

ESG成房產業發展趨勢

環境、社會和管治（ESG）可說是近年備受矚目的議題，在《香港氣候行動藍圖 2050》提出的四大減碳策略中，房地產行業面臨較大的減排壓力。由於香港建築物用電量佔全港用量高達九成，其碳排放量又佔全港總量逾六成，故港府一直致力提高建築物能源效益、推廣綠色建築，實現「節能綠建」。

香港作為首個簽署綠色債券承諾的亞洲地區，一直順應 ESG 和綠色金融之勢，聯通國內外更多綠色項目和綠色企業進駐香港，將香港打造成為亞太區綠色金融中心。自 2016 年起，聯交所要求本港上市公司必須披露 ESG 報告。投資者在作出投資決策時，將企業 ESG 績效表現納入為考慮因素之一，以進一步了解投資回報與風險。這促使企業關注並積極回應氣候風險、企業風險管理等 ESG 議題，有助提升企業聲譽及投資吸引力，可見愈來愈多發展商和建築商重視並實踐 ESG 理念，以迎合這一大趨勢。

測量師推動房地產ESG發展

作為建築物的「大內總管」，測量師在建築物生命週期中扮演舉足輕重的角色，就物業生命週期成本、節能工程，以及可持續發展策略等提供專業諮詢服務。在建築項目的規劃初期，不僅就綠建選址、設計、建設等提供意見，更會參與其節能設計及綠色建築認證申請。當中工料測量師在物料工程上更擔任成本和碳排放管理的顧問角色，計算不同設計方案的成本及碳足跡，以提升建築項目的減碳效益。

對於新落成的建築項目，測量師會通過測試其各個功能、分析整體建築生命週期，就其 ESG 指標進行盡職調查，藉此評估其是否符合永續發展目標。在項目投入營運後，亦會提供 ESG 評級諮詢服務、制定物業維護和設施管理方案等。務求在綠色建築項目的規劃、建造、落成，以至營運上都發揮關鍵作用。

除了對建築項目進行 ESG 指標評估，測量師近年亦為房地產企業撰寫可持續發展報告，制定及監測關鍵績效指標（KPI）。過去兩年政府積極發展綠色金融，提供資金以支持企業應對氣候變化，可見為 ESG 基金或綠色金融工具提供第三方認證服務的專業人士如產業測量師，亦愈來愈受到重視。測量師將繼續密切關注及推動房地產發展商和建築商在環境保護、社會責任、公司治理方面的可持續發展，以專業知識促進可持續和負責任的商業實踐。

■香港測量師學會可持續發展工作小組委員 陳家輝測量師