

## 2022年中国标杆上市房地产开发企业ESG可持续发展报告研究

胡倩聪

摘要：2022年是极不平凡的一年，同时也为2023年留下疤痕效应；气候变化加剧自然和社会风险，外部环境复杂严峻，我国距离“双碳”目标的实现又逼近一年。中国的房地产市场持续承压，加速变局，凸显了稳健发展和促进可持续业务的重要性。多项研究表明，企业ESG（环境、社会和治理）表现与经营绩效和投资价值具有正相关性，随着国际投资者对中国资本市场参与度的提高，企业的ESG能力和表现越来越备受关注。本文选取A股及H股房地产板块中市值超300亿人民币，且已发布2022年可持续发展报告的上市企业（下称“标杆上市房企”）。通过跟踪国际ESG评级指数，ESG关键数据披露，可持续发展重要举措，剖析中国房地产行业可持续发展的所处阶段、成果、挑战和机遇。

**关键词：**ESG 评级，房地产，ESG 披露，绿色转型

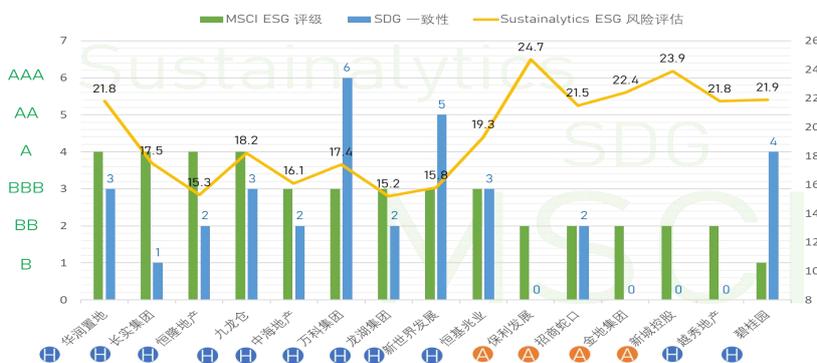
胡倩聪. 2022年中国标杆上市房地产开发企业ESG可持续发展报告研究. 生物多样性保护与绿色发展. 第1卷, 2023年9月, 总第48期. ISSN2749-9065

### 一、ESG评级：中国标杆房企国际评级处中游，H股企业优于A股

在全球ESG领域享有较高话语权的MSCI评级和Sustainalytics风险评级，侧重评估企业在ESG议题下面临的财务风险敞口大小以及管理能力强弱。

MSCI ESG评价模型关注每个行业特有的重要议题，并为不同行业设置特定的指标及权重，其中，房地产行业涉及了6项指标，权重主要集中在绿色建筑机遇、人力资本开发，以及公司治理，此外还有一部分指标聚焦在水资源管理、雇员健康与安全、产品安全与质量、私隐数据安全。

2023年标杆上市房企代表性可持续发展评级及指数



数据来源：MSCI Ratings, Morningstar Sustainalytics

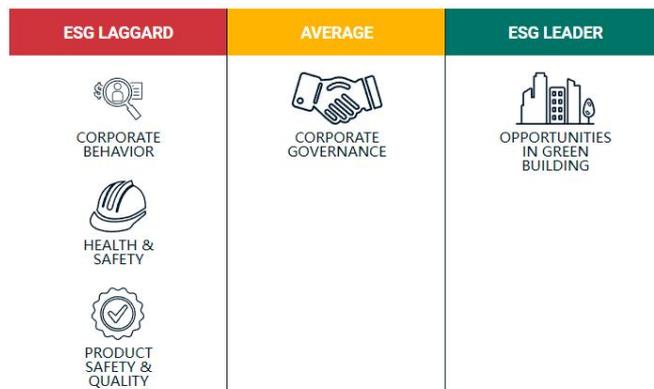


根据MSCI官网7月数据显示，H股与A股标杆上市房企，大部分评级处于A，BBB，BB级别，属于行业平均水平。其中**华润置地、长实集团、恒隆地产、九龙仓**分别获得A级评价。

