

中建东孚 2022 年社会责任报告

2023 年 10 月

目录

1 编制说明	1
2 高管致辞	2
3 公司简介	3
3.1 公司简介	3
3.2 组织架构	6
3.3 利益相关方沟通和参与	7
4 企业社会责任核心内容	10
4.1 科学发展	10
4.1.1 公司使命、愿景、核心价值观	10
4.1.2 科学规划	11
4.1.3 持续创新	12
4.1.4 信用建设	13
4.1.5 责任投资	14
4.2 公平运营	17
4.2.1 反对商业贿赂和防止腐败	17
4.2.2 公平竞争	19

4.2.3 尊重产权	19
4.2.4 推动行业健康持续发展	20
4.3 环保节约	21
4.3.1 环境管理	21
4.3.2 降污减排	22
4.3.3 资源节约与综合利用	23
4.3.4 生态保护	34
4.4 安全生产	35
4.4.1 安全生产管理	35
4.4.2 安全生产投入	36
4.4.3 安全生产教育与培训	37
4.4.4 安全生产检查	37
4.4.5 安全生产事故处理	38
4.5 顾客与消费者权益	38
4.5.1 产品质量与安全	38
4.5.2 责任营销	39
4.5.3 投诉与争议处理	40
4.5.4 隐私保护	43

4.5.5 倡导责任消费	43
4.6 合作共赢	44
4.6.1 权益保障	44
4.6.2 责任采购	45
4.6.3 责任监督	45
4.6.4 责任商业	46
4.7 和谐劳动关系	46
4.7.1 尊重人权	46
4.7.2 劳动合同与薪酬	48
4.7.3 社会保障与福利	49
4.7.4 职业健康安全	49
4.7.5 民主管理	51
4.7.6 员工培训与发展	52
4.7.7 员工沟通与关爱	55
4.8 社区参与和发展	57
4.8.1 社区建设	58
4.8.2 公共事业发展	59
4.8.3 促进就业	59

4.8.4 保护弱势群体	60
4.8.5 防灾救灾	61
5 年度公司集体、个人、工程类荣誉	63
5.1 企业综合荣誉	63
5.2 节能减排成绩及荣誉	64
5.2.1 绿色节能设计及运营	64
5.2.2 绿色节能施工及安全文明荣誉	64
5.3 实用科技运用获奖情况	65
5.4 优秀楼盘荣誉	67
6 2023 责任展望	69

1 编制说明

报告目的

本报告系上海中建东孚投资发展有限公司（简称“公司”）发布的第十份企业社会责任报告。旨在与利益相关方就公司可持续发展的理念、实践和绩效进行持续坦诚沟通。

报告范围

如无特别说明，本报告所有案例与数据均来源于公司及其在全国各地的地产公司、专业公司和项目等，体现公司“地产开发、资产运营”以及“客户体验、智慧社区、产业配套服务”等支撑性保障业务在履行社会责任方面的主要工作情况。

报告周期

本报告为年度报告。报告时间范围为 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。考虑到披露事项的连续性和可比性，部分内容适当向前或向后延伸，兼顾公司近三年的履责信息。

编制依据

中华人民共和国国家标准《社会责任指南》、上海市经济团体联合会团体标准《企业社会责任指南》。

报告承诺

本报告由公司社会责任管理团队组织编制，公司相关高管审核，并经董事长批准。报告内容不存在任何虚假和误导性陈述。

本报告获取途径为：

上海中建东孚投资发展有限公司网站：<http://www.cscedf.com>

2 高管致辞

2022 年是“十四五”贯彻落实的关键之年。面对地产行业下行周期和新冠疫情多重不利影响，中建东孚坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以学习宣贯党的二十大精神为主线，以中建八局“三标杆、两示范”战略愿景和“637”战略布局为统领，聚焦党建引领、深耕拓展、营销回款、运营管控、品质提升等重点工作，咬定目标、加压奋进、事争一流，各项工作稳步推进，取得了阶段性成绩，高质量发展开启新篇章。

在“同行”文化引领下，中建东孚密切关注各方利益，积极履行央企社会责任，围绕教育事业、体育事业、社会公共事业等持续开展公益活动，致力于成为值得员工托付、合作方信任，有担当的责任企业。持续开展甘肃卓尼定点扶贫工作，采购特色农产品、关爱当地留守儿童，深化产业扶贫和教育扶贫工作；深化党建带团建，开展志愿服务千余人次，覆盖 20 余个社区，保障进博会等重大活动；做实“四送活动”，各级工会慰问居家隔离员工合计 25 批次近 2800 人次；做好服务职工事实项目 21 项，打造职工驿站 2 个。

2022 年，面对疫情防控“大上海保卫战”的大战大考，中建东孚用实际行动彰显了央企担当。拼尽全力为在沪 22 个社区 3 万余户业主的健康安全保驾护航，完成惠南民乐大居 3 个隔离点的运营保障；运营局洪山路应急中心，累计接收局内外隔离人员 1200 余人次；旗下酒店、长租公寓保障国展方舱建设的后勤服务，保障了相关系统的办公需求，并累计贡献床位 4200 余张，服务援沪医疗队、患者及相关支持单位等 3000 余人次；助力商户复商复市，落实“应免尽免”助商举措，帮扶商户 246 家。

展望未来，中建东孚将坚持主动担当、积极作为，勇于承担社会责任，努力创造社会价值，在“同行”文化的引领和感召下，努力完善企业与员工、与客户、与社会的同心圆，奉献客户、关爱员工、回馈社会，以更加精益求精的经营与管理，推动企业高质量发展，为营造一个更加和谐、更富爱心、更有责任感的社会人文环境做出更大的贡献！

党委书记、董事长： **左臣华**

党委副书记、总经理： **张 涛**

3 公司简介

3.1 公司简介

上海中建东孚投资发展有限公司成立于 2008 年 5 月，是全球最大的投资建设集团中国建筑骨干企业中建八局旗下从事城市综合开发服务业务的全资子公司，注册资本金 105.5 亿元，拥有房地产开发壹级资质，总部位于上海市。公司现布局上海、南京、苏州、杭州、西安、成都、合肥等十余座核心城市。

作为中建集团地产板块的重要成员，中建东孚始终坚持“拓展幸福空间”的企业使命，紧跟国家发展战略，以“城市综合开发服务商”为战略定位，整合全产业链资源，以符合自身发展特点的商业模式，实现高质量发展，位列中国房地产企业 500 强第 29 位、责任地产排行第 1 名。

公司不断追求卓越，坚持绿色、低碳发展理念，引领人居新潮流，把绿色设计、绿色建筑、绿色运维贯穿全部开发链条，着力打造科技地产、人文地产、绿色地产、品质地产、责任地产，累计获取专利 170 余项，荣获得国家高新技术企业称号，实现了绿色建筑星级认证的全覆盖。

中建东孚在努力成为“城市综合开发服务领域的引领者”的征程中，始终将社会责任战略贯穿于经营管理全过程，在社会、用户、员工、环境和公益慈善等企业社会责任领域注重承诺和积极实践，不畏挑战、拼搏奋进，创造了辉煌的业绩，先后获得“全国文明单位”“全国五一劳动奖状”“全国五一巾帼标兵岗”“全国绿色建筑创新奖”“鲁班奖”“广厦奖”等国家级荣誉 100 余项。

2022 房地产企业责任地产



2022 房地产企业综合实力



2022 中国房地产百强企业



2022 中国房地产产品力优秀企业



全国五一劳动奖状



全国五一巾帼标兵岗



企业信用评价 AAA 级信用企业



高新技术企业



MUSE 设计金奖（综合性建筑室内）



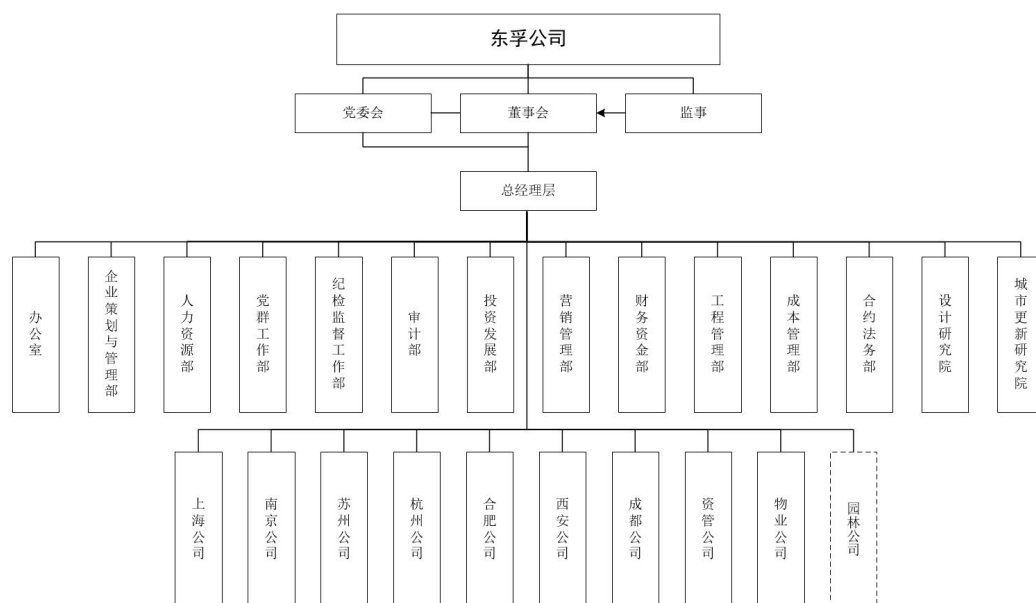
well 国际健康认证



多个项目获“广厦奖”



3.2 组织架构



按照《公司法》等法律法规要求，中建东孚持续完善党委会、董事会、监事和经理层的法人治理结构。其中，党委会下设有纪律检查委员会、监督委员会、违规经营投资责任追究工作委员会等 3 个委员会，董事会下设有战略委员会、薪酬与考核委员会、风险与合规管理委员会、投资管理委员会、审计工作领导小组等 5 个委员会/领导小组，总经理办公会下设标准化委员会、运营管理委员会、科技管理委员会、安全生产委员会、营销定价委员会等 5 个委员会。

2022 年，根据上级定岗定编工作要求，公司组织架构进行大幅调整。公司总部设置 14 个部门，其中，职能管理部门 6 个，包括办公室、企业策划与管理部、人力资源部、党群工作部、纪检监察工作部、审计部；业务管理部门 6 个，包括投资发展部、营销管理部、财务资金部、工程管理部、成本管理部、合约法务部；业务经营部门 2 个，包括设计研究院、城市更新研究院。总部下设上海公司、南京公司、苏州公司、杭州公司、合肥公司、西安公司、成都公司等 7 个地产城市公司，以及资产管理公司、物业管理公司和园林公司 3 个专业公司，其中园林公司尚未实质运行。

3.3 利益相关方沟通和参与

为规范履行企业社会责任，科学指导公司公益事业的策划、实施、评估和改进，使之与公司的战略规划及发展方向保持一致，公司制定并执行公益支持管理制度，积极开展、热心参与各类公益活动，务求实效，提升公司品牌形象。

中建东孚传承中国建筑“中建信条”，践行中建八局铁军文化，形成以“同心同德 同向同行”为核心理念的“同行文化”。以此引领发展，与客户、合作伙伴、员工戮力同心，共同进步、共建共享。在战略规划目标中，充分识别并均衡考虑股东、客户、员工、社会、供方等相关方的利益和需要，见表 3.3-1。

表 3.3-1 相关方需求表

相关方	需 求	指 标	主要措施
股东	收益、持续发展等	➤ 营业收入 ➤ 净利润 ➤ 合同额 ➤ 回款额 ➤ 新增土地储备货值 ➤ 资产负债率	◇ 拓展市场 ◇ 降低成本 ◇ 提高效率 ◇ 确保持续健康发展
客户	优质、高效、低成本、超值服务等	➤ 客户满意度	◇ 为客户提供全生命周期的服务 ◇ 不断提高客户满意度和忠诚度
员工	薪酬、职业发展、工作环境等	➤ 员工满意度	◇ 科学的薪酬、绩效、培训体系 ◇ 促进企业和员工共同卓越
社会	环境、安全、公益事业、新技术等	➤ 项目绿色星级认证覆盖率 ➤ 住宅（商品房）项目全装修标准交付总覆盖比例 ➤ 项目绿建及美国 WELL 认证 ➤ 专利 ➤ 局级特色优势技术培育，推进科技创新平台建设 ➤ 省部级以上科技成果奖	◇ 积极投入社会公益事业 ◇ 致力于新技术应用 ◇ 致力于质量、环境和职业健康安全
供方	付款及时、长期合作	➤ 战略采购比例	◇ 保持与供方协调发展，和谐共赢

表 3.3-2 履责绩效披露情况

相关方	指标	2022 年完成情况	2021 年完成情况	同比增长
股东	营业收入	200 亿元	360 亿元	-44.5%
	资产负债率	74.2%	82.9%	-
客户	客户满意度	77	75	+2 分
员工	员工满意度	82.79	76.71	7.93%
社会	项目绿色星级认证覆盖率	100%	100%	-
	专利	29	32	-
	国家高新技术企业	是	是	-
供方	战略采购比例	100%	100%	-

注：2022 年完成情况数据不含公司原华北区域。

公司社会责任工作由公司总经理全面负责和协调，党群工作部牵头组织落实。针对不同的利益相关方，公司采取不同的沟通渠道和措施，保证社会责任落实。

1) 股东与投资者：采取交流会议、函件往来、定期工作汇报、网站刊物、外媒平台和专项活动等沟通渠道，及时准确报告企业经营状况，提供合理投资回报，遵循责任经营和责任投资的基本原则；

2) 消费者：采取问卷调查、产品宣传册（页）、公司网站、官微、400 服务热线、销售/服务窗口、公益活动、媒体平台等沟通渠道，提供安全、绿色、节能、智能产品，提供定制化服务，持续提升顾客满意度，及时准确的进行信息沟通，创新消费者生活方式，保护顾客隐私；

3) 员工：通过全员大会、职代会、党团组织生活、员工培训、网站刊物、问卷调查、专题讨论、探访慰问、民主评议、拓展活动等渠道，维护员工合法权益，创造良好工作环境，给予合理待遇，提供教育和培训，为员工创造发展空间，让员工幸福生活，快乐工作；

4) 政府：通过工作汇报、函件往来、工作会议等渠道，遵纪守法，合法经营，依法纳税，响应政府倡导，大力发展绿色建筑，建设生态智慧社区、智能家居，积极承建保障房、动迁房，分担政府抢险救灾、防疫抗疫责任；

5) 供应商：通过日常沟通、问卷调查、项目合作、联合活动、公司刊物网站、媒体平台，实行公平采购，协助履行社会责任，建立相互尊重共赢的合作关系，诚信履约，维护企业信誉；

6) 社区与公众：通过公益项目和活动、信息宣传和普及、志愿者活动、公司刊物网站、媒体平台等，关爱弱势群体，扶贫助学，关注社区和谐发展，调动员工热情参与社区公益活动，推动公益慈善，创造社会就业等；

7) 同行：参与行业活动，参观学习，运用媒体平台，依法公平竞争，杜绝价格联盟，尊重知识产权，维护公平市场环境，参与制定国家或行业标准。

公司持续加强信息化建设，增进与相关方的沟通。在信息平台上深化了财务一体化、办公自动化 OA 系统、企业微信的应用，实现了 PC+移动应用双平台支撑，统一入口、统一身份认证、统一安全控制；搭建了人力资源系统、知识管理系统，便于员工统一管理及内部知识分享；按地产开发、资产运营、综合服务、创新业务的业务体系构建业务支撑系统，确保业务运营高效、有序；搭建企业经营分析平台，对战略、风险、问题、绩效进行重点监控。对交付环节的产品大数据应用进行探索，为产品质量的改善、供应商评估提供了数据基础，见表 3.3-3。

