

适应

随着全球气温突破较工业化前水平升高1.5°C的临界阈值,房地产业必须进行适应性调整,以保护资产价值和繁荣发展免受气候变化的影响

多伦多 

洛杉矶 

纽约 

墨西哥城 

迈阿密 

气旋

在广阔的温暖水域上空形成,不仅威胁美国与墨西哥的东海岸地区,还可能深入内陆,影响多伦多等城市。

文: PAUL TOSTEVIN & CONNOR CHILTON



洪水

温带气候使得洪水成为欧洲地势较低城市面临的主要威胁,其成因包括强降雨、海平面上升以及排水系统不足。

城市面临的最主要气候风险



干旱



洪水



高温



野火



气旋



扫描以下二维码或访问savills.com/adapt, 了解更多城市适应性应对气候灾害的策略



极

端天气使建筑融资和投保更加困难。投资风险增加，投资者因而更加谨慎。同时，物业运营成本和租户使用成本也随之上升。气候变化从现金流、资产价值和长期财务表现等多方面威胁着房地产行业。

然而，危机中也蕴藏机遇。果断的开发商、业主和租户可以从“优质抗灾资产”中受益。随着气候适应性成为投资和扩张决策的核心标准，拥有韧性基础设施的城市将更受居民、企业和游客青睐。

2024年记录了破坏性极强的野火、风暴和极端高温。西班牙遭遇洪水，飓风“海伦”席卷美国东南部，希腊经历了气象史上最炎热的夏季。

全球范围内，这是有记录以来最热的一年，平均气温首次比工业化前水平高出1.5°C。这一临界点的突破使气候影响更加难以预测。2025年1月洛杉矶的山火再次提醒人们：2024年的这些状况并非偶然。

在这一背景下，城市和房地产行业必须迅速反应，以保持其商业、工业和旅游中心的地位。城市需要保护居民，否则将面临社会冲击或人口外流。适应气候变化需要巨额投资，但不作为的代价会更高。

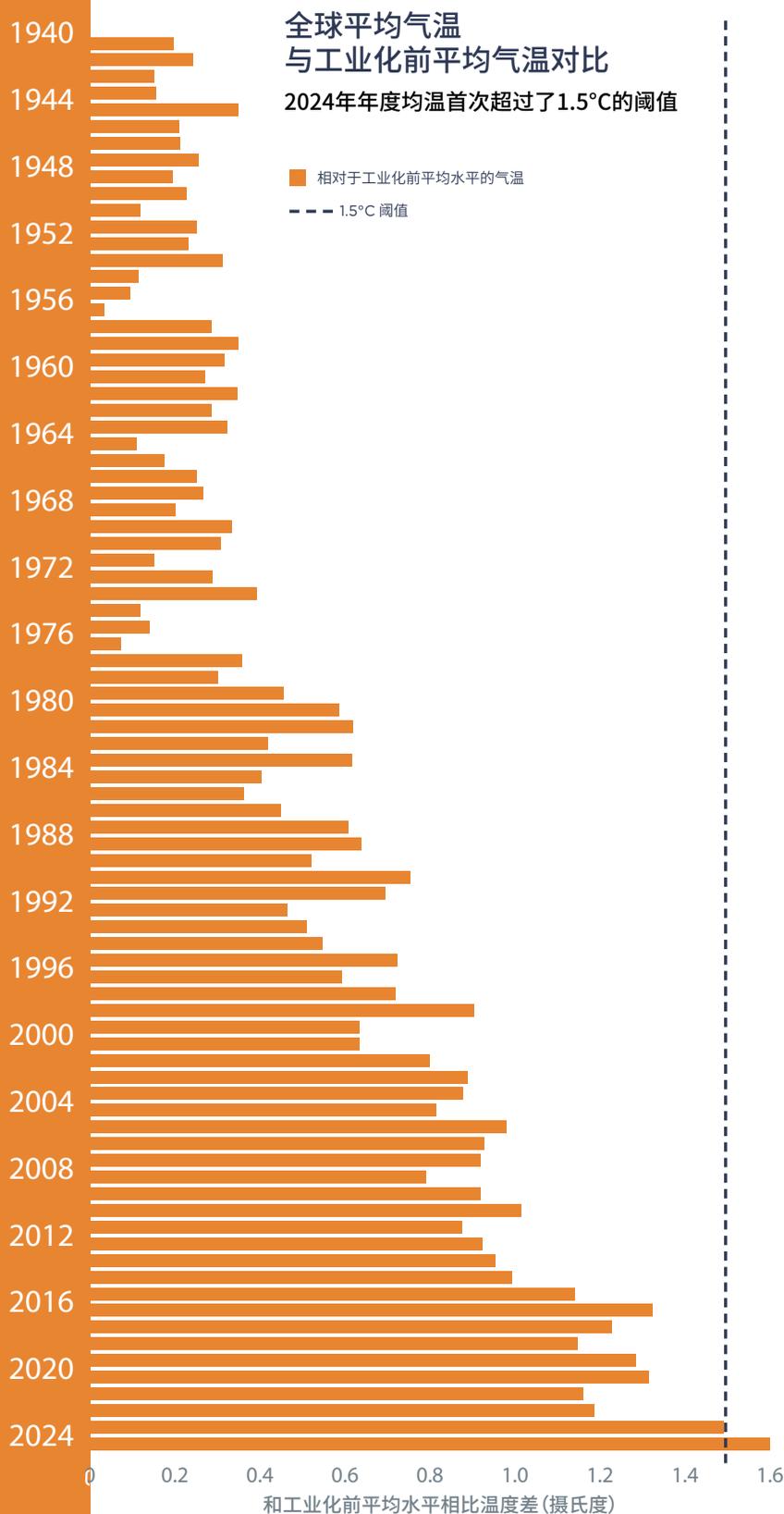
第一太平戴维斯地球咨询董事Marylis Ramos指出：“建筑在自然灾害和极端天气后的恢复能力，对物业资产的可持续性至关重要。提前适应风险将节省维修成本、保险费用，避免租户流失，并减少因未能保护建筑和用户而引发的声誉损害。”

