

文: PAUL TOSTEVIN, 董事 & KELCIE SELLERS, 分析师, 第一太平戴维斯世界研究部

绿色办公 兴起

投资人和企业租户都面临着把办公室提升到最新环境标准的挑战。但是谁现在已经领先?我们研究了各区域相关法律规定和举措,并按照绿色认证写字楼的数量和比例为全球城市排名

放眼世界,用环境、社会、治理(ESG)的投入来重新评估写字楼对公司和投资者来说变得愈发重要。我们分析了世界各地LEED、BREEAM及WELL写字楼的分布,揭示在绿色建筑认证上最进步的城市。从数量上看,前20的城市排名充分显示了美国的优势,伦敦、巴黎、北京、上海等热点商业城市也榜上有名。“我们看到认证需求有所增加,”第一太平戴维斯首席可持续性顾问Brad Johnson评论。“在其他的衡量标杆方面,我们也不能忽略全球房地产可持续评估指数(GRESB)这个国际评级工具。”

第一太平戴维斯研究部还浏览了各城市中绿色认证写字楼在总存量中占比的数据(详见28页)。美国城市仍旧表现突出,绿色认证办公空间比例较高,这是国家和地方立法推动的结果。但在研究对象城市中,仍存在不少提高绿色认证楼宇比例的机会。平均来看,前20的城市中总存量的28%已获得绿色楼宇认证,

也就意味着存量中还有70%以上的写字楼有待改造。

未来办公室存量的升级将同时受到企业租户和投资人的推动。投资市场中,环保资质更高的写字楼竞争激烈,资产价格火热。另一方面,增值机会——区位优势且可供改造的建筑——也在上涨,但价格必须反映建筑升级所需的资本支出。解决方案需高度本地化定制以迎合当地情况和市场动态。

不仅如此,“提高办公楼标准不仅是拿到证书而已,还牵涉到管理问题,”第一太平戴维斯可持续性部门董事Tanya Broadfield表示。“尤其是涉及环境管理IOS14001及能源管理ISO50001(衡量碳中和路径的有效工具)的时候。比如,只要房顶上有太阳能板,BREEAM或LEED就会给出很高的评分,即使太阳能板坏了或者没人知道怎么使用也没关系。但ISO则要求写字楼实际使用这些设备且维护良好。”



美国

各公司都想打赢人才争夺的战争,绿色办公室也成为竞争衡量的重要标准之一。“公司都想要在通勤上得分,”美国第一太平戴维斯高级副总裁、研究部主管Sarah Dreyer评论道。“他们想要员工回到办公室,相互合作,用不同的方式使用办公空间。可持续性就是其中一个因素。”

这一趋势和许多其他因素不可分割,因此也不能忽略。例如,后疫情时代,市场表现较为疲弱,因此公司也想要寻找环保资质更高、配套设施齐全的区域。但毫无疑问疫情使人们的要求进一步提高了。

