國際財務報導準則永續揭露準則

正　體　中　文　版　草　案

# 國際財務報導準則第 S2 號之
# 行業基礎施行指引
# 第 35 冊—房屋建築商

**徵　求　意　見　函**

（有意見者請於 113 年 11 月 6 日前，將意見以電子郵件方式寄至 tifrs@ardf.org.tw）

財團法人 中華民國會計研究發展基金會

永續準則委員會

# 第三十五冊—房屋建築商

## 行業描述

房屋建築商行業之個體建築新房屋及開發住宅社區。開發工作通常包括土地取得、場址整理、房屋建造及房屋銷售。該行業主要聚焦於單戶房屋之開發及銷售，此通常為個體設計住宅社區之一部分。較小部分則開發聯排式房屋、公寓大廈、多戶住宅及混合用途之開發案。該行業中之許多個體向個人購屋者提供融資服務。該行業較為分散，因存在許多各種規模之開發商，其個體架構及聚焦地區各不相同。相較於眾多之私有房屋建築商，上市個體往往顯然更大且更整合。

## 永續揭露主題及指標

**表1. 永續揭露主題及指標**

| 主題 | 指標 | 種類 | 衡量單位 | 代碼 |
|---|---|---|---|---|
| 土地使用及生態影響 | 所交付位於再開發場址之(1)建地區塊及(2)房屋之數量 | 量化 | 數量 | IF-HB-160a.1 |
| | 所交付位於基線水壓力高或極高區域之(1)建地區塊及(2)房屋之數量 | 量化 | 數量 | IF-HB-160a.2 |
| | 與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額[1] | 量化 | 表達貨幣 | IF-HB-160a.3 |
| | 對將環境考量整合至選址、場址設計及場址開發與建造之流程之討論 | 討論及分析 | 不適用 | IF-HB-160a.4 |
| 資源效率之設計 | (1)取得經認證之住宅能源效率評等之房屋數量及(2)平均評等 | 量化 | 數量，評等 | IF-HB-410a.1 |
| | 安裝之水裝置中經用水效率標準認證之百分比 | 量化 | 百分比(%) | IF-HB-410a.2 |
| | 經第三方之多屬性綠建築標準認證之房屋交付數量 | 量化 | 數量 | IF-HB-410a.3 |
| | 與將資源效率納入房屋設計中有關之風險與機會，以及如何將效益傳達予客戶之描述 | 討論及分析 | 不適用 | IF-HB-410a.4 |

[1] **IF-HB-160a.3** 之註—個體應簡要描述貨幣性損失之性質、背景以及因而採取之任何改正行動。

| 主題 | 指標 | 種類 | 衡量單位 | 代碼 |
|---|---|---|---|---|
| 氣候變遷調適 | 位於百年洪水區之建地區塊之數量 | 量化 | 數量 | IF-HB-420a.1 |
| | 對氣候變遷風險之暴險分析、系統性組合暴險之程度，以及降低風險之策略之描述 | 討論及分析 | 不適用 | IF-HB-420a.2 |

**表2. 活動指標**

| 活動指標 | 種類 | 衡量單位 | 代碼 |
|---|---|---|---|
| 所控制建地區塊之數量[2] | 量化 | 數量 | IF-HB-000.A |
| 交付房屋之數量[3] | 量化 | 數量 | IF-HB-000.B |
| 銷售中社區之數量[4] | 量化 | 數量 | IF-HB-000.C |

# 土地使用及生態影響

## 主題彙總

房屋建築商面臨與開發活動之生態影響相關之風險。開發通常發生於先前未開發之土地，且個體必須管理建造活動之生態系統破壞，以及伴隨「綠地」土地開發之法規及許可程序。無論個體所作出之選址決策為何，行業之開發活動通常都帶有與土地及水污染、廢棄物不當管理以及建造與使用階段對水資源之過度壓力有關之風險。違反環境法規可能導致高昂之罰款及延誤，因而降低財務報酬，同時有可能損害品牌價值。屢次違規或具有負面生態影響歷史之個體，可能會發現尋求當地社區對新開發案之許可及核准變得困難，從而減少未來收入及市場份額。將開發工作集中於水匱乏區域之個體可能面臨許可核准之挑戰，且可能因水資源短缺之隱憂而使土地或房屋之價值貶值增加。環境品質控制程序、「智慧型成長」策略（包括聚焦於再開發場址）及保育策略可能有助於確保環境法律之遵循，且因而降低財務風險，同時提升未來成長機會。

## 指標

*IF-HB-160a.1.所交付位於再開發場址之(1)建地區塊及(2)房屋之數量*

1　個體應(1)揭露位於再開發場址之所控制建地區塊數量。

[2]**IF-HB-000.A** 之註─所控制建地區塊之範圍包括截至報導期間最後一天所擁有之全部建地區塊或合約上透過選擇權合約或其他同等類型之合約可取得所有權者。

