

各位会员单位同仁：

大家好！

近年来，大家在承接高端项目、参与国企/政采招投标，或者与大型房企、互联网大厂合作时，可能经常会遇到一个词——ESG（环境、社会和治理）或可持续发展。甲方越来越看重物业企业在“节能减排、员工安全、社区治理”等方面的实际表现。

但问题是：标准五花八门，我们物业企业到底该按什么框架来梳理自己的工作？怎么写才显得专业、合规？

为此，协会特意向全球权威机构申请/下载了《GRI 可持续发展报告标准（官方中文版）》并打包分享给大家。

一、 GRI 标准是什么？为什么是它？

如果把财务报表比作企业的“成绩单”，GRI 标准就是全球公认的“非财务信息（ESG）会计准则”。

它最权威：由全球报告倡议组织（GRI）发布，是目前全球覆盖面最广、被各证券交易所和监管机构引用最多的可持续披露标准。

它最务实：与某些只看财务风险的标准不同，GRI 强调“实质性影响”——不管企业大小，你到底对环境、对社会产生了什么真实影响？

二、 物业行业为什么需要关注 GRI？

不要以为 GRI 只是上市公司或制造业的专利，它的底层逻辑与物业行业的核心业务高度重合：

环境（E）——咱们的“绿色物业”底色：小区/写字楼的节能降耗（水、电、气）、垃圾分类与废弃物管理、绿化养护（生物多样性）等，GRI 里都有极其对应的指标。

社会（S）——咱们的“以人为本”服务：物业属于劳动密集型行业，员工职业健康安全（GRI

403) 是重中之重; 此外, 客户隐私保护 (尤其是智慧社区数据安全)、社区共建与邻里关系, 都是 GRI 的核心议题。

治理 (G) ——咱们的“合规与反腐败”: 供应链采购管理、反商业贿赂、客户投诉响应机制等。

一句话总结: 用好 GRI 标准, 能帮我们把平时做的“苦劳”, 转化成招投标和品牌宣传中的“专业功劳”。

三、这份几百页的汇编, 我们该怎么看?

大家拿到 ZIP 压缩包后不要被文件数量吓到。GRI 是一个“搭积木”的体系, 建议物业企业按以下“三步走”来阅读:

第一步: 看“说明书” (GRI 1、GRI 2)。

了解写 ESG 报告的 8 大原则 (如: 别只报喜不报忧、数据要准等), 以及一份合格的报告必须包含哪些企业基本情况。

第二步: 学“找重点” (GRI 3)。

这是最实用的一本! 它教你怎么做“实质性议题评估”——即: 列出物业管理的几十个议题, 挑出对你们公司、对业主最最重要的那几个来写, 不用面面俱到。

第三步: 查“字典” (议题标准)。

根据第二步找出的重点, 去翻对应的议题标准。比如你觉得“员工安全”最重要, 就去翻 GRI 403, 看看里面要求披露哪些具体的安全数据。

四、协会的建议

对于绝大多数中小物业企业, 协会不要求大家立刻按 GRI 出具一份“完全符合”的 ESG 报告。


我们建议大家把这份标准当成一本《物业管理高级运营指南》:

在制定年度工作计划时, 对照 GRI 的环境和社会指标, 查漏补缺;

在完善内部管理制度（如安全管理制度、采购制度）时，参考 GRI 的要求提升合规性；

在准备招投标文件时，借用 GRI 的专业术语和指标框架，提升标书的专业度。

未来，协会也将基于 GRI 标准，研究提炼符合我们[XX 市/XX 省]物业管理行业特点的“轻量级 ESG 披露指引”，欢迎大家持续关注！

 附件下载：