

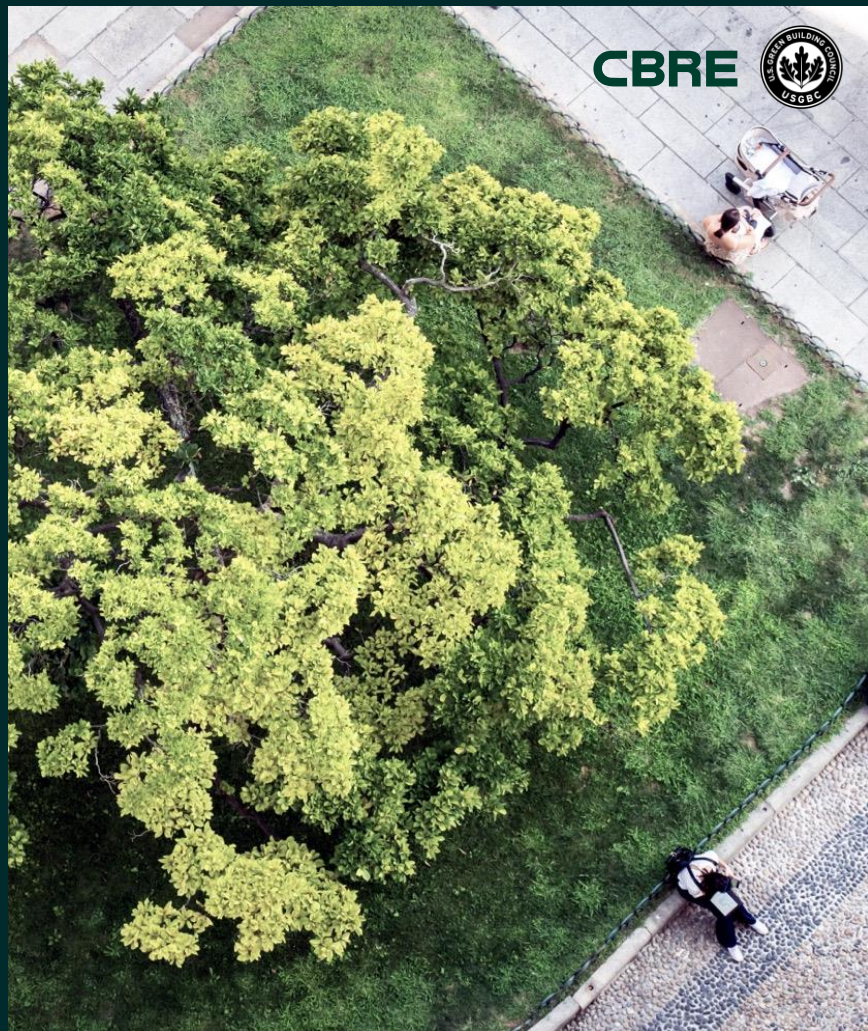
塑造韧性

# 亚太区 首席可持续发展官 (CSO)调查

专题报告

世邦魏理仕研究部

2024年2月



## 执行概要

房地产在全球经济脱碳中发挥着至关重要的作用。鉴于ESG(环境、社会和公司治理)在商业领域的重要性日益增加,许多房地产公司和房地产投资基金现在都设立了特定的角色或团队,如首席可持续发展官(CSO)或ESG负责人,以监督ESG/可持续发展计划。拥有一位经验丰富的CSO和一套系统的可持续发展战略,有助房地产公司建立显著的竞争优势。

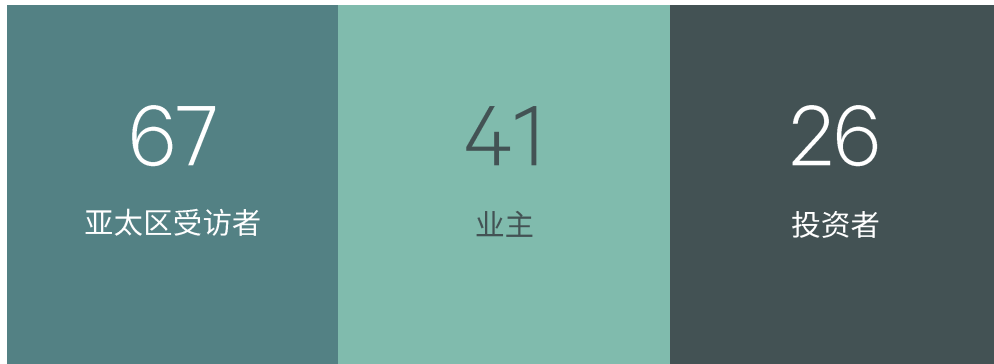
本项调查由世邦魏理仕亚太研究部和美国绿色建筑委员会(USGBC)联合开展,旨在提供以下方面的见解:

- 房地产公司和投资基金如何积极制定ESG目标;
- 房地产公司和投资基金如何看待CSO在帮助其实现愿景上扮演什么角色,以及这一角色日后将如何演变;
- 房地产公司和投资基金实现净零目标的进度,以及阻碍进程的障碍。



## 调查概述

- 亚太区房地产首席可持续发展官调查问卷于2023年9月1日至10月20日发放并完成收集。
- 本次调查中，业主指持有并向租户出租物业的房地产开发公司，投资者指以获得投资回报为主要目标而购买房地产物业的基金或机构。



24%

中国香港

15%

新加坡

15%

中国内地

16%

澳大利亚

10%

日本

9%

中国台湾

9%

其他

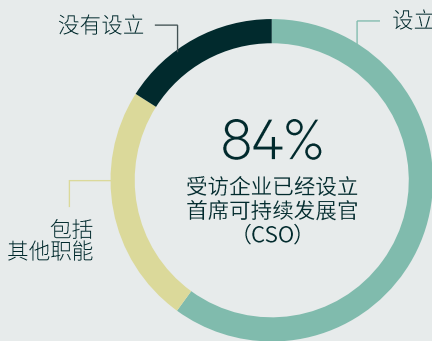
### 受访者整体概览

2000 亿美元：受访投资者在亚太区的总资产管理规模

2450 亿美元：受访上市业主的总市值

数据来源：Preqin、Capital IQ，数据截至2024年2月19日

## CSO是当下的重要岗位



### 主要职责:

- 1 ESG监测和报告
- 2 监督可持续发展项目的实施
- 3 将可持续发展融入流程和决策中

## 业主/投资者的净零目标晚于租户20年

租户	业主/投资者	实现净零目标的主要挑战:
53%* 到2030	51% 到2050	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 城市基础设施的局限性</li> <li>2 其他业务事项在优先级的竞争</li> <li>3 未知/不确定的成本</li> </ol>