[3]**IF-HB-000.B** 之註─房屋之範圍應包括單戶住宅單位，無論是獨立式、非獨立式或多戶住宅建築之一部分。

[4]**IF-HB-000.C** 之註─銷售中社區之範圍包括公開供銷售之社區或開發案，截至報導期間最後一天至少有五單位之房屋或建地區塊可供銷售者。

1.1 所控制建地區塊之範圍包括所擁有之全部建地區塊或合約上透過選擇權合約或其他同等類型之合約可取得所有權者。

1.2 再開發場址之範圍應包括棕地及灰地場址，其應包括符合司法管轄區就此等用語所作之指定之場址。若無司法管轄區定義，應使用下列定義：

1.2.1 再開發場址係定義為先前已開發之場址，包括現有結構之更新重建、改建或再利用以配合新開發。

1.2.2 棕地場址係定義為不動產，其擴大、再開發或再利用可能因存在或可能存在有害物質、污染物或毒害物而係複雜。

1.2.3 灰地場址係定義為先前已開發，且至少有50%之表面積被不透水物質覆蓋之任何場址。

1.3 再開發場址之範圍排除未開發之填入場址，但包括符合上述再開發、棕地或灰地場址之定義之填入場址。

2 個體應揭露(2)所交付建造於再開發場址之房屋之數量。

2.1 房屋之範圍應包括單戶住宅單位，無論是獨立式、非獨立式或多戶住宅建築之一部分。

*IF-HB-160a.2.所交付位於基線水壓力高或極高區域之(1)建地區塊及(2)房屋之數量*

1 個體應揭露(1)所控制位於基線水壓力高或極高區域之建地區塊之數量。

1.1 所控制建地區塊之範圍包括所擁有之全部建地區塊或合約上透過選擇權合約或其他同等類型之合約可取得所有權者。

1.2 個體應使用世界資源研究院（WRI）之輸水道水源風險地圖辨認位於基線水壓力高（40-80%）或極高（>80%）之區域之所控制建地區塊。

2 個體應揭露(2)所交付位於基線水壓力高或極高區域之房屋之數量。

2.1 房屋之範圍應包括單戶住宅單位，無論是獨立式、非獨立式或多戶住宅建築之一部分。

*IF-HB-160a.3.與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額*

1 個體應揭露報導期間內與環境法規相關之法律程序所產生之貨幣性損失總額，諸如與下列事項有關之法律程序：對地下水及地表水污染法令規範之執行；有害廢棄物之運輸、阻隔或處置；空氣污染物排放；以及污染事件之公開揭露。

2 法律程序應包括個體涉及之任何裁決程序，無論是經由法院、主管機關、仲裁人或其他程序。

3 損失應包括支付相對人或其他人之所有貨幣性負債（無論係因和解或審理後之判決或其他方式之結果），包括報導期間內因任何個體（例如，政府、企業或個人）提起之民事訴訟（例如，民事判決或和解）、監理程序（例如，處罰、追繳或返還）及刑事訴訟（例如，刑事判決、處罰或返還）所發生之罰款及其他貨幣性負債。

