

永續會計準則理事會（SASB）準則
正 體 中 文 版 草 案

房屋建築商
永續會計準則

徵 求 意 見 函

（有意見者請於 114 年 12 月 3 日前，將意見以電子郵件方式寄
至 tifrs@ardf.org.tw）

財 團 中 華 民 國 會 計 研 究 發 展 基 金 會
法 人
永 續 準 則 委 員 會

關於永續會計準則理事會（SASB）準則

國際財務報導準則基金會之國際永續準則理事會（ISSB）於 2022 年 8 月承接對永續會計準則理事會（SASB）準則之責任。國際永續準則理事會（ISSB）承諾維護、強化及發展永續會計準則理事會（SASB）準則，並鼓勵編製者及投資者繼續使用永續會計準則理事會（SASB）準則。

國際財務報導準則第 S1 號「永續相關財務資訊揭露之一般規定」（以下簡稱國際財務報導準則第 S1 號）規定個體於辨認可合理預期將影響個體展望之永續相關風險與機會時，參考永續會計準則理事會（SASB）準則中之揭露主題並考量其適用性。同樣地，國際財務報導準則第 S1 號規定個體於決定揭露哪些與永續相關風險與機會有關之資訊時，參考永續會計準則理事會（SASB）準則中之指標並考量其適用性。

國際永續準則理事會（ISSB）於 2023 年 6 月修正永續會計準則理事會（SASB）準則中之氣候相關主題及指標，使其與隨附於國際財務報導準則第 S2 號「氣候相關揭露」之行業基礎指引一致。國際永續準則理事會（ISSB）於 2023 年 12 月修正與「永續會計準則理事會（SASB）準則之國際適用性」計畫有關之非氣候相關之主題及指標。

生效日

此 2023-12 版本之準則對所有個體於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效，並得提前適用。

目錄

簡介	4
永續會計準則理事會（SASB）準則之概述	4
準則之使用	5
行業描述	5
永續揭露主題及指標	6
土地使用及生態影響	8
勞工健康與安全	11
資源效率之設計	13
新開發案之社區影響	16
氣候變遷調適	19

簡介

永續會計準則理事會（SASB）準則之概述

永續會計準則理事會（SASB）準則係一組 77 項行業特定之永續會計準則（「永續會計準則理事會（SASB）準則」或「行業準則」），根據永續行業分類系統®（SICS®）分類。

永續會計準則理事會（SASB）準則包括：

- 1.行業描述：**意圖透過描述參與該行業所特有之經營模式、相關活動及其他共同特性，以協助個體辨認適用之行業指引。
- 2.揭露主題：**描述與特定行業中之個體所進行之活動相關之特定永續相關風險或機會。
- 3.指標：**搭配揭露主題，旨在單獨（或作為一組指標之一部分）提供與特定揭露主題之個體績效有關之有用資訊。
- 4.技術協定：**提供對相關指標之定義、範圍、施行及表達之指引。
- 5.活動指標：**量化個體特定活動或營運之規模，且旨在與第 3 點提及之指標結合使用以將資料標準化並便於比較。

使用永續會計準則理事會（SASB）準則作為其國際永續準則理事會（ISSB）準則之施行之一部分之個體應考量攸關之國際永續準則理事會（ISSB）應用指引。

對未適用國際永續準則理事會（ISSB）準則而單獨使用永續會計準則理事會（SASB）準則之個體而言，「永續會計準則理事會（SASB）準則之應用指引」對所有行業準則之使用建立適用之指引，且被視為準則之一部分。除行業準則所包含之技術協定另有規定外，永續會計準則理事會（SASB）準則之應用指引中之指引適用於行業準則中之指標之定義、範圍、施行、編製及表達。

歷來，「永續會計準則理事會（SASB）之觀念架構」訂定指引永續會計準則理事會（SASB）制定永續會計準則之作法之基本觀念、原則、定義及目的。

準則之使用

永續會計準則理事會（SASB）準則意圖協助個體揭露可合理預期將於短期、中期或長期影響個體之現金流量、其對籌資之可得性或資金成本之永續相關風險與機會之資訊。個體決定哪一（哪些）行業準則及揭露主題與其業務攸關，以及報導哪些相關指標。一般而言，個體應使用特定於其主要行業（如永續行業分類系統®所辨認）之永續會計準則理事會（SASB）準則。惟重大業務分屬數個永續行業分類系統®行業之公司應參考額外永續會計準則理事會（SASB）準則中之揭露主題及相關指標並考量其適用性。

