

栖霞建设 2013 年度企业公民报告

而立之年 砥砺前行

1984 年 3 月 28 日,栖霞建设集团在原南京市栖霞区统建办、拆迁办的基础上宣告成立。弹指一挥间,栖霞建设已走过 30 年。

这 30 年,是中国房地产行业在改革开放赐予的时代机遇下,快速发展的 30 年;是中国房地产企业历经多轮宏观调控和市场波动洗礼后,从粗放生长转向精益发展的 30 年;是栖霞建设在大浪淘沙中,砥砺精神,汇聚智慧,创新发展的 30 年。

如果说我们在过去 30 年中取得了一些成绩,那么,这些成绩也应该归功于改革开放的大好时代,归功于社会各界的关心支持,归功于历届区委区政府放权充分、控制有力,归功于一代一代栖霞建设人包括员工家属们的共同奋斗。

1984 年前后,是新中国首批房地产企业集中诞生的时期,栖霞建设集团是我国最早诞生的房企之一。我们 1993 年组建了全省第一家房地产企业集团,1999 年完成了股份制改造,2002 年 3 月 28 日股份公司股票上市,2004 年完成国企改制,2006 年实现定向增发,2008 年实现公开增发,2009 年入股棕榈园林获取巨额收益,集团入股河北省银行成为其第二大股东……栖霞建设全体员工克服重重困难一路走来,不断深化改革、扩大开放,企业也获得一次次改革的红利。2014 年,是中国进一步全面深化经济体制改革的元年,改革红利将继续呈现。

30 年的间隔，仿佛成为一个轮回。在上一轮改革浪潮中出生、在不断深化改革扩大开放中成长壮大的栖霞建设，而立之年，又将面临新一轮改革浪潮的洗礼。

当大数据时代的轮廓逐渐清晰，云计算开始改变着人们的生产生活方式；当国家新城镇规划正式出台，为经济生活注入活力的同时，提出了更优的城镇化路径；当“单独二胎”放开、利率市场化推进、市场在资源配置中的决定性作用更加明显，我们经济活动和日常生活，都将面临着一场深刻的变革。

随着政府对房市的调控政策更加成熟，随着分类指导、分城施策、加大住房保障、加快新城镇建设成为政府管控房市的指针，随着住房统一登记办法的出台和房产税立法进程的加快，我们置身的房地产行业也正面临着新的机遇和挑战……

成功从来难以复制。只有不断学习，与时俱进，才能基业长青。

展望未来，我们将继续扩大开放，整合外部资源，集成应用先进的技术和管理成果，进一步深化企业内部改革，在建筑业现代化和信息化方针的指导下，在做好商品房开发业务的同时，继续做大做强做精公司的工程委建板块，坚定不移地在产业上下游寻找机会，继续履行社会责任，积极参与保障房建设和棚户区改造，立足自有物业业主发展社区商业、社区养老、社区服务等业务。

