



创造可持续价值  
房地产与环境、  
社会及管治 (ESG)

因我不同  
成就不凡  
始于1845



# 目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 摘要                   | 04 |
| 房地产行业环境、社会及管治洞察      |    |
| #1 可持续金融信息披露         | 05 |
| #2 中国和欧盟的气候变化计划      | 09 |
| #3 基于ESG的房地产投资管理     | 11 |
| #4 房地产去碳化            | 13 |
| #5 房地产行业ESG数据管理      | 16 |
| #6 反思尽职调查——ESG对并购的影响 | 19 |
| #7 ESG驱动房地产价值        | 21 |
| #8 房地产行业ESG标准        | 24 |
| #9 ESG理念下的绿色租赁       | 27 |
| ESG利好所有房地产利益相关者      | 32 |



# 摘要

## 房地产行业环境、 社会及管治洞察

### ESG成为行业热词：这对房地产行业有何影响？

监管机构的强制要求、投资者的需要以及社会的期待使得可持续发展已经成为各行业的一项战略要务。考虑到建筑领域在中国的能源消耗和二氧化碳排放中占比较大，房地产行业对气候的影响也必然受到各方的关注。

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、推进业务的发展。本报告介绍了九位房地产行业专家的相关观点，其中来自德勤的行业专家及ESG专家讨论了针对不同角色，如金融专家、业主、房地产开发商、投资者、房地产信托基金、设施和资产管理器等，在当前环境下的机遇和影响。其中，主要讨论的一个话题是当今不断变化的监管环境。在中国提出2060年碳中和的大目标下，中国的角色显得至关重要。本报告首先关注了可持续金融信息披露和房地产行业的气候变化计划。从运营和战略影响的角度，专家们还讨论了ESG投资管理战略的实施，以及ESG数据管理的挑战。本报告中有专门一部分阐述ESG驱动房地产行业价值的增长。

此外，在权衡ESG的必要性和机遇时，采用整体视角也很关键。这种观点不仅需要考虑ESG中的“E-环境”，也需要同时考虑“S-社会”和“G-治理”。除了气候变化等紧迫的环境问题外，社会 and 治理问题也不能被忽视，只有全面考虑才能实现为房地产企业制定真正的可持续战略。报告其他部分进一步讨论了日趋重要的绿色租赁以及房地产在整个资产生命周期中去碳化的挑战。

期待本文能为您提供有益的启发。如有任何问题，欢迎随时与我们联系。

此致，

**罗远江**

房地产行业全国领导合伙人  
德勤中国

**谢安**

气候与可持续发展服务主管合伙人  
德勤中国





监管者、投资者、利益相关者及公众正越发要求企业承担可持续行为责任。最近的立法动态凸显可持续发展问题的重要性，反映出迫切需要减轻气候变化相关环境风险。

## 中国香港

### 香港交易及结算有限公司（港交所）发布《环境、社会及管治（ESG）报告指引》

港交所于2012年首次推出《ESG报告指引》，指导自愿披露ESG信息；2015年，实施分阶段强制性披露，例如要求从2016年1月1日起强制披露定性环境和社会信息，从2017年1月1日起强制披露定量环境数据。

鉴于全球报告标准趋同，气候相关财务披露工作组（TCFD）建议的框架成为主流，港交所在2019年进一步补充《ESG报告指

引》，引入ESG管治和气候变化，并将所有社会关键绩效指标（KPI）从建议披露改为“不遵守就解释”。

展望未来，港交所作为成员参与的绿色和可持续金融跨机构督导小组已宣布：拟于2025年或之前强制实施符合TCFD建议的气候相关信息披露。港交所已于2021年11月发布气候披露分步指引支持这一举措。

### 香港证券及期货事务监察委员会（证监会）对绿色或环境、社会及管治（ESG）基金的披露要求

为防止资本市场“洗绿”行为，证监会于2019年4月向认可单位信托和互惠基金的管理公司发出函函，强制要求其在2019年12月31日前在发售文件中披露投资重点、策略、相关风险等方面的信息。