注: 租户目标数据来源于世邦魏理仕另一报告《Strengthening Value Through ESG》, 2023年2月

## 业主将在未来三年内增加绿色建筑的资产组合



## 75%的业主/投资者加大绿色金融的应用



### 加大绿色金融的应用于:

- 1 绿色开发
- 2 绿色建筑收购

## 业主和投资者的关键战略



净零目标与租户的目标保持一致



ESG的目标与公司业务需求相匹配



在政策制定中扮演更重要角色

# 报告内容

- 01 CSO的角色
- 02 实现净零的挑战
- 03 商业房地产有多“绿”？
- 04 策略建议



01

# CSO的角色

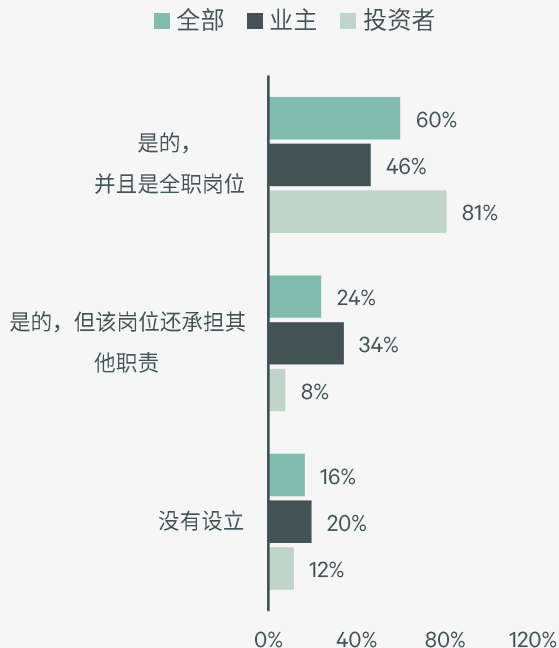
# CSO/ESG负责人 在当下至关重要

随着可持续发展和ESG的重要性在房地产行业不断受到重视，亚太地区超过80%的受访业主和投资者已为此类职能设立了特定岗位。

全球基金管理人在ESG方面拥有更多专门资源，超过80%的基金管理人对此委派专职人员。大约三分之一的业主和开发商要求CSO履行其他职能。

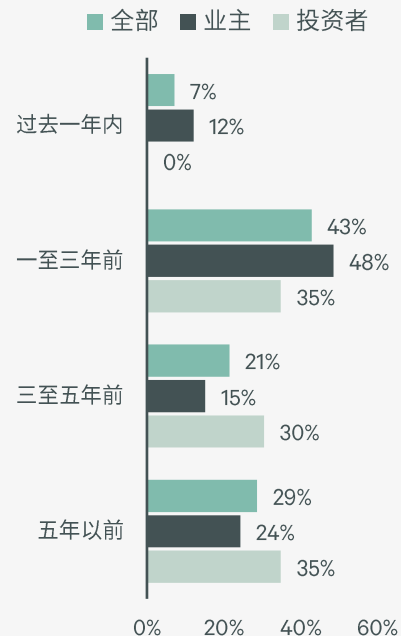
CSO岗位相对较新，大约一半的岗位是在过去三年设立的。投资者（主要是基金管理人）比业主更早设立此类职位，ESG已成为他们争取新资本的关键因素。

图表1：贵公司是否设立了首席可持续发展官(CSO)/ESG负责人？



注：业主样本数为41；投资者样本数为26  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

图表2：如果有，这个岗位是什么时候设立的？



注：业主样本数为33；投资者样本数为23  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

## CSO的职责广泛

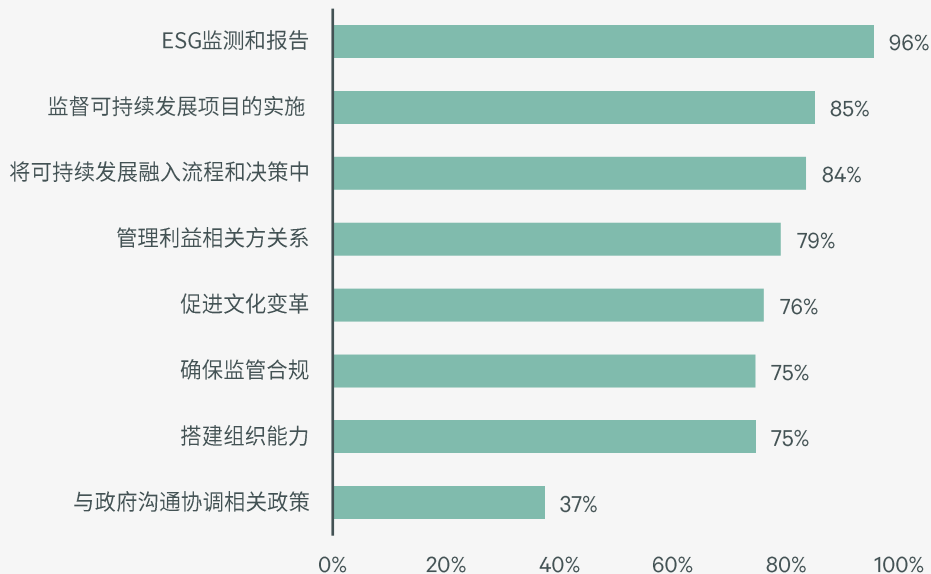
### 主要为跟踪ESG项目 进展与提高透明度

为了应对可持续发展相关信息披露日益严格的监管，CSO的首要关注点是ESG监测和报告，以及相关项目的实施。

CSO还负责促进企业变革，以推动和协调企业ESG目标的达成。这包括协助不同业务线发展ESG能力和责任。

由于许多CSO往往专注于实施企业内部优先事项，因此与政府沟通协调相关政策相对较少。然而，由于脱碳路径涉及大量监管变化和政策支持，这是CSO不能忽视的领域。

图表3：贵公司可持续发展人员的主要职责是什么？



注：样本数为67，多选。  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月



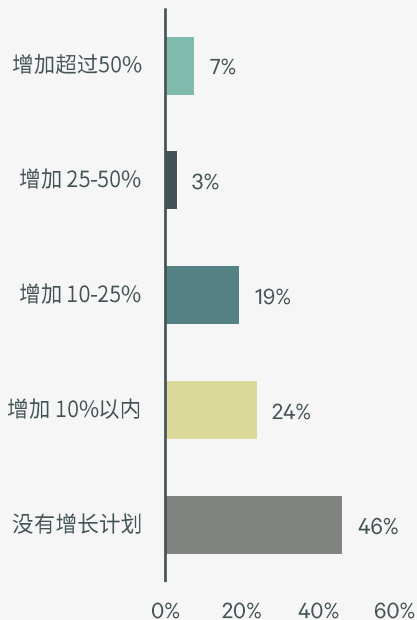
## 公司对在ESG上投入新资源持保守态度

经济增长放缓导致企业对在ESG上投入新资源采取更加谨慎的态度。近一半的受访者没有计划在未来两年内增加与可持续发展相关的新员工人数。

不同公司针对ESG相关预算采取了不同的方法。大约三分之一预计未来两年ESG预算将增加10%以上，而另外三分之一根据具体项目制定预算。新加坡受访者表现出最强烈的增加预算的意愿。

