

加码注入可持续理念 ESG成房企价值成长新路径

房地产行业作为城市发展的重要推动者,在社会责任方面承担着越来越重要的角色。与此同时,灵活的ESG战略会促进房地产行业的增长并提升价值、推进业务。日趋重要的绿色建筑以及房地产在整个资产生命周期中去碳化的挑战,是房地产行业创造可持续价值的重点之一。除了环境因素在房地产行业特别突出,不少房企也非常关注物业运营、公益扶贫的参与,采取全面的ESG战略,为人们创造更美好的居住环境,推动社会的和谐与进步。

■新快报记者 何璐诗

全链条推进绿色建筑 实现房企和社会“双赢”

在全球气候变化和环境污染的背景下,采用绿色建筑技术减少对自然资源的消耗,提高现有建筑的能源效率,对于到2060年实现碳中和至关重要。

根据全球建筑建设联盟报告,建筑业能耗占全球36%,碳排放量占全球的39%。建筑物的设计、施工、使用、翻新和拆除等不同阶段都会对碳排放产生影响。德勤发布的《创造可持续价值:房地产与环境、社会及管治(ESG)》报告指出,建筑物的碳足迹有两种类型:运营碳和隐含碳。运营碳足迹指由于建筑物使用过程中直接产生的碳排放。隐含碳足迹则与建筑材料和产品的生产、运输和施工过程有关。目前,低碳要求已被纳入评估和评级过程。例如,《绿色建筑评价标准》根据水、空调、照明、建筑材料等方面的节能指标,对建筑的资源节约性能进行评级。

聚焦当下房企ESG内容来看,企业关注的内容集中在绿色建筑、环保材料、节能减排降耗方面,绿色低碳理念贯穿全产业链条。首先,在项目选址和筹备阶段,评估项目的生态环境影响,制定生物多样性管理计划;其次,在产品阶段,确保产品设计与气候及环境相互协调,实施装配式精装,全面实现绿色建筑,减少建筑碳排放;第三,在项目建设过程中,推广绿

色建材应用,实施绿色施工标准,严格要求推进低碳绿色文明施工;第四,在项目运营和办公过程中,制定能效提升计划,全面覆盖智慧运维,加强水资源、废弃物管理,减少污染物排放等。

从房企ESG报告来看,不少房企的绿色建筑的项目数量和面积不断增长。截至2022年底,碧桂园满足国家绿色建筑评价标准的项目累计数量已经达到1039个,项目总建筑面积达2.3亿平方米,2022年内新增绿色建筑项目42个。万科满足绿色建筑评价标准的面积累计3.083亿平方米,年内新增满足绿色建筑评价标准的面积为1848万平方米。龙湖累计满足绿色建筑标准的项目达到538个,面积超1.3亿平方米。

在政策持续推动、绿色建筑目标不断提高的趋势下,我国绿色建筑增长动力充足。在这样的大背景之下,可持续发展已成为房地产上市公司价值成长的新路径。未来,随着“双碳”目标推进,业内认为全国主要城市在建筑和房地产领域的监管要求会逐步统一,向当前已成形的、相对严格的细则看齐。仲量联行认为,中国已经建立了配额管理制度下的碳市场,房地产行业的碳配额逐年下降是大势所趋。以北京为例,单体建筑年平均排放量分布在3000-15000吨区间不等,在此基础上,部分楼宇所获得的碳配

额亏缺或可达到20%,这也意味着单项目最高约额外支出50万-70万元,以购买配额完成清缴履约。而随着中国碳市场持续发展成熟,且全国各地碳配额发放收紧,碳排放配额亏缺问题已经等同于或将变成一笔可观的经济成本。

