

# 房地产企业 ESG 评价指南

A guideline for ESG proformance assessmen of real estate enterprises

中国房地产业协会

# 前 言

根据中国房地产业协会《关于印发〈2022 年第二批协会标准制定计划〉的通知》（中国房协〔2022〕187 号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共分为 7 章和 x 个附录，主要技术内容包括：总则、术语和参考标准、基本规定、基本盘指标、环境指标、社会指标、企业治理指标等。

请注意本标准的某些内容可能直接或间接涉及专利，本标准的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由中国房地产业协会住宅技术委员会归口管理，由友绿（北京）数字科技有限责任公司负责具体技术内容的解释。在实施本标准的过程中，如发现需要修改和补充之处，或有意见和建议，请联系友绿（北京）数字科技有限责任公司（地址：北京市海淀区丹棱街 18 号创富大厦 19 层，邮政编码：100020；电子邮箱：114@igreen.org）。

主编单位：

参编单位：

主要起草人：

主要审查人：

# 目 次

1	总 则	1
2	术语和参考标准	2
2.1	术语	2
2.2	参考标准	6
3	基本规定	9
3.1	评价要求	9
3.2	评价原则	9
3.3	评分方法与等级划分	10
3.4	证书申请与评价	12
4	基本盘指标	13
4.1	一般规定	13
4.2	财务稳健	13
4.3	经营绩效	14
4.4	研发团队	15
4.5	资金投入	16
4.6	知识产权	16
4.7	技术标准	17
4.8	业务多元化	17
4.9	专利许可	18
5	环境指标	18
5.1	一般规定	18
5.2	绿色建筑	19
5.3	环境数据	19
5.4	碳排放数据	20
5.5	应对气候风险	21

6 社会指标.....	21
6.1 一般规定.....	22
6.2 员工福利.....	22
6.3 城市建设.....	23
6.4 社会责任.....	23
6.5 行业认可.....	26
7 企业治理指标.....	27
7.1 一般规定.....	27
7.2 制度化.....	28
7.3 标准化.....	28
7.4 数字化.....	29
7.5 管理绩效.....	30
7.6 智能建造.....	30
附录 A: .....	31
附录 B: .....	33
附录 C: .....	35
附录 D: .....	36
附录 E: .....	39
附录 F: .....	41

# Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms and Reference Standard .....	2
	2.1 Terms.....	2
	2.2 Reference Standard .....	4
3	Basic Requirements.....	5
	3.1 Evaluation Requirement .....	5
	3.2 Evaluation Principle .....	5
	3.3 Assessment and Rating .....	6
	3.4 Certificate Application and Evaluation .....	7
4	Management .....	8
	4.1 General Provision .....	8
	4.2 Institutionalized .....	8
	4.3 Standardization .....	10
	4.4 Digitization .....	10
	4.5 Financial soundness .....	11
	4.6 Social Responsibility .....	12
5	Product .....	14
	5.1 General Provision .....	14
	5.2 Green Building .....	14
	5.3 Smart Building .....	14
	5.4 Health Building .....	15
	5.5 City Update .....	15
	5.6 Smart Build .....	15
6	Operational .....	17
	6.1 General Provision .....	17
	6.2 Management Performance .....	17
	6.3 Environmental Performance .....	18
	6.4 Operating Performance .....	18

7 Innovation .....	19
7.1 General Provision .....	19
7.2 Research and Development Team .....	19
7.3 Capital Investment .....	20
7.4 Intellectual Property .....	21
7.5 Technical Standard .....	21
7.6 Industry Recognition .....	22
8 Industrial force .....	23
8.1 General Provision .....	23
8.2 Diversification of Business .....	23
8.3 Patent License .....	24
8.4 Industry Alliance .....	24
9 Credibility .....	25
9.1 General Provision .....	25
9.2 Environment Data .....	25
9.3 Media Supervision .....	26
Appendix A: .....	28
Appendix B: .....	30
Appendix C: .....	32
Appendix D: .....	33
Appendix E: .....	35
Appendix F: .....	37
Explanation of Provisions .....	39

# 1 总 则

**1.0.1** 为推进房地产企业绿色低碳发展，贯彻证监会《上市公司投资者关系管理指引》相关要求。从房地产企业着手助推实现我国“30·60 双碳”目标，指导并规范房地产企业 ESG 的评价工作，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于各房地产企业 ESG 绩效的评价。

**1.0.3** 房地产企业 ESG 绩效评价除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的要求。

## 2 术语和参考标准

### 2.1 术语

#### 2.1.1. ESG Environmental、Social、Governance

ESG 是 Environmental（环境）、Social（社会）、和 Governance（治理）的缩写，是一种关注企业环境、社会、公司治理绩效而非传统财务绩效的投资理念和企业评价标准。

#### 2.1.2. 环境 Environmental

企业运行活动的外部环境与资源，包括空气、水、土地、自然资源、植物、动物、人，以及它们之间的相互关系。

注 1:外部存在可能从企业内延伸到当地、区域和全球系统

注 2:外部存在可用生物多样性、生态系统、气候或其他特征来描述。

[来源: GB/T36000 2015, 3.2.1, 有修改]

#### 2.1.3. 社会 Social

企业通过透明和合乎道德的经营活动，为其决策和活动对社会的影响而担当的责任。这些行为:

- 致力于可持续发展，包括社会成员的健康和社会的福祉；
- 考虑了利益相关方的期望；
- 促进企业价值链各环节的协调发展；
- 被融入整个企业并在企业关系中实施。

注 1: 活动包括产品、服务和过程。



注 2:企业关系是指企业在其影响范围内的活动

[来源: GB/T36000 2015, 3.16, 有修改]

#### **2.1.4. 治理 Governance**

在企业的经营中实行的管理和控制系统,包括战略方向、监督和评价高层领导绩效、财务审计、风险管理、信息披露等活动。

[来源: GB/T 19580 2012, 3.5, 有修改]

#### **2.1.5. 气候变化 Climate change**

气候变化是指温度和天气模式的长期变化。这些变化可能是由自然原因造成的,例如太阳活动的变化和大型火山爆发。但自 19 世纪以来,人类活动一直是气候变化的主要原因,特别是煤炭、石油和天然气等化石燃料的燃烧。

注 1:可以通过统计测试等手段来确定(如平均值、变化量等)。

注 2:改变既有气候系统内部的原因,也有外部的原因(如自然的变化或人类自然资源的持续耗用)。

#### **2.1.6. 员工权益 Labour rights**

与企业建立劳动关系的员工依法享有的切身利益。

注:员工切身利益包括劳动报酬、工作时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利和职工培训等内容。