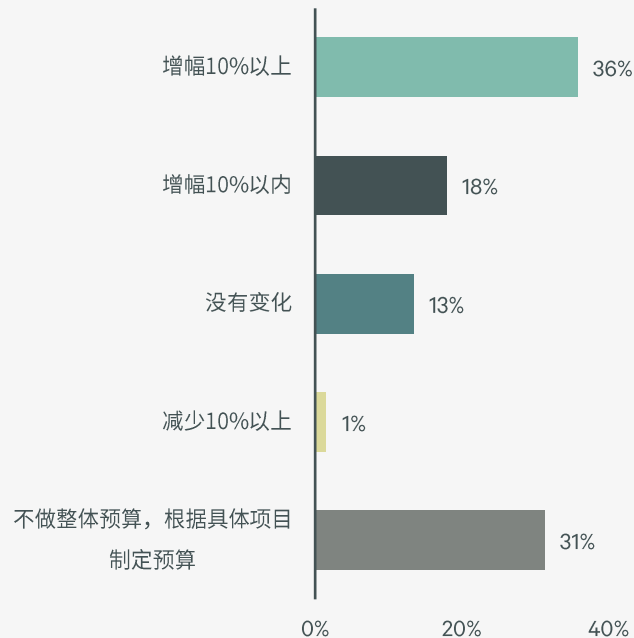
鉴于预算限制，企业可以考虑将ESG项目外包给第三方咨询公司。

图表4：贵公司未来两年可持续发展专职员工人数的增长计划是什么？



注：样本数为67  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

图表5：贵公司未来两年在ESG或可持续发展方面的预算计划是什么？



注：样本数为67  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

02

# 实现净零的挑战

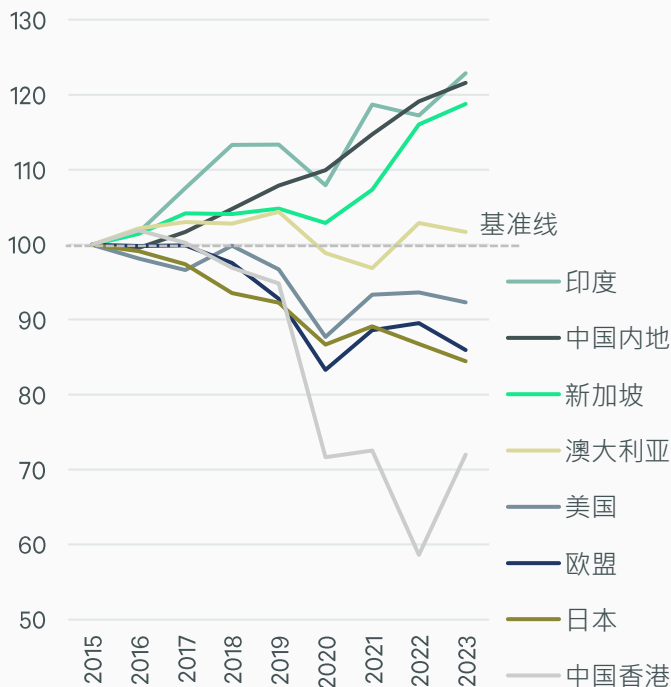
# 大多数市场承诺到2050年实现净零排放

亚太地区大多数市场制定了2050年实现净零排放的目标，碳排放量最大的三个市场（中国内地、印度和印度尼西亚）实现这一目标还要晚十到二十年。然而，平衡可持续发展目标与经济目标仍面临重大挑战。自2015年《巴黎协定》签署以来，区域整体的碳排放持续上升。

新加坡的碳排放量持续稳定增长，部分原因在于其作为交通枢纽和先进制造业所在地的作用。澳大利亚的排放量过去两年也在上升。

由于新冠疫情期间航运量下降，中国香港的碳排放量大幅降低，在疫情影响消除后有望一路回升。

图表6: 碳排放量指数 (2015排放量=100)



数据来源: 世邦魏理仕研究部, Oxford Economics, 2023年11月

## 净零目标日程

- 2030  
伦敦
- 2050  
美国  
英国  
日本  
中国香港  
马来西亚  
新加坡  
韩国
- 2060  
中国内地  
印度尼西亚
- 2070  
印度



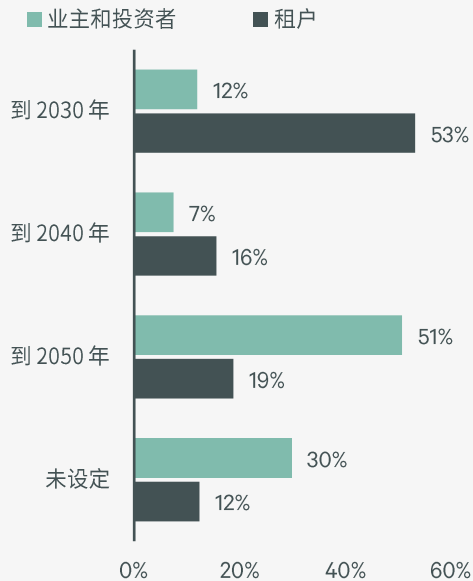
## 2050年是业主与投资者实现净零排放的主要日程目标

大约一半的受访业主将实现净零排放的目标定为2050年，这在很大程度上与其国家层面的目标保持一致。然而，许多跨国企业的目标是到2030年实现净零排放。

这种差异主要因为与业主/投资者碳排放直接相关的建材生产和建筑运营都属于碳密集活动。相比之下，专业服务、金融和软件公司公司的活动碳排放量较少。

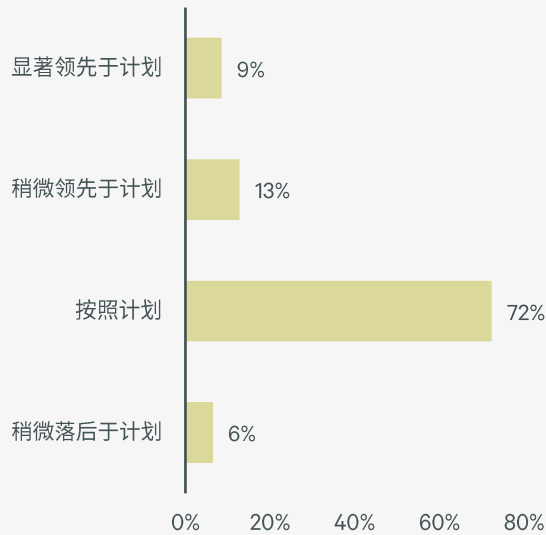
尽管大多数业主/投资者认为实现净零排放的进度在计划以内，但他们的很多租户离目标期限只剩下六年，因此租户寄望业主/投资者在未来几年加速实现净零排放，以支持租户的可持续发展目标。

图表7：您的组织是否已设定净零目标？



注：业主样本数为41，投资者样本数为26，全球内的租户样本数为141  
 数据来源：Strengthening Value Through ESG, 2023年2月，世邦魏理仕研究部，2023年11月

图表8：对于业主和投资者来说，实现净零排放的进展



注：样本数为47  
 数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

## 碳排放量应包括哪些内容？

碳排放范围是指净零计算中涵盖的导致温室气体（GHG）总体平衡的活动。

在ESG报告领域，范围1和范围2是指公司直接运营产生的排放，无论是消耗化石燃料还是电力的形式。

范围3排放是最难以量化的类别。此类别包括公司上游（产品或服务来源）和下游（使用和处置）活动产生的间接排放。这包括其供应商、员工和租户的活动，而远远超出了业主/投资者的直接控制范围。

