

# 从物业管理行业看中国 ESG 发展

■ 本报记者 王勇



7月25日,《2024物业管理行业ESG可持续发展报告》(以下简称《报告》)在京发布。《报告》显示,物业管理行业ESG工作具有以下特点:党建引领社区共治,推动ESG价值共创;广泛联动各方力量,达成ESG价值共识;惠及民生主动担当,实现ESG价值共享。同时,物业管理行业向ESG转型也面临监管严带来的成本压力、协调难带来的管理压力等挑战。

实际上,上述特点和挑战并不完全是物业管理行业所独有的。从《报告》对物业管理行业ESG工作的研究中,可以观察到中国ESG的发展特色和未来趋势。记者就此采访了《报告》联合编撰发布方代表、北京林业大学副教授、北京和众泽益公益发展中心创始人王忠平。

王忠平表示:“物业管理行业直接关乎民生问题,涉及到的利益相关方数量庞大且广泛,在环境、社区共建与基层治理、供应链等多个ESG议题上都有非常重要的影响。因此,选择物业行业作为ESG细分领域研究的切入点,不但可以极大推动物业服务企业的ESG发展,而且对于国内整个ESG体系的建设发展都有着重大意义。”

## 构建 ESG 指标体系

近两年来,无论是中央部委层面、地方政府层面,还是各大交易所,都纷纷出台ESG推动性文件。

财政部办公厅发布《企业可持续披露准则——基本准则(征求意见稿)》;国务院国资委制定印发《关于新时代中央企业高标准履行社会责任的指导意见》。

北京、上海、深圳三大交易所分别发布《上市公司自律监管指引——可持续发展报告(试行)》;联交所明确于2025年将《环境、社会及管治报告指引》正式更名为《环境、社会及管治报告守则》。

上海、苏州、北京等纷纷出台区域性的ESG行动方案或计划,发力探索建设区域ESG生态,积极融入全球ESG发展进程。

在政策推动下,各行各业积极回应国家号召及社会期待,不断落实关于ESG的各项要求。那么,企业在ESG方面的工作究竟做得如何,是否达到了预期,亟需进行科学的评价。

为了对物业管理行业的ESG发展作出准确的判断,《报告》在编制过程中,参考交易所

披露指引、国际ESG信息披露标准、《企业ESG评价指南》(团体标准)、MSCI评级体系,结合行业调研成果和相关政策要求,构建了物业管理行业ESG指标体系,包括环境、社会、治理3个一级指标,环境管理、气候变化、资源消耗、员工责任、客户安全及隐私、服务责任与创新、供应链管理、社会贡献、董事会与高管、股东大会、合规与风险防控、反腐败与反商业贿赂、党建、ESG治理等15个二级指标以及53个三级指标。

王忠平表示,之所以要构建一套新的指标体系,一方面是因为目前国内并没有一个统一的ESG指标;另一方面是因为现有的各种指标差异性比较大,其中很多并不一定适合物业行业。“物业管理行业的特性比较明显,我们希望能有一些特色性指标,能够充分体现物业管理行业的特点,这样对行业的评价也比较客观”。

这些特色议题包括在管认证绿色楼宇面积、在管区域垃圾分类管理、客户安全健康、增值服务与创新、智慧物业、社区共建等。根据议题对行业的重要性不同,设置了不同权重。例如,相对其他行业,垃圾分类管理、社区共建等在物业管理行业比

较重要,因此权重也比较高。

## 环境、社会维度表现待提升

依据物业管理行业ESG指标体系,报告对在A股和港股上市并已发布环境、社会及管治报告的63家(A股6家,港股57家)物业服务企业的表现进行了评价。

报告显示,八成以上物业服务上市公司的ESG表现达到及格及以上;整体而言,在外部审计、党建、合规与风险防控、供应链管理等方面表现良好。

信息披露方面,截至2024年6月18日,63家物业服务上市公司样本中,独立发布ESG报告的企业达到49家,占比近77.78%,剩余14家企业在年度报告中进行了ESG信息的相关披露。

这一比例与我国ESG信息披露整体加速的趋势是一致的。截至2024年6月28日,独立发布ESG报告的A股企业达到2142家,较去年1846的数据相比,增长了16.03%,增幅明显。

与此同时,ESG报告的第三方鉴证方面尚待突破。独立发布ESG报告的49家企业尚未有企业对ESG报告进行核查或鉴

证,提升数据质量的意识还有待进一步增强。

环境维度方面,49.21%的物业服务上市公司在环境管理方面表现不及格。一方面,物业服务上市公司在环境管理制度体系的建立与完善方面仍有欠缺;另一方面,物业服务上市公司在环境投入方面披露不充分,仅有4家企业对环保投入的金额进行了披露。