气候变化造成的房地产风险日益增长

极端天气对房地产的直接影响包括建筑被淹、风暴导致断电以及办公室过热无法工作。次要影响则包括地面沉降风险增加，且由于地下水抽取问题还会加剧。纽约、上海和雅加达等城市正在下沉，更容易受到海平面上升的影响。

气候变化还推高了建筑运营和保险成本，增加了开发费用，降低了房地产对投资者的吸引力。Ramos表示：“人们对目前全球气候变化带来的重大财务风险仍认识有限。投资者很难意识到这些事件与他们的投资息息相关。但未来，这些因素将会受到更多关注，因为投资者将不得不直面这些问题。”

2024年记录了破坏性极强的野火、风暴和极端高温



来源：第一太平戴维斯研究部引用哥白尼气候变化服务ERA5的数据，全球地表气温较1850-1900年工业化前参照期有所上升

保险公司： 气候风险的第一响应者

由于商业模式依赖风险评估，保险公司成为对极端天气反应最快的机构。据怡安保险统计，2024年飓风、火灾等灾害造成全球3680亿美元损失。

保险费用也因此攀升。MSCI美国季度房地产指数追踪的数据显示，过去五年中，物业保险成本占收入的比例已翻倍。德勤金融服务中心预测，直至2030年，美国商业建筑保险费用将以年均复合增长率8.7%的速度上涨，而在极端天气风险最高的州，这一涨幅将达10.2%。

这是发生在美国的案例，但全球普遍可见这一现象。不断增长的保险和运营成本推高了租金，并促使租户向风险更低或适应性更强的地区转移。当保险费用高昂到难以承担时，投资者或贷款方将被迫承担更多风险，或将资金转移至更安全的资产。与此同时，房产的流动性下降、变现能力减弱，进而形成搁浅资产。

“气候变化对极端天气事件及长期气候模式（如海平面上升）的影响，给房地产行业带来财务冲击，并加剧资产搁浅风险。”英国第一太平戴维斯集团首席气候风险与韧性顾问Sarah Brayshaw指出。

“这些影响包含造成资产搁浅的直接和间接因素。直接因素是指资产因极端天气事件受损后无法恢复至原有状态。间接因素则体现在易受气候灾害影响的地区，物业市场价值持续下跌。若保险公司停止在高风险地区承保新保单，导致保险覆盖变得难以负担甚至无法获取，这一贬值趋势将进一步加剧。”

各物业类型的风险差异

然而，不同类型物业受到的影响并不均等。住宅地产往往风险最高，因为住宅有常住居民，且部分居民风险承担能力极弱，居住时间较长。相对而言，工业资产存续期较短，且较少分布在沿海等高风险地区。

