

从ESG视角看房地产企业可持续发展

徐琳

广西地产集团有限公司

摘要：本研究以环境、社会、公司治理（ESG）为视角，探讨房地产行业的可持续发展面临的挑战和机遇，获取房地产企业未来发展启示。文章讨论了环境、社会、公司治理（ESG）理念的起源与可持续发展的关系；阐述了我国当前的ESG践行情况与房地产行业在此进程中的表现；列举了房地产开发中环境、社会、公司治理范畴涉及的问题，并举例说明应对措施；文末结合当今趋势探讨未来的房地产企业发展。

关键词：ESG理念；可持续发展；房地产开发

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.14.033

一、引言

房地产高周转、猛增长快速发展成了经济发展浪潮的一段剪影，我国的房地产行业由过去的“价升量增”高速发展阶段转向平稳发展新阶段。如何在实现经济利益的同时，创造与利益相关者的共同价值，以达到企业可持续发展目标，ESG（环境、社会、公司治理）理念为此提供了视角，帮助分析房地产开发企业面临的挑战和机遇，也为未来房地产企业的可持续发展路径铺垫了方向。

二、可持续发展理论与ESG理念

1. 可持续发展理论

可持续发展的概念最早于1980年推出的《世界自然保护大纲》中明确提出；20世纪80年代，世界环境与发展委员会发表了题为《我们共同的未来》的报告，提出了可持续发展定义，即可持续发展是既满足当代人的需要，又不对后代人满足其需求能力构成危害的发展。可持续发展强调了经济、社会和环境三个要素的相互平衡，以实现长期的发展。对于企业而言，则意味着需要参与到可持续的商业实践中，例如节约使用资源、降低碳排放、促进社区发展等。

2. ESG理念

2006年，ESG概念由联合国责任投资原则组织（UNPRI）正式提出，将环境、社会及公司治理作为衡量可持续发展的重要指标。该理念被普遍认为起源于社会责任投资（SRI），即投资目标选择中，既关注财务与业绩指标，也同时关注企业社会责任的履行。ESG在社会投资基础上，融入环境、社会、治理三个范畴因素，被认为是一种关注企业环境、社会责任和公司治理表现的投资理念和评价标准，反映企业推动可持续发

展和创造社会共同价值的的能力。ESG理论支撑有可持续发展理论，企业社会责任（CSR）理论和利益相关者理论（赵嘉新，2022）。

3. ESG理念与可持续发展理论的关联性

ESG理念和可持续发展理论都旨在统筹兼顾地推动经济、环境和社会的发展，达到发展的可持续性目的。ESG理念将可持续发展的内容融入考虑，ESG治理为企业实现可持续发展提供了指引和路径。区别在于，ESG侧重于从企业管理和决策的视角去理解和应用可持续发展的原则，而可持续发展理论则着重于宏观层面，比如全球或全社会的经济、社会和环境协调发展。

4. ESG治理与房地产开发关系

房地产开发是一个涉及资源消耗、环境改造、社区建设等多方面的复杂过程，利益相关者众多利益面广。对于开发商来说，有效协调内外关系，倾听解决利益相关者诉求，是企业高质量长远发展面临的重要课题，ESG为此提供了一种思路。例如，环境保护方面，关注建筑过程中的废弃物管理和能源使用，如何控制建筑过程中的污染，如何采用节能的建筑设计等。社会发展方面，如推动社区的发展与保障工人的权益。治理机制方面，如建立高效协同治理机制、完善风险防控等。

总的来说，ESG理念和可持续发展理论为房地产企业的可持续发展提供了一种全面的视角和路径，帮助房地产企业习得未来发展启发，更好地实现经济、环境和社会效益的统一。

三、国内ESG理念的践行及房地产行业表现

ESG数据有助于认识我国企业的环保行为，有助于深化对近年来企业经济行为的理解（孙冬，2019）。我国目前已开展完善披露ESG信息系统的工作，目标在2025年形成强制性环境信息披露制度，并加入到上市企业申报规则（仲量联行，2023）。

1. 信息披露机制

自2018年起，我国陆续制定和出台了相关规定，如2018年至2022年间，证监会修订的《上市公司治理准则》、中国证券投资基金业协会出台的《绿色投资指引（试行）》、中国人民银行发布的《金融机构环境信息披露指南》行业标准及中国证监会分别《上市公司投资者关系管理工作指引》等等，为上市公司的ESG信息披露搭建了框架，对行业标准及披露要求做了说明。据相关统计，截至2023年5月，已有1744家A股上市企业披露

