

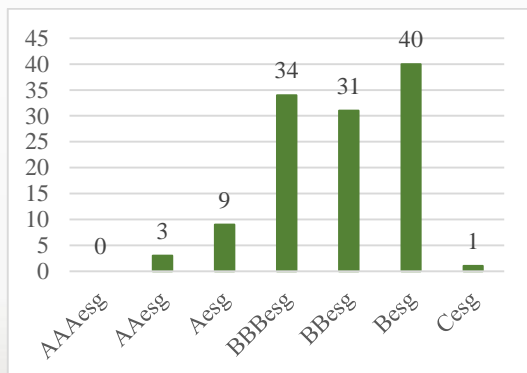
联合资信 ESG 行业报告

2023 年房地产业 ESG 评级分析报告

房地产业上市公司 ESG 披露：

指标	内容
企业家数（家）	118
ESG 报告家数（家）	65
ESG 报告披露率（%）	55.08
E 指标披露率（%）	14.25
S 指标披露率（%）	45.37
G 指标披露率（%）	62.48

房地产业上市公司 ESG 级别分布：



联合资信研究中心

dengbw@lhratings.com 邓博文

huqf@lhratings.com 胡前方

sunql@lhratings.com 孙巧莉



<http://www.lhratings.com>

- 观点：我国上市房地产企业的 ESG 总体表现尚可，在“双碳”目标推动下，房地产企业加强 ESG 风险管控，积极发展绿色建筑技术，通过开发绿色空间为社会创造福祉，行业 ESG 表现展望稳定。房地产上市公司的 ESG 评级分布集中于 BBBesg 级、BBesg 级和 Besg 级三个级别，头部企业较少，整体呈右偏分布。
- 披露：我国上市房地产企业共 118 家，2023 年有 65 家企业披露了 ESG 相关报告（含 ESG 报告、社会责任报告和可持续发展报告），披露率为 55.08%。
- 环境（E）：房地产上市公司对环境表现尚可，上市房地产企业普遍采取了一定的环境风险管控措施，但在碳排放、能源使用和废弃物处理等方面的数据披露上仍需统一口径和提高披露率。
- 社会（S）：房地产上市公司的社会责任表现总体较为分散，头部企业较少，需着力提高社会责任信息披露的完整性和准确性。
- 治理（G）：房地产上市公司的公司治理表现总体一般，源于上市房企普遍建立了较为规范的公司治理体系，但近年来在行业整体下行趋势下争议事件增多。



一、房地产业概述

（一）行业定义

根据中国国民经济行业分类国家标准（GB/T 4754—2017），房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产租赁经营和其他房地产业几个子行业，本报告主要针对房地产开发经营子行业。按照中国国民经济行业分类国家标准（GB/T 4754—2017），房地产开发经营是指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发，以及转让房地产开发项目或者销售房屋等活动。房地产企业可能同时从事房地产开发经营、物业管理、房地产租赁经营等业务，如其以房地产开发经营业务为主，也纳入本报告样本企业范围。

（二）行业发展

1. 行业概况

房地产业的产业链条较长，带动建筑材料、建筑施工、金融服务以及装饰装修、家用电器等行业的发展，对我国经济具有举足轻重的影响。为维护房地产业的健康发展，近年来我国政府出台了一系列政策，2018 年 12 月，住建部提出“建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制”、“稳地价、稳房价、稳预期”。2020 年，中央坚持“房住不炒、因城施策”政策主基调，“稳”字当头，上半年放松纾困，下半年强化政策约束和调控力度，同时提出“保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性”、“实施好房地产金融审慎管理制度”。2022 年，针对房地产行业的政策思路保持“房住不炒”定位，同时强调“保交楼、保民生、保稳定”，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制。2023 年 1 月，有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》。2023 年 2 月，证监会放宽境外募资等限制，启动不动产私募基金试点工作。2023 年 10 月，中央金融工作会议召开，强调健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

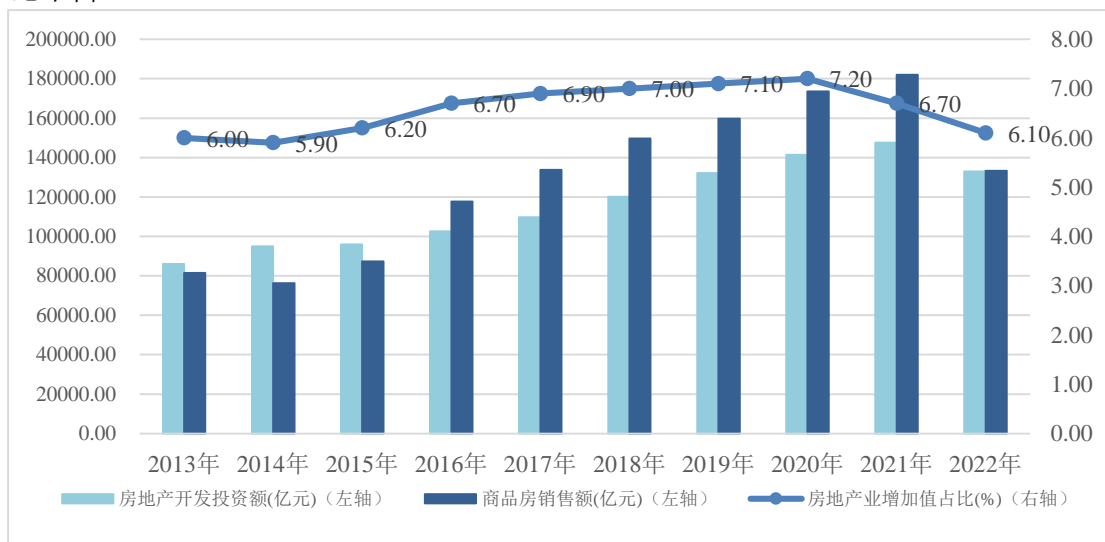
近年来，我国房地产业的发展格局发生了较大变化，除“行业供需关系发生重大转变”外，随着“双碳”政策的提出，我国房地产业加快了向绿色低碳转型的步伐。具体来看，一是房地产企业完善 ESG 管理的组织架构，大部分规模上市房企都设立了专门的 ESG 相关管理组织架构，如 ESG 小组、可持续发展委员会等，自上而下主要以董事会为决策核心，以 ESG 委员会为管理核心，以 ESG 工作执行小组为执行核心。二是环境管理以“绿色”为主旋律，贯穿于项目设计、



