

提高绿色建筑占比成行业共识

抢占“双碳”风口 百强上市房企比拼ESG赛道

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

2021年，一场围绕“双碳”（碳达峰、碳中和）发展目标而展开的变革席卷各行各业，房地产行业也不例外。

克而瑞数据显示，已有近九成的百强上市房企披露了ESG报告，

践行社会责任

公益不应千篇一律，当下公益应扩散、下沉至更多元的人群中，挖掘当代社会新的力量。

“很多医疗设备陈旧，甚至连基础的X光机拍出的影像都很模糊，当地人宁可跑十几公里也不愿来这家卫生院。”望着新建的公共卫生楼，四川省广元市利州区赤化卫生院副院长谢敏向记者回忆起过去的艰难。

而打破僵局的关键，在于解决资金紧缺问题。就在这时，世茂集团伸出援手投建爱心医院。2015年，这座三层高的公共卫生新大楼正式投入使用，面积扩大2.5倍；次年，世茂集团再次捐赠了一批医疗设备，使得赤化卫生院被国家卫健委评为群众满意的乡镇卫生院。

这只是世茂集团助力基层医疗发展的一个缩影。截至目前，世茂爱心医院项目已累计坚持13年，爱心医院遍布四川、云南、甘肃、陕西、河北和江西等9省，落地超过

聚焦绿色建筑

从企业自身来看，需要不断进行产品绿色创新，在行业内打造差异化的标杆产品。

除了社会责任，绿色与环境问题也是各大房企关注的焦点。

中投协咨询委绿创办公室副主任郭海飞告诉记者，建筑、交通和工业被联合国并列为三大能源消耗“大户”，中国房地产建筑业能耗在社会总能耗的占比超过三分之一，此外房地产建筑业还产生了大量的建筑垃圾，因此房地产建筑业的绿色低碳发展显得尤为重要。

“在我国‘十四五’规划和2035年远景目标纲要中，‘绿色’这个词出现了50次，规划提出到2035年要广泛形成绿色生产生活方式，2030年碳排放达峰后要稳中有降。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉如是说道。据了解，为更好地统筹推动环

境保护工作，在组织架构层面，世茂集团在董事会下专门成立了“环境管理执行委员会”，下设环境安全管理小组，在全公司范围内统一推动环境保护工作。

相关数据显示，截至2021年6月30日，世茂集团绿色建筑总面积达到7313万平方米，较2020年末增长13.14%。

“我们承诺100%新开发项目按照绿色建筑基本级开发；获取多重绿色建筑体系认证；不开发农业用地，保护生态环境。”世茂集团相关负责人说。

旭辉集团要求旗下所有住宅产品至少满足绿色建筑一星设计要求，所有新获取的商业综合体项目

必须达到绿色建筑二星认证标准，高端项目力求达到绿色建筑三星认证标准。

在2021年中期业绩会上，旭辉集团管理层亦对外披露，公司通过打造绿色体系和超低能耗的建筑，投身“双碳”事业，2020年通过四大绿色建造工艺，实现减少碳排放86.3万吨。

位于闵行区七宝镇的融信旭辉世纪古美项目，于2020年初顺利通过上海市住建委超低能耗方案评审，成为“上海首个超低能耗住宅项目”。据融信集团副总裁彭冲介绍，与常规建筑相比，超低能耗建筑的供暖空调等能耗要节约50%以上，同时通过高性能的围护结构和机电

设备，保证了优异的热舒适度。彭冲指出，对于融信集团而言，未来绿色转型的发力点除了要提升绿色建筑占比外，还要基于消费者对于绿色低碳住宅的实际需求，分别从绿色环保材料的源头端、施工工艺与质量的过程端以及后续住宅对于节能减排、节电、节水等使用端进行绿色升级。同时，从企业自身来看，需要不断进行产品绿色创新，在行业内打造差异化的标杆产品。

扩大融资渠道

随着绿色产业不断发展，实现绿色增长已成为当前世界经济发展的趋势。

2021年，世茂集团、禹洲集团、新城控股、祥生控股、阳光城、中梁集团和弘阳地产等众多品牌房企均公布了绿色债券发行计划，成为了房企融资的“新宠儿”。

“2020年下半年以来，政策层面强化房地产金融宏观审慎管理，品牌企业传统的融资渠道受到了不小的影响。但国家对绿色发展项目给予了很多政策支持，包括财政补贴、税收减免和绿色金融（含绿色贷款、绿色债券等）的支持，这实际上为绿色发展企业开辟了新的融资渠道。”刘洪玉说。

