



2024

房地产标准和参考指南

目录

GRESB 评级概述
评级结构
GRESB 房地产评级和参考指南结构
评分方法
GRESB 数据验证流程
报告范围
实体和报告特征
管理：领导力
管理：政策
管理：报告
管理：风险管理
管理：利益相关者参与
绩效：报告特征
绩效：风险评级
绩效：目标
绩效：租户和社区
绩效：能源
绩效：温室气体
绩效：水资源
绩效：废弃物
绩效：数据监测和复核
绩效：建筑认证
发展：报告特征
发展：ESG 条件要求
发展：材料
发展：能源
发展：水资源
发展：废弃物
发展：建筑认证
发展：利益相关者参与
附录 1 – 2024 年标准变更
附录 2a – 验证
附录 2b – 证据封面页
附录 2c – 报告范围证据模板
附录 3a – 房地产类型分类
附录 3b – 对等组分配方法
附录 3c – 2024 年评级领导力认可
附录 4a – 建筑认证计划
附录 4b – 能源评级
附录 4c – 2024 年绿色建筑认证评级表
附录 5 – 核实和验证计划
附录 6 – 估计方法
附录 7a – 缩略词
附录 7b – 术语
附录 8 – GRESB 合作伙伴

免责声明：2024年 GRESB 房地产标准和参考指南

2024 年 GRESB 基础设施基金评级参考指南（“参考指南”）连同 2024 年 GRESB 基础设施基金评级，两者皆作为独立文档和每个评级指标共同发布于 GRESB 网站。本参考指南反映了 GRESB 的观点，而非我们成员的意见。《参考指南》中的信息是本着诚信原则并按“原样”提供的。在发布参考指南之前，我们会采取合理谨慎的措施来检查其准确性和完整性。虽预计不会发生重大变更，但我们保留对参考指南进行修改的权利。我们将公告任何此类修改。

本参考指南不作为任何专业建议或交易用途的基础。GRESB 及其咨询员、顾问和分包商对您或第三方根据参考指南中包含的信息向第三方提供的任何建议、任何投资决策或交易或采取的任何其他行动不承担任何责任。

除另有说明外，GRESB 是《参考指南》所含一切信息中所有知识产权的独家所有者。

简介

关于 GRESB

GRESB 以使命为导向，由投资者主导，是实物资产的环境、社会和治理（ESG）基准。通过与业界协作，我们向资本市场提供标准化且经过验证的 ESG 数据。2023 年该体系涵盖了2000多家房地产公司、房地产投资信托、基金和开发商。我们的基础设施覆盖范围包括超过850个基础设施基金和资产。总的来说，GRESB 的资产管理规模合计为 8.8 万亿美元。超过 150 家机构投资者（资产管理规模超过 50 万亿美元）使用 GRESB 数据来监测他们的投资，与他们的管理人互动，并做出决策以实现更加可持续的实物资产行业。

欲知更多详情，请访问gresb.com并在 LinkedIn 上关注[GRESB](#)。

GRESB 房地产评级概述

GRESB 房地产评级

GRESB 房地产评级是针对房地产上市公司、私有房地产基金、开发商和直接投资房地产的投资者制定 ESG 体系和报告的全球标准。评级根据三大 ESG 模块——管理、绩效和发展来评级绩效。该方法适用于不同地区、投资工具和房地产类型，并与 TCFD、GRI 和 PRI 等国际报告框架对标。

GRESB 基础设施评级为投资者提供可操作的信息和工具，以监测和管理其投资的 ESG 风险和机遇，并为应对日益严峻的 ESG 义务做足准备。评级参评者将获得对标同行方面的可靠商业情报、为提高其ESG 绩效的行动蓝图，并获得与投资者互动的沟通平台。

补充：全美房地产投资信托协会（Leader in the Light, Nareit）

GRESB 与 GRESB 行业合作伙伴全美房地产投资信托协会（Nareit）密切协作。Nareit 鼓励其企业参评者完成 GRESB 房地产年度评级，这是其年度“Leader in the Light”大赛的评选基础。Leader in the Light 奖在八个地产行业向 REIT 颁发：多元化（Diversified）、全球化（Global（适用于非美国公司））、医疗健康（Health Care）、工业园区（Industrial）、酒店度假（Lodesting/Resorts）、办公楼宇（Office）、住宅（Residential）和零售（Retail）。如果在某一房地产行业同时存在符合奖励标准的大小联合资本项目，则将向领先的大小联合资本公司颁发奖项。要参加“Light”奖项项目，Nareit 成员必须同时完成 GRESB 房地产评级和 Leader in the Light 附件。一旦完成 GRESB 房地产评级的所有部分（包括此Leader in the Light补充内容），参评者就可以提交其全部提交内容，这些内容将自动纳入Leader in the Light 奖的竞争。

GRESB（房地产和基础设施）公开披露

GRESB 公开披露是评估上市地产公司和投资工具对整个可投资领域的 ESG 披露水平。评级是基于一套与 GRESB 房地产和基础设施评级相一致的指标。它为投资者提供了一个资源中心，使其能够在其全部上市投资组合中获取 ESG 披露文件，并与完全覆盖的可投资领域进行比较。

GRESB 公开披露数据最初是由 GRESB 团队为选定的公司（包括 2023 年 GRESB 房地产和基础设施资产评级的参评者和非-参评者）所收集。收集的所有数据必须来自公开来源，不接受私人文件。

获取在 GRESB 的投资者成员得以获取收集的数据之前，所有参与测评者都有机会对其进行复核和更新。GRESB 公开披露包括四个方面：ESG治理、施行、运营绩效和利益相关方参与。

这些方面共同形成了公开披露水平，通过 A 至 E 的滑动比例来表示。

评级结构

房地产评级产生两个体系：GRESB 房地产体系和 GRESB 发展体系。

房地产体系由同时完成管理和绩效模块的参评者组成，而发展体系由同时完成管理和发展模块的参评者组成。

房地产评级模块

- 管理模块 – 衡量实体的战略和领导管理、政策和流程、风险管理和利益相关者参评者法，包括在实体层面收集的信息。
- 绩效模块 – 衡量实体的资产组合绩效，包括在资产组合层面收集的信息。它适用于具有经营资产的任何房地产公司或基金。
- 发展模块 – 衡量实体在建筑物的设计、施工和翻新过程中为解决 ESG 议题所做的努力。这一模块适用于新建筑（建筑设计、场地选择和/或施工）和/或重大翻新项目的实体，以及在报告年度内正在实施的项目或已完成的项目。

GRESB 无需参与任何评级模块。然而，如果实体既拥有既有投资项目又拥有发展项目，并自视为建筑经营方又参与发展活动，则强烈建议参与这两项体系。因此，参评者将获得两个 GRESB 评分、两个体系报告、两个对等组等，以了解实体如何在两个体系中处理各自的活动。

GRESB 体系的作用

GRESB 的全球体系使用一致的方法比较不同地区、投资工具和房地产类型的绩效。这种一致性与我们广泛的市场覆盖相结合，意味着我们的成员和参评者可以对其所有房地产投资应用全球认可的单一 ESG 框架。

GRESB 的结果提供了一种实用的方法来了解 ESG 的绩效，并将其传达给投资者和其他利益相关者。GRESB 提供了 ESG 绩效的总体评分（如 GRESB 评分和 GRESB 评级），并对绩效进行了详细的方面层次和单独的指标层次评级。对 GRESB 数据进行分析的关键是在考虑国家、地区、部门和投资类型差异的对等组比较。这种更丰富的分析使基金管理人和公司能够根据其投资策略了解其结果，并将结果告知投资者。

GRESB 致力于促进在投资决策过程中使用 ESG 指标，并鼓励投资者、基金管理人和公司就 ESG 议题进行积极对话。GRESB 每年更新其投资者参评者指南，以协助 GRESB 投资者参评者与管理人进行接洽。

时间表和流程

评级门户网站于 2024 年 4 月 1 日开放。提交截止日期为 2024 年 7 月 1 日（太平洋标准时间晚上 11:59:59），为参评者提供了一个为期三个月的窗口以完成评级。这是一个固定的截止日期，GRESB 将不接受在此日期之后收到的提交材料。GRESB 验证并分析所有参评者提交的评级。

复核期将于 9 月 2 日开始，期间会向所有参评者提供各自的初步 GRESB 结果，为期一个月。在复核期间，参评者可使用专用表格向 GRESB 提交复核请求。最终结果将于 10 月 2 日发布给参评者和投资者会员。公开结果和其他结果将安排于 10 月和 11 月发布。

有关 2024 年 评级时间表的更多信息，请单击[此处](#)。

提交前检查（以前称为作答检查）

提交前检查是对参评者提交内容的高级检查。提交前检查由 GRESB 的第三方验证提供商 SAS（可持续发展鉴证服务，前身为 SRI）进行，其特点是仔细复核评级作答，然后进行 1 小时的电话讨论。电话讨论结束后，您将收到一份凸显被发现的问题的反馈报告。您也可以选择不接收电话，仅收到反馈报告。您可以请求对所有报告实体进行“提交前检查”，我们鼓励所有参评者这样做。

提交前检查不会将参评者排除在验证流程的任何要素之外，也不保证能提高GRESB 得分。这是为了确保在提交的报告中不忽略任何重要细节，并就 GRESB 评级指标寻求进一步的指南和提供阐明的机会。提交前检查有助于减少可能对评级结果产生不利影响的错误，并识别不一致的作答和不正确的作答格式。

在时间段允许的情况下，您可以在 2024 年 4 月 1 日至 6 月 1 日（太平洋标准时间晚上 23:59:59）申请提交前检查。我们大力鼓励参与者尽早提出请求。参评者可在评级流程结束前要求进行“提交前检查”，但复核范围仅限于在来电前一周内所填写的信息。

指南与支持

评级网站包含针对具体指标的指南，点击“指南”按钮即可查看以下说明：

- 每项指标的用意；
- 每项作答的要求；
- 适用的验证类型；
- 基本评分信息和可获得的积分数；
- 解释使用的任何术语；
- 任何第三方文件的参照文件。

除网站中的指南外，每项评级都附有一份《参考指南》，涵括有关评级的介绍，以及逐项指标指南的报告格式版本，该指南可见于网站的 Guidance（指南）选项卡中。

GRESB有一组选定的合作伙伴，可帮助参评者提交评级。欲知更多有关 GRESB 合作伙伴提供的服务的详情，请查看我们的[合作伙伴目录](#)。

参评者可以随时联系 [GRESB 帮助台](#)以获取支持和指导。

GRESB 评级培训计划

GRESB 房地产评级培训旨在通过 GRESB 房地产评级帮助参评者、潜在参评者和其他 GRESB 利益相关者（管理人、顾问、数据合作伙伴）改进其 ESG 报告。

GRESB 将于2024年为所有人提供[免费的在线培训平台](#)。培训课程采用模块化形式并自定进度，引导参评者完成评级的各个方面，而且还提供成功提交的详细示例和提示。

获取数据

数据是通过安全的在线网站提交给GRESB，仅GRESB工作人员和GRESB的第三方验证服务商SAS的授权人员可查看。GRESB 基准测试分数不对外公开。对于上市实体，实体的名称在 GRESB 网站上披露。对于非上市实体，则会披露基金管理人的姓名。

获取评级结果

通过 GRESB 房地产评级收集的数据仅向参评者本身披露，并且：

- 对于非上市的房地产公司和基金，使用 GRESB 在线 GRESB 网站中的“数据访问请求工具”向 GRESB 在公司或基金中的投资者会员提供。GRESB 投资者会员必须申请获取非上市参评者的体系得分，以使参评者能够接受或拒绝该申请；

- 对于上市房地产公司，向所有投资上市房地产证券的 GRESB 投资者会员提供房地产证券。

其他任何第三方均无法查看这些数据。GRESB 投资者会员必须请求访问参评者的Benchmark结果和得分，以使参评者能够接受或拒绝该请求。

获取上传的证据

作为证据提供的文件，可按逐份文件的形式提供给 GRESB 房地产投资者。每份上传的文件都有一个复选框（默认设置为“不可用”），当参评者选中时，该复选框可向全部有权获取该实体的投资者提供该证据。不得选择仅向部分投资者共享此类文档。

访问对等组结果：

GRESB 提供了一个选择加入选项，将向 GRESB Universe 的参评者披露实体名称（公开）或基金管理的名称（私有），以及不同模块的得分。GRESB Universe 的参评者也选择披露其名称和模块得分。

原则上，GRESB不会将某个参评者的数据披露给其他参评者。如为上市实体，则在基准报告中披露实体名称以及上市对等组成员的实体名称。如为非上市实体，则仅披露基金经理的名称以及基金经理的私人对等组成员的名称。

获取资产层面的数据：

2024 年评级要求参评者报告资产层面的能源、温室气体、水、废弃物、建筑认证和节约措施指标。向 GRESB 提供的资产层数据是严格保密的，仅用于检查和验证汇总的投资组合绩效数据。未经参评者明确同意，不得以任何方式将数据追溯至资产，将数据传递给任何外部方（无论是投资者还是其他方）。

GRESB 开发了多种工具，以帮助参评者收集和汇总完成评级的某些方面所需的资产层面数据。房地产公司和基金受促利用资产水平工具来简化数据流，并提高数据质量。向 GRESB 提供的资产层面数据是严格保密的，仅用于汇总至投资组合层。不会向参评者的投资者披露个别资产层面信息。

资产层面数据将以汇总形式和不可追踪的方式使用，方法如下：

- 提供参评者基准报告中使用的投资组合层次的汇总统计信息参评者
- 告知将与参评者共享的资产层面的汇总比较组分析，以及
- 为统计模型的开发提供信息，以评级建筑绩效

资产层面报告的主要驱动因素是提高投资者对数据质量的信心。此外，它还使我们能够为参评者提供有关 ESG 计划影响的更多见解，为未来更具针对性的评级奠定基础并为其铺平道路。

通用数据保护条例（GDPR） 合规：

GRESB 全面遵守 GDPR 规定。请点击[此处](#)查阅GRESB 隐私声明。我们还制定了与 GDPR 相关的具体内部政策，如数据泄露政策和数据保护政策，出于安全原因，我们无法在外部共享这些政策。请注意，资产层面数据不属于 GDPR 的范围，因为它不包含任何个人数据。

网络安全：

GRESB 的数据安全措施和系统已经过外部专家复核，且未发现任何问题。GRESB 网站和 GRESB 门户网站均完全采用 HTTPS/TLS 加密。GRESB 针对数据安全制定了严格而广泛的政策。出于安全考量，我们无法与外部共享这些政策的内容。

宽容期

第一年参评者可以提交评级而无需让提出请求的GRESB 投资者会员访问其结果。这段时期称为“宽容期”。

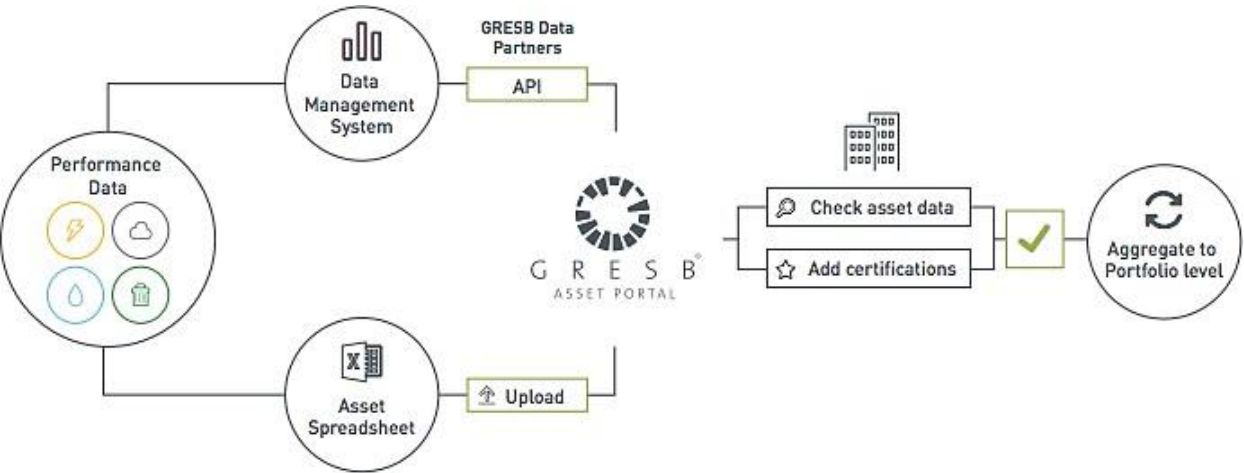
想要在宽容期内进行报告的第一年参评者，可以从评级门户网站的设置一节中逐个实体地选择选项。选择“宽容期”选项的参评者可以在收到其结果后决定取消该选项。无论第一年是否使用，参评的第二年都将无法选择宽容期。

“宽容期 ” 允许参评者有一年的时间去熟悉 GRESB 的报告和评级流程。在宽容期内，参评实体的名称仍然可见，但 GRESB 投资者会员将无法申请阅览其结果。

参评者工具

GRESB 评级网站具有以下工具和功能，以帮助确保提交的工作高效又准确：

- 模板工具：**参评者可以使用模板在多个参与实体中存储和共享相同的问题作答。成员可以通过 GRESB 网站访问共享模板。
- 评级访问工具：**参与的房地产公司或基金管理人可以邀请同事、顾问在网站注册，以协助向 GRESB 提交数据。
- 文档库：**上传的文档存储在参评者的文档库中，提交作答后仍可被查阅获取。每个实体会有个别的文档库，且包括自2014 年以来已上传的文档。本网站允许参评者上传多份文档作为各项指标的 证据，无需将不同的文档合并为一份文件。
- 预填：**2023 年参与 GRESB 评级的实体将在其 2024 年评级作答中预先填写某些指标。针对具体指标的 指导包括关于预先填写和对 2023 年评级的更改的详细信息。在提交资产评级之前，务必 复核预填的作答和证据。所提交的证据应为“实体特征”项下所列明报告年度的相应证据。
- 资产层面数据工具：**GRESB 开发了多种工具，以协助参评者收集和汇总资产层面数据，从而完 成绩效模块的指标。
- 该网站具有实时错误检测系统和警告。



Performance Data	绩效数据
Data Management System	数据管理系统
GRESB Data Partners	GRESB 数据合作伙伴
API	应用程序编程接口
Upload	上传
Check asset data	检查资产数据
Add certifications	添加认证
Aggregate to Portfolio level	汇总到投资组合级别

这些工具旨在简化数据流并提高数据质量。

- 应用程序编程接口 (API)：**越来越多的数据提供方可以使用此工具。它允许参评者将数据提供方的数据收集系统中的信息无缝地传递到 GRESB 网站，从而自动完成绩效模块中的部分指标。通过筛选GRESB 数据合作伙伴，[可以在我们的合作伙伴目录中找到数据合作伙伴的完整列表](#)可见于我们的[合作伙伴目录](#)。
- GRESB 资产电子表格：**无法访问自动数据馈送的参评者，可以使用资产电子表格将资产数据上传

到 GRESB 资产网站。请查阅资产网站指南以获取更多相关信息。

2024 年，参评者可以使用 GRESB 资产网站或数据合作伙伴系统来上传以下指标的资产层面数据：

- 性能：报告特征：R1
- 绩效：风险评级：RA2 ， RA3 ， RA4 和 RA5
- 绩效：能源（EN1），绩效：温室气体排放（GH1），绩效：水（WT1），绩效：废弃物（WS1）

GRESB 房地产评级和参考指南结构

指标的E、S、G归类

各项指标会归类为三大可持续发展维度中的一项（ E- 环境； S- 社会； G- 治理）：

- E 一环境类指标，用于评估投资组合在监测和减少其环境足迹而采取的行动和措施的有效性；
- S 一社会类指标，用于评估实体与其利益相关者的关系及其对利益相关者的影响以及其活动的直接社会影响；
- G 一治理类指标，用于评估实体或组织层面的可持续发展治理、政策和程序以及举措。

各模块中按 E 、 S 、 G 维度划分的得分细目如下。

	E	S	G
管理模块	0%	35%	65%
绩效模块	89%	11%	0%
开发模块	73%	21%	6%

评级指标结构

2024 年评级中的每项指标皆可使用 ‘是’ 或 ‘否’ 来回答，在某些情况下可使用 ‘不适用’ 来回答。如果选择了 ‘Yes ’ （是），则参评者可以选择通过选择一个或多个子选项来进一步说明作答。

参评者应当选择所有准确描述实体并提供证据的子选项。如果选择了 ‘No ’ （否）或 ‘not applicable ’ （不适用），则参评者不得选择任何其他子选项。“不适用” 答案的解释和评分与 “否” 相同，将得 0 分。

证据

评级中的特定指标需提供支持证据。证据包含可用于验证指标回答的信息以及额外选定标准的支持信息。

GRESB 未制定证据标准，仅要求具有合理领域专业知识的验证人员能够复核证据并找到支持指标回答和选定回答选项的内容。所提供的证据应明确对应参评者选择的回答选项。证据无需详尽的解释或推断。建议参评者尽可能提供最简明的证据来支持自己的主张。

- 允许上传的文档数量：GRESB 允许上传多个文档作为每项指标的证据。所上传的不同文档无需合并为一个文件，以减轻报告负担。若相关信息为较大文档的一部分，且参评者不希望披露大文档的全部内容，则可摘取相关部分提交，惟该文档须包含充足的信息，确保满足指标的要求。
- GRESB 证据封面页：本文档可以为独立文档，或者作为上传证据的封面页。该模板更易于识别指标中选择的每个答案选项的相关信息。对于需要人工验证的指标，强烈推荐使用封面页去识别从某指标中选择的每个问题在证据上传中的位置。报告实体有责任提供清晰、简明的信息，使验证人员能够轻松找到和理解这些信息。验证人员将拒绝接受无明确证据支持的答案或选定答案选项。
- 编制文档：参评者可自行编制文档。然而，所编制的文档须包含充足的信息来验证指标的回答。重新编写的文档摘要须包含实体的抬头，并包含充足的信息来验证作答内容。
- 选择是否与投资者分享证据：GRESB使用参评者上传的文档进行验证。提供的每份支持文档均可单独提供给投资者。上传的每份文档均配置有一个复选框，默认设置为未选定。如选定，则会将证据提供给投资者。选中此复选框后，所有投资者都可以使用该文档。不得选择仅向部分投资者共享此类文档。

- **上传库：**上传的文档存储在参评者的文档库中，提交作答后仍可被查阅访问。每个实体会有个别的文档库，且包括自2014 年以来已上传的文档。
- **先前已接受的证据：**在之前的评级中已提交过且被接受的上传证据，可能在后续提交中不被接受。强化的验证检查和 / 或验证级别的变更（参见“GRESB 验证过程”）可能导致不同的验证结果。若要证据被接受，必须符合本《参考指南》规定的要求。

超链接

如果提供了超链接（或深度链接），请确保能以两个步骤访问相关页面。理想情况下，登录页应包含验证答案所需的所有信息。若要被认定为有效的支持证据，所提供的证据必须表明是否存在与所选各项标准相关的主题。参评者有义务确保超链接正常运行。损坏的链接由参评者负责，并将被解释为缺乏证据。参评者必须在作答时注明方可提供超链接。在任何其他情况下皆须上传真实文档。在上传文档中植入的超链接将不获检查。

语言

所有评级作答必须以英语提交。

以其他语言提供证据

作为支持证据而上传的文档无需全面翻译。然而，对于以英文以外的其他语言提供的证据，为了进行验证，需要提供充分的汇总以符合条件要求。参评者可以使用自述栏提供文档摘要。此外，必须在证据上传中识别每个选定的问题，提供页码和准确位置，如段落、条款、句子、项目符号等。

GRESB 评级的翻译

GRESB 评级门户网站可以通过谷歌 Chrome 网络浏览器使用“谷歌翻译”功能进行翻译。这适用于评级网站、指导说明和《参考指南》的在线版本。

如何使用谷歌翻译：

1. 在您的电脑上打开 Chrome。
2. 转到想要翻译的网页。
3. 单击顶部的翻译图标。
4. Chrome 将一次性翻译网页的所有内容。

打开翻译功能

您可以自行设置 Chrome 是否提供网页翻译功能。

1. 在您的电脑上打开 Chrome。
2. 单击右上角的：> 设置选项。
3. 在底部点选“高级”选项。
4. 单击“各语言”选项下的“首选语言”。
5. 勾选或取消勾选“主动翻译非所读语言的页面”。
6. 若页面尚未翻译成您的首选语言，请再次单击翻译图标，选择“选项”，并确保您的“翻译语言”未设置为其他语言。若为其他语言，请将其更改为所要的翻译语言。

免责声明

请注意，并非所有文本均可准确翻译或完全翻译。GRESB不对这些不正确或不准确的翻译负责。GRESB不对使用谷歌翻译可能导致的任何损害或问题负责。

自述栏

多年来，可计分的自述栏数量已降至零，以将重点从管理到绩效。自述栏现在仅用于报告目的，并为部分指标提供额外的背景信息。请注意，自述栏的内容将包含在 GRESB 基准报告中。

“其他”答案

许多指标给予机会去提供替代答案选项（‘其他’）。这些其他答案必须不同于问题中列出的选项。可以添加多个其他答案，但不会汇总得分。所有其他答案都将作为数据验证过程的一部分进行验证。

针对具体指标的指南

针对具体指标的指南包括：

- 各方面：概述（1）该方面的目的和（2）本节的内容；
- 各指标：此概述表明（a）该指标的目的；（b）它被分配到 GRESB 三个模块中的哪一个；（c）最大分数；（d）它被分配到 E、S 或 G 类别的哪一个；（e）适用术语；（f）对结构良好的响应的要求；（g）验证要求（h）评分要素和（i）任何适用的支持材料、示例或参考。

报告年度

作答须参考“房地产评级”中 EC4 部分确定的报告年度，除非该指标指定了另一个报告年度。

在报告年度结束时，对指标的作答内容必须为属实；然而，在整个报告年度期间，作答内容未必需要属实。例如，在报告年度结束前一个月实施了某项政策是可以被接受的，且无需在整个报告年度期间皆已实施该政策。GRESB 对使用财政年或日历年并无偏好，参评者只需在整个评级过程中使用一种报告年度即可。

报告实体

答案必须适用于实体层面。如果参评实体是较大的投资管理组织或公司集团（‘组织’）的一部分，GRESB 参评者应使用自述栏来解释该答案是如何适用于该实体。

在 GRESB 条款和条件中，术语“参评投资组合”是指 GRESB 评级、指导材料（如参考指南和评分文档）、GRESB 产品（如基准报告和 PAT）、GRESB 网站和 GRESB 培训材料中使用的“（报告）实体”。

评分方法

房地产评级分为三个模块：管理、绩效和发展：

每个模块分为不同方面；每个方面由单独计分的指标组成。本《参考指南》详细说明了每项指标的可用分数以及评级方面的加权。本节中的信息提供了其他背景信息。在评级期开放作答之前，GRESB 基金会将确定每项指标的分数。

指标评分是根据 GRESB 的规则、原则和准则进行三个阶段的复核。

每项指标的分数

对于可以选择一个或多个答案的指标，GRESB 对每个选定答案累积分数，然后汇总以计算该指标的最终得分。许多指标的最终得分都设有顶限，这意味着没有必要选择所有答案以获得满分。这种评分机制可以反映房地产公司和基金之间的多样性，以及可持续发展导向活动的多样性。参评者选择‘其他’答案的支持证据和开放字段将进行人工验证，并根据作答的有效性获得分数。

评分模型

评分模型为一项自动化系统，该系统使用了专门开发数据分析软件的第三方专为 GRESB 设计的技术平台。完成数据验证后，无需人工干预即可完成评分。

每项指标的得分总和最多可达 100 分。各方面的最高得分是 GRESB 总体得分的加权要素。GRESB 不仅在确定绝对分数的基准点时考虑到不同房地产类型的独特特征，而且在对选定指标进行评分时亦是如此。评分是根据每个投资组合的主要房地产类型对应的一系列指标来进行，特别是能源、温室气体、水、废弃物和建筑认证指标。

最高总分数 =100 ，相当于 100 分，可通过以下方式获取：

- 管理部分 = 30 分
- 绩效模块 =70 分
- 发展模块 =70 分

模块	方面	分数	模块内占比	总体分值占比
管理模块	领导力	7	23%	7%
	政策	4.5	15%	5%
	报告	3.75	13%	4%
	风险管理	4.75	16%	5%
	利益相关者参与	10	33%	10%
合计		30	100%	30%
绩效模块	风险评级	9	13%	9%
	目标	2	3%	2%
	租户和社区	11	16%	11%
	能源	14	20%	14%
	GHG	7	10%	7%
	水	7	9.5%	7%
	废弃物	4	5.5%	4%
	数据监控和复核	5.5	8%	6%
	建筑认证	10.5	15%	11%
合计		70	100%	70%
开发模块	ESG 要求	12	17%	12%
	材料	6	9%	6%
	建筑认证	13	19%	13%
	能源	14	20%	14%
	水	5	7%	5%
	废弃物	5	7%	5%
	利益相关者参与	15	21%	15%
合计		70	100%	70%

GRESB 房地产基准由完成管理和绩效模块的参评者组成。GRESB 发展基准是由完成管理和发展模块的参评者组成。当每个模块确定一个单独的得分时（即：管理模块得分、绩效模块得分、发展模块得分），GRESB 得分和 GRESB 评级仅适用于完成其投资组合所有相关模块的实体。可能的组合如下所示，并在下图中进行了说明：

A：只有既有投资的投资组合可提交：

- 管理和绩效模块，以获得 GRESB 既有投资基准报告，包括 GRESB 得分和 GRESB 评级
- $\text{GRESB 得分} = \text{管理模块得分} + \text{绩效模块得分}$

B：只有开发中项目的投资组合可提交：

- 管理和发展模块，以获得 GRESB 发展基准报告，包括 GRESB 得分和 GRESB 评级
- $\text{GRESB 得分} = \text{管理模块得分} + \text{发展模块得分}$

C：具有既有投资和开发中项目这两者的投资组合可提交：

- 管理、绩效和发展模块，以获得两份基准报告：
- 既有投资基准报告，包括 GRESB 得分和 GRESB 评级；以及
- 发展基准报告，包括 GRESB 得分和 GRESB 评级
- $\text{GRESB 得分} = \text{管理模块得分} + \text{绩效模块得分}$
- $\text{GRESB 得分} = \text{管理模块得分} + \text{发展模块得分}$



Reporting Entity	报告实体
Components	模块
GRESB Results	GRESB 结果
Portfolios with	投资组合有：
STANDING INVESTMENTS	既有投资
completing	完成
Management Performance	管理绩效
receive	收到
GRESB Benchmark Report	GRESB 基准报告
Standing Investments	既有投资
Portfolios with	投资组合有：
STANDING INVESTMENTS	既有投资
DEVELOPMENT PROJECTS	开发项目
completing	完成
Management Performance Development	管理绩效发展
receive	收到
GRESB Benchmark Report	GRESB 基准报告

Standing Investments	既有投资
GRESB Benchmark Report	GRESB 基准报告
Development	发展
Portfolios with	投资组合有：
DEVELOPMENT PROJECTS	开发项目
completing	完成
Management Development	管理发展
receive	收到
GRESB Benchmark Report	GRESB 基准报告
Development	发展

2024 年 4 月 1 日，参评者可以通过评级网站访问适用于每项指标的详细评分方法。为了提高评级、方法和评分流程的透明度，我们将共享此信息以供参考。GRESB 保留在 2024 年结果发布前的评分和分析期间编辑本文档的权利。

GRESB 评级

GRESB 评级是衡量 ESG 课题在多大程度上融入了公司和基金的管理和实践的总体标准。GRESB评级的计算依据为GRESB 房地产得分及其相对于GRESB整体分数的五分位数位置，并每年对模型进行校准。它是根据所有报告实体的总体绩效来计算，房地产类型和地理位置不纳入考量。通过这种方式，GRESB 评级让投资者深入了解全球房地产行业整体 ESG 的绩效差异。如果某些地区取得更好的系统性表现，平均而言，这些地区的公司和基金的评级会更高。如果实体位于前五分之一，则可获得GRESB 5星评级；如果排在最后的五分之一，则将获得GRESB 1星评级，以此类推。

管理得分超过 15 分（或 50%）、绩效得分超过 35 分（或 50%）或管理得分超过 15 分（或 50%）、发展得分超过 35 分（或 50%）的实体将获得绿色之星称号，并通过记分卡和基准报告中的独特标记予以突出显示。

实体分类

预先设定的阈值确定了实体的地理位置和房地产类型：

- 房产分类的阈值设置为资产总值（GAV）的 75%。这意味着，根据 GAV，75% 或以上的投资组合必须由单一房产类型组成。如果参评者未达到某一具体行业的分类门槛，则被指定为“多元化”类别。参评者将被分配到这些多元化房地产类别的子类别中，其中两种房地产类型的组合至少占总资产净值的 75%。
- GRESB 使用四层制将参评者分配到一个地理类别：国家、子区域、地区和全球。分配地理类别的阈值设定为全球审计与建议的 60%。国家、子区域和区域的定义将使用[此处](#)提供的联合国国家 / 地区分类指南。四层制的运行原理如下：
 - 国家 / 地区：根据 GAV，60% 或以上的投资组合必须分配给单一国家 / 地区；
 - 子区域：如果参评者未达到分配至具体国家的门槛值（如有可能），则将其分配至子区域，这意味着必须将 60% 或以上的投资组合分配至该子区域。子区域类别包括：北美、拉丁美洲和加勒比、东亚、南亚、东南亚、西亚、澳洲和新西兰、南欧、东欧、北欧、西欧或撒哈拉以南非洲；
 - 地区：如果参评者未达到分配至子区域的门槛值（如有可能），则将其分配至某个区域，这意味着必须将 60% 或更多的投资组合分配至该具体区域。区域类别为非洲、美洲、亚洲、欧洲或大洋洲；
 - 超地区：唯一使用的超地区是亚太地区，按亚洲（联合国分类中的代码 142）和大洋洲（联合国分类中的代码 009）分类
 - 全球：如果参评者未达到分配到某一地区的门槛，则被分配到“全球多元化”。

对等组分配

根据实体的法律结构（公共 / 私人）、房地产类型和地理位置，将每个参评者分配至一个对等组。为确保参评者的匿名性，GRESB 仅在该组中至少有六个同行的情况下才会创建对等组。

对等组的分派不影响一家公司 / 基金的得分，而是确定 GRESB 如何将评级参评者的结果与背景联系起来。

创建对等组的目的是比较具有尽可能多的相似特征的参评者之间进行比较，同时需满足以下条件：

- 参评者数量不少于6个，以及
- 组中参评者来自同一基金管理人的比例低于 50% 。

各参评者可分配至多个对等组，但仅有一个活跃对等组。活跃的对等组显示在参评者的基准报告中。这意味着参评者A可在参评者B的活跃对等组中，而参评者B不在参评者A的活跃对等组中。其实际结果是，A 将显示在 B 的基准报告中的“对等组成员”项下，而 B 则不会显示在 A 的基准报告中。

对等组由一套简单的量化规则确定，并为所有参评者提供一致的处理方法。如果对等组太小或同一个基金管理人的参评者人数太多，我们将取消筛选，直至我们拥有有效的对等组。有两种方法可以扩大对等组：

- 完全删除某项特征（例如，忽略实体的所有权性质：上市 / 非上市 / 政府）
- 使用更通用的特征版本（如对投资组合所在的地区而非国家进行筛选）

该系统是根据上述标准来试图找到最佳的对等组。

定制对等组功能

自 2023 年起，GRESB 房地产参评者可以使用GRESB网站内设置的“定制对等组”功能。GRESB 网站。此功能允许参评者确认 GRESB 分配的预定义对等组，或提交编辑后的对等分组标准。

评级截止日期后，参评者可以查看其预定义的对等组，并通过选择其他认为相关的特征来确认或定制对等组。

欲知有关更多详细信息，例如有关如何查看预定对等组以及如何定制对等组的分步指南，请访问新的[“定制对等组”功能](#)。

对等组披露

对于上市公司，对等组成员的实体名称在基准报告中披露。对于私人实体，仅披露基金管理人的对等组成员名称。GRESB 提供了一种选择选项，可以披露实体的名称（上市）或基金管理人的名称（私有），以及两个模块（管理 + 绩效或管理 + 发展）的得分。然而，这仅向对等组中选择披露其姓名和模块得分的参评者披露。

GRESB 数据验证流程

数据验证是 GRESB 年度基准测试流程中的重要一环。数据验证的目的是鼓励采用最佳实践来完成数据收集和报告。它为 GRESB 继续努力向其投资者会员提供投资等级数据提供了基础。

GRESB验证即对GRESB评级过程中提交数据的存在性、准确性和逻辑性进行检查。验证流程包括自动验证和人工验证。

自动验证会在本网站中完成。在参评者填写评级问卷时，本网站会根据填写内容报错或显示警告，以确保评级提交内容的完整性和准确性。

人工验证在提交后进行，包括文档和文本复核，以检查评级中提供的答案是否有充分的证据支持。验证规则和流程由 GRESB 制定和监督，但验证是由我们的第三方验证服务商 SAS 执行。

可持续发展鉴证服务（SAS）为 GRESB 提供第三方验证服务。SAS 是一家经过认可的独立认证机构，旗下的专家团队将在 GRESB 人工验证流程中对自我报告的 ESG 数据进行独立评级。

质量控制流程

鉴于对 GRESB 投资者会员的透明度要求，GRESB 几年前引入了质量控制流程（QCP）。QCP 是一个额外的数据质量验证流，旨在强制参评者完全遵守 GRESB 报告要求，并且根据官方 GRESB 指导文件中所提供的指导报告数据。QCP 评级涵盖包括各个领域的定性和定量评估。在整个报告期内以及正式提交截止日期（7 月 1 日）之后的评估都线下进行。选定的参评者可能需要提供额外的说明或利用审核期对其报告数据进行必要修改。如果参评者不遵守规定，GRESB 保留拒绝相应组件提交的权利。

验证问题：询问和争议（复核期）

对个人验证决策有疑问的参评者可以联系[GRESB 帮助台](#)。

2020 年，GRESB 在评级期内新加入了一个复核期，以进一步增强评级和基准测试结果的可靠性。复核期将

于 9 月 2 日开始，期间会向所有参评者提供各自的初步 GRESB 结果，为期一个月。
在复核期间，参评者可使用专用表格向 GRESB 提交复核请求。最终结果将于 10 月1日发布给参评者和投资者会员。
为配合 9 月的复核期，结果公布活动和其他成果发布将改期至 10 月和 11 月。
为了完整解释评级中的验证决策，参评者可以申请结果复核。有关结果复核的更多信息，请单击[此处](#)。

报告范围

GRESB 要求房地产公司和基金报告其整个投资组合，包括业主管理区和租户管理区（参见下文）。

GRESB 年度评级包括报告年度持有的所有资产，包括已出售或已购买的资产。SG 数据是在这些资产属于投资组合的期间内进行报告的。因此我们能够对市场所寻求的组合级 ESG 绩效进行标准化和比较评级。然而，值得注意的是，除了简单的 ESG 绩效总体评分（如 GRESB 房地产评分和 GRESB 评级）之外，我们还提供了详细的绩效方面层次和个别指标层次的评级。此类更为丰富的分析，加上对等组体系，使管理人能够在其投资策略的背景下了解其结果，并传达给其投资者。

合资企业

GRESB 要求房地产公司和基金报告其整个投资组合，包括业主控制区和租户控制区（具体指导请参见下文）两者。参评者必须报告其投资组合中的所有相关资产，无论其所有权的百分比如何，但不包括实体拥有的空置土地、现金、土地租赁或其他非房地产资产。

如果资产为合营企业（JV）、联营公司（JO）或为共同所有权的一部分，则参评者需要报告这些资产，即使合资意味着参评者对该资产没有直接的经营控制权。

报告年度内仅拥有一天的资产应排除在报告范围外。

如果某资产属于同一基金管理人管理的多个投资组合的一部分，则该资产应在每个投资组合中作为合资企业来处理。上述规则适用。

业主 / 租户控制区域

在过去，GRESB 曾将资产分类为受管或间接受管资产。这种分类是基于经营控制权的概念，并符合《温室气体核算体系》。2020 年，这一概念被“业主控制”和“租户控制”区域所取代，在这些区域中，经营控制权的概念适用于区分不同区域。然而，虽然理由与往年相比维持不变，但现在的区分是在空间 / 面积层面进行的。因此，某资产可以同时包括业主和租户控制的区域。评级中对业主和租户控制区域的定义仅基于业主 / 租户关系。

业主控制的地区是指业主确定具有“经营控制权”的地区，其中经营控制权定义为能够引入和实施经营政策、健康和政策以及 / 或环境政策。如果业主和租户两者都有权实施上述任何或所有政策，则应将该区域报告为业主控制区。如果某租户拥有实施经营政策和环境政策的最大权力，则应假定该租户拥有经营控制权。举例而言，如果承担英格兰和威尔士租赁的全部维修和保险（FRI），租户若拥有经营控制权则意味着该区域由租户管理。

GRESB 在绩效模块的能源、温室气体排放、水资源和废弃物方面对业主和租户控制区进行区分。GRESB 之所以这么做，是因为考虑到租户控制地区的业主可能很少或根本无法控制公用事业资产的使用或采购，或管理废弃物。指南中针对这一方面有对 GRESB 方法的详细阐释。

GRESB 没有明确区分房东和租户控制的能源、温室气体排放、水资源和废弃物以外的区域。它使用一致的方法来衡量 ESG 绩效，既适用于上市公司和私人基金两者，又适用于不同房地产行业 and 地区。GRESB 鼓励收集与 ESG 相关的数据和定性信息，从而为房地产公司、基金及其投资者提供工具，以识别他们可以提高绩效的领域，并将其作为内部和外部业务的工具包。

此外，虽然 GRESB 确实衡量绝对绩效，但它强调了对等组在评分和体系结果分析方面进行比较的重要性。在参评者人数允许的情况下，GRESB 为每种房地产类型、上市实体和私有实体以及业主和租户控制区域创建单独的对等组。此外，参评者有机会在 R1.1 的自述栏中解释其投资组合的构成，包括阐明由业主 / 租户关系产生的资产控制的限制。

考虑到这些因素，虽然业主在租户控制地区的日常参与可能有限，但评级涵盖的主题与业主控制区同样息息相关，因此同样的问题和方法也适用。
因此同样的问题和方法也适用。

2024 GRESB 房地产评级变化

本节概述了 2024 年房地产评级的变化。

GRESB基金会最近发布了具前瞻性的 2024 年路线图，其中反映了委员会的未来优先事项以及近期和长期的标准，强调了制定标准的关键驱动因素、2023-2024 年优先工作领域、以及目前为了2025年及之后所考虑的问题。影响 GRESB 制定标准的高层考虑因素包括：

- 杰出的市场领袖和创新者
- 认可可衡量的运营绩效
- 提高细分化和具体性
- 符合公共政策和法规
- 提高数据质量和互操作性

欲知基金会 2024 年路线图详细信息，请参阅[此文档](#)。

继 2022 年初正式制定 GRESB 标准制定流程后，GRESB 基金会于 2023 年复核并批准了旨在制定、维护和改进 GRESB 标准的变更。以下四类型变更为：

1. 2024 年一般标准变更
2. 2024 年战术标准变更
3. 2025 年标准变更
4. 其他变更

有关 2024 年房地产标准变更的完整列表，请参见[附录 1](#)。

• 实体和报告特征

在实体和报告特征方面提供的信息，表明了报告实体在不同报告年度保持不变的特征。

实体特征

EC1 报告实体

实体名称：

基金管理人机构名称（如适用）：

目的

确定参与实体。这些信息将显示在 GRESB 网站和该实体的基准报告中。

要求

填写所有适用的输入框。

术语

实体管理人（组织）姓名：管理实体的法定名称（通常仅适用于非上市实体）。

实体名称：提交评级的可投资实体的基金或公司名称。在上市公司中，实体名称是其法定名称，也用于国际证券交易所。对于非上市实体，实体名称标识了提交评级的可投资证券组合。

EC2 所有权性质

- ☐ 公共（在证券交易所上市）实体

指定ISIN：

企业性质：

- ☐ 房地产公司
- ☐ 房地产投资信托（REIT）

- ☐ 私营（非上市）实体

投资风格：

- ☐ 核心
- ☐ 增值
- ☐ 机会主义
- ☐ 债务
- ☐ 社会 / 经济适用住房

开放式或封闭式：

- ☐ 开放式
- ☐ 封闭式

投资工具类型：

- ☐ 俱乐部交易

- ☐ 直接投资
- ☐ 基金
- ☐ 合资企业（JV）
- ☐ 独立账户
- ☐ 特殊目的实体（SPV）
- ☐ 政府实体

法人实体标识符（可选）：

目的

描述参与实体的所有权状态和特征。

要求

选择其中一个选项并选择所有适用的子选项。向 GRESB 报告的实体应代表可投资工具，这些实体应代表该工具持有的所有房地产资产（即整个投资组合）。

如果两家或多家上市公司在报告年度合并为一个实体，请在报告年度末报告新成立实体的结构、政策和程序。

注：投资上市房地产证券的GRESB 房地产投资者会员可以获取参与 GRESB 房地产评级的所有上市实体的结果。鉴于公开交易的封闭式基金的披露要求，此类基金应视为非上市实体。

术语

封闭式基金：具有固定资本金额的投资工具。流动性有限，工具使用寿命结束时由提供的单位赎回。

俱乐部交易这是一种投资工具或结构，其投资于共同战略的投资者数量通常是有限的。投资者往往比普通基金拥有更多的酌处权和控制权，并对重大决策拥有否决权。

核心：核心属性占主导地位的某实体；作为一个整体，该实体的租赁风险较低，杠杆率较低。非核心资产百分比比较低是可接受的。因此，这些投资组合应实现相对较高的收入回报，并显示出相对较低的波动性。投资于稳定的创收房地产的低风险实体，通常持有 5 至 10 年，且在投入基金后具有受限的收购 / 转让活动。核心基金的资产具有稳定的收益回报和资本增长较低的特点。

“核心 +”基金投资于相似类型的资产，但采用更激进的管理风格。“核心 +”实体在 GRESB 评级中被视为核心。

债务：为发行或投资贷款或债券而设立的基金或类似实体。

直接投资：购买控股权或少数股权，这类规模和影响力足以使主动控制成为可行的目标。

基金或工具：用于描述至少三名投资者的资本汇集在一起并作为一个具有共同投资目标的单一实体进行管理的结构所采用的术语。就定义而言，这些术语可以互换使用。

政府实体：由政府机构（如美国联邦总务署（GSA））管理的房地产投资组合。政府投资组合由公有、公有管理和公有租赁的房地产组成。

ISIN：国际证券识别号。为证券分配ISIN码，方便完成清/结算程序。ISIN码由12位字母数字代码组成，用于统一不同的股票代码，后者可能因交易所和货币而异。在美国，ISIN 是 9 字符 CUSIP 代码的扩展版本。

合资企业：至少有两方拥有共同投资目标的投资工具。重大风险管理决策的控制权不会转移给外部管理者，而是由合资企业的成员行使。

法律实体标识符（LEI）：是参与金融交易的法律实体的唯一全球标识符。它也称为 LEI 代码或 LEI 编号，其目的是帮助识别全球可访问数据库中的法律实体。

● **开放式基金：**一种资金总额不固定、不限量的投资工具。投资者可按照合同协议的规定从该工具购买或赎回单位或股份。

机会主义：一个主要由非核心投资组成的实体，预期该实体将从增值 / 折旧中获得大部分回报，且 / 或预期并可能显示出重大波动的回报。这种波动可能是由于多种特征造成的，如面对发展风险、重大租赁风险、高杠杆率或中等风险因素的组合。投资于收益较大的资产的高风险实体；例如，未经预租赁的开发项目、涉及重大的重新定位或处于困境的房地产项目、以及大型组合收购项目，它们是以较小的批量形式来进行重新包装和销售。机会基金通常维持较高的杠杆率限制，而且资产持有期较短。

私营实体：未在任何证券交易所上市或交易的公司或基金。亦称非上市实体或私营投资组合。

公共实体：在纳斯达克或纽约证券交易所等公认的证券交易所公开上市和交易的公司。亦称“上市实体”。

REIT：房地产投资信托基金是房地产的投资工具，与共同基金相当。上市 REIT 是在证券交易所进行交易。

独立账户：SMA也称为托管账户、包络账户或单独托管账户，是根据投资者的投资和税收偏好及要求而专门为其管理的投资组合。有别于共同基金，投资者直接拥有相关资产。

社会 / 经济适用房是指通常以社会 / 经济适用房行业为重点而进行投资的实体。经济适用房是指社会低收入阶层（如收入低于家庭收入中位数）能够负担得起的住房单元。

可购性的定义是，收入总额的最大百分比可能因国家或地区的不同而有所差异，并取决于这一百分比是否为净收入、毛收入、个人收入或家庭收入的百分比。

特殊目的实体：母公司为隔离财务风险而创建的子公司。其企业性质为独立公司，拥有自己的资产负债表。

增值：此类实体通常包括核心投资和非核心投资组合，收入流不太稳定。该实体作为一个整体，可能存在一定的租赁风险和杠杆率。因此，该类实体应达到其增值 / 贬值收益的很显著部分，且预期显示适度的波动性。

中度风险较高的实体，通常采用“主动管理的形式，如租户租赁、重新定位或重新开发，通过增加投资房地产的价值来产生回报”。

参考标准

欧洲非上市房地产公司投资者协会全球定义数据库（[INREV Global Definitions Database](#)），2018

EC3 实体开始日期

开始年份（上市公司）或成立年份（非上市公司）

目的

描述实体的活动开始日期或成立日期。

要求

提供开始 / 成立年份。

术语

开始年份：报告实体开始投资于市场的年份。如某上市实体已退市（即私有化），但仍由相同的管理层管理，则新非上市实体的原始起始日期可作为其“首次交割日期”。若该实体被新的管理公司私有化，则关闭的第一天应是私有化的日期。此信息不用于评分，仅用于提供背景信息。投资组合的年份可能会影响ESG政策和策略的实施能力。

成立年份：经理指定的日期，即启动该实体、完成初始资本认购，以及承诺期的开始日期。

EC4报告年度

☐ 日历年度

☐ 财政年度

注明起始月份

月▼

目的

设定实体的报告年度。

要求

选择其中一个选项。

参评者需要指定其财年的起始月份。如果参评者选择财政年度，2 月至 6 月之间的起始月份必须对应于 2023/2024 日历年度。例如，从 4 月至 3 月的报告实体将被视为涵盖 2023 年 4 月至 2024 年 3 月的期间。另一方面，7 月至 12 月之间的起始月份则必须对应于 2022/2023 日历年度。例如，10 月至 9 月的报告实体将被视为涵盖 2022 年 10 月至 2023 年 9 月的期间。

下表详细说明了如果选择给定的起始月份，整个评级过程所需信息涵盖的期间：

起始月份 报告年份

1月	选择“日历年”
2月	2023 年 2 月 – 2024 年 1 月
3月	2023 年 3 月 – 2024 年 2 月
4月	2023 年 4 月 – 2024 年 3 月
5月	2023 年 5 月 – 2024 年 4 月
6月	2023 年 6 月 – 2024 年 5 月
7月	2022 年 7 月 – 2023 年 6 月
8月	2022 年 8 月 – 2023 年 7 月
9月	2022 年 9 月 – 2023 年 8 月
10月	2022 年 10 月 – 2023 年 9 月
11月	2022 年 11 月 – 2023 年 10 月
12月	2022 年 12 月 – 2023 年 11 月

术语

日历年： 1月1日至12月31日。

财政年： 用于计算年度财务报表的期间。根据个别司法管辖区，财政年度开始日期可为 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日等。

报告年度： 评级中提供的作答必须是指本指标中确定的报告年度，并应与最近结束的日历年度 / 财政年度（如适用）相对应。在报告年度结束时，对指标的作答内容必须为属实；然而，在整个报告年度期间，作答内容未必需要属实。GRESB不赞成在财政年使用日历年，反之亦然，只要在整个评级过程中始终使用所选的报告年度。

报告特征

RC1 报告货币报告中的计价

单位:

货币 ▼

货币

- 澳元 (AUD)
 - 巴西雷亚尔 (BRL)
 - 加元 (CAD)
 - 智利比索 (CLP)
 - 人民币 (CNY)
 - 哥伦比亚比索 (COP)
 - 丹麦克朗 (DKK)
 - 欧元 (EUR)
 - 港元 (HKD)
 - 印度卢比 (INR)
 - 日元 (JPY)
 - 马来西亚令吉 (MYR)
- 墨西哥比索 (MXN)
 - 新西兰元 (NZD)
 - 挪威克朗 (NOK)
 - 菲律宾比索 (PHP)
 - 英镑 (GBP)
 - 新加坡元 (SGD)
 - 南非兰特 (ZAR)
 - 韩元 (KRW)
 - 瑞典克朗 (SEK)
 - 瑞士法郎 (CHF)
 - 美元 (USD)
 - 其他:

目的

设置实体房地产资产组合的计价货币。

要求

评级指标需作答货币值时，说明实体所使用的货币。

其他：注明其他货币形式。

RC2 经济规模

报告年度结束时，投资组合的资产总值（ GAV ）是多少（以百万计）？

目的

资产总值（ “ GAV ” ）是 GRESB 数据分析中用于识别投资组合规模的度量标准。

要求

以**百万计**完成GAV字段（例如，金额为 75,000,000 美元的GAV必须报告为 75 ）。

由于已在上述指标 RC1 作出报告，请勿纳入货币，但应确保用于 GAV 报告的货币与指标 RC1 一致。

所提供的价值应是报告年度末房地产投资组合的资产总值，并应包括发展项目（如有），并在计算经济规模时需要反映实体对每项资产拥有的财务所有权的百分比。不包括年底前出售资产的 GAV。

作为 GAV 的替代方案，您可以在报告年度结束时使用投资组合的市场价值、公允价值或净资产价值（ NAV ）进行报告。

术语

GAV：资产总价值。

RC3楼面面积度量所报告的度量

单位:

- ☐ 平方米

○ 平方呎

目的

为确保对标和报告的可比性，需要采用衡量标准。设置实体所使用的报告单位。

要求

选择其中一个选项，并在报告投资组合的楼面面积时一致使用。

RC4 房地产类型和地理位置

投资组合的主要位置（*）：

投资组合占主导地位的房地产类型（**）

目的

提供有关实体投资组合位置和地产类型组成的信息。此指标仅用于报告目的。对于提交绩效模块的参评者，将使用指标 R1 中报告的投资组合构成来确定实体的主要所在地和地产类型。

要求

选择实体投资所在的主要地点和使用总资产总值或净营业收入（NOI）比例的投资组合的主要地产类型。

欲知更多详情，请参阅[简介](#)的附录 3a — 房地产类型分类以及[实体分类部分](#)。

注：主要的国家 / 地区下拉菜单包括概括性选项，如子区域、地区和“全球多元化”。主要的房地产类型清单也包括房地产行业。如果某实体的投资组合为多元化，请选择“其他”选项。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017 年 9 月：5.7，分析-分段-分析

RC5 实体业务性质

实体核心业务：

- ☐ 实体核心业务：仅管理既有投资（继续执行管理和绩效模块）
- ☐ 既有投资管理、新建筑项目和重大装修项目的开发（继续管理、绩效和发展部分）
- ☐ 新建筑和重大装修项目的开发（继续管理和发展模块）

目的

实体在报告年度的主要业务活动用于确定哪些 GRESB 模块适用并应完成。有关 2024 年评级结构的概述，请参阅简介部分。

要求

选择适用于报告实体的选项。有关 2024 年评级结构的概述，请参阅简介部分。

术语

重大装修：影响建筑总占地面积50%以上或导致50%以上普通建筑住户搬迁的改建。重大装修项目是指报告年度内任何时候正在施工的建筑物。

新建设项目：包括获得或更改建筑或土地使用许可和融资的所有活动。包括项目的施工，以提高该地产的价值。新建筑物的开发和对现有建筑物的扩建会影响可用空间，可视为新建筑。新建设项目是指报告年度内任何时候在建的建筑物。

● **既有投资：**已完成施工且为租赁和产生租金收入而拥有的房地产。入住级别与此定义无关，也称为经营建筑。



管理：领导力

这方面将评估实体如何将 ESG 融入其整体业务战略。本节的目的是（ 1 ）确认实体作出的 ESG 公开承诺，（ 2 ）确认谁负责管理 ESG 议题并拥有决策权；（ 3 ）向投资者传达实体如何对 ESG 议题进行构建，（ 4 ）确定 ESG 如何嵌入实体。

ESG 承诺和目标

2023 指标

LE1 ESG领导力承诺

实体是否公开承诺遵守 ESG 领导力准则和 / 或原则？

☐ 是

选择包含的所有承诺（可复选）

☒ ESG 一般承诺

- ☒ 全球气候变化投资者联盟（包括 AIGCC 、 CERES 、 IGCC 、 IIGCC ）
- ☒ 国际劳工组织（ ILO ）标准
- ☒ 蒙特利尔承诺
- ☒ 亚太经合组织（OECD）－跨国企业指南
- ☒ 负责任投资原则（PRI）签署方
- ☒ RE 100
- ☒ 科学碳目标倡议
- ☒ 气候相关财务披露工作组（TCFD）
- ☒ 联合国环境规划署金融倡议
- ☒ 联合国全球契约
- ☒ 联合国可持续发展目标
- ☒ 其他：

提供适用的超链接

URL

说明相关信息在证据中的位置

☒ 净零承诺

- ☒ BBP 气候承诺
- ☒ 净零资产管理倡议：净零资产管理者承诺
- ☒ PAII净零资产所有者承诺
- ☒ 基于科学的目标倡议：净零标准承诺
- ☒ 气候承诺
- ☒ Transform to Net Zero 倡议

- 城市土地协会（ULI）绿色印记净零碳运行目标
 - 联合国净零资产所有者联盟
 - 《联合国气候变化框架公约》“现在就气候中和倡议”
 - 世界绿色建筑委员会（World GBC）净零碳建筑承诺其他：
- 提供适用的超链接

URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

不计分，G

LE1

目的

此指标评估的是实体对 ESG 领导力准则或原则的承诺。通过对 ESG 领导力准则或原则作出承诺，实体公开表明其对 ESG 的承诺，使用被普遍接受的组织标准和 / 或框架，并可能有义务遵守这些准则和 / 或框架。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

URL：本指标必须附上相关超链接，但仅用于报告目的。确保超链接没有过时，相关页面可以通过两个步骤访问。该网址应当说明，对于 ESG/净零领导力所选择的每项准则和 / 或原则，是否存在公开承诺。

其他：说明其他公开承诺。确保提供的其他选项与上述选定选项不重复。可以报告多个其他答案。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

未评分， G

本指标不计分，仅用于报告目的。

术语

BBP 气候承诺：《BBP 气候承诺》要求签署方发布净零碳途径和交付计划、披露资产的能源绩效，并制定全面的气候抵御能力策略。

ESG 领导力准则和 / 或原则：国际政府或组织的标准、原则、框架和 / 或倡议，这些标准、原则、框架和 / 或倡议得到普遍接受，并包括公共承诺（即通过公共登记册）。这些准则独立于一个或多个集团的商业利益。这些准则的定义与国际框架一致，即推动 ESG 遵守准则的责任和义务。

全球气候变化投资者联盟：全球四个区域伙伴组织之间开展协作，以加强投资者对气候变化和气候相关政策的教育和参与。该联盟于 2012 年启动，为投资者与世界各国政府之间的对话提供了全球平台，以加快低碳投资实践，公司应对气候风险和机遇的行动以及支持《巴黎协议》目标的国际政策。

国际劳工组织（ILO）标准：国际劳工标准是由国际劳工组织成员（政府、雇主和工人）制定的法律文书，规定了工作中的基本原则和权利。

蒙特利尔承诺：在《责任投资原则》和《联合国环境署金融倡议》的支持下，这项承诺是投资者每年衡量和公开披露其投资组合碳足迹的承诺。

净零排放资产管理人倡议：净零排放资产管理人倡议是一个国际资产管理人小组，致力于支持全球将温室气体净排放量限制在摄氏 1.5 度以下的目标，即在 2050 年或更早实现温室气体净零排放；并支持在 2050 年或之前实现零排放的投资。

净零排放领导力标准和/或原则：国际政府或组织的标准、原则、框架和 / 或倡议，这些标准、原则、框架和 / 或倡议得到普遍接受，并包括公共承诺（即通过公共登记册）。这些准则独立于一个或多个集团的商业利益。这些准则的定义与国际净零排放风险框架保持一致，并规定了遵守准则的责任和义务。

经济合作与发展组织（OECD）- 跨国企业指南：《OECD 跨国企业指南》是政府向在加入国或从加入国经营的跨国企业提出的建议。这些准则为全球范围内的负责任的商业行为提供了不具约束力的原则和标准，并与适用的法律和国际公认的准则保持一致。

PAII 净零排放资产所有者承诺：IIGCC 的巴黎《遵守巴黎协定的投资倡议》（PAII）探讨了投资者如何使其投资组合与《巴黎协定》的目标保持一致。

负责任投资原则组织：负责任投资原则组织与其国际签署国合作，将六项《负责任投资原则》付诸实施。其目标是了解环境、社会和治理问题对投资的影响，并支持签署方将这些问题纳入投资和所有权决策。

RE 100: RE100 是一项全球倡议，旨在将致力于 100% 可再生电力的企业联合起来，矢志大幅增加可再生能源的需求和交付。RE100 由气候组织与 CDP 合作召集。

科学碳目标倡议: 这项举措是 CDP、联合国全球契约、世界资源研究所和世界自然基金会（WWF）之间的合作，其目标是使公司能够制定科学碳目标，以减少温室气体（GHG）排放。

科学碳目标倡议 – 净零标准承诺: 科学碳目标倡议（SBTI）的企业净零标准是按照气候科学制定企业净零目标的框架。它包括公司设定科学净零目标所需的指导、标准和建议，以符合将全球气温上升限制在 1.5° C 的要求。

气候相关财务披露工作组（TCFD）: 气候相关财务披露工作组将制定自愿、一致及与气候相关的财务风险披露，供公司用于向投资者、贷款方、保险公司和其他利益相关方提供信息。

气候宣言: 《气候宣言》承诺在2040年实现净零碳排放比《巴黎协定》提前 10 年。

Transform to Net Zero倡议: 此倡议旨在提供指导和业务计划，以实现向净零排放的转型，并提供研究、宣传和最佳实践，使私营企业不仅能够制定宏伟目标，而且能够实现有意义的减排并取得经济效益。

城市土地协会（ULI）绿色印记净零碳运行目标: Uli Greenprint 的目标是在 2050 年之前将其成员受运行控制的集体建筑物的碳排放量减少到净零。

联合国环境规划署金融倡议（UNEP FI）: 联合国环境署金融倡议是联合国环境署与全球金融部门之间的伙伴关系，其使命是促进可持续融资。

联合国全球契约: 《联合国全球契约》是一项自发倡议，其基础是总裁（CEO） 承诺实施普遍可持续发展原则，并采取措施支持联合国的目标。

联合国可持续发展目标: 可持续发展目标普遍呼吁采取行动，消除贫困，保护地球，改善世界各地所有人的生活和未来。2015 年，联合国全体会员国通过了 17 项目标，作为《2030 年可持续发展议程》的一部分，该议程制定了实现这些目标的 15 年计划。

联合国净零排放资产所有者联盟: 联合国净零排放资产所有者联盟（NZAOA）是投资机构参评者发起的倡议，致力于2050年将其投资组合过渡为净零温室气体排放，与1.5° C的最高温升保持一致。

《联合国气候变化框架公约》现在就气候中和倡议: ““现在就气候中和倡议”鼓励并支持组织和其他利益相关方立即采取行动，在 2050 年前实现《巴黎协定》所承诺的气候中和。

世界绿色建筑委员会（WorldGBC）的净零碳建筑承诺: 《净零碳建筑承诺》（简称《承诺》）要求各公司、城市、国家和地区在 2030 年前实现其投资组合的净零运行排放量，并倡导所有建筑在 2050 年前实现净零运行。

参考标准

[BBP 气候承诺](#)

[国际劳工组织，国际劳工组织标准，2014年](#)

[净零排放资产管理人倡议](#)

[OECD 跨国企业指南](#)

[（PAII）净零排放资产所有者承诺](#)

[科学碳目标倡议](#)

[气候相关财务披露工作组，2015 年](#)

[《气候宣言》](#)

[Transform to Net Zero 倡议](#)

[城市土地协会（ULI）绿色印记净零碳运行目标](#)

[《联合国全球契约》，2000 年](#)

[联合国可持续发展目标](#)

[联合国净零资产所有者联盟联合国环境署金融倡议](#)

[声明，1992](#)

[《联合国气候变化框架公约》现在就气候中和倡议](#)

LE2 ESG 目标

该实体是否设置 ESG 目标？

☐ 是

目标与如下相关（可选多个答案）

☐ 一般目标

☐ 环境

☐ 社会

☐ 治理

☐ 针对具体问题

☐ 多元化、公平和包容性

（ DEI ）

☐ 健康与幸福感

目标

☐ 可公开获取

提供适用的超链接

URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 不可公开获取

传达目标并解释其如何融入整体业务策略（最多 250 个字）

☐ 否

1分, G

LE2

目的

明确的环境、社会和治理目标有助于参评者辨别重大问题，并将其纳入日常管理的整体实践中。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

超链接：如果选择了“公开可获取”，但仅用于报告目的，则此指标的超链接是必需的。确保超链接没有过时，相关页面可以通过两个步骤访问。该网址应显示所选每个目标是否存在公开的 ESG 目标。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应使用此自述栏进行交流

1. 目标的范围。该文本应当明确 ESG 的关键优先事项和与实体相关的问题。如果适用，解释这些目标与实体整体业务战略的具体要素之间的关系。可持续发展和/或ESG目标可以与可量化的目标或战略发展相关；
2. 目标的时间范围。文本应当说明目标是短期（一至两年），中期（二至三年）还是长期（三年以上）；
3. 解释 ESG 目标与业务策略的整合程度，以及进一步协调一致的后续步骤。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分， G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

环境目标：实体为实现相关环境问题（例如温室气体排放、可再生能源或可持续采购）而制定的政策所产生的总体目标。这些目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。反之，他们确定目标，这是实现 DEI 目标所需的详细绩效要求。

ESG 目标：管理和/或改进 ESG 议题的战略优先事项和关键主题。

治理目标：实体制定的有关相关治理问题（例如贿赂和腐败、网络安全或董事会组成）的政策所产生的总体目标。这些目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。

健康和幸福感：““健康乃是一种在生理、心理和社会方面的完满状态，而不仅仅是没有疾病和不虚弱的状态”（WHO）。健康和幸福感受遗传和个人行为以及环境条件的影响。健康的社会决定因素与 GRESB 利益相关者尤其相关，即“人们出生、成长、工作、生活和衰老的条件，以及为日常生活创造条件的更广泛的力量和制度”。这些都是有利于或不利于健康生活的条件。这可能包括体育活动、健康饮食、公平的工作场所、产假和陪产假、获得医疗服务、减少有毒物质接触等议题。

多元化、公平和包容性 (DEI)：多元化、公平和包容性 (DEI) 是一个跨领域术语，可分为 3 个要素。“多元化”是指在给定环境中存在差异；在工作场所，这可能意味着种族、民族、性别、性别认同、性取向、年龄和社会经济背景的差异。“公平”是确保流程和计划公正、公平并为每个人提供平等可能结果的行为。“包容性”是让人们在工作中感受到归属感的做法。

社会目标：实体为实现相关社会问题而制定的政策所产生的总体目标，例如客户满意度、员工敬业度或利益相关者关系。这些目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.7，分析

可持续会计准则委员会 (SASB) （2016 年 3 月） - 房地产所有者、开发商和投资信托：IF0402-05

LE3负责 ESG、气候相关和 / 或 DEI 目标的人员

实体是否有一名或多名人员负责实施 ESG、气候相关和 / 或 DEI（多元化、公平和包容性）目标？

☐ 是

☐ 环境、社会及治理（ESG）

选择负责人（可复选）

☐ 以ESG为核心责任的专职员工

提供这些员工中最高级别人员的详细信息

姓名：

职称：

☐ ESG为责任之一的员工

提供这些员工中最高级别人员的详细信息

姓名：

职称：

☐ 外部顾问 / 管理人

主要联系人姓名：

职称：

☐ 投资伙伴（联合投资者/合资伙伴）

主要联系人姓名：

职称：

☐ 气候相关风险和机遇

选择负责人（可复选）

☐ 以气候相关议题为核心责任的专职员工

提供这些员工中最高级别人员的详细信息

姓名：

职称：

☐ 气候相关的议题为责任之一的员工

提供这些员工中最高级别人员的详细信息

姓名：

职称：

☐ 外部顾问 / 管理人

主要联系人姓名：

职称：

☐ 投资伙伴（联合投资者/合资伙伴）

主要联系人姓名：

职称：

- ☒ 多元化、公平和包容性（ DEI ）

选择负责人（可复选）

- ☒ DEI 是其核心责任的专职员工

提供这些员工中级别最高者的详细信息：

姓名：

职称：

- ☒ DEI 是其职责范围内的员工

提供这些员工中级别最高的员工的详细信息：

姓名：

职称：

- ☒ 外部顾问/经理

主要联系人姓名：

职称：

- ☒ 投资伙伴（联合投资者/合资伙伴）

主要联系人姓名：

职称：

☐ 否

2分, G

LE3

目的

此指标的目的在于确定实体如何分配职责来管理

ESG、气候相关风险和机遇，以及多元化、公平和包容（DEI）。设立专门负责ESG、气候相关风险和机遇和/或DEI的人员，可以提高实体在这些主题上的目标和绩效得到妥善管理的可能性。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

实体可以指定一名员工同时承担ESG、气候相关风险和机遇及DEI（多元化、公平和包容性）方面的核心责任。

责任人详情： 参评者必须提供相关人员的姓名和职务。该信息将仅用于报告目的。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分， G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

核心职责为气候相关议题的专职员工： 员工的主要责任是在实体层面定义、实施和监测气候相关目标。

以 DEI 为核心职责的专职员工： 员工的主要职责是在实体层面定义、实施和监测 DEI 目标。

以 ESG 为核心责任的专职员工： 员工的主要职责是在实体层面定义、实施和监测 ESG 目标。

DEI 目标： 管理和/或改进 DEI 问题的战略优先事项和关键主题。

职责包含气候相关议题的员工： 实施和监测与气候相关的议题是员工的职责，但不一定是主要职责。

职责包含DEI事务的员工： 实施和监测DEI 议题是员工的职责，但不一定是主要职责。

职责包含ESG事务的员工： ESG 的实施和监测是员工的职责，但不一定是主要职责。

ESG 目标： 管理和/或改进 ESG 议题的战略优先事项和关键主题。

气候相关目标： 管理和 / 或改进气候相关议题的战略优先事项和关键主题。

外部顾问/管理人： 受托负责参评者部分或全部 ESG 策略和 / 或实施的组织或人员。

投资合伙人（共同投资者 / 合资合伙人）： 共同拥有和经营（部分）实体资产并负责在房地产层面实施 ESG 目标的一般合伙人。

负责人： 负责执行和完成任务、项目或策略的一个或多个人员。

参考标准

全球报告倡议组织（GRI） 可持续发展的报告准则（ 2016 年）： 102-20.