表 3.3-3 信息化建设系统模块

类别	系统名称	模块说明	开发应用的时间	业界水平
IT 基础设施	数据中心	模块化数据中心	2017 年至今	行业领先
	服务器/存贮	虚拟化、超融合	2017 年至今	行业领先
	网络设备	路由器、交换机、防火墙、VPN、无线	2012 年至今	行业领先
	视频会议系统	高清、双流，会议室、移动场景全覆盖	2011 年至今	行业领先
	网络安全防护	网络主动安全防护	2020 年至今	行业领先
信息系统	财务一体化系统	财务、资金	2020 年至今	国际领先
	OA 系统	内部新闻、通知公告、网签流程	2010 年至今	行业领先
	企业微信	内外部沟通、协同、移动办公、流程审批	2019 年至今	行业领先
	知识管理系统	知识存贮、查询	2017 年至今	行业领先
	公司官网	公司新闻、项目介绍、企业文化、人力资源	2010 年至今	行业领先
	营销管理系统	营销管理、交房管理、会员管理、统计报表	2011 年至今	行业领先
	智能客服系统	业主报事报修、投诉咨询	2021 年至今	行业领先
	地物一体化系统	业主报事报修、投诉咨询	2022 年至今	行业领先
	地产业务系统	成本管理、采购管理、计划运营管理	2015 年至今	行业领先

类别	系统名称	模块说明	开发应用的时间	业界水平
	云筑网	集中采购、智能互联	2020 年至今	行业领先
	设计 CPA 系统	设计标准、设计计划、设计品控	2020 年至今	行业领先
	EHR 人力资源系统	人力资源管理	2020 年至今	行业领先
	物业业务系统	基础数据管理、收费管理、客户服务管理、设备管理、采购管理、移动应用	2017 年至今	行业领先
	资管业务系统	招商管理、合同管理、运营管理、收入管理、支出管理	2017 年至今	行业领先
	经营分析系统	全面预算管理、经营智能	2017 年至今	国际领先
	产品大数据系统	产品质量数据收集、数据分析	2017 年至今	国际领先
	流程机器人	外部银行数据的获取，系统间的数据交互	2020 年至今	行业领先

4 企业社会责任核心内容

4.1 科学发展

4.1.1 公司使命、愿景、核心价值观

秉承中国建筑“拓展幸福空间”的使命，传承中建八局“令行禁止、使命必达”的铁军作风，形成了“同心同德、同向同行”为核心的同行文化体系。

公司使命：拓展幸福空间

公司愿景：成为“城市综合开发服务领域的引领者”

核心价值观：信孚于人，专精于事

企业定位：城市综合开发服务商

4.1.2 科学规划

《中建东孚公司“十四五”战略规划》立足当前内外部经济形势，结合公司自身特点展望未来，是东孚未来命运和发展方向的战略指引。

1) “十四五”规划确立了“1+3+X”的新发展格局。

“1”代表地产开发，是公司的主营业务，在“十四五”期间，公司将继续发挥地产开发的核心作用，聚焦“千亿规模”，承担中建八局“三支撑一引领”重要作用。

“3”代表资产运营、新型城镇化及综合服务业务，是公司转型升级的业务。规划期内，公司将紧跟行业发展趋势，充分研判资本市场机遇，与地产主业协同发展。

“X”代表地产业务链的延伸业务，是公司未来拟孵化的创新型业务。将主要聚焦康养、教育、医疗等产业。

2) 规划目标

见表 4.1.2-1

表 4.1.2-1 中建东孚“十四五”规划目标（部分）

类别	指标名称	单位	年度分解目标				
			2021	2022	2023	2024	2025
顾客与市场	客户满意度	分	75	75	76	76	77
学习和成长	员工满意度	分	82	82	84	84	85
	专利	项	12	12	15	15	15
社会责任	项目绿色星级认证覆盖率	%	100				
	住宅项目标准化率	%	≥90	≥90	≥90	≥90	≥90
	项目绿色/健康星级认证	项	1	2	3	4	5

3) 新的发展定位

2022 年，为适应内外部环境的重大变化，公司确立了“开展高端住宅与商业开发、资产管理、物业服务、创新业务四大业务领域”，作为未来规划调整的新的定位。

4.1.3 持续创新

2022 年，疫情反复和市场下行，让地产行业面对了前所未有的困难和挑战，但公司始终将创新创效作为自身高质量发展基础，紧紧围绕局“科技创新三年行动”和公司“六个专项行动”的目标要求开展工作，聚焦产品线全面迭代升级，通过强化设计管控和跨系统协同，设计研发能力进一步提升，持续高效的推进“十四五”各项工作。

在科技创新方面，积极落实“双碳”战略，聚焦“低碳、健康、科技”的产品核心价值，科技创新赋能产品价值提升。与局工程研究院联动推进科技创新平台建设，挂牌成立“中建八局地产业务碳中和科创中试基地”。在中建系统率先发布“碳中和路线图”，明确 2035 年碳中和目标和减排策略。践行“厉行节约，勤俭办企”，开展低碳运维的实践探索，以及冰蓄冷运行、空调运行、基于场景和时序需求的智能照明系统优化及能耗管理平台等方面研究，在中建广场地下停车场及办公楼 B 座部分办公区域进行落地应用，同比节能 15%以上。配套案例《关于压降自持建筑能耗的建议——智能改造+数字运维能耗压降探索与实践》获得中建八局第四届企业高质量发展金点子荣誉。公司位列“2022 中国绿色低碳地产指数 TOP20”的第 15 位、“2022 中国绿色低碳地产（国企）TOP10”的第 8 位。

在产品创新方面，根据公司产品发展战略，发布了《中建东孚产品力提升三年行动方案》，制定 16 项实施举措及相应量化指标。推动从定位、设计、品质、成本、服务到品牌的全方位凝心聚力、高效协同，促进产品力有效和全面提升。对标仁恒、中海等一线地产，对原有的六条住宅产品线进行了全面迭代升级，重点推出了“境”系、“御”系两条全新产品线。“境”系提出了“五境十二印”的全新产品价值体系，从社区社交、户内空间、智慧社区、健康环境、设计美学五大方面为客户构筑理想生活场所，在南京、苏州、杭州和上海等多个项目落地。

结合产品线焕新，研发创新户型、超级社区入口、“6+3”智慧社区体系等一系列创新产品成果，有效提高了东孚项目产品品质。

在品牌创新方面，结合产品线焕新和产品 IP 标签的打造，同步在产品表达上并行发力，推进产品形象真正与市场接轨。立足东孚产品线构建、研发成果推广、项目实景呈现等多维度，自上而下构建东孚产品推广内容体系。为每个项目定制专属《产品力价值亮点手册》，将匠心设计转化为客户听得懂的语言，扩大产品价值传播力度。在外媒资源上实现中指院、金盘网、牧笛设计、景观邦、矩阵纵横等多个行业内媒体发声，全面建立产品品牌矩阵，提升产品品牌形象传播力。

公司注重设计研发人才素质提升，承担多项研究课题并着力推动科技创新成果转化。成功举办了第二届“设计管理技能大赛”，为分享优秀工作经验、展示优秀员工风采提供了平台，有效促进了城市公司团队产品力意识和管理能力的提升。承担上海市科委课题、总公司课题、局课题各 1 项，公司级科研课题 9 项，其中上海市科委课题申请软件著作权 2 项，相关课题获得专利授权 25 项，公开发表论文 9 篇，课题《四新技术助力地产开发》获得“中建集团第四届创新创效大赛铜奖”的荣誉。2022 年完成局人居环境研究分院和局特色优势技术《基于地产开发的智慧人居创新技术》，完成并开放宝山智能家居中试基地。发布 2022 版《东孚公司智能化技术发展策划》和《小区智能化及智慧家居指导手册》及《健康住宅技术标准化清单》，并实现项目落地。

4.1.4 信用建设

诚实守信被视为公司企业精神和企业文化的重要方面。公司制定并执行《全面风险管理实施细则》《合规管理实施细则》《合同管理办法》等制度文件。每年适时更新公司《法律法规及其他要求清单》，通过公司内网共享，使员工能及时获取和掌握法律知识，做到知法、守法，确保企业的各项经营行为合法合规。公司每年聘请第三方对企业资信进行评价，开展内外部审计，促进企业信用建设。

公司高度重视履约守信，管理制度中严控与合作方、小业主之间纠纷，通过诉前谈判与调解，优化争议问题处理流程，防范和降低诉讼风险。针对公司年度重大风险应对，制定 50 项举措，落地率超过 80%。发布合规失信信息修复专项

指引，动态监控维护企业信誉。对于诉讼阶段的案件，推动债权债务清晰的案件高效处理结案。同时，公司及下辖各法人单位主动履行生效判决，杜绝各单位成为失信被执行人，2022 年实现最高院失信名录 0 记录。

2022 年 5 月，公司获得联合资信评估股份有限公司“AA+”主体信用评级。东孚以及地产板块 3 家平台公司全部获评“房地产行业 AAA 级信用企业”，实现地产业务 3A 评级全覆盖。

4.1.5 责任投资

公司坚持责任投资理念，力求达到经济、社会和环境三者的统一和谐。

经济方面，严控投资风险，执行国有企业“三重一大”要求，遵照中国建筑股份有限公司项目投资立项与可研的三级审批制度，充分做好市场研究与项目调研，从而确保国有资产的保值增值。2022 年，全国已有项目落地城市为七个，分别为上海、西安、南京、苏州、杭州、成都、合肥。

社会方面，关注民生保障，公司积极参与“城中村”“棚户区”改造及保障性安居工程开发与建设。自 2011 年以来，公司积极响应党中央号召，积极投身保障房建设，承接了上海市青浦崧泽华城项目、上海市惠南民乐大居项目，以及上海市杨浦、虹口、闵行、嘉定、浦东等区域的保障房项目，为上海市构建“四位一体”住房保障体系做出了突出贡献。公司积极响应国家大力发展租赁住房号召，投资开发上海市首幅租赁用地，项目总建面 21 万平方米，于 2021 年 11 月交付近 1500 套长租公寓住房。2021 年参与获取上海市崇明区城桥镇城中村改造项目，通过项目的实施，提升城镇面貌，完善配套功能。2022-2023 年，公司先后积极参与实施了上海市浦东新区曹路镇安置房项目、合肥市新站区磨店家园安置房项目、合肥市新站区鹤翔园安置房项目等，持续践行“国家队”的责任和使命担当。

环境方面，创新内在驱动，公司在绿色节能和装配式建筑方面的大力投入，不仅使开发楼盘成为当地先进科技标杆项目，成为行业中功能完善、特色鲜明、具有辐射带动作用的绿色建筑示范工程和低能耗建筑示范工程，更让业主切实享受到健康、舒适、环保、先进的宜居环境，产生了良好的社会效益。

公司在实施重点开发项目有：



上海市浦东新区曹路区级安置房项目建筑面积约 148 万平方米



上海市崇明区城桥镇城中村改造项目建筑面积约 35 万平方米



合肥市新站区磨店家园安置房二期项目建筑面积约 94 万平方米



合肥市新站区鹤翔园安置房三期项目建筑面积约 37 万平方米

4.2 公平运营

4.2.1 反对商业贿赂和防止腐败

公司在监督管理方面，秉承“严”的主基调，始终将反腐败工作作为重点来抓，认真学习贯彻中建集团、中建八局和中建东孚有关反腐败工作会议精神，积极准备、广泛发动、立足职能、贯通融合，大力开展商业贿赂与腐败治理工作，并取得初步成效。

a) 加强组织领导，广泛宣传发动

年初，公司召开党风廉政建设和反腐败工作会议暨警示教育大会，传达了中建集团、中建八局党风廉政建设和反腐败工作会议精神，董事长对年度反腐败工作作出部署，纪检监察工作部通报了典型案例。随后，公司所属二级单位也陆续召开党风廉政建设和反腐败工作会议暨警示教育大会，进一步安排反腐败具体工作，广泛宣传动员，做到一级抓一级，层层抓落实，压实反腐败工作主体责任，通过典型案例通报，发挥警示震慑作用。



东孚公司党风廉政建设教育大会



上海公司党风廉政建设教育大会

b) 层层压实责任，落实责任考核



纪委履责责任书



干部集体廉政谈话

为进一步明确党风廉政建设责任，层层签订党风廉政建设责任书和班子成员“一岗双责”责任书，签订纪委履职责任书，制定政治监督清单，对二级单位开展党风廉政建设责任制考核。每半年对信访案件进行分析研判，形成分析报告。紧盯“关键少数”，对 24 名两级班子成员党风廉政建设情况进行“画像”评价，更新廉政档案 217 份。全年集中开展典型案例警示教育 3 次，完善纪检监察制度 6 项，政治监督责任履行有力。

c) 强化廉政建设，增强震慑力度

发挥监督保障作用，助力国有企业改革。一是全过程参与机构改革。参与制定改革方案，成立监督小组，发布严肃竞聘工作纪律通知，严格监督竞聘程序和竞聘条件，对 6 名不完全符合竞聘条件的事项报竞聘领导小组研究决策，监督过程形成工作记录、会议纪要，做到竞聘过程可追溯，保证总部改革一气呵成。二是为二级单位改革提供坚强保障。对 2 名被举报的干部及时进行调查核实，并向干部人事部门出具调查证明，维护党组织的公信力。三是保障干部尽快就位。配合干部人事部门对拟任干部进行考察，出具廉政鉴定 69 份，对 52 人开展任前廉政谈话。

d) 打造廉洁文化品牌，弘扬廉洁文化

顶层设计、系统谋划，制定廉洁品牌建设实施方案，征集确定“清风孚来”廉洁品牌名称和 LOGO 标志，召开品牌发布会。创建廉洁文化示范点 16 个，其中 10 个项目获评局级廉洁文化示范点。2 名员工荣获局“优秀廉内助”称号，公司荣获局 2022 年廉洁文化示范单位，廉洁品牌影响力初步显现。



党史学习教育



廉洁品牌“清风孚来”发布会

e) 深化作风建设，持之以恒纠“四风”

一是加强组织领导。在重大传统节日前，发布廉洁提醒通知，发布典型案例通报，严防节日腐败。二是严肃追责问责。针对项目管理人员不担当、不作为问

题，进行问责通报，并开展经济处罚。三是强化宣传引导。聚焦“作风建设深化年”主题，发动各单位自编自导自演，拍摄反映作风突出问题的微视频 5 部，在公司官微循环展播，引导两级总部转变作风。

4.2.2 公平竞争

公司严格遵守竞争法规，积极开展反不正当竞争及合规宣传，注重培养员工优良的职业道德观，以国家利益为重，以企业发展为己任，从文化、制度建设源头杜绝不正当竞争。中建东孚在成立之初即将“依法、诚信”作为生产经营的最高准则，并严格依照各项法律法规、行业标准开展土地获取、施工建设、销售管理以及后续保修、物业服务等开发业务，反对不正当竞争。

公司建立健全各项经营管理制度，每年定期邀请第三方进行审计检查，同时接受中建股份以及各级政府部门、行业协会的内外部监督检查，并努力在经营中积极践行企业的社会责任，以实现公平、公正、公开参与的合作，切实做到诚实守信，合法合规，正当竞争。

2022 年，公司全年因违反竞争法规受到处罚的次数为 0 次。

4.2.3 尊重产权

公司坚持“科技兴企，质量兴业”发展方针，在提高自主创新能力的同时，注重知识产权保护，特别是公司承担的上海市科委课题——“基于BIM+FM+BI技术的可视化大型综合办公建筑能源高效运营管理系统研究及应用示范”等多项高标准科研课题，自主知识产权数量增速较快。公司积极遵守国家和地区的法律法规，尊重他人知识产权，始终坚持以公平的方式参与竞争，坚决抵制任何侵犯产权行为。

在保护自主知识产权方面，2022年共计取得29项国家专利授权，截止目前公司拥有专利134项，其中发明专利6项，有力地支撑了公司知识产权相关工作。紧密围绕业务需求，支持产品战略规划，启动高端公寓产品线、住宅产品线、共享办公项目商标申请保护工作，全年申请注册商标10件。

