

▶ 2012年4月

保利房地产(集团)股份有限公司

2011年度社会责任报告

P 报告前言 reface

本报告是保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”，“公司”或“我们”）连续第四年向社会公开发布的企业社会责任报告。此前三次报告的发布时间分别为2009年2月、2010年2月和2011年3月。

报告范围：保利地产及各下属公司。

报告时间：2011年1月1日-2011年12月31日。

报告数据说明：本报告引用的财务数据与年度报告保持一致，其他数据来自公司内部统计。

报告参考标准：上海证券交易所《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》及《公司履行社会责任的报告》，中国社会科学院《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR 2.0）》等相关规定。

报告可靠性声明：本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

获取方式：本报告可登陆上海证券交易所网站www.sse.com.cn在线浏览或下载。

联系方式：

地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层

电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831

C 目录 ontents

03	董事长致辞
04	第一篇:关于保利地产 企业简介 发展战略 治理结构 企业文化 社会责任管理模型 社会责任工作体系
11	第二篇:经济责任 高速成长,大力服务经济发展 依法纳税,努力回报社会 促进就业,巩固和谐社会根基
15	第三篇:利益相关方责任 股东 客户 供应商 员工 政府
28	第四篇:社会公益责任 安全生产 社会公益
34	第五篇:环境保护责任 绿色建筑,筑造多彩生活 减排降污,塑造绿色施工典范 绿色办公,环保从身边做起 垃圾分类,倡导绿色社区生活
39	第六篇:2012年展望

A 董事长致辞

Address from Chairman



五千年的黄土地，万里绵延的烽火台；鼓瑟笙箫间，万卷竹简上；古往今来，唯和者永伫。作为央企控股房地产上市企业的排头兵，保利地产以“和者筑善”的品牌理念，积极履行企业公民责任，在保持经济效益快速增长的同时，注重与人居社会、自然环境及利益相关者的和谐共生。遵循天地之和，和生如初；倡导人人之和，和润如水；践行社会之和，和善如泽。

2011年，是十二五开局之年，保利地产胸怀使命，以满足社会民众的居住需求为己任，坚定不移地推进“三个为主，三个结合”的战略指引，密切关注政策走向，主动顺应市场变化，准确把握发展机遇，持续提升产品素质，向市场提供更具性价比、更为宜居的精品住宅，取得了“利润总额过百亿、销售过七百亿、单个城市销售过百亿”的历史性突破，实现每股社会贡献值4.08元。

在实现企业平稳健康发展的同时，保利地产诚信经营、依法纳税，坚定响应政策号召，大力投身保障房建设和旧城改造工程，积极促进社会就业。保利地产注重盈利分红，持续强化投资者关系管理，致力于为股东提供丰厚回报；提升客户关系建设，打造高品质的居住享受和特色温情的物管服务；促进战略联盟，强调与上下游产业链共同成长、和谐共生；关爱员工成长，为员工发展创造广阔的职业平台和福利保障。保利地产依托和基金公益平台，大力推进公益慈善事业，在扶贫助教、历史文化遗产、社区文艺传播、环境保护、善居养老等领域发挥了重要积极作用。同时，保利地产牢固树立绿色节能建筑理念，大力推进绿色建筑技术的研发和应用，关注建筑施工领域的减排降污，倡导绿色环保办公，构建绿色居住社区。

展望未来，保利地产仍将自身定位为成长型企业，将努力实现生产经营和业绩成果的平稳快速发展，并将与各利益相关方一道迈向更加美好的未来，为和谐社会发展做出更大的贡献。



P 第一篇:关于保利地产

Part I Introduction to Poly Real Estate Co., Ltd



企业简介

保利房地产(集团)股份有限公司(股票代码:600048)是中国保利集团公司控股的大型国有房地产上市公司,于2006年7月31日在上海证券交易所成功上市。作为国家一级房地产开发资质企业,公司已发展成为行业领军企业,蝉联国有房地产企业综合实力榜首。2011年保利地产品牌价值达184.59亿元,同比增长35%,蝉联“2011中国房地产行业领导公司品牌”。保利地产始终奉行“务实、创新、规范、卓越”的经营理念,秉承奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明的企业精神和价值观念,致力于创造自然、建筑、人文交融的和谐人居生活。通过实施全国化战略,不断加强专业化运作,公司连续多年实现了资产和经营规模的跨越式发展。目前,保利地产已完成以广州、北京、上海为中心,覆盖全国39个大中型城市的战略布局,业务领域涉及房地产开发、建筑设计、物业管理、销售代理、商业会展、酒店经营等多个相关行业。



截至2011年12月31日，公司总资产达1950亿元，净资产达353亿元。2011年，公司实现销售签约金额732亿元，实现销售签约面积650万平方米，实现利润总额100.7亿元，净利润65.3亿元。

公司基本信息	
公司的法定中文名称	保利房地产(集团)股份有限公司
公司法定代表人	宋广菊
注册资本	人民币5,948,328,659元
注册地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场29-33层
注册地址的邮政编码	510308
公司国际互联网网址	www.polycn.com;www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

发展战略

保利地产始终贯彻“务实、创新、规范、卓越”的企业宗旨，坚持“以发展为主题，以经济效益为中心、以房地产为主业”的指导思想，弘扬团结拼搏、锐意进取、务实创新的企业精神，围绕“三个为主”和“三个结合”的企业经营方针，严控风险、把握机遇，不断提高管理水平，努力提高盈利能力，突出经营特色，培育自身的核心竞争优势，保持企业科学、平稳、快速、健康发展。努力实现“用三到五年时间再造一个保利地产”的战略目标，向“打造中国地产长城”的品牌愿景不断迈进，立志成为中国房地产领军企业和领导品牌。

“三个为主”，一是以房地产为主业，拓展相关产业；二是以省会及中心城市为主，逐步向二三线城市辐射；三是以住宅开发为主，有计划地增持国家中心城市的商业地产。“三个结合”，一是扩大经营规模与提高开发效益相结合；二是开发性收入与经营性收入相结合；三是资产经营与资本运营相结合。

治理结构

保利地产严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等规定，建立了以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，涵盖董事长、总经理、独立董事、董事会秘书、各专门委员会等工作细则，以及《重大投资决策制度》、《关联交易决策制度》等一系列完善的治理规范制度体系。明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工、各司其责、有效制衡的治理结构，确保了公司各机构、各成员均能够按照制度规范地行使权利和履行职责。

公司董事会共9名成员，其中独立董事3名，独立董事占比达1/3。公司董事知识结构合理，兼具法律、财务、房地产开发和企业管理等多方面专业人才，能够良好保障公司各项经营决策的需要。公司董事会下设战略与决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专门委员会，积极研讨公司发展规划、投资立项、财务审计、股权激励等重大议题。其中战略与决策委员会召集人由董事长担任，其它三个专门委员会的召集人均由独立董事担任，同时薪酬与考核委员会委员全部由独立董事担任，以充分发挥独立董事的专业指导和监督作用。