气候相关财务披露工作组建议 2017 年 6 月：治理A&B

是否有 ESG 工作组或委员会？

☐ 是

选择该工作组或委员会的成员（可复选）

- ☐ 董事会
- ☐ 最高管理层员工/高级管理人员
- ☐ 投资委员会
- ☐ 基金 / 投资组合管理人
- ☐ 资产管理人
- ☐ ESG 投资组合管理人
- ☐ 投资分析师
- ☐ 负责 ESG 议题的专职人员
- ☐ 外部管理人或服务商
- ☐ 投资者关系
- ☐ 其他：

☐ 否

LE4

1分, G

目的

此指标表明存在一个着重于 ESG 模块的内部工作组，该工作组展示了在整个实体中整合 ESG 实践的结构化方法。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明工作组中包括的其他成员类型。其他答案可能包括个人（如人力资源代表）或个人组（如产品创新团队）。请确保提供的其他答案不与上述选择的答案重复（例如，选择“负责 ESG 议题的专职员工”时为可持续发展团队）。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分, G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

资产管理人：负责开发和监督资产层面房地产投资的财务和战略发展的人员或人员组。

董事会：一个由选举或任命的成员组成的机构，负责监督公司或组织的活动，详见公司章程。董事会通常设置执行董事和非执行董事。

● **决策层 / 高级管理层：**日常负责管理实体的人员团队。在企业内部，最高管理层有时被称为高级管理层、执行管理层、执行领导团队、最高管理者、上层管理人员、高层管理人员，或简称为高层。

负责ESG 议题的专职人员：核心责任为解决 ESG 议题的人员。

ESG 投资组合管理人：管理 ESG 策略和落实房地产投资组合的人员或团体。

ESG 工作组 / 委员会：该工作组每年至少召开四次会议，讨论和监督实体ESG 目标的实施情况。

外部管理人或服务商：向他人提供服务以换取报酬的组织、企业或个人。包括但不限于顾问、代理人和经纪人。

基金 / 投资组合管理人：通过在整个投资组合中创建和实现资产级策略，管理房地产投资组合和投资者资本部署的个人或团体。

投资分析师：具备评级财务和投资信息专业知识的个人或团队，通常就证券买入、卖出和持有提出建议。

投资委员会：由选定的一组人员建立的正式流程管理计划投资策略。

投资者关系：向投资者准确说明公司事务的个人或团队，以便投资者作出更优决策。

参考标准

全球报告倡议组织（GRI）可持续发展的报告准则（2016 年）：103-32.

RobecoSAM企业可持续发展评级责任与委员会2017：3.1.5

气候相关财务披露工作组建议 2017 年 6 月：治理A&B

LE5 ESG 、气候相关和 / 或 DEI 高级决策者

是否有高级决策者负责 ESG 、气候相关和 / 或 DEI 议题？

☐ 是

☒ 环境、社会及治理（ESG）

向最高级别的决策者提供有关 ESG 议题的详细信息

姓名：

职称：

个人的最高层角色是

☐ 董事会

☐ 最高管理层员工/高级管理人员

☐ 投资委员会

☐ 其他：

☒ 气候相关风险和机遇

向最高层决策人员提供气候相关议题的详细信息

姓名：

职称：

个人的最高层角色是

☐ 董事会

☐ 最高管理层员工/高级管理人员

☐ 投资委员会

☐ 其他：

☒ 多元化、公平和包容性（DEI）

提供 DEI 最高决策者的详细信息：

姓名：

职称：

个人最高级的角色是：

☐ 董事会

☐ 最高管理层员工/高级管理人员

☐ 投资委员会

☐ 其他：

描述向最高层决策者通报 ESG 、气候相关和 DEI 绩效的过程（最多 250 个字）

☐ 否

1分, G

LE5

目的

ESG、气候相关风险和机遇以及 / 或 DEI 的高级管理层增加了实现这些主题目标的可能性。通过结构化流程，让最高决策者了解实体的 ESG/气候相关/DEI 绩效，从而增强责任感并鼓励持续改进。

要求

选择是或否。如果是，请选择适用的子选项。

高级决策者：企业在ESG、气候和DEI方面的最高决策人应积极参与确定ESG、气候相关目标和DEI目标的过程，并应批准有关ESG、气候和DEI的相关战略决策。此人可以与 LE3 中识别的个人相同。

员工详细信息：参评者必须提供相关员工的姓名和职位。该信息将仅用于报告目的。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应使用此自述栏进行交流

1. 沟通方式。包括但不限于：书面备忘录、正式报告、演示或会议纪要；
2. 报告频率。包括但不限于：每月、每季度或每年；
3. 报告内容。包括但不限于：（1）资产绩效概览（定量）；（2）根据目标所实现的 ESG 绩效；（3）有关长期战略目标的最新信息；（4）有关监管变化的更新 / 通知；（5）有关改进资产绩效的拟议行动的最新信息。

验证

其他：向其他高级决策人员说明可持续发展议题。答案应仅提及高级决策者所属的部门或管理结构。确保提供的其他选项与上述选定选项不重复。仅报告一个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1分，G

此指标的评分等于分配给选定选项的分数乘以此指标的总分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

资产管理人：负责开发和监督资产层面房地产投资的财务和战略发展的人员或人员组。

董事会：一个由选举或任命的成员组成的机构，负责监督公司或组织的活动，详见公司章程。董事会通常设置执行董事和非执行董事。

决策层 / 高级管理层：日常负责管理实体的人员团队。在企业内部，最高管理层有时被称为高级管理层、执行管理层、执行领导团队、最高管理者、上层管理人员、高层管理人员，或简称为高层。

投资委员会：由选定的一组人员建立的正式流程管理计划投资策略。

负责人：对可交付任务、项目或战略拥有签字（批准）权的人。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

负责管理气候相关议题的高级决策者：拥有批准（批准）权限的高级人员，负责批准气候相关战略目标和为实现这些目标而采取的措施。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

负责 DEI 的高级决策者：具有批准 DEI 战略目标和为实现这些目标而采取的步骤的签署（批准）权限的高级人员。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

负责 ESG议题的高级决策者：拥有批准（批准）权限的高级人员，负责批准战略 ESG 目标和为实现这些目标而采取的措施。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

参考标准

CDP、CC1.1

全球报告倡议组织（GRI）可持续发展的报告准则（2016 年）：103-32.

RobecoSAM企业可持续发展评级责任与委员会2017：3.1.5

气候相关财务披露工作组建议 2017 年 6 月：治理A&B

LE6 ESG人员绩效目标

实体是否将ESG因素纳入人员的年度绩效目标？

☐ 是

这些目标的执行是否具有预定财务后果？

☐ 是

请选择会受到这些因素影响的人员（可复选）

- ☐ 董事会
- ☐ 最高管理层员工/高级管理人员
- ☐ 投资委员会
- ☐ 基金 / 投资组合管理人
- ☐ 资产管理人
- ☐ ESG 投资组合管理人
- ☐ 投资分析师
- ☐ 负责 ESG 议题的专职人员
- ☐ 外部管理人或服务商
- ☐ 投资者关系
- ☐ 其他：

提供适用的证据

上传或 URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

☐ 否

2 积分, G

LE6

目的

此指标确定了 ESG 议题是否以及如何 在人员业绩目标中得到解决。

它还确定了 LE2 中概述的与 ESG 相关的目标如何在组织结构中得到反映。将 ESG 因素纳入员工的年度业绩目标可以提高实体提升 ESG 绩效的能力。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

如果目标和结果适用于实体所有员工，请在指标中选择所有相关人员类型。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 针对每个选定的人员群体，在ESG相关议题上都有具体的绩效目标。
 - a. 如果该文件明确表明 ESG 目标适用于所有员工，则除董事会外，所有人员组均得到支持。
 - b. 如果文档未明确表明 ESG 目标适用于所有员工，则只有文档中提及的员工组才被视为有效。
2. 明确显示对每个选定人员组的财务和 / 或非财务影响。可能会产生积极或消极影响，财务影响包括但不限于奖金或加薪/降薪。
3. 目标必须与选定人员组内所有成员相关。请注意，如果该人员组由单个员工组成，则必须在提供的证据中明确说明这一点。如果目标与人员组中的单个员工相关，则该员工必须被列为其他员工（Other）。

适当证据的示例包括相关政策或流程文件、与报告年度相关的员工绩效评估、员工合同等。其他示例包括来自实体的描述财务后果的官方文件（例如，奖励、处罚、奖金计划、网页等）。请注意，在明确满足上述要求的前提下，可以删除文件中的敏感信息。若在所提供的证据中未明确影响并将其与ESG目标挂钩，则必须在证据自述栏或封面页中进行详细说明。

其他：说明其他员工类型。其他答案应该与员工群体有关，如收购、开发或设施团队，或分配了ESG目标的具体人员。请确保提供的其他答案不与上述选择的答案重复（例如，选择“负责 ESG 议题的专职员工”时为可持续发展团队）。如果目标和结果适用于所有员工，请确保从指标中选择相关人员组，并仅使用“其他”答案提供上述未列出的人员组。可以报告多个其他答案。如果多个其他答案可行，只有一个答案会计入得分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分，G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

年度绩效目标：年度绩效复核中设定的目标，即员工绩效评级。

资产管理人：负责开发和监督资产层面房地产投资的财务和战略发展的人员或人员组。

● **董事会：**一个由选举或任命的成员组成的机构，负责监督公司或组织的活动，详见公司章程。董事会通常设置执行董事和非执行董事。

决策层 / 高级管理层：日常负责管理实体的人员团队。在企业内部，最高管理层有时被称为高级管理层、执行管理层、执行领导团队、最高管理者、上层管理人员、高层管理人员，或简称为高层。

负责ESG 议题的专职人员：核心责任为解决 ESG 议题的人员。

ESG 投资组合管理人：管理 ESG 策略和落实房地产投资组合的人员或团体。

ESG 因素：与实体 ESG 目标相关标准。

外部管理人或服务商：向他人提供服务以换取报酬的组织、企业或个人。包括但不限于顾问、代理人和经纪人。

财务影响：纳入员工薪酬结构的预定货币利益（或损失）。包括奖金、加薪、利润分享、财务奖励和财务激励等。财务影响取决于年度绩效目标的实现情况。

基金 / 投资组合管理人：通过在整个投资组合中创建和实现资产级策略，管理房地产投资组合和投资者资本部署的个人或团体。

投资分析师：具备评级财务和投资信息专业知识的个人或团队，通常就证券买入、卖出和持有提出建议。

投资委员会：由选定的一组人员建立的正式流程管理计划投资策略。

投资者关系：向投资者准确说明公司事务的个人或团队，以便投资者作出更优决策。

参考标准

RobecoSAM企业可持续发展评级2017：3.1.7，高管薪酬 - 成功指标和奖励



管理：政策

这方面涵盖了实体关于环境、社会 and 治理问题的政策范围。

ESG 政策

2023 指标

P01 环境议题政策

实体是否有环境议题政策？

☐ 是

选择包含的所有环境问题（可复选）

- ☐ 生物多样性与栖息地
- ☐ 气候 / 气候变化适应
- ☐ 能耗
- ☐ 温室气体排放
- ☐ 室内环境质量
- ☐ 物料采购
- ☐ 污染防治
- ☐ 可再生能源
- ☐ 抗灾能力
- ☐ 可持续采购
- ☐ 废弃物管理
- ☐ 耗水量
- ☐ 其他：

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

实体是否制定应对净零相关政策？

☐ 是

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

☐ 否

1.5 分, G

P01

目的

此指标描述了针对环境议题的政策的存在和范围。环境议题政策有助于实体将 ESG 标准纳入其业务实践中。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

提供的支持证据必须证明选定的每个环境议题均存在**正式**的政策文件，而非仅仅列示一般目标和/或承诺。

作为行动指南，政策可达到以下目的：

- 概述规则和程序
- 提供指导行动的原则
- 设定角色和职责
- 传递价值观和理念
- 表明采取行动或实现既定目标和/或公司愿景的意图

可接受的证据可包括但不限于实体的环境政策文件、正式文件或描述环境政策的在线资源链接。可以提供参考资料，如政策中的要点或段落，以描述每个议题的目标或抱负。

这些证据应当提供相关文件（如能源消费政策或废弃物管理政策）为每个选定议题提供支持。请注意，涵盖多个议题的总体环境政策文件必须就每个议题单独列示章节/条款。

为“净零排放”政策提供的证据与其他环境议题政策的报告要求相同。同样的文件可以同时用于支撑净零政策和其他选定环境议题相关政策。

其他：列出适用于该实体但尚未列出的环境问题。确保提供的“其他”答案不与另一选项重复或不是另一选项的子集（例如，在选择“废弃物”时，不可填写“回收”）。可以报告多个“其他”答案。如果多个“其他”答案可行，只有一个答案计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分， G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

生物多样性与栖息地：与野生动物、濒危物种、生态系统服务、栖息地管理和入侵物种有关的问题。生物多样性是指所有植物和动物物种的多样性。

栖息地是指这些动植物物种生存和发挥作用的自然环境。

适应气候变化：为气候条件或气候相关事件的长期变化做好准备。气候变化适应措施包括但不限于：建立防洪系统、节水型园艺使用抗风暴和火灾的树种，以及根据极端天气事件调整建筑规范。

能源消耗：该实体的能源使用。

反馈环节：与各利益相关方举行会议，收集对 ESG 具体议题的反馈意见。

温室气体排放：温室气体系指《温室气体框架企业标准》中列出的七种气体：二氧化碳（CO₂），甲烷（CH₄），一氧化二氮（N₂O），氢氟碳化物（HFCs），

全氟碳化物（PFCs），三氟化氮（NF₃）和六氟化硫（SF₆）。它们以 CO₂ 当量（CO₂e）表示。

室内环境质量：指建筑物内部的情况。它包括空气质量、日光和视野、舒适的音响条件以及居民对照明和热舒适度的控制。

物料采购：责任材料采购考虑了产品和材料的采购和生产对环境、社会和经济的影响。

净零：指将温室气体排放量尽可能减少到接近零，任何剩余的排放量都能从大气中被重新吸收。

政策：阐明实体的承诺、方向或意图。

污染防治：任何减少、消除或防止污染的行为。污染包括空气污染、噪音污染、光污染、热污染、土地/土壤污染和水/海洋污染(包括地下水、废水和雨水)。吸烟和/烟草政策不是预防污染的政策/战略。

灾难抵御能力：建筑环境对现有和未来自然灾害威胁的准备(例如，在保持其结构的同时吸收诸如降水增加或洪水等紊乱现象的能力)。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区和供应商以及资产层面的物理措施来实现。

可持续采购：鼓励、促进或要求减少建筑物或场所内的商品消费和 / 或采购可持续或合乎道德的商品。条款可涉及减少纸张消耗、供应可生物降解材料，使用再生纸、建筑材料等。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

耗水量：实体对水资源的利用。

参考标准

《联合国气候变化框架公约， 1994 年全球报告倡议》

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：7.9，绩效说明

GRI 可持续发展的报告准则（2016 年）：GRI ， 301 ， 302 ， 303 ， 304 ， 305 ， 306 ， 307 ； GRI ， 416

[联合国净零联盟](#)， 2022 年

PO2社会议题政策

实体是否制定了社会议题政策？

☐ 是

选择包含的所有社会议题（可复选）

- ☐ 童工
- ☐ 社区发展
- ☐ 客户满意度
- ☐ 员工敬业度
- ☐ 员工健康与幸福感
- ☐ 员工薪酬
- ☐ 强迫或强制劳动
- ☐ 结社自由
- ☐ 健康与安全：社区
- ☐ 健康与安全：承包商
- ☐ 健康和安全：员工
- ☐ 健康与安全：租户 / 客户
- ☐ 人权
- ☐ 多元化、公平和包容

☐ 劳动标准和工作条件

☐ 社会企业伙伴关系

☐ 利益相关方关系

☐ 其他：

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

P02

1.5 分, G

目的

此指标描述了针对社会议题的政策的存在和范围。环境议题政策有助于实体将 ESG 标准纳入其业务实践中。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

所提供的证据必须证明存在解决每个选定社会议题的**正式**政策文档，而不仅仅是总体目标和/或承诺的列表。

作为行动指南，政策可达到以下目的：

- 概述规则和程序
- 提供指导行动的原则
- 设定角色和职责
- 传递价值观和理念
- 表明采取行动或实现既定目标和/或公司愿景的意图

可接受的证据可能包括但不限于社会政策文件、正式文件或描述实体社会政策的在线资源。在描述每个议题的目标时可以提供参考资料，如政策中的要点或段落。

这些证据应当使用相关文件（如员工健康和幸福感政策人权政策、行为准则或社区投资声明）支持每一个选定的议题。请注意，涵盖多个议题的总体社会政策文件必须有与每个选定议题相关的单独章节 / 条款

其他：列出适用于实体但尚未列出的适用社会议题。确保提供的‘其他’答案不是另一选项的重复或子集（如选择‘结社自由」时的“集体谈判协议”）。可以报告多个“其他”答案。如果多个‘其他’答案可行，只有一个答案计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分, G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

童工：儿童由于年龄太小而不应从事的工作，或者如果他们已达到最低年龄，但对其而言该工作属于危险工作或不适合他们。

社区发展：采取行动尽量减少、减轻或补偿不利的社会和 / 或经济影响，和 / 或确定机会或行动，以增强在受组织活动影响 / 可能受影响的领域生活或工作的个人 / 群体的积极影响。

客户满意度：客户满意度是衡量实体对客户需求和偏好的敏感度的一个标准。从组织角度来看，客户满意度对长期成功至关重要。在可持续发展的背景下，客户满意度有助于了解实体如何处理与一个利益相关方集团（客户）的关系。

多元化、公平和包容性 (DEI)：多元化、公平和包容性 (DEI) 是一个跨领域术语，可分为 3 个要素。“多元化”是指在给定环境中存在差异；在工作场所，这可能意味着种族、民族、性别、性别认同、性取向、年龄和社会经济背景的差异。“公平”是确保流程和计划公正、公平并为每个人提供平等可能结果的行为。“包容性”是让人们在工作中感受到归属感的做法。

员工敬业度：员工对实体的参与、承诺和满意度。

员工健康和幸福感：对实体负责的员工的健康和幸福感。

员工薪酬：薪酬是指服务或雇佣的报酬。这包括基本工资加额外金额，如按服务年限计算的工资、奖金（包括股票和股票等现金和股权）、福利金、加班、所欠时间以及任何额外津贴（如交通、生活和育儿津贴）。

强迫或强制劳动：任何人在受到任何惩罚的威胁下被期望从事的、而此人并非自愿提供的一切工作或服

结社自由：雇主和工人在未经国家或任何其他实体事先授权或干预的情况下，有权组建、加入和经营自己的组织。

健康与安全：社区周围社区的健康与安全。

健康与安全：承包商实体承包商的健康与安全。

健康与安全：员工实体员工的健康与安全。

健康与安全：租户/客户 实体租户和客户的健康与安全。

人权：人权是人类固有的权利，无论其国籍、居住地、性别、民族或族裔、肤色、宗教、语言或任何其他地位如何。

包容性和多样性：员工在年龄、文化背景、身体能力和残疾、种族、宗教、性别和性取向等方面的相似性和差异。

劳动标准和工作条件：劳动标准和工作条件是有偿工作和雇佣关系的核心。工作条件涵盖广泛的主题和议题，从工作时间（工作时数、休息时间和工作时间表）到薪酬，以及办公的体能状况和精神要求。

政策：阐明实体的承诺、方向或意图。

社会企业合作：实体与具有社会目标的组织建立伙伴关系，这些社会目标是实体的主要目标。

利益相关者关系：利益相关者关系是指与具有共同利益的第三方团体和个人建立互利关系的行为。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：7.9，绩效说明

全球报告倡议组织（GRI）可持续发展的报告准则（2016 年）：GRI， 301， 302， 303， 304， 305， 306， 307；GRI， 416

[世界卫生组织](#)

P03治理议题政策

实体是否制定了治理议题政策 / 政策？

☐ 是

选择包含的所有治理议题（可复选）

- ☐ 贿赂和腐败
- ☐ 网络安全
- ☐ 数据保护和隐私
- ☐ 高管薪酬
- ☐ 诚信义务
- ☐ 舞弊
- ☐ 政治贡献
- ☐ 股东权利
- ☐ 其他：

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

P03

1.5 分, G

目的

此指标描述了治理议题政策的存在和范围。治理议题政策有助于实体将 ESG 标准纳入其业务实践。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

所提供的证据必须表明存在**正式**的政策文件，以解决每一个选定的治理议题，而不仅仅是一份总体目标和 / 或承诺核对表。

作为行动指南，政策可达到以下目的：

- 概述规则和程序
- 提供指导行动的原则
- 设定角色和职责
- 传递价值观和理念
- 表明采取行动或实现既定目标和/或公司愿景的意图

可接受的证据可能包括但不限于治理政策文件、正式文件或描述实体治理政策的在线资源链接。在描述每个议题的目标时可以提供参考资料，如政策中的要点或段落。

这些证据应当使用相关文件（如网络安全政策，董事会章程，行为守则或股东权利政策 / 协议）为每个选定议题提供支持。请注意，涵盖多个议题的总体治理政策文件必须针对每个选定的议题单独制定相关章节 / 条款。

其他：列出适用于实体但尚未列出的适用治理议题。确保提供的‘其他’答案不是另一选项的重复或子集（如选择“贿赂”时的“招揽”）。可以报告多个“其他”答案。如果多个‘其他’答案可行，只有一个答案计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分， G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

贿赂：提供、给予、接受或索取有价值的物品，以影响官员或其他负责公共或法律信托责任的人的行为。

腐败：滥用委托权谋取私利。

网络安全：保护网络连接系统（包括硬件、软件和数据），杜绝任何未经授权的使用或访问。恶意攻击尤其可能对真实资产构成重大威胁。

数据保护和隐私：客户隐私包括数据保护等事项；除非另有明确约定，仅将信息或数据用于原始预期目的；遵守保密义务；以及防止信息或数据被滥用或盗窃。

高管薪酬：向高层管理人员提供的财务支付和非货币利益，以作为其代表实体开展工作的交换。

受托责任：指在管理他人资产的责任方面所具备的忠诚和关怀义务。受托责任是一种信任地位，例如保密义务、无冲突义务和不从其职位中获利的义务。

舞弊：意图获取经济或个人利益的不当欺骗。

治理议题：关于实体的治理结构和组成。具体说明如何在实体目的指导下建立和部署最高治理机构，以及这一目的与经济、环境和社会因素的关系。

政策：阐明实体的承诺、方向或意图。

政治贡献：直接或间接向政党、其民选代表或寻求政治职位的人员提供经济或实物支持。

股东权利：可以包括分享公司盈利能力、收入和资产的权利；委托声明；一定控制和影响公司管理层选择；对新发行股份的优先权；以及股东大会表决权。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：7.9，绩效说明

全球报告倡议组织（GRI）可持续发展的报告准则（2016年）：102-35；102-37；GRI 205.

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：3.1.7.



管理： 报告

机构投资者和其他股东是可投资实体间更好地报告和披露可持续发展的主要驱动因素。房地产公司和管理人通过正式的披露机制，分享 ESG 管理层的绩效如何影响业务。

这方面内容是评估实体如何传达其 ESG 行动和 / 或绩效。

ESG 披露

2023 指标

RP1 ESG 报告

实体是否披露其ESG措施和/或绩效？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☒ 年度报告章节

选择适用的报告层次

☐ 实体

☐ 投资管理人

☐ 集团

与保持一致

第三方对披露进行复核：

☐ 是

☐ 外部检查

☐ 外部验证

使用

☐ 外部鉴证

使用

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☒ 单独的可持续发展报告

选择适用的报告层次

☐ 实体

☐ 投资管理人

☐ 集团

与保持一致

第三方对披露进行复核：

- ☐ 是
- ☐ 外部检查
 - ☐ 外部验证
 - 使用
 - ☐ 外部鉴证
 - 使用

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

■ 综合报告

*综合报告必须与国际综合报告委员会（ IIRC） 框架保持一致

选择适用的报告层次

- ☐ 实体
- ☐ 投资管理人
- ☐ 集团

第三方对披露进行复核：

- ☐ 是
- ☐ 外部检查
 - ☐ 外部验证
 - 使用
 - ☐ 外部鉴证
 - 使用

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

■ 公司网站的专用部分

选择适用的报告层次

- ☐ 实体
- ☐ 投资管理人
- ☐ 集团

网址

说明相关信息在证据中的位置

■ 其他：

选择适用的报告层次

- ☐ 实体
- ☐ 投资管理人

☐ 集团

与保持一致

第三方对披露进行复核：

☐ 是

☐ 外部检查

☐ 外部验证

使用

☐ 外部鉴证

使用

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

RP1

指南名称

- 亚洲非上市房地产投资协会可持续发展报告指南
- 欧洲公共房地产协会《推荐最佳可持续实践指南》
- 全球报告倡议组织标准
- GRI 可持续发展报告标准，G4
- 国际综合报告委员会《综合报告框架》
- 《2016 年欧洲非上市房地产公司投资者协会（INREV）可持续发展指南》
- 《2018 年负责任投资原则（PRI）报告框架》
- 气候相关财务披露工作组建议
- 其他：

计划名称

- AA1000AS
- 具有减排目标（资产）的先进技术推广补贴计划（ASSET）
- 欧洲国际机场理事会碳排放认证（ACA）
- 《艾伯塔省指定气体排放者条例》
- 国际核实业务准则第3000号
- 美国注册会计师协会/AICPA 制定的鉴证标准（AT-C 105、AT-C 205、AT-C 206、AT-C 210）
- 澳洲国家温室气体与能源报告法（NGER）
- 《加州强制性温室气体报告条例》（亦称《加州空气资源委员会条例》）
- 加拿大特许会计师协会（CICA）手册：第 5025 条鉴证
- 碳信托标准
- 芝加哥气候交易所验证标准
- 气候登记处一般验证议定书（亦称《加州空气资源委员会条例》（CCAR）
- 法国注册审计师协会（CNCC）
- 企业风险管理温室气体绩效数据鉴证方法
- DNV审验协议/ 可持续发展报告验证协议
- 《荷兰担保指派标准 3000A 》
- 地球评测
- Toitu 碳减排（前身为 CEMARS ）
- ERM GHG绩效数据鉴证方法。
- IDW AsS 821 IDW 鉴证标准：可持续议题报告审计或复核的一般确认原则
- IDW PS 821：IDW复核标准（德国）：适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）。
- ISAE 3000
- ISAE 3410，温室气体报表的鉴证约定
- ISO14064-3
- ISO 19011 标准
- ISO 50002 标准
- JVETS（日本自愿排放交易计划）验证指南
- 韩国温室气体和能源目标管理系统
- MOHURD 公共建筑能源审计指南
- NMX-SAA-14064-3-IMNC: Instituto Mexicano de Normalización y Certificación AC
- RevR6可持续发展报告鉴证
- RevR6 瑞典注册会计师专业机构 FAR 的可持续发展报告鉴证程序
- 埼玉市辖区目标设定排放交易项目
- SGS 可持续报告鉴证
- 西班牙注册会计师协会（ICJCE）
- 标准 3810N 与荷兰皇家注册会计师协会可持续发展报告相关的鉴证业务
- 以色列环境保护部，以色列温室气体核查和减排指南文档，流程A。
- 瑞士气候二氧化碳标签
- 泰国温室气体管理组织（TGO）温室气体（GHG）核查议定书
- 东京排放交易计划
- 根据欧盟排放交易计划（EU ETS）指令和欧盟 ETS 相关国家实施法律进行验证
- SSAE 3000
- OfWat 监管会计指南
- ISO 14064-1
- ISO 14064-2
- ISO 14067

3.5分，G

目的

此指标评估的是实体的ESG披露水平，也评估实体使用第三方 ESG 报告复核的情况，以确保 ESG 披露的可靠性、完整性和准确性。ESG 信息和绩效披露可以揭示实体如何阐释其实施的 ESG 政策和管理措施以及这些措施如何影响其业务。此外，第三方 ESG 披露复核提高了投资者对披露信息的信心。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。在所有情况下：

1. 选择适用的报告层。如果实体在多层报告，则应选择最详细的报告层。
 - a. **实体：**与指定实体具体相关，其中实体定义为您为其提交评级作答的可投资的投资组合。若报告范围（例如年度报告）包括直接参考和/或与 GRESB 提交的实体匹配的行动/绩效披露，则应选择此选项。例如，年度报告仅适用于该实体，或除公司集团内其他实体外，还涵盖了该实体具体和详细行动/绩效。
 - b. **投资经理：**与投资管理实体或参与实体所在公司有关。若报告（如年度报告）范围包括提交GRESB评级的实体，则应选择投资经理级别。例如，年度报告可不包括实体本身的具体和详细的行动/绩效，而是为投资经理提供汇总的信息。
 - c. **集团：**与参与实体所在公司集团有关若报告（如年度报告）范围包括提交GRESB评级的实体，则应选择投资经理级别。例如，年度报告不包括实体本身的具体和详细行动/绩效，而是一个更大的集团公司整体。
2. 如果适用，请从下拉列表中选择对齐，以确认您的报告方法与外部标准或准则一致。下拉列表根据国际可持续发展报告的最佳实践编写。若报告适用一项以上的标准，请选择最符合的标准。
3. 说明报告方法是否已检查、验证或核实（选择一个选项；披露所受的最详细的审查级别）。
 1. **外部检查：**若第三方的复核报告使用结构化且一致流程时，请选择此项。
 2. **外部验证：**适用于第三方根据现有方法或指南复核报告的情况。勾选此复选框后，参评者必须从下拉列表中选择计划名称。
 3. **外部鉴证：**适用于第三方根据现有方法或指南复核报告的情况。勾选此复选框后，参评者必须从下拉列表中选择计划名称。
4. 从下拉菜单中选择核实 / 验证标准（如适用）（参见附录中的已接受方案）：核实/验证声明和所选方案必须包含在为所选披露方法上传的证据中。若报告适用一项以上的标准，请选择最符合的标准。提供文档上传或URL。

已认证的完整列表见《参考指南》附录 6。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。如需提交新计划以供复核，请联系 [GRESB 团队](#)。新提交供 GRESB 团队复核的鉴证 / 验证计划截止至 3 月 15 日。在 3 月 15 日后提交复核的计划，将在下一个报告年度前进行复核。

验证

提供的证据和“其他”作答需进行人工验证。

其他：补充适用于实体但尚未列出的披露方式。确保提供的“其他”答案不与另一选项重复或不是另一选项的子集。可以报告多个“其他”答案。如果多个“其他”答案可行，只有一个答案计入评分。

文档上传或超链接：证据应充分支持该问题所选的所有项目。若提供了超链接，请确保超链接有效，并能在两个步骤内获取相关页面。可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

不能针对不同的披露方式上传同一份支持证据文件或同一个链接，也就是说，相同的文件不能用作多个披露类型的支持证据。

一般证据要求：

1. 所有证据必须明确列示ESG内容，包括实体的行动和/或绩效，不能仅列示一般目标和/或承诺。符合要求的证据应至少涵盖环境、社会 and/或治理（ESG）的两个方面。若证据满足所有其他要求，但仅涵盖ESG的一个方面，则被认定为“部分接受”。
 - a. 这一要求的例外情况是“公司网站上的专用部分”。如果该网站涵盖了三大支柱中至少一个支柱的行动和/或绩效，以及ESG计划、战略和/或目标的详细信息，则该网站将被完全接受。
2. 作答必须明确提及适用的报告级别。如果选择了实体层，则 ESG 行动和 / 或绩效必须与实体名称直接关联。例如，只有当披露的具体部分完全符合验证要求时，基金管理人或企业集团才可以选择实体层的报告。集团层面的披露，如果没有具体于报告实体的 ESG 行动和 / 或绩效，则不属于实体层面的报告。
3. 所提供的证据必须能够支撑选择的适用标准（如适用）。如果列出了未预定的对齐方式，则外部标准或准则必须要具体、并完整地输入（即避免使用缩写词）。证据应当明确提及披露符合的标准。
4. 证据必须能够支撑选择的第三方复核级别（如适用）。ESG披露内容与绩效评级中报告的绩效数据各自分别接受核实和/或验证。若披露内容并不包括复核确认函，可以提供函件等补充证据。与检查、验证和/或核实相关的证据必须与上传的披露方式（如年度报告）有关。如果向报告外部提交核实函和 / 或复核函，则必须明确该函适用于相关证据。
5. 任何披露类型均不接受仅披露GRESB评级结果（即不进行任何额外分析或ESG绩效披露）。
6. 所选选项的保证 / 验证范围应涵盖报告中包含的不仅仅是环境数据，而是所有 ESG 相关信息。

证据要求 IR 报告：上传的文档或提供的 URL 必须在报告本身中包含符合国际综合报告理事会（IIRC）综合报告框架（2013 年 12 月）的明确证据。综合报告可以参考 2023 年、2022 年或 2021 年的绩效和/或行动。

证据要求 – 年度报告：年度报告应涵盖 EC4 中所述的报告年度。若明确说明本报告年度的年度报告尚未公布，则可以使用包含行动和/或绩效内容的上一报告年度的年度报告。若明确说明当前报告年度的年度报告尚未发布，则可以接受上一报告年度详细说明行动和/或绩效的年度报告。若实体每半年报告一次，则必须上传两份半年度报告，以涵盖EC4所述12个月报告期间。同理，若实体按季度报告，则必须上传所有 4 个季度报告，以涵盖 EC4 中确定的 12 个月的报告。

证据要求 – 独立的可持续发展报告：请提供EC4所述本报告年度或上一报告年度的可持续发展报告。

公司网站上的证据要求专用部分：该网页必须包括实体在报告年度（如EC4中所述）采取的 ESG 行动和 / 或绩效，明确说明 ESG 的至少一个支柱（但可以涵盖所有三个 ESG 支柱）。年度报告或可持续发展报告的超链接或任何其他文件无效。此外，网站上列出的总体目标和/或承诺并不足够。

证据要求“其他”：可以使用额外的披露方式，如CDP问卷或UN PRI透明度报告等第三方披露形式。还可以提供具有不同报告级别的披露方法（即，如果为独立的可持续发展报告提供实体级 ESG 报告，则可以为‘其他’提供集团级 ESG 报告）。披露 ESG 行动和 / 或绩效的季度更新、董事会报告、投资者说明、时事通讯或新闻稿被视为有效。根据披露的行动和 / 或绩效，确保适用于EC4中所述的报告年度。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

3.5 分， G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。

• **其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。
有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

一致性：同意并符合公认的可可持续发展标准（自愿或强制）。

年度报告：根据适用的财务报告规定向投资者分发的实体财务业绩的年度记录。

鉴证/验证：根据既定的标准，以系统性方式独立检查数据及其收集方式和管理系统的过程。鉴证/验证服务应符合标准，且只能由经认证的专业机构提供。

外部检查：对不符合鉴证 / 验证的数据进行的任何第三方复核。这种复核包括但不限于复核报告数据、其收集方法或由独立第三方采用的管理系统。复核数据的过程无需根据已接受的核实/验证方案进行。

公司网站专栏：实体网站上明确列示 ESG 绩效的一节。

披露：向所有利益相关的个人或机构提供信息或数据的行为。披露必须由外部进行，不能是参与实体内部的内部沟通和 / 或临时沟通。

ESG 行动：为改善实体环境、社会和治理议题的管理而开展的具体活动。

ESG 绩效：报告反映环境、社会或治理（ ESG ）管理实施情况的重大指标。

综合报告：符合国际财务报告准则基金会（IFRS）综合报告框架（原国际综合报告委员会（IIRC）综合报告框架）要求的报告。综合报告将有关实体的财务和非财务战略、治理、绩效和前景的相关信息结合在一起，以传达其运营所在的整体商业、社会和环境背景。

独立可持续发展报告：专用于实体的可持续发展或 ESG 绩效的报告。

报告层次：

1. **实体：**与指定实体具体相关，其中实体定义为您为其提交评级作答的可投资的投资组合。
2. **投资经理：**与投资管理实体或参与实体所在公司有关。
3. **集团：**与参与实体所在公司集团有关

参考标准

亚洲非上市房地产投资协会（ANREV）可持续发展的报告指南，2016年

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月

全球报告倡议组织（GRI）可持续发展的报告指南，2016 年：202-1 ； 205-3 ； 308-2

308-2 国际综合报告委员会（IIRC）综合报告框架，2013.

欧洲非上市房地产公司投资者协会可持续发展报告指南

实体是否制定了流程来监测和沟通与ESG相关的不当行为、处罚、事件、事故或违反行为准则/道德规范的行为？

☐ 是

该流程需与以下各方就不当行为、处罚、事件或事故进行沟通：

- ☐ 客户/顾客
- ☐ 社区/公众
- ☐ 承包商
- ☐ 员工
- ☐ 投资者 / 股东
- ☐ 监管机构 / 政府
- ☐ 特殊利益团体（非政府组织、工会等）
- ☐ 供应商
- ☐ 其他利益相关者：

描述沟通流程（最多 250 个字）：

☐ 否

* RP2.1 和 RP2.2 中的信息可用作对 2023 行业领导者的表彰标准。

0.25分，G

RP2.1

目的

此指标的目的是确定，

如果报告实体在其投资房地产或其他方面遭受了环境、社会或治理罚款和 / 或处罚，报告实体是否有既定的流程向其利益相关方传达任何与 ESG 相关的不当行为。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应使用此自述栏，就报告实体拟遵循的流程进行沟通，以便向其利益相关方传达与 ESG 相关的不当行为。

其他：说明其他利益相关方。确保提供的其他选项与上述选定选项不重复。可以添加多个其他答案。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.25 分，G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

• *RP2.1和RP2.2中的信息可用作2024年行业领袖的评选标准。

术语

事故：造成损害或伤害的突发意外事件。

客户/顾客：客户包括最终客户（消费者）以及企业对企业客户。

社区/公众：在任何受到实体运行而在经济、社会或环境层面上受到影响（积极或消极）的地区生活和/或工作的个人或群体。

承包商：代表 代表合同中实体在现场或非现场工作的组织或人员，包括房地产管理人。承包商可以直接雇用自己的职员，或雇用分包商或独立的承包人。

争议：引发长时间分歧或激烈讨论的事项。

员工：实体中主要负责运营或支持的员工。

ESG 罚款和/或处罚：对直接损害环境和/或实体的利益相关者的非法行为或不合规行为进行的制裁。

事件：具有实际或潜在不利影响的突发意外事件。

投资者/股东：实体当前的投资者和/或实体的股权所有者。

不当行为：不道德的行为，更具体而言是对环境、社会或治理议题的不善管理，这一行为可能导致法律诉讼。

处罚：因违反法律、规则或合同而施加的处罚。

特殊利益团体：具有共同利益或特征的组织（例如工会、非政府组织）。

供应商：为报告实体开发自有产品或服务而提供产品或服务上游组织（属于报告实体供应链中的一环）。请注意，在本评级中，“供应商”仅指与报告实体有直接业务往来的一级供应商。

参考标准

GRI 可持续发展的报告准则，2016 年：102-17，关于道德操守的建议和关切的机制

CDP 报告指南、合规性

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：3.3.6，违规报告

RP2.2 ESG事件发生情况

报告期内，实体是否涉及任何与ESG相关的不当行为、处罚、事件、事故或违反行为准则/道德规范的行为？

☐ 是

具体说明发生的案件总数：

具体说明罚款总额和/或由其他处罚导致的损失总额：

指定当前待调查的总数：

为作答提供额外的背景信息（最多 250 个字）

☐ 否

* RP2.1 和 RP2.2 中的信息可用作对 2023 行业领导者的表彰标准。

不计分，G

RP2.2

目的

此指标的目的是确保向报告实体的投资者传达任何ESG 罚款和 / 或处罚。若实体经常发生不当行为和受到处罚会导致财务、管理和监管负担加重，进而使其投资组合面临更多风险。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者可以使用此自述栏来传达实体如何解决或打算解决上述议题。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

未评分， G

本指标不计分，仅用于报告目的。

**RP2.1和RP2.2中的信息可用作2024年行业领袖的评选标准。*

术语

ESG 罚款和/或处罚：对直接损害环境和/或实体的利益相关者的非法行为或不合规行为进行的制裁。

事件：具有实际或潜在不利影响的突发意外事件。

参考标准

GRI 可持续发展报告标准，2016 年：205-3； 419-1

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.8，H&S



管理： 风险管理

这一方面评级实体用于支持 ESG 实施的流程，并调查识别和预防重大 ESG 相关风险的步骤。

风险管理

2023 指标

RM1

环境管理体系

该实体是否有环境管理体系（EMS）？

☐ 是

☐ EMS 对标标准

☐ ISO 14001

☐ EMAS （欧盟生态管理和审计计划）

☐ 其他标准：

☐ EMS 由独立第三方通过外部认证

☐ ISO 14001

☐ EMAS （欧盟生态管理和审计计划）

☐ 其他标准：

☐ EMS 未对标标准，也未通过外部认证

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

RM1

1.25分，G

目的

此指标评估的是实体利用系统流程管理环境影响、风险和机遇的情况。

环境管理体系（EMS）是一个内部框架，将所有程序、项目和策略构建为一个统一的计划，以协调实体层面的可持续发展工作。环管体系可以帮助实体管理和改善环境绩效，遵守环境法律法规，通过更有效的经营方法节约财务，并提高企业在员工、客户公司、合作伙伴组织和其他利益相关方中的地位。

使用一致或认证的EMS框架为业务和外部利益相关者提供了核实，即使用公认和经验证的方法来衡量和应对环境影响。对环境管理体系的定期复核可确保其对实体的持续适用性和有效性。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

提供的证据和“其他”作答需进行人工验证。

请注意，对环管体系各部分进行匹配或认证不符合本指标的要求，也不构成有效答案。

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

为使具有有效性，所提供的证据必须包括：

1. 管理实体环境影响的明确框架。
2. 实施EMS 的概括性大纲或图表。
3. EMS 当前涵盖的阶段、要素和 / 或流程。

符合一项标准：如果 EMS 符合一项标准，该项证据必须注明所采用的标准名称，并明确与其的匹配程度。符合标准的 EMS 要素可以在图表中汇总、注明、突出显示或陈列。

外部认证：如果实体的EMS由独立的第三方根据选定的标准进行外部认证，则证据必须包括签署的认证证明，其中必须说明该项标准的名称、独立第三方的联系信息以及最近的认证日期。认证必须在报告年度内的某个时间有效。

GRESB 要求由第三方而非参评者进行认证。需要有一项（或多项）主要标准 / 计划（如 ISO14001 ）才能获得 EMS 认证。

请注意，对环管体系各部分进行匹配或认证不符合本指标的要求，也不构成有效答案。

其他：提供“其他”公认标准的名称，该标准已被实体的EMS认证或与之匹配，但尚未列出。未被认可的标准将受到验证。可以报告多个“其他”答案。如果多个“其他”答案可行，只有一个答案计入评分。

未认证或未符合：如果实体的管理体系未被认证或未符合选定的标准，则证据必须包括已实施的管理体系的高级摘要、大纲或图表，以及 / 或实体业务的实施证据。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.25 分， G

此指标的评分等于分配给选定选项的分数乘以此指标的总分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

一致性：同意并符合公认的可可持续发展标准（自愿或强制）。

已认证：第三方认可已达到公认标准的要求。

环境管理体系（EMS）：基于可持续发展和相关目标管理环境影响的框架。环管体系为评估环境影响、制定降低影响的目标以及实现该目标的计划提供了实用的框架。环管体系使实体能够以结构化的方法规划和实施环境保护措施。

有效的环管体系类似于财务管理体系，该体系监测支出和收入，以支持分析财务执行情况。环管体系可以涵盖广泛的环境主题，包括但不限于：能源、温室气体排放、水资源、废弃物、交通运输、气候变化、抵御能力、风险和物质。它还可以指代多种内部程序、目标、负责实施这些程序和致力于实现实体目标的人员。总之，环管体系用于规划实体的 ESG 战略方针。该体系概述了用于监测和管理环境主题的结构。

ISO 14001对标：ISO 14001 规定了完整的环管体系，包括四个阶段：

1. 计划
 - 确定实体环境政策的范围（影响最大领域以及与主要利益相关方的关系）
 - 根据首要可持续发展议题确定重要性矩阵
 - 确定相关法律要求和环境法规
 - 确定应急程序

2. 执行
 - 确保第一阶段制定的行动计划的实施，并维护已实施的体系
 - 负责体系的整体开发和维护
 - 向负责人提供培训和 / 或支持，以确保遵守政策
3. 检查
 - 与负责人建立适当的沟通渠道
 - 监测和记录进度
 - 确保遵守适用的法律要求
 - 识别并纠正不合规情况
4. 行动
 - 安排管理层对结果和后续步骤的定期复核
 - 对照目标评估绩效
 - 确定纠正和预防措施
 - 提供反馈和改进建议
 - 编制和 / 或更新程序和支持性文件

上述流程提供了包含阶段和要素的 EMS 大纲示例。环管体系以及相关证据不一定需要按照 ISO 的建议进行结构化。虽然无需遵守 ISO 14001 标准，但所报告的EMS应支持ISO 14001中确定的目的，并提供类似的功能。

参考标准

能源与环境设计先锋奖CS，v4（LEED BD+C：Core and Shell，v4）可持续场地选择；用水效率；能源与大气；材料与资源；室内环境品质。

英国建筑研究院《既有办公建筑》BREEAM In-Use International，Asset Performance 和 Building Management

ISO 14001：2015 环境管理体系——要求和使用指南

ISO 14004：2015 环境管理体系——关于原则、体系和支持技术的一般准则

RM2实施治理政策的流程

该实体是否有实施治理政策的流程？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

- ☐ 员工薪酬相关合规性
- ☐ 专用服务台、协调中心、监察员、热线
- ☐ 违反纪律处分，如警告、解雇、零容忍政策
- ☐ 员工绩效评级体系整合合规性与行为准则
- ☐ 投资尽职调查流程
- ☐ 所有部门和集团公司都系统地定义了职责、责任和报告关系
- ☐ 员工治理风险相关培训（可复选）
 - ☐ 定期跟进
 - ☐ 员工入职时
- ☐ 举报机制
- ☐ 其他：

☐ 否

☐ 不适用

• 0.25^{分, G}

目的

此指标复核了为限制治理相关风险而采取的具体行动。它与政策层面的第 3 项目标相关，是指实施应对治理风险的政策（如第 3 项目标所定义）。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明其他已实施的系统或程序。确保提供的其他答案与上述选择不重复（例如，选择“员工治理风险相关培训”时的反贿赂培训）。可以报告多个其他答案。如果多个其他答案可行，只有一个答案计入评分

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.25 分, G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

员工治理风险：例如：贿赂和腐败风险、内幕交易、共享机密信息。

投资尽职调查流程：收集和解释潜在投资信息的系统过程。

定期跟进：从员工第二年开始，每年至少向员工提供一次培训。

员工治理风险相关培训：员工培训确保员工了解并遵守适用于日常工作的法律法规和内部公司政策，这对于确保工作场所遵守合规法规至关重要。

举报机制：为想要披露非法、不道德或危险行为的人员提供保护的流程。有效的举报机制规定了明确的程序和渠道去举报不当行为和腐败行为，确定受保护的披露，并概述报复的补救措施和制裁。

参考标准

OECD Cleangovbiz, “保护举报人：鼓励举报”，2012.

该实体在过去三年内是否进行了社会风险评级？

☐ 是

选择包含的所有问题（可复选）

- ☐ 童工
- ☐ 社区发展
- ☐ 与社会企业合伙相关的争议
- ☐ 客户满意度
- ☐ 员工敬业度
- ☐ 员工健康与和幸福感
- ☐ 强迫或强制劳动
- ☐ 结社自由
- ☐ 健康与安全：社区
- ☐ 健康与安全：承包商
- ☐ 健康和安全：员工
- ☐ 健康与安全：租户 / 客户
- ☐ 健康与安全：供应链（一级以上供应商和承包商）
- ☐ 人权
- ☐ 多元化、公平和包容
- ☐ 劳动标准和工作条件
- ☐ 利益相关方关系
- ☐ 其他：

☐ 否

0.25分，S

RM3.1

目的

此指标确定了实体社会风险评级中的变量。风险评级是指可能对实体及其潜在投资者造成损害的确定和量化流程，系统和 / 或情景。重要的是，实体应监督其面临的社会相关风险，因为这些风险可能损害其声誉，并使其受到民事和刑事处罚。

RM3.1 询问实体在风险评估中是否评估了某些社会议题，这有别于社会政策（P02）。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明另一个社会议题。确保提供的其他答案与上述选择不重复（例如，选择 ‘强迫或强制劳动’ 时的现代奴役）。可以报告多个其他答案。如果多个其他答案可行，只有一个答案计入评分

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.25 分， S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

童工：儿童由于年龄太小而不应从事的工作，或者如果他们已达到最低年龄，但对其而言该工作属于危险工作或不适合他们。

社区发展：采取行动尽量减少、减轻或补偿不利的社会和 / 或经济影响，和 / 或确定机会或行动，以增强在受组织活动影响 / 可能受影响的领域生活或工作的个人 / 群体的积极影响。

争议：引发长时间分歧或激烈讨论的事项。

客户满意度：客户满意度是衡量实体对客户需求和偏好的敏感度的一个标准。从组织角度来看，客户满意度对长期成功至关重要。在可持续发展的背景下，客户满意度有助于了解实体如何处理与一个利益相关方集团（客户）的关系。

多元化、公平和包容性 (DEI)：多元化、公平和包容性 (DEI) 是一个跨领域术语，可分为 3 个要素。“多元化”是指在给定环境中存在差异；在工作场所，这可能意味着种族、民族、性别、性别认同、性取向、年龄和社会经济背景的差异。“公平”是确保流程和计划公正、公平并为每个人提供平等可能结果的行为。“包容性”是让人们在工作中感受到归属感的做法。

员工敬业度：员工对实体的参与、承诺和满意度。

员工健康和幸福感：对实体负责的员工的健康和幸福感。

强迫或强制劳动：任何人在受到任何惩罚的威胁下被期望从事的、而此人并非自愿提供的一切工作或服务等。

结社自由：雇主和工人在未经国家或任何其他实体事先授权或干预的情况下，有权组建、加入和经营自己的组织。

健康与安全：社区周围社区的健康与安全。

健康与安全：承包商实体承包商的健康与安全。

健康与安全：员工实体员工的健康与安全。

健康与安全：租户/客户 实体租户和客户的健康与安全。

人权：人权是人类固有的权利，无论其国籍、居住地、性别、民族或族裔、肤色、宗教、语言或任何其他地位如何。

包容性和多样性：员工在年龄、文化背景、身体能力和残疾、种族、宗教、性别和性取向等方面的相似性和差异。

劳动标准和工作条件：劳动标准和工作条件是有偿工作和雇佣关系的核心。工作条件涵盖广泛的主题和议题，从工作时间（工作时数、休息时间和工作时间表）到薪酬，以及办公的体能状况和精神要求。

政策：阐明实体的承诺、方向或意图。

社会企业合作：实体与具有社会目标的组织建立伙伴关系，这些社会目标是实体的主要目标。

利益相关者关系：利益相关者关系是指与具有共同利益的第三方团体和个人建立互利关系的行为。

参考标准

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：5.2.3，人权评级

RM3.2 治理风险评级

在过去三年中，该实体是否进行了治理风险评级？

☐ 是

选择包含的所有问题（可复选）

- ☐ 贿赂和腐败
- ☐ 网络安全
- ☐ 数据保护和隐私
- ☐ 高管薪酬
- ☐ 诚信义务
- ☐ 舞弊
- ☐ 政治贡献
- ☐ 股东权利
- ☐ 其他：

☐ 否

0.25分，G

RM3.2

目的

此指标确定实体治理风险评估中的变量。风险

评估是指可能对实体及其潜在投资者造成损害的确定和量化流程，系统和 / 或情景。重要的是，实体应监督其面临的治理相关风险，因为这些风险可能损害其声誉，并使其面临民事和刑事处罚。RM3.2 询问实体是否在风险评估中评估某些治理议题，这不同于治理政策（P03）。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明其他治理议题。确保提供的其他答案不与上述选择的选项重复（例如，选择“数据保护和隐私”时的数据保密）。可以报告多个其他答案。如果多个其他答案可行，只有一个答案计入评分

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.25 分，G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

贿赂：提供、给予、接受或索取有价值的物品，以影响官员或其他负责公共或法律信托责任的人的行为。

腐败：滥用委托权谋取私利。

网络安全：防止第三方通过电脑攻击另一台电脑或电脑系统，以损害该电脑或电脑系统的完整性、可用性或机密性。

● **数据保护和隐私：**客户隐私包括数据保护等事项；除非另有明确约定，仅将信息或数据用于原始预期目的；遵守保密义务；以及防止信息或数据被滥用或盗窃。

高管薪酬：向高层管理人员提供的财务支付和非货币利益，以作为其代表实体开展工作的交换。

受托责任：指在管理他人资产的责任方面所具备的忠诚和关怀义务。受托责任是一种信任地位，例如保密义务、无冲突义务和不从其职位中获利的义务。

强迫或强制劳动：任何人在受到任何惩罚的威胁下被期望从事的、而此人并非自愿提供的一切工作或服务。

舞弊：意图获取经济或个人利益的不当欺骗。

治理议题：关于实体的治理结构和组成。具体说明如何在实体目的指导下建立和部署最高治理机构，以及这一目的与经济、环境和社会因素的关系。

政治贡献：直接或间接向政党、其民选代表或寻求政治职位的人员提供经济或实物支持。

股东权利：可以包括分享公司盈利能力、收入和资产的权利；委托声明；一定控制和影响公司管理层选择；对新发行股份的优先权；以及股东大会表决权。

参考标准

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：5.2.3，人权评级

RM4 ESG 对新收购的尽职调查

作为新收购尽职调查流程的标准组成部分，实体是否执行资产层面的
环境和 / 或社会风险评估？

☐ 是

选择包含的所有问题（可复选）

- ☐ 生物多样性与栖息地
- ☐ 建筑物安全
- ☐ 气候 / 气候变化适应
- ☐ 监管要求合规
- ☐ 受污染的土地
- ☐ 节能
- ☐ 能源供应
- ☐ 溢流
- ☐ 温室气体排放
- ☐ 健康与幸福感
- ☐ 室内环境质量
- ☐ 自然危害
- ☐ 社会经济
- ☐ 交通
- ☐ 废弃物管理

☐ 用水效率

☐ 供水

☐ 其他：

☐ 否

☐ 不适用

RM4

0.25分，G

目的

此指标确定了实体是否作为新收购尽职调查流程的标准组成部分去执行资产层面的环境和 / 或社会评估。

风险评级有助于降低长期可持续发展风险。将可持续发展风险评估纳入收购流程，体现了对 ESG 管理层的承诺，专注于规避任何会影响回报的风险，并对投资组合发展采用前瞻性方法。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明评估的其他风险因素。确保提供的其他答案与上述选择不重复（例如，选择‘自然危害’时的地震评级）。可以报告多个其他答案。如果多个其他答案可行，只有一个答案计入评分

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.25 分，G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

生物多样性与栖息地：与野生动物、濒危物种、生态系统服务、栖息地管理和入侵物种有关的问题。生物多样性是指所有植物和动物物种的多样性。

栖息地是指这些动植物物种生存和发挥作用的自然环境。

建筑安全：可能导致或加剧人类安全风险的环境议题。建筑安全主题包括开发期间的消防安全、结构安全以及电气和气体安全。建筑安全策略可以包括（但不限于）在关键建设过程中进行现场检查、建立记录建筑安全观察的报告系统，以及在开发过程中指定人员监督建筑安全合规性。

适应气候变化：为气候条件或气候相关事件的长期变化做好准备。气候变化适应措施包括但不限于：建立防洪系统、节水型园艺使用抗风暴和火灾的树种，以及根据极端天气事件调整建筑规范。

遵守法规要求：包括但不限于：强制性能源 / 碳披露计划、税收变动（如碳税）、监管导致的能源价格极度波动、分区。

受污染的土地：土地污染可能需要采取措施以降低对人或环境的风险。例如，可以通过第一阶段或第二阶段的环境场地评级对污染情况进行评估。

尽职调查流程：潜在收购方评估收购目标资产的过程，有助于作出明智的投资决策。

能源效率：指使用较少能源以提供相同消费者利益的产品或系统。

● **能源供应：**传统能源（由燃料燃烧产生：煤、天然气、石油）或可再生能源（如太阳、风、水、有机植物和废料）的可利用性。

环境风险：对生物和非生物自然系统的影响，包括对土地、空气、水资源和生态系统的影响。包括但不限于生物多样性、运输、产品和服务的影响，以及环境合规性和支出。

温室气体排放：温室气体系指《温室气体框架企业标准》中列出的七种气体：二氧化碳（CO₂），甲烷（CH₄），一氧化二氮（N₂O），氢氟碳化物（HFCs），全氟碳化物（PFCs），三氟化氮（NF₃）和六氟化硫（SF₆）。它们以 CO₂ 当量（CO₂e）表示。

员工健康和幸福感：对实体负责的员工的健康和幸福感。

室内环境质量：指建筑物内部的情况。它包括空气质量、日光和视野、舒适的音响条件以及居民对照明和热舒适度的控制。

自然危害：可能严重中断社区运行的自然物理现象。自然危害可以是地球物理、水文、气候、气象或生物危害。例子包括但不限于地震、野火、飓风和干旱。

风险评估：仔细检查可能对房地产资产的价值或寿命产生不利影响的因素。评估结果有助于确定必须实施的措施以预防和减轻风险。

社会经济风险：对当地社区和个人的社会幸福感、生计和繁荣的影响。例如：经济 / 政治不稳定、公共住房、易受流行病和传染病影响、犯罪和蓄意破坏以及人民流离失所。

运输风险：在周边地区现有基础设施和便利设施的背景下，与步行、单车和公共交通网络相关的建筑物周围交通相关的风险。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

用水效率：是指通过节水技术保守利用水资源来减少消耗。

供水：通常通过泵和管道系统提供地表水、地下水、实体直接收集或储存的雨水、来自其他组织的废水、市政供水或其他水务设施。

参考标准

世界经济论坛2014年全球风险报告，环境署，地下水保护：原则和实践， 2013年

世界卫生组织

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托（ 2016 年 3 月）： IF0402-05 ； IF0402-09 ； IF0402-14

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级： 3.2.2 风险相关性

2017 年 6 月气候相关财务披露工作组建议：策略 A&B ； 风险管理 A&B

RM5 应对气候相关风险的战略抵御能力

该实体的战略是否包括应对气候相关风险的抵御能力？

☐ 是

在考虑风险和契机下描述组织如何将风险抵御能力纳入其气候战略策略

实体的战略适应力评级流程是否涉及情景分析的应用？

☐ 是

选择采用的情景（可复选）

☐ 过渡情景

☐ CRREM 2C

☐ CRREM 1.5C

☐ 国际能源署的可持续发展情景

☐ 国际能源署的优于2℃情景

☐ 国际能源署的2050年净零情景

☐ UN PRI不可避免的政策对应：预测政策情景

☐ 央行与监管机构绿色金融网络（NGFS）的现行政策情景

☐ NGFS 之国家自主贡献情景

☐ NGFS 之立即推广二氧化碳去除技术的2℃情景

☐ NGFS之立即小范围推广二氧化碳去除技术的2℃情景

☐ NGFS 之立即推广二氧化碳去除技术的1.5℃情景

☐ NGFS 之推迟小范围推广有限二氧化碳去除技术的2℃情景限

☐ NGFS 之推迟推广二氧化碳去除技术的2℃情景

☐ NGFS之立即小范围推广二氧化碳去除技术的1.5℃情景

☐ 科学碳目标倡议

☐ SSP1-1.9

☐ SSP1-2.6

☐ SSP4-3.4

☐ SSP5-3.4 OS

☐ SSP2-4.5

☐ SSP4-6.0

☐ SSP3-7.0

☐ SSP5-8.5

☐ 过渡路径倡议

☐ 其他：

☐ 物理情景

☐ RCP2.6

☐ RCP4.5

☐ RCP8.5

☐ RCP8.5

☐ SSP1-1.9

☐ SSP1-2.6

☐ SSP4-3.4

☐ SSP5-3.4 OS

☐ SSP2-4.5

☐ SSP4-6.0

☐ SSP3-7.0

☐ SSP5-8.5

☐ 其他：

☐ 否

☐ 否

为所提供的作答提供补充说明（无须验证，仅用于报告目的）

0.5 分，G

RM5

目的

阐明战略有助于基金经理及时把握风险和机遇。在制定业务战略时考虑其对气候相关风险和机遇的适应力，可确保气候相关议题管理与实体整体战略之间的一致性。同样重要的是，要阐述该等战略如何应对全球经济“低碳”过渡中所涉及的各种情景。

此外，实体披露其如何调整战略以应对潜在的气候相关风险和机遇，对于更好地理解气候变化对该实体的潜在影响十分关键。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应在本自述栏中提供如下信息：

1. 描述实体气候相关风险和机遇应对战略的适应情况。文本应在实体的背景下阐述实体自身对“适应力”的定义。定义“韧性”。如适用，请阐述实体如何将战略落实到政策和管理行动中；实体战略在哪些方面可能受气候相关风险和机遇的影响；以及实体如何调整战略以应对该等潜在风险和机遇；
2. 考虑向与2℃或更低温度情景相称的低碳经济过渡，并结合实体特点，考虑与物理气候相关风险上升一致的情景；

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分， G

该指标的评分基于将复原力纳入气候战略。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

与气候相关的机遇：缓释和适应气候变化的工作，例如，通过提高资源效率和节约成本、采用和利用低排放能源来源、开发新产品和服务，以及建立供应链的韧性等所创造的机遇。气候相关机遇将因实体经营所在的区域、市场和行业而异。

气候相关风险：与气候变化对组织的潜在负面影响相关的风险。这些通常被归类为过渡风险或物理风险。请参阅以下[过渡风险](#)和[物理气候相关风险](#)。

总体业务战略：实体为达到其目标而制定的长期战略。

物理气候相关风险：与事件驱动（短期）或气候模式的长期转变驱动（长期）的潜在直接和/或间接负面影响有关的风险。气候变化带来的物理风险可能是事件驱动的（短期），如极端天气事件（龙卷风、干旱、洪水和火灾等）的恶劣程度不断加剧。它们也可能与影响实体的降水和气温等气候模式的长期转变（长期）有关。拥有使用期长的资产或固定资产，在气候敏感地区运营，依赖水资源供应，或其价值链中存在上述危害的参评者，很可能面临物理气候相关风险。

物理（气候）情景：探索和评级物理气候风险时使用的情景。这些情景可包括对一系列气候变量的预测，包括特定极端天气事件的频率和严重程度。这些情景通常与典型浓度路径（RCP）相关联。IPCC（政府间气候变化专门委员会）开发的典型浓度路径已经被用于气候模型集合的分析，并且已经与特定的气候目标相关联。。RCP2.6代表辐射强迫在2100年稳定在2.6 W/m²的大气浓度分布曲线，与限制大气中二氧化碳-当量浓度不超过450ppm的目标相关，且符合2°C控温目标。

过渡风险：与全球向低碳经济过渡相关的风险。过渡风险通常与政策和法律动态、技术变革、市场反响和声誉问题相关。而且，该等风险与价值链内温室气体排放高的实体尤为相关，因此其对减排、能源效率提升等方面的政策和监管行动非常敏感。

过渡情景：描述全球经济向低碳过渡的情景。这些情景通常描述各经济行业之间的相互作用，并将这种相互作用与相对积极的低碳经济过渡大环境相结合。常用的过渡风险情景包括国际能源署提出的情景，例如，可持续发展情景、优于2摄氏度情景和2050年净零情景、央行与监管机构绿色金融网络提出的情景，以及UN PRI提出的不可避免的政策对应：预测政策情景。房地产行业参评者还可以使用房地产碳风险监测制定的脱碳路径。基础设施行业参评者还可以使用过渡路径倡议或与科学碳目标倡议制定的脱碳路径。

2° C 或更低情景：保持全球平均气温仅比工业化前水平升高不超过2°C的情景。该情景往往需要适度或积极推动经济向低碳过渡，并考虑相关过渡风险的严重程度。同理，“更低”温度情景是指通过全球经济过渡将全球平均气温较工业化前水平的上升幅度控制在一个低于2°C的温度之内。例如，1.5°C情景。

情景分析：情景分析是指对不同的情景进行系统化分析，以便更好地了解其对实体的相关影响，有助于根据未来可能出现的不同情景制定稳健的战略。情景分析可以帮助参评者做出更明智的财务规划，并深入了解在不同气候相关情景下其战略的适应力。

参考标准

[房地产碳风险监测。](#)

[国际能源署。到 2050 年实现净零排放。](#)

[政府间气候变化专门委员会2021年气候变化物理科学基础](#)

[UN PRI不可避免的政策对应。](#)

[绿色金融系统网络。中央银行和监管机构的 NGFS 气候情景。](#)

[科学碳目标倡议](#)

[TCFD。（2017）“最终报告：气候相关财务披露工作组的建议”。](#)

[过渡途径 倡议。](#)

[Van Vuuren, DP、Edmonds, J.、Kainuma, M. 等人。（2011）“代表性浓度途径：概述。” 气候变化 109：5。](#)

RM6.1过渡风险识别

实体是否有一个系统化的流程去识别可能对实体产生重大财务影响的过渡风险？

☐ 是

选择风险识别流程中涵盖的要素（可复选）

☒ 政策与法律

是否根据该流程识别出任何此类风险？

☐ 是

选择实体面临的风险（可复选）

- ☒ 温室气体排放价格上涨
- ☒ 强化的排放报告义务
- ☒ 现有产品和服务的强制要求和监管
- ☒ 诉讼风险
- ☒ 其他：

☐ 否

☒ 技术

是否根据该流程识别出任何此类风险？

☐ 是

选择实体面临的风险（可复选）

- ☒ 对现有产品和服务的低排放量替代品
- ☒ 对新技术的投资失败
- ☒ 过渡到低排放技术的成本
- ☒ 其他：

☐ 否

☒ 市场

是否根据该流程识别出任何此类风险？

☐ 是

选择实体面临的风险（可复选）

不断变化的消费者行为

- ☐ 市场信号的不确定性
- ☐ 原材料成本增加
- ☐ 其他：

☐ 否

☒ 声誉

是否根据该流程识别出任何此类风险？

☐ 是

选择实体面临的风险（可复选）

- ☐ 消费者偏好的转变
- ☐ 某些行业的污名化
- ☐ 利益相关者的担忧增加或负面反馈
- ☐ 其他：

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

描述实体的过渡风险优先级确定流程

☐ 否

为所提供的作答提供补充说明（无须验证，仅用于报告目的）

RM6. 1

0.5 分, G

目的

本指标旨在评估实体是否制定了以及如何使用系统化的方法去识别可能对其产生重大财务影响的过渡风险。

全面的过渡风险管理体系首先要具备系统化的流程来识别可能对组织或实体产生重大财务影响的风险。该流程应确保后续的风险评估和分析集中在与实体最相关的风险上。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：本指标的证据需要经过人工验证。

文档上传或超链接：证据应充分支持该问题所选的所有项目。若提供了超链接，请确保超链接有效，并能在两个步骤内获取相关页面。可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 证明制定了针对过渡风险的系统化风险识别流程，而非仅开展一般性的“气候相关风险”评估
2. 证明过渡风险识别评估的结果。文档列表会列出/说明由于进行了风险评估而识别了哪些风险。基于结果的信息必须与相关实体/投资组合相关，而不仅是管理人 / 集团 / 业务单位级别。
3. 具体解决每一个选定的过渡风险议题（如政策和法律、技术、市场、声誉）。

恰当的证据示例包括但不限于：

- 描述实体过渡风险评级的文档或实体风险评级活动的其他具体证据。所采用流程的摘要，如登记册或矩阵、检查表、情景分析或风险管理计划中涉及过渡风险应对的部分。
- 所采用流程的摘要，如登记册或矩阵、检查表、情景分析或风险管理计划中涉及过渡风险应对的部分。此类文档有助于展示风险评估的结果。

其他：说明其他过渡风险议题。确保提供的其他作答不与上面所选选项重复（例如，选了“增加温室气体排放价格”后，再选“征收碳税”）。可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分， G

本指标的评分依据为是否制定了系统化的过渡风险识别流程。并非全选所有选项才能得到最高分。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

重大财务影响：重大财务影响的用法与TCFD的用法一致，用以表示对实体及其财务绩效具有重大影响的信息。根据 TCFD 的规定，“在确定信息是否重要时 ... 各组织应当按照确定财务申报中其他信息的重要性的方式，确定气候相关议题的重要性。”此外，“资产管理人和资产所有者应当根据各自的任务规定以及客户与受益人的投资绩效来考虑重要性。”

系统化的风险识别流程：定期执行的结构化、可反复利用的风险识别流程，旨在捕捉可能对实体产生重大财务影响的潜在风险。该流程可以是独立的流程，也可以是更广泛的风险评级流程中的一个步骤。此外，该流程可以利用定量方法（如建模、数据分析、量化阈值）和/或定性方法（例如，专家磋商、工作组）。