只要我们审时度势，严控风险，充分发挥全体员工智慧，扬

长避短，栖霞建设转型发展的目标必将实现，一个富有生机和活力的栖霞建设也必将为股东带来好的回报。

栖霞建设全体员工

2014年3月28日

栖霞建设员工随企业成长



摄于2003年10月



摄于2014年3月

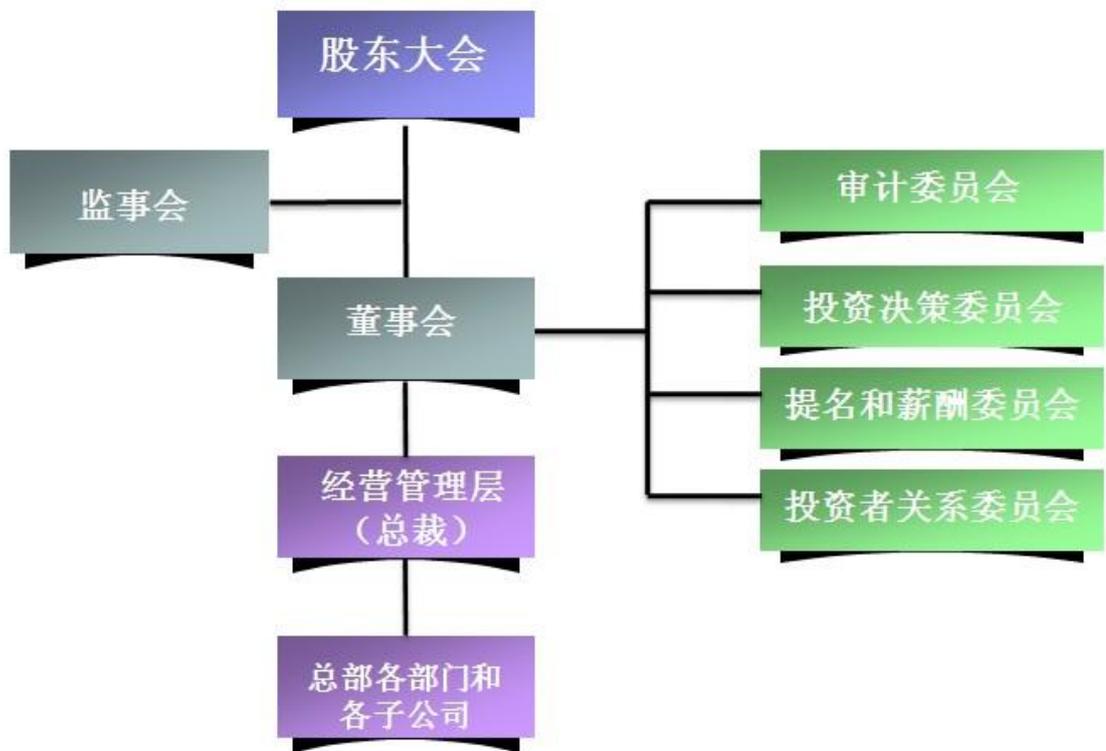
对股东的责任

一、 公司治理与内控

规范的公司治理是保证股东利益的基石。公司自成立以来，历届董事会一直高度重视公司治理结构的建立和不断完善，将其作为一项长期的系统工程，在运作中持续改进和提升。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规以及中国证监会和证券交易所的规章、制度，结合行业特征，不断完善公司法人治理结构，2013年，公司修订了《董事会下设委员会议事规则》。

公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确、运作规范，股东大会、董事会、监事会与经理层按照制度规定认真行使法定职权，科学决策，各机构之间权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作。股东大会是公司的权力机构，董事会对股东大会负责。董事会负责制定公司的基本经营方针，决策公司一切重大事宜。监事会向股东大会负责并报告工作，对公司财务和董事、总裁及其他的高级管理人员的行为进行有效监督，并列席董事会会议，对董事会决议事项提出质询或建议，同时，督促公司完善内部控制相关工作。经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持公司日常经营管理工作。

组织结构图



公司对董事会成员的遴选严格遵照证监会相关规定，注重候选人在教育和背景上具备与公司发展和行业特征相匹配的资质和影响力。董事会由七名董事组成，其中，大股东委派三名董事，含一名女性；第二大股东委派一名董事；独立董事三名，含一名女性。公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会、投资者关系委员会，除投资者关系委员会外均由独立董事担任主席。公司全体董事工作均具备几十年的行业工作经验，专业水平较高，其中有三名为博士生导师，独立董事都是国内经济、财务、管理方面的知名专家和学者，使得董事会的决策作用得到了有效的发挥。



独立董事 沈坤荣

教授，博士生导师，南京大学经济学院院长



独立董事 李启明

教授、博士生导师，东南大学建设与房地产研究所所长



独立董事 张明燕

教授，硕士研究生导师，南京工业大学浦江学院副院长



董事 江劲松

硕士，公司董事长兼总裁，全国“五一”劳动奖章获得者，南京市第十四届、十五届人大代表



董事 陈兴汉

研究员级高级工程师，博士生导师，全国“五一”劳动奖章获得者，英国皇家特许建造学会资深会员



董事 徐益民

硕士，高级会计师，南京高科股份有限公司董事长，南京市第十四届、十五届人大代表



董事 范业铭

硕士，高级工程师，公司常务副总裁，英国皇家特许建造学会会员

报告期内，董事会持续关注公司的风险管理和内部控制工作，公司审计法务部负责内部审计相关工作。2013年，公司进一步完善了《内部审计工作制度》和《内部控制评价管理办法》，以此督促管理层不断加强内部管理与风险防范，确保公司安全、规范、稳健的发展。为提高公司经营管理水平，加强风险识别及防范能力，公司按照《企业内部控制基本规范》与《企业内部控制配套指引》的规定，积极完善内部控制规范体系建设，根据新的市场情况和公司进入一些新领域的要求，对公司的控制流程进行梳理，识别流程中的关键控制活动，逐

步修订、完善内控手册和相关制度，结合公司内部控制评价管理方法，逐步形成了符合公司发展要求的内控体系。

二、投资者关系

公司一直高度重视投资者关系工作。公司制定了相关制度，明确了信息披露以及投资者沟通工作的管理规定和重要信息的内部报告制度。公司在董事会下设立了投资者关系工作委员会，并由董事长担任投资者关系工作委员会主席，负责制定投资者关系工作的计划和方针，指导和参与重大投资者沟通活动。公司严格按照监管机构的相关规定，保证信息披露的及时、真实、准确、完整，提高公司的透明度和治理水平，保证股东、尤其是中小股东充分享有对公司信息的知情权。此外，公司通过完善公司网站、电话、邮箱等交流渠道，建立与投资者之间良好的双向、及时沟通机制和平台，热情地接待投资者的咨询和来访。

三、经营业绩和对股东的回报

2013 年度，在经济平稳回升、房地产调控政策逐渐趋稳的前提下，住房需求持续释放，一、二线城市市场迅速回暖，各线城市、各类地王纪录被屡屡刷新，市场形势更加复杂。公司坚持不用贵钱、不拿贵地、稳健发展的思路，继续实施以中小户型、中低价位商品房和保障房的开发为主，在主业上下游经营开发的战略，通过委建、代建业务和稳健回报的住宅区商业街的经营抵御市场风险。2013 年，公司实现合同销售金额 32.63 亿元，其中商品房合同销售金额 28.37 亿元；全年回笼资金 40.09 亿元，其中保障房代建款 10.75 亿元；全