本準則中所包含之揭露主題及相關指標，已被辨認為對投資者可能有用者。惟作出重大性判斷及決定之責任在於報導個體。

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
勞工健康與安全	(a)直接員工及(b)約聘員工之(1)總可記錄事件比率(TRIR)及(2)死亡率	量化	比率	IF-HB-320a.1
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，以及如何向客戶溝通效益之描述	討論及分析	不適用	IF-HB-410a.4
新開發案之社區影響	基礎設施、服務及經濟中心之鄰近性及可得性如何影響選址及開發決策之描述	討論及分析	不適用	IF-HB-410b.1
	所交付位於填入場址之(1)建地區塊及(2)房屋之數量	量化	數量	IF-HB-410b.2
	(1)集約化開發案所交付之房屋之數量及(2)平均密度	量化	數量，每公頃之單位數	IF-HB-410b.3
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

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。

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

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。

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過程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額之罰款及延誤，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。
 - 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所（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所發生與環境法規相關之法律程序所導致之貨幣性損失總額，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 損失應包括對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所有貨幣性損失之性質（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規範、指引及標準（如適用時）。

勞工健康與安全

主題彙總

房屋建造需要個體員工及分包商之大量體力勞動。地點開挖及房屋建造活動係高體力負荷，使勞工暴露於墜落及重型機械之風險，而導致相對較高之傷害及死亡率。勞工受傷及死亡有內部及外部成本，其可能重大影響營運及社會對個體營運之認可。影響包括罰款、處罰、勞工之補償成本、來自更嚴格監督之監管之法令遵循成本、更高之保費，以及專案延遲及停工。為避免此等成本，個體應藉由積極之安全管理計畫、員工及承包商之訓練以及定期查核，促進安全文化。

指標

IF-HB-320a.1. (a)直接員工及(b)約聘員工之(1)總可記錄事件比率 (TRIR) 及(2)死亡率

1 個體應揭露(1)其工作相關傷害及疾病之總可記錄事件比率 (TRIR)

1.1 若傷害或疾病導致死亡、缺勤、工作受限或轉職、超出急救之治療、或喪失意識，則被視為可記錄事件。此外，經醫師或其他合格之醫療保健專業人員診斷之重大傷害或疾病，即使未導致死亡、缺勤、工作受限或轉職、超出急救之治療、或喪失意識，亦視為可記錄事件。

1.1.1 急救係定義為在可提供正規醫療救助前對病患或傷者提供緊急照護或治療。

1.1.2 個體可使用適用之司法管轄區標準定義可記錄事件及不予記錄之事件(諸如急救)。個體應揭露作為此等標準及定義來源所使用之法律、法規或行業架構。

2 個體應揭露(2)其工作相關死亡之死亡率。

3 所有揭露之比率應計算為：(統計數量×200,000)/於報導年度中所有員工之工作總時數。

3.1 該比率計算中之「200,000」係指每週工作 40 小時、每年工作 50 週之 100 名全職工作人員每年可提供之總時數。

4 揭露範圍僅包括工作相關之事件。

4.1 工作相關事件係指工作環境中之事件或暴露於工作環境所導致之傷害及疾病。

4.2 工作環境係一名或多名員工依其聘僱條件而工作或出勤之場所及其他地點。

4.3 工作環境不僅包括實體地點，亦包括員工於工作過程中所使用之設備或材料。

- 4.4 員工於出差時所發生之事件，若在受傷或生病時員工正從事雇主利益之工作活動，則該事件係屬工作相關。
- 4.5 工作相關之事件須係一新案例，而非更新先前已記錄之傷害或疾病。
- 5 個體應按下列每一員工類別揭露該等比率：
- 5.1 直接員工，係定義為個體之薪資單上之個人，無論其係全職、短期服務、兼職、行政職、勞動職、固定薪資、季節性、移民身分或時薪之員工；及
- 5.2 約聘員工，係定義為不在個體薪資單上但受個體監督或管理之個人，包括獨立承包商及由第三方（例如，臨時人力之派遣公司及勞工仲介公司）僱用者。
- 6 揭露範圍包括所有員工，無論員工之所在地或聘僱之類型。

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公用事業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。

新開發案之社區影響

主題彙總

社區及都市計畫提供房屋建築商以一種有利於客戶及周圍社區之方式，深思熟慮地設計新住宅開發案之機會。新房屋開發案能帶來經濟成長及工作機會，同時緩和及生活成本之增加，且能提供社區安全及有活力之周圍區域。個體可藉由提供公共運輸或不使現有運輸或公用事業基礎設施負擔過重、提供綠地、發展混合用途空間及創造更多步行社區，以努力改善社區之環境及社會影響。此等策略可能增加房屋之整體需求及銷售價格，並減少有關目前或未來開發案獲得許可及被社區或利害關係人反對之風險。當個體使用之開發策略未適當將其新社區與先前已存在之周圍社區整合，其將有未來開發案之銷售價格不振、與基礎設施需求及評估有關之過度成本、許可延遲或社區支持降低之風險。