董事长：宋广菊



董事：张振高



董事：王小朝



董事：彭碧宏



董事：张玲



董事：朱铭新



独立董事：魏明海



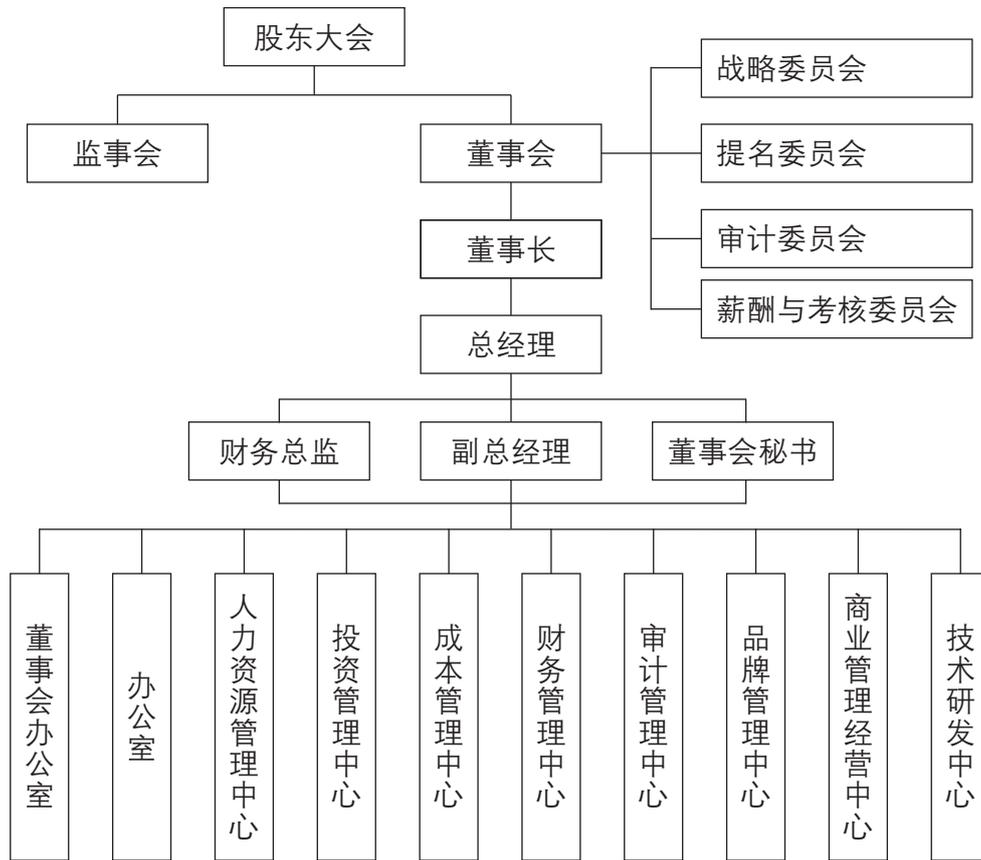
独立董事：张恒山



独立董事：张礼卿

公司董事会、监事会、股东大会和经营管理层权责分工明确，监督协作，形成了层次分明、决策科学、执行高效的先进企业法人治理规范运作模式。公司董事会严格遵守公司法和股东大会的授权，严格按照《董事会议事规则》在授权范围内审慎履行经营管理决策权利。对于超越董事会审核权限的重大事项，严格履行提案程序，及时提交股东大会审议。公司董事会接受监事会的指导和监督，及时向监事会通报重大事项。公司监事会成员列席全部董事会会议，严格监督董事会提案、召开、讨论、表决及记录程序，听取董事会关于行业特点、经营策略等判断，并通过领导干部考核、财务内部审计和重大投资项目现场勘查等方式监督董事会决议事项的执行情况。

公司董事会、监事会积极督导经营层严格落实各项会议决议，建立了从会前审核、会后落实分工、执行进度汇报到不定期巡查于一体的执行监督机制，充分发挥各位董事、各董事会专门委员会以及公司监事会的指导和监督作用，通过重大投资项目实地勘察、内部审计等多种方式，确保各项重大决议的严格落实。



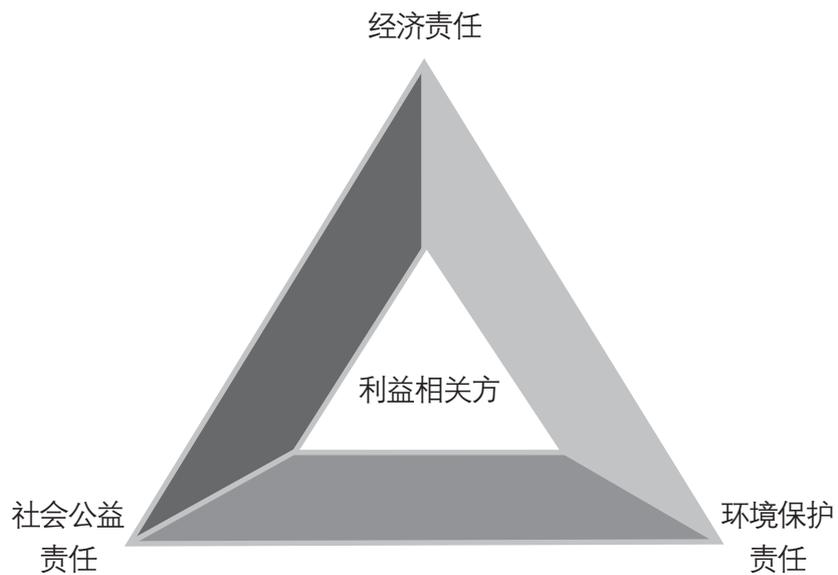
企业文化

公司出身军旅，传承了“雷厉风行、令行禁止、艰苦奋斗、乐于奉献”的军旅文化，加之“以人为本”的关爱理念，形成了保利地产和谐质朴、勤勉互助、开拓进取的工作氛围，培育了“奋发向上，团结协作，乐于奉献，规范诚信，纪律严明”的文化理念。

在企业文化建设中，综合“团队、敬业、创新”的公司精神，贯彻“和谐生活、自然舒适”的品牌主张，成功塑造了一支有凝聚力、有战斗力、有应变力的团队，全面提升保利地产良好的品牌形象。

社会责任管理模型

保利地产秉承可持续发展理念，以关注各利益相关方为中心，构建集“经济发展、社会公益、绿色环保”三位一体的社会责任管理体系，强调企业发展对于社会经济、公益事业和环境保护的促进作用，注重企业与股东、客户、员工、供应商等利益相关方共同成长、和谐共赢，致力于成为赋有强烈社会责任意识的杰出企业，为进一步巩固和谐社会根基贡献力量。





社会责任工作体系

保利地产高度重视社会责任工作，组建了从集团社会责任工作组、总部社会责任职能部门到一线社会责任实践机构的三级社会责任工作体系，切实保障社会责任工作的高效、有序开展。

集团社会责任工作组由公司总经理牵头，相关副总经理组织落实，并由董事会办公室和品牌管理中心具体承办，负责公司社会责任工作制度设计、战略规划、主题定位及整体社会责任管理体系的搭建，负责企业社会报告的编写和发布，负责与社会公众、各利益相关方开展社会责任的沟通。

企业总部社会责任职能管理功能分别由相关职能部门承担，充分发挥专业优势，将公司社会责任的整体战略分解为各项主题活动和执行指南，扩展社会责任工作范畴，突出社会责任工作的现实意义和可操作性，并持续跟踪各项社会责任工作的实际开展情况，强化监督管理。

一线社会责任实践机构主要由公司各区域子公司构成，是公司促进经济发展、践行社会公益、推动节能环保的重要落脚点，承担了深入落实各项企业社会责任的重要使命。其与集团社会责任工作组、总部社会责任职能部门紧密衔接，通力配合，将社会责任工作融入保利地产日常监管体系，切实将各项工作落到实处。

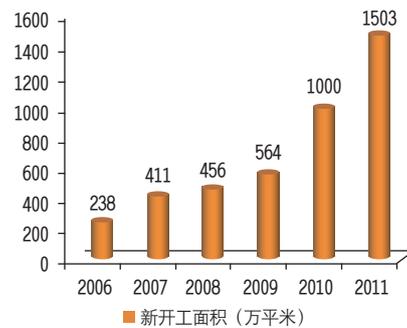
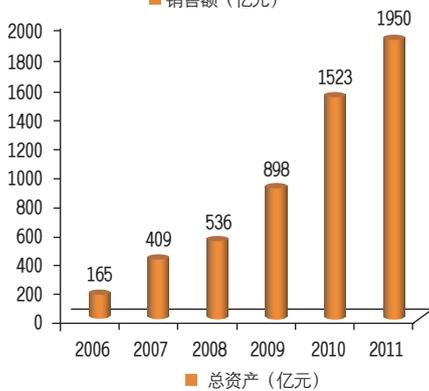
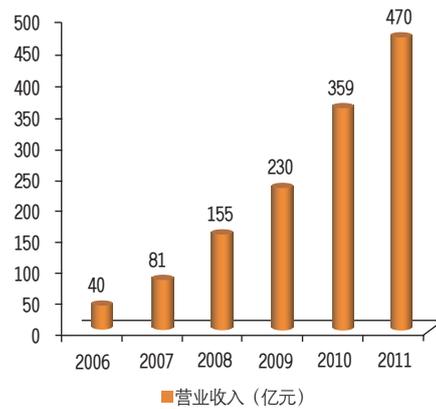
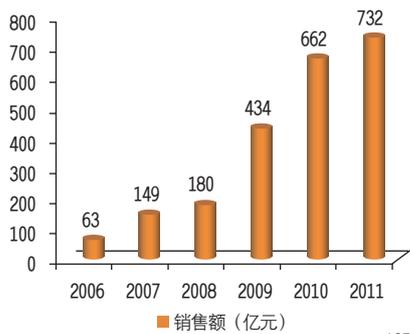
同时，保利地产拥有“和”基金公益运作平台，在传播华夏文明、促进环境保护、深化慈善扶助等方面提供规范的、可持续的系统性公益服务。

P 第二篇:经济责任

art II Economic Responsibility

高速成长,大力服务经济发展

保利地产坚持以发展为主题,以经济效益为中心,果断把握市场机遇,实现了资产和经营规模的持续跨越式成长。2006年以来,公司各项主要经营指标增速均保持平稳快速增长。2011年,公司实现销售签约额732亿元,同比增长10.7%;年内实现营业收入470亿元、净利润65.3亿元,同比分别增长31.04%和32.74%。年末公司总资产达1950亿元,净资产达353亿元,同比增幅为28.0%和18.7%。



伴随公司经营业绩快速增长、资本实力日益增强和管理能力的持续提升，公司房地产项目投资和开发规模呈现高速扩张态势。2011年，公司房地产项目直接投资额达647亿元；全年新开工面积和竣工面积分别达1503万平方米和565万平方米，同比分别增长50.3%和23.4%，有效拉动了建筑设计、建筑工程、建材五金、园林绿化、建筑装饰、家居家电等房地产上下游产业的快速发展。

