



ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE

GRESB 房地产 ESG 评级与 WELL 对标

WELL健康建筑标准全方位支持 GRESB 环保、社会责任与治理评级
通过房地产衡量、通报与改善企业和组织机构的 ESG



WELL 认证 + WELL Portfolio 组合资产晋级计划 + GRESB

条款对照

2020 年7月

背景

以下报告研究了 WELL 健康建筑标准（通过其在 WELL 认证和 WELL Portfolio 组合资产晋级计划中的应用）和 GRESB 2020 年度房地产可持续发展评级（简称 GRESB 2020）的一致性。

WELL健康建筑标准（WELL），作为 **WELL 认证** 的基本原则，为建筑、室内空间和社区提供一套重要的健康标准，通过实施、验证和检测各种健康建筑条款，支持和提升人们的健康与福祉。通过十大健康概念**100**多个条款，对建筑物中影响健康的各个方面进行性能测试、认证和持续监测。

WELL Portfolio 组合资产晋级计划帮助企业及组织机构向员工与外界展示他们致力于提升整个组合资产健康性能和规模化改善人员健康与福祉的承诺。通过在多个资产中应用世界领先的 WELL 健康建筑标准，WELL Portfolio 以简化、高效且有成本效益的方式，体现出很高的影响力。WELL Portfolio 组合资产晋级计划旨在最大限度地提高与人类健康和福祉相关的积极成果以及建筑资产的价值，旨在推动处于领先地位的企业和组织机构通过改善建筑性能来提升更广泛人群的健康状况。

GRESB 是一个极具使命性、由投资人推动形成的全球房地产可持续发展的评级体系。GRESB 与产业合作，向资本市场提供标准化的、经过验证的房地产企业 ESG 数据。GRESB 2019 年评价的范围涵盖了全球一千多个不动产持有企业、房地产信托基金、房地产基金以及房地产开发企业，以及 500 多个基础设施类基金或基础设施类资产。GRESB 为全球总价值逾 4.5 兆美元的不动产提供 ESG 评级。全球有一百多个机构投资者（资产管理逾22兆美元）使用 GRESB 数据监督他们所管理的投资对象的 ESG、就 ESG 题目与投资经理互动并制定更具可持续发展性质的投资决策。

本报告对 WELL 和 GRESB 评级指数的核心主题、技术参数和具体要求进行横向对照。以下来内容指出 GRESB 2020 哪些科目与WELL对标，与 WELL 认证和 WELL Portfolio 组合资产晋级计划相一致，进而明确 WELL 和 GRESB 的一致性程度。

摘要

- 总体而言，WELL 与 GRESB 2020 之间有 **45%** 的一致性。
 - GRESB 2020 年评级的 80 个指标中，有 36 个与 WELL 条款是一致的，有的完全一致、有的部分或略有一致。
 - 这些一致性体现在 GRESB 指标中的管理方面（16 项）、绩效方面（11 项）和发展方面（9 项）
 - 在管理部分，一致性体现在领导力（4 项）、政策（2 项）、风险管理（2 项）和利益相关者参与（8 项）方面。
 - 在绩效部分，一致性体现在风险评估（2 项）、租户与社区（7 项）和建筑认证（2 项）方面。
 - 在发展部分，一致性体现在 ESG 要求（3 项）、材料（1 项）、建筑认证（2 项）、水（1 项）和利益相关者参与（2 项）方面。

结论

- WELL 和 GRESB 2020 的条款要求之间没有主要冲突，且它们之间的一致性为 **45%**。
- 实施 GRESB 2020 可以解决某些方面的健康问题，而 WELL 提供了一种补充性的、更全面的方法来评估、实现和验证更为具体的健康和福祉目标以及努力结果。
- GRESB 2020 指标中与WELL条款不一致的领域，主要是在治理、资源管理和复原力指标，且超出了 WELL 的要求。
- 因此，WELL 与 GRESB 2020 相辅相成。同时使用可以为环境和人类可持续性提供一套整体、全面和透明的方案。

WELL-GRESB对标分析
截至2020年7月

WELL-GRESB 一致性程度显示
+++ = 完全一致
++ = 部分一致
+ = 略微一致
- = 无明显一致
* = 基于证据的指标

GRESB 指标编号	2020 GRESB 房地产环保、社会责任 及治理的 评级指标	WELL-GRESB 一致性	WELL 条款 编号	WELL 健康建筑标准™, WELL v2™ 试行 版, WELL Portfolio™ 组合资产晋级计划
LE1	提升ESG领导力的公开承诺	-	-	-
LE2	ESG 目标	++ 部分	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
LE3	实现ESG目标的负责人	+++ 完全	N/A	WELL组合资产晋级计划／项目业主和／或项目管理者
LE4	ESG 工作组或委员会	++ 部分	N/A	WELL组合资产晋级计划／项目业主和／或项目管理者
LE5	对ESG议题负责的高层决策者	++ 部分	N/A	WELL组合资产晋级计划／项目业主和／或项目管理者
LE6*	影响人员绩效目标的ESG因素	-	-	-
PO1*	关于环保议题的政策	++ 部分	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
PO2*	关于社会责任议题的政策	++ 部分	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
PO3*	关于治理议题的政策	-	-	-
RP1*	披露ESG措施和/或表现	+ 略微	C12	组织机构透明度
RP2.1	监督与ESG相关的争议性议题的程序	-	-	-
RP2.2	涉入违法ESG约定的情况	-	-	-
RM1*	环境管理体系 (EMS)	-	-	-
RM2	实落有关治理政策的程序	-	-	-
RM3.1	社会责任风险评估	++ 部分	C06.2 C12	提供健康风险评估 组织透明化
RM3.2	治理风险评估	-	-	-
RM4	E对新收购的ESG尽职调查	-	-	-
SE1	员工的培训和发展	-	-	-
SE2.1*	员工满意度调查	+++ 完全	C03 C04	住户调查 增强住户调查
SE2.2	提高员工满意度的计划	++ 部分	C04	增强住户调查
SE3.1	促进员工的健康与福祉的计划	+++ 完全	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
SE3.2	为员工提供健康与福祉计划的措施	+++ 完全	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
SE4	员工安全的指标	++ 部分	V07 V10 C04	健身家具 增强人体工程学 增强住户调查