采购、开发、运营等全流程，主要体现在绿色建筑、装配式建筑、能源资源管理等方面。三是独立披露的 ESG 报告内容更为丰富，披露质量不断提升。房地产企业主动采纳 ESG 理念并将其融入企业的发展战略、风险管控和日常管理之中是非常重要的步骤，而不单纯是为了被动地满足监管部门的合规要求。

2. 行业运行情况

房地产业是国民经济的重要支柱产业之一，其增加值在 GDP 中占比较高，总体呈上升趋势，但自 2021 年伴随着我国房地产市场供求关系发生重大变化，房地产业增加值在 GDP 中占比出现下降。考虑到对与房地产开发投资直接相关的建筑材料、建筑施工、家电家居用品、装修装饰以及金融服务等众多行业的经济贡献，房地产业实际上对 GDP 仍具有非常重要的影响。近十年来，我国房地产开发投资额和商品房销售额总体呈增长趋势，但 2022 年出现拐点，当年房地产开发投资额 13.29 万亿元，同比下降 9.96%，商品房销售额 13.33 万亿元，同比下降 26.73%。



数据来源：国家统计局、联合资信整理

图 1.1 2013—2022 年我国房地产业增加值占比、投资额和销售额趋势图

3. 行业 ESG 相关政策

在“双碳”目标下，我国鼓励资本发挥对绿色经济的积极作用，房地产业迎来新的发展机遇，即增加绿色建筑与绿色材料的使用来推动绿色经济建设。这能够提高企业自身 ESG 表现与可持续发展能力，促进房地产业的高质量发展。对于绿色建筑的定义，住建部发布的《绿色建筑评价标准》2019 年版本在 2014 年版本的基础上，有了很大的改进和突破，着重强调了绿色建筑重在坚持绿色发展的理念，而不局限于迎合某些数据指标。在《绿债目录（2021）》中有关绿色建筑方面的内容有了更精细的定义，比如，新增绿色建筑材料一项，涵盖了节能玻



2023 年 12 月 25 日

璃、预拌混凝土等绿色建材产品制造和消费，扩展了有关建筑节能和绿色建筑项下的范围，包括超低能耗建筑建设、绿色建筑、建筑可再生能源利用、装配式建筑、既有建筑节能及绿色化改造以及物流绿色仓储等。2022 年 3 月，住房和城乡建设部发布《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》，提出到 2025 年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式，为城乡建设领域 2030 年前碳达峰奠定坚实基础。房地产及建筑行业作为一个生命周期长、能源消耗大的产业，温室气体排放占比高，相关的环境政策导向以及披露要求将从多方位影响房地产业，从而带来更多的机遇与挑战。

表 1.1 房地产业 ESG 相关政策重点内容梳理

日期	发布部门	政策名称	重点内容
2019/3/13	住建部	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2019)	该标准重新构建了绿色建筑评价技术指标体系，增加了绿色建筑等级，提高了绿色建筑性能要求，拓展了绿色建筑内涵，强调绿色建筑重在坚持绿色发展的理念，而不局限于某些数据指标。
2021/4/2	人民银行、 发改委、证 监会	《绿色债券支持项目目 录（2021 年版）》	对绿色建筑给予更精细定义，新增绿色建筑建材一项，涵盖节能玻璃、预拌混凝土等绿色建材产品制造和消费，扩展有关建筑节能和绿色建筑项下的范围，包括超低能耗建筑建设、建筑可再生能源利用等。
2021/2/2	国务院	《关于加快建立健全绿 色低碳循环发展经济体 系的指导意见》	提出要加快基础设施绿色升级，相关空间性规划要贯彻绿色发展理念，鼓励城市留白增绿。开展绿色社区创建行动，大力发展绿色建筑，建立绿色建筑统一标识制度，结合老旧小区改造推动社区基础设施绿色化和既有建筑节能改造。
2021/9/22	中共中央、 国务院	《关于完整准确全面贯 彻新发展理念做好碳达 峰碳中和工作的意见》	大力发展节能低碳建筑。持续提高新建建筑节能标准，加快推进超低能耗、近零能耗、低碳建筑规模化发展。大力推进城镇既有建筑和市政基础设施节能改造，提升建筑节能低碳水平。全面推广绿色低碳建材，推动建筑材料循环利用。
2022/3/1	住建部	《“十四五”建筑节能与 绿色建筑发展规划》	到 2025 年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，建筑能源利用效率稳步提升，建筑用能结构逐步优化，建筑能耗和碳排放增长趋势得到有效控制，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式。

资料来源：联合资信整理



二、房地产业 ESG 要素与信息披露

（一）房地产业 ESG 评级要素

联合资信 ESG 评级要素，一方面考虑联合国与各 ESG 报告组织建议的主要议题，另一方面结合国内政策背景和行业实际 ESG 问题。联合资信房地产业 ESG 评级方法中，共包含 11 个二级指标，24 个三级指标和 67 个四级指标，尽可能对企业环境、社会和治理三个方面进行全面评价，并根据企业产能、营业收入和营业成本等企业具体情况，对缺失的指标数据进行补充，科学和客观地反映企业的 ESG 表现。最终的 ESG 得分与级别结合了 ESG 表现和争议事件得分，并根据行业 ESG 风险进行了行业校准。

环境（E）方面，建筑是全球温室气体排放的主要来源，在我国的城市化进程中，每年新增建筑面积将达到近 20 亿平方米，目前我国建筑全过程的能耗占全国能耗总量的 50% 左右，因此房地产业积极开展节能降碳时不我待。为响应国家绿色低碳的发展要求，房企不断提升全产业链绿色发展水平，将绿色理念融入选址、设计、开发、施工、运营全产业链，并推动建筑行业智能化转型，实现高质量、低碳发展。我们重点考察房地产企业的环保管理制度及措施、碳排放、综合能耗、固体废弃物处理和生态保护等方面。

社会（S）方面，按照 ESG 发展理念，企业在创造自身经济效益的同时，需关注和维护好利益相关方的权益。对消费者，全方位践行“保交付、保品质、保服务”承诺，切实保障消费者权益；对员工，通过不断完善招聘与培养体系，夯实企业稳定管理基础；对社会，企业扶贫由“输血式”向精准扶贫转变，从消费、产业、教育、就业等方面推进精准扶贫；同时参与保障性租赁住房建设，也是房企履行社会责任，关注社会民生福祉的体现。基于利益相关者理论和我国房地产业实际情况，我们重点关注房地产企业解决就业、纳税、安全生产与实践、质量管理和绿色供应链等方面。