公司奉行商业地产与住宅产业“双轮驱动”的发展模式，不断加大商业地产的投资和开发力度。目前，公司拥有佛山保利水城、佛山保利洲际酒店、广州保利中心写字楼、广州保利世界贸易中心展馆等成熟商业体，已投入运营的商业物业面积超50万平方米，在建、拟建商业物业面积近200万平方米，覆盖写字楼、高端酒店、商场、会展等多种商业业态，拥有广阔的发展前景。

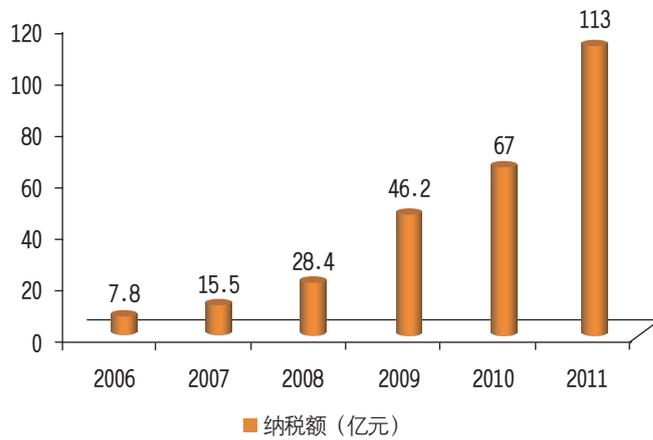
2011年，公司商业运营及租金收入逾8亿元。在巩固城市商业发展、促进商品进出口贸易、增进居民消费等方面发挥了积极作用。



依法纳税，努力回报社会

作为一家央企控股房地产上市公司，诚信经营、依法纳税始终是保利地产经营与发展遵循的基本准则。伴随保利地产经营业绩的快速增长，公司严格履行纳税义务，为国家财政收入作出了应有的贡献。2006年至2010年，公司累计纳税165亿元，年复合增长率达71.2%。2011年，保利地产实现纳税总额113亿元，同比增长68.7%。





保利地产诚信经营、依法纳税的优秀做法赢得了各地政府和社会公众的高度认可，并获得多项荣誉。



促进就业，巩固和谐社会根基

作为中国地产长城的铸造者，保利地产的城市开发足迹遍布祖国大江南北，公司人才队伍日渐壮大，从上市之初的2500人，迅速增加至目前的14880人，增幅达5.9倍。公司高度重视人力资源发展战略，奉行“成长比成功更重要”的人才管理理念，为广大大志青年创造了尽展才华的广阔平台。同时，作为可吸纳大量建筑从业人员的房地产开发企业，公司为社会提供了大批就业岗位和广阔的就业空间。据初步统计，2011年公司开发项目在建面积超过2800万平方米，仅在建筑施工领域就提供了超过5万人次的就业机会，并显著促进上下游相关行业就业情况。同时，公司严格做到安全生产、文明施工、无拖欠工资等行为，切实保障务工人员的合法权益。

第三篇：利益相关方责任 Part III Responsibility of the Stakeholders

股东

重分红，真情回馈股东支持

“筑行业龙头，树优质蓝筹”是保利地产资本市场形象定位的鲜明写照，公司的持续平稳快速成长得到了股东和资本市场参与各方的一致认可，被称作上市房企成长的标杆典范。公司在实现自身快速发展的同时，高度重视股东回馈，2006年上市至今已累计分红近25亿元，其中现金分红17.5亿元，现金分红占实现净利润比率达13.7%，现金分红占实现净利润比率呈上升趋势，其中2010年该比率更是高达20%，使股东在获得资本增值的同时也取得了丰厚的现金回报。

2011年，公司实现每股收益1.1元，同比增长33%。公司拟实施每10股分配2.15元的现金红利分配方案。

重管理，用心开展投资者关系建设

保利地产注重投资者关系工作，将其作为公司资本战略的重要组成部分，积极开展投资者沟通交流，倾听投资者心声，关注投资者权益保护，不断健全投资者关系管理体系，为投资者的调研考察和投资决策提供有力支持，强调用心关爱、用实际行动服务投资者，树立企业良好的资本市场形象。

公司已建立一系列成熟高效、运行规范的投资者关系管理的工作标准和操作流程，并拥有集投资者热线电话、投资者关系网站、业绩推介会、不定期路演和投资者网络交流等于一体的投资者沟通渠道体系。在确保信息披露公平性的前提下，为各类投资者创造便捷的沟通方式。同时公司高度重视保障广大股东的知情权，严格确保披露信息的真实、准确、完整、及时，强调公司信息披露工作的规范性和主动性，同时针对投资者关注的热点问题，开展月度销售及项目拓展等主动信息披露，为投资者决策提供有力参考。

同时，由公司领导牵头，公司品牌管理中心和董事会办公室等多部门联合组建了针对重大突发事件的预备工作小组，制定分级应急机制，及时评估突发事件影响，保证信息传递的高效、畅通。针对重大误导性传言，公司力争在第一时间发布澄清说明，切实保护投资者的合法权益。



客户

从立足广州到布局全国，再到跃居行业领导品牌，保利地产实现每一步跨越的原动力都来源于客户。

客户至上，缔造精品理念

企业因客户而存在，只有实现了客户利益，才能求得自身的可持续发展。保利地产始终将客户权益摆在首位，追求卓越的产品品质，努力缔造高品味社区文化内涵，真诚对待客户，提供百分百的居住享受。同时，保利地产将传统院落的文化内涵和现代社区管理思想巧妙融合，主张以现代化的安全管理和便捷服务营造融洽的居住氛围，推出“亲情和院”的特色服务。以家庭、邻里、社区三层关系为基础，尊崇孝敬父母、关爱子女、家庭和美的家庭观，倡导亲仁善邻的道德态度，创造良好的生活心态，通过无微不至的服务，如关爱家人一般对待业主，致力于打造最具亲情的物业品牌，守护保利社区每一位居住者的幸福。



保利地产将客户关系管理纳入品牌管理体系，定期开展面向全部区域公司的客户关系管理评价，对客户管理规范性、客户活动开展、客户关系维护的服务举措、品牌理念的传导等方面进行全面评价。通过分析和挖掘客户关系建设中的关键环节，对区域客户工作开展情况做出客观考核，并依据考核结果形成考核报告，及时整改相关疏漏和不足，积极推行客户关系管理的先进举措。

品质管理，以客户定义为质量目标

在质量管理上，保利地产将“客户定义的质量”作为质量管理的追求目标，严格开展产品质量管理，切实保障产品品质。为向客户提供有品质保证的高性价比的产品，保利地产于2011年进一步修编了《住宅产品设计标准》，从方案设计到施工图设计阶段，均做出了技术要求与指导，涵盖建筑、结构、给排水、电气、煤气、通风以及园林、室内设计等多个专业领域，为产品开发提供全面的技术指导，最大限度避免设计上的常见问题，提高产品品质。2011年，公司完成“花园系”、“百合系”、“心语系”、“香槟系”、“公馆系”、“林语系”六个产品体系的《产品线技术指引手册》，完善了华南区《保利住宅项目统一构造造法》，并增编华东、华北区域构造造法，并针对广东省地区的构造与工艺，建设了由工法样板展示区、工程实例展示区、设备材料库、部品库等部分组成的集团材料部品工法展示区。为设计、工程管理、施工、监理等各环节单位部门提供一个技术交流的平台，深入解决住宅建设中的质量问题。



特色活动，营造亲情社区文化

社区作为重要的社会关系组织和社会管理主体，也是学校教育 and 家庭教育之外一个重要的社会教育渠道，保利地产始终努力成为社区联系纽带和传播和谐价值观的桥梁，期望通过物业管理与业主的共建，推动社区的良性发展。围绕“亲情和院”特色物业品牌，保利地产开展了国学进社区、万家灯和、幸福久久等丰富多彩的社区活动，推动社区亲情建设不断升级。

案例一：国学搭台，传递中华文明

“国学进社区”活动是希望依托国学的深厚底蕴和内涵，借助国学在社区的亲和力和影响力，传递亲情和院的品牌价值观，倡导敬老孝亲、仁爱礼让、与人为善等中华民族传统美德，体现具有传统人文特征的社区氛围，也为继承和弘扬中国传统文化搭建平台。

2011年12月2日，“保利国学大讲堂”上海站活动邀请到文化大家于丹在上海国际会议中心举行了题为“2011保利国学大讲堂——感悟中国智慧”的文化讲座。活动当天，包括保利业主在内的社会各界国学爱好者约1000人到场聆听了现场讲座。一位保利的业主在接受采访时表示，“作为保利的业主我们今年受邀参加的各种品牌活动还真不少，这些活动让我们住在保利社区的人觉得特别有归属感和自豪感，老实说一个地产品牌能够把文化做到这个程度，我个人觉得非常不错。”

