

■ 6.1 行動計畫與願景

面對氣候變遷與環境日益惡化，信義房屋認為「取之於社會，用之於社會」，在我們以房屋仲介服務獲取適當利潤的同時，應有珍惜地球資源的環保觀念，致力推動更多綠色創新服務，回饋社會，創造雙贏的局面。

全球經濟持續成長，對環境造成嚴重的影響，信義房屋為善盡企業社會責任，將持續朝「低碳社會實現」、方向努力，以實際行動參與，匯聚成一股守護地球的環保力量。

■ 6.1.1 低碳社會實現

基於貫徹企業社會責任因應全球暖化議題，信義房屋一直以來積極發展綠色服務，因應客戶需求研發各式創新服務。為系統分析與量化綠色創新服務帶來之環境與經濟效益，2013年擬導入生命週期評估技術，以精進綠色服務價值，並將導入ISO14064-1溫室氣體盤查輔導，以第三方公證單位進行盤查，提高溫室氣體盤查的完整性及正確性，制定完善的減碳計畫，有助於達成2025年總部碳排放量減少10%的目標。(訂定基準年2011年總部大樓碳排放量人均1633.8kg/CO₂)

■ 6.2 環境保護相關施策

■ 6.2.1 引進日本UBITEQ能源管理系統 NEW

全球經濟持續成長，對能源之需求與日俱增，使能源成本相對上升，對各國經濟發展產生相當大的衝擊，再加上氣候變遷造成的減碳壓力，能源節約遂成為國際間重要發展議題。信義房屋為善盡企業社會責任，導入日本UBITEQ BE GREEN Next(UGS)能源管理系統，2012年8月開始設計規劃，預計2013年第二季裝置完成並啟用。