### 范围1 直接排放

企业现场设施（如天然气锅炉燃烧）或自有设备（如自有车辆或设施）直接产生的温室气体排放。



公司设施



公司车辆

### 范围2 间接排放

企业因购买供自用的能源（即电力、供暖和制冷、蒸汽）而间接产生的温室气体排放。



外购电力、蒸汽、自用供暖和制冷

### 范围3 所有其他间接排放

其他间接排放。“价值链”排放，通常为来自员工出行和通勤、租赁资产和供应链的排放。



租赁相关活动



建筑及装修材料



废弃物



通勤以及商务旅行

数据来源：温室气体议定书（GHG议定书），世邦魏理仕研究部，2023年11月

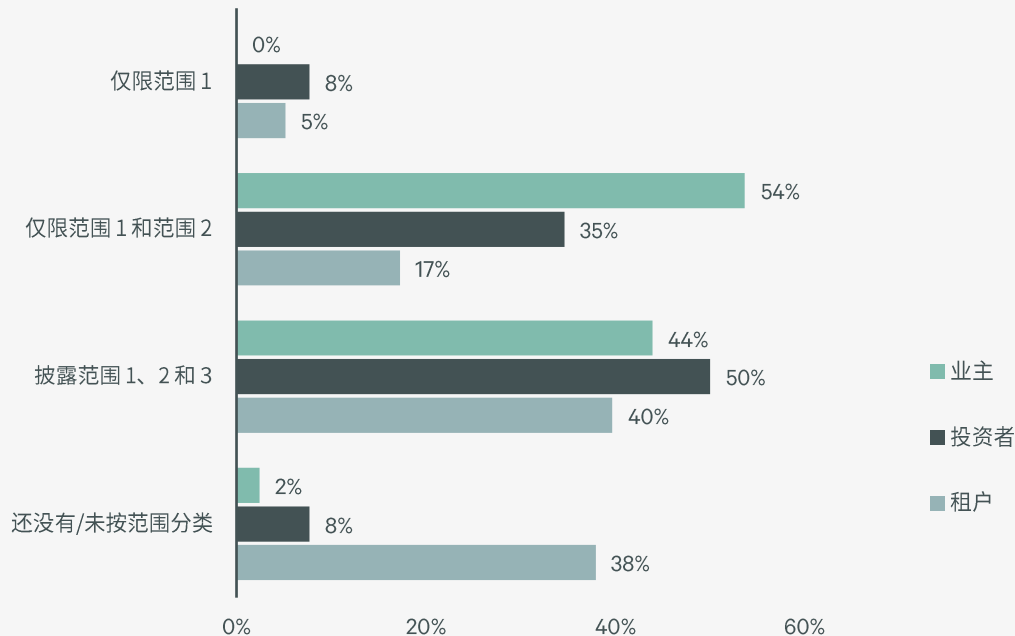
## 设有CSO岗位的头部公司正在进行范围1、2和3披露

尽管测算范围3排放量面临挑战，仍有近一半的业主和投资者声称他们对三个范围都进行了测算。也有一些CSO强调其供应商的关键建筑材料透明度较低，这使得范围3评估变得困难。

尽管租户设定了更进取的目标来实现净零排放，但他们对碳排放的定义却较为宽松。世邦魏理仕之前的一项调查发现，全球38%的租户在报告碳排放量时不使用范围类别。

虽然业主（在范围3下）和租户（在范围2下）均应报告租赁空间的排放量，但一些CSO表示，很少有租户愿意分享此类信息。绿色租赁的日益普及有望在未来几年提高透明度。

图表9：贵公司是否披露其碳排放量？



注：业主样本数为41，投资者样本数为26，全球内的租户样本数为141  
数据来源：Strengthening Value Through ESG, 2023年2月，世邦魏理仕研究部，2023年11月

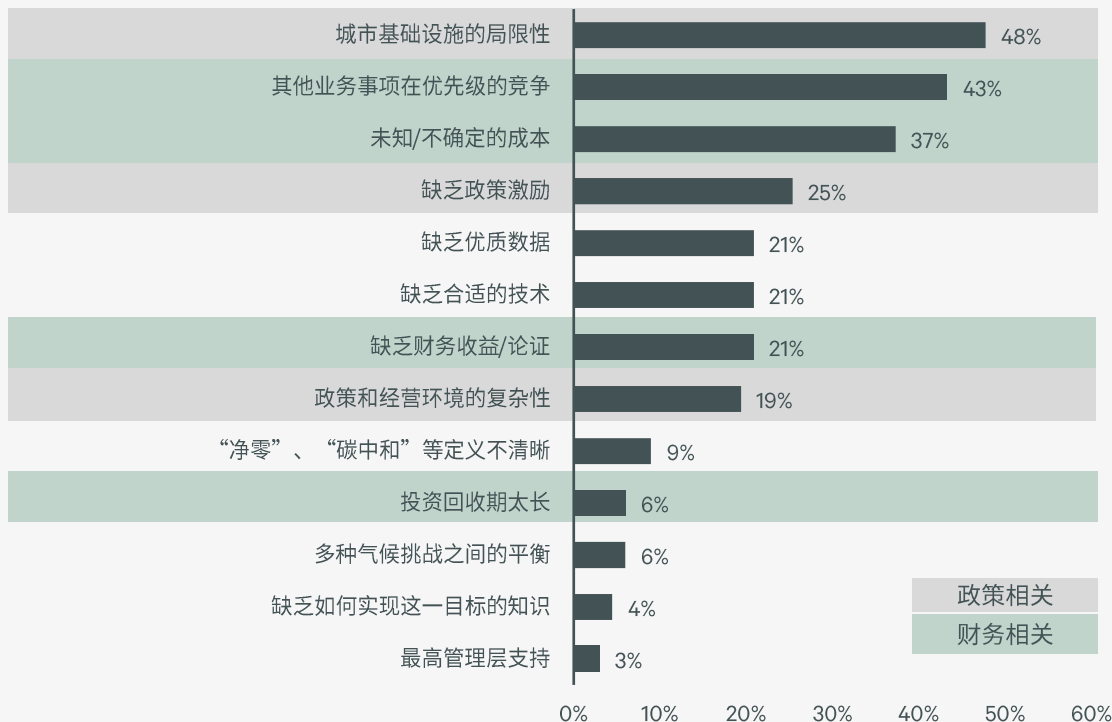
## 基础设施支持和资金来源是主要挑战

在政策方面，CSO将基础设施的局限性视为其公司实现净零排放的最大挑战。这很大程度上与城市电网和可再生能源的可得性有关。受访者还表示缺乏帮助他们脱碳的政策激励措施。