MSCI给予A股公司的ESG评级，明显低于H股，针对本文研究对象而言，4家A股上市公司均为BB级。内地上市公司ESG披露发展目前仍处于起步阶段，存在环境数据核算不成熟、数据披露不全面等问题；此外，国内主流评级机构关注的重要指标与国外评级机构存在较大差异。

**碧桂园**从2017年起的MSCI ESG评级一直处于最低位CCC级，2021年5月

晋升一级，为B级，但仍落后于行业水平，从MSCI官网提供的关键议题列表可见，企业行为、员工健康与安全、产品安全与质量三方面显示落后行业水平。近年来，碧桂园坍塌、高坠等施工安全事故，物业业主维权事件频发，高速扩张之下的碧桂园安全生产管理和监管问责机制面临较大的挑战。而另一方面，得益于近年大力发展绿色建筑，2022年碧桂园新增绿色建筑项目42个，累计绿色建筑总建面达2.3亿平方米。绿色智慧工地的研发推广也让28款建筑机器人投入到商业化应用。“绿色建筑机遇”发展指标处于领先地位，是评级得以提升的关键。



数据来源：MSCI碧桂园关键议题列表

如图数据所示，Sustainalytics风险评级与MSCI评级的相关性较高，MSCI评级较高的企业，其Sustainalytics风险指数也相对偏低。与MSCI相比，Sustainalytics更关注风险议题，并选用异类ESG议题来保持ESG评估框架的灵活性。

除了ESG评级，MSCI还提供了联合国17项可持续发展目标（SDG）一致性的评估，评估依据从第三方公开资讯获得，进一步验证企业在可持续报告中声称的发展目标之可信性，识别“漂绿”操作。当中**万科、新世界**



发展表现较为突出，分别对其中6项和5项目标作出贡献。

2023年MSCI联合国可持续发展目标（SDG）一致性评估



数据来源：MSCI Ratings

对于房地产企业来说，SDG不仅是展示其对社会责任的担当，更潜藏着巨大的商业机遇。比如SDG11“可持续城市和社区”与城市建设直接相关，即建设包容、安全、有抵御灾害能力和可持续的城市和人类住区。

恒隆地产旗下的昆明恒隆广场采用100%可再生能源交易，同时让2022年租户因用电所产生的排放量大幅度减少。2023年济南恒隆广场成为集团第二个由可再生能源提供电力的商业物业。2022年，万科集团开展水体修复面积共计8万平方米，项目包括深圳大梅沙内湖海绵化改造等，实现土地资源与生态价值最大化。新世界发展预计在2024年启用的K11

ECOAST项目，将循环经济和减少废物融入设计、食品和时尚，采用海绵城市理念，降低暴雨对排水系统的负担，并实现雨水再利用。为了恢复项目的生物多样性并创建一个可持续发展的社区，恒基兆业2022年落成的One Innovalle一期住宅项目，透过微环境的科学建模，建造萤火虫栖息地、蝴蝶园。招商蛇口对棕地开发进行前期综合治理修复，2022年打造超过10个大型生态绿色工程项目，实现生态效益和景观效果的双收。