但还有多重其他因素需要考虑。“对于工业资产和基础设施而言，区位是关键，”英国第一太平戴维斯气候及重大项目部董事Tom Dearing指出。“便捷的公共交通与私营运输网络能增强员工通勤的韧性，而对一些设施而言，接入多个港口或机场对离岸供应链或销售至关重要。此外，虽然并非所有设施都能成为动力岛，但配备现场可再生能源或低碳发电装置以及储能系统，不仅有助于减少温室气体排放，还能应对停电危机，因而极具吸引力。”

风险、依赖及适应：从城市的角度

为保护资产与发展成果，城市必须在减缓对气候变化负面影响的同时主动适应，预防或减轻极端天气的冲击。

适应不只针对建筑。如果洪水频繁冲击当地基础设施，使居民陷入困境，那再有韧性的建筑也于事无补。

整座城市都需做出适应性调整，保护基础设施并稳定租户、投资者和开发商的信心。当城市整体推行气候适应战略时，地产所有者才更愿意支付溢价开发抗灾型房产，或对老旧建筑进行韧性改造。可负担的保险覆盖范围，将更加取决于城市降低建筑环境气候风险的能力。

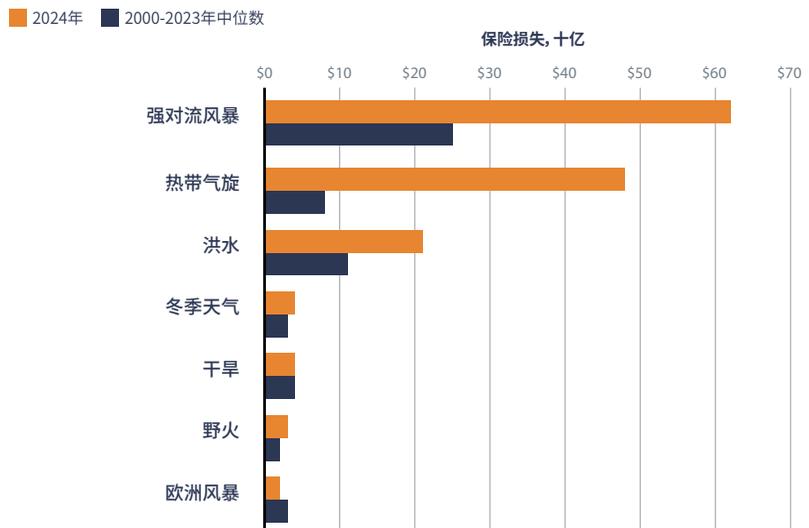
不同城市面临的气候威胁各异，应对准备程度也不尽相同。东京在这方面处于领先地位——2022年启动了“东京韧性计划(Tokyo Resilience Project)”，旨在未来100年内防御洪水、地震、火山爆发等灾害，抵御其对基础设施和电力系统的潜在冲击。

其中特别强调了高层建筑的抗灾能力。以森JP Tower为例，建筑采用抗震防洪设计，配备自主热电联产系统，并设有可容纳3600人的大型应急避难所。

然而，所有城市都仍需加大应对力度。本文开篇地图展示了国际投资者和租户优先考虑的全球主要城市面临的主要气候风险——它们究竟如何应对这些风险？

在接下来的章节中，我们将深入探讨一些卓有成效的适应性措施。随着投资者和保险公司日益重视通过多维度数据(包括气象模式、环境因素及历史灾害记录等)来评估当前及未来的气候相关风险，这些案例将提供重要参考。

气候灾害导致全球保险损失



来源：第一太平戴维斯研究部引用怡安保险数据

极端天气带来的房地产风险



来源：第一太平戴维斯研究部

为保护资产与发展成果,城市必须在减缓对气候变化负面影响的同时主动适应

城市如何适应变化以实现繁荣发展？



洪水

全球海平面正以每年0.33厘米的速度上升，而暴雨融雪引发的突发性洪水也对城市构成双重威胁。除面临直接损毁风险外，洪涝高危区的房产保险费用也持续攀升。

东京与阿姆斯特丹作为防洪前沿城市，已开创性地推进了韧性建设。东京建成巨型地下蓄洪系统，每年可保护约3万住宅免受暴雨侵袭。

阿姆斯特丹则采取多元化的前沿适应策略。其标志性项目“Schoonschip”是一个可持续的漂浮社区，能够随河水水位涨落升降，展现浮动建筑的抗洪韧性。

胡志明市则遭受一系列水危机：城区内涝、咸潮入侵与地面沉降相互交织。过度开采地下水则加剧沉降问题，市政府已对此实施管制；而咸潮不仅使干旱恶化，更危及农业。

越南第一太平戴维斯副董事长Troy Griffiths指出：“从全球范围来看，胡志明市是气候变化的重点受灾城市。作为湄公河三角洲延伸带，这里常年受到潮汐与季风暴雨引发的洪灾侵袭。

