



中国企业社会责任报告编写指南(CASS-CSR3.0) 丛书

中国企业社会责任报告编写指南3.0 之房地产行业

中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心
中国海外发展有限公司
华润置地有限公司

钟宏武/顾问

王 宁 党 思 赵思琪 周 涛 程向雷/等著

授权应用推广：中星责任云



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE



中国企业社会责任报告编写指南(CASS-CSR3.0) 丛书

中国企业社会责任报告编写指南3.0 之 房地产行业

中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心
中国海外发展有限公司
华润置地有限公司

钟宏武/顾问
王 宁 党 思 赵思琪 周 涛 程向雷/等著

授权应用推广：中星责任云

★
社会责任报告
全生命周期管理指南
★



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国企业社会责任报告编写指南 3.0 之房地产行业/王宁等著. —北京: 经济管理出版社, 2016.1

ISBN 978-7-5096-4150-7

I. ①中… II. ①王… III. ①企业责任—社会责任—研究报告—写作—中国 ②房地产业—企业管理—社会责任—研究报告—写作—中国 IV. ①F279.2 ②H152.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 304001 号

组稿编辑: 陈 力

责任编辑: 杨国强 张瑞军

责任印制: 黄章平

责任校对: 张 青

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 12.5

字 数: 233 千字

版 次: 2016 年 2 月第 1 版 2016 年 2 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-4150-7

定 价: 68.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

“中国企业社会责任报告编写指南(CASS-CSR3.0)”

系列丛书的出版得到了下列单位的大力支持：

(排名不分先后)

中国南方电网

中国华电集团公司

华润(集团)有限公司

三星(中国)投资有限公司

《中国企业社会责任报告编写指南3.0之房地产行业》的

出版得到了下列单位的大力支持：

(排名不分先后)

中国海外发展有限公司

华润置地有限公司

《中国企业社会责任报告编写指南 3.0 之房地产行业》专家组成员

(按姓氏拼音排序)

- | | |
|-----|----------------------------|
| 程向雷 | 华润置地有限公司人事行政部企业传讯副总监 |
| 党思 | 中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心助理研究员 |
| 董大平 | 中国海外发展有限公司副总裁 |
| 高浩 | 中国海外发展有限公司企业传讯部业务经理 |
| 刘为民 | 中国海外集团有限公司董事、助理总经理、总经办总经理 |
| 南江 | 中国海外集团有限公司总经办助理总经理 |
| 孙永强 | 华润置地有限公司副总裁 |
| 王贺 | 华润置地有限公司人事行政部副总经理 |
| 王宁 | 中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心研究员 |
| 吴扬 | 中国建筑股份有限公司企业文化部高级经理 |
| 杨海松 | 中国海外集团有限公司董事、企业传讯部总经理 |
| 张蕙 | 中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心常务副主任 |
| 赵思琪 | 中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心助理研究员 |
| 钟宏武 | 中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心主任 |
| 周涛 | 中国海外发展有限公司企业传讯部副总经理 |
| 朱虹波 | 华润（集团）有限公司董事会办公室助理总监 |

开启报告价值管理新纪元

透明时代的到来要求企业履行社会责任，及时准确地向利益相关方披露履行社会责任的信息。目前，发布社会责任报告已日益成为越来越多的企业深化履行社会责任、积极与利益相关方沟通的载体和渠道，这对于企业充分阐释社会责任理念，展现社会责任形象，体现社会责任价值具有重要的意义。作为中国第一本社会责任报告编写指南，指南的发展见证了我国企业社会责任从“懵懂蹒跚”到“战略思考”的发展历程。2009年12月，中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心发布了《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR1.0）》（简称《指南1.0》），当时很多企业对“什么是社会责任”、“什么是社会责任报告”、“社会责任报告应该包括哪些内容”还存在争议。所以《指南1.0》和2011年3月发布的《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR2.0）》（简称《指南2.0》）定位于“报告内容”，希望通过指南告诉使用者如何编写社会责任报告、社会责任报告应该披露哪些指标。指南的发布获得了企业的广泛认可和应用，2013年，参考指南编写社会责任报告的企业数量上升到了195家。

5年过去了，我国企业社会责任报告领域发生了深刻变革，企业社会责任报告的数量从2006年的32份发展到了2013年的1231份；报告编写质量明显提升，很多报告已经达到国际先进水平。同时，企业在对社会责任的内涵及社会责任报告的内容基本达成共识的基础上，开始思考如何发挥社会责任报告的综合价值，如何将社会责任工作向纵深推进。

