

“净零” 排放之路

房地产企业陆续转向碳排放补偿，将之作为实现“净零”排放目标的途径之一。那么什么是碳补偿？投资者拥有哪些选择，又会面对怎样的结果？本节特邀第一太平戴维斯投资管理公司ESG部门主管Emily Hamilton女士及第一太平戴维斯英国乡村物业研究部主管Emily Norton女士，对以上问题做出解答。

我们需要把目光投向陆地以外的地方，更多地关注海洋——我们唯一的最大碳库

房地产投资者日益重视ESG议程。这是什么原因？

Emily Hamilton (EH) 市场需求使然。可持续性不再是“噱头”，而是成功企业的标配。这与政策和监管环境的变化有关，也与公众认知水平的提升有关——从瑞典环保少女Greta Thunberg到全球气候灾害，再到人们亲眼目睹气候变化的影响。本次新冠疫情让我们看到，专注于ESG的基金在疫情期间展现出最强的韧性，特别是可持续性发展资质较高的物流基金。这为ESG议程的发展带来更多动力。

碳补偿在其中扮演怎样的角色？

Emily Norton (EN) 碳补偿是公司为经营中无法避免的碳排放承担相关责任的一种方式——通过投资环保项目来抵消其碳排放的影响。

碳补偿对房地产投资者及其“净零”排放议程起着怎样的作用？

EH 对房地产行业来说，很难立即实现建筑的零碳排放。技术已经发展成熟，但资金和政策结构还没有到位。因此，公司将需要抵消部分排放量来达到“净零”排放。

此外还有一个问题。由于材料原因，项目开发无法实现净零排放，因为目前还没有“净零”碳钢。因此，如果要开发住宅、学校和医院，必须借助碳补偿来实现“净零”排放。

碳排放补偿有哪些选择？

EN 一般而言，可以选择支付一定费用变更土地用途；或保持土地用途不变，支付相应的管理费用。例如，以支付林业管理费来取代森林砍伐，就可避免土地用途变更。还可以投资栖息地修复项目，增加储碳能力，例如植树造林。这些补偿机制都存在风险，但相比较而言，植树的风险最小，因为我们可以直观地看到树木并计算固碳量。

我们是否过于依赖植树造林？

EN 是的，我们确实会倾向于相对固定、便于测量的方案，例如植树储碳。植树造林是一件好事，但它本质上属于地球工程学，改变的是地球环境。我们专注于植树活动，希望达到一个更容易测量的固定结果。相反，恢复生物多样性、改善集水区水质等方案由于更加复杂，往往被我们忽视。

EH 我们也错过了一些系统性思考的机会。因为优先考虑植树造林，我们可能会错失恢复整体自然景观生态的机会，包括河流治理和土壤改善。我们还需要把目光投向陆地以外的地方，更多地关注海洋。海洋是我们最大的碳库，也是一百多万种野生动物的栖息地。我们依赖海洋，因为它提供了地球上70%的氧气，但人们对海洋恢复项目的关注度要远远低于植树造林。

要想改善现状，行业可以采取哪些措施？

EN 通过组织间的合作项目。非政府组织可以寻求与当地社区合作，创建一个自然生态保护计划，然后将栖息地管理的碳效益出售给投资者。但这类合作计划情况较为复杂，投资界参与的门槛也更高，且多属于量身定制方案，规模化空间相对有限。

这些基于自然的解决方案虽然可预测度相对较低，但能带来协同效益，例如改善就业、增加生物多样性。但它们的可投资性较低，因为在可测量碳补偿效益方面存在更高的风险与不确定性。我们需要严肃思考这个问题，因为生物多样性危机已经十分紧迫。

为什么投资者倾向于选择更简单的机会？

EN 主要问题在于阐述方式。投资者希望看到投资收益的确定性。如果除了可用于碳补偿的碳储存，投资者还享有协同效益，那么这些生态投资项目会更有吸引力。

还可以开发更多无需改变土地用途的碳储存投资渠道，例如再生农业，在继续生产粮食的同时也获得了一个活跃的土壤碳储存系统。土地管理的收益愈发多元，应该能吸引投资者更多关注。