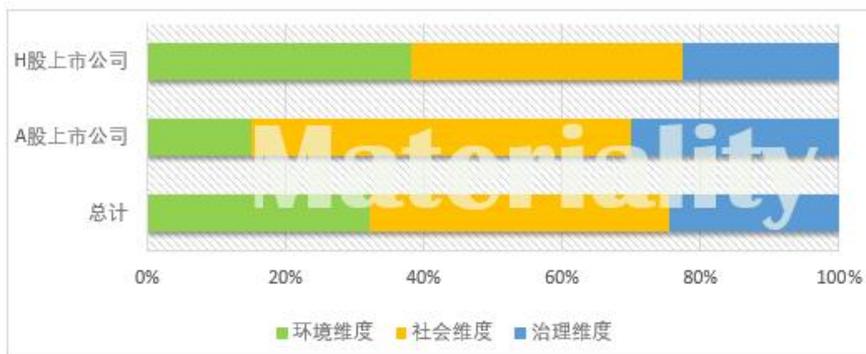
二、ESG重要议题：绿建、零能耗、水资源管理为“绿色转型”重要抓手

ESG重要议题的甄别是判断企业是否具有可持续发展价值的参照依



据；企业通过与同业对标，在问卷调查基础上，重新评估各个议题对于公司和利益相关方的重要性，得出议题的重要性排序。重要议题的生成体现了企业如何理解和改善ESG的底层逻辑。

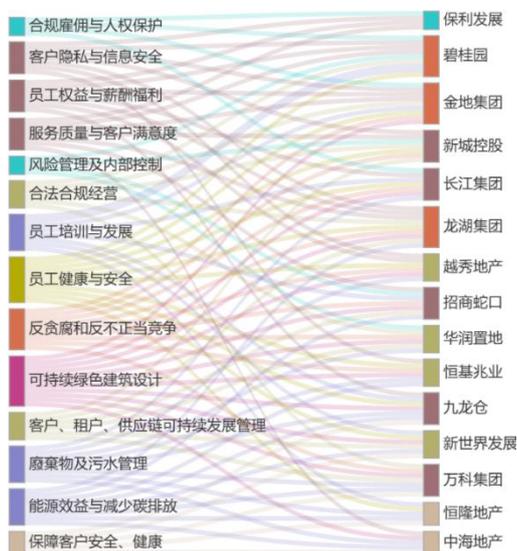
2022年标杆上市房企可持续发展高度重要性议题所属范畴



统计方法：抓取各样本企业可持续发展报告中TOP10重要议题（视为高度重要性议题）进行统计分析

A股上市公司更偏重于社会维度的议题，侧重在员工权益和产品质量上。H股环境维度议题的占比较大，对环境抗压力的考量更为多元化，如废弃物及污水管理、节能减排、应对气候变化行动、保护地貌多样性等等。

2022年标杆上市房企可持续发展高度重要性议题



统计方法：抓取各样本企业可持续发展报告中TOP10重要议题（视为高度重要性议题）进行统计分析

标杆房企判定的重要议题与集中度较高的议题主要为可持续建筑/运维、节能减排、废污处理、客户安全、员工权益等。其中，绿建、



水资源、减排三项议题都是建筑行业“绿色转型”的重要抓手，从“高能耗”的现实到“零能耗”的目标，关键在于针对能源、水、材料在整个建筑生命周期里的高效管理。

截至2022年，招商蛇口应用超低能耗住宅项目17个，建筑面积达149.60万方，近零能耗建筑2个，零能耗建筑1个。保利发展2022年新增超低能耗项目14个，建筑面积达127万方。越秀地产目前已开展四个超低能耗建筑项目的设计和建设，以气候特征为引导，通过被动式建筑设计，

降低建筑供暖、空调、照明需求；同时通过主动技术，提高能源设备系统效率，并利用可再生资源，以最少的能耗提供舒适室内环境。技术的研发也是绿色建筑持续发展的内核动力，中海地产2022年新增79项绿色建筑专利，聚焦在家居节水节能和中水利用。

近年，国家也在积极推动装配式建筑在房地产行业的应用。与传统建筑相比，其具有减少人工、提前工期、减少建筑垃圾和建筑污水，以及降低能耗等优点。

标杆上市房企装配式项目发展数据

华润置地	装配式建筑项目260个；装配式建筑总面积达4,348.34万方
龙湖集团	装配式建筑项目380余个，总建造体量超过2,000万方，涵盖住宅、公寓、办公、商业、医养等多种业态。已申请150项装配式相关专利。
越秀地产	采用装配式的标段比2021年提升10.7%，占在建标段总数的55%。
新城控股	2022年，约45%新建开发项目实现装配式建造，装配式实施的面积累计超过2,200万方，实现了7种类型的装配体系应用，最高装配率达95%。
招商蛇口	2022年，装配式建筑面积为2,002.50万方，占新开工及在建项目面积59.90%，较上年提升8%。