治理（G）方面，公司治理是企业 ESG 表现的基石，良好的公司治理为企业有效应对环境风险和社会风险提供制度保障。我们重点考察房地产企业的 ESG 管治、治理架构、合规与风险管理、治理效率和治理成果等方面。

（二）房地产业 ESG 信息披露

鉴于 ESG 信息的可获得性，本报告的分析范围为上市房地产企业。截至 2023 年 6 月底，共有 118 家房地产类企业在沪深交易所和港交所上市，本报告基于该



118 家样本企业开展分析，数据来源为样本企业 2023 年度披露数据。

在 118 家样本企业中，共有 65 家企业披露了 ESG 相关报告（含 ESG 报告、社会责任报告和可持续发展报告），披露率为 55.08%。分企业属性看，中央国有企业的报告披露率最高，达到 63.64%，11 家中央国有企业中有 7 家披露了 ESG 相关报告；地方国有企业的报告披露率为 61.11%，54 家地方国有企业有约六成企业披露了 ESG 相关报告；民营企业的报告披露率相对更低，41 家民营企业近一半企业披露了 ESG 相关报告；其他企业的报告披露率最低，12 家企业中仅 5 家披露了 ESG 相关报告。

分维度看，房地产上市公司环境维度的信息披露率最低，为 14.25%；社会责任维度的信息披露率居中，为 45.37%；公司治理维度的信息披露率最高，达到 62.48%。在环境维度的信息披露中，在能源使用管理政策和目标、绿色建筑、节水措施等方面的文字描述性内容披露率较高，而在量化数据方面的披露率较低，例如，碳排放数据的披露率仅为 16.10%，一般固体废弃物排放数据的披露率仅为 13.56%，耗水量数据的披露率仅为 21.19%。

房地产上市公司在社会责任维度的信息披露中，安全生产、质量管理、职业健康管理等方面的信息披露率较高，但在纳税、员工流失、用户信息保密等方面的信息披露率较低，其中：纳税总额的数据披露率仅为 22.88%；员工流失率的数据披露率仅为 13.56%；用户信息管理和保密制度的披露率仅为 23.73%。

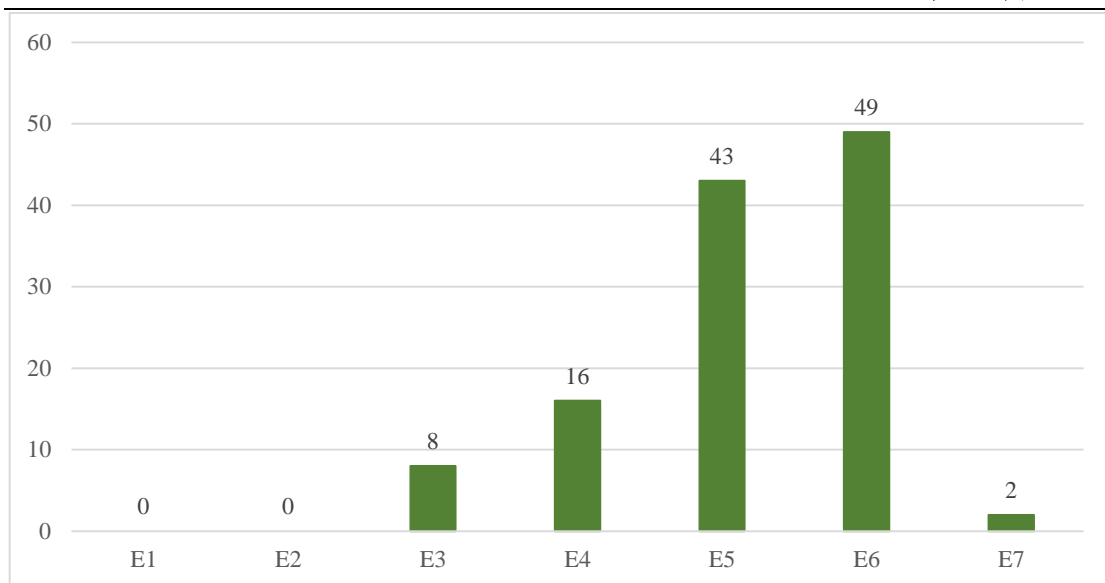
房地产上市公司在公司治理维度的信息披露中，股东治理、董事会、监事会、高管、风险管理制度等方面的信息披露率较高，但在 ESG 管治制度和组织、合规制度方面的信息披露率较低。

整体来看，房地产样本企业在环境与社会方面的信息披露程度较低，需大力提高环境和社会方面的信息披露率，并在统计和披露口径上进一步统一和规范。

三、ESG 级别分布与重点指标表现

（一）ESG 环境得分分布与重点指标表现

环境维度主要从企业的环保管理、环保行动和绿色运营三个方面考察。从环境维度看，样本企业的整体表现尚可，集中于 E4、E5 和 E6 三个等级，整体呈右偏分布。样本企业在环境维度的信息披露率总体较低，从而影响了其环境表现，部分上市房企采取了较为严格的环境风险管控措施，积极开发和应用绿色建筑技术，从而提升了其环境表现。