过渡风险：与全球向低碳经济过渡相关的风险。过渡风险通常与政策和法律动态、技术变革、市场反响和声誉问题相关。而且，该等风险与价值链内温室气体排放高的实体尤为相关，因此其对减排、能源效率提升等方面的政策和监管行动非常敏感。

政策和法律风险：政策风险源于试图限制进一步加剧气候变化或促进适应气候变化的政策行动。法律风险源于气候相关诉讼的增加，例如由于实体未能恰当地沟通和解释其与气候之间的相互影响。

温室气体排放价格上涨：相关示例包括但不限于：实施碳税政策，或碳排放上限与交易体系（如欧盟碳排放交易体系）。

强化的排放报告义务：相关示例包括但不限于：TCFD报告、金融服务业可持续性相关披露条例、欧盟可持续金融分类方案、简化的能源和碳报告。

对现有产品和服务的授权和监管：此处的“现有产品和服务”是指实体的主要职能。包括但不限于：《最低能源效率标准》（MEES）、《建筑物能源效率指令》（EPBD）。

诉讼风险：相关示例包括但不限于：实体董事会成员违反为实体最大利益行事的义务而遭受索赔；实体股东对未能在年度报告中恰当披露投资而导致可能出现的气候变化风险索赔。

● **技术风险：**新技术可能会取代老技术，并扰乱现有经济体系。因此，技术改进和创新会影响竞争力、生产和分销成本，并可能影响对某些产品和服务的需求，从而造成相当大的不确定性。

替代低排放方案的风险是指技术使用的转变导致对此类功能的需求减少。低排放量替代品导致的风险指技术应用现状发生转变，从而导致对某一职能的需求减少。对于房地产行业来说，这是指为预期用途提供建筑。

这并非指在提供相同的核心职能时使用低排放技术（参见[向低排放技术转换的成本](#)）。相关示例包括但不限于：具体技术的进步降低具体建筑或房地产类型吸引力的风险；远程办公技术使办公空间被更分散、排放更低的远程办公或共享办公空间所取代。

新技术的投资失败：相关示例包括但不限于：由于新技术难以采用或存在更有效的替代技术导致的投资失败；操作、安装或许可费用过高；与当地现有电网运行不兼容；新技术未达到预期要求。

向低排放技术过渡的成本：例如，包括但不限于建筑电气化的成本（如拆除燃气设备）、改装、安装热交换器、替代隐含碳量较低的替代品的设施服务等。

市场风险：市场风险是指由于大范围的低碳经济过渡而导致某些商品、产品和服务出现供需变化。

断变化的消费者行为：相关示例包括但不限于：对具有气候适应性房地产的加速需求。

市场信号的不确定性：相关示例包括但不限于：能源价格波动；气候相关保费的“定价”不充分；对行业和竞争趋势的错误评级。

原材料成本增加：相关示例包括但不限于，能源价格上涨、设施服务成本增加、改造材料等。

声誉风险：由于消费者对实体是否促进低碳经济过渡的看法不断变化而导致的风险。

消费者偏好的转变：该选项描述了由于商品或服务商对气候相关议题的应对情况而导致的消费者偏好转变。该选项不包括整体的或与提供商无关的转变，这属于上文所述的“不断变化的消费者行为”。

行业污名化：由于某些行业整体上对应对气候相关议题的态度不明朗而导致金融贷款损失或资金成本增加。

利益相关者的担忧增加或负面反馈利益相关者的担忧增加或负面反馈可能不会立即对实体产生重大财务影响，但事实表明，若实体不采取行动识别、评级和管理气候相关问题，则可能面临金融贷款损失或资金成本增加。相关示例包括但不限于：遵循更严格的要求，将气候风险纳入投资决策。

参考标准

[TCFD。（2017）“最终报告：气候相关财务披露工作组的建议”。](#)

[2017 年至 2021 年 TCFD 实施指南（附件）- 变更摘要2023 年 TCFD 指数报告：- 落实指导](#)

RM6.2过渡风险影响评级

实体是否制定了系统化的流程来评级过渡风险对其业务和/或财务规划的重大财务影响？

☐ 是

选择影响评估流程中涵盖的要素（可复选）

☒ 政策与法律

该流程执行结果是否表明该风险对实体产生了重大影响？

☐ 是

指出对实体产生了哪些重大影响（可复选）

- ☐ 运营成本增加
- ☐ 由于政策变动，现有资产的核销、资产减值和提前报废
- ☐ 罚款和判决导致成本增加和/或产品和服务需求减少
- ☐ 其他：

☐ 否

☒ 技术

该流程执行结果是否表明该风险对实体产生了重大影响？

☐ 是

指出对实体产生了哪些重大影响（可复选）

- ☐ 现有资产的核销和提前报废
- ☐ 对产品和服务的需求减少
- ☐ 在全新和替代技术方面的研发支出
- ☐ 在技术开发方面的资金投入
- ☐ 采用/部署新实践和流程的成本
- ☐ 其他：

☐ 否

☒ 市场

该流程执行结果是否表明该风险对实体产生了重大影响？

☐ 是

指出对实体产生了哪些重大影响（可复选）

- ☐ 由于消费者偏好的转变，商品和服务的需求减少
- ☐ 由于投入价格和产出需求的不断变化，导致生产成本增加
- ☐ 能源成本突然和意外变化
- ☐ 由于收入组合和收入来源变化而导致收入减少
- ☐ 资产的重新定价
- ☐ 其他：

☐ 否

☒ 声誉

该流程执行结果是否表明该风险对实体产生了重大影响？

☐ 是

指出对实体产生了哪些重大影响（可复选）

- ☐ 商品/服务需求减少导致收入减少
- ☐ 产能下降导致收入减少
- ☐ 由于劳动力管理和规划的负面影响而导致收入减少
- ☐ 可用资本减少
- ☐ 其他：

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

描述实体识别、评级和管理过渡风险的流程如何融入总体风险管理

☐ 否

为所提供的作答提供补充说明（无须验证，仅用于报告目的）

0.5 分，G

RM6.2

目的

本指标旨在评级实体是否制定了以及如何使用系统化的方法来评估过渡风险对实体的业务、运营和/或财务规划的影响。

影响评估对于了解特定风险如何影响实体的业务、运营和/或财务规划至关重要。影响评估中最复杂的是处理涉及概率和不确定性的要素，并将其转化为财务结果，进而为战略和战术决策提供依据。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：本指标的证据需要经过人工验证。

文档上传或超链接：证据应充分支持该问题所选的所有项目。若提供了超链接，请确保超链接有效，并能在两个步骤内获取相关页面。可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 表明存在一个系统性过渡风险影响评级流程，而不仅仅是“气候相关风险”的一般评级。
2. 证明过渡风险影响评估的结果。文档列表会列出/说明由于进行了风险评估而识别了哪些风险。基于结果的信息必须涉及相关实体/组合，而不仅仅是在经理/集团/业务单位的层面上；
3. 具体解决每一个选定的过渡风险议题（如政策和法律、技术、市场、声誉）。

恰当的证据示例包括但不限于：

- 一份描述实体过渡风险评估过程或其他风险评估活动的有形证明。所采用流程的摘要，如登记册或矩阵、检查表、情景分析或风险管理计划中涉及过渡风险应对的部分。
- 所采用流程的摘要，如登记册或矩阵、检查表、情景分析或风险管理计划中涉及过渡风险应对的部分。此类文档有助于展示风险评估的结果。

其他：说明过度风险产生的其他重大财务影响。确保提供的其他答案与以上所选选项不重复（例如，选了“增加运营成本”后，再选“增加遵守披露要求的成本”）。可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分， G

本指标的评分依据为是否制定了系统化的过渡风险识别流程。并非全选所有选项才能得到最高分。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

重大财务影响：重大财务影响的用法与TCFD的用法一致，用以表示对实体及其财务绩效具有重大影响的信息。根据 TCFD 的规定，“在确定信息是否重要时 ... 各组织应当按照确定财务申报中其他信息的重要性的方式，确定气候相关议题的重要性。”此外，“资产管理人和资产所有者应当根据各自的任务规定以及客户与受益人的投资绩效来考虑重要性。”

系统性影响评级流程：一种评级实体业务、战略、财务绩效和 / 或财务计划的影响的流程，其评级方式结构化、可重复、具有定期性，并且其设计方式可以对各种影响的重要性进行划分。这类流程的结果有助于了解对实体潜在影响的机制和严重程度，以及作为旨在管理风险的识别和实施措施的关键工具。该流程可以是独立的流程，也可以是更广泛的风险评级流程中的一个步骤。此外，该流程可以利用定量方法（如建模、数据分析、量化阈值）和/或定性方法（例如，专家磋商、工作组）。

过渡风险：与全球向低碳经济过渡相关的风险。过渡风险通常与政策和法律动态、技术变革、市场反响和声誉问题相关。而且，该等风险与价值链内温室气体排放高的实体尤为相关，因此其对减排、能源效率提升等方面的政策和监管行动非常敏感。

政策和法律风险：政策风险源于试图限制进一步加剧气候变化或促进适应气候变化的政策行动。法律风险源于气候相关诉讼的增加，例如由于实体未能恰当地沟通和解释其与气候之间的相互影响。

技术风险：新技术可能会取代老技术，并扰乱现有经济体系。因此，技术改进和创新会影响竞争力、生产和分销成本，并可能影响对某些产品和服务的需求，从而造成相当大的不确定性。

市场风险：市场风险是指由于大范围的低碳经济过渡而导致某些商品、产品和服务出现供需变化。

声誉风险：市场风险是指由于向低碳经济的更广泛过渡而导致某些商品、产品和服务的供需变化。

参考标准

[TCFD. 最终报告：气候相关财务披露工作组的建议。](#)（2017）

[2017 年至 2021 年 TCFD 实施指南（附件）- 变更摘要2023 年 TCFD 指数报告：- 落实指导](#)

RM6.3 物理风险识别

实体是否制定了系统化的流程来识别可能对其产生重大财务影响的物理风险？

☐ 是

选择风险识别流程中涵盖的要素（可复选）

☒ 急性危害

该流程是否识别出实体面临的任何急性危害？

☐ 是

指出实体受到哪些因素的影响（可复选）

☒ 温带风暴

☒ 山洪暴发

☒ 冰雹

☒ 河流洪水

☒ 风暴潮

☒ 热带气旋

☒ 其他：

☐ 否

☒ 慢性压力源

该流程是否识别出该实体面临的任何慢性压力源？

☐ 是

指出实体受到哪些因素的影响（可复选）

☒ 干旱胁迫

☒ 火灾天气压力

☒ 热应激

☒ 降水压力

☒ 平均气温上升

☒ 海平面上升

☒ 其他：

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

描述实体确定物理风险优先级的流程

☐ 否

0.5 分, G

目的

本指标旨在评估实体是否以及如何使用一个系统化的方法去识别可能对财务有重要性的物理风险。

全面的物理风险管理体系首先要具备系统化的流程来识别可能对实体产生重大财务影响的风险。该流程应确保后续的风险评估和分析集中在与实体最相关的风险上。

虽然传统的物理风险评级常常采用重分析法，但前瞻性气候驱动模型的重要性日益凸显。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：本指标的证据需要经过人工验证。

文档上传或超链接：证据应充分支持该问题所选的所有项目。若提供了超链接，请确保超链接有效，并能在两个步骤内获取相关页面。可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 表明存在有系统性的物理风险识别流程，而不仅仅是“气候相关风险”的一般评级。
2. 证明物理风险识别评估的结果。文档列表会列出/说明由于进行了风险评估而识别了哪些风险。基于结果的信息必须与相关实体/投资组合相关，而不仅是管理人 / 集团 / 业务单位级别。
3. 具体解决每种选定的急性灾害和 / 或慢性压力。恰当的证据示例包括但不限于

限于：

- 在文档中描述实体的物理风险评估流程，或实体风险评估活动的其他有形证据。所采用流程的摘要，如登记册或矩阵、检查表、情景分析或风险管理计划中涉及过渡风险应对的部分。
- 所采取程序的摘录，如风险登记册或汇总表、检查表、情景分析或风险框架或风险管理计划中涉及物理风险的部分。此类文档有助于展示风险评估的结果。

其他：说明其他物理风险问题。确保所提供的其他答案与上述选择的答案不重复（例如，选择“海浪涌”时的‘沿海洪涝’）。可以报告多个其他答案。可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分, G

本指标的评分依据为是否制定了系统化的物理风险识别流程。并非全选所有选项才能得到最高分。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

重大财务影响：重大财务影响的用法与TCFD的用法一致，用以表示对实体及其财务绩效具有重大影响的信息。根据 TCFD 的规定，“在确定信息是否重要时 ... 各组织应当按照确定财务申报中其他信息的重要性的方式，确定气候相关议题的重要性。”此外，“资产管理人和资产所有者应当根据各自的任务规定以及客户与受益人的投资绩效来考虑重要性。”

● **系统化的风险识别流程：**定期执行的结构化、可反复利用的风险识别流程，旨在捕捉可能对实体产生重大财务影响的潜在风险。该流程可以是独立的流程，也可以是更广泛的风险评级流程中的一个步骤。此外，该流程可以利用定量方法（如建模、数据分析、量化阈值）和/或定性方法（例如，专家磋商、工作组）。

急性危害：急性危害是可能损坏实际资产的物理事件，例如极端天气事件。其中包括气旋、飓风、野火和洪水。与气候无关的急性灾害包括海啸、地震和火山活动。

慢性压力源：慢性压力源是较长期的物理变化，如海平面上升或降水模式的变化，会对实体及其资产的运营和相关成本造成影响。虽然可能无论任何年份，这类压力源都不会像急性危害那样产生显著的影响，但比如气候模式的长期转变（如气温持续升高）可能会影响运营成本、资源可用性、资产可及性、上游或下游供应商的可用性等。

参考标准

TCFD. 最终报告：气候相关财务披露工作组的建议。（ 2017）

2017 年至 2021 年 TCFD 实施指南（附件）- 变更摘要2023 年 TCFD 指数报告：- 落实指导

RM6. 4物理风险影响评级

实体是否制定了系统化的流程来评级物理气候风险对其业务和/或财务规划的重大财务影响？

☐ 是

选择影响评估流程中涵盖的要素（可复选）

☒ 直接影响

该流程执行结果是否表明物理风险对实体产生了重大影响？

☐ 是

指出对实体产生了哪些重大影响（可复选）

☒ 资本成本增加

☒ 其他：

☐ 否

☒ 间接影响

该流程执行结果是否表明物理风险对实体产生了重大影响？

☐ 是

指出对实体产生了哪些重大影响（可复选）

☒ 保险费增加，“高风险”地区资产保险可用性可能降低

☒ 运营成本增加

☒ 对劳动力的负面影响导致收入减少和成本上升

☒ 产能下降导致收入减少

☒ 销售/产出降低而导致收入减少

☐ 现有资产的核销和提前报废

☐ 其他：

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

描述实体如何将识别、评级和管理物理风险的流程纳入整体风险管理。

☐ 否

为所提供的作答提供补充说明（无须验证，仅用于报告目的）

0.5 分, G

RM6. 4

目的

本指标旨在评级实体是否制定了以及如何使用一个系统化的方法去评级物理风险对其业务、运营和/或财务规划产生的影响。

影响评估对于了解特定风险如何影响实体的业务、运营和/或财务规划至关重要。影响评估中最复杂的是处理涉及概率和不确定性的要素，并将其转化为财务结果，进而为战略和战术决策提供依据。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：本指标的证据需要经过人工验证。

文档上传或超链接：证据应充分支持该问题所选的所有项目。若提供了超链接，请确保超链接有效，并能在两个步骤内获取相关页面。可上传多个文档，但需明确相关信息的位置。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 证明制定了针对过渡风险的系统化风险识别流程，而非仅开展一般性的“气候相关风险”评级；
2. 表明物理风险影响评级的结果。文档列表会列出/说明由于进行了风险评估而识别了哪些风险。基于结果的信息必须与相关实体/投资组合相关，而不仅是管理人 / 集团 / 业务单位级别。
3. 描述应对物理风险而导致的各选定重大财务影响的具体措施。恰当的证据示例包括但不限于：
 - 在文档中描述实体的物理风险评估流程，或实体风险评估活动的其他有形证据。所采用流程的摘要，如登记册或矩阵、检查表、情景分析或风险管理计划中涉及过渡风险应对的部分。
 - 可行证据可包括所采取的程序摘录，如登记册或矩阵、检查表、情景分析，或者风险框架或风险管理计划中涉及物理风险的部分。此类文档有助于展示风险评估的结果。

其他：说明物理风险产生的其他重大财务影响。确保提供的其他作答不与上面所选选项重复（例如，选了“增加资本成本”后，再选“增加维护”）。可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分， G

该指标的评分基于评估物理气候风险影响的系统流程的存在。并非全选所有选项才能得到最高分。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

重大财务影响：重大财务影响的用法与TCFD的用法一致，用以表示对实体及其财务绩效具有重大影响的信息。根据 TCFD 的规定，“在确定信息是否重要时 ... 各组织应当按照确定财务申报中其他信息的重要性的方式，确定气候相关议题的重要性。”此外，“资产管理人和资产所有者应当根据各自的任务规定以及客户与受益人的投资绩效来考虑重要性。”

系统性影响评级流程：一种评级实体业务、战略、财务绩效和 / 或财务计划的影响的流程，其评级方式结构化、可重复、具有定期性，并且其设计方式可以对各种影响的重要性进行划分。这类流程的结果有助于了解对实体潜在影响的机制和严重程度，以及作为旨在管理风险的识别和实施措施的关键工具。该流程可以是独立的流程，也可以是更广泛的风险评级流程中的一个步骤。此外，该流程可以利用定量方法（如建模、数据分析、量化阈值）和/或定性方法（例如，专家磋商、工作组）。

直接影响：对资产的直接损害。

间接影响：供应链中断带来的影响，或实体的财务业绩也可能受到水资源可用量、采购、质量变化；食品安全；极端温度变化对实体经营场所、业务、供应链、运输需求和员工安全的影响。

参考标准

[TCFD。最终报告：气候相关财务披露工作组的建议。](#)（ 2017）

[2017 年至 2021 年 TCFD 实施指南（附件）- 变更摘要2023 年 TCFD 指数报告：- 落实指导](#)



管理：利益相关者参与

提高房地产投资组合的可持续发展绩效需要专门的资源、高级管理层的承诺以及衡量/管理资源消耗的工具。同时还需要与其他利益相关者合作，包括员工和供应商。同时还需要与其他利益相关者合作，包括员工和供应商。

这方面内容是确定为与这些利益相关方接触而采取的行动，以及接触的性质。

员工

员工是所有业务的关键利益相关者。各实体可以利用可持续发展报告指标提升员工的敬业度、积极性、人才招聘和留用、工作与生活的平衡、团队合作和领导力发展。员工参与也可能帮助整个实体成功实施可持续发展最佳实践。此外，正确了解与工作场所相关的 ESG 议题，以及如何报告这些议题，将有助于该实体树立雇主的品牌形象。

注：在某些情况下，实体受益于投资管理人的员工根据独家投资管理协议提供的服务。该等人士对参与单位的房地产投资及投资组合管理（包括可持续发展）负全部责任，并对该等投资的日常管理拥有广泛的酌情权（包括对第三方房地产管理人的监督管理权）。如果出现这些情况，您可以将投资管理人的员工称为报告实体的员工。

供应商

供应链中的 ESG 议题可能构成声誉风险，并使采购和合同策略面临风险。房地产公司和基金管理人在影响外部房地产/ 资产管理人和 / 或其他外部供应商在 ESG 议题上的行为方面处于有利地位。

员工

2023 指标

SE1 员工培训

实体是否为员工提供培训和发展机会？

☐ 是

在报告年度接受职业培训的员工的百分比

在报告年度内接受特定 ESG 培训的员工百分比

特定 ESG 培训重点关注（可复选）：

☐ 环境议题

☐ 社会议题

☐ 治理问题

☐ 否

1分, S

SE1

目的

本指标考察的是负责此项工作的员工接受的培训类型和内容

实体。一支技能更强、意识更强的员工队伍，可以提高实体的人力资本水平，并有助于提高

员工满意度。员工培训和发展有助于提高业务绩效。

绩效。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

覆盖的员工百分比：实体参训员工占全体员工的百分比。若如果报告年度内员工数量发生变化，则根据平均人数计算百分比。

上述两个百分比应根据如下公式计算：

接受专业培训的员工人数/员工总数 × 100%接受ESG专项培训的员工人数/员工总数 × 100%

培训主题：选择在报告年期间的培训系列中包含的适用培训主题。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分，S

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

员工：实体中主要负责运营或支持的员工。

环境议题：关于对土地、空气、水和生态系统等生物和非生物自然系统的影响。具体方面包括但不限于生物多样性、运输、污染、温室气体排放、能源、水、废弃物、自然灾害、供应链环境标准、产品和服务相关影响，以及环境合规性和支出。

ESG 特定培训：与环境、社会和治理（ESG）议题相关的培训。

治理议题：关于实体的治理结构和组成。具体说明如何在实体目的指导下建立和部署最高治理机构，以及这一目的与经济、环境和社会因素的关系。

专业培训：与日常运营、健康和​​安全、专业职业开发课程或相关/类似主题相关的培训。培训可以当面、在线或以其他方式进行。

社会议题：关于实体对其所在社会系统的影响。具体方面包括但不限于社区社会和经济影响、安全、健康和福祉。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.3，员工培训与发展

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：3.3.2，覆盖范围

SE2.1 员工满意度调查

在过去三年中，实体是否开展了员工满意度调查？

☐ 是

正在进行调查（可复选）

☐ 内部

覆盖员工百分比：%

调查作答率：%

☐ 由独立第三方执行

覆盖员工百分比: %

调查作答率: %

该调查包括定量指标

☐ 是

指标包括

☐ 净推荐值

☐ 总体满意度得分

☐ 其他:

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

1分, S

SE2. 1

目的

本指标旨在考察实体是否通过促进员工参与来提高员工满意度，以及员工的参与程度。员工满意度调查可以帮助实体了解业务中的关键问题，通过促进员工参与提高员工满意度，从而提高留职率和整体生产力。

尽管不同部门和团队之间存在各种各样的差异，但应将通用的员工满意度调查转化为易于解读的指标，便于对调查结果进行分析和比较。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

覆盖的员工百分比：根据负责实体的员工人数计算的覆盖员工的百分比。若如果报告年度内员工数量发生变化，则根据平均人数计算百分比。

调查覆盖率 = 收到满意度调查的员工人数/员工总数x 100%

调查作答率：报告接受并完成调查的员工比例，与接受调查的员工总数相比，以百分比表示（参见示例）。

调查作答率 = 个人调查作答数/接受满意度调查的员工数 x 100%

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

证据必须表明调查是在内部进行，还是由独立的第三方进行，或两者同时进行。如果同时选择内部调查和独立第三方调查，则证据必须表明，作为证据提供的调查中至少有一项调查是由独立第三方进行。

独立第三方是指外部组织创建和管理员工满意度调查的输入（内容开发）和输出（确保匿名，进行独立分析等），而不仅仅是使用调查开发工具（如 SurveyMonkey、SurveyGizmo 等）。如果实体使用的调查开发工具也为独立创建和管理调查的输入和输出提供服务，则必须在提供的证据中明确说明这一点。

证据可以是包含汇总反馈的样本调查或

调查结果报告。若空白的调查模板不附带汇总结果，则不算是适当的证据。证据还必须表明，调查是在过去 3 个报告年度（2023 年、2022 年和 2021 年）内实施。如果适用，证据还必须包括选定的定量度量。

其他：说明员工满意度调查中包含的其他定量指标。另一个答案必须是员工满意度的度量或参数，可以用数字表示。这可以包括但不限于对工作条件的总体满意度。关于调查本身的指标（即用户友好度）是不合适的。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

员工：实体中主要负责运营或支持的员工。

员工满意度调查：指在个人和实体层面衡量全体和从事特定工作的员工满意度的调查。调查应直接解决员工的担忧，并包括提供改进建议的机遇。

净推荐值：净推荐值®（NPS）是由 Bain & Company、Fred Reichheld 和 Satmetrix 开发的顾客忠诚度指标。它将客户、租户或员工分为三部分：被动者、批评者和推荐者，并使用以下问题“在 0 到 10 的范围内，您向朋友和同事推荐这家公司（或此产品）的可能性有多大？”净推荐值®（NPS）评分为 9 或 10 表示推荐者；7和8，被动者；0 到 6 是批评者。NPS 是推荐者的百分比减去批评者的百分比。NPS 可以作为一个问题在调查中向调查受访者询问其推荐公司的可能性。

员工总体满意度得分：满意度调查中的一个总体指标，没有规定的尺度，用于衡量员工对实体的满意程度。行业最佳做法是分为1-5级，分别是非常不满意、不满意、一般、满意和非常满意整体项目得分是与整体满意度得分不同的度量标准，可以作为一项其他答案报告。虽然满意的员工对当前的情况感到满意，但敬业的员工积极主动地帮助改善公司及其工作环境。

量化指标：可以用数字表示的衡量员工或租户满意度的度量单位或参数。

调查回报率：完成调查人数占所执行调查总数的百分比。

了解租户需求：了解与房产和 / 或整个实体相关的租户期望和优先级。例如，对便利设施、项目或计划的满意度。

物有所值：物有所值是指所花费的金钱与物品的认可价值相同。例如，对价格的满意度或续订租赁协议的可能性。

参考标准

GRI 可持续发展报告标准，2016 年：102-43，利益相关者参与方法

贝恩公司，介绍：净推荐值系统®

SE2.2 员工参与计划

实体是否根据 SE2.1 中提及的调查结果制定了提高员工满意度的计划？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

- ☐ 项目规划和准备
- ☐ 制定行动计划
- ☐ 实施
- ☐ 培训
- ☐ 项目复核和评估
- ☐ 与决策层员工进行反馈
- ☐ 与不同的团队 / 部门进行反馈会议
- ☐ 焦点小组
- ☐ 其他：

☐ 否

☐ 不适用

SE2. 2

1分, S

目的

此指标评估的是实体对员工满意度调查结果的作答。积极的应对措施表明了对员工参与流程的承诺，以及对发展、维护和提高员工满意度的承诺。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他： 作为计划一部分的国家措施/活动。可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他： “其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

行动计划： 一份详细的计划，概述了提高租户满意度所需采取的措施。行动计划有四个主要要素：（1）具体任务：要完成的工作以及由谁来完成；（2）时间范围：何时完成；（3）资源分配：可用于具体活动的具体资金；（4）可衡量的成果。

决策层 / 高级管理层： 日常负责管理实体的人员团队。在企业内部，最高管理层有时被称为高级管理层、执行管理层、执行领导团队、最高管理者、上层管理人员、高层管理人员，或简称为高层。

员工： 实体中主要负责运营或支持的员工。

焦点团队： 在此背景下，成立工作组的目的是着重于提高员工满意度。

实施：将参与战略和行动计划付诸实施的流程，即执行。

• **项目规划和准备：**正式流程，由实体复核调查结果，并根据调查结果编制文件，概述项目计划和策略。

单独的团队 / 部门：实体内不同部门和领域的代表。

项目复核和评估：定期评级已实施项目的状态，以确定是否成功提高了员工满意度 / 敬业度。

SE3.1 员工健康和幸福感计划

实体是否制定了促进员工健康和幸福感的计划？

☐ 是

该计划包括（可复选）：

☐ 需求评估

☐ 目标设定

☐ 行动

☐ 监测

☐ 否

SE3.1

0.75分，S

目的

此指标评估的是实体为促进员工健康和幸福感而实施的计划的存在和范围。促进员工健康和幸福感的完整流程包括需求评估、目标设定、行动和监测。这一过程有助于实体采取系统性行动，以创造价值并管理风险。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明健康和幸福感检查的类型。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.75 分，S

评分基于选定选项的数量。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

员工：实体中主要负责运营或支持的员工。

员工健康和幸福感调查：包含健康和幸福感指标或健康和幸福感的实物检查等问题的书面文件。涵盖的主题可能包括但不限于：个人健康和幸福感、工作场所医疗救助和家政服务。

健康和幸福感动作：促进具体人口的健康和幸福感，实现既定的健康和幸福感目标的行动。可以通过建筑物的设计、施工和运行以及健康方案采取行动。

健康和幸福感目标设定：制定目标，促进具体人群的健康和幸福感。健康和幸福感需求评级应为目标提供依据。

健康和幸福感目标可能着重于改善具体的健康决定因素。

健康和幸福感监测：观察在实现具体人群既定健康和幸福感目标方面取得进展的机制。这包括监测实体为促进具体人群的健康和幸福感而采取的行动的运行结果。监测的绩效和结果所提供的反馈可以反馈了解、实施并提高干预措施的有效性，从而实现健康和幸福感目标。

健康和幸福感需求评级：确定和了解具体人群的健康和幸福感需求的过程。需求评级的目的是评估相关人群的健康和幸福感状况，包括风险和改进机会，并利用这些信息确定干预措施的优先次序，以促进员工的健康和幸福感。如果没有这些信息，可能导致行动低效或针对性低。

身体和 / 或心理健康检查：医疗专业人员对员工的身体和 / 或心理评估。包括但不限于：眼部检查、胆固醇和血压监测。

SE3.2 员工健康和幸福感措施

实体是否采取措施，将 SE3.1 中描述的员工健康和幸福感计划纳入其中？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☐ 需求评估

实体通过以下方式（可复选）监测员工的健康和幸福感需求：

☐ 员工健康和幸福感调查

员工百分比： %

☐ 身体和 / 或心理健康检查

员工百分比： %

☐ 其他：

员工百分比： %

☐ 制定目标

☐ 精神健康和幸福感

☐ 身体健康和幸福感

☐ 社会健康和幸福感

☐ 其他：

☐ 促进健康的行动

☐ 声音舒适

☐ 亲生物设计

☐ 育儿服务贡献

☐ 灵活的工作时数

☐ 健康饮食

☐ 湿度

☐ 照明

- ☐ 亲自然设计
- ☐ 室内空气质量
- ☐ 照明控制和 / 或日光
- ☐ 噪音控制
- ☐ 带薪产假超过法律规定的最低限度
- ☐ 带薪陪产假超过法定最低要求
- ☐ 体育活动
- ☐ 身体和 / 或精神保健服务渠道
- ☐ 社交互动和联系
- ☐ 舒适保暖
- ☐ 水质
- ☐ 居家办公
- ☐ 其他：
- ☐ 通过追踪来监测结果
 - ☐ 环境质量
 - ☐ 人口经验和意见
 - ☐ 方案执行情况
 - ☐ 其他：
- ☐ 否
- ☐ 不适用

1.25分，S

SE3.2

目的

此指标评估的是实体员工健康和幸福感计划的范围和质量。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

员工百分比：接受检查或参与调查等的员工的百分比。

验证

其他：

1. 1. 其他：说明需求评级的类型。
2. 2. 其他：说明健康和幸福感主题。
3. 3. 其他：说明促进健康的行动。
4. 4. 其他：说明结果跟踪方法。

可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.25 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

• **百分比：**报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

舒适的听觉环境：尽量减少声音，以促进心理健康，在某些情况下，还可以促进听力健康。包括利用建筑设计和材料选择提高使用者的听觉舒适度，努力保护建筑工人和产业工人的听力健康，以及在施工和运行期间限制实体资产周围社区噪音干扰的机制。

亲生物设计：利用人类与自然之间固有联系的设计。包括直接与自然联系、能够观赏风景、以及空间设计和室内设计，用图像、颜色和形状与自然建立植物、水及其他象征性联系。

育儿服务贡献：雇主为员工提供育儿服务的任何途径，例如，提供办公室育儿、与第三方育儿服务机构合作、员工育儿费用补贴等。

灵活的工作时数：改变员工出勤时间，替代传统的工作时间表。

湿度：测量空气中存在的水蒸气浓度。

照明：单位面积的表面光线（单位面积），单位为 lux。

包容性设计：设计适合不同宗教、性别、性别认同，年龄、种族和能力水平的人员。例如提供多信仰空间、哺乳室、适合年龄的设计和 / 或无障碍设计。

室内空气质量：建筑物内空气的物理或生物特征。室内空气质量（IAQ）通常是由建筑系统的设计和运行介导的室外质量产物。

室内环境质量指标：室内环境质量测量，包括空气质量、热舒适度、声学 and 照明测量。

心理健康和幸福感：心理健康是一种幸福状态，在这种状态下，每个人都能实现自身潜能，应对正常生活压力，高效工作，并能为自己的社区作出贡献。

运行绩效：在公司、基金或资产的日常运行过程中观察到的健康和幸福感要素（如生产率、缺勤等）。

体育活动：促进以健康为中心的体育活动，进入指定的娱乐场所，包括但不限于绿地、野餐区、体育设施或儿童游乐场。

获得身体和 / 或心理健康服务：获得健康服务，包括疾病筛查和疫苗接种等预防性服务，以及抑郁症筛查和咨询服务等心理健康服务。这可能包括在工作场所或周围提供此类服务，和 / 或通过雇主或政府提供的医疗保健计划获得此类服务；以及根据周围社区的需求优先选择租户，并 / 或允许将实体资产用于向周边社区开放的健康展会或博览会。

注：向员工提供健康保险可以被视为提供身心健康服务的一种形式。

负责人：员工/租户对健康和幸福感计划的参与度和满意度的衡量标准，如后续调查结果、复核、口头反馈或其他方法所示。

项目执行情况：监测实施的健康和幸福感措施的成功与否。

健康的社会和经济决定因素：健康的社会和经济决定因素是人们出生、成长、生活、工作和养老的条件。健康社会决定因素的相关例子包括获得健康食品和体育活动的渠道。健康经济决定因素的相关例子包括就业机会和教育状况。

社会健康和幸福感：社会健康和幸福感与归属感和社会包容性相关。建筑环境中社会健康和幸福感的决定因素包括旨在促进社会凝聚力的设计特征，如公共空间。

社交互动：提供促进社会凝聚力的公共空间，如咖啡馆、庭院、花园，和 / 或促进社交互动的活动，如员工答谢日、

午餐政策、社区活动等。

热舒适度：含有温度、速度和湿度的热环境可能影响员工的热舒适度。研究表明，热舒适度有助于提高员工的工作效率和幸福感。

水质：降低水污染风险，提供清洁的淡水来源。

SE4 员工安全指标

在过去三年中，实体是否监测了员工安全状况和 / 或跟踪了员工安全指标？

☒ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☐ 工作站和 / 或工作场所检查

员工百分比： %

☐ 缺勤率： %

☐ 工伤率：

☐ 工日损失率： %

☐ 其他指标：

其他指标的比率：

解释员工职业安全指标计算方法（最多 250 字）

☐ 否

SE4

0.5分, S

目的

此指标的目的在于描述实体为了解员工的健康、安全和生产力

而收集的指标。职业健康和安全监测和报告良好管理的一项指标，有助于持续了解实体的健康和安全议题。

保持员工事故数量记录有助于分析事故，并确定需要改进的领域。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：必须使用自述栏来解释应用的计算方法 / 公式以及每个选定指标的监测范围。计算应包括现场操作、建筑维护和员工往返工作场所的事件。

建筑工程相关指标：在施工或重大装修项目期间发生的伤亡（包括第三方工人、访客、公众），如适用，应在“发展模块” DSE2.2 中报告。

验证

其他指标：说明监测的其他指标。可以报告多个其他答案。其他指标可能包括职业病率（ ODR ）、未遂事故率、总工率和死亡率。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

缺勤率：缺勤度量，定义为缺勤总天数，表示为员工在报告年度计划工作总天数的百分比。

员工：实体中主要负责运营或支持的员工。

工伤率：以员工总数的百分比表示工伤事故（包括职业病、职业残疾和死亡事故）的总次数。

工伤引致损失工作日比率：衡量受影响工人在休假中所反映的职业事故和疾病的影响。通过将工伤损失的总工作日与报告年度内劳动力计划工作的总天数进行比较来表示。

办公区域检查：对员工办公区域（包括办公桌、IT 和其他办公设备）进行评级，以监测对健康和安全要求的遵守情况。检查可以在内部执行，也可以由独立的第三方执行。

参考标准

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：3.5.2，风险文化

GRI 可持续发展的报告准则，2016 年：403-2

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.6

H&S 员工健康与安全

SE5 多元化、公平和包容性（DEI）

实体是否监测 DEI 指标？

☐ 是

☐ 实体治理机构的多元化

选择所有多元化指标（可复选）

☐ 年龄分布

☐ 董事会任期

☐ 性别薪酬差距

☐ 性别比例

识别为：

女性： %

男性： %

☐ 国际背景

☐ 种族多元化

☐ 社会经济背景

☐ 企业员工的多元化情况

选择所有多元化指标（可复选）

☐ 年龄分布

以下人员的百分比：

30岁以下： %

介于30岁至50岁之间： %

50岁以上： %

☐ 性别薪酬差距

☐ 性别比例

以下人员的百分比：

女性： %

男性： %

☐ 国际背景

☐ 种族多元化

☐ 社会经济背景

为作答提供额外的背景信息（最多 250 个字）

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

0.5分, S

SE5

目的

本指标旨在识别实体用于监控治理和员工层面多样性的衡量标准。董事会的多样性已成为投资者的一项明确优先事项，被视为对投资决策产生积极影响，提高实体的竞争力。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏： 本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应使用此自述栏就以下事项进行沟通：

- 为提供的信息添加背景信息提供支持性叙述；
- 该实体在解决多样性差距方面面临的挑战；
- 长期加强多样性的政策和目标；
- 其他相关信息、监测流程和 / 或计算方法。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

验证

证据： 上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须表明，对选定各方的包容性和多样性指标进行了监测。这可以通过数据的可视化表示、ESG 报告摘录、内部跟踪机制、内部数据报告等来实现。这可以通过数据的可视化表示、ESG 报告摘录、内部跟踪机制、内部数据报告等，除与选定方相关的指标和数据外，还可以提供公司信笺上的正式叙述，描述选定指标的监测流程，以符合要求。请注意，在明确满足上述要求的前提下，可以删除文件中

的敏感信息。

评分

0.5 分， S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

年龄组分布：每个年龄段的人口百分比。

董事会任期：指实体董事会的任期。

多元化、公平和包容性 (DEI)：多元化、公平和包容性 (DEI) 是一个跨领域术语，可分为 3 个要素。“多元化”是指在给定环境中存在差异；在工作场所，这可能意味着种族、民族、性别、性别认同、性取向、年龄和社会经济背景的差异。“公平”是确保流程和计划公正、公平并为每个人提供平等可能结果的行为。“包容性”是让人们在工作中感受到归属感的做法。

两性薪酬差距：男女平均时薪酬差异的计算度量。在没有计算差距的情况下披露性别分类和薪酬不对等。在没有计算差距的情况下披露性别分类和薪酬不对等。

性别比例：某一特定群体中的男女比例。

治理机构：负责对实体进行战略指导、有效监督管理层，并对整个实体及其利益相关者承担管理责任的委员会或董事会。治理机构的相关示例包括董事会和非执行董事。

国际背景：实体员工的国籍分布情况。

社会经济背景：对员工个人社会和经济背景的综合考察。相关指标示例包括但不限于：收入水平、教育背景、工作经历、社区安全和社会支持。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.1，多元化 - 员工性别多元化

GRI 可持续发展的报告准则（2016 年）：102-22.

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：3.1.3，多样性政策

SE6 供应链参与计划

实体在采购过程中是否纳入 ESG 具体要求？



是

选择供应链项目的要素（可复选）

- ☐ 制定或实施 ESG 政策
- ☐ 项目规划和准备
- ☐ 制定行动计划
- ☐ 项目计划的实施
- ☐ 培训
- ☐ 项目复核和评估
- ☐ 与利益相关方的反馈会议
- ☐ 其他：

选择包含的所有主题（可复选）

- ☐ 商业道德
- ☐ 童工
- ☐ 环保流程标准
- ☐ 环保产品标准
- ☐ 健康和安全：员工
- ☐ 健康与幸福感
- ☐ 人类健康产品标准
- ☐ 人权
- ☐ 劳动标准和工作条件
- ☐ 其他：

选择要求适用的外部主体（可复选）

- ☐ 承包商
- ☐ 供应商
- ☐ 供应链（一级以上供应商和承包商）
- ☐ 其他：



否

目的

本指标描述了实体用于管理供应链风险的管理实践和要求。采购流程是将实体的可持续发展特定要求融入其供应链的有效方式。本指标适用于现有合同和新合同。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他： 。

1. 其他：说明供应链项目的其他要素；
2. 其他：说明要求中包含的其他主题，和 / 或；
3. 其他：说明要求适用的另一方。租户不作为有效的其他答案。

对于上述子选项，可以报告多个其他答案。如果多个答案是可接受的，每个子选项仅计算一个得分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分， S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

行动计划：一份详细的计划，概述了提高租户满意度所需采取的措施。行动计划有四个主要要素：（1）具体任务：要完成的工作以及由谁来完成；（2）时间范围：何时完成；（3）资源分配：可用于具体活动的具体资金；（4）可衡量的成果。

商业道德：基本的道德和法律原则，用于解决公司治理、内幕交易、贿赂、歧视、企业社会责任和信托责任等议题。

童工：儿童由于年龄太小而不应从事的工作，或者如果他们已达到最低年龄，但对其而言该工作属于危险工作或不适合他们。

承包商：代表 代表合同中实体在现场或非现场工作的组织或人员，包括房地产管理人。承包商可以直接雇用自己的职员，或雇用分包商或独立的承包人。

环境流程标准：采购过程中与环境流程相关的最低标准，例如对承包商产生的废弃物的处置要求。

环保产品标准：采购过程中要求遵守的与环保产品相关的最低标准，如要求一定比例的产品来自当地或含有回收成分。

ESG 具体要求：包括对可持续和节能材、系统、设备的规范和使用和现场操作行为，如施工现场出入管制、环境影响、社区影响、健康和安全的等。

健康与安全：员工实体员工的健康与安全。

健康和幸福感：““健康乃是一种在生理、心理和社会方面的完满状态，而不仅仅是没有疾病和不虚弱的状态”（WHO）。健康和幸福感受遗传和个人行为以及环境条件的影响。健康的社会决定因素与GRESB 利益相关者尤其相关，即“人们出生、成长、工作、生活和衰老的条件，以及为日常生活创造条件的更广泛的力量和制度”。这些都是有利于或不利于健康生活的条件。这可能包括体育活动、健康饮食、公平的工作场所、产假和陪产假、获得医疗服务、减少有毒物质接触等议题。

人类健康产品标准：产品健康相关特性的最低标准，如违禁化学品核对表。

● **人权：**人权是人类固有的权利，无论其国籍、居住地、性别、民族或族裔、肤色、宗教、语言或任何其他地位如何。

劳动标准和工作条件：劳动标准和工作条件是有偿工作和雇佣关系的核心。工作条件涵盖广泛的主题和议题，从工作时间（工作时数、休息时间和工作时间表）到薪酬，以及办公的体能状况和精神要求。

供应商：为报告实体开发自有产品或服务而提供产品或服务的上游组织（属于报告实体供应链中的一环）。请注意，在本评级中，“供应商”仅指与报告实体有直接业务往来的一级供应商。

供应链：报告实体的上游组织（即与报告实体有间接商业关系的组织）开展的一系列活动，这些组织提供用于开发其自身产品或服务的产品或服务。

参考标准

GRI 可持续发展的报告准则，2016 年：204-1；308，供应商环境评级；GRI 414，供应商社会评级

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：3.5.2 风险敞口

SE7.1 监测房地产 / 资产管理人员

实体是否监测房地产 / 资产管理人员对ESG 具体要求的遵守情况？

☐ 是

实体检测以下人士的合规情况：

☐ 内部房地产 / 资产管理人

☐ 外部房地产/ 资产管理人

☐ 内部和外部房地产/ 资产管理人

选择所有使用的方法（可复选）

☐ 独立第三方的检查

☐ 房地产 / 资产管理人ESG培训

☐ 房地产 / 资产管理人自我评级

☐ 实体为员工举行定期会议和 / 或进行检查

☐ 要求外部房地产/资产管理人符合专业标准

标准：_____

☐ 其他：

☐ 否

☐ 不适用

SE7.1

1分，S

目的

此指标检视的是参评者用于监测房地产 / 资产管理人员是否遵守参评者的 ESG 具体要求的方法。监测合规性可确保

房地产/ 资产管理人员对实施实体规定的 ESG 要求负责。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明其他监测方法。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

专业标准：如果选择了“与专业标准保持一致”，请列出专业准则的名称。可以报告多个准则。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

由独立第三方或实体员工执行的检查：正式、结构化的检查，用于评估房地产/ 资产管理人员是否符合可持续发展的具体要求。

外部房地产 / 资产管理人：参评者将其部分或全部房地产和资产管理职能外包给的组织或人员。

内部房地产 / 资产管理人：负责实体房地产和资产管理职能的一个或多个实体人员。

对房地产管理人员的监测：为房地产管理人员实施绩效评级和激励措施，以使其在日常工作中采用可持续的流程。

物业 / 资产管理人 ESG 培训：针对ESG 相关议题和行动机会的正式、结构化的培训计划。

与房地产 / 资产管理人举行定期会议：每年至少与房地产 / 资产管理人员召开四次会议，以满足 ESG 的具体要求。

参考标准

GRI 可持续发展的报告准则， 2016 年：GRI 308 ； GRI 414 ； 414-1 ； 412-1

SE7.2 监测外部供应商 / 服务商

实体是否对其他直接外部供应商和 / 或服务商遵守 ESG 具体要求的情况进行监测？

☐ 是

选择所有使用的方法（可复选）

☐ 由独立第三方执行的检查

☐ 由外部房地产 / 资产管理人员定期召开会议和 / 或进行检查

☐ 实体为员工举行定期会议和 / 或进行检查

☐ 供应商 / 服务商与专业标准保持一致

标准：

☐ 供应商 / 服务商 ESG 培训

☐ 供应商 / 服务商自我评估

☐ 其他：

☐ 否

☐ 不适用

1分, S

目的

此指标检视的是参评者用于监测外部供应商和 / 或服务商遵守参评者 ESG 具体要求的方法。此指标是指SE7.1 中涵盖的房地产 / 资产管理人以外的供应商。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明其他监测方法。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

专业标准：如果选择了“与专业标准保持一致”，请列出专业准则的名称。可以报告多个准则。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

实体员工或外部房地产 / 资产管理人的检查：正式、结构化的检查，用于评估供应商是否遵守可持续发展的具体要求。

ESG 具体要求：包括对可持续和节能材、系统、设备的规范和使用和现场操作行为，如施工现场出入管制、环境影响、社区影响、健康和安等。

监测外部供应商和 / 或服务商：直接外部供应商和 / 或服务商实施绩效评估和激励措施，以在其日常工作中采用 ESG 相关流程。

与供应商的定期会议：每年至少与供应商举行四次会议，以满足供应商对可持续发展的具体要求。

更新报告：从承包商处收到的书面报告，旨在解决该承包商遵守 ESG 具体情况的情况。

参考标准

GRI 可持续发展的报告准则，2016 年：GRI 308；GRI 414；414-1；412-

1RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：3.5.2，风险敞口

SE8利益相关者申诉流程

是否存在正式流程，让利益相关方沟通申诉？

☐ 是

选择适用于流程的所有特征（可复选）

- ☐ 易于访问和理解
- ☐ 匿名
- ☐ 对话形式
- ☐ 公平和权利兼容支持改进

- ☐ 合法安全
- ☐ 可预测
- ☐ 禁止报复
- ☐ 透明
- ☐ 其他：

该流程适用于哪些利益相关方？（可复选）

- ☐ 承包商
- ☐ 供应商
- ☐ 供应链（一级以上供应商和承包商）
- ☐ 客户
- ☐ 社区 / 公众
- ☐ 员工
- ☐ 投资者 / 股东
- ☐ 监管机构 / 政府
- ☐ 特殊利益团体（非政府组织、工会等）
- ☐ 其他：

☐ 否

SE8

0.5分, S

目的

该指标表明报告实体存在申诉机制。实体的

采购决策和活动可能对供应链产生重大的可持续发展负面影响，例如侵犯人权，即使实体业务处于最佳状态。申诉机制在提供补救途径和反映实体对ESG管理的承诺方面发挥着重要作用。实体应当为供应链中的利益相关方建立一个机制，以提请实体注意并寻求补救。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：

1. **其他：**说明用于申诉过程的其他方法。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。
2. **其他：**说明申诉程序适用的其他利益相关方。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

评分

0.5 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

易于访问和理解：为所有利益相关者所知，并为可能面临特殊访问障碍的人员提供充分的帮助（如 全天候可用性、简单的语言）。

匿名：姓名不明或未公开的人员作出的行为。

客户/顾客：客户包括最终客户（消费者）以及企业对企业客户。

承包商：代表 代表合同中实体在现场或非现场工作的组织或人员，包括房地产管理人。承包商可以直接雇用自己的职员，或雇用分包商或独立的承包人。

对话形式：各方参与探讨一致解决方案。

公平与权利兼容：确保各方能够合理获取必要的信息、建议和专业知识来源，以便在公平、知情和尊重的条件下参与申诉程序（如独立复核）。此外，确保结果符合国际行为准则。

申诉机制：正式、合法或非法律（或 ‘司法 / 非司法’）的投诉程序，可供受到某些商业活动和经营负面影响的个人、社区和 / 或民间社会实体使用。该程序使投诉方能够识别问题，寻求补救措施。

支持改进：利用相关措施，识别改进机制和防止未来危害的经验教训。

合法安全：通过安全、匿名、独立和双向的沟通系统，得到利益相关者的信任，并保护其免受潜在威胁和报复。

可预测：为每个阶段提供具有指示性时间框架的明确程序，并明确可用流程和结果类型。

特殊利益团体：具有共同利益或特征的组织（例如工会、非政府组织）。

涉及的利益相关者群体：说明本行动涉及的所有利益相关者群体。例如：员工、承包商、客户、社区 / 公众、供应商、投资者、监管机构 / 政府、代表和特殊利益团体（如 非政府组织、工会等）、行业和专业协会等。

特殊利益团体：具有共同利益或特征的组织（例如工会、非政府组织）。

供应商：为报告实体开发自有产品或服务而提供产品或服务上游组织（属于报告实体供应链中的一环）。请注意，在本评级中，“供应商”仅指与报告实体有直接业务往来的一级供应商。

供应链：报告实体的上游组织（即与报告实体有间接商业关系的组织）开展的一系列活动，这些组织提供用于开发其自身产品或服务的产品或服务。

透明：向各方通报流程进度。

参考标准

ISO 20400 ， 2017 ： 可持续采购

UN Guiding Principles on Business and Human Rights. Human Rights and Grievance Mechanism.

GRI 可持续发展的报告准则， 2016 年： 103-2 ， 管理方法及其组成部分

• 绩效：报告特征

报告特征部分提供的信息确定了本报告年度实体既有投资组合的报告范围。这些信息用于确定绩效模块作答的结构，以及用于对等基准的目的。

报告特征

R1 报告年度内实体的既有投资组合

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

Property Type	Country	Number of Assets	Floor area (m²)	% GAV
Total				

Property Type	房地产类型
Country	国家
Number of Assets	资产数量
Floor area (m²)	建筑面积 (m²)
% GAV	% GAV
Total	合计

注：本表由 GRESB 生成，代表在资产层面提供的数据的汇总。本指南旨在审阅您的 2023 GRESB “绩效模块”提交的内容，并定义了其范围。它应反映既有投资组合总额，不包括任何开发和 / 或重大翻新项目，不包括实体拥有的空置土地、现金或其他非房地产资产。
您无法修改此表中的信息，但“GAV百分比”（这是因为 GAV 是资产级别的可选字段，不能用于聚合）和“国家/地区”除外。注：GAV百分比 和“国家/地区”用于实体和同行组分类，应准确反映投资组合的构成。
下表中显示的指标按所有权的百分比加权。

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

提供更多背景信息，说明上传的证据如何支持 R1 中的报告范围和投资组合构成（最多 1000 字）。

目的

投资组合构成确定了“绩效模块”的范围，并构成了实体分类和 GRESB 对等组分配的基础。在这种情况下，GRESB 的目标是对类似房地产类型的参评者进行基准测试。如果无法做到这一点，则将房地产类型汇总为具有类似特征的房地产类型组（房地产部门）。因此，实体报告的投资组合边界必须准确、完整以确保相关结果和比较。

有关 GRESB 对等组分配的更多信息，请参阅附录 3b [对等组分配方法](#)。

要求

参评者需要使用 [GRESB 资产电子表格](#)在资产层面定义其投资组合组成。有关如何解释和填写每个字段的详细指导，请参阅“说明”页签；有关具体术语，请参阅“数据字典”页签。有关如何将资产电子表格上传到资产网站的扩展指南，请参见[此处](#)。

一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，且数据已汇总到评级中，R1 中的表格将自动填充，但“% GAV”列除外，该列需要为每个子类型的资产人工填写。在“% GAV”列中报告的 GAV 必须考虑每项资产的所有权百分比。

建议：

- 准备资产层电子表格并将其上传到您的评级中；
- 解决所有警告和错误；
- 填写 R1 中的潜在遗漏字段（即 “% GAV”）；
- 检查 R1 中的所有字段，确保表格准确、完整；
- 提供证据以确认投资组合组成，包括报告年度的任何收购和转让。

向 GRESB 报告的实体应展示完整的可投资工具，因此必须罗列报告年度内任何时候由该工具持有的所有直接房地产资产（即整个投资组合）。请注意，这还包括不由实体直接控制的资产、合资企业拥有的资产和 / 或不能在资产负债表中作为有形资产记录的资产（如，以融资租赁形式安排的资产）。报告年度内仅拥有一天的资产应排除在报告范围外。

有关合资企业的指南，请参阅本文档的“*报告范围*”部分。

参评者需要通过明确上传支持证据来证实表中的信息，以避免产生误解和解释空间。应从上传的文档中清楚地了解表格与支持证据的协调情况。使用自述栏描述上传文档的性质和 / 或目的，并传达理解协调情况所需的所有相关信息。为支持协调，我们鼓励参评者上传一份额外的 Excel 文件，以清楚地表明上传的证据如何证实表 R1 中的数值。

支持证据可能与汇总表不一致的情况包括但不限于：

- 支持证据提供了 LFA（可售楼面面积）的投资组合规模，R1 表格显示了 GRESB 资产 A 的总楼面面积（GFA）为 10,000 平方米，而支持证据仅显示其 8,000 平方米的 LFA。
参评者应使用自述栏来说明不同楼层面积之间的差异。
- 投资组合包括按资产报告中的房地产类型细分的混合用途资产，例如，一项资产在零售层的顶层有十层办公楼层，空间被细分。参评者可以在 GRESB 资产电子表格中列出相同的资产（地址）两次：一次用于零售，一次用于办公室。汇总后，R1 表将显示一项零售资产和一项办公资产，但支持证据仅证实存在混合资产。
参评者应使用自述栏来说明资产数量和房地产类型之间的差异。
- 实体使用的房地产类型分类不同于 GRESB。GRESB 房地产类型结构遵循三层层次结构，其中一个房地产部门包含多种房地产类型，并进一步细化为多种房地产子类型（参见附录 3a）。如果这种分类与用于佐证表 R1.1 的佐证不同，可能导致分类粒度和 / 或术语不一致。例如，拥有 5 个工业公司、分销仓库和 8 个工业公司、制造业资产的实体可能将其全部 13 项资产分类为工业。参评者应使用自述栏来说明资产数量和房地产类型之间的差异。

验证

证据：此指标必须上传文档。除 R1.1 中报告的“% GAV”之外，R1 中报告的“% GAV”之外，证据必须充分支持 R1 中所报告的每一个值，即：

- 投资组合中的房地产类型；
- 每个房地产类型的国家数目
- 各类房地产的资产数量；
- 每种房地产类型的建筑面积。

支持证据必须是一份**并非**仅为向 GRESB 报告而编制的文件（签署的声明除外 - 参见下文）。证据包括但不限于：

- 参考资产负债表和对实体投资组合特征进行细分的相关注释的完整审计财务报表；
- 实体向投资者报告的部分；不能证明投资组合整体规模的摘录将不被接受；
- 确认报告年度投资组合组成的审计报表，包括收购和转让；
CEO 或高级管理层签署的声明，确认上述投资组合构成真实、准确、完整，代表了报告年度的整个投资组合。为了确保参与 GRESB 报告的员工和签署人之间的职责适当分离，任何直接参与 GRESB 报告流程的高级管理层职位都不符合资格。由助理基金管理人或副基金管理人签署的声明是不够的。该声明应当按照房地产子类型具体列出所有房地产分类、资产总数和建筑面积大小。为支持参评者完成验证过程，GRESB 提供了一个模板声明，可以填写并上传。参见[附录 2c](#)；
- 1 万份档案。

可以上传多个文档。可以上传多个文档。对于上传的每项证据，请确保清楚地注明在何处（页码、段落）可以找到相关信息。

GRESB 保留使用其他信息来源以证实投资组合组成的权利，如公开发表的报告和 InGRESB 评级其他部分上传的文件。违反 InGRESB 报告要求可能导致验证团队正式要求调整实体的投资组合范围，或在必要时拒绝提交“绩效”模块（见下文）。

InGRESB 正在修改验证面试流程的范围，仅限于对报告范围进行人工检查，并由 SRI 对提交“房地产绩效模块”作答的参评者子集进行。这是由 SAS 为提交房地产绩效组件的一部分参评者执行的。

时间表：

6 月 17 日： InGRESB 通知被选中的参评者，他们已被选中进行报告范围复核，该复核将于 7 月初进行（如果参评者在 7 月 1 日前提交，则会提前完成）。当时参评者无需采取任何行动。选择基于 InGRESB 设定的参数，如上市实体与非上市实体、总账增减、资产数量和/或建筑面积同比。可以选择在前一年没有提供足够文件的一部分参评者进行另一次复核。

7 月 1 日：报告范围复核开始。

7 月 10 日： SRI 会向所有选定的参评者发送电子邮件。

- 显示差异的参评者需要进一步澄清和 / 或更正其报告范围。他们有 5 个工作日来作答和解决该请求。违规行为将导致绩效模块提交被拒绝，并导致无法获得 InGRESB 评分和 InGRESB 评分。
- 将通过确认电子邮件与具有足够文件的参评者联系。

7 月 31 日：完成报告范围复核。

术语

资产总值（GAV）百分比（%）：按总GAV或净营业收入（NOI）的比例报告投资组合的房地产子类型多元化。此指标的GAV值应计算为报告年度末既有投资的GAV。如果资产在报告年度内出售，其GAV应代表出售日的价值。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.1，组织界限；5.2，覆盖范围；5.7，分析 - 分段分析

[欧洲非上市房地产公司投资者协会报告准则](#)

[欧洲非上市房地产公司投资者协会标准数据交付表（SDDS）](#)



绩效： 风险评级

本节确定了可能对实体所拥有房地产资产的价值或寿命产生不利影响的有形风险和过渡风险。此外， 它还跟踪由实体在三年内实施的效率措施。

风险评级

2023 指标

RA1 对既有投资组合进行的风险评级

在过去三年中， 实体是否对既有投资进行了资产层面的环境和 / 或 社会风险评级？

☐ 是

选择包含的所有问题（可复选）

- ☒ 生物多样性与栖息地
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 建筑安全和材料
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 气候 / 气候变化适应
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 受污染的土地
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 节能
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 能源供应
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 溢流
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 温室气体排放
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 健康与幸福感
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 室内环境质量
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 自然危害
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 监管
所涵盖投资组合的百分比：%
- ☒ 韧性

所涵盖投资组合的百分比：

%

■ 社会经济

所涵盖投资组合的百分比：

%

■ 交通

所涵盖投资组合的百分比：

%

■ 废弃物管理

所涵盖投资组合的百分比：

%

■ 用水效率

所涵盖投资组合的百分比：

%

■ 供水

所涵盖投资组合的百分比：

%

■ 其他：

所涵盖投资组合的百分比：

%

风险评级与第三方标准保持一致

- ☐ 是
- ☐ ISO 31000

☐ 其他：

☐ 否

描述如何利用 ESG 风险评级的结果来降低选定的风险（最多 250 个字）

- ☐ 否

3分, E

RA1

目的

此指标确定了实体在过去三年中是否对其既有投资进行了环境和 / 或社会风险评估。对既有投资的ESG 风险评估表明了对ESG管理的持续承诺，对减轻可能产生负面回报影响的风险的关注，以及对投资组合发展的前瞻性方法。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏： 本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应使用此自述栏进行交流

1. 风险敞口 – 描述上述用于识别实体面临的主要风险的方法。
2. 实施级别 – 识别评级中的各方，如员工、业务合作伙伴、供应商、承包商、分包商和其他第三方等。
3. 风险降低 – 描述为减轻已识别风险而采取的措施。描述可以是针对以下目的所采取的措施：

☐ 降低已识别风险的原因（如减少碳排放的污染防治政策，从而最大限度地减少碳税风险）；

☐ 降低已识别风险的影响（如保护中央工厂免受洪水风险的政策）。
4. 跟进程序 – 描述已识别风险发生时采用的程序。

所涵盖投资组合的百分比： 在过去三年中，按基本区域计算的投资组合中进行风险评估的部分。分子是对其执行适用的建筑物

技术评估的资产的楼面面积。分母是 R1.1 中报告的投资组合的总楼面面积。所涵盖的投资组合百分比必须考虑资产层面所有权百分比。

验证

其他：说明评估的其他风险因素。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

其他标准：说明其他一致标准。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

3 分， E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

生物多样性与栖息地：与野生动物、濒危物种、生态系统服务、栖息地管理和入侵物种有关的问题。生物多样性是指所有植物和动物物种的多样性。

栖息地是指这些动植物物种生存和发挥作用的自然环境。

建筑安全和材料：可能造成或加剧人类安全风险的环境问题。建筑安全主题包括开发期间的消防安全、结构安全以及电气和气体安全。建筑安全策略可以包括（但不限于）在关键建设过程中进行现场检查、建立记录建筑安全观察的报告系统，以及在开发过程中指定人员监督建筑安全合规性。

适应气候变化：为气候条件或气候相关事件的长期变化做好准备。气候变化适应措施包括但不限于：建立防洪系统、节水型园艺使用抗风暴和火灾的树种，以及根据极端天气事件调整建筑规范。

受污染的土地：土地污染可能需要采取措施以降低对人或环境的风险。例如，可以通过第一阶段或第二阶段的环境场地评级对污染情况进行评估。

能源效率：指使用较少能源以提供相同消费者利益的产品或系统。

能源供应：传统能源（由燃料燃烧产生：煤、天然气、石油）或可再生能源（如太阳、风、水、有机植物和废料）的可利用性。

洪涝：指通常由暴雨、山洪暴发或海平面上升导致的水体上升和溢流，特别是对通常干燥的土地的上升或溢流。

温室气体排放：温室气体指《温室气体框架企业标准》中列出的七种气体：二氧化碳（CO₂），甲烷（CH₄），一氧化二氮（N₂O），氢氟碳化物（HFCs），

全氟碳化物（PFCs），三氟化氮（NF₃）和六氟化硫（SF₆）。它们以 CO₂ 当量（CO₂e）表示。

健康和幸福感：““健康乃是一种在生理、心理和社会方面的完满状态，而不仅仅是没有疾病和不虚弱的状态”（WHO）。健康和幸福感受遗传和个人行为以及环境条件的影响。健康的社会决定因素与 GRESB 利益相关者尤其相关，即“人们出生、成长、工作、生活和衰老的条件，以及为日常生活创造条件的更广泛的力量和制度”。这些都是有利于或不利于健康生活的条件。这可能包括体育活动、健康饮食、公平的工作场所、产假和陪产假、获得医疗服务、减少有毒物质接触等议题。

室内环境质量：指建筑物内部的情况。它包括空气质量、日光和视野、舒适的音响条件以及居民对照明和热舒适度的控制。

自然危害：可能严重中断社区运行的自然物理现象。自然危害可以是地球物理、水文、

气候、气象或生物危害。例子包括但不限于地震、野火、飓风和干旱。

监管风险：例子包括但不限于：强制性能源/碳披露计划、税收变化（如碳税）、监管导致的能源价格极度波动、分区。

灾难抵御能力：建筑环境对现有和未来自然灾害威胁的准备(例如，在保持其结构的同时吸收诸如降水增加或洪水等紊乱现象的能力)。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区和供应商以及资产层面的物理措施来实现。

风险评估：仔细检查可能对房地产资产的价值或寿命产生不利影响的因素。评估结果有助于确定必须实施的措施以预防和减轻风险。

社会经济风险：对当地社区和个人的社会幸福感、生计和繁荣的影响。例如：经济 / 政治不稳定、公共住房、易受流行病和传染病影响、犯罪和蓄意破坏以及人民流离失所。

运输风险：在周边地区现有基础设施和便利设施的背景下，与步行、单车和公共交通网络相关的建筑物周围交通相关的风险。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

用水效率：是指通过节水技术保守利用水资源来减少消耗。

供水：通常通过泵和管道系统提供地表水、地下水、实体直接收集或储存的雨水、来自其他组织的废水、市政供水或其他水务设施。

参考标准

- ISO 31000 : 2009
- 世界经济论坛，《全球风险报告》，2017.
- 环境署，地下水保护：原则和实践，2013 年
- SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托（2016 年 3 月）：IF0402-05 ； IF0402-09 ； IF0402-14
- 欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.8，
- H&S 资产健康与安全合规性
- RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：3.2.2 风险相关性
- 世界卫生组织
- 2017 年 6 月气候相关财务披露工作组建议：策略 A&B ； 风险管理 A&B

RA2 技术建筑评估

过去三年进行的技术建筑评估

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

Topic	Number of assets	% of portfolio covered
Energy		
Water		
Waste		

Topic	主题
Number of assets	资产数量
% of portfolio covered	占投资组合的百分比
Energy	能源
Water	水
Waste	废弃物

RA2

3分, E

目的

此指标的目的在于检查实体为了解其可利用能源、水和废弃物改善机会而采取的措施。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产水平别的建筑认证。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，且数据已汇总到评级中，RA2 中的所有字段将自动填充。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传到您的评级中；
- 检查 RA2 中的所有字段，确保其准确完整。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

3 分， E

评分基于报告的技术建筑评估的数量。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

能源效率：指使用较少能源以提供相同消费者利益的产品或系统。

技术建筑评级：由具有技术专长的人员对建筑物进行的正式书面评估。具有技术专长的人员包括但不限于：建筑师和建筑测量师。评估类型包括但不限于：对建筑物结构和使用材料、建筑物如何运行以及建筑物使用者如何使用的评估。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

用水效率：是指通过节水技术保守利用水资源来减少消耗。

参考标准

[投资者信心项目 \(ICP\)](#) Investor Ready Energy Efficiency™ (IREE™) SASB- 房地产

所有者、开发商和投资信托 (2016 年 3 月) : IF0402-05

与气候相关的财务披露工作队 2017 年 6 月的建议：策略 A&B

RA3 节能措施

过去三年中采取的节能措施

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

Energy efficiency measures	Number of assets	% of portfolio covered
Automatic meter readings (AMR)		
Automation system upgrades / replacements		
Management systems upgrades / replacements		
Installation of high-efficiency equipment and appliances		
Installation of on-site renewable energy		
Occupier engagement / informational technologies		
Smart grid / smart building technologies		
Systems commissioning or retro-commissioning		
Wall / roof insulation		
Window replacements		

Energy efficiency measures	节能措施
Number of assets	资产数量
% of portfolio covered	占投资组合的百分比
Automatic meter readings (AMR)	自动抄表 (AMR)
Automation system upgrades / replacements	升级/更换自动化系统
Management systems upgrades / replacements	升级/更换管理系统
Installation of high-efficiency equipment and appliances	安装高效设备和器具
Installation of on-site renewable energy	现场安装可再生能源
Occupier engagement / informational technologies	住户沟通 / 信息技术
Smart grid / smart building technologies	智能电网 / 智能建筑技术
Systems commissioning or retro-commissioning	系统调试或重新调试
Wall / roof insulation	墙壁/屋顶保温
Window replacements	更换窗户

1.5分, E

RA3

目的

此指标的目的在于改善投资组合中的环境绩效，着重于提高资产能源效率的机会。

此指标检查了为降低投资组合的能耗而采取的措施（或项目）。这些措施的实施通常是技术建筑评估的结果，这些评估着重于根据建筑物的特点和安装的设备来调查建筑物的能源使用和需求。

此指标在资产层面进行跟踪，旨在评估投资组合中的持续活动。因此，参评者需要报告过去 3 年的活动

情况。节约措施类别允许在真实 / 虚假（TRUE/FALSE）的基础上报告各种措施。虽然三年多前实施的节约措施仍然有效，但其影响反映在能源、温室气体、水、废弃物等方面的消费数据中。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产水平别的建筑认证。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，且数据已汇总到评级中，RA3 中的所有字段将自动填充。无论所有权和 / 或经营控制权如何，都应报告过去三年实施的节约措施。所涵盖的投资组合百分比占资产层面报告的所有权百分比。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传到您的评级中；
- 检查 RA3 中的所有字段，确保其准确完整。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分， E

评分基于报告的节约措施的数量。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

建筑自动化系统升级 / 更新：是指安装在建筑物中的电脑集中系统，用于控制和监测通风、空调、供暖、照明、警报和通信等设备。

升级更新是指确保建筑自动化系统全负荷运行以实现最佳系统管理和提高能源效率的过程。

建筑能源管理系统：以电脑为基础的自动化系统，用于监测和控制所有能源相关系统，包括建筑物中的所有机械和电气设备。

安装节能设备和电器：电气设备和电器的规范和采购，最大限度地减少建筑物的能源需求。包括但不限于：节能照明升级/更新和暖通空调系统升级/更新。

现场可再生能源安装：现场生产的可再生能源，以满足建筑物的部分或全部能源需求。

措施：作为所选类别的一部分，为提高能源效率而开展/实施的实际项目或活动。

住户沟通 / 信息技术：利用通信和信息技术向租户提供有关其能源使用的信息并与租户进行沟通。

智能电网 / 智能建筑技术：以电脑为基础的电力网络系统控制和自动化，以可持续、综合的方式支持和管理电力需求。

系统调试：确保系统经过设计、安装和功能测试，并且能够进行操作和维护以实现最佳性能的过程。

参考标准

ISO 50001 : 2011 能源管理系统

LEED BD+C : 核心与外壳 (v4) 优化能源效率 LEED O+M : 现有建筑物, v4 , 替代交通

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议, 第3版, 2017年9月: 7.9, 绩效说明

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托 (2016 年 3 月): IF0402-05

与气候相关的财务披露工作队 2017 年 6 月的建议: 策略 A&B

RA4 节水措施

过去三年实施的节水措施

GRESB 根据报告实体 GRESB 资产网站提供的信息自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

