



北京绿色金融与
可持续发展研究院
INSTITUTE OF FINANCE
AND SUSTAINABILITY

房地产企业推广绿色低碳 建筑的动机和成效

一、当前主要的驱动力

二、未来希望看到的行业景象

三、政策建议

1、当前的核心动机——拿地

- ✓ 2013年1月国务院办公厅“1号文件”转发国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，将绿色建筑行动上升为国家战略
- ✓ 绿色建筑要求首次被明确写入北京农用地商住地工业地市土地招标出让文件中。
- ✓ 1月30日时，北京市国土局发布的昌平区小汤山镇B-04、B-05、B-07地块公建混合住宅用地(配建限价商品住房)招标出让公告里，有关绿色建筑具体条款首次写入土地出让招标的

1、当前的核心动机——拿地

- ✓ 北京首批集中供地中进入高标准竞价环节的10宗地，已于5月24日、25日进行高标准商品住宅建设方案提报。5月25日，海淀树村棚户区改造B-1南地块包括首开、万科、中交、懋源、融创、绿城、中冶、城建+招商、金茂、中铁、保利+华润+金地、中海、海开在内13家房企参与提报高标准住宅建设方案。
- ✓ 5月26日，融创以57.3亿+20%政府持有产权份额竞得该地块，可售住宅楼面价6.89万元/m²，溢价率2.5%。

上周五，北京出现了一次刷新历史记录的热销——海淀上地的“学府壹号院”

这个项目肯定是今年北京楼市最受关注的新盘，也是热度最高的新盘，在上周五开盘选房。

跟其他项目不一样，作为第一批共有商品房，学府壹号院是先登记资格，然后由ZF指定的公证机构公开摇号，由海淀房管局监管，然后在昨天凭摇号顺序选房。上周五深夜，项目128/154/184/220平米的户型已经全部清盘，一套不剩（除一层下跃）！

摇号结束了，楼市黑马再现，融创学府壹号院热销140亿！

摇号结束了，市场客户有望继续购买，融创学府壹号院昨日摇号结束，热销140亿！打破凄凉的北京市场有房卖不动的情况！

不愧是海淀，不论什么时候都是购房者挤破头都要入手的地方！

海淀树村的融创学府一号10月20日批下预售证，10月27日截止摇号填报，29号结束摇号，一些列动作不但快而且稳。

2、锦上添花——绿色债

房企发行绿色美元债情况（数据统计截至9月14日）

房企	公告/发行日期	发行额（亿美元）	期限	利率
当代置业	2021年1月5日	2.5	2023年到期	9.80%
建业地产	2021年1月8日	2.6	2025年到期	7.50%
新力控股	2021年1月19日	2.5	364天	8.50%
正荣地产	2021年4月9日	2.2	2022年到期	7.13%
远洋集团	2021年4月21日	4	5年	3.25%
旭辉集团	2021年5月11日	3.5	7年	4.45%
中梁集团	2021年5月11日	3	2022年到期	8.50%
合景泰富	2021年5月17日	3.78	5.25年	6%
阳光城	2021年5月27日	2.9	3.25年	7.87%
祥生控股	2021年6月4日	2	2022年到期	10.50%
龙光控股	2021年6月29日	3	2026年到期	4.70%

远洋集团	2021年7月6日	3.2	3.5年	2.70%
五矿地产	2021年7月15日	3	5年	4.95%
新城控股	2021年7月16日	3	4.25年	4.63%
上坤地产	2021年7月23日	2.1	364天	12.25%
雅居乐集团	2021年8月27日	4	2022年到期	4.82%
禹州集团	2021年9月8日	2	2023年到期	9.95%
弘阳地产	2021年9月14日	2	2023年到期	9.50%
世茂集团	2021年9月14日	7.48	2027年到期	5.20%
金辉控股	2021年9月14日	3	2024年到期	7.80%
		61.76 (总计)		7.00% (平均)

2016年，当代置业境外成功发行3.5亿美元绿色债卷，成为首个香港联交所上市的房地产企业发行的绿色债券。2017年，龙湖地产下属子公司分别发行了两期绿色企业债券，募集金额共约40亿元。除此之外，绿色地产企业中国金茂、朗诗绿色集团和华发股份均已成功发行绿色债券。