年结算金额 20.72 亿元，实现每股收益 0.1642 元。

在保证公司充分发展潜力的基础上，栖霞建设坚持给予股东实实在在的回报，自上市以来一直保持较高的股息支付率。公司从 2002 年上市到 2013 年，连续 11 年派现，平均股息支付率达到了 60.19%（根据 2014 年 3 月 31 日召开的公司第五届董事会第二十一次会议决议，公司董事会拟定了 2013 年向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元的分红预案）。栖霞建设给予股东的高回报不仅在同行业上市公司中处于绝对领先地位，而且也排在所有沪深两地上市公司前列。鉴于此，2005 年，栖霞建设首批入选上证红利指数。

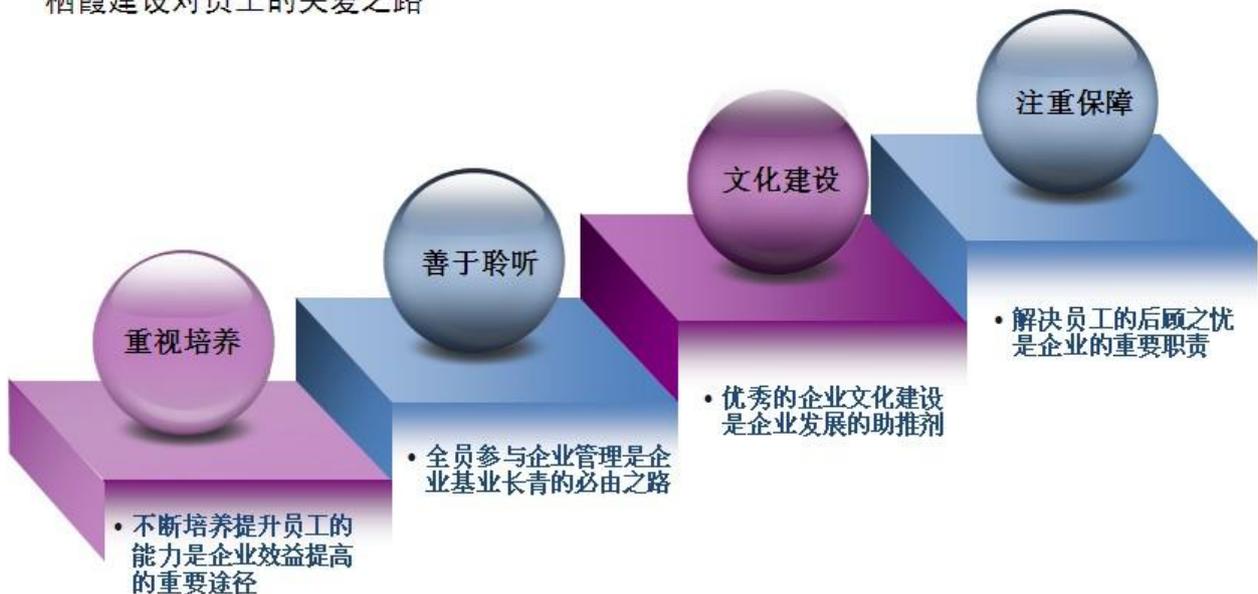
栖霞建设上市以来的业绩和分红情况



对员工的责任

员工是企业最重要的资源，高度重视员工的个人需求并结合企业的发展要求，充分挖掘员工潜能，发挥员工的创造创新精神，才能让企业不断地做强做大。2013 年度，栖霞建设一如既往的重视对所有员工的关怀，坚持“关爱员工、培养员工，用好员工”，让员工享受到企业发展红利并在企业的发展壮大中实现自我人生价值。

栖霞建设对员工的关爱之路



一、重视员工培养，搭建员工实现自我价值的平台

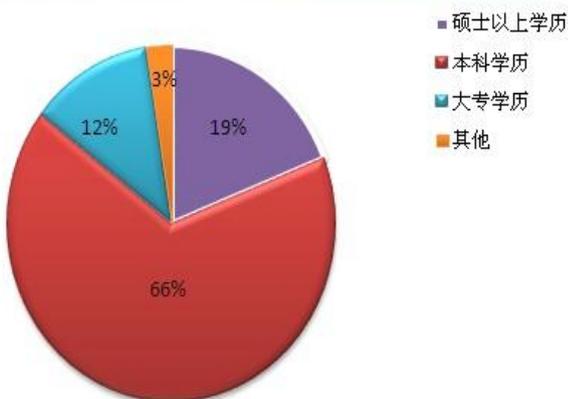
当今社会竞争激烈，企业的发展必须向市场和管理要效益，这就需要企业时刻注重挖掘员工价值，提升对市场变化的应对能力和管理水平。长期以来，栖霞建设都是不遗余力地开展员工培训工作。