Water efficiency measures	Number of assets	% of portfolio covered
Automatic meter readings (AMR)		
Cooling tower		
Drip / smart irrigation		
Drought tolerant / native landscaping		
High efficiency / dry fixtures		
Leak detection system		
Metering of water subsystems		
On-site waste water treatment		
Reuse of storm water and/or grey water		

RA4

Water efficiency measures	节水措施
Number of assets	资产数量
% of portfolio covered	占投资组合的百分比
Automatic meter readings (AMR)	自动抄表 (AMR)
Cooling tower	冷却塔
Drip / smart irrigation	滴灌/智能灌溉
Drought tolerant / native landscaping	耐旱 / 天然园林绿化
High efficiency / dry fixtures	高效/干干式固定装置
Leak detection system	检漏系统
Metering of water subsystems	水分系统计量
On-site waste water treatment	现场废水处理
Reuse of storm water and/or grey water	再利用雨水和/或灰水

1积分, E

目的

此指标旨在回顾实体为减少整个投资组合的水消耗而采取的措施。

在房地产投资组合中，除了能源绩效外，耗水量也是环境可持续发展绩效的关键指标。

此指标在资产层面进行跟踪，旨在评估投资组合中的持续活动。因此，参评者需要报告过去 3 年的活动情况。节约措施类别允许在真实 / 虚假（TRUE/FALSE）的基础上报告各种措施。虽然三年多前实施的节约措施仍然有效，但其影响反映在能源、温室气体、水、废弃物等方面的消费数据中。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产层面的用水效率措施。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，且数据已汇总到评级中，RA4 中的所有字段将自动填充。无论所有权和 / 或经营控制权如何，都应报告过去三年实施的节约措施。所涵盖的投资组合百分比占资产层面报告的所有权百分比。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传到您的评级中；
- 检查 RA4 中的所有字段，确保其准确完整。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1分, E

评分基于报告的节约措施的数量。有关评分的更多信息, 请参阅[评分文档](#)。

术语

冷却塔水管理: 冷却塔是一种热抑制装置, 通过将水流冷却至较低温度, 将废热提取到大气中。通过有效的水管理, 可以减少冷却塔 (或蒸发冷凝器设备) 的饮用水消耗; 包括进行水分析以测量至少五个控制参数的浓度, 以便优化冷却塔循环和/或对于至少20%的补充水使用非饮用补充水。

滴灌 / 智能灌溉: 滴灌系统通过直接在根部灌溉、施肥和给树木、灌木、植物和灌木充气来节约用水。智能灌溉系统通过根据天气、植物种类和土壤类型等多种因素和输入调整灌溉时间表和灌溉水量来节约用水。

耐旱 / 天然园林绿化：已适应一个地区的地理、水文和气候的植被或本土植被，除自然降雨外，需要少量或无需补充浇灌。

干式固定装置：无需用水的固定装置，如堆肥厕所系统和无水小便池。

灰水：从洗手池、淋浴和其他用水装置和设备产生的废水。

高效固定装置：在不影响绩效的情况下节约用水的电器和管道设备（也称为“超低流量”固定装置）。

泄漏检测系统：检测漏水的系统。包括但不限于：冷凝水溢流、冷水机组水漏水、管道破裂、加热 / 冷却管道泄漏和外部渗漏。

措施：作为所选类别的一部分，为提高能源效率而开展/实施的实际项目或活动。

水分系统计量：安装水表以计量适用子系统的耗水量，如灌溉系统、室内管道装置、生活热水、再生水或其他流程用水，从而支持有效的水管理，并发现额外节约用水的机会。

现场废水处理：在将水重新排放到环境中或重新使用之前，由于人为，工业或商业用途而产生的水净化过程。

雨水：在降水期间收集的水，可在现场储存，最终再用于非饮用水应用。可重复利用的应用包括但不限于：园林灌溉和 / 或嵌入式固定装置。

参考标准

LEED BD+C：核心和外壳；以及 LEED O+M：4，现有建筑物，4，用水效率，减少室内用水

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：7.9，绩效说明

SAS- 房地产所有者、开发商和投资信托（2016年3月）：IF0402-09

与气候相关的财务披露工作队 2017年6月的建议：策略 A&B

RA5 废物管理措施

过去三年实施的废弃物管理措施

GRESB 根据报告实体 GRESB 资产网站提供的信息自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

Waste management measures	Number of assets	% of portfolio covered
Composting landscape and/or food waste		
Ongoing waste performance monitoring		
Recycling		
Waste stream management		
Waste stream audit		

Water management measures	水资源管理措施
Number of assets	资产数量
% of portfolio covered	占投资组合的百分比
Composting landscape and/or food waste	堆肥环境和 / 或食品浪费
Ongoing water performance monitoring	持续监测水资源绩效
Recycling	再循环
Waste stream management	废弃物流
Waste stream audit	废弃物流审核

RA5

0.5分，E

目的

此指标旨在复核实体为减少废弃物的生产 /

产生以及获取最佳处置方法而采取的措施。在房地产投资组合中，除了能源绩效外，耗水量也是环境可持续发展绩效的关键指标。

此指标在资产层面进行跟踪，旨在评估投资组合中的持续活动。因此，参评者需要报告过去 3 年的活动情况。节约措施类别允许在真实 / 虚假（TRUE/FALSE）的基础上报告各种措施。虽然三年多前实施的节约措施仍然有效，但其影响反映在能源、温室气体、水、废弃物等方面的消费数据中。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产层面的废弃物管理措施。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，且数据已汇总到评级中，RA5 中的所有字段将自动填充。无论所有权和 / 或经营控制权如何，都应报告过去三年实施的节约措施。所涵盖的投资组合百分比占资产层面报告的所有权百分比。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传到您的评级中；
- 检查 RA5 中的所有字段，以确保其准确完整。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.5 分， E

评分基于报告的节约措施的数量。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

肥环境和 / 或食品浪费：堆肥是有机材料的受控分解，产生有用的土壤改良产品。现场或与堆肥服务商签订合同，参与景观和/或食物垃圾堆肥。

措施：作为所选类别的一部分，为提高能源效率而开展/实施的实际项目或活动。

废弃物持续绩效监测：跟踪和测量持续产生的废弃物的量，并至少每季度按重量或数量进行一次，以帮助识别实体内部转移和回收机会。进行最低年度复核以评级绩效。

回收计划：可在当地回收并与回收服务商签订合同的材料计划。在实体的房地产中提供适当规模的回收收集和储存区域，以使住户能够从垃圾填埋场中分拣、收集和转移材料。

废弃物流审计：废弃物审计是一种评估建筑废弃物流中的物料并评估物料是否得到正确处置的过程。各项目组在指定的收集期内收集废弃物，然后对其进行物理分类并量化每种物料类型的数量。废弃物审计过程使建筑管理人能够识别将废弃物流从垃圾填埋场转移到回收或堆肥的机会。

固体废弃物管理：危险废弃物和非危险废弃物，包括再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、垃圾填埋和现场储存。

参考标准

LEED BD+C：核心和外壳；以及 LEED O+M：现有建筑物， v4，材料和资源

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：7.9，绩效说明

与气候相关的财务披露工作队 2017 年 6 月的建议：策略 A&B



绩效：目标

环境绩效目标指引实体及其员工实现可衡量的改进，是将可持续发展纳入业务运行的关键驱动因素。这一方面确认了绩效改进目标的存在和范围。

目标

2023 指标

T1.1 投资组合改进目标

实体是否设定了长期绩效改进目标？

☐ 是

Area	Target type	Long-term target (%)	Baseline year	End year	Are these targets communicated externally?
Energy consumption	-	%			-
Renewable energy use	-	%			-
GHG emissions	-	%			-
Water consumption	-	%			-
Waste diverted from landfill	-	%			-
Building Certifications	-	%			-
Data Coverage	-	%			-
other	-	%			-

Area	区域
Target type	目标类型
Long-term target (%)	长期目标（%）
Baseline year	起始年
End year	年底
Are these targets communicated externally?	这些目标是否是否已对外沟通？
Energy consumption	能耗
Renewable energy use	使用可再生能源
GHG emissions	温室气体排放
Water consumption	耗水量
Water diverted from landfill	从垃圾填埋区转移的水资源
Building Certifications	建筑认证
Data Coverage	数据覆盖范围
other	其他

解释用于确定目标的方法，并沟通实现这些目标的预期途径（最多 250 个字）

☐ 否

☐

选择目标类型：

- 绝对值
- 类似值

■ 1积分，E

■ 基于强度

目的

环境绩效目标指引实体及其员工实现可衡量的改进，是将 ESG 融入业务运行的关键决定因素。GRESB 评估的是可信目标是否存在，而不是这些目标的抱负水平。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

如果是，请填写适用于整个投资组合目标的所有适用绩效指标表。

验证

起始年：包括一个起始年。参评者可以选择从 2000 年起的起始年。

终止年：这是长期减排目标的结束日期。结束年度必须为 2023 年或更晚，并且必须至少晚于起始年度 3 年。

外部沟通：为每个绩效指标目标选择是或否。

目标类型：从下拉菜单中选择绩效指标目标是基于绝对数据还是类似数据，还是基于强度。

其他：说明您为其设定长期目标的其他绩效指标。其他答案必须超出问题中列出的选项，但必须与绩效指标相关。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

示例

1. 2015 年 5 月，实体 A 承诺增加建筑认证覆盖面，并在 2025 年前达到 50% 的认证组合。实体 A 应填写 T1.1 中的表格如下：
- 目标应在建筑证书下报告

目标类型为“绝对”

长期目标为“ 50 ”

起始年为“2015”

终止年为“2025”
2. 2017年，实体A承诺到2030年实现100%使用可再生能源。实体 A 应填写 T1.1 中的表格如下：
- 目标应在可再生能源使用项下报告

目标类型为“绝对”

长期目标为“ 100% ”

起始年为“2017 年 ”

终止年为“ 2030 ”

评分

1分, E

评分基于报告的目标数量以及是否已进行外部沟通。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

长期绩效改进目标：未来三年或更长时间的目标，旨在通过减少任何能源或水消耗、温室气体排放或垃圾填埋，或增加 ESG 数据或建筑认证覆盖范围来提高投资组合的绩效。

参考标准

- CDP 2019 年气候变化报告指南：C4. 1.
- 欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：7. 9，绩效说明
- 2017 年 6 月气候相关财务披露工作组建议：指标和目标 - C

T1.2净零目标

实体是否设定了与净零保持一致的温室气体减排目标？

☐ 是

Target Scope	Does the target include embodied carbon?	Baseline Year	Interim Year	Interim Target (%)	End Year	Percentage of portfolio covered (%)	Is the target aligned with a Net-Zero target-setting framework	Is the target science-based?	Is the target third-party validated?	Is the target publicly communicated?

Target Scope	目标范围
Does the target include embodied carbon?	目标是否包含隐含碳？
Baseline Year	起始年
Interim Year	中期年度
Interim Target (%)	中期目标（%）
End Year	年底
Percentage of portfolio covered (%)	所涵盖投资组合的百分比：
Is the target aligned with a Net-Zero target-setting framework	目标是否与净零目标设定框架相一致

Is the target science-based?	是否为科学碳目标？
Is the target third-party validated?	目标是否经过第三方验证？
Is the target publicly communicated?	目标是否对外披露？
Framework name	框架名称
Third-party name	第三方名称

说明实体设定目标的方法，并披露实现目标的计划/意图，例如能源效率、可再生能源发电和/或采购、碳补偿、与资产脱碳相关的预算、收购/处置活动等（不超过500字）。

- 否
- 不适用

1分, E

目的

净零目标被视为实体脱碳策略的关键一环。设定温室气体减排目标被视为实体脱碳策略的关键部分。设定与净零排放目标相一致的温室气体减排目标，表明了对减少温室气体排放的正式承诺，以实现《巴黎协议》的目标，即将全球升温限制在比工业化前水平高 2° C 以下，并努力将升温限制在 1.5° C 以下。设定目标可以增强投资者对实体脱碳策略的信心，并指导实体向低碳经济过渡。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

参评者可以报告不同范围内与净零值保持一致的多个温室气体减排目标。

验证

起始年： 包括一个起始年。参评者可以选择从 2000 年起的起始年。

终止年： 这是温室气体减排目标的终止日期（如果适用）。终止年必须在2020年至2050年之间。

中期目标 (%)： 参评者可以选择报告一个介于 0 到 100% 之间的中期目标。

中期年度： 这是中期目标的年度（如适用）。中期年度必须介于 2000 年至 2030 年之间。

所涵盖投资组合的百分比： 温室气体减排目标涵盖的投资组合楼面面积的比例与净零值保持一致。分子是目标涵盖资产的楼面面积。分母是 R1.1 中报告的投资组合的总楼面面积。该数字必须以 0 到 100 之间的百分比值表示。所涵盖的投资组合百分比必须考虑资产层面所有权百分比。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1分, E

评分基于是否存在与净零排放一致的温室气体减排目标。**自述栏：** 自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

隐含碳排放： 指因生产、采购和安装结构材料和组件而产生的排放。它还可能包括维护、维修、更换以及最终拆除和处置所产生的终生排放。

净零： 指将温室气体排放量尽可能减少到接近零，任何剩余的排放量都能从大气中被重新吸收。

科学碳目标： 一项符合《巴黎协定》并由“科学碳目标”倡议批准的绩效目标，即将全球变暖限制在比工业化前水平高 2° C 以下，并努力将升温限制在 1.5° C 以下。

参考标准

CDP 2019 年气候变化报告指南：C4.1.

2017 年 6 月气候相关财务披露工作组建议：指标和目标 - C

《2020 年科学碳目标倡议》

《建筑环境下的整体生命碳评级》、2017年英国RICS 专业标准和指南

SBTi 企业净零标准，版本 1.1，2023 年 4 月



绩效：租户和社区

该方面明确了与租户和社区沟通而采取的行为，以及沟通的性质。

租户 / 入住者

租户参与旨在提高租户的满意度，从而提高他们留在楼宇的可能性。租户和业主之间的关系对于确保和维持租金收入以及管理租户 / 入住者使用楼宇所产生的风险都很重要。

社区

当地社区是房地产公司的另一个重要利益相关群体。社区参与指标考察该实体融入当地社区的策略。

租户 / 入住者

2023 指标

TC1 租户参与计划

该实体是否有涵盖 ESG 具体议题的租户参与计划？

☐ 是

选择所有吸引租户的方法（可复选）

☐ 楼宇 / 资产参与

所涵盖的投资组合百分比

☐ 与个体租户进行反馈

所涵盖的投资组合百分比

☐ 向租户提供有关能源 / 水资源消耗浪费的反馈

所涵盖的投资组合百分比

☐ 社交媒体 / 在线平台

所涵盖的投资组合百分比

☐ 租户参与会议

所涵盖的投资组合百分比

☐ 租户 ESG 指南

所涵盖的投资组合百分比

☐ 租户 ESG 培训

所涵盖的投资组合百分比

☐ 着重于提高 ESG 认知度的租户活动

所涵盖的投资组合百分比

☐ 其他：

所涵盖的投资组合百分比

描述用于提高租户满意度的租户参与计划和方法（最多 250 个字）

所涵盖的投资组合百分比

- 0%, < 25%
- ≥ 25%, < 50%
- ≥ 50%, < 75%
- ≥ 75%, ≤ 100%

1分, S

目的

此指标描述了该实体就 ESG 议题与租户进行接洽的方法。它确定该实体是否已采用正式的租户参与计划，并识别涵盖的议题。有效的租户参与计划促进与业主沟通，有助于将租户指标、需求、关注点和建议纳入运行和 ESG 决策。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

投资组合覆盖率：根据建筑面积计算覆盖率。如果覆盖的建筑面积在报告年度发生变化（例如，由于租户数量发生变化），请使用报告年度结束时适用的建筑面积百分比。分母代表整个投资组合的建筑面积。所涵盖的投资组合百分比必须考虑资产层面所有权百分比。选择下拉菜单中提供的四个类别之一。

验证

其他：说明安装和翻新计划中包含的备选主题。确保提供的其他答案不是重复上述选择（如选择“社交媒体 / 在线平台”时的在线留言板）。可以报告多个其他答案。如果接受多个答案，则只计入一个答案的评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分, S

投资组合覆盖率：选择下拉菜单中的四个选项之一，可以获得覆盖率。所选选项作乘数，根据下表确定评分：

下拉选项乘数

0% - 25%	0.25
25% - 50%	0.5
50% - 75%	0.75
75% - 100%	1.00

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

楼宇 / 资产参与：针对 ESG 相关议题的出版物、仪表板、电梯信息和新闻稿。

参与会议：与具体租户 / 入住者单独会面，讨论 ESG 相关议题。

ESG 指南：为为租户 / 客户编写的文档，就ESG 相关议题提供实践指导，包括行动机会。

ESG 特定问题：与管理环境、社会或治理议题相关的主题。

旨在提高 ESG 意识的活动：解决上述 ESG 特定问题的活动。这些活动可私密开展，也可向公众开放，但不能是与具体租户 / 入住者单独举行的活动。

与个别租户举行反馈会议：与个体租户开展会议，收集对 ESG 具体议题的反馈意见。

向租户提供有关能源/水消耗和废物的反馈：向租户反馈能源 / 水资源的消耗浪费问题，包括各领域的改善和减排措施。

租户 ESG 培训：针对 ESG 相关议题和行动机会的正式、结构化培训计划。

社交媒体/在线通信：通过在线媒体或社交媒体与租户 / 客户沟通，提供ESG 相关议题和行动机会。

参考标准

SASB-房地产所有者、开发商和投资信托（2016 年 3 月）：IF0402-12

GRI 可持续发展的报告准则（2016 年）：102-43，利益相关方参与的方法

TC2.1租户满意度调查

在过去三年中，该实体是否进行了租户满意度调查？

☐ 是

正在进行调查（可复选）

☐ 内部

租户涵盖率： %
调查作答率： %

☐ 由独立第三方执行

租户涵盖率： %
调查作答率： %

该调查包括定量指标

☐ 是

指标包括

- ☐ 净推荐值
- ☐ 总体满意度评分
- ☐ 参与满意度
- ☐ 物业管理满意度
- ☐ 响应能力满意度
- ☐ 租户需求了解程度
- ☐ 性价比
- ☐ 其他：

☐ 否

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

目的

此指标检视的是实体是否与租户就其满意度进行沟通，以及沟通的程度。租户满意度调查可帮助该实体发现投资组合中的关键议题，与其租户沟通并提高租户满意度，这可能有助于提高留存率和整体生产率。

尽管租户之间存在许多差异，但应将广泛采用的租户满意度调查转化为易于解释的指标，有助于分析比较结果。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

租户覆盖率：根据报告年度内收到租户满意度调查的投资组合租户（如各公司该实体）数量计算得出。如果租户数量在报告年度内发生变化，请使用报告年度结束时的租户数量。分母是投资组合层面的租户总数。

注意：酒店经营方不是第三方。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

证据必须表明调查是在内部进行，还是由独立的第三方进行，或两者同时进行。如果同时选择内部调查和独立第三方调查，则证据必须表明，作为证据提供的调查中至少有一项调查是由独立第三方进行。

独立第三方是指外部组织创建和管理员工满意度调查的输入（内容开发）和输出（确保匿名，进行独立分析等），而不仅仅是使用调查开发工具（如 SurveyMonkey、SurveyGizmo 等）。如果实体使用的调查开发工具也为独立创建和管理调查的输入和输出提供服务，则必须在提供的证据中明确说明这一点。证据可以是包含汇总反馈的样本调查或调查结果报告。若空白的调查模板不附带汇总结果，则不算是适当的证据。证据还必须表明，调查是在过去 3 个报告年度（2023 年、2022 年和 2021 年）内实施。如果适用，证据还必须包括选定的定量度量。

其他：说明其他量化指标。另一个答案必须是可以用数字表示的租户满意度的衡量标准或参数。可包括但不限于对楼宇 / 居住环境的满意程度。关于调查本身的指标（即用户友好度）是不合适的。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

净推荐值：净推荐值®（NPS）是由 Bain & Company、Fred Reichheld 和 Satmetrix 开发的顾客忠诚度指标。它将客户、租户或员工分为三部分：被动者、批评者和推荐者，并使用以下问题“在 0 到 10 的范围内，您向朋友和同事推荐这家公司（或此产品）的可能性有多大？”净推荐值®（NPS）评量为 9 或 10 表示推荐者；7和8，被动者；0 到 6 是批评者。NPS 是推荐者的百分比减去批评者的百分比。NPS 可以作为一个问题在调查中向调查受访者询问其推荐公司的可能性。

总体租户满意度评分：满意度调查中的一个总体指标，没有规定规模，用于衡量租户对该实体提供的租赁和 / 或服务的满意程度。行业最佳做法是分为1-5级，分别是非常不满意、不满意、一般、满意和非常满意

量化指标：可以用数字表示的衡量员工或租户满意度的度量单位或参数。

与满意度：对物业管理人员与租户之间的对话机会、对话清晰度和对话质量的满意度。

物业管理满意度：对业主如何管理房产及其租户的满意程度。

响应满意度：对确认和处理租户请求速度的满意度。

调查回答率：完成调查人数占所执行调查总数的百分比。

租户满意度调查：由业主、管理代理人或独立第三方代表其进行的书面调查，使租户有机会就所提供的楼宇质量、设施和客户体验提供反馈。

参考标准

GRI 可持续发展的报告准则（2016 年）：102-43，利益相关方参与的方法

Brain & Company，介绍：净推荐值系统®

TC2.2提高租户满意度的计划

该实体是否根据 TC2.1 中提及的调查结果制定了提高租户满意度的计划？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☐ 制定具体资产行动计划

☐ 与资产 / 财产管理人员进行反馈会议

☐ 与个体租户进行反馈

☐ 其他：

描述租户满意度提升计划（最多 250 个字）

☐ 否

☐ 不适用

TC2.2

1分，S

目的

此指标检视的是实体如何应对租户满意度调查中发现的问题。租户满意度调查旨在发现关键问题和关注事项，并通过业主采取的改进措施和 / 或计划予以解决。根据调查结果确定措施和改进目标，并实施这些措施，表明了对租户参与开发和维护的过程以及租户满意度的承诺。

表明了对租户参与开发和维护的过程以及租户满意度的承诺。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：必须详细识别和描述本计划涵盖的要素。

验证

其他：说明计划中包含的议题，以提高租户满意度。可以报告多个其他答案。如果接受多个其他答案，则将只计入一个答案的

评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

行动计划：一份详细的计划，概述了提高租户满意度所需采取的措施。行动计划有四个主要要素：（1）具体任务：要完成的工作以及由谁来完成；（2）时间范围：何时完成；（3）资源分配：可用于具体活动的具体资金；（4）可衡量的成果。

资产 / 物业管理人：负责开发和监督资产层面房地产投资的财务战略发展人员。

与个别租户举行反馈会议：与个体租户开展会议，收集对 ESG 具体议题的反馈意见。

与资产 / 财产管理人员的反馈会议：与资产 / 物业管理人会面，收集有关 ESG 具体议题的反馈意见。

TC3 ESG 方面的租户装修和翻新计划

该实体是否为租户制定了包括 ESG 具体议题的装修和翻新计划？

☐ 是

选择包含的所有主题（可复选）

☐ 协助装修和翻新，以达到最低的装修标准

所涵盖的投资组合百分比 ▼

☐ 租户装修指南

所涵盖的投资组合百分比 ▼

☐ 规定最低安装标准

所涵盖的投资组合百分比 ▼

☐ 为租户提供采购协助

所涵盖的投资组合百分比 ▼

☐ 其他：

所涵盖的投资组合百分比 ▼

☐ 否

TC3

所涵盖的投资组合百分比

■ 0%, < 25%

■ ≥ 50%, < 75%

■ ≥ 25%, < 50%

■ ≥ 75%, ≤ 100%

1.5分, E

目的

此指标评估的是该实体如何解决租户空间的装修和翻新过程中的ESG 议题。装修和翻新计划有助于在租户 / 入住者入住之前，在入住的早期阶段协调房东和租户的意见和行动。租赁开始时的指导

和支持强化了对 ESG 议题的重视，并为可持续经营建筑奠定基础。

可持续经营建筑奠定基础。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

投资组合覆盖率：根据建筑面积计算覆盖率。如果覆盖的建筑面积在报告年度发生变化（例如，由于租户数量发生变化），请使用报告年度结束时适用的建筑面积百分比。分母代表整个投资组合的建筑面积。所涵盖的投资组合百分比必须考虑资产层面所有权百分比。选择下拉菜单中提供的四个类别之一。

验证

其他：说明安装和翻新计划中包含的备选主题。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分， S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

投资组合覆盖率：选择下拉菜单中的四个选项之一，可以获得覆盖率。所选选项作乘数，根据下表确定评分：

下拉选项乘数

0% - 25%	0.25
25% - 50%	0.5
50% - 75%	0.75
75% - 100%	1.00

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

装修：设计、翻新和装修租赁房产的租户入住部分。

装修和翻新协助：支持或告知符合最低装修标准的装修或翻新活动。

最低装修标准：租户装修和翻新的基本要求。如果业主负责所有装修，且业主已制定最低装修标准，请选择此答案并注明所涵盖的投资组合百分比。

租户采购协助：协助租户进行采购。其中可能包括但不限于绿色采购指南、采购渠道和绿色供应商推荐等内容。

翻新：业主或租户进行的翻新或重新装修工程。

租户装修指南：向租户提供业主关于租赁建筑或部分建筑租赁装修的标准和要求（如物料选择的要求）信息的正式文件。

参考标准

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托， 2016 年 3 月：IF0402-12

TC4租赁合同中的ESG具体要求（绿色租赁）

该实体在其标准租赁合同中是否包括 ESG 具体要求？

☐ 是

选择包含的所有主题（可复选）

- 合作和工作
 - 环保举措
 - 启用升级工作
 - ESG 管理层协作
 - 楼宇性能设计
 - 管理工作中的浪费
 - 社会倡议
 - 其他：
- 管理和消费
 - 能源管理
 - 水资源管理
 - 废弃物管理
 - 室内环境质量管理
 - 可持续采购
 - 可持续公用事业
 - 可持续运输
 - 可持续清洁
 - 其他：
- 报告与标准
 - 信息共享
 - 绩效评分
 - 设计 / 开发评分
 - 绩效标准
 - 计量
 - 舒适度
 - 其他：

含 ESG 条款的租赁合同百分比（按建筑面积）

含 ESG 条款的合同百分比： %

☐ 否

1.5分, E

TC4

目的

此指标描述了通过租赁合同促进 ESG 绩效的策略。业主与租户之间的关系始于租赁合同的内容，界定了双方各自的权利和义务。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：

1. 其他：说明合作和工作要求。
2. 其他：说明管理和消费要求。
3. 其他：说明报告和标准要求。

可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分， E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

舒适度：这些条款可能涉及各方之间的合作，以达到舒适目的，包括投诉监测和楼宇管理系统的规划，以最大化提高空调的供应效率。

设计 / 开发评分：鼓励、协助或要求各方承诺 / 不干涉房产或楼宇的设计 / 开发评分。这些条款可能涉及达到或保持一项评分，与另一方合作以协助对方获得评分或达到高于以前的评分，在达到或应要求分享评分证书等。

性能设计：基于可衡量的绩效结果的设计方法确保项目符合其设计意图并将绩效差距降至最低。

启用升级工作：鼓励、协助或要求各方对楼宇或房产进行升级，以提高建筑物在期限内的效率或环保性能。

这些条款可能涉及各方之间的合作，以促进执行旨在提高楼宇的效率或环境可持续发展的工程。

能源管理：这些条款可能涉及安装计量设备以计量能源消耗，执行降低能源消耗的计划，包括员工教育、各方共享能源消耗数据、允许对方读取电能表、安装节能产品等。

环保举措：任何与环境可持续发展相关的举措，如循环利用，绿色清洁或土地利用生态学。

ESG 条款：合同中与 ESG 直接相关的一部分，是具体和单独的文章或要素。

ESG 管理层协作：租赁必须要求一方或双方指定一名代表，负责共享 ESG 相关信息。

信息共享：鼓励、促进或要求共享与能源或水资源消耗、废弃物或温室气体产生、回收率等相关信息。这些条款可能涉及为业主提供查看租户仪表的权限，或每月自动向双方发送报告。

工作废弃物管理：这些条款可能涉及业主接受补偿款项以代替修复工程，监测 / 尽量减少工程产生的废弃物，允许装修再用、循环再造、改作用途或从垃圾填埋场转作其他用途等。

计量：使用仪表来测量燃气、电力或水使用量。

绩效评分：这些条款可能涉及达到或保持一项评分，与另一方合作以协助他们获得评分或达到高于以前的评分，在达到或应要求分享评分证书等。

性能绩效标准：这些条款可能涉及要求工程和维护承包商遵守废弃程序或不干扰建筑性能。

社会倡议：鼓励、促进或要求采取旨在改善房地 / 建筑物周围社区幸福感的举措。这些举措可能涉及提供健康食品、

承诺实现两性平等或多样性、健康和​​安全或高薪管理建筑，负责任地使用地面和周围公共空间，从而增强周围社区的能力等。

标准租赁合同：该实体使用标准租赁格式，作为业主与租户之间谈判的基础。

可持续清洁：这些条款可能涉及清洁人员需要使用环保清洁产品，遵守建筑物的废弃物处理策略等。

可持续采购：鼓励、促进或要求减少建筑物或场所内的商品消费和 / 或采购可持续或合乎道德的商品。条款可涉及减少纸张消耗、供应可生物降解材料，使用再生纸、建筑材料等。

可持续交通：这些条款可能涉及编制一份替代运输报告，共享公共交通、环境影响低的运输方式、出行终点设施、单车架、汽车共享服务等相关信息。

可持续公用事业：鼓励、促进或要求各方讨论采购更具可持续性的公用事业 / 抵消，或安装厂房和设备，以生产和销售可持续公用事业。这些条款可能涉及销售电力、天然气或水、公用事业认证的可再生能源、可再生能源设备的安装，可再生水设施的​​安装等。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

水资源管理：这些条款可能涉及安装计量设备以计量用水量，各方共享用水量数据，允许对方读取水表，安装节水产品等。

参考标准

更好地建立合作关系租赁生命周期工具

绿色租赁图书馆和绿色租赁负责人表彰计划

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托， 2016 年 3 月：IF0402-10

TC5.1 租户健康与幸福感计划

该实体是否有促进租户、客户和当地周边社区健康与幸福感的计划？

☐ 是

该计划包括（可复选）：

☐ 需求评估

☐ 目标设定

☐ 行动

☐ 监测

☐ 否

TC5.1

0.75分，S

目的

该指标评估通过其实体的房地产资产和服务促进健康和幸福感计划的存在和程度。促进员工健康和幸福感的完整流程包括需求评估、目标设定、行动和监测。这一过程有助于实体采取系统性行动，以创造价值并管理风险。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

0.75 分， S

评分基于选定选项的数量。

有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

健康和幸福感知行动：促进具体人口的健康和幸福感，实现既定的健康和幸福感知目标的行动。可以通过建筑物的设计、施工和运行以及健康方案采取行动。

健康和幸福感知目标设定：制定目标，促进具体人群的健康和幸福感。健康和幸福感知需求评级应为目标提供依据。

健康和幸福感知目标可能着重于改善具体的健康决定因素。

健康和幸福感知监测：观察在实现具体人群既定健康和幸福感知目标方面取得进展的机制。这包括监测实体为促进具体人群的健康和幸福感而采取的行动的运行结果。监测的绩效和结果所提供的反馈可以反馈了解、实施并提高干预措施的有效性，从而实现健康和幸福感知目标。

健康和幸福感知需求评级：确定和了解具体人群的健康和幸福感知需求的过程。需求评级的目的是评估相关人群的健康和幸福感知状况，包括风险和改进机会，并利用这些信息确定干预措施的优先次序，以促进员工的健康和幸福感。如果没有这些信息，可能导致行动低效或针对性低。

TC5.2 租户健康和幸福感知措施

该实体是否采取措施纳入TC5.1 中描述的租户和当地社区健康和幸福感知计划？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☒ 需求评估

该实体通过以下方式（多个答案可能）监测租户的健康和幸福感知需求：

☒ 租户调查

☒ 社区参与

☒ 二级数据的使用

☒ 其他：

☒ 制定目标

☒ 精神健康和幸福感知

☒ 身体健康和幸福感知

☒ 社会健康和幸福感知

☒ 其他：

☒ 促进健康的行动声音舒适

- ☐ 亲生物设计
- ☐ 社区发展
- ☐ 体育活动
- ☐ 健康饮食
- ☐ 为周边社区举办与健康相关的活动
- ☐ 改善资产周边地区的基础设施
- ☐ 亲自然设计
- ☐ 室内空气质量
- ☐ 照明控制和 / 或日光
- ☐ 身体和 / 或精神保健服务渠道
- ☐ 社交互动和联系
- ☐ 舒适保暖
- ☐ 城市再生
- ☐ 水质
- ☐ 周边社区的其他活动：
- ☐ 其他建筑设计和施工策略：
- ☐ 其他建筑经营策略：
- ☐ 其他方案干预：
- ☐ 通过追踪来监测结果
 - ☐ 环境质量
 - ☐ 方案执行情况
 - ☐ 人口经验和意见
 - ☐ 其他：

☐ 否

☐ 不适用

TC5. 2

1. 25分, S

目的

此指标评估的是“通过房地产和服务来促进健康和幸福感方案”的实体范围和质量。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：

1. 其他：说明需求评级的类型。
2. 其他：说明健康和幸福感主题。
3. 其他：说明促进健康的行动。

4. 其他：说明结果跟踪方法。

可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案，则仅选择一个计入得分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.25 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

舒适的听觉环境：尽量减少声音，以促进心理健康，在某些情况下，还可以促进听力健康。包括利用建筑设计和材料选择提高使用者的听觉舒适度，努力保护建筑工人和产业工人的听力健康，以及在施工和运行期间限制实体资产周围社区噪音干扰的机制。

亲生物设计：利用人类与自然之间固有联系的设计。包括直接与自然联系、能够观赏风景、以及空间设计和室内设计，用图像、颜色和形状与自然建立植物、水及其他象征性联系。

建筑设计和施工策略：通过建筑物的设计和施工改善租户和 / 或当地社区的健康和幸福感的办法。例如对开发、连通设计、绿色空间建造等进行施工认证。

建筑经营策略：通过在入住后开展的经营活动，改善租户和 / 或当地社区健康和幸福感的办法。例如在既有投资寻求施工认证、绿色清洁方法、综合虫害治理、定期健康和安全风险评估等方面。

周边社区举办健康相关活动：举办以促进和支持当地社区的身心健康和 / 或社会幸福感为重点的活动。例如社区瑜伽、文化庆典、社区清洁、筹款社会活动等。

改善资产周边地区的基础设施：更新或开发建筑物周围的基础设施，以提高租户和当地社区的健康、安全或幸福感。例如在建筑物外增加单车架，增加公共交通通道，改善街道照明等。

包容性设计：设计适合不同宗教、性别、性别认同，年龄、种族和能力水平的人员。例如提供多信仰空间、哺乳室、适合年龄的设计和 / 或无障碍设计。

室内空气质量：建筑物内空气的物理或生物特征。室内空气质量（IAQ）通常是由建筑系统的设计和运行介导的室外质量产物。

室内环境质量指标：室内环境质量测量，包括空气质量、热舒适度、声学 and 照明测量。

心理健康和幸福感：心理健康是一种幸福状态，在这种状态下，每个人都能实现自身潜能，应对正常生活压力，高效工作，并能为自己的社区作出贡献。

运行绩效：在公司、基金或资产的日常运行过程中观察到的健康和幸福感要素（如生产率、缺勤等）。

体育活动：促进以健康为中心的体育活动，进入指定的娱乐场所，包括但不限于绿地、野餐区、体育设施或儿童游乐场。

获得身体和 / 或心理健康服务：获得健康服务，包括疾病筛查和疫苗接种等预防性服务，以及抑郁症筛查和咨询服务等心理健康服务。这可能包括在工作场所或周围提供此类服务，和 / 或通过雇主或政府提供的医疗保健计划获得此类服务；以及根据周围社区的需求优先选择租户，并 / 或允许将实体资产用于向周边社区开放的健康展会或博览会。

注：向员工提供健康保险可以被视为提供身心健康服务的一种形式。

- **社会健康和幸福感：**社会健康和幸福感与归属感和社会包容性相关。建筑环境中社会健康和幸福感的决定因素包括旨在促进社会凝聚力的设计特征，如公共空间。

社交互动：提供公共空间以促进社会凝聚力，如咖啡馆、庭院、花园和 / 或促进社交互动的活动，如员工感谢日、午餐政策、社区活动等。

健康的社会和经济决定因素：健康的社会和经济决定因素是人们出生、成长、生活、工作和养老的条件。健康社会决定因素的相关例子包括获得健康食品和体育活动的渠道。健康经济决定因素的相关例子包括就业机会和教育状况。

热舒适度：含有温度、速度和湿度的热环境可能影响员工的热舒适度。研究表明，热舒适度有助于提高员工的工作效率和幸福感。

城市再生：振兴目前衰退的城市地区，使其发展繁荣，重点关注环境议题和社会公平，最终改善受影响社区的幸福感和生活质量。

水质：降低水污染风险，提供清洁的淡水来源。

该实体是否实施了包含 ESG 具体议题的社区参与计划？

☐ 是

选择包含的所有主题（可复选）

- ☐ 社区健康和幸福感
- ☐ 有效的参与流程，解决社区关注的议题
- ☐ 公共空间提升计划
- ☐ 在当地社区创造就业机会
- ☐ 研究和网络活动
- ☐ 抵御能力，包括在发生灾害时提供援助或支持
- ☐ 支持慈善机构和社区团体
- ☐ ESG 教育计划

☐ 其他：

描述社区项目和监测流程（最多 250 字）

☐ 否

2分, S

TC6.1

目的

此指标检视的是该实体为支持与其业务相关的社区而采用的策略。参与采取结构化和全面的社区参与计划表明了将社区参与议题纳入该实体总体战略程度。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：自述栏不会用于评分。描述社区参与计划和监测流程。该说明应提及社区参与计划中的适用主题和以下要素：

1. 计划目标
2. 具体活动 / 项目的示例
3. 活动 / 项目的范围

验证

其他：说明社区参与中包含的备选主题。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

发生灾害时的援助或支持：应对灾害情况所需的财政、社会或其他援助，如组建救灾小组和培训。

社区/公众：在任何受到实体运行而在经济、社会或环境层面上受到影响（积极或消极）的地区生活和/或工作的个人或群体。

社区关注事项：社区提出而导致社会、心理或其他困扰的重要议题。

社区参与：社区参与是指该实体与这些群体之间的沟通、互动和关系的形成。

改善计划：旨在改善公共空间以增加无障碍环境和宜居性的计划，鼓励加强社区互动和幸福感。

健康和与幸福感计划：旨在解决和提高当地社区健康和幸福感的计划。

公共空间：指向公众开放的空间，供社交和娱乐使用的空间。

研究和网络活动：为研究和建立网络而与当地社区团体和成员组织 / 组织的活动和事件。

适应力：建筑环境对现有和未来的气候变化做好准备（即在保持结构的同时应对降水增加或洪水等干扰的能力）。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区、供应商的以及资产层面的物理措施来实现。

支持慈善机构和社区团体：向当地社区团体和慈善机构提供财政、社会或其他支持。

ESG 教育计划：旨在提高社区对 ESG 议题的认知度和了解的计划。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.9.

TC6.2监测对社区的影响

该实体是否监测其对社区的影响？

☐ 是

选择包含的所有主题（可复选）

- ☐ 住房负担能力
- ☐ 对犯罪水平的影响
- ☐ 宜居性评分
- ☐ 创造地方收入
- ☐ 当地居民的幸福感
- ☐ 步行性评分
- ☐ 其他：

☐ 否

1分，S

TC6.2

目的

此指标检视的是该实体考虑的主题，以了解其对与其经营相关的

社会和环境状况的影响。房地产的经营可能对当地社区产生正面或负面影响。这些影响通常因房地产类型而异。监测有助于该实体管理资产运行对社区的影响。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明受监测的其他社区影响措施。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

犯罪率：使用资产和相关设施 / 直接环境对犯罪率的影响。例如，照明不足或安保不足可能导致包括破坏和盗窃在内的犯罪率上升。

住房负担能力：经济适用房是指社会低收入阶层（如收入低于家庭收入中位数）能够负担得起的住房单元。

宜居性评分：用于衡量生活水平的评分，通常是城市生活。

创造地方收入：促进当地经济利益，创造商业多样性，为经济发展和创新创造机会。例如，提供税收。

当地居民的幸福感受：包括可能受资产经营影响的当地居民健康和安。例如，噪音污染问题。例如，噪音污染问题。

监测：一种用于衡量和管理社区参与计划对当地社区影响的结构化方法。

可步行评分：用于衡量具体地址是否可步行至社区设施的评分。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.9.

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：3.7.2，估值披露

Green Star, Communities Pilot Version 0.1



绩效：能源

绩效模块由以下六个模块组成，即能源、温室气体、水、废弃物、数据监测和复核以及建筑认证，使用 GRESB 参评者在资产水平别通过[GRESB 资产电子表格报告](#)的信息进行填写。有关如何解释和填写每个字段的详细指导，请参阅“[说明](#)”页签；有关具体术语，请参阅“[数据字典](#)”页签。有关如何将资产电子表格上传到资产网站的扩展指南，请参见[此处](#)。

保密

提供给 GRESB 的资产水平数据将用于汇总投资组合层。GRESB 参评者仍可全权决定是否向任何参评者的投资者披露这些资产数据。

除 GRESB 资产电子表格外，GRESB 还提供了一些工具，包括通过房地产数据[合作伙伴](#)实现的自动化数据馈送（ADF），以促进资产水平报告流程的顺利进行。绩效指标的估计方法见[附录 7](#)。

能耗

2023 指标

EN1 能耗

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“[评级网站](#)”菜单的“[资产](#)”部分访问“[资产网站](#)”。

Floor Areas	Floor Area (m ²)
Whole Building	
└ Landlord Controlled	
└ Tenant Controlled	
Common Areas	
Shared Services	
Tenant Space	
└ Landlord Controlled	
└ Tenant Controlled	

Floor Areas	建筑面积
Floor Area (m ²)	建筑面积（m ² ）
Whole Building	整栋建筑
Landlord Controlled	业主控制
Tenant Controlled	租户控制
Common Areas	公用区
Shared Services	共享服务
Tenant Space	租户空间
Landlord Controlled	业主控制
Tenant Controlled	租户控制

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示“[能源](#)”选项卡中报告的总面积大小，按建筑面积类型划分。这些指标的加权为所有权的 %。

投资组合的总能耗

		Absolute				Like-for-Like		
		2022	2023			2022	2023	
		Consumption (MWh)	Consumption (MWh)	Floor Area Covered (m²)	Maximum Floor Area (m²)	Consumption (MWh)	Consumption (MWh)	Floor Area Covered (m²)
Whole Building	Landlord Controlled	Fuels						
		District Heating & Cooling						
		Electricity						
	Tenant Controlled	Fuels						
		District Heating & Cooling						
		Electricity						
Sub-total		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
Base Building - Common Areas	Landlord Controlled	Fuels						
		District Heating & Cooling						
		Electricity						
Base Building - Shared Services	Landlord Controlled	Fuels						
		District Heating & Cooling						
		Electricity						
Tenant Spaces	Landlord Controlled	Fuels						
		District Heating & Cooling						
		Electricity						
	Tenant Controlled	Fuels						
		District Heating & Cooling						
		Electricity						
Sub-total								
Outdoor / Exterior areas / Parking	Landlord Controlled	Fuels		N/A	N/A			N/A
		Electricity		N/A	N/A			N/A
	Tenant Controlled	Fuels		N/A	N/A			N/A
		Electricity		N/A	N/A			N/A
Sub-total				N/A	N/A			N/A
Non-operational EV charging station		Electricity						
Total				N/A	N/A			N/A

Absolute	绝对值
Like-for-Like	同比
2022	2022
2023	2023
2022	2022
2023	2023
Consumption [MWh]	能源消耗 [兆瓦时]
Consumption [MWh]	能源消耗 [兆瓦时]
Floor Area Covered (m ²)	建筑面积 (平方米)
Maximum Floor Area (m ²)	最大建筑面积 (m ²)
Consumption [MWh]	能源消耗 [兆瓦时]
Consumption [MWh]	能源消耗 [兆瓦时]
Floor Area Covered (m ²)	建筑面积 (平方米)
Whole Building	整栋建筑
Tenant Controlled	租户控制
Landlord Controlled	业主控制
Fuels	燃料
District Heating & Cooling	区域供热和制冷
Electricity	电力
Fuels	燃料
District Heating & Cooling	区域供热和制冷
Electricity	电力
Sub-total	小计
N/A	不可用
Base Building – Common Areas	基础建筑－公用区

Landlord Controlled	业主控制
Fuels	燃料
District Heating & Cooling	区域供热和制冷
Electricity	电力
Base Building – Shared Services	基地建设－共享服务
Landlord Controlled	业主控制
Fuels	燃料
District Heating & Cooling	区域供热和制冷
Electricity	电力
Tenant Spaces	租户空间
Tenant Controlled	租户控制
Tenant Controlled	租户控制
Fuels	燃料
District Heating & Cooling	区域供热和制冷
Electricity	电力
Fuels	燃料
District Heating & Cooling	区域供热和制冷
Electricity	电力
Sub-total	小计
Outdoor / Exterior areas / Parking	户外 / 室外区域 / 停车场
Tenant Controlled	租户控制
Landlord Controlled	业主控制
Fuels	燃料
Electricity	电力
Fuels	燃料
Electricity	电力
Sub-total	小计
Non-operational EV charging station	未运营的电动汽车充电站
Electricity	电力
Total	合计

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示了每种房地产类型的总耗水量，以及相关的覆盖建筑面积，最大建筑面积和同类消费变化(%)。这些指标的加权为所有权的 %。

投资组合的数据覆盖总量

	Data Coverage			Like-for-Like	
	Area-Aggregated Data coverages (%)	Time-Aggregated Data coverages (%)	Area/Time-Aggregated Data coverages (%)	2023/2022 Aggregated LFL changes (%)	LFL data coverage (%)
Landlord Controlled					
Tenant Controlled					
Data Coverage			数据覆盖范围		
Like-for-Like			同比		
Area-Aggregated Data coverages (%)			区域－汇总数据覆盖率 (%)		
Time-Aggregated Data coverages (%)			时间－汇总数据覆盖率 (%)		
Area/Time-Aggregated Data coverages (%)			区域 / 时间－汇总数据覆盖率 (%)		
2023/2022 Aggregated LFL charges (%)			2023/2022 年 合计 LFL 费用 (%)		
LFL data coverage (%)			同比数据覆盖率 (%)		
Landlord Controlled			业主控制		
Tenant Controlled			租户控制		

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它按业主控制区域和租户控制区域划分，显示每种房地产类型的汇总数据覆盖率和类似消费变化汇总。这些指标的加权为所有权的 %。虽然“区域－汇总数据覆盖率”仅在合计值时反映资产的建筑面积，但“时间－汇总数据覆盖率”则反映所有权期间。因此，“区域 / 时间－汇总数据覆盖率”将这两个维度汇总起来，并用于基准测试目的。

Renewable energy generated

	2022		2023		2023/2022 change (%)
	Consumption [MWh]	% of total Consumption	Consumption [MWh]	% of total Consumption	
On-site	Generated and consumed by landlord				
	Generated and exported by landlord				
	Generated and consumed by third-party (or tenant)				
Off-site - Sub-total					
Off-site	Procured by Landlord				
	Procured by Tenant				
Off-site - Sub-total					
Renewable energy - Total					

2022	2022
2023	2023
Consumption [MWh]	能源消耗 [兆瓦时]
% of total Consumption	占总体消耗百分比 (%)
Consumption [MWh]	能源消耗 [兆瓦时]
% of total Consumption	占总体消耗百分比 (%)
2023/2022 change (%)	2023 年 对比 2022 年 改变 (%)
On-site	现场
Generated and consumed by landlord	由业主生成和消耗
Generated and exported by landlord	由房东生成和导出
Generated and consumed by third-party or tenant)	由第三方或租户生成和消耗)
Off-site	场外
Procured by landlord	由业主采购
Procured by tenant	由租户采购

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示每个物业类型和国家（现场或场外）消耗/产生的可再生能源总量，以及按类别划分的总消耗量的百分比。这些指标的加权为所有权的 %。

为所提供的作答提供补充说明（无须验证，仅用于报告目的）

14分, E

目的

能源消耗占建筑物环境足迹的比例很大。数据计量和能源消耗的一致报告有助于各公司对整体能源

消耗进行概念化，提高

要求

参评者需要使用 GRESB 资产电子表格报告资产级别的能源消耗和可再生能源使用情况。

和可再生能源使用情况。有关如何解释和填写每个字段的详细指导，请参阅“*说明*”选项卡。有关 GRESB 如何汇总[资产层数据](#)的更多[信息](#)，请参见《聚合手册》。

建议：

- 编制 GRESB 资产电子表格并将其上传到评级中；
- 检查 EN1 中的所有字段，以确保其准确完整。

估计：当业主获取的具体能源年度消耗数据对资产部分不可用或不可靠时，可能需要作出估计。估计数据可以在数据部分缺失或不可靠的情况下计算资产的年度数据完成情况。GRESB 允许参评者在报告能源消耗时使用估计数据，只要该数据与预定义的标准之一（[参见附录 6](#)）保持一致，而不是用作替代完整收集和准确的数据即可。

数据覆盖计算：GRESB 根据可获取消耗数据的建筑面积和可收集消耗数据的总建筑面积（即总供应面积）计算数据覆盖率。数据覆盖率是单独计算，包括整个建筑、基础建筑和租户空间。数据覆盖率是指在资产层面报告的所有权百分比。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

14 分， E

此指标的评分等于以下方面的评分总和：

1. 数据覆盖率 = 8.5 点；
2. 同类数据可用性 = 0.5 分；
3. 同比绩效提升 = 2 分；
4. 可再生能源=3分。可再生能源得分划分如下：
 - 现场可再生能源=1分；
 - 现场可再生能源 = 1 分；
 - 场外可再生能源 = 0.5 点；
 - 成绩 = 2 分。

报告的非运营消耗能源数据不用于评分，也不包含在强度和同类计算中。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

请参阅[附录 7b](#) 和 *GRESB 资产电子表格* “说明” 选项卡中的定义。

数据覆盖率：资产中按空间和能源类型划分的可获取数据部分。这些字段中报告的建筑面积反映了从其收集绝对消费数据的投资组合的建筑面积。

注：如果公用区的建筑面积未知，请报告估计的建筑面积占可出租建筑面积的比例。未跟踪资产总建筑面积的参评者可以使用[附录 3a](#) 中建议的估计间隔计算其共同面积。在耗水量表下方的自述栏中报告估计的详细信息。

同类（LFL）部分：仅包括连续两个报告年度的可比数据点的数据。在**当前和上一报告年度**，只有符合下列所有标准的资产才有资格纳入 LFL 计算：

- 数据可用性涵盖全年（超过 355 天）；
- 数据覆盖率为正数；
- 数据覆盖率相同（误差阈值在 1% 以内）；
- 该资产被归类为既有投资。

可再生能源百分比：从可再生能源获取的整个投资组合能源总使用百分比。这是根据以下因素来计算：

（1）按照所述指引计算的可再生能源总量；（2）按房地产类型计算的整个投资组合的能源消耗总量。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.2，覆盖率

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托，2016 年 3 月：IF0402-01；IF0402-02；IF0402-03

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：4.2.4，能源

气候相关财务信息披露工作组 2017 年 6 月的建议：指标和目标 - A

《温室气体议定书》

CDP，Q8 排放数据

LEED O+M：v4，现有建筑物、能源与大气：可再生能源和碳抵消

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.2，覆盖率；伊莱 - 安防系统可再生能源和碳抵消

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托，2016 年 3 月：IF0402-01；IF0402-02；IF0402-03

气候相关财务信息披露工作组 2017 年 6 月的建议：指标和目标 - A

温室气体排放

2023 指标

GHI 温室气体排放

投资组合的温室气体排放总量

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

		Absolute				Like-for-Like			
		2022	2023			2022	2023		
		Emissions (tonnes)	Emissions (tonnes)	Floor Area Covered (m ²)	Maximum Floor Area (m ²)	Emissions (tonnes)	Emissions (tonnes)	Floor Area Covered (m ²)	
Whole Building	Scope 1								
	Scope 2	Location Based							
		Market Based (optional)			-	-		-	
	Total Scope 1&2 GHG emissions		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
	Scope 3								
Total Scope 1&2&3 GHG emissions		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A	
Outdoor / Exterior areas / Parking	Scope 1				N/A	N/A		N/A	
	Scope 2	Location Based			N/A	N/A		N/A	
		Market Based (optional)			N/A	N/A		N/A	
	Total Scope 1&2 GHG emissions		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
	Scope 3				N/A	N/A		N/A	
	Total Scope 1&2&3 GHG emissions		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
GHG Offsets				N/A	N/A			N/A	
Net GHG Emissions after offsets					N/A	N/A		N/A	
Absolute				绝对值					
Like-for-Like				同比					
2022				2022					
2023				2023					
2022				2022					
2023				2023					
Emissions [tonnes]				排放量 [吨]					
Emissions [tonnes]				排放量 [吨]					
Floor Area Covered (m ²)				建筑面积（平方米）					
Maximum Floor Area (m ²)				最大建筑面积（m ² ）					
Emissions [tonnes]				排放量 [吨]					
Emissions [tonnes]				排放量 [吨]					
Floor Area Covered (m ²)				建筑面积（平方米）					
Whole Building				整栋建筑					
Scope 2				范围 2					
Scope 1				范围 1					
Location Based				基于位置					
Market Based (optional)				基于市场（可选）					
Scope 3				范围 3					
Outdoor / Exterior areas / Parking				户外 / 室外区域 / 停车场					

Scope 2	范围 2
Scope 1	范围 1
Location Based	基于位置
Market Based (optional)	基于市场（可选）
N/A	不可用
Scope 3	范围 3
GHG Offsets	抵消温室气体

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示了每种房地产类型的总温室气体排放量，以及相关的覆盖建筑面积，最大建筑面积和同类消费变化（%）。这些指标的加权为所有权的 %。

注：GRESB 评级中的范围 3 排放量是按照与租户区域相关的排放量来计算，除非这些排放量已经作为范围 1 或范围 2 的排放量报告（如果不能与其他区域的排放量分离）。范围 3 排放不包括该实体的经营或员工产生的排放、传输损失或上游供应链排放。

Total data coverage of the portfolio

	Data Coverage			Like-for-Like	
	Area-Aggregated Data coverages (%)	Time-Aggregated Data coverages (%)	Area/Time-Aggregated Data coverages (%)	2023/2022 Aggregated LFL changes (%)	LFL data coverage (%)
Scope 1 & 2					
Scope 3					
Data Coverage	数据覆盖范围				
Like-for-Like	同比				
Area-Aggregated Data coverages (%)	区域－汇总数据覆盖率（%）				
Time-Aggregated Data coverages (%)	时间－汇总数据覆盖率（%）				
Area/Time-Aggregated Data coverages (%)	区域 / 时间－汇总数据覆盖率（%）				
2023/2022 Aggregated LFL charges (%)	2023/2022 年 合计 LFL 费用（%）				
LFL data coverage (%)	同比数据覆盖率（%）				
Scope 1 & 2	范围 1 和 2				
Scope 3	范围 3				

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示按排放范围划分的每个财产类型和国家/地区的汇总数据覆盖范围和同类消费变化的摘要。这些指标的加权为所有权的 %。虽然“区域－汇总数据覆盖率”仅在合计值时反映资产的建筑面积，但“时间－汇总数据覆盖率”则反映所有权期间。因此，“区域 / 时间－汇总数据覆盖率”将这两个维度汇总起来，并用于基准测试目的。

解释（一）温室气体排放计算标准 / 方法 / 协议；（二）使用的排放因子；（三）数据准确性的不确定性程度；（四）温室气体排放抵消的来源和特征（最多 250 字）。

目的

近年来，温室气体核算发展显著。许多国家 / 地区引入了强制性的温室气体排放报告制度，此外还有实体通常自愿制定自己的温室气体排放目标。评估参评者投资组合中的排放已成为标准做法，各公司越来越多地关注其整个价值链中的排放。

要求

参评者必须使用 GRESB 资产电子表格报告资产层面的温室气体排放。有关如何解释和填写每个字段的详细指导，请参阅“[说明](#)”选项卡。有关 GRESB 如何汇总[资产层数据](#)的更多[信息](#)，请参见《聚合手册》。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传至评估；检查 BC1.2 中的所有字段以确保其准确且完整。
- 检查 GH1 中的所有字段，以确保其准确完整。

数据覆盖计算：GRESB 根据可获取消耗数据的建筑面积和可收集消耗数据的总建筑面积（即总供应面积）计算数据覆盖率。数据覆盖率是单独计算，包括整个建筑、基础建筑和租户空间。数据覆盖率是指在资产层面报告的所有权百分比。

估计：当某一具体能源的年度温室气体排放数据对某一资产部分不可用或不可靠时，可能需要作出估计。估计数据可以在数据部分缺失或不可靠的情况下计算资产的年度数据完成情况。GRESB 允许参评者在报告温室气体排放时使用估计数据，前提是这些数据与预先确定的标准之一（[参见附录6](#)）一致，而不能用作替代收集完整的准确数据。

数据覆盖计算：GRESB 根据可获取消耗数据的建筑面积和可收集消耗数据的总建筑面积（即总供应面积）计算数据覆盖率。数据覆盖率是单独计算，包括整个建筑、基础建筑和租户空间。数据覆盖率是指在资产层面报告的所有权百分比。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

7 分， E

此指标的评分等于以下方面的评分总和：

1. 数据覆盖率 = 5 分；
2. 类似的绩效提升 = 2 分。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

请参阅[附录 7b](#) 和 *GRESB 资产电子表格* “说明”选项卡中的定义。

数据覆盖率：资产中可获取数据的部分，按空间和温室气体范围划分。报告的覆盖面积反映了从其收集绝对排放数据的投资组合的建筑面积。

同类（LFL）部分：仅包括连续两个报告年度的可比数据点的数据。在[当前和上一报告年度](#)，只有符合下列所有标准的资产才有资格纳入 LFL 计算：

- 数据可用性涵盖全年（超过 355 天）；
- 数据覆盖率为正数；
- 数据覆盖率相同（误差阈值在 1% 以内）；
- 该资产被归类为既有投资。

参考标准

温室气体排放的报告依据：温室气体协议，GRI GRESB（G4-EN15，G4-EN16，G4-EN17），ISO 14064 和 CDP。

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月

- 欧洲非上市房地产公司投资者协会可持续发展报告建议，

3.5-3.7. 国际财产计量标准（IPMS）

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.2，覆盖率

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：4.2.1 直接温室气体排放

气候相关财务披露工作组 2017 年 6 月的建议：指标和目标 - B



投资组合的总用水量

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

		Absolute				Like-for-Like		
		2022	2023			2022	2023	
		Consumption (m³)	Consumption (m³)	Floor Area Covered (m²)	Maximum Floor Area (m²)	Consumption (m³)	Consumption (m³)	Floor Area Covered (m²)
Whole Building	Whole Building	Landlord Controlled						
		Tenant Controlled						
Sub-total		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
Base Building	Common Areas	Landlord Controlled						
	Shared Services	Landlord Controlled						
Tenant Spaces	Tenant Spaces	Landlord Controlled						
		Tenant Controlled						
Sub-total		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
Outdoor / Exterior areas / Parking		Landlord Controlled			N/A	N/A	N/A	
		Tenant Controlled			N/A	N/A	N/A	
Total		0.0	0.0	N/A	N/A	0.0	0.0	N/A
Absolute				绝对值				
Like-for-Like				同比				
2022				2022				
2023				2023				
2022				2022				
2023				2023				
Consumption [MWh]				能源消耗 [兆瓦时]				
Consumption [MWh]				能源消耗 [兆瓦时]				
Floor Area Covered (m²)				建筑面积 (m²)				
Maximum Floor Area (m²)				最大建筑面积 (m²)				
Consumption [MWh]				能源消耗 [兆瓦时]				
Consumption [MWh]				能源消耗 [兆瓦时]				
Floor Area Covered (m²)				建筑面积 (m²)				
Whole Building				整栋建筑				
Whole Building				整栋建筑				
Landlord Controlled				业主控制				
Tenant Controlled				租户控制				
Tenant Spaces				租户空间				
Base Building				基础建筑				
Common Areas				公用区				
Shared Services				共享服务				
Tenant Spaces				租户空间				
Landlord Controlled				业主控制				
Landlord Controlled				业主控制				
Landlord Controlled				业主控制				
Tenant Controlled				租户控制				
Outdoor / Exterior areas / Parking				户外 / 室外区域 / 停车场				
Landlord Controlled				业主控制				
Tenant Controlled				租户控制				

N/A	不可用

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示了每种房地产类型的总耗水量，以及相关的覆盖建筑面积，最大建筑面积和同类消费变化（%）。这些指标的加权为所有权的 %。

投资组合的数据覆盖总量

	Data Coverage			Like-for-Like	
	Area-Aggregated Data coverages (%)	Time-Aggregated Data coverages (%)	Area/Time-Aggregated Data coverages (%)	2023/2022 Aggregated LFL changes (%)	LFL data coverage (%)
Landlord Controlled					
Tenant Controlled					
Data Coverage			数据覆盖范围		
Like-for-Like			同比		
Area-Aggregated Data coverages (%)			区域－汇总数据覆盖率（%）		
Time-Aggregated Data coverages (%)			时间－汇总数据覆盖率（%）		
Area/Time-Aggregated Data coverages (%)			区域 / 时间－汇总数据覆盖率（%）		
2023/2022 Aggregated LFL charges (%)			2023/2022 年 合计 LFL 费用（%）		
LFL data coverage (%)			同比数据覆盖率（%）		
Landlord Controlled			业主控制		
Tenant Controlled			租户控制		

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它按业主控制区域和租户控制区域划分，显示每种房地产类型的汇总数据覆盖率和类似消费变化汇总。这些指标的加权为所有权的 %。虽然“区域－汇总数据覆盖率”仅在合计值时反映资产的建筑面积，但“时间－汇总数据覆盖率”则反映所有权期间。因此，“区域 / 时间－汇总数据覆盖率”将这两个维度汇总起来，并用于基准测试目的。

重复用水和循环用水

		2022		2023		2023/2022 change (%)
		Consumption [m³]	% of total Consumption	Consumption [m³]	% of total Consumption	
On-site	On-site water reuse					
	On-site water capture					
	On-site water extraction					
On-site Total		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Off-site	Off-site purchased					
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Off-site Total		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2022						
2023						
Consumption [m³]				消耗量 [m³]		
% of total Consumption				占总体消耗百分比（%）		
Consumption [m³]				消耗量 [m³]		
% of total Consumption				占总体消耗百分比（%）		
2023/2022 change (%)				2023 年 对比 2022 年 改变（%）		
On-site				现场		
On-site water reuse				现场回用水		
On-site water capture				现场收集水		
On-site water extraction				现场提取水		
Off-site				场外		
Off-site purchased				场外购买		

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示了按房地产类型、现场和场外获取 / 购买的重复用水和循环用水总量，以及按类别划分的总消耗量的百分比。这些指标的加权为所有权的 %。

7分, E

目的

持续收集的用水量数据为地产公司和基金管理人提供监测其对环境的影响的信息，减轻饮用水消耗和废水系统的负担，评级供水中断风险，并降低水费支出。

要求

参评者必须使用 GRESB 资产电子表格报告资产层面的用水量、重复用水和循环用水。有关如何解释和填写每个字段的详细指导，请参阅“[说明](#)”选项卡。有关 GRESB 如何汇总[资产层数据](#)的[更多信息](#)，请参见《聚合手册》。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传至评估；检查 BC1.2 中的所有字段以确保其准确且完整。
- 检查 WT1 中的所有字段，以确保其准确完整。

估计：当业主获取的年度消费数据对资产部分不可用或不可靠时，可能需要作估计。估计数据可以在数据部分缺失或不可靠的情况下计算资产的年度数据完成情况。如果估计数据与预定义的方法之一（[参见附录 6](#)）保持一致，并且不能替代收集完整准确的数据，GRESB 允许参评者在报告耗水量时使用估计数据。

数据覆盖计算：GRESB 根据可获得消耗数据的建筑面积和可收集消耗数据的总建筑面积（即总供应面积）计算数据覆盖率。数据覆盖率是单独计算，包括整个建筑、基础建筑和租户空间。数据覆盖率是指在资产层面报告的所有权百分比。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

7 分, E

此指标的评分等于以下方面的评分总和：

1. 数据覆盖率 = 4 点；
2. 同比绩效提升 = 2 分；
3. 水的再利用和再循环 = 1 分。水的再利用和再循环评分分为：
 - 现场水再利用和再循环 = 0.25 分；
 - 成绩 = 0.75 分。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

请参阅[附录 7b](#) 和 GRESB 资产[电子表格](#)“说明”选项卡中的定义。

数据覆盖率：资产中按空间和能源类型划分的可获得数据部分。这些字段中报告的建筑面积反映了从其收集绝对消费数据的投资组合的建筑面积。

注：如果公用区的建筑面积未知，请报告估计的建筑面积占可出租建筑面积的比例。未跟踪资产总建筑面积的参评者可以使用[附录 3a](#) 中建议的估计间隔计算其共同面积。在耗水量表下方的自述栏中报告估计的详细信息。

同类（LFL）部分：仅包括连续两个报告年度的可比数据点的数据。在[当前和上一报告年度](#)，只有符合下列所有标准的资产才有资格纳入 LFL 计算：

- 数据可用性涵盖全年（超过 355 天）；
- 数据覆盖率为正数；
- 数据覆盖率相同（误差阈值在 1% 以内）；
- 该资产被归类为既有投资。

重复用水和循环用水的百分比：来自重复用水和循环用水的全部投资组合总用水量百分比。这是根据下列因素计算得出：（ 1 ）重复用水和循环用水的总量；（ 2 ）整个投资组合的总耗水量（按房地产类型）。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.2 ， 覆盖率
GRI 可持续发展的报告准则（ 2016 年）：第 303-3 节，水回收再利用欧洲非上市房
地产公司投资者协会可持续发展报告建议， 3.8-3.9.

LEED v2009 对于现有建筑物，WE Prerequisite 1

国际财产计量标准（IPMS）。

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托， 2016 年 3 月：IF0402-10



绩效：废弃物

废弃物管理

2023 指标

WS1 废弃物管理

投资组合产生的废弃物总量

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

		Absolute						
		2022			2023			
		Hazardous waste (tonnes)	Non-hazardous waste (tonnes)	Data coverage (%)	Hazardous waste (tonnes)	Non-hazardous waste (tonnes)	Data coverage (%)	Floor area weight
Whole Building	Landlord Controlled							%
	Tenant Controlled							%
Total waste generated		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%
Absolute		绝对值						
2022		2022						
2023		2023						
Hazardous waste [tonnes]		危险废弃物 [吨]						
Non-hazardous waste [tonnes]		非危险废弃物 [吨]						
Data coverage (%)		数据覆盖 (%)						
Hazardous waste [tonnes]		危险废弃物 [吨]						
Non-hazardous waste [tonnes]		非危险废弃物 [吨]						
Data coverage (%)		数据覆盖 (%)						
Floor area weight		建筑面积加权						
Whole Building		整栋建筑						
Landlord Controlled		业主控制						
Tenant Controlled		租户控制						

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示每种房地产类型产生的危险废弃物和非危险废弃物的总量及其相关数据覆盖率。这些指标的加权为所有权的 %。

		Proportion of waste by disposal route (%)	
		2022	2023
Landfill			
Incineration			
Diverted (total)			
Reuse			
Waste to energy			
Recycling			
Other / Unknown			

Proportion of waste by disposal route (%)	按处置路线划分的废弃物比例 (%)
2022	2022
2023	2023
Landfill	垃圾填埋场
Incineration	焚化
Diverted (total)	被转移 (总计)
Reuse	再利用
Waste to energy	焚烧
Recycling	再循环

Other / Unknown	其他 / 未知

一旦参评者将资产层面数据与 GRESB 参评者通过 GRESB 资产电子表格提供的资产层面信息进行汇总，则将自动填充上表。它显示了按处置路线划分的废弃物比例。

为所提供的作答提供补充说明（无须验证，仅用于报告目的）

4分, E

WS1

目的

持续收集废弃物数据为房地产公司和基金提供了必要的信息，以监测其对环境的影响，评估其流程效率，并设定减少废弃物产生量的目标。

关于投资组合产生的危险和非危险废弃物以及处置目的地的信息，是参评者管理环境影响和发现不必要的财务负担的宝贵见解。

要求

参评者必须使用 GRESB 资产电子表格，按照资产层面的处置路线报告其废弃物产生量和废弃物比例。有关如何解释和填写每个字段的详细指导，请参阅 “说明” 选项卡。有关 GRESB [如何汇总资产层数据的更多信息](#)，请参见《聚合手册》。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传至评估；检查 BC1.2 中的所有字段以确保其准确且完整。
- 检查 WS1 中的所有字段，确保其准确完整。

估计：当业主获取的年度消费数据对资产部分不可用或不可靠时，可能需要作估计。估计数据可以在数据部分缺失或不可靠的情况下计算资产的年度数据完成情况。如果估计数据与预定义的方法之一（[参见附录 6](#)）保持一致，并且不能替代收集完整准确的数据，GRESB 允许参评者在报告耗水量时使用估计数据。

● 数据覆盖率计算：GRESB 根据可获取废弃物产生数据的建筑面积和可收集废弃物产生数据的总建筑面积（即总供应面积）计算数据覆盖率。数据覆盖率是指在资产层面报告的所有权百分比。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

4 分， E

此指标的评分等于以下方面的评分总和：

1. 数据覆盖率 =2 点；
2. 被转移废弃物的比例 = 2 分。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

请参阅[附录 7b](#) 和 *GRESB 资产*[电子表格](#) “说明” 选项卡中的定义。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.2 ， 覆盖率

欧洲非上市房地产公司投资者协会可持续发展报告建议，3.10-3.11.