额不超过人民币44亿元的境内绿色公司债券。发行公司债券所得款项拟用于绿色建筑项目开发的用途。

10.5/全球美元市场，于2020年1月15日、16日发布公告，拟发行于2022年到期的2亿美元10.75厘绿色优先票据。

3、锦上添花——营销噱头

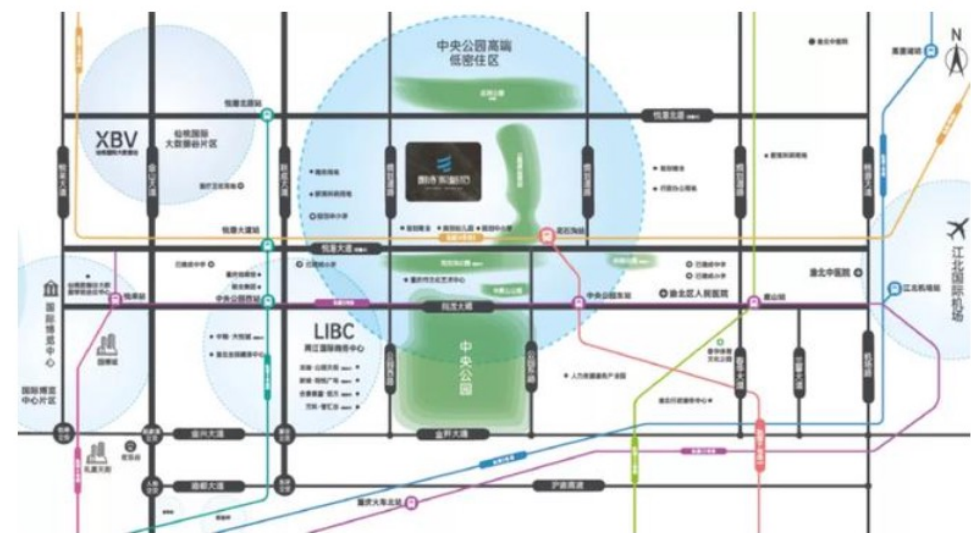
而现在，这家绿色科技住宅的宗师，也终于把他最新版本的人居产品带到重庆来了！

今年4月，朗诗在中央公园拿了一块土地。

而这个新项目即将于近段时间正式亮相了。

名字叫做：朗诗熙樾府。

它的位置就在中央公园北，9号线（在建）花石沟站的西侧。



高标准住宅的先锋产品
带来健康、舒适、高效的品质生活

有些项目的存在，本就已经赢了。

除了壹号院系本身自带备受市场瞩目的属性之外，更重要的是，这次产品从“全维度的破壁创新”出发，匠心打造“高标准住宅”。

学府壹号院高标准住宅更注重高品质和先进性技术应用，高舒适度和低能耗是其两大特色点。



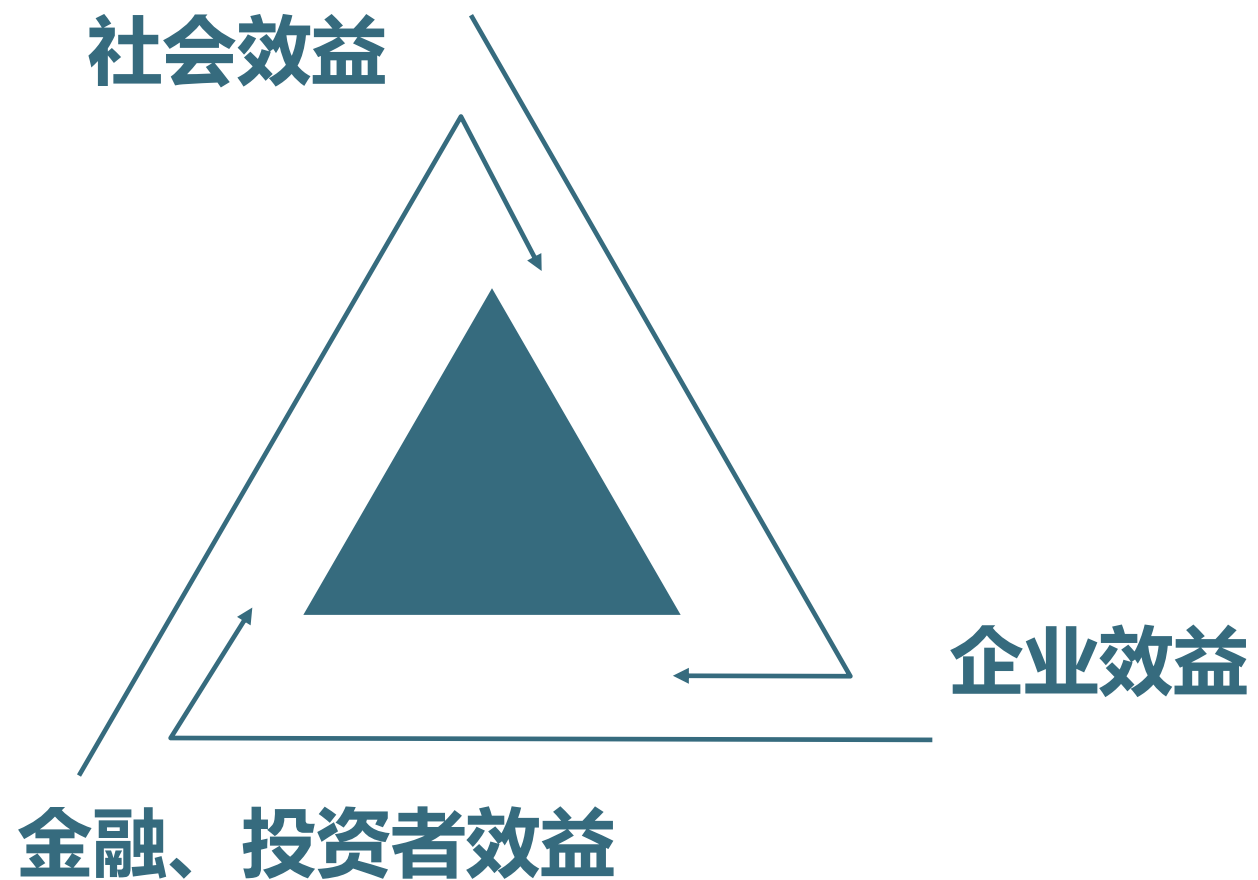
效果图

一、当前主要的驱动力

二、未来希望看到的行业景象

三、政策建议

1、三赢格局



2、房地产战国时代，优先留存下来的是坚持绿色发展的企业

序号	企业名称	2020年权益销售 额 (亿人民币)
1	中国恒大	6,587
2	碧桂园	5,668