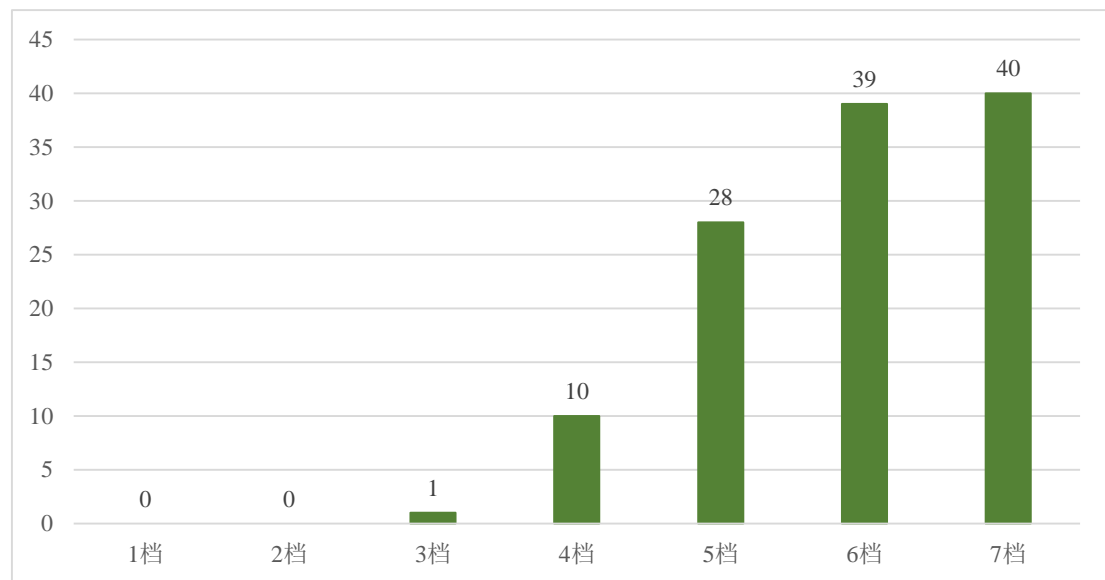
注：ESG 一级指标环境得分共分为 E1~E7，其中 E1 表示表现最好，E7 表示表现最差

数据来源：联合资信整理

图 3.1 房地产业上市公司环境责任得分分布情况

1. 环保管理

环保管理着眼于企业在环境管理方面的顶层设计，主要考察企业是否有一整套环保管理的制度，是否有常设机构和人员进行相关工作，是否有环境管理目标，是否有环境风险应急措施等。



注：ESG 二级指标得分分为 1~7 档，1 档表示表现最好，7 档表示表现最差，下同

数据来源：联合资信整理

图 3.2 房地产上市公司环保管理得分分布情况

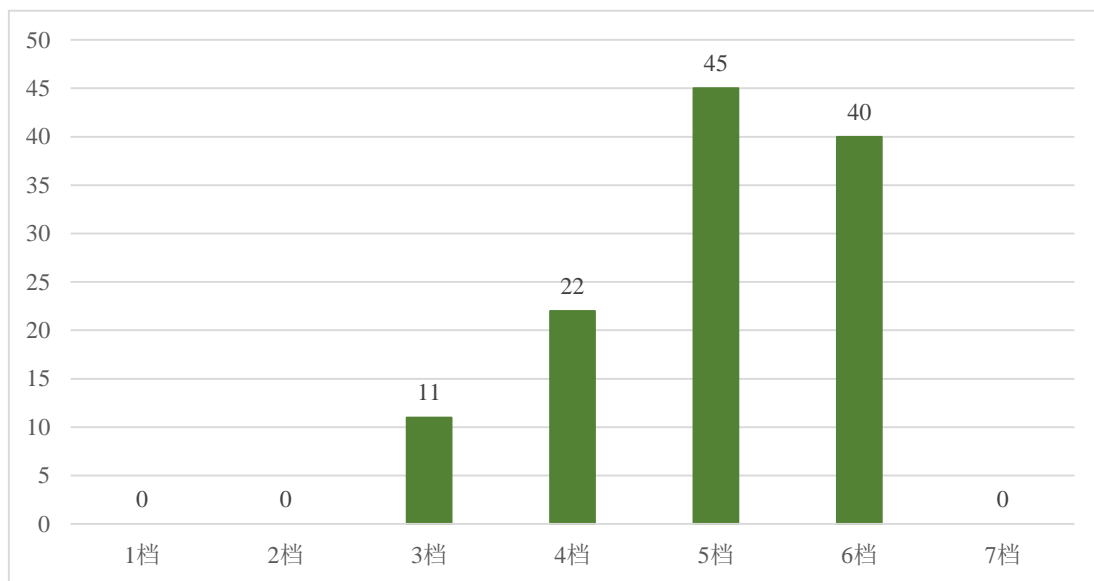
从分布来看，环保管理得分整体较低，主要源于样本企业在环保制度建设、环保目标和气候变化响应行动等方面的披露率较低。从得分档次分布看，主要集



中于 5~7 档，合计占比 90.68%；4 档企业有 10 家，占比 8.47%；3 档企业仅 1 家，整体看，样本企业的环保管理表现较弱。

2. 环保行动

环保行动主要考察企业的碳排放、污废管理、资源管理以及生态环境保护，其中污废管理主要针对房企在一般固体废弃物和危险废弃物方面所制定的政策和目标，以及排放总量和排放强度。



数据来源：联合资信整理

图 3.3 房地产上市公司环保行动得分分布情况

从分布来看，样本房企环保行动得分较为集中。行业内最高得分为 3 档，有 11 家，占比 9.32%。得分为 5 档企业最多，有 45 家，占比为 38.14%。6 档和 4 档企业分别为 40 家和 22 家，分别占比为 33.90%和 18.64%，以下对两个重点指标进行分析。

碳排放情况

在披露 2022 年碳排放总量数据的样本企业中，碳排放总量最高的为 52.98 万吨，最低为 1304.10 吨，碳排放总量得分平均值为 51.46 分。碳排放强度最高为 1.21 吨/万元，最低为 0.0005 吨/万元，碳排放强度得分平均值为 51.16 分。