了2022年ESG报告，企业数量较2022年增幅18.3%（敖阳利，2023）。房地产行业，诸如万科、碧桂园、旭辉、建业、保利等皆发布了可持续发展报告。

2. 评价体系构建

目前评估机构众多，全球评级机构包括摩根士丹利（MSCI，其ESG评级是深受全球投资机构认可的ESG评估体系）、穆迪（Moody's）、富士罗素及晨星等；国内知名机构包括商道容绿、中证指数、中央财经大学绿色金融国际研究院等。因各评估机构之间的评级流程，评价指标设置及评价维度等不尽相同，导致对同一企业的评级结果可能存在差异；上市地点不同的企业因为面对的监管要求不一样，同行业之间的企业评级结果也可能存在差距。例如，香港上市的房开企业ESG信息披露分数普遍高于国内上市的房开企业分数，其原因与各自监管因素密不可分（仲量联行，2023）。目前，国内房地产行业缺少符合中国特色的评价指南，为解决评级机构间对房地产企业ESG评价差距问题，2023年2月，中国房地产业协会发函征集有关单位符合中国特色的房地产企业ESG评价指南，帮助评级机构系统、规范、合理地开展房地产企业ESG评价。

3. 资本市场表现

据《每日经济新闻》2022年底发布数据，截至去年6月，中国内地公募基金现存ESG基金39只，发行规模682.5亿元；从投资标的来看，ESG公募基金重仓行业主要为电力设备、银行、电子和生物医药，合计占比达69%，房地产行业涉及比重较小。

四、房地产开发中的ESG问题与应对

1. 环境范畴

房地产开发是一个对环境影响较大的行业。大量土地开垦易导致土地退化、生物多样性受损、水资源破坏及自然景观消失，例如，在城市化进程中大面积土地被开垦用于建设，改变了土地原有功能，对生态平衡造成一定程度的影响。建筑施工过程中产生大量的废弃物，若不当处理容易污染环境，施工过程中的尘土、噪音、废水等影响周边环境与居民生活。

为积极响应碳中和，房地产企业已开始采用绿色科技赋能建筑业的转型升级，如研发机器人、涉足环保板材、新能源开发领域等，或借用智慧科技实现更精细的现场管理。开发过程中，充分利用自然景观优势，降低对周边生态系统的影响。

2. 社会范畴

房地产开发与社会和谐、民生安稳相互牵绊。一方面，地产开发或重塑社区的结构和功能。大规模的房地产开发可能导致原有社区的改变甚至破坏，例如古村落中，过度的商业化开发使社区失去其原有的特色和历

史文化。另一方面，地产开发涉及民生范围广。作为下游的建筑施工产业是一个劳动密集型行业，劳工权益的重视和保障力度不足，容易发生讨薪维权等社会民生问题，影响社会稳定；企业的承诺兑现和履约能力不足，易影响广大消费者权益和信心，影响市场平稳有序发展，如近年房企交付难问题，影响市场信心的树立；社会活动参与度低，缺乏与社会的联系纽带等等。

参考房开企业现行做法，建立联系的方式可通过注重和收集利益相关者诉求，并按重要程度排列关心议题，为未来企业可持续发展提供建议；可通过关注公益事业，积极投身乡村教育及助力乡村振兴等，加强与社会的沟通。

3. 治理范畴

房地产项目开发链条长，开发环节涉及主体多，利益涉及面广，一心潜于业务而疏忽管理容易导致企业内外管控未及时与业务发展、企业发展相匹配，比如制度建设的全面、风险管控机制的完善、廉洁教育与廉政建设的开展、决策机构人员的设置、股东权益的保障和信息安全等方面。

目前房开企业的治理举措如，企业与供应商签署廉洁承诺函建立廉洁防护墙，建立ESG治理架构加强ESG工作汇报，董事会成员选聘不局限于特定条件，如性别、年龄、文化及教育背景、专业经验及服务人气等，实现成员多元化等等。

五、ESG视角下当前房地产开发的挑战与机遇

1. 挑战

一是综合经济实力挑战。社会责任的履行要求企业社会责任以经济基础为支撑，注入时间、精力、人力、物力等有形无形资源，建立和利益相关方的沟通及互信关系。再者，社会责任的履行是一项持续性的工作，ESG绩效与经济价值转换需要一定时间。

二是技术支持挑战。在当前的环境下，房地产开发面临着从传统建筑技艺向更可持续、更环保技艺方向转型的局面。技术壁垒突破，技术人才队伍组建是亟待解决的问题；科研经费、绿色建筑的投入成本等也面临经济效益考验。

三是企业管控能力挑战。政策收紧，黑铁时代对于企业战略的制定、可持续模式的建立、企业链条的优化、治理决策机制的完善、合作方的选择及合规建设等，无一不关系着企业的脉搏走向，对企业的内功要求更高一格。

四是市场敏锐度挑战。市场瞬息万变，政策的变化牵一发可动全身。决策的时效性要求时刻关注内外部环境与政策法规变化，练就更强的市场嗅觉和政策敏锐度。

2. 机遇

一方面，责任的良好履行有助于投资青睐度提升。越来越多的金融机构，投资者和消费者开始关注企业在ESG维度的表现，开发商有机会通过提升自身ESG成绩来获取更多的投资关注和客户偏爱，提高经济效益，形成良性循环。