此外还存在许多财务障碍。在当前不确定的经济环境中，可持续发展计划必须与其他业务争夺预算分配的优先级。缺乏有关成本和效益的证据也阻碍了公司对ESG措施的承诺。

只有3%的受访者表示他们缺乏最高管理层的支持，这反映出高层领导者对制定和实现脱碳目标的坚定承诺。

图表10：贵公司实现净零排放的主要挑战是什么？



注：样本数为67，多选。  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

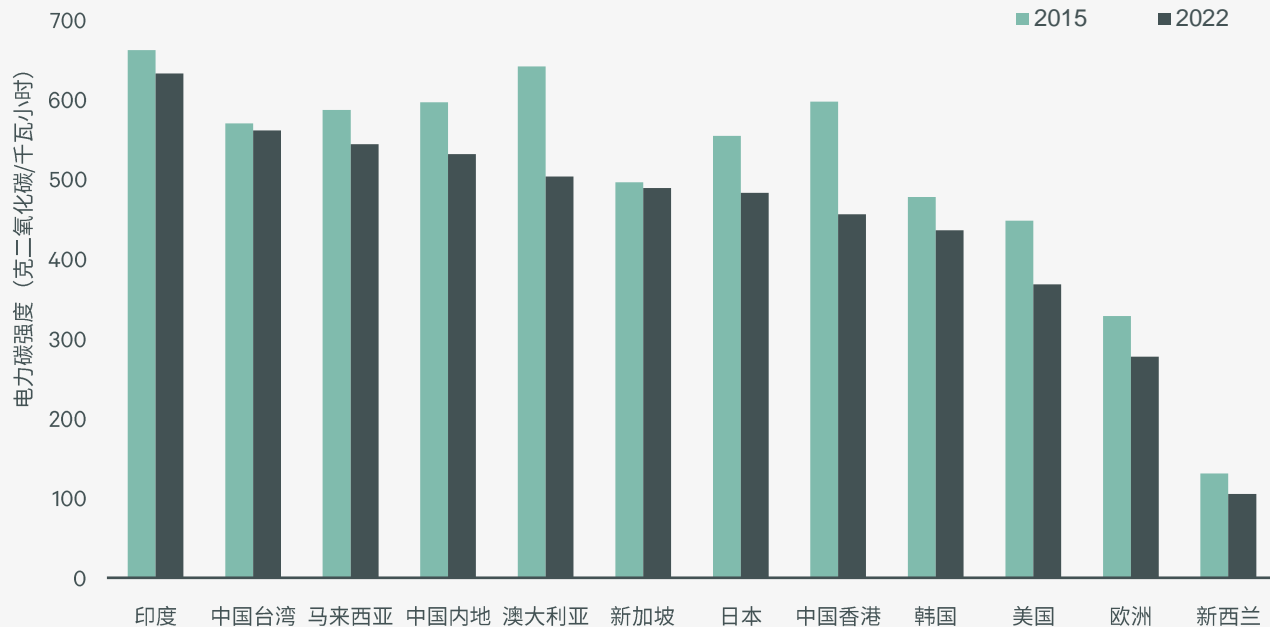
## 亚太地区电网有多“绿”？

一些受访者强调，无论实现了多少节能，其对碳排放的影响最终都会受到城市电网碳强度的影响。因此，城市基础设施被认为是实现净零排放的最大挑战。

亚太地区电网的碳强度（每单位电量产生的二氧化碳量）远高于欧洲和美国，这对实现净零排放的企业构成了挑战。

多个亚太市场正在逐步淘汰煤炭发电，并加大对可再生能源基础设施的投资。其中包括中国内地、日本和韩国，均已实现碳强度大幅降低。

图表11：主要市场电力的碳强度



数据来源：OurWorldInData，港灯及中电集团可持续发展报告，2023年11月



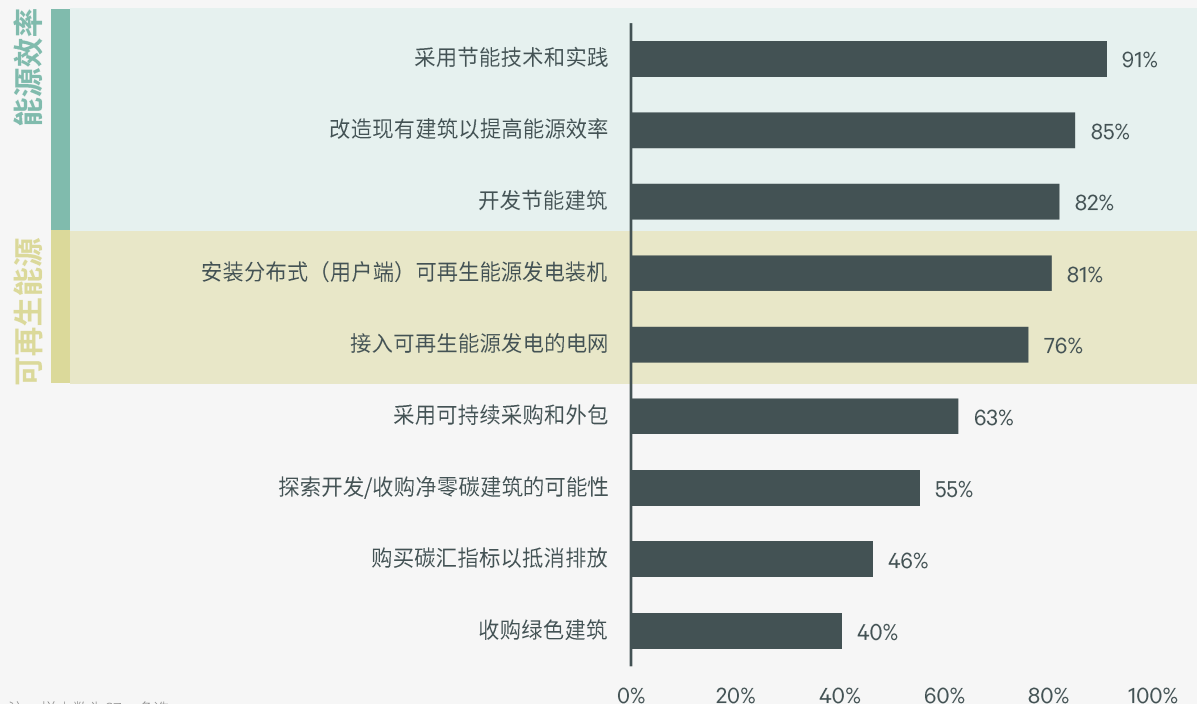
## 能源效率对于净零排放至关重要

由于电网降低碳强度仍面临较大挑战，业主要依靠节能来实现净零排放。

为了提高效率，业主愿意在现有和新建的物业采用最新的技术和实践。由于许多老建筑仍在使用天然气供暖和烹饪，建议业主评估通过改造和更换供暖系统对此类建筑进行电气化。

业主/投资者也意识到增加使用可再生能源的重要性，但以目前的技术，利用分布式设备现场发电能解决的用电量还很有限。

图表12：贵公司计划如何实现其房地产运营的净零目标？



注：样本数为67，多选。  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

03

# 商业地产 有多“绿”？

# 亚太地区 主要可持续认证



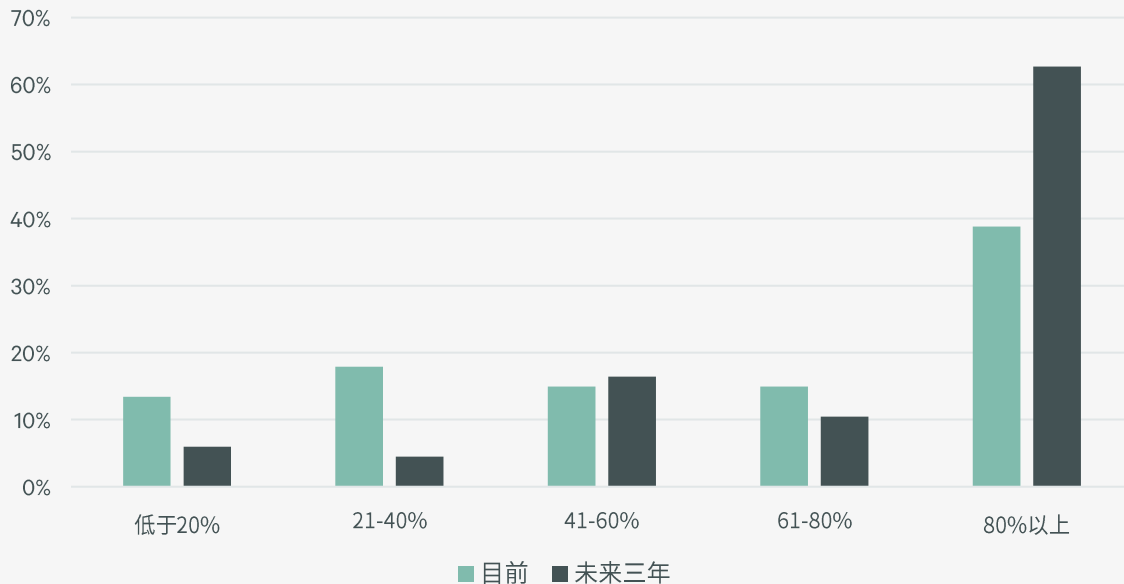
数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2023年11月