WELL-GRESB 对标分析
截至2020年7月

SE5*	包容性和多元化	+ 略微	C12	组织透明性
SE6	采购流程中与ESG相关的特定要求	++ 部分	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
SE7.1	监督物业/资产管理方对ESG 要求的遵守情况	-	-	-
SE7.2	对其它直接外部供应商关于ESG尊重情况的监督	-	-	-
SE8	申诉沟通	++ 部分	C04	增强住户调查 第四部分, 协助采访和焦点小组
R1.1	固定投资组合	-	-	-
R1.2	投资组合盖涵的地区/国家	-	-	-
RA1	固定投资的资产级社会责任/环境风险评估	++ 部分	N/A	
RA2	建筑技术性评估	++ 部分	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
RA3	实施节能措施	-	-	-
RA4	实施节水措施	-	-	-
RA5	实施有效的垃圾管理措施	-	-	-
T1.1	长期减排目标	-	-	-
T1.2	基于科学的目标	-	-	-
TC1	租户参与ESG议题计划	++ 部分	C01 C03 C04 C16	健康意识 住户调查 增强住户调查 社区开放和参与
TC2.1*	租户满意度调查	+++ 完全	C03 C04	○住户调查 增强住户调查
TC2.2	提升租户满意度计划	++ 部分	C04	增强住户调查, 第四部分
TC3	装修与翻新计划	-	-	-
TC4	租赁合同中针对 ESG 的特定要求 (绿色租赁)	-	-	-
TC5.1	促进租户、顾客和当地周围社区的健康和福祉的计划	+++ 完全	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证健康意识 整合性设计 健康推广
TC5.2	采纳健康与福祉计划的措施	+++ 完全	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
TC6.1	社区参与计划	++ 部分	N/A	社区概念
TC6.2	对社区的影响	+ 略微	V05	选址时要求有行人专用街道
EN1	能耗	-	-	-
GH1	温室气体排放	-	-	-
WT1	水资源消耗	-	-	-
WS1	制造垃圾	-	-	-
MR1*	能源数据的第三方审查	-	-	-
MR2*	温室气体数据的第三方审查	-	-	-

WELL-GRESB 对标分析
截至2020年7月

MR3*	水资源数据的第三方审查	-	-	-
MR4*	垃圾数据的第三方审查	-	-	-
BC1.1	设计、建造和/或装修时对绿色建筑证书的要求	+++ 完全	N/A	获得WELL认证
BC1.2	固定投资中要求持有绿色建筑运营证书	+++ 完全	N/A	获得WELL认证
BC2	固定投资中要求持有有效能源评级	-	-	-
DR1.1	开发项目投资组合	-	-	-
DR1.2	投资组合涵盖的地区/国家的信息	-	-	-
DRE1*	开发项目的ESG策略	++ 部分	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
DRE2	选择可持续开发地址的标准	+ 略微	V05 N13	场地规划与选择 本地食品管理
DRE3	可持续的场地设计/开发要求	+ 略微	A04 X06	施工污染管理 场地整治
DMA1*	建筑材料	++ 部分	N/A	材料概念
DMA2.1	材料的生命周期排放	-	-	-
DMA2.2	隐含碳排放	-	-	-
DBC1.1	符合绿色建筑标准的项目	+++ 完全	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
DBC1.2	获得或已注册申请绿色建筑证书的项目	+++ 完全	N/A	获得WELL认证
DEN1*	最低能效要求	-	-	-
DEN2.1	开发项目设计中的现场可再生能源	-	-	-
DEN2.2	以净零碳为目标而设计的建筑	-	-	-
DWT1*	节水	+ 略微	W07 W09	潮湿管理 现场非饮用水再利用
DWS1	垃圾管理	-	-	-
DSE1	住户的健康与福祉	+++ 完全	N/A	参与WELL组合资产晋级计划或获得WELL认证
DSE2.1	施工期间的工地安全	-	-	-
DSE2.2	安全指标的监督	-	-	-
DSE3.1	对承包商的ESG要求	-	-	-
DSE3.2	对承包商ESG相关的监督	-	-	-
DSE4	社区参与计划	++ 部分	C01 C11 C15 C16	健康意识 公民参与 应急准备 社区开放与参与
DSE5.1	评估潜在的社会经济影响	-	-	-
DSE5.2*	对开发项目所产生的影响进行监督的程序	-	-	-