

研报

从选答题变成必答题，房企对绿色建筑准备好了吗？

房玲、洪宇桁

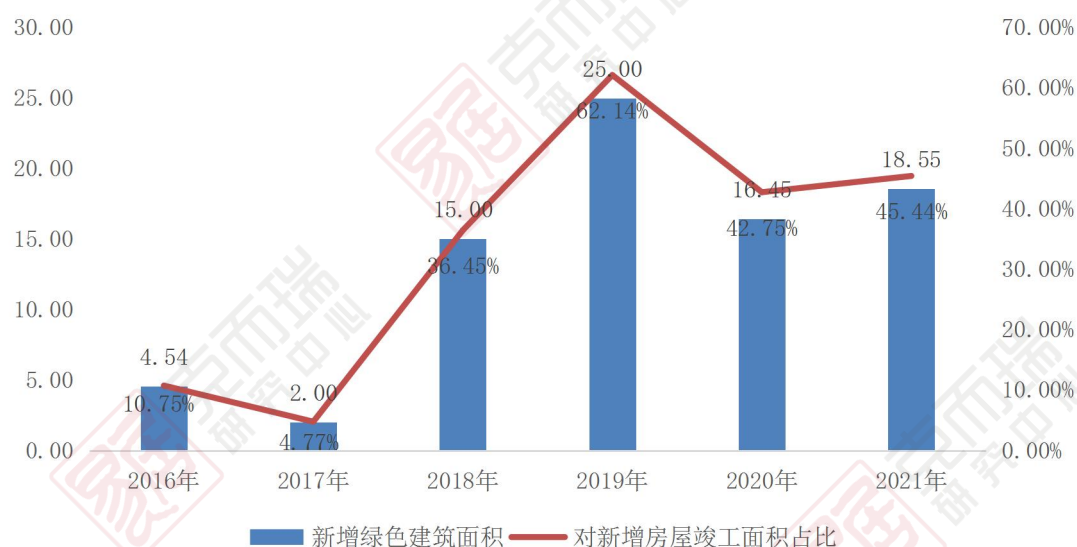
2022 年 7 月

7月13日住建部宣布到2025年城镇新建建筑将全面执行绿色建筑标准，由此看来绿色建筑已经成为了房地产行业发展的趋势。那么当前有多少房企布局了绿色建筑？绿色建筑从“选答”变成“必答”又会对房企产生什么影响呢？

一、绿色建筑仍有较大发展空间，房企布局相对较少

从我国绿色建筑的发展来看，虽然我国早在2006年就推出了第一代绿色建筑的标准，但是绿色建筑在我国的发展一直较为缓慢。直到2017年之后，随着我国经济的发展以及绿色环保的概念在全球大力推行，我国的绿色建筑规模开始加速发展。根据住建部的统计，自2018年开始，我国每年的新增绿色建筑竣工面积开始超过10亿平方米，对当年新增房屋竣工面积的占比也飙升至30%以上。2021年，我国累计绿色建筑建成面积85亿平方米，全年新增绿色建筑面积18.55亿平方米，对全年新增房屋竣工面积的占比为45.44%，整体看来虽然新增建面规模巨大，但是相对于城镇新增建面100%为绿色建筑的目标仍有较大发展空间。

图：2016-2021年全国绿色建筑建面及对新增房屋竣工面积占比（单位：亿平方米）



数据来源：住建部、国家统计局、CRIC 整理

具体来看房地产企业在绿色建筑方面的表现，根据各家房企在2021年披露的ESG报告，各家重点房企在绿色建筑方面的布局相较于其规模而言相对偏小，截至2021年底累计绿色建筑面积突破1000万平方米的房企仅有14家。其中，万科和碧桂园是当之无愧的行业龙头，两家企业累计的绿色建筑面积都超过了2亿平方米，和其他房企相比处于断崖式的领先。第二梯队则是超过5000万平米的企业，包括龙湖、世茂、中南等。

整体来看，由于绿色建筑在行业内长期属于“选答”的范畴，因此大多数房企出于规模和成本的考量往往不会重点发展绿色建筑，仅有部分规模较大的行业龙头早早开始了布局，但是整体来看发展依然较为缓慢。

表：2021 年部分重点房企的新增及累计绿色建筑面积

企业名称	2021 年新增绿色建筑面积（万平米）	2021 年底累计绿色建筑面积（万平米）
万科	5816	25900
碧桂园	915	22100
龙湖集团	430	9000
世茂集团	/	7897.42
中南建设	/	7411
旭辉控股集团	1615.58	/
华润置地	944.06	5280
保利发展	781	/
中梁控股	/	5000
招商蛇口	1503.4	4239.2
中国金茂	/	2587.6
禹洲集团	/	2006
宝龙地产	/	1133.91
祥生控股集团	/	1117