在保护他人知识产权方面，对公司指定品牌供应商名录中的企业，有严格的采购标准，严禁采购仿制品、套牌品等，尊重供应商的知识产权成果。公司与全球著名软件商——autodesk欧特克软件公司长期合作，购置大量revit、autocad等软件，实现了国际主流BIM软件企业级正版化。在全公司范围内营造遵纪守法、诚信经营、保护知识产权、使用正版软件的良好氛围。

4.2.4 推动行业健康持续发展

公司本着开放和互利共赢的原则，与政府、金融机构和科研单位等利益相关方精诚合作，扩大合作领域，积极参与制定行业标准与规范，为有关行业的健康持续发展做出了积极的贡献。2022年公司专利获得情况见表4.2.4-1

表 4.2.4-1 2022 年公司专利获得情况

序号	名称	类型	证书情况
1	弱电机房用通风装置	实用新型	授权
2	一种新型连框底盒	实用新型	授权
3	一种新型顶板风井转换系统	发明专利	授权
4	气密型插座底盒	实用新型	授权
5	内凹型插座	实用新型	授权
6	一种新型客厅电视机侧预制墙体	实用新型	授权
7	一种装配式仿古外墙结构	实用新型	授权
8	房屋（现代曲线建筑）	外观设计	授权
9	房屋（现代框体建筑）	外观设计	授权
10	卫生间降板区域的排风装置	实用新型	授权
11	楼房（新中式建筑）	外观设计	授权
12	高层楼房	外观设计	授权
13	一种带屏蔽的新型金属连框底盒	实用新型	授权
14	楼房（售楼处）	外观设计	授权
15	新型分线线槽	实用新型	授权

序号	名称	类型	证书情况
16	飘窗台下一体式热水装置	实用新型	授权
17	可模拟实地效果的跑步机	实用新型	授权
18	一种新型强电箱预制墙板	实用新型	授权
19	空调管道洞口用密封装置	实用新型	授权
20	一种防水混凝土楼板	实用新型	授权
21	可多次拆装的装配式异形通用屋面结构	实用新型	授权
22	一种新型检修易拆回风口	实用新型	授权
23	可多次拆装的装配式建筑板材	实用新型	授权
24	给水管预制墙体	实用新型	授权
25	可周转拼接式水沟	实用新型	授权
26	一种带可视对讲开关模块化的连接装置	外观专利	授权
27	一种道路边景观挡水装饰装置	实用新型	授权
28	一种新型装配式钢木结构墙板	实用新型	授权
29	一种新型送风踢脚线	实用新型	授权

4.3 环保节约

公司坚持“预防污染，推进环境友好，节能低碳，创造绿色空间”的环境方针，致力于成为绿色建筑的倡导者、绿色技术的开发者、绿色工程的建造者和绿色产业的推动者，努力探索行业发展路径，促进行业走向低碳环保。

4.3.1 环境管理

a) 公司根据《中华人民共和国环境保护法》《上海市环境保护条例》等国家和地方法律法规的框架要求，同时结合八局《环境管理手册》要求，以推进绿色技术引领行业进步为宗旨，持续完善环境管理体系，设置环保兼职管理人员 27 人，通过培训不断提升员工环保意识，创新环境管理模式，增强环境管控能力。2022 年，公司顺利通过环境管理体系再认证。

b)在项目施工过程中,公司秉承绿色先行的管理理念,积极推进环境管理组织制度建设,执行环境评估机制,推广环境管理方法应用,优化环境策划管理,全面推行绿色施工技术,在设计、施工环节倡导节能与创新。如通过 BIM 技术在建筑中的应用,提升绿色施工效率,改进绿色施工项目的管理模式。

c)宣传、教育

2022 年,公司积极组织环保教育培训,共计 350 余人参加;同时严格执行环评要求,监督总包单位落实各项管理措施,加强安全文明施工、绿色施工的宣传和教育,将环保知识纳入员工岗前培训计划,持续完善培训内容,提高环保意识,并将以上内容在合同中予以明确,提高环保管理执行力。

4.3.2 降污减排

公司积极承担社会责任,践行国家绿色发展理念,将绿色发展理念融入开发全过程,探索行业绿色开发建造新思路,倡导打造房地产行业绿色化生态系统,从绿色施工制度完善、绿色施工监控落实降污减排工作。

a)公司参照《中建八局绿色施工标准》、《中建八局绿色施工手册》完善自身绿色施工制度体系建设,从制度方面规范现场施工的降污减排工作,积极践行绿色发展理念,大力推动“三全”工作,特别是“全面创绿”要求,在新项目开发中评估全周期开发对环境造成的影响,真正从制度方面做到绿色开发、降污减排。

b)公司从噪音、污水、扬尘、有害材料方面着手监控项目采取降污减排措施。如现场使用噪音检测仪、密闭式作业棚、定期维修保养大型机械、合理安排施工进度尽量避免夜间施工等手段,切实保证降低噪音污染;现场设置沉淀池,将施工和生活区产生的污水进行沉淀再排放,切实保证降低污水污工作;现场配备雾炮、洗车机,场地内裸土采用防尘网进行覆盖,运送土方、渣土等车辆采取封闭、遮盖措施,切实保证降低扬尘污染。此外公司禁止使用有毒有害材料,严格控制总包单位油漆等材料使用,切实杜绝有害材料污染。

c)公司制定完善的环境应对方案,同时鼓励相关方的参与,共同应对环境问题;公司坚持属地化管理原则,按照地方环境响应情况,及时调整现场扬尘作业,

确保环境整体受控；公司每年召开工程供方大会，奖励优秀的合作方，同时通报不合格的合作方，增强甲乙方的互动，加强环境事故应对能力。

d) 公司高度重视经营活动对环境及气候的影响，全面推行绿色施工，努力提高建筑节能等级，增加装配式建筑比例，预防和减少排放对环境和气候的影响。

4.3.3 资源节约与综合利用

a) 绿色开发、设计

建筑行业是社会主要能源消耗行业之一。设计是绿色建筑的源头，主导后续建筑活动对环境的影响和资源的消耗。公司积极承担社会责任，推广绿色建筑技术，以优秀的绿色低碳产品回馈社会。公司在设计规划中坚持减少污染、减少能耗、材料回收原则，从源头上最大限度地减少建筑物整个生命周期内的能源消耗和对环境的不利影响。

1) 节能技术

公司围绕项目所在地的地形地貌、气候、工程地质等自然条件，选择适宜技术充分利用太阳能、风能、地热等可再生能源，应用节能暖通空调、节能灯等设备，提高能源利用效率，减少二氧化碳排放。见表 4.3.3-1

表 4.3.3-1 公司绿色技术运用情况

节能分类	具体运用措施
太阳能热水技术	利用太阳能获得的热水供建筑使用
低温热水型地板辐射采暖	低温热水地面辐射供暖以温度不高于 60℃ 的热水为热媒，在加热管内循环流动，加热地板，通过地面以辐射和对流的传热方式向室内供热的采暖方式。
风能利用	屋顶设置无动力通风帽，利用大自然的风力排出卫生间的臭气
地源热泵	有条件的项目采用地源热泵技术，利用水及土壤的热能
高效多联（热泵）空调	选用高效能多联（热泵）空调，能效比显著高于国家规定的限值
保温隔热	采用满足国家规范要求的外墙屋面保温隔热材料及门窗材料选型，减少能源消耗

【案例】中建凤栖第项目

在中建文化城项目及中建凤栖第项目安装了分体式太阳能热水系统。中建凤栖第项目热水利用率达到 50%，经分析测算，中建文化城项目分体式太阳能一项，全年集热量 54 万千瓦时，可节约电量约 57 万度，相当于减排：155 吨碳粉尘，568 吨二氧化碳，17 吨二氧化硫，9 吨碳氧化物。

【案例】上海中建朗阅府项目

在上海中建朗阅府项目安装了 IPLV 指达到 5.0 的多联空调机组，国家相关规范要求 IPLV 仅 4.0，本项目提高幅度达到 25%，仅空调节电一项就能大幅降低碳排放。



【案例】中建广场项目

在中建广场项目应用了太阳能热水系统及太阳能光伏系统。项目太阳能热水系统占总热水量的 37.7%（1#楼），经分析测算，仅太阳能热水系统一项，全年集热量约 7 万千瓦时，折合标准煤 8.25 吨，相当于减排：5.61 吨碳、5.61 吨粉尘、20.56 吨二氧化碳、0.62 吨二氧化硫、0.31 吨氮氧化物；项目太阳能光伏系统占总用电量的 3%，经分析测算，上海地区全年辐照量为 200MJ-4400MJ，水平面光伏板布置面积为 720 m²，以发电效率 11%估算，光伏系统全年供电量约 12 万 kWh，折合标准煤 46.2 吨；相当于减排：31.41 吨碳、31.41 吨粉尘、115.2 吨二氧化碳、3.46 吨二氧化硫、1.73 吨氮氧化物。



2) 节水设计

公司根据项目所在地的气候、水文等条件，应用中水回收系统、雨水回收系统、同层排水设计，高效收集利用生活废水、雨水、保护地下水资源；推广节水器具、安装独立水表控制计量各单元用水，有效地节约用水。同时加强施工过程中对水资源节约利用的管理。见表 4.3.3-2

表 4.3.3-2 公司节水设计运用情况

节水分类	具体运用措施
节水型水嘴	手动或自动启闭，控制出水口水流量，节约用水
节水灌溉	低流量灌溉系统是非草坪类地域最为有效的灌溉方式。
中水回用技术	集中处理生活用水，用于绿化浇灌、道路冲洗等
雨水收集系统	收集地面、建筑屋面雨水用于绿化浇灌和道路冲洗等

【案例】中建文化城项目

项目采用中水处理回用系统和雨水回用系统相结合的方式，实现绿化灌溉、道路冲刷 100%采用非传统水源。采用微喷灌、滴灌等方式进行绿化灌溉，比传统地面漫灌节水 20%~40%。

【案例】中建广场项目

项目采用雨水回用系统，实现绿化灌溉、道路冲刷 100%采用非传统水源。采用微喷灌、滴灌等方式进行绿化灌溉，比传统地面漫灌节水 20%~40%。

【案例】苏州元和街道项目

项目采用雨水回用系统，收集地屋面、绿地、透水铺装和硬化地面的雨水径流，收集到的雨水首先经过无动力重力弃流系统，高污染的初期雨水径流被弃流，水质较好的后期雨水径流进入 PP 模块雨水收集池进行收集储存，经地埋式一体机进行水质净化后的雨水进入 PP 模块清水池储存。满足 100%用水需求，非传统水源利用率 6.05%。

3) 节材设计

公司优化设计方案，采用高效能，低能耗、耐久性好的结构体系，应用和推广绿色建材，最大限度地节约用材。大量利用可再循环材料，大面积使用以工业废弃物为原料的混凝土砌块。

【案例】上海青浦新城一站动迁安置房项目

建筑主体结构设计采用高强钢筋 HRB400, HRB500 超过总钢材使用量的 70%, 墙填充材料大面积使用粉煤灰加气混凝土砌块。

【案例】上海中建朗阅府项目

屋面保温采用挤塑聚苯板, 外墙采用加气混凝土砌块/钢筋混凝土+水泥砂浆, 保温采用石墨聚苯板/岩棉板, 未采用国家和地方禁止使用的建筑材料和制品。同时, 混凝土结构梁、柱纵向受力钢筋采用不低于 400MPa 的热轧带肋钢筋。

【案例】张江 07-9 地铁上盖项目

设计研究院牵头联动城市公司和资管公司, 积极推动解决项目设计的重难点问题, 从建筑、室内和景观设计的各方面精心打磨。着眼“绿色设计、绿色施工、绿色运维”全过程应用, 推进张江广兰路 07-9 办公楼国家绿色星级认证及 LEED 认证, 着力打造成为上海 TOD 商业新地标。

4) 节地设计

公司紧紧围绕土地利用规划, 严格落实土地开发强度的各项指标要求, 并开展节地研究, 充分利用旧建筑和废弃场地, 提高土地的使用; 减少建筑物的占地面积, 合理开发建筑物地下空间。见表 4.3.3-3

表 4.3.3-3 2022 年规划设计方面所获奖项

序号	项目	奖项名称	获奖时间
1	上海中建东孚投资发展有限公司/ 临港御湖澜庭	美国 WELL 认证	2022 年
2	上海中建东孚投资发展有限公司/ 南京熙元府	GHDA 全球人居奖	2022 年
3	上海中建东孚投资发展有限公司/ 合肥磨店家园	GHDA 全球人居奖	2022 年
4	上海中建东孚投资发展有限公司/ 西安中建假日酒店	GBE2022 酒店类最佳室内设计奖	2022 年
5	上海中建东孚投资发展有限公司/ 中建-海樾府	第 16 届金盘奖年度最佳预售楼盘奖/ 第 16 届金盘奖最佳售楼空间奖	2022 年
6	上海中建东孚投资发展有限公司/ 上海中建企业天地	第 16 届金盘奖最佳产业奖	2022 年

5) 装配式建筑

公司积极响应国务院、住建部关于发展装配式建筑的号召, 在开发项目中大力推广应用。发展装配式建筑是建造方式的重大变革, 是推进供给侧结构性改革和新型城镇化发展的重要举措, 有利于节约资源能源、减少施工污染、提升劳动

生产效率和质量安全水平，有利于促进建筑业与信息化工业化深度融合、培育新产业新动能、推动化解过剩产能。根据装配式建筑参与各方的统计总结，装配式建筑比传统建筑可减少建筑垃圾 80%以上，节水 60%，节木材 80%，减少能耗 70%。

公司近年来开发装配式建筑超过 700 万平方米。见表 4.3.3-4

表 4.3.3-4 公司装配式建筑开发（部分）应用情况

项目/地块名称	建筑面积（万平）	单体预制率	状态	结构体系
上海惠南民乐 K05-01 项目	18.20	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海惠南民乐 D1 0-01 项目	7.62	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海惠南民乐 D01-12 项目	12.60	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海张江 A6-8 地块项目	6.72	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海张江 A6-4 地块项目	1.15	40%	竣工	装配整体式混凝土框架结构体系
上海松江 10-07 长租公寓项目	11.34	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系（1#楼装配整体式混凝土框架-剪力墙体系）
上海航头 13-02 地块项目	4.34	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海航头 14-01 地块项目	4.48	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海航头 14-05 地块项目	2.31	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海奉贤 27-06 地块项目	13.40	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土夹心保温剪力墙体系
上海临港 C5B-11	10.7	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙结构体系
上海临港 K05-01	7.7	40%	主体结构完成	1#2#楼装配整体式框架结构体系、3#4#楼装配整体式混凝土框架-剪力墙体系
上海临港 K01-01	3.2	40%	主体结构施工中	1#楼钢结构、2#3#楼全装配式钢-混凝土混合框架结构体系
上海康桥 10-09 地块	10.14	40%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海崇明 02A-07A 地块	4.1	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海崇明 02A-09A 地块	4.51	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海曹路 19-01 地块	4.81	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海曹路 20-01 地块	6.44	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海曹路 18-04 地块	5.19	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海宝山联杨路 0427-01 地块	9.4	40%	主体结构完成	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海崇明 05A-05A 地块	5.1	30%	主体结构施工中	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海惠南民乐 F04-01 项目	4.39	40%	主体结构施工中	装配整体式混凝土剪力墙体系
上海奉贤 27-02 地块	4.31	40%	主体结构施工中	装配整体式混凝土叠合剪力墙体系
上海曹路 07-02 地块	3.49	40%	主体结构施工中	装配整体式混凝土叠合剪力墙体系
上海曹路 08-05 地块	6.67	40%	主体结构施工中	装配整体式混凝土叠合剪力墙体系