指標

IF-HB-410b.1.基礎設施、服務及經濟中心之鄰近性及可得性如何影響選址及開發決策之描述

- 1 個體應描述其如何將現有公共基礎設施之鄰近性及可得性之考量整合至選址及開發決策。
 - 1.1 攸關揭露包括：
 - 1.1.1 個體是否優先考量鄰近於道路、公共運輸或替代交通方式之開發；
 - 1.1.2 個體如何評估現有基礎設施（包括道路、公共運輸、電力電網與水及廢水網絡）之適足性；及
 - 1.1.3 個體如何將區域性基礎設施擴展計畫之因素納入其決策過程。
- 2 個體應描述其如何將服務及經濟中心之鄰近性及可得性之考量整合至選址及開發決策。
 - 2.1 服務及經濟中心之可得性包括實體距離、可得之交通模式，以及前往商業、商務、健康及教育中心及設施之交通之成本及便利性。
 - 2.2 攸關揭露可能包括：
 - 2.2.1 個體如何使用混合用途開發（如適用時）以符合客戶需求；及
 - 2.2.2 個體於評估服務及經濟中心之鄰近性及可得性時，是否使用鄰近分析工具。

3 個體應描述下列事項，如攸關時：

- 3.1 於整合此等考量（包括地理市場或目標市場之人口概況）時，其作法可能如何因市場而異；
- 3.2 將係於哪一開發生命週期階段整合此等考量；及
- 3.3 與此等考量之整合相關之風險與機會。

4 個體應描述其對規範、指引及標準之使用，以納入選址及開發之最佳實務俾優化運輸效率與服務及經濟中心之可得性。

IF-HB-410b.2. 所交付位於填入場址之(1)建地區塊及(2)房屋之數量

1 個體應揭露(1)位於填入場址之所控制建地區塊總數量。

1.1 填入場址係定義為符合司法管轄區就此等用語所作之指定之場址。

- 1.1.1 若無司法管轄區定義，填入場址係定義為為空置或未充分利用之建地區塊，由現有之實體設施（諸如道路、電力線路、污水管及水管與其他基礎設施）提供服務。

1.2 填入場址之範圍包括再開發、棕地及灰地場址，但僅於該等場址額外符合上述對填入場址之定義時。

1.3 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 個體應揭露(2)所交付建造於填入場址之房屋之總數量。

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-410b.3. (1)集約化開發案所交付之房屋之數量及(2)平均密度

1 個體應揭露(1)集約化開發案所交付之房屋之總數量。

1.1 集約化開發係定義為群聚開發、混合用途開發或傳統周圍區域開發。

- 1.1.1 群聚開發係定義為，開發商藉由對某場址之特定部分之建地區塊進行分組（而非於該場址均勻地分布），以使該場址之其他區域可維持不受干擾作為開放空間，俾更易於保護對環境敏感之土地（諸如濕地及森林）之一種開發方式。

- 1.1.2 混合用途開發係定義為整合多種用途（諸如住宅、辦公室及購物）之一種開發方式。

- 1.1.3 傳統周圍區域開發係定義為具混合用途及住宅類型以打造適合步行(理想上,使居民可步行至商店、學校、禮拜場所、公園及最終可步行至大眾運輸站)之社區之一種開發方式。
- 1.2 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。
- 1.3 個體可使用依房屋或住宅開發案所在地之適用之司法管轄區之法令規範所訂定之集約化開發案之定義。
- 1.4 個體應揭露其用以定義集約化開發案之適用之司法管轄區之法令規範或一般行業架構(若有時)。
- 2 個體應揭露(2)集約化開發案之平均密度(以每公頃之單位數為衡量單位),使用淨鄰里住宅密度。
 - 2.1 平均密度應以所有集約化開發案中住宅單位之數量除以所有集約化開發案中之淨鄰里住宅場址面積計算。
 - 2.1.1 淨鄰里住宅場址面積係定義為用於住宅設施之總土地面積(以公頃為單位),其應排除已由攸關主管機關認定屬既有受保護溼地或其他生物多樣性敏感區域而禁止住宅設施開發之之任何區域。
 - 2.1.2 淨鄰里住宅場址面積可能包括個體自願提供予攸關主管機關設定阻止未來開發之地役權(無論係為減輕稅賦或其他目的)之區域。
 - 2.2 住宅單位之範圍包括集約化開發案中所有已規劃、建造中或已完成之住宅單位,無論其完成階段或所有權。

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。