为适应新时期新形势要求，进一步增强指南的国际性、行业性和工具性，中国社会科学院经济学部企业社会责任研究中心于2012年3月启动了《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR3.0）》（简称《指南3.0》）修编工作，在充分调研使用者意见和建议的基础上，对《指南3.0》进行了较大程度的创新。总体而言，与国内外其他社会责任倡议相比，《指南3.0》具有以下特点：

(1) 首次提出社会责任报告“全生命周期管理”的概念。企业社会责任报告既是企业管理的工具，也是与外部利益相关方沟通的有效工具。《指南 3.0》定位于通过对社会责任报告进行全生命周期的管理，充分发挥报告在加强利益相关方沟通、提升企业社会责任管理水平的作用，可以最大程度发挥报告的综合价值。

(2) 编制过程更加科学。只有行业协会、企业积极参与到《指南 3.0》的编写中，才能使《指南 3.0》更好地反映中国企业社会责任实际情况。在《指南 3.0》的修编过程中，为提升分行业指南的科学性和适用性，编委会采取“逐行业编制、逐行业发布”的模式，与行业代表性企业、行业协会进行合作，共同编制、发布行业的编写指南，确保《指南 3.0》的科学性和实用性。

(3) 适用对象更加广泛。目前，我国更多的中小企业越来越重视社会责任工作，如何引导中小企业社会责任发展也是指南修编的重要使命。《指南 3.0》对报告指标体系进行整理，同时为中小企业使用指南提供了更多的指导和工具。

(4) 指标体系实质性更加突出。《指南 3.0》在编写过程中对指标体系进行了大幅整理，在指标体系中更加注重企业的法律责任和本质责任，将更多的指标转变为扩展指标，更加注重指标的“实质性”。

《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR3.0）》是我国企业社会责任发展的又一重大事件，相信它的推出，必将有助于提高我国企业社会责任信息披露的质量，有助于发挥社会责任报告的综合价值，必将开启社会责任报告价值管理新纪元！



2014 年 1 月

目 录

总 论 篇

第一章 房地产业社会责任	3
一、房地产业在国民经济中的地位	3
二、房地产业履行社会责任的意义	6
三、房地产业社会责任的特征及要求	8
第二章 房地产业社会责任报告的特征与趋势	13
一、国际房地产业社会责任报告的特征	13
二、国内房地产业社会责任报告的特征	17
第三章 房地产业社会责任议题	23
一、市场绩效 (M 系列)	23
二、社会绩效 (S 系列)	24
三、环境绩效 (E 系列)	25

指 标 篇

第四章 报告指标详解	29
一、报告前言 (P 系列)	29
二、责任管理 (G 系列)	41
三、市场绩效 (M 系列)	58

四、社会绩效 (S 系列)	73
五、环境绩效 (E 系列)	94
六、报告后记 (A 系列)	106
第五章 指标速查	111
一、行业特征指标体系表 (37 个)	111
二、核心指标体系表 (105 个)	112
三、通用指标体系表 (174 个)	116

管理篇

第六章 报告全生命周期管理	125
一、组 织	126
二、参 与	128
三、界 定	132
四、启 动	136
五、撰 写	137
六、发 布	139
七、反 馈	140
第七章 报告质量标准	141
一、过程性	141
二、实质性	142
三、完整性	143
四、平衡性	144
五、可比性	145
六、可读性	145
七、创新性	146

实践篇

第八章 以报告促进管理	151
一、报告导引公司可持续发展——中海地产社会责任报告管理	151
二、始于报告，但不止于报告——华润置地社会责任报告管理	160
附 录	173
一、参编机构	173
二、授权推广应用机构	179
三、参考文献	181
后 记	185

总论篇

第一章 房地产业社会责任

房地产业指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。其中，房地产开发包括土地开发和房屋开发，土地开发和房屋开发一体化，通常称为房地产综合开发；房地产经营广义上包括从房地产开发开始一直到消费为止的整个过程，狭义上则指房地产交易，包括房地产出售和租赁等形式；房地产管理包括房地产业管理和产权产籍管理；房地产服务包括的内容十分广泛，如房地产估价、信息咨询、经纪公司、经纪人等中介机构和中介人提供的中介服务以及房地产出售或者租赁后的维修保养、清洁绿化、治安保卫和商业服务等。

一、房地产业在国民经济中的地位

房地产业涉及范围广泛，全产业链横跨生产、流通、消费三大领域，对与其相关行业的发展具有较强带动性，在增加财政收入，创造就业机会，改善居住条件，提高居民居住条件，促进经济发展等诸多方面有着十分重要的作用，在国民经济中的地位尤为突出。可以说，房地产业既是国民经济的基础性和先导性产业，也是支柱性产业。

