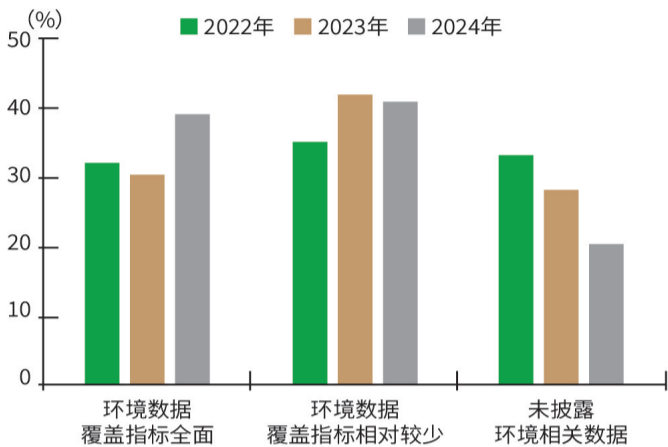


绿色建造迈向精细化管理 助推“好房子”高质量落地

在“好房子”标准落地与首个行业ESG评价标准启动的双重驱动下,行业正进入“可量化低碳”新阶段。ESG已超越单一的合规要求,演变为房企重塑产品竞争力、拓宽绿色融资、强化供应链协同的核心价值引擎。不少房企将“安全、舒适、绿色、智慧”的品质诉求,解码为覆盖项目全生命周期的可量化管理指标。推动“好房子”建设、实现建筑业高质量转型,ESG正成为不可或缺的系统化支撑。

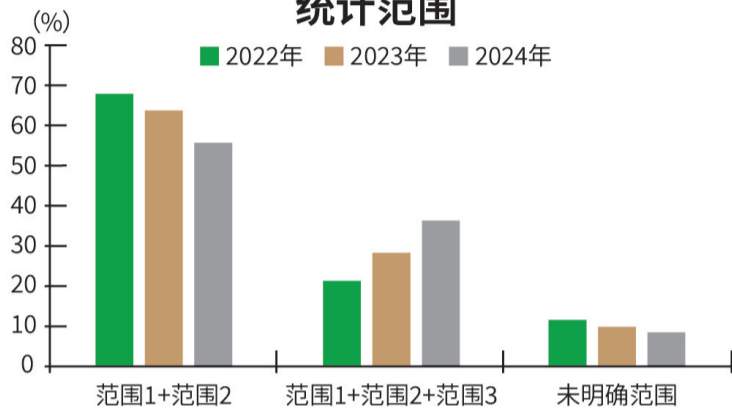
■新快报记者 何璐诗

2022-2024年典型房企环境信息披露情况



备注:2022年典型房企为49家,2023年典型房企为55家,2024年典型房企为49家,下同。

2022-2024年部分典型房企温室气体统计范围



■廖木兴/制图

政策驱动绿色变革 房企ESG表现迎来统一标尺

作为资源消耗与碳排放的重点领域,房地产行业在“十四五”期间加速推进绿色化变革,政策引导与标准构建双轮驱动行业ESG发展迈入新阶段。2025年12月底,《住房城乡建设部关于提升住房品质的意见》(下称《意见》)正式发布,明确提出“加大安全舒适绿色智慧的‘好房子’供给”核心目标,将绿色建材应用、智能建造推广、建筑节能降碳等纳入重点任务清单。

《意见》对行业绿色转型作出具体部署,包括持续推进绿色建材产品认证和应用,支持政府投资的保障性住房项目采购绿色建材,鼓励商品住房项目提高绿色建材应用比例。另一方面大力发展新型建造方式,推动智能建造、绿色建造及装配式装修在更大范围

落地。此外,《意见》特别强调推动建筑运行阶段节能降碳,加强建筑能效限额管理。建立建筑能效等级制度,编制碳排放统计核算标准。

政策加持下,2025年房地产行业正式迈入“可量化低碳时代”。国家层面出台了《企业可持续披露准则——基本准则(试行)》《温室气体产品碳足迹量化要求和指南》等关键标准,18项温室气体排放核算国家标准于去年4月正式实施。行业层面,国内首个聚焦房地产企业ESG管理的《房地产企业环境社会治理(ESG)评价标准》启动应用,《住宅全装修工程碳排放计算标准》于去年5月发布,《健康人居建筑环境评价标准》在2025年12月开始实施。

据中国房地产业协会指导,易居研

究院与上海克而瑞联合发布的《2025房地产上市公司ESG测评研究报告》(下称《报告》)显示,49家典型房企中,19家房企环境数据覆盖指标全面,包含了温室气体排放、废弃物排放、水资源消耗、绿色建筑四个方面相关内容,占比为39%。《报告》指出,从完整度和丰富度来看,披露环境信息数据的房企已基本形成信息披露意识。但在披露指标的口径方面,房企间环境数据统计范围仍存在较大差距。

