



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(Stock Code: 17.HK)

---

# 可持續建築政策

新世界發展有限公司

## 1. 緒言

在「新世界 2030 可持續發展願景」下，新世界發展有限公司（簡稱為本公司或「新世界」）及其子公司（統稱為「集團」）致力透過其匠心獨運的建築設計和營運措施，藉由保護環境、宣揚健康生活、運用科技及關懷全體社區持份者，實現「環保」、「健康」、「智能」和「關愛」福祉。

可持續建築政策（「本政策」）載列本集團將各項可持續發展考慮因素融入整個建築生命週期，包括項目地點甄選／購置、項目設計、物業管理、持份者參與及風險管理的承諾。

## 2. 應用範圍

本政策應用於新世界、新世界中國地產有限公司（新世界中國）及 K11 Group Limited（K11）及其子公司（統稱為「特定公司」）的新建及現有樓宇。本集團鼓勵所有業務單位參考本政策的原則，並且在適用的情況下，業務單位可制訂其所屬的可持續建築政策。

## 3. 承諾

### 3.1 新建及重建項目

#### **收購與重建**

就各項目地點而言，本集團於籌劃過程中會考慮以下各項因素：

- 監管合規

#### 環境

- 各類天災，包括但不限於水災、缺水、暑熱壓力和極端強風
- 氣候變化適應力<sup>1</sup>
- 氣候韌性<sup>2</sup>
- 生物多樣性<sup>3</sup>
- 土地污染
- 污染防治
- 建築安全及材料
- 用水及能源供應
- 室內空氣質量

#### 社會

- 項目所在地／鄰近地區的文化遺產

<sup>1</sup> **氣候變化適應力**：預期氣候變化的不利影響並採取適當措施，旨在預防和緩減所造成的傷害，或充分利用其帶來的機遇(IPCC)。

<sup>2</sup> **韌性**：系統及其組成部分以及時有效的方式預測、吸收、適應災害後果的能力，包括確保保持、恢復或改善其基本結構和功能的能力(IPCC)。

<sup>3</sup> **生物多樣性**：地球上各種各樣生命形式。包括一切有機體、物種及種群；當中涉及的遺傳變異；及其群落和生態體系的複雜組合。(聯合國環境規劃署)

- 對社區的社會及經濟影響
- 共融設計
- 互聯互通，如交通運輸
- 市民及持份者的意見

### **設計與施工**

特定公司致力打造安全優質的樓宇，在降低對環境造成的影響之餘，具備氣候韌性及適應力並惠及大廈用家及所在社區的健康及福祉。本集團透過以下措施實現是項承諾。

### **可持續建築設計與認證標準**

- 特定公司竭盡所能達致以下綠色建築認證標準的目標：
  - 在香港的新建樓宇均須符合《綠建環評》(BEAM Plus)金級或以上的認證標準
  - 在香港及內地的新建 K11 商業／零售項目均須符合《領先能源與環境設計》(LEED)金級或以上的認證標準
- 特定公司亦盡可能考慮以下認證標準：
  - 在中國內地的項目均須符合中國《綠色建築評價標準》(二星級或以上)
  - 《WELL 建築標準》(任何級別) — 倘若認證標準不可行，須參考 WELL 建築標準™ 的建議方案，務求使室內空氣質素、用水及採光達至法規以上的水平。
  - The Sustainable Sites Initiative (SITES) (任何級別) — 務求景觀設計在具備氣候應變能力的同時，亦與社區形成互動。

有關上述認證計劃的詳情，請參閱附錄 I。

- 除符合認證標準外，新世界發展及新世界中國亦透過制訂內部可持續建築設計指引，為未來項目訂立了可持續發展基準，包括涵蓋健康及智能生活、社會共融、適應氣候變化及我們為追求淨零碳排放建築物之宏大目標所作的創新等方面的規範。

### **氣候相關實體風險評估**

- 特定公司須採用氣候韌性指引<sup>4</sup>以辨認進行情景計劃<sup>5</sup>時適用於項目地點的潛在氣候相關實體風險。
- 特定公司須基於情景計劃和最新可用的項目資料進行氣候相關實體風險評估。

<sup>4</sup> **氣候韌性指引**: 本集團的內部氣候韌性指引涵蓋氣候相關實體風險評估的方法，以及整個建築生命週期的氣候韌性改進措施的建議。

<sup>5</sup> **情景計劃**: 須參考最近期政府間氣候變化專門委員會 (IPCC) 的「代表濃度途徑」(RCP) 4.5 和 6.0 或與其相等的情景。