物业服务上市企业碳排放强度呈现上升趋势。王忠平表示,造成这一现象的原因主要在于:一部分企业在逐渐完善内部的碳管理,温室气体核算覆盖的范围进一步扩大,导致了排放总量的增加,排放强度也随之加大;另外有个别企业随着业务的拓展,对天然气和管道煤气的使用量大幅增加,也导致了排放总量的大幅提升,从而造成了碳排放强度的增大。

社会维度方面,物业服务上市公司在员工责任、服务责任与创新、供应链管理等指标上表现较好,但在社会贡献指标方面表现欠佳。仅25.40%的企业社会贡献指标得分在60分以上,主要表现为企业在社会公益方面缺少整体规划,没有明确的公益投入领域,整体投入较少,产生的实际效果不显著。

“一是物业管理行业整体上还是一个利润空间比较有限的行业;二是社会贡献方面对企业并没有强制要求;三是企业想做贡献但不知道怎样做。”王忠平表示,“要改变这一状况,一是要明确要求,二是要示范带动,三是要赋能和激励。”

治理方面,在公司管治范畴下,物业服务上市公司总体表现较好,在董事会的独立性、党组织建设、风险防控等层面均有不错的表现。但在ESG治理方面表现仍显不足,92.06%(58家)的企业评分仍在及格线之下。

具体表现为大部分物业服务上市公司仍没有建立专门的ESG组织架构及没有明确责任部门,缺少配套的制度保障、考核激励体系;对内部员工尤其是高层管理者的ESG能力提升重视度不足,没有开展专项培训。

## 下一步发展趋势

《报告》进行了物业服务上市公司ESG评价与企业经营相关性分析。比较结果显示,企业的ESG评分与财务绩效指标存在正向的相关性,ESG评分较高的公司通常展现出更快的收入增长和更稳健的流动性管理能力。

《报告》强调,随着社会各界对可持续发展的关注度不断提高,ESG因素已经成为影响企业长期竞争力的重要因素之一。

那么,如何才能推动物业管理行业ESG工作进一步发展呢?《报告》提出了以下建议:

一是经营战略和ESG战略深度结合。要明确经营战略与ESG战略之间的关联性;将ESG战略纳入经营全过程;将ESG风险管理纳入企业的全面风险管理体系;ESG信息披露成为在战略和规划指引下的ESG工作绩效的全面体现;鼓励在ESG领域的创新实践。

“要提高企业对ESG的重视程度,让他们真正感受到ESG工作的价值;要把企业的运营服务、增值服务和ESG表现真正挂钩;还要努力把利益相关方整合到企业的ESG工作中。”王忠平表示。

二是提高对ESG管治机构和技能要求。构建更加专业的可持续发展管治架构;推动董事会成员多元化;管理层组建有效的工作组;确定影响公司战略竞争力的ESG主题并有效治理。

三是开展ESG工作绩效评估。物业管理行业市场的头部企业,已经开始了ESG多领域的领先探索,如强化量化指标的披露;开展全面碳排放等基础工作;设立可评估的年度定量绩效考核指标;尝试采取激励措施等。

“一定要把ESG工作纳入到包括高管在内的员工的绩效体系中,落实到日常工作中,根据绩效进行奖惩。”王忠平强调。

四是规范和提升环境信息披露质量。环境信息披露又是一项复杂的工作,需要政府、企业、行业协会等多方共同努力,通过统一标准、完善方法、应用数字化技术、加强监管等措施,推动实现碳中和目标。

五是ESG披露和管理向供应链延伸。物业服务企业从供应商的准入、规范、监管、激励、淘汰等一系列环节,将ESG评估因素融入对合作伙伴的评估和管理中。

六是运用数字化手段提升ESG管理水平。应用数字化工具可以发挥两大方面作用,一是通过建立正式、系统的ESG数据管理体系,提升企业ESG信息管理能力;二是通过实现业务的智慧化改造,提高管理效率和ESG绩效表现。

“物业管理行业已经有企业在使用智慧化的方式进行有效管理,不仅提高了工作效率,也提高了满意度,其他行业可以学习借鉴。”王忠平表示。

“推动ESG发展不能光有要求,要真正站在企业视角,看看如何通过ESG工作促进可持续发展。要推动央企带动供应链做好示范,可以先经济相对发达的地方试点,再去带动整体。此外,还要加强理论研究,使理论能够真正指导中国的ESG实践。”王忠平强调,“和众泽益将积极推动相关领域的ESG评价体系和标准的建设,为行业发展贡献我们的力量。”