栖霞建设的精英打造体系

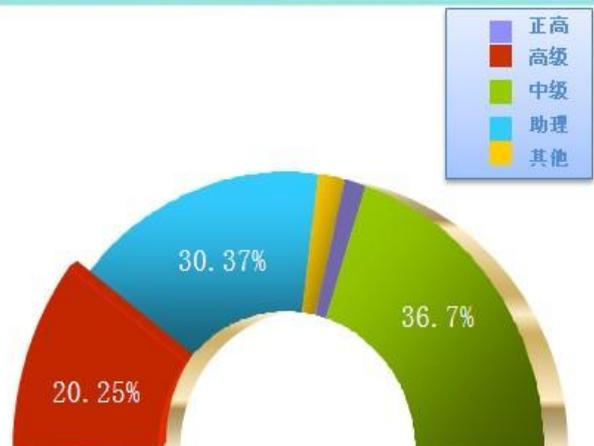


栖霞建设为员工设计了管理与技术两种模式并举的职业发展道路，结合员工个人特点，大力支持和培养员工走上各自的发展道路，采用动态的干部任用考核机制，通过推荐和组织考评的方式，能者上平者让庸者下，让优秀的员工能够脱颖而出，为企业造就了一大批高素质的人才，为企业的进一步发展提供了强大的支撑。

栖霞建设员工学历构成



栖霞建设员工职称构成



二、充分发挥员工的主人翁意识，强化企业的凝聚力和竞争力

栖霞建设认为，每一位员工都是企业的主人，只有让员工的意志得到充分的体现，让员工参与到企业的发展建设之中来，才能提高企业的战斗力，以不断适应市场经济的需要。

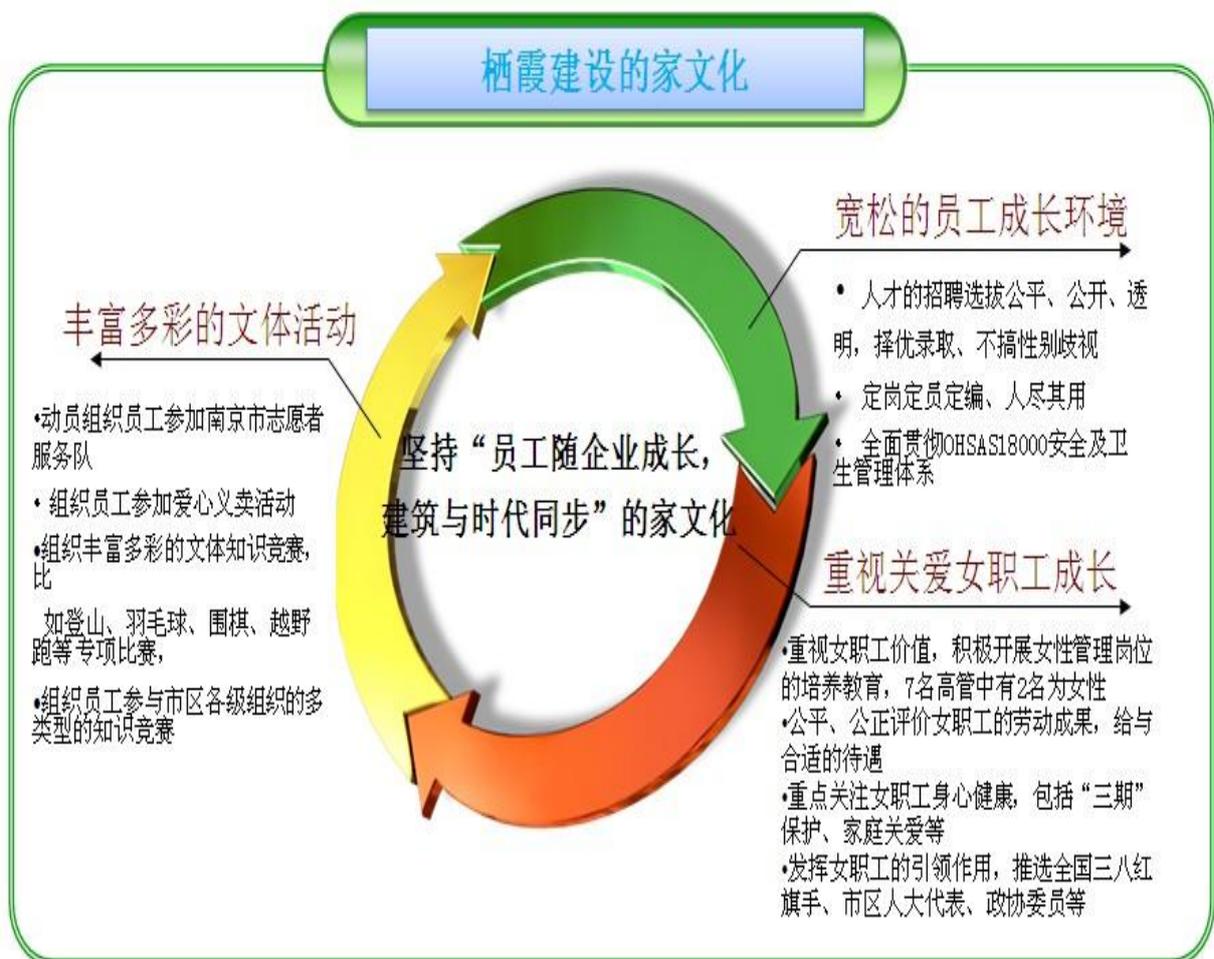
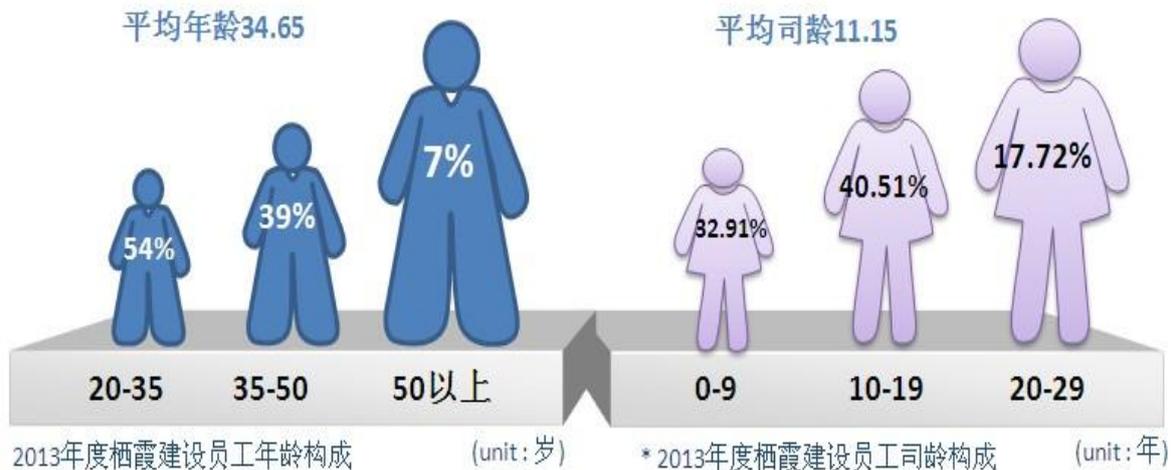
员工是企业的主人