数据来源：样本企业可持续发展报告中装配式建筑数据

绿色供应链建设，要求房地产开发企业将“绿色影响力”拓展到供应上下游，在原材料开采、生产加工、终端消费等各环节上，减少对环境的负面影响，提高资源效率，实现产业链的绿色升级。

中海地产积极推行绿色健康物料采购的标准化工作，现有取得绿色产品认证供货商41家，企业数量占比为62%。越秀地产已有20余种品类物料获得绿色建材产品认证。2022年招

商蛇口取得绿色认证的集采供应商占比为43.40%，已实施项目绿色建材占比达31.82%，可再循环再利用材料占比达9.41%。

新城控股目前绿色建材供应商占比达51%；与约2.5万个商户签订《商户绿色租赁协议》，签订率达100%，推动绿色运维，引导绿色消费。万科集团持续推广“房地产行业绿色供应链行动”，将在节能减排方面表现优秀的供应链企业纳入“绿名单”，



并优先采购。2021年“绿名单”企业已达22家，并在2022年开展对“白名单”企业进行绿名单赋能活动。

### 三、气候信息披露：港股房企信息披露颗粒度更高

MSCI隐含温度上升指数，根据企业的减排目标和当前碳排量，预测

2050年之前的碳排量，得出的规模数据与将全球温升控制在2摄氏度以下的目标相比较，并转化为隐含温度上升指数，评估企业的排放目标和进度是否与全球温度基准保持一致。这一方面要求企业设立积极进取的减排目标，另一方面需要管理团队拿出强有力的脱碳措施。

2022年标杆上市房企碳排指标及相关信息披露

MSCI 评级	上市地区	上市房企	MSCI 隐含温度上升指标	脱碳减排目标		温室气体减排进度 (与基准年比较, 未设定目标的与2021年比较)	范围三披露范围
				基准年	温室气体减排目标		
A	香港	华润置地	1.8°C	2°C aligned		总排量140.3%(范围一、二); 排放强度143.7%(范围一、二)	无披露
A	香港	长实集团	1.9°C	2°C aligned	2019	2030年前范围一、二、三排放量 150%	外判承建商排放
A	香港	恒隆地产	1.4°C	1.5°C aligned	2018	2030年范围一、二单位面积排放 强度170%	外购货品及服务、 下游租赁资产等
A	香港	九龙仓	2.0°C	2°C aligned	2017	2030年范围一、二排放强度125%	部分项目建筑工地
BBB	香港	中海地产	1.6°C	2°C aligned	2019	2030年范围一、二单位面积排放 强度130%以上	员工航空差旅
BBB	香港	万科集团	1.7°C	2°C aligned	2021	2030年印力商业旗下至少20个购 物中心公区的排放量19%	租户使用燃料及外 购电力
BBB	香港	龙湖集团	1.7°C	2°C aligned			无披露
BBB	香港	新世界发展	1.9°C	2°C aligned	2015	2030年能源和碳排放强度150%	资本商品及下游出 租资产
BBB	香港	恒基兆业	2.1°C	misaligned		总排量18%(范围一、二); 排放强度112.7%(范围一、二)	无披露
BB	内地	保利发展	1.7°C	2°C aligned		总排量112.3%(范围一、二)	无披露
BB	内地	招商蛇口	1.6°C	2°C aligned	2020	2025年排放总量增加不超过116%, 2030年峰值增加不超过146%。	无披露
BB	内地	金地集团	1.7°C	2°C aligned		总排量1125%(范围一、二); 排放强度185.4%(范围一、二)	无披露
BB	内地	新城控股	1.7°C	2°C aligned		总排量10.55%(范围一、二); 排放强度157.8%(范围一、二)	已披露
BB	香港	越秀地产	1.7°C	2°C aligned	2021	2030年商办建筑单位面积排放强 度135%	无披露
B	香港	碧桂园	1.8°C	2°C aligned		总排量180%(范围一、二); 排放强度170%(范围一、二)	无披露