陈晟也表示，在金融端，ESG做得不错的房企可以发行绿色债券，这种债券相比一般的债券利率要低，有利于开拓房企融资渠道。更主要的是，ESG本身就是国际特大型公司对自身发展提出的要求，对品牌建设等方面也具有正面帮助。

“随着绿色产业不断发展，实现绿色增长已成为当前世界经济发展的趋势。”世茂集团方面表示，2021年9月14日，世茂集团成功发行7.48亿美元于2027年到期的5.2%绿色优先票据，此次票据发行所得款项净额用于为一年内到期的境外中长期债务再融资。

绩表现，ESG更侧重关注企业在环境、社会责任及公司治理中的绩效。

《中国经营报》记者注意到，在共同富裕、乡村振兴、“碳达峰、碳中和”等理念的引领下，上市房企的ESG报告将重点聚焦在公益事业与绿色发展两大方面，在多元化践行社会责任的同时，提高绿色建筑占比正成为房地产行业共识。

多名受访专家告诉记者，发布ESG报告是上市房企积极践行绿色发展使命、承担社会责任的重要表现，也是其吸引绿色投资、开展绿色融资的重要手段，更有助于树立绿色低碳发展的良好形象，助力其市场营销和政府合作等多领域发展。

融信集团则更多地聚焦在教育扶贫领域。2021年4月份，融信公益基金会联合中国青少年发展基金会于河南郑州落地三所数字智能化阅览室，推进融信“少年中国计划”在中原地区落地，提升郑州互联网数字教育水平，增强学生阅读兴趣，减少学校阅览室管理师压力。

在融信集团方面看来，公益不应千篇一律，当下公益应扩散、下沉至更多元的人群中，挖掘当代社会新的力量。“单纯捐钱捐物在当下这个时代已经不适用了，因为这只是双方的单向沟通。”融信公益基金会相关负责人向记者表示，融信集团希望通过各类公益形式，加深公司与这些地方的连接，去深度了解他们的真实需求与企业所能给到的切实帮助。

拥抱智能化浪潮

事实上，除了抢占全屋定制的高地，家居行业还正在经历智能化浪潮的洗礼。

具体来看，金牌厨柜选择了和高校等科研机构合作，共建智能家居联合研究中心。据金牌厨柜官方消息，2021年3月，金牌厨柜旗下智能家居品牌“智小金”与电子科技大学在成都举行了共建智能家居联合研究中心签约仪式。

金牌厨柜方面表示，本次合作将促进智能家居应用领域的全面、创新、稳定的战略合作发展。“依托‘智小金’智能科技在产业中的发展优势与电子科技大学专业的研发团队和人才资源，从事智能家居领域的核心技术、关键技术、系统集成与控制技术的研发，以及产品孵化与市场培育。”

志邦家居相关负责人在接受记者采访时也表示，数字化水

家居企业“谋变”2021：聚焦全屋定制 加速智能变革

本报记者 杨让晨 张振 上海报道

随着房地产集中度提升和精装房政策的推进，大宗工程渠道业务的重要性愈加凸显，诸多家居企业也将发展的重心向该领域转移。

但在刚刚过去的2021年，随着上游房地产市场调控政策的密集出台，身处产业链下游的家居行业经营也受到了一定影响。西南证券研报显示，家居行业大宗工程渠道业务受地产行业直接影响，短期内增长压力较大。

在此背景下，家居板块营收增速

抢占全屋定制高地

“要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。”2021年12月6日，中央政治局会议分析研究2022年经济工作，并对房地产行业发展提出了新要求。

对此，贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，会议提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，标志着2021年前期的调控政策拐点得以确定，结合央行降准释放流动性等政策，将对房地产市场带来实际利好。

开源证券研报也认为，当前房地产政策已经出现积极变化，2021年前期受到房地产悲观情绪影响的家居板块也将迎来调整。

事实上，在大宗工程渠道业务营收增速放缓的背景下，全屋定制已经成为了诸多家居企业的发展重心。记者梳理发现，志邦家居、金牌厨柜家居科技股份有限公司（以下简称“金牌厨柜”，603180.SH）、顾家家居股份