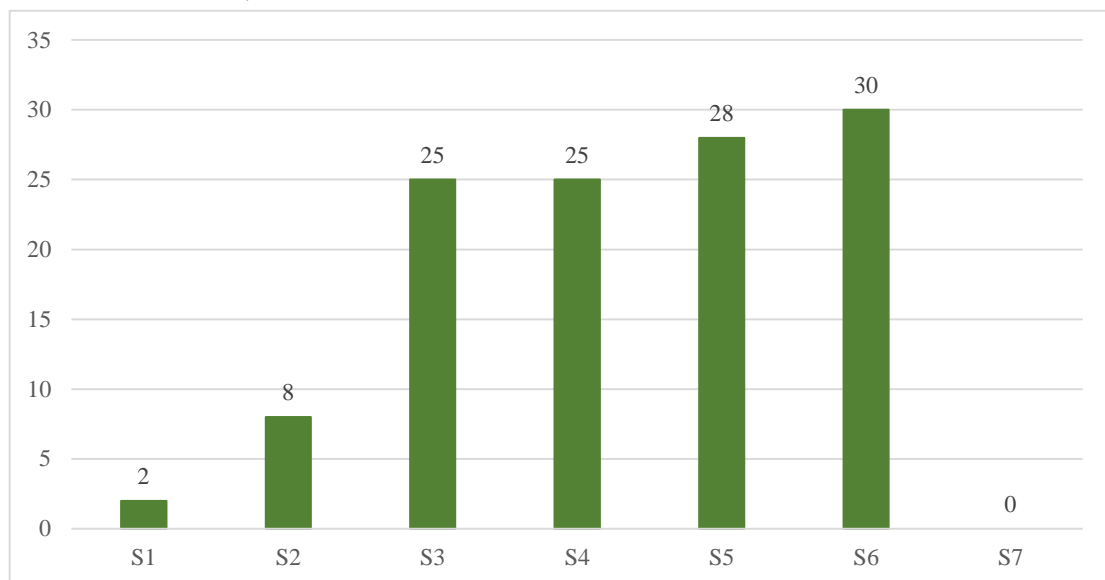
资源管理情况

资源管理是房地产企业 ESG 评价的重要方面，主要包含综合能耗和水资源消耗两方面。从样本企业披露的数据来看，万元产值综合能耗最高为 0.19 吨标准煤/万元，平均为 0.01 吨标准煤/万元，万元产值综合能耗得分平均值为 56.03 分。从万元产值耗水量来看，最高为 14.11 吨/万元，最低为 0.0014 吨/万元，平均值为 1.28 吨/万元，万元产值耗水量得分平均值为 52.93 分。



（二）ESG 社会得分分布与重点指标表现

社会维度主要从公共效益、员工责任、用户责任、供应商责任和专项责任五方面考察。从社会维度看，上市房企的整体表现较为分散，评级分布于 S1~S6 六个级别，头部企业和尾部企业出现显著分化。上市房企需要大力提高社会责任履行情况的披露率。



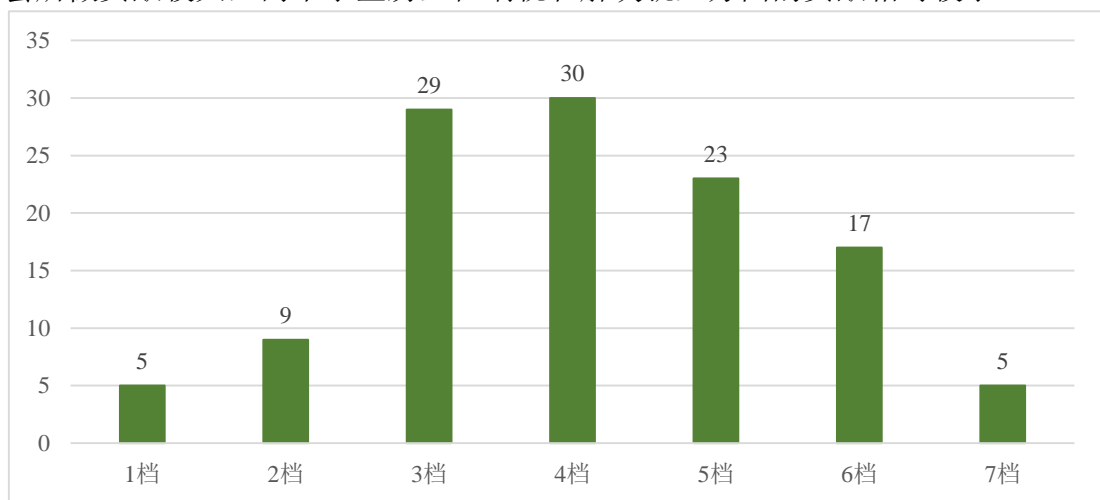
注：ESG 一级指标社会得分共分为 S1~S7，其中 S1 表示表现最好，S7 表示表现最差

数据来源：联合资信整理

图 3.4 房地产业上市公司社会责任得分分布情况

1. 公共效益

公共效益主要考察企业对社会所做的贡献，主要包括纳税和解决就业两个方面。从得分分布看，样本企业公共效益得分较为分散，相对来说，头部房企为社会所做贡献较大，而中小型房企在纳税和解决就业方面的贡献相对较小。



数据来源：联合资信整理

图 3.5 房地产上市公司公共效益得分分布情况



纳税情况

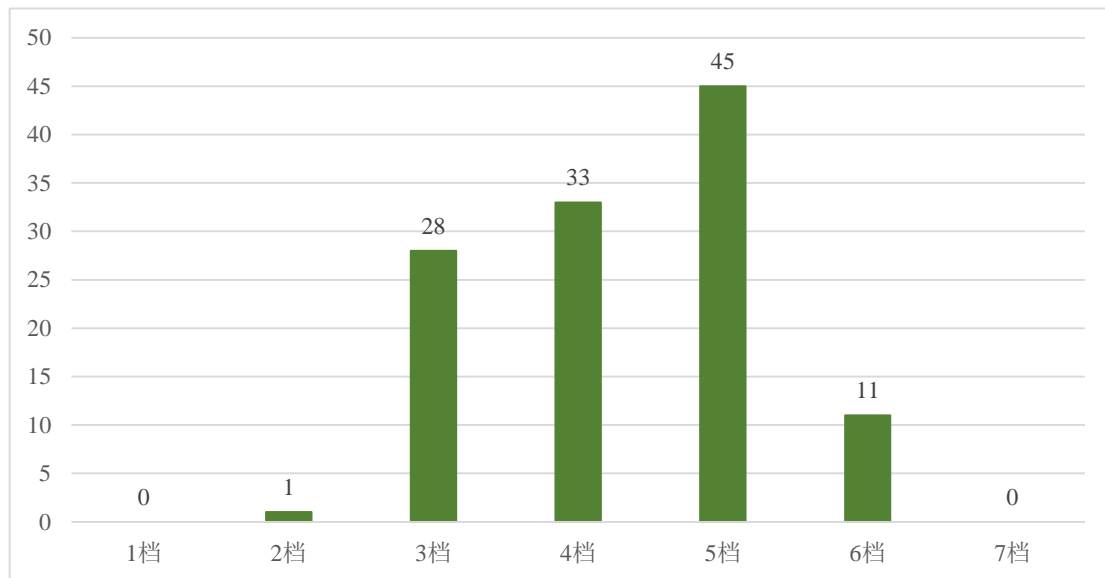
在披露 2022 年纳税数据的样本企业中，纳税总额最高为 547.50 亿元，最低为 1.21 亿元，平均为 59.86 亿元，纳税情况得分平均值为 49.67 分。整体来看，大型房企纳税规模明显高于中小型房企。