2021年6月，证监会进一步提高此类披露标准，增加了资产配置、参考基准等方面的披露，自2022年1月1日起生效。除发售文件外，绿色基金或ESG基金也应通过适当的方式（如年度报告）披露其在ESG重点的实施和实现以及尽职调查方面的政策及做法等。

香港证券及期货事务监察委员会（证监会）对基金经理管理及披露气候相关风险的要求。

除绿色或ESG基金外，证监会还要求管理集体投资计划的基金经理在投资和风险管理过程中考虑与气候有关的风险，且大型基金经理必须于2022年8月20日前对大型基金作进行相应披露。基金经理必须妥善应对气候问题，在投资管理中考考虑气候风险，并将气候风险纳入风险管理框架。



## 中国内地

中国内地A股上市公司的ESG信息披露主要受政府指导靠政策驱动，证券交易所颁布了详细的实施指引。

上海证券交易所（上交所）和深圳证券交易所（深交所）均未强制要求关于气候变化/环境信息的披露。两者分别于2006年和2008年发布了上市公司社会责任指引，要求企业承担社会责任，并鼓励披露环境和社会责任信息。2022年1月7日，上交所对《上海证券交易所股票上市规则》的若干条款进行了修订，要求上市公司积极实践可持续发展、承担社会责任、加大生物和环境保护力度。<sup>1</sup>此外，上交所要求上市公司应当按规定披露履行社会责任的情况。

## 中国内地监管机构

以下是中国内地ESG信息披露政策更新情况：

- 2003年，中华人民共和国生态环境部（原国家环保总局）要求被列入省级环保部门严重污染企业名单的企业应当对企业污染排放状况及环保措施进行信息披露。
- 2016年中国证券监督管理委员会（证监会）发布的上市企业年报及半年报内容与格式准则中提到，属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司应当根据相关法律要求强制公布有关环境信息。

- 2021年6月，中华人民共和国生态环境部发布了《环境信息依法披露制度改革方案》，将到2025年基本形成强制性环境信息披露制度定为主要工作目标，要求证监会进一步对上市企业信息披露有关文件格式进行修订，将环境信息强制性要求加入到上市企业申报规则中，并在招股书等申报文件中落实。

- 2021年6月证监会发布了《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式（2021年修订）》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第3号—半年度报告的内容与格式（2021年修订）》。相较于证监会2017年发布的年报格式准则，《年报格式准则（2021修订）》进一步明确了上市企业ESG信息披露标准和格式：

- 环境：要求企业披露定性、定量的排污信息、报告期内因环境问题受到的行政处罚情况。鼓励企业披露所采取的减少碳排放措施及减排效果，引导企业提高对环境保护及减排降碳的关注度；
- 社会：将原本要求披露的“履行扶贫社会责任的情况”变更为“巩固脱贫攻坚、乡村振兴等工作情况”；
- 管治：提出了公司关键利益相关方的信誉及信用管理，完善企业内部多维度监管和定期审核评估，强化了企业对投资者的管理。

2022年1月4日，生态环境部发布了《企业环境信息依法披露格式准则》（自2022年2月8日起生效），规定了企业年度及临时环境信息披露报告的内容和格式包括企业环境管理信息，污染物产生、治理与排放信息，碳排放信息，强制性清洁生产审核信息，生态环境应急信息，生态环境违法信息等。<sup>2</sup>

对于房地产行业，住房和城乡建设部于2019年发布了《建筑碳排放计算标准》，明确了建筑物排放的定义、计算边界、排放因子及计算方法；2021年，发布了国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》的公告<sup>3</sup>，宣布本规范为强制性工程建设规范，自2022年4月1日起实施。关键性进展包括制定明确强制性的碳排放强度和节能率标准，并将建筑碳排放计算作为强制性要求。

## 房地产行业的机遇与挑战

上述法律法规为房地产资产管理公司创造了机遇和挑战：机遇在于实现产品差异化，其不仅涉及环境领域，还涉及房地产项目对群众，尤其是需要支持和稳定的低收入人群和弱势人群的社会影响；挑战则在于如何收集房地产资产数据以满足披露要求，以及如何确定必要的资源和专业知识以将可持续性风险有效整合进尽职调查政策和流程。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_40520](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_40520)