数据来源：MSCI隐含温度上升指标、样本企业可持续发展报告环境责任数据

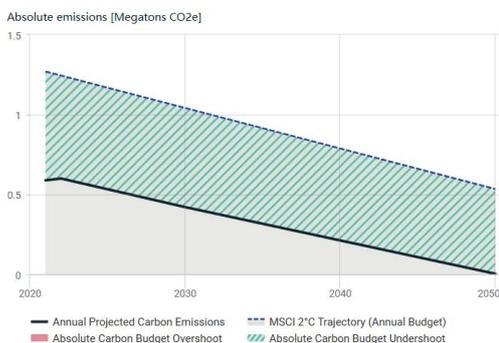
恒隆地产在该指标上领先同业，净零排放承诺符合将升温幅度控制在1.5°C以下的要求。其2030年目标是把范围一和二的温室气体排放强度（每平方米）减少70%，优于其他研究样本，而2022年减排进度已经达到38%，与2025年的阶段性目标（减少40%）仅相差38%，表示进度理想。

相反，九龙仓的净零排放承诺仅符合将升温幅度控制在2°C以下的要求，并已经达到临界值，显示其脱碳方面的工作相对落后，这从该企业的减排目标（2030年范围一、二排放强度下降25%）可见一斑。



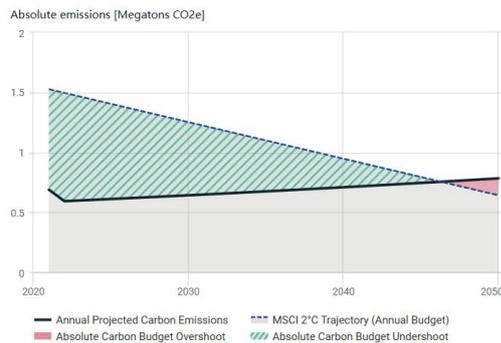
## 恒隆地产预计碳排量

## 2°C Trajectory



## 九龙仓预计碳排量

## 2°C Trajectory



数据来源：MSCI-2050年前预测碳排量与将全球温升控制在2度以下目标之数据比对

碳排数据方面，H股上市房企整体披露细节比A股企业详尽，这与不同地区企业可持续发展报告的成熟度有关。早在2015年，港交所推出《环境、社会及管治报告指引》将披露责任由建议披露提升至「不遵守就解释（comply or explain）」。2020年，更增加了有关管治架构、汇报原则和汇报范围的「强制披露规定」。2023年，随着ISSB（国际可持续准则理事会）最新准则的敲定，港交所亦将发布有关气候信息披露的新规。而相比之下，A股的交易所对ESG披露并没有强制要求。

从环境数据披露框架来看，11家H股上市房企皆采纳TCFD（气候变化相关财务信息披露指南），而研究样本中的4家A股房企只有招商蛇口、新城控股参考了TCFD建议框架。对于范围三排放（价值链上下游各项活动的间接二氧化碳当量排放），大部分H

股企业有不同程度的披露，而A股企业仅新城控股一家有披露。

2022年新城控股将范畴一（直接碳排放）与范畴二（能源间接碳排放）列入碳盘查范围，范畴三（其他间接排放）作为调研内容，建立碳排放核算方法，并完成了2021年度和2022年度集团全口径碳盘查工作，成为中国内地首个完成碳盘查的地产企业。