有限公司（以下简称“顾家家居”，603816.SH）和南京我乐家居股份有限公司（以下简称“我乐家居”，603326.SH）等家居企业均在全屋定制方面倾注了不少精力和财力。

以橱柜业务起家的志邦家居为例，公司自2018年起便开始孵化整装业务，并于2021年重组了整装团队，通过重构产品体系，开展“志邦”和“IK”双品牌运营。

据志邦家居2021年半年报数据，2021年上半年，公司全屋定制业务收入较2020年同期增长了200%。志邦家居方面表示，全屋定制业务的快速发展来源于定制衣柜经销商的快速发展。

相关数据显示，2021年上半年，志邦家居共有定制衣柜经销商1215家，较2020年同期增加211家。“志邦家居已经开发了整装渠道专用软件，通过直供招商和渠道建店等持续拓展整装市场。”志邦家居方面表示。

此外，志邦家居很早就开始了渠

道下沉布局。“目前，终端渠道在三四线城市运营良好，增速迅猛；经销橱衣柜等2020年的收入在五六线城市占比已经达到50%左右，志邦在乡镇市场优势明显。”

除志邦家居外，顾家家居也正在全屋定制业务领域发力。据了解，顾家家居当前已在全屋定制方面制定了“千店计划”，通过“信息化打通+设计师输送”的模式，积极引导软装经销商参与。2021年7月，顾家家居负责人在经销商大会上提出，要加快门店拓展速度，并计划在2022年底实现全屋定制门店突破1000家的目标，而该数字在2020年底仅为350家。

东方证券相关研报认为，预计2022年国内新房销售面积、竣工面积全年同比将分别下降5%、10%，且将表现为“先低后高”的走势，后续需求端刺激政策加码有望带动新房销售回暖，并预计2022年装修需求增速或同样呈现“先低后高”的增长态势。

道占比正成为房地产行业共识。

多名受访专家告诉记者，发布ESG报告是上市房企积极践行绿色发展使命、承担社会责任的重要表现，也是其吸引绿色投资、开展绿色融资的重要手段，更有助于树立绿色低碳发展的良好形象，助力其市场营销和政府合作等多领域发展。

扩大融资渠道

随着绿色产业不断发展，实现绿色增长已成为当前世界经济发展的趋势。

2021年，世茂集团、禹洲集团、新城控股、祥生控股、阳光城、中梁集团和弘阳地产等众多品牌房企均公布了绿色债券发行计划，成为了房企融资的“新宠儿”。

“2020年下半年以来，政策层面强化房地产金融宏观审慎管理，品牌企业传统的融资渠道受到了不小的影响。但国家对绿色发展项目给予了很多政策支持，包括财政补贴、税收减免和绿色金融（含绿色贷款、绿色债券等）的支持，这实际上为绿色发展企业开辟了新的融资渠道。”刘洪玉说。

陈晟也表示，在金融端，ESG做得不错的房企可以发行绿色债券，这种债券相比一般的债券利率要低，有利于开拓房企融资渠道。更主要的是，ESG本身就是国际特大型公司对自身发展提出的要求，对品牌建设等方面也具有正面帮助。

“随着绿色产业不断发展，实现绿色增长已成为当前世界经济发展的趋势。”世茂集团方面表示，2021年9月14日，世茂集团成功发行7.48亿美元于2027年到期的5.2%绿色优先票据，此次票据发行所得款项净额用于为一年内到期的境外中长期债务再融资。

拥抱智能化浪潮

事实上，除了抢占全屋定制的高地，家居行业还正在经历智能化浪潮的洗礼。

具体来看，金牌厨柜选择了和高校等科研机构合作，共建智能家居联合研究中心。据金牌厨柜官方消息，2021年3月，金牌厨柜旗下智能家居品牌“智小金”与电子科技大学在成都举行了共建智能家居联合研究中心签约仪式。

金牌厨柜方面表示，本次合作将促进智能家居应用领域的全面、创新、稳定的战略合作发展。“依托‘智小金’智能科技在产业中的发展优势与电子科技大学专业的研发团队和人才资源，从事智能家居领域的核心技术、关键技术、系统集成与控制技术的研发，以及产品孵化与市场培育。”