3	万科	5,609
4	融创中国	3,886
5	保利发展	3,620
6	中海地产	3,362
7	绿地控股	3,211
8	世茂集团	2,107
9	金科集团	1,955
10	招商蛇口	1,940
11	新城控股	1,938
12	龙湖集团	1,894
13	华润置地	1,888
14	中国金茂	1,544
15	金地集团	1,528
16	中南置地	1,408
17	阳光城	1,402
18	富力集团	1,388
19	旭辉集团	1,340
20	龙光集团	1,327

21	荣盛发展	1,326
22	绿城中国	1,192
23	佳兆业集团	1,069
24	雅居乐	1,027
25	正荣集团	1,007
26	融信集团	1,003
27	中国铁建	993
28	奥园集团	993
29	祥生集团	993
30	时代中国	939
31	海伦堡	914
32	越秀地产	902
33	华夏幸福	856
34	远洋集团	853
35	美的置业	849
36	中骏集团	791
37	金辉集团	780
38	新力控股	770
39	蓝光发展	734
40	华发股份	733
41	中国中铁	723
42	滨江集团	700
43	首开股份	690
44	禹洲集团	669
45	佳源集团	661
46	合景泰富集团	646
47	俊发集团	580
48	宝龙地产	568
49	新希望地产	550
50	金隅集团	539