執行方式：引進可視化服務和空調、照明控制使能源資訊通透化，以達成最佳的能源使用。

◎各會議室裝置系統後，透過中控系統、人感感應器配置，同仁入室後燈光自動開啟，同仁離開5分鐘後燈光自動關閉

◎空調亦自動轉成節能模式為送風或冷氣轉換

◎定期管理空調溫度

◎午休和下班時間自動地熄燈



↑ 照明系統開關



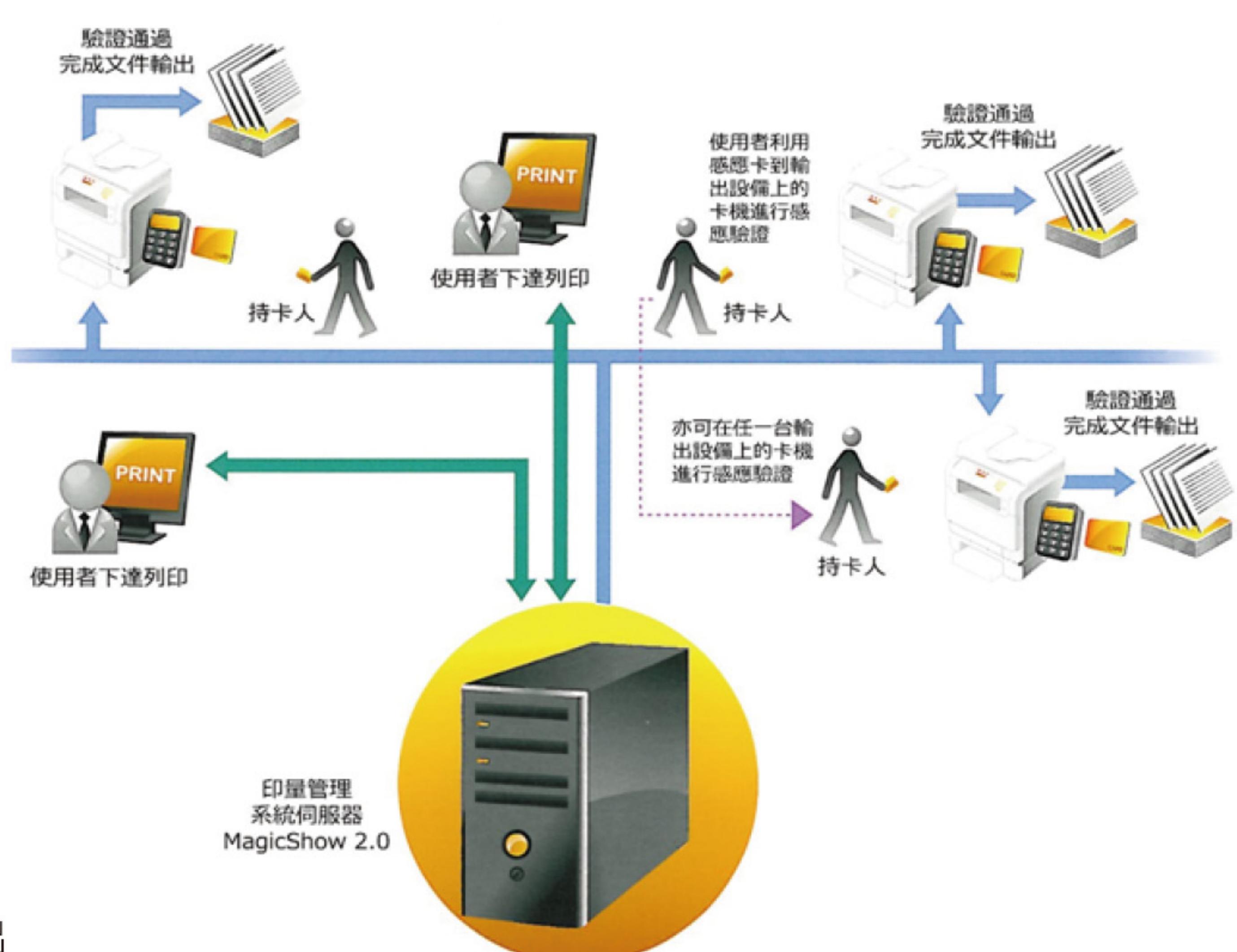
↓ 電力記測系統

■ 6.2.2 印量管理 NEW

信義房屋總部大樓影印機自2012年5月開始進行印量管理，同仁列印文件需經身分驗證後，文件方才能輸出，有效提升文件輸出的隱密性及安全性，減少文件遺失、重複列印等狀況，也避免資源浪費，並可管控各單位的印量，過高時提醒適度減量，預估每年減少10%印量，另外並持續推動E化減少用紙，各單位人員使用列印採強制雙面列印減少紙張浪費，積極將紙張分門別類，將可續用及可回收紙類用品分類。



↑ 同仁列印需持識別證卡機過卡，始可影印文件並輸出



環境保護

■6.2.3 綠色採購、友善環境

使用節能、環保標章之產品

- ◎資訊設備採購有購據環保標章或節能標章之產品如資訊設備包含主機、筆記型電腦、螢幕、環保碳粉匣等採之產品。
- ◎綠建材或環保標章建材使用：響應政府環保政策並提供同仁健康職場，營業據點裝潢建材大量使用綠建材或具有環保標章之綠建材，如防潮石膏板、省水馬桶、照明燈具、油漆等。
- ◎租用環保標章之影印機：全公司租用環保標章之多功能事務機，並將列印模式設定為雙面列印，減少紙張使用。
- ◎使用環保碳粉夾：事務機器使用環保碳粉減少對環境負擔。