#### **2.1.7. 产品责任 Product liability**

在保证生产规范的前提下，由于产品缺陷造成产品的消费者、使用者或其他第三方的人身伤害或财产损失，依法应由生产者和/或销售者负责赔偿的一种法律责任。

#### **2.1.8. 社会响应 Social responsiveness**

企业对社会状况变化的适应能力，强调的是企业对社会需求和压力的回应

#### **2.1.9. 治理结构 Governance structure**

由股东 (大)会、董事会、监事会和高级经理人员组成的制度安排。

#### **2.1.10. 治理机制 Governance mechanism**

保障企业的治理主体和治理结构有效发挥功能的一套规则和运行体系

#### **2.1.11. 合规义务 Compliance obligations**

企业强制性地必须遵守以及企业自愿选择遵守的要求

#### **2.1.12. 创新 Innovation**

实现或重新分配价值的、新的或变化的客体。

注 1: 以创新为结果的活动通常需要管理

注 2: 创新通常具有重要影响

#### **2.1.13. 管理力 Management**

企业发展的基本面健康可持续的能力。

**2.1.14. 产品力 Product**

企业绿色建筑、智慧建筑、健康建筑、城市更新、智能建造等项目占比，表征房地产企业项目（产品）水平及质量的能力。

**2.1.15. 运营力 Operation**

企业进行绿色运营的能力。

**2.1.16. 创新力 Innovation**

企业在绿色、健康等方面进行投资，获得行业创新成果以增强企业竞争的能力。

**2.1.17. 产业力 Industrialization**

企业在绿色产业上下游进行多元化发展的能力。

**2.1.18. 公信力 Credibility**

企业在节能减排等方面做出的贡献及使公众信任的能力。

**2.1.19. 城市更新 Urban Renewal**

对于城市环境的进行改善的城市建设活动。

**2.1.20. 海绵城市 Sponge City**

在适应环境变化和应对雨水带来的自然灾害等方面具有良好的弹性的城市。

**2.1.21. R&D Research and Development**

科学研究与试验发展，反映企业的科技实力和核心竞争力。

## 2.2 参考标准

1. GB/T 19000 2016 质量管理体系 基础和术语 GB/T 19580-2012 卓越绩效评价准则
2. GB/T 23331-2020 能源管理体系 要求及使用指南 GB/T 24001-2016 环境管理体系 要求及使用指南 GB/T 36000-2015 社会责任指南
3. GB/T 45001-2020 职业健康安全管理体系 要求及使用指南
4. GB/T 23794-2015 企业信用评价指标
5. GB/T 24001-2016 环境管理体系要求及使用指南
6. GB/T 24031-2021 环境管理环境绩效评价指南
7. GB/T 26317-2010 公司治理风险管理指南
8. GB/T 29604-2020 社会责任管理体系要求及使用指南
9. GB/T 36000-2015 社会责任指南
10. GB/T 36001-2015 社会责任报告编写指南
11. GB/T 36002-2015 社会责任绩效分类指引
12. T/CAS4.1-2021 自愿性可持续标准编制指南
13. ISO 14090:2019 适应气候变化-原则、要求和指南  
(Adaptation to climate change - Principles, requirements and guidelines )
14. ISO 37301-2021 合规管理体系要求及使用指南  
(Compliance management systems - Requirements with guidance for us )
15. 《房地产企业碳排放核算标准》 T/CABEE-JH2022-C012

16. 《房地产企业碳中和评价导则》 T/CABEE-JH2022-C012
17. 《企业 ESG 披露指南》 T/CERDS 2—2022
18. 《绿色建筑评价标准》 GB 50378
19. 《建筑碳排放计算标准》 GB/T51366-2019
20. 《中国房地产业协会智慧建筑评价管理办法》  
T/CREA002-2020
21. 《智慧建筑评价标准》 T/CBIMU14-2020
22. 《健康住宅评价标准》 T/CECS462-2017
23. 《健康建筑评价标准》 T/ASC02-2016
24. 中国生态环境部《企业环境信息依法披露格式准则》  
(2022)
25. 中国生态环境部《企业环境信息依法披露管理办法》  
(2022)
26. 中国人民银行《银行业金融机构绿色金融评价方案》  
(2021)
27. 中国证监会《上市公司治理准则(2018 修订)》
28. 中国证监会《半年报格式准则(2021 修订)》
29. 中国证监会《年报格式准则(2021 修订)》
30. 上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》(2022)
31. 深圳证券交易所《上市公司社会责任指引》(2006)
32. 深圳证券交易所《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 11 号——信息披露工作考核》(2022)
33. 香港联合交易所《环境、社会及管治报告指引》(2019)
34. 《深圳经济特区绿色金融条例》(2020)