对房企而言,ESG管治和绩效不仅是监管机构的要求和高层管理者价值观的体现,也已成为影响投资者决策的因素之一。有业内人士指出,绿色建筑为一些企业提供了差异化竞争力,通过绿色建筑技术和市场能力的提升,逐步实现绿色建筑的增量成本与消费者感知价值之间的一致性,实现经济上的可行性。另一方面,建筑的绿色低碳技术往往意味着建筑产业的机遇,如智能化是建筑发展的趋势之一,未来可以实现与电网融合,以节约能源和最大化效率。所以,ESG提升同时可以提升自身投融资机遇。当企业努力减排和进行ESG管理时,自身的ESG得分就将随之展现提升趋势,就可以获得利率更低的ESG相关的投融资,如绿色贷款、绿色债券、可持续挂钩债券等。以保利发展为例,2022年保利发展取得397亿元公司债、中票和短融发行额度,完成发行募集263亿元,平均融资成本2.88%。其中,35亿元绿色债券占总发行募集金额的13.31%,略低于该公司平均融资成本。

积极履行社会责任 加速推动社会发展

在社会维度,房企一直以来充分关注并参与公益助学、乡村振兴。以公益助学为例,房企多通过设立教育基金、捐赠图书和资金,提供奖学金和助学金等方式,帮助欠发达地区的学生获得更好的教育机会。公益助学不仅有助于改善教育资源的不平衡现象,还为社会培养人才,为未来的可持续发展奠定基础。房地产企业的公益助学行动让更多孩子有机会实现他们的梦想,推动社会公平和包容。

据统计,135家典型房企中,共有84家发布了2022年度的ESG报告,占比超过六成。其中龙湖和万科去年对外公益捐款数额破亿元。龙湖在乡村振兴、老幼关怀、助学兴教、抗疫救灾、社区公益等方面积极行动,2020年至2022年的公益捐款分别为2.2亿元、4.16亿元、1.38亿元。万科为支持深圳市对口帮扶汕头工作,将2021年、2022年省市扶贫济困日活动的认捐款合并用于在汕头支持教育基础设施建设,捐建9所公立镇中心幼儿园,涉及的捐款额度达1.2亿元。

同时,部分企业设立了特定的基金平台,统筹公益事业。比如碧桂园通过国强公益基金会等累计参与社会慈善捐款已超105亿元,实施公益项目5401个,历年帮扶超1142万人次,并主动参与全国16省57县的乡村振兴工作;招商蛇口则持续以招商局慈善基金会为统一的公益平台,聚焦“巩固拓展脱贫攻坚成果,有效衔接乡村振兴”,推进产业振兴和教育改善等工作;保利发展通过广东省保利地产和谐文化基金会,陆续开展多项公益项目。

绿色建筑、节能减排、物业管理、公益扶贫等都是房地产行业社会责任的重要方面,它们相互交织、共同构建了一个综合体,提升居民的生活品质,增进了社区的和谐与凝聚力。房企为绿色建筑、节能减排项目、可再生能源应用提供支持的同时,有了“绿色”竞争力的关键支撑,也会给自身带来成长和可持续发展的正向循环。这些方面相互交织、相辅相成,构成了房地产行业在社会责任履行方面的完整画卷,将加速推动城市的绿色转型和社会进步,让社会发展更加可持续。

物管实践低碳运营 以小见大推进ESG

物业管理作为房地产行业的重要组成部分,对于环境治理同样起着关键作用,优质的物业管理不仅提高了居民的生活品质,还会促进环境的可持续发展以及社区的和谐氛围;房企和物企也能通过打造宜居的社区环境,从而增进社会凝聚力。

从上市物业公司披露ESG报告来看,不少物企都在低碳发展的道路上积极行动,从各个服务和管理场景落实相关的实践行为。例如在废弃物处

理、废水排放、能源效益及可再生资源利用、环境及天然资源保护、水资源管理、温室气体排放、应对气候变化、绿色办公政策以及绿色建筑运营等方面积极开展绿色低碳运营以及低碳管理,满足ESG环境要求的同时实现可持续发展。

克而瑞通过梳理已发布ESG报告的上市物企发现,照明系统作为企业低碳运营与能耗管理重要一环,担负着绿色低碳实践的重要角色,节能举

措主要有更换改造节能灯具、照明时段管理、照明感应系统控制以及其他。节水举措主要有节水设备采购或改造、避免跑冒滴漏、数据分析提升管理效率、水资源循环利用、节水灌溉技术、培训宣传/激励考核、标准明确/制度规范等方面。通过技术创新和实际应用,物业服务企业也在推动雨水回收、污水治理和中水利用等,在水资源循环利用变废为宝中促进绿色发展。

