

方隅控股有限公司

项目开发可持续设计与改造指南

目的

为规范方隅控股有限公司（“公司”）及其管理的私募股权基金（“基金”）投后管理过程中涉及的资产设计及改造行为，明确资产设计与改造应遵循的要求，提升公司资产价值和投资项目的可持续发展能力，特制定本可持续资产设计与改造指南（“本指南”）。

适用范围

本指南适用于项目资产的设计和新建筑及改造翻新，同时列出了可持续资产设计与改造原则及基本方法供投后管理团队（资产管理、物业管理团队）执行，部分要求涉及建筑设计方、原料供应商、工程承包商等外部利益相关方。

原则

可持续资产设计与改造指公司在投后项目管理活动中应采用项目可持续建设的先进理念和技术，在设计 and 施工环节引入绿色理念，推进降低社会和环境不良影响的设计和改造。

基本方法

公司应当指定相关人员，逐步构建和完善项目设计与改造相关的数据库、方法论、智能辅助系统和策略。

1. 资产设计及改造翻新过程中对运营方面的管控应包括：

- 项目质量与安全：制定监督方案，要求总包、分包、项目管理公司及物业等多方参与质量与安全监管，并定期对承包商开展施工安全培训；
- 租户健康与福祉：设计阶段即考量空气质量，公共区域和设施设备的分布、功能与面积，绿化面积等，并适当融入当地文化元素等；同时，要求总包、分包商在采购工程材料时遵循《可持续采购指南》；
- 社区影响管控：尽量通过适宜的施工行为，如规定施工时间段，管控扬尘、噪音，减少对租户、周边社区正常生产生活的影响；
- 社区经济社会影响评估：在设计阶段即考量对社区经济社会的影响，如宜居性、当地收入、当地就业机会等；

2. 资产设计及改造翻新过程中对环境方面的管控应包括：

- 认证的获取：综合进度、可行性、成本等因素考虑对绿色建筑认证、健康建筑标准和 ISO 14001 环境管理体系的申请和取得；
- 气候变化方面：识别及管理气候变化对于公司及项目不同生命周期阶段的影响（包含机遇、实体风险和转型风险），以及为减缓或应对气候变化采取行动；
- 绿色及可持续设计：采用绿色（考量节能、新能源使用与能源高效利用，节水与水资源高效利用，废弃物及污水源头减量、分流、回收利用等）及具备气候抗御力的建筑设计元素，依据实际情况制定通用的设计标准；
- 绿色及可持续施工：对施工过程产生的废水、废气、固体废弃物及噪声等环境污染进行识别与控制，针对各类环境风险制定相应的处理措施；制定包含各类能源、水资源和原材料使用的计量管理方法和控制程序，依据实际情况制定通用的施工标准；
- 积极与第三方建立定期沟通与汇报机制，如与垃圾清运商及回收商建立废弃物数据的沟通机制。



高档一居 租方隅

监督和管理

1. 公司应逐步建立目标考核和绩效监控体系,对项目设计和改造翻新过程中的营运和环境表现进行评估与监督;
2. 投后管理团队应每年开展一次项目设计与改造情况的自评,其中应包含对所管理项目的经济运行情况、营运管理情况和环境管理情况的评估与回顾等;