与 TCFD 相一致的报告的提案，该提案将分阶段生效。

银行面临的监管压力也越来越大。2022 年 11 月，欧洲央行表示，它希望银行改善评估气候相关风险的方式，并为 2024 年设定新的合规目标。同时，保险公司也在要求对物理风险进行更细致的评估。

要考虑的其他类型的转型风险包括资产对监管要求的适应程度。而范围 3 的排放 -- 即报告公司的供应链中发生的间接排放 -- 正日益被视为转型风险的一个重要方面。例如，在 2022 年 11 月，国际可持续发展标准委员会一致投票，要求公司披露[范围 1、范围 2 和范围 3 的温室气体排放情况](#)。

评估建筑物的转型风险并相应地调整回报预期将是 2023 年的一个主要议题。目前没有固定的方法，没有共同的标准，来将这种风险纳入估价，这本身就是一个话题；也没有相关披露，这阻碍了整个事情的进程。目前有两个阵营：一个是了解情况并正在内部做功课的人，另一个是不了解或还不认为这很重要的人。迄今为止，业内很少有人考虑脱碳成本，更少有人着手为此采取行动。但人们逐渐意识到，脱碳是有代价的，需要将风险反映在资产的价值中。



然而，“C Change”是 ULI 欧洲发起的一项重要倡议，以确保业内人士能够获得关于脱碳的实际解决方案和教育。2022 年 10 月，ULI 欧洲推出了这一标准评估方法，以助力转型风险成本的评估更加透明和一致。该组织正在敦促广泛采用该方法，以抵御 ULI 欧洲首席执行官 Lisette van Doorn 所说的房地产定价中的“碳泡沫”。她认为，目前的建筑价值“过高”，因为它们在很大程度上没有根据它们的脱碳状况进行估值。

领盛投资管理公司的 Max Walmsley 表示同意，他指出：“我们相信未来将收获碳调整的回报。请将此纳入你的测算模式。”

一位圆桌会议的与会者从可出售性的角度以及仅从转型风险被转移到下一个买家的角度提出了退出战略的问题，反映出围绕气候危机的道德要求是建立在资产的长期前景之上的。

圆桌会议与会者强调，2050 年并不遥远，因为那些持有期相对较长的业主可能就是那些希望在那个时候或接近那个时候出售的业主。然而，Green Generation 亚洲区项目经理 Mavis Ma 指出，即使是短期的业主也需要提前计划。”如果业主没有为潜在的买家制定长期的净零商业计划，那么很快就会面临一个挑战。因为该买家很可能在需要实现更广泛的净零目标的时候才接手。”

在收购方面，在寻求潜在资产的环境、社会和治理信息时，围绕转型风险进行的买家尽职调查过程演变得愈来愈复

杂。波士顿地产的可持续发展副总裁 Ben Myers 深度阐释了其流程：“在收购尽职调查中，我们要核实能源之星投资组合管理账户以及 LEED 认证状态。而目前 ESG 的合规性考量是相当宽泛的，有两周的时间来弄清楚一项资产是否符合当地的建筑性能标准，其中包括用情景分析和工具来分析气候变化的物理风险。”

为撰写本报告而进行的采访表明，需要采取重大措施来了解资产层面的风险，以及如何在适应中减缓风险。CPP Investments 的美国房地产投资董事总经理 Pamela Thomas 确认并指出：“我们看到了与可持续发展目标有关的运营、估值和退出风险。我们继续提高分析能力，以持续评估物理风险和转型风险，其中包括对资产的直接影响和对市场、系统和社会的间接影响，即资产与它们之间的相互作用。了解资产的气候风险，包括搁浅风险，是我们房地产团队的一个重要工具。”

与会者对这些助力评估的技术发展感到振奋，因为可靠的数据和分析工具更加容易获得，因而可在此过程中进行协助。以气候建模工具为例，在预测特定天气模式的准确性方面它们目前正经历着快速转变。同时，建筑运营系统在建筑和投资组合层面发力，帮助指导脱碳途径。撰稿人对探索人工智能建模的潜力充满期待，因为它可以帮助行业更快地实现净零目标。