三、注重企业文化建设，促进企业和谐发展

栖霞建设认为，企业员工绝不是只知道工作的机器，而是需要各种丰富多彩的精神生活的创造者，企业为员工搭建了一系列的平台，

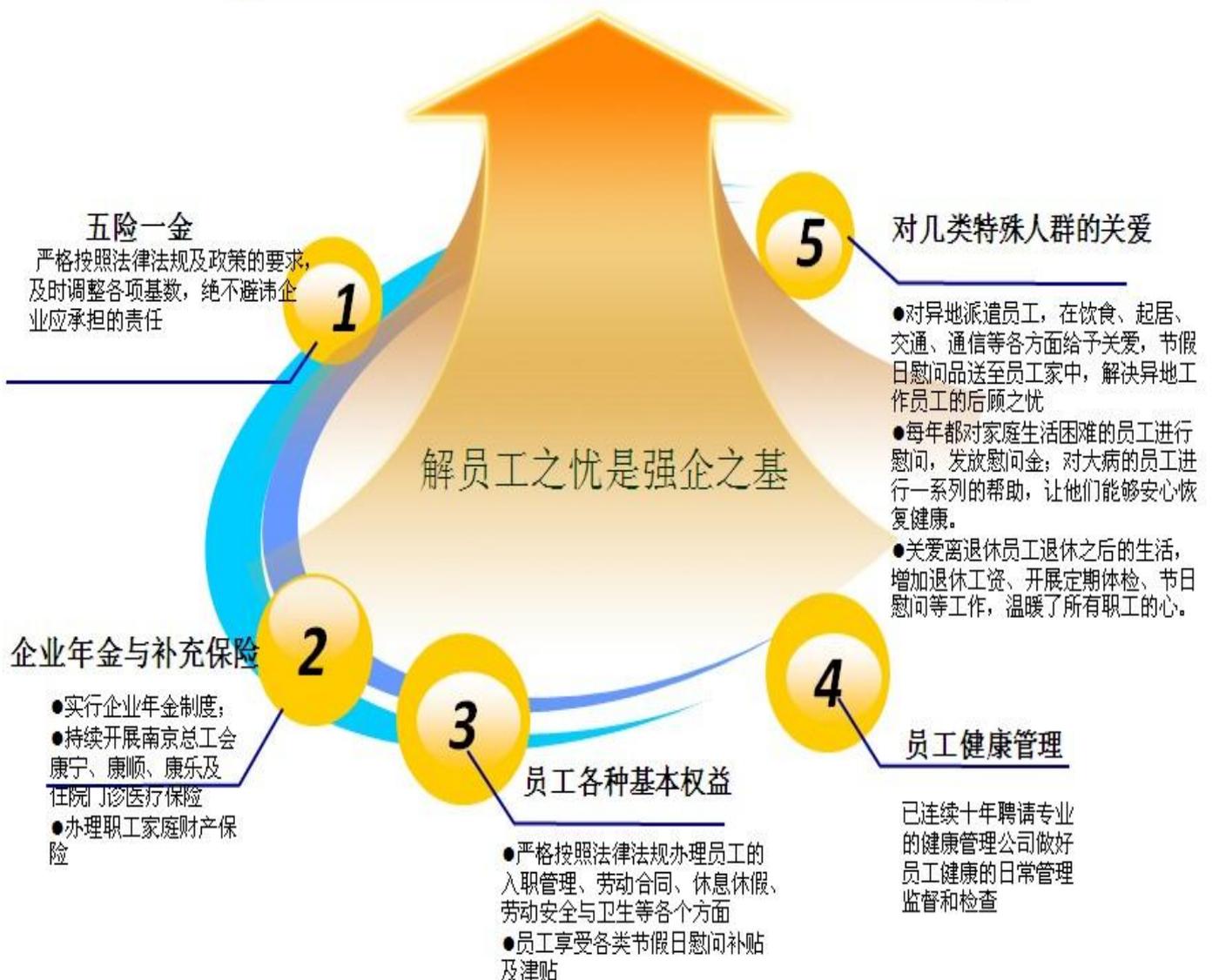
让员工在工作之余能够实现自身的精神价值。栖霞建设员工的平均司龄达到了 11.15 年，员工随着企业共同成长，这与企业长期以来重视企业文化建设是密不可分的。