35. 中国社科院《中国企业社会责任报告指南 4.0（CASS-CSR4.0）》（2017）

中国房地产业协会

## 3 基本规定

### 3.1 评价要求

**3.1.1** 房地产企业 ESG 评价应以房地产企业或房地产企业下属绿色专业子公司、房地产企业开发或持有运营的单个项目为评价对象。

**3.1.2** 申请评价方应充分考虑自身企业或项目的情况，提交本评价标准所需的相应 ESG 报告，并提交基本盘指标、环境指标、社会指标、企业治理指标等情况说明报告及其他相关文件。

**3.1.3** 评价机构应按本评价标准的有关要求，对申请评价方提交的报告、文件进行审查，出具评价报告，确定等级。

### 3.2 评价原则

#### 3.2.1 科学性原则

评价指标及其权重设立应建立在科学的基础原则上，使评价指标的名称、计算方法、计算口径具有可比性。

#### 3.2.2 独立性原则

评价指标之间在概念上应具有独立性，避免各指标之间由于存在重复性而导致重复计分。

#### 3.2.3 可行性原则

评价体系内每个评价指标应具有清晰的概念，且表达方式简单易懂，数据来源具有可及性，方便实际操作。

#### 3.2.4 导向性原则

评价指标应具有引导作用，能够方便企业进行自我诊断、自我完善。

### **3.2.5 客观性原则**

评价机构应公平公正、不带有偏见、不受外力因素影响的反映申请评价方的企业 ESG 绩效。

## **3.3 评分方法与等级划分**

**3.3.1** 申报评价方应委托独立第三方开展房地产企业或项目的 ESG 绩效评价。

**3.3.2** 房地产企业 ESG 评价指标体系由基本盘指标 B、环境指标 E、社会指标 S、企业治理指标 G 等 4 类指标组成。指标总览详见本标准附录 A。

**3.3.3** 房地产企业 ESG 评价分为全项 ESG 评价及单项评价，全项评价即对四个一级指标均进行评价，单项评价即只对评价体系中四个一级指标中的某一单项进行评价。

**3.3.4** 评分项的评定结果为分值。按满足评分项的总得分确定等级。

**3.3.5** 评分项包含若干评分子项，应根据各子项的评分规则，逐项评价并累计得分。

**3.3.6** 房地产企业 ESG 单项评价和项目评价按参评企业该类指标的评分项实际得分值除以该评分项总分值再乘以 100 分计算，并进行标准化处理（min-max 法）。

- 1 企业单项标准化处理后得分在 8.0~10.0 之间的，单项评级为 AAA。



- 2 企业单项标准化处理后得分在 7.0~8.0 之间的，单项评级为 AA。
- 3 企业单项标准化处理后得分在 5.0~7.0 之间的，单项评级为 A。
- 4 企业单项标准化处理后得分在 4.0~5.0 之间的，单项评级为 BBB。
- 5 企业单项标准化处理后得分在 2.0~4.0 之间的，单项评级为 BB。
- 6 企业单项标准化处理后得分在 1.0~2.0 之间的，单项评级为 B。
- 7 企业单项标准化处理后得分在 0.0~1.0 之间的，单项评级为 CCC。

**3.3.7** 房地产企业全项 ESG 评价应进行标准化处理（min-max 法）后再行评价。

- 1 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 8.0~10.0 之间的，ESG 全项评级为 AAA。
- 2 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 7.0~8.0 之间的，ESG 全项评级为 AA。
- 3 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 5.0~7.0 之间的，ESG 全项评级为 A。
- 4 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 4.0~5.0 之间的，ESG 全项评级为 BBB。
- 5 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 2.0~4.0 之间的，ESG 全项评级为 BB。
- 6 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 1.0~2.0 之间的，ESG

全项评级为 B。

- 7 企业 ESG 全项标准化处理后得分在 0.0~1.0 之间的，ESG 全项评级为 CCC。

**3.3.8** 房地产项目 ESG 评价应按照附录 X 执行。

**3.3.9** 房地产企业 ESG 评价、项目 ESG 评价证书有效期为 1 年。

### **3.4 证书申请与评价**

**3.4.1** 房地产企业 ESG 评价证书的申请遵循自愿原则。房地产企业 ESG 评价证书宜由房地产企业母公司提出申请。

**3.4.2** 房地产企业 ESG 评价证书申请单位应对提交材料的真实性、准确性和完整性负责。

**3.4.3** 房地产企业 ESG 评价机构应建立评价管理制度，组成专业齐全的评价专家组进行房地产企业 ESG 进行评价。

**3.4.4** 通过房地产企业 ESG 评价的企业，由评价机构核发房地产企业 ESG 评价证书。

**3.4.5** 房地产企业 ESG 评价证书申请与评价流程宜按照本标准附录 B 的规定执行。

## 4 基本盘指标

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 环境指标包括财务稳健、经营绩效、研发团队、资金投入、知识产权、技术标准、业务多元化、专利许可。

**4.1.2** 环境指标体系按表 4.1.2 确定。

表 4.1.2 环境指标体系

指标名称		分值
B1 财务稳健	(1) 负债率	
	(2) 毛利率	
B2 经营绩效	(3) 日平均坪效	
B3 研发团队	(4) R&D 人员比重	
	(5) 高级工程师比重	
	(6) 专家比重	
B4 资金投入	(7) R&D 投入强度	
	(8) 绿建研发经费占比	
	(9) 绿色金融	
B5 知识产权	(10) 专利数量	
	(11) 专利比重	
	(12) 著作权/论文数量	
B6 技术标准	(13) 企业标准	
	(14) 行业标准	
	(15) 国际标准	
B7 业务多元化	(16) 营业额	
	(17) 公司数量	
	(18) 主业依存度	
B8 专利许可	(19) 专利许可收入	

### 4.2 财务稳健

**4.2.1 【负债率】**企业负债率用于衡量企业财务健康度，房地产企业净负债率不得大于 100%。（3 分）

- 8 企业负债率 $\geq 85\%$ 的，得 0 分。
- 9 企业  $80\% \leq$ 负债率 $< 85\%$ 的，得 0.5 分。
- 10 企业  $70\% \leq$ 负债率 $< 80\%$ 的，得 1 分。
- 11 企业  $60\% \leq$ 负债率 $< 70\%$ 的，得 2 分。
- 12 企业负债率 $< 60\%$ 的，得 3 分。

**4.2.2 【毛利率】**企业毛利率用于衡量企业整体的盈利能力。（2 分）

- 1 企业 $< 10\%$ 毛利率的，得 0 分。
- 2 企业  $10\% \leq$ 毛利率 $< 15\%$ 的，得 0.5 分。
- 3 企业  $15\% \leq$ 毛利率 $< 20\%$ 的，得 1 分。
- 4 企业  $20\% \leq$ 毛利率 $< 25\%$ 的，得 1.5 分。
- 5 企业毛利率 $\geq 25\%$ 的，得 2 分。

### 4.3 经营绩效

**4.3.1 【日平均坪效】**企业运营项目日平均坪效采用动态评分法。（3.5 分）

$$B2 = \frac{p}{P_{max}} * 3.5$$

$B2$ ，某房地产企业日平均坪效指标实际得分。

$p$ ，某房地产企业评价年度所经营商业项目的日平均坪效，  
CNY/m<sup>2</sup>；

$P_{max}$ ，评价年度样本企业商业项目的最高日平均坪效，

CNY/m<sup>2</sup>。

3.5, 日平均坪效（三级指标）指标权重分。

## 4.4 研发团队

**4.4.1 【R&D 人员比重】**企业有充足的全职 R&D 人员，保持企业创新力、竞争力。（3 分）

- 1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。
- 2 企业 R&D 人员比重 $\geq 2\%$ 的，得 0.5 分。
- 3 企业 R&D 人员比重 $\geq 3\%$ 的，得 1 分。
- 4 企业 R&D 人员比重 $\geq 4\%$ 的，得 2 分。
- 5 企业 R&D 人员比重 $\geq 5\%$ 的，得 3 分。

**4.4.2 【高级工程师比重】**企业有充足的高级工程师，R&D 人员配置合理。（3 分）

- 1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。
- 2 企业高级工程师占 R&D 人员比重 $\geq 3\%$ 的，得 1 分。
- 3 企业高级工程师占 R&D 人员比重 $\geq 5\%$ 的，得 2 分。
- 4 企业高级工程师占 R&D 人员比重 $\geq 10\%$ 的，得 3 分。