↑信義房屋分店均採用綠建材



↑大樓渦卷式主機



↑大樓高效能水塔



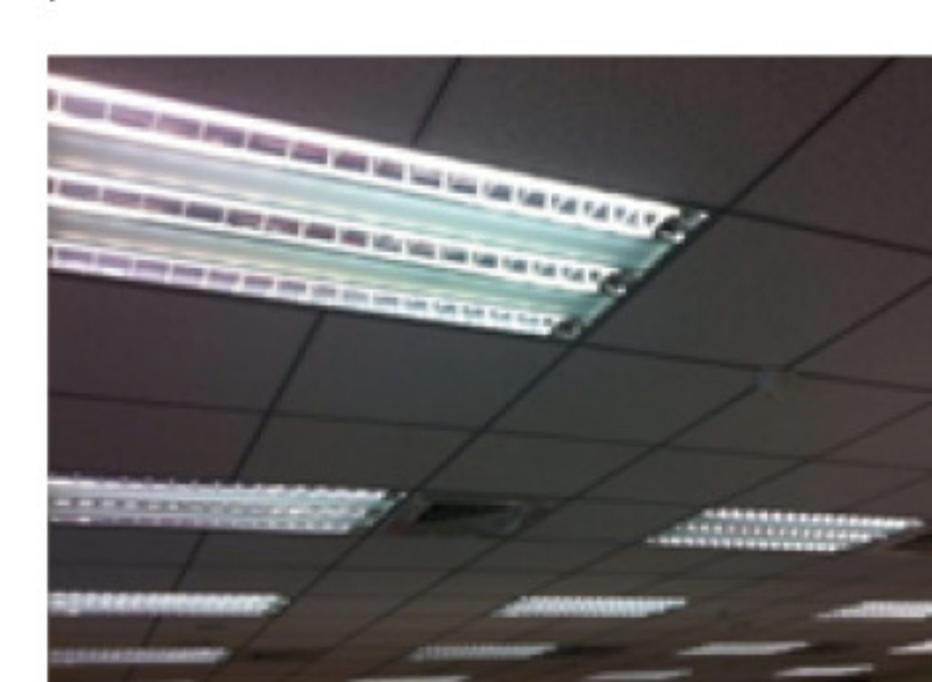
↑節能變頻空調設備



↑具省水標誌之馬桶



↑省水裝置之水龍頭



↑辦公區域採用T5節能燈管



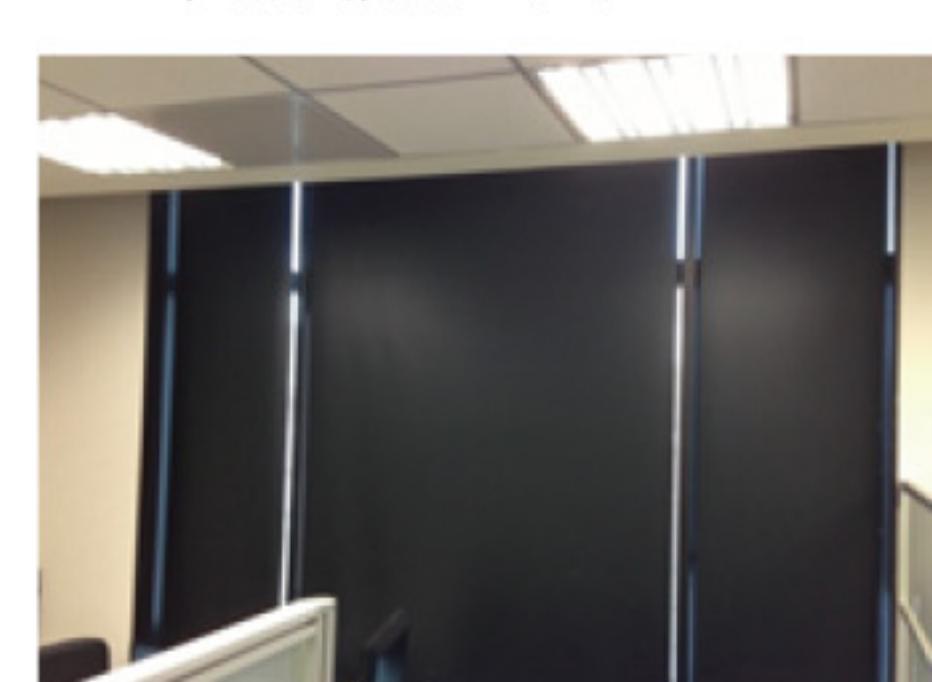
↑信義房屋分店採用新環保冷媒R410A變頻空調設備



↑信義房屋分店採T5高效能燈具



↑信義房屋分店以節能LED燈汰換耗能鹵素燈



↑日照嚴重區域加裝遮光捲簾



↑信義房屋分店日照嚴重之處玻璃貼隔熱紙

裝置節能變頻空調設備

- ◎總部辦公樓層換裝節能變頻空調設備。
- ◎營業據點環保變頻空調設備：全面換裝新環保冷媒R410A變頻空調設備，提升冷房效能，降低電費支出，並減少冷媒對環境的衝擊。



↑信義房屋分店採T5高效能燈具



↑信義房屋分店以節能LED燈汰換耗能鹵素燈

裝設節能高效率照明設備

- ◎裝設節能高效率照明設備。
- ◎裝設節能燈具：營業據點全面使用T5高效能燈具，逐漸汰換耗能鹵素燈，部分燈具改使用LED燈具。並作適當迴路設計，減少不必要浪費。

玻璃裝置隔熱紙及捲簾

- ◎玻璃貼隔熱紙，以降低溫度減少冷氣耗能，並加裝遮光捲簾，避免日照增加空調運作、耗能，確保室內的均衡溫度。
- ◎營業據點高採光設計減少燈源配置：店面採明亮設計，大量使用玻璃及淺色系建材裝潢，增加明亮度以減少照明設備使用。遇日照嚴重之處另於玻璃貼隔熱紙，以降低溫度減少冷氣耗能。