四、建立完善的福利保障体系，充分保障员工的各项权利

栖霞建设认为，充分保障员工的各项合法权益，解决员工的后顾之忧，这是一个企业的重要职责。在栖霞建设的长期发展过程中，一直注重让员工分享企业发展的成果，建立了一个比较稳健的保障体系，让员工能够全身心地投入到企业的发展建设中来。

栖霞建设的员工保障



五、重视员工职场道德教育，坚持反腐败和反商业贿赂

● 认真落实反腐败和反商业贿赂

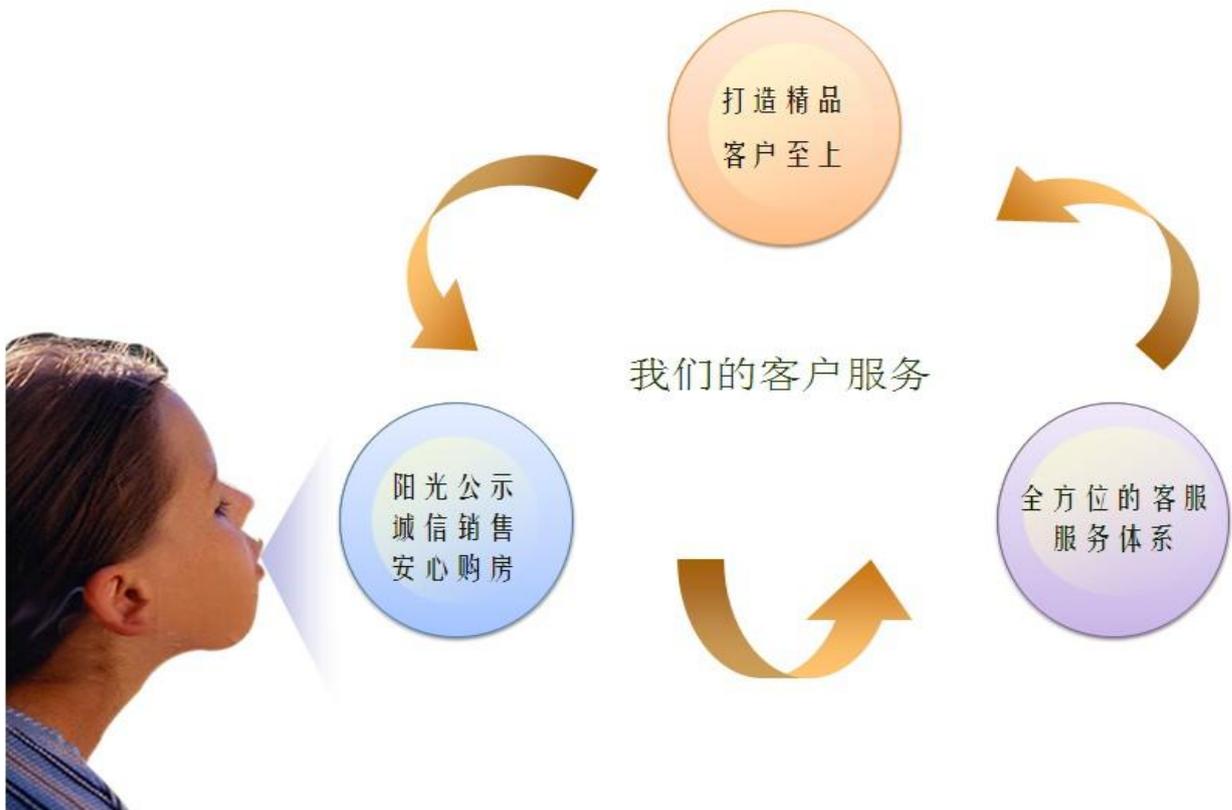
 <p>落实廉政建设责任制， 强化责任链建设</p>	<ul style="list-style-type: none">● 与各支部签订党风廉政责任书，进一步规范一级抓一级责任链，明确各党支部和党员领导干部的工作责任和任职要求，确保项目报建、工程建设、材料采购招标、工程款支付、售后服务等重点环节做到公开、公正、公平、透明、有序。
 <p>深化党员干部教育， 筑牢拒腐防变思想防线</p>	<ul style="list-style-type: none">● 利用企业的各种会议进行教育● 结合公司相关活动的开展进行廉政教育（如举办“支部书记培训班”，下发《关于坚决纠正“四风”，加强党风廉政建设的通知》）● 用周边人周边事开展警示教育
 <p>加强民主监督， 确保廉政建设措施到位</p>	<ul style="list-style-type: none">● 修订完善了《关于加强党风廉政建设端正行风的有关规定》，从工程招投标、材料和办公用品采购、工程款支付、对外接待、车辆使用、对外宣传广告、干部聘任、个人生活作风等多个方面，做出了详细规定。重点加强对项目招投标和集团采购工作的监管，按照企业供方管理体系的要求，采取阳光操作，确保合作各方的合法权益。
 <p>加强反舞弊建设， 杜绝商业贿赂现象出现</p>	<ul style="list-style-type: none">● 从加强内部制度建设入手，及时修订出台《栖霞建设反舞弊管理规定》。明确提出了舞弊和商业贿赂的概念，细化了舞弊和商业贿赂的主要表现形式，建立了反舞弊和商业贿赂工作常设机构，厘清了反舞弊与商业贿赂责任归属，并进行舞弊和商业贿赂举报的接收、调查、报告和提出处理意见，管理层自觉接受来自董事会、监事会、审计委员会的监督