**4.4.3 【专家比重】**企业有充足的外聘专家，与科研机构成立联合研究团队，保持企业创新活力。（2 分）

- 1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。
- 2 企业外聘专家占 R&D 人员比重 $\geq 1\%$ 的，得 1 分。
- 3 企业外聘专家占 R&D 人员比重 $\geq 3\%$ 的，得 2 分。
- 4 企业外聘专家占 R&D 人员比重 $\geq 5\%$ 的，得 3 分。

## 4.5 资金投入

**4.5.1 【R&D 投入强度】**企业研发经费占比营业收入比重较高，创新活动主体的经费投入强度合理。（2.5 分）

- 1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。
- 2 企业 R&D 投入强度 $\geq 1\%$ 的，得 0.5 分。
- 3 企业 R&D 投入强度 $\geq 1.5\%$ 的，得 1.5 分。
- 4 企业 R&D 投入强度 $\geq 2\%$ 的，得 2.5 分。

**4.5.2 【绿建研发经费占比】**企业绿建研发经费与研发经费之比，即企业在绿建研发上的投入比重。（2 分）

- 1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。
- 2 企业绿建研发经费占比 $\geq 5\%$ 的，得 0.5 分。
- 3 企业绿建研发经费占比 $\geq 10\%$ 的，得 1 分。
- 4 企业绿建研发经费占比 $\geq 15\%$ 的，得 1.5 分。
- 5 企业绿建研发经费占比 $\geq 20\%$ 的，得 2 分。

**4.5.3 【绿色金融】**企业是否参与绿色金融。（1 分）

- 1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。
- 2 获得传统的绿色信贷、绿色债券发行的，得 0.5 分。
- 3 获得绿色金融创新产品（如绿色建筑性能保险，绿色专利抵押融资等）和服务的，得 1 分。

## 4.6 知识产权

**4.6.1 【专利数量】**企业累计专利数量（发明专利或实用新型专利申请数量） $\geq 100$  个的，得 1 分。（1 分）

1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。

4.6.2 【专利比重】企业发明专利授权率 $\geq 50\%$ 的，得 1 分。（1 分）

1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。

4.6.3 【著作权/论文数量】企业员工年度著作权/论文总数 $\geq 100$  篇的，得 1 分。（1 分）

1 应按照附录 E 如实填写企业创新力调研问卷。

## 4.7 技术标准

4.7.1 【企业标准】企业发布绿色建筑企业标准。（2 分）

1 企业发布绿色建筑企业标准的，得 1 分。

2 企业的绿色建筑企业标准比《绿色建筑评价标准》

GB50378 更严格或有内容上有重大创新的，得 1 分。

4.7.2 【行业标准】企业参与行业或协会标准编制。（1.5 分）

1 企业参与行业或协会标准编制的数量 $\geq 4$  个的，得 1 分。

2 企业参与行业或协会标准编制的数量 $\geq 8$  个的，得 1.5 分。

4.7.3 【国际标准】企业参与国际标准编制的，得 1 分。（1 分）

## 4.8 业务多元化

4.8.1 【营业额】企业多元化业务营业额收入。（1 分）

1 应按照附录 F 如实填写企业产业力调研问卷。

2 企业多元化业务营业额收入在行业前 50%的，得 0.5 分。

3 企业多元化业务营业额收入在行业前 30%的，得 1 分。

**4.8.2 【公司数量】**企业多元化公司及高新技术企业数量 $\geq 3$ 个。  
(0.5分)

1 应按照附录 F 如实填写企业产业力调研问卷。

**4.8.3 【主业依存度】**企业二级多元化业务与主业房地产开发的依存度。(0.5分)

1 应按照附录 F 如实填写企业产业力调研问卷。

2 企业主营业务营业额占比 $\leq 90\%$ 的,得 0.5分。

## 4.9 专利许可

**4.9.1 【专利许可收入】**企业大力发展科技型产业,具有一定规模收入。(1.5分)

1 应按照附录 F 如实填写企业产业力调研问卷。

2 企业专利许可收入占全营业额收入 $\geq 1\%$ 的,得 0.5分。

3 企业专利许可收入占全营业额收入 $\geq 2\%$ 的,得 1分。

4 企业专利许可收入占全营业额收入 $\geq 3\%$ 的,得 1.5分。

## 5 环境指标

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 环境指标包括绿色建筑、环境数据、碳排放数据、应对气候风险。

**5.1.2** 环境指标体系按表 5.1.2 确定。

表 5.1.2 环境指标体系

指标名称	分值
------	----



E1 绿色建筑	(1) 绿色建筑	
E2 环境数据	(2) 整体性能	
	(3) 能耗金额强度	
	(4) 能耗面积强度	
E3 碳排放数据	(5) 碳排放数据	
	(6) 减碳成果	
	(7) 碳排放数据透明度	
	(8) 碳排放数据综合度	
E4 应对气候风险	(9) 应对风险报告	
	(10) 重大事件应急预案	

## 5.2 绿色建筑

**5.2.1 【绿色建筑】**企业年度开发的获得最终认证的绿色建筑面积，占年度开发总面积的比例。（8.5分）

- 1 应按照附录 C 如实填写企业本年度绿色建筑面积情况。
- 2 宜提供企业年度获得绿色建筑认证的标识证书依据。
- 3 在企业官网、年度报告等公开渠道披露年度获得绿色建筑认证标识项目的信息。