## 绿色认证楼宇正在加速普及

未来三年，亚太地区的业主/投资者将优先考虑并增加绿色建筑在其资产组合中的占比。

业主/投资者对可持续性基准对标的参与度将持续增长，超过60%的受访者表示，三年内他们资产组合中超过80%的物业将获得绿色认证。

图表13：在目前以及未来三年，贵公司的房地产资产组合有多少比例（以建筑面积计算）参与可持续性认证与评级？



注：样本数为67  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

# 绿色空间 供不应求

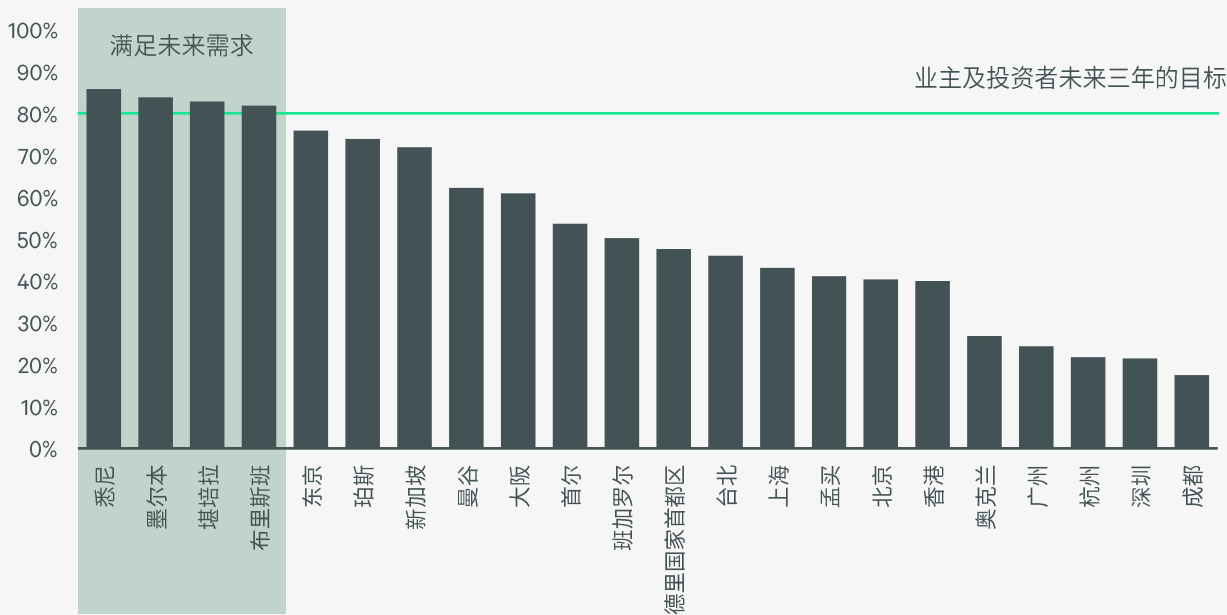
截至2023年11月，亚太地区的绿色办公楼渗透率达44%。澳大利亚是唯一渗透率达到80%的市场，受访者希望在未来三年内实现这一目标。

日本和新加坡已接近80%的目标，新加坡最近出台政策要求所有新建筑均需获得绿色认证，将推动当地渗透率的进一步提升。

虽然中国内地的渗透率仍落后，但对于租户的激烈竞争将促使业主提高ESG合规性。在香港，领先业主的绿色办公楼渗透率基本上达到80%以上。

亚太地区持续的供需缺口预计将鼓励房地产开发商建造更多绿色建筑。

图表14：绿色认证办公楼占总存量比（按建筑面积计算），分市场



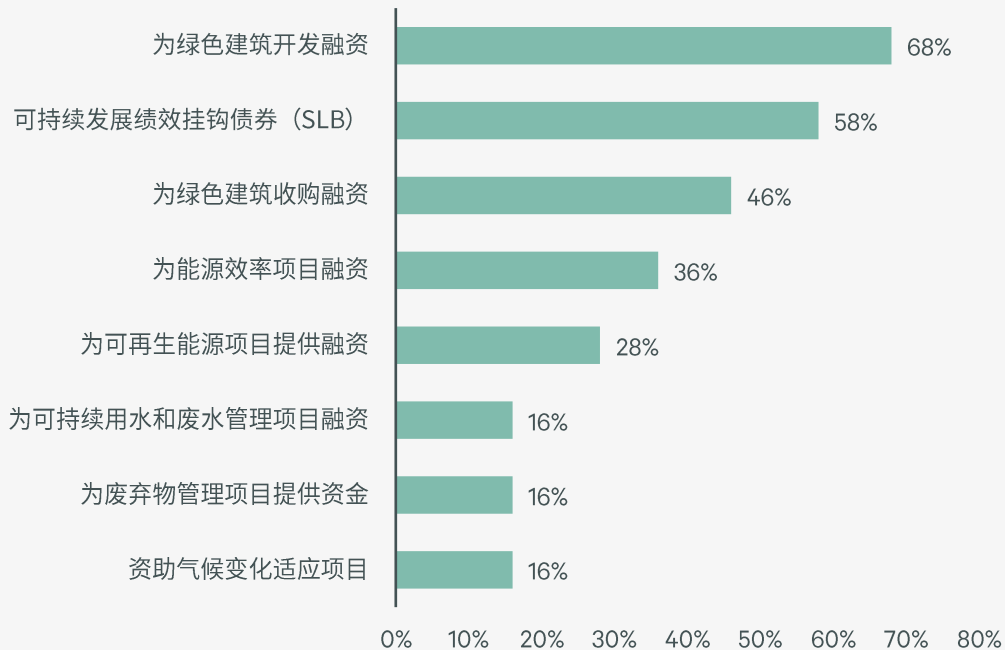
注：绿色办公楼包括经过LEED认证或获得当地体系绿色认证/评级的办公楼。中国内地、太平洋地区及新加坡市场包含所有等级办公楼；其他地区仅包括甲级办公楼。对于太平洋地区市场，被归类为绿色的NABERS最低评级为4星。澳大利亚所有新建办公楼均获得绿色之星5级及以上。  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

## 75%的业主/ 投资者开始使用 绿色金融

绿色融资在促进实现可持续目标的项目方面发挥着重要作用。业主/投资者广泛将绿色融资用于绿色建筑的开发和收购，2022年亚太地区为房地产相关项目发行了210亿美元的绿色债券。

可持续发展挂钩债券（SLB）也在激增。SLB旨在将债券的财务条款与发行人的可持续发展绩效联系起来。不过，SLB的吸引力和市场利率大环境有一定关联，SLB和一般债券之间的利差对低利率市场的投资者比高利率市场更有吸引力。