为糟糕的市场形势而拒绝承认其需要评估和解决转型风险。融资成本的提高令资本价值下降，与会者警告说，现在可能不是进行转型风险评估的理想时间。

帝国地产信托公司的执行副总裁兼首席运营官和首席财务官 Christina Chiu 谈到公司的战略时说：“与气候有关的投资，有的是短期的，有的是长期的，我们可以在看到实现投资回报目标的情况下进行投资。我们的成功是基于我们长期以来的业内领导地位以及减少建筑物能耗和温室气体排放的承诺”。

了解更多相关信息：

[C Change: 转型风险评估咨询指南](#)  
[将可持续性纳入房地产交易](#)





# 3 利用 协作的力量

“

我们不应为保护地球而竞争。”

—INGER KAMMERAAT

荷兰鹿特丹  
MVRDV总经理



# 3 利用协作的力量

在应对气候变化方面房地产行业不能单打独斗。报告撰写人指出，在保护面临海平面上升、风暴、高温和洪水风险的城市方面，还有很多工作要做。而且在 2023 年，我们必须继续努力减缓和适应这些风险。同时，圆桌会议指出，房地产从业者必须努力确保向低碳经济的转型是公正的，不会让相对贫困的社区落于人后。

事实证明，整个房地产价值链的相互协作对实现全球可持续发展目标至关重要。这种合作包括房地产与政府、社区成员、租客和供应链并肩工作。这表明 ESG 的社会元素 -- 保护社区免受气候危机的影响 -- 正在得到真正的重视。

越来越多的市场参与者正在接受整体性的方法并将其作为变革的重要驱动力，特别是在 ESG 的“S”方面。这种方法在资产管理方面的复杂性要低一层次。

投资人意识到，如果一个城市中大多数建筑都需要大量投资以达到脱碳目标，那面对这种挑战，创建一个单一的净零碳建筑显得过于短视；受访者谈到，需要通过整

个房地产价值链的公共和私营部门合作，帮助在城市层面实现净零碳义务。

例如，在明尼苏达州的一个项目正是采用了这样的合作关系。该项目在一块 115 英亩（47 公顷）的土地上开发一个以交通为导向的净零区，其中包括一个区域能源计划。该项目是 ULI 首届“净零动力”项目组的七个项目之一，旨在汇集公共和私营部门的力量，解决当地在脱碳方面的挑战，为房地产业主（及其他相关方）提供加快碳减排的想法和策略。

地方当局，如纽约的炮台公园城市管理局，正在探索通过区域能源系统、共享能源采购等方式为各个物业带来综合效益。

圆桌会议强调，有了这样的合作，业界不应忽视动员大规模行为转变的必要性 -- 其规模相当于新冠疫情期间的规模 -- 以有意义的方式帮助降低各社区和城市的碳足迹。

在欧洲，许多城市政府，包括伦敦和布鲁塞尔市政府，在用尽所有再利用、翻新和变更用途等选择之前，不会



批准新的建设。在美国的圆桌讨论中，与会者认为社会和经济的可持续性是一个新问题，并敦促房地产行业考虑如何变更建筑用途 -- 尤其是空置建筑 -- 以更好地服务周围的社区，而不是重新建造。“我们需要重新思考如何管理和使用空置或过时的建筑，”旧金山湾区的开发商和投资人、ULI 可持续发展委员会主席 David Cropper 敦

促说。Cropper 还评论说，这将是 2023 年及以后的一个话题。

撰稿人在报告中提出，将建筑的利用视为建筑环境中可持续性的一个解决方案是一个新出现的话题。这个愿景的一部分是探索周围社区使用空间的方式，例如，一个地区已经存在的设施不要重复建设，并优化资产来创造更有活力的场所。开发商正致力于某一地区的建筑和设施多样化，同时保留备选方案，以适应不断变化的需求。

房地产商帮助社区提高可持续性的另一种方式是超越他们自己建筑的界限，调查他们如何与社区合作，助力食品和能源安全。其中一个例子是慕尼黑 Neuperlach 区的 [Hines “aer” 办公大楼](#) -- 在那里，一栋因重新分类而空置的大楼已成为一个临时的社区中心，其中包括一个社区厨房，每天可提供多达 10,000 份膳食（使用临期食品）。

注重租客福祉的健康建筑正在成为可持续建筑整体方法的组成部分。Value Retail Management 的零售发展总监 Stephen Lawler 在谈到[健康建筑认证](#)的使用时总结道：“当你这样做的时候，所有人都入局了。你把租客带到会议桌旁。最后，得出一个最优的结果，并让每个人在这个过程中都获得甚深领悟。”