4 貨幣性損失之範圍應排除個體於其辯護過程中所發生之法律與其他費用及支出。

5 揭露範圍應包括與適用之司法管轄區中法律或主管機關（其執法權限超出房屋建築行業）裁決之活動有關之攸關執法行動。

**IF-HB-160a.3**之註

1 個體應簡要描述法律程序所導致之貨幣性損失之性質（例如，審理後發布之判決或命令、和解、認罪答辯、緩起訴協議或不起訴協議）及背景（例如，允許違規行為）。

2 個體應描述其為回應法律程序所實施之任何改正行動。此可能包括營運、流程、產品、商業夥伴、訓練或技術上之具體改變。

*IF-HB-160a.4.對將環境考量整合至選址、場址設計及場址開發與建造之流程之討論*

1 個體應提供其用以將環境考量整合至選址、場址設計及場址開發與建造之流程之討論。

1.1 環境考量可能包括生態影響、生物多樣性影響、對大氣之排放、對水之排放、坡地擾動、土壤擾動與侵蝕、雨水管理、廢棄物管理、自然資源消耗及有害化學品之使用。

2 個體應描述其如何管理選址之下列層面：

2.1 用於評估考量收購或開發之場址之生態敏感度之流程，以及如何將此等評估納入收購及開發決策中。

2.2 於決策過程中場址分類（例如，綠地、灰地、棕地或填入場址）之使用。

3 個體應描述其如何管理場址設計之下列層面：

3.1 用於設計場址以最小化生態影響之流程，包括對坡地擾動、土壤擾動與侵蝕、雨水、廢棄物及野生動物棲息地影響之管理。

4 個體應描述其如何管理場址開發及建造之下列層面：

4.1 用於在建造期間內最小化生態影響之流程，包括對建造及拆除廢棄物、逕流、土壤擾動與侵蝕及有害物質之管理。

5 個體應描述其如何評估與環境考量有關之風險，以及管理該等風險之內部政策、實務及程序。

6 個體應描述其所使用規範選址、場址設計及場址開發與建造之法規、指引及標準（如適用時）。

## 資源效率之設計

### 主題彙總

住宅建築（在被居住時）消耗大量能源及水。房屋建築商行業之個體可透過永續設計實務及材料之選擇提高房屋資源效率。節能產品及技術（諸如設計房屋之高效加熱及冷卻系統）可減少對能源之依賴，無論其係來自電網或現場燃料燃燒。為提高房屋資源效率，此等措施可透過降低水電瓦斯費用以減少擁有房屋之成本。節水裝置諸如低流量水龍頭減輕水資源短缺社區之壓力，同時亦可能降低房屋擁有者之成本。購屋者對能源及用水效率之意識為個體創造增加目標市場需求之機會，從而增加收入或毛利。以具成本效益之方式有效運用資源效率設計原則可能成為競爭優勢，特別是當個體成功地系統化教育客戶此等房屋之長期效益時。

### 指標

*IF-HB-410a.1.(1)取得經認證之住宅能源效率評等之房屋數量及(2)平均評等*

1 個體應揭露(1)於報導期間內取得經認證、標準化之住宅能源效率評等（由攸關產業協會或司法管轄區之法律或主管機關認可者）之房屋數量。

1.1 房屋之範圍應包括單戶住宅單位，無論是獨立式、非獨立式或多戶住宅建築之一部分。

1.2 個體應揭露用以計算此指標之能源效率評等系統。

2 個體應揭露(2)於報導期間內取得經認證、標準化之住宅能源效率評等之所有房屋之簡單平均評等。

2.1 簡單平均值應以與報導期間內取得評等之房屋相關之所有評等之總和除以報導期間內取得評等之房屋數量計算。

3 於多個司法管轄區營運之個體應按其所營運之個別司法管轄區分別揭露房屋數量及平

均評等。

4 揭露範圍包括由個體或曾由個體控制之房屋，無論係處於建造之哪一階段或處於銷售週期內之哪一階段。

*IF-HB-410a.2.安裝之水裝置中經用水效率標準認證之百分比*

1 個體應揭露安裝之水裝置中經司法管轄區用水效率標準認證之百分比。

1.1 水裝置係定義為用於輸水或耗水之設備。

1.2 該百分比應以於報導期間內安裝且經適用之司法管轄區用水效率標準認證之水裝置數量除以安裝之水裝置之總數量計算。

1.2.1 水裝置之範圍包括列入司法管轄區用水效率標準之產品類別之水裝置。產品類別之例可能包括浴室水槽水龍頭及配件、蓮蓬頭、馬桶、小便器、灌溉控制器及預沖洗噴閥。