LEED 2009 对于现有建筑物， MR 前提条件 2.

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：4.2.5 ， 废弃物



绩效： 数据监测和复核

提交 ESG 数据供第三方复核，可提高数据质量，使投资者对报告信息的完整性和可靠性充满信心。

这一方面确认了第三方对能源、温室气体排放、水和废弃物数据复核的存在和水平。

对 ESG 数据的复核、验证和核实

2023 指标

MR1 外部复核能源数据

该实体EN1 中报告的能源消耗数据是否已由独立第三方复核？

☐ 是

☐ 外部检查

☐ 外部验证

使用方案

☐ 外部鉴证

使用方案

提供适用证据

上传或URL

☐ 说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

☐ 不适用

MR1

计划名称

- AA1000AS
- IDW复核标准（德国）：适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）
- ISAE 3000
- ISAE 3410，温室气体报表的鉴证约定
- ISO14064-3
- ISO 19011 标准
- ISO 50002 标准
- JVETS（日本自愿排放交易计划）验证指南
- 韩国温室气体和能源目标管理系统
- MOHURD 公共建筑能源审计指南
- NMX-SAA-14064-3-IMNC： Instituto Mexicano de Normalización y Certificación AC
- RevR6可持续发展报告鉴证
- RevR6 瑞典注册会计师专业机构 FAR 的可持续发展报告鉴证程序
- 崎市辖区目标设定排放交易项目
- SGS 可持续报告鉴证
- 西班牙注册审计师协会（ICJCE）
- 标准 3810N 与荷兰皇家注册会计师协会可持续发展报告相关的鉴证业务
- 以色列环境保护部，以色列温室气体核查和减排指南文档，流程 A。
- 瑞士气候二氧化碳标签
- 具有减排目标（资产）的先进技术推广补贴计划（ASSET）
- 欧洲国际机场理事会碳排放认证（ACA）
- 《艾伯塔省指定气体排放者条例》 ASAE3000
- 美国注册会计师协会/AICPA 制定的鉴证标准（AT-C 105、AT-C 205、AT-C 206、AT-C 210）
- 澳洲国家温室气体与能源报告法（NGER）
- 加州强制温室气体报告条例（亦称加州空气资源委员会条例）
- 加拿大特许会计师协会（CICA）手册：鉴证第 5025 节
- 碳信托标准
- 芝加哥气候交易所验证标准
- 气候登记处一般验证议定书（亦称《加州空气资源委员会条例》（CCAR）
- 法国注册审计师协会（CNCC）
- ERT 的企业温室气体验证指导
- DNV可持续发展报告验证议定书/验证议定书
- 荷兰鉴证任务标准 3000A
- Earthcheck 认证
- Toitu 碳减排（前身为 CEMARS）
- ERM GHG绩效数据鉴证方法.
- IDW AsS 821 IDW 鉴证标准：可持续议题报告审计或复核的一般确认原则

- 泰国温室气体管理组织 (TGO) 温室气体 (GHG) 核查议定书
- 东京排放交易计划
- 根据欧盟排放交易计划 (EU ETS) 指令和欧盟 ETS 相关国家实施法律进行验证

- SSAE 3000
- OfWat 监管会计指南
- ISO 14064-1
- ISO 14064-2
- ISO 14067

1.75分, E

目的

第三方对 ESG 数据的复核，使投资者和参评者对报告信息的完整性和可靠性充满信心。此指标是指整个投资组合报告的能源消耗数据。

注：此指标的目的在于与 RP1 不同：ESG 报告：

- RP1：确保报告程序符合具体的报告框架。
- MR1：数据核实。在 RP1 中提及的报告框架中，这些数据可能用于也可能不用于 ESG 报告。

要求

选择“是”、“否”或“不适用”。如果是，请说明是否已检查、验证或核实能源消耗数据（选择一个选项；对数据进行最详细的审查）。如果适用，请从下拉菜单中选择核实 / 验证标准（参见[附录 5 - 验证和验证方案](#)）。GRESB 不要求所选标准专门针对能源数据。因此，只要对 EN1 中报告的数据明确应用相同的彻底性和复核标准，就可以选择最初设计用于验证 / 确保非能源数据（如水）的标准。

已认证的完整列表见《参考指南》附录 5。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。如需提交新计划以供复核，请联系 [GRESB 团队](#)。新提交供 GRESB 团队复核的鉴证 / 验证计划截止至 3 月 15 日。在 3 月 15 日后提交复核的计划，将在下一个报告年度前进行复核。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 第三方能源消耗数据复核的存在证明。明确表明复核的数据反映了 EN1 中报告的数据。
2. 对第三方复核类型（已检查、已验证或已鉴证）以及确认使用的验证或鉴证标准和正式声明（如适用）。
3. 对报告该实体的相关资产进行了能源消耗数据复核的证明。

如果正在进行本报告年度的验证 / 鉴证，但尚未最终确定，则可以接受上一年度的证据文件是，前提是在提交之日明确说明该程序仍在进行中。

如果验证 / 复核与所选报告年度不一致，例如数据保证是日历年，但 GRESB 报告是财政年度，则需要两份验证声明以确保报告的数据 100% 得到验证 / 复核。

注：此指标在粒度（详细程度）和范围方面与 RP1 不同：

- 如果 EN1 中要求的数据粒度高于 RP1，则参评者不能假定 RP1 中记录的数据审阅也适用于 EN1。
- 然而，如果提供的 EN1 数据粒度低于 RP1，则参评者可以假定 RP1 中记录的独立复核隐含了此指标。

在后一种情况下，只有当两套指标的复核范围相同时，才视为有效作答。该范围的任何差异都需要有证据的充分证明，并由参评者作明确解释。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.75 分, E

此指标的评分等于分配给选定选项的分数乘以此指标的总分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

鉴证/验证：根据既定的标准，以系统性方式独立检查数据及其收集方式和管理系统的过程。鉴证/验证服务应符合标准，且只能由经认证的专业机构提供。

外部检查：对不符合鉴证 / 验证的数据进行的任何第三方复核。这种复核包括但不限于复核报告数据、其收集方法或由独立第三方采用的管理系统。复核数据的过程无需根据已接受的核实/验证方案进行。

参考标准

GRESB 根据与 [CDP](#) 的[验证指南](#)的一致性接受验证和核实标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.4，第三方鉴证

MR2 温室气体数据的外部复核

该实体在GH1报告的温室气体数据是否经过独立第三方复核？

☐ 是

☐ 外部检查

使用方案

☐ 外部验证

使用方案

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

☐ 不适用

MR2

计划名称

- AA1000AS
 - 具有减排目标（资产）的先进技术推广补贴计划（ASSET）
 - 欧洲国际机场理事会碳排放认证（ACA）
 - 《艾伯塔省指定气体排放者条例》
 - 国际核实业务准则第3000号
 - 美国注册会计师协会/AICPA 制定的鉴证标准（AT-C 105、AT-C 205、AT- C 206、AT-C 210）
 - 澳洲国家温室气体与能源报告法（NGER）
 - 加州强制温室气体报告条例（亦称加州空气资源委员会条例）
 - 加拿大特许会计师协会（CICA）手册：鉴证第 5025 节
 - 碳信托标准
 - 芝加哥气候交易所验证标准
 - 气候登记处一般验证议定书（亦称《加州空气资源委员会条例》（CCAR）
- 法国注册会计师协会（CNCC）
 - ERT 的企业温室气体验证指导DNV可持续发展报告验证议定书/验证议定书
 - 荷兰鉴证任务标准 3000A Earthcheck 认证
 - Toitu 碳减排（前身为 CEMARS ）
 - ERM GHG绩效数据鉴证方法.
 - IDW AsS 821 IDW 鉴证标准：可持续议题报告审计或复核的一般确认原则
 - IDW PS 821 ：IDW复核标准（德国）：适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）.
 - ISAE 3000
 - ISAE 3410 ， 温室气体报表的鉴证约定
 - ISO14064-3
 - ISO 19011 标准

- ISO 50002 标准
- JVETS （日本自愿排放交易计划）验证指南
- 韩国的温室气体和能源目标管理体系
- MOHURD 《公共建筑能源审计准则》
- NMX-SAA-14064-3-IMNC；墨西哥标准化和认证协会
- RevR6可持续发展报告鉴证
- RevR6 瑞典注册会计师专业机构 FAR 的可持续发展报告鉴证程序
- 埼玉市辖区目标设定排放交易项目
- SGS 可持续报告鉴证
- 西班牙注册会计师协会（ICJCE）
- 与荷兰皇家注册会计师协会的可持续发展报告相关的 3810N 鉴证业务
- 以色列环境保护部，以色列温室气体核查和减排指南文档，流程A。
- 瑞士气候二氧化碳标签
- 泰国温室气体管理组织（TGO）温室气体（GHG）核查议定书
- 东京排放交易计划
- 根据欧盟排放交易计划（EU ETS）指令和欧盟 ETS 相关国家实施法律进行验证
- SSAE 3000
- OfWat 监管会计指南
- ISO 14064-1
- ISO 14064-2
- ISO 14067

1.25分，E

目的

第三方对 ESG 数据的复核，使投资者和参评者对报告信息的完整性和可靠性充满信心。这一指标是指在整个项目组合中报告的温室气体排放数据。

要求

选择“是”、“否”或“不适用”。如果是，请说明温室气体排放数据是否已被检查、验证或核实（选择一个选项，对数据进行最详细的审查）。如果适用，请从下拉菜单中选择核实 / 验证标准（参见[附录 5 - 验证和验证计划](#)）；GRESB 不要求选定的标准针对温室气体数据。因此，只要对 GH1 中报告的数据明确应用相同的彻底性和复核标准，就可以选择最初设计用于验证 / 核实非温室气体数据（如水）的标准。

已认证的完整列表见《参考指南》附录 5。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。如需提交新计划以供复核，请联系 [GRESB 团队](#)。新提交供 GRESB 团队复核的鉴证 / 验证计划截止至 3 月 15 日。在 3 月 15 日后提交复核的计划，将在下一个报告年度前进行复核。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 证明存在第三方温室气体排放数据复核。明确表明已复核数据反映了 GH1 中报告的数据。
2. 对第三方复核类型（已检查、已验证或已鉴证）以及确认使用的验证或鉴证标准和正式声明（如适用）。
3. 对报告该实体的相关资产进行了温室气体排放数据复核的证明。

如果正在进行本报告年度的验证 / 鉴证，但尚未最终确定，则可以接受上一年度的证据文件是，前提是在提交之日明确说明该程序仍在进行中。

如果验证 / 复核与所选报告年度不一致，例如数据保证是日历年，但 GRESB 报告是财政年度，则需要两份验证声明以确保报告的数据 100% 得到验证 / 复核。

注：此指标在粒度（详细程度）和范围方面与 RP1 不同：

- 如果 GH1 要求的数据粒度高于 RP1 要求的数据粒度，则参评者不能假定 RP1 中记录的数据审阅也适用于 GH1。
- 然而，如果 GF1 中提供的数据粒度低于 RP1，则参评者可以假定 RP1 中记录的独立复核隐含了此指标。

在后一种情况下，只有当两套指标的复核范围相同时，才视为有效作答。该范围的任何差异都需要有证据的充分证明，并由参评者作明确解释。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.25 分， E

此指标的评分等于分配给选定选项的分数乘以指标的总分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

鉴证/验证：根据既定的标准，以系统性方式独立检查数据及其收集方式和管理系统的过程。鉴证/验证服务应符合标准，且只能由经认证的专业机构提供。

外部检查：对不符合鉴证 / 验证的数据进行的任何第三方复核。这种复核包括但不限于复核报告数据、其收集方法或由独立第三方采用的管理系统。复核数据的过程无需根据已接受的核实/验证方案进行。

参考标准

GRESB 接受基于 CDP 验证指南一致的复核和验证标准

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：4.2.1 直接温室气体排放

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.4 第三方核实

与气候相关的财务披露工作队 2017 年 6 月的建议：指标和目标 - B

MR3 对水资源数据的外部复核

是否已由独立第三方复核了在 WT1 中报告的水资源数据？

☐ 是

☐ 外部检查

☐ 外部验证

使用方案

☐ 外部鉴证

使用方案

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐

☐ 否

不适用

MR3

计划名称

■ AA1000AS	■ 澳洲国家温室气体与能源报告法 (NGER)
■ 具有减排目标 (资产) 的先进技术推广补贴计划 (ASSET)	■ 加州强制温室气体报告条例 (亦称加州空气资源委员会条例)
■ 欧洲国际机场理事会碳排放认证 (ACA)	■ 加拿大特许会计师协会 (CICA) 手册：鉴证第 5025 节
■ 《艾伯塔省指定气体排放者条例》	■ 碳信托标准
■ ASAE3000	■ 芝加哥气候交易所验证标准
■ 美国研究所制定的认证标准注册会计师/AICPA (AT-C 105、AT-C 205、AT-C 206、AT-C 210)	■ 气候登记处一般验证议定书 (亦称《加州空气资源委员会条例》 (CCAR))

- 法国注册审计师协会（CNCC）
- 企业风险管理温室气体绩效数据鉴证方法
- DNV 审验协议 / 可持续发展报告验证协议
- 荷兰鉴证分配标准 3000A
- 地球评测认证
- Toitu 碳减排（前身为 CEMARS）
- ERM GHG 绩效数据鉴证方法。
- IDW AsS 821 IDW 鉴证标准：可持续议题报告审计或复核的一般确认原则
- IDW PS 821：IDW 复核标准（德国）：适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）。
- ISAE 3000
- ISAE 3410，温室气体报表的鉴证约定
- ISO14064-3
- ISO 19011 标准
- ISO 50002 标准
- JVETS（日本自愿排放交易计划）验证指南
- 韩国温室气体和能源目标管理系统
- 住建部公共建筑能源审计指南
- NMX-SAA-14064-3-IMNC：墨西哥研究所
- 标准化和认证协会
- RevR6 可持续发展报告鉴证
- RevR6 瑞典注册会计师专业机构 FAR 的可持续发展报告鉴证程序
- 埼玉市辖区目标设定排放交易项目
- SGS 可持续报告鉴证
- 西班牙注册审计师协会（ICJCE）
- 标准 3810N 与荷兰皇家注册会计师协会可持续发展报告相关的鉴证业务
- 以色列环境保护部，以色列温室气体核查和减排指南文档，流程 A。
- 瑞士气候二氧化碳标签
- 泰国温室气体管理组织（TGO）温室气体（GHG）核查议定书
- 东京排放交易计划
- 根据欧盟排放交易计划（EU ETS）指令和欧盟 ETS 相关国家实施法律进行验证
- SSAE 3000
- OfWat 监管会计指南
- ISO 14064-1
- ISO 14064-2
- ISO 14067

1.25分，E

目的

第三方对 ESG 数据的复核，使投资者和参评者对报告信息的完整性和可靠性充满信心。此指标指对整个投资组合中的耗水量数据的复核情况。

要求

选择“是”、“否”或“不适用”。如果是，请说明耗水量数据是否已检查、验证或鉴证（选择一个选项；对数据进行最详细的审查）。如果适用，从下拉菜单中选择保证/验证标准（参见[附录 5 – 保证和验证方案](#)）；GRESB 不要求所选标准专门针对水数据。因此，只要对 WT1 中报告的数据明确应用和引用相同的彻底性和复核标准，就可以选择最初设计用于验证 / 确保非水数据（如能源）的标准。

已认证的完整列表见《参考指南》附录 5。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。如需提交新计划以供复核，请联系 [GRESB 团队](#)。新提交供 GRESB 团队复核的鉴证 / 验证计划截止至 3 月 15 日。在 3 月 15 日后提交复核的计划，将在下一个报告年度前进行复核。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 存在第三方耗水量数据复核的证据。明确表明复核数据反映了 WT1 中报告的数据。
2. 对第三方复核类型（已检查、已验证或已鉴证）以及确认使用的验证或鉴证标准和正式声明（如适用）。
3. 对报告该实体的相关资产执行了耗水量数据复核的证明。

如果正在进行本报告年度的验证 / 鉴证，但尚未最终确定，则可以接受上一年度的证据文件是，前提是在提交之日明确说明该程序仍在进行中。

如果验证 / 复核与所选报告年度不一致，例如数据保证是日历年，但 GRESB 报告是财政年度，则需要两份验证声明以确保报告的数据 100% 得到验证 / 复核。

注：此指标在粒度（详细程度）和范围方面与 RP1 不同：

- 如果 WT1 中要求的数据粒度高于 RP1，则参评者不能假定 RP1 中记录的数据复核也适用于 WT1。
- 然而，如果 WT1 中提供的数据粒度低于 RP1，则参评者可以假定 RP1 中记录的独立复核隐含了此指标。

在后一种情况下，只有当两套指标的复核范围相同时，才视为有效作答。该范围的任何差异都需要有证据的充分证明，并由参评者作明确解释。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.25 分，E

此指标的评分等于分配给选定选项的分数乘以指标的总分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

鉴证/验证：根据既定的标准，以系统性方式独立检查数据及其收集方式和管理系统的过程。鉴证/验证服务应符合标准，且只能由经认证的专业机构提供。

外部检查：对不符合鉴证 / 验证的数据进行的任何第三方复核。这种复核包括但不限于复核报告数据、其收集方法或由独立第三方采用的管理系统。复核数据的过程无需根据已接受的核实/验证方案进行。

参考

GRESB 接受基于 [CDP 验证指南](#) 一致的复核和验证标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.4 第三方核实

RobecoSAM 2017 企业可持续发展评级：4.2.7，水资源

MR4 废弃物数据的外部审查

该实体在 WS1 中报告的废弃物数据是否经独立第三方复核该实体？

☐ 是

☐ 外部检查

☐ 外部验证

使用方案

☐ 外部鉴证

使用方案

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

☐

不适用

MR4

计划名称

- AA1000AS
- 具有减排目标（资产）的先进技术推广补贴计划 (ASSET)

- 欧洲国际机场理事会碳排放认证 (ACA)
- 《艾伯塔省指定气体排放者条例》

- 国际核实业务准则第3000号
- 美国注册会计师协会/AICPA 制定的鉴证标准（AT-C 105、AT-C 205、AT-C 206、AT-C 210）
- 澳洲国家温室气体与能源报告法（NGER）
- 《加州强制性温室气体报告条例》（亦称《加州空气资源委员会条例》）
- 加拿大特许会计师协会（CICA）手册：第 5025 条鉴证
- 碳信托标准
- 芝加哥气候交易所验证标准
- 气候登记处一般验证议定书（亦称《加州空气资源委员会条例》（CCAR）
- 法国注册审计师协会（CNCC）
- 企业风险管理温室气体绩效数据鉴证方法
- DNV审验协议/ 可持续发展报告验证协议
- 荷兰鉴证分配标准 3000A
- 地球评测认证
- Toitu 碳减排（前身为 CEMARS ）
- ERM GHG绩效数据鉴证方法.
- IDW AsS 821 IDW 鉴证标准：可持续议题报告审计或复核的一般确认原则
- IDW PS 821：IDW复核标准（德国）：适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）.
- ISAE 3000
- ISAE 3410，温室气体报表的鉴证约定
- ISO14064-3
- ISO 19011 标准
- ISO 50002 标准
- JVETS（日本自愿排放交易计划）验证指南
- 韩国温室气体和能源目标管理系统
- MOHURD 公共建筑能源审计指南
- NMX-SAA-14064-3-IMNC: Instituto Mexicano de Normalización y Certificación AC
- RevR6可持续发展报告鉴证
- RevR6 瑞典注册会计师专业机构 FAR 的可持续发展报告鉴证程序
- 埼玉市辖区目标设定排放交易项目
- SGS 可持续报告鉴证
- 西班牙注册审计师协会（ICJCE）
- 标准 3810N 与荷兰皇家注册会计师协会可持续发展报告相关的鉴证业务
- 以色列环境保护部，以色列温室气体核查和减排指南文档，流程A。
- 瑞士气候二氧化碳标签
- 泰国温室气体管理组织（TGO）温室气体（GHG）核查议定书
- 东京排放交易计划
- 根据欧盟排放交易计划（EU ETS）指令和欧盟 ETS 相关国家实施法律进行验证
- SSAE 3000
- OfWat 监管会计指南
- ISO 14064-1
- ISO 14064-2
- ISO 14067

1.25分, E

目的

第三方对 ESG 数据的复核，使投资者和参评者对报告信息的完整性和可靠性充满信心。此指标指对整个资产组合中的废弃物绩效数据的复核情况。

要求

选择“是”、“否”或“不适用”。如果是，请说明废弃物生产数据是否已被检查、验证或鉴证（选择一个选项；对数据进行最详细的审查）。如果适用，从下拉菜单中选择保证/验证标准（参见[附录 5 - 保证和验证方案](#)）；GRESB 不要求所选标准专门针对废物数据。因此，只要对 WS1 中报告的数据明确应用相同的彻底性复核标准，就可以选择最初设计用于验证 / 确保非废弃物数据（如能源）的标准。

已认证的完整列表见《参考指南》附录 5。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。如需提交新计划以供复核，请联系 [GRESB 团队](#)。新提交供 GRESB 团队复核的鉴证 / 验证计划截止至 3 月 15 日。在 3 月 15 日后提交复核的计划，将在下一个报告年度前进行复核。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 存在第三方废弃物数据复核的证明。明确表明已复核数据反映了 WS1 中报告的数据。
2. 对第三方复核类型（已检查、已验证或已鉴证）以及确认使用的验证或鉴证标准和正式声明（如适用）。
3. 证明已对报告该实体的相关资产执行了废弃物数据复核。

如果正在进行本报告年度的验证 / 鉴证，但尚未最终确定，则可以接受上一年度的证据文件是，前提是在提交之日明确说明该程序仍在进行中。

如果验证 / 复核与所选报告年度不一致，例如数据保证是日历年，但 GRESB 报告是财政年度，则需要两份验证声明以确保报告的数据 100% 得到验证 / 复核。

注：此指标在粒度（详细程度）和范围方面与 RP1 不同：

- 如果 WS1 中要求的数据粒度高于 RP1，则参评者不能假定 RP1 中记录的数据审阅也适用于 WS1。
- 然而，如果 WS1 中提供的数据粒度低于 RP1，则参评者可以假定 RP1 中记录的独立审阅隐含了此指标。

在后一种情况下，只有当两套指标的报告范围相同时，才视为有效作答。任何报告范围的差异都需要证据充分支持，并由参评者作明确解释。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.25 分， E

此指标的评分等于分配给选定选项的分数乘以此指标的总分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

鉴证/验证：根据既定的标准，以系统性方式独立检查数据及其收集方式和管理系统的过程。鉴证/验证服务应符合标准，且只能由经认证的专业机构提供。

外部检查：对不符合鉴证 / 验证的数据进行的任何第三方复核。这种复核包括但不限于复核报告数据、其收集方法或由独立第三方采用的管理系统。复核数据的过程无需根据已接受的核实/验证方案进行。

参考标准

GRESB 接受基于 [CDP 验证指南](#)一致的复核和验证标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.4，第三方鉴证



绩效： 建筑认证

这方面评估的是该实体使用绿色建筑认证和能源评分的情况。

公开披露的资产级建筑认证和评分对新建筑、翻新和运行中资产的可持续发展表现提供第三方验证的认可。建筑认证确认个人资产的设计和 / 或经营方式符合独立制定的可持续发展标准。

建筑认证

2023 指标

BC1.1 设计/施工时和室内的建筑认证

在设计、施工和 / 或装修时获得包含绿色建筑认证的既有投资

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。下表中显示的指标按所有权的百分比加权。

Scheme name / sub-scheme name / level	Area Certified (m2)	% of Floor Area certified (within property type) 2023	Number of assets*	% of GAV certified - optional (within property type) 2023

Scheme name / sub-scheme name / level	计划名称 / 子计划名称 / 级别
Area Certified (m2)	认证面积（平方米）
% of Floor Area certified (within property type) 2023	2023 年 经认证的建筑面积百分比（在房产类型内）
Number of assets*	资产数量*
% of GAV certified-optional (within property type) 2023	2023 年 GAV 认证可选的百分比（在财产类型内）

BC1.1

计划名称 / 子计划名称

《参考指南》的附录提供了一份经临时验证的认证计划列表。

7分, E

目的

此指标评估的是实体在设计、施工和 / 或重大改造（翻新）中使用受绿色建筑认证的情况。绿色建筑认证提供了资产质量的衡量标准，可为住户、社会和环境带来益处。建筑认证还可作为额外的透明度和问责制，向投资者和入住者通报 ESG 绩效。由于建筑认证提供的信息的相关性随着时间的推移而变化，因此该指标通过施加到期年份来评估其有效性。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产层面的建筑认证。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，BC1.1 中的所有字段将自动填充。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传至评估；检查 BC1.2 中的所有字段以确保其准确且完整。

- 检查 BC1.1 中的所有字段，以确保其准确完整。

如果 GRESB 资产电子表格中的所有资产在资产层面报告了资产总价，GRESB 将自动计算每个计划的“已认证总资产净值的百分比”。在这种情况下，“GAV 认证百分比”字段表示资产层报告的所有权百分比。或者，参评者可以人工计算此字段。为此，该数字应计算为相应计划认证的财产类型内所有资产的 GAV 百分比，并根据
经认证的建筑面积百分比以及资产层面的所有权百分比。

例如，认证资产 A 占房地产类型 GAV 的 20%。然而，只有 80% 的建筑面积获得认证。资产 A 的“GAV 认证%(在房地产类型内)”为 $20\% * 80\% = 16\%$ 。

“经认证的建筑面积百分比”字段表示已在资产级别报告的所有权百分比。

该指标仅关注建筑设计、开发、结构或常设投资室内装饰所获得的证书。运行绿色建筑认证在 BC1.2 中单独报告。正在开发的资产认证在“发展模块”的“建筑认证”部分单独报告。

报告报告年度之前或期间授予的绿色建筑认证。此外，在报告年度结束后颁发的建筑认证可在以下条件报告：

- 涵盖报告年度之前或等于报告年度的业绩期间
- 所有用于最终审查的认证证据均已在报告年度结束前提交
- 最终证书在 GRESB 官方提交截止日期之前颁发。任何 GRESB 官方提交截止日期之后颁发的证书均无法报告

如果建筑认证没有明确的履行期限，请参考所有文件已提交给认证机构进行最终审查的时间点。

预评估或其他非官方形式的预认证无效。

完整的认证列表可在[附录 4a](#)中找到。该列表显示了作为参与的一部分提交给 GRESB 并被接受以获得全部或部分认可的认证。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。

如需提交新的认证计划 / 评分以供复核，请填写附录 4c 绿色建筑认证评级表。认证评级表在 6 月 1 日之前，提交给 GRESB 进行复核。GRESB 将于 6 月 8 日前对提交复核的所有认证计划 / 评分作出裁决，届时，这些计划 / 评分将在 GRESB 资产网站中报告。6 月 1 日之后提交复核的认证将在下一报告年度确认。

注：某些认证计划适用于建筑设计 / 施工阶段和建筑运行阶段，但仅应在适用阶段报告相应指标一次。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录 2a](#)。

评分

7 分，E

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

绿色建筑认证：对项目已获得绿色建筑评分的认可。证书注明项目名称和地点、评分制度的版本、认证日期和认可级别。

绿色建筑设计和 / 或建筑认证：建筑设计、开发和结构的绿色建筑认证。这些建筑认证确认个人资产的设计、开发和结构符合独立制定的标准。

室内绿色建筑认证：租户装修等室内空间设计获得的建筑室内认证。室内建筑认证确认室内空间的设计和建造方式符合独立制定的室内认证标准。

认证级别：成功完成评级计划后达到的等级。

绩效期：评估建筑物性能以证明其符合建筑认证既定标准的时期。

方案名称：认证方案的名称。

既有投资：已完成施工且为租赁和产生租金收入而拥有的房地产。入住级别与此定义无关。也称为运行建筑。

子方案名称：绿色建筑证书的方案名称的子类别，用于认证特定的财产类型和/或指定

建筑证书的类型（无论是绿色建筑）。

• **施工时间：**资产的构建期间。

BC1.2运营建筑认证

持有有效运行绿色建筑认证的既有投资

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。下表中显示的指标按所有权的百分比加权。

Scheme name / sub-scheme name / level	Area Certified (m2)	% of Floor Area certified(within property type) 2023	Number of assets*	% of GAV certified - optional (within property type) 2023

Scheme name / sub-scheme name / level	计划名称 / 子计划名称 / 级别
Area Certified (m2)	认证面积（平方米）
% of Floor Area certified (within property type) 2023	2023 年 经认证的建筑面积百分比（在房产类型内）
Number of assets*	资产数量*
% of GAV certified-optional (within property type) 2023	2023 年 GAV 认证可选的百分比（在财产类型内）

BC1.2

计划名称 / 子计划名称

《参考指南》的附录提供了一份经临时验证的认证计划列表。

8.5分, E

目的

此指标的目的在于评级该实体在建筑运行和维护中使用绿色建筑认证的情况。绿色建筑认证提供了资产质量的衡量标准，可为住户、社会和环境带来益处。建筑认证也是另一种透明度和问责制，用于向投资者和入住者通报资产的可持续发展绩效。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产层面的建筑认证。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，BC1.2 中的所有字段将自动填充。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传至评估；检查 BC1.2 中的所有字段以确保其准确且完整。
- 检查 BC1.2 中的所有字段，以确保其准确完整。

如果 GRESB 资产电子表格中的所有资产在资产层面报告了资产总价，GRESB 将自动计算每个计划的“已认证总资产净值的百分比”。在这种情况下，“GAV 认证的百分比”字段表示资产层的所有权百分比。

或者，参评者可以人工计算此字段。为此，该数字应计算为相应计划认证的财产类型内所有资产的 GAV 百分比，并根据经认证的建筑面积百分比以及资产层面的所有权百分比。

例如，认证资产 A 占房地产类型 GAV 的 20%。然而，只有 80% 的建筑面积获得认证。资产 A 的“GAV认证%(在房地产类型内)”为20% * 80% = 16%。

“经认证的建筑面积百分比”字段表示已在资产层报告的所有权百分比。

该指标仅关注运营建筑物所获得的证书。BC1.1单独报道设计/施工和室内装饰时的建筑认证。

报告报告年度之前或期间授予的绿色建筑认证。此外，在报告年度结束后颁发的建筑认证可在以下条件下报告：

- 涵盖报告年度之前或等于报告年度的业绩期间
- 所有用于最终审查的认证证据均已在报告年度结束前提交

- 最终证书在 GRESB 官方提交截止日期之前颁发。任何 GRESB 官方提交截止日期之后颁发的证书均无法报告

如果建筑认证没有明确的履行期限，请参考所有文件已提交给认证机构进行最终审查的时间点。

预评估或其他非官方形式的预认证无效。如果定期更新认证，请报告最新

的认证年份。

NABERS 多评分认证只能由已达到 NABERS 中至少四分之三分的资产（能源、水、IEQ 和废弃物）报告。NABERS 多评分只能按办公室、零售或混合用途，办公室 / 零售部门中的房地产类型分类的资产报告。

完整的认证清单见《参考指南》[附录 4 a](#)。该列表显示了作为参与的一部分提交给 GRESB 并被接受以获得全部或部分认可的认证。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。

如需提交新的认证计划 / 评分以供复核，请填写附录 4 c 绿色建筑认证评级表。认证评级表在 6 月 1 日之前，提交给 GRESB 进行复核。GRESB 将于 6 月 8 日前对提交复核的所有认证计划 / 评分作出裁决，届时，这些计划 / 评分将在 GRESB 资产网站中报告。6 月 1 日之后提交复核的认证将在下一报告年度确认。

注：某些认证计划适用于建筑设计 / 施工阶段和建筑运行阶段，但仅应在适用阶段报告相应指标一次。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录 2a](#)。

评分

8.5 分，E

评分信息将于 4 月 1 日更新。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

绿色建筑认证：对项目已获得绿色建筑评分的认可。证书注明项目名称和地点、评分制度的版本、认证日期和认可级别。

运营建筑绿色建筑认证：运营建筑绿色建筑证书，根据特定时期的实际运营数据和建筑运营方式获得。通常，这些绿色建筑证书证明单项资产的运营方式符合独立制定的 ESG 相关标准。

认证级别：成功完成评级计划后达到的等级。

认证资产数量：在报告年度之前或期间获得绿色建筑认证的资产数量（不包括预评级或其他非正式形式的预认证）。

绩效期：评估建筑物性能以证明其符合建筑认证既定标准的时期。

方案名称：认证方案的名称。

既有投资：已完成施工且为租赁和产生租金收入而拥有的房地产。入住级别与此定义无关。也称为运行建筑。

子计划名称：绿色建筑认证的子类别，用于证明具体的房地产类型和 / 或指定建筑认证的类型（绿色建筑认证是运行中的绿色建筑认证还是新建筑绿色建筑认证）。

BC2 能源评级

具有有效能源评分的既有投资

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。下表中显示的指标按所有权的百分比加权。

Scheme name / sub-scheme name / level	Area Certified (m2)	% of Floor Area certified (within property type) 2023	% of Floor Area certified (within property type) 2023	Number of Assets*	% of GAV certified - optional (within property type) 2023

Scheme name / sub-scheme name / level	计划名称 / 子计划名称 / 级别
Area Certified (m2)	认证面积（平方米）
% of Floor Area certified (within property type) 2023	2023 年 经认证的建筑面积百分比（在房产类型内）
Number of assets*	资产数量*
% of GAV certified-optional (within property type) 2023	2023 年 GAV 认证可选的百分比（在财产类型内）

* 在某些情况下，住宅资产资产数量可能指多个住宅单元的总和

2分, E

BC2

目的

此指标评估的是实体对能源评分和基准的使用情况。能源评级通常是由政府规定用于衡量建筑物的能源效率表现。因此，它们使租户和投资者能够确定既环保又能降低公用事业成本的建筑物。

公开披露的资产级建筑认证和评分可为新建、翻新和运行中资产的 ESG表现提供第三方认可。通常，建筑认证确认个人资产的设计和 / 或运行方式符合独立制定的 ESG 标准。

要求

参评者需要通过填写 GRESB 资产电子表格报告资产层面的建筑认证。请注意，一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站， BC2 中的所有字段将自动填充。

建议：

- 准备 GRESB 资产电子表格并将其上传至评估；检查 BC1.2 中的所有字段以确保其准确且完整。
- 检查 BC2 中的所有字段，以确保其准确完整。

如果 GRESB 资产电子表格中的所有资产在资产层面报告了资产总价， GRESB 将自动计算每个计划的“已认证总资产净值的百分比”。在这种情况下，“ GAV 认证的百分比”字段表示资产层的所有权百分比。

或者，参评者可以人工计算此字段。为此，该数字计算应为相应计划认证的 房地产类型内所有资产占 GAV的百分比，并以该资产层的注册建筑面积百分比和所有权百分比进行调整。

例如，认证资产 A 占房地产类型 GAV 的 20% 。然而，只有 80% 的建筑面积得到了评级。资产 A 的“GAV认证%(在房地产类型内)”为20% * 80% = 16%。

某些资产可能有超过一个能源评级。在这种情况下，请选择最适合该资产的能源评级。为此，允许使用建筑面积加权平均值。对于具有 NABERS 能源评级的资产，请报告不含 Green Power 的 NABERS 能源评级。

仅包括在报告年度之前或期间颁发的绿色建筑认证。许多能源评级仅在有限的时间内有效——评级应在报告年度内正式生效。

已提交审核但尚未正式的评级无效。此外，预先评级或其他非正式形式的预认证无效。

能源之星投资组合管理器的注意事项：

如果使用能源之星投资组合管理器跟踪资产绩效，但未获得 1-100 分的能源之星评分，它仍然有资格在

BC2 中进行报告：
与国家中等 EUI 的差异百分比。

如果资产已获得 1-100 能源之星评分，参评者应选择“能源之星投资组合管理器”。

如果资产获得 1-100 能源之星评分，并随后获得能源之星认证，参评者应选择“能源之星认证”和相应的评分阈值。

完整的认证列表可在[附录 4b](#)中找到。该列表显示了已提交给 GRESB 的评级。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能

获得认可。

- 如需提交新的认证计划 / 评分以供复核，请填写附录 4c 绿色建筑认证评级表。认证评级表在6月1日之前，提交给GRESB进行复核。GRESB 将于 6 月 8 日前对提交复核的所有认证计划 / 评分作出裁决，届时，这些计划 / 评分将在 GRESB 资产网站中报告。6 月 1 日之后提交复核的认证将在下一报告年度确认。

验证

本指标需要自动验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分， E

评分信息将于 4 月 1 日更新。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

能源评级：一项衡量建筑物能源效率表现的计划。

参考标准

SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托， 2016 年 3 月：IF0402-04

发展：报告特征

报告特征部分提供的信息确定了本报告年度实体发展资产组合的报告范围和界限。这些信息用于确定绩效模块作答的结构，以及用于对等基准的目的。

报告特征

DR1 本报告年度实体发展项目组合的组成

一旦参评者将其资产水平数据与报告该实体 GRESB 资产网站提供的信息进行汇总，将自动填写以下指标。参评者可以通过“评级网站”菜单的“资产”部分访问“资产网站”。

			In progress at the end of reporting period		Completed during reporting period		
Property Type	Country	Construction/ Renovation	Number of Assets	Gross Floor Area (m ²)	Number of Assets	Gross Floor Area (m ²)	% GAV
Total							

In progress at the end of reporting period	截至报告期末仍进行中
Completed during reporting period	报告期内完成
Property Type	房地产类型
Country	国家
Construction/ Renovation	建筑 / 翻新
Number of Assets	资产数量
Gross Floor Area (m ²)	总建筑面积 (m ²)
Number of Assets	资产数量
Gross Floor Area (m ²)	总建筑面积 (m ²)
% GAV	% GAV
Total	合计

注意：上表定义了 2024 年 提交给GRESB 的开发项目范围。它应包括报告年度末在建的新建和重大翻修项目以及报告年度内完成的项目。上述报告范围应排除该实体拥有的闲置土地、现金或其他非房地产资产。下表中显示的指标按所有权的百分比加权。

*% GAV表示开发项目在整个开发资产组合（包括新建和重大装修）中的份额

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

提供更多背景信息，说明上传的证据如何支持该实体的报告边界和投资组合构成（最多 250 个字）

目的

投资组合组成信息确定了发展模块范围，并构成 GRESB 同级集团的基础。GRESB 旨在根据类似的房地产类型对参评者进行基准测试。如果无法实现这点，则将房地产类型汇总为房地产类型组（资产部门）。

要求

向 GRESB 报告的实体应代表整个可投资工具，因此必须包括报告年度内任何时候由该工具持有的所有直接房地产资产（即整个投资组合），包括已完成和正在进行的开发资产。请注意，这也包括不受该实体直接开发控制的资产和 / 或在合资企业中拥有的资产。

有关合资企业的指南，请参阅本文档的“*报告范围*”部分。

参评者需要通过明确上传支持证据来证实表中的信息，以避免产生误解和解释空间。应从上传的文档中清楚地了解表格与支持证据的协调情况。使用打开的自述栏传达了解调节所需的所有相关信息。如果适用，请指定澄清上传的文档与 DR1 中显示的值之间的任何不一致和潜在差异。

一旦 GRESB 资产电子表格完成并上传到资产网站，且数据已汇总到评级中，DR1 中的表格将自动填充，但“% GAV”列除外，该列需要为每个子类型的资产人工填写。在“% GAV”列中报告的 GAV 必须考虑每项资产的所有权百分比。

证据：文档上传是此指标的强制性要求，但仅用于报告目的。证据应充分支持除 DR1.1 中报告的“% GAV”之外每个值，即：

- 投资组合中的房地产类型；
- 每个房地产类型的国家数目；
- 各类房地产的资产数量；
- 每种房地产类型的建筑面积。

证据包括但不限于：

- 参考资产负债表和对实体投资组合特征进行细分的相关注释的完整审计财务报表；
- 实体向投资者报告的部分；
- 确认报告年度投资组合组成的审计报表，包括收购和转让；
- CEO 或高级管理层签署的声明，确认上述投资组合构成真实、准确、完整，代表了报告年度的整个投资组合。为了确保参与 GRESB 报告的员工和签署人之间的职责适当分离，任何直接参与 GRESB 报告流程的高级管理层职位都不符合资格。该声明应当按照房地产子类型具体列出所有房地产分类、资产总数和建筑面积大小。为支持参评者完成验证过程，GRESB 提供了一个模板声明，可以填写并上传。参见[附录 2c](#)；
- 1 万份档案。

可以上传多个文档。可以上传多个文档。对于上传的每项证据，请确保清楚地注明在何处（页码、段落）可以找到相关信息。



发展： ESG条件要求

ESG 要求将 ESG 要求纳入施工活动中，有助于减轻对生态系统的负面影响，同时提高施工在运行阶段的环境效率。

这方面评估的是实体在新建筑物的设计、施工和场地开发过程中为解决 ESG 议题所做的努力。

ESG 要求

2023 指标

DRE1 开发过程中的ESG 策略

实体是否为开发项目制定了 ESG 策略？

☐ 是

策略中涉及的要素（可复选）

- ☐ 生物多样性与栖息地
- ☐ 建筑物安全
- ☐ 气候 / 气候变化适应
- ☐ 能耗
- ☐ 绿色建筑认证
- ☐ 温室气体排放
- ☐ 健康与幸福感
- ☐ 室内环境质量
- ☐ 生命周期评级 / 隐含碳
- ☐ 位置和交通
- ☐ 物料采购
- ☐ 净零 / 碳中和设计
- ☐ 污染防治
- ☐ 可再生能源
- ☐ 抗灾能力
- ☐ 场地选择和土地使用
- ☐ 可持续采购
- ☐ 废弃物管理
- ☐ 耗水量
- ☐ 其他：

策略是

☐ 可公开获取

☐ 不可公开获取

提供适用的证据

上传或 URL

说明相关信息在证据中的位置

传达目标并解释其如何融入整体业务策略（最多 250 个字）

☐ 否

DRE1

4分, G

目的

该指标描述了实体开发项目的 ESG 战略。明确的开发项目 ESG 战略可帮助组织在这些项目的不同阶段识别重大问题和重点领域。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

证据：上传文档或超链接。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者应使用此自述栏进行交流

1. 具体描述对战略、目标和方法。
2. 该战略应适用于实体层面，并应处理从列表中选择要素。
3. 实施范围（如所有计划、部分计划、选定示例）。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

所提供的证据必须说明以下内容：

1. 存在专门针对实体如何在开发项目的设计和施工期间解决 ESG 问题的 ESG 战略。没有明确且具体适用于开发项目的一般 ESG 策略是不够的，也不适用。
2. 明确所有选定议题的策略和 / 或政策。
3. 向公众提供信息（如适用）。

其他：说明策略中包含的其他 ESG 要素。确保“其他”元素与所提供的元素列表没有重复（例如，选择“绿色建筑认证”时为 LEED 或 BREEAM）。可以添加多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

4 分, G

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。**自述栏：**自述栏未评分，仅用于报告目的。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

生物多样性与栖息地：与野生动物、濒危物种、生态系统服务、栖息地管理和入侵物种有关的问题。生物多样性是指所有植物和动物物种的多样性。

栖息地是指这些动植物物种生存和发挥作用的自然环境。

建筑安全：可能导致或加剧人类安全风险的环境议题。建筑安全主题包括开发期间的消防安全、结构安全以及电气和气体安全。建筑安全策略可以包括（但不限于）在关键建设过程中进行现场检查、建立记录建筑安全观察的报告系统，以及在开发过程中指定人员监督建筑安全合规性。

适应气候变化：为气候条件或气候相关事件的长期变化做好准备。气候变化适应措施包括但不限于：建立防洪系统、节水型园艺使用抗风暴和火灾的树种，以及根据极端天气事件调整建筑规范。

隐含碳排放：指因生产、采购和安装结构材料和组件而产生的排放。它还可能包括维护、维修、更换以及最终拆除和处置所产生的终生排放。

能源消耗：该实体的能源使用。

ESG 战略：（1）规定参评者的程序，（2）为实体实施 ESG 措施设定方向和指南的战略。

温室气体排放：温室气体指《温室气体框架企业标准》中列出的七种气体：二氧化碳（CO₂），甲烷（CH₄），一氧化二氮（N₂O），氢氟碳化物（HFCs），

全氟碳化物（PFCs），三氟化氮（NF₃）和六氟化硫（SF₆）。它们以 CO₂ 当量（CO₂e）表示。

绿色建筑认证：承认项目满足绿色建筑评级体系的要求。证书注明项目名称和地点、评分制度的版本、认证日期和认可级别。

健康和幸福感：“健康乃是一种在生理、心理和社会方面的完满状态，而不仅仅是没有疾病和不虚弱的状态”（WHO）。健康和幸福感受遗传和个人行为以及环境条件的影响。健康的社会决定因素与GRESB 利益相关者尤其相关，即“人们出生、成长、工作、生活和衰老的条件，以及为日常生活创造条件的更广泛的力量和制度”。这些都是有利于或不利于健康生活的条件。这可能包括体育活动、健康饮食、公平的工作场所、产假和陪产假、获得医疗服务、减少有毒物质接触等议题。

室内环境质量：指建筑物内部的情况。它包括空气质量、日光和视野、舒适的音响条件以及居民对照明和热舒适度的控制。

生命周期评级：对构成结构的材料和组成部分（从自然资源获取或生成原材料到最终处置）的投入、产出和潜在环境影响进行汇编和评估。

位置和交通：建筑物相对于行人、单车和公共交通网络的位置，以及周围地区现有的相关基础设施和便利设施。

物料采购：责任材料采购考虑了产品和材料的采购和生产对环境、社会和经济的影响。

净零 / 碳中和设计：减少与计划相关的所有碳排放。这将包括运行能源、建筑和材料，以及与入住者在商业、机构或住宅中使用楼宇相关的碳。

污染防治：任何减少、消除或防止污染的行为。污染包括空气污染、噪音污染、光污染、热污染、土地/土壤污染和水/海洋污染（包括地下水、废水和雨水）。吸烟和/烟草政策不是预防污染的政策/战略。

可再生能源：任何可在不耗尽其储备情况下使用的能源，包括太阳能、风能、水能、生物质能或地球核能，使用现场可用的技术，如光伏板、风力涡轮机、蒸发器太阳能收集器、太阳能热水器、太阳能热能，小型水力发电厂、地热能、垃圾填埋气。

灾难抵御能力：建筑环境对现有和未来自然灾害威胁的准备（例如，在保持其结构的同时吸收诸如降水增加或洪水等紊乱现象的能力）。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区和供应商以及资产层面的物理措施来实现。

场地选择和土地使用：鼓励使用以前入住或污染的土地。鼓励在对野生动物价值有限的土地上进行开发，并保护现有的生态特征，以免在场地准备和施工完成过程中受重大损害。

可持续采购：鼓励、促进或要求减少建筑物或场所内的商品消费和 / 或采购可持续或合乎道德的商品。条款可涉及减少纸张消耗、供应可生物降解材料，使用再生纸、建筑材料等。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

耗水量：实体对水资源的利用。

参考标准

LEED BD+C: New Construction v4, Sustainable Sites, Location and Transportation

BREEAM 国际新建建筑，2016 年

DRE2 场地选择的要求

该实体是否要求在开发项目中考虑可持续场地选择标准？

☐ 是

选择包含的所有标准（可复选）

- ☐ 连接多模式传输网络
- ☐ 在现有已开发领域定位计划
- ☐ 保护、恢复和养护水生生态系统
- ☐ 保护、恢复和养护农田
- ☐ 保护、恢复和养护泛洪功能
- ☐ 保护、恢复和养护原生物种、受威胁物种和濒危物种的生境
- ☐ 保护、修复和保存历史遗迹
- ☐ 重新发展棕土区
- ☐ 其他：

☐ 否

4分, E

DRE2

目的

该指标考察实体可持续场地选择的方法。可持续场地选择鼓励使用以前被占用或受污染的土地。鼓励在对野生动物价值有限的土地上进行开发，并保护现有的生态特征，以免在场地准备和施工完成过程中受重大损害。

场地选择过程应当以预先确定的结构化方法为基础，包括限制开发对周边环境和总体环境产生不利影响的不适场地或计划。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明场地选择过程中包含的主题。可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

4 分, E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

水生生态系统：为水生生物、其他野生动物和人提供关键的生态系统功能沿海和沿岸地区、湿地和深水生境等生态系统。

棕土：以前使用过但后来空置、被遗弃或受到污染的土地或房产区域。在任何新的开发计划开始之前，棕地通常需要进行预备性再生工作，并且也可能部分入住。

农田：由国家、地方或政府间机构指定（如美国农业部、美国粮食及农业组织、澳洲农业和水资源部、法国农业、农粮和林业部）的农业用地。

洪泛平原功能：洪泛区是指在高排放期间毗邻洪灾水道（如河流或河流）的土地。它具有储水、保护生境、惠及水质的功能。它具有储水、保护栖息地和改善水质的功能。

受威胁和濒危物种的栖息地：国家或政府间机构（如美国鱼类及野生动物管理局、澳洲环境部、欧盟栖息地指令、欧洲濒危物种红色名录和世界自然保护联盟）识别出的动植物种的栖息地。

历史遗址：保存具有历史、遗产或文化意义的建筑物或土地。

在现有已开发区域定位计划：开发项目优先考虑在现有基础设施、城市空隙处新房添建，而不是绿地开发。

多模式运输网络：行人、单车和公共交通网络。

参考标准

可持续土地设计和开发的第 2 类场地评分制度

LEED BD+C：新建筑，v4，可持续发展场地、位置和交通

BREEAM International New Construction, 2016; and BREEAM Communities Manual, 2012

DRE3 场地设计和施工的要求

该实体对开发项目是否有可持续的场地设计 / 施工要求？

☐ 是

选择包含的所有标准（可复选）

- ☐ 通过转移处置建筑材料和拆除材料来管理废弃物
- ☐ 通过转移避免处置可重复使用的植被、岩石和土壤以管理废弃物
- ☐ 尽量减少对周边社区的光污染
- ☐ 尽量减少对周边社区的噪音污染
- ☐ 进行环境场地评级
- ☐ 在施工过程中保护空气质量
- ☐ 保护和恢复在建设和 / 或以前开发过程中受到干扰的生境和土壤
- ☐ 通过控制和保留施工污染物，保护地表水和水生生态系统
- ☐ 其他：

☐ 否

4分, E

DRE3

目的

可持续的工地开发要求有助于将施工现场的直接和间接负面影响降至最低。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明可持续场地设计/施工标准。可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

4 分，E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

环境评级：在尽职调查过程中进行评估以确保考虑现场对环境的影响。这可能包括来自历史和 / 或当前使用的污染，以及由该场所引起的任何潜在环境或人类健康危害。

通过转移处置建筑材料和拆除材料来管理废弃物：通过转移、重复使用或回收施工材料和拆除材料等措施，支持低废弃物施工工地，并最大限度地减少材料的下循环。

通过转移来避免处置可重复使用的植被、岩石和土壤以管理废弃物：尽量减少处置可重复使用的植被、矿物、岩石和土壤，包括采取将这些材料用作场地设计的资源或生产堆肥的措施。

尽量减少对周边社区的光污染：尽量减少施工照明及其他人为资源对发展点周边地区造成的光污染影响。

尽量减少对周边社区的噪音污染：尽量减少施工活动对发展区周边地区造成的噪音污染。

在施工过程中保护空气质量：使用施工设备，减少局部空气污染物和温室气体的排放，从而保护空气质量并减少污染。

保护和恢复在施工和 / 或以前开发过程中受到干扰的生境和土壤：通过保护现场生境、恢复受干扰的土壤和支持场外土地保护等措施，支持健康的植物、生物群落、储水和渗透。

通过控制和保留施工污染物，保护地表水和水生生态系统：采取如制定和实施雨水污染防治计划或水土流失和沉淀控制计划的措施，以保护承受水体（包括地表水、地下水、水渠或雨水系统）。

参考标准

可持续土地设计和开发的第 2 类场地评分制度

LEED BD+C：新建筑，v4，可持续发展场地；以及材料和资源

BREEAM 国际新建筑，2016，05 管理；以及 12 项土地使用与生态；以及BREEAM 社区手册，2012



发展： 建筑认证

这方面评估的是实体与绿色建筑标准的一致性，以及实体投资组合中是否有绿色建筑认证。

建筑认证

2023 指标

DBC1.1 绿色建筑标准要求

实体的投资组合是否包括符合绿色建筑评级标准的项目？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☐ 该实体要求项目符合第三方绿色建筑评分制度的要求，但无需认证

所涵盖投资组合的百分比： %

绿色建筑评级系统（包括所有适用的系统）：

☐ 该实体要求项目符合第三方绿色建筑评分制度的要求，但无需认证

所涵盖投资组合的百分比： %

绿色建筑评级系统（包括所有适用的系统）：

☐ 该实体要求项目达到特定（高于最低）水平的认证

所涵盖投资组合的百分比： %

绿色建筑评级系统（包括所有适用的系统）：

该实体作为标准采用的认证水平（高于最低要求）（包括所有适用的评分制度）：

☐ 否

4分, E

DBC1.1

目的

此指标着重于绿色建筑评级标准，作为开发过程的一部分。绿色建筑标准衡量资产的固有质量及其设计，以满足环境标准的要求。建筑认证为资产的 ESG 绩效提供外部核实。

要求

选择是或否。如果是，还应（1）选择所有适用的子选项（2）选择投资组合覆盖率，并（3）具体说明：

1. 绿色建筑标准：包括所有适用项目的绿色建筑评分制度
2. 绿色建筑认证：包括项目需要获取的所有适用的绿色建筑认证
3. 认证级别：包括实体采用的所有适用评分制度和认证级别。

认可的绿色建筑认证的完整列表见《房地产参考指南》附录 4 a。

投资组合覆盖率：投资组合覆盖率是根据建筑面积来计算。分子是所选答案选项适用的楼层区域。分母是 DR1 中报告的所有开发项目的总建筑面积。

验证

绿色建筑评级系统：说明该实体使用的绿色建筑标准。参评者还可以根据选项“该实体要求项目符合第三方绿色建筑评分制度的要求，但无需认证”报告与运行绿色建筑评级标准的一致性。

该实体采用的标准认证等级（高于最低要求）：说明该实体采用的高于最低认证水平的认证标准。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

示例

报告实体需要 100% 的投资组合才能获得 LEED BD+C 认证，且需要 25% 的项目获得 LEED BD+C 银牌认证或更高认证。该实体应当按照以下方式完成指标：实体应按如下方式完成指标：

- 该实体要求项目符合第三方绿色建筑评分制度的要求，但不要求认证：投资组合覆盖率 = 0%
- 该实体要求项目通过绿色建筑评级系统获得认证，但不要求具体级别的认证：投资组合覆盖率 = 75%
- 该实体要求项目达到具体（高于最低水平）的认证水平：投资组合覆盖率 = 25%

报告实体要求 100% 的投资组合符合 BREEAM NC 标准，但仅要求 20% 的项目获得 BREEAM NC Pass 认证（最低）或更高。

- 该实体要求项目符合第三方绿色建筑评分制度的要求，但不要求认证：投资组合覆盖率 = 80%
- 该实体要求项目通过绿色建筑评级系统获得认证，但不要求具体级别的认证：投资组合覆盖率 = 20%
- 该实体要求项目达到具体（高于最低水平）的认证水平：投资组合覆盖率 = 0%

评分

4 分， E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

绿色建筑评分制度：验证绿色建筑评级系统的名称和认证级别（如适用），根据指标的要求确定验证状态。

有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

绿色建筑评级标准：使用广泛的环境标准的房地产评级系统 / 证书。成功完成评分评级通常会授予证书，该证书记录（ a ）完成评分评级过程和（ b ）达到的等级。

认证级别：成功完成评级计划后达到的等级。

DBC1.2绿色建筑认证

该实体的开发投资组合是否包括已获取或正在注册获取绿色建筑认证的项目？

☐ 是

具体说明使用的认证计划以及注册和 / 或认证的投资组合百分比（可复选）：

☐ 在报告年度末已注册并取得绿色建筑认证的项目

Scheme name / sub-scheme name / level		计划名称 / 子计划名称 / 级别
Area Certified (m²)		经认证的建筑面积 (m²)
% portfolio certified by floor area 2023		2023 年按建筑面积认证的投资组合百分比
Number of assets		资产数量
% of GAV certified -optional 2023		2023 年 GAV 认证百分比 - 可选
Add new		添加

☐ 获得绿色建筑认证或官方预认证的项目

Scheme name / sub-scheme name / level	计划名称 / 子计划名称 / 级别
Area Certified (m ²)	经认证的建筑面积 (m ²)
% portfolio covered by floor area 2023	2023 年 建筑面积所覆盖的投资组合百分比
Number of assets	资产数量
% of GAV covered -optional 2023	2023 年 覆盖 GAV 的百分比 - 可选
Add new	添加

- ☐ 否
- ☐ 不适用

9分, E

DBC1.2

目的

此指标着重于绿色建筑评级标准，作为开发过程的一部分。绿色建筑标准衡量资产的固有质量及其设计，以满足环境标准的要求。建筑认证为资产的 ESG 绩效提供外部核实。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

计划名称和子计划名称：从绿色建筑认证下拉列表中选择“设计 / 施工”时的绿色建筑认证。完整的认证清单见《参考指南》[附录 4 a](#)。

该列表显示了作为参与的一部分提交给 GRESB 并被接受以获得全部或部分认可的认证。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。

如需提交新的认证计划 / 评分以供复核，请填写附录 4 c 绿色建筑认证评级表。认证评级表在6 月 1 日之前，提交给GRESB进行复核。GRESB 将于 6 月 8 日前对提交复核的所有认证计划 / 评分作出裁决，届时，这些计划 / 评分将在 GRESB 资产网站中报告。6 月 1 日之后提交复核的认证将在下一报告年度确认。

报告报告年度之前或期间授予的绿色建筑认证。此外，在报告年度结束后颁发的建筑认证可在以下条件下报告：

- 涵盖报告年度之前或等于报告年度的业绩期间
- 所有用于最终审查的认证证据均已在报告年度结束前提交
- 最终证书在 GRESB 官方提交截止日期之前颁发。任何 GRESB 官方提交截止日期之后颁发的证书均无法报告

如果建筑认证没有明确的履行期限，请参考所有文件已提交给认证机构进行最终审查的时间点。

参评者可能包括由官方认证机构进行的正式预认证前期或中期评级。

部分绿色建筑认证仅在有限时间内有效 - 认证应在报告年度内有效且正式生效。

注册项目以获取绿色建筑认证：报告已向认证机构注册的项目，以在报告年度结束前获取（但尚未实现）绿色建筑认证。

获得绿色建筑认证的项目：在报告年度结束前报告已获得绿色建筑认证的项目。

投资组合覆盖率：投资组合覆盖率是根据建筑面积来计算。分子是所选答案选项适用的楼层区域。分母是 DR1 中报告的所有开发项目的总建筑面积。具有多项标准要求的项目只能报告一次，采用绿色建筑认证计划，该认证计划是项目所在地区最严格的认证计划。投资组合的总覆盖率不能超过 100% 。

GAV 的百分比（可选）：根据注册或认证资产的GAV计算。为此，该数字应按所有资产中已通过相应计划认证资产GAV的百分比计算，并按已认证的 *建筑面积百分比* 进行调整。

例如，已认证资产 A 占房地产类型 GAV 的 20% 。然而，只有 80% 的建筑面积获得认证。资产 A 的 “GAV认证%(在房地产类型内)” 为20% * 80% = 16%。

注册 / 认证项目数量：该数字应小于或等于 DR1.1 中报告的资产数量。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

9 分， E

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

绿色建筑认证：对项目已获得绿色建筑评分的认可。证书注明项目名称和地点、评分制度的版本、认证日期和认可级别。

认证级别：成功完成评级计划后达到的等级。

已认证项目的数量：在报告年度结束时，已为下列项目获取绿色建筑认证的项目总数：（a）已完成和 / 或（b）正在进行。

绩效期：评估建筑物性能以证明其符合建筑认证既定标准的时期。

方案名称：认证方案的名称。

子计划名称：绿色建筑认证的子类别，用于证明具体的房地产类型和 / 或指定建筑认证的类型（绿色建筑认证是运行中的绿色建筑认证还是新建筑绿色建筑认证）。

参考标准

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：Cert-Tot，CRE8



发展：材料

在开发计划设计过程中考虑材料的环境属性，可以减少总体生命周期的排放。此外，开发完成后，考虑材料健康属性的会影响现场人员的健康和​​安全，以及使用者的健康和​​幸福感。

这一方面评估的是与以下方面相关的物料选择标准：（ 1 ）环境和健康属性；
（ 2 ）生命周期排放；以及对隐含碳排放的披露。

材料

2023 指标

DMA1材料选择要求

实体是否有政策要求在开发项目中考虑施工材料的环境和健康特征？

☐ 是

选择解决的所有问题（可复选）

☐ 要求披露建筑材料的环境和 / 或健康特征（可复选）

☐ 环境产品声明

☐ 健康产品声明

☐ 其他类型的健康和​​环境披露要求

☐ 材料特征规范偏好，包括（可复选）

☐ 当地提取或回收的材料

☐ 低隐含碳材料

☐ 低排放 VOC 材料

☐ 易于回收的材料和包装

☐ 披露环境影响的材料

☐ 披露潜在健康危害的材料

☐ 快速可再生材料和可再生材料

☐ 基于对人类和 / 或环境的影响而禁止使用的违禁材料或成分的“红色清单”

☐ 经第三方认证的木质材料和产品使用的第三方认证类型：

☐ 其他：

提供适用的证据

上传或 URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

6分, E

目的

此指标检视的是实体的策略——了解和管理与施工材料供应链相关的健康和环境风险。在选择施工材料时纳入环境和健康要求，有助于各该实体节约资源，减少废弃物，并限制新建筑的影响（包括碳含量）。它还可以降低与使用有害物质相关的健康风险。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

根据所选的答案选项，上传文档可以表示：

1. 该实体关于施工材料的环境和健康属性及性能的正式政策副本，包括关于个别要求（如“红单”）的具体信息 和/或
2. 供应商披露健康和环境属性的具体条件要求副本（如含碳等） 和/或
3. 具体建筑产品规格或认证的副本 和/或
4. 关于合规程序的信息（如报告、审计、作业现场责任）。

请注意，绿色建筑评分系统中材料标准的核对表不足以作为证据。证据必须支持实施对围绕这些议题的发展项目具有明确要求的政策。运行资产的物料规范和要求不适用。

其他：

1. 其他披露要求：说明在选择施工材料时需要披露的其他类型健康和环境信息。技术规范（如“低 VOC 产品”）不适用于其他答案。
2. 其他材料特征规范偏好：说明在开发项目中选择建筑材料时需要考虑附加的、具体的材料特征规范。

可以添加多个其他答案。如果可接受多个其他答案，则每个子选项仅计算一个评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

使用的第三方认证类型：指定木材产品所需的第三方认证。

评分

6分, E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

环境产品声明：可公开获取生命周期信息并对生命周期产生积极、可持续影响的产品和材料。环境产品声明应符合 ISO 14025、14040、14044、EN 15804 或 ISO 21931 的规定，或已公开发布，经过严格复核的生命周期评级，并确认符合 ISO 14044 的规定。

健康与环境信息：关于所使用产品或材料对人体健康和环境的影响或特征的充分披露和公开信息。（如 MSD 表）

健康产品声明： 产品和材料使用的所有成分清单都是公开备有，并全面披露所有已知的危害和相关影响。

本地提取或回收： 在与施工现场指定距离内提取、收获或回收的物料。

低排放 VOC 材料： 降低化学污染物浓度（挥发性有机化合物或 VOC ）的材料，可能损害空气质量、人类健康、生产率和环境。

低碳含量材料： 隐含碳是生产材料所需的所有碳的总和，被视为该碳已被纳入或体现在产品本身中。也称为“低隐含能源材料”。

易于回收的材料和包装： 制造的材料和包装由易于在废弃物管理系统中回收的元素组成。

可快速再生材料： 由通常在 10 年或更短周期内收获的农产品制成的材料，如竹子、羊毛、绝缘棉、农业纤维、油毡、麦秸板、硬纸板和软木。

禁止使用红色清单的材料： 包含国际生活未来研究所（ International Living Future Institute ）发布的建筑行业中最差同类材料

回收材料： 从废弃物流中转移的消费前和 / 或消费后材料制成的产品。

经第三方认证的木质材料和产品： 鼓励负有任何可持续发展的森林管理认证。认证机构包括但不限于：认证机构包括但不限于：

- 森林管理委员会；
- 森林认证认可计划；
- 可持续林业倡议（SFI）。

参考标准

LEED BD+C ： 新建筑， v4 ， 材料和资源

BREAM ， 国际新建筑， 2016 年： 10 材料

国际未来生活研究所，生活建筑挑战赛 4.0

SCS Ecolabels ， 回收成分， V6-0 标准

ISO 14021 环境标签和声明

GRI 可持续发展的报告准则， 2016 年： GRI 301 ； 301-1 ； 301-2 ； 301-3

DMA2.1 生命周期评级

该实体是否评级其发展项目的生命周期排放？

☐ 是

选择评级类型：

- ☐ 定量评级
- ☐ 定性评级

选择应用计算的边界：

- ☐ 从摇篮到大门
- ☐ 从摇篮到实际完成 / 移交
- ☐ 使用阶段
- ☐ 生命周期结束阶段
- ☐ 从摇篮到坟墓
- ☐ 生命周期
- ☐ 其他：

选择适用的标准 / 方法 / 工具：

- ☐ BBCA 标签 (Bâtiment Bas Carbone)
- ☐ E+C- 标签 (积极能源&碳减排)
- ☐ 建筑业隐含碳排放计算器 (EC3) 工具
- ☐ EN 15978
- ☐ EN 15804
- ☐ 温室气体协议 - 产品生命周期核算和报告标准
- ☐ ISO 14040/44
- ☐ ISO 14025
- ☐ 一键式生命周期评级
- ☐ 碳智能材料调色板[®]
- ☐ 建筑环境的整体寿命碳评级, RICS

使用任何计算方法评估开发项目的百分比

使用整个生命周期 LCA 评估开发项目的百分比

☐ 否

DMA2. 1

不计分, E

目的

此指标检视的是实体生命周期的评级和排放处理方法。温室气体排放或能耗与建筑物生命周期的每个阶段相关, 从材料提取或制造及其运输, 到施工、使用阶段和建筑物的最终拆除。了解和一致衡量施工计划的生命周期排放, 对于确定减少生命周期排放和目标设定的最佳机会至关重要。

要求

选择是或否。如果选择“是”, 请选择所有适用的子选项。

采用任何计算方法评估开发项目的百分比: 经过任何生命周期排放评级的项目百分比。

使用整个生命周期LCA评估发展计划的百分比: **经历了整个生命周期LCA的项目计划百分比。**

自述栏: 本自述栏内容不计分, 但将被纳入基准报告。参评者可以使用此自述栏就以下内容进行交流:

1. 应用的标准 / 方法和计算范围;
2. 该实体进行评级的结果。

验证

其他:

1. 其他: 说明应用的计算边界。
2. 其他: 说明所采用的标准 / 方法 / 工具。

可以报告多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息, 请参见[附录2a](#)。

评分

未评分， E

本指标不评分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

从摇篮到大门：包含整个生命周期的隐含碳，包括上一阶段（从摇篮到实际完成 / 移交）的排放，以及使用阶段和生命周期结束阶段的排放。这一阶段的排放通常是通过为给定的元素材料数量分配适当的碳因子来计算：从摇篮到大门的排放 = 物料数量 × 物料隐含碳因子。

从摇篮到坟墓：包含整个生命周期的隐含碳，包括上一阶段（从摇篮到实际完成 / 移交）的排放，以及使用阶段和生命周期结束阶段的排放。

从摇篮到实际竣工/移交：包括前一阶段（从摇篮到大门）的排放加上施工过程的排放。总体而言，这一边界包括原材料的提取和供应、运输到制造工厂的制造加工，将材料和组件从工厂大门运输到计划现场并组装成建筑物。

隐含碳排放：指因生产、采购和安装结构材料和组件而产生的排放。它还可能包括维护、维修、更换以及最终拆除和处置所产生的终生排放。

生命周期结束阶段：在计划生命周期结束时，因报废、剥离、拆卸、解构和拆除操作以及运输、加工和处置材料而产生的任何排放。

使用阶段：与运行能源和用水的使用相关的排放，以及与建筑组件的维护、维修、更换和翻新相关的隐含碳排放。

整个生命周期：包括上一阶段（从摇篮到坟墓）的排放，以及超出计划生命周期的潜在环境效益或材料和组件的负担。它记录了通过利用再利用材料替代原始材料而避免的排放（或潜在负荷），可用作量化循环和评级未来资源效率的指标。

参考标准

CDP 2020 年气候变化问卷， C-CN6.6/C-CRE6.6 ， C-CN6.6a/C-RE6.6a

MA2.2 隐含碳

实体是否测量年内完成的开发计划的隐含碳排放？

☐ 是

该实体是否测量其新建筑项目的隐含碳？

☐ 是

隐含碳平均 强度（ kgCO₂e/m² ）：

隐含碳总排放（ kgCO₂e ）：

选择范围中包括的生命周期阶段：

- ☐ A1-A3 （从摇篮到大门）
- ☐ A1-A3 ， A4 （从摇篮到现场）
- ☐ A1-A3 ， A4 ， A5 （从摇篮到实际完成）
- ☐ 其他：

选择范围中包括的建筑图层：

- ☐ 下部结构
- ☐ 上部结构
- ☐ 饰面
- ☐ 固定家具、固件设施和设备
- ☐ 建筑设备（机械、电气、管道）
- ☐ 家具和电器

包括的新施工设计百分比：

%

☐ 否

该实体是否测量其主要翻新计划的隐含碳含量？

☐ 是

隐含碳平均 强度（ kgCO₂e/m² ）：

隐含碳总排放（ kgCO₂e ）：

选择范围中包括的生命周期阶段：

- ☐ A1-A3 （从摇篮到大门）
- ☐ A1-A3 ， A4 （从摇篮到现场）
- ☐ A1-A3 ， A4 ， A5 （从摇篮到实际完成）
- ☐ A1-A3 ， A4 ， A5 ， C2-C4 （从摇篮到实际完成/生命周期结束阶段）
- ☐ 其他：

选择范围中包括的建筑图层：

- ☐ 下部结构
- ☐ 上部结构
- ☐ 饰面
- ☐ 固定家具、固件设施和设备
- ☐ 建筑设备（机械、电气、管道）
- ☐ 家具和电器
- ☐ 其他：

包括的主要装修计划百分比：

%

☐ 否

该实体是否披露了其开发计划中的隐含碳排放？

☐ 是

披露的是

☐ 可公开获取

网址

说明相关信息在证据中的位置

☐ 不可公开获取

☐ 否

说明所采用的隐含碳计算方法和评级结果（最多 250 字）

- ☐ 否
- ☐ 不适用

DMA2.2

不计分，E

目的

此指标评估的是该实体在报告年度完成的开发计划的隐含碳排放。隐含碳是越来越重要的 ESG 议题，它存在于建筑物整个生命周期（不包括运行排放）的碳排放（模块 B6）。评估隐含碳排放量是全面了解建筑计划总碳影响的必要条件。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

参评者必须报告与报告年度内完成的开发计划相关定量隐含碳指标，以及测量中包含的范围。

在报告年度内未完成任何开发计划的参评者应选择“不适用”选项。

证据：超链接是必填项。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。确保超链接没有过时，相关页面可以通过两个步骤访问。

验证

本指标无需进行自动或人工验证。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

未评分，G

本指标不计分，仅用于报告目的。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

模块 A1-A3： A1-A3（也称为“从摇篮到大门”）涵盖了从提取、加工、制造（包括组件或元件的预制）以及在這些过程之间的材料运输过程中释放的碳排放，直至产品离开工厂大门运往现场。请注意，在评级前期碳排放时，不应包括所用产品中的生物原生碳。

模块A4： A4 涵盖从工厂大门向施工现场运输材料或产品所产生的碳排放。

模块 A5： A5 涵盖现场活动（现场小屋、机械使用等）以及对现场废弃物的生产、运输和报废处理导致的碳排放。

模块 C2-C4： C2-C4 涵盖了材料从现场运输（C2），用于重复利用、回收或再循环的废弃物处理（C3）和处置（C4）产生的碳排放。

披露：向所有利益相关的个人或机构提供信息或数据的行为。披露必须由外部进行，不能是参与实体内部的内部沟通和 / 或临时沟通。

隐含碳排放：指因生产、采购和安装结构材料和组件而产生的排放。它还可能包括维护、维修、更换以及最终拆除和处置所产生的终生排放。

下部结构：下部结构是建筑物的基础或支撑结构。下部结构低于地面，将建筑物的负荷转移到地下。

上部结构：上层建筑是指建筑物在地面以上的部分。建筑物的上部建筑由墙壁、屋顶、柱子、门、窗等组成。

● **饰面：**指建筑物内部的装饰。三种主要的装饰类型包括墙壁饰面、地板饰面和天花板饰面。饰面的例子包括使用油漆或包层。

固定家具、固定装置和设备（ FF&E ）：指与资产实际相关的家具、固定装置或其他设备。例如门、固定柜、集成灯和地毯。

建筑设备：机械、电气和管道工程（ MEP ）是三个技术领域，包括允许建筑物内部适合人类使用和入住的系统。例如空调系统、供水和排水系统、消防系统、电力系统和照明系统。

家具和电器：家具包括用于使房间或建筑物适合居住或工作的可移动物品或物品，如桌子、椅子或办公桌。电器是指为执行具体任务而设计的设备。

参考标准

RICS ， 2017 年，建筑环境整体寿命碳评级CDP 2020 年气候变化问卷， C-

CN6.6b/C-RE6.6b, C-CN6.6c/C-RE6.6c.