在监察和控制范围三的排放方面，多家企业致力于追踪碳排数据、筛选供应商、缩短采购链条、发展绿色租赁等。

长实集团要求建筑承建商就排放绩效编制每月环境监察报告，并通过培训提高承建商的环保意识。恒隆地产利用数码平台评估供应商的ESG表现，在租赁合同上包含与可持续发展相关的条款，在潜在的资产收购中加入ESG尽职调查。2022年，九龙仓



根据环境标准甄选的新供应商百分比为13%，并继续从本地供应商采购产品和服务，近乎所有均为本地采购。**新世界发展**选择来自所营运地区的供应商，支持当地经济，并尽量减少因运输引起的碳排放。

#### 四、安全生产：有序的负面披露强化公信力，展示良好内控机制

地产开发和运营中包含大量的建筑、装修、设备施工工程，牵涉到直接雇佣员工和外判员工的安全与福祉。安全生产事故可能涉及的行政责任、刑事责任及民事责任，严重影响企业的生产经营，并使企业信誉蒙受巨大损失，是房地产行业ESG报告中备受重点关注的负面披露。

2022年标杆上市房企安全生产相关指标及其他负面披露

MSCI 评级	上市地区	上市房企	损失工时受伤比率 (LTIR)	工伤人/安全生产事故	因工伤损失工作日数	工伤死亡人数	缺勤率	产品及服务的投诉 (宗)
A	香港	华润置地	0	相关方责任一般及以上等级事故较2021年下降43%		0		26,515
A	香港	长实集团			10,329.5 (较2021年↓9%)	0		25,004
A	香港	恒隆地产	0.75	52	1,349	0	1.67%	
A	香港	九龙仓	1.2		1,685	0	1.78%	
BBB	香港	中海地产		0		1		3,967
BBB	香港	万科集团		安全生产责任事故较2021年有所下降	234	2		
BBB	香港	龙湖集团		相关方责任一般及以上等级安全生产事故较2021年↓5%				
BBB	香港	新世界发展	0.7					
BBB	香港	恒基兆业	10.03 (LTIFR)	19	10,058		男1.77%; 女2.31%	
BB	内地	保利发展						
BB	内地	招商蛇口		2	126			
BB	内地	金地集团			6,442.50			
BB	内地	新城控股		轻伤1; 事故9	93	1		
BB	香港	越秀地产			1,464 (较2021年↑232%)	1		
B	香港	碧桂园		3	452.5 (较2021年↑86%)			

注释①：恒基兆业每百万工作小时之损失工作日事故频率 (LTIFR)：直接雇员男性6.89，直接雇员女性10.03，分判商工人男性3.16。数据来源：样本企业可持续发展报告社会责任数据

从15家标杆房企的信息披露中可见，MSCI评级越高的企业，趋于对负面信息详尽披露，不单公布事故伤亡数字，更具体阐述事故内容。**恒隆地产**报告中阐述2022年9月录得一宗意外事故：一名工人由于升降机机厢在地面安装时未有系好安全带，导致从升降机机厢顶部堕下，造成轻微骨折。**九龙仓**也对2020年、2021年分别

发生的工商致死事故进行阐述，并指出已采取了即时检查、审查工作程序，以及加强定期安全培训的后续行动，报告2022年无工商致死事故。此外，评级较高企业的负面披露更完善，更拓展到损失工时受伤比率 (LTIR)、缺勤率、产品及服务投诉等方面，透明度和专业度更高。