（一）房地产业是国民经济的基础性产业

房地产业是全社会劳动力生存和发展的必要条件。人才是社会发展的宝贵财富，当代社会的竞争实质是劳动力素质，社会应为劳动力提供一定水平的生活资料以保障人才的需求得到满足，住房则是劳动力生存和发展最为基础的生活必需消费品。房地产行业所能提供的住宅以及住宅配套的基础服务设施满足了大量劳

动力的住房要求，具有稳定社会的作用。随着经济社会的不断发展，劳动力住房的水平日益提升，房地产业可以改善居住环境，提高劳动力的居住条件。据相关数据显示，近年来，我国城市人均住房建筑面积每年增加约 1 平方米，更好地满足了劳动力生存与发展的需求。

房地产业为各行各业提供最基本的物质基础，农业、工业、商业、服务业、金融业等都需要房屋以及基本的活动用地。房地产业满足社会各行各业发展所需的物质空间条件，为整个社会经济、社会活动的开展提供了基本且重要的构成要素。

(1) 房地产业推动城市化进程。土地和房屋的规划、开发和建设，搭建城市框架，展现城市风貌，是城市形成发展的重中之重。城市土地和房屋不仅是经济存在和发展的空间，同时也是一个城市立体形象的物质外壳和主体，更是一个国家和城市物质文明建设和精神文明建设的反映。房地产业提供的土地和房屋与城市化发展密不可分，能够合理安排城市内部结构，打造高能化的基础设施，为城市注入高效益的经济活力，推动城市化进程。

(2) 房地产业为国家创造大量财政收入。房地产业是一个高附加值产业，我国国有土地使用权的有偿出让，为城市建设提供稳定的财政来源。据调查，我国来自土地的收益比例，一般城市为财政收入的 25%，深圳、珠海等地可达 40%，被称为政府的第二财政。房地产税种征收范围广泛，对土地和房屋的保有、转让、使用、出租等全面课征，不仅调节了市场流通，而且起到了国民收入再分配的作用。

(3) 房地产业有效促进我国金融业发展。房地产业与金融业的发展具有互补性，房地产业大量和持续的资金需求，能有效地扩大金融业的放贷业务，促进金融业的发展，而房地产本身的高附加值及其保值增值的特点，有利于使这个产业成为抵押贷款的可信对象。在各个商业银行中，住宅按揭贷款已经成为安全性高、放贷数量大的优良业务，对解决银行流动性过剩具有重要作用。

(4) 房地产业能够很大程度地缓解就业压力，是提高我国就业水平特别是实现农村劳动力转移的重要保证。房地产及其相关行业的发展需要大量人力投入，能够为社会提供大量的就业机会，有效缓解人口多、就业难的困境。特别对于农村劳动力来说，城市化进程的推进使大量的农村剩余劳动力不得不向非农产业转移，农民的收入亟待提高，而房地产及其相关行业提供的大量就业机会中，有很

大一部分是供给农村劳动力的，在我国两亿进城务工的农业人口中，有将近一半在从事房屋建设或相关的行业，房地产业有效地助力国家解决农村大量剩余劳动力的安置问题。

（二）房地产业是国民经济的先导性产业

所谓先导性产业是指在一国经济的某个阶段，能对产业结构和经济发展具有导向性和带动性作用，并具有广阔的市场前景和技术创新能力的产业。

房地产业与百姓生活息息相关，对与其相关的产业发展推动巨大，尤其在民生发展中对相关行业具有一定的导向性和带动性，可作为民生发展的牵头行业。就目前的发展来看，房地产业与教育、医疗、交通等大量服务行业交叉发展，相互促进，呈蒸蒸日上的趋势。百姓的民生需求日益增长，上学、看病、出行、购物以及休闲娱乐等民生需求都依托房地产业进行配套建设。可以说，房地产业的发展在一定程度上影响着与民生相关的服务行业的走向。

除服务行业外，环保也是涉及民生问题的重中之重，房地产业积极响应国家提出的绿色建筑、低碳社区等政策，在行业发展过程中更加重视对环境的保护，因此对环保材料、再生材料、绿色家居、节能家电等需求量增加。巨大的需求缺口对冶金、建材、家居、家电等房地产的周边产业有着积极的导向性和带动性，引导相关产业加快研发水平，助推相关产业增加环保产品市场投放量，促进我国生态文明建设。

目前，我国正处于工业化、城市化的加速发展时期，人们对居住条件的要求越来越高，居住消费的支出有明显大幅度的提高，居住消费的范围也从单一的住宅实物消费扩大到包括物业管理服务、中介服务、电子购物等连带消费领域。房地产业对相关行业所产生的关联度比其他行业更强，它所带动的上下游相关产业不仅链条长、范围广，而且能够带动其行业质量的提高和产业的增長。