志邦家居相关负责人在接受记者采访时也表示，数字化水

革新品牌营销手段

除了布局全屋定制业务、拥抱智能化浪潮外，家居企业2021年还在品牌营销手段上不断革新。其中，焕新品牌便是家居企业改进营销手段的第一步。

2021年7月，金牌厨柜在广州建博会上发布了LOGO升级优化计划，新LOGO以金色的大写字母“G”和正圆元素为主题，从之前的立体化改为扁平化，色调上也做了优化处理。彼时，金牌厨柜数字营销中心总经理兼品牌战略总监温建河表示：“金牌厨柜一直以来都立足于消费者需求，致力于向消费者提供更为舒适的厨房环境”。未来，

金牌厨柜还将围绕着“高端”“专业”“智能”三个关键词做产品升级。

而顾家家居除了启用新LOGO外，还将目标转向了未来消费的主力军——年轻群体。此外，顾家家居借助区域零售运营制度优势打造了全网营销运营网络，通过在当地门店安装信息化系统提高门店信息化率，而当前该系统已经达到了100%覆盖。

我乐家居则通过直播等线上推广形式展开营销，提高品牌价值。据亿翰智库报告，近一年来，我乐家居通过赞助电视剧、

设立代言人和综艺直播带货等方式，不断扩大品牌影响力。

受此影响，我乐家居的零售渠道毛利率也位居行业前列。2021年半年报数据显示，我乐家居经销门店的毛利率为40.03%，直营门店的毛利率达到了70.08%，而相比之下，欧派家居的经销门店和直营门店的毛利率分别为34.06%和66.36%。

王建国告诉记者，家居企业在品牌数字化营销赛道发力的做法，符合消费者年轻化、家居消费品科技化、家居产品营销高效化以及消费升级、产业升级的大方向和大趋势。



聚焦公益事业与绿色发展，提高绿色建筑占比正成为房地产企业共识。本报资料室/图

扩大融资渠道

随着绿色产业不断发展，实现绿色增长已成为当前世界经济发展的趋势。

2021年，世茂集团、禹洲集团、新城控股、祥生控股、阳光城、中梁集团和弘阳地产等众多品牌房企均公布了绿色债券发行计划，成为了房企融资的“新宠儿”。

“2020年下半年以来，政策层面强化房地产金融宏观审慎管理，品牌企业传统的融资渠道受到了不小的影响。但国家对绿色发展项目给予了很多政策支持，包括财政补贴、税收减免和绿色金融（含绿色贷款、绿色债券等）的支持，这实际上为绿色发展企业开辟了新的融资渠道。”刘洪玉说。

陈晟也表示，在金融端，ESG做得不错的房企可以发行绿色债券，这种债券相比一般的债券利率要低，有利于开拓房企融资渠道。更主要的是，ESG本身就是国际特大型公司对自身发展提出的要求，对品牌建设等方面也具有正面帮助。

“随着绿色产业不断发展，实现绿色增长已成为当前世界经济发展的趋势。”世茂集团方面表示，2021年9月14日，世茂集团成功发行7.48亿美元于2027年到期的5.2%绿色优先票据，此次票据发行所得款项净额用于为一年内到期的境外中长期债务再融资。

郭海飞告诉记者，房企发行绿色债券首先需要拥有融资需求且绿色金融支持的绿色建筑、装配式建筑以及超低能耗建筑等低碳建筑项目，其次要有充足的还款保障、合理的资产负债结构，并在近三年内无重大违约情况等。

“我国2020年绿色信贷余额超过了11万亿元，规模很大。”刘洪玉表示，已有越来越多的房企开始按照绿色金融提出的标准规范要求的方向去努力，不断完善绿色品牌体系，这也推动了房企的绿色品牌建设。

工厂，实现家居生产全流程智能控制。

顾家家居方面表示，上述智能工厂的建设能够获得成本和管管理等优势，快速拉开同传统家具企业之间的距离。同时，采用智能化生产线能提高劳动生产率，稳定和提高产品质量，改善劳动条件，缩减生产占地面积，降低生产成本，缩短生产周期，保证生产的均衡性，将产生显著的经济效益。

王建国告诉记者，智能化和数字化等科技创新技术在家居行业的应用及发展，符合消费者年轻化和国家科技发展的总体趋势和未来方向，相关的产品和企业也会受到重点关注。“2021年，智能家居领域已有公司成功上市，这是智能家居行业发展过程中的新里程碑，家居行业接下来也会向更集中、更成熟的方向快速发展。”