## 5.3 环境数据

**5.3.1 【整体性能】**企业运营项目整体性能。（3分）

- 1 应按照附录 D 如实填写企业运营力评分表。

**5.3.2 【能耗金额强度】**企业运营项目能源强度（万元营业收入计）。（2分）

- 1 企业整体能源强度在行业前 20%，或各业态能源强度均低

于行业均值 20%的，得 3 分。

2 企业整体能源强度在行业前 30%，或各业态能源强度均低于行业均值 10%的，得 2 分。

3 企业整体能源强度在行业前 40%，或各业态能源强度均低于行业均值的，得 1 分。

**5.3.3 【能耗面积强度】**企业运营项目能源强度（项目面积计）。（2 分）

1 企业整体能源强度在行业前 20%，或各业态能源强度均低于行业均值 20%的，得 3 分。

2 企业整体能源强度在行业前 30%，或各业态能源强度均低于行业均值 10%的，得 2 分。

3 企业整体能源强度在行业前 40%，或各业态能源强度均低于行业均值的，得 1 分。

## 5.4 碳排放数据

**5.4.1 【碳排放数据】**企业公布碳排放总量数据（万元营业收入计）。（2 分）

1 企业万元碳排放数据在行业前 80%的，得 0.5 分。

2 企业万元碳排放数据在行业前 60%的，得 1 分。

3 企业万元碳排放数据在行业前 40%的，得 1.5 分。

4 企业万元碳排放数据在行业前 20%的，得 2 分。

**5.4.2 【减碳成果】**当年碳排放数据（万元营业收入计）降低情况。（1 分）

1 由于企业碳排放标准变化或业务大量缩减（包含企业业务

拆分)导致的减碳不符合本条文。

2 企业碳排放数据连续3年及以上降低的,得1分。

3 企业当年碳排放数据相比前一年降低超过20%的,得1分。

4 企业当年碳排放数据相比前一年降低超过10%的,得0.5分。

**5.4.3 【碳排放数据透明度】**企业公布碳排放数据计算依据、范围及方法。(0.5分)

**5.4.4 【碳排放数据综合度】**企业碳排放数据综合性强。(1分)

1 企业碳排放数据包括范围1及范围2的,得0.5分。

2 企业碳排放数据包括范围1、范围2及范围3的,得1分。

## 5.5 应对气候风险

**5.4.1 【应对风险报告】**企业设立单独的气候风险应对小组,并每年发布企业应对气候风险报告。(1分)

**5.4.2 【重大事件应急预案】**企业具有重大公共安全事件应急预案,在重大事件(如有)发生后能够第一时间处理,并未在社会上引起负面舆情。(1分)

1 企业具有防风防水、防暑防火、防高空坠物等应急预案。

2 企业具有临时/长期公共卫生事件应急预案。

## 6 社会指标

## 6.1 一般规定

6.1.1 环境指标包括员工福利、城市建设、社会责任、行业认可。

6.1.2 环境指标体系按表 6.1.2 确定。

表 6.1.2 环境指标体系

	指标名称	分值
S1 员工福利	(1) 能力建设	
S2 城市建设	(2) 健康建筑	
	(3) 城市更新	
S3 社会责任	(4) 绿色采购	
	(5) 绿色文化	
	(6) 响应国策	
	(7) 促进就业	
	(8) 特殊人群照顾	
	(9) 回馈社会	
	(10) 生态/文化保护	
	(11) 活动参与	
	(12) 组织参与	
	(13) 创建联盟	
	(14) 联盟规模	
S4 行业认可	(15) 满意度调研	
	(16) 信用评级	
	(17) 科技类奖项数量	
	(18) 品牌价值	
	(19) 公共媒体	
	(20) 自媒体	
	(21) 负面舆情	

## 6.2 员工福利

**6.2.1 【能力建设】**每年至少一次对企业的管理人员和工程师在节能环保理念、专业知识和技能方面的能力进行培训。（1分）

- 1 能力建设内容包括但不限于培训、讲座等。

## 6.3 城市建设

**6.3.1 【健康建筑】**企业年度开发的获得最终认证的健康建筑面积，占年度开发总面积的比例。（5分）

- 1 应按照附录 C 如实填写企业本年度健康建筑面积情况。
- 2 宜提供企业年度获得健康建筑认证的标识证书依据。
- 3 健康建筑面积占年度总开发面积达到 1%的，得 1 分。
- 4 健康建筑面积占年度总开发面积达到 2%的，得 3 分。
- 5 健康建筑面积占年度总开发面积达到 3%的，得 5 分。

**6.3.2 【城市更新】**企业年度开发项目中，城市更新及海绵城市开发面积占比达到 1%。（0.5分）

- 1 应按照附录 C 如实填写企业本年度绿色建筑面积情况。
- 2 宜提供企业年度获得绿色建筑认证的标识证书依据。

## 6.4 社会责任

**6.4.1 【绿色采购】**制定或加入了绿色供应链计划，对采购产品设备的绿色性能及供应商的绿色管理加以识别和控制。（1分）

**6.4.2 【绿色文化】**长期推行企业绿色文化建设，每年开展全员绿色行动不少于 3 次。（1分）

- 1 企业绿色文化行动包括但不限于“夏季空调不低于 26 度”、

“垃圾减量分类，循环利用可回收物”等。

**6.4.3 【响应国策】**积极推动至少一项国家政策落地。（2分）

- 1 积极参与一带一路建设。
- 2 积极推动乡村振兴。

**6.4.4 【促进就业】**企业通过项目建设、项目运营，带动周边发展。（2分）

- 1 企业带动一、二线城市发展，新增就业岗位 500 个以上的，得 1 分。
- 2 企业带动一、二线城市发展，新增就业岗位 1000 个以上的，得 2 分。
- 3 企业带动非一、二线城市发展，新增就业岗位 300 个以上的，得 1 分。
- 4 企业带动非一、二线城市发展，新增就业岗位 8000 个以上的，得 2 分。

**6.4.5 【特殊人群照顾】**企业关注特殊人群，为特殊人群打造便捷的生活条件。（1分）

- 1 企业投身康养产业，惠及退休老人 1000 个以上的，得 1 分。
- 2 企业关注残障人士，为残疾人提供 100 个以上就业岗位的，得 1 分。
- 3 企业注重无障碍基础设施建设，新增项目无障碍设计齐全的，得 1 分。
- 4 企业注重无障碍基础设施建设，进行既有项目无障碍改造，且已改造面积占总持有项目面积 60% 以上的，得 1 分。

**6.4.6 【回馈社会】**企业参与扶贫、助农、环保、公益捐赠等。

(2分)

- 1 企业年扶贫投入 50 万元以上的，得 0.5 分。
- 2 企业年助农投入 50 万元以上的，得 0.5 分。
- 3 企业年环保投入 50 万元以上的，得 0.5 分。
- 4 企业年公益捐赠投入 50 万元以上的，得 0.5 分。

**6.4.7 【生态/文化保护】**企业项目建设、项目运营过程中，关注生物多样性、文化及文物保护，并未对生态及文化产生破坏的，或有相应弥补措施的。（1分）

**6.4.8 【活动参与】**提供企业推动绿色建筑发展方面举办或参加的行业活动。（2分）

- 1 企业参与的行业活动包括但不限于论坛、研讨会、展会、竞赛、消费者教育活动等。
- 2 企业活动参与证明文件包括但不限于新闻稿、活动现场照片、活动邀请函、活动举办说明等。

**6.4.9 【组织参与】**提供企业参与或主导了推动绿色地产发展的行业组织。（1分）

**6.4.10 【创建联盟】**企业围绕产业链创建了产业联盟，得 1 分。（1分）

**6.4.11 【联盟规模】**企业联盟参与主体数量 $\geq 100$ 个的，得 0.5 分。（0.5分）

**6.4.12 【满意度调研】**企业开展持有物业住户/租户满意度调研，满意度综合评分达到 85 分以上或对不满意点进行整改。（1分）

- 1 持有项目运营期满 1 年以上的应进行用户入住后满意度调研，建造交付项目应在交付 1 年内进行交付质量满意度调研。

- 2 企业完成有效的满意度调研项目个数占总项目个数的 10% 以上，至少完成 3 个有效项目的满意度调研。
- 3 满意度调研覆盖人数超过项目总人数 50% 以上的视为调研有效，否则视为无效调研。