案例二：万家灯和，共享和谐之美

2011年9月11日，保利社区举办“万家灯和、国学中秋”中秋游园晚会，广州保利林海山庄的山顶公园成为本次和灯点亮活动的主会场。亮灯仪式开始后，“幸福和灯”、“吉祥和灯”、“如意和灯”、“富贵和灯”、“平安和灯”、“和谐和灯”陆续点亮，象征着无限祝福。当晚社区内亦上演了民族舞蹈、古筝演奏、太极功夫等精彩纷呈的国粹表演，并穿插了趣味十足的游园游戏，赢得了业主们的阵阵喝彩。和灯在全国保利社区相继点亮，和谐之美在保利社区中炫丽传播。

便民服务，提升客户满意度

为深化“亲情和院”特色服务体系，提升客户满意度，公司自2011年9月开始在广州市17个保利社区中统一开展义诊、免费磨刀等系列便民温情服务。

温情9月之——免费磨刀。公司聘请资深的磨刀师利用9月里每一个周六、周日，为全市17个小区业主提供免费磨菜刀服务，为广大业主提供最贴近生活、实惠的便民服务。据初步统计，本次活动参与业主达到770户，总磨刀数量达到2171把，获得业主的一致好评，服务实施调查满意率达100%。

温情10月之——名医义诊。为弘扬“仁亲奉孝”的敬老、爱老、助老精神，关爱老人健康，保利地产与国家级中医医疗权威机构广东省中医院合作，由医院安排内科主任级专家医师及资深护士为各小区老年业户提供免费坐诊、处方开药、血压测量以及健康养生咨询等服务。活动期间，平均每日义诊号数超过80个。

在全国其他地区，保利社区也积极开展了义诊、免费洗清油烟机、家长学校等便民活动。保利地产正是怀着一颗感恩的心，用实际行动来回馈广大客户。



广州社区开展名医义诊特色服务

真诚沟通，为客户排忧解难

2011年，保利地产进一步完善了社区服务中心、区域物业、物业总公司三级客户沟通反馈机制及三级品质监管体系，开通“4008-600-048”全国24小时客户服务热线平台，形成针对客户投诉和建议的100%回访机制。自热线平台开通以来，公司累计受理客户咨询、报事、投诉共1070宗，完成电话回访1070宗，对客户投诉实现了100%受理、100%处理、100%回访。

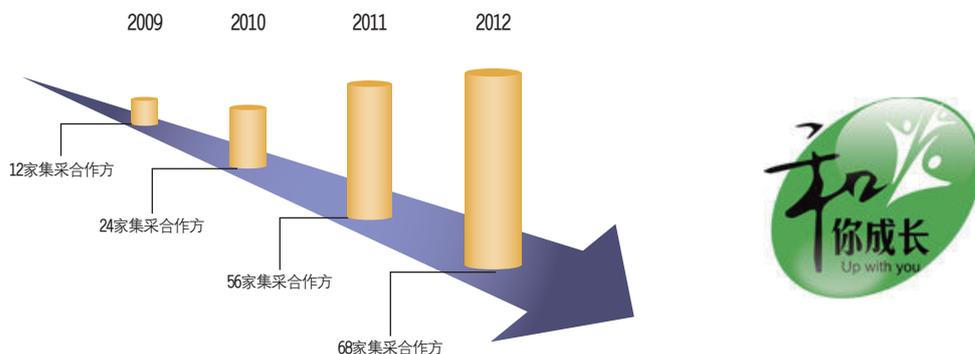
同时，保利地产连续第三年委托第三方调研机构零点集团开展客户满意度调查，将调查范围扩大至全国保利社区。为保证调查的客观性，将入住半年以上的业户作为调查重点，通过电话抽样调查等方式了解其对于产品质量及物业服务的评价，并收集相关建议。调查结果显示，公司客户满意度稳步提升态势，其中产品规划、户型设计、工程质量及开发商品牌满意度等方面均得分较高。

供应商

共同成长，构建稳固战略联盟

保利地产以“规范标准、高效服务”为指导，注重与供应商相互促进、共同成长，持续深化集团采购工作，致力于与上下游产业链建立稳固的战略合作联盟。通过双方在技术上、质量上、服务上的互相交流和学习，共同研讨行业及市场的发展方向，携手迈向更加广阔的发展未来。

2011年，保利地产集团采购工作向规范化、精细化纵深发展，不断推动公司的标准化进程，在有效控制成本的同时进一步提升产品质量。公司在继续巩固原有战略合作伙伴的同时，新增五金配件、木地板、内墙涂料等7种材料设备、20余家战略合作企业，并完成电梯、厨柜等6项材料设备续签或重新招标工作。目前公司已完成电梯、户式中央空调等28种材料、设备及工程的集团采购或区域集团采购工作，与67个供应商建立战略合作关系。公司在全集团范围内大力推进集团采购机制，集团采购签约额较2010年增长86.5%。伴随公司投资开发业务的快速发展和精装战略的有力推进，集团采购规模将呈现快速发展势头，将为公司战略合作商提供广阔的发展空间。



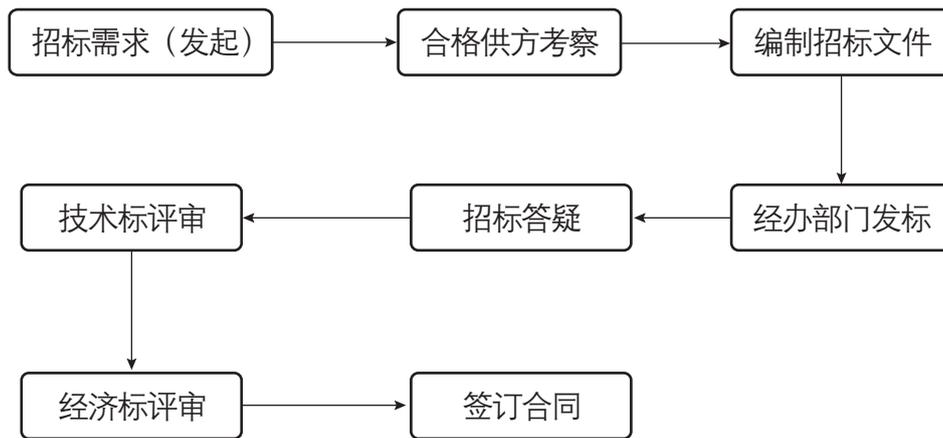
序号	已实施集团采购的材料设备类别	
1	电梯	15 可视对讲系统设备
2	户式中央空调	16 混凝土瓦（区域）
3	发电机	17 厨房电器
4	橱柜	18 电线电缆（区域）
5	钢木装甲入户门	19 玻璃（区域）
6	木质户内门（区域）	20 铝合金型材（区域）
7	钢质入户门	21 门窗五金配件
8	洁具	22 防水工程（区域）
9	龙头	23 木地板
10	外墙涂料（普通）	24 散热器（区域）
11	塑料管材	25 外墙涂料（质感）
12	户内配电箱	26 内墙涂料
13	塑钢型材（区域）	27 室内墙地砖
14	开关插座面板	28 外墙保温工程（区域）

诚信经营，恪守公平招投标

保利地产倡导诚信经营理念，恪守商业承诺，严格履行合同义务，及时支付合同款项，实现与战略合作伙伴100%的合同履约率。公司在制定并严格执行《集团采购管理办法》、《集团采购评估制度》、《集团采购专家库管理办法》的基础上，不断强化与合作单位的沟通机制，与各合作单位进行一对一的年度洽谈回顾，探讨在过去一年合作中存在的问题及改善措施。

为维护公平的招投标环境、保证产品质量，公司在采购立项、招标实施过程、使用等阶段都制订了严格规范的制度流程，遵照“先评技术标，技术标合格后再评经济标”的原则，首先由技术部门针对标书独立出具技术评审意见，再由公司财务部、企业管理部、成本部等部门组成的开标小组集中开启经济标，并由多个部门组成的联合评审小组针对合格技术标进行经济评审，出具联合评审意见。整个招投标流程由多部门共同参与，相互监督，坚持公平、公正的原则，最终确定优秀的战略合作者。

招投标工作简化流程图



严格监督，做有责任的开发商

为确保向客户提供高质量的产品，保利地产实行严格的供方考察及后评估机制，要求供应商具备一定的生产规模、规范的管理水平、先进的生产设备、稳定的产品质量及完善的售后服务体系等。保利地产以《集团采购合作单位的年度评估办法》为基础，对集团采购合作单位实行年度评估，保证集团采购的供应质量，以客户的满意为最高追求目标。

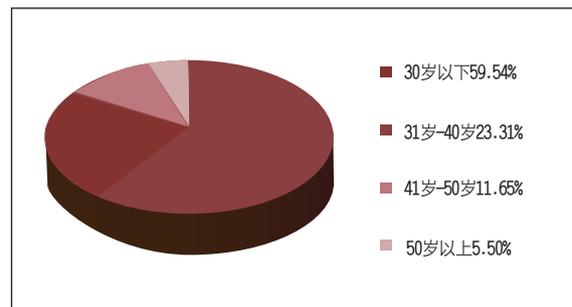
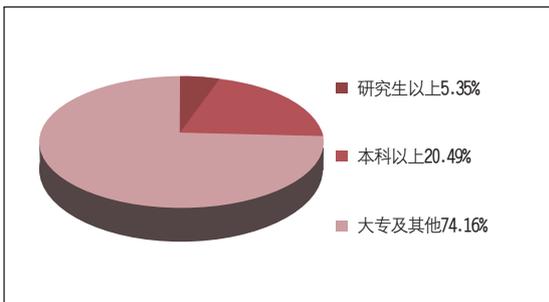
同时，保利地产积极践行环保使命，以“和者筑善”的价值体系，向供应商传递环保理念，积极推行绿色建材。为鼓励供应商主动承担环保责任，公司在同等条件下会优先选择有利于环境保护的产品，如新型的薄质轻砖、LOW-E玻璃等等，致力于同供应商一道，从公司经营的点点滴滴做起，推动社会责任理念的传播。