上海曹路 13-05 地块	10.59	40%	主体结构 施工中	装配整体式混凝土叠合剪力墙体系
上海曹路 13-13 地块	3.35	40%	主体结构 施工中	装配整体式混凝土叠合剪力墙体系
上海张江 B05-15 项目	2.22	高层 40% 联排 30%	主体结构 施工中	高层：装配整体式混凝土剪力墙体系；联排：装配整体式框架结构
上海张江 B07-9 项目	7.75	塔楼 60% 装配率； 多层商业 40%； 钢结构 公交站 50%~55%	基坑施工 中	塔楼：装配整体式混凝土框架-核心筒结构；多层：装配整体式框架结构，部分钢结构
南京余家湾二期保障房项目	20.22	三板率 60%	施工中	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙）
南京余家湾三期保障房项目	12.12	三板率 60%	施工中	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙）
南京付营四期保障房项目	7.31	三板率 60%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙）
南京熙元府项目（G74）	39.6	50%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制剪力墙、预制阳台、预制阳台隔板、预制叠合梁板、预制楼梯、预制填充墙）
南京鼓楼 02-08 项目	5.5	40%装配 率	施工中	钢筋桁架楼承板、蒸压轻质加气混凝土外墙板、非单元式幕墙、成品内隔墙板、地面干式铺装、全装修等装配式技术
南京卓溪路项目（G15）	10.9	50.15%~ 50.64% 装配率	施工中	装配整体式剪力墙结构体系，应用预制剪力墙、预制叠合板、预制楼梯板、预制混凝土外墙板、成品内隔墙板、地面干式铺装、全装修等装配式技术；
苏州元和项目	38	三板率 60%	北区竣工，南区 施工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙）
苏州富源路项目	26.3	三板率 60%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙）
苏州黄桥项目	16.4	三板率 60%	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙）
苏州胥口项目	8.14	35%/50% 装配率	主体结构 完工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙、预制剪力墙、全装修）
苏州南大住宅项目	31.63	35%/50% 装配率	主体封顶	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙、预制剪力墙、全装修）
苏州南大商业项目	14.91	35%/45% 装配率	施工中	装配整体式混凝土框剪结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙、公区装修，干法楼地面，玻璃幕墙）
苏州总部基地住宅	32.8	35%/50% 装配率	主体封顶	装配整体式混凝土剪力墙结构体系（预制叠合板、预制楼梯、预制内隔墙、预制剪力墙、全装修）

苏州总部基地办公大楼	5.2	35%/45% 装配率	施工中	装配整体式混凝土框剪结构体系 (预制叠合板、预制楼梯、预制内 隔墙、公区装修, 玻璃幕墙)
合肥市新站区鹤翔园三期 安置房项目	36.8	50%装 配率	施工中	装配整体式混凝土剪力墙结构体系
西安锦绣天地 A 区	7.07	20%装 配率	竣工	预制构件仅限于预制楼板
西安中建轨交山海境	31.35	35%装 配率	施工	结构体系(预制叠合板、预制楼梯、 预制内隔墙)
青岛李沧区酒店管理学院 西侧地块	2.67	25%装 配率	竣工	叠合板、预制楼梯、内隔墙非砌筑
青岛胶东国际机场配套职 工宿舍 B 地块	1.29	50%装 配率	竣工	预制混凝土夹心保温抗震墙、叠合 板、非承重围护墙非砌筑, 围护墙 与保温一体化、全装修、节点标准 化技术
济南张马片区 A3\A4\C-6-1 地块	35.2	50%装 配率	竣工	预制构件仅限于预制楼板、空调板、 阳台板、楼梯等
济南张马片区 A7\A8 地块	18.8	50%装 配率	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系
济南医科大 A2 地块	21.78	50%装 配率	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系
广州增城御溪谷三期北地 块	54	≥51%装 配率	竣工	装配整体式混凝土剪力墙结构体系
广州增城御溪谷三期南地 块叠墅	41	51.8%装 配率	在建	装配整体式混凝土剪力墙结构体系
成都锦绣天地	22.19	30%装 配率	竣工	预制构件仅限于预制楼板、部分采 用预制内隔墙
共计面积	737.4			

6) 提高资源利用率

中建东孚贯彻中建集团“厉行节约、勤俭办企”要求, 实施从公司总部到项目的全层级节约措施, 加强节约宣传与培训, 循环使用办公及建材材料, 推广环保设备, 全方面减少企业能耗、材耗、地耗、水耗。

电: 项目现场办公室使用节能声控 LED 灯, 张贴标语, 促进电能减少使用, 提高资源利用率。

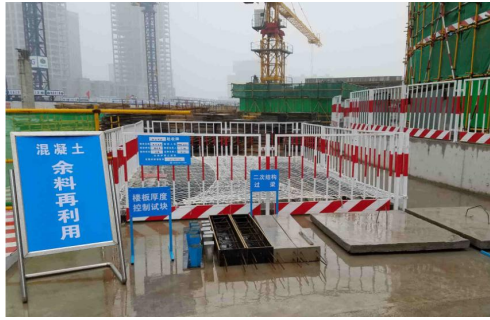


节能 LED 灯光



标语张贴

材: 现场临建设施大部分采用定型化可周转使用设备, 如工地大门, 围挡, 围栏, 办公生活区用房等; 办公室推行办公物品循环利用。



材料再利用

地：现场平面布置紧凑，禁止红线外占地；严格执行粘土砖禁限规定；对基坑开挖边线、开挖深度进行控制，以防超挖。

水：设立循环水系统、沉淀池和二次循环水塔，用于土方车辆进出冲洗和道路保洁；定期检查供水装置，发现漏水现象及时修复，严控浪费水和长流水等现象；推行混凝土覆膜养护技术等；现场配备节水型水龙头，张贴节约用水宣传标语。



二次循环利用水

节约用水漫画提示

公司将循环经济、低碳经济融入到机关办公与施工建造中，提高人员节约意识，推广环保技术，提高能源、资源综合利用效率，减少废弃物排放，保护生态系统。

b) 绿色采购

按照公司“全绿”产品的要求，坚持绿色采购。如采购的物资中不得含有石棉、重金属等污染环境的成分，推行 LED 光源，按设计要求采购太阳能热水器、太阳能光伏等环境友好型产品。见表 4.3.3-5

表 4.3.3-5 绿色采购重点关注产品

序号	重点关注的采购产品	环保与节能要求
1	预制装配式结构	工厂化预制，减少现场的能源浪费，减少现场噪声、扬尘污染

2	保温材料	不得含有石棉产品，避免对施工人员和顾客的伤害
3	照明器具	推广使用 LED 光源，减少电力能源消耗
4	雨水回收系统	节约水资源
5	中水系统	节约水资源
6	太阳能热水器、太阳能光伏	减少电力能源消耗
7	厨电、空调等用电设备	国家认定一级能耗产品，减少电力能源消耗
8	橱柜、地板	E1 级环保板材，减少甲醛释放
9	断桥隔热铝合金窗	保温隔热，减少能耗
10	新风系统	新风除霾，健康呼吸
11	净水设备	除大颗粒杂质、余氯、异味、化学污染物等，用上健康水
12	空气能热水器	高效节能，减少空气污染

c) 绿色物业

伴随着社会的发展，环境污染日益凸显，节能降耗、绿色低碳、可持续发展成为了社会发展的主旋律，中建东孚物业致力于为客户、社区业主提供优质、高效、节能、绿色、环保的照明解决方案，以降低电耗，减少污染物排放为目的，带来直接经济价值的同时，为社区业主客户创造了一个良好的生活工作环境。我们在长期的物业管理实践中，一贯强调“以人为本”和“业主至上”的指导思想，采用多种绿色方式营造一个生态住宅与自然景观、社会文化相融合的环境。物业公司通过了 ISO9001 质量管理体系新版、ISO14001 环境管理体系新版和 ISO45001 职业健康安全管理体系的三体系认证。我们在关注服务质量的前提下，还持续关注废水、空气、噪音等环境因素，在多处管理项目内推行绿色运营管理方案，物业服务企业在项目运营期间，物业项目在常用消耗品、办公设备、家电电器、设施设备物品采购计划、采购合同等文件和材料中有绿色环保要求，优先购买对环境负面影响较小、能效等级较高的绿色产品，提倡垃圾分类和监督指导机制，实施对项目区域内产生的危险废物和有害垃圾单独收集、危险化学品等保洁工程物品的分类管理机制等措施，保持对物业服务中心的废气、废水、噪音的监测，希望通过对环境因素、能源因素和危险源控制的方法，将可能的环境危害、能源消耗和人身危害消除或降低到一个可接受的状态，以确保对社会责任的尽责。

在绿色策划方面，公司在早期介入阶段与业主签订环境保护承诺书，承诺书中不仅对物业公司自身的环保义务提出要求，同时也要求业主入住后遵守小区的环境保护准则。通过多种形式对购房者进行“绿色家园”“绿色住宅”“绿色消费”等方面的宣传，培养居民良好的绿色意识。其次，在规划、施工阶段向开发商及业主推行绿色管理。要求开发商把保护环境、节约能源放在重要位置上，以达到高舒适度低能耗为设计目标。公司向地产公司推荐或建议使用绿色建材，装修材料，或按照国家有关标准向业主提出创建“绿色住宅”的要求，或就规划、设计等方面提出相应的措施和标准等。包括：①小区用的建筑材料须是无污染、能自然降解的；②小区采用清洁能源与可再生能源；③拥有科学合理的全面绿化，有益于保护与平衡附近区域的生态；④根据生态经济学的开放式闭合循环原理设计出无废物无污染物的小区生态工程；⑤富有生态文化、精神文明以及艺术内涵。2021年在包括上海之内的五个区域/城市（山东、青岛、西安、南京）的全项目推行垃圾分类管理，从排放底端抓住绿色运营方向；公元名邸项目别墅区的太阳能清洁能源的引入；绿化精细化打造的推行；雨水回收系统等措施，体现出策划阶段的绿色思维。

1

能耗节约

01

项目绿色节能设备的成功运用，使项目的能耗支出得到了有效的节约，其中：

- 太阳能能源系统**：供电量每月大约7000 KW，转化为楼内卫生间和茶水间的供热水能源
- 雨水回收系统**：全年项目共计回收雨水 56 吨，用于绿化灌溉，有效的节约了灌溉用水。
- 冰蓄冷空调系统**：利用白天与夜间电费价格差的特点，在夜间进行蓄冰，白天通过融冰来提供一定时间内的空调冷量，运行至今共节约电费近50万元。





在绿色运营方面，坚持“以人为本”的理念：主要体现在为业主提供服务方面，物业考虑不同业主的需求、层次、时间和费用支付能力等的差异，尽可能提

供菜单式服务，满足业主的个性化需求，体现人性化服务，并倡导业主主动参与到节能减排活动中来。

在低碳节能方面，我们一方面从提高个人节能降耗意识入手，养成自觉节能的好习惯，要求员工高度重视节能工作，树立“节能降耗，从我做起”的观念，从日常工作中节省能源，减少浪费，从一点一滴做起。例如：夏季办公室温度都设定在 26℃ 以上，而且做到人走关灯、关空调、关电脑电源等；一方面从设备改造入手，提高物业管理的科技含量，要求各项目对目前能耗现状分析，编制能耗管理方案，形成各层级的能耗绩效如：公共照明使用节能灯，对长明灯进行改造，使用感应式非接触型开关（声光控开关），为景观灯等安装时间功率调节装置，夜深时降低照度或停止照明以节约用电；在地下停车场安装智能亮度调节灯，在无人车经过时降低亮度，感知到有人或车经过会自动调高亮度以节约用电；水泵的节能应选用合适的加压设备，采用变频技术，用 PLC 进行控制，有效降低能耗，同时可以提高供水质量等，在运行过程中通过每月能源数据把控来评价能耗使用状况，达到能耗处于可控状态。在设备维护保养方面，提出较高的能耗标准，要求各项目主动研究设备运行规律，选用节能灯具，开展月耗统计分析、空气检测，各专业严格按公司节能降耗具体措施操作，不得私自开动设备。有效控制耗电总量，减少高峰时段用电量，实施设备能耗报告制度，每位员工均有义务对能耗浪费现象进行举报监督。

在节能降耗方面，中建东孚物业致力于为客户、社区业主提供优质、高效、节能、绿色、环保的照明解决方案，以降低电耗，减少污染物排放为目的，带来直接经济价值的同时，为社区业主客户创造了一个良好的生活工作环境，达到“人来灯亮、人去转暗”的效果，助力节能减排碳达峰。我们将车库中原灯具更换为智能雷达感应灯具 LED-T8-3/15W 灯管，尺寸为 1.2 米。工作原理如下：当有人、车经过时，灯管进入功耗 15W 的全亮状态，满足人、车对照明需求，当无人、车经过时，灯管进入功耗 3W 的待机状态，满足监控等基本照明需求，从而达到节能降耗的目的。



更换智能雷达感应灯具（LED-T8-3/15W 灯管）

d) 绿色商业

为认真贯彻《中华人民共和国节约能源法》和《公共机构节能条例》，落实国家倡导“绿色办公、低碳生活”的要求，充分发挥中建东孚在全社会节能中的表率作用。2022 年，中建东孚资管公司在自持项目中推动智能照明系统改造，完成冷冻机组改造，为项目运营提供绿色高效制冷方案，从源头减少污染物产生、排放。回收并重复利用可再生资源，在实现日常办公方式“绿色化”的同时，营造一个绿色健康的工作环境。

在项目运营阶段通过多种方式营造绿色环境、培养绿色习惯、建立绿色制度。通过宣传并定期组织员工活动，促进其绿色习惯养成，并在减少资源浪费、资源重复利用、使用可循环资源、减少环境污染等方面取得相关成果。

4.3.4 生态保护

公司在项目开发过程中预先考虑生态环境承载能力，完善生态保护制度，保护固有的生态系统，实现项目工程与周边生态和谐共生。在景观设计及实施中，充分考虑以下因素：

a) 植物配置结合项目当地的气候特征，充分考虑夏季遮荫、冬季阳光；考虑植物种类与景观观赏需要结合，包括叶色、花期、瓜果、气味、枝条形态、常绿、驱虫等，实现四季有花的景观效果。

b) 配置植物时参考项目当地常用、优良品种、选择宜成活的植物，保证植物的成活率、易采购及后期养护；水体边尽量少设计或不设计落叶植物，儿童、老年人活动区附近少用有毛絮、带刺及有毒害的植物等。

c)从生态学角度考虑植物搭配。营造诗情画意的景观环境同时，把改善小气候考虑进来，把叶、花、色、气与蝴蝶、蜻蜓、鸟等生物环境一同考虑。



d)植物配置应层次分明，疏密有致。人的视线能近距离观赏的要层次丰富，尽量达到“五重植物设计”。通过这5层垂直绿化，打造远超绿化率指标的景观效果，最终营造出灵动生命气息的生活体验。场地开阔处则以疏林草地来营造干净、大气、清新自然的空间为宜。

e)通过地形设计改善植物种植条件；提供干、湿、阴、阳、缓、陡等多样性环境。利用地形自然排水。创造丰富园林活动项目。通过地形组织园林空间，形成优美园林景观。

4.4 安全生产

4.4.1 安全生产管理

1) 公司坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，以保证安全生产为目标，贯彻落实中建八局“党政同责，一岗双责”相关要求，紧盯安全生产，积极落实各项工作举措，圆满完成了各项事故控制及安全目标，实现了全年安全生产零事故；安全创优活动成效突出，先后荣获多项国家、省、市级荣誉。

2) 公司持续推进安全生产管理体系建设，根据新安法及局手册修订要求，完成公司《工程管理手册-安全生产篇》修编工作，重点对手册架构及内容进行补充调整，岗位责任清单化，工作任务更加明确。

3) 持续提升全员安全意识，组织召开安全生产委员会（扩大）会议 2 次，发挥安委会的提案、评审与咨询职能，部署安全重点工作，推动公司安全管理水平再上新台阶；与各职能部门及下属单位签订职业健康与安全生产责任书并组织考核，层层传递压力，压紧压实各单位安全管理职责。