Climate Heritage Network 的联合主席兼指导委员会成员 Juli Polanco 提出一个问题：“我们如何创造与社区相连的场所并创造凝聚力？” Polanco 补充说，与房地产以外的合作伙伴联合起来，将开发商的概念和战略转化为不同的社区团体，是寻找这类解决方案的重要一步。

HKS 公司的负责人兼全公司的整合总监 Julie Hiromoto 同意上述观点并进一步指出，她在房地产公司为环境和社会正义承担责任的背景下设计了一个整体方法，并认为需要做更多的工作来减缓气候变化对社会中最贫穷阶层的影响。“我们需要所有人参与进来共同实现我们的集体和共同目标，而不仅仅是创新者和领先者，” Hiromoto 指出。”那些得不到服务和被边缘化的人群不太了解 [气候危机] 风险对他们家庭的影响，不了解有哪些激励措施

可以帮助他们更容易地适应和受益于韧性战略，还有不信任的系统性问题。

与租客合作改变行为，不仅是业主降低转型风险的一种方式，也是帮助他们实现自己 ESG 目标的一种方式。与会者承认，房地产业主需要教育租客如何在运营中降低碳排放。不过他们也承认，往往需要身体力行地解释资产的创新。例如，一些与会者指出，住宅资产的买家往往不理解全电气化建筑的环境价值。也许能源成本快速上升的一个积极结果是，它成为租客和业主之间合作的催化剂，使他们在更有效地运营建筑和减少能耗方面保持一致。

另一个重要主题是，一些房地产从业者正在努力提高其供应链的可持续性，以支持更广泛的脱碳运动。撰稿人热衷于采购低碳建材，如原木，并希望公司帮助提供关于隐含碳的信息。例如，大型制造商已开始通过环境产品声明为产品添加碳数。

由于隐含碳是一个新概念，因此，投资人开始考虑如何衡量隐含碳 -- 尽管对如何做到这一点以及正确评估它所需的产品数据和工具还缺乏充分的了解。

了解更多相关信息：

[公共空间, 韧性社区: 将公众基础设施作为房地产行业的气候战略之一](#)

[社会影响: 带着保护和提高投资回报的目的而投资](#)

[ULI净零要求](#)

[房地产建材中的隐含碳](#)

[租客能源优化计划](#)





# 4

## 应对全球洪灾 挑战



我想提醒大家的是为了确保像香港这样的地方不会被水淹，我们任重道远。”

—MARGARET BROOKE

香港特别行政区  
Professional Property Services Group  
首席执行官



# 4 应对全球洪灾挑战



缓解物理气候风险因素的工作，其本质之一是认识洪水风险，如何保护资产不被淹没将是 2023 年的一个主要议题。

虽然海平面上升和风暴潮将威胁到沿海地区，在许多地方，全球变暖也增加了极端降水事件的几率，即使对内陆社区也是如此。巴基斯坦发生的破坏性致命洪水、美国德克萨斯州达拉斯市和纽约市以及西欧部分地区的洪水，只是近期毁灭性洪水对人身和财产造成破坏的几个例子。这类事件越来越频发和普遍，因此，市场参与者意识到，修复被洪水破坏的建筑物或缓解洪水风险的成本是实实在在的。

报告显示，房地产行业需要更多的技能和数据来帮助分析和量化这些风险。因此，该行业近期的关键任务之一是鼓励地方和国家主管机构建立并提供详细和前瞻性的洪水风险信息，并更新现有的洪水地图。这些数据对于了解资产和市场层面的风险至关重要。投资人可以利用这些数据，进行洪水风险评估年审，他们可以在必要时计划提升其房地产投资组合的抗洪能力。资产所有者也可以对有高水灾风险的新投资进行强化的水灾尽职调查评估。

许多投资人已经在采取这些措施。正如 Sonae Sierra 公司的 Elsa Monteiro 所指出的，她的公司正在重新审视每一项资产，以评估其洪水风险（以及其他物理风险）脆弱性，从而可以实施缓解措施。

