

全国两会首提“好房子”政策纲领后,房地产行业的ESG实践持续深化,正加快绿色转型步伐。住建部新修订《住宅项目规范》以“安全、舒适、绿色、智慧”为四大标准,精准对接ESG三大维度,绿色节能成为住宅全生命周期导向。同时,房企交付力成为社会责任与竞争力的重要体现,2025年上半年交付压力减轻,房企积极优化交付品质。同时,房企日益重视生态系统,部分房企将生物多样性保护纳入ESG实践,推动行业可持续发展。

■采写:新快报记者 何路诗

从盖好房到护生态 “好房子”成ESG落地新引擎

ESG理念融入“好房子” 绿色节能成住宅全周期导向

2025年全国两会期间,“好房子”概念首次被写入《政府工作报告》,标志着这一理念正式成为政策导向。3月31日,住房和城乡建设部联合多部门修订了《住宅项目规范》,对房屋质量、层高、隔音、采光等指标提出了更高的要求,并于2025年5月1日施行。各地也纷纷出台本地化的细化政策,预示着中国不动产正式进入“好房子”时代。

“好房子”的标准围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大核心展开,与ESG的环境、社会、治理三大维度形成共振。在环境方面,“好房子”将企业的碳管理延伸至居住场景;在社会层面,实现了从企业责任到人居价值的升级;治理方面,从企业内部合规扩展到了居住生态的多方协同。“好

房子”不仅将复杂的ESG专业术语转化为消费者易于理解的价值点,还在实践中形成了多方协同的生态系统,把ESG从单纯的合规成本转变为真正的价值增量,提升了企业和项目的市场竞争力与经济效益。

《绿色建筑评价标准》设定了安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居五大维度,其中资源节约尤其是节能指标被视为绿色建筑的核心评价标准之一。2024年住房城乡建设部对《绿色建筑评价标准》进行局部修订,进一步强化了绿色建筑的碳减排性能要求。

虽然采用高性能材料和高效机电设备会导致初期建设成本增加,但长远来看,这些措施有助于实现更安全耐久、健康舒适的居住环境。有业内

人士指出,绿色建筑全生命周期经济性评价与利益分配失衡问题,是“绿色”住宅面临的较大困难。

绿色建筑全生命周期包括规划设计、建造施工、运营维护、拆除回收四个主要阶段。针对住宅这一特定产品,新增投入主要在规划设计与建造施工阶段,也就是一次投入增加较多,开发商主要承担成本压力。但是绿色建筑全生命周期经济性评价中,主要的收益基本集中在运营维护阶段,也就是说物业管理单位是集中收益方,这就导致住宅建筑的成本方与收益方分离,造成分配失衡。面对这些挑战,房地产企业需要更加注重全生命周期的成本效益分析,探索创新的合作模式来平衡各方利益。

交付力为房企社会责任标尺 品质交付成穿越周期关键

随着房地产市场加速分化并回归居住属性,房企的交付力不仅体现了其社会责任的担当,也是生产力与竞争力更深层次的表达,并成为立足长期主义穿越长周期的关键。

从交付规模来看,2025年上半年交付高峰已过,交付规模下滑,保交付压力将减轻。中指院数据显示,从全国竣工数据来看,2025年房屋竣工面积22567万平方米,下降14.8%。其中,住宅竣工面积16266万平方米,下降15.5%。2024年以来,伴随着前期销售

逐渐竣工结转,销售额下滑,竣工结转面积维持下降态势。从企业交付套数来看,2025年上半年,1家企业交付套数超五万套,15家企业交付套数超万套。与上年同期相比,企业交付套数普遍下降,绿地、融创、建业等交付规模下降超50%。

伴随着交付压力减轻,企业或将重启经营活动。当前环境下,交付力能够串联起从产品设计、成本控制、工程施工到质量控制和服务跟进等全链条和各部门的工作,是衡量房企综合

实力的重要指标之一。

2025年上半年,房企重点围绕产品落地及优化服务两大环节,致力于提升交付品质。例如,龙湖集团在全国36座城市共计交付了近四万套房源,交付满意度达到了90%。交付套数最多的碧桂园,在今年初表示,将按“一楼一策”持续推进剩余房屋建设。有房企通过工地开放日、施工现场直播等方式加强与业主沟通,实现提前交付以及“交付即办证”,不断提升业主的满意度。