- 特定公司須對氣候風險減緩措施進行可行性研究。
- 特定公司須採用氣候相關實體風險研究所提出的建議。

#### 可持續施工

- 特定公司已採用多項技術，以精簡施工流程及更妥善地管理對環境造成的影響。
- 施工團隊須確保妥善管理空氣、水、噪音及廢物（特別是建築及拆卸廢物）等，藉此達致監管合規及符合相關標準。倘出現違規，將適時採取紓緩措施。
- 施工團隊須確保為樓宇安全進行質素管理及風險評估，以符合相關標準及達致監管合規。

#### 可持續材料

- 特定公司優先使用可持續建築材料，如獲森林管理委員會(FSC)認證的木材、其產地須位於項目地點方圓 500 英里內的本地／區域建築材料及有利健康的建築材料（如低排放及無毒無害材料）、低隱含碳建材等。室內設計及裝修須採用同等標準。

#### 室內空氣質量

- 特定公司致力透過獲取香港特別行政區環境保護署(EPD) 室內空氣質素檢定證書的「優良等級」和中國內地的「RESET」認證提升室內空氣質量。
- 特定公司將鼓勵旗下所有建築申請香港環保署的室內空氣質素檢定證書。

#### 物業交收

- 為促進可持續發展的租賃關係，特定公司為商務及零售租戶提供「可持續裝修手冊」及「可持續營運手冊」。

#### 銷售和營銷

- 特定公司遵守負責任市場營銷、廣告及銷售條例的要求，如適用。

### 3.2 現有樓宇

#### 設施管理

特定公司尋覓契機提升資源耗用效率、減少溫室氣體排放及改善大廈用家的健康及福祉。

#### 可持續建築認證標準及能源認證

- 集團鼓勵在設計及施工階段未獲 BEAM/BEAM Plus/LEED 認證的現有商業/零售樓宇申請取得該等標準的「既有建築」認證或參考相關最佳實務，以改善資源耗用效率。已獲 WELL 認證的樓宇須透過定期重新認證以維持其認證資格。
- 集團鼓勵為現有商業/零售樓宇申請能源評級，例如香港的節能證書 (Energywise Certificate)，如適用。

#### 氣候相關實體風險評估

- 特定公司須對既有商務/零售樓宇進行氣候韌性定期查核，包括但不限於審閱保險保障範圍，及升級硬件以盡量減少與氣候相關實體風險有關的影響。
- 特定公司須為主要商務/零售樓宇訂立、定期審閱和更新特定的氣候災害計劃、氣候清單、緊急事故管理計劃、緊急事故應變計劃、恢復計劃及巡查清單<sup>6</sup>。

#### 既有建築管理

- 特定公司已為主要的商務/零售樓宇訂立環境目標。相關目標及進程將於本集團的年報及本公司網站內可持續發展部份中予以披露。
- 特定公司定期進行建築審計、查核及重新校驗，提高資源效率、改善氣候韌性及保障用家的健康及安全。
- 按需要採取額外的安全及衛生措施，如在疫情流行期間保障大廈用戶的健康。

#### 大廈用家參與

- 透過「可持續租賃約章」，特定公司致力讓租戶共同參與減少對環境造成的影響。我們亦參考相關計劃（如香港綠色建築議會的「香港綠建商舖聯盟」）推廣綠色租賃關係及分享最佳實務。
- 特定公司鼓勵大廈用家持續參與各項綠色、健康及社區項目，從而培養可持續發展意識、促進身心健康及達至協同效應。
- 特定公司透過智能建築設備及網上平台（如專屬流動電話應用程式）加強大廈用家的參與程度。
- 特定公司會定期收集大廈用家的意見（如透過年度滿意度調查），旨在了解其觀點及關注的問題。

<sup>6</sup> 請查閱本集團的內部氣候韌性指引 — 附錄 C

#### 4. 可持續金融

本集團按《可持續金融框架》<sup>7</sup>的引導，透過綠色／社會／可持續發展債券及綠色／社會貸款等可持續債務工具進行融資，以支持香港及內地的可持續發展及應對全球環境及／或社會挑戰。綠色建築、能源效益及可再生能源，及氣候變化適應力均屬於符合條件的綠色項目類別。此外，本集團亦有利用可持續發展掛鈎貸款和債券融資。最新資訊請參閱本公司網站中的可持續發展部份。

#### 5. 監察及匯報

本政策所載各項承諾乃由可持續發展委員會<sup>8</sup>及集團可持續發展督導委員會<sup>9</sup>監督，同時主要影響及達致目標的進程均將向其匯報。

物業生命週期的相關職能部門 — 即物業發展、項目管理、施工、物業管理及可持續發展部門將監察本政策的實施。

與物業生命週期有關的環境及社會風險因素已載入《風險管理政策》及「風險管理及內部監控評估清單」，以供上述部門每隔六個月評定之用。相關調查結果須及時向審核委員會及可持續發展委員會匯報。