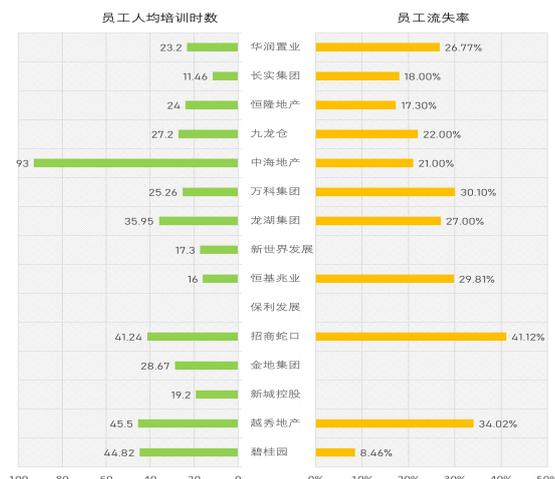
安全风险管理的成效也是ESG评估的重点。评级较高的**华润置地**显示2022年相关方责任一般及以上等级事故较2021年下降43%；**长实集团**2022年因工伤损失工作日数较2021年下降9%。**万科集团**2022年安全生产责任事故较2021年有所下降，并强调了在电梯安全管理方面的努力：实现电梯年化困人次数0.06次/台/年（优于国家标准1.4次/台/年），相比行动前下降57.14%。而处于评级相对落

后的**越秀地产**和**碧桂园**，皆在因工伤损失工作日数上，较上一报告年有大幅上升。

### 五、人才挽留：中海人均培训时长达93小时，碧桂园实现人才“内循环”

如报告开端提到，企业的人力资本开发，是房地产行业在ESG评级中的重点关注范畴。横向数据层面的比对，可以从对员工培训的投入，以及员工流失率两个角度进行观察。

2022年标杆上市房企人才挽留关键指标



注释①：员工人均培训时数（中海地产：男性12.98，女性11.46；恒基兆业：男性17，女性16）。注释②：员工流失率（华润置地为开发、商业、物业系统平均值；龙湖集团为地产/非地产航道平均值；招商蛇口：男性39.31%，女性41.12%）。数据来源：样本企业可持续发展报告社会责任数据

**中海地产**员工人均培训时数，远远抛离其他样本房企，达到93小时，培训项目涵盖环境可持续发展、职业健康安全、提升客户体验、合规经营、反贪腐等领域，同时，中海对应届毕业生、社会经验人士，针对性地制定人才发展计划，并提供畅通多元化职

业发展通道，将岗、职、级分离，突出岗位分工，择优上岗；已连续15年获得「中国年度最佳雇主」称号，员工流失率保持较低水平。

**碧桂园**在人员留存的成果上表现突出，2022年员工流失率仅为个位数8.46%。其提出了职业网格化的发



展理念，促进新业务与地产主业共享培训资源及人才梯队，实现优秀人才“内循环”。并通过数字化人才管理系统赋能员工学习成长、智慧决策。2022年学习云3.0平台上累计录播课程超2万，累计在线学习时长7173万分钟。

### 六、性别平等：长实女性比例超男性，九龙仓女性高管力量突出

性别多元化不仅仅是“做正确的事”，更有利于企业的长续发展。麦肯锡研究显示，高管团队性别多元化排名前四分之一的公司比排在后四分之一的公司，在盈利能力方面超过平均水平的概率高出25%。随着女性置业比例越来越高，企业需要在产品设计上融入更多女性视觉的人文关怀，“她”力量在团队中的壮大将成为一种战略储备。

2022年标杆上市房企女性平等机会相关指标



注释①：碧桂园管理层女性比例：中级管理层22%，高级管理层18.57%。数据来源：样本企业可持续发展报告社会责任数据

样本企业中女性员工比例大部分低于50%，仅长实集团一家女性比例超过男性，占51%。万科集团、恒基兆业女性占比亦高于45%。从各公司公布数字来看，管理层女性比例均值在20%左右，九龙仓达到42%，女性力量突出。与全体员工性别趋势一致，恒基兆业的女性高管比例同样高于样本均值。除了表现优于同业的企业，

样本中可见大部分企业近三年均在调整员工性别结构上取得成果，如招商蛇口对该议题披露相对详尽，整体女性员工、女性中级管理者及以上人员、女性高级管理人员，三项占比均逐年递增，这些信息的透明度有助于企业吸引人才，回应投资者对性别平等的关注。