## 6.5 行业认可

### 6.5.1 【信用评级】用于衡量企业信用等级。（2分）

- 1 在中房协企业信用评价中获得 A 级评价的，得 0.5 分。
- 2 在中房协企业信用评价中获得 AA 级评价的，得 1 分。
- 3 在中房协企业信用评价中获得 AAA 级评价的，得 2 分。

### 6.5.2 【科技类奖项数量】获得的科技进步、科技创新相关的奖项个数。（1.5分）

- 1 企业获得的科技进步、科技创新相关的奖项个数 $\geq 10$  个的，得 0.5 分。
- 2 企业获得的科技进步、科技创新相关的奖项个数 $\geq 15$  个的，得 1 分。
- 3 企业获得的科技进步、科技创新相关的奖项个数 $\geq 20$  个的，得 1.5 分。

### 6.5.3 【品牌价值】本年度企业品牌价值。（2分）

### 6.5.4 【公共媒体】企业在财经类、房产类专业媒体上主动披露的有关 E、S、G 等方面的信息条目数。（1.5分）

- 1 企业当年在公共媒体上公布的有关 E、S、G 的信息条目数 $\geq 50$  条的，得 0.5 分。
- 2 企业当年在公共媒体上公布的有关 E、S、G 的信息条目数



≥100 条的，得 1 分。

3 企业当年在公共媒体上公布的有关 E、S、G 的信息条目数 ≥150 条的，得 1.5 分。

**6.5.5 【自媒体】**企业官网或微信等自媒体主动披露的有关 E、S、G 等方面的信息条目数。（1 分）

1 企业当年在自媒体上公布的有关 E、S、G 的信息条目数 ≥50 条的，得 0.5 分。

2 企业当年在自媒体上公布的有关 E、S、G 的信息条目数 ≥100 条的，得 1 分。

**6.5.6 【负面舆情】**企业有关 E、S、G 的相关的负面信息条目数。（1 分）

1 企业当年负面信息条目数 ≤5 条的，得 0.5 分。

2 企业当年无负面信息的，得 1 分。

## 7 企业治理指标

### 7.1 一般规定

**7.1.1** 环境指标包括制度化、标准化、数字化、管理绩效、智能建造。

**7.1.2** 环境指标体系按表 7.1.2 确定。

表 7.1.2 环境指标体系

	指标名称	分值
G1 制度化	(1) 管理团队	
	(2) 战略规划	
	(3) 绿色营销	
	(4) 党建党治	

G2 标准化	(5) 产品标准化	
	(6) 流程标准化	
G3 数字化	(7) 数字化战略	
	(8) 数字化团队	
	(9) 数字化平台	
	(10) 数字化管理	
G4 管理绩效	(11) 管理策略	
	(12) 管理工具	
G5 智能建造	(13) 智能建造	

## 7.2 制度化

**7.2.1 【管理团队】**企业具有完备的 ESG 领导团队。（1 分）

**7.2.2 【战略规划】**制定并公开企业自身绿色发展、双碳等目标和长期战略规划。（1 分）

1 企业发展目标宜包括但不限于绿建标识项目个数、绿色建筑面积占比、碳排放数据、碳达峰及碳中和目标及实施方案等。

2 企业发展长期战略规划应至少为 5 年规划。

**7.2.3 【绿色营销】**强调项目的绿色理念，并以绿色理念作为企业发展和项目营销的指引。（1 分）

**7.2.4 【党建党治】**企业党组织框架完整并且定期开展党员会议、学习党的最新思想。（1 分）

## 7.3 标准化

**7.3.1 【产品标准化】**提供企业有关建筑、景观、暖通、电气等专业领域的标准化制度文件。（4 分）

- 1 提供企业有关建筑领域标准化制度文件。
- 2 提供企业有关景观领域标准化制度文件。
- 3 提供企业有关暖通领域标准化制度文件。
- 4 提供企业有关电气领域标准化制度文件。
- 5 提供企业有关其他领域标准化制度文件。
- 6 以上产品标准化制度文件，每提供 1 份得分，最多得 4 分。

**7.3.2 【流程标准化】** 提供企业治理流程的标准化制度文件。（4 分）

## 7.4 数字化

**7.4.1 【数字化战略】** 提供企业具有明确的数字化发展战略及相应数字化管理流程制度的证明文件。（0.5 分）

**7.4.2 【数字化团队】** 提供企业已建立跨部门管理小组及专职团队执行企业数字化建设的证明文件。（0.5 分）

**7.4.3 【数字化平台】** 提供企业具有完善的数字化管理平台管控全部项目的证明文件。（0.5 分）

**7.4.4 【数字化管理】** 提供企业建立了数字化的项目设计、施工及运维体系的证明文件。（0.5 分）

1 数字化管理证明文件包括但不限于企业 BIM 数字化技术应用情况。

**7.4.5** 以上 4 个数字化子项目（3 级指标）均得分，即可额外得 0.5 分。（0.5 分）

## 7.5 管理绩效

**7.5.1 【管理策略】**企业采取了一定的项目管理策略。（2分）

- 1 应按照附录 D 如实填写企业运营力评分表。
- 2 满足附录 D 企业运营力评分表(D.0.1)中 4 项的，得 0.5 分。
- 3 满足附录 D 企业运营力评分表(D.0.1)中 8 项的，得 1 分。
- 4 满足附录 D 企业运营力评分表(D.0.1)中 12 项的，得 1.5 分。
- 5 满足附录 D 企业运营力评分表(D.0.1)中 15 项的，得 2 分。

**7.5.2 【管理工具】**企业通过专业的管理工具对旗下项目进行绿色运营。（5分）

- 1 应按照附录 D 如实填写企业运营力评分表。

## 7.6 智能建造

**7.6.1 【智能建造】**企业年度开发项目中，装配式建造面积占比及 BIM 技术应用面积占比之和达到 1%。（0.5 分）

- 1 应按照附录 C 如实填写企业本年度绿色建筑面积情况。
- 2 宜提供企业年度获得绿色建筑认证的标识证书依据。

## 附录 A： 《房地产企业 ESG 评级指南》 评价指标体系总览及评分表

本标准采用三级评级体系的指标构成：一级指标 4 项，为“基本盘、环境、社会、企业治理”（即第 4~7 章各章章名）；二级指标 xx 项，即第 4~7 章各节节名；三级指标 xx 项，即各评价技术条文。