对生态系统的关注度上升 房企加码生物多样性保护

随着全球对生物多样性丧失和生态系统退化的关注度持续升级,自然相关风险已成为企业战略决策中的关键议题。在这一背景下,房地产行业作为与土地资源紧密关联的领域,正将生物多样性保护纳入ESG实践的重要组成部分,越来越多的房企开始主动采取措施减少开发建设对生态环境的影响。

面对生态责任,有远见的开发商已将生物多样性提升至战略高度。近年来,房地产领域涌现出一系列保护生物多样性的积极做法:在项目前期,部分企业严格实施环境影响评价,对地块内植物、河流、湿地等自然生态环境进行专项排查,确保开发活动符合法律法规;对于不得不开发的绿地,优先建设符合绿色建筑标准的项目并争取相关认证。在项目建设与

运营中,通过“负责任的景观规划”,采用当地原生乡土植物丰富绿化种类,为鸟类、昆虫等生物提供栖息地;推进“减少自然资源消耗”“减少温室气体排放”等举措,降低对生态系统的干扰。

此外,一些房企逐步对接自然相关财务披露工作组(TNFD)框架,开展自然资源相关风险及机遇评估,并将生物多样性保护纳入企业ESG战略体系。这些实践不仅有助于提升建筑使用者的身心健康,更能帮助企业适应气候变化、降低财务风险。

荷兰一项针对房地产企业的研究总结了生物多样性保护面临的常见阻碍:行业对生物多样性的认知和相关知识储备不足;部分地区房地产法规对生物多样性支持不完善;缺乏对法律法规落实的监督及惩戒措施等。对

此,报告提出房地产行业制定生物多样性战略的关键步骤,包括提升意识与加强承诺,开展风险评估,落实与管理具体保护措施,建立监督实行机制,最后推动社区及利益相关的共同行动,形成保护合力。随着ESG理念的深化,越来越多房企正从被动合规转向主动作为,在追求经济效益的同时,肩负起守护生物多样性的社会责任,为行业可持续发展探索新路径。

近期行业 ESG事件

1 升龙

黄埔区汤村旧改项目因“保交楼”工作严重滞后被警示通报,知识城楼盘升龙学府上城施工单位广东省工业设备安装有限公司,被责令加大投入、确保按期交付,否则将面临严肃处理。

2 绿城

广州番禺市桥街BC0612015地块建设项目——绿城玉海棠,因安全管理严重缺失被通报。项目经理长期缺岗、移动平台违规超限使用、塔吊无证运行、基坑开挖无序、消防巡查空白等13项隐患,被责令局部停工整改。

3 金地

长沙金地峯范项目因涉嫌虚假宣传和违规建设而引发了大量业主投诉,业主们反映承诺的高端配套设施未能实现,且项目内出现了未经规划的设施,严重侵占了公共绿地。

4 绿城物业

绿城物业服务集团有限公司温州分公司因在已经收取前期物业费的情形下仍然自立收费项目收取园区服务费,构成不执行政府指导价的违法事实,被温州市龙湾区市场监督管理局罚款30万元。

5 卓越

卓越于深圳开发的卓越柏奕府,未通过预售款专用账户收取预售款,被依法责令限期改正并处以罚款。

6 乐有家

深圳市乐有家房产交易有限公司代理销售“超核紫芸府”项目时,存在发布推广虚假信息的行为。此外,该公司收取买卖双方定金超过房产转让总价款的5%,违反《深圳市房地产市场监管办法》第三十八条的规定。

7 新城控股

四会市米多多游乐园中心发生一起儿童攀岩跌伤、经送院抢救无效死亡的事故。新城控股旗下肇庆市四会吾悦商业管理有限公司因安全生产监督管理不善造成事故予以25万元罚款。

8 中建七局

佛山市顺德区大良云近东区东乐路以南、桂峰路以东地块项目施工总承包单位中国建筑第七工程局有限公司,因未严格落实保障农民工工资支付措施,被佛山市顺德区通报并扣罚诚信分30分。

9 科学城城市更新

广州黄埔枫下村旧改项目因安全隐患突出被通报,该项目建设单位为科学城(广州)城市更新集团有限公司旗下广州志远城市更新投资有限公司,施工安全问题包括基坑开挖9米无监测报告,施工单位管理混乱,现场违规作业频发。