2 揭露範圍包括所有安裝於房屋由個體或曾由個體控制之水裝置，無論係處於建造之哪一階段、處於銷售週期內之哪一階段或執行此等安裝之個體為何。

3 個體應揭露其計算所使用之司法管轄區標準、指引或法規。

*IF-HB-410a.3.經第三方之多屬性綠建築標準認證之房屋交付數量*

1 個體應揭露經就房屋所設計之第三方之多屬性綠建築標準認證之房屋交付數量。

1.1 第三方之多屬性綠建築標準之範圍係限於房屋之標準或認證，其至少判斷新房屋設計及建造之下列重要層面：

1.1.1 能源效率

1.1.2 水資源保護

1.1.3 材料及資源效率

1.1.4 室內環境品質

1.1.5 業主教育

1.2 第三方之多屬性綠建築標準之例包括：

1.2.1 綠色生活環境認證（Environments For Living Certified Green®）

1.2.2 ICC 700國家綠建築標準

1.2.3 房屋之能源與環境設計先導設計（LEED®）。

2 個體應揭露其房屋係經哪一第三方之多屬性綠建築標準認證。

3 揭露範圍包括報導期間內交付之所有房屋。

4 個體可討論其於房屋設計及建造過程中所施行其他未經第三方驗證之綠建築或永續標準或指引。

*IF-HB-410a.4.與將資源效率納入房屋設計中有關之風險與機會，以及如何向客戶溝通效益之描述*

1 個體應描述與其將環境考量整合至房屋設計之作法有關之風險或機會，包括（如攸關時）：

1.1 未能達成技術投資之適當報酬之風險，以及未能有足夠之市場需求以改善房屋永續績效或取得永續認證之風險

1.2 與該個體可能未能以與其同業相同之速度發展其設計作法相關之市場需求風險，導致生產出較不永續及較不節能與節水之房屋

1.3 與以符合演變之建築法規且具成本效益之方式建造房屋相關之風險

1.4 藉由生產具市場領先之能源效率及用水效率之房屋，達成銷售價格溢價、滿足目標市場需求及創造競爭優勢之機會

2 個體應討論其衡量及溝通房屋能源效率及用水效率之績效改善之策略，包括：

2.1 與能源及用水效率有關之屋主效益衡量，包括績效查核、認證、標準、指引，以及使用相對於基線之預計能源及用水成本與節省

2.2 對潛在購屋者就資源效率效益之溝通，包括能源效率績效及認證、預計能源及用水成本與節省，以及將資源效率整合至銷售及行銷中之效益

3 個體可提供此等價格增加相對於能源效率、用水效率及室內環境品質之改善及第三方認證之成本之分析。分析亦可包括改善之目標報酬率與實際報酬率之比較。

## 氣候變遷調適

### 主題彙總

氣候變遷之影響（包括極端天氣事件及不斷變化之氣候型態）可能影響個體選擇開發房屋及住宅社區之市場。將氣候變遷風險之持續評估納入經營模式並調適此等風險之個體，可

能更有效地於長期增加個體價值，部分係透過風險之降低。更具體地說，將房屋開發活動聚焦於在洪泛平原及暴露於極端天氣事件（諸如洪水）之沿海地區之策略，已增加調適氣候變遷之需求，特別是考量長期挑戰如洪水保險費率、政府補貼洪水保險計畫之財務穩定性、許可核准及融資規定。不斷增加之氣候風險可能轉化為長期需求減少、土地貶值以及擁有房屋之長期成本低估之疑慮。此外，於水匱乏區域建築開發案之個體承擔土地價值損失之風險以及可能會有許可核准之問題。積極評估氣候變遷風險以及對長期購屋者需求之整體觀點可使個體成功地調適此等風險。

## 指標

*IF-HB-420a.1. 位於百年洪水區之建地區塊之數量*

1 個體應揭露所控制位於百年洪水區之建地區塊之數量。

1.1 百年洪水區係定義為任一給定年份內有1%或更大機率發生洪水之土地區域。此等區域亦可認為受1%年度機率洪水、1%年度超越機率之洪水或百年洪水之影響。

1.1.1 百年洪水區之例可能包括沿海洪泛平原、主要河流之洪泛平原以及低窪地區積水引起之洪水區域。

1.2 所控制建地區塊之範圍包括所擁有之全部建地區塊或合約上透過選擇權合約或其他同等類型之合約可取得所有權者。

2 揭露範圍應包括所有位於百年洪水區內由個體所控制之建地區塊，無論其所在之司法管轄區。

3 個體可揭露重新劃分百年洪水區所導致之風險、機會及潛在影響，包括此等區域擴大至個體所控制之建地區塊或其銷售中社區之風險。

*IF-HB-420a.2.對氣候變遷風險之暴險分析、系統性組合暴險之程度，以及降低風險之策略之描述*

1 個體應描述氣候變遷情境對其業務帶來之重大風險與機會。

1.1 個體應辨認每一重大風險與機會。

1.1.1 風險與機會可能包括水資源可得性、極端天氣事件、不斷演變之法規及立法、房屋許可流程、時間表與核准，以及對當地經濟與基礎設施之影響。

1.2 個體應討論此等風險與機會預期顯現之時間表。

1.3 個體應揭露用以決定氣候變遷所帶來之風險與機會之氣候變遷情境，該等情境可能包括國際能源總署於其年度世界能源展望中訂定之新政策情境、永續發展情境

及既有政策情境。

2 個體應描述其如何評估及監控氣候變遷影響及為減輕或調適任何風險或利用任何機會之相關策略：

2.1 減輕策略可能包括：選址以及將氣候或天氣模型納入此分析；與水資源短缺相關之選址；建地區塊之取得、許可、建造及銷售之策略及時點；使用銷售及購買協議條款以因應個體之風險；以及保險。

2.2 調適策略可能包括：建地區塊設計、為實體韌性之房屋設計、應變計畫，以及最大化房屋之能源及用水效率。

3 個體應討論其與管理氣候變遷風險所使用之實體措施（例如，避開洪泛平原或為實體韌性之房屋設計）或管理此等風險所使用之財務機制（例如，保險之使用或建地區塊之選擇權合約）有關之策略。