↑日照嚴重區域加裝遮光捲簾



↑信義房屋分店日照嚴重之處玻璃貼隔熱紙

電力設備定期查檢

- ◎電費時間計價置：委託專業廠商，對每一營業據點一年來平均用電數據，計算最佳契約容量，申請台電時間計價契約容量，以減少電費支出。
- ◎設備定期檢查維修置：由專業廠商，每月一次至營業據點執行「照明設備」、「低壓斷路器」、「配電箱」、「給排水管檢查」、「招牌」、「空調設備」檢查。除確保用電安全外並減少因設備效率不佳造成耗能現象。

營業據點可拆式裝修模組

- ◎可拆式裝修模組：統一各營業據點裝潢與配置，裝修採模組化，除可加速裝修速度外，如遇遷店情況還可拆至他處使用，兼顧環保。



↑信義房屋分店裝修模組化



環境保護

■ 6.2.4 推動減廢，綠色再生

資源回收 (含垃圾、廢棄物及廚餘回收)

信義房屋總部大樓除推動e化減少用紙，各單位人員使用列印採強制雙面列印以減少紙張浪費，積極將紙張分門別類，將可續用及可回收紙類用品分類，員工平日用餐後亦將廚餘一併回收，也推動各項資源回收，為地球環保盡一份心力。信義總部大樓廢棄物種類分為一般垃圾、資源回收及廚餘三大項，其中一般垃圾由專業清潔公司運往集中焚化爐處理，廚餘亦由專業回收公司統一處理再利用，另外資源回收項目包括：

- 1.紙製品、碎紙、報紙、期刊、雜誌等紙類
- 2.寶特瓶
- 3.鐵罐、鋁罐
- 4.日光燈管
- 5.二手電腦
- 6.其他有回收標章物品



↑ 信義房屋總部大樓徹底落實資源回收垃圾分類

推行綠化

信義房屋積極推動綠化，從辦公空間、企業大樓到大樓外廣場，不僅美化空間，還可改善空氣品質、提高工作效率。



- 1.信義房屋總部中庭綠化

- 2.擴大總部頂樓綠化面積

- 3.認養信義大樓對面公園 - 信義13廣場

信義房屋自2007年起認養信義廣場積極配合市府推動企業參與之善意，本企業經營之熱誠，投入人力與財力，共同創造鬧中取靜的「都市綠洲」



■ 6.2.5 節能減碳，節約資源

電力系統

適當契約容量變更，節省電費支出

空調系統

- 1.空調系統整建
- 2.依人員位置與室內外溫度進行不同溫度設定
- 3.熱區另行安裝對流扇
- 4.辦公區熱區更新隔熱設備(隔熱紙或窗簾)



↓ 節能減碳宣導文宣

照明系統

1. 照明設備分區迴路最適化及定期照度檢測
2. 使用高效節能燈具



動力系統

1. 關閉信義大樓一、二樓電動手扶梯
2. 信義大樓電梯依時段進行啟閉

節水措施

1. 省水龍頭裝設及出水量供給減少

其他宣導措施

- 1.定期製作節能減碳宣導文宣
- 2.舉辦節能競賽活動：不定期舉辦節電省紙競賽，透過競賽活動灌輸同仁節能概念及具體實踐
- 3.不提供同仁免洗筷與紙杯
- 4.總公司單位中午關燈一小時
- 5.辦公室文具回收再利用

環境保護

■6.2.6 綠色行銷，創新服務

信義房屋雖以提供仲介服務為主，而無生產實體的產品，但基於貫徹企業社責任，因應全球暖化議題，力行節能減碳已是每個企業公民所應盡責任。因此信義房屋也積極以電子媒介取代傳統文宣物，響應線上「綠色服務」，減少DM派報紙張使用量，創新行銷服務。相關作法如：行動看屋查價、房屋資訊以簡訊或e-mail方式傳送，更因應客戶需求研發各式創新網路創新服務。

主動簡訊服務

客戶簽訂買賣契約後，信義房屋會主動的將流程進展以及款項入帳等資訊以簡訊發送到客戶手機中，減少紙張及電話費的浪費，讓買賣雙方在辦理過戶的過程中能夠即時且清楚了解目前進度。