结构工程师学会，2020, How to calculate embodied carbon

World Business Council for Sustainable Development, 2020, The Building System Carbon

Framework

World Green Building Council, 2019 ， Bringing Embodied Carbon UpFront Report

BS EN 15978 ： 2011 - 建筑工程的可持续发展。评估建筑物的环境绩效。计算方法



发展： 能源

这方面描述了实体的策略，以在设计和建筑活动中整合能源效率措施、结合现场可再生能源发电方法、确定并实现净零能源绩效的方法策略。

能源

2023 指标

DEN1 能源效率的要求

该实体是否对开发项目具有最低能源效率要求？

☐ 是

☐ 规划和设计的要求包括（可复选）

- ☐ 制定和实施调试计划
- ☐ 集成设计过程
- ☐ 超过相关能源法规或标准
- ☐ 入住后能源使用最大强度
- ☐ 其他：

☐ 常见的能源效率衡量措施包括（可复选）

- ☐ 制冷
- ☐ 调试
- ☐ 能源建模
- ☐ 高效设备和电器
- ☐ 照明
- ☐ 住户控制装置
- ☐ 诱导式设计
- ☐ 空间供暖
- ☐ 通风
- ☐ 水暖
- ☐ 其他：

☐ 运行能源效率监测（可复选）

- ☐ 建立能源管理系统
- ☐ 能源使用分析

施工后能源监测平均年度：

- ☐ 子电表

☒ 其他：

☐ 否

DEN1

6分, E

目的

此指标旨在描述实体在整个设计和施工活动中整合

能源效率措施的策略。在建筑物的设计和施工中实施能源效率措施，有助于降低建筑物在运行阶段的能耗。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

完工后监测：如果实体对完工后绩效监测有要求，请注明所需的年数。如果实体永久监测绩效，请输入“100”。

验证

其他：

1. 其他：说明实体对规划和设计的要求。
2. 其他：说明能源效率措施。
3. 其他：描述实体为验证已交付绩效而采取的行动。

可以添加多个其他答案。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

6 分, E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

空调：指节能空调设备，如能源效率评级高的空调设备，以及提升效率的次要措施，如战略位置和融入到建筑物功能设计中。

建筑能源管理系统：以电脑为基础的自动化系统，用于监测和控制所有能源相关系统，包括建筑物中的所有机械和电气设备。

调试：在设计和施工阶段进行以质量为导向的复核与验证过程，以确保设施、系统和组件的性能在运行阶段达到既定目标。

能源规范或标准：建筑规范和标准中设定的能源要求，如美国能源效率标准和国际节能规范（2012）。

能源建模：指虚拟或电脑模拟建筑，可用于估计建筑的能源使用情况并评估其能源效率。

能源使用分析：分析能源使用情况，以确定基准能源使用与实际能源使用之间的差异。能源使用分析有助于确定是否实现了能源使用目标，并能突出提高能源效率的机会。

高效设备和电器：进行规范和采购电气设备和电器，以尽可能减少建筑的能源需求。

综合设计：设计过程考虑并涉及多个方面、利益相关方和功能，而不是单独处理每个方面，以协调实现目标。在设计过程的不同阶段综合考虑的示例如下：

1. 预设计：在方案设计完成前进行初步分析，以了解项目与其周围环境之间的关系，从而为现场、用户和所有者提供最佳选择。

- 2. 设计和施工：允许所有学科的专家分析施工现场的独特机遇和限制，共同探索各学科间以及与邻近施工现场的协同效应。
- 3. 入住、运行和绩效：衡量绩效，建立涉及各利益相关方群体的反馈机制。

照明：节能照明是指具有高能源效率评分的照明设备。常见的节能照明包括：LED 、CFL 和卤素白炽灯等。它还包括传感器、计时器和增加自然光等方面，以减少光能消耗。

入住后的最大能耗强度：要求建筑在完全投入运行后达到预定的能源使用强度。

住户控制装置：单独控制供暖、制冷和其他建筑系统。它们可以在降低能耗的同时，为建筑住户提供舒适的住宿环境。住户控制也能在住户经历不适时快速响应，以缓解不适的情况。

运行能源效率监测：监测建筑运行阶段消耗的能源。建筑的运行能耗导致了巨大的环境影响。监测耗水量是减少这种影响的重要前提。

诱导式设计：诱导式设计采用布局、面料和外形，以减少或消除机械冷却、加热、通风和照明需求。

完工后能源监测：监测建筑运行阶段的能源消耗，以确定是否实现了能源使用目标。

规划和设计的要求：政策要求，如规划义务、建筑规范和标准。

空间供暖：建筑内部空间的节能空间供暖系统。这包括节能机械系统，以及通过隔热密封的窗户和门最大限度地维持室内加热。

子电表：用于测量多租户物业（如单个电表）中的个人使用者使用情况系统。

通风：室内空间供应和排气的过程。节能通风是指使用高效机械系统或自然通风系统。

水暖：节能型水暖系统，如具有高能源效率评分的系统，包括基于需求的系统，这些系统不会因待机加热而损失能源。同时还包括高效的热水分系统，以减少整个建筑的能源损失。

参考标准

- BREAM ， 国际新建筑 ， 2016 年：6 健康与幸福， 10 种材料
- LEED BD+C ： 新建筑， v4 ， 可持续发展场地；以及材料和资源
- BREEAM 国际新建建筑，2013 年：04 管理和 11 土地使用；和 BREEAM 社区手册，2012 年
- LEED BD+C ： 新建筑， v4 ， 材料和资源
- BC 省绿色建筑圆桌会议，集成设计流程路线图

EN2.1现场可再生能源和低碳技术

该实体是否在开发项目设计中采用现场可再生能源和 / 或低碳技术？

☐ 是

设计用于生产现场可再生能源和 / 或低碳技术的项目（可复选）

☐ 生物燃料

占有项目的百分比： %

☐ 地热蒸汽

占有项目的百分比： %

☐ 水电

占有项目的百分比： %

☐ 太阳能/光伏

占有所有项目的百分比: %

☐ 风

占有所有项目的百分比: %

☐ 其他:

占有所有项目的百分比: %

现场可再生能源和 / 或低碳技术实现的总能源需求的平均设计目标

☐ 否

☐ 不适用

DEN2.1

6分, E

目的

此指标旨在评级实体参与设计现场可再生能源发电和低碳技术的情况。现场可再生能源发电和低碳技术可降低与化石燃料能源使用相关的环境经济影响。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

现场可再生能源满足总能源需求比例的平均设计目标：设计应由现场可再生能源和低碳技术提供的能源需求百分比。分子是所有报告的现场可再生能源总设计容量。分母是 DR1.1 中报告的所有项目的总能源需求。

所有项目的百分比：报告采用现场可再生能源和 / 或低碳技术项目的实际百分比，而不是报告实体政策规定的理论百分比。分子是在设计中纳入相应可再生能源的项目总数。分母是报告实体正在进行的项目总数。

验证

其他：说明现场可再生能源或低碳技术。可以报告多个其他答案。注意：

1. 现场可再生能源不包括场外发电、绿色能源的使用、可再生能源信贷（RECs）或碳补偿。
2. 热电联产和三电联产系统不视为可再生能源。这些系统虽然可能产生低碳能源，但通常使用化石燃料（如天然气）。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

6 分, E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

生物燃料：由生物质制成的液体或气体燃料，例如生物乙醇和生物柴油。

地热蒸汽：地下蒸汽产生的电力，或地下茎或热水产生的热量。

水能：因下落或流动水的引力而产生的能量。

低碳技术：与其他传统的能源生成技术相比，低碳排放技术是一种创新的技术解决方案。低碳排放技术的例子包括但不限于空气或地源热泵、地热加热或氢气。

现场可再生能源：现场生产的任何能源，包括来自太阳、风、水和地球核心的能源，均可在不消耗储备的情况下使用。现场应提供技术，如光伏板、风力涡轮机、透光太阳能收集器、太阳能热水器、小型水力发电厂等。

太阳能 / 光伏能：太阳热和 / 或辐射光产生的能源，包括太阳能热水器。光伏能源是利用太阳能电池板或半导体将阳光转化而来。

风能：使用风力涡轮机从风能产生的能源。

参考标准

- LEED BD+C：新建筑，v4，能源与大气层.
- BREAM，国际新建筑，2016 年：07 能源
- SASB- 房地产所有者、开发商和投资信托，2016 年 3 月：IF0402-02

DEN2.2净零碳设计和标准

该实体的投资组合是否包括任何旨在达到净零碳排放的建筑？

☐ 是

该实体对“净零碳”的定义包括：

- ☐ 净零碳 - 施工
- ☐ 净零碳 - 运行能源
- ☐ 其他：

该实体使用净零碳代码 / 标准：

- ☐ 国家 / 地区绿色建筑委员会标准，请具体说明：
- ☐ 国家 / 地方政府标准，请具体说明：
- ☐ 国际标准，请具体说明：
- ☐ 其他：

项目涵盖率：%

☐ 否

2分, E

DEN2. 2

目的

此指标检视的是实体为其开发项目实现净零碳绩效绩效的方法。净零碳标准通过节能设计和使用可再生能源技术，帮助各实体实现零温室气体排放。根据TCFD 建议，监测措施（如向低碳地产过渡）可能影响建筑的财务可行性。了解该实体设计为净零碳的发展项目的百分比，可使利益相关方了解监管措施对业务的潜在影响。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

项目覆盖率：报告年度内正在开发或已完成的旨在实现净零碳排放的项目百分比。

验证

标准：指定参考的净零碳国家和 / 或国际净零碳标准的全称。净零能和净零碳标准是可以接受的。几乎零的能源标准被认为是不可接受的。

其他：

- 其他：说明使用的其他净零碳定义。仅包含一个其他答案。
- 说明使用的其他净零碳代码 / 标准。仅包含一个其他答案。

评分

2 分， E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

净零碳建设：高效节能的建筑，完全由现场和 / 或场外可再生能源和抵消提供动力。

净零碳 - 结构施工：通过使用抵消或现场可再生能源的净出口，与建筑产品和施工阶段的碳排放量在实际完成前为零或负时。

净零碳代码规范 / 标准：用于定义净零碳建筑的规范和 / 或标准。

净零碳 - 运行能源：当每年与建筑运行能耗相关的碳排放量为零或负数时。净零碳建筑是能源效率高，由现场和 / 或场外可再生能源提供动力，并可抵消任何剩余的碳平衡。

参考标准

世界绿色建筑委员会，净零碳建筑承诺

英国绿色建筑委员会，净零碳建筑：A 框架定义



发展： 水资源

这方面描述了该实体将节水措施纳入发展项目的策略。

节水策略

2023 指标

DWT1 节水策略

该实体是否在其发展项目中提倡节水？

☐ 是

该实体通过以下方式促进节水（可能有多个答案）

☐ 规划和设计的要求包括（可复选）

- ☐ 制定和实施调试计划
- ☐ 节水一体化设计
- ☐ 室内节水的要求
- ☐ 室外节水的要求
- ☐ 流程节水的要求
- ☐ 供水的要求
- ☐ 入住后最低用水强度要求其他：
- ☐ 其他：

☐ 常见的能源效率衡量措施包括（可复选）

- ☐ 调试供水系统
- ☐ 滴灌/智能灌溉
- ☐ 耐旱/低水景观美化
- ☐ 高效/干燥装置
- ☐ 检漏系统
- ☐ 住户传感器
- ☐ 现场废水处理
- ☐ 重复使用雨水和灰水于非饮用用途
- ☐ 其他：

☐ 运行能源效率监测（可复选）

- ☐ 完工后水监测
平均年度：
- ☐ 子电表
- ☐ 用水分析

■ 其他:

○ 否

DTW1

5分, E

目的

此指标旨在评级该实体通过设计和施工实现节水的策略。在建筑的设计和施工阶段实施节水措施，有助于降低

建筑物在运行阶段的耗水量。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

完工后监测：如果实体对完工后绩效监测有要求，请注明所需的年数。如果实体永久监测绩效，请输入“100”。

验证

其他：

1. 其他：说明规划和设计的要求。
2. 其他：说明节水衡量标准。
3. 其他：说明运行作水效率监测类型。

可以报告多个其他答案。可以报告多个其他答案。如果可接受多个其他答案，则每个子选项仅计算一个评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

5 分, E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。**其他：**“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

净零能耗：零能耗建筑依赖于节能设计和可再生能源，以产生与耗能等量的能源，通常以一年为单位进行测量。

滴灌 / 智能灌溉：滴灌系统通过直接在根部灌溉、施肥和给树木、灌木、植物和灌木充气来节约用水。智能灌溉系统可以根据天气、植物种类和土壤类型等多种因素和输入，调整灌溉计划和灌溉用水量，从而节约用水。

耐旱 / 低水位美化：通过园林施工特征（如需要灌溉的地区或无需灌溉的地区）减少用水。

干式固定装置：无需用水的固定装置，如堆肥厕所系统和无水小便池。

灰水：从洗手池、淋浴和其他用水装置和设备产生的废水。

高效固定装置：在不影响绩效的情况下节约用水的电器和管道设备（也称为“超低流量”固定装置）。

室内水：在建筑物内部的限制范围内使用的水。

综合设计：设计过程考虑并涉及多个方面、利益相关方和功能，而不是单独处理每个方面，以协调实现目标。在设计过程的不同阶段综合考虑的示例如下：

1. 预设计：在方案设计完成前进行初步分析，以了解项目与其周围环境之间的关系，从而为现场、用户和所有者提供最佳选择。
2. 设计和施工：允许所有学科的专家分析施工现场的独特机遇和限制，共同探索各学科间以及与

邻近施工现场的协同效应。

3. 入住、运行和绩效：衡量绩效，建立涉及各利益相关方群体的反馈机制。

泄漏检测系统：检测漏水的系统。包括但不限于：冷凝水溢流、冷水机组水漏水、管道破裂、加热 / 冷却管道泄漏和外部渗漏。

入住后的最大能耗强度：要求建筑在完全投入运行后达到预定的能源使用强度。

非饮用水应用：在冲厕和冷却塔补给水等应用中使用非饮用水

住户传感器：运动传感器装置，可根据人员的存在（或不存在）打开（或关闭）固定水装置。

现场废水处理：在将水重新排放到环境中或重新使用之前，由于人为，工业或商业用途而产生的水净化过程。

运行节水监测：监测建筑使用期内的耗水量。建筑的实际耗水量对环境产生重大影响。监测耗水量是减少这种影响的重要前提。

室外用水：建筑物外部的用水。

完工后的水监测：在建筑物运行阶段对耗水量进行监测，以确定是否实现了节水目标。

流程用水：用于建筑系统和工业流程用水（如冷却塔、锅炉和冷却器）。它还可能包括用于运行流程的水，如洗碗。它还可能包括用于运行流程的水，如洗碗。

规划和设计的要求：政策要求，如规划义务、建筑规范和标准。

雨水：在降水期间收集的水，可在现场储存，最终再用于非饮用水应用。可重复利用的应用包括但不限于：园林灌溉和 / 或嵌入式固定装置。

子电表：用于测量多租户物业（如单个电表）中的个人使用者使用情况系统。

节约用水水：以可持续的方式管理和节约用水的标准、策略和行动。

节水措施：为减少耗水量和提高水的可持续利用效率而采取的行动。

供水：通常通过泵和管道系统提供地表水、地下水、实体直接收集或储存的雨水、来自其他组织的废水、市政供水或其他水务设施。

用水分析：分析用水情况，以确定基准能源使用与实际能源使用之间的差异。用水分析有助于确定是否实现用水目标，并发现能提高用水效率和节约的机会。

参考标准

LEED BD+C：新建筑，v4，室内环境质量

BREEAM，国际新建筑，2016 年：09 水

GRI 可持续发展报告标准，2016 年：303，水

LEED BD+C：新建建筑，v4，综合流程

BC 省绿色建筑圆桌会议，集成设计流程路线图



发展： 废弃物

这方面描述了该实体在开发项目施工阶段有效整合现场废弃物管理的策略。

废弃物管理

2023 指标

DWS1 废物管理策略

该实体是否能在开发项目的施工阶段高效促进现场固体废弃物管理？

☐ 是

该实体通过以下方式促进高效的固体废弃物管理（可复选答案）

☒ 管理和施工实践（可复选）

- ☒ 建筑垃圾标志：
- ☒ 转移率要求：
- ☒ 对员工 / 承包商进行废弃物管理教育
- ☒ 对承包商回收、再利用和再循环施工材料的激励措施
- ☒ 废弃物流回收、再利用和再循环的目标
- ☒ 废弃物管理计划
- ☒ 废弃物分类设施
- ☒ 其他：

☒ 现场废弃物监测（可复选）

- ☒ 危险废弃物监测 / 复核
- ☒ 非危险废弃物监测 / 复核

☐ 否

5分, E

目的

DWS1

此指标描述了该实体管理建筑和拆除废弃物的策略。废弃物政策通过回收、再利用和再循环材料，帮助该实体减少在垃圾填埋场和焚烧设施处置施工和拆迁废弃物。

要求

选择是或否。如果是，请选择所有适用的子选项，以进行（1）管理和施工实践（2）现场废弃物监测。

验证

其他：

1. 其他：说明废弃物管理实践。
2. 其他：说明监测的废弃物类型。

可以添加多个其他答案。如果可接受多个其他答案，则每个子选项仅计算一个评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

5 分， E

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参见[评分文档](#)。

术语

审计：由合格人员执行的系统复核和评级，通过调查、检查或评估客观证据，确定承包商是否充分遵守可持续发展的具体要求。

施工废弃物标志：明确表明妥善处理施工过程所生成的废弃物的明显标志。

转移率要求：要求满足指定的转移率，即从垃圾填埋、焚烧（ WTE ）和环境 / 总发电量中转移的材料。

废弃物管理教育：向员工、承包商和员工传授材料回收技术和程序，如分类和存储方法、可回收材料和去污技术。

危险废弃物：固体废弃物或固体废弃物的组合，由于其数量、浓度或物理 / 化学 / 传染性特性，可能导致或显著增加死亡率 / 严重的不可逆转疾病。如果处理、储存、运输、处置或以其他方式管理不当，危险废弃物也可能对人类健康或环境构成重大的潜在危害。

对承包商的激励措施：激励措施，例如允许承包商和员工保留部分收入和 / 或材料回收和销售节省的费用。

管理和施工实践：管理层和施工人员在整个施工项目中实施的措施和策略。

无害废弃物：对人类、动物或环境无潜在危害的废弃物。

现场废弃物监测：对建筑物设计和施工阶段产生的废弃物进行监测，以确定是否达到废弃物的产生和处置目标。

回收建筑材料：将建筑材料废弃物从垃圾填埋场回收，以循环再造或送至回收场地。

回收建筑材料：将建筑材料废弃物从垃圾填埋场转移到现场或场外回收设施。

再利用建筑材料：将建筑材料从填埋场转移，就地或在其他获批的地点重新使用，其用途与原用途相同或相关。

废弃物管理计划：针对施工或翻新过程中产生的废弃物收集和处置制定的计划，通常包括各种类型废弃物的收集、转移、处理和处置。

废弃物分类设施：一种指定的设施，将废弃物分类成不同元素以正确处置、回收或以其他方式管理。

废弃物流：废弃物从生成到最终处置的完整流程。

参考标准

LEED BD+C ：新建筑， v4， 09 材料与资源. BREAM ， 2016 国

际新建筑， 11 废弃物

EPA ， 《建筑行业资源节约和回收法》（ NAICS 23）

GRI 可持续发展的报告准则（ 2016 年）： 303， 废水和废弃物

《2017 年真正零废弃物评分制度》



发展：利益相关者参与

这一方面确定了在项目开发阶段与承包商和社区进行沟通的行动，以及项目开发阶段互动的性质。

承包商

对于参与开发项目的承包商来说，ESG 议题可能带来声誉风险。施工工作危险，可能导致危险和有害事故。房地产公司和基金管理人具有很强得影响力，可以影响外部承包商在 ESG 议题上的行为，并确保施工现场的职业健康和安全。

社区

当地社区是房地产公司的另一个重要利益相关群体。社区沟通指标考查了该实体参与为吸引当地社区参与的策略，以及衡量这些策略对当地社区发展的影响程度。

健康与幸福感

2023 指标

DSE1 员工健康与和幸福感

该实体是否采取措施，将住户健康和幸福感纳入其发展项目？

☐ 是

该实体在设计项目 / 建设过程中通过以下方式解决健康和幸福感议题（可复选答案）

☐ 规划和设计的要求，包括（可复选）

- ☐ 健康影响评级
- ☐ 综合规划过程
- ☐ 其他规划过程：

☐ 常见住户健康和幸福感衡量标准，包括（可复选）

- ☐ 声音舒适
- ☐ 主动设计功能
- ☐ 亲生物设计
- ☐ 调试
- ☐ 采光
- ☐ 工作场所人机工程
- ☐ 湿度
- ☐ 照明
- ☐ 亲自然设计
- ☐ 室内空气质量
- ☐ 自然通风
- ☐ 住户控制装置

- ☐ 体育活动
- ☐ 舒适保暖
- ☐ 水质
- ☐ 其他：

☐ 对健康和幸福感绩效进行核查的规定包括（可提供多个答案）

- ☐ 住户教育
- ☐ 完工后健康和幸福感监测（如住户舒适度和满意度）
平均年度：
- ☐ 其他：

☐ 否

2分, S

DSE1

目的

此指标旨在描述该实体设计和建造有助于改善住户健康和幸福感的建筑物的策略。设计建筑时考虑住户的健康和幸福感，可以提高员工满意度和生产力。

要求

选择所有适用的子选项，以了解（ 1 ）规划和设计要求（ 2 ）常见住户健康和幸福感衡量标准，（ 3 ）运行住户健康和幸福感验证条款。

完工后监测：如果实体对完工后绩效监测有要求，请注明所需的年数。如果实体永久监测绩效，请输入“ 100 ”。

验证

其他：

1. 其他：说明规划和设计的要求。
2. 其他：说明健康和幸福感衡量标准。措施必须与实体形建筑相关。与位置相关的措施（如步行友好度、是否接近公共交通或附近的便利设施）无效。
3. 其他：说明健康和幸福感的监测方法。

可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

舒适的听觉环境：尽量减少声音，以促进心理健康，在某些情况下，还可以促进听力健康。包括利用建筑设计和材料选择提高使用者的听觉舒适度，努力保护建筑工人和产业工人的听力健康，以及在施工和运行期间限制实体资产周围社区噪音干扰的机制。

积极的设计特点：设计特点旨在积极促进住户的健康和幸福感，如中央楼梯，使住户更活跃。

● **亲生物设计：**利用人类与自然之间固有联系的设计。包括直接与自然联系、能够观赏风景、以及空间设计和室内设计，用图像、颜色和形状与自然建立植物、水及其他象征性联系。

调试：在设计和施工阶段进行以质量为导向的复核与验证过程，以确保设施、系统和组件的性能在运行阶段达到既定目标。

采光：通过建筑物设计（如朝向角度、窗户数量和尺寸）和材料（如反光涂层），建筑物为用户提供最大日光照射的能力。最大程度地利用日光不仅有利于住户的健康和幸福感，还可以减少对人造光的需求，从而减少能源消耗。

人体工程学工作场所：旨在提高工作效率和生产力，减少工作场所的不适。

健康影响评估：一种用定量、定性和参与性技术评估政策、计划和项目对健康的影响的方法。

湿度：测量空气中存在的水蒸气浓度。

照明：单位面积的表面光线（单位面积），单位为 lux 。

包容性设计：设计适合不同宗教、性别、性别认同，年龄、种族和能力水平的人员。 例如提供多信仰空间、哺乳室、适合年龄的设计和 / 或无障碍设计。

室内空气质量：建筑物内空气的物理或生物特征。室内空气质量（IAQ）通常是由建筑系统的设计和运行介导的室外质量产物。

综合规划流程：综合考虑多个领域、利益相关方和职能的规划流程，以实现目标。

自然通风：不使用机械系统供应和排出室内空间空气的过程。建筑物内有两种类型的自然通风：风压通风和浮力通风。

住户控制装置：单独控制供暖、制冷和其他建筑系统。它们可以在降低能耗的同时，为建筑住户提供舒适的住宿环境。住户控制也能在住户经历不适时快速响应，以缓解不适的情况。

住户教育：对建筑住户进行教育和培训，以增加对可持续发展原则及对其健康和幸福感带来益处的了解，包括行为变化和技巧。

住户幸福感：建筑使用者的健康和舒适。健康的室内环境（包括室内空气质量、热力舒适度、照明、视觉质量和声效）是实现住户健康潜在益处的重要组成部分。

体育活动：促进以健康为中心的体育活动，进入指定的娱乐场所，包括但不限于绿地、野餐区、体育设施或儿童游乐场。

施工后健康和幸福感监测：用于衡量和管理住户健康和幸福感的结构化方法，如住户的舒适度和满意度。

主动交通准备：主动交通是指步行或骑车的交通方式。主动交通的规定包括指定安全、无障碍的步行道作为建筑设计措施、单车存放区和淋浴设施。

热舒适度：含有温度、速度和湿度的热环境可能影响员工的热舒适度。研究表明，热舒适度有助于提高员工的工作效率和幸福感。

水质：降低水污染风险，提供清洁的淡水来源。

参考标准

LEED BD+C：新建筑，v4，室内环境质量

BREEAM，国际新建筑，2016：06 身心健康

BREEAM，英国新建筑，2018：身心健康

GRI 可持续发展报告标准，2016 年：GRI 416； 416-1

OSE2.1现场安全

该实体在开发项目的施工阶段是否促进现场安全？

☐ 是

该实体通过以下方式促进现场安全（可多选）

- ☐ 医疗人员在场
- ☐ 沟通安全信息
- ☐ 持续提升安全性能
- ☐ 展现安全领导力
- ☐ 巩固安全措施
- ☐ 管理安全风险
- ☐ 现场健康和安全生产专业人员（协调员）
- ☐ 个人防护和救生设备
- ☐ 促进安全设计
- ☐ 培训课程
- ☐ 其他：

☐ 否

DSE2. 1

1.5分, S

目的

项目施工和部分建筑服务工作的危险性质可能导致

事故、伤害和死亡等危险有害事件。这可能会损害企业的品牌和长期成功。职业健康和安全（OHS）沟通可视为衡量该实体应注意义务的关键指标。对现场职业健康 and 安全的监测和报告是审慎风险管理的一项指标。

要求

选择是或否。如果是，请为（1）促进方式和（2）要求和标准选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明用于促进现场健康和安全的备选方法。确保“其他”方法不与提供的要素列表重复（例如，选择“传达安全信息”时的安全标志）。

可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

传达安全信息：通过定期传播信息、放置标志等向员工宣传安全规则、要求、事故等。

现场健康与安全：着重于保障施工人员的安全、健康和幸福感的要求。

现场健康和安全生产专业人员（协调员）：主要负责监督和管理项目现场健康和安全生产的人员。

参考标准

BS OHSAS 18001/18002, 职业健康与安全管理

ISO 9001 质量管理体系和 ISO 14001 环境管理体系 ILO-OSH 2001, 职业安全卫生管理体系指引

NAICS 23.

GRI 可持续发展的报告准则, 2016 年: GRI 403 职业健康与安全

DSE2.2 安全指标

该实体是否监测施工现场的安全指标？

☐ 是

选择所有适用的选项（可复选）

☐ 工伤率：

解释工伤率计算方法（最多 250 字）

☐ 死亡人数

☐ 未遂事故：

☐ 工日损失率：

☐ 事故严重率：

☐ 其他指标：

其他指标的比率：

☐ 否

DSE2.2

1.5分, S

目的

监测和报告现场健康和安全的审慎风险管理的一项指标。记录事故、受伤和死亡人数有助于确定模式，指导实施必要措施，以最大限度降低健康安全风险。

要求

选择是或否。如果是，请选择所有适用的子选项并填写其他未结字段。

工伤率：报告全体员工的工伤率，即员工总数、受监管工人以及在现场工作的独立承包商，该实体对工作环境的总体安全负责。

自述栏：对于伤害率，必须使用自述项来说明应用的计算方法 / 公式。

死亡人数：死亡人数以数字表示。

验证

其他：说明其他指标。可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

1.5 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

死亡人数：员工因在该实体工作期间遭受或感染的职业病而死亡。

工伤：任何因操作导致受伤（包括职业病、职业残疾和死亡）。包括涉及承包商 / 分包商、工地访客和市民的事故。工商率以比率（如分数）表示。使用自述栏解释应用的计算方法 / 公式。

工伤率：以员工总数的百分比表示工伤事故（包括职业病、职业残疾和死亡事故）的总次数。

工伤引致损失工作日比率：衡量受影响工人在休假中所反映的职业事故和疾病的影响。通过将工伤损失的总工作日与报告年度内劳动力计划工作的总天数进行比较来表示。

未遂事故：与工作相关的事件，可能导致工人或市民受伤、残疾或生病（也称为“危险事件”）。

事故严重率：衡量事故严重程度的标准，通过将损失的工作日总数乘以可记录事件总数表示。

参考标准

GRI 可持续发展的报告准则， 2016 年：403-2

RobecoSAM 2017 年企业可持续发展评级：3.5.2 ， 风险文化

美国劳工部职业安全与健康管理局

DSE3.1 承包商 ESG 要求

该实体是否对其承包商有 ESG 要求？

☐ 是

选择包含的所有主题（可复选）

- ☐ 商业道德
- ☐ 童工
- ☐ 社区参与
- ☐ 环保流程标准
- ☐ 环保产品标准
- ☐ 健康与幸福感
- ☐ 人权
- ☐ 人类健康产品标准
- ☐ 职业安全
- ☐ 劳动标准和工作条件
- ☐ 其他：
项目涵盖率： %

☐ 否

2分, S

DSE3.1

目的

此指标检视的是实体的战略，以确保承包商支持该实体的 ESG 目标并遵守 ESG 管理要求。承包商的 ESG 具体要求可以确保该实体正确实施针对开发项目的 ESG 政策。与承包商的关系以及定义这些关系的书面协议可以使更广泛的利益相关者执行 ESG 要求。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

占有项目的百分比：提供所有项目的覆盖率百分比。分子是符合适用要求的项目建筑面积。分母是 DR1 中报告的所有项目的总建筑面积。

验证

其他：说明 ESG 特定要求。可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

百分比：报告的覆盖率百分比用作乘数，以确定分配的得分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

商业道德：基本的道德和法律原则，用于解决公司治理、内幕交易、贿赂、歧视、企业社会责任和信托责任等议题。

童工：儿童由于年龄太小而不应从事的工作，或者如果他们已达到最低年龄，但对其而言该工作属于危险工作或不适合他们。

社区参与：社区参与是指该实体与这些群体之间的沟通、互动和关系的形成。

环境流程标准：采购过程中与环境流程相关的最低标准，例如对承包商产生的废弃物的处置要求。

环保产品标准：采购过程中要求遵守的与环保产品相关的最低标准，如要求一定比例的产品来自当地或含有回收成分。

ESG 具体要求：包括对可持续和节能材、系统、设备的规范和使用和现场操作行为，如施工现场出入管制、环境影响、社区影响、健康和 safety 等。

外部承包商：在现场或非现场工作的组织或人员，代表由合同确定关系的实体。承包商可以直接雇用自己的职员，或雇用分包商或独立的承包人。

员工健康和幸福感：对实体负责的员工的健康和幸福感。

人类健康产品标准：产品健康相关特性的最低标准，如违禁化学品核对表。

人权：人权是人类固有的权利，无论其国籍、居住地、性别、民族或族裔、肤色、宗教、语言或任何其他地位如何。

劳动标准和工作条件：劳动标准和工作条件是有偿工作和雇佣关系的核心。工作条件涵盖广泛的主题和议题，从工作时间（工作时数、休息时间和工作时间表）到薪酬，以及办公的体能状况和精神要求。

职业安全（针对员工）：职业安全着重于在工作场所内对危险的基本预防。这包括降低工作场所导致癌症、事故、肌肉骨骼疾病、呼吸系统疾病、听力损伤、循环系统疾病、与压力相关的疾病和传染病等风险因素。

参考标准

BREEAM，国际新建建筑，2016 年：05 管理

联合国世界人权宣言，1948 年

欧洲公共房地产协会可持续发展报告最佳实践建议，第3版，2017年9月：5.6

H&S 员工健康与安全

DSE3.2 承包商监测方法

该实体是否对其承包商遵守 ESG 具体要求的情况进行监测？

☐ 是

选择所有使用的方法（可复选）

- ☐ 承包商 ESG 培训
- ☐ 承包商在施工期间提供有关环境和社会方面的最新报告
- ☐ 第三方外部审计

报告年度审计项目的百分比： %

- ☐ 内部审计

报告年度审计项目的百分比： %

☐ 每周 / 每月（现场）会议和 / 或临时现场访问

报告年度访问的项目百分比: %

☐ 其他:

☐ 否

☐ 不适用

DSE3. 2

2分, S

目的

监测措施确保承包商遵守与 ESG 相关的合同规范和要求。

要求

如果您对 DSE3.1 回答“否”，请选择“是”、“否”或“不适用”。如果是，请选择所有适用的子选项，包括所需的附加信息。

审计 / 访问的项目百分比： 提供涵盖的所有项目百分比。分子表示符合适用要求的项目建筑面积。分母是 DR1 中报告的所有项目的总建筑面积。

验证

其他： 说明监测方法。可以添加多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他： “其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

临时实地考察： 未预先通知的实地考察。

审计： 由合格人员执行的系统复核和评级，通过调查、检查或评估客观证据，确定承包商是否充分遵守可持续发展的具体要求。

环境议题： 关于对土地、空气、水和生态系统等生物和非生物自然系统的影响。具体方面包括但不限于生物多样性、运输、污染、温室气体排放、能源、水、废弃物、自然灾害、供应链环境标准、产品和服务相关影响，以及环境合规性和支出。

ESG 具体要求： 包括对可持续和节能材、系统、设备的规范和使用和现场操作行为，如施工现场出入管制、环境影响、社区影响、健康和 safety 等。

社会方面： 包括由于人员涌入、场地开发工作或运行流程而产生的噪音增加、交通堵塞、缺乏住房、重新安置要求或获取当地服务的压力等。

更新报告： 从承包商处收到的书面报告，旨在解决该承包商遵守 ESG 具体要求的情况。

参考标准

ISO 14001, 环境管理标准

SITES v2 评级系统

LEED BD+C: 新建建筑, v4, 可持续场地

BREEAM 国际新建建筑, 2016 年

RobecoSAM 企业可持续发展评估, 2017 年: 3.5.5, 供应链战略中的 ESG 整合

该实体是否通过实施包括 ESG 具体议题的开发项目制定社区参与计划？

☐ 是

选择包含的所有主题（可复选）

- ☐ 社区健康和幸福感
- ☐ 有效的参与流程，解决社区关注的议题
- ☐ 在当地社区创造就业机会
- ☐ 公共空间提升计划
- ☐ ESG 教育计划
- ☐ 研究和网络活动
- ☐ 抵御能力，包括在发生灾害时提供援助或支持
- ☐ 支持慈善机构和社区团体
- ☐ 其他：

描述社区参与计划（最多 250 字）

☐ 否

2分, S

DSE4

目的

此指标检视的是该实体为支持与其业务相关的社区而采用的策略。参与采取结构化和全面的社区参与计划表明了将社区参与议题纳入该实体总体战略程度。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。描述社区参与计划和发展项目的监测流程。该说明应提及社区参与计划中的适用主题和以下要素：

1. 计划目标
2. 具体活动 / 项目的示例
3. 活动 / 项目的范围

验证

其他：说明社区参与中包含的备选主题。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

发生灾害时的援助或支持：应对灾害情况所需的财政、社会或其他援助，如组建救灾小组和培训。

社区/公众：在任何受到实体运行而在经济、社会或环境层面上受到影响（积极或消极）的地区生活和/或工作的个人或群体。

社区关注事项：社区提出而导致社会、心理或其他困扰的重要议题。

社区参与：社区参与是指该实体与这些群体之间的沟通、互动和关系的形成。

改善计划：旨在改善公共空间以增加无障碍环境和宜居性的计划，鼓励加强社区互动和幸福感。

ESG 教育计划：旨在提高社区对 ESG 议题的认知度和了解的计划。

健康与幸福感计划：旨在解决和提高当地社区健康和幸福感的计划。

公共空间：指向公众开放的空间，供社交和娱乐使用的空间。

研究和网络活动：为研究和建立网络而与当地社区团体和成员组织 / 组织的活动和事件。

适应力：建筑环境对现有和未来的气候变化做好准备（即在保持结构的同时应对降水增加或洪水等干扰的能力）。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区、供应商的以及资产层面的物理措施来实现。

支持慈善机构和社区团体：向当地社区团体和慈善机构提供财政、社会或其他支持。

参考标准

ISO 14001，环境管理标准

SITES v2 评级系统

LEED BD+C：新建建筑，v4，可持续场地

BREEAM 国际新建建筑，2016 年

RobecoSAM 企业可持续发展评估，2017 年：3.5.5，供应链战略中的 ESG 整合

DSE5.1 社区影响评级

该实体是否评估其发展项目对社区可能产生的长期社会经济影响作为规划和施工前的一部分？

☐ 是

选择评级的影响领域（可复选）

- ☐ 住房负担能力
- ☐ 对犯罪水平的影响
- ☐ 宜居性评分
- ☐ 创造地方收入
- ☐ 当地创造就业机会
- ☐ 当地居民的幸福感
- ☐ 步行性评分
- ☐ 其他：

☐ 否

2分, S

DSE5.1

目的

建筑环境直接和间接影响社会经济，例如影响社会幸福感、生活质量以及当地社区和个人发展。评级社会经济影响有助于将发展项目的潜在负面影响降至最低，并可创造更宜居、更繁荣和更可持续的社区。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

验证

其他：说明其他领域的影响评估。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分, S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

住房负担能力：经济适用房是指社会低收入阶层（如收入低于家庭收入中位数）能够负担得起的住房单元。

对犯罪水平的影响：资产和相关设施的使用对犯罪水平的影响，如照明不足或安全性不足可能导致犯罪水平上升，包括破坏公物、盗窃等。

宜居性评分：用于衡量生活水平的评分，通常是城市生活。

创造地方收入：促进当地经济利益，创造商业多样性，为经济发展和创新创造机会。例如，提供税收。

创造当地就业：为创造当地就业作出贡献，以确保所有劳动力都能参与并促进未来的经济增长。

当地居民的幸福感：包括可能受资产经营影响的当地居民健康和​​安全。例如，噪音污染问题。例如，噪音污染问题。

可步行评分：用于衡量具体地址是否可步行至社区设施的评分。

参考标准

Green Star，社区试点版本 0.1

美世生活质量指数

AARP 可存活性指数

DSE5.2社区影响监测

该实体是否有系统程序监测项目不同阶段的发展项目对当地社区的影响？

☐ 是

该实体的流程包括（可复选）

- ☐ 分析和解释监测数据
- ☐ 制定和实施参与计划
- ☐ 制定和实施社区监测计划
- ☐ 制定和实施风险缓解计划
- ☐ 识别滋扰和 / 或干扰风险
- ☐ 识别利益相关方和受影响的群体
- ☐ 管理层实践，以确保对在社区监测过程中识别出的沟通目标和议题承担责任
- ☐ 其他：

描述监测流程（最多 250 个字）：

提供适用证据

上传或URL

说明相关信息在证据中的位置

☐ 否

DSE5.2

2分, 5

目的

发展项目可能影响 / 扰乱当地社区。这些干扰在项目 and 开发过程的各个阶段有所不同。监测有助于实体在开发过程中该实体管理和减少开发项目对当地社区的影响。

要求

选择是或否。如果选择“是”，请选择所有适用的子选项。

此指标的作答必须针对不同阶段的新建项目和重大翻新项目的影响。

自述栏：本自述栏内容不计分，但将被纳入基准报告。参评者可以使用此自述栏就以下内容进行交流：

1. 解释每一开发项目阶段方法；
2. 解释如何监测影响；
3. 发生问题时采取的措施；
4. 制定和实施改进的过程。

验证

证据：上传文档或超链接。证据必须充分支持为该问题选择的所有项目。如果提供了超链接，请确保其不过期，并可在两个步骤内访问相关页面。

提供的证据必须证明检测过程的存在。可接受的文件包括但不限于影响报告、说明收集相关信息的数据以及关于选定问题实施情况的沟通。请注意，提供的证据必须适用于发展项目，而不仅仅适用于对运行资产的社区影响监测。

其他：说明实体监测对当地社区影响的替代方法。可以报告多个其他答案。如果可以接受多个其他答案是，则只有一个答案将计入评分。

有关 GRESB 验证的其他信息，请参见[附录2a](#)。

评分

2 分，S

评分基于选定选项的数量。并非全选所有选项才能得到最高分。

证据：证据是由人工验证，分数取决于验证决定。

其他：“其他”答案是人工验证，得分取决于验证结果。

自述栏：自述栏未评分，仅用于报告目的。

有关评分的更多信息，请参阅[评分文档](#)。

术语

监测数据的分析和解释：分析和解释从监测流程中获取的数据的结构化方法，以便对数据进行可操作的利用。监测数据的例子包括但不限于分析或解释：调查受发展项目影响的当地社区的数据、受影响利益相关方的访谈、发展影响的交通研究、发展项目对当地社区的环境和 / 或健康的影响研究、发展项目对当地就业数据和 / 或经济影响的数据。

沟通计划：一项基于目标的具体计划，通过施工和改造计划的不同阶段获取社区的意见和反馈，确定与社区互动的承诺。

社区影响：社区是指在任何经济、社会或环境方面受建筑 / 装修活动影响（正面或负面）的任何居住和 / 或工作个人或群体。影响包括因施工人员涌入、场地开发工作或运行流程而对该地区产生的噪音增加、交通堵塞、住房缺乏、重新安置要求或对获取当地服务的压力。

社区监测计划：制定一项具体、客观的计划，以确保在施工和装修项目的不同阶段实施和维护社区监测。

确保在社区监测过程中确认的参与目标和议题问责制的管理层实践：开发项目的领导者应在开发过程中对当地社区的影响负责的做法。例如，管理层通过市政厅、会议或正式沟通向受影响社区定期提供项目更新情况；管理层就开发项目的执行情况与其对社区产生影响的绩效目标进行比较提供公开报告；和 / 或记录在发展项目中识别出的影响当地社区的所有报告的议题，并清楚说明管理层如何解决每个议题。

监测：一种用于衡量和管理社区参与计划对当地社区影响的结构化方法。

滋扰和 / 或干扰风险：可能对利益相关方 / 受影响群体 / 社区造成滋扰或干扰的风险，如噪音过大或交通堵塞加剧。

风险减缓计划：识别风险和制定行动以消除或减少风险的不利影响的结构化和有目的的过程，以及在风险发生时有序的应对措施。

利益相关者和受影响的群体：所有可能直接或间接接受施工 / 翻新项目目标和 / 或行动影响的个人或群体。

参考标准

BREEAM 社区手册，2012 年

• 附录1 – 2024年标准变更

本节概述了 2024 年房地产评级的变化。

继 2023 年初正式制定的[标准开发流程](#)之后，GRESB 基金会在 2024 年审查并批准了旨在开发、维护和改进 GRESB 标准的变更。与 2024 年标准相关的完整变更列表如下。

以下四类型变更为：

- 2024 年一般标准变更
- 2024 年战术标准变更
- 2025 年标准变更
- 其他变更

根据2024年标准确定ESG议题优先级

GRESB基金会最近发布了具前瞻性的 [2024 年路线图](#)，其中反映了委员会的未来优先事项以及近期和长期的标准，强调了制定标准的关键驱动因素、2023-2024 年优先工作领域、以及目前为了2025年及之后所考虑的问题。

影响 GRESB 制定标准的高层考虑因素包括：

- 杰出的市场领袖和创新者
- 认可可衡量的运营绩效
- 提高细分化和具体性
- 符合公共政策和法规
- 提高数据质量和互操作性

• 一般变更

RM5	气候抵御能力和机遇（RM5） 背景和目的：之前的标准仅涵盖气候相关风险，并未应对气候相关机遇（CRO）。气候相关机遇是气候相关财务披露工作组（TCFD）框架的重要面向。检讨风险和机遇能让考虑未来气候情景的实体终将能够了解其活动的全部潜在结果，并更加符合 TCFD 框架。GRESB 基金会建议基础设施标准更好地纳入 气候相关机遇，以增强与 TCFD 的一致性。 2023 年是国际可持续发展标准ISSB 发布IFRS S1 和 IFRS S2的第一年。IFRS S1 与 S2是和 TCFD 框架相一致的，并将取代 TCFD框架。通过在今年纳入气候相关机遇，该标准也将更为接近 IFRS报告框架。未来数年，我们将会更密切地复核与国际财务报告准则（IFRS）的一致性，进而取代TCFD。 此外，目前可用的过渡和物理气候情景列表需要更新，以包括新的“共享社会经济路径”（SSP）。 变更描述：指标 <i>RM5 气候抵御能力</i>的范围现已扩大到涵盖与气候相关的机遇，并需通过说明来加以澄清。物理和过渡情景选项列表已更新，以包含共享社会经济路径的新情景。 评分影响：通过重新分配现有风险管理指标的评分权重，RM5 指标现在的分数是 0.5 分（请参阅下面的 <i>评分权重重新分配概述</i>）。 报告影响：参评者需要将抵御能力纳入其气候策略，并描述该实体如何根据任何气候相关风险和机遇来达成这一点。若参评者在物理和/或过渡风险情景分析中使用新的 SSP-RCP 路径，那么从现在开始他们就可以选择新的 SSP-RCP 路径。该指标将在2024 年不再被预填。
能源效率评分 背景和目的：作为基金会持续致力于净零排放工作的一部分，净零被设定为 GRESB 标准中发展的第一要务，能源效率评分成为 2024 年标准的一个关键发展机会。这一变化也符合该标准的战略方向，即向更好地识别和评分房地产资产的运营绩效过渡。 考虑到主题的复杂性和实现这一目标的各种可能方法，基金会支持在标准中实施分阶段方法，该方法将随着时间的推移不断完善，并充分听取成员的反馈。 变更描述：引入能源效率评分作为标准的补充见解。 与能源效率评分方法相关的方法细节包括： • 指标：用于对能源效率进行评分的指标是资产的能源强度（千瓦时/平方米或平方英尺）。 • 级别：指标是在整个建筑物级别定义的。对于分别报告基础建筑和租户空间的资产，两种区域类型的能源消耗值将汇总到整个建筑水平。 • 所有权期限：报告主体在报告年度内12个月内拥有的资产纳入评分范围。拥有时间少于12个月的资产不包括在范围内。 • 生命周期阶段：常设投资资产纳入评分范围。分类为新建和/或重大翻修的资产不包括在范围内。数据覆盖率：能源数据覆盖率至少75%的资产纳入评分范围。能源数据覆盖率低于 75% 的资产不包括在范围内。 • 空置率：空置率低于20%的资产纳入评分范围。空置率高于20%的资产不包括在范围内。 • 评分方法：能源效率分数是根据指标与相关 GRESB 基准分布的相对位置，在房地产子类型和国家横截面级别确定的。	

- 其他参考：如果可用，输出包括对相应 CRREM 能量减少途径的附加信息参考（对分数没有影响）。

最终技术细节将作为 2024 年 GRESB 产出的一部分进行传达。

评分影响：虽然此部分会进行评分，但不会直接影响 2024 年 GRESB 整体评分。然而，随着标准转向评估和评分报告房地产投资组合的实际表现，它将为未来的标准发展提供信息。该方法将随着时间的推移不断完善，最终预计将完全融入 GRESB 评分模型中。

报告影响：无报告影响，因为本节仅依赖于 GRESB 参评者报告的现有数据点。

EN1	分离运营与非运营能源消耗 背景和目的：此前，标准并未明确区分 <i>EN1 能源消耗</i> 指标中用于运营目的的能源消耗和其他类型的消耗。GRESB 基金会将两者之间的更清晰区别确定为正确计算能源强度值并最终在标准中对能源绩效进行评分的必要步骤。 变更描述：引入新的资产级数据输入字段（通过 GRESB 网站），旨在收集其他类型的能源消耗（视为非运营），与运营目的消耗的能源分开。虽然该领域的范围将来可能会根据成员的反馈进行进一步细化，但其最初范围主要集中在电动汽车充电站，因为它代表了最常见和最重要的能源消耗类型，被视为常设资产不可运营。 EN1 指标的报告指南现已进行调整，以确保运营目的消耗的能源与其他类型的消耗正确隔离。 评分影响：没有评分影响，该领域参评者报告的能源数据将不包含在资产运营能源概况的测量中，用于对 <i>能源 LFL 变化</i> 指标进行评分。 报告影响：如果适用，参评者必须（通过资产网站）报告电动汽车充电站的消耗与指标 EN1 中的运营能耗。

BC1.1/BC1.2/DBC1.2	建筑认证的时间和有效性 背景和目的：报告年度新认证方案的有效性以前是根据认证颁发日期确定的。由于认证颁发日期可能与认证的报告年份不同，因此可能会导致认证的有效期与 GRESB 参评者报告该证书的报告年份不匹配。 变更说明：GRESB 对指标 BC1.1、BC1.2 和 DBC1.2 的指导进行了修订，将实际绩效或评估期（认证过程涵盖的报告期）作为确定报告方案有效性的期间。 评分影响：无评分影响。 报告影响：参评者现在可以在报告年度结束后在指标 BC1.1 和 BC1.2 以及 DBC1.2 中报告认证机构授予的建筑认证，如果： • 它涉及 GRESB 报告年度之前或等于 GRESB 报告年度的业绩期间 • 参评者在 GRESB 报告年度结束之前提交认证 • 参评者在 GRESB 正式提交截止日期（7 月 1 日）结束之前收到实际证书 实体在 01.01–31.12 期间报告的示例：

#	Before end of reporting year	31/12 End of reporting year	After end of reporting year	01/07 Official submission deadline	After GRESB submission deadline	Validity status
1	Issue of certificate					Valid
2	Evidence submission		Issue of certificate			Valid (new)
3	Evidence submission				Issue of certificate	Invalid
4			Evidence submission		Issue of certificate	Invalid

Before end of reporting year	报告年度结束前
Issue of certificate	颁发证书
Evidence submission	提交证据
Evidence submission	提交证据
31/12	31/12
End of reporting year	报告年度结束
After end of reporting year	报告年度结束后
Issue of certificate	颁发证书
Evidence submission	提交证据
01/07	01/07
Official submission deadline	正式截止日期
After GRESB submission deadline	GRESB 截止日期之后
Issue of certificate	颁发证书
Issue of certificate	颁发证书
Validity status	有效性状态
Valid	有效
Valid (new)	有效（新）
Invalid	无效的
Invalid	无效

BC1. 1/BC1. 2

建筑认证的年龄和到期年份

背景和目的：建筑认证已被 GRESB 基金会确定为一个高度重要的主题，需要在标准中逐步更好地进行评估和评分。作为未来更多发展的第一步，基金会重点更好地考虑所报告的建筑认证随着时间的推移不断变化的相关性，从而在 2024 年标准中规定一个到期年份。

变更说明：GRESB 标准现在考虑所报告方案随时间变化的相关性，并规定了一个到期年份，用于确定指标*BC1. 1 设计/施工时的建筑认证*和*BC1. 2 运营建筑认证*中这些方案的有效性。2024 年标准针对目前认可的三种主要建筑认证类型：设计/施工（BC1. 1）、运营（BC1. 2）和室内（BC1. 1）认证。

评分影响：以前在指标 BC1. 1 和 BC1. 2 中进行评分的指标现在乘以“时间因子”，反映了所报告方案随时间变化的相关性，从而在评分中考虑建筑认证的年龄指标。该时间系数是为每种类型的建筑认证单独定义的：

认证年龄（年）	时间因素 <i>设计/施工</i>	时间因素 <i>运营</i>	时间因素 <i>内部</i>
0	100%	100%	100%
1	100%	100%	100%
2	100%	100%	100%

3	100%	100%	67%
4	90%	50%	33%
5	80%	0%	0%
6	74%	0%	0%
7	67%	0%	0%
8	61%	0%	0%
9	54%	0%	0%
10	48%	0%	0%
11	40%	0%	0%
12	32%	0%	0%
13	24%	0%	0%
14	16%	0%	0%
15	8%	0%	0%
...	8%	0%	0%

报告影响：对于按照 GRESB 标准报告的所有建筑认证，参评者现在需要报告其相应的建筑认证年份在指标 BC1.1 和 BC1.2（通过 GRESB 资产网站）中，随后将在 GRESB 评分模型中使用。

• 战术变化

除了上述一般变化外，该标准的战术审查流程于 2023 年启动，主要目的是：

- 清除指标中的内容重复
- 减轻参评者的报告负担
- 不断提高报告主体门槛，促进参评者评分差异化
- 确定与其他标准和框架的协调机会

本节介绍 GRESB 基金会进行的审查过程的结果。虽然重点主要集中在 2024 年标准的管理组件上，但其目的是在未来几年将其范围扩展到其他组件。

最后，请注意，由于本次审查很大程度上来自于报告年度内的直接用户反馈，因此欢迎提出意见，并且可以随时通过我们的[在线服务台](#)与 GRESB 分享。

LE2	ESG 目标 背景和目的： 该标准此前允许参评者报告总体可持续性以及指标 LE2 ESG 目标中的环境、社会 and 治理特定目标。这两个选项被认为彼此明显重叠。 LE2 指标此前询问了 ESG 目标与整体业务战略的整合程度。这一部分常常被认为过于主观或严重受参评者个人解释的影响。 变更描述： “总体可持续性”选项已从指标 LE2 的现有 ESG 目标列表中删除。关于融入整体业务战略的部分也被删除。 评分影响： 已删除选项的评分权重将重新分配给剩余的 ESG 目标列表。LE2指标总体评分权重保持不变。 报告影响： 参评者不再需要报告一般可持续发展目标，也不再因制定一般可持续发展目标而获得奖励。参评者将不再需要报告其 ESG 目标与整体业务战略的整合程度。
LE5	ESG、气候相关和/或多元化、公平和包容性 (DEI) 高级决策者 (LE5) 背景和目的： 指标 LE5 先前反映了组织内存在 ESG 高级决策者，并提供基金/投资组合经理作为选项。考虑到基金/投资组合经理通常是负责 ESG 的报告组织中最常见的角色，该选项已被指标 LE3 捕获，导致两个指标之间出现重复计算。 变更描述： “基金/投资组合经理”选项已从指标 LE5 的高级角色列表中删除。 评分影响： 标准不再奖励在指标 LE5 中报告基金/投资组合经理作为实体高级决策者的参评者，但在指标 LE3 中继续这样做。LE5指标总体评分权重保持不变。 报告影响： 参评者不再能够在指标 LE5 中将基金/投资组合经理报告为其 ESG、气候相关和/或 DEI 决策者。
LE6	人员 ESG 绩效目标 背景和目的： 该标准之前询问了 <i>LE6指标：人员ESG 绩效目标</i> 中是否同时具有财务影响和非财务影响。非财务影响的概念被认为缺乏严谨性，可能会受到个人解释的影响，而且往往会使参评者对其上传证据中所支持者产生混淆。 变更描述： 在ESG人员年度绩效目标中，测评标准不再奖励那些纳入非财务影响的 ESG 因素（例如书面或口头认可）

	的参评者。因此，“非财务影响”部分将从指标 LE6 中删除。 变更描述：在ESG人员年度绩效目标中，测评标准不再奖励那些纳入非财务影响的 ESG 因素（例如书面或口头认可）的参评者。LE6指标总体评分权重保持不变。 报告影响：参评者不再需要报告指标 LE6 中的“非财务影响”。
RP1	ESG 报告 背景和目的：GRESB 标准奖励报告组织通过多种渠道进行披露，并在实体、经理和集团层面进行披露。涵盖参评者上传的支持证据的报告行为分析表明，<i>RP1 ESG 报告</i>指标中的拟议选项之间存在显著重叠，特别是“向投资者报告的实体部分”，导致重复计算和参评者不必要的报告负担。 变更说明：“向投资者报告的实体部分”选项已从指标 RP1 中删除。 评分影响：该标准不再奖励参评者通过“实体向投资者报告的部分”进行披露。RP1指标总体评分权重保持不变。 报告影响：参评者不再需要报告此选项，也不再需要提供相关支持证据。
RP2.1	ESG事件监测 背景和目的：反复发生的组织不当行为可能会增加实体的风险状况，因为它们可能转化为声誉、合规和财务风险。为了向投资者提供监管风险和责任的透明度，有必要制定明确的流程来监控潜在的不当行为并向主要利益相关者传达此类风险。 变更描述：指标<i>RP2.1 ESG 事件监测</i>引入了评分权重，以激励实体制定流程来监控潜在的不当行为并向主要利益相关者传达风险。此外，删除了将 ESG 作为一种不当行为的提及，因为任何责任的商业不当行为都可以被视为与 ESG 相关，从而进一步与其他全球报告标准保持一致。 评分影响：指标RP2.1引入0.25分的评分权重，根据利益相关者类型的相关性进行细分。 报告影响：参评者现在因拥有监控争议、不当行为等并与关键利益相关者沟通的流程而在指标 RP2.1 中获得奖励。
RM1	环境管理系统 背景和目的：经过认证或符合标准的环境管理体系（EMS）可确保使用公认且经过验证的方法来衡量环境影响并采取行动。之前 RM1 环境管理体系指标的评分权重分配没有适当奖励参评者通过对其 EMS 进行协调或认证过程而做出的额外努力。 变更描述：修订了指标 RM1 的评分分配，以更好地认可符合标准或经过标准认证的环境管理体系（EMS）。 评分影响：参评者不再受益于既不符合指标 RM1 中的标准也不经过认证的 EMS。此外，指标 RM1 的评分权重减少了 0.25 分，反映了指标 RP2.1 和 RM1 之间的分数重新分配（参见评分权重重新分配概述部分）。 报告影响：无报告影响。

T1.2	净零目标 背景和目的：继 2023 年标准中引入指标 T1.2 净零目标之后，GREB 基金会表示，激励行业将净零目标设定为净零战略的关键要素越来越重要。 ， 这个指标在2024年GRESB标准中应该有专门的分数。 变更描述：将指标 T1.1 的评分权重引入指标 T1.2（从 2 分降至 1 分）。 评分影响：参评者现在因在指标 T1.2 中展示净零目标而获得奖励。无论净零目标的基本特征如何， 该指标均获得满分。 报告影响：无报告影响。

房地产子类型重新分类 背景和目的：该标准此前将房地产子类型：医疗办公室归入办公部门。根据行业反馈并得到数据分析的支持，报告医疗办公室资产的参评者中很大一部分不认同 GRESB 之前的定义或分类， 而是认同医疗保健行业。 变更说明：附录 3a - 房地产子类型分类中的“医疗办公室”财产子类型现已从办公室重新分类为医疗保健部门。医疗办公室的定义现已扩大到还包括用于为医疗、牙科或精神科门诊护理提供诊断和治疗的建筑物。 评分影响：评分影响有限， 仅影响少数情况， 即由于观察数量不足， 房地产子类型级别的基准和评分指标出现在较高级别（例如房产类型或部门级别）。 报告影响：无报告影响。报告：医疗办公室财产的参评者将在“医疗保健”下找到该房地产子类型。

评分权重重新分配概述		
评分权重 (p)		
指标2023 年 GRESB 指标2024 年 GRESB 指标		
RP2.1	0	0.25
RM1	1.5	1.25
RM4	0.75	0.25
RM5	0	0.5
T1.1	2	1
T1.2	0	1
合计	4.25	4.25

2025 年 变更

与之前的部分类似，以下更改已获得 GRESB 基金会的正式批准，以影响房地产标准。然而，为了向参评者提供足够的通知，以收集必要的的数据点以向 GRESB 评估报告，这一更改于今天发布，但只会从 2025 年开始影响该标准。

2025 年标准变更的完整列表将于 2024 年 10 月发布。

SE4	员工安全指标 背景和目的：该标准目前并不要求选择指标 SE4 员工安全指标中的所有建议选项，以便参评者获得充分奖励。这一变化旨在提高参评者对安全指标监测活动的门槛。 变更说明：SE4指标的评分权重分配将进行修改，四项指标均需获得满分。 评分影响：SE4 指标各选项的评分权重从指标总分的 1/2 降低至 1/4。SE4指标总体评分权重保持不变。 报告影响：无报告影响。

• 其他变更

除了上述标准变更外，GRESB 基金会还承认以下变更不会直接影响 GRESB 标准。些变化在 2024 年 主要涉及报告机制的改进、基准测试方法以及额外的未评分 GRESB 输出。

促进大型住宅投资组合的新报告方案

背景和目的： GRESB 基金在 2023 年 会确定了该标准的优先需求，以更好地满足未来住宅房地产的需求。作为实现这一目标的长期计划的第一阶段，影响 2024 年标准的变化旨在促进有效报告大型住宅投资组合遇到的某些场景。

变更描述： 扩大资产级别的数据输入字段（通过 GRESB 资产网站），允许每个资产报告多个能源评级，并调整聚合模型（资产到投资组合）以满足这些新场景。此外，还澄清了能源评级、建筑认证和施工年份的报告指南（GRESB 资产电子表格）。

评分影响： 无评分影响。

报告影响： 参评者现在可以报告每项资产的多个能源评级，并受益于有关能源评级、建筑认证和施工年份汇总的附加报告指南。

基准测试方法中引入国家/地区

背景和目的： 基准逻辑的粒度以前发生在房地产子类型级别，无论单个资产的地理位置如何。前一种方法可能会导致不同的配置文件进行基准测试。为了提高标准中的基准测试和评分相关性，国家/地区作为地理因素被纳入 2024 年标准的基准测试方法中。

变更描述： 国家/地区作为地理因素被纳入当前基准测试和评分的以下绩效指标中。这包括：

- 能源、温室气体、水和废物的覆盖范围（租户和房东控制）
- 能源、温室气体和水可再生能源的类似变化（租户和房东控制）
- 再生能源
- 回收水
- 建筑认证
- 能源评级

评分影响： GRESB 参评者将受益于更精细的绩效基准测试和评分，目前在国家/地区级别进行分配。

报告影响： 参评者现在需要通过反映先前指标 R1.1 实体在报告年度内的常备投资组合和 R1.2 国家/州的组合的新表格，报告国家层面每种房地产子类型的 %GAV 包含在该实体的常设投资组合中。同样的方法适用于指标 DR1.1 报告年度内实体开发项目组合的构成以及 DR1.2 实体开发项目组合中包含的涵盖开发中资产的国家/州。

强度值的代表性

背景和目的： 为了计算 GRESB 输出中报告资产的强度值，2023 年标准之前规定了完整的数据覆盖百分比 (100%)。

变更说明： 为了提高 GRESB 输出中提供的强度值的投资组合代表性，数据覆盖率的阈值已修订为 $\geq 75\%$ 数据覆盖率。因此，除了之前计算的能源、温室气体、水和废物部分的强度之外，还将在 GRESB 输出中添加单独的强度值。

***更正：** 为了在 2024 年应用更多的保护方法，最初在 2024 年变更列表中传达的数据覆盖率阈值 $< 50\%$ 随后由 GRESB 基金会修订为 $\geq 75\%$ 。

评分影响：无评分影响。

报告影响：无报告影响。

附录 2a – 验证

2024年 GRESB 数据验证程序

数据验证是 GRESB 年度基准测试流程中的重要一环。数据验证的目的是鼓励采用最佳实践来完成数据收集和报告。数据验证可为GRESB后续向其投资者会员提供投资等级数据提供依据。

GRESB验证即对GRESB评级过程中提交数据的存在性、准确性和逻辑性进行检查。验证流程包括自动验证和人工验证。

自动验证

自动验证会在本网站中完成。在参评者填写评级问卷时，本网站会根据填写内容报错或显示警告，以确保评级提交内容的完整性和准确性。

自动验证流程会复核门户网站中请求的所有定量数据积分，包括：

- 检查信息完整性，即：
 - 提供必须上传的证据
 - 已完成必填的自述栏
 - 所有指标都有作答
- 检查数据类型，即：
 - 在可输入数字、百分比、文本等的输入框内输入这类数据
 - 检查信息准确性，即：
 - 百分比取值须介于0和100之间

一些指标仅限于绝对值 自动验证流程会生成：

- 错误 – 以红色标记。除非已解除所有错误标记，否则参评者无法提交评级
- 警告 – 标记为灰色。强烈鼓励参评者查看所有警告，但他们仍然可以提交评级，无需进行任何后续操作。

纠正所有错误后，参评者才能提交评级内容

房地产资产级别报告的附加自动验证

资产级别报告实施了一套全面的验证规则。这些规则包括对资产网站中不同数据字段之间关系的逻辑检查。这些错误在资产网站数据编辑器中的相关字段周围以红色显示，并附有解释错误的消息。在解决所有验证错误之前，参评者无法将其资产数据聚合到投资组合级别，因此无法提交其绩效组件。

数据编辑器旨在帮助参评者正确报告其资产。当某些字段与报告无关时，它们会显示为灰色。例如，如果选择“整栋建筑由租户控制”选项，则所有房东控制的字段都会显示为灰色。网站在聚合到投资组合级别时将忽略灰色字段中的任何数据。

验证检查的类型

- 检查是否存在
 - 资产电子表格中标记为“必填”的所有字段都必须存在。
 - 如果该建筑物在报告年度的任何部分拥有并投入运营，则预计将报告能源、温室气体、水和废物的性能数据对应的覆盖建筑面积和最大建筑面积。数据可用性和空置率也必须存在。
- 检查报告年度的日期
 - 日期必须在报告年度内（财政年度或日历年度，在 EC4 中设置）
- 操作控制的逻辑检查
 - 如果选择“整栋建筑由租户控制”选项，则在报告能源时必须选择“整栋建筑”。
 - 如果选择“整栋建筑由租户控制”，则只有相应整栋建筑字段中的能源和水数据与报告相关。基础建筑物 + 租户空间字段中的任何数据都将被忽略。
- 楼层区域之间的逻辑检查
 - 任何最大建筑面积字段必须小于或等于资产大小。