员工

充分的员工权益保障

秉承“诚实守信、规范经营”的理念，公司严格执行《劳动法》和《劳动合同法》等国家相关法律法规，建立了完备的人力资源 and 员工保护制度。2011年末，公司共拥有员工14880名，保持劳动合同和集体合同覆盖率达100%，社会保险覆盖率达100%，为员工提供了可靠的生活保障。同时，员工可享受法定假日、年休假、婚假、丧假、产假及计划生育假等带薪假期，为员工创造了工作与生活相均衡的和谐环境。



健全的薪酬福利体系

公司已建立科学合理的薪酬体系，通过基本薪酬和绩效薪酬的有效组合充分调动了员工的积极性与创造性，实现了企业利益与员工利益的统一。2011年，公司创建了针对中高级管理人员和业务骨干的股票期权激励计划，开启公司长效激励的新纪元，有助于进一步激发管理干部团队的战斗力和凝聚力，有助于巩固公司规范的法人治理结构，有助于公司可持续发展。

公司严格遵守国家社会保障等相关规定，给予员工社会保险、公积金和带薪年假等福利保障，并在此基础上拓展商业医疗保险等综合福利保障计划。2011年，公司继续完善员工补充医疗商业保险项目，进一步扩大员工保障范围，并新增了针对实习员工等保障计划。2011年，通过该医疗保障计划，共有2836人次获得理赔，总金额达156万余元，妥善地解决了员工的后顾之忧。

公司关爱员工健康，每年定期开展员工体检，覆盖率达到100%，并为员工建立健康电子档案；积极开展健康讲座，邀请专家讲解办公室常见疾病的预防与治疗。此外，公司成立了足球、篮球、羽毛球、乒乓球等各类员工体育协会，每周定期开展活动，不定期参加比赛，由各级工会给予经费支持。

平等的女性工作环境

公司恪守“从工作实际情况出发、从岗位需求出发”的用工原则，对男女求职者一视同仁，提供平等的就业机会和薪酬待遇，坚持同工同酬，并严格依照公司干部选拔标准，提供平等的发展机会与平台。截至2011年末，公司员工共计14880人，其中女性员工占比34%，公司中高层管理者中女性员工占比达24%。

34%

保利地产有员工14880名
女性占比34%

24%

保利地产中高层管理者
中女性占比24%



多渠道的员工发展机制

保利地产认为，员工的良好发展与成长是企业持续向前的不竭动力。公司高度重视员工职业发展，以任人唯贤、唯能、唯绩的原则，向员工提供了多层次的发展渠道。主要包括：

横向发展：部门内轮岗，学习和实践本部门不同岗位的专业知识和技能。

纵向发展：岗位晋升，当个人的能力和经验满足公司发展需要时，员工将被提升至更高的职位，承担更多的责任和挑战。

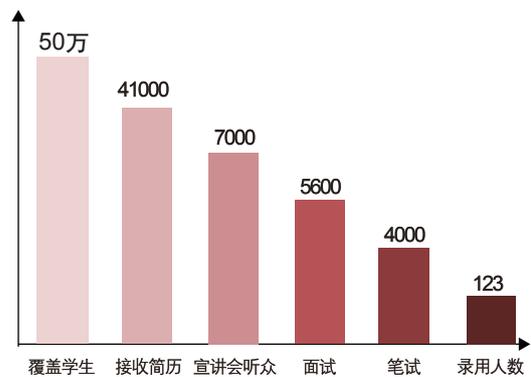
跨部门调动：根据个人的能力、意愿和实际工作需要，员工可以在公司的各部门间进行岗位调动，提升自身综合能力。

跨公司调动：将根据个人的发展愿望和实际工作需要，外派到其他区域承担管理和技术工作，促进向职业经理人的转变。

同时，公司为员工提供了专业序列和管理序列相结合的双通道职业发展路径，让每一名员工都能够发挥专长，专心工作。保利地产希望提供和谐、宽广的工作空间，使专业序列上的员工能够成长为行业内影响力的专家，使管理序列上的员工能成为带领团队冲锋陷阵的优秀管理者。

“和你成长”之校园招聘

保利地产2012校园招聘以“和你成长”为框架，以“成长，与众不同”为口号，延续保利地产的特色“成长”主题。通过高校BBS论坛、校园海报、宣讲会等多渠道、立体式的宣传，共举办25场大型校园宣讲会，参与学生总数超过7000人，累计接收学生简历逾41000份。同时，为帮助新员工尽快适应工作环境，融入公司工作氛围，建立起良好的人际关系，公司实行入职引导员体系，并针对公司发展历程及各业务流程开展新员工入职培训，帮助他们在最短的时间内步入规范职业体系。





多元化的职业培训

保利地产致力于打造学习型组织，努力为员工提供工作技能、专业知识、管理能力等方面的多元化培训。目前公司已初步形成了覆盖中高层领导、在职员工、新员工的培训结构，打造新员工培训、专业培训、通用培训、交互式培训、高管培训的五轮驱动体系。2011年，公司总部共举办各类培训课程32期，合计培训1323人次，其中高管160人次、本级员工及专业技术干部720人次、新员工343人次。年内公司组织外出集体拓展培训1期，培训100人次，培训总学时累计约18000小时。职业培训有助于员工进一步融入公司文化，有助于完成从“学生”、“社会人”到“职业人”的转变，有助于实现“普通职业者”到“行业精英”的升级。

主要培训课程

■ 专题讲座

国家“十二五”规划政策解读专题讲座
中国购物中心的发展与趋势

■ 专业培训

网络安全与病毒防护知识
房地产开发基本流程
设计与研发基础知识
房地产项目的工程管理
房地产投资计划管理
房地产企业财务管理基础知识
资本市场与法人治理
房地产企业的营销管理与物业管理
房地产企业基本法律知识
建筑工程防水构造讲座
企业财务风险与控制
EXCEL、POWERPOINT、WORD使用技巧高阶培训

■ 素质培训

情绪压力管理
素质拓展
胜任力测评应用
无领导小组讨论技术
公文处理规范与写作技巧
招聘工作必备选聘技术

■ 思想政治、员工生活

廉政教育
公司企业文化的形成与发展
一分钟成功从“心”开始的职业形象
公司历史沿革与发展战略
如何做一名合格的保利地产员工
如何在保利地产规划自己的职业生涯

丰富多彩的文体活动

保利地产积极开展各项主题突出、形式多样、健康向上的企业文体活动，丰富员工业余文化生活，不断提高员工满意度及归属感，增进企业文化建设。2011年，公司相继开展了员工读书、素质拓展、体育健身、摄影展、趣味运动会、员工联谊、合唱比赛等各类企业文化活动，为广大员工营造和谐、轻松的工作和生活环境，有效提升了员工满意度。



规范健全的民主管理

保利地产具有健全的工会与职代会组织。公司总部及下属各单位工会委员、职工代表均由员工民主投票选举产生。公司积极支持工会、职代会开展工作，按《工会法》、《中国工会章程》有关规定配备专门工会干部，充分保障组织经费。

公司高度重视职工代表大会、工会在连接公司与员工间发挥的桥梁作用。公司各级工会积极维护职工合法权益，全心全意为职工服务。凡涉及到员工切身重大利益的规定与决策，均要求所属公司的职代会、工会讨论通过后方可实施，员工意见及合理化建议均可获得高效反馈。

政府

守法经营，保障家庭居住需求

自创立以来，公司始终以守法合规、诚信经营为企业之本，积极响应政府政策号召，加大普通商品住宅供应，促进民生改善，尽企业之力所能及履行社会责任。保利地产将企业的依法经营、规范运作当作一项长期的重点工作来抓，注重员工、特别是中高级管理人员的法制、廉政教育，依托完善、有效的内部控制体系，培养了公司及员工守法重法、诚实守信的职业品质。

作为央企控股房地产龙头企业，保利地产积极响应政府号召，以打造百姓和谐居所为己任，坚持快速周转、以普通住宅为主的开发策略，杜绝囤地、闲置等违法违规行为。2006年至今，公司每年向市场提供的商品住宅套数快速增长，累计保障了逾23万个家庭的居住需求。

促进民生，积极投身保障房建设

作为首批参与保障房建设的企业之一，保利地产以高度的社会责任感，积极投身保障房开发建设，发挥央企房地产企业在行业内的积极示范作用，努力践行企业社会责任。截至2011年末，公司参与保障房建设类型涵盖廉租房、经济适用房、双限房、动迁房等多种类型。