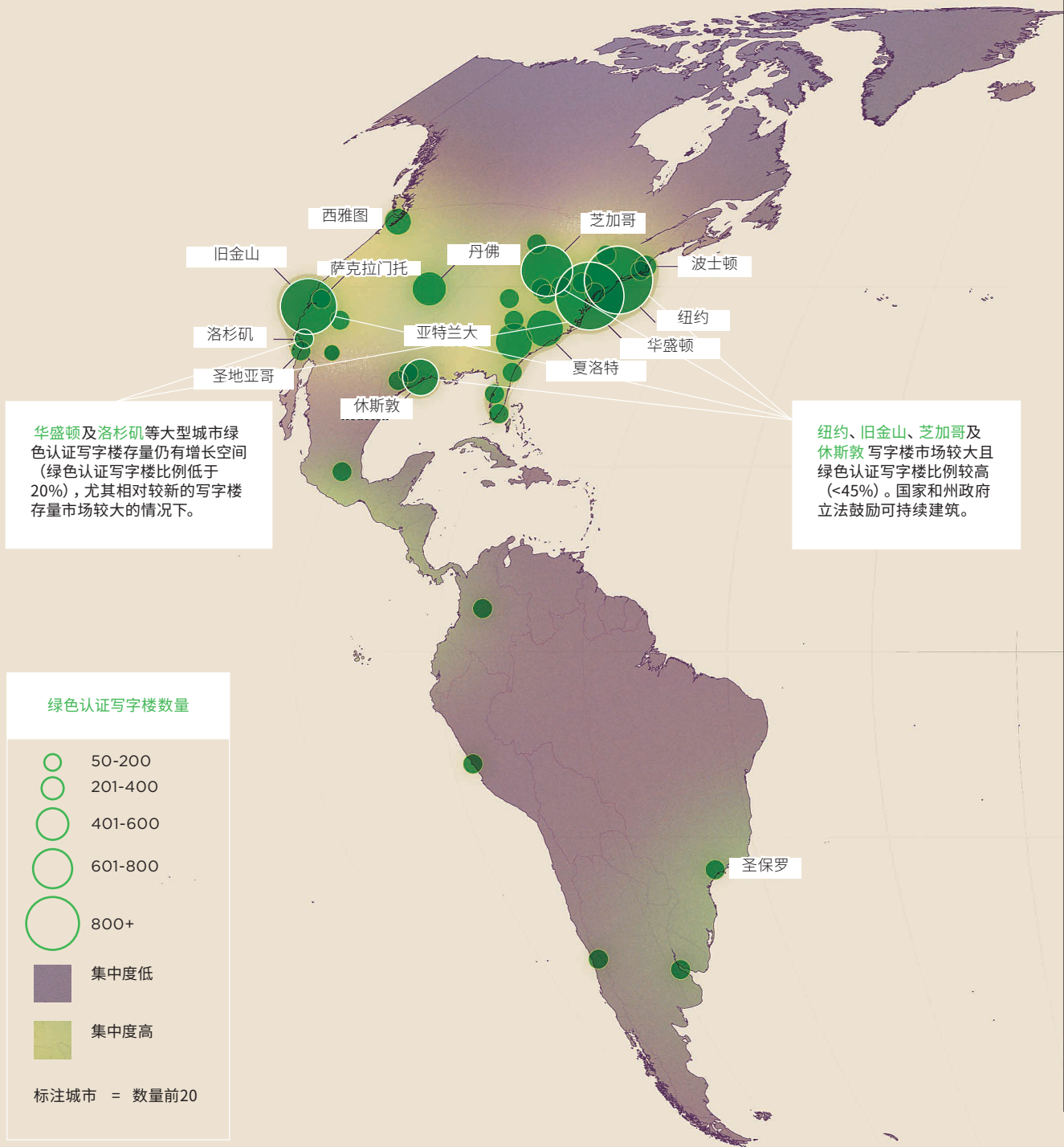
企业租户既会考虑新建的写字楼,也会考虑改建得当的存量写字楼。但市场建筑价格上涨,空间升级对业主来说并非易事。很多人则会推迟进行环境改造,等待风险更小的时机。“部分业主则主动出击,看看能不能谈下大租户来帮助完成这项租赁前的改造。”美国第一太平戴维斯项目管理部高级董事Amanda Thomas说道。“还有些业主则努力获得改造许可,并利用这段时间做宣传。”而对于现在不太受市场青睐的写字楼,改造后另作他用也是一种选择。

