

会议报告

RICS 中国商业地产

领袖论坛

2023年6月15日



2023 年 RICS 中国商业地产领袖论坛

参会人员

主持人

王明 Leon Wang MRICS, 联创盛汇资产管理有限公司资产管理负责人

嘉宾 排名不分先后

秦建英 Jean Qin 太古地产中国内地技术统筹及可持续发展部副总监

陈海燕 德勤中国财务咨询总监 (可持续发展)

张启威 Chris Cheung FRICS, 仲量联行物业与资产管理部执行董事

张烜 Wilson Zhang FRICS, 太平产业投资管理 (苏州) 助理总经理

殷惠君 上海房地产科学研究院城市更新和历史建筑保护研究所

背景介绍

自“碳达峰、碳中和”目标被写进十四五规划以来，各行各业都积极践行“双碳”战略。当前，我国商业建筑规模和数量正以惊人速度增长，但也面临较大的能源消耗和碳排放压力。商业楼宇既是助力城市经济增长的引擎，也是温室气体排放的重要来源，其衡量、管理与绿色转型对于中国的脱碳化进程至关重要。随着我国经济与政策的逐渐向低碳可持续转型，如何实现商业楼宇的低碳可持续发展是摆在我们面前的一项极为重要和迫切的任务。

RICS 于 2023 年 6 月 15 日组织大中华区的相关行业领袖，围绕“在当前全球气候环境变化及国家施行低碳经济策略的大背景下，探讨中国商业地产行业如何通过脱碳节能等措施有效提升运营管理水平，畅谈实施路径和发展前景”这一主题，召开了 2023 年中国商业地产行业领袖论坛会议（RICS Leaders' Forum）。本报告整合了会议商讨内容，以启发和指导 RICS 的后续行动计划，有助于维护建筑与地产领域的健康发展。

会议总结

本次中国商业地产领袖论坛的讨论总结为两个关键结论，这些结论将成为 RICS 后续行动计划的指导基础。

1、持续的技术改造和数字化运营是助力商业建筑减碳节能的重要措施。

与会行业领袖均认为，持续运用低碳技术改造既有商业楼宇，可以有效控制和管理能源系统、减低建筑能耗；同时，随着数字基础设施和解决方案的完善，数字化运营也将成为建筑“双碳”目标实现的重要推动力。

2、各利益相关方应共同努力推动商业地产低碳实践和可持续发展。

实践探索离不开“人”的能动因素，政府、业主、租户、学界等各利益相关方应通过积极的尝试，推动商业地产低碳实践和可持续发展。与会行业领袖也殷切希望 RICS 搭建平台，提供有效的系统培训和业务交流活动，促进会员践行社会责任。

技术改造和数字化运营助推减碳节能

畅谈提升商业建筑效能的有效措施

与会行业领袖均认同，商业楼宇的节能降耗和提质增效是一个持续的过程，技术应用和数字化运营是非常有效的措施。上海房地产科学研究院城市更新和历史建筑保护研究所殷惠君表示，“在上海申报”国家级城市更新试点城市“的背景下，针对能耗巨大的超高层建筑，有以下几点低碳实践策略：运用绿色低碳设施以及新能源技术实施楼宇改造升级、打造数字化运营平台开展楼宇自动化控制、通过精细化运维管理方式持续追踪和提升楼宇效能”。太古地产中国内地技术统筹及可持续发展部副总监秦建英详细阐述了太古对既有建筑机电系统节能优化的经验，“首先是”调“，通过持续调试提升设备设施的效率；之后是”改“，在调试过程中不断改进机电设备性能，引入新技术（如在内地项目中首次引入的“光储直柔”技术）；同时，重视数字化，通过建设能源管理平台，运用智能诊断提示和整改设备设施，再将整改数据输入平台，实现闭环管理”。太平产业投资管理（苏州）助理总经理张烜提到了“苏州本地绿色低碳建筑的实践起步较晚，但现在各方特别是政府和大型国有企业也开始重视起来。在传统的绿建评级之外，低碳技术在新建建筑的应用也日益广泛。苏州中心及太平保险旗下项目已经通过建设集中能源站等方式开展能源降本增效、数字化分析能源提升效率”。

各方共同努力推动低碳实践和可持续发展

积极发掘“人”的能动因素

与会行业领袖深刻探讨了政府、业主、租户、学界等各利益相关方的权责，各方应协同合作，积极尝试及推动商业地产低碳实践和可持续发展。太古地产中国内地技术统筹及可持续发展部副总监秦建英以太古项目的实践经验为例，表达了“业主方和租户应相互协作共同提升商业项目能源应用效率，业主方更应该发挥主观能动性为租户提供更多节能减排的便利。业主与设计、运营、大学等各咨询顾问单位应通力做到信息闭环，将宝贵的经验和技能保留和传承。政府部门也应通过政策监管等手段促进业主方履行碳排放责任制、加快可持续实践”。仲量联行物业与资产管理部执行董事张启威谈到，“业主方需要对自有楼宇设备设施的碳排放有清晰的摸排，并详细交底予物业管理单位。对物业管理单位也应该有充分的信任，尽量提供较长时间的委托合同，以促进商业楼宇在运营阶段向“低碳物业”迈进。随着规模巨大、功能复合的综合体项目逐渐增多，更难界定在楼宇全生命周期各阶段尤其是运营阶段碳排放的数量，这需要各方共同努力、积累低碳运营的经验”。德勤中国财务咨询总监（可持续发展）陈海燕讲述了“可持续发展是需要各方全面参与、一点一滴地实践，“人”的能动性发挥着巨大作用。从项目的策划、建设、招商、投融资全产业阶段都应围绕着绿色建筑和低碳概念开展技术实施，在政府部门、商业地产行业上下游各方的共同推动下，将可持续发展的理念和实践传播给社会大众”。

期望 RICS 发挥平台作用，助推行业低碳和可持续发展

与会行业领袖均殷切期望 RICS 搭建平台，协助提供更多的专业技能系统培训和业务交流活动，助推商业地产行业低碳和可持续发展。期待 RICS 能牵头对接企业、协会、政府等利益相关方，推动低碳可持续发展业务交流，组织国际先进标准和最佳实践的对标研究，提升会员专业水平，呼吁会员承

担更多社会责任。RICS 将会认真吸收行业领袖们提出的需求和建议，并以此作为指导，在今后向会员提供更多有益的帮助。

会议结束语

论坛主持人、联创盛汇资产管理有限公司资产管理负责人王明指出，“本次论坛与会行业领袖提出了诸多卓有成效的观点。商业地产行业的脱碳减排不是一朝一夕就能够完成的，低碳转型在前期需要很大的投入，但这也是存量物业在资产运营层面价值提升的必要因素。与会各位行业领袖都认同，中国商业地产行业低碳可持续发展的实践走在世界前列，各利益相关方应继续共同努力，推进行业的健康发展。”

RICS 将致力于以会员为导向，认真听取会员的意见和诉求，为会员提供更多专业培训，增进会员的互动，以便为房地产行业的健康发展及公众利益的保障做出应有的贡献。