PGGM 的 ESG 副总监 Stan Bertram 指出，公司不再是简单地衡量资产的物理气候风险 -- 他们正在衡量在资产方面减缓这些危险的行动，以便从“总风险到净风险”。这也包括对当地政策的考虑以及政府为缓解这种风险而采取的行动。

政府在减缓洪水风险方面采取行动或缺乏行动，可能是投资的决定性因素。因此，世界各地的地方政府积极投资于自然解决方案，如绿色基础设施，以缓解洪水的影响，并为城市居民提供一系列重要的共同利益。城市防洪公园项目 -- 例如纽约市、达喀尔、哥本哈根、新加坡和中国各地在建的项目 -- 作为抗洪的一个解决方案进行尝试和测试。然而，与会者指出，还有更多的工作要做。

Sonae Sierra 公司的 Elsa Monteiro 强调，需要与基础设施公司和市政当局进行更多合作，以帮助弥补差距 -- 例如，升级污水处理系统以备处理大量水流。



沿海城市香港的与会者明显地意识到水位的上升，当地气候组织要求政府投资于防洪项目。正如 Professional Property Services Group 的首席执行官 Margaret Brooke 所指出的：“我想提醒人们，我们有很多事情要做，以确保像香港这样的地方不会被淹没，因为我们的海拔并不高。”

了解更多相关信息：

[收获水的价值：雨水、绿色基础设施和房地产](#)

[自然正向和净零](#)

[暴雨基础设施型录](#)

[如何选择、使用和更好地理解气候风险分析](#)

[气候风险与房地产投资](#)

[用水之智慧：抵御干旱的发展战略](#)

[减缓气候风险对大湾区房地产价值的影响](#)





# 5

## 响应 政府影响



此刻，选择目标，并为此采取行动。选择正确的指标并切实参与其中。”

—JI WON DAUNIS

法国巴黎  
安联房地产南欧及西欧投资组合  
高级经理



# 5

## 响应 政府影响



该行业仍在处理多样的法规和政策阶段，这可能会阻碍事情的进展。但等待并不是取得一致性的一种选择。

由于市场内和市场间的各级监管机构越来越关注可持续发展问题，此事变得更加复杂。房地产放款人同业工会 CREFC 欧洲的首席执行官 Peter Cosmetatos 认为：“ESG 战略需要基本经济理论的支撑 .....[这个] 很难建立 ..... 除非监管及其未来的发展轨迹为建筑设定明确的合规要求，并可以从中推断出估值。”

安联房地产公司南欧和西欧投资组合高级经理 Ji Won Daunis 指出：“我看到很多可持续性主题的标签，这些标签在市场参与者中造成了很多混乱。对我们来说，它是关于减少碳足迹的。我们设定了一个短期目标，到 2025 年减少 25% 的碳足迹，并争取在 2050 年达到净零排放。例如，我们根据 1.5 摄氏度的 CRREM GHG[ 碳风险房地产监测温室气体 ] 路径评估碳排放。现在是时候选择能产生影响的目标，并建立结构化的框架来衡量业绩，以评估和改善投资组合，并让合作伙伴和租客参与进来，以实现改变。”

然而，这其中有一个隐忧是，尽管存在争议，但监管机构似乎对绿色声明更加严格。从英国金融行为监管局到美国证券交易委员会，各国监管机构都在打击那些打着环保旗号的公司。但是，比如欧洲的房地产行业，担心目前的框架要求（如《欧盟分类法》），不一定是为大多数房地产公司设计的。

例如，尽管迫切需要改善现有建筑，但这种政策导致了一个意想不到的后果，即资本正在被导向具有最高水平绿色标准的资产 -- 净零排放新建筑。此外，来自美国联邦政府的市场压力日益增加，因为新的要求是供应商必须披露气候风险和韧性数据，以保护政府的供应链免受气候相关的金融风险影响。

除了公司层面的报告要求外，政府也在运营的建筑层面制定了性能要求。欧盟的 EPC 法规（因国家而异）要求在租赁建筑时必须达到一定的能源等级；在美国，全国各地的建筑性能标准针对不符合某些建筑能源或碳性能基本要求的建筑制定了罚款和其他惩罚措施。



这一点也许并不奇怪，考虑到政策的丰富性，与会者认为跟踪可持续发展相关法规是对人力资源的巨大吸引。与会者指出，他们正在为这个问题招聘专职人员，包括跟进不同国家程序的人员。