行動設備服務

信義房屋透過行動設備的索引功能，結合龐大的買賣屋資料庫，針對房屋類型、商圈分析、價位等物件條件，同樣減少介紹紙張的列印，縮短售屋及購屋時間。

e化速配服務

信義房屋網站透過「互動看屋功能」、「吉屋速配」功能，會自動將吻合條件的物件資訊e-mail給客戶，且分店設有「e台通」數位接待系統，透過該系統協助，可以幫客戶做好完善購屋規劃，達到快速有效配對。

推行「電子版不動產說明書」

因實體「不動產說明書」現況問題，有急件受限於人工快遞班次時，造成取件成本高，以及紙張使用的增加，加上急件「帶看房子」時，常無法提供完整資訊給買方，或產調服務功能未整合，服務效率低，故推行「電子版不動產說明書」改善，更大量減少紙張使用。

「電子版不動產說明書」特色

- 1.「電子版不動產說明書」整本資料可供特定人查詢
- 2.電子檔修正後，開發店列印，具簽約效力，又減少紙張過度使用
- 3.產調相關服務功能整合，提升產調相關服務之品質及效率

IPHONE APP看屋

客戶簽訂買賣契約後，信義房屋會主動的將流程進展以及款項入帳等資訊以簡訊發送到客戶手機中，減少紙張及電話費的浪費，讓買賣雙方在辦理過戶的過程中能夠即時且清楚了解目前進度。

「iPhone看屋APP」創新服務

從前 信箱都被房仲的賣屋DM塞滿，大量使用紙張，對還不需要買賣房子的消費者是資訊的浪費。

現在 用手機就可以看到，所站位置800公尺附近正在委託出售的房子。

減少消費者舟車往返所製造的空污與CO₂，不僅隨時隨地都能即時看屋，更減少傳統需印製大量宣傳海報與紙張的耗費。

清楚載明物件的資訊，比手機「地圖」更好的工具。

不用預約，就可以一次瀏覽，身邊待售房屋的內部裝潢。不必使用印刷紙張，不用靠坐在桌旁打開電腦，創新環保服務一應俱全。

成果 信義房屋iPhone看屋App結合iPhone定位功能，提供消費者所在位置周邊800公尺內房屋資訊，包含周邊待售、待租的房屋，還有鄰近的信義房屋分店，讓民眾隨時隨地隨處看，顛覆以往先看屋再看實地環境的找屋流程，避免因週遭環境不符合原先期望，提升找屋效率，並協助想進一步前往看屋的消費者規劃前往路線，減少因環境不熟或地理位置不清楚而造成的時間與交通成本。

美式宅妝

引進「Home Staging美式宅妝的服務概念」，以簡短的工時、小成本大製作，賣方不需大興土木，不必花大錢進行舊屋門面裝修，以不破壞房屋結構的方式，運用適當的傢俱及傢飾配件，配合原有的屋況與佈置，買方便可具體了解日後房屋的樣貌，也可看見房屋的價值。一旦房子成交，設計師團隊會協助恢復原狀，更彰顯便利、省時、傢俱回收再利用的環保特點。

推行政務辦公室e化流程

信義房屋早在2000年即開始推行辦公室無紙化，舉凡請假、請購、簽呈和財務請款等相關作業階全數以電子簽核方式取代原有書面簽核，同時逐步配置筆記型電腦，減少會議資料列印，減少資源浪費。