另一方面，低碳风口有助于企业赛道创新。随着双碳目标、绿色建造体系建设的推广，一些高能耗，高排放企业发展受限，促使行业的转型升级；同时，伴随双碳目标的驱动和利好政策的加持，企业迎来转型利好期，尝试新赛道更具勇气和魄力。

再者，市场冷静期有助于企业修整。行业窗口期为企业提供了修整时机，有利于企业对自身发展进行量度，扬长避短，优化业务单元组合，突出主业，重新调整步伐，不以规模作为导向，而是以去库存，安全为着力点。

六、ESG视角下的未来房地产企业发展探讨

“ESG将成为中国房地产开发企业主流发展风向之一”——仲量联行。

将来，企业在环境保护、社会发展和企业发展中将面临日益严格的要求和更强的自我管束能力需要。房企未来的发展，一是重构业务模块，选取关键领域或优势业务作为发力点，稳中求进；二是ESG建设与企业经营相结合，融入企业战略规划，内化ESG理念，再传导到业务开展的方方面面，以此加强企业的ESG建设和社会责任表现；三是建立更稳健高效的企业治理机制，压缩层级缩短企业链条，保障决策机构观点、经验、角度等方面的多样与平衡，建立ESG治理的工作汇报机制，跟进保障目标落实等；四是“双碳”号召受到更广泛关注和响应，生产环节的碳排放、绿色建筑理念得到更多重视，智慧科技运用到生产过程有更高的接受度、可行性和实践性，降低建筑碳足迹成为目标之一；五是安全生产列入重点关注，结合科技手段进行现场精细化管理，安全工作更细致到位；六是建立友好社区，注重项目开发和人文、社区的相互结合、相辅相成，为项目赋能；七是加入到发展多元化保障性住房的行列中，参与保障性住房的开发建设，充分照顾不同群体的居住需求，为低收入家庭提供稳定、质量可靠的住房，体现对责任的担当。

七、结论

ESG理念为企业的可持续发展和社会责任履行带来了新的视角。鼓励企业在创造经济效益的过程中，同时关注财务指标和财务指标以外的环境、社会和公司治理等表现。该理念与可持续发展观、高质量发展理念和我

国“碳中和、碳达峰”的目标相契合。

目前，我国ESG信息披露规则、评级机构和评价体系正逐步完善中，上市企业积极按要求进行ESG信息披露。未来ESG管治成为企业治理的趋势，越来越多企业开始重视自身的ESG表现。从现有房企的实践来看，标杆房企已通过积极参与环境保护、加强社会互动联络、建立ESG治理机制来履行社会责任，创造与利益相关方的共同价值。

从ESG的发展趋势和当前标杆房企的治理来看，ESG理念可作为企业可持续发展的行动指南，为房企的价值创造、挑战和机遇分析提供了思路，也为未来房地产企业的可持续发展路径铺垫了方向。未来，房地产开发企业的可持续发展将迎来更高的ESG维度治理关注度，更密切的利益相关者互动需求，以此助力地产开发与生态文明、社会文明、物质文明的相互结合、彼此成就。

参考文献

- [1] 赵嘉新. 机遇与挑战并存: ESG发展现状及展望[J]. 国际品牌观察, 2022(27): 57-59.
- [2] 敖阳利. 我国ESG实践任重道远[N]. 中国财经报, 2023-06-20(007).
- [3] 仲量联行: ESG将成为中国房地产开发企业主流发展风向之一[J]. 住宅与房地产, 2023, No. 683(09): 22-23.
- [4] 史晓红, 江泽源, 白东北. ESG如何提升企业市场势力? ——来自上市公司的证据[J/OL]. 产业经济评论: 1-14.
- [5] 陈澄, 王静. 积极拥抱ESG, 向“含绿量”要“含金量”[N]. 新华日报, 2023-06-19(009).
- [6] 刘妍. 我国商业银行ESG评级实践和发展研究[J/OL]. 征信, 2023(06): 77-82.
- [7] 周方召, 潘婉颖, 付辉. 上市公司ESG责任表现与机构投资者持股偏好——来自中国A股上市公司的经验证据[J]. 科学决策, 2020(11): 15-41.
- [8] 孙冬, 杨硕, 赵雨萱, 袁家海. ESG表现、财务状况与系统性风险相关性研究——以沪深A股电力上市公司为例[J]. 中国环境管理, 2019, 11(02): 37-43.
- [9] 中国工商银行绿色金融课题组: 张红力, 周月秋, 殷红等. ESG绿色评级及绿色指数研究[J]. 金融论坛, 2017, 22(09): 3-14.
- [10] 每日经济新闻. 2022年终特刊·ESG篇 | 房企竞逐ESG新赛道, 行业绿色转型已是必然. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1753513681440572276&wfr=spider&for=pc>