4) 强化危大工程管理，严格审核总分包单位安全文明施工方案和危险性较大的分部分项工程的专项方案，重点落实危大工程方案审批及交底、检查、验收等环节管控，强化大型设备安拆、顶升等旁站监督管理，督促总包开展设备维修保养等工作，保障危大工程安全。

5) 持续推进安全文化建设，组织开展“安全生产月”“安全讲师大赛”“技能秩序大比武”“新砦人”安全岗位实训等活动，在全公司营造全员讲安全氛围，以安全文化引领安全发展，通过活动开展，提升了全员安全意识。



“安全生产月”活动

4.4.2 安全生产投入

公司重点加强安措费管理，将安措费管理纳入项目工程策划，开工前即明确安措费支付方式及流程，对安措费支付的合规性、及时性进行监督，全年开发板块支付安措费 27400 余万元，支付符合率 100%；加强安措费投入监督，坚持以文明工地、精神文明项目创建等为抓手，督促总包单位积极投身标准化项目建设，严格监督参建单位防护用品配备及质量，强化安全设备设施达标管理，持续提升现场安全生产条件。

4.4.3 安全生产教育与培训

公司建立安全生产教育培训制度，聘请安全专家讲座，分层次、多渠道、有针对性地进行安全教育培训，将安全生产教育和培训工作贯穿于生产运营的全过程。

各单位积极组织开展学习培训活动；开展内外部对标学习 5 场次，助推安全管理创新，提高安全管理水平。

项目通过布置安全宣传标语、安全讲评等形式加大安全宣传，针对管理人员和施工现场作业人员制定岗前教育、早班会教育、季节性教育和年度继续教育等安全教育制度，通过教育及时了解现场作业风险，提高现场人员的安全意识，保证现场作业安全。

4.4.4 安全生产检查

执行“三级”安全检查机制，贯彻落实《监督检查办法》相关要求，履行安全监督检查职能，开展总部半年度安全检查，城市公司月度检查及项目周安全检查，持续提升安全检查水平；推行领导带班安全检查，领导班子带头履职，开展节假日期间及日常安全带班检查活动，全年全年共计开展领导带班检查 180 余次，进一步树牢安全发展理念，全员安全意识显著提升；开展资管公司运营项目安全检查，强化全周期安全管控，不断扩大安全管理半径。

a) 总部/城市公司

1) 每半年度/月度对各在建项目进行安全文明检查，检查完成后组织所有项目负责人统一进行讲评，并形成隐患整改通知单，跟踪落实整改情况，并对检查情况较好的项目组织观摩学习。

2) 不定期赴现场检查安全文明施工、危大工程及大型机械设备管控情况，落实参建单位安全管理职责，防范安全事故发生。

3) 完善考核通报机制，定期对检查情况进行通报，充分利用红黄牌机制，对检查发现的重大安全隐患下发红黄牌，并重点跟踪整改落实情况，确保重大隐患及时销项。

b) 专业公司

1) 开展月度安全检查，按照公司“安全互检”方案开展安全检查，对检查情况下发隐患整改通知单，形成安全检查总结，对检查发现的问题跟踪落实，保证运维阶段安全受控。

2) 不定期组织安全巡查，重点对在运营项目管理行为、消防设施设备、电梯等载人设备等进行检查，防范事故发生。

c) 项目公司

1) 定期组织监理单位、施工单位对现场进行安全文明周检查，并形成检查通知单，组织召开周例会，对安全检查情况进行通报，跟踪落实隐患整改，确保现场整体受控。

2) 项目部安全总监对施工现场安全环境进行日巡查，按规定记录安全监督日志，及时发现安全隐患并督促总包单位落实整改。

4.4.5 安全生产事故处理

持续强化应急管理，不断提升应急反应能力及应急处置能力，完善《中建东孚生产安全事故综合应急预案》及专项预案编制，公司应急管理体系不断完善；强化对事故应急处置的领导。以高度的政治责任感和政治敏感性做好事故应急处理，按照局要求，有关单位的主要负责人务必在第一时间到现场指挥应急处置工作，保证应急处置目标明确、指挥有力、资源充足。全年公司未发生安全生产事故及火灾、涉及机械设备等具有较大社会影响的险肇事件。

4.5 顾客与消费者权益

4.5.1 产品质量与安全

公司严格遵守国家对住宅质量的各项要求，根据中建八局质量管理办法指示，以事前策划、事中控制、事后总结为管理原则，以三级架构搭建、两级检查测评、一次风险评估为载体，形成了自身的质量、安全管理体系。2022年，公司顺利通过质量管理体系再认证。

工程策划：项目开工前要求项目上报开工前管理策划，其中明确了项目质量创优创奖目标，各道工序施工做法，明确招标、技术交底、实测实量、验收及工

序控制等要求。其中较为重要的是明确了项目质量创优创奖的目标，增强项目过程中的质量管控意识，项目创优创奖数量也达成公司要求；在施工阶段通过各类样板评审、专项治理、半年度质量安全综合大检查等方式监控项目质量、安全情况，切实提升项目过程中质量和安全；交房阶段依据交房管理标准，采取三轮模拟交房的办法，提升客户满意度。

质量控制：公司按照国家质量安全标准，局质量安全管理指示，借鉴标杆企业优秀成果和先进经验，2022 年修订发布了工程管理手册、项目生产风险红黄牌管理办法、工程物资管理办法等制度，从制度上敲定质量和安全管理的控制标准，加强了质量控制，截止目前共计发布 27 项管理细则，为质量的提升奠定了坚实基础。同时在全公司范围内加强了三级样板的验收管理（即工序样板、功能样板、交付样板），通过样板评审，提前发现设计中的缺陷并加以改正。针对质量通病如渗漏问题加强检查力度，并纳入项目考核；在交房前进行综合评估验收，发现并解决客户重点关注的敏感质量问题。

表 4.5.1-1 2022 年公司所获质量奖项

奖项类别	获奖项目	获奖与认证详情
园林设计	南京翰林雅境项目	第十七届金盘奖年度最佳示范区
综合设计	苏州江上雅苑项目	2022 年度美国 MUSE 设计大奖（综合性建筑室内设计金奖）
景观施工	苏州观澜雅境项目	第十三届园冶杯专业奖地产园林示范区类铜奖
行业综合	合肥磨店家园同祥苑项目	广厦奖
行业综合	南京中建熙元府项目	广厦奖

4.5.2 责任营销

15 载砥砺前行，中建东孚以“拓展幸福空间”为使命，积极落实“房住不炒”定位，勇担社会责任，圆梦百姓安居，推出以刚需、刚改为主的住宅产品和租赁住宅产品，严格遵守地方限价限购政策，主动配合上海、杭州、合肥等地政府实施旧城改造、城市更新，为百姓建造“满意的房子、幸福的家”。

“保民生、保交付、保品质”是中建东孚当下的主要工作之一。2022 年 6 月中建东孚合肥磨店家园二期项目迎来盛大交付。东孚公司始终把社会责任扛在

肩上，把业主期盼牢记心中，将高品质交付要求贯穿到项目开发全流程，将过程管控精细到每一天，用心打造品质好房、美好居所。交付前，项目开展三轮分户查验，明源系统整改通过率超 97%，其中 D 地块通过率达 100%；多次召开项目交付推进会，开展项目模拟验收，举行陪验员、客服组和物业交付培训；开展“家园已成 建证更美好”业主开放日活动，落实“业主预看房”工作，做好交付氛围铺垫，活动受到新华网、人民网等多家中央级、省部级和地市级媒体报道。

随着首位业主登上舞台接下新居“金”钥匙，磨店家园二期安置房项目“归 XIN 家园、幸福起航”的交付大幕正式拉开，5718 户居民将在精致的匠造中，品味不同于传统安置房的新生活范式。

4.5.3 投诉与争议处理

为了巩固和提升客户满意度成效，公司客服条线把妥善处理客户投诉、解决争议矛盾，作为有效建立公司品牌和优质客户体验的重点工作来抓，产品品质与品牌形象大幅提升。2022年全年共收集投诉问题313条，关闭287起，关闭率91.7%。针对业主关注问题定期召开投诉舆情分析会，及时处理化解易产生群诉问题点，不定期对业主进行主动回访调研，跟踪并监督投诉问题整改。

1) 建立客户管理档案。公司运用业内先进的客服信息化系统，根据客户类型进行客户数据的统一管理，确保了数据的有效性、及时性、安全性。每一位业主，从销售接触期至成功购买后的服务类数据均可查询，确保业主的利益，避免人工处理的差错。

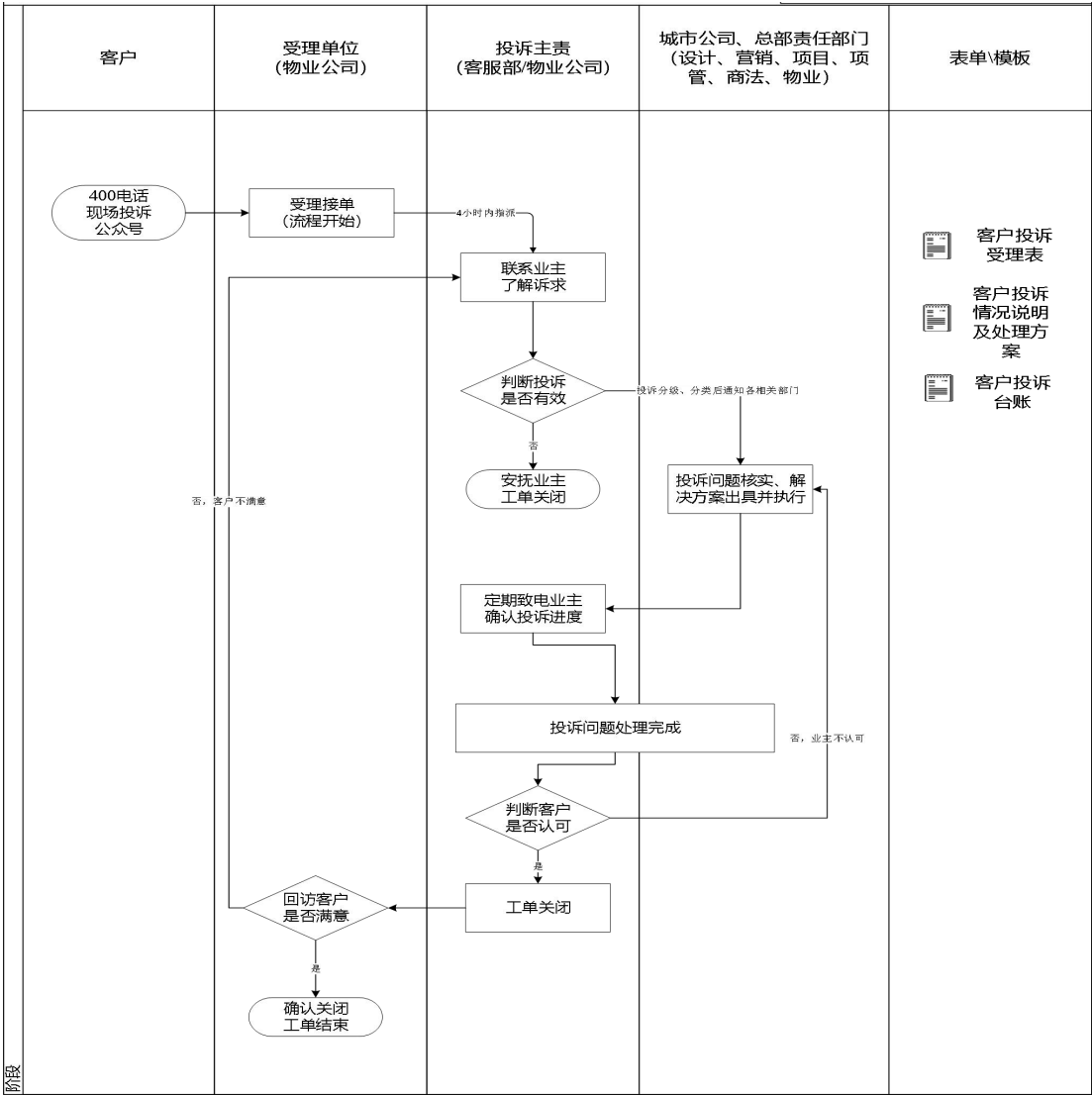
2) 完善的客户意见反馈机制。在销售案场、客户关系中心、公司400服务监督热线、物业服务中心等客户主要接触地点通过设立客户服务窗口，与客户进行全方位沟通，推进投诉处理，并设置专人进行管理维护。另外，公司已将客服信息化系统投诉处理与公司“幸孚+”公众号连通，客户可以随时随地通过公众号反馈意见及建议。

3) 400呼叫中心。作为一个便民咨询、投诉、信息查询以及接受建议的平台，400呼叫中心是公司对外的服务质量监督热线。其服务愿景：沟通零距离，树立公司窗口形象；服务使命：全力打造专业呼叫中心，树立东孚地产窗口形象。热线号码为“400-821-1808”，服务监管逐年升级，为广大业主提供了一条简捷、

有效、快速的沟通途径。

4) 完善的投诉处理机制。根据投诉的影响程度，分为一般投诉、重大投诉、危机事件；根据投诉涉及的专业内容，分为工程质量类投诉、规划设计类投诉、销售服务类投诉、售后服务类投诉、物业管理类投诉、配套服务类投诉。

投诉处理流程：



投诉受理后，立即派发投诉工单至相关职能部门现场查验，收集书面资料，必要时现场拍照，协调相关责任部门制定施工和维修方案处理，并且将投诉内容录入至客服管理系统，要求职能部门24小时内提出投诉解决方案，并在约定期限内实施完成。

投诉处理完毕后，由投诉受理专员负责在24小时内及时回访客户。回访内容

就事件处理的投诉渠道、响应速度、处理效率、解决效果等了解业主的意见和建议。

公司还建立了完善的快速响应机制。涉及重大投诉及危机事件，按公司管理层级进行紧急请示/审核，成立专项工作小组，及时安抚沟通，并确保在4小时内确定解决方案。

5) 完善和优化维保管理，规避和降低客诉风险。为了提高公司项目售后工程维保响应速度，客户投诉处理效率和解决效果，规范项目建筑工程售后质保的处理流程，以确保专业、高效地处理售后质保维修问题，公司制度规定：在交房后6个月内的集中维保期，项目部作为工程质量类投诉的责任部门，指定专人接受城市公司客服部分派的关于工程质量方面的投诉，并制定解决方案，明确维修完成时间，组织实施确保解决方案的有效落实及维修质量。在交房6个月以后且集中维保期维保工作完成率达98%，城市公司项管部作为工程质量类投诉的责任部门，全面负责关于工程质量方面的投诉处理工作，并明确投诉对接人。

6) 加强项目交付周期缺陷反馈和风险防控机制，提升产品交付品质。在项目立项、规划设计、建筑施工、销售、模拟验收、交房、投诉维保、物业管理等产品全生命周期中，以客户为导向，通过持续的缺陷收集、反馈产品和服务提供过程中存在的缺陷和问题，进行缺陷防范和整改，推动产品持续改进，减少或避免产品在规划设计、采购、工程施工质量等方面存在的问题重复发生。通过缺陷反馈、预警将需要加以改善、避免和纠正的问题和环节，反馈给相关部门，进行事前预控或事后补救，持续改善，推动产品的不断优化与改进，从而提升公司产品品质和客户满意度。



合肥磨店家园项目交付



上海壹府澜庭项目交付

4.5.4 隐私保护

公司把对客户隐私的尊重放到战略高度，引进了业内先进的明源销售管理系统，实施客户关系管理。各项目管理部在交房期间及时收集、更新客户联系方式，保证已交房客户个人基本信息准确率达到95%。各项目管理部负责在产权证、票据、国土证的发放过程中，收集客户信息，直接录入客户关系管理系统，力争做到已领证客户个人基本信息准确率达到100%。呼叫中心专员负责由电话呼入所产生的客户服务需求、投诉信息的收集、录入工作，确保由电话渠道新增的客户信息准确率达到100%。各项目呼叫中心管理员根据客户来电、投诉需求及时更新客户信息，若客户个人联络信息有改动的，应在与客户确认后及时在客户关系管理系统内修改，以保证客户信息的准确有效。