綠色服務研發

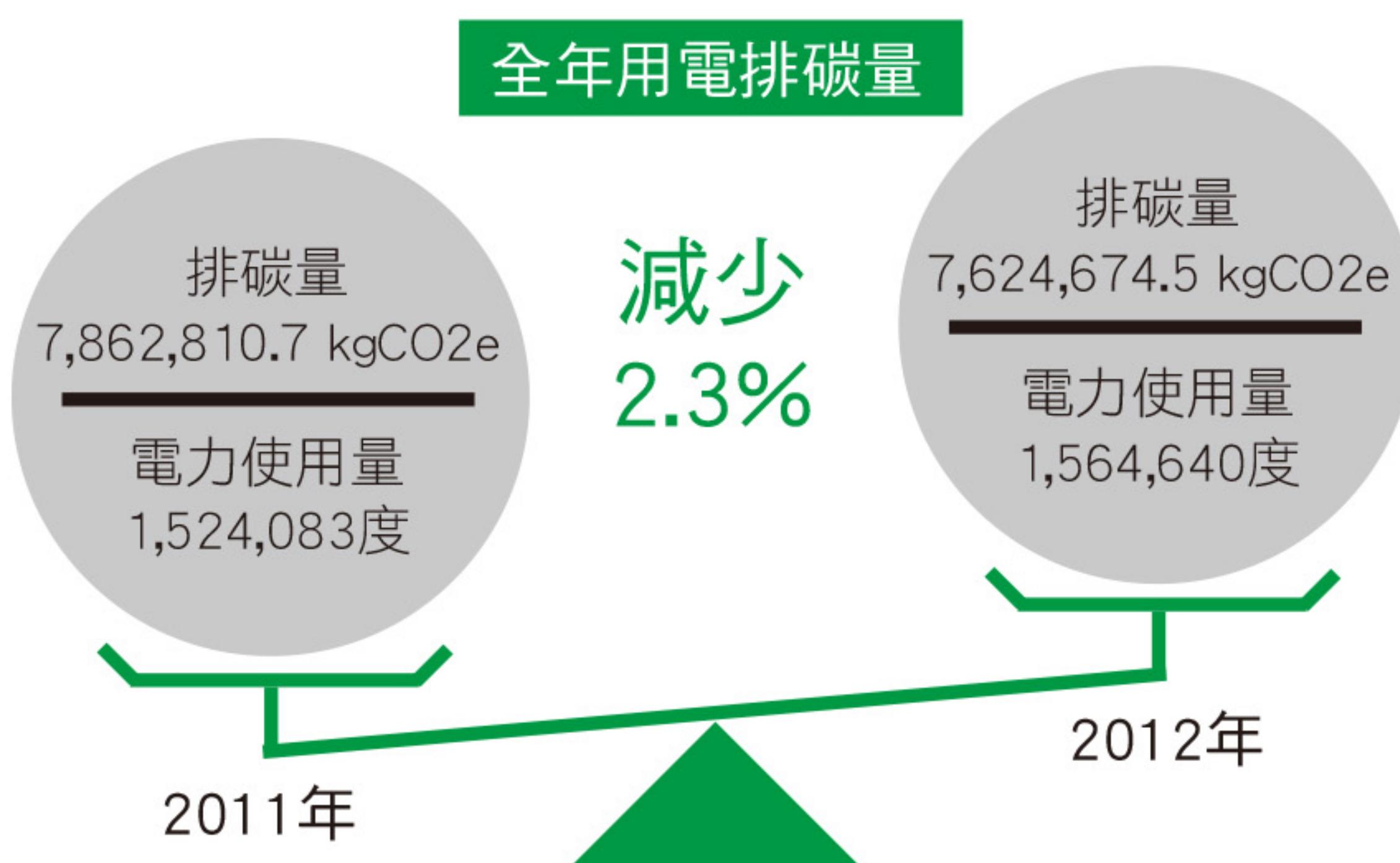
在客戶服務上致力於綠色服務之研發持續推出各項線上創新服務如網路與手機看屋的尋屋模式，成交中與售後服務的線上服務，除有效節省印刷紙張滿足客製化資訊需求之外，亦大幅提升服務效率。

環境保護

6.3 環保活動成效

由於信義房屋2012年展店數較2011年減少47家，2012全年綠色採購的數量、金額及用水、用電量均有降低；因總部大樓因安聯人壽進駐、信義學堂舉辦講座頻率遽增，公共用水、用電量、資源回收量均有增加。

6.3.1 2012年與2011年信義房屋(含總部大樓及營業據點)各項碳綠色指標比較



註：依能源局公告
2011年度用電排放係數 0.536公斤CO₂e/度
2012年度用電排放係數 0.532公斤CO₂e/度

項目	2011年	2012年	增減幅
營業據點店數	380家	390家	+2.6%
總部大樓總人數	500人	521人	+4.2%
全年用電總量 (總部大樓)	1,524,083度	1,564,640度	+2.6%
年人均用電度數 (總部大樓)	3,048度	3,003度	-1.4%
全年用電總量 (營業據點)	13,145,340度	12,767,455度	-2.8%
全年用電總量 (總部大樓及營業據點)	14,669,423度	14,332,095度	-2.3%
全年用水總量 (總部大樓)	8,993度	10,506度	+16.8%
全年資源回收量 (總部大樓)	12,167公斤	15,600公斤	+28.2%
全年綠色採購費用	4,734萬元	3,359萬元	-29.04%