业内人士分析认为,随着政策体系不断完善与量化标准逐步落地,房地产行业ESG发展将进入“提质增效”的关键期。未来,统一数据统计口径,强化全链条低碳管理,提升ESG信息披露质量,将成为房企构建核心竞争力的重要方向。

上海易居房地产研究院副院长严跃进:

房企应将ESG与主业深度融合

ESG助力房企提升品牌价值与市场竞争力,是新发展模式的重要支撑。绿色建筑降低运营成本,增强客户信任;社会责任实践如社区服务提升品牌黏性;治理优化降低决策风险。长期看,ESG表现优异的企业更易获得绿色融资、吸引人才和形成绿色产品,具有很好的可持续发展模式。

未来,房企应着力于将绿色建筑、低碳运营纳入项目开发全流程,实现ESG与主业的深度融合。例如统一碳排放核算标准,建立房地产行业级碳数据平台,引入物联网技术实时监测能耗,提升数据透明度与可比性。同时可以落实政策正向激励,推动ESG表现与土地出让、信贷额度挂钩,例如绿色建筑项目优先获取低息贷款或容积率奖励,形成市场化驱动机制。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉:

从“合规披露”转向“价值传递”

作为碳排放重点领域,房地产行业过去因重短期盈利、轻长期可持续发展而饱受诟病。当下,年轻购房者的需求已从居住成本、区位交通,延伸至节能环保、绿色低碳等长远维度。与此同时,国家“双碳”目标推进,叠加完整社区、“好房子”的节能标准要求,正倒逼房企向长期主义转型。建议房企将ESG成果从报告走向现场,在项目展示与销售材料中清晰呈现其绿色建筑、节能技术、健康人居等实践亮点,推动ESG从“合规披露”转向“价值传递”,将可持续优势转化为真正的产品竞争力与市场信任。

从“保交付”到“强治理” ESG成房企诚信支柱

社会维度上,房企民生责任担当显著增强。“十四五”时期,“保交楼”成为行业社会责任的核心议题。上月,全国住房城乡建设工作会议指出,2025年住房城乡建设事业高质量发展取得新成效。其中,保交房任务全面完成,将推动房地产市场止跌回稳,打赢保交房攻坚战,继续落实好政策“组合拳”。《报告》显示,49家典型房企中,超半数在员工权益、供应链管理、产品责任等方面披露较全面。

尤其在“保交房”持续推进背景下,交付质量与进度透明度显著提升。

有业内人士指出,行业债务违约等问题陷入信任危机,部分中小房企在社区沟通、客户投诉响应等环节仍显薄弱。ESG不仅是合规要求,更是重塑品牌公信力的关键路径。

“十四五”期间,随着行业进入深度调整期,房企治理能力成为生死线。过去资金挪用、信息披露模糊等问题频发,

如今风控体系普遍建立。根据49家典型房企2024年ESG相关报告,有45家房企披露了风险防控方面的信息,占比约91.8%。其中,有30家房企已建立包括风险识别、评估、防范、应对等在内的风险防控体系,并持续提升企业风险管控能力,风险防控意识很强。头部企业更进一步,将ESG目标纳入高管考核、设立董事会ESG委员会、引入第三方鉴证,推动治理从“形式合规”走向“实质落地”。

从合规底线到价值引擎 三大机遇打开新局面

行业深度调整期,ESG已从基础合规要求升级为房企高质量发展的核心引擎,不仅催生多重发展机遇,更在重塑建筑业发展逻辑。ESG正为“好房子”建设注入系统化动力,开辟建筑业高质量转型新路径。

ESG催生的三大新机遇尤为凸显。一是绿色融资通道持续拓宽。传统融资收紧背景下,绿色债券成为重要突破口,依据2021年《绿色债券支持项目目录》,超低能耗建筑、可再生能源等项目最高可获总投资80%的绿债资金支持,ESG

评级优异企业更易获得低成本融资。二是产品竞争力加速重构。“好房子”成为市场新标准,健康、节能、智能住宅需求激增,绿色认证项目去化效率显著提升。三是供应链话语权不断提升。具备碳管理能力的房企在绿色建材采购、合作开发中议价优势凸显,ESG正成为产业链协同的新纽带。

当前行业ESG发展呈现明显分化格局,头部企业以数字化碳管理、智慧社区建设构建核心护城河;中型企业聚焦合规运营与成本管控;部分中小

房企仍停留在基础信息披露阶段。值得关注的是,绿色建筑市场需求持续释放,企业减碳能力已直接关联融资能力、产品竞争力及供应链合作权重,碳管理正成为新一轮行业竞争的“隐性主战场”。

尽管行业ESG建设成效显著,但挑战仍存。企业ESG维度评分较上一年略有下降,部分房企受经营压力影响缩减绿色投入,ESG披露深度与数据一致性出现波动,供应链低碳管理能力发展不均衡等问题,仍需行业协同破解。