图表15：贵公司在以下哪些领域使用绿色金融？



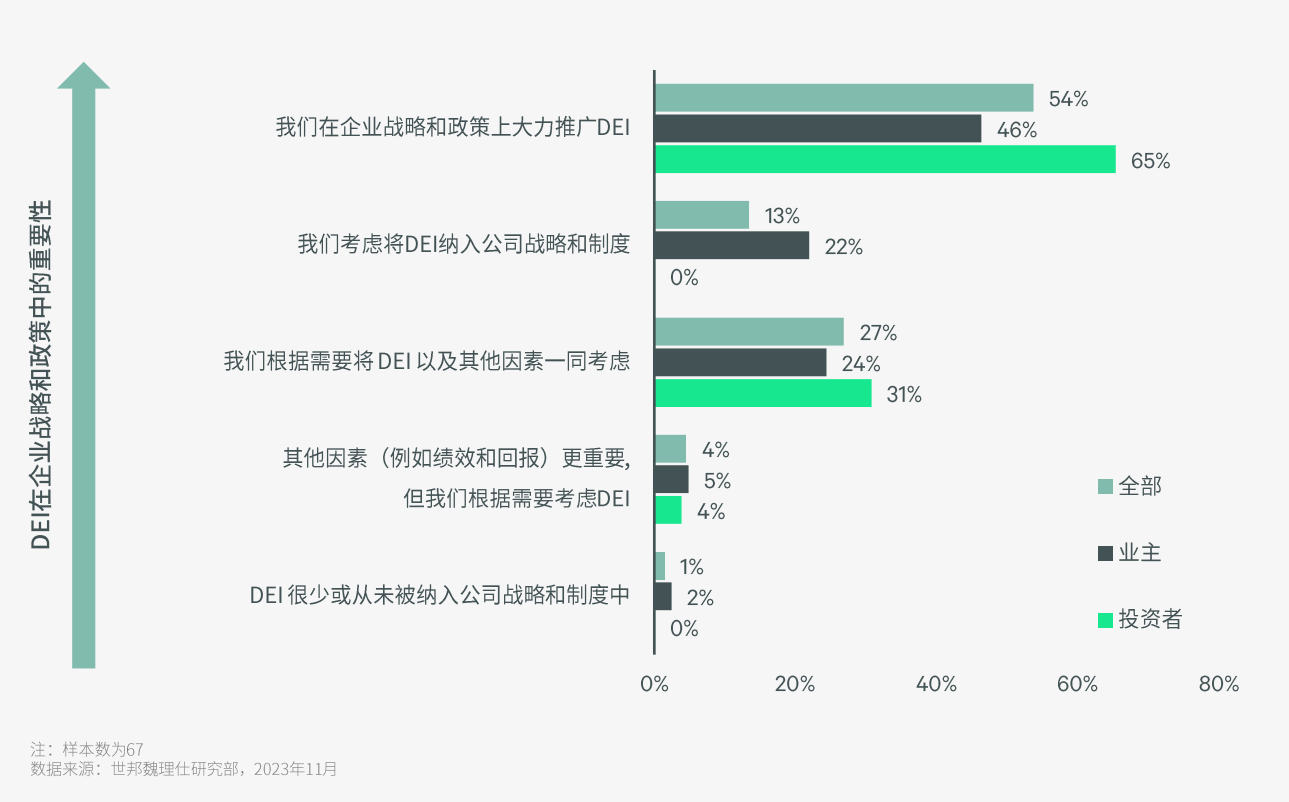
注：样本数为50  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

## 对于DEI的采纳缓慢增长

尽管多元、公平和包容 (DEI) 标准在亚太地区仍未得到主流采用，而国际投资者对该领域表现出了更程度的关注。

在受访者中，澳大利亚受访者在通过企业战略和政策推动DEI上最为积极。

图表16: 贵公司对多元、平等和包容(DEI)以及社区采取的方法是什么?