**表 A 评分表**

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分
Basic 基本盘	B1 财务稳健	(1) 负债率		
		(2) 毛利率		
	B2 经营绩效	(3) 日平均坪效		
		B3 研发团队	(4) R&D 人员比重	
	(5) 高级工程师比重			
	(6) 专家比重			
	B4 资金投入	(7) R&D 投入强度		
		(8) 绿建研发经费占比		
		(9) 绿色金融		
	B5 知识产权	(10) 专利数量		
		(11) 专利比重		
		(12) 著作权/论文数量		
	B6 技术标准	(13) 企业标准		
		(14) 行业标准		
		(15) 国际标准		
	B7 业务多元化	(16) 营业额		
(17) 公司数量				
(18) 主业依存度				
B8 专利许可	(19) 专利许可收入			
Environmental 环境	E1 绿色建筑	(1) 绿色建筑		
		(2) 整体性能		
	E2 环境数据	(3) 能耗金额强度		
		(4) 能耗面积强度		
		(5) 碳排放数据		
	E3 碳排放数据	(6) 减碳成果		
		(7) 碳排放数据透明度		

		(8) 碳排放数据综合度		
	E4 应对气候风险	(9) 应对风险报告		
		(10) 重大事件应急预案		
Social 社会	S1 员工福利	(1) 能力建设		
	S2 城市建设	(2) 健康建筑		
		(3) 城市更新		
		(4) 绿色采购		
	S3 社会责任	(5) 绿色文化		
		(6) 响应国策		
		(7) 促进就业		
		(8) 特殊人群照顾		
		(9) 回馈社会		
		(10) 生态/文化保护		
		(11) 活动参与		
		(12) 组织参与		
		(13) 创建联盟		
		(14) 联盟规模		
		(15) 满意度调研		
	S4 行业认可	(16) 信用评级		
(17) 科技类奖项数量				
(18) 品牌价值				
(19) 公共媒体				
(20) 自媒体				
(21) 负面舆情				
Governance 企业治理	G1 制度化	(1) 管理团队		
		(2) 战略规划		
		(3) 绿色营销		
		(4) 党建党治		
	G2 标准化	(5) 产品标准化		
		(6) 流程标准化		
	G3 数字化	(7) 数字化战略		
		(8) 数字化团队		
		(9) 数字化平台		
		(10) 数字化管理		
	G4 管理绩效	(11) 管理策略		
		(12) 管理工具		
	G5 智能建造	(13) 智能建造		

## 附录 B： 房地产企业 ESG 评价证书申请与评价流程

**B.0.1 【申请与评价流程】** 房地产企业 ESG 评价证书申请与评价流程应符合下列规定：

1 申请单位应依据本标准要求准备申请文件资料并提交至评价机构。

2 评价机构应对申请文件资料进行形式审查，确认申请文件材料齐全无误。

3 评价机构组织专家评审。

4 审查通过后，有评价机构向申请单位发送审查意见书，并进行公示。

5 对于公示无异议或异议已解决的企业，评价机构应在网络等公共媒体上予以公告，并向申请单位颁发房地产企业 ESG 评价证书。

**B.0.2 【申请与评价流程图】** 房地产企业 ESG 评价证书申请与评价流程如所示。

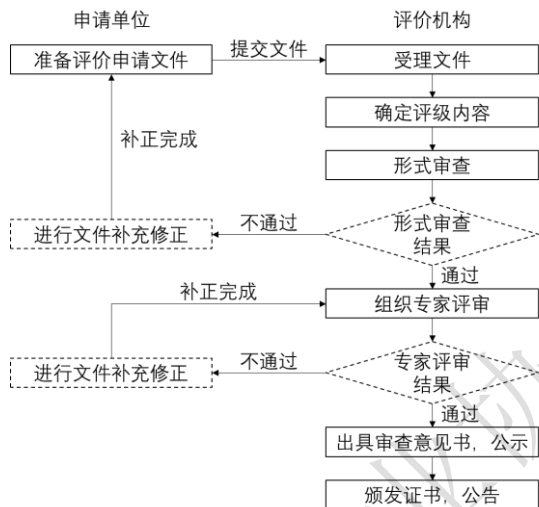


图 B.0.2 房地产企业 ESG 评价证书申请与评价流程图



**附录 C：  
房地产企业 ESG 评价体系产品力评分表**

评分内容	面积/m <sup>2</sup>	占比/%	得分	备注
总建筑面积		-	-	
绿色建筑				
基本绿色建筑		-	-	评分规则详见 条文说明 5.2.1
高星级绿色建筑		-	-	
绿色住区		-	-	
被动式建筑		-	-	
近零/超低能耗建筑		-	-	
总计			___/8.5	
智慧建筑				
智慧建筑		-	___/1	
健康建筑				
健康建筑		-	___/5	
城市更新				
城市更新		-	-	
海绵城市		-	-	
总计			___/0.5	
智能建造				
装配式建造		-	-	
BIM 技术应用		-	-	
总计			___/0.5	
产品力得分总计			___/15.5	

## 附录 D： 房地产企业 ESG 评价体系运营力评分表

### D.0.1 【管理策略调研问卷】

编号	管理策略	技术措施/评价标准	取值范围
X1	设定目标	制定绿色发展战略，设定节能减排目标	有/无
X2	绿色团队	管理团队获绿色运营专业认可的人数，开展绿色运营相关职业教育和专项培训	有/无
X3	责任投资	投资或融资符合 ESG 规范，比如发行绿色债券，开展合同能源管理，投资节能改造项目等	有/无
X4	能源审计	定期开展第三方能源审计和碳排放盘查	有/无
X5	绿色采购	《企业绿色采购指南》	有/无
X6	绿色生产	SB/T11135-2015 绿色商场创建	是/否
X7	绿色物流	建立智能化的物流系统，物流车辆尾气排放应不低于相应国家标准；在仓储和物流运输等环节推行节能减排的措施。	有/无
X8	绿色包装	GB 23350-2009 限制商品过度包装要求 食品和化妆品	是/否
X9	绿色物业	绿色物业覆盖率，ISO14001 认证	是/否
X10	绿色装修	LEED-CI，绿色装修指南，绿色改造指南	是/否
X11	绿色租约	在商铺对外招租时，要求承租商签署符合环保要求的租赁协议	是/否
X12	绿色餐饮	推动餐饮店面进行节能减排改造	是/否
X13	绿色交通	车场管理认证覆盖率，Parksmart 绿色停车场认证	是/否
X14	垃圾管理	垃圾管理认证覆盖率，TRUE 零垃圾认证	是/否
X15	绿色消费	SB/T11135-2015 绿色商场创建	有/无
满足条件个数： ___/15		得分： ___/2	