反腐败和反舞弊是企业科学发展的内在要求和坚强保障。一年来，栖霞建设以落实党风廉政责任制为抓手，以廉政教育、制度建设、作风建设和民主监督为重点，构建长效工作机制。

2013年，栖霞建设很好地履行了企业的社会责任，同时也体现了对员工的关爱，员工也更加热爱自己的企业，并愿意为之奋斗终生。在新的一年里，企业将牢牢把握国内全面深化经济体制改革带来的机遇，上下齐心，奋勇拼搏，力争取得新的成绩。

对消费者的责任

在房地产开发过程中，栖霞建设通过完善的工程质量管理体系，不断提升产品品质，为客户提供高质量、高性价比的产品。在商品房销售过程中，栖霞建设坚持诚信原则，阳光公示，向客户提供真实、充分的商品信息。同时，通过建立健全多层次、多角度的客户服务管控体系，全面提升服务品质，提高客户的满意度，切实履行了对消费者的责任。

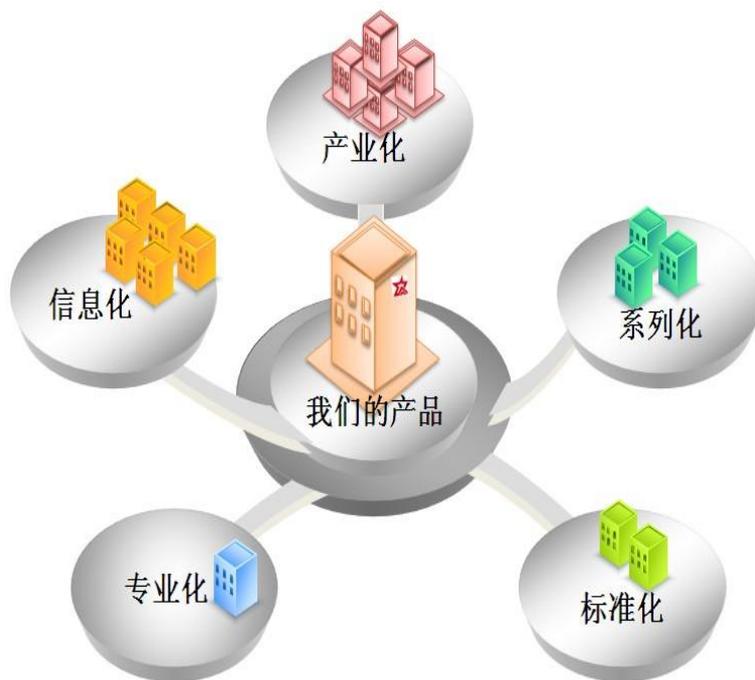


一、客户至上，为消费者打造精品

栖霞建设一直倡导“成就优质生活空间”、“给您一个温馨舒适的家”的企业理念，为消费者打造幸福家园。

公司将“专业化、标准化、系列化、产业化、信息化”贯穿于规

划设计、工程技术、项目管理等各个环节，不断提升产品质量；集成应用先进适用的新材料、新设备、新技术和新工艺，确保产品的高品质；历经 30 年的积累和历练，公司建立起来的优秀供应商体系则为企业提供了质量可靠的部品、建材和服务，同时公司还依靠老中青相结合的工程管理队伍，进行工程的全生命周期管理，为生产出高质量



高品质的产品提供了系统性的保障。

为了打造令客户满意的产品，公司分别于2000年通过了ISO9001、2009年通过了ISO14000、2010年通过了

OHSAS18000国际认证。完善的管控体系为公司产品质量和品质的不断提升提供了制度保障。

2013 年，栖霞建设所有项目主体验收优良率继续保持 100%，百水芊城二期、栖庭的四个单项工程获得 2012 年度南京市优质工程“金陵杯”。栖庭 01、02 幢及地下车库工程获得 2012 年度江苏省优质工程“扬子杯”。

栖霞建设不仅为消费者打造高品质的商品房住宅，还用严格精细的商品房建设标准打造每一个保障房项目。以 120 万平米 m^2 的南京

花岗·幸福城为例，从规划设计到施工组织、工程质量都实行严格的制度化管理，在保障房公司历次检查中被奉为南京市保障房项目的样板和典范。2013年在南京市评选的10个保障房优质示范工程中，幸福城保障房项目占了4个。幸福城项目部还被授予“2010-2012年度南京市建筑工程质量管理先进集体”光荣称号。公司2012、2013连续两年荣获江苏省住房保障和保障性安居工程建设劳动竞赛先进单位。