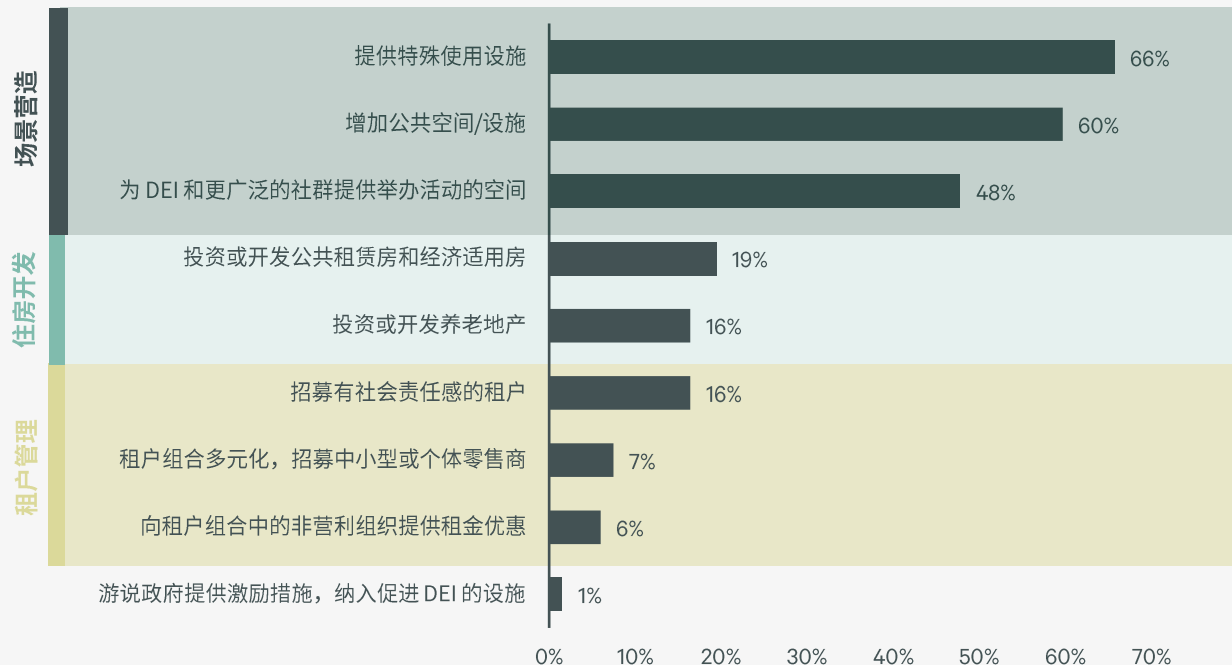
## 场景营造是推广 DEI 的主要措施

大多数受访者将 DEI 标准纳入公司战略。房地产领域的重点是场景营造举措，例如为有特殊需要的人提供设施或为公众提供便利设施。

为弱势群体开发住房或引入租户包容政策以支持社会或非营利组织的优先级相对较低。

虽然政府的优惠可能有助于促进 DEI 的采用和社区设施的创建，但房地产行业向政府争取相关激励措施的例子尚不多见。

图表17：作为房地产业主/投资者，您会采取哪些措施来推广多元、公平和包容(DEI)和社区？（多选）



注：样本数为67，多选。  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月



03

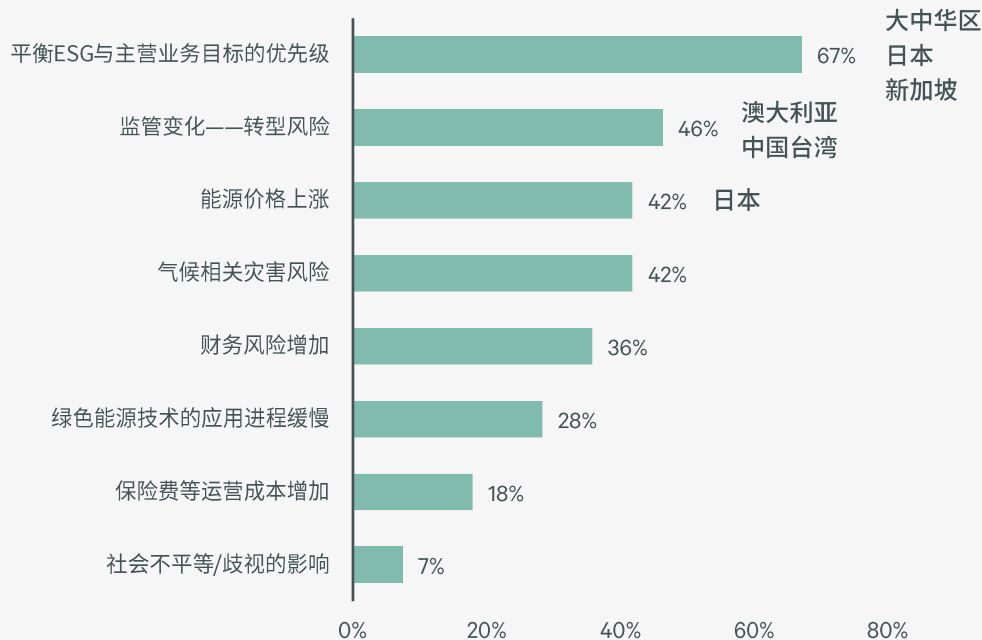
# 策略建议

## 平衡主营业务目标和可持续发展是主要顾虑

随着经济增长放缓，主营业务目标和ESG之间的权衡被认为是ESG实施的主要顾虑。由于ESG仍被视为成本项目，一些CSO强调需要提高人们对ESG为企业带来品牌、人才吸引和气候风险缓解等长期利益的认识。

CSO还对如何应对未来监管变化表示担忧。此外，调查发现，业主/投资者在评估气候相关灾害对其投资组合造成的风险方面仍处于初级阶段，这表明未来几年需要增加相关关注度。

图表18：未来五年您对ESG的主要顾虑是什么？



注：样本数为67，允许选择3个选项。其他答案包括“漂绿”和“缺乏碳补偿替代方案”。  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

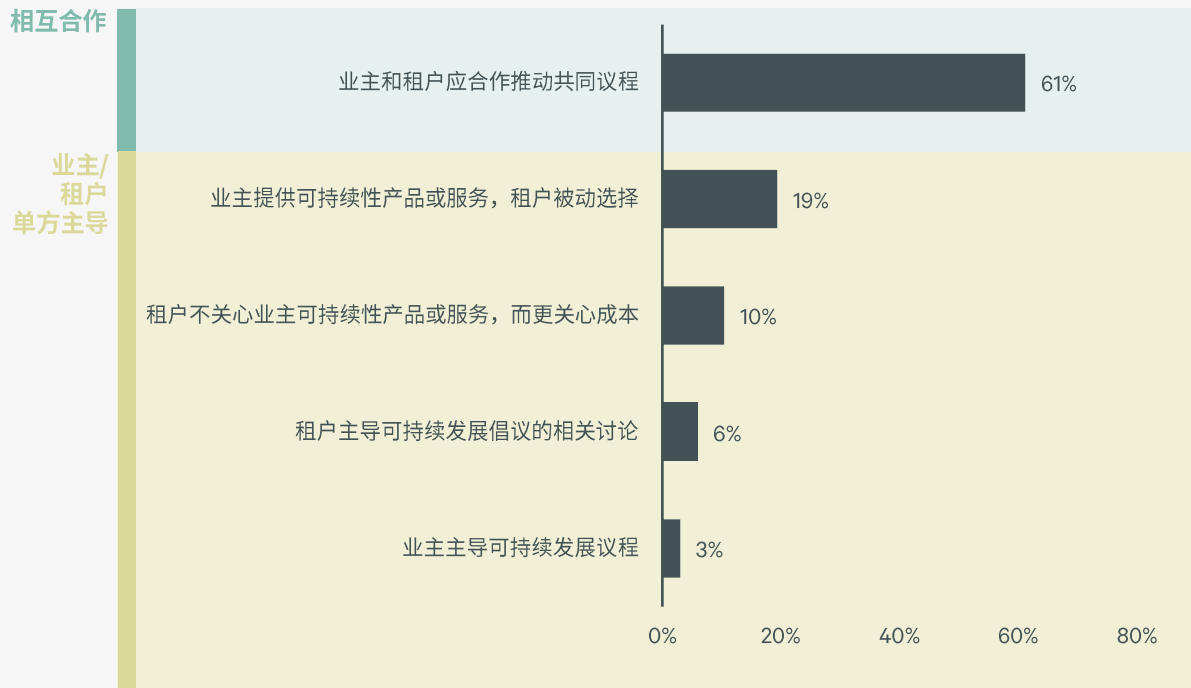
## 业主和租户 承担同样的责任

在租户对净零排放提出更积极的目标之下，业主/投资者必须将其ESG策略与租户的可持续发展目标保持一致。

因此，业主和租户之间的相互合作对于加速向净零环境的过渡至关重要。

尽管CSO强调需要将绿色租赁条款纳入与租户的共同议程，但他们对数据共享以及接受在任何一方未能实现目标时所应承担的法律后果仍然有所疑虑。

图表19: 您如何描述业主与租户在责任分摊讨论中的主动被动关系?



注：样本数为67  
数据来源：世邦魏理仕研究部，2023年11月

## 对业主/投资者 策略建议

### 目标与租户 保持一致



租户有更早实现净零排放的时间表（大部分租户2030年vs业主2050年）

业主和租户必须合作推动ESG共同议程

### 将ESG目标 与业务目标 相结合



由于宏观经济环境仍然充满挑战，预计ESG预算增加有限

优先考虑可带来成本/能源节约的项目

建议投资者加大使用绿色金融

### 参与更多相关 政策的制定



只有37%的受访者将与政府沟通协调列为CSO的责任

许多挑战与市场政策有关（例如城市基础设施）

建议业主/投资者更多地发声并为ESG相关政策制定做出贡献

# 联系我们

---

## 亚太区研究部

### Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Investor Thought  
Leadership Head of Research,  
Asia Pacific  
[henry.chin@cbre.com](mailto:henry.chin@cbre.com)

## ESG

### David Fogarty

Head of Sustainability & ESG  
Consulting Services, South-East  
Asia  
[david.fogarty@cbre.com](mailto:david.fogarty@cbre.com)

## 顾问及交易服务部

### Luke Moffat

Head of Advisory & Transaction  
Services, Asia Pacific  
[luke.moffat@cbre.com](mailto:luke.moffat@cbre.com)

## Ada Choi, CFA

Head of Occupier Research, Asia  
Pacific Head of Data Intelligence  
and Management, Asia Pacific  
[ada.choi@cbre.com](mailto:ada.choi@cbre.com)

## Su-Fern Tan

Head of ESG, Pacific  
[Su-fern.tan@cbre.com](mailto:Su-fern.tan@cbre.com)

## Hugh Hamilton

Head of Accounts, Asia Pacific  
[hugh.hamilton@cbre.com.sg](mailto:hugh.hamilton@cbre.com.sg)

## Felix Lee

Manager, Research, Asia Pacific  
[felix.lee@cbre.com](mailto:felix.lee@cbre.com)

## Rohini Saluja

Managing Director  
[rohini.saluja@cbre.com](mailto:rohini.saluja@cbre.com)

此报告由世邦魏理仕和美国绿色建筑委员会联合发布。

CBRE © 2024 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.

**CBRE**

# 联系我们

---

美国绿色建筑委员会

杜日生

董事总经理  
北亚区  
ato@gbci.org

王婧

副总裁  
北亚区  
jwang@usgbc.org

李雪玲

总监  
北亚区  
xli@usgbc.org

此报告由世邦魏理仕和美国绿色建筑委员会联合发布。

CBRE © 2024 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.

**CBRE**