碳补偿是否会方便一些企业逃避承担从源头减排的义务？存在这样的风险吗？

EH 是的，确实有这样的案例发生，因为目前没有“净零”排放的统一权威标准。一些公司只是全部改用绿色能源，便声称他们的建筑已达到“净零”排放。还有一些公司并没有按照特定的碳排放标准进行设计，而是以大概每吨碳7美元的最低价格，购买额度用于抵消，也声称已实现零碳排放。

EN 这些问题最后都归结到一个问题，即碳补偿的单位成本。房地产行业购买碳信用额度的外部成本依然没有得到规范管理，而且非常便宜，同时也确实削弱了企业进行减排投资的内在动力。碳补偿的效率高于环保投资。这正是一些公司设置较高的内部碳排放税、内部平衡经济决策的原因。

碳补偿的市场价格是多少？

EN 目前，英国市场的价格约为每吨28美元。然而，最先进的房地产公司目前设定的内部价格约为每吨125美元。权威能源调研机构Wood Mackenzie在近期一份报告称，预计到2030年，全球碳交易价格将达到每吨160美元。房地产行业应当采用这个较高的价格水平。

您对碳补偿的发展有怎样的预期？

EN 会更加精细复杂，投资者能够充分了解更复杂方法的利害关系和运作机制。得益于数据和技术的创新，复杂性正在逐步得

如果能将碳补偿融合到更侧重修复及再生的环保项目中，那就意味着我们开始在一个系统性更强的有机层面修复自然环境

到简化。我们看到，市场对经认证的碳补偿额度，以及一个更透明、可追责度更高的碳补偿体系的需求有所增加。

对投资者有什么指导建议吗？

EH 碳补偿在日益推进。英国绿色建筑委员会的最佳实践指南有八个碳补偿原则，包括可测量、独立验证、代表永久性减排和清除等等。额外性也是一个重要因素。项目方需要能够证明，如果得不到碳交易资金，项目就没有开展的可能，并且项目实现的碳减排量要多于项目未执行的情况。

是否有办法让公司帮助设定并披露碳排放补偿量？

EH 没有一个标准化的方法。英国“更好的建筑伙伴关系”协会设有一个净零碳框架，它鼓励公司减少碳排放，透明公开净零碳策略的具体内容。这可能是现有的最优方法，而且许多采用这种框架的公司都有全球业务，所以它的影响力也越来越大。

一些房地产公司也在使用科学碳目标(SBT)。这类目标提供明确的减排路径，但并不总是最适合房地产，因为它们专注于范围一的排放——企业物理边界或控制内的资产(如燃油车辆)直接向大气排放的温室气体——以及范围二的排放，即公司因购买和使用电力的间接排放。虽然基于科学的目标确实包含与建筑和开发有关的范围三间接排放，如废弃物和水，但其底层方法的完善度不如范围一、二。有关方面正在努力提升这一短板。

还有气候相关财务信息披露工作组(TCFD)，会对气候危机的相关风险和机遇进行报告，其中一项指标即为碳排放。

监管有参与进来吗？

EH 城市在这方面走在最前列。伦敦和纽约政府均制定了相当严格的目标。在伦敦，如果新开发项目没有达到对应的碳排放目标，必须按每吨95英镑支付差价。在纽约，价格是每吨125美元。新加坡的货币当局对资产管理公司的报告内容有严格的指导方针，并且使用的是TCFD信息披露框架。

对于房地产投资者来说，是否可以通过碳补偿实现更大范围内的环境保护成果？

EH 如果碳补偿项目的规模足够大，应该可以真正刺激再生性项目。例如，我们作为房地产投资管理公司，是否可以与客户的其他管理服务商联合起来？其他资产领域在采取哪些行动？如果能找到一种方式进行协作，那么在进行碳补偿时，我们就可以同时为多个组织提供更广泛的环保目标支持，而不仅限于单一的植树造林或一次性的可再生能源项目。我个人很想看到投资者在城市大规模投资，提升绿色环保水平。

EN 如果能将碳补偿融合到更侧重修复及再生的环保项目中，那就意味着我们将超越节能减排，开始在一个系统性更强的有

“净零”排放之路 西班牙

在2019年，全球排放量基本没有变化，而西班牙已实现减排6.2%。中央政府对减排的高度重视以及地方的脱碳战略激发了房地产的活力。“净零排放不仅是2030年的强制目标，它也代表着企业在市场上的关键定位，是区别于竞争对手的重要特征。”第一太平戴维斯-阿吉雷-纽曼公司技术物业管理高级顾问David Hernández Núñez先生如是说。从长远来看，西班牙房地产行业