3、绿色债券和普通债券形成区别

No.	英文简称	ISIN	发行人	剩余期限	债券余额(亿)	最新收益率	最新净价	应计利息
1	CIFIHG 6.45 11/07/24	XS2075784103	旭辉控股(集团)有...	1.05Y+2.0Y	5	6.24	100.56	2.94
2	CIFIHG 6.55 03/28/24	XS1969792800	旭辉控股(集团)有...	160D+2.0Y	5.55	6.32	100.52	0.42
3	CIFIHG 5.5 01/23/22	XS1513700127	旭辉控股(集团)有...	96D	5.85	4.65	100.2	1.34
4	CIFIHG 5.5 01/23/23	XS1750975200	旭辉控股(集团)有...	96D+1.0Y	3	5.59	99.89	1.34
5	CIFIHG 6 07/16/25	XS2099272846	旭辉控股(集团)有...	1.24Y+2.5Y	5.67	6.06	99.78	1.58
6	CIFIHG 5.95 10/20/25	XS2205316941	旭辉控股(集团)有...	1.75Y+2.25Y	5	6.13	99.39	0.02
7	CIFIHG 5.25 05/13/26	XS2251822727	旭辉控股(集团)有...	2.06Y+2.5Y	3.5	5.64	98.45	2.3
8	CIFIHG 5.375 PERP	XS1653470721	旭辉控股(集团)有...	309D+N	3	9.35	96.84	0.85
9	CIFIHG 4.45 08/17/26	XS2342908949	旭辉控股(集团)有...	2.57Y+2.25Y	3.5	5.29	96.45	0.79
10	CIFIHG 4.375 04/12/27	XS2280431763	旭辉控股(集团)有...	3.23Y+2.24Y	4.19	5.73	93.69	0.1
11	CIFIHG 5.85 08/19/23	XS2218700008	旭辉控股(集团)有...	304D+1.0Y	12	--	--	--

No.	英文简称	ISIN	发行人	剩余期限	债券余额(亿)	最新收益率	最新净价	应计利息
1	LOGPH 6.9 06/09/24	XS2050914832	龙光集团有限公司	325D+1.75Y	2.8	6.68	100.38	0.81
2	LOGPH 6.5 07/16/23	XS2027337786	龙光集团有限公司	1.73Y	4	6.47	100.04	1.7
3	LOGPH 5.75 01/03/22	XS1541978851	龙光集团有限公司	76D	2.4	7.02	99.73	1.73
4	LOGPH 7.5 08/25/22	XS1954961295	龙光集团有限公司	310D	3	7.86	99.7	1.17
5	LOGPH 5.25 02/23/23	XS1618597535	龙光集团有限公司	1.34Y	4.5	5.73	99.4	2.14
6	LOGPH 5.75 01/14/25	XS2099677747	龙光集团有限公司	1.23Y+2.0Y	3	6.24	98.57	1.55
7	LOGPH 5.25 10/19/25	XS2206313541	龙光集团有限公司	2.0Y+2.0Y	3	6.83	94.56	0.01
8	LOGPH 7 PERP	XS1619838292	龙光集团有限公司	224D+N	3.5	17.28	94.27	2.72
9	LOGPH 4.25 09/17/24	XS2231563805	龙光集团有限公司	1.91Y+1.0Y	1	6.45	94.26	0.4
10	LOGPH 4.25 07/12/25	XS2309743578	龙光集团有限公司	1.72Y+2.0Y	3	6.21	93.56	2.22
11	LOGPH 4.7 07/06/26	XS2342970402	龙光集团有限公司	2.71Y+2.0Y	3	6.61	92.36	1.37
12	LOGPH 4.85 12/14/26	XS2272214458	龙光集团有限公司	3.15Y+2.0Y	3	6.69	92.09	1.7
13	LOGPH 4.5 01/13/28	XS2281303896	龙光集团有限公司	3.23Y+3.0Y	3	6.33	90.7	1.23