“能够抵御咸潮的稻谷品种已经开始早期试验，此外，政府也正通过顶层设计保证资源的有效配置，重点加强针对防洪减灾的基础设施部署。”



野火

全球野火风险持续攀升，受灾范围不断扩大。2025年1月洛杉矶爆发的山火并非该地区近年首例。

加州75%的特大破坏性山火都发生在2015年之后。尽管2018年火灾后出台了更严格的法规，但这些规定并未追溯适用于既有建筑，意味着大部分住宅仍未达标。

澳大利亚同样面临炎热干燥的气候挑战，仅新南威尔士州就有140万处房产位于丛林火险区。与加州类似，澳大利亚业实施了新的建筑规范，采用分级风险评估体系，依据建筑物可能遭遇的林火强度划分等级。

布里斯班的库塔山住宅堪称高风险火险区韧性建筑的典范。这栋由Nielsen Jenkins设计的住宅采用韧性材料建造，外围设有高砌块墙防护。建筑群被“湿墙”环绕—这些模仿林间空地的扁平绿色庭院能够吸收地表径流，形成额外的防火屏障。



SHUTTERSTOCK, ADOBE STOCK



GABRIELLA ZEPF

SEGRO可持续事业部董事



SEGRO致力于在英国及欧洲大部分地区开发和管理可持续工业及仓储空间。我们始终积极识别并降低气候风险，确保现有及新建资产在未来持续发挥价值。

应对日益复杂的气候挑战需要因地制宜的解决方案。我们在西班牙的一个项目就同时配备了防洪沟渠和抗旱雨水收集系统——这正体现了我们根据地域特性制定的适应性策略。

强制性的可持续发展政策不仅助力我们实现净零目标，更将气候韧性纳入建设标准。例如通过采用“遮阳板”结构来避免阳光直射、降低室内温度，我们在已有及新建建筑中持续探索气候适应方案。

这种可持续经营模式旨在为企业创造长期价值，投资者也日益认识到气候适应措施能够提升资产组合价值。租户尽管观点各异，但随着时间推移，也会逐渐看到建筑韧性提升带来的效益。

然而我们个体的力量远远不够。开发商、投资者与地方政府的协同合作至关重要。只有当具备气候韧性的建筑，与高韧性的基础设施和地方气候法规结合，才能构建我们共同需要的稳固的生态系统。



高温

全球主要城市正经历更猛烈持久的热浪侵袭，造成毁灭性影响。2022年欧洲热浪期间造成7万多人死亡。面对极端高温，各城市亟需构建居民健康防护体系，保障水电物资供应。

高能耗的传统空调并非可持续解决方案，区域供冷系统展现出更大潜力。这一系统通过集中储水冷却后输送到周边建筑中给室内降温。通过这一方式，迪拜的能效指数达到了传统措施效果的5至10倍。

巴黎则创新打造了一系列“清凉岛”：包含临时泳池、喷雾区和专门的降温室等公共避暑空间。同时，巴黎自2023年以来新增200多座喷泉，总数达到1273座，也协同进行降温。

法国第一太平戴维斯可持续发展主管Elena Rivilla-Lutterkort指出：“这些措施非常有必要。欧洲变暖的速度快于全球的平均速度。巴黎目前正按照升温4°C的假定推进改造。除降温设施外，全市还开通了帮助弱勢群体的热浪援助热线。

“已经有超过一万人注册使用这一项服务。在极端高温期间，工作人员会打电话联系已注册的居民，确保他们得到相应的福利安置。”

但气候适应性改造也不乏争议。Rivilla-Lutterkort补充说：“新建绿地抬升周边房价，因而改造过程也变得很棘手。

“绿色空间的扩建能够吸引更多富裕的家庭，这也导致改造得较好区域内房价的上涨。” ■