

您的

办公空间

有多环保?

对用户来说,绿建证书的重要级别正在迅速上升。符合可持续发展精神的办公环境将对租赁决策产生更深远的影响

文 Sophie Chick, 第一太平戴维斯世界研究部主管

世

世界各地的公司都越来越关注自身对环境的影响。无论是房地产投资组合、商务旅行还是供应链,公司有很多理由来减少碳排放。

其中包括公司声誉——不仅要证明自己有能力和按照当前道德标准和商业准则来经营,而且在环保议程优先级提升的当下,节碳减排有助于公司继续吸引并留住最佳人才。他们也认识到,总的来说,目前环境相关的商业行为不具可持续性,而且从商业角度来说,可持续性有利于维持业务韧性。

以碳排放为例,对全球营收排名前100位的公司进行调查后显示,有59家公司已经提出减排目标,且多以2031年为目标期限。这些公司兑现承诺的步伐正在加快。英国保险公司英杰华集团和科技巨头谷歌分别表示在2006年、2007年即已实现碳中和。英杰华、

谷歌也是首批提出减排目标的企业。然而,已设定减排目标的公司中有41%是在过去两年内提出的。

减排目标主要有三种类型——碳中和承诺、100%使用可再生能源,以及其他基于科学导向目标。公司多以这几类目标为基础,制定清晰的减排策略。

减排目标的选择也因行业领域而异。全球营业额前100家公司中有五家科技公司,均以实现碳中和为目标。能源公司则差别显著:21家公司中只有12家设定碳中和目标。

公司降低自身对地球环境的影响面临着难以想象的困难。三分之二报告碳足迹的公司的平均排放量超过2700万吨二氧化碳当量,相当于种植4.54亿棵树苗并生长10年的碳固存量。

>

房地产的角色

这个数字固然令人咂舌,但这些公司报告碳排放量、提出减排目标的行为本身就是一个利好信号:他们可以在削减目标排放量方面发挥重要作用。公司的房地产投资组合将是节碳减排的有力战线。

虽然排放量会因为公司所处行业及模式——服务主导或产品主导——而有所差异,但对许多公司来说,房地产投资组合都将是其减排发力的主要方向。具体将体现在公司所用建筑的类型以及建筑的运营效率这两方面(详见第43页)。

绿色建筑

在资产层面,一段时间以来公司主要通过采用环境认证来实现旗下资产组合的整体升级。领先的可持续评估公司BREEAM在2016年研究发现,通过BREEAM评估的建筑平均可节碳22%,而获得BREEAM“优异”(Excellent)评级的建筑预计可减排33%。那些获得BREEAM最高评级即“杰出”(Outstanding)评级的建筑,碳排放减少率预计可达到66%。

加州大学伯克利分校一项类似研究发现,LEED认证建筑的温室气体排放量比基线建筑减少一半,固体废弃物管理产生的温室气体排放量减少48%,交通运输排放量减少5%。虽然这两份报告发布距今已有五年多时间,但这段时间内建筑技术和施工流程均有所进步,因此减排效率即便没有提升,至少能维持原有水平。



66%+
获得BREEAM“杰出”评级的建筑可实现碳减排66%,获得“优异”评级的建筑平均可减排33%

76%
第一太平戴维斯研究显示,租金在每平方英尺30英镑以上的写字楼中有76%获得BREEAM“优秀”及以上评级

绿色溢价

用户已陆续将环保提上议程,至于他们是否愿意承担入驻顶级环保建筑而产生的更高成本,仍然难以确认。有研究表明,拥有绿建证书的建筑租金也更高。以英国曼彻斯特为例,第一太平戴维斯研究发现,租金在每平方英尺30英镑以上的写字楼中有76%获得BREEAM“优秀”(Very Good)及以上评级,而租金在每平方英尺35英镑以上的写字楼全部获得BREEAM“优秀”及以上评级。The Landmark是曼彻斯特目前租金最高的写字楼项目,拥有BREEAM“优异”评级。

这些评级更高的绿色建筑往往也是最新竣工的建筑,因此很难脱离环保认证单独讨论租金溢价。而Green Street Advisors的研究则发现,绿色建筑的入驻率表现也更好。

对欧洲写字楼房地产投资信托基金投资组合的研究表明,与绿色资产占比比较低的公司相比,绿色认证资产占比每提高5%,入驻率提高85个基点。



向居家办公的转变与碳足迹

场关于居家办公、写字楼办公哪种更环保的辩论正在进行。有若干因素需要考虑,其中最明显的是交通和能源使用。

据国际能源署(IEA)提议,正常而言居家办公可减少驾车通勤家庭的能耗净需求,但前提是通勤距离在6公里以上。如果距离不足6公里,居家办公反而会因为住宅产生的额外能耗而导致二氧化碳排放量增加。对于乘坐公共

交通的通勤者,居家办公也可能会增加能耗需求。

疫情期间,住宅的能耗量自然有了显著增加。国际能源署称,最初,封城期间的能耗总量比封城前减少了20%,住宅能耗模式与周日能耗消费水平一致。

1%
假设所有写字楼员工每周在家工作一天,可节约的全球公路客运石油消耗量

能耗对排放的影响也取决于能源种类,即化石燃料还是可再生能源。还需要考虑不同的季节和气候。相比大量员工各自居家办公,为员工集中制冷或供暖的写字楼的能源效率应该更高。

国际能源署对灵活办公模式的积极影响持乐观态度。经估计,如果所有写字楼员工每周在家工作一天,全年节约能耗相当于全球公路客运石油消耗量的1%。即便考虑能源消费量增加的情况,每年仍可减少碳排放2,400万吨,接近大伦敦地区的二氧化碳年排放量。