在美国，圆桌会议的参与者认识到在地方层面上对可持续性的强烈推动，包括提高新建筑和翻新建筑吸引力的激励措施。在亚洲，撰稿人提到公共部门对可持续发展的认可度越来越高，因为政府关键土地的竞标必须以可持续发展为动力才能成功。

同样在亚洲，香港政府希望将自己定位为绿色债券的发行者，这一点受到了公众的好评。政府绿色债券计划是一项促进绿色金融发展的举措，所筹集的资金用于资助具有环境效益的政府项目。随着香港向低碳经济的转变，部分资金被用于投资绿色建筑和能源效率项目。

在美国的圆桌会议上，环境正义作为可持续发展的一个组成部分是一个讨论点，并提到了拜登政府建立的（第一个）[白宫环境正义咨询委员会](#)。该委员会旨在使美国的某些社区在气候变化中首当其冲地受到关注，而建筑环境中的可持续基础设施是该委员会的主要关注领域之一。这个领域将继续上升为可持续发展和建筑环境的一个重要问题，而房地产是解决方案的一部分。

了解更多相关信息：

[建筑环境脱碳：气候减缓政策的10个原则](#)  
[环境正义与房地产](#)



## 结论

在欧洲的圆桌会议上，施罗德房地产可持续发展和影响投资主管 Charlotte Jacques 反映：“很多事情 [...] 有很多人必须要做。我们如何大规模地实现这个目标，我们如何动员起来？这需要大量的技能培养和行为改变。你如何沟通这一切，让人们了解他们的角色和责任？我们如何用一栋楼触动所有对的人，以及我们如何在所有的楼里复制这种做法？”

该领域的领导者明白，对于可操作的解决方案而言，紧迫性固然至关重要，但合作也是如此。在这个领域，没有人可以从竞争中获益。给建筑挂个绿色证书就可以继续向前的时代已经一去不复返了。在一个棕色资产的城市中，仅凭一个净零建筑既不能为繁荣的城市提供基础，也不能推动去碳化的进程。

迈入 2023 年，无论是在租客 / 地主、供应链、社区还是城市层面，可持续性已然成为一个集体问题，正如 Jacques 的评论所反映的那样。正是这种方法也许代表了最成熟和具有创新性的房地产公司如何与可持续性挑战相互作用。在市场上，ESG 的“E”和“S”元素越来越

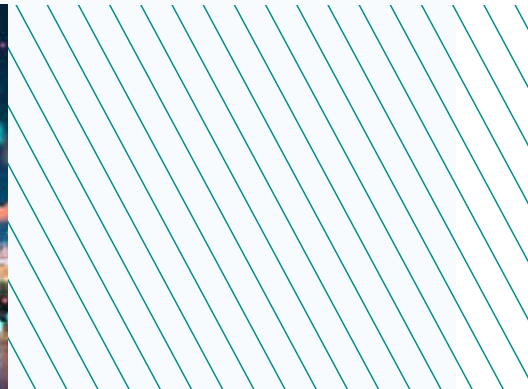
趋于一致，部分原因是高涨的能源价格不成比例地影响了低收入社区，以及所有资产无论其价值如何都必须脱碳的现实。

在未来的几个月里，必须通过合作来保持这种日益增长的行动承诺，因为金融风暴有可能将公司的注意力拉向内部而忽略其他的一切，特别是（可以说是）长期的发展，因为环境投资的好处可能需要一段时间才能得到回报。

同时，在 2023 年房地产公司需要对其自身资产中包含的风险有更多、更细致的了解。目前，只有少数市场参与者开始考虑脱碳的成本。问题是，脱碳活动主要集中在资源最多的公司所拥有的高价值资产上，主要是在价值较高的地段 -- 优质办公楼和高端住宅，这些地方的改造成本价值较低。其余的会怎样？

为了消除转型期的风险，作为市场的竞争优势，需要分享相关知识和信息，比如当标准提高后如何计算成本，以帮助所有的业主、放款人和估价人建立一个框架，通过碳减排的角度来理解建筑的价值。





Urban Land  
Institute



Ferguson Partners

城市土地学会  
西北大街 2001 L 号  
200 室 华盛顿特区,  
邮编: 20036-4948  
[uli.org](http://uli.org)