解决就业情况

在披露 2022 年就业数据的样本企业中，解决就业人数最高为 13.18 万人，最低为 109 人，首尾悬殊较大，解决就业情况得分平均值为 47.92 分。整体来看，大型房企在解决就业方面的贡献明显高于中小型房企。

2. 员工责任

员工责任主要考察员工发展、员工安全、员工薪酬与福利、公平雇佣几方面情况。从得分分布来看，样本房企员工责任方面表现总体较为分散，主要集中在 3~5 档，5 档企业最多，有 45 家，占比 38.14 %；其次为 4 档企业，有 33 家，占比 27.97%；3 档的企业有 28 家，占比 23.73%，三者合计占比接近 90%，员工责任得分的平均值为 45.00 分。

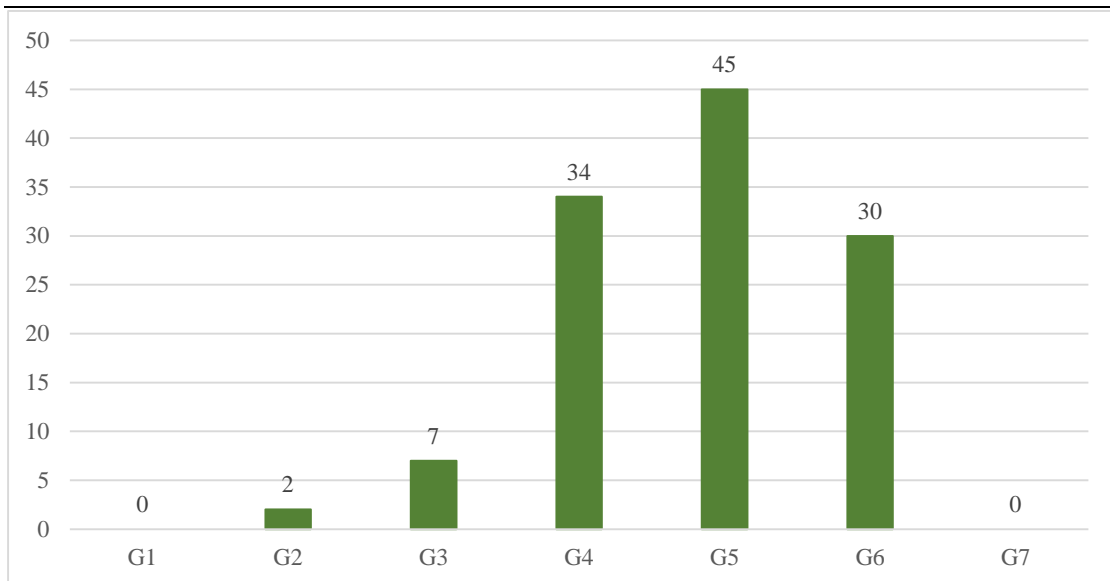


数据来源：联合资信整理

图 3.6 房地产上市公司员工责任得分分布情况

（三）ESG 治理得分分布与重点指标表现

公司治理主要从 ESG 管治、治理体系和治理绩效三方面考察。从公司治理维度看，上市房企的整体表现一般，分布于 G2~G6 五个等级。上市房企普遍建立了较为规范的公司治理体系和制度，但近年来随着房地产行业步入下行趋势，房企的争议事件明显增多，从而影响了样本房企在公司治理方面的表现。



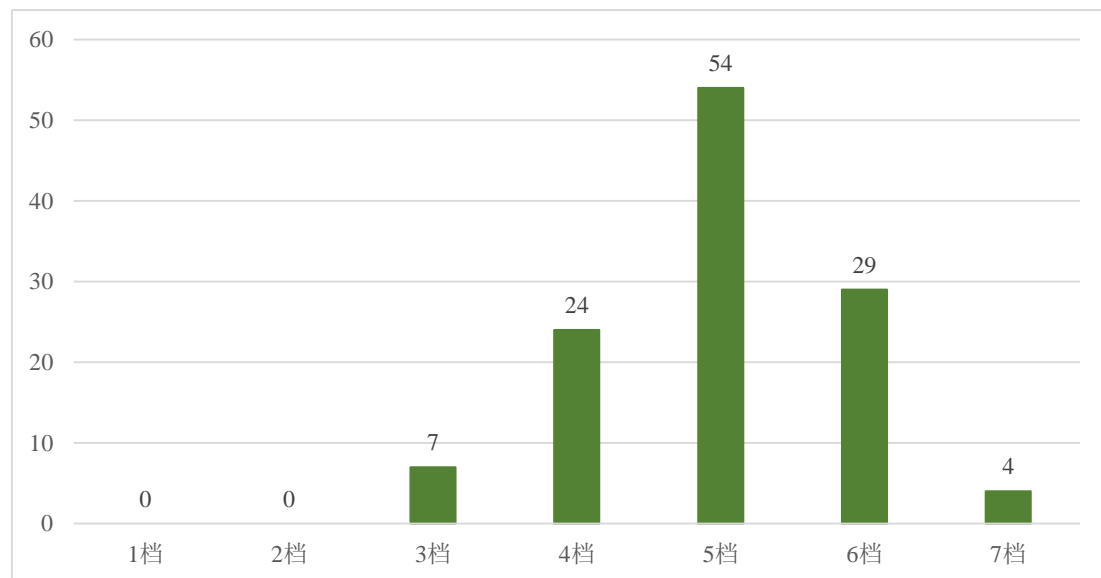
注：ESG 一级指标治理得分共分为 G1~G7，其中 G1 表示表现最好，G7 表示表现最差

数据来源：联合资信整理

图 3.7 房地产上市公司治理得分分布情况

1. 治理体系

治理体系主要考察企业治理架构、合规与风险管理等方面。从得分分布来看，主要集中于 4~6 档，5 档企业最多，有 54 家，占比 45.76%；其次为 6 档企业，有 29 家，占比 24.58%；4 档企业有 24 家，占比 20.34%，三者合计占比超过 90%。



