

## 楼市乾坤

周岳翔  
yushchou@sph.com.sg



随着城市绿化、可持续生活和绿色经济在新加坡越加盛行，永续发展成为政府和企业口号，节能减碳的绿色建筑也在全岛遍地开花。不过，对买家而言，绿色住宅是否更加抢手？兴建绿色建筑是否意味着项目成本增加，这又带给发展商什么优势？本期《楼市乾坤》将探究建设局推出绿色建筑认证，以及绿化浪潮对本地房地产业的影响及机遇。

# 房地产越“绿色”不等于越好卖

更多本地住宅获得绿色建筑认证的加持，市场人士普遍认为，这不一定能带来更高买气，买家也不太愿意为此支付更高的溢价。

新加坡国立大学房地产（房地产系和城市与地产研究院的统称）日前针对本地房地产业对绿色建筑的看法展开调查，共有46名房地产业高级执行人员参与，其中24名是发展商。

调查发现，三成受访者对绿色建筑表示认同，认为获得绿色建筑标志金奖（Green Mark Gold）或更高级别能成为项目的卖点，但持相反看法的受访者超过一半。

绝大多数受访者反映，与只获得绿色建筑标志认证的项目相比，潜在买家只愿意为更高级别的项目支付最高5%溢价。

国大房地产与城市研究院副院长李乃佳指出，购房者可能不晓得更高级别的意义，所以不太愿意支付更高的价格。另外，由于缺乏规模，具有

更高认证的项目成本高昂。“若绿色建筑成本不降，购房者未来无意多付，这将难以激励私人领域争取绿色建筑标志更高级别。”

超过一半受访者指出，开发绿色建筑标志金奖或更高级别项目的成本，比绿色建筑标志认证的建筑高出11%至20%。

然而，另一项针对绿色建筑的项目成本与投资回报的研究，却得出不一样的结论。由工程咨询公司Squire Meacham率领独立审查团队针对我国15栋住宅及25栋非住宅建筑展开为期一年的研究发现，获更高级别的绿色建筑标志建筑在整个生命周期中节约的成本将超过前期投资，意即净现值更高。

建设局是在2005年推出绿色建筑标志，以评估本地建筑环境的可持续性，并提高建筑业的环境意识。它共分成四个评级，从绿色建筑标志认证，逐步晋升至绿色建筑标志金奖、超金奖（Gold Plus）及白金奖

（Platinum）。

分析师指出，获得绿色建筑标志评级越高的本地住宅项目不一定能吸引更多买家，潜在买家主要考量仍是项目的地理位置和价格等因素。

世邦魏理仕（CBRE）提供给《联合早报》的数据显示，获得绿色建筑标志白金奖的滨海名汇（Midtown Bay）、星水嘉园（Piermont Grand）及荟锦嘉园（The Tapestry），它们开盘首月的销量占单位总数的22%至46%不等。

至于获绿色建筑标志超金奖的嘉和馨苑（The Garden Residences）、博雅居（The Poiz Residences）、瑞雅苑（Riviere）以及Midwood，这些项目开盘首月销量占单位总数出现明显落差，前两者为10%和38%，后两者则不超过4%。

世邦魏理仕东南亚研究主管宋明蔚向本报指出，从上述私宅的销售表现来看，难以判断绿色建筑标志评级较高

的住宅项目具有较高吸引力。除了要考项目推出时的房地产周期，也基于买家决策的关键因素依旧是地理位置、价格、负担能力及项目设施和便利等。

### 推动绿色建筑近月加速发展

不过她相信，一些买家愿意为智能和节能的绿色设施支付更高溢价。“当买家在比较两个类似项目时，绿色建筑标志获得更高级别可能更具吸引力。”

冠病疫情对我国经济和房地产业带来巨大冲击，造成建筑和人力成本上扬，不过本地建筑的绿化浪潮并未因此停歇，我国房地产业正迈入新常态，推动绿色建筑近几个月开始加速发展。

毕马威（KPMG）新加坡可持续发展咨询服务及毕马威影响力部门主管霍淑菁注意到，尽管环境充满挑战，许多企业已视可持续发展为业务

增长的战略重点。“在新加坡政府推广清洁能源和更严格建筑规范的带动下，加上企业越发须要向利益相关者证明他们符合环境、社会和治理（ESG）标准，更多公司董事会和高级领导层明显参与推动可持续发展议程。”

高纬环球（Cushman & Wakefield）服务部可持续发展总监李贞仪认为，公共领域一直积极推动和促进绿化浪潮，将继续引领可持续发展，相信这个举措也获得私人领域的理解及支持。

7月底，国家发展部兼通讯及新闻部政务部长陈杰豪在国会回答议员询问时说，建筑费用上涨并没有对绿色建筑的需求带来负面影响。这可能是因为与整体建筑成本相比，要达到绿色建筑标志所要求的成本溢价较少，一般只占项目的少过5%，而且未来可省下的能源费用将超出投资成本。