- 任何给定的“覆盖建筑面积”字段必须小于或等于相应的“最大建筑面积”。
- 能源、温室气体和水的最大建筑面积字段的总和必须大于或等于资产大小。
- 消耗/排放与占地面积的比较
 - 如果报告消耗值，则相应的覆盖面积字段必须存在且大于零。
 - 如果报告覆盖的建筑面积，则必须存在相应的消耗/排放字段。
- 能源的具体规则
 - 如果报告基础建筑 + 租户空间，则报告的最大建筑面积必须小于或等于每个子空间的资产大小
 - 示例：公共区域的最大建筑面积必须小于或等于公共区域的总建筑面积
 - 房东消耗或购买的可再生能源必须小于或等于房东控制字段中所有消耗值的总和
- 温室气体排放具体规则
 - 能源和温室气体选项卡中的最大建筑面积和覆盖建筑面积字段之间存在检查。
 - 示例：如果整个建筑物由租户控制，则仅允许范围 3 字段出现在 GHG 选项卡中。在此示例中，最大建筑面积必须等于资产规模，且覆盖建筑面积必须小于或等于“能源”选项卡中报告的覆盖建筑面积总和或温室气体范围 3 最大建筑面积中较小者区域。
- 水的具体规则
 - 整栋建筑或基础建筑 + 租户空间均可显示消耗量和建筑面积，但不能同时显示两者
 - 场外购买的再利用和再生水必须小于或等于报告的消耗值之和
- 废物的具体规则
 - 如果数据覆盖范围大于零，则必须存在危险废物和无害废物消耗字段
 - 各处置途径的废物比例总和必须等于 100%

针对能源、温室气体排放、水、废物数据的房地产资产级报告的异常值检测

根据统计模型，GRESB 识别房地产绩效组件中选定指标的报告绩效数据中的异常值。执行此分析是为了确保基准测试和评分过程中包含的所有参与实体都基于公平、质量受控的数据集进行比较。

该模型旨在检测资产级别的异常值。GRESB 资产网站中会标记异常值，以便参评者可以检查其输入数据，并在必要时进行更正。

仅针对没有验证错误的数据点计算离群值，因此在参评者解决自动验证中的任何错误之前，离群值不会出现在网站中。

模型

网站标记了两种异常值：消耗/排放的强度和同类（LFL）变化。对于以下数据类型，每个资产都会标记异常值：

指标	数据类型	异常值检查
EN1	能源	- 强度（kWh/m²） - 同比消费变化（%）
GH1	GHG	- 强度（kWh/m²） - 同比消费变化（%）
WT1	水	- 强度（kWh/m²） - 同比消费变化（%）

WS1	废弃物	强度 (kWh/m²)

仅针对有资格纳入评分的数据计算离群值。例如，仅针对有资格将 LFL 纳入评分的资产和数据类型计算 LFL 异常值。仅当报告的覆盖面积大于 0 时，才会计算强度异常值。

过去对异常值的两种最常见的解释与空缺和数据可用期有关。2024 年 GRESB 离群值模型在计算离群值时同时考虑空置率和数据可用性。

- 强度值通过空缺和数据可用性进行标准化。
- 进入 LFL 变化计算的消耗值按空置率标准化。LFL 异常值不会根据数据可用性进行标准化，因为只有当数据可用性连续 2 年时，资产才有资格纳入 LFL。

阈值

对于 LFL 异常值，根据上一年的消费值，检测异常值的阈值在 20 - 30% 之间变化。这些阈值基于对前几年资产水平数据的分析。

[资产网站指南](#)上列出了所有属性类型和数据类型的强度下限和上限阈值。

验证

异常值会根据阈值自动验证。检测到的异常值不需要参评者进行解释。但是，参评者将有机会选择每个异常值的原因。此信息仅供报告之用。

自动异常值验证有两个级别。

- 如果检测到异常值高于固定阈值，则与该异常值相关的数据点将包含在评分中。但是，它们不会包含在为数据覆盖率和 LFL 变化评分的评分基准分位数的创建中。
- 如果离群值远高于上限阈值（超过 1000 倍），则与该离群值关联的数据点将被拒绝。也就是说，它们不会被计入评分。

可能导致异常值的常见错误

异常值可能是由于报告错误而导致的。标记异常值后，请务必检查资产的消耗/排放、覆盖面积、空置率和数据可用性。

导致强度异常值的常见报告错误：

- 使用错误单位（例如 MWh 而不是 kWh）或错误的转换系数
- 当消耗数据不完整时，报告完整的建筑面积；例如，缺少租户消耗数据或缺少燃料消耗
- 报告占用率而不是空置率
- 当未捕获整个报告年度的消耗数据时，报告全年的数据可用性

导致 LFL 异常值的常见报告错误：

- 报告本报告年度的消费数据，没有上一年的消费数据，数据覆盖范围相同
- 报告今年和上一年的全年数据可用性，而实际上并未捕获整整两个报告年的消耗数据
- 报告入住率而不是空缺率，或者在实际发生变化时逐年报告相同的空缺率

人工验证

人工验证会在提交后进行，包括文档和文本复核，以检查问卷回答是否具有充足的证据支持。人工验证流程会复核所有评级提交内容的准确性和一致性。可持续发展鉴证服务（SAS）为 GRESB 提供第三方验证服务。SAS 是一家经过认可的独立认证机构，其主题专家将进行独立评估

GRESB 手动验证过程中自我报告的 ESG 数据。SAS 是一家获得共益企业认证和JUST™标签认证的认证机构，总部位于宾夕法尼亚州Seven Fields，并在宾夕法尼亚州的匹兹堡（总部）、俄勒冈州的波特兰、密歇根州的安阿伯、爱尔兰的都柏林和日本的东京设有分支机构。SAS 成立于1991年，获得了美国国家标准协会-美国质量学会认证机构认可委员会、荷兰认可理事会、国际汽车工作组、AA1000审验标准、美国绿色建筑委员会及绿色事业认证公司、国际WELL建筑研究所WELL建筑标准和从“摇篮到摇篮”产品创新研究所以及责任钢认证标准（申请中）的官方认可，能够评估并协助遵守质量、环境、健康和安全、信息安全方面的规定。

人工验证流程中，将检查以下数据的内容：

- 要求必须上传证据的所有指标，确保证据能够支撑参评者的主张
- 所有计分的“其他”作答，确保其与指标相关，且与标准作答不重复。
- 额外提供的第三方相关信息，如组织名称、鉴证、审计、认证和验证标准。

具体指标的验证要求参见各指标“验证”部分下的指标说明后面。

报告年度

作答须参考“房地产评级”中EC4部分确定的报告年度，除非该指标指定了另一个报告年度。

在报告年度结束时，对指标的作答内容必须为属实；然而，在整个报告年度期间，作答内容未必需要属实。例如，在报告年度结束前一个月实施了某项政策是可以被接受的，且无需在整个报告年度期间皆已实施该政策。GRESB 对使用财政年或日历年并无偏好，参评者只需在整个评级过程中使用一种报告年度即可。

报告实体

答案必须适用于实体层面。如果参评实体是较大的投资管理组织或公司集团（‘组织’）的一部分，GRESB 参评者应使用自述栏来解释该答案是如何适用于该实体。

证据验证

上传的证据和提供的相关超链接，将根据与指标指南中所述要求相关的文档内容和参评者选择的具体作答进行验证。

过往的GRESB评级中被接受的证据和“其他”答案在后续评级中可能不会被接受。不断完善的验证检查、指标内容和要求的变更和/或验证水平的变化均可能会导致不同的验证结果。提供的证据只有符合《参考指南》规定的要求后才会被接受

2024年被需进行人工验证并上传证据的指标核对表如下：

模块指标		指标标题
管理模块	LE6	ESG人员绩效目标
管理模块	P01	环境议题政策
管理模块	P02	社会议题政策
管理模块	P03	治理议题相关政策
管理模块	RP1	ESG 报告
管理模块	RM1	环境管理体系
管理模块	RM6. 1	识别过渡风险
管理模块	RM6. 2	过渡风险影响评估
管理模块	RM6. 3	识别物理风险
管理模块	RM6. 4	物理风险影响评估
管理模块	SE2. 1	员工满意度调查

模块指标

指标标题

管理模块	SE5	包容性和多元化
绩效模块	TC2.1	租户满意度调查
绩效模块	MR1	外部复核能源数据
绩效模块	MR2	温室气体数据的外部复核
绩效模块	MR3	对水资源数据的外部复核
绩效模块	MR4	废弃物数据的外部审查
开发模块	DRE1	开发过程中的ESG 策略
开发模块	DMA1	材料选择要求
开发模块	DSE5.2	社区影响监测

请注意，每年，房地产评估都会经历评估开发流程，其中指标和证据要求可能会发生变化。因此，前几年接受的证据上传不一定会在后续提交中被接受。

房地产绩效组成部分 – 报告边界审查

GRESB 正在修改验证面试流程的范围，仅限于对报告范围进行人工检查，并由 SRI 对提交“房地产绩效模块”作答的参评者子集进行。这是由 SAS 为提交房地产绩效组件的一部分参评者执行的。

GRESB 保留使用其他信息来源以证实投资组合组成的权利，如公开发表的报告和 GRESB 评级其他部分上传的文件。违反 GRESB 报告要求可能导致验证团队正式要求调整实体的投资组合范围，或在必要时拒绝提交“绩效”模块（见下文）。

显示差异的参评者需要进一步澄清和 / 或更正其报告范围。他们有 5 个工作日内来作答和解决该请求。违规行为将导致绩效模块提交被拒绝，并导致无法获得 GRESB 评分和 GRESB 评分。

投资组合构成确定了“绩效模块”的范围，并构成了实体分类和 GRESB 对等组分配的基础。在此背景下，GRESB 旨在对类似房地产类型的参评者进行基准测试。如果无法实现这点，则将房地产类型汇总为房地产类型组（资产部门）。因此，实体报告的投资组合边界必须准确、完整以确保相关结果和比较。

流程与成果

6 月 17 日： GRESB 通知被选中的参评者，他们已被选中进行报告范围复核，该复核将于 7 月初进行（如果参评者在 7 月 1 日前提交，则会提前完成）。大约 5% 的提交内容将被选中进行此次审核。当时参评者无需采取任何行动。选择基于 GRESB 设定的参数，如上市实体与非上市实体、总账增减、资产数量和/或建筑面积同比。可以选择在前一年没有提供足够文件的一部分参评者进行另一次复核。

7 月 1 日：报告范围复核开始。

7 月 10 日： SRI 会向所有选定的参评者发送电子邮件。

- 显示差异的参评者需要进一步澄清和 / 或更正其报告范围。他们有 5 个工作日内来作答和解决该请求。违规行为将导致绩效模块提交被拒绝，并导致无法获得 GRESB 评分和 GRESB 评分。
- 将通过确认电子邮件与具有足够文件的参评者联系。

7 月 31 日：完成报告范围复核。

确保验证决定的准确性和一致性

GRESB 与 SAS 携手合作，确保验证决定准确反映参考指南中规定的要求，以及各项决定在不同指标和提交材料中保持一致。SAS

验证团队在审查提交的答案时，使用参考指南中描述的相同要求作为验证指南的主要来源。验证流程还包括由验证人员对既定的决定进行二次复核。

此外，GRESB会对所有验证决定进行抽查，以确保SAS验证人员对要求的解读是正确的。

为了确保不同答案之间的一致性，SRI验证人员每次都会复核某个指标的所有答案，而且通常会指定负责该指标的人员来验证相关的多组指标。请注意，指定的验证人员并不负责验证参评者评级全程涉及的所有指标，而是专门对所提交的评级中一组一致的指标进行验证。这意味着验证人员可以成为其所负责的整组指标方面的“专家”，并确保其所做的决定在所有提交的资料之间保持一致。此外，GRESB还另外采用了一个一致性检查模型，该模型会验证各个指标的答案之间的相似性，并标出验证决定不一致的答案。

这意味着与某个指标变量的验证相关的所有信息都必须在该指标旁边上传。不会对某个指标与其他指标之间的信息进行交叉检查

验证状态

每个指标的模块都有特定的验证决定集，可根据指标要求分配。验证决定核对表如下：

模块	验证状态	说明	评分影响
“其他”	被接受	若其他答案不属于所提供的选项并满足指标要求。	该答案将得到满分。
	重复	提供的答案符合指标要求，但与已选答案重复。	该答案不能得分。
	不被接受	提供的答案不符合指标要求。	该答案不能得分。
证据和自述栏	被接受	提供的证据涵盖所有答案，且符合指标要求。	由于证据涵盖所有答案，该答案将得到满分。
	部分接受	提供的证据仅涵盖部分选定作答和/或仅局部符合指标要求。	得分为基于证据所涵盖答案获得的分数乘以0.5。
	不被接受	提供的证据与答案无关和/或不符合指标要求。	答案中无相关证据的部分将不能得分。

附录 2b – 证据封面页

GRESB 证据封面页

[单击下载](#)



GRESB Evidence Cover page

This cover page is a recommended tool which may be used by participants of GRESB Assessments in order to better structure evidence provided at an indicator level. This document may be uploaded separately or attached to evidence. For indicators that are subject to manual validation and/or indicators where multiple documents are provided, it is highly recommended to identify where each selected issue from an indicator is located.

For evidence provided in languages other than English, a thorough summary sufficient to convey the requirements have been met is required for validation purposes. Participants may make use of the below open text box to provide the document(s) summary. In addition, each selected issue must be identified in the evidence uploads by providing page number and exact location such as paragraph, clause, sentence, bullet number, etc.

Summary of contents:

Document name	Issue/Element	Location (page number, paragraph, clause, sentence, etc.)
E.g., Environmental Policy	E.g., Energy consumption	E.g., Page 3, paragraph 3, sentences 1-6



[单击下载](#)



portfolio composition in 2023

[illegible]

• 附录 3a – 房地产类型分类

房地产类型分类

以下建议的类别旨在将具有类似公用工程消耗状况以及其他共同特征的资产组合在一起。

GRESB 房地产类型结构遵循三级层次结构，其中房地产部门由多种房地产类型组成，并进一步细化为多种房地产子类型。房地产子类型（3 级）用于基准测试。如果具有某一具体房地产次类的实体数量不足，基准将包括具有相应类型的所有实体。同样，如果具有具体不动类型的实体数量不足，则基准适用于房地产行业层面。

房地产行业	房地产类型	房地产子类型	描述	公共面积比率 *
零售	零售店、商街	零售店、商街	位于具体区域商街的零售物业，通常位于市中心或其他交通繁忙的步行街。 区域示例： 北美：街头零售	[1%-5%]
	零售中心	零售、购物中心中心	封闭式零售中心，由多家与内部通道相连的零售店组成。大多数门店都没有外部出口。 地区示例： 欧洲：购物中心 北美：购物中心、封闭式购物中心、百货商店 澳洲：城市中心	[20%-30%]
		零售、购物饮食街	购物饮食街是指由多家零售店、餐厅或其他业务组成的露天场所，每家店铺都有对外开放的入口，没有不内部通道。 地区示例： 欧洲：便利购物中心、市区中心 北美：商业街 澳洲：子区域、区域、主要区域或超级区域中心	[1%-5%]

		零售、生活中心	零售中心由封闭式和非封闭式空间组成，通常包括零售店和休闲设施。区域示例： 欧洲：购物村 亚洲：娱乐零售设施	[1%-5%]
		零售、仓库	一幢大型的单租户零售物业。区域示例： 欧洲：零售仓库、零售园区 北美：仓储式零售超市 澳洲：大型商品中心	[1%-5%]
	零售、餐馆 / 酒吧	零售、餐馆 / 酒吧	餐厅 / 酒吧是指主要用于社交 / 娱乐目的的建筑场所，其特征是大部分收入来自饮料或食品销售。	[1%-5%]
	零售、其他	零售、其他	不符合上述房地产类型的其他零售房地产。	[1%-15%]
办公室	办公室、公司	低层办公室	1 层到 4 层的低层办公场所。	[20%-30%]
		中层办公室	5 层到 9 层的中层办公场所。	[20%-30%]
		高层办公楼	10 层或以上的办公场所。	[20%-30%]
	办公室、商业园区	办公室、商业园区	被归类为单一金融资产且无法获取个人房地产消费数据的一组办公物业。	[20%-30%]
	办公室、其他	办公室、其他	不符合上述房地产类型的其他办公物业。	[20%-30%]
工业的	分销仓库	工业、冷冻仓库	用于向批发商、零售商和 / 或消费者储存、加工和分销冷冻商品的工业建筑物。	[1%-5%]
		工业、非冷冻仓库	用于向批发商、零售商和 / 或消费者储存、加工和分销	[1%-5%]

			非冷冻商品的工业建筑物。	
	工业园区	工业园区	工业商业园区旨在促进工业发展、园区内（轻型）工业房地产与办公室合并。 这些例子可能包括但不限于：工业园区、贸易园区和企业园区。	[1%-5%]
	制造业	制造业	用于制造目的的工业地产，也称为工厂或制造工厂。	[1%-5%]
	工业、其他	工业、其他	不符合上述房地产类型的其他工业地产。	[1%-5%]
住宅	多家庭住宅	低层多家庭	指一至三层可居住的多家庭住宅建筑。	[20%-30%]
		中层多家庭	指 4 至 8 层可居住的多家庭住宅建筑。	[20%-30%]
		高层多家庭	指超过 8 层的多家庭住宅建筑。	[20%-30%]
	家庭住宅	家庭住宅	包括单户住宅和多家庭住宅单元，不包括公寓楼。单户住宅是独立的无依附式住宅。多家庭住宅包括两层住宅、复式、半独立式和联排别墅。同义词包括：单户住宅、单户独立住宅、独立住宅、独立式住宅、独立栋别墅、独立屋、独立式住房、联排别墅、复式公寓、半独立式别墅。	[1%-10%]
	学生宿舍	学生宿舍	用于为学生提供住房的住宅物业，也称为学生公寓、学生宿舍。	[25%-35%]

			也称为学生公寓、学生宿舍。	
	退休生活	退休生活	退休生活，又称退休生活村，是由处于类似生活阶段的人组成的社区，他们在这里寻求具体的生活方式。退休村由私人住宅组成，通常提供一系列共享设施。	[25%-35%]
	住宅、其他	住宅、其他	不符合上述物业类型的其他住宅物业。	[1%-35%]
酒店	酒店	酒店	包括酒店、汽车旅馆和青年旅馆。	[15%-25%]
住宿、休闲和娱乐	住宿、休闲和娱乐	室内竞技场	封闭式结构，主要用于专业或大学体育和娱乐活动。例如，封闭式体育场和室内运动场。	[15%-25%]
		健身中心	用于娱乐或职业体育培训及相关活动的房地产。	[15%-25%]
		表演艺术	用于公共或私人艺术或音乐表演的房地产。	[15%-25%]
		游泳中心	娱乐中心，室内外均有温水游泳池。	[15%-25%]
		博物馆 / 画廊	向外部访客展示收藏品以供公众观看和享受，并用于信息 / 教育目的的房地产。	[15%-25%]
		住宿、休闲娱乐等	其他不符合上述物业类型的住宿、休闲和娱乐场所。	[15%-25%]
教育	教育	学校	用作幼儿园至 12 年级学生学校的房地产或校园。	[1%-5%]
		大学	学院 / 大学是指用于高等教育的房地产。	[1%-5%]

		图书馆	用于存储和管理文学和艺术材料（如书籍、期刊、报纸、电影等）的房地产，可供参考或出借。	[1%-5%]
		教育、其他	不符合上述房地产类型的其他教育房地产。	[1%-5%]
技术 / 科学	技术 / 科学	数据中心	专为用于数据存储和处理的高密度计算设备（如服务器机架）的需求而设计和配备的房地产。这些设施需要专用的不间断电源和冷却系统。数据中心功能可能包括传统企业服务、按需企业服务、高性能计算、互联网设施和 / 或托管设施。	[1%-10%]
		实验室/生命科学	实验室是指为进行科学研究、测量和实验或教授实用科学提供受控条件的房地产。	[20%-30%]
		技术/科学，其他	不符合上述房地产类型的其他技术 / 科学房地产	[1%-30%]
医疗保健	医疗中心	医疗中心	用于初级医疗保健目的的财产。这些例子可能包括但不限于：医院、诊所、理疗中心、精神健康中心、康复或康复护理中心。	[15%-35%]
	办公室、医疗办公室	办公室、医疗办公室	示例包括但不限于：专门用于医疗管理、二级研究或其他目的的办公室，不包括医疗中心指定的房地产类型。	[15%-35%]

	老年人之家	老年人之家	用于安置老年人的医疗卫生物业，也称为养老院。	[15%-35%]
医疗保健、其他	医疗保健、其他	不符合上述房地产类型的其他医疗房地产。	[15%-35%]	
混合使用	混合使用	混合使用、办公室 / 零售	包含办公空间和零售空间的混合用地。	[5%-30%]
		办公室 / 住宅混合使用	包含办公空间和住宅空间的混合用地。	[5%-30%]
		办公 / 工业混合使用	包含办公空间和工业空间的混合用地。	[5%-30%]
		混合用途、其他	不符合上述房地产类型的其他混合用地。	[5%-30%]
其他	其他	停车场（室内）	封闭式室内停车设施通常由多个停车层组成。又称为多层停车场、停车楼、停车库、堆叠停车场和室内停车场。	[5%-35%]
		私人仓储	用于个人和 / 或组织私人存储的室内物业或仓库，也称为私人仓储。	[5%-15%]
		其他	不符合上述房地产类型的其他房地产。	[5%-35%]

* **公共面积 / 总建筑面积**比率由 GRESB 根据上一年度在资产层面报告的数据计算，并作为参评者仅知道其可出租建筑面积的情况的一种指示。不跟踪资产总建筑面积的参评者可以使用这些估计的间隔计算其公共面积。

附录 3b – 对等组分配方法

对等组分配方法

对等组由一套简单的量化规则确定，并为所有参评者提供一致的处理方法。下表显示了如何为每个参与实体创建对等组。

每一行代表一次分配尝试，在该尝试中，系统将为实体参与实体创建最佳的对等组。通过对一实体的特征描述为其选择对等组。对等组的最小样本量为六个实体。如果没有具有类似特征的实体，将删除其中一个特征，并根据表中显示的顺序，从剩余特征中确定新的对等组。

这种方法包括对位置和房地产类型等的多个具体级别。

位置（按顺序排列）是：国家、子区域、区域和超级区域。如果没有足够的实体在国家一级建立对等组，系统将在进行下一次尝试之前，考虑在子区域、区域和超级区域一级建立对等组。

同样的逻辑也适用于属性类型。起点是 R1 中报告的具体房地产子类型，后面是房地产类型，最后是房地产所属行业。

房地产评级对等组分配逻辑

最小 次数 #	最小 样本 量	房地产 子类型	房地产类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区 域	企业 性质	投资风格	租 户控 制
1	6	✓			✓				✓	✓	✓
2	6	✓			✓				✓	✓	
3	6	✓			✓				✓		✓
4	6	✓			✓				✓		
5	6		✓		✓				✓	✓	✓
6	6		✓		✓				✓	✓	
7	6		✓		✓				✓		✓
8	6		✓		✓				✓		
9	6			✓	✓				✓	✓	✓
10	6			✓	✓				✓	✓	
11	6			✓	✓				✓		✓
12	6			✓	✓				✓		
13	6	✓				✓			✓	✓	✓
14	6	✓				✓			✓	✓	
15	6	✓				✓			✓		✓
16	6	✓				✓			✓		
17	6		✓			✓			✓	✓	✓
18	6		✓			✓			✓	✓	
19	6		✓			✓			✓		✓

20	6		✓			✓			✓		

次数 #	最小样本量	房地产子类型	房地产类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区域	企业性质	投资风格	租户控制
21	6			✓		✓			✓	✓	✓
22	6			✓		✓			✓	✓	
23	6			✓		✓			✓		✓
24	6			✓		✓			✓		
25	6	✓					✓		✓	✓	✓
26	6	✓					✓		✓	✓	
27	6	✓					✓		✓		✓
28	6	✓					✓		✓		
29	6		✓				✓		✓	✓	✓
30	6		✓				✓		✓	✓	
31	6		✓				✓		✓		✓
32	6		✓				✓		✓		
33	6			✓			✓		✓	✓	✓
34	6			✓			✓		✓	✓	
35	6			✓			✓		✓		✓
36	6			✓			✓		✓		
37	6	✓			✓						✓
38	6	✓			✓						
39	6		✓		✓						✓
40	6		✓		✓						
41	6			✓	✓						✓
42	6			✓	✓						
43	6	✓				✓					✓
44	6	✓				✓					
45	6		✓			✓					✓
46	6		✓			✓					
47	6			✓		✓					✓
48	6			✓		✓					
49	6	✓					✓				✓
50	6	✓					✓				
51	6		✓				✓				✓
52	6		✓				✓				
53	6			✓			✓				✓
54	6			✓			✓				

55	6	✓						✓	✓	✓	
56	6	✓						✓	✓		

次数 #	最小样本量	房地产子类型	房地产类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区域	企业性质	投资风格	租户控制
57	6	✓						✓			
58	6	✓							✓	✓	
59	6	✓							✓		
60	6	✓									
61	6		✓					✓	✓	✓	
62	6		✓					✓	✓		
63	6		✓					✓			
64	6		✓						✓	✓	
65	6		✓						✓		
66	6		✓								
67	6			✓				✓	✓	✓	
68	6			✓				✓	✓		
69	6			✓				✓			
70	6			✓					✓	✓	
71	6			✓					✓		
72	6			✓							
73	6				✓				✓	✓	
74	6				✓				✓		
75	6				✓				✓	✓	
76	6				✓				✓		
77	6				✓				✓	✓	
78	6				✓				✓		
79	6					✓			✓	✓	
80	6					✓			✓		
81	6					✓			✓	✓	
82	6					✓			✓		
83	6					✓			✓	✓	
84	6					✓			✓		
85	6						✓		✓	✓	
86	6						✓		✓		
87	6						✓		✓	✓	
88	6						✓		✓		
89	6						✓		✓	✓	
90	6						✓		✓		

91	6				✓						
92	6				✓						

次数 #	最小样本量	房地产子类型	房地产类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区域	企业性质	投资风格	租户控制
93	6				✓						
94	6				✓						
95	6				✓						
96	6				✓						
97	6					✓					
98	6					✓					
99	6					✓					
100	6					✓					
101	6					✓					
102	6					✓					
103	6						✓				
104	6						✓				
105	6						✓				
106	6						✓				
107	6						✓				
108	6						✓				
109	6							✓	✓	✓	
110	6							✓	✓		
111	6								✓	✓	
112	6								✓		
113	6							✓			
114	6										

发展基准对等组分配逻辑

次数 #	最小样本量	房地产子类型	房地产类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区域	企业性质	投资风格
1	6	✓			✓				✓	✓
2	6	✓			✓				✓	
3	6		✓		✓				✓	✓
4	6		✓		✓				✓	
5	6			✓	✓				✓	✓

6	6			✓	✓				✓	
7	6	✓				✓			✓	✓
8	6	✓				✓			✓	
9	6		✓			✓			✓	✓
10	6		✓			✓			✓	

次数 #	最小 样本 量	房地产 子类型	房地产 类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区 域	企业 性质	投资风格
11	6			✓		✓			✓	✓
12	6			✓		✓			✓	
13	6	✓					✓		✓	✓
14	6	✓					✓		✓	
15	6		✓				✓		✓	✓
16	6		✓				✓		✓	
17	6			✓			✓		✓	✓
18	6			✓			✓		✓	
19	6	✓			✓					
20	6		✓		✓					
21	6			✓	✓					
22	6	✓				✓				
23	6		✓			✓				
24	6			✓		✓				
25	6	✓					✓			
26	6		✓				✓			
27	6			✓			✓			
28	6	✓						✓	✓	✓
29	6	✓						✓	✓	
30	6	✓						✓		
31	6	✓							✓	✓
32	6	✓							✓	
33	6	✓								
34	6		✓					✓	✓	✓
35	6		✓					✓	✓	
36	6		✓					✓		
37	6		✓						✓	✓
38	6		✓						✓	
39	6		✓							
40	6			✓				✓	✓	✓
41	6			✓				✓	✓	
42	6			✓				✓		
43	6			✓					✓	✓
44	6			✓					✓	

45	6			✓						
46	6				✓				✓	✓

次数 #	最小 样本 量	房地产 子类型	房地产 类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区 域	企业 性质	投资风格
47	6				✓				✓	
48	6				✓				✓	✓
49	6				✓				✓	
50	6				✓				✓	✓
51	6				✓				✓	
52	6					✓			✓	✓
53	6					✓			✓	
54	6					✓			✓	✓
55	6					✓			✓	
56	6					✓			✓	✓
57	6					✓			✓	
58	6						✓		✓	✓
59	6						✓		✓	
60	6						✓		✓	✓
61	6						✓		✓	
62	6						✓		✓	✓
63	6						✓		✓	
64	6				✓					
65	6				✓					
66	6				✓					
67	6				✓					
68	6				✓					
69	6				✓					
70	6					✓				
71	6					✓				
72	6					✓				
73	6					✓				
74	6					✓				
75	6					✓				
76	6						✓			
77	6						✓			
78	6						✓			
79	6						✓			
80	6						✓			

次数 #	最小 样本 量	房地产 子类型	房地产 类型	房地产行业	国家	子区域	区域	超级区 域	企业 性质	投资风格
83	6							✓	✓	
84	6								✓	✓
85	6								✓	
86	6							✓		
87	6									

参见附录 3a： [房地产类型分类](#)，全面概述了 GRESB 房地产类型结构。

财产类型阈值：

如果实体总资产值的 75% 或以上属于一个子类，则该实体将被分配至与该房地产子类对应的对等组（假设满足 6 的最小规模）。

同样，如果一个实体的总资产值的 75%或以下属于一个房地产分类，但该实体的总资产值的 75% 或以上属于一个房地产类型，则该实体将被分配给与该房地产类型对应的同级组（假设满足 6 的最小规模）。

上述相同的逻辑也适用于属性类型和扇区。

如果实体的总资产值有 75% 或以上由房地产行业、资产办公室与零售、办公室与住宅或办公室与工业组成，则该实体的分类将分别对应于办公室 / 零售、办公室 / 住宅多元化或办公室 / 工业多元化。在计算 GAV 阈值时，还考虑分配给与这些类别一致的混合用地类型的 GAV 百分比。

例如，如果实体的总资产值分配如下：

- 25% 办公室
- 20% 工业，
- 30% 混合用地、办公 / 工业，
- 25% 其他

该实体将被归类为多元化办公 / 工业。

如果实体75%或以上的GAV不属于单一房地产行业或上述任何行业组合，则该实体的分类为多元化。

地理阈值：

如果实体的GAV有 60% 或以上位于某个国家 / 地区，则该实体将被分配至对应于该国家 / 地区的对等组（假设至少达到 6 个国家 / 地区）。

同样，如果实体的GAV中不到 60% 位于某个国家，但该实体有 60% 或以上位于某个次区域，则该实体将被分配至与该次区域对应的对等组（假设至少达到 6 个国家 / 地区）。

上述逻辑同样适用于子区域和区域。

地理位置

国家、子区域和区域的定义将使用[此处](#)提供的联合国国家 / 地区分类指南。唯一使用的超级区域是亚太地区，分为亚洲（联合国分类中的代码 142 ）和大洋洲（联合国分类中的代码 142 ）。

[企业性质] 可以采用下列值之一：

- 上市
- 非上市
- 国有

[投资方式] 可以采用下列值之一：

- 核心

- 增值
- 机会主义

[**租户控制**] 投资组合被定义为拥有超过 75%（按建筑面积），且属于租户控制的投资组合。

附录 3c - 2023年评级:

领导力认可

当前方法

GRESB 行业领导者计划认可通过评级所表现出的领导力，并激励参评者作出改进。此外，GRESB 每年都会发布在线评级参评者名单，并提供 GRESB 评级徽标和其他营销资源，以支持参评者沟通结果。

进阶方法

对行业领导者计划提出了以下关注，该计划根据 GRESB 的绝对分数，每年对 GRESB 评级中表现最佳的人员进行表彰：

- 当存在许多可认可的领导力示例时，根据一项指标（GRESB 总体得分）对领导力进行狭义解释。
- 如果 GRESB 得分最高的实体与第二高的实体之间的差异仅为几个小数点，则为任意。
- 赢家通吃的方法过于注重“最佳”，而没有认可正在变得“更好”或表现“非常优秀”的实体。

为解决这些疑虑，并改进在线参评者名单和参评者的营销资源，我们提出了一种新的领导力认可方法，即区分更广泛的市场行为和业绩。

新方法包括以下内容：

1. GRESB 行业领导者

这一认可基于 GRESB 分数，但每个行业 / 地区 / 所有权性质识别得分最高的实体，而不是仅认可每个类别中表现最佳的唯一实体。行业领导者奖项的选择基于以下标准：

- 类别是行业、地区和所有权性质的独特组合。每个类别至少需要 6 个实体。
- 在考虑企业性质的前提下，为每个地区（区域部门负责人）和全球（全球部门负责人）确定部门领导。同一实体可能同时被认定为区域和全球的行业领导者。在每个地区，我们需要至少 6 个上市实体和 6 个非上市实体，以分配行业领导者。如果我们在每个部门中没有 6 个实体，我们将不考虑企业性质。如果某个行业中实体仍少于 6 个，我们不会为该地区制定行业领导者。
- 得分最高的实体以及得分在某一类别最高分 1 分以内的实体将被视为行业领导者。
- 这种方法的结果是，某些类别将具有单一的行业领导者，而其他类别将具有多个行业领导者。

示例：如果美国办公类别中的上市公司排名最高分为 96.0000，则所有得分高于 95.0000 的实体也将视为该类别的行业领导者。如果在该类别中记录的第二高分数为 94.9999，GRESB 将只承认一个行业领导者，即得分为 96.0000 的实体。在本分析中，GRESB 将使用四舍五入到第小数点后第四位的分数。

2. GRESB 5 星评级

GRESB 评级基于 GRESB 数分和实体相对于参与 GRESB 评级的所有实体的五分位。如果实体被置于前五等分位，则被认定为 GRESB 5 星评级实体。如果排位倒数五分位数，则被认定为 GRESB 1 星评级实体等。这意味着每年有 20% 的实体获得 GRESB 5 星评级。

我们将公开表彰 5 星评级的成就。对于上市公司和非上市基础设施资产，我们将披露评为 5 星级的公司名称。对于非上市房地产资产实体和基础设施基金，我们将披露基金管理人的姓名，以及其实体中有多少被评为 5 星级。

认证和徽标

2020 年，在线认证取代了实体证书和框架。此外，我们还为每项表彰提供徽标风格的徽章（如：2023 年度行业领导者、2023 年度 GRESB 评级和 2023 年度 GRESB-Score 基础设施基金）以及营销资源（如社交媒体帖子和新闻稿），以供沟通。

发布

我们将于 10 月正式发布 2024 年 GRESB 结果，通知已获得认可（GRESB 行业领导者和 GRESB 5 星评级）的管理人。这些名单将随后在公共网站、新闻稿中公布，并与媒体合作伙伴共享。对于“行业领导者”和“最佳进步”奖项，管理人可能要求不公开表彰。

如果是上市公司，我们将披露上市公司的名称。对于非上市实体，我们将披露基金管理人的姓名。

所有管理人和实体将按字母顺序而不是获得的分数进行排列。因此，被认可实体之间不存在差异。

• 附录 4a – 建筑认证计划

建筑认证计划

设计和 / 或施工绿色建筑认证计划列表:

- 2000 Watt Site – Design & Construction
- ABINC 城市发展和购物中心认证
- Access4you – Design & Construction
- ActiveScore
- AirRated AirScore – Design & Construction
- ARCA Nuove Costruzioni
- Association Promotelec Habitat Neuf
- 奥斯汀能源绿色建筑BASIX
- BBKA – Design & Construction
- 新加坡建筑绿色认证BCA Green Mark健康工作场所
- 新加坡建筑绿色认证BCA Green Mark –新建建筑
- 香港建筑环境评级法BEAM Plus – 新建建筑
- 生态作答卓越设计建筑认证BERDE– 新建建筑
- 生态作答卓越设计建筑认证BERDE–改造和翻新
- Biodiversity – Design & Construction
- 英国建筑研究院环境评级方法BREEAM–《可持续住宅法规》
- 英国建筑研究院环境评级方法BREEAM–国内装修
- BREEAM Home Quality Mark
- 英国建筑研究院环境评级方法
- BREEAM– 新建建筑
- BREEAM NOR New Construction
- 英国建筑研究院环境评级方法BREEAM– 翻新和装修
- Build it Green
- 独立绿色住宅评级系统
- 绿色建筑 Zero Carbon Building
- 加州绿色建筑标准 CALGreen
- CASA ColombiaCASA Colombia VIS 1.1
- CASA ColombiaCASA Colombia 2.1
- CasaClima Nature
- 日本建筑物综合环境性能评价体系CASBEE – 新建建筑
- 日本建筑物综合环境性能评价体系CASBEE 装修
- CASBEE 健康办公室
- (中国)绿色建筑标识 /GB/T 50378-2014 – 设计与建筑
- CLEVER – Design & Construction
- DBJ 绿色建筑认证 – 计划认证
- 德国可持续建筑评价标准DGNB–新建工程
- 德国可持续建筑评价标准DGNB–装修
- Earth Advantage–多家庭住宅
- EarthCheck–可持续设计
- EarthCraft
- EDGE认证
- 能源之星–住宅建筑企业绿色社区
- Fitwel 认证–设计
- 佛罗里达绿色建筑认证
- 意大利绿色建筑委员会–公寓
- 意大利绿色建筑委员会 –历史建筑
- 意大利绿色建筑委员会 –Home V2.
- 意大利绿色建筑委员会– Quartieri
- Good Mobility Council GmbH CertifiedGood Mobility – Design & Construction
- 荷兰GPR Gebouw
- 绿色建筑指标 (GBI) 新建建筑绿色地球认证
- Green Globes–新建建筑
- 澳洲GreenStar认证–建筑
- 澳洲GreenStar认证–社区

- 澳洲GreenStar 认证-设计与竣工
- 澳洲GreenStar认证-家居
- 澳洲Green Star NZ 设计与竣工
- 澳洲Green Star SA 设计与竣工
- GreenRE
- Greenship-新建建筑
- GRIHA/Green Rating for Integrated Habitat Assessment.
- GSAS Construction Management
- GSAS Design & Build
- G-SEED认证
- Guiaderodas - Design & Construction
- Homestar 设计评级
- 住宅性能指标体系——住宅性能评级
- HQE AQUA - Design & Construction
- 印度绿色建筑协会IGBC -经济适用房
- 印度绿色建筑协会IGBC -绿色工厂大楼
- 印度绿色建筑协会IGBC -家居
- 印度绿色建筑协会IGBC -物流园区和仓库
- 印度绿色建筑协会IGBC -新建建筑
- 印度绿色建筑协会IGBC -经济特区
- 国际未来生活研究所 零碳
- 国际未来生活研究所零能耗
- Irish GBC Home Performance Index
- Klimaaktiv 建筑标准
- 美国LEED认证- 建筑设计与施工 (BD + C)
- 美国LEED认证- 住宅
- 美国LEED认证-邻里发展计划 (ND)
- Lotus-家居
- Lotus 新建建筑
- Miljöbyggnad 新建建筑
- 瑞士可持续建筑标准MINERGIE
- 瑞士可持续建筑标准MINERGIE A.
- 瑞士可持续建筑标准MINERGIE ECO
- 瑞士可持续建筑标准MINERGIE P.
- Mostadam Commercial Buildings D+C.
- NF Habitat - HQE 建设
- NGBS 国家绿色建筑标准
- 被动式房屋
- 被动式房屋 EnerPHit标准
- Planet Mark 开发认证
- Pristaterre Certifications Bee Logement Neuf.
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) - Design & Construction
- Quartier Durable Sustainable District
- RE ESG BUILDING
- RE ESG PLUS
- RESNET Hers Index
- Rick Hansen FoundationRick Hansen Foundation Accessibility Certification Accessibility Certification
- SEED Next Generation Living
- SEGES Planning, Design and Construction (PDC)

- SGBC Green Building EU
- SMBC Sustainable Building Assessment New Buildings.
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
- Svanen Miljömärkta
- TABC EEWB
- Toronto Green Standard
- TREES
- WEDG (Waterfront Edge Design Guidelines)
- 《WELL楼宇标准》
- WiredScore认证
- WiredScore SmartScore智能建筑认证

绿色建筑认证计划运行清单：

- 新加坡建筑绿色认证BCA Green Mark 健康工作场所
- BEAM Plus Interior
- 英国建筑研究院环境评级方法 BREEAM- 翻新和装修
- CASBEE 健康办公室
- Fitwel 认证-设计
- Green Globes 现有建筑
- 澳洲GreenStar认证-建筑
- 澳洲GreenStar认证-室内澳洲
- GreenStar NZ 认证-室内
- Guiaderodas - Design & Construction
- 印度绿色建筑协会IGBC -物流园区和仓库
- 美国LEED认证- 室内设计与施工 (ID +C)
- Lotus 室内设计
- Rick Hansen Foundation Accessibility Certification
- SKA 评级
- Svanen Miljömärkta
- WELL 建筑标准/新内饰

绿色建筑认证计划运行清单:

- 2000 Watt Site - Operational
- Access4you - Operational
- AirRated AirScore - Operational
- AIS 1 2018 标准版
- ARC 性能证书 - 3.
- BBCA - Operational
- 新加坡建筑绿色认证BCA Green Mark现有建筑
- 新加坡建筑绿色认证BCA Green Mark健康工作场所
- 香港建筑环境评级法Beam Plus 现有建筑
- 香港建筑环境评级法Beam Plus 现有建筑一选择性计划
- 生态作答卓越设计建筑-运行
- BOMA 国际360认证
- BOMA认证
- BOMA中国认证 - 卓越证书
- BRaVe Building RAting ValuE
- BREEAM 正在使用中
- Build it Green 独立绿色住宅评级系统, 现有住宅
- CASBEE 现有建筑
- CASBEE for Market Promotion
- CASBEE for Real Estate
- CASBEE 健康办公室CEEDA 设计 - 运行
- 注册租赁建筑计划
- 中国绿色建筑标识 /GB/T 50378-2014 - 运行
- 中国绿色仓库CLEVER - Operational
- DBJ 绿色建筑认证
- DGBC Woonmerk Woon Kwaliteit Richtlijn.
- DGNB 运行建筑物
- DGNB 现有建筑物
- EDGE
- Fitwel - 建造
- Fitwel 病毒反应
- 佛罗里达绿色建筑认证
- Good Mobility Council GmbH CertifiedGood Mobility - Operational
- 荷兰GPR Gebouw
- 绿色建筑指标 (GBI)Green Globes
- 现有建筑
- 绿色钥匙生态评级项目
- 绿色钥匙生态标签认证
- Green Rating Remote Assessment
- 绿标签Green Seal 酒店和住宿
- 绿盾环境保护与发展协会认证
- 澳洲Green Star NZ 性能
- 澳洲Green Star性能
- 澳洲Green Star SA 性能
- GreenRE
- Greenship 现有建筑
- GRIHA/Green Rating for Integrated Habitat Assessment.
- GSAS Energy Natural Mark
- GSAS Healthy Buildings
- GSAS Premium Scheme
- Guiaderodas - Operational
- 香港环境保护署 - IIQ 认证
- 住房绩效指示系统住房绩效评级
- HQE AQUA - 运营
- HQE/可持续建筑 (HQE Bâtiment Durable)
- IGBC 绿色现有建筑物
- IGBC 健康与健康认证
- 国际未来生活研究院 核心绿色建筑认证
- 国际未来生活研究院 生存建筑挑战
- 国际未来生活研究所 零碳
- 国际未来生活研究所 零能耗
- Irem 认证的可持续资产
- LEED 楼宇运行和维护 (O+M)
- Lotus 运行建筑
- MilieuplatformZorg
- Miljöbyggnad 现有建筑
- NABERS 多评级
- NF 栖息地开发 / HQE 居住
- 国家绿色建筑标准 - 运行
- Parksmart
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) - Operational
- RE ESG BUILDING
- RE ESG LOCATION
- RE ESG PLUS
- RESET Air商业室内设计
- RESET Air核心和外壳
- ResReal
- RESVI (Real Estate Social Value Index)
- Rick Hansen Foundation Accessibility Certification
- SEED Next Generation Living
- SEGES Environmental, Safety and Well-being (ESW)
- SEGES Operation, Management and Active (OMA)
- SG Clean ProgrammeSGBC Green Build
- NollCO2SGBC Green Building EU
- SGBC Miljöbyggnad iDrift
- SKA 评级
- SMBC Sustainable Building Assessment Existing Buildings.
- SSREI
- SvanenMiljömärkta
- TABC EEWH
- TREES 现有建筑物TripAdvisor GreenLeader
- TRUE (资源使用和效率) 零废弃物认证
- UL Verified Healthy Building 《WELL楼宇标准》《WELL平等评分准则》
- 《WELL健康-安全评分准则》《WELL绩效评分准则》WiredScore认证
- WiredScore SmartScore智能建筑认证

该列表显示了作为参与的一部分提交给 GRESB 并被接受以获得全部或部分认可的认证。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。

如需提交新的认证计划 / 评分供复核，请填写附录 4c-2024 绿色建筑认证评级表。认证评级表在6 月 1 日之前，提交给GRESB进行复核。GRESB 将于 6 月 8 日前对提交复核的所有认证计划 / 评分作出裁决，届时，这些计划 / 评分将在 GRESB 资产网站中报告。6 月 1 日之后提交复核的认证将在下一报告年度确认。

• 附录 4b – 能源评级

能源评级

- 欧盟 EPC
- NABERS Energy
- 能源之星认证
- ARC Energy Performance Certificate
- ARC Energy Performance Score.
- BBC Effinergie
- BBC Effinergie Rénovation
- BCA BESS （建筑能源提交系统）基准
- BEE Star 评级
- BELS
- BEPOS Effinergie
- BEPOS+ Effinergie
- 建筑能源效率等级认证
- 公寓能源性能评判书DPE
- E+C Label
- Energiattest – Norway
- Energideklaration – Sweden
- 能源指数 – NL.
- 能源之星 投资组合管理器
- Fannie Mae Energy Performance Metric
- GEAk
- Green Star Performance Energy Certificate
- HKGOC – Energywise 证书
- 香港机电工程署能源基准
- 香港 GBC 最佳工具
- HPE (Haute Performance Energies)
- 日本生态标志
- Kea Korea Building Energy Efficiency Certification.
- NABERS 联合评级
- OID Taloen 基准
- Ontario EWRB
- SIA 2031 能源认证
- Superior Energy Performance 50001
- THPE (Très Haute Performance Energétique)
- TMG 东京能源绩效证书
- TMG 东京共管绿色标签
- TMG 东京中小型设施
- TMG 东京顶级设施

该列表显示了已提交给 GRESB 的评级。其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。

要提交新的认证方案/评级以供审核，请填写附录 4c – 2024 年绿色建筑认证评估表。认证评级表在6 月 1 日之前，提交给GRESB进行复核。GRESB 将于 6 月 8 日前对提交复核的所有认证计划 / 评分作出裁决，届时，这些计划 / 评分将在 GRESB 资产网站中报告。6 月 1 日之后提交复核的认证将在下一报告年度确认。

2024 年绿色建筑认证评估表

单击下载



2024 GRESB Building Certification Evaluation Form

For a certification scheme to be recognized by GRESB, the scheme must first meet the 5 minimum requirements and is then evaluated based on a set of predetermined criteria and themes to establish the tier of the certification.

The evaluation process is listed below:

- 1. The 5 minimum requirements for a certification scheme to be recognized by GRESB are:
 - Real estate and sustainability focused, and certified at asset-level
 - The assessment process and criteria documents/information are available and robust
 - The technical development of the scheme is overseen by a governance body
 - The certification is based on a technical documentation review and/or on-site assessment
 - The certification process is conducted by an independent, third-party and qualified professional
- 2. Once the 5 minimum requirements are met, the scheme is evaluated to determine how many themes the certification covers.

Directions for completing the form:

- 1. Complete all fields in the below tables.
- 2. Thorough descriptions are required for each of the 5 requirements.
- 3. Insert checks to for each of the criteria the certification covers.

Upon completion of this evaluation form, please email it to info@gresb.com for review.

Building Certification	
Brand:	
Certification scheme name:	
Website of the scheme:	
Is the scheme obtained at the time of design, construction, and/or renovation or for standing investments that hold an operational certification?	Design/Construction: ☐ Interior: ☐ Operation: ☐
Certification duration:	
Expiration/recertification requirements:	
Levels of certification:	

附录 5 – 保证和验证方案

鉴证和验证方案

- AA1000AS
- 具有减排目标（资产）的先进技术推广补贴计划（ASSET）
- 欧洲国际机场理事会碳排放认证（ACA）
- 《艾伯塔省指定气体排放者条例》
- 国际核实业务准则第3000号
- 美国注册会计师协会/AICPA 制定的鉴证标准（AT-C 105、AT-C 205、AT-C 206、AT-C 210）
- 澳洲国家温室气体与能源报告法（NGER）
- 《加州强制性温室气体报告条例》（亦称《加州空气资源委员会条例》）
- 加拿大特许会计师协会（CICA）手册：第 5025 条鉴证
- 碳信托标准
- 芝加哥气候交易所验证标准
- 气候登记通用验证协议（亦称加州气候行动登记处（CCAR））
- 国家委员会（CNCC）
- 企业风险管理温室气体绩效数据鉴证方法.
- DNV审验议定书/ 可持续发展报告验证议定书
- 《荷兰担保指派标准 3000A 》
- 地球评测
- Toitu 碳减排（前身为 CEMARS ）
- ERM GHG绩效数据鉴证方法.
- IDW AsS 821 IDW 鉴证标准：可持续议题报告审计或复核的一般确认原则
- IDW PS 821 ： IDW复核标准（德国）： 适宜性复核或可持续发展复核标准（德国）.
- ISAE 3000
- ISAE 3410 ， 温室气体报表的鉴证约定
- ISO14064-3
- ISO 19011 标准
- ISO 50002 标准
- JVETS（日本自愿排放交易计划）验证指南
- 韩国温室气体和能源目标管理系统
- MOHURD 《公共建筑能源审计准则》
- NMX-SAA-14064-3-IMNC ： NMX-SAA-14064-3-IMNC： 墨西哥标准化和认证协会
- RevR6可持续发展报告鉴证
- RevR6 瑞典审计师专业机构 Far 可持续发展报告的鉴证程序
- 埼玉县目标设定排放交易计划
- SGS 可持续报告鉴证
- 西班牙注册会计师协会（ICJCE）
- 与荷兰皇家注册会计师协会的可持续发展报告相关的 3810N 鉴证业务
- 以色列环境保护部，以色列温室气体核查和减排指南文档，流程A。
- 瑞士气候二氧化碳标签
- 泰国温室气体管理组织（TGO）温室气体（GHG）验证协议
- 东京排放交易计划
- 根据欧盟排放交易计划（ EU ETS ）指令和欧盟 ETS 相关国家实施法律进行验证
- SSAE 3000
- OfWat 监管会计指南
- ISO 14064-1
- ISO 14064-2
- ISO 14067

GRESB 的公认保证和验证标准以及公认标准的标准与碳披露项目（CDP）保持一致。

其他计划如果符合 GRESB 的标准，也可能获得认可。要提交新方案供审核，请联系 GRESB 团队。提交新保证/验证方案供 GRESB 团队审核的最终截止日期是 3 月 15 日。在 3 月 15 日后提交复核的计划，将在下一个报告年度前进行复核。

附录6——估算方法

估算方法

一般情况下，GRESB 参评者在报告绩效模块的能源、温室气体、水资源和废弃物等方面时，需要使用实际数据（即非估计数据）。然而，如果公用事业数据部分不可用或不可靠，则在下列情况下允许对资产数据进行估计：

1. 丢失的数据不超过以下数据之间的最小值：
 - a. 报告实际数据的总期间的 20%。鉴于 GRESB 要求参评者连续报告两个报告年度的数据，这一期间可能长达 24 个月。
 - b. 单个报告年度内的三个月。示例：
 - 以12个月为报告周期，已知 10 个月的数据，参评者最多可以估计 2 个月（ $2 / 10 = 20\%$ ）。
 - 如果已知 5 个月的数据，则最大值为 1 个月（ $1 / 5 = 20\%$ ）。
 - 如果已知 21 个月的数据，参评者最多可以估计 3 个月，因为这小于实际数据的 20%（ $20\% * 21 = 4.2 \text{ 个月} > 3 \text{ 个月}$ ）。

2. 现有数据的范围相同

范围指相同区域类型（基础建筑、租户空间或整个建筑）的同一方面（能源、温室气体、水资源或废弃物）。例如，如果从 1 月至 5 月和 7 月至 12 月可获取资产租户空间的实际能源消耗数据，则允许参评者估计 6 月该资产租户空间的不可用消耗。在这种情况下，数据范围是能源 - 租户空间。

3. 数据由于特定原因而丢失，例如：
 - a. 公用事业公司延迟开具发票；
 - b. 导致数据不可靠的发票错误；
 - c. 延迟采购现有租户数据；
 - d. 现有仪表读数存在问题。

如果没有具体的原因导致数据丢失和 / 或参评者无法预见将来获取实际数据，则不能使用数据估计。

注：公用事业服务商使用正式文件（如发票）提供的公用事业数据，基于对公用事业服务商的估计（例如，由于计量读数不是每年都执行或没有向GRESB及时 报告），不被视为如上例所述的估计。

使用估算的参评者需要在每个绩效指标表下方的自述栏中包含以下信息：

- 披露使用的估计方法；
- 披露估计的报告数据总量的比例（以使用估计的时间间隔为基础，以该绩效指标中报告的实际数据总量的百分比表示）。请注意，此百分比不应超过20%；
- 披露使用估计值的原因。

如果在以前的 GRESB 报告中报告了估计的消费 / 排放值，参评者需要在随后提交的 GRESB 报告中将其替换为实际数据，以便将其用作估计的基础。

废弃物数据附加说明

如果参评者不知道与具体期间相关的实际废弃物吨位，但知道：

- a. 每项资产的废弃物箱数量；
- b. 废弃物箱的体积；及
- c. 储物箱的装料水平；

参评者可以使用上述数据点将可用数据转换为与该期间相关的总废弃物吨位。如果（C）未知，则允许参评者应用“最坏情况”方案，前提是每个回收项目的废弃物箱已满。

GRESB 保留与参评者接触以确保完全遵守上述估计方法的权利。不遵守 GRESB 报告要求可能导致验证小组正式要求调整实体的报告数据。



附录 7a – 缩略词

术语缩写

ADF	自动化数据馈送
ANREV	亚洲非上市房地产投资协会
API	应用程序编程接口
APREA	亚太房地产协会
BPF	英国资产联合会
BRE	建筑研究所
BREEAM	英国建筑研究院环境评级方法
CASABEE	建筑环境效率综合评级体系
CDP	碳信息披露项目
DEC	显示能源效能证书
DGNB	德国德国可持续建筑协会
EMS	环境管理系统
EPC	能源绩效证书
EPRA	欧洲公共房地产协会
环境、社会及治理 (ESG)	环境、社会 and 治理
FRI	全面维修和保险
GAV	资产总值
GBCI	绿色建筑认证委员会
GDPR	《通用数据保护条例》
GHG	温室气体
GRA	绿色评级联盟
GRI	全球报告倡议组织
GRI CRESS	GRI 《建筑与房地产行业补充指南》
HVAC	供暖、通风和空调
IIGCC	气候变化机构投资者团体
IIRC	国际综合报告委员会
INREV	欧洲非上市房地产公司投资者协会
ISA	国际可持续发展联盟
ISIN	国际证券识别码
IPMS	国际房产测量标准
IVBN	Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed
JV	合资企业
LEED	能源与环境设计认证
NABERS	澳洲国家建筑环境评级系统
NAREIT	美国房地产信托投资协会
NF HQE	法国绿色建筑标准与认证
NOI	净营业收入
NPS	净推荐值
NYSE	纽约证券交易所
OECD	经济合作与发展组织

PREA	退休基金房地产协会
PCR	物理气候风险
RCP	典型浓度路径
REALpac	加拿大房地产资产协会
REIT	房地产投资信托协会
SAS	可持续发展会计准则委员会
SASB	可持续会计准则委员会
SSPs	SSP：共享的社会经济路径
TCFD	气候相关财务信息披露工作组
TR	转型风险
UN PRI	联合国责任投资原则组织
WHO	世界卫生组织

• 附录 7b – 术语

2024 年 术语库

2° C 或更低情景： 保持全球平均气温仅比工业化前水平升高不超过2°C的情景。该情景往往需要适度或积极推动经济向低碳过渡，并考虑相关过渡风险的严重程度。同理，“更低”温度情景是指通过全球经济过渡将全球平均气温较工业化前水平的上升幅度控制在一个低于2°C的温度之内。例如，1.5°C情景。

缺勤率： 缺勤度量，定义为缺勤总天数，表示为员工在报告年度计划工作总天数的百分比。

医疗服务可及性： 获得医疗服务，包括疾病筛查和疫苗接种等预防服务。这可能包括在工作场所或周围提供此类服务，和 / 或通过雇主提供或政府提供的医疗保健方案获得这种服务；此外，根据周围社区的需求优先选择租户，和 / 或允许实体的资产用于向周围社区开放的健康交流会或博览会。

注：向员工提供健康保险可以被视为提供身心健康服务的一种形式。

心理健康服务可及性： 获得心理健康服务，包括抑郁症筛查和咨询服务。这可能包括在工作场所或周围提供此类服务，和 / 或通过雇主提供或政府提供的医疗保健方案获得这种服务；此外，根据周围社区的需求优先选择租户，和 / 或允许实体的资产用于向周围社区开放的健康交流会或博览会。

注：向员工提供健康保险可以被视为提供身心健康服务的一种形式。

易于访问和理解： 为所有利益相关者所知，并为可能面临特殊访问障碍的人员提供充分的帮助（如 全天候可用性、简单的语言）。

事故： 造成损害或伤害的突发意外事件。

舒适的听觉环境： 尽量减少声音，以促进心理健康，在某些情况下，还可以促进听力健康。包括利用建筑设计和材料选择提高使用者的听觉舒适度，努力保护建筑工人和产业工人的听力健康，以及在施工和运行期间限制实体资产周围社区噪音干扰的机制。

行动计划： 一份详细的计划，概述了提高租户满意度所需采取的措施。行动计划有四个主要要素：（1）具体任务：要完成的工作以及由谁来完成；（2）时间范围：何时完成；（3）资源分配：可用于具体活动的具体资金；（4）可衡量的成果。

积极的设计特点： 设计特点旨在积极促进住户的健康和幸福感，如中央楼梯，使住户更活跃。

临时实地考察： 未预先通知的实地考察。

年龄组分布： 每个年龄段的人口百分比。

空调： 指节能空调设备，如能源效率评级高的空调设备，以及提升效率的次要措施，如战略位置和融入到建筑物功能设计中。

一致性： 同意并符合公认的可持续发展标准（自愿或强制）。

监测数据的分析和解释： 分析和解释从监测流程中获取的数据的结构化方法，以便对数据进行可操作的利用。监测数据的示例包括但不限于分析或解释：调查受发展项目影响的当地社区的数据，受影响利益相关者的访谈，发展影响的交通研究，开发项目对当地社区的环境和 / 或健康影响研究，当地就业数据和 / 或发展项目的经济影响数据。

年度绩效目标：年度绩效复核中设定的目标，即员工绩效评级。

年度报告：根据适用的财务报告规定向投资者分发的实体财务业绩的年度记录。

匿名：姓名不明或未公开的人员作出的行为。

水生生态系统：为水生生物、其他野生动物和人提供关键的生态系统功能沿海和沿岸地区、湿地和深水生境等生态系统。

资产管理人：负责开发和监督资产层面房地产投资的财务和战略发展的人员或人员组。

资产 / 物业管理人：负责开发和监督资产层面房地产投资的财务战略发展人员。

发生灾害时的援助或支持：应对灾害情况所需的财政、社会或其他援助，如组建救灾小组和培训。

鉴证/验证：根据既定的标准，以系统性方式独立检查数据及其收集方式和管理系统的过程。鉴证/验证服务应符合标准，且只能由经认证的专业机构提供。

审计：由合格人员执行的系统复核和评级，通过调查、检查或评估客观证据，确定承包商是否充分遵守可持续发展的具体要求。

BBP 气候承诺：《BBP 气候承诺》要求签署方发布净零碳途径和交付计划、披露资产的能源绩效，并制定全面的气候抵御能力策略。

生物多样性与栖息地：与野生动物、濒危物种、生态系统服务、栖息地管理和入侵物种有关的问题。生物多样性是指所有植物和动物物种的多样性。

栖息地是指这些动植物物种生存和发挥作用的自然环境。

生物燃料：由生物质制成的液体或气体燃料，例如生物乙醇和生物柴油。

亲生物设计：利用人类与自然之间固有联系的设计。包括直接与自然联系、能够观赏风景、以及空间设计和室内设计，用图像、颜色和形状与自然建立植物、水及其他象征性联系。

董事会：一个由选举或任命的成员组成的机构，负责监督公司或组织的活动，详见公司章程。董事会通常设置执行董事和非执行董事。

董事会任期：指实体董事会的任期。

贿赂：提供、给予、接受或索取有价值的物品，以影响官员或其他负责公共或法律信托责任的人的行为。

棕土：以前使用过但后来空置、被遗弃或受到污染的土地或房产区域。在任何新的开发计划开始之前，棕地通常需要进行预备性再生工作，并且也可能部分入住。

楼宇 / 资产参与：针对 ESG 相关议题的出版物、仪表板、电梯信息和新闻稿。

建筑自动化系统升级 / 更新：是指安装在建筑物中的电脑集中系统，用于控制和监测通风、空调、供暖、照明、警报和通信等设备。

升级更新是指确保建筑自动化系统全负荷运行以实现最佳系统管理和提高能源效率的过程。

建筑设计和施工策略：通过建筑物的设计和施工改善租户和 / 或当地社区的健康和幸福感的方法。这些例子包括但不限于对开发、连通设计、绿色空间实施进行建筑认证等。

建筑能源管理系统：以电脑为基础的自动化系统，用于监测和控制所有能源相关系统，包括建筑物中的所有机械和电气设备。

建筑经营策略：通过在入住后开展的经营活动，改善租户和 / 或当地社区健康和幸福感的方法。例如在既有投资寻求施工认证、绿色清洁方法、综合虫害治理、定期健康和安全评分等方面。

建筑安全：可能导致或加剧人类安全风险的环境议题。建筑安全主题包括开发期间的消防安全、结构安全以及电气和气体安全。建筑安全策略可以包括（但不限于）在关键建设过程中进行现场检查、建立记录建筑安全观察的报告系统，以及在开发过程中指定人员监督建筑安全合规性。

建筑安全和材料：可能造成或加剧人类安全风险的环境问题。建筑安全主题包括开发期间的消防安全、结构安全以及电气和气体安全。建筑安全策略可以包括（但不限于）在关键建设过程中进行现场检查、建立记录建筑安全观察的报告系统，以及在开发过程中指定人员监督建筑安全合规性。

建筑设备：机械、电气和管道工程（ MEP ）是三个技术领域，包括允许建筑物内部适合人类使用和入住的系统。例如空调系统、供水和排水系统、消防系统、电力系统和照明系统。

商业道德：基本的道德和法律原则，用于解决公司治理、内幕交易、贿赂、歧视、企业社会责任和信托责任等议题。

决策层 / 高级管理层：日常负责管理实体的人员团队。在企业内部，最高管理层有时被称为高级管理层、执行管理层、执行领导团队、最高管理者、上层管理人员、高层管理人员，或简称为高层。

日历年： 1月1日至12月31日。

已认证：第三方认可已达到公认标准的要求。

实体员工或外部房地产 / 资产管理人的检查：正式、结构化的检查，用于评估供应商是否遵守可持续发展的具体要求。

外部检查：对不符合鉴证 / 验证的数据进行的任何第三方复核。这种复核包括但不限于复核报告数据、其收集方法或由独立第三方采用的管理系统。复核数据的过程无需根据已接受的核实/验证方案进行。

由独立第三方或实体员工执行的检查：正式、结构化的检查，用于评估房地产/ 资产管理人员是否符合可持续发展的具体要求。

童工：儿童由于年龄太小而不应从事的工作，或者如果他们已达到最低年龄，但对其而言该工作属于危险工作或不适合他们。

育儿服务贡献：雇主为员工提供育儿服务的任何途径，例如，提供办公室育儿、与第三方育儿服务机构合作、员工育儿费用补贴等。

客户/顾客：客户包括最终客户（消费者）以及企业级客户。

气候相关机遇：缓解和适应气候变化的努力产生的机遇，如资源效率和成本节约、采用和利用低排放能源、开发新产品和服务、以及建立供应链的韧性。气候相关机遇将因组织经营所在的地区、市场和行业而异。

气候相关风险：与气候变化对组织的潜在负面影响相关的风险。这些通常被归类为过渡风险或物理风险。请参阅以下 *过渡风险* 和 *物理气候相关风险*。

气候行动100 +：一项旨在确保全球最大的温室气体排放企业对气候变化采取必要行动的投资者倡议。这些公司包括 100 家“系统重要性排放者”，占全球工业年排放量的三分之二，还有 60 多家为推动清洁能源转型提供了重要机遇的公司。

适应气候变化：为气候条件或气候相关事件的长期变化做好准备。气候变化适应措施包括但不限于：建立防洪系统、节水型园艺使用抗风暴和火灾的树种，以及根据极端天气事件调整建筑规范。

气候相关目标：管理和 / 或改进气候相关议题的战略优先事项和关键主题。

封闭式基金：具有固定资本金额的投资工具。流动性有限，工具使用寿命结束时由提供的单位赎回。

俱乐部交易这是一种投资工具或结构，其投资于共同战略的投资者数量通常是有限的。投资者往往比普通基金拥有更多的酌处权和控制权，并对重大决策拥有否决权。

舒适度：这些条款可能涉及各方之间的合作，以达到舒适目的，包括投诉监测和楼宇管理系统的规划，以最大化提高空调的供应效率。

调试：在设计和施工阶段进行以质量为导向的复核与验证过程，以确保设施、系统和组件的性能在运行阶段达到既定目标。

净零能耗：零能耗建筑依赖于节能设计和可再生能源，以产生与耗能等量的能源，通常以一年为单位进行测量。

传达安全信息：通过定期传播信息、放置标志等向员工宣传安全规则、要求、事故等。

沟通计划：一项基于目标的具体计划，通过施工和改造计划的不同阶段获取社区的意见和反馈，确定与社区互动的承诺。

社区/公众：在任何受到实体运行而在经济、社会或环境层面上受到影响（积极或消极）的地区生活和/或工作的个人或群体。

社区关注事项：社区提出而导致社会、心理或其他困扰的重要议题。

社区发展：采取行动尽量减少、减轻或补偿不利的社会和 / 或经济影响，和 / 或确定机会或行动，以增强在受组织活动影响 / 可能受影响的领域生活或工作的个人 / 群体的积极影响。

社区参与：社区参与是指该实体与这些群体之间的沟通、互动和关系的形成。

社区影响：社区是指在任何经济、社会或环境方面受建筑 / 装修活动影响（正面或负面）的任何居住和 / 或工作个人或群体。影响包括因施工人员涌入、场地开发工作或运行流程而对该地区产生的噪音增加、交通堵塞、住房缺乏、重新安置要求或对获取当地服务的压力。

社区监测计划：制定一项具体、客观的计划，以确保在施工和装修项目的不同阶段实施和维护社区监测。

遵守法规要求：这些例子包括但不限于：强制性能源 / 碳披露计划、税收变动（如碳税）、因监管导致的能源价格极度波动、分区。

堆肥环境和 / 或食品浪费：堆肥是有机材料的受控分解，产生有用的土壤改良产品。现场或与堆肥服务商签订合同，参与景观和/或食物垃圾堆肥。

施工废弃物标志：明确表明妥善处理施工过程所生成的废弃物的明显标志。

受污染的土地：土地污染可能需要采取措施以降低对人或环境的风险。例如，可以通过第一阶段或第二阶段的环境场地评级对污染情况进行评估。

承包商：代表 代表合同中实体在现场或非现场工作的组织或人员，包括房地产管理人。承包商可以直接雇用自己的职员，或雇用分包商或独立的承包人。

争议：引发长时间分歧或激烈讨论的事项。

冷却塔水管理：冷却塔是一种热抑制装置，通过将水流冷却至较低温度，将废热提取到大气中。通过有效的水管理，可以减少冷却塔（或蒸发冷凝器设备）的饮用水消耗；包括进行水分析以测量至少五个控制参数的浓度，以便优化冷却塔循环和/或对于至少20%的补充水使用非饮用补充水。

核心：核心属性占主导地位的某实体；作为一个整体，该实体的租赁风险较低，杠杆率较低。非核心资产百分比比较低是可接受的。因此，这些投资组合应实现相对较高的收入回报，并显示出相对较低的波动性。投资于稳定的创收房地产的低风险实体，通常持有 5 至 10 年，且在投入基金后具有受限的收购 / 转让活动。核心基金的资产具有稳定的收益回报和资本增长较低的特点。

“核心 +”基金投资于相似类型的资产，但采用更激进的管理风格。“核心 +”实体在 GRESB 评级中被视为核心。

腐败：滥用委托权谋取私利。

从摇篮到大门：包含整个生命周期的隐含碳，包括上一阶段（从摇篮到实际完成 / 移交）的排放，以及使用阶段和生命周期结束阶段的排放。这一阶段的排放通常是通过为给定的元素材料数量分配适当的碳因子来计算：从摇篮到大门的排放 = 物料数量 × 物料隐含碳因子。

从摇篮到坟墓：包含整个生命周期的隐含碳，包括上一阶段（从摇篮到实际完成 / 移交）的排放，以及使用阶段和生命周期结束阶段的排放。

从摇篮到实际竣工/移交：包括前一阶段（从摇篮到大门）的排放加上施工过程的排放。总体而言，这一边界包括原材料的提取和供应、运输到制造工厂的制造加工，将材料和组件从工厂大门运输到计划现场并组装成建筑物。