本集團的可持續建築工作將於集團年度報告或本公司網站中可持續發展部份內匯報。

#### 6. 審閱本政策

倘若本政策因應法規變動、最佳實踐及可持續建築認證的更新而須作出必要的更改，有關更改將提交予集團可持續發展督導委員會，以供其審閱，並應至少每三年一次呈予可持續發展委員會，以供其批核。

#### 7. 查詢

有關本政策的查詢，請透過電郵([sustainability@nwd.com.hk](mailto:sustainability@nwd.com.hk))聯絡集團可持續發展部門。

<sup>7</sup> 請查閱本公司網站中可持續發展部份的「可持續金融」(<https://sustainability.nwd.com.hk/sustainable-finance/>) 中的《可持續金融框架》和其他可持續金融的更新。

<sup>8</sup> **可持續發展委員會**：由執行副主席兼行政總裁擔任主席，及由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。該委員會直接監督新世界發展的可持續發展策略、工作計劃及表現目標，加強新世界發展在環境、社會及管治方面的領導。

<sup>9</sup> **集團可持續發展督導委員會**：向可持續發展委員會彙報，由本集團部門和主要業務單位的高級行政人員組成。督導委員會推動 2030 願景下環境、社會及管治和可持續發展的實務工作，並管理表現，以支援可持續發展委員會。

## 附錄 I：可持續建築認證計劃概述

- **《綠建環評》(「BEAM Plus」)**  
BEAM Plus 由建築環保評估協會訂立，是為計量香港建築可持續發展表現應運而生的綠色建築評估工具。BEAM Plus 的認證機構為香港綠色建築議會(HKGBC)，其公平客觀地評估總體建築質素(涵蓋項目籌劃、設計、施工、驗證、管理、營運及維修保養)。BEAM Plus 設有四個評級：即銅級、銀級、金級及鉑金級(最高評級)。有關詳情，請瀏覽：[www.hkgbc.org.hk](http://www.hkgbc.org.hk)。
- **中國《綠色建築評價標準》(「三星級系統」)**  
該三星級系統由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒布，是針對中國內地住宅及公共樓宇(包括商務、酒店及政府所有者)的自願採用綠色建築評級標準。評價範圍涵蓋節地及室外環境管理、節能與能源利用、節水與水資源利用、節材與材料資源利用、室內環境質素、施工管理及運營管理。該三星級系統劃分出三個評級：即一星級、二星級及三星級(最高評級)。有關詳情，請瀏覽：[www.cngb.org.cn/](http://www.cngb.org.cn/)。
- **《領先能源與環境設計™》(「LEED」)**  
LEED 由美國綠色建築協會設立，是全球範圍的綠色建築評級及認證系統。為鼓勵開發商及樓宇經營機構履行環保責任並有效利用資源，LEED 設有全面評級機制，藉此驗證樓宇或社區的環保特點。評級項目涵蓋整個樓宇生命週期，包括設計、施工、維修保養及營運。LEED 適用於各發展階段及建築行業的所有樓宇，每個項目可獲發四個 LEED 評級中的一個：即認證級、銀級、金級或鉑金級(最高評級)。有關詳情，請瀏覽：[www.usgbc.org/LEED](http://www.usgbc.org/LEED)。
- **《WELL 建築標準™》(「WELL」)**  
WELL 由國際 WELL 建築研究所(IWBI)頒布，是基於表現的全球建築認證系統，其在商業及機構辦公樓宇內宣揚健康活力的生活方式。WELL 旨在促進樓宇住戶的身心健康，其計量、驗證及監測與全面健康理念相關的特徵。該認證標準頒授有三個認證等級：即銀級、金級及鉑金級(最高評級)。整個評估流程乃由 IWBI 管理並獲綠色事業認證公司(Green Business Certification Inc.)提供第三方認證。有關詳情，請瀏覽：[www.wellcertified.com](http://www.wellcertified.com)。
- **The Sustainable Sites Initiative (「SITES」)**  
SITES 是以可持續發展為核心的框架，其引導景觀建築師、工程師及其他人士採用能夠保護生態系統並提升生態系統持續為人類社區提供的各類福祉的實務，如氣候調節、碳封存及水浸舒緩。經 SITES 認證的景觀建築有助減少用水需求、過濾並減少雨水溢流、提供野生動物棲息環境、降低能耗、改善空氣質素、提升人體健康及增加戶外休閒機會。SITES 設有四個認證等級：即認證級、銀級、金級及鉑金級。有關詳情，請瀏覽：<http://www.sustainablesites.org/certification-guide>。

完