環境負荷報告：NEW

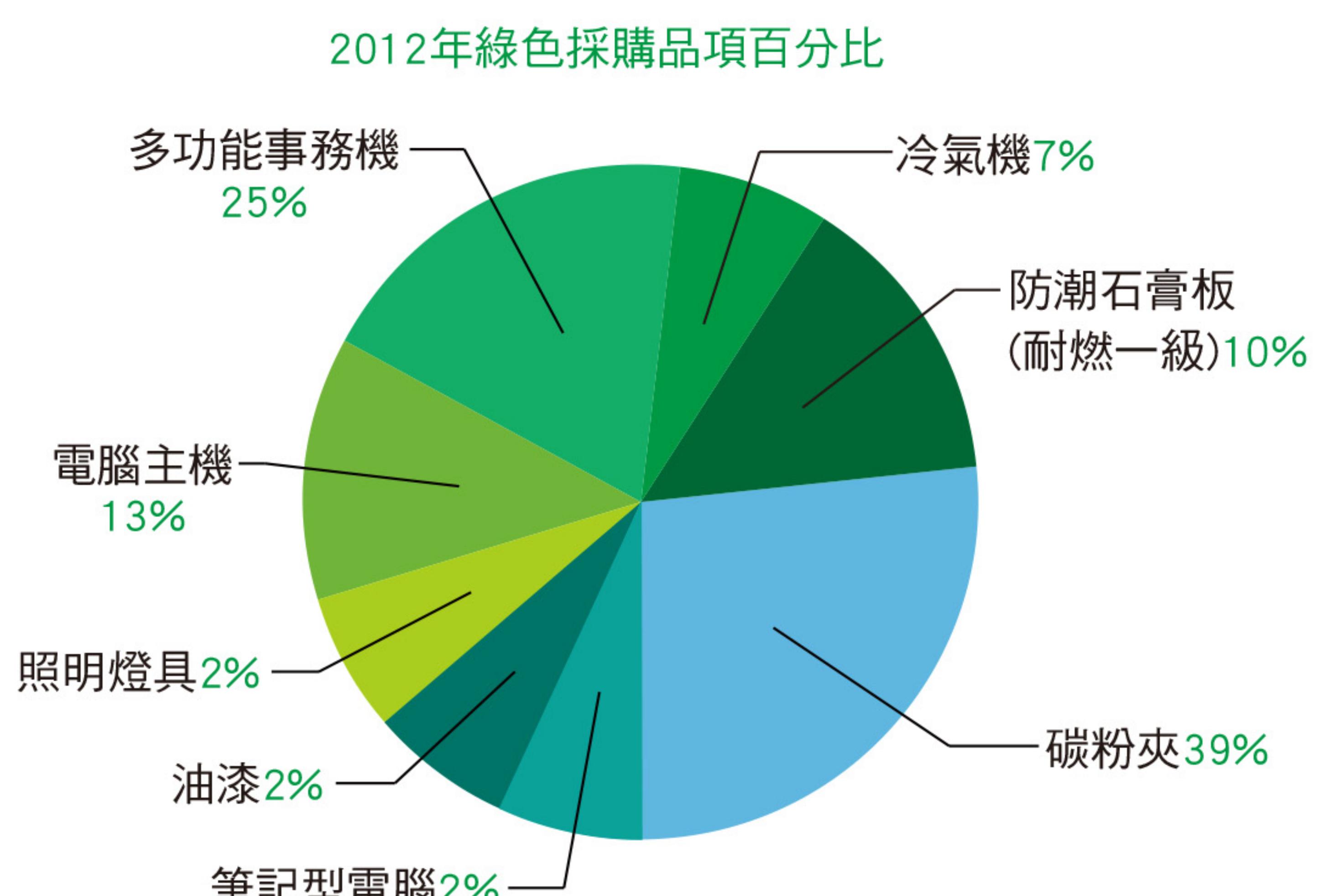
購入資源	2011年	2012年
電力使用量	1,524,083度	1,564,640度
柴油填充量	34公升	24公升
汽油使用量(公務車)	5,033公升	5,040公升
總部期末人數	500人	521人
水資源投入(用水量)	8,993度	10,506度
水資源投入(用紙量)	1,984.5kg	2,187kg
**		
購入資訊設備	426台	240台
**		