二、诚信营销，为消费者提供放心的购房环境

在产品销售过程中，栖霞建设始终坚持透明销售、诚信经营的原则，所有销售中心都会设置展板，向客户详尽介绍项目红线内外不利因素、销售房源、销售价格、客服热线等情况，公开展示项目预售许可证、销售人员上岗证、商品房认购合同等资料供客户查阅。

为尊重购房者的知情权，栖霞建设还会将项目内变电（箱）站、垃圾（箱）站、车库出入口、公建用房等等设施设备所在位置进行公示，让客户对其所购房源的利弊一目了然，并根据自身实际情况自由选择房源。

2013年南京房地产市场异常火爆，各项目之间竞争激烈，开发商纷纷在工程出地面即开盘抢客，但栖霞建设仍坚持作好景观示范区和实体样板房，让客户亲身体验过产品，对项目全面了解后，明明白白地消费。栖霞建设的诚信经营得到了广大购房者的欢迎和市场的充分认可。

三、不断提升服务品质，建立全方位的客户服务体系

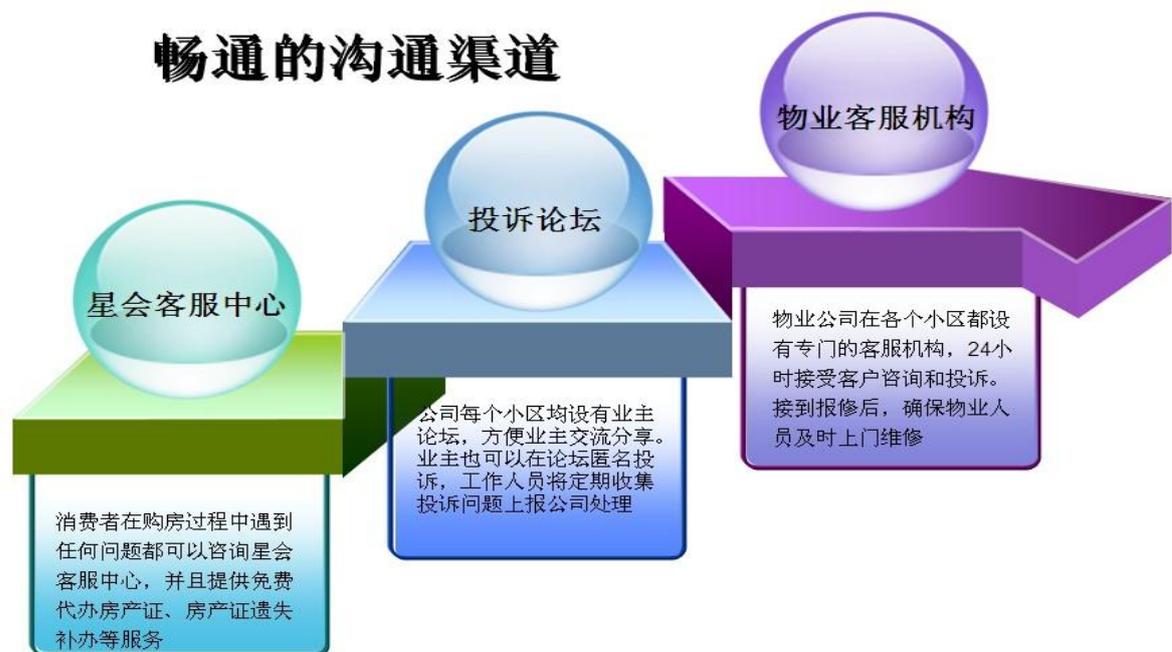
客户是公司最宝贵的资源，持续提供超越客户期望的产品和服务，体现在栖霞建设管理的方方面面。多年来，公司不断健全和完善对客户的管理制度，制定了以不断提升客户满意度为目标，不断加强与客户的沟通，持续关注客户需求，逐步建立起全方位的客户服务管理体系。

• 温馨的客户关系维护

十二年来，星会俱乐部作为公司与客户沟通的服务平台，为客户实现优质生活提供全程支持与服务。2013年星会组织了12场社区活动，不仅为社区营造温馨高雅的邻里氛围，也为业主们增添了生活情趣，增进了邻里之间的沟通交流，让客户充分感受栖霞建设的人文关怀与人性化服务的理念。

• 畅通的沟通渠道

为了更好的服务消费者，公司高度重视客户的意见和建议，不断创新服务方式，提高业主满意度。公司会不定期针对销售、交付、维修等环节进行回访，了解客户的反馈，并针对性地改进工作。公司还设有多种渠道供业主咨询、投诉。业主无论是房屋质量问题、小区设



备维护，还是对物业服务提出要求，都可以通过以下途径得到解决。

• 专业化、高质量的物业管理服务

栖霞建设十分注重已交付小区的后续管理与维护，每年都会投入一定资金，用于完善社区配套设施，解决客户居住生活中的需求。其控股子公司栖霞建设物业有限公司是南京最早成立的国家一级资质物业管理公司，至今已成立20周年。公司牢牢树立“以人为本，业主至上”的服务理念，以规范的服务流程和娴熟专业、快捷高效、灵活多样的服务方式，为广大