2011年1月，保利（北京）房地产开发有限公司作为积极投入北京住房保障工作的房地产开发品牌企业，荣获“北京市2010年住房保障工作先进单位”。2011年7月，在北京举办的“2011中国城市保障性住房发展高峰论坛”上，保利地产荣获“2011中国住房保障特别贡献企业”。2011年10月，在北京钓鱼台国宾馆举办的“2011（首届）中国保障房发展高峰论坛”上，保利地产开发建设的北京保利嘉园项目荣膺“2011保障房建设标杆楼盘”。



和谐旧改，城市旧貌换新颜

为有效改善城市面貌，充分保障旧城改造过程中拆迁居民的切身利益，保利地产积极影响政策号召，大力投身旧城改造项目。通过合法拆迁、文明拆迁、合理补偿和高品质的回迁房建设，实现了企业、居民、政府和城市发展多方共赢的和谐局面。

改造前的琶洲村



改造后琶洲村规划图



P 第四篇：社会公益责任 Part IV Responsibility of Public Welfare

安全生产

生动全面的安全宣传

2011年，保利地产持续开展了以“安全生产、重在落实”为主题的安全生产宣传活动。公司各单位充分利用民工学校、板报、条幅、标语张贴等多种宣传平台，做好安全生产宣传工作，同时积极组织安全生产培训和消防安全演练。让职工牢固树立“安全第一”的工作思想，把规范工作行为、注重生产安全视为工作中的头等大事。



规范有序的安全检查

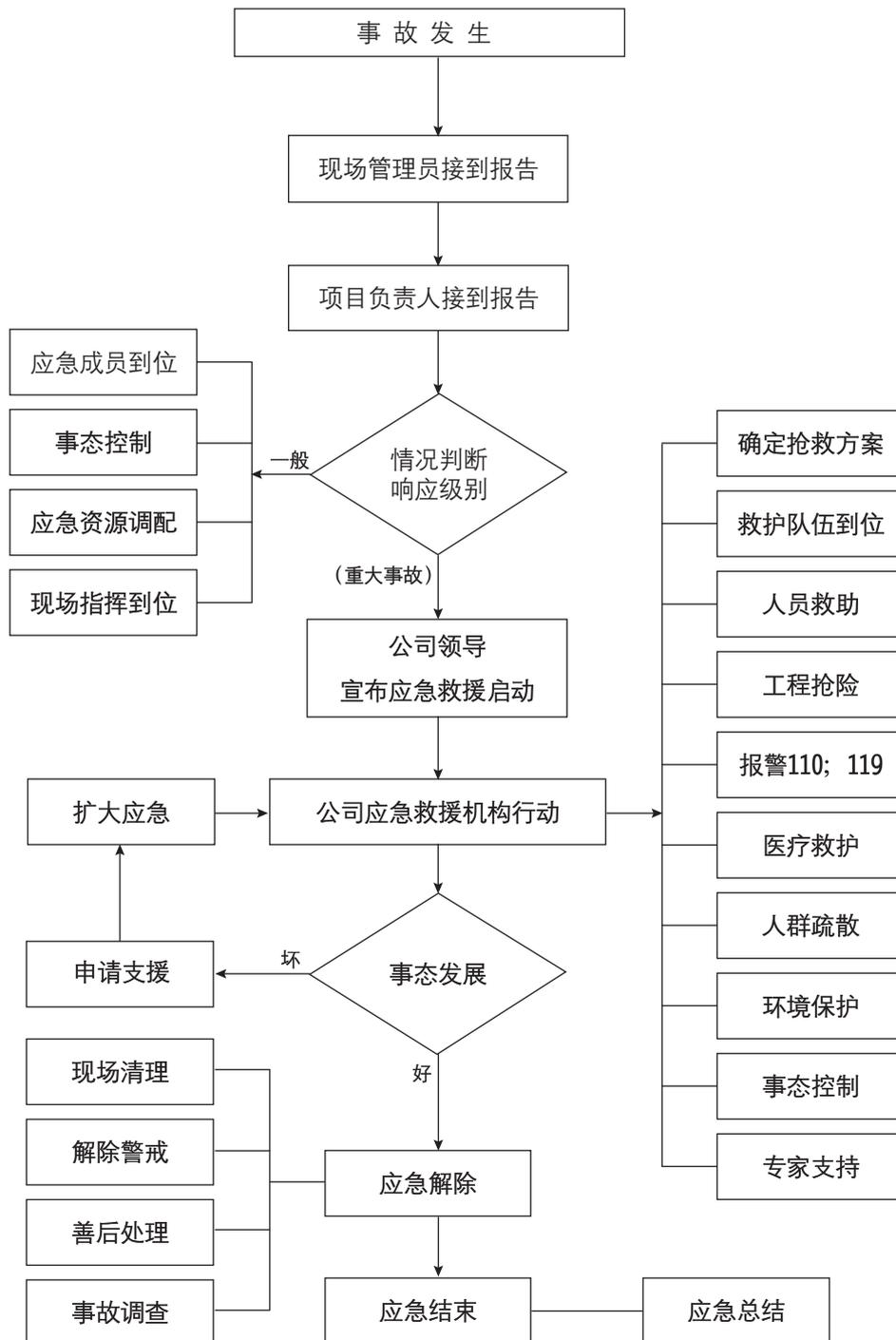
为确保公司生产经营的安全开展，公司每周组织安全生产周例会，每月底召开安全生产月度例会，并通过公司领导、各项目部负责人员有计划的定期检查和各级人员的不定期巡查，深入项目现场，落实安全隐患的排查工作。针对检查中出现的漏洞和安全隐患，公司第一时间组织整改，并将整改经验推广至各项目现场，有力推动了安全生产工作，为公司经营的稳定健康发展提供了良好保障。

科学高效的应急保障

保利地产及各下属工程项目部均制定了完善的应急处理机制，并严格执行每季度突发事件应急预案演练制度，切实保障事故救援的应急效率和实战能力。公司要求企业生产现场领导人员、项目责人员在遇到紧急情况时，按照预案规定立即报告并组织救援，提高应急处置效率。



事故应急救援预案启动流程图



社会公益

和基金，承载慈善公益平台

保利地产，根植于中国传统文化，萃取华夏文明的“和”之精髓，以和为道，以善为达。作为承载公益理想与关爱的平台，保利地产和基金于2010年应运而生。

和基金全称为“广东省保利和谐文化基金会”，属非公募基金会，其收入来源于保利地产公益投入、保利员工和业主、其它自然人或组织的自愿捐赠及基金的投资收益。和基金重点关注与青少年的艺术成长；教育事业发展的促进，保利希望小学的建设；老龄群体居住环境、生活质量的改善；华夏文明的弘扬，文物古迹的保护；其他社会突发事件的援助等。

2011年，和基金正式投入运营，年内完成公益捐赠196.64万元。从关注青少年艺术成长的“和乐中国活动”、关心大学生素质提升的“成长基地”，到关爱老年群体的“善居养老计划”，和基金关爱生命成长的各个阶段。“文化长城计划”更从不同时间与空间，保护城市与人文共生的历史印记，传承及弘扬珍贵的人文精神。同时和基金通过与中国青少年基金会、中华环境保护基金会、江西关爱农民工志愿服务活动基金、成都大熊猫繁育研究基金会等慈善团体合作，共同开展各项环境保护、关爱弱势群体等公益活动，赢得了社会公众的认可和好评。

2011年，和基金获选“广东省民间组织总会副理事单位”；保利地产荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产TOP10研究组”评选的“2011中国房地产上市公司社会价值典范”、荣获由博鳌——21世纪房地产论坛评选的“2011年度社会责任贡献企业大奖”、荣获由中国建设报、住房和城乡建设部政策研究中心评选的“中国责任地产TOP10”以及由观点地产网评选的“2011年社会责任特别大奖”。

和基金公益项目举例

大连	斑海豹保护行动
塔城	塔城助学计划
北京	小汤山镇慈善捐助
阳江	广东省扶贫济困日
重庆	重庆市教委公益助学
南昌	关爱农民工志愿服务活动
重庆	大渡口区关爱留守儿童及空巢老人
广州	扶贫济困捐款
杭州	资助建德市航头镇结对帮扶资金
成都	资助成都大熊猫繁育研究
北京	关爱农民工志愿服务活动



扶贫助教

为促进解决由于自然条件、资源禀赋、经济基础和历史文化等原因形成的贫困环境，帮助贫困学子完成学习深造的梦想，促进城乡协调发展，构建和谐社会，保利地产和基金积极参与扶贫济困活动，并通过“成长基地计划”帮助高校优秀的学子完成学业。

自2001年起，保利地产已连续十年对内蒙古保利希望小学进行捐资助学活动。2011年，保利地产和基金在新疆塔城设立贫困学生助学资金，预计以十年时间，帮助超过200名学生完成学业；同时，保利地产还参与了武汉市新洲一中等捐资助学活动。