環境負荷量	2011年	2012年
碳排放量	816,908 kgCO ₂ e	832,388 kgCO ₂ e
碳排放量	88.6 kgCO ₂ e	62.5 kgCO ₂ e
碳排放量	11,390.2 kgCO ₂ e	11,406.0 kgCO ₂ e
化糞池逸散量	34,135.5 kgCO ₂ e	35,567.7 kgCO ₂ e
排入下水道量	8,993度	10,506度
資源回收	1,190.7 kg	1,530.9 kg
最終處分量	793.8 kg	656.1 kg
資源回收	81台電腦、印表機	122台電腦、印表機
最終處分量	0	0

統計範疇：信義總部大樓

6.3.2 2012年環保整體總支出

環保相關費用支出項目	金額
總部導入能源管理系統 (符合國家環保標準)	3,359萬元
分店部分照明更換LED燈 (停車場照明)	117萬元
總部導入能源管理系統	400萬元
分店部分照明更換LED燈	104.3萬元
總部導入印量管理系統	7.7萬元
環保整體總支出合計	3,988萬元



環境保護

■ 6.3.3 社區一家贊助環保生態相關提案

信義房屋自2004年起提出「社區一家贊助計畫」，以實質金額挹注幫助獲選社區實現提案計畫，自2004年至2012年，累計有161件獲選社區提案是有關環保生態、環境景觀等，其中2012年件數為24件，佔總獲選提案件數之14%。各獲選提案內容請見信義房屋社區一家贊助計畫網站。

■ 6.3.4 信義學堂規劃環境關懷系列課程

信義房屋自2011年四月起，正式開放給一般民眾學習，以實際行動規劃與自然共生相關之課程，累計至2012年共有20堂，佔總系列課程之15%。

■ 6.3.5 綠色採購環境保護之相關獎項

舉辦單位	得獎年份	獎項
數位時代	2013	「綠色品牌」通路服務類優選
數位時代	2012	「綠色品牌」通路服務類優選
台北市政府	2012	榮獲「綠色採購績優單位」
台北市政府	2011	榮獲「綠色採購績優單位」
台北市政府	2010	榮獲「綠色採購績優單位」
台北市政府	2010	節能減碳績優商店
台北市政府	2009	榮獲「綠色採購績優單位」
環保署	2009	環保署「綠色採購績優單位」
台北市政府	2008	榮獲「綠色採購績優單位」



■ 6.4 溫室氣體盤查

■ 6.4.1 盤查範圍

面對全球暖化問題，溫室氣體盤查可以掌握排放狀況，藉此擬定有效的減量管理措施。自我盤查信義房屋總部大樓之溫室氣體排放，範疇包含範疇一直接溫室氣體排放(公司擁有或控制的排放源)與範疇二間接溫室氣體排放(公司自用之外購電力產生之溫室氣體)，至於在範疇三部分，包含員工通勤、勤務工作等，因本公司員工通勤出差以汽、機車及大眾運輸工具為主，加以每人業務量及出勤距離差異大，所行駛的距離難以客觀盤查，範疇三部分本報告書未揭露，其中冰水主機所使用之R22冷媒屬蒙特婁議定書管制物質。

2012信義房屋總部大樓及全省各營業據點溫室氣體盤查表：

範 疇	類 別	設備種類	原燃物料	耗用量
Scope 1 直接溫室氣體排放	固定式排放源	發電機、冰水主機	柴油、R22冷媒	柴油填充量24公升
	移動式排放源	公務車	汽油	5040公升
	逸散性排放源	化糞池	甲烷	CH ₄ 1,693.77KG
		滅火器裝置	二氧化碳	ABC乾粉滅火器102支
Scope 2 能源間接溫室氣體排放	來自於外購的電力、熱、蒸氣或其他化石燃料	用電設備	外購電力	1,564,640度
Scope 3 其他間接溫室氣體排放	員工通勤、商務差旅、執行勤務	未揭露	汽、柴油	**

■ 6.4.2 溫室氣體排放分析

2012信義房屋(含總部大樓及營業據點)溫室氣體查數據顯示：

範 疇	溫室氣體排放量(kgCO ₂ e)	碳排放量比例(%)
Scope 1	47,189.2 kgCO ₂ e	5.3%
Scope 2	832,388.4 kgCO ₂ e	94.7%
總計	879,577.6 kgCO ₂ e	100%

註：依能源局公2012年度用電排放係數0.532 kgCO₂e/度計算