### D.0.2 【管理工具调研问卷】

编号	影响因子	计算方法/评价标准	百分比	权重 x
X16	能源管理体系覆盖率	已安装能源管理系统的营业面积/总营业面积	___%	0.23
X17	环境品质监测系统覆盖率	已安装环境品质监测系统的营业面积/总营业面积	___%	0.23
X18	工程物业信息化系统	已采用工程物业信息化系统的营业	___%	0.23

	覆盖率	面积/总营业面积		
X19	工程物业管理人员培训考核系统覆盖率	包括绿色运营相关的标准规程等知识库的建设，员工在线学习和评价系统。	__%	0.23
X20	商户智能电表管理系统覆盖率	已采用商户智能电表管理系统的营业面积/总营业面积	—	0.08
得分：__/5		评分规则详见条文说明 6.2.2		

### D.0.3 【环境绩效调研问卷】

评分内容	面积/m <sup>2</sup>	备注
商业项目总建筑面积		
绿色商场面积		
中国绿色建筑设计标识（预认证）面积		
国际绿色建筑设计标识面积		
高星级绿色建筑设计标识面积		
中国绿色建筑运行标识（预认证）面积		
国际绿色建筑运行标识面积		
高星级绿色建筑运行标识面积		
得分：__/6	评分规则详见条文说明 6.3.1	

### D.0.4 【经济绩效调研问卷】

评分内容	日平均坪效 / CNY/m <sup>2</sup>	备注
日平均坪效		
得分：__/3.5	评分规则详见条文说明 6.4.1	

### D.0.5 【房地产企业 ESG 评价体系运营力评分表】

评分内容	得分
管理绩效-管理策略	__/2
管理绩效-管理工具	__/5
环境绩效	__/6
经济绩效	__/3.5

总计	—/16.5
----	--------

中国房地产业协会

**附录 E：  
房地产企业 ESG 评价体系创新力评分表**

研发团队				
评分内容	人数/人	占比/%	得分	备注
在职人员		-	-	
R&D 人员			___/3	
高级工程师			___/3	
外聘专家			___/2	
总计	-	-	___/8	
资金投入				
评分内容	资金额度/RMB	占比/%	得分	备注
总营业收入		-	-	
研发经费			___/2.5	
绿建研发经费			___/2	
绿色金融		-	___/1	
总计	-	-	___/5.5	
知识产权				
评分内容	单位	得分	备注	
发明专利授权个数	___个	___/1	请提供相应的资料	
实用新型授权个数	___个			
发明专利申请个数	___个	___/1		
发明专利授权率	___%			
著作权/论文数量	___个	___/1		
总计	-	___/3		
技术标准				
评分内容	单位	得分	备注	
企业标准个数	___个	___/2	请提供相应的资料	
行业标准个数	___个	___/1.5		
国际标准个数	___个	___/1		
总计	-	___/4.5		

行业认可			
评分内容	单位	得分	备注
科技类奖项数量	___个	___/1.5	请提供相应的资料
品牌价值	-	___/2	由专家组打分
总计	-	___/3.5	
创新力得分总计		___/24.5	

中国房地产业协会

## 附录 F： 房地产企业 ESG 评价体系产业力评分表

业务多元化			
评分内容	单位	得分	备注
多元化业务营业额	___ RMB	___/1	
公司数量	___ 个	___/0.5	
公司总营业额	___ RMB	___/0.5	
主业依存度	___ %		
总计	-	___/2	
专利许可			
评分内容	单位	得分	备注
专利许可收入	___ RMB	___/1.5	
专利许可收入占比	___ %		
总计	-	___/1.5	
产业联盟			
评分内容	单位	得分	备注
创建产业联盟	___ 个/名称: _____	___/1	请提供相应的 资料
产业联盟主体数量	___ 个	___/0.5	
总计	-	___/1.5	
产业力得分总计		___/5	

## 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1)表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2)表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3)表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4)表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。



中国房地产业协会

# 房地产企业 ESG 评价指南

A guideline for ESG performance assessment of real estate enterprises

T/CREA XXX : XXXX

条文说明

## 目 次

中国房地产业协会

# Contents

中国房地产业协会

# 1 总 则

**1.0.1** 2021年5月生态环境部关于印发《环境信息依法披露制度改革方案》的通知中指出，环境信息依法披露是重要的企业环境管理制度，是生态文明制度体系的基础性内容。深化环境信息依法披露制度改革是推进生态环境治理体系和治理能力现代化的重要举措。贯彻落实党的十九大报告有关要求，依法推动企业强制性披露环境信息。2022年2月证监会发布《上市公司投资者关系管理指引（征求意见稿）》，随后2022年6月底，证监会印发上市公司年报及半年报格式与内容准则，要求上市公司单设“第五节 环境与社会 responsibility”，鼓励披露碳减排的措施与成效。

国外常用的 ESG 及其评价体系有：欧盟委员会（EC）发布了《公司可持续发展报告指令》（Corporate Sustainability Reporting Directive，简称 CSRD）；GRI 全球报告倡议指引，包含 GRI100（通用标准系列）、GRI200（经济）、GRI300（环境）、GRI400（社会）等系列标准；SASB 可持续会计准则委员会，涉及 11 个部门下属 77 个行业；TCFD 气候相关财务披露工作小组的气候相关数据披露框架；GRESB 全球房地产可持续评估体系等等。

国内 ESG 标准起步较晚，且并无强制措施，现有标准均为行标。但缺乏行业特殊性。

本标准从房地产角度出发，借鉴国际先进标准体系，融入中国特色、行业特色，填补国内房地产行业 ESG 评价的标准空缺。

**1.0.2** 现有房地产企业为实现效益稳定增长，业务逐渐多元化，各企业业务形态不一样。本标准编制组为保证条文满足房地产 ESG

评价需求，走访逾 30 家房地产企业、多家金融机构，综合各方经验制定本标准条文。可以帮助房地产企业对自身 ESG 现状进行自我评价，并帮助金融机构对房地产企业进行评估。

**1.0.3** 符合国家法律法规和相关标准是参与房地产企业 ESG 评价的前提条件。本标准重点在于对企业的基本面、环境、社会、企业管理等方面进行评价。并未涵盖企业所应有的全部要求，如其他财务要求、法务要求等，故参与评价的房地产企业尚应符合国家其他现行有关标准的规定。

中国房地产业协会

中国房地产业协会