为提升大学生社会实践能力，保利地产与全国知名高校共同组建“成长基地计划”，在学校设立专项奖学金并在保利地产各区域公司成立实习基地，为学生提供广阔的社会实践平台，促进学生的全面健康发展。目前，和基金已与北京大学、中国人民大学、中山大学、华南理工大学等高校签署了合作协议。初步预计，十年内和基金将覆盖全国40个重点院校，惠及学子超过2000名。

文化传承

保利地产以“文化”为核心，积极致力于弘扬华夏文明。2000年以来，保利地产先后在香港、北京、广州、深圳等20多个城市举行近60场圆明园国宝展。2011年，和基金先后在成都、厦门、武汉、天津、青岛、东莞、中山等11个城市举行国宝巡展，巡展累计天数达到35天，活动吸引超过1,000,000人次参与。同时，保利地产结合国宝巡展，开展“小小讲解员”活动，让广大青少年亲身参与到保护国宝的行动中，强化爱国主义教育。

同时，为了保护城市文明的发展，保护居民的历史记忆与情感，和基金在南京、无锡、常州、连云港四座城市联动，以寻找、鉴藏城市的人文符号为出发点，举办了“追寻城市图文记忆”大型专题图文征集评选活动，延续城市的辉煌。活动中每月拟定一个主题，进行照片和美文的征集，吸引了超过1500名市民参与，参展作品超过2000幅。同时公司通过与媒体合作，开辟城市印记专栏，使广大读者通过作品感受城市中深厚的历史文化，唤醒人们对于城市文明的保育意识。

社区文艺

“和乐中国”，让艺术走进社区。保利地产倾力打造的“和乐中国”主题系列活动，为社区青少年提供施展才华的广阔舞台。从2009年钢琴选拔赛到2010年舞蹈选拔赛，再到2011年的民歌选拔赛，和乐中国活动为万千青少年铺就了通往艺术殿堂的梦想之路。“相约大师系列”为每个孩子的艺术成长道路增添耀眼的记忆。2011年，“保利地产·和乐中国 相约宋祖英”第三届和乐大使歌唱选拔赛，在北京、上海、广州、成都、重庆等全国26个大中型城市、106个社区开展，吸引了5263名少年儿童参加，在社区掀起民乐热潮。决赛当晚，来自全国各地的小选手欢聚广州海心沙，与著名歌唱家宋祖英同台演出，共同唱响国家民族情怀。



环境保护

当山海连天的壮丽与秀美渐渐消失，当飞鸟踟蹰的景象、海豹戏水时憨态可掬的悦动渐行渐远，我们应该清楚的认识：环境保护，刻不容缓。作为一家具有责任感的企业，保利地产时刻不忘自身承担的社会责任与历史使命，努力保护环境，实现可持续发展。

2011年，和基金在全国42个社区发动植树活动，参与人数达到1307人，活动在为业主提供一个家庭欢聚机会的同时，将环保理念深入到每个家庭成员的心中。

2011年，和基金在大连开展名为“和基金——守护这片海”的海洋保护公益签名活动，活动中每收集一个签名，保利地产将代表客户为海豹保护事业捐助十元钱，倡导大家共同关注海洋环保事业。活动当天，共吸引了1249名群众参与，当天将12490元的公益款项捐助至大连市环保志愿者协会。签名活动再次唤醒了公众对海洋资源的长期保护意识，使珍视海洋资源的环保理念贯穿至人们生活的点点滴滴。





善居养老

面对中国人口结构老龄化的发展趋势与时代背景，如何构建社会化的养老模式、加强公益性养老服务设施建设、健全的养老服务体系、关注长者的情感与生活需求，是保利地产持续探索的公益主题。

2011年，保利地产和基金提出“善居养老计划”，以社区为依托，将家庭养老与机构养老相结合，围绕“一个队伍服务，两项资金捐助，三个建设展开”，加强社区公益性养老服务设施建设，着力构建老年人社会服务体系。“一个队伍服务”是指和基金在社区组织义工队伍，探访社区老龄群体。“两项资金捐助”，和基金首先与居委会合作，对社区老龄群体状况进行摸查，拨专项资金用于社区孤、寡、残疾及“空巢”老人的服务；同时和基金设立专项资金用于对养老住宅产品、养老服务等进行专项学术研究，使善居养老更贴近老龄群体需求。“三个中心建设”包括建设“社区医疗服务中心”，邀请医疗机构定期开展社区义诊活动；建设“社区老年人大学中心”，在社区内招募有一技之长的长者作为老师，实现“老有所教、老有所学、老有所用”；建设“社区老年人活动中心”，在社区开辟适宜老年人活动的区域和项目。

2011年，和基金在广州、武汉、成都等地联手物业管理机构组织义工队伍，探访社区长者，受访老龄老人达到317户。重阳节当天，和基金在全国10个城市，开展重阳敬老活动，并在30个社区成立长者会，组织各种康体活动，全年惠及老龄群体超过10,000人次。

第五篇：环境保护责任

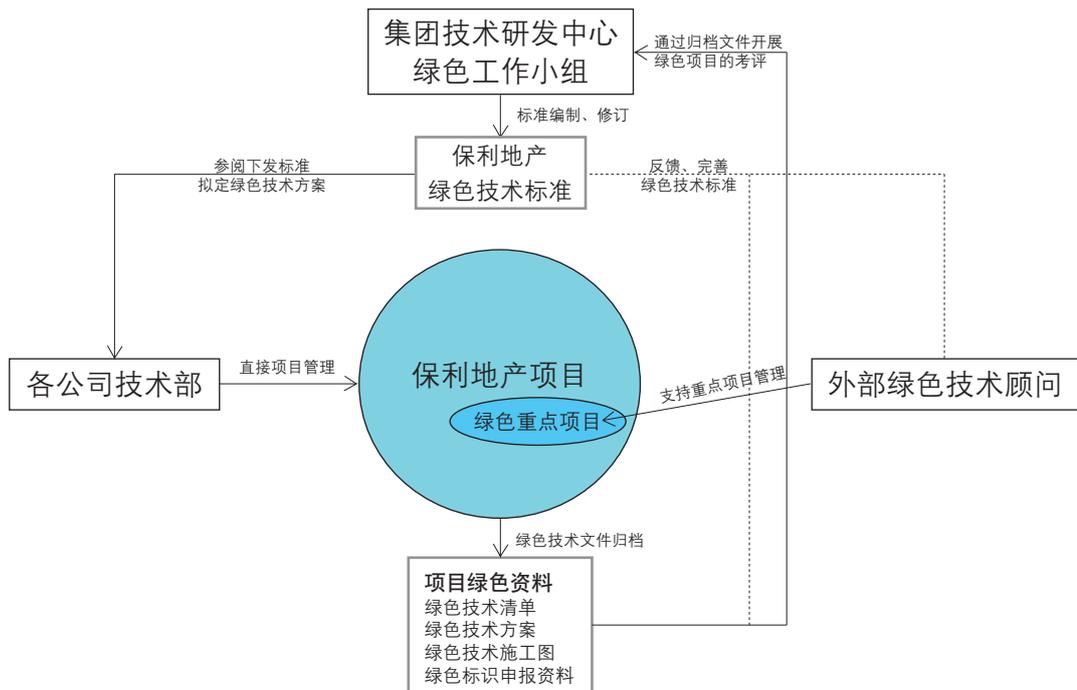
Part V Responsibility of Environmental Protection

绿色建筑，筑造多彩生活

发展绿色建筑、促进建筑节能是我国节能减排战略的重要组成部分。为响应国家节能减排号召，推进环境资源的保护和有效利用，保利地产大力推行建筑的绿色设计和施工和运营，迈向可持续发展的康庄大道。

伴随保利地产的项目拓展至全国39个城市，公司项目基本覆盖了所有的气候区域，可持续发展的绿色建筑理念对我们的设计开发、建造和管理水平均提出了更高、更加全面的要求。从2010年起，保利地产的绿色行动从单一项目的积累跨越到全集团性的绿色技术体系建设。2011年，公司进一步建立健全了保利地产绿色战略研究，确定了企业未来五年的绿色发展规划，并制定下发了保利地产的绿色建筑管理规定，严格保证绿色战略目标的有效落实。

同期，由公司总部技术研发中心牵头，借助广东省建筑科学研究院的专业技术力量，在对各子公司技术现状分析的基础上，制定了《节能减排建筑设计指引（试行版）》。公司进一步以国标《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2006为基础，确立了在现有条件下最具可操作性和现实意义的绿色建筑理念和技术，编制了《绿色建筑一星级技术标准》、《绿色建筑二星、三星推荐技术标准》，并搭建了由公司总部、区域子公司、外部绿色节能技术顾问三部分构成的保利地产绿色建筑支持系统，共同推进公司绿色技术的应用和绿色战略的实施。