位于安顺路80号的富士施乐大厦重新发展项目获得绿色建筑认证的最高荣誉，是首个获得白金超低碳能耗的私宅项目。（城市发展提供）

### 本地部分绿色住宅销售表现

住宅项目	绿色建筑标志	开盘首月销量	单位总数	平均尺价（元）
荟锦嘉园	白金奖	329	861	1408
星水嘉园	白金奖	378	820	1107
滨海名汇	白金奖	48	219	2900
博雅居	超金奖	277	731	1440
嘉和馨苑	超金奖	64	613	1662
Midwood	超金奖	24	564	1640
瑞雅嘉苑	超金奖	12	455	2932

资料来源 / 世邦魏理仕

早报图表



美芝路高档私宅滨海名汇楼高33层，共有219个单位，获得最高级别的绿色建筑标志白金奖。（国浩房地产提供）

## 发展商响应政府号召 绿色建筑遍地开花

不少本地发展商响应政府号召，在房地产设计、建造和管理方面注重绿色建筑的发展，使绿色建筑在全岛遍地开花，而提供绿色建筑解决方案的公司也直接受益。

发展商城市发展（CDL）作为业界领头羊，今年2月承诺在2030年前，其直接运营和管理的项目、现有和新的全资产，将实现净零碳运营。

它位于安顺路80号的富士施乐大厦（Fuji Xerox Towers）重新发展项目获得绿色建筑认证最高荣誉，是首个获得白金超低碳能耗（Platinum Super Low Energy）的私宅项目。凭借太阳能光伏系统等绿色设计，该建筑预计每年可节省高达170万千瓦时（kWh）能源。

CDL发言人受访时说：“绿色建筑运用节能系统和设备显著降低能源消耗，这能达到节约成本效果。集团旗下所有商业建筑在2012年至2020年期间，透过节能措施和改造工程，从

中省下约3000万元。”

此外，CDL在ESG和绿色建筑方面的强劲表现开启集团的替代融资渠道，有助降低长期借贷成本，并扩大集团以ESG为理念的投资者和借贷方。集团目前已获得逾30亿元可持续发展融资，涵盖绿色贷款、绿色债券和可持续发展相关贷款。

例如，CDL在2017年发行绿色债券，成为首个发行这类债券的本地房地产公司。集团通过发行这批绿色债券筹得1亿元，用于提高共和大厦（Republic Plaza）的节能和省水效率。今年8月，CDL与MCL地产（MCL Land）各持50%股权的合资公司取得8亿4700万元的绿色贷款，为它们联手从政府售地计划中新购得的两个住宅地段发展项目提供融资。

### ENGIE区域供冷技术获政府肯定

法国能源集团ENGIE专为企业提供低碳发电解决方案，该公司的区域供冷技术获我国政府肯定，将

在占地50公顷、从2023年起逐步落实的榜鹅数码园区（Punggol Digital District），为裕廊集团和新加坡理工大学设计及建造区域供冷系统。

ENGIE集团旗下提供设施管理和技术运营服务子公司ENGIE Services Singapore执行董事杨光年受访时强调：“新加坡的土地空间非常宝贵，安装地下区域供冷系统能为整个区域供冷，并释放大片土地，这可用于其他发展目的，同时减少能源使用。”

他也指出，非住宅建筑的节能功效比住宅建筑更为重要，前者的能源使用效率在绿色建筑标志认证评级中占有更权重。

所谓区域供冷，是把区域内的办公室、购物商场及公寓等建筑的冷却系统连接在一起，形成闭路循环，例如滨海湾底下便设有区域供冷系统网络，它利用大型制冷机冷却水后，输送给这个区域内的大楼以降低室内温度，自2006年运转以来已达到40%的节能效率。

## 政府不断提高可持续发展标准

政府今年2月公布2030年新加坡绿色发展蓝图（Singapore Green Plan 2030），为城市绿化、可持续生活和绿色经济各方面制定明确目标，旨在推动公共和私人领域在未来10年迈向永续发展，让新加坡最终能实现净零碳排放。

### 设“80-80-80”三大目标

政府也推出新加坡绿色建筑总蓝图，旨在提升本地建筑所需符合的绿色标准，并且设下“80-80-80”三大目标，即到2030年，按照总楼面面积绿化我国80%的建筑；从2030年起，让80%的新建筑成为超低能耗建筑；到2030年，让最佳绿色建筑在2005年的标准上，将能源效率提高80%。

为达到2030年新加坡绿色发展蓝图定下的目标，政府不断检讨和提高可持续发展的标准，建设局近期提升与修订绿色建筑标志认证要求，把现有的绿色建筑标志计划修订为BCA绿色建筑标志2021（BCA Green Mark 2021），意味着新建筑以及现有建筑物必须达到更高的能源使用效率，并且在环境可持续方面满足更高的标准。

要获得升级版的绿色建筑认证，建筑物必须在环境可持续方面取得更高分，考核范围包括运用智能科技、为建筑物的使用者创造更健康的环境，以及减少建筑物的隐含碳排放量等。

隐含碳排放指的是制造建筑材料以及建筑过程中所消耗的碳或能量。