营销管理部对客户关系管理系统中的客户信息进行归口管理，公司其他各部门调用CRM系统内任何客户信息需经营销管理部经理批准，客服系统员工也需本部门经理批准后方可调用。从技术上为公司找到信息共享和信息安全之间的平衡点，有利于在保护客户隐私的前提下合理、合法地使用客户数据，由专人管理。非涉密人员无权查阅客户信息。

4.5.5 倡导责任消费

1) 2022年，是中建东孚全面提升和落实创新产品力、科技力的关键年。面对当前市场高质量发展、转型升级的关键时期，公司一方面坚持品质至上理念，四大新产品线迭代焕新，成功落地应用，以“科技、低碳、健康”为产品核心价值理念，从社区社交、户内空间、智慧社区、健康环境、设计美学五大方面为客户构建多元融合、健康智慧的高端品质社区，“境”系荣登全国十大品质美宅产品系排行榜。

2) 坚持视客户为公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源，着力提升房地产业务全周期竞争力。搭建“移动验房、智慧客服、地物一体化”系统，全面落地应用，加快数字化、信息化发展步伐。从项目定位、设计、建造、销售、交付到后期物业服务，打造开发全周期的客户视角评价体系，不断打磨和提升服

务能力、服务品质，客户满意度快速提升，成功迈入“全国房地产企业客户满意度50强”。

4.6 合作共赢

4.6.1 权益保障

公司一直致力于肩负其应有的社会责任，在与供应商和经销商的采购过程中，公司把实现供求双方权利、地位平等的信条放在首要位置，努力达到供求双方互利共赢。公司尊重供应商及经销商的合法权益，致力于公开并完全遵守对供应商和经销商所做的政策与承诺。

公司秉承“同心同德 同向同行”的同行企业文化，始终认为“相关方”是同行文化的主价值，合作伙伴是企业赖以生存和发展的土壤与环境。公司以颁发“同行奖”的方式鼓励与公司精诚合作、同向同行的合作单位。

公司积极兑现债权人承诺，安排相应的债权人利益保障措施。同时公司认真履行与各合作伙伴签订的工程类、设计类、营销类等合同，款项支付率达 100%（按合同约定），按时付款率达 98.4%，比上年提高 0.1 个百分点，确保了合作伙伴的资金周转，推动其产品不断的更新换代，实现良性循环，达到了公司、供应商和经销商以及社会的多方共赢的局面。见表 4.6.1-1

表 4.6.1-1 近三年按时付款率及合同履约率

年度	2020	2021	2022
按时付款率	98.3%	98.3%	98.4%
合同履约率	99.7%	99.7%	99.7%

2022 年公司实现农民工工资专用账户全覆盖，全监管，在建项目每月按时支付农民工工资，疫情期间按政府指导文件精神足额支付农民工工资，保障农民工工资专款专用，全面保障农民工切实利益。

随着公司开发规模的增长，工程总分包类、设计类、销售类等合作伙伴数量随之增长。2022 年，公司使用合作伙伴共计 873 家，其中工程类 265 家，非工程类 608 家。

4.6.2 责任采购

公司全面实行云筑网线上采购,打造阳光高效的采购平台,围绕采购管理“效率、效益、品质”三个领先,持续推进集约化、智慧化、数字化、规范化进程,实现采购管理向供应链、产业链、价值链转变。2022年,责任采购比率实现100%。

公司在合同标准文本中对合作伙伴的道德、环境等责任进行了明确的要求,以提高合作伙伴与公司社会责任目标的一致性。见表4.6.2-1

表 4.6.2-1 合同标准文本中责任采购主要内容

序号	合同名称	责任采购内容
1	总分包合同	不拖欠农民工工资承诺书,农民工工资补充协议,廉政承诺书文明施工,工完场清,不对周围环境造成影响,不污染,
2	土石方合同	设置冲洗台,车辆进出冲洗,现场设置摄像头,与城管和环保部门联动
3	装修合同	使用环保型材料,交工时进行室内空气污染检测《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010(2013年版)
4	空调合同	制冷剂使用新型环保制冷剂 R410A,不破坏臭氧层
5	物资合同	运输过程禁止洒漏,禁止使用对环境有污染的原料,尽量使用可回收利用包装物
6	苗木合同	《苗木检验证》、《苗木检疫证》、《苗木产地标签》(即“两证一签”)作为苗木的必备交付条件

4.6.3 责任监督

公司在合作伙伴选择中,选择指标不仅局限于合作伙伴资质、产能等基础指标,同时还考察合作伙伴的企业信誉、社会影响、环境意识和劳工关系等,将环保、安全生产和员工职业健康等内容列为采购合同中有关社会责任要求的核心主题,促使供应商提高对企业社会责任的重视,促进和保障供应链持续健康发展。让每个供应商都参与到履行社会责任的序列中来,力求建立满足企业需要、符合社会要求、承担社会责任,并推动经济发展的新型供应链关系。

公司持续完善的供应链责任体系,建立完整的供应商考察、引入、合作评估、轮换和淘汰机制。对违反法律法规、违背社会公德的供应商坚决取消合作关系。

公司不仅关注对供应商的初次选择与合作，还定期开展评审，从公司布局及长期合作的角度重点考察供应商的销售网点分布、售后服务队伍、安装能力、风险承受能力，同时关注其环保意识、科研创新能力、员工素质与劳资关系、企业责任感，公司定期更新“合格供方名册”，将履行社会责任做的比较突出的供应商纳入“战略合作供方”，以鼓励和支持积极履行社会责任的供应商。

4.6.4 责任商业

2022 年上海疫情结束后，为助力企业复工复产，商户复商复市，资管公司快速摸排商户损失情况，积极落实相关减免政策。上海及青岛项目实行 6 个月租金减免标准，其他项目实行 3 个月租金减免标准。坚持“应免尽免、应免快免”，合计为 246 商户减免租金金额 4300 余万元，彰显央企担当。同时，充分借助中建广场党群服务站平台，与楼宇租户及周边社区产生联动，为其不断发展的服务需求提供东孚力量。联合街道辖区内公安、医疗等公共服务单位及周边民营、企事业单位共同开展形式多样，内容丰富的党建活动。

4.7 和谐劳动关系

根据公司“十四五”规划发展目标要求，公司全力配置并不断优化人力、财务、信息和知识、技术、基础设施和相关方资源，全面贯彻落实“三个全员覆盖”（绩效考核、教育培训和员工职业生涯规划）管理工作，以人为本，共建共享，实现企业和员工共同发展，支撑公司全面健康可持续发展。公司始终坚持“人力资源是企业持续发展的核心资源”理念，维护员工正当合法权益的义务。不断通过制度完善，切实保障员工的权益，建立企业与员工和谐的劳动关系。

4.7.1 尊重人权

1) 公司在人力资源管理中，遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国工会法》《中华人民共和国职业病防治法》《中华人民共和国妇女权益保障法》《最低工资规定》《工伤保险条例》《集体合同规定》《禁止使用童工

管理规定》《女职工劳动保护规定》《职工带薪年休假条例》等法律法规，有效保障员工的基本权益。

2) 公司在招聘过程中实行公平筛选，面试过程公开透明，录用审批必须经过分管领导、人事负责人、总经理、董事长的审批，并对特殊人才报党委会决议通过，保证了用人过程的公开透明，使应聘人员享用公平竞争的权利，杜绝了用人过程中的暗箱操作。公司严格遵守公开招聘、平等竞争、择优录用的原则，对所有员工一视同仁，不因性别、年龄、民族、种族、宗教等因素区别对待。

公司实行同工同酬，确保薪酬的公平。签订《女职工权益保护集体合同》，保障女职工的合法权益。根据行业要求，财务管理、特殊工种等岗位都必须持岗位证书上岗，公司鼓励和支持员工参加证书评定和考取工作，为员工创造平等的学习培训机会。人人享有平等的学习、工作和晋升的机会，拒绝对员工任何形式的歧视。

3) 人力资源部按照法律及相关规定进行员工的个人信息收集，并对员工个人信息严格保密，公司严厉打击信息泄漏问题，对违法违规依法追究其责任，从制度角度切实保护员工的个人信息隐私，尽一切可能提高人力资源管理效益，减少和避免劳资纠纷，最大程度上促进和谐的劳资关系持续、健康发展。

公司严格、自觉做到对每位员工的隐私权加以保护。首先，做到对员工在受聘前，向单位提交的个人简历资料信息加以保护；其次，做到在人才选拔过程中，为全面了解求职者情况，对求职者多方面考察时所整理的一些具体情况资料加以保护；再次，做到对员工辞职或辞退后，短时间保留的有关员工档案加以保护。另外，人力资源管理人员对员工在受聘期间的表现比较了解，这些也属于员工的个人隐私。无论是对于员工因工作需要不得不透露给单位的个人隐私，还是单位因工作需要员工不知情的情况下有意探知的员工个人隐私，都做到严格加以保密。

4) 公司严格遵守国家相关法律法规的规定，保障员工正常法定休假的权利。根据国家及地方政府的政策法规，对《人力资源手册》中相关休息休假制度进行了修订和完善。公司根据行业特点和实际工作开展情况，合理安排员工法定的休息休假，保障了员工合法权益，坚决杜绝节假日强迫加班、强制劳动的违法违规行为。

建立员工年休假登记管理台账，做到科学合理安排，对符合休假条件的员工，必须严格按照规定的休假天数安排休假，不得以工作忙、人员少等为由，剥夺和侵犯员工的年休假权利。

4.7.2 劳动合同与薪酬

1) 公司严格执行《劳动法》《劳动合同法》等国家相关法律法规，本着公平、诚信的原则，不断完善员工录用程序，规范用工管理，所有录用人员入职所需材料、办理流程等信息均公开透明。公司与在岗的员工 100%签订书面劳动合同。劳动合同的履行、变更、解除和终止均符合劳动法相关规定。坚持合法合理的原则，采取续签《劳动合同》前，有导向性地加入续签期限协商，既符合法律规定，也尊重劳动者意愿。公司成立以来处于快速发展阶段，需要大量合适人才，对于员工主动辞职的，公司按照法律法规规定要求其完成工作交接后，为其办理离职手续。

2) 公司根据《薪酬管理办法》的要求，遵循按劳分配原则，实行同工同酬，同时结合个人贡献，给予适当激励。公司平均工资均超过当地社会平均工资，员工工资远高于各地最低工资标准。员工薪酬支付率为 100%。

3) 公司发展的奋斗目标是实现企业与员工共同发展，共享发展成果，同时得到利益相关方以及企业股东等各方的肯定和认同。除员工正常月度工资外，为充分调动员工积极性、创造性，尽快提升公司整体管理水平，树立价值取酬的激励导向，公司还建立了《营销专项激励办法》、《项目法律顾问考核管理办法》、《科学技术奖奖励管理办法》等激励制度，鼓励员工提高个人绩效。另外，公司每年组织评选、推荐评选各层级、专业的先进组织和个人，给予精神和物质奖励，增强员工认同感和自豪感。2022 年公司推进薪酬体系改革，进一步体现贡献差异，薪酬总额向业绩优秀单位和优秀员工倾斜；嵌套职级体系，拉通不同业务板块、不同区域、不同职能之间的薪酬水平，支撑人才专业化发展；拉开收入差距，确保高绩效者获得高收入。2022 年员工薪酬整体增长幅度超过 10%。

为激发项目部员工的工作热情和创造性，实现项目价值最大化和合作共赢，2016 年公司正式启动项目“同行计划”，目前已实现所有项目“同行计划”落地，以及商品房、保障房开发类型全覆盖。公司持续修订和完善《项目开发经营

同行计划管理办法》，2022 年，上海、成都、西安等城市多个项目同行计划完成清盘兑现和中期兑现，极大地激励了员工的工作积极性。

4.7.3 社会保障与福利

依法维护员工合法权益是构建和谐劳动关系的基础，员工是单位里社会责任的承受者、传播者。

公司致力于为员工提供全面的福利保障，按照法律法规规定缴纳五险一金（社会保险金、医疗保险金、生育保险、工伤保险、住房公积金），依法维护员工合法权益，按时足额发放各项劳动报酬，每月按时足额发放职工工资，及时办理职工养老、医疗、失业、工伤、生育保险接续和转移工作。此外，为提高员工实际收入和养老收入水平，公司还为员工缴纳补充公积金和企业年金。为全体员工购买员工意外保险，为女职工另行购买特殊疾病保险。疫情期间，公司虽面临着复工复产等工作的难题，但仍坚持每月足额发放职工工资，保证员工生活稳定。

充分发挥工会组织作用，对各项目一线员工进行慰问，公司领导带头走访项目现场并送去防暑降温用品。公司关爱退休员工，促进离退休职工活动多样化，及时推进退休社会化档案移交，2022 年度退休人员已完成移交，让退休人员安享退休生活，服务更贴心。

4.7.4 职业健康安全

1) 公司建立和实施职业健康安全管理体系并获认证，至今一直处于有效运行状态，每年均通过内部评审和上海市质量体系审核中心的外部审核。2022 年度公司内部未发生工伤事故。

公司对质量、安全、环境、卓越绩效四大管理体系进行整合，持续推进标准化建设，通过购买办公楼，改善办公条件，实施现场工作环境标准化管理等方式，不断改善员工职业健康安全条件，创建良好工作环境，确保员工职业健康和生命安全，力求让全体员工心情愉悦和更加体面的工作。定期组织员工体检，举办女工健康讲座。制定关键场所环境、职业健康安全管理指标及管理方案，系统规定工作环境要求，通过各级检查、体系审核等手段持续改进。见表 4.7.4-1

表 4.7.4-1 测量项目一览表

关键场所	测量项目	测量指标	测量方法	控制方法
办公场所	噪声	昼间<65dB, 夜间<55dB。	仪器测量法	装修防噪声处理
	有毒有害物体排放	定点排放率达到 100%。	巡检 抽样检测	指派专人负责
	辐射	<12v/m	仪器测量法	装修材料放射性不超标, 办公设施低辐射或无辐射, 高辐射办公设施单独置放。
现场	噪声	土石方施工阶段昼间<75dB, 夜间<55dB; 打桩阶段昼间<85dB, 夜间禁止施工; 结构施工阶段昼间<70dB, 夜间<55dB; 装修阶段昼间<65dB, 夜间<55dB。		采用低噪音设备、封闭式机棚等
	有毒有害固体废弃物排放	废弃物分类管理, 有毒有害废弃物定点排放率达到 100%。	目视检测、巡检、抽样检测、仪器测量法	固体废弃物分类存放及时外运, 垃圾用容器吊运, 外运手续齐全
	辐射	<12v/m		使用防护用品
	危险品泄露	杜绝泄露事故, 危险化学品无泄露, 油品无遗洒。		分类存放, 进行防渗漏处理
	光污染	夜间照明灯罩使用率 100%, 夜间闪光对焊围护施工。		夜间照明符合要求, 配备有效防护用品
	污水	满足地方规定 废气排放不超标		办理清理手续, 专人负责定期掏污
	污染气体(甲醛等)	现场样板间甲醛不超标		施工现场使用清洁燃料

2) 公司制定了整套职业健康与安全生产管理制度及规定, 并对相关制度进行修订, 进一步规范了职业健康安全管理, 公司总部每半年对项目一线进行监督检查并通报。项目公司落实整改后进行验收, 确保检查整改闭合管理。要求城市/专业公司, 必须确保安全生产保证体系正常运行。在安全生产保证体系运行过程中要通过公司内部评审及上海市质量体系审核中心外部评审, 确保了施工现场安全生产工作规范有序展开。