案例：

广州保利总部办公园区项目A座

国家绿色建筑三星级设计与运营标识（申报中）

美国LEED金级认证（申报中）

国家、广州市绿色建筑示范工程



本项目地处夏热冬暖地区，具有典型的办公类建筑特点，建设目标为国家绿色建筑三星级示范工程。

本项目属于高端办公写字楼，建筑设计强调室内环境舒适度的可控性，重点采用温湿度独立控制、高效照明、太阳能光伏发电、能耗监测系统等主动式技术，同时采用大量建筑立面设置固定外遮阳及活动外遮阳、自然通风设计等南方建筑适宜被动式技术，充分降低建筑运营能耗，在实现高舒适度的同时实现低碳运营的目标。根据项目高端办公空间的定位，项目设计特别强调全方位打造健康、舒适、环保、节能的办公环境，建设一座综合性能优越的办公建筑。项目综合考虑技术的地区适宜性、成本效益性和可实施性，体现绿色建筑技术与建筑的有机集成。项目实施的绿色建筑技术体系详见下表。

技术内容	绿色建筑三星级达标技术体系	亮点推荐技术
节地与室外环境	地下空间利用	高层建筑的复层绿化
	种植屋面	
	场地灾害防治（危险源、污染源）	
	场地通风、噪声、日照环境优化分析	
	场地生态保护（绿色施工、生态复原等）	
	场地生态环境营造，绿化物种选择适宜当地气候和土壤条件的乡土植物，且采用包含乔、灌木的复层绿化。	
节能与能源利用	室外透水地面面积比大于等于40%	综合节能率达到65% 温湿度独立控制系统 建筑能耗监控系统
	围护结构节能设计（节能率为60%）	
	能耗分项计量	
	节能照明设备（目标值）与智能照明控制系统	
	室内通风、采光、隔声优化	
	排风热回收，过渡季节全新风运行；	
	空调系统实现分区、变频控制	
	高效节能输配设备	
节水与水资源利用	太阳能光伏发电系统	人工湿地 非传统水源利用率达到40%以上
	水系统规划分析	
	节水器具的利用	
	雨水收集回用	
	采用微灌等高效节水灌溉方式	
	中水收集回用于绿化浇洒、道路冲洗和卫生间冲厕等，非传统水源规模化应用（非传统水源利用率达到40%以上）	
节材与材料资源利用	用途设置用水计量水表	高强度钢筋使用 灵活隔断
	本地材料	
	建材无放射性危害	
	预拌混凝土	
	高强度钢筋应用（占主筋用量的70%以上）	
	可循环材料使用重量占所用建筑材料总重量的10%以上	
	土建装修一体化设计施工	
	灵活隔断	
室内环境质量	地下室自然采光优化	地下室自然采光优化 电动可调外遮阳
	室内通风优化设计	
	舒适性空调末端（温湿度独立控制）	
	无障碍设计	
	电动可调外遮阳	
	室内空气质量监控系统	
运营管理	垃圾分类回收和处理	建筑智能化系统完善
	绿色施工（包括土方平衡等）	
	高品质物业管理	
	建筑智能化系统完善	
	分区域冷热量计量收费	
	建筑空调、照明等设备系统自动监控系统	
	资源管理激励机制	

减排降污，塑造绿色施工典范

减排降污是保利地产打造绿色工程、文明工程的重点环节，公司充分认识到节能减排工作重要性，于2011年初召开节能减排专题会议，及时部署节能减排计划，并在系统内部全面推进节能减排系列工作开展。

建筑噪声控制

(1) 控制和消除噪声源：根据噪声不同的机械采取不同的工艺方式等技术措施解决。如发电机、空气压缩机实行全封闭隔声隔离处理。其他机械机具可采用工艺技术措施解决并加强维修减低由不必要的或松动的附件撞击的噪声。

(2) 项目部合理规划与设计：生产强烈噪声的机械应与民工宿舍及居民区有一定的距离。生产噪声的机械常常伴有较强的振动，应在机座下、地基上装设减振装置。

(3) 施工作业控制：严格控制施工作业时间，严禁在每天的7时到12时14时至22时以外的时间使用施工机械进行施工。

粉尘污染控制

(1) 技术措施：采用“革、水、密、风、护、管、教、查”八字经验等综合措施，做好防尘、降尘工作，是防治粉尘的最根本的预防措施。

(2) 土方开挖防粉尘措施：保持项目基坑内车辆运输路线清洁，道路面无粉尘积聚。实行场地硬化，在土方开挖前先做如车辆线路规划，排水系统必须按规定完善，并且在出入口处按文明施工规定设置洗车系统，设立污水处理池。

(3) 施工现场防尘措施：工地主要出入口材料堆放、加工场所必须要按文明施工要求硬化；排水系统合理并每天派人清扫冲洗，清扫地面时先将地面洒水降低粉尘。

(4) 楼地面清洁防尘措施：建筑物楼层配备喷淋设施，在清扫楼层面时必须洒水润湿、并将垃圾归堆后统一包装后，再用货梯垂直运输至地面装车外运。

绿色办公，环保从身边做起

公司高度重视绿色办公在企业中的应用和推广，对绿色低碳办公工作常抓不懈，要求员工节约资源，从身边做起，从细微入手，从节约每一度电、每一滴水 and 每一张纸开始，牢固树立绿色办公意识。公司通过宣传栏进行专版宣传、组织员工集中学习、张贴宣传主题海报、向员工征集节能宣传标语、开展节能知识讲等多元化方式，普及节能知识，积极倡导员工在日常工作中力所能及地践行环保使命，并制定了一系列切实有效地绿色措施。

节约用电举措：(1) 夏季空调温度设定在26度以上；(2) 电脑、打印机等设备未使用时，及时关闭电源；(3) 办公场所照明效果不受影响时，减少照明灯的使用；(4) 增加办公地点节能设备的安装和使用；(5) 在办公设备采购中注重对节能指标的考察力度。

节约用水措施：(1) 加强用水设备的日常维护管理，杜绝“跑、滴、漏”现象；(2) 在饮水间、卫生间张贴节约用水、杜绝浪费的提示标语，督促员工节约用水，养成良好的绿色习惯。

节约用纸措施：(1) 推行无纸化办公模式，注重无纸化办公系统的建立和使用，通过OA办公系统、合同审批系统等电子处理，减少办公过程中的纸张消耗。(2) 重视纸张的循环利用，要求纸张双面使用，并在打印室专门放置了可供二次打印的纸张和设备，提高纸张的利用效率。

垃圾分类，倡导绿色社区生活

保利社区是一个追求“和谐”文化的社区，垃圾分类是举手之劳的小小“善举”，却体现了对社会、对环境、对家园的“大爱”。保利地产作为广州区域最早参与垃圾分类宣传推广的企业之一，积极响应政府号召，创建绿色环保社区。

2011年3月12日，广州保利心语花园举办了“小善大爱筑绿和院”保利社区垃圾分类启动仪式，发布《保利社区支持垃圾分类行动倡议书》，宣传垃圾分类知识及对于环境保护的重要意义，动员保利业主积极参与社区垃圾分类行动。政府监管部门、广大业主和社会公众对于保利地产响应政府号召，走在垃圾分类行动前列的积极行为予以充分肯定。



P 第六篇:2012年展望 Part VI Outlook of 2012

2012年,保利地产将迎来公司成立二十周年。在国际形势不明朗不确定、国内宏观经济和行业政策调控等多重影响下,保利地产将继续坚持以发展为主题、以经济效益为中心,坚持科学发展观,顺应形势防控风险,坚定信心稳定发展,向“打造中国地产长城”的品牌愿景不懈努力。

科学经营,苦练内功提升管理水平

紧跟市场形势,以“抢”为先,全力推进项目开发和销售和营销工作,全面完成各项经营目标;强化成本战略,降本增效;深化企业管理,提升企业运行效率,增进企业规范治理水平。

紧跟政策,强化居民住房需求保障

以保障居民住房需求为己任,积极响应政策号召,大力推进高性价比、中小户型的普通住宅开发建设,并继续积极投身保障性住房建设和旧城改造工程,提供多层次的居住保障,进一步改善城市面貌。

关爱员工,完善人才价值体系建设

坚持“以人为本”的发展理念,关爱员工成长,进一步强化职业培训和职业发展,充分发挥企业文化在团队建设中的积极促进作用,持续健全股权激励等长效激励机制,为公司持续平稳快速发展构建一支团结务实、战斗力突出的员工队伍。

关注客户,提升产品品质和服务质量

继续推行产品标准化,强化产品设计及施工环节的质量控制,扩充集团采购范围和使用率,严格保障产品品质;深化“亲情和院”特色物业管理体系,推进社区文化建设,促进业主与社区和谐共生。

承担使命,践行社会公益环保责任

加大和基金投入力度及覆盖范围,以务实高效的公益模式投身扶贫助教、赈灾济困、文化传承等社会公益建设;加大绿色建筑技术研发和推广,推进企业绿色发展战略实施,构建集绿色建筑、绿色施工、绿色办公、绿色社区与一体的环境保护体系。

2012年,保利地产将在企业运营的各个环节进一步牢固树立社会责任理念,加大社会责任理论研究和实践开展,科学组织、积极行动,为进一步巩固和谐社会根基贡献力量。

 保利®地产 | 和者筑善