数据来源：联合资信整理

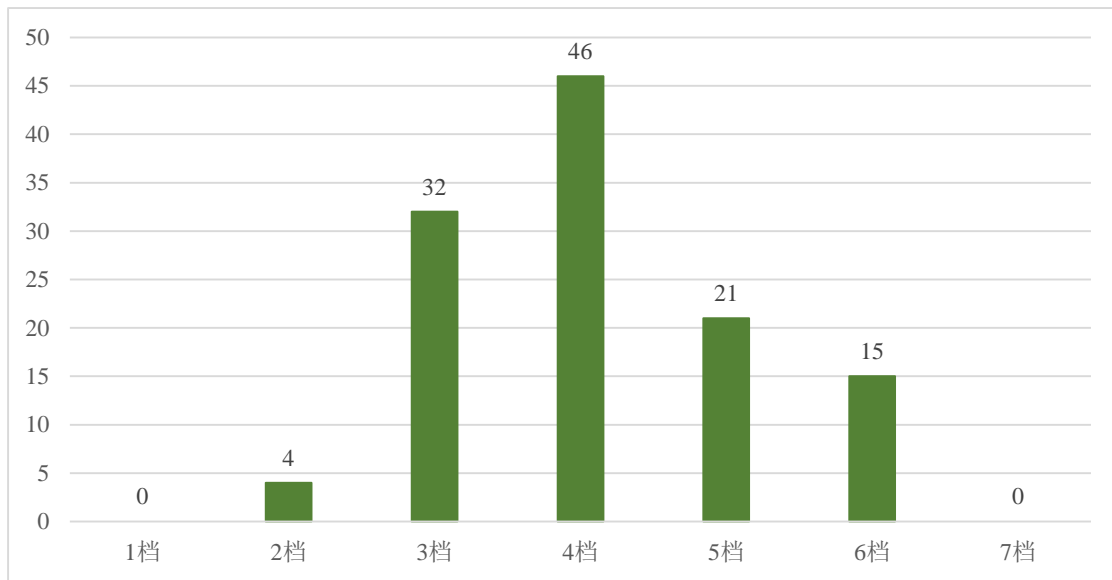
图 3.8 房地产上市公司治理体系得分分布情况

2. 治理绩效

治理绩效主要考察企业层次效率、流程效率、产出效率、环境和社会治理成果奖励等方面。从得分分布来看，样本企业治理绩效得分较为分散，分布于 2~



6 档，其中：4 档企业数量最多，有 46 家，占比 38.98%；3 档企业数量次之，有 32 家，占比 27.12%；5 档和 6 档企业分别有 21 家和 15 家，分别占比 17.80%和 12.71%。



数据来源：联合资信整理

图 3.9 房地产上市公司治理绩效得分分布情况

（四）争议事件得分

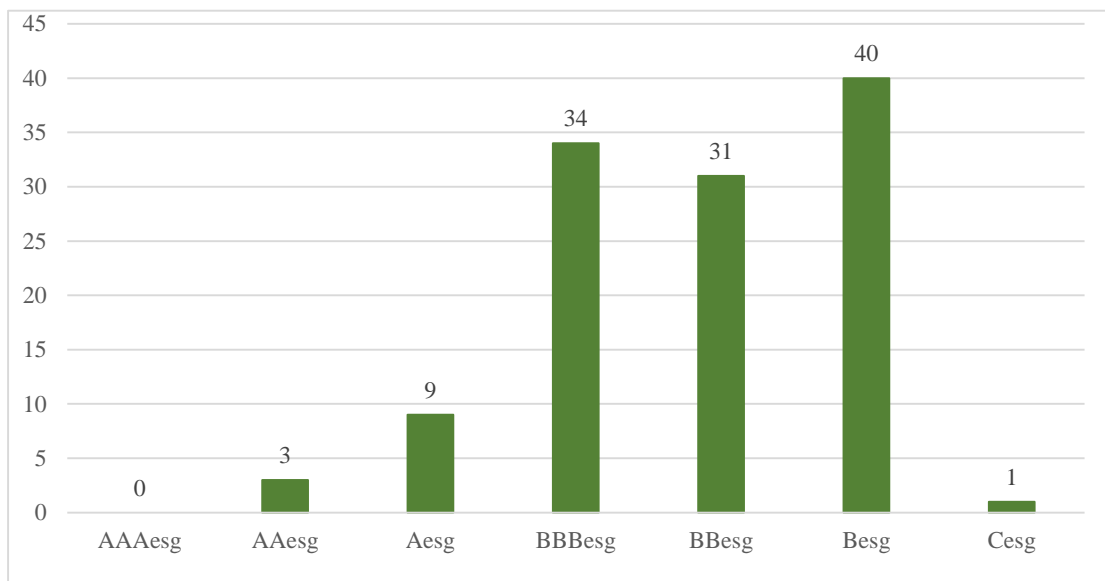
对于样本企业存在环境违法违规、公共安全事故、偷税漏税、法律诉讼、信披违规等情况，我们根据事件类型、处罚力度和金额等确定相应系数，计算样本企业的争议事件评分。上市房企在环境方面的争议事件很少，而在社会 and 治理两方面的争议事件相对较多，该两个维度的争议事件扣分较高。部分企业不存在争议事件舆论报道，因此没有争议事件扣分，而部分企业由于债务违约等原因存在大量的法律诉讼和监管处罚。从争议事件类型看，以法律诉讼、经济纠纷、税收类、信披违规居多，上市房企需要加强该方面的风险管控。

（五）ESG 级别分布情况

上市房企的 ESG 表现整体尚可，ESG 评级集中分布于 BBB_{esg} 级、BB_{esg} 级和 B_{esg} 级三个级别，头部企业较少（见下图）。从企业属性分布看，获得 AA_{esg} 级的样本企业 2 家为中央国有企业，1 家为地方国资控股的公众企业；获得 A_{esg} 级的样本企业中有 2 家中央国有企业，3 家地方国有企业，民营企业和其他企业各 2 家；获得 BBB_{esg} 级的样本企业以地方国有企业为主，包括 21 家地方国有企业，2 家中央国有企业、9 家民营企业和其他企业；BB_{esg} 级同样以地方国有企业为主，包括 17 家地方国有企业，3 家中央国有企业，7 家民营企业和其他企