3) 公司建立应急指挥部、应急指挥办公室、发言人、救援专家组、抢险救灾组、保卫警戒组、后勤保障组、善后工作组、义务救援队等应急管理机构, 项目部成立以项目(总)经理为组长的应急管理领导小组。对相关人员进行应急知识培训, 定期在机关办公区域和施工现场实施应急识别和应急救援演练, 确保员工具有处理各种紧急和危险情况的能力。公司建立总部、城市公司/专业公司、

项目部三级应急救援机制，分级启动应急救援预案。发生一般及以上生产安全事故时公司启动应急救援预案，发生重伤事故时分公司启动应急救援预案，发生轻伤事故项目部启动应急救援预案。见表 4.7.4-2

表 4.7.4-2 三级应急救援体系

序号	响应级别	事故类别	人员伤亡、财产损失
1	公司级	一般及以上事故	1-2 人死亡，3-10 人重伤，100-1000 万元直接经济损失，深基坑坍塌、大型机械设备倒塌等较大社会影响事件
2	分公司级	重伤事故	1-3 人重伤，50-100 万元直接经济损失
3	项目级	轻伤事故	轻伤，50 万元及以下直接经济损失

4) 公司为员工提供适宜、健康、安全的工作环境。公司每年组织全体员工进行职业健康体检，必要时聘请健康专家进行员工职业健康安全教育培训，保护了员工的身心健康。根据上海市相关规定，高温期间，公司为员工发放防暑降温费、项目部还为施工人员送上防暑降温用品，对女工的孕期、产假、婴儿哺乳期都有相应的劳动保护制度及休假制度。另外，公司还为员工发放劳动保护用品、过节费以及为困难员工发放慰问金、慰问品等。

4.7.5 民主管理

公司历来重视对员工各项合法权益的保护，通过职代会、集体协商、双向沟通机制等不同平台，满足职工有话可说，有事可找，有怨可诉，有求可应。

1) 公司严格遵守《中华人民共和国工会法》，依法成立公司工会，实现工会会员入会率 100%，在公司党委领导下开展会员服务和权益保障工作。在二级单位设有分工会，工会组织实现全部覆盖，在册员工均按要求参加工会组织。工会组织及其代表能依法行使职权，维护员工的合法权益。

2) 公司实施三级职代会制度，每年召开职工代表大会。建立职工代表提案“公示、认领、督办、巡视”机制，成立提案工作领导小组，召开提案评审会、推进会，常态化开展职工代表巡视。2022 年，召开三届五次职代会，广泛凝聚企业高质量发展的职工共识。对征集到的 34 份提案确定立项 12 项，召开 3 次提案落实推进会推动提案落实，开展职工代表巡视活动，对年度专项行动、职代会

提案和重点项目进行巡视，表彰三届四次职代会优秀提案 4 个。召开职代会联席会，审议公司组织架构调整方案，保障职工切身利益。



三届五次职代会



职代会联席会

3) 公司与工会一直保持良好的协商关系。根据相关规定，公司与工会经充分集体协商，修订签订了《集体合同》《工资专项集体合同》《职业健康安全专项集体合同》《女职工权益保护专项集体合同》，保障了沟通协商机制的有序运行。

4.7.6 员工培训与发展

1) 公司职工教育培训工作围绕战略目标要求，以“聚焦业务”为核心任务，以“全员覆盖”为核心方略，以“规模建设、标准建设、资源建设、品牌建设”为工作方向，持续深耕“双核四维”发展体系，2022 年克服上海疫情严重影响，共组织开展培训 164 期，培训员工 5000 余人次，较好地完成了全年培训工作。公司不断完善各层级人才培养体系，开展“中高层管理人员走进华为研修班”和项目总“黄埔军校”培训班，训战结合、以战代练，构建促进目标达成的战略执行力系统，培养独立操盘、能打胜仗的项目管理团队；打造“孚想家”应届生培养品牌，建设“体验式游学、分享式乐学、行动式笃学、带教式导学”的“四学”体系；聚焦关键业务条线，做到师资力量行业领先，课程设置优中选优，促进学员实现成果转化。公司以幸孚书院为依托，不断加大对员工培训投入，取得预期培训效果，满足企业快速发展对员工素质的更高要求，提高了员工的技能，提高了工作效率。见表 4.7.6。

表 4.7.6 公司近三年组织培训次数

年度	培训次数
2020 年	288 期
2021 年	292 期
2022 年	164 期



项目总“黄埔军校”培训班



走进华为研修班



中层管理人员领导力训练营



成本人才训练营

2) 在制度建设方面，公司建立了完善的人才培养体系，针对不同的层级，制定了不同的培养办法：《领导人员培养管理办法》《骨干员工培养管理办法》《中建东孚职工培训管理办法》和《中建东孚内部讲师管理办法》。在这些办法的基础上，2022 年制定发布了《中建东孚课程管理办法》；为了实现管理序列和专业序列横向贯通、有序转换，发布了《人才职业化发展管理办法》，同时更

新发布了《中建东孚校招新员工培养管理办法》，这些制度共同构成公司人才培养体系的基石。

3) 健全培训组织体系，营运体系顺利从三级向两级过渡。夯实总部统筹、各单位协同的两级营运体系。联合各业务条线统筹设计开展人才培养项目，不断完善顶层设计，增强培训资源的有效利用，使人才培养更加聚焦化、体系化、专业化，更好地服务于企业发展和业务需要。

4) 公司注重青年员工培养，每年度对应届生员工进行人才盘点，择优进入下一年度的培养，将最终培养结果与考核、晋升等人才职业发展紧密结合，打造人才成长路径。公司打造“孚想家”入职训练营品牌，以1堂课、2地考察、3大课程模块、4类特色活动、N张蓝图的“1234N”培养体系为主要内容，按“21天培训法则”举办应届生员工入职培训。



“党委书记第一课” 新生入职培训

5) 聚焦重点业务环节，结果导向解决问题。一是以问题为导向，开展业务条线训练营。聚焦投资、营销、品质、成本、设计、客服、运营等关键业务条线，做到“师资力量行业领先，课程设置优中选优，案例学习结合实际，组织经验沉淀传承”。二是结果导向开展行动学习工作坊。从各区域选择重点项目，以目标达成为导向，以团队共创为途径，以促动技术为方法，从课题立项、实施到复盘，

全方位推动目标实现。三是打造管理人员领导力培训班品牌。聚焦战略执行、部门协作和团队辅导，以内部经验分享为主，以外部经验借鉴为辅，以案例研讨为主要形式，加速培养管理型人才。

6) 开展人才盘点，优化队伍结构。结合 2021 年人才盘点成果，2022 年进一步完善盘点流程与细节，从工作行为、工作成果两个维度对每位员工进行评价，其中，工作行为评价包含个人素质、工作技能和知识储备三个方面，全方位立体化对被盘点人做出评价。通过人才校准形成九宫格落位，为各系统定岗定编提供人员的使用建议，输出 6 份《复合型人才地图》、69 张人才九宫格以及 1200 余份《关键人才档案》。

7) 优化资源建设，推动多元培养。一是更加注重内训师队伍建设。各级内训师团队不断提升授课水平，共计授课 184 学时，约为 23 天，占比达 50%以上，节约费用超过 77 万元。组织内训师团队开发课程，目前已形成包含企业管理、地产开发、资产运营和综合服务 4 大模块的课程体系，共开发内部课程 53 门。二是着力开发系列微课。选送 15 门作品参加集团和局微课大赛。在集团微课大赛中，单项奖获二等奖 1 门、三等奖 1 门，系列奖获三等奖 1 个；在局微课大赛中，获一等奖 2 门，三等奖 1 门，最佳制作奖 1 门，公司荣获最佳组织奖。三是梳理业务条线学习地图。以能力发展路径和职业规划为主轴，梳理各业务岗位的工作任务，设计各业务岗位的学习活动，明确员工在企业内学习发展路径。聚焦工程、成本、法务、设计、营销、财务、投资、城市更新等业务部门，锁定 40 个岗位，共计开发 40 份学习地图，为业务条线人才培养提供基本依据。

4.7.7 员工沟通与关爱

公司一直关注并致力于解决涉及职工最关心、最直接、最现实的利益问题。积极建立并完善各种双向沟通机制，及时开展交流和回馈，解决员工诉求，持续丰富员工业余生活，共筑员工幸福关爱。

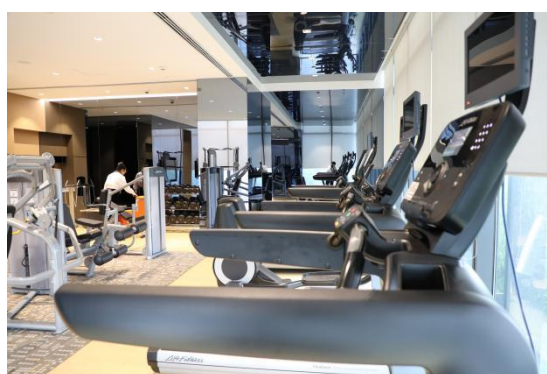
1) 公司为员工建立了用于工作交流的 OA 办公平台、企业微信群和“奋进东孚”等微信群，通过召开领导班子民主生活会、员工座谈会、个别约谈、每年职代会前向全体员工征求提案，鼓励大家为公司的发展建言献策，征集企业发展金

点子建议，围绕职代会提案进行立项，同时针对工作中的难题进行沟通交流，取长补短。

2) 公司持续推进“快乐工作 健康生活”的理念，丰富职工业余文化生活。持续 9 年承办中建八局“新年新起点 元旦健康跑”活动；联合苏州市总工会举办“中建东孚杯”地产篮球比赛，助力区域协作联动，承办 2022 年上海工会农民工公益法律服务行动，维护农民工合法权益。深化项目建家工程，打造 2 个职工驿站，配备“魔镜”智能设备，升级职工健身驿站。制定《职工文体周末活动指引》，修订《职工文体协会管理办法》，规范文体协会运行，成立职工摄影、书画、音乐舞蹈表演、视频制作和文学创作 5 大协会，开展摄影采风、红诗诵读、文学创作等主题活动。征集“喜迎二十大 奋进新征程”系列摄影、书画等主题作品百余件，荣获全国第十届“书香三八”节征文、摄影类作品优秀奖，多个作品获得局摄影大赛奖项。举办“军魂匠心 追梦前行”铁军训练营暨职工户外拓展活动，牵头开展中建广场职工家园轮值活动。



中建八局第九届元旦健康跑活动



职工健身驿站

3) 围绕职工权益，聚焦职工诉求，2022 年，公司工会制定服务职工实事项目 7 项，所属二级单位制定实事项目 14 项，以孚小将暑托、女职工两癌筛查、职工户外拓展、职工心理关爱等汇聚同向同行的磅礴力量。聚焦单身青年群体婚恋问题，承办局“相约八局 缘来有你”单身青年联谊活动。围绕特色节日，组织开展“多彩三八节 幸福半边天”三八节系列活动，开展“疫”路有爱，“童”样精彩“六一”活动，推动职工的幸福获得感进一步提升。常态化开展职工四送关爱，公司重点项目“冬送温暖”投入经费近 8 万元，“夏送清凉”投入经费近 30 万元，“秋送希望”发放助学金 2.3 万元。持续做好商业医疗保险、职工结婚生育和生病丧葬等职工慰问关爱工作，投入 106 万元为职工购买补充商业保

险，慰问困难职工 29 名，关怀慰问生育、住院等 89 人次，发放各类慰问金 10.58 万元。疫情期间，拨付专项抗疫经费 3 万元，协调保险单位，筹措防护服、N95 口罩、消毒液等 20 万元的防疫物资用于抗疫一线，累计投入抗疫费用超 100 万元，关爱慰问居家隔离员工 17 批次近 2000 人次，慰问项目 8 批次 800 余人次，让职工充分感受到了工会“娘家人”的温暖。



“孚小将”暑期欢乐游



承办中建八局单身青年联谊活动

4) 每年公司组织员工开展“创先争优”活动，鼓励广大员工为企业发展拼搏奋斗，先进人物不断涌现，营造了劳动创造价值、奋斗创造美好的浓厚氛围。2022 年工会系统获国家级荣誉 1 项、省部级荣誉 11 项、地市级荣誉 6 项，进一步彰显了广大职工砥砺奋进的力量。在学习强国、新华网等主流媒体发稿 66 篇，在房天下、今日头条等行业媒体发稿 102 篇，传递工会服务中心、凝聚人心的良好形象。

4.8 社区参与和发展

作为责任央企，公司始终把自己作为社会发展的一份子，将回馈社会、奉献社会作为企业“同行”文化价值内涵的重要延伸，为了促进地方经济繁荣发展、构建社会主义和谐社会作出了积极的贡献。公司总部及所属单位、项目公司积极与所在社区开展各类联建共建活动，参加所在社区建设，形成了良好的服务社区、服务党建共建联建氛围。开展“党员志愿服务进社区”、业主趣味运动会、社区党建联建、业主答谢会等活动，参与社区共建活动。探索创建具有地产特色的“建证幸孚·精工筑家”“支部共享+”“领悦+”楼宇党建品牌，开展“党员服务进社区”“党员交房先锋队”创建等活动，参与社区创建发展。

4.8.1 社区建设

为拉近业主距离，增强客户黏性，进一步扩大公司品牌影响力，公司印发《“近悦生活”社区文化指导手册》，形成“红色物业·我为群众办实事、童心筑梦·新竹少年、有你有我·近悦幸福家、同行筑梦·筑福夕阳”四大活动主题，根据活动类型，将近悦生活品牌活动进行了汇总与展示。物业公司组织各服务中心开展了“雷锋伴我行，服务暖人心”学雷锋志愿服务活动、“魅力女神节，近悦幸福家”妇女节活动、“植此青绿，树立新风”植树节活动、“幸福 SHU 香三重奏”悦读季活动、“绿色低碳生活”世界地球日活动、“新竹少年·我是小摊主”跳蚤市场儿童节活动、“粽叶飘香，情暖端午”端午节活动，丰富的社区文化活动，贴合项目实际情况，收获项目广大业主的一致好评，提升业主满意度，营造和谐有爱的社区氛围。



试点开展“客户会”与幸福+公众号的联动试点，重点关注“老年、女性、儿童”三类重点人群的精准服务，结合业主需求的个性化特点，打造以“共享+ 成长+ 社交”为核心的生活体系，践行“以客户为中心，以客户需求为导向”的客服理念，为业主提供“家”的美好。

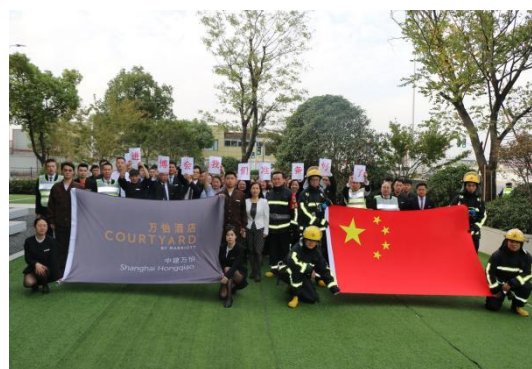


4.8.2 公共事业发展

公司重视公共事业发展，主动融入长三角一体化高质量发展，落实“保障更精细、服务更精心、环境更精致”标准，连续服务保障五届进博会。资管公司按照“越办越好”的总要求，认真研究制定全面服务保障方案，秉持“安心+暖心”的服务宗旨，焕新升级中建 1yf 虹桥共享公寓，打造舒适、安全、令人耳目一新的进博会保障酒店。先后开展进博会应知应会知识竞赛，通过举办客房服务、礼仪、餐饮等技能培训和立功竞赛，营造比学赶超不松懈的服务氛围，全方位提升人员服务技能和综合素质。组建进博保障、酒店公寓、抗疫服务等青年突击队，以最强组织、最优举措、最佳状态，彰显中建八局城市运营服务“铁军青年”风采。