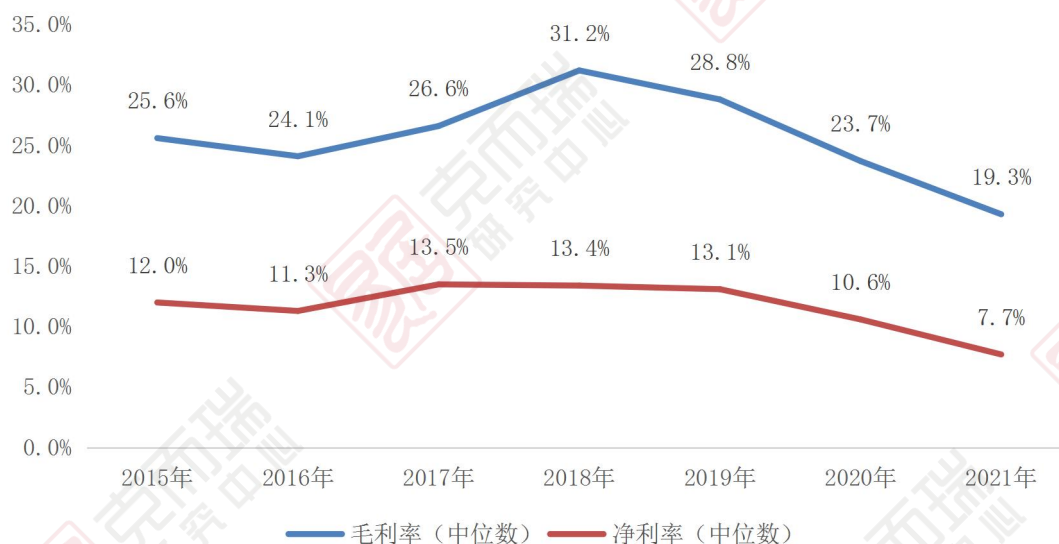
数据来源：企业 ESG 报告、CRIC 整理

二、绿色建筑由“选答”变成“必答”，多方面影响房企发展

由于当前大多数房企对于绿色建筑的布局较为薄弱，技术积累不足，因此随着 2025 年开始绿色建筑将成为房企的“必答题”，房企的发展必然会产生一定的影响。整体看来，主要有以下几点：

首先，由于发展绿色建筑势必需要房企增加研发成本，同时在项目开发过程中还需要增加建筑成本，以及为了取得相关认证而需要的时间及咨询、法律、认证等相关费用。因此在行业整体收益率下行的背景之下，发展绿色建筑有可能进一步降低房企的盈利能力，使得部分盈利能力相对较弱的房企陷入两难。

图：2015-2021 年房企盈利水平



数据来源：企业公告、CRIC 整理

其次，由于发展绿色建筑需要企业保持一定的收益能力，同时也有着一定的技术门槛，因此有可能影响一部分中小房企的竞争力。在行业下行的背景下可能会迫使中小房企和大型房企增加合作，甚至是增加行业收并购的可能，从而提高行业的集中度。

最后，由于大中型房企在绿色建筑发展中有着更大的优势，因此更容易满足 2025 年全面铺开绿色建筑标准的要求。再加上当前房企流动性问题频发，未来那些流动性稳定的大中型房企有可能会是资本市场较为青睐的投资对象。

虽然全面铺开绿色建筑标准会对房企的发展产生一定的影响，但是政府近期频频对绿色融资释放的利好则有力支持了房企在绿色建筑方面的发展。比如自 4 月份以来，央行和银保监会就屡次提出要对绿色低碳的经济活动进行金融支持，上海和广州的地方政府也具体细化了绿色金融的扶持政策。而住建部在 7 月 13 日宣布绿色建筑标准将会全面铺开的同时，也提出了要强化绿色金融支持，鼓励银行业金融机构创新信贷产品。在这一系列的政策支持下，房企或许能在绿色金融方面得到充足的资金支持，充分利用 3 年的缓冲期，完成企业的转型。

表：近期部分政府发布的绿色金融相关支持性政策

时间	发布机构	相关文件	主要相关内容
7 月 13 日	住建部、发改委	《关于印发城乡建设领域碳达峰实施方案的通知》	完善绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准，在政府采购领域推广绿色建筑和绿色建材应用。强化绿色金融支持，鼓励银行业金融机构在风险可控和商业自主原则下，创新信贷产品和服务支持城乡建设领域节能降碳。
6 月 22 日	上海市人民政府	《上海市浦东新区绿色金融发展若干	支持浦东新区率先制定国家绿色金融标准配套制度或者补充性绿色金融地方标准，支持国家金

		规定》	融管理部门在沪机构在浦东新区加快建立改革试验机制，促进绿色金融等领域创新监管互动。
6月15日	上海发改委	《上海市2022年碳达峰碳中和及节能减排重点工作安排》	完善市场化机制，加大财政资金对节能减排支持力度，大力发展绿色金融。
6月8日	广州市地方金融监管局	《关于进一步强化金融服务支持疫情防控推动经济平稳健康发展的通知》	深化绿色金融改革创新，发挥绿色金融支持企业低碳绿色转型作用。鼓励金融机构推广碳排放权抵质押贷款、碳惠贷以及绿色保险、环境、社会 and 治理（ESG）投资等业务。
6月2日	银保监会	《银行业保险业绿色金融指引》	鼓励银行保险机构提升绿色金融管理水平，采取差异化、便捷化的管理措施。支持重点行业和领域节能、减污、降碳、增绿、防灾。
5月30日	央行	《促进消费投资增长 实现经济平稳高质量运行》	加大对绿色建筑产业链的支持力度，将低能耗建材生产与消费纳入转型金融支持范围。综合利用信贷、债券、股权投资、信托等多样化金融工具，支持绿色低碳经济活动。
4月7日	央行	2022年研究工作电视会议	以支持绿色低碳发展为主线，继续深化转型金融研究，实现绿色金融与转型金融的有序有效衔接。

资料来源：CRIC 整理

总的来看，政府宣布在2025年全面推行绿色建筑标准，将绿色建筑这道房企的“选答题”变成了“必答题”，因此部分早早布局绿色建筑的房企将会从中受益，而更多的房企将会被迫加速转型。由于绿色建筑仍有一定的发展门槛，因此绿色建筑的标准的全面铺开势必会影响行业的发展，有可能带来一次行业的洗牌。不过随着政府在绿色金融方面在近期频频释放利好，房企有望获得充足的资金，绿色建筑的发展也有望得到加速。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。