2021年在加利福尼亚橘子郡,共有240万平方英尺办公空间的九栋写字楼被出售给工业开发商,改造为最后一公里的前置设施。同样的写字楼趋势在洛杉矶重工业区也可见到。

平均来看, 前20的城市中总存量的28% 已获得绿色楼宇认证, 也就意味着还有 70%以上的写字楼有待改造以达到严格的环境标准

环保认证写字楼数量最多的前20座城市

全球LEED、BREEAM、WELL 写字楼分布
标注城市 = 环保认证写字楼数量最多的前20名



40%以上
绿色认证
写字楼*

- 芝加哥, 美国
- 休斯敦, 美国
- 纽约, 美国
- 旧金山, 美国
- 华沙, 波兰

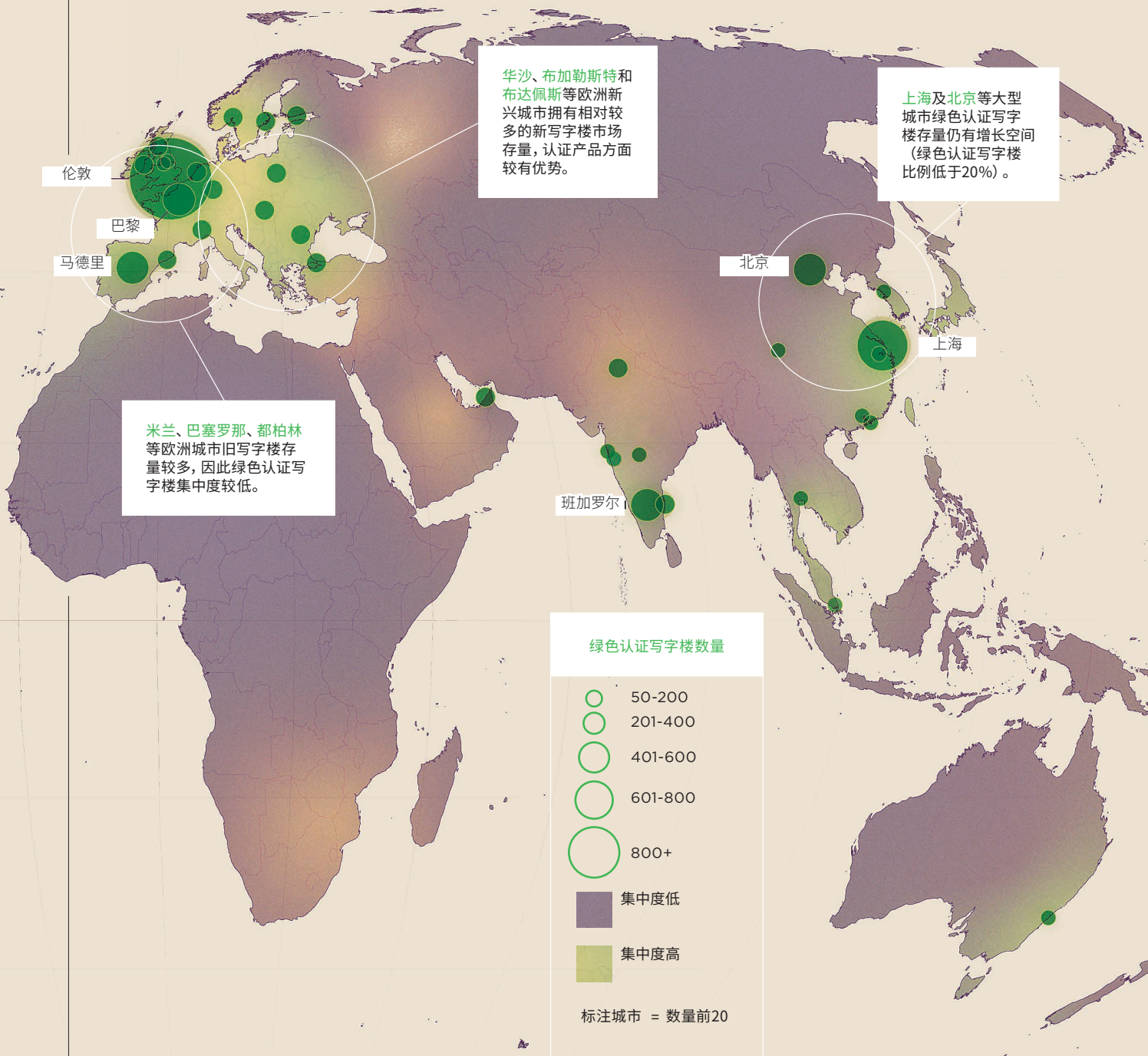
20%-40%
绿色认证
写字楼*

- 班加罗尔, 印度
- 布加勒斯特, 罗马尼亚
- 布达佩斯, 匈牙利
- 夏洛特, 美国
- 丹佛, 美国
- 法兰克福, 德国
- 马德里, 西班牙
- 明尼阿波利斯, 美国
- 萨克拉门托, 美国
- 圣安东尼奥, 美国
- 圣保罗, 巴西
- 西雅图, 美国
- 新加坡, 新加坡
- 坦帕, 美国
- 华盛顿, 美国

* 写字楼总存量百分比。粗体城市为绿色认证写字楼数量前20的城市

环保认证写字楼数量最多的前20座城市

全球LEED、BREEAM、WELL 写字楼分布
标注城市 = 环保认证写字楼数量最多的前20名



20%以下
绿色认证
写字楼*

| |
|-----------|
| 亚特兰大, 美国 |
| 奥斯汀, 美国 |
| 巴塞罗那, 西班牙 |
| 北京, 中国 |
| 波士顿, 美国 |
| 达拉斯, 美国 |
| 迪拜, 阿联酋 |
| 都柏林, 爱尔兰 |
| 广州, 中国 |
| 香港, 中国 |
| 伦敦, 英国 |
| 洛杉矶, 美国 |
| 迈阿密, 美国 |
| 米兰, 意大利 |
| 孟买, 印度 |
| 纳什维尔, 美国 |
| 奥克兰, 美国 |
| 奥斯陆, 挪威 |
| 巴黎, 法国 |
| 费城, 美国 |
| 圣地亚哥, 美国 |
| 圣何塞, 美国 |
| 首尔, 韩国 |
| 上海, 中国 |
| 深圳, 中国 |
| 斯德哥尔摩, 瑞典 |