业；而 B_{esg} 级则以民营企业为主，包括 21 家民营企业，13 家地方国有企业，2 家央企和 4 家其他企业。



数据来源：联合资信整理

图 3.10 房地产上市公司 ESG 评级分布情况

四、行业 ESG 展望

房地产及建筑行业作为能耗大户和碳排放大户，在节能减排方面具有巨大的潜力。增加绿色建筑与绿色材料的使用是房地产业节能减排的重要途径，我国出台了一系列政策鼓励和支持绿色建筑和绿色材料的发展，近年来绿色建筑和绿色材料的使用在新建房产中所占比例已显著提高。以上市房地产企业为代表的 ESG 评级结果显示，我国房地产业 ESG 总体表现尚可，ESG 评级集中分布于 BBBesg 级、BBesg 级和 Besg 级三个级别。分维度看，房地产上市企业的环境表现尚可，社会责任和公司治理表现一般，我国房地产企业仍需进一步完善公司治理，加大环境风险和社会风险的管控力度，提升 ESG 信息披露的质量和水平。

根据《巴黎协定》，于 2030 年前，每单位建筑面积全球平均建筑能耗强度必须减少至少 30%，作为缔约方之一，中国在行动计划中制定了各种具体目标。根据《中国气候政策文件》，于 2025 年前，所有城市的新建筑都将按照绿色建筑标准建造，而可再生能源亦将占建筑中使用的常规能源替代品的 8%。由于参与协议的国家将在 2024 年起，透明地报告他们在减缓气候变化方面的进展，因此房地产行业成为了监管者的关注焦点，面临着持续压力。根据住房和城乡建设部于 2021 年 9 月发布的《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（以下简称《通用规范》），要求新建居住建筑和公共建筑平均设计能耗水平应在 2016 年执行的节能



设计标准的基础上分别降低 30%和 20%，新建居住和公共建筑碳排放强度应在 2016 年执行的节能设计标准的基础上平均降低 40%，碳排放强度平均降低 7kgCO₂/(m².a)以上。《通用规范》为国家强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行，自 2022 年 4 月 1 日起实施，因此从 2022 年 4 月起，房地产领域的碳排放强度和节能率已经确立为明确的强制性标准。以上政策的发布和实施，将为房地产行业带来巨大挑战。房地产企业将承担高昂的去碳化成本，部分房企可能因缺乏相关技术和资源，无力承担去碳化成本而被市场淘汰。在房地产开发过程中，从碳足迹看可分为运营碳和隐含碳，前者指由于建筑物使用过程中直接产生的碳排放，如商业能源使用的冷气和照明，后者指与建筑材料和产品的生产、运输和施工过程有关的碳排放。为实现去碳化目标，房企可通过重大改造、可再生能源利用、绿色能源采购、高效管理系统部署以及向非碳供暖制冷能源过渡等来实现这一目标，然而碳效率结果与建筑物设计和规划阶段的决策密切相关，一般难以在短期内做出重大改变，成本亦较高。而且，随着环境、社会和治理相关信息披露的透明度和标准不断提高，即使公司能够快速调整流程以适应这些新目标，基于原本较低要求的规则进行的现有项目，亦将难以在长远产生足够收入以覆盖相关成本。

在面临挑战同时，双碳政策亦为房地产行业带来重大机遇，首先是绿色建筑技术，绿色建筑作为绿色发展的重要组成部分，监管部门从投资规模、业务创新、机制完善等多个角度鼓励金融机构支持绿色建筑发展，在绿色建筑技术方面具有领先优势的房企将获得更多的资源和发展机会。其次是智能建造，建筑机器人、BIM 数字化、新型建筑工业化等产品的研发、生产与应用，将推动房地产业智能建造的全面升级，掌握智能建造相关技术的企业将驶入发展的快车道。其三是物联网（IoT），物联网可整合各种设备，实现进一步的数据分析，帮助企业针对问题做出快速反应，采取先发制人的措施，从而能够提高建筑物的营运效率，有效减少现有建筑碳排放，预计物联网技术将在开发可持续发展建筑中得到广泛推广和应用。其四是数字化技术，为加强 ESG 透明度和合规性，坚实的数据基础是必须的，然而收集、协调和汇总房地产 ESG 数据会遇到一系列挑战。由于资产类型的多样性，包括商业、住宅、酒店、物流、零售、办公室等，会使用到不同的数据管理系统，从而使房地产业的 ESG 数据收集、监测和整合更具挑战性。能为房地产业提供数字化解决方案和系统的企业将获得重大的发展机会，该类企业使用不同类型的技术来帮助解决房地产行业 ESG 报告的数据管理挑战，大部分是基于云的解决方案，用于从源头上收集 ESG 数据，实现数据全面分析、利用和整合，从而帮助客户有效节能减碳，管控环境和社会风险。



总之，随着绿色低碳和高质量发展理念的深入，科技日益成为房地产企业转型升级的主要驱动力，房地产企业不断加大对绿色建筑、工业化建筑、智能建造和数字化技术等方面的投入，ESG 信息披露水平和质量亦持续提升，我们预计房地产业的 ESG 综合表现将保持稳定，但仍具有较大的提升空间。



附录：级别定义

级别符号	含义
AAA _{esg}	ESG 综合管理水平优秀，ESG 整体表现领先，ESG 风险非常小，可持续发展能力很强
AA _{esg}	ESG 综合管理水平良好，ESG 整体表现良好，整体 ESG 风险很小，可持续发展能力强
A _{esg}	ESG 综合管理水平较好，ESG 整体表现较好，整体 ESG 风险小，可持续发展能力较强
BBB _{esg}	ESG 综合管理水平一般，ESG 整体表现一般，有 ESG 风险，可持续发展能力一般
BB _{esg}	ESG 综合管理水平较差，ESG 风险需要关注，可持续发展能力较弱
B _{esg}	ESG 综合管理水平差，ESG 风险较高，可持续发展能力弱
C _{esg}	ESG 综合管理水平很差，ESG 风险很高，可持续发展能力很弱

注：除 AAA_{esg} 和 C_{esg} 等级外，每个 ESG 等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于基础等级



版权与免责声明

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经联合资信事先书面许可，任何人不得对本文件的何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得联合资信书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。联合资信对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识，任何用来识别联合资信及其业务的图形，都是联合资信商标，受到中国商标法的保护。未经联合资信事先书面允许，何人不得对本文件上的何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。联合资信对于任何侵犯联合资信商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由联合资信从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。联合资信对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a)联合资信不对任何人或任何实体就将定期或不定期审查本评级方法和模型，适时修订或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的损失或损害承担任何责任，或 b)即使联合资信事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，联合资信也不承担任何责任。