业雄心勃勃，计划推广LEED、BREEAM和passivhaus(被动节能建筑)等绿建目标。第一太平戴维斯-阿吉雷-纽曼公司助理董事Barbara Recio Pelayo女士表示：“房地产公司希望挑战极限，以获得更好的结果。他们经过测试论证发现，碳排放更低的项目通常能带来更高的投资回报率。”

“净零”排放之路 中国

目标2060年实现“净零”排放的中国正站在减排之路的起点。目前，国内只有少数房地产公司宣布了自己的减排目标。“一旦政策出台，房地产业将迅速做出反应。”第一太平戴维斯中国区物业及资产管理部主管孟喆表示。“除政策要求外，提高资产的未来防御能力、提高出租率和租金水平也是房企减排的主要驱动因素。”来自香港、台湾的公司和在华国际开发商在减排之路上相对领先。香港瑞

安集团已经根据“科学碳目标倡议”制定了2030年减排目标。活跃于中国市场的开发商还可关注名为Mindful Materials的透明数据产品标签库，获取建筑材料的可持续性信息。

碳补偿项目

秘鲁 Vilcabamba Amboró保护走廊

该项目旨在改善当地社区的生活水平，减少无计划森林砍伐，保护生物多样性。具体措施包括在森林管理委员会认证的木材特许经营区进行可持续森林管理。自2009年以来，该项目平均每年实现减排约66万吨二氧化碳当量。

加纳 社区销毁氟利昂

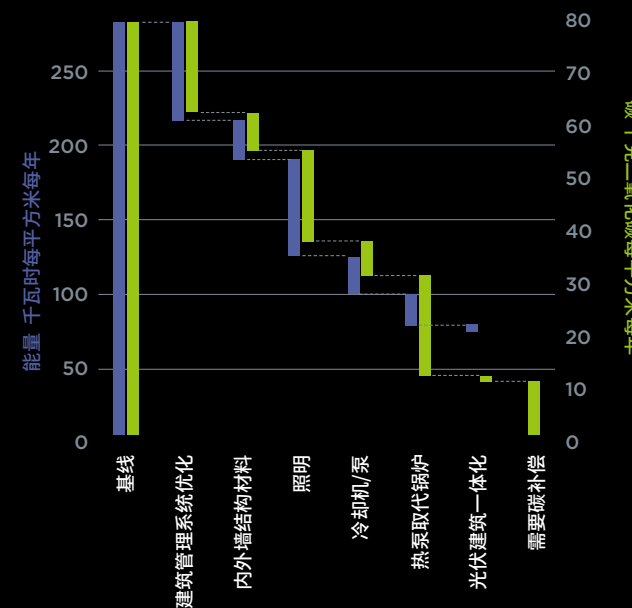
这是一个基层项目，回收灌装氟利昂的罐子和钢瓶，收集残留的制冷剂并在不损害环境的情况下将其销毁。这是与加纳Pokuase的一个回收中心合作完成的计划。还有其他好处，如提供正式就业机会，减少未经批准、污染环境的电线燃烧。

苏格兰 打造林地和栖息地 凯恩戈姆国家公园

这个景观级项目是一个本地林地和栖息地创建计划，位于凯恩戈姆国家公园，总面积为1,900公顷。种植工作将于2022年冬季开始，预计在整个项目生命周期内将封存40万吨碳，并增加景观的生物多样性和栖息地连通性。封存的碳将被用于内部碳补偿，多余的碳单位还具有商业化价值。

碳减排图表

这显示了基线水平上，一栋办公楼为节能减排而采取的措施，但始终存在无法避免的能耗和材料损耗，需要以某种形式抵消



来源 第一太平戴维斯研究部

机层面修复自然环境。每个人都如此专注于碳排放，我们会因此错过更大的格局，错失创造美好家园的机会。你可能会有一个很好的低碳建筑，但周围环境毫无生气，因为你所有的努力都只在建筑本身，忽略了周边植被。

我们应该将碳补偿看作整个碳减排努力中的一个短期解决方案，对吗？

EN 在某种程度上，是的。理想情况下，每一幢物业都应该具备再生能力。与其说我们需要抵消它对环境的负面影响，不如着重提升它对经济、社会和环境资本的贡献，使产出量超过自身消耗量。