连续服务保障五届进博会



举办技能培训和立功竞赛

持之以恒抓好《新时代公民道德建设实施纲要》、社会主义核心价值观的宣传贯彻，开展年度“公民道德宣传日”活动，扎实推进“道德讲堂”建设，深入开展群众性公民道德实践活动，开展道德模范、“最美人物”“身边好人”先进事迹学习、宣传、评选推荐活动。引导全体职工认知传统、继承传统、弘扬传统。深入开展好讲文明树新风活动。坚决落实总部员工“十要十不要”行为规范，切实做文明人，行文明事。扎实开展爱国主义、集体主义、社会主义教育，组织员工参观爱国主义教育基地，深化认识国情、社情和企业任务。

4.8.3 促进就业

2022 年，公司对新冠肺炎疫情常态化防控的同时深刻认识到自己所肩负的社会责任，按照上海市建设交通工作党委、中建集团公司要求，尽全力履行吸收

就业的责任，积极组织、参加各类专场招聘会、空中宣讲会，为促就业、稳民生贡献力量。2022 年公司共吸纳社会成熟人才 92 名，应届大学生毕业生 89 名（主要来自复旦大学、南京大学、山东大学、华南理工大学、西安交通大学等），为社会整体的安定、繁荣与发展作出了积极贡献。

为在校生提供就业实习机会。为了能让即将毕业的应届生更好、更快适应角色的转变，公司先后招聘重点院校联系，提供毕业生实习和见习岗位，为学员今后职业生涯的开展，打下坚实基础。2022 年，共有近 60 余名应届大学生在上海、西安、青岛、南京、杭州、苏州等城市参加实习、见习。

4.8.4 保护弱势群体

公司聚焦国家战略，以努力改善当地人居条件为己任，先后投资开发 1100 万平方米区域民生工程，承建了以上海青浦崧泽华城、上海惠南民乐大居、合肥磨店家园为代表的保障性住房项目，其中作为合肥市首个采用开发代建模式的项目，合肥磨店家园二期安置房项目采取“土地出让+工程招标”、房地产商业开发、满足交付条件后由政府统一回购的模式，助推打造安置房项目的样板工程、精品工程，加快群众回迁安置速度。2022 年相继成功开发上海惠南七期经适房、浦东曹路安置房三期、合肥鹤翔园三期项目，持续助力解决城市中低层收入家庭的住房困难问题。

公司响应租购并举政策号召，全力打造“中建·幸孚+公寓”、“中建·幸孚里公寓”产品的同时，将公司辖下最大规模公寓松江长租公寓纳入保障性租赁住房，深入解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。后续还将推出中建·幸孚+长租公寓宝山店、中建·幸孚+长租公寓临港店等项目，房间总数近 5000 套，为当代城市人群打造安心舒适的美好生活居住环境，实力践行“拓展幸福空间”的企业使命。



中建·幸孚+公寓



中建·幸孚里公寓

在实现自身快速发展的同时，东孚公司不忘投身社会公益事业。2022 年，采购卓尼县农特产品 28 万元，支持高标准农田建设，捐建蜂蜜养殖基地，运营管理千万级天然水产业，打造“蓝泉水”八局乡村振兴公益品牌旗帜产品，多方式助力乡村振兴。联合上海西虹桥管委会、浦东新区周家渡街道，打造 2 个“党群服务中心”，打通“服务白领党员最后一公里”。推动青年志愿服务制度化、常态化、项目化，累计服务 20 余个社区，开展志愿服务千余人次。荣获上海市青年五四奖章（集体）1 个，上海市青年文明号 4 个，5 个集体、11 名青年荣获局级荣誉。



高标准农田建设



打造“蓝泉水”

4.8.5 防灾救灾

2022 年，公司持续完善防灾救灾应急体系、提升应急能力，坚持事前预防与事后救援并重的原则，严格执行《防灾救灾调查处理管理办法》等制度，加强应急救援队伍和装备建设，强化应急处置，提升应急处理水平。

2022 年上海疫情期间，资管公司上下快速响应，成立疫情防控工作组，构建资管公司、中心、项目部上下贯通的三级疫情管控体系。党总支书记挂帅，担

任资管防疫总指挥，集结办公、商业、酒店、公寓全业态、多项目尽锐出征，提供场地、人员、物资等全面支持。成立临时党支部，组建党员、业务骨干、志愿者等多支抗疫队伍逆行奔赴，大量员工驻守项目一线、不舍昼夜，为疫情防控工作做出重要贡献。战疫攻坚期间主动作为，积极配合政府、局总部承担防疫责任。万怡酒店累计接待 876 人，其中服务阳性患者 299 人，密切接触者 488 人，员工 0 感染。酒店累计提供抗疫保障客房 1649 间，服务 1292 人次。LYF、馨乐庭公寓积极为局抗疫英雄做好后勤保障，同时承接一家停运酒店，24 小时整修清理后接待援沪医疗队共 206 人，抗疫保障工作获得青浦区旅游局、八局总部高度评价。松江公寓提供 1133 间客房作为松江区临时隔离点，极大缓解政府疫情防控压力。酒店、公寓累计为住户供应防疫物资数万份，圆满完成各项疫情防控任务。

以“消除安全隐患，筑牢安全防线”为主题，在全公司范围内开展消防演练：33 次；防汛演练：26 次；电梯困人演练：14 次，共计 1200 余人次参与，安全应急演练活动覆盖上海、西安、南京三大项目中心 33 个项目服务中心。使公司全体员工在“实战”中进一步增强安全意识、巩固应急处置能力，提升了安全技能。



开展消防演练

5 年度公司集体、个人、工程类荣誉

5.1 企业综合荣誉

- 全国文明单位
- 高新技术企业
- 全国青年文明号
- 全国五一劳动奖状
- 全国五一巾帼标兵岗
- 全国厂务公开民主管理工作先进单位
- 改革开放 40 年中国企业文化优秀单位
- 中国房地产企业信用等级 AAA 级
- 中国企业全媒体传播体系构建与品牌传播优秀单位
- 全国实施用户满意工程先进单位用户满意企业
- 全国产品和服务质量诚信示范企业
- 2022 中国房地产百强企业
- 2022 中国商业地产百强企业
- 2022 中国房地产国有 50 强企业
- 2022 中国房地产产品力优秀企业
- 2022 中国房地产城市更新优秀企业
- 2022 中国房地产公司品牌价值 TOP30
- 2022 中国房地产公司品牌价值 TOP10（央企）
- 2022 中国商业地产公司品牌价值 TOP10
- 2022 上半年中国房地产产品力优秀企业
- 2022 房地产开发企业责任地产 TOP10
- 2022 房地产开发企业综合实力 TOP50
- 2022 房地产开发企业品牌价值 20 强
- 2021-2022 中国房地产年度扶贫标杆企业
- 2021-2022 中国房地产年度社会责任感企业

- 2022 物业服务满意度领先企业
- 2022 物业服务力百强企业
- 2022 商业物业服务力 TOP20 企业
- 2022 中国物企超级服务力 TOP100
- 中国办公运管综合实力 TOP20
- 中国不动产商管综合实力 TOP20
- 上海市重点工程实事立功竞赛“金杯公司”
- 上海市重点工程实事立功竞赛“先进集体”
- 上海市和谐劳动关系达标企业
- 上海市物业服务综合百强企业
- 上海市城市服务保障中国国际进口博览会立功竞赛活动先进集体

5.2 节能减排成绩及荣誉

5.2.1 绿色节能设计及运营

- 中建御湖澜庭项目获得 WELL 健康认证
- 获得“2022 中国绿色低碳地产指数 TOP20”的第 15 位
- 获得“2022 中国绿色低碳地产（国企）TOP10”的第 8 位
- 2022 年曹路二期项目 18-04 绿色一星
- 宝山熙江岳项目绿色二星

5.2.2 绿色节能施工及安全文明荣誉

公司在所有开发项目中 100%推行绿色施工，竣工项目中获绿色施工评价标准的详细情况见表 5.2.2-1

表 5.2.2-1 绿色施工项目情况

序号	项目名称	节能减排项目	达标情况
1	江上雅苑	绿色施工	优良
2	南大配套项目	绿色施工	优良

3	荷岸晓风	绿色施工	优良
4	总部基地项目	绿色施工	优良
5	翰林雅境	绿色施工	优良
6	潮阅尚境	绿色施工	优良
7	临港御湖澜庭	绿色施工	优良
8	曹路二期保障房	绿色施工	优良
9	曹路三期保障房	绿色施工	优良
10	惠南 F04-01	绿色施工	优良
11	航头保障房	绿色施工	优良
12	崇明 05A-05A	绿色施工	优良
13	崇明保障房	绿色施工	优良
14	临港新片区 105 社区东九宫格地块	绿色施工	优良
15	临港总部基地	绿色施工	优良
16	奉贤海樾府	绿色施工	优良
17	奉贤高丰路项目	绿色施工	优良
18	宝山熙江岳	绿色施工	优良
19	张江 B07-09 地块	绿色施工	优良
20	张江 B05-15 地块	绿色施工	优良
21	鱼化寨项目	绿色施工	优良
22	鹤翔园三期	绿色施工	优良

5.3 实用科技运用获奖情况

- 发明专利：装配式钢-混凝土混合框架结构的预制节点模具及生产方法， ZL202110405376.0
- 实用新型专利：钢筋多段连接整体灌浆式预制柱-钢梁结构， ZL202020744124.1
- 实用新型专利：倒插灌浆式预制混凝土柱结构， ZL202020744136.4
- 中国建筑第八工程局有限公司全装配式钢-混凝土混合框架结构设计软件[简称：AMCS-KJ] V1.0，登记号：2021SR0436762
- 2022 年 1 月公司获得“弱电机房用通风装置”实用新型专利证书

- 2022 年 1 月公司获得“一种新型连框底盒”实用新型专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“一种新型顶板风井转换系统” 实用新型专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“气密型插座底盒”实用新型专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“内凹型插座”实用新型专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“一种新型客厅电视机侧预制墙体”实用新型专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“一种装配式仿古外墙结构”实用新型专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“房屋（现代曲线建筑）”外观设计专利证书
- 2022 年 3 月公司获得“房屋（现代框体建筑）” 外观设计专利证书
- 2022 年 5 月公司获得“卫生间降板区域的排风装置”实用新型专利证书
- 2022 年 5 月公司获得“楼房（新中式建筑）” 外观设计专利证书
- 2022 年 5 月公司获得“高层楼房”外观设计专利证书
- 2022 年 7 月公司获得“一种带屏蔽的新型金属连框底盒”实用新型专利证书
- 2022 年 7 月公司获得“楼房（售楼处）”外观设计专利证书
- 2022 年 7 月公司获得“新型分线线槽”实用新型专利证书
- 2022 年 7 月公司获得“飘窗台下一体式热水装置”实用新型专利证书
- 2022 年 9 月公司获得“可模拟实地效果的跑步机”实用新型专利证书
- 2022 年 9 月公司获得“一种新型强电箱预制墙板”实用新型专利证书
- 2022 年 9 月公司获得“空调管道洞口用密封装置”实用新型专利证书
- 2022 年 10 月公司获得“一种防水混凝土楼板”实用新型专利证书
- 2022 年 11 月公司获得“可多次拆装的装配式异形通用屋面结构”实用新型专利证书
- 2022 年 11 月公司获得“一种新型检修易拆回风口”实用新型专利证书
- 2022 年 11 月公司获得“可多次拆装的装配式建筑板材”实用新型专利证书
- 2022 年 11 月公司获得“给水管预制墙体”实用新型专利证书
- 2022 年 11 月公司获得“可周转拼接式水沟”实用新型专利证书

- 2022 年 12 月公司获得“一种带可视对讲开关模块化的连接装置” 实用新型专利证书
- 2022 年 12 月公司获得“一种新型装配式钢木结构墙板” 实用新型专利证书
- 2022 年 12 月公司获得“一种道路边景观挡水装饰装置” 实用新型证书
- 2022 年 12 月公司获得“一种新型送风踢脚线” 实用新型证书
- 2022 年 10 月《关于压降自持建筑能耗的建议——智能改造+数字运维能耗压降探索与实践》获得中建八局第四届企业高质量发展金点子的荣誉
- 临港 103 地块成功应用局工程研究院研发的新型结构体系，成为上海首个、全国最高的全装配式钢-混凝土混合结构建筑应用示范
- 《四新技术助力地产开发》的课题获得“中建集团第四届创新创效大赛铜奖”的荣誉
- 中建总公司《建筑能源互联与智能运维关键技术应用研究与示范》课题顺利通过总公司专家组的验收

5.4 优秀楼盘荣誉

- 上海中建海樾府项目荣获年度最佳预售楼盘
- 上海中建海樾府项目荣获年度最佳售楼空间
- 上海中建朗阅府项目荣获最佳主力户型空间
- 上海壹府澜庭项目荣获第十六届金盘奖·上海区最佳预售楼盘·南方赛区最佳示范区
- 上海中建阅澜山项目荣获第十六届金盘奖·南方赛区最佳示范区
- 青岛幸孚 MALL 项目荣获第十六届金盘奖·山东地区最佳商业·北方赛区品质类最佳商业
- 青岛幸孚 MALL 项目荣获最佳建筑设计综合体
- 上海朗阅府项目荣获最佳绿色建筑人居
- 苏州河岸晓风花园项目荣获空间设计专项优秀奖
- 合肥磨店家园二期项目荣获第十二届园冶杯专业奖杯园林奖方案类银奖
- 上海康桥壹府澜庭项目荣获 REARD 地产数字建造 BIM 大赛荣誉奖

- 上海中建阅澜山项目荣获 REARD 居住类. 室内 荣誉奖
- 合肥磨店家园二期项目荣获 2021 第四届“优路杯”全国 BIM 技术大赛优秀奖
- 上海民乐 K05-01 地块动迁安置房项目荣获第 12 届“上海市优秀住宅”评选规划建筑奖、住宅产业化奖和绿色低碳奖
- 青岛中建幸孚 MALL 项目荣获 2021 全国人居. 筑景建筑规划设计创新方案竞赛活动：全国人居年度“十佳建筑设计奖”
- 成都中建锦绣天地项目荣获 2021 全国人居. 筑景建筑规划设计创新方案竞赛活动：全国人居年度“杰出建筑设计奖”
- 上海中建阅澜山项目荣获 GBE 地产设计大奖

6 2023 责任展望

2023 年，东孚公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，围绕中建八局“637”战略布局和“三标杆、两示范”战略愿景，全面开展“融海行动”“产品力提升行动”“造血行动”和“品牌建设行动”，持续加强体系建设，提升产品品质，奋力唱响中建东孚品牌。

以客户为中心，建立健全产品品质评价体系。按季度开展动态客户调研，从营销、设计、实体、精装、景观、物业等角度，围绕客户敏感点，梳理产品条线、规范产品配置、优化限额指标、统一工艺做法，构建出适应不同产品定位和客户群体的评价体系。

狠抓实体质量管控，运用局对主业工程、技术等方面的制度标准，强化对内部总包单位的管理，提升实体质量，防范漏水等质量通病；狠抓景装质量管控，发挥公司景装管理中心的专业管理职能，统筹管控和调度，提升项目景观和装饰品质；狠抓施工安全管理，保持项目施工“双零”纪录。

联合局工程研究院，对接各类高校、科研单位，探索建立研发中心，共同开展绿色低碳、智慧运维等技术研究与应用，大力推进科技创新。结合碳中和中试基地建设，开展低碳前沿技术应用，加强技术研发论证和推广。

深入学习贯彻党的二十大精神，扎实开展喜迎东孚公司成立 15 周年相关工作，凝聚全体东孚员工奋斗热情与磅礴力量。深入开展“作风建设巩固提升年”活动，推动作风建设不断深化。做好员工关怀与青年工作，开展好各项劳动竞赛与技能竞赛，充分激发群团力量。

展望未来，中建东孚将带领全体员工凝心聚力、奋勇拼搏，坚持依法合规经营、诚实守信、节约资源、保护环境、保障民生，努力构建良好的生态环境，促进企业发展与社会的和谐共生与可持续发展。