

龙地积极携手租户 早日实现绿色租赁全面覆盖

什么是绿色租赁

随着国际社会对气候变化、健康安全风险等新挑战的日益重视，以及我国可持续发展政策的出台和企业、个人对绿色议题认知度的不断提升，绿色租赁已进入中国房地产市场参与者的视野之内。仲量联行于 2021 年发布的一项调查报告¹中指出，目前中国房地产市场上，48%的租户已应用绿色租赁，另外 35%的租户计划于 2025 年前实践相关内容。

绿色租赁是指经业主和租户之间商定协议后，基于标准租赁条款新添加或调整的，与环保和健康安全等可持续发展目标相关的条款。这种条款一般被称为绿色条款，它界定了业主和租户双方在可持续发展方面的义务与责任，为双方提供各种财务性或非财务性的激励条款，进而促进业主和租户双方合作，共同推动有关物业在租用、运营和管理各方面的可持续发展。

目前，市场对于绿色租赁条款的形式或内容尚未形成统一的标准。尽管如此，在英国、澳洲、新加坡等司法区，不同的行业组织或法定组织正积极建立绿色租赁标准。在英国及澳洲，由 Better Buildings Partnership 等行业组织推动了绿色租赁规范的设立；在新加坡，建设局制定了一系列与可持续设计、管理和福祉相关的标准租赁条款。此外，作为商业房地产行业的国际行业组织之一，国际建筑业主与管理者协会（BOMA）也为行业持份者提供了绿色租赁指南，以作参考。

龙地绿色租赁政策与目标

在龙地进行的利益相关方问卷调查中，绿色租赁被我们的股东评为最为重要的 ESG（环境、社会及治理）议题之一。这反映出股东及其他利益相关方对我们携手租户，在日常运营中共同实现更绿色世界的期望。为更好的回应这一期望，我们承诺将更广泛地应用绿色租赁，并在龙地首份 ESG 三年路线图中订立了于 2025 年所有适用资产绿色租赁条款签订率达到 100% 的目标。2023 年 1 月 1 日起，所有的新签合同及续租合同中均需增加绿色租赁条款。

目前，我们已和部分租户订立了绿色租赁协议。双方在商议和订立绿色租赁协议的过程中，就促进和提高租赁物业的环境绩效意向方面达成了共识，并规定了在数据共享、分表计量及升级改建等方面各自应负有的责任。

1. 数据共享

双方同意在不影响租户商业机密（如适用）的前提下，共享其各自拥有的与租赁物业相关的环境绩效数据。数据共享范围主要涵盖能源、用水、废弃物、温室气体排放等内容。通过数据共享，龙地将更加清晰地掌握范畴三（价值链）排放数据，并通过数据分析来研究如何为租户提供更好的物业设施或服务，帮助租户减少对环境造成的负面影响。

2. 分表计量

双方同意，龙地可安装适当设备（如：计价表、分表、检测表）测量向租赁物业输送的天然气、电力等其他能源或资源的供应量。分表计量有助我们准确记录公共区域以及个别租户的能源及资源消耗量及有关支出。相关的数据可提升我们对物业公共区域的能源及资源管理水平，以及向租户提供其能源及资源消耗情况，协助他们达成节能减排的目标。

3. 升级改建

订立绿色租赁协议后，双方同意就提高租赁房屋和中心的环境绩效方面展开合作，并确定恰当的策略。例如，租户同意龙地可在租赁期内对租赁物业内的其他建筑物、构筑物、设施和设备进行升级和改建，以提升租赁物业的环境绩效；同时，龙地承诺将尽量在不影响租户的情况下进行合理的升级和改建工作。

在长租公寓板块，我们也为入住租户提供了绿色入住公约，从衣食住行等多个场景提出低碳生活的指引和要求，帮助租户养成低碳的生活习惯，践行低碳的生活方式，减少入住期间的环境足迹。

龙地绿色租赁经验分享

通过绿色租赁，龙地把可持续发展元素融入整个租赁周期，从与租户的互动到数据的计量和分享再到硬件升级改建，我们的团队致力支持及指导租户达成可持续发展的目标。我们明白，要有效推动绿色租赁，除龙地团队的努力外，租户的理解和配合也必不可少。因此，为呼吁租户支持实践绿色租赁，龙地为各资产租赁和资产管理团队制定了详细的绿色租赁指引，介绍了绿色租赁条款的核心内容、租户对该条款常见的问题等。公司法务团队和 ESG 部门通过不时发布及更新绿色租赁指引，赋能前端业务部门向租户宣传绿色租赁。截至目前，各类资产管理团队在推动绿色租赁签署方面均取得了很大进展。其中，物流板块现有租赁合同中有约 7 成实现了绿色租约的签署。

1. 在推进绿色租赁的过程中，龙地敏锐地洞察到企业租户在可持续发展方面的战略重点，我们计划于未来在可持续建筑、清洁能源、绿色交通设施、废弃物循环利用等契合点展开合作；对于在可持续发展工作方面刚刚起步的租户，龙地租赁和资产管理团队在与租户的沟通过程中也向该类租户灌输了低碳运营、绿色发展的理念，起到了良好的教育示范作用；
2. 对于在未来想要推动绿色租赁的同业，我们建议可以综合考虑以下几种方式：
 - a. 由业主发布绿色租赁指引：在装修及运营指引里包含可持续性相关的要求或建议。这些指引条款统一适用于所有或绝大多数的租户，但通常属建议性质，不具约束性。
 - b. 业主和租户之间订立谅解备忘录：和绿色租赁指引类似，谅解备忘录一般都不具约束性。和绿色租赁指引不同的是，这类谅解备忘录通常由业主和各个租户个别订立，具体内容条款按照双方磋商协议的结果进行拟定。因此，即使是同一业主，与不同租户订立的谅解备忘录的条款或有不同。
 - c. 修订标准租赁条款：业主可考虑将可持续性相关要求与责任纳入标准租赁条款中，作为正式租赁合同的一部分。由于业主租户双方有法律责任遵守租赁合同，这些可持续性相关条款将对业主与租户双方构成约束。

展望未来

未来，绿色租赁将成为龙地可持续发展的重要一环。我们将加强与租户的互动，围绕能源、资源、废弃物等绿色主题进行深入交流，积极探索开展不同形式的合作的可能性，持续推广绿色租赁、低碳运营理念。同时，我们对外部合作保持开放态度，也呼吁同行伙伴、行业组织可以一同开展沟通和交流，在行业层面建立联盟伙伴关系，并在地产领域持续推进绿色租赁理念和实践，推动产业低碳化。

参考资料

¹ [JLL releases its latest Sustainable Real Estate report \(joneslanglasalle.com.cn\)](https://www.joneslanglasalle.com.cn)