欧洲

现有和即将颁布的法规是欧洲建筑环保升级的重要驱动因素,能效评级(EPC)将会是改变的主要衡量标尺。自2023年起,荷兰不接纳EPC评级C以下的建筑。在英国,除部分例外情况,各业主需要在2030年前把建筑评级拉到B或以上。EPC由欧洲立法衍生,但各个国家实行的程度不同。

这些宏伟的目标均为了支持达成碳中和目标,但干预期间仍需要业主进行大笔



鹿特丹, 荷兰

投资。目前荷兰仍有11%以上的写字楼存量未能达到法律设定的2023年的标准,同时还有32%完全没有环保评级。英国的主要城市形势更严峻,预计87%的写字楼将因达不到B评级而无法出租。第一太平戴维斯研究部估测,要使英格兰六大城市的所有商务办公楼改造达到EPC的B评级,花费将高达630亿英镑(820亿美元)。

其他指标也都表明环保是大势所趋。“在所有欧洲写字楼中,BREEAM评级良好或以上的写字楼收益率在过去12个月被压缩了44个基点,”第一太平戴维斯欧洲研究部的助理董事Mike Barnes说。而在欧洲达不到标准的写字楼,更改用途是最有可能的

选择。“房价现在正在上涨,区位合适的写字楼或将被改造为住宅,打造混合用途的空间,”Barnes补充道。

中东

中东的写字楼存量年份都较短,绝大部分是在过去20年中建成的,但它们所面临的环保挑战也很艰巨。因为想要复制成熟的国际市场,区域内写字楼多为能源密集、采用玻璃幕墙的摩天大楼,在中东的气候中采暖及冷却都是这种建筑需要应对的问题。

但是当地都做出相应改善的努力。在阿联酋,政府提倡更环保的空间;在阿布扎比,所有的政府部门必须在经过当地建筑可持续发展框架Pearl Rating System认证的建筑里办公。

阿拉伯王国是中东及北非地区最大的建筑市场,而可持续性则是建筑活动的核心。写字楼市场增长尤为迅猛,许多国际企业都将入驻。因此,很多新近完工或即将开发的项目都遵循了可持续的原则,在遵照国际标准的同时,又树立了可持续开发的新标杆。

埃及作为2022年气候变化大会的东道主,在自身顺应环境的变化得到肯定后非常热切地展示自己的环保资质。在这里LEED使用最为广泛,约有12座写字楼接受评级。

国际企业租户积极坚持环境标准而不只是一味接受市场现状。

“我们看到更多企租户要么敦促业主开展符合基本全球标准的基础改造,或迁出原址寻找新开发项目。”中东第一太平戴维斯研究团队助理董事Swapnil Pillai评论道。



北京商务中心区

而对评级较低的写字楼,追求优质可能也会带来问题。对评级为C或D的写字楼业主,区域内居高不下的空置率——部分地区可高达30%——意味着即使花大价钱进行改造,也不能够保证租户入驻。

亚太

亚太市场内高评级的绿色写字楼已开始出现租金和资本价值上的溢价。“我们看到因为环境评级不达标而无法推进交易的例子,”第一太平戴维斯可持续性和ESG亚太区域主管Sam Crispin评论。“对有专业知识的投资者,这是入局的好时机,对写字楼进行升级改造,然后在获得溢价后退出投资。”Crispin还进一步补充说,新建项目或可持续评级较高的项目租金溢价可达5-10%。

环境改善是由以下几个方面驱动的:运营成本削减业务、来自租户的压力及义务上报的规定,对上市企业来说更是如此。例如,香港现要求上市公司必须进行ESG报告披露“以期进行持续改善”,Crispin说。

可再生能源缺乏是重大挑战之一,部分地区确实存在能源获取困难。除此之外,中小型企业因资源和教育不足,推行改进措施也受到阻碍。