（三）房地产业是国民经济的支柱性产业

所谓支柱性产业，是指在国民经济中具有骨干性、支撑性作用的产业。房地产业关联产业多，吸收劳动力数量大，百姓购买愿望强，已成为支撑国民经济持续、健康、稳定发展的必要保证。早在 2003 年，国务院发布的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》中就指出，房地产业关联度高，带动力强，已经

成为国民经济的一个支柱产业，这是我国首次将房地产业确定为国民经济的支柱产业。

房地产业在我国国民经济发展中有着举足轻重的地位，一般来说，行业增加值在国内生产总值（GDP）中占 5% 以上的即为国民经济的支柱产业，而按照国际通行的统计方法，2005 年我国房地产业增加值占 GDP 的比例已达到 10% 左右，可见该行业对我国国民经济的贡献突出。据相关数据表明，每 100 亿元的房地产投资可以诱发国民经济各部门的产出 286 亿元，其中诱发建筑业产出 90.76 亿元，充分说明房地产业已经成为国民经济的一个支柱产业。

二、房地产业履行社会责任的意义

（一）宏观层面——房地产业承担社会责任，助推社会发展

中共十八届三中全会做出了全面深化改革的重大战略部署，其中对国有企业、混合所有制企业和民营企业提出了承担社会责任的共同要求。2014 年 10 月，中共十八届四中全会通过了《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》，要求加强企业社会责任立法。可见，企业履行社会责任已经上升到国家战略层面，是适应国内外经济社会发展趋势的必然要求，也是促进社会可持续发展的重要途径。

作为我国的基础性、先导性和支柱性产业，房地产业必须积极响应国家政策要求，将履行社会责任提高到企业发展战略的重要高度。承担经济责任，利用行业本身高附加值和保值增值的特点，为国家创造更高的财政收入，有效促进金融行业发展，拉动国民经济增长。履行社会责任，增强企业公民意识，发挥自身主业优势，投身社会公益，促进社会和谐稳定。践行环境责任，增强环保技术研发力量，坚持建设绿色低碳建筑，发展循环经济，开展节能、减排、降碳行动，为我国生态文明建设、积极应对气候变化贡献力量。

房地产业在我国国民经济中有着举足轻重的作用，不仅缓解了百姓住房紧张问题，提高我国经济发展水平，同时由于该行业与其他行业具有极高的关联度，

房地产业的发展将带动周边产业的兴旺，极大程度地影响着各行各业的发展。房地产业必须考虑其决策和行为对社会的影响，率先履行社会责任，积极构建经济稳定、秩序井然的良好社会环境，助推社会的整体进步和可持续发展。

（二）中观层面——房地产业承担社会责任，带动行业发展

我国目前正处于从计划经济向市场经济转型的阶段，国家房价调控政策对房地产行业有极大的影响。政府成为房地产业的主要利益相关方，形成声誉共享体系。公众若对房地产行业持消极态度，势必会影响政府的声誉。此前，国家出台的房地产业“国八条”、“国十条”和广州等地区出台的以家庭为单位的房屋限购令说明了各级政府控制房价的坚定决心，同时也说明房地产业正处于非常严格的外部政策环境中。因此，为带动行业发展，营造有利的外部政策条件，房地产业应自觉履行社会责任，维护行业形象和政府的声誉，避免受到更加严厉的外部政策措施打压，争取宽松、良性的政策环境，助力行业的长远可持续发展。

我国房地产业发展至今相对来说时间较短，相应的法律法规、监督监管机制等还不健全，这使得行业出现了虚假广告宣传、房屋质量不合格、污水及建筑垃圾处理不符合规定等一系列负面事件，加之近些年越来越高的房价让大部分百姓难以承受，使行业形象收到了严重损毁，十分不利于房地产业的良性发展。房地产业的发展亟待扭转公众对行业形象的认知，而履行社会责任则是树立行业健康形象的良方。房地产行业必须要在追求利润最大化的同时，维护利益相关方的利益，通过积极履行社会责任，解决行业当前所面临的困境，提升行业形象，推动房地产业持续稳定的发展。

（三）微观层面——房地产业承担社会责任，促进企业发展

积极履行社会责任对企业发展非常重要，履责绩效不高可能会导致公众失去对行业的信心，进而导致企业经济效益减少。企业社会责任已经成为企业竞争优势的来源之一，是企业提升信用等级、树立公众形象的必要手段，促使潜存的购房者愿意并放心地购买企业销售的商品，使得企业获取长远的利润。房地产企业应主动积极地履行社会责任，加强企业内部责任管理，提高责任意识，将履行社会责任融入日常经营生产活动中，坚持在经济、社会、环境方面承担企业应有的责任，进一步提升企业软实力和竞争力，促进企业的可持续发展。