No.	英文简称	ISIN	发行人	剩余期限	债券余额(亿)	最新收益率	最新净价	应计利息
1	YUZHOU 8.625 01/23/22	XS1938265474	禹洲集团控股有限...	96D	2.4207	63.41	87.66	2.11
2	YUZHOU 6 01/25/22	XS1555300497	禹洲集团控股有限...	98D	3.4745	67.54	86.13	1.43
3	YUZHOU 8.5 02/04/23	XS1945941786	禹洲集团控股有限...	108D+1.0Y	5	32.95	75.84	1.82
4	YUZHOU 6 10/25/23	XS1508493498	禹洲集团控股有限...	6D+2.0Y	6.5	26.47	69.57	2.93
5	YUZHOU 9.95 06/08/23	XS2379568004	禹洲集团控股有限...	324D+274D	2	36.59	69.28	1.19
6	YUZHOU 8.5 02/26/24	XS1954963580	禹洲集团控股有限...	130D+2.0Y	4.994	28.58	67.21	1.28
7	YUZHOU 7.7 02/20/25	XS2121187962	禹洲集团控股有限...	1.33Y+2.0Y	3.988	22.66	66.24	1.3
8	YUZHOU 8.375 10/30/24	XS2073593274	禹洲集团控股有限...	1.03Y+2.0Y	5	26.62	63.64	3.98
9	YUZHOU 6.35 01/13/27	XS2277549155	禹洲集团控股有限...	3.23Y+2.0Y	5.62	17.24	63.4	1.73
10	YUZHOU 8.3 05/27/25	XS2085045503	禹洲集团控股有限...	1.1Y+2.5Y	4.86	25.15	61.52	3.32
11	YUZHOU 7.375 01/13/26	XS2100653778	禹洲集团控股有限...	2.23Y+2.0Y	6.365	21.81	61.35	2.01
12	YUZHOU 5.375 PERP	XS1692346395	禹洲集团控股有限...	345D+N	3	71.59	59.53	0.33
13	YUZHOU 7.85 08/12/26	XS2215399317	禹洲集团控股有限...	2.81Y+2.0Y	2.948	22.54	58.12	1.5
14	YUZHOU 8.5 09/22/22	XS2388913290	禹洲集团控股有限...	338D	1.2	--	--	--

No.	英文简称	ISIN	发行人	剩余期限	债券余额(亿)	最新收益率	最新净价	应计利息
1	MOLAND 12.85 10/25/21	XS1986632716	当代置业(中国)有...	6D	2.5	--	66.58	6.25
2	MOLAND 11.8 02/26/22	XS2110675860	当代置业(中国)有...	130D	2	438.7	40.17	1.77
3	MOLAND 11.5 11/13/22	XS2202152703	当代置业(中国)有...	1.06Y	2.99	154.06	34.7	3.1
4	MOLAND 9.8 04/11/23	XS2277613423	当代置业(中国)有...	1.47Y	3.21	130.07	28.45	2.72
5	MOLAND 11.95 03/04/24	XS2127478316	当代置业(中国)有...	1.37Y+1.0Y	2.77	94.87	26.26	1.53

4、绿色（低碳）的住宅，二手房价值更保值增值



四川省土木建筑学会常务副
秘书长刘超：

一般民众在购房时不太重视
绿色建筑是原因是，一般民
众选房主要考虑的是地段和
价位，然后才是房子周围的
绿化环境。如果绿化环境好，
他们就会觉得这个房子的外

一、当前主要的驱动力

二、未来希望看到的行业景象

三、政策建议

1、行政手段：完善“碳中和”下绿建标准，作为招拍挂最主要的竞争手段



绿色建筑

- 在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染、为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。
- 绿色建筑评价应遵循因地制宜的原则，结合建筑所在地域的气候、环境、资源、经济和文化等特点，对建筑全寿命期内的**安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居5类指标**等性能进行综合评价。
- 绿色建筑评价应以单栋建筑或建筑群为评价对象。评价对象应落实并深化上位法定规划及相关专项规划提出的绿色发展要求；涉及系统性、整体性的指标，应基于建筑所属工程项目的总体进行评价。
- 绿色建筑评价指标体系应由安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居5类指标组成。
- 绿色建筑评价应在建筑工程竣工后进行。在建筑工程施工图设计完成后，可进行预评价。
- 等级划分由高到低划分为三星级、二星级、一星级和基本级。



• “碳中和”主题

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》
2021-10-21

（一）建设高品质绿色建筑。实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。规范绿色建筑设计、施工、运行、管理，鼓励建设绿色农房。推进既有建筑绿色化改造，鼓励与城镇老旧小区改造、农村危房改造、抗震加固等同步实施。开展绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院创建行动。加强财政、金融、规划、建设等政策支持，推动高质量绿色建筑规模化发展，**大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑**。实施绿色建筑统一标识制度。建立城市建筑用水、用电、用气、用热等数据共享机制，提升建筑能耗监测能力。推动区域建筑能效提升，推广合同能源管理、合同节水管理服务模式，**降低建筑运行能耗、水耗，大力推动可再生能源应用，鼓励智能光伏与绿色建筑融合创新发展**。