在性别同工同酬的问题上，共6家企业披露男女薪酬比例，其中**龙湖集团、碧桂园、恒隆地产**男女薪酬接近平等，而其余男性薪酬仍普遍高于女性薪酬。样本中仅**恒隆地产**制定了性别多元化的相关目标——2025年男女员工薪酬比率达到1:1，目前为1:0.978；行政人员的女性比率从2021年的38.4%提升至2022年的39.5%。

### 七、董事会多元化：徘徊合规底线，还是主动调整创造效益

董事会多元化是ESG的核心议题，女性董事占比、独立非执行董事占比、董事服务年限分布是当中的关键考察维度。

女性在董事会的决策中往往更注重长期利益和企业社会责任，如气候变化等问题。MSCI发布的《2022年女性董事比例进度报告》显示，董事会中女性占比较高的企业在ESG三个方面得分普遍较高。董事会治理中发挥“她”力量，有助于性别平等政策的执行，自上而下给予女性员工和女性领导者更多机会。

2022年标杆上市房企董事会多元化指标



数据来源：样本企业可持续发展报告、年度报告公司治理数据

就研究样本15家企业中，女性董事只占一席及以下的占8家，当中全体为男性董事的3家均为A股上市公司。这与不同地区监管标准和推行力度有关，2022年港交所修订《企业管治守则》及《上市规则》，要求港股上市公司于2024年底前董事会成员实现性别多元，即女性在董事会中至少占一个席位。而内地的《中国企业

社会责任报告指南》仅对“董事会构成多元”的子议题提出披露建议。

回应监管诉求，**新世界发展**提出了2023财年目标，将女性成员比例从2022年的19%提升至30%。**招商蛇口**2022年新增了1名女性董事，改变了原本全体男性董事的结构。**长实集团**和**九龙仓**女性董事占比较大；长实



2022年新增2名女性董事，合共5名女性董事，占董事会31%。

样本中所有企业的独立非执行董事占比大部分处于30%-40%的区间，刚刚达到A股和H股监管机构要求的“上市公司董事会成员中应当至少包括三分之一独立董事”的要求。拥有多元背景、经验、专长的独立非执行董事，在董事会中发挥着监督制衡、专业咨询作用，独立董事占多数在境外成熟市场已经是大趋势：2020-2021财年美国标普500公司董事会中，独立董事平均占比达到86%；2021年新加坡上市公司董事会中，独立董事平均占比54.4%，远超国内头部企业的数字。

恒隆地产、长实集团独董占比相对高于同业，分别达到60%和50%；其中，长实较2021年增加了7%，2022年新加入了两名女性独董。

不同地区市场对独董任期与其独立性的关系有不同理解，因而监管规定也不一样。港交所要求若独立非执行董事在任超过9年，须通过独立决议案形式由股东审议通过方可续任。而内地监管机制则要求上市公司独董连任时间不得超过6年。因此可见样本中A股企业服务年限<6年的董事会成员普遍比港股上市企业多。

## 结语

纵观中国房地产标杆企业ESG表现，整体处于国际评级中等水平，与国际行业领先者仍有一定距离，而内地上市公司在ESG方面的发展也在起步阶段。企业需继续秉持“长期主义”思维，强调董事会、雇员、社区及其他利益相关方紧密合作，借着自下而上、自上而下以及平行横向三种方式协同互动，推动企业文化变革；布局绿色建筑、零能耗建筑、装配式建筑、绿色供应链等新赛道，发展可持续业务。

气候责任方面，将全球暖化控制在摄氏1.5度内仍是《联合国气候变化框架公约》第二十七次缔约方会议（COP27）上全球领导人以至企业的明确目标。随着ISSB（国际可持续准则理事会）发布的一般可持续发展和气候相关的披露规定，有关环境、社会及管治报告的要求必然陆续增加。中国房企作为碳排“大户”，在“双碳”进程中肩负重大使命，实施全口径的碳盘查，提出积极进取的减排目标，执行强有力的脱碳措施，将成为房地产企业在资本市场的差异化竞争力。