“相比大量员工各自居家办公,为员工集中制冷或供暖的写字楼的能源效率应该更高”

投资者视角

虽然鲜有证据表明用户愿意为绿色建筑承担更高成本,但可以确定的是,没有获得绿建认证的非优质办公空间被用户考虑的可能性要低得多。目前来看,与其说是绿建溢价,不如说是非绿建折价。

但这种折价的背后,是未遵循绿色策略的业主所面临的更严峻挑战。随着我们向更清洁、更绿色的经济转型,气候变化引发的建筑相关的过渡性风险越来越高。



投资者如不能符合预期标准或政府法规,将面临所持资产“搁浅”、被市场淘汰的风险。许多投资者已经开始付诸行动,通过改造升级、用途变更或出售,增强资产的未来防御力。

房地产行业也提出一系列解决方案为业主提供支持,例如碳风险房地产监测(CRREM)。该工具以保持全球变暖低于2°C(3.6°F)为目标,为业主规划2050年前单个资产年度能耗和碳集约使用的曲线。

“对欧洲写字楼房地产投资信托基金投资组合的研究表明,与绿色资产占比较低的公司相比,绿色认证资产占比每提高5%,入驻率提高85个基点”

也有证据表明,绿色建筑关系到员工的满意度和幸福感。世界绿色建筑委员会的一份报告研究了全球11个拥有一个或多个绿色认证的设施。所有案例中,员工缺勤率都更低,员工的工作效率与健康状况也都更好。

业主与租户的关系

在美国,业主和租户的对话并没有受到新冠疫情的影响。

第一太平戴维斯美洲跨境租户顾问部主管Jess Johnson先生说:“此次疫情实际上提升了各行各业对建筑绿色认证的关注,健康场所以及能源效率是重点。当我们回到办公室时,租户使用空间的方式很可能会发生变化,但环境可持续性仍然是重中之重。”

用户还应确保他们能从绿色建筑较低的能源和运营成本中获益,而这将取决于他们与业主的协议沟通。第一太平戴维斯英国可持续发展部董事Tanya Broadfield女士认为:“用户可以通过绿色租约来实现减少房地产环

可持续伙伴关系

在用户和业主的共同努力下,在理想情况下,任何绿色租约都能提高建筑物的环境和社会绩效

境影响的宏伟目标。以这种方式,用户和业主都能对环保目标、数据收集和共享设定预期目标。”

绿色租约正变得越来越普遍。目前国际社会还没有通用的绿色租约界定标准,通常所说的绿色租约是指业主和用户共同承诺帮助管理、改善建筑性能的租约或补充文件。“有了用户和业主的通力合作,任何形式的绿色租约应该都能提高建筑的环境和社会绩效,减轻可持续法规的影响并降低市场风险,同时加快数据收集及报告工作的改进。”

绿色认证

世界绿色建筑委员会的一份报告研究了全球11个拥有一个或多个绿色认证的设施:所有案例均显示,员工缺勤率有所下降,员工的工作效率及健康指数也更高。

图片: Getty

德勤总部,伦敦
BREEAM“杰出”认证建筑

以人与环境为本,打造绿色办公

来自德勤的Gavin Harrison和Philip Mitchell向我们讲述,公司的可持续发展承诺是如何将员工和环境作为工作场所的核心考虑

作为四大专业服务公司之一,德勤的全球办公网点规模可想而知。因此,德勤郑重践行减少房地产环境影响的承诺。环保举措的核心理念非常简单:只拥有必需的空间。

德勤英国及南北欧内部可持续发展部主管Gavin Harrison先生说:“合理化和合理规模等理念能够切实支撑可持续发展。减少不必要的空间需求,则建筑供暖能耗、用水量以及装修材料用量都会减少。这会产生非常强大的连锁效应。”

绿色认证提上日程

英国及南北欧内部可持续发展部负责德勤在英国、北欧和南欧部分地区的所有办公场所,总面积约150万平方英尺,涉及约22,000名员工。该团队利用租赁活动来提高空间效率,提升所在楼宇的绿色认证评级。

德勤英国房地产管理部董事Philip Mitchell先生说:“绿色建筑的重要性确实有所提升,业主认识到这也是租户诉求。”他表示,在德勤筹备搬迁计划的市场,当地大多数企业用户也越来越重视可持续性相关要求。



主动选择可持续性

选好楼宇之后,德勤将按照自定的环境标准进行装修,根据楼宇体量及地段的不同使其达到BREEAM“优异”认证标准或(5,000平方米以上)“杰出”认证标准。位于伦敦新街广场一号的德勤总部大楼即为BREEAM“杰出”认证建筑。

德勤还会与业主签订一份类似于绿色租约的环境运营备忘录。双方达成协议,允许德勤定期从业主处获得数据、供能方式等信息,并确保建筑物垃圾“零填埋”。据Harrison先生介绍,协议一般会作如下表述:“我们希望通过共同努力,确保每月对楼宇的能源使用情况进行跟踪,鼓励提高能效。”

以员工为本

德勤对房地产减排的重视与员工日益关注的大环保议程相契合。

Harrison先生说:“新员工加入时,他们希望听到我们公司已经实现净零排放目标。从行为改变的角度来说,减少商务旅行等措施更为关键,但房地产的节碳减排仍然是显而易见的重要发力点。他补充说:“员工在楼宇办公,对楼宇空间进行全方位的体验,这会让他们相信公司的环保议程不是空谈。”