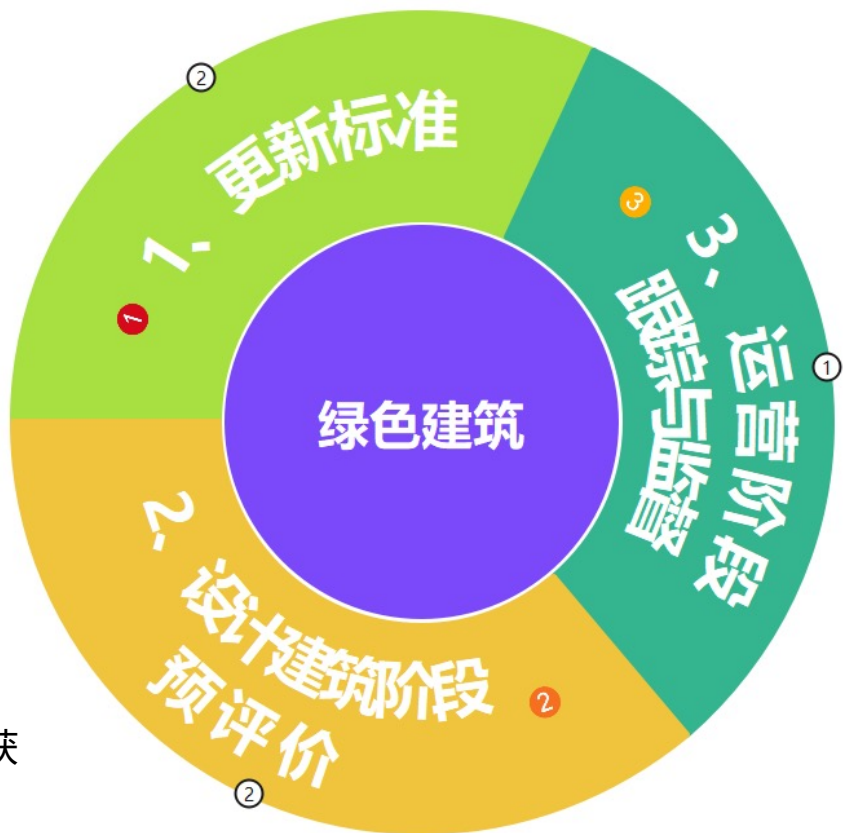
2、金融手段：根据“绿建”标准，形成更有效的评级和排名体系

1、融资端：

- 1、绿建为基础的企业ESG评价体系，建立银行白名单，白名单企业可优先获得开发贷额度，针对白名单企业的绿色开发项目进行政策贴息；
- 2、国内绿色债券对ESG评级高的地产开发企业放开；绿色美元债逐渐按照ESG评级降低成本；

2、运营端：

- 1、绿色保险机制建立与完善，绿色建筑获得预售条件放宽
- 2、对于绿色建筑非强制性地区，基于绿色建筑评价给与容积率奖励



3、销售端：

- 1、购买绿色建筑小区，对于首套房客户降低首付比例
- 2、建筑物的碳减排量应该纳入碳市场作为“核证自愿减排量交易”，增加项目溢价

3、市场手段：优先在商办项目，产业园区落地零碳项目，跑通商业模式，逐渐扩展到产业新城（含住宅项目）



截至今年年中，龙湖集团满足绿色建筑标准的项目面积超8000万m²，覆盖住宅、商业、写字楼等多种业态。其中，**龙湖集团于2019年成功打造世界上最大的近零能耗示范社区——高碑店·列车新城。**该项目采用绿色智慧海绵城市理念和近零能耗建筑技术体系，实现了室内恒温、恒湿、恒氧及防雾霾等效果。

长沙梅溪湖国际新城能源站



长沙梅溪湖国际新城能源站

供能区域:

该区域占地面积28000亩，建筑面积2300万m²，已成为长沙市最具活力的城市新中心。片区共规划10个能源站，首个能源站约为337万m²。

投资规模:

首个能源站预期总投资人民币约5.6亿元，供冷量143MW，供热量61MW。

节能减排量:

首个能源站达产后可节约标准煤7514吨，减排CO₂为19687吨，减排SO₂为90吨，减排NO_x为83吨。**相当于植树105万棵。**

主要技术形式:

冷热电三联供、污水源热泵、冷水机组、燃气锅炉

南京江北新区产业技术研创园能源站



南京江北新区产业技术研创园能源站

供能区域:

该项目位于南京市江北新区，总规划面积14.8km²，共规划6个能源站，首个能源站将为区域内220m²的建筑提供清洁、优质的冷热资源，并为约4000个机柜提供数据中心服务。

投资规模:

首个能源站和数据中心预期总投资约10亿元，供冷装机容量200MW，供热装机容量88MW。

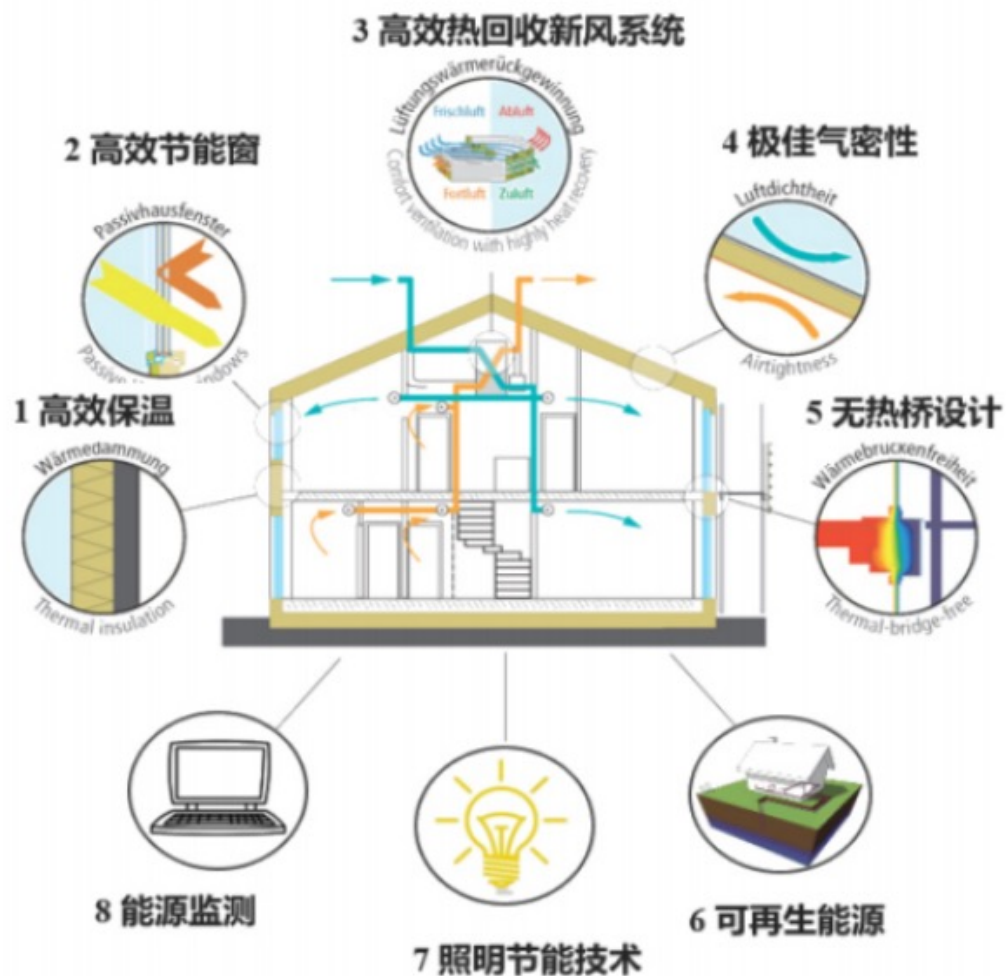
节能减排量:

首个能源站达产后可节约标准煤9095吨，减排CO₂为23829吨，减排SO₂为77吨，减排NO_x为68吨。**相当于植树128万棵。**

主要技术形式:

热源塔热泵、污水源热泵、电极锅炉、水蓄冷蓄热、冷水机组、建筑光伏一体化

4、市场手段：零碳小区，以更低的生活成本，更有品质的生活，实现小区住宅价值的持续提升





北京绿色金融与
可持续发展研究院
INSTITUTE OF FINANCE
AND SUSTAINABILITY

Thanks!