犯罪率：使用资产和相关设施 / 直接环境对犯罪率的影响。例如，照明不足或安保不足可能导致包括破坏和盗窃在内的犯罪率上升。

客户满意度：客户满意度是衡量实体对客户需求和偏好的敏感度的一个标准。从组织角度来看，客户满意度对长期成功至关重要。在可持续发展的背景下，客户满意度有助于了解实体如何处理与一个利益相关方集团（客户）的关系。

网络安全：防止第三方通过一台计算机对另一台计算机或计算机系统进行攻击，其目的是损害该计算机或计算机系统的完整性、可用性或机密性。

网络安全：保护网络连接系统（包括硬件、软件和数据），杜绝任何未经授权的使用或访问。恶意攻击尤其可能对真实资产构成重大威胁。

数据保护和隐私：客户隐私包括数据保护等事项；除非另有明确约定，仅将信息或数据用于原始预期目的；遵守保密义务；以及防止信息或数据被滥用或盗窃。

● **采光：**通过建筑物设计（如朝向角度、窗户数量和尺寸）和材料（如反光涂层），建筑物为用户提供最大日光照射的能力。最大程度地利用日光不仅有利于住户的健康和幸福感，还可以减少对人造光的需求，从而减少能源消耗。

债务：为发行或投资贷款或债券而设立的基金或类似实体。

以 ESG 为核心责任的专职员工：员工的主要职责是在实体层面定义、实施和监测 ESG 目标。

核心职责为气候相关议题的专职员工：员工的主要责任是在实体层面定义、实施和监测气候相关目标。

以 DEI 为核心职责的专职员工：员工的主要职责是在实体层面定义、实施和监测 DEI 目标。

公司网站专栏：实体网站上明确列示 ESG 绩效的一节。

负责ESG 议题的专职人员：核心责任为解决 ESG 议题的人员。

DEI 目标：管理和/或改进 DEI 问题的战略优先事项和关键主题。

设计 / 开发评分：鼓励、协助或要求各方承诺 / 不干涉房产或楼宇的设计 / 开发评分。这些条款可能涉及达到或保持一项评分，与另一方合作以协助对方获得评分或达到高于以前的评分，在达到或应要求分享评分证书等。

性能设计：基于可衡量的绩效结果的设计方法确保项目符合其设计意图并将绩效差距降至最低。

对话形式：各方参与探讨一致解决方案。

直接投资：购买控股权或少数股权，这类规模和影响力足以使主动控制成为可行的目标。

披露：向所有利益相关的个人或机构提供信息或数据的行为。披露必须由外部进行，不能是参与实体内部的内部沟通和 / 或临时沟通。

转移率要求：要求满足指定的转移率，即从垃圾填埋、焚烧（WTE）和环境 / 总发电量中转移的材料。

多元化、公平和包容性 (DEI)：多元化、公平和包容性 (DEI) 是一个跨领域术语，可分为 3 个要素。

“多元化”是指在给定环境中存在差异；在工作场所，这可能意味着种族、民族、性别、性别认同、性取向、年龄和社会经济背景的差异。“公平”是确保流程和计划公正、公平并为每个人提供平等可能结果的行为。“包容性”是让人们在工作中感受到归属感的做法。

滴灌 / 智能灌溉：滴灌系统通过直接在根部灌溉、施肥和给树木、灌木、植物和灌木充气来节约用水。智能灌溉系统可以根据天气、植物种类和土壤类型等多种因素和输入，调整灌溉计划和灌溉用水量，从而节约用水。

耐旱 / 低水位美化：通过园林施工特征（如需要灌溉的地区或无需灌溉的地区）减少用水。

耐旱 / 天然园林绿化：已适应一个地区的地理、水文和气候的植被或本土植被，除自然降雨外，需要少量或无需补充浇灌。

干式固定装置：无需用水的固定装置，如堆肥厕所系统和无水小便池。

尽职调查流程：潜在收购方评估收购目标资产的过程，有助于作出明智的投资决策。

● **废弃物管理教育：**向员工、承包商和员工传授材料回收技术和程序，如分类和存储方法、可回收材料和去污技术。

隐含碳排放：指因生产、采购和安装结构材料和组件而产生的排放。它还可能包括维护、维修、更换以及最终拆除和处置所产生的终生排放。

员工：实体中主要负责运营或支持的员工。

员工敬业度：员工对实体的参与、承诺和满意度。

职责包含ESG事务的员工：ESG 的实施和监测是员工的职责，但不一定是主要职责。

职责包含气候相关议题的员工：实施和监测与气候相关的议题是员工的职责，但不一定是主要职责。

职责包含DEI事务的员工：实施和监测DEI 议题是员工的职责，但不一定是主要职责。

员工健康和幸福感：对实体负责的员工的健康和幸福感。

员工薪酬：薪酬是指服务或雇佣的报酬。这包括基本工资加额外金额，如按服务年限计算的工资、奖金（包括股票和股票等现金和股权）、福利金、加班、所欠时间以及任何额外津贴（如交通、生活和育儿津贴）。

员工满意度调查：指在个人和实体层面衡量全体和从事特定工作的员工满意度的调查。调查应直接解决员工的担忧，并包括提供改进建议的机遇。

员工健康和幸福感调查：包含健康和幸福感指标或健康和幸福感的实物检查等问题的书面文件。涵盖的主题可能包括但不限于：个人健康和幸福感、工作场所医疗救助和家政服务。

启用升级工作：鼓励、协助或要求各方对楼宇或房产进行升级，以提高建筑物在期限内的效率或环保性能。这些条款可能涉及各方之间的合作，以促进执行旨在提高楼宇的效率或环境可持续发展的工程。

生命周期结束阶段：在计划生命周期结束时，因报废、剥离、拆卸、解构和拆除操作以及运输、加工和处置材料而产生的任何排放。

能源规范或标准：建筑规范和标准中设定的能源要求，如美国能源效率标准和国际节能规范（2012）。

能源消耗：该实体的能源使用。

能源效率：指使用较少能源以提供相同消费者利益的产品或系统。

能源管理：这些条款可能涉及安装计量设备以计量能源消耗，执行降低能源消耗的计划，包括员工教育、各方共享能源消耗数据、允许对方读取电能表、安装节能产品等。

能源建模：指虚拟或电脑模拟建筑，可用于估计建筑的能源使用情况并评估其能源效率。

能源供应：传统能源（由燃料燃烧产生：煤、天然气、石油）或可再生能源（如太阳、风、水、有机植物和废料）的可利用性。

能源使用分析：分析能源使用情况，以确定基准能源使用与实际能源使用之间的差异。能源使用分析有助于确定是否实现了能源使用目标，并能突出提高能源效率的机会。

项目会议：与具体承租人 / 入住者单独会面，讨论 ESG 相关议题。

改善计划：旨在改善公共空间以增加无障碍环境和宜居性的计划，鼓励加强社区互动和幸福感。

实体管理人（组织）姓名：管理实体的法定名称（通常仅适用于非上市实体）。

实体名称：提交评级的可投资实体的基金或公司名称。在上市公司中，实体名称是其法定名称，也用于国际证券交易所。对于非上市实体，实体名称标识了提交评级的可投资证券组合。

实体向投资者报告：参评者为向投资者提供实体ESG绩效信息而编制的报告。若概述实体ESG管理方法的摘要不涉及任何绩效分析（如下文定义），则不足以作为证据。

环境评级：在尽职调查过程中进行评估以确保考虑现场对环境的影响。这可能包括来自历史和 / 或当前使用的污染，以及由该场所引起的任何潜在环境或人类健康危害。

建筑材料的环境特征：建筑材料的生命周期环境特征，如隐含碳或水。

环保举措：任何与环境可持续发展相关的举措，如循环利用，绿色清洁或土地利用生态学。

环境议题：关于对土地、空气、水和生态系统等生物和非生物自然系统的影响。具体方面包括但不限于生物多样性、运输、污染、温室气体排放、能源、水、废弃物、自然灾害、供应链环境标准、产品和服务相关影响，以及环境合规性和支出。

环境管理体系（EMS）：基于可持续发展和相关目标管理环境影响的框架。环管体系为评估环境影响、制定降低影响的目标以及实现该目标的计划提供了实用的框架。环管体系使实体能够以结构化的方法规划和实施环境保护措施。

有效的环管体系类似于财务管理体系，该体系监测支出和收入，以支持分析财务执行情况。环管体系可以涵盖广泛的环境主题，包括但不限于：能源、温室气体排放、水资源、废弃物、交通运输、气候变化、抵御能力、风险和物质。它还可以指代多种内部程序、目标、负责实施这些程序和致力于实现实体目标的人员。总之，环管体系用于规划实体的 ESG 战略方针。该体系概述了用于监测和管理环境主题的结构。

环境目标：实体为实现相关环境问题（例如温室气体排放、可再生能源或可持续采购）而制定的政策所产生的总体目标。这些目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。反之，他们确定目标，这是实现 DEI 目标所需的详细绩效要求。

环境流程标准：采购过程中与环境流程相关的最低标准，例如对承包商产生的废弃物的处置要求。

环境产品声明：可公开获取生命周期信息并对生命周期产生积极、可持续影响的产品和材料。环境产品声明应符合 ISO 14025、14040、14044、EN 15804 或 ISO 21931 的规定，或已公开发布，经过严格复核的生命周期评级，并确认符合 ISO 14044 的规定。

环保产品标准：采购过程中要求遵守的与环保产品相关的最低标准，如要求一定比例的产品来自当地或含有回收成分。

环境风险：对生物和非生物自然系统的影响，包括对土地、空气、水资源和生态系统的影响。包括但不限于生物多样性、运输、产品和服务的影响，以及环境合规性和支出。

● **公平与权利兼容：**确保各方能够合理获取必要的信息、建议和专业知识来源，以便在公平、知情和尊重的条件下参与申诉程序（如独立复核）。此外，确保结果符合国际行为准则。

人体工程学工作场所：旨在提高工作效率和生产力，减少工作场所的不适。

ESG 行动：为改善实体环境、社会 and 治理议题的管理而开展的具体活动。

ESG 案例研究：实体为使单个资产或投资组合更具可持续性而采取的努力的报告或摘要，描述所采取的努力和这些行动的结果，例如环境资源减少或（潜在）经济收益。

ESG 条款：合同中与 ESG 直接相关的一部分，是具体和单独的文章或要素。

ESG 教育计划：旨在提高社区对 ESG 议题的认知度和了解的计划。

ESG 因素：与实体 ESG 目标相关标准。

ESG 罚款和/或处罚：对直接损害环境和/或实体的利益相关者的非法行为或不合规行为进行的制裁。

ESG 指南：为租户 / 客户编写的文档，就ESG 相关议题提供实践指导，包括行动机会。

ESG 倡议：一种具有凝聚力的倡议、行动或项目，展示了各实体为提升可持续发展领导力所作的努力，并将其与其他实体（如研究出版物、慈善工作或独特的可持续发展相关创新）区分开来。

ESG 议题：与环境、社会或治理相关的议题。

ESG 管理和绩效：待定

ESG 管理层协作：租赁必须要求一方或双方指定一名代表，负责共享 ESG 相关信息。

ESG 目标：管理和/或改进 ESG 议题的战略优先事项和关键主题。

ESG 绩效：报告反映环境、社会或治理（ ESG ）管理实施情况的重大指标。

ESG 投资组合管理人：管理 ESG 策略和落实房地产投资组合的人员或团体。

ESG 风险和 / 或机遇：待定

ESG 特定问题：与管理环境、社会或治理议题相关的主题。

ESG 具体要求：包括对可持续和节能材、系统、设备的规范和使用和现场操作行为，如施工现场出入管制、环境影响、社区影响、健康和安安全等。

针对分包商的 ESG 具体要求：指公司或基金与分包商签订的合同中包含的与 ESG 相关的任何要求，包括对可持续材料、系统、流程和操作规范的规范和使用。

ESG 特定培训：与环境、社会 and 治理（ESG）议题相关的培训。

ESG 战略：（1）规定参评者的程序，（2）为实体实施 ESG 措施设定方向和指南的战略。

ESG 工作组 / 委员会：该工作组每年至少召开四次会议，讨论和监督实体ESG 目标的实施情况。

旨在提高 ESG 意识的活动：解决上述 ESG 特定问题的活动。这些活动可私密开展，也可向公众开放，但不能是与具体租户 / 入住者单独举行的活动。

高管薪酬：向高层管理人员提供的财务支付和非货币利益，以作为其代表实体开展工作的交换。

外部顾问/管理人：受托负责参评者部分或全部 ESG 策略和 / 或实施的组织或人员。

外部承包商：在现场或非现场工作的组织或人员，代表由合同确定关系的实体。承包商可以直接雇用自己的职员，或雇用分包商或独立的承包人。

外部管理人或服务商：向他人提供服务以换取报酬的组织、企业或个人。包括但不限于顾问、代理人和经纪人。

外部房地产 / 资产管理人：参评者将其部分或全部房地产和资产管理职能外包给的组织或人员。

农田：由国家、地方或政府间机构指定（如美国农业部、美国粮食及农业组织、澳洲农业和水资源部、法国农业、农粮和林业部）的农业用地。

死亡人数：员工因在该实体工作期间遭受或感染的职业病而死亡。

与资产 / 财产管理人员的反馈会议：与资产 / 物业管理人会面，收集有关 ESG 具体议题的反馈意见。

与个别租户举行反馈会议：与个体租户开展会议，收集对 ESG 具体议题的反馈意见。

受托责任：指在管理他人资产的责任方面所具备的忠诚和关怀义务。受托责任是一种信任地位，例如保密义务、无冲突义务和不从其职位中获利的义务。

财务影响：纳入员工薪酬结构的预定货币利益（或损失）。包括奖金、加薪、利润分享、财务奖励和财务激励等。财务影响取决于年度绩效目标的实现情况。

饰面：指建筑物内部的装饰。三种主要的装饰类型包括墙壁饰面、地板饰面和天花板饰面。饰面的例子包括使用油漆或包层。

财政年：用于计算年度财务报表的期间。根据个别司法管辖区，财政年度开始日期可为 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日等。

装修：设计、翻新和装修租赁房产的租户入住部分。

装修和翻新协助：支持或告知符合最低装修标准的装修或翻新活动。

固定家具、固定装置和设备（ FF&E ）：指与资产实际相关的家具、固定装置或其他设备。例如门、固定柜、集成灯和地毯。

灵活的工作时数：改变员工出勤时间，替代传统的工作时间表。

洪涝：指通常由暴雨、山洪暴发或海平面上升导致的水体上升和溢流，特别是对通常干燥的土地的上升或溢流。

洪泛平原功能：洪泛区是指在高排放期间毗邻洪灾水道（如河流或河流）的土地。它具有储水、保护生境、惠及水质的功能。它具有储水、保护栖息地和改善水质的功能。

焦点团队：在此背景下，成立工作组的目的是着重于提高员工满意度。

强迫或强制劳动：任何人在受到任何惩罚的威胁下被期望从事的、而此人并非自愿提供的一切工作或服务。

舞弊：意图获取经济或个人利益的不当欺骗。

结社自由：雇主和工人在未经国家或任何其他实体事先授权或干预的情况下，有权组建、加入和经营自己的组织。

● **完全整合：**在 ESG 议题管理与实体的整体战略之间实现完全一致。这项完全整合策略纳入ESG，以管理风险并创造节约公用事业成本以外的竞争优势。

基金或工具：用于描述至少三名投资者的资本汇集在一起并作为一个具有共同投资目标的单一实体进行管理的结构所采用的术语。就定义而言，这些术语可以互换使用。

基金 / 投资组合管理人：通过在整个投资组合中创建和实现资产级策略，管理房地产投资组合和投资者资本部署的个人或团体。

家具和电器：家具包括用于使房间或建筑物使适合居住或工作的可移动物品或物品，如桌子、椅子或办公桌。电器是指为执行具体任务而设计的设备。

GAV：资产总价值。

两性薪酬差距：男女平均时薪酬差异的计算度量。在没有计算差距的情况下披露性别分类和薪酬不对等。

性别比例：某一特定群体中的男女比例。

一般可持续发展目标：提高ESG总体绩效的战略目标或交叉目标，且这些目标并非针对提高环境、社会或治理议题。例如，可持续发展指数或排名的相对位置。

地热能：地球物质产生热量的能量（如地面泵加热系统）。这包括地热储存。

地热蒸汽：地下蒸汽产生的电力，或地下茎或热水产生的热量。

全球气候变化投资者联盟：全球四个区域伙伴组织之间开展协作，以加强投资者对气候变化和气候相关政策的教育和参与。该联盟于 2012 年启动，为投资者与世界各国政府之间的对话提供了全球平台，以加快低碳投资实践，公司应对气候风险和机遇的行动以及支持《巴黎协议》目标的国际政策。

治理机构：负责对实体进行战略指导、有效监督管理层，并对整个实体及其利益相关者承担管理责任的委员会或董事会。治理机构的相关示例包括董事会和非执行董事。

治理议题：关于实体的治理结构和组成。具体说明如何在实体目的指导下建立和部署最高治理机构，以及这一目的与经济、环境和社会因素的关系。

治理议题：关于实体的治理结构和组成。具体说明如何在实体目的指导下建立和部署最高治理机构，以及这一目的与经济、环境和社会因素的关系。

治理目标：实体制定的有关相关治理问题（例如贿赂和腐败、网络安全或董事会组成）的政策所产生的总体目标。这些目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。

员工治理风险：例如：贿赂和腐败风险、内幕交易、共享机密信息。

政府实体：由政府机构（如美国联邦总务署（GSA））管理的房地产投资组合。政府投资组合由公有、公有管理和公有租赁的房地产组成。

绿色建筑认证：对项目已获得绿色建筑评分的认可。证书注明项目名称和地点、评分制度的版本、认证日期和认可级别。

绿色建筑认证：承认项目满足绿色建筑评级体系的要求。证书注明项目名称和地点、评分制度的版本、认证日期和认可级别。

● **绿色建筑设计和 / 或建筑认证：**建筑设计、开发和结构的绿色建筑认证。这些建筑认证确认个人资产的设计、开发和结构符合独立制定的标准。

运营建筑绿色建筑认证：运营建筑绿色建筑证书，根据特定时期的实际运营数据和建筑运营方式获得。通常，这些绿色建筑证书证明单项资产的运营方式符合独立制定的 ESG 相关标准。

室内绿色建筑认证：租户装修等室内空间设计获得的建筑室内认证。室内建筑认证确认室内空间的设计和建造方式符合独立制定的室内认证标准。

绿色建筑评级标准：使用广泛的环境标准的房地产评级系统 / 证书。成功完成评分评级通常会授予证书，该证书记录（ a ）完成评分评级过程和（ b ）达到的等级。

温室气体排放：温室气体系指《温室气体框架企业标准》中列出的七种气体：二氧化碳（CO₂），甲烷（CH₄），一氧化二氮（N₂O），氢氟碳化物（HFCs），全氟碳化物（PFCs），三氟化氮（NF₃）和六氟化硫（SF₆）。它们以 CO₂ 当量（CO₂e）表示。

灰水：从洗手池、淋浴和其他用水装置和设备产生的废水。

申诉机制：正式、合法或非法律（或‘司法 / 非司法’）的投诉程序，可供受到某些商业活动和经营负面影响的个人、社区和 / 或民间社会实体使用。该程序使投诉方能够识别问题，寻求补救措施。

受威胁和濒危物种的栖息地：国家或政府间机构（如美国鱼类及野生动物管理局、澳洲环境部、欧盟栖息地指令、欧洲濒危物种红色名录和世界自然保护联盟）识别出的动植物物种的栖息地。

危险废弃物：固体废弃物或固体废弃物的组合，由于其数量、浓度或物理 / 化学 / 传染性特性，可能导致或显著增加死亡率 / 严重的不可逆转疾病。如果处理、储存、运输、处置或以其他方式管理不当，危险废弃物也可能对人类健康或环境构成重大的潜在危害。

员工健康和幸福感：对实体负责的员工的健康和幸福感。

健康与环境信息：关于所使用产品或材料对人体健康和环境的影响或特征的充分披露和公开信息。（如 MSD 表）

健康与安全：社区周围社区的健康与安全。

健康与安全：承包商实体承包商的健康与安全。

健康与安全：员工实体员工的健康与安全。

健康与安全：租户/客户 实体租户和客户的健康与安全。

健康和幸福感：“健康乃是一种在生理、心理和社会方面的完满状态，而不仅仅是没有疾病和不虚弱的状态”（WHO）。健康和幸福感受遗传和个人行为以及环境条件的影响。健康的社会决定因素与 GRESB 利益相关者尤其相关，即“人们出生、成长、工作、生活和衰老的条件，以及为日常生活创造条件的更广泛的力量和制度”。这些都是有利于或不利于健康生活的条件。这可能包括体育活动、健康饮食、公平的工作场所、产假和陪产假、获得医疗服务、减少有毒物质接触等议题。

健康和幸福感动作：促进具体人口的健康和幸福感，实现既定的健康和幸福感目标的行动。可以通过建筑物的设计、施工和运行以及健康方案采取行动。

健康和幸福感目标设定：制定目标，促进具体人群的健康和幸福感。健康和幸福感需求评级应为目标提供依据。健康和幸福感目标可能着重于改善具体的健康决定因素。

健康和幸福感监测：观察在实现具体人群既定健康和幸福感目标方面取得进展的机制。这包括监测实体为促进具体人群的健康和幸福感而采取的行动的运行结果。监测的绩效和结果所提供的反馈可以反馈了解、实施并提高干预措施的有效性，从而实现健康和幸福感目标。

健康和幸福感需求评级：确定和了解具体人群的健康和幸福感需求的过程。需求评级的目的是评估相关人群的健康和幸福感状况，包括风险和改进机会，并利用这些信息确定干预措施的优先次序，以促进员工的健康和幸福感。如果没有这些信息，可能导致行动低效或针对性低。

健康与和幸福感计划：旨在解决和提高当地社区健康和幸福感的计划。

健康影响评估：一种用定量、定性和参与性技术评估政策、计划和项目对健康的影响的方法。

健康产品声明：产品和材料使用的所有成分清单都是公开备有，并全面披露所有已知的危害和相关影响。

周边社区举办健康相关活动：举办以促进和支持当地社区的身心健康和 / 或社会幸福感为重点的活动。例如社区瑜伽、文化庆典、社区清洁、筹款社会活动等。

历史遗址：保存具有历史、遗产或文化意义的建筑物或土地。

高效设备和电器：进行规范和采购电气设备和电器，以尽可能减少建筑的能源需求。

高效固定装置：在不影响绩效的情况下节约用水的电器和管道设备（也称为“超低流量”固定装置）。

住房负担能力：经济适用房是指社会低收入阶层（如收入低于家庭收入中位数）能够负担得起的住房单元。

人类健康产品标准：产品健康相关特性的最低标准，如违禁化学品核对表。

人权：人权是人类固有的权利，无论其国籍、居住地、性别、民族或族裔、肤色、宗教、语言或任何其他地位如何。

湿度：测量空气中存在的水蒸气浓度。

水能：因下落或流动水的引力而产生的能量。

照明：单位面积的表面光线（单位面积），单位为 lux 。

国际劳工组织（ILO）标准：国际劳工标准是由国际劳工组织成员（政府、雇主和工人）制定的法律文书，规定了工作中的基本原则和权利。

对犯罪水平的影响：资产和相关设施的使用对犯罪水平的影响，如照明不足或安全性不足可能导致犯罪水平上升，包括破坏公物、盗窃等。

实施：将参与战略和行动计划付诸实施的流程，即执行。

支持改进：利用相关措施，识别改进机制和防止未来危害的经验教训。

改善资产周边地区的基础设施：更新或开发建筑物周围的基础设施，以提高租户和当地社区的健康、安全或幸福感。例如在建筑物外增加单车架，增加公共交通通道，改善街道照明等。

内部绿色建筑认证计划：绿色建筑认证计划由参评者而非外部计划机构制定。

对承包商的激励措施：激励措施，例如允许承包商和员工保留部分收入和 / 或材料回收和销售节省的费用。

事件：具有实际或潜在不利影响的突发意外事件。

包容性和多样性：员工在年龄、文化背景、身体能力和残疾、种族、宗教、性别和性取向等方面的相似性和差异。

包容性设计：设计适合不同宗教、性别、性别认同，年龄、种族和能力水平的人员。 例如提供多信仰空间、哺乳室、适合年龄的设计和 / 或无障碍设计。

室内空气质量：建筑物内空气的物理或生物特征。室内空气质量（IAQ）通常是由建筑系统的设计和运行介导的室外质量产物。

室内环境质量：指建筑物内部的情况。它包括空气质量、日光和视野、舒适的音响条件以及居民对照明和热舒适度的控制。

室内环境质量指标：室内环境质量测量，包括空气质量、热舒适度、声学 and 照明测量。

室内水：在建筑物内部的限制范围内使用的水。

无限结构：指没有指定或预期终止日期的基金。

信息共享：鼓励、促进或要求共享与能源或水资源消耗、废弃物或温室气体产生、回收率等相关信息。这些条款可能涉及为业主提供查看租户仪表的权限，或每月自动向双方发送报告。

工伤：任何因操作导致受伤（包括职业病、职业残疾和死亡）。包括涉及承包商 / 分包商、工地访客和市民的事故。工商率以比率（如分数）表示。使用自述栏解释应用的计算方法 / 公式。

工伤率：以员工总数的百分比表示工伤事故（包括职业病、职业残疾和死亡事故）的总次数。

安装节能设备和电器：电气设备和电器的规范和采购，最大限度地减少建筑物的能源需求。包括但不限于：节能照明升级/更新和暖通空调系统升级/更新。

现场可再生能源安装：现场生产的可再生能源，以满足建筑物的部分或全部能源需求。

综合规划流程：综合考虑多个领域、利益相关方和职能的规划流程，以实现目标。

综合报告：符合国际财务报告准则基金会（IFRS）综合报告框架（原国际综合报告委员会（IIRC）综合报告框架）要求的报告。综合报告将有关实体的财务和非财务战略、治理、绩效和前景的相关信息结合在一起，以传达其运营所在的整体商业、社会和环境背景。

综合设计：设计过程考虑并涉及多个方面、利益相关方和功能，而不是单独处理每个方面，以协调实现目标。 在设计过程的不同阶段综合考虑的示例如下：

1. 预设计：在方案设计完成前进行初步分析，以了解项目与其周围环境之间的关系，从而为用户和所有者提供最佳选择。
2. 设计和施工：允许所有学科的专家分析施工现场的独特机遇和限制，共同探索各学科间以及与邻近施工现场的协同效应。
3. 入住、运行和绩效：衡量绩效，建立涉及各利益相关方群体的反馈机制。

内部物业 / 资产管理人：负责实体房地产和资产管理职能的人员。

国际背景：实体员工的国籍分布情况。

投资分析师：具备评级财务和投资信息专业知识的个人或团队，通常就证券买入、卖出和持有提出建议。

投资委员会：由选定的一组人员建立的正式流程管理计划投资策略。

投资尽职调查流程：收集和解释潜在投资信息的系统过程。

投资合伙人（共同投资者 / 合资合伙人）：共同拥有和经营（部分）实体资产并负责在房地产层面实施 ESG 目标的一般合伙人。

投资者关系：向投资者准确说明公司事务的个人或团队，以便投资者作出更优决策。

投资者/股东：实体当前的投资者和/或实体的股权所有者。

ISIN：国际证券识别号。为证券分配ISIN码，方便完成清/结算程序。ISIN码由12位字母数字代码组成，用于统一不同的股票代码，后者可能因交易所和货币而异。在美国，ISIN 是 9 字符 CUSIP 代码的扩展版本。

合资企业：至少有两方拥有共同投资目标的投资工具。重大风险管理决策的控制权不会转移给外部管理者，而是由合资企业的成员行使。

劳动标准和工作条件：劳动标准和工作条件是有偿工作和雇佣关系的核心。工作条件涵盖广泛的主题和议题，从工作时间（工作时数、休息时间和工作时间表）到薪酬，以及办公的体能状况和精神要求。

泄漏检测系统：检测漏水的系统。包括但不限于：冷凝水溢流、冷水机组水漏水、管道破裂、加热 / 冷却管道泄漏和外部渗漏。

合法安全：通过安全、匿名、独立和双向的沟通系统，得到利益相关者的信任，并保护其免受潜在威胁和报复。

法律实体标识符（LEI）：是参与金融交易的法律实体的唯一全球标识符。它也称为 LEI 代码或 LEI 编号，其目的是帮助识别全球可访问数据库中的法律实体。

认证级别：成功完成评级计划后达到的等级。

生命周期评级：对构成结构的材料和组成部分（从自然资源获取或生成原材料到最终处置）的投入、产出和潜在环境影响进行汇编和评估。

照明：节能照明是指具有高能源效率评分的照明设备。常见的节能照明包括：LED、CFL 和卤素白炽灯等。它还包括传感器、计时器和增加自然光等方面，以减少光能消耗。

宜居性评分：用于衡量生活水平的评分，通常是城市生活。

创造地方收入：促进当地经济利益，创造商业多样性，为经济发展和创新创造机会。例如，提供税收。

创造当地就业：为创造当地就业作出贡献，以确保所有劳动力都能参与并促进未来的经济增长。

当地居民的幸福感：包括可能受资产经营影响的当地居民健康和安全。例如，噪音污染问题。例如，噪音污染问题。

本地提取或回收：在与施工现场指定距离内提取、收获或回收的物料。

在已开发区域开发项目：优先考虑在拥有完备的基础设施、较好的发展潜力、可进行城市填充的区域开发项目，而不是考虑绿地开发。

位置和交通：建筑物相对于行人、单车和公共交通网络的位置，以及周围地区现有的相关基础设施和便利设施。

长期绩效改进目标：未来三年或更长时间的目标，旨在通过减少任何能源或水消耗、温室气体排放或垃圾填埋，或增加 ESG 数据或建筑认证覆盖范围来提高投资组合的绩效。

工伤引致损失工作日比率：衡量受影响工人在休假中所反映的职业事故和疾病的影响。通过将工伤损失的总工作日与报告年度内劳动力计划工作的总天数进行比较来表示。

低碳技术：与其他传统的能源生成技术相比，低碳排放技术是一种创新的技术解决方案。低碳排放技术的例子包括但不限于空气或地源热泵、地热加热或氢气。

低碳含量材料：隐含碳是生产材料所需的所有碳的总和，被视为该碳已被纳入或体现在产品本身中。也称为“低隐含能源材料”。

低排放 VOC 材料：降低化学污染物浓度（挥发性有机化合物或 VOC ）的材料，可能损害空气质量、人类健康、生产率和环境。

重大装修：影响建筑总占地面积50%以上或导致50%以上普通建筑住户搬迁的改建。重大装修项目是指报告年度内任何时候正在施工的建筑物。

通过转移处置建筑材料和拆除材料来管理废弃物：通过转移、重复使用或回收施工材料和拆除材料等措施，支持低废弃物施工工地，并最大限度地减少材料的下循环。

通过转移来避免处置可重复使用的植被、岩石和土壤以管理废弃物：尽量减少处置可重复使用的植被、矿物、岩石和土壤，包括采取将这些材料用作场地设计的资源或生产堆肥的措施。

管理和施工实践：管理层和施工人员在整个施工项目中实施的措施和策略。

确保在社区监测过程中确认的参与目标和议题问责制的管理层实践：开发项目的领导者应在开发过程中对当地社区的影响负责的做法。例如，管理层通过市政厅、会议或正式沟通向受影响社区定期提供项目更新情况；管理层就开发项目的执行情况与其对社区产生影响的绩效目标进行比较提供公开报告；和 / 或记录在发展项目中识别出的影响当地社区的所有报告的议题，并清楚说明管理层如何解决每个议题。

工作废弃物管理：这些条款可能涉及业主接受补偿款项以代替修复工程，监测 / 尽量减少工程产生的废弃物，允许装修再用、循环再造、改作用途或从垃圾填埋场转作其他用途等。

物料采购：责任材料采购考虑了产品和材料的采购和生产对环境、社会和经济的影响。

易于回收的材料和包装：制造的材料和包装由易于在废弃物管理系统中回收的元素组成。

入住后的最大能耗强度：要求建筑在完全投入运行后达到预定的能源使用强度。

措施：作为所选类别的一部分，为提高能源效率而开展/实施的实际项目或活动。

心理健康和幸福感：心理健康是一种幸福状态，在这种状态下，每个人都能实现自身潜能，应对正常生活压力，高效工作，并能为自己的社区作出贡献。

计量：使用仪表来测量燃气、电力或水使用量。

水分系统计量：安装计量仪测量灌溉系统、室内管道装置、家用热水、再生水或其他流程用水等子系统的耗水量，利于进行有效的水管理，并发现额外节约用水的机会。

尽量减少对周边社区的光污染：尽量减少施工照明及其他人为资源对发展点周边地区造成的光污染影响。

尽量减少对周边社区的噪音污染：尽量减少施工活动对发展区周边地区造成的噪音污染。

入住后的最低能耗强度：要求建筑物在完全投入运行后达到预定的能源使用强度。

最低装修标准：租户装修和翻新的基本要求。如果业主负责所有装修，且业主已制定最低装修标准，请选择此答案并注明所涵盖的投资组合百分比。

入住后的最大能耗强度：要求建筑在完全投入运行后达到预定的能源使用强度。

不当行为：不道德的行为，更具体而言是对环境、社会或治理议题的不善管理，这一行为可能导致法律诉讼。

模块A4： A4 涵盖从工厂大门向施工现场运输材料或产品所产生的碳排放。

模块 A5： A5 涵盖现场活动（现场小屋、机械使用等）以及对现场废弃物的生产、运输和报废处理导致的碳排放。

模块 A1-A3： A1-A3（也称为“从摇篮到大门”）涵盖了从提取、加工、制造（包括组件或元件的预制）以及在过程之间的材料运输过程中释放的碳排放，直至产品离开工厂大门运往现场。请注意，在评级前期碳排放时，不应包括所用产品中的生物原生碳。

模块 C2-C4： C2-C4 涵盖了材料从现场运输（C2），用于重复利用、回收或再循环的废弃物处理（C3）和处置（C4）产生的碳排放。

监测：一种用于衡量和管理社区参与计划对当地社区影响的结构化方法。

监测外部供应商和 / 或服务商：直接外部供应商和 / 或服务商实施绩效评估和激励措施，以在其日常工作中采用 ESG 相关流程。

对房地产管理人员的监测：为房地产管理人员实施绩效评级和激励措施，以使其在日常工作中采用可持续的流程。

蒙特利尔承诺：在《责任投资原则》和《联合国环境署金融倡议》的支持下，这项承诺是投资者每年衡量和公开披露其投资组合碳足迹的承诺。

多模式运输网络：行人、单车和公共交通网络。

自然危害：可能严重中断社区运行的自然物理现象。自然危害可以是地球物理、水文、气候、气象或生物危害。例子包括但不限于地震、野火、飓风和干旱。

自然通风：不使用机械系统供应和排出室内空间空气的过程。建筑物内有两种类型的自然通风：风压通风和浮力通风。

未遂事故：与工作相关的事件，可能导致工人或市民受伤、残疾或生病（也称为“危险事件”）。

● **净推荐值：**净推荐值® (NPS) 是由 Bain & Company、Fred Reichheld 和 Satmetrix 开发的顾客忠诚度指标。它将客户、租户或员工分为三部分：被动者、批评者和推荐者，并使用以下问题“在 0 到 10 的范围内，您向朋友和同事推荐这家公司（或此产品）的可能性有多大？”净推荐值® (NPS) 评量为 9 或 10 表示推荐者；7 和 8，被动者；0 到 6 是批评者。NPS 是推荐者的百分比减去批评者的百分比。NPS 可以作为一个问题在调查中向调查受访者询问其推荐公司的可能性。

净零：指将温室气体排放量尽可能减少到接近零，任何剩余的排放量都能从大气中被重新吸收。

净零排放资产管理人倡议：净零排放资产管理人倡议是一个国际资产管理人小组，致力于支持全球将温室气体净排放量限制在摄氏 1.5 度以下的目标，即在 2050 年或更早实现温室气体净零排放；并支持在 2050 年或之前实现零排放的投资。

净零碳建设：高效节能的建筑，完全由现场和 / 或场外可再生能源和抵消提供动力。

净零碳代码规范 / 标准：用于定义净零碳建筑的规范和 / 或标准。

净零碳 - 结构施工：通过使用抵消或现场可再生能源的净出口，与建筑产品和施工阶段的碳排放量在实际完成前为零或负时。

净零 / 碳中和设计：减少与计划相关的所有碳排放。这将包括运行能源、建筑 and 材料，以及与入住者在商业、机构或住宅中使用楼宇相关的碳。

净零碳 - 运行能源：当每年与建筑运行能耗相关的碳排放量为零或负数时。净零碳建筑是能源效率高，由现场和 / 或场外可再生能源提供动力，并可抵消任何剩余的碳平衡。

净零能耗：零能耗建筑依赖于节能设计和可再生能源，以产生与耗能等量的能源，通常以一年为单位进行测量。

净零能耗成本：在计算净零建筑成本中，公用事业向建筑物所有者支付的建筑物向电网出口能源的金额至少等于所有者为该年度使用的能源服务和能源向公用事业支付的金额。

净零能耗排放：净零排放建筑物产生的可再生能源至少与其所产生的可再生能源相同。

净零排放领导力标准和/或原则：国际政府或组织的标准、原则、框架和 / 或倡议，这些标准、原则、框架和 / 或倡议得到普遍接受，并包括公共承诺（即通过公共登记册）。这些准则独立于一个或多个集团的商业利益。这些准则的定义与国际净零排放风险框架保持一致，并规定了遵守准则的责任和义务。

净零场地能源：净零能耗建筑的全年总能耗量至少等于在现场所产生的能源量。

净零能耗成本：在计算净零建筑成本中，公用事业向建筑物所有者支付的建筑物向电网出口能源的金额至少等于所有者为该年度使用的能源服务和能源向公用事业支付的金额。

净零源能：当从源头计算时，单个净零建筑产生的能源至少等于其一年使用能源。源能是指用于生产和向现场输送能源的原生能。为了计算建筑物的总源能量，进口和出口的能量乘以适当的点对源转化乘数。

新建设项目：包括获得或更改建筑或土地使用许可和融资的所有活动。包括项目的施工，以提高该地产的价值。新建筑物的开发和对现有建筑物的扩建会影响可用空间，可视为新建筑。新建设项目是指报告年度内任何时候在建的建筑物。

● **非财务后果：**非财务利益（或损害）。例如，对绩效的口头或书面认可、员工绩效奖励、非财务奖励、活动、支出和机会。非财务后果取决于年度绩效目标的实现情况。示例包括但不限于：员工表彰、员工奖励、个人发展奖励。

无害废弃物：对人类、动物或环境无潜在危害的废弃物。

非饮用水应用：在冲厕和冷却塔补给水等应用中使用非饮用水

未集成：ESG 目标与实体的总体战略无关。

滋扰和 / 或干扰风险：可能对利益相关方 / 受影响群体 / 社区造成滋扰或干扰的风险，如噪音过大或交通堵塞加剧。

已认证资产数量：在报告年度之前或期间获得绿色建筑认证的资产数量（不包括预评级或其他非正式形式的预认证）。

已认证项目的数量：在报告年度结束时，已为下列项目获取绿色建筑认证的项目总数：（a）已完成和 / 或（b）正在进行。

住户控制装置：单独控制供暖、制冷和其他建筑系统。它们可以在降低能耗的同时，为建筑住户提供舒适的住宿环境。住户控制也能在住户经历不适时快速响应，以缓解不适的情况。

住户教育：对建筑住户进行教育和培训，以增加对可持续发展原则及对其健康和幸福感带来益处的了解，包括行为变化和技巧。

住户传感器：运动传感器装置，可根据人员的存在（或不存在）打开（或关闭）固定水装置。

住户幸福感：建筑使用者的健康和舒适。健康的室内环境（包括室内空气质量、热力舒适度、照明、视觉质量和声效）是实现住户健康潜在益处的重要组成部分。

职业健康与安全：选择从具有为员工和承包商维护安全工作环境的流程的公司采购产品和服务。

职业安全（针对员工）：职业安全着重于在工作场所内对危险的基本预防。这包括降低工作场所导致癌症、事故、肌肉骨骼疾病、呼吸系统疾病、听力损伤、循环系统疾病、与压力相关的疾病和传染病等风险因素。

住户沟通 / 信息技术：利用通信和信息技术向租户提供有关其能源使用的信息并与租户进行沟通。

经济合作与发展组织（OECD）- 跨国企业指南：《OECD 跨国企业指南》是政府向在加入国或从加入国经营的跨国企业提出的建议。这些准则为全球范围内的负责任的商业行为提供了不具约束力的原则和标准，并与适用的法律和国际公认的准则保持一致。

现场健康与安全：着重于保障施工人员的安全、健康和幸福感的要求。

现场健康和安全专业人员（协调员）：主要负责监督和管理项目现场健康和安全的的人员。

现场可再生能源：现场生产的任何能源，包括来自太阳、风、水和地球核心的能源，均可在不消耗储备的情况下使用。现场应提供技术，如光伏板、风力涡轮机、透光太阳能收集器、太阳能热水器、小型水力发电厂等。

现场废弃物监测：对建筑物设计和施工阶段产生的废弃物进行监测，以确定是否达到废弃物的产生和处置目标。

现场废水处理：对任何人为、工业或商业用途造成的水进行去污染处理，然后再排放到环境中或重新使用。

持续的废弃物绩效监测：至少每季度按重量或数量跟踪和测量产生的废弃物量，以帮助识别实体内部的转移和回收机会。进行最低年度复核以评级绩效。

开放式基金：一种资金总额不固定、不限量的投资工具。投资者可按照合同协议的规定从该工具购买或赎回单位或股份。

运行能源效率监测：监测建筑运行阶段消耗的能源。建筑的运行能耗导致了巨大的环境影响。监测耗水量是减少这种影响的重要前提。

运行绩效：在公司、基金或资产的日常运行过程中观察到的健康和幸福感要素（如生产率、缺勤等）。

运行节水监测：监测建筑使用期内的耗水量。建筑的实际耗水量对环境产生重大影响。监测耗水量是减少这种影响的重要前提。

机会主义：一个主要由非核心投资组成的实体，预期该实体将从增值 / 折旧中获得大部分回报，且 / 或预期并可能显示出重大波动的回报。这种波动可能是由于多种特征造成的，如面对发展风险、重大租赁风险、高杠杆率或中等风险因素的组合。投资于收益较大的资产的高风险实体；例如，未经预租赁的开发项目、涉及重大的重新定位或处于困境的房地产项目、以及大型组合收购项目，它们是以较小的批量形式来进行重新包装和销售。机会基金通常维持较高的杠杆率限制，而且资产持有期较短。

室外用水：建筑物外部的用水。

总体业务战略：实体为达到其目标而制定的长期战略。

员工总体满意度得分：满意度调查中的一个总体指标，没有规定的尺度，用于衡量员工对实体的满意程度。行业最佳做法是分为1-5级，分别是非常不满意、不满意、一般、满意和非常满意整体项目得分是与整体满意度得分不同的度量标准，可以作为一项其他答案报告。虽然满意的员工对当前的情况感到满意，但敬业的员工积极主动地帮助改善公司及其工作环境。

总体满意度得分：满意度调查中的一个总体指标，没有规定的范围，用于衡量员工或租户对实体、租赁单位和 / 或提供的服务的满意度。行业最佳做法是分为1-5级，分别是非常不满意、不满意、一般、满意和非常满意

总体租户满意度评分：满意度调查中的一个总体指标，没有规定规模，用于衡量租户对该实体提供的租赁和 / 或服务的满意程度。行业最佳做法是分为1-5级，分别是非常不满意、不满意、一般、满意和非常满意

PAII 净零排放资产所有者承诺：IIGCC 的巴黎《遵守巴黎协定的投资倡议》（ PAII ）探讨了投资者如何使其投资组合与《巴黎协定》的目标保持一致。

部分集成：指低于“完全集成”的集成水平。

诱导式设计：诱导式设计采用布局、面料和外形，以减少或消除机械冷却、加热、通风和照明需求。

处罚：因违反法律、规则或合同而施加的处罚。

绩效期：评估建筑物性能以证明其符合建筑认证既定标准的时期。

绩效评分：这些条款可能涉及达到或保持一项评分，与另一方合作以协助他们获得评分或达到高于以前的评分，在达到或应要求分享评分证书等。

性能绩效标准：这些条款可能涉及要求工程和维护承包商遵守废弃程序或不干扰建筑性能。

负责人：对可交付任务、项目或战略拥有签字（批准）权的人。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

负责人：负责执行和完成任务、项目或策略的人员或人员组。

物理（气候）情景：探索和评级物理气候风险时使用的情景。这些情景可包括对一系列气候变量的预测，包括特定极端天气事件的频率和严重程度。这些情景通常与典型浓度路径（RCP）相关联。IPCC（政府间气候变化专门委员会）开发的典型浓度路径已经被用于气候模型集合的分析，并且已经与特定的气候目标相关联。。RCP2.6代表辐射强迫在2100年稳定在 2.6 W/m^2 的大气浓度分布曲线，与限制大气中二氧化碳-当量浓度不超过450ppm的目标相关，且符合 2°C 控温目标。

体育活动：促进以健康为中心的体育活动，进入指定的娱乐场所，包括但不限于绿地、野餐区、体育设施或儿童游乐场。

身体和 / 或心理健康检查：医疗专业人员对员工的身体和 / 或心理评估。包括但不限于：眼部检查、胆固醇和血压监测。

物理气候相关风险：与事件驱动（短期）或气候模式的长期转变驱动（长期）的潜在直接和/或间接负面影响有关的风险。气候变化带来的物理风险可能是事件驱动的（短期），如极端天气事件（龙卷风、干旱、洪水和火灾等）的恶劣程度不断加剧。它们也可能与影响实体的降水和气温等气候模式的长期转变（长期）有关。拥有长期资产或固定资产、在气候敏感地区运营、依赖水资源供应或价值链暴露于上述危害的参评者可能会面临与气候相关的物理风险。

获得身体和 / 或心理健康服务：获得健康服务，包括疾病筛查和疫苗接种等预防性服务，以及抑郁症筛查和咨询服务等心理健康服务。这可能包括在工作场所或周围提供此类服务，和/ 或通过雇主或政府提供的医疗保健计划获得此类服务；以及根据周围社区的需求优先选择租户，并 / 或允许将实体资产用于向周边社区开放的健康展会或博览会。

注：向员工提供健康保险可以被视为提供身心健康服务的一种形式。

项目规划和准备：正式流程，由实体复核调查结果，并根据调查结果编制文件，概述项目计划和策略。

政策：阐明实体的承诺、方向或意图。

政治贡献：直接或间接向政党、其民选代表或寻求政治职位的人员提供经济或实物支持。

污染防治：任何减少、消除或防止污染的行为。污染包括空气污染、噪音污染、光污染、热污染、土地/土壤污染和水/海洋污染(包括地下水、废水和雨水)。吸烟和/烟草政策不是预防污染的政策/战略。

负责人：员工/租户对健康和幸福感计划的参与度和满意度的衡量标准，如后续调查结果、复核、口头反馈或其他方法所示。

完工后能源监测：监测建筑运行阶段的能源消耗，以确定是否实现了能源使用目标。

施工后健康和幸福感监测：用于衡量和管理住户健康和幸福感的结构化方法，如住户的舒适度和满意度。

完工后的水监测：在建筑物运行阶段对耗水量进行监测，以确定是否实现了节水目标。

可预测：为每个阶段提供具有指示性时间框架的明确程序，并明确可用流程和结果类型。

负责任投资原则组织： 负责任投资原则组织与其国际签署国合作，将六项《负责任投资原则》付诸实施。目标是了解环境、社会和治理问题对投资的影响，并支持签署方将这些问题纳入投资和所有权决策。

私营实体： 未在任何证券交易所上市或交易的公司或基金。亦称非上市实体或私营投资组合。

流程用水： 用于建筑系统和工业流程用水（如冷却塔、锅炉和冷却器）。它还可能包括用于运行流程的水，如洗碗。它还可能包括用于运行流程的水，如洗碗。

租户采购协助： 协助租户进行采购。其中可能包括但不限于绿色采购指南、采购渠道和绿色供应商推荐等内容。

专业培训： 与日常运营、健康和安全管理、专业职业开发课程或相关/类似主题相关的培训。培训可以当面、在线或以其他形式进行。

项目执行情况： 监测实施的健康和幸福措施的成功与否。

项目复核和评估： 定期评级已实施项目的状态，以确定是否成功提高了员工满意度 / 敬业度。

物业 / 资产管理人 ESG 培训： 针对ESG 相关议题和行动机会的正式、结构化的培训计划。

在施工过程中保护空气质量： 使用施工设备，减少局部空气污染物和温室气体的排放，从而保护空气质量并减少污染。

保护和恢复在施工和 / 或以前开发过程中受到干扰的生境和土壤： 通过保护现场生境、恢复受干扰的土壤和支持场外土地保护等措施，支持健康的植物、生物群落、储水和渗透。

通过控制和保留施工污染物，保护地表水和水生生态系统： 采取如制定和实施雨水污染防治计划或水土流失和沉淀控制计划的措施，以保护承受水体（包括地表水、地下水、水渠或雨水系统）。

向租户提供有关能源/水消耗和废物的反馈： 向租户反馈能源 / 水资源的消耗浪费问题，包括各领域的改善和减排措施。

主动交通准备： 主动交通是指步行或骑车的交通方式。主动交通的规定包括指定安全、无障碍的步行道作为建筑设计措施、单车存放区和淋浴设施。

公共实体： 在纳斯达克或纽约证券交易所等公认的证券交易所公开上市和交易的公司。亦称“上市实体”。

公共空间： 指向公众开放的空间，供社交和娱乐使用的空间。

量化指标： 可以用数字表示的衡量员工或租户满意度的度量单位或参数。

可快速再生材料： 由通常在 10 年或更短周期内收获的农产品制成的材料，如竹子、羊毛、绝缘棉、农业纤维、油毡、麦秸板、硬纸板和软木。

RE 100： RE100 是一项全球倡议，旨在将致力于 100% 可再生电力的企业联合起来，矢志大幅增加可再生能源的需求和交付。RE100 由气候组织与 CDP 合作召集。

回收建筑材料： 将建筑材料废弃物从垃圾填埋场回收，以循环再造或送至回收场地。

回收材料： 从废弃物流中转移的消费前和 / 或消费后材料制成的产品。

回收建筑材料：将建筑材料废弃物从垃圾填埋场转移到现场或场外回收设施。

回收计划：可在当地回收并与回收服务商签订合同的材料计划。在实体的房地产中提供适当规模的回收收集和储存区域，以使住户能够从垃圾填埋场中分拣、收集和转移材料。

禁止使用红色清单的材料：包含国际生活未来研究所（ International Living Future Institute ）发布的建筑行业中最差的同类材料

翻新：业主或租户进行的翻新或重新装修工程。

定期跟进：从员工第二年开始，每年至少向员工提供一次培训。

与供应商的定期会议：每年至少与供应商举行四次会议，以满足供应商对可持续发展的具体要求。

与房地产 / 资产管理人举行定期会议：每年至少与房地产 / 资产管理人员召开四次会议，以满足 ESG 的具体要求。

监管风险：例子包括但不限于：强制性能源/碳披露计划、税收变化（如碳税）、监管导致的能源价格极度波动、分区。

REIT：房地产投资信托基金是房地产的投资工具，与共同基金相当。上市 REIT 是在证券交易所进行交易。

可再生能源：任何可在不耗尽其储备情况下使用的能源，包括太阳能、风能、水能、生物质能或地球核能，使用现场可用的技术，如光伏板、风力涡轮机、蒸发器太阳能收集器、太阳能热水器、太阳能热能，小型水力发电厂、地热能、垃圾填埋气。

报告年度：评级中提供的作答必须是指本指标中确定的报告年度，并应与最近结束的日历年度 / 财政年度（如适用）相对应。在报告年度结束时，对指标的作答内容必须为属实；然而，在整个报告年度期间，作答内容未必需要属实。GRESB不赞成在财政年使用日历年，反之亦然，只要在整个评级过程中始终使用所选的报告年度。

规划和设计的要求：政策要求，如规划义务、建筑规范和标准。

研究和网络活动：为研究和建立网络而与当地社区团体和成员组织 / 组织的活动和事件。

适应力：建筑环境对现有和未来的气候变化做好准备（即在保持结构的同时应对降水增加或洪水等干扰的能力）。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区、供应商的以及资产层面的物理措施来实现。

灾难抵御能力：建筑环境对现有和未来自然灾害威胁的准备（例如，在保持其结构的同时吸收诸如降水增加或洪水等紊乱现象的能力）。这可以通过管理政策、信息技术、教育租户、社区和供应商以及资产层面的物理措施来实现。

再利用建筑材料：将建筑材料从填埋场转移，就地或在其他获批的地点重新使用，其用途与原用途相同或相关。

风险评估：仔细检查可能对房地产资产的价值或寿命产生不利影响的因素。评估结果有助于确定必须实施的措施以预防和减轻风险。

风险减缓计划：识别风险和制定行动以消除或减少风险的不利影响的结构化和有目的的过程，以及在风险发生时计划的应对措施。

与满意度：对物业管理与租户之间的对话机会、对话清晰度和对话质量的满意度。

物业管理满意度：对业主如何管理房产及其租户的满意程度。

响应满意度：对确认和处理租户请求速度的满意度。

科学碳目标倡议：这项举措是 CDP、联合国全球契约、世界资源研究所和世界自然基金会（WWF）之间的合作，其目标是使公司能够制定科学碳目标，以减少温室气体（GHG）排放。

情景分析：情景分析是指对不同的情景进行系统化分析，以便更好地了解其对实体的相关影响，有助于根据未来可能出现的不同情景制定稳健的战略。情景分析可以帮助参评者做出更明智的财务规划，并深入了解在不同气候相关情景下其战略的适应力。

方案名称：认证方案的名称。

科学碳目标：一项符合《巴黎协定》并由“科学碳目标”倡议批准的绩效目标，即将全球变暖限制在比工业化前水平高 2° C 以下，并努力将升温限制在 1.5° C 以下。

科学碳目标倡议 - 净零标准承诺：科学碳目标倡议（SBTI）的企业净零标准是按照气候科学制定企业净零目标的框架。它包括公司设定科学净零目标所需的指导、标准和建议，以符合将全球气温上升限制在 1.5° C 的要求。

负责 ESG 议题的高级决策者：拥有批准（批准）权限的高级人员，负责批准战略 ESG 目标和为实现这些目标而采取的措施。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

负责管理气候相关议题的高级决策者：拥有批准（批准）权限的高级人员，负责批准气候相关战略目标和为实现这些目标而采取的措施。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

负责 DEI 的高级决策者：具有批准 DEI 战略目标和为实现这些目标而采取的步骤的签署（批准）权限的高级人员。负责人可以将工作委托给其他负责人，由他们负责任务、项目或战略的实施和完成。

独立账户：SMA 也称为托管账户、包络账户或单独托管账户，是根据投资者的投资和税收偏好及要求而专门为其管理的投资组合。有别于共同基金，投资者直接拥有相关资产。

单独的团队 / 部门：实体内不同部门和领域的代表。

事故严重率：衡量事故严重程度的标准，通过将损失的工作日总数乘以可记录事件总数表示。

股东权利：可以包括分享公司盈利能力、收入和资产的权利；委托声明；一定控制和影响公司管理层选择；对新发行股份的优先权；以及股东大会表决权。

场地选择和土地使用：鼓励使用以前入住或污染的土地。鼓励在对野生动物价值有限的土地上进行开发，并保护现有的生态特征，以免在场地准备和施工完成过程中受重大损害。

智能电网 / 智能建筑技术：以电脑为基础的电力网络系统控制和自动化，以可持续、综合的方式支持和管理电力需求。

社会 / 经济适用房是指通常以社会 / 经济适用房行业为重点而进行投资的实体。经济适用房是指社会低收入阶层（如收入低于家庭收入中位数）能够负担得起的住房单元。可购性的定义是，收入总额的最大百分比可能因国家或地区的不同而有所差异，并取决于这一百分比是否为净收入、毛收入、个人收入或家庭收入的百分比。

健康的社会和经济决定因素：健康的社会和经济决定因素是人们出生、成长、生活、工作和养老的条件。健康社会决定因素的相关例子包括获得健康食品和体育活动的渠道。健康经济决定因素的相关例子包括就业机会和教育状况。

● **社会方面：**包括由于人员涌入、场地开发工作或运行流程而产生的噪音增加、交通堵塞、缺乏住房、重新安置要求或获取当地服务的压力等。

社会企业合作：实体与具有社会目标的组织建立伙伴关系，这些社会目标是实体的主要目标。

社会健康和幸福感：社会健康和幸福感与归属感和社会包容性相关。建筑环境中社会健康和幸福感的决定因素包括旨在促进社会凝聚力的设计特征，如公共空间。

社会倡议：鼓励、促进或要求采取旨在改善房地 / 建筑物周围社区幸福感的举措。

社交互动：提供公共空间以促进社会凝聚力，如咖啡馆、庭院、花园和 / 或促进社交互动的活动，如员工感谢日、午餐政策、社区活动等。

社会议题：关于实体对其所在社会系统的影响。具体方面包括但不限于社区社会和经济影响、安全、健康和福祉。

社交媒体/在线通信：通过在线媒体或社交媒体与租户 / 客户沟通，提供ESG 相关议题和行动机会。

社会目标：实体为实现相关社会问题而制定的政策所产生的总体目标，例如客户满意度、员工敬业度或利益相关者关系。这些目标应该是可量化的并与实体的抱负相关。

社会经济风险：对当地社区和个人的社会幸福感、生计和繁荣的影响。例如：经济 / 政治不稳定、公共住房、易受流行病和流行病影响、犯罪和蓄意破坏以及人民流离失所。

社会经济背景：对员工个人社会和经济背景的综合考察。相关指标示例包括但不限于：收入水平、教育背景、工作经历、社区安全和社会支持。

太阳能 / 光伏能：太阳热和 / 或辐射光产生的能源，包括太阳能热水器。光伏能源是利用太阳能电池板或半导体将阳光转化而来。

空间供暖：建筑内部空间的节能空间供暖系统。这包括节能机械系统，以及通过隔热密封的窗户和门最大限度地维持室内加热。

特殊利益团体：具有共同利益或特征的组织（例如工会、非政府组织）。

特殊目的实体：母公司为隔离财务风险而创建的子公司。其企业性质为独立公司，拥有自己的资产负债表。

利益相关者和受影响的群体：所有可能直接或间接受施工 / 翻新项目目标和 / 或行动影响的个人或群体。

涉及的利益相关者群体：说明本行动涉及的所有利益相关者群体。例如：员工、承包商、客户、社区 / 公众、供应商、投资者、监管机构 / 政府、代表和特殊利益团体（如 非政府组织、工会等）、行业和专业协会等。

利益相关者关系：利益相关者关系是指与具有共同利益的第三方团体和个人建立互利关系的行为。

独立可持续发展报告：专用于实体的可持续发展或 ESG 绩效的报告。

标准租赁合同：该实体使用标准租赁格式，作为业主与租户之间谈判的基础。

既有投资：已完成施工且为租赁和产生租金收入而拥有的房地产。入住级别与此定义无关。也称为运行建筑。

雨水：在降水期间收集的水，可在现场储存，最终再用于非饮用水应用。可重复利用的应用包括但不限于：园林灌溉和 / 或嵌入式固定装置。

子电表：一种用于测量多租户物业（如单个电表）中个人住户公共设施使用情况的系统。

子计划名称：绿色建筑认证的子类别，用于证明具体的房地产类型和 / 或指定建筑认证的类型（绿色建筑认证是运行中的绿色建筑认证还是新建筑绿色建筑认证）。

下部结构：下部结构是建筑物的基础或支撑结构。下部结构低于地面，将建筑物的负荷转移到地下。

上部结构：上层建筑是指建筑物在地面以上的部分。建筑物的上部建筑由墙壁、屋顶、柱子、门、窗等组成。

供应商：为报告实体开发自有产品或服务而提供产品或服务上游组织（属于报告实体供应链中的一环）。请注意，在本评级中，“供应商”仅指与报告实体有直接业务往来的一级供应商。

供应链：报告实体的上游组织（即与报告实体有间接商业关系的组织）开展的一系列活动，这些组织提供用于开发其自身产品或服务的产品或服务。

支持慈善机构和社区团体：向当地社区团体和慈善机构提供财政、社会或其他支持。

调查回答率：完成调查人数占所执行调查总数的百分比。

可持续清洁：这些条款可能涉及清洁人员需要使用环保清洁产品，遵守建筑物的废弃物处理策略等。

可持续采购：鼓励、促进或要求减少建筑物或场所内的商品消费和 / 或采购可持续或合乎道德的商品。条款可涉及减少纸张消耗、供应可生物降解材料，使用再生纸、建筑材料等。

可持续交通：这些条款可能涉及编制一份替代运输报告，共享公共交通、环境影响低的运输方式、出行终点设施、单车架、汽车共享服务等相关信息。

可持续公用事业：鼓励、促进或要求各方讨论采购更具可持续性的公用事业 / 抵消，或安装厂房和设备，以生产和销售可持续公用事业。这些条款可能涉及销售电力、天然气或水、公用事业认证的可再生能源、可再生能源设备的安装，可再生水设施的安装等。

系统调试：确保系统经过设计、安装和功能测试，并且能够进行操作和维护以实现最佳性能的过程。

气候相关财务披露工作组（TCFD）：气候相关财务披露工作组将制定自愿、一致及与气候相关的财务风险披露，供公司用于向投资者、贷款方、保险公司和其他利益相关方提供信息。

技术建筑评级：由具有技术专长的人员对建筑物进行的正式书面评估。具有技术专长的人员包括但不限于：建筑工程师和建筑测量师。评估类型包括但不限于：对建筑物结构和使用材料、建筑物如何运行以及建筑物使用者如何使用的评估。

租户 ESG 培训：针对 ESG 相关议题和行动机会的正式、结构化培训计划。

租户装修指南：向租户提供业主关于租赁建筑或部分建筑租赁装修的标准和要求（如物料选择的要求）信息的正式文件。

租户满意度调查：由业主、管理代理人或独立第三方代表其进行的书面调查，使租户有机会就所提供的楼宇质量、设施和客户体验提供反馈。

气候宣言：《气候宣言》承诺在2040年实现净零碳排放比《巴黎协定》提前 10 年。

热舒适度：含有温度、速度和湿度的热环境可能影响员工的热舒适度。研究表明，热舒适度有助于提高员工的工作效率和幸福感。

经第三方认证的木质材料和产品：鼓励负责任何可持续的森林管理认证。认证机构包括但不限于：认证机构包括但不限于：

- 森林管理委员会；
- 森林认证认可计划；
- 可持续林业倡议（SFI）。

施工时间：资产的构建期间。

员工治理风险相关培训：员工培训确保员工了解并遵守适用于日常工作的法律法规和内部公司政策，这对于确保工作场所遵守合规法规至关重要。

Transform to Net Zero倡议：此倡议旨在提供指导和业务计划，以实现向净零排放的转型，并提供研究、宣传和最佳实践，使私营企业不仅能够制定宏伟目标，而且能够实现有意义的减排并取得经济效益。

过渡风险：与全球向低碳经济过渡相关的风险。过渡风险通常与政策和法律动态、技术变革、市场反响和声誉问题相关。而且，该等风险与价值链内温室气体排放高的实体尤为相关，因此其对减排、能源效率提升等方面的政策和监管行动非常敏感。

过渡情景：描述全球经济向低碳过渡的情景。这些情景通常描述各经济行业之间的相互作用，并将这种相互作用与相对积极的低碳经济过渡大环境相结合。常用的过渡风险情景包括国际能源署提出的情景，例如，可持续发展情景、优于2摄氏度情景和2050年净零情景、央行与监管机构绿色金融网络提出的情景，以及UN PRI提出的不可避免的政策对应：预测政策情景。房地产行业参评者还可以使用房地产碳风险监测制定的脱碳路径。基础设施行业参评者还可以使用过渡路径倡议或与科学碳目标倡议制定的脱碳路径。

透明：向各方通报流程进度。

运输风险：在周边地区现有基础设施和便利设施的背景下，与步行、单车和公共交通网络相关的建筑物周围交通相关的风险。

城市土地协会（ULI）绿色印记净零碳运行目标：Uli Greenprint 的目标是在 2050 年之前将其成员受运行控制的集体建筑物的碳排放量减少到净零。

联合国净零排放资产所有者联盟：联合国净零排放资产所有者联盟（NZAOA）是投资机构参评者发起的倡议，致力于2050年将其投资组合过渡为净零温室气体排放，与1.5° C的最高温升保持一致。

联合国全球契约：《联合国全球契约》是一项自发倡议，其基础是总裁（CEO） 承诺实施普遍可持续发展原则，并采取措施支持联合国的目标。

联合国责任投资原则组织：联合国责任投资原则组织倡议是一个国际投资者网络，致力于共同将负责任投资六项原则付诸实施。

联合国可持续发展目标：可持续发展目标普遍呼吁采取行动，消除贫困，保护地球，改善世界各地所有人的生活和未来。2015 年，联合国全体会员国通过了 17 项目标，作为《2030 年可持续发展议程》的一部分，该议程制定了实现这些目标的 15 年计划。

● **了解租户需求：**了解与房产和 / 或整个实体相关的租户期望和优先级。例如，对便利设施、项目或计划的满意度。

联合国环境规划署金融倡议（UNEP FI）：联合国环境署金融倡议是联合国环境署与全球金融部门之间的伙伴关系，其使命是促进可持续融资。

《联合国气候变化框架公约》现在就气候中和倡议：“现在就气候中和倡议”鼓励并支持组织和其他利益相关方立即采取行动，在 2050 年前实现《巴黎协定》所承诺的气候中和。

更新报告：从承包商处收到的书面报告，旨在解决该承包商遵守 ESG 具体要求的情况。

城市再生：振兴目前衰退的城市地区，使其发展繁荣，重点关注环境议题和社会公平，最终改善受影响社区的幸福感和生活质量。

使用阶段：与运行能源和用水的使用相关的排放，以及与建筑组件的维护、维修、更换和翻新相关的隐含碳排放。

增值：此类实体通常包括核心投资和非核心投资组合，收入流不太稳定。该实体作为一个整体，可能存在一定的租赁风险和杠杆率。因此，该类实体应达到其增值 / 贬值收益的很显著部分，且预期显示适度的波动性。

中度风险较高的实体，通常采用“主动管理的形式，如租户租赁、重新定位或重新开发，通过增加投资房地产的价值来产生回报”。

物有所值：物有所值是指所花费的金钱与物品的认可价值相同。例如，对价格的满意度或续订租赁协议的可能性。

通风：室内空间供应和排气的过程。节能通风是指使用高效机械系统或自然通风系统。

可步行评分：用于衡量具体地址是否可步行至社区设施的评分。

废弃物管理：与危险和非危险废弃物产生、再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、填埋和现场储存有关的议题。

废弃物管理计划：针对施工或翻新过程中产生的废弃物收集和处置制定的计划，通常包括各种类型废弃物的收集、转移、处理和处置。

废弃物分类设施：一种指定的设施，将废弃物分类成不同元素以正确处置、回收或以其他方式管理。

废弃物流：废弃物从生成到最终处置的完整流程。

废弃物流审计：废弃物审计是一种评估建筑废弃物流中的物料并评估物料是否得到正确处置的过程。各项目组在指定的收集期内收集废弃物，然后对其进行物理分类并量化每种物料类型的数量。废弃物审计过程使建筑管理人能够识别将废弃物流从垃圾填埋场转移到回收或堆肥的机会。

固体废弃物管理：危险废弃物和非危险废弃物，包括再利用、再循环、堆肥、回收、焚烧、垃圾填埋和现场储存。

节约用水：以可持续的方式管理和节约用水的标准、策略和行动。

耗水量：实体对水资源的利用。

用水效率：是指通过节水技术保守利用水资源来减少消耗。

节水措施：为减少耗水量和提高水的可持续利用效率而采取的行动。

● **水暖：**节能型水暖系统，如具有高能源效率评分的系统，包括基于需求的系统，这些系统不会因待机加热而损失能源。同时还包括高效的热水分配系统，以减少整个建筑的能源损失。

水资源管理：这些条款可能涉及安装计量设备以计量用水量，各方共享用水量数据，允许对方读取水表，安装节水产品等。

水质：降低水污染风险，提供清洁的淡水来源。

供水：通常通过泵和管道系统提供地表水、地下水、实体直接收集或储存的雨水、来自其他组织的废水、市政供水或其他水务设施。

用水分析：分析用水情况，以确定基准能源使用与实际能源使用之间的差异。用水分析有助于确定是否实现用水目标，并发现能提高用水效率和节约的机会。

举报机制：为想要披露非法、不道德或危险行为的人员提供保护的流程。有效的举报机制规定了明确的程序和渠道去举报不当行为和腐败行为，确定受保护的披露，并概述报复的补救措施和制裁。

整个生命周期：包括上一阶段（从摇篮到坟墓）的排放，以及超出计划生命周期的潜在环境效益或材料和组件的负担。它记录了通过利用再利用材料替代原始材料而避免的排放（或潜在负荷），可用作量化循环和评级未来资源效率的指标。

风能：使用风力涡轮机从风能产生的能源。

办公区域检查：对员工办公区域（包括办公桌、IT 和其他办公设备）进行评级，以监测对健康和安全要求的遵守情况。检查可以在内部执行，也可以由独立的第三方执行。

世界绿色建筑委员会（WorldGBC）的净零碳建筑承诺：《净零碳建筑承诺》（简称《承诺》）要求各公司、城市、国家和地区在 2030 年前实现其投资组合的净零运行排放量，并倡导所有建筑在 2050 年前实现净零运行。

开始年份：报告实体开始投资于市场的年份。如某上市实体已退市（即私有化），但仍由相同的管理层管理，则新非上市实体的原始起始日期可作为其“首次交割日期”。若该实体被新的管理公司私有化，则关闭的第一天应是私有化的日期。此信息不用于评分，仅用于提供背景信息。投资组合的年份可能会影响 ESG政策和策略的实施能力。

成立年份：经理指定的日期，即启动该实体、完成初始资本认购，以及承诺期的开始日期。

附录8 – GRESB 合作伙伴

全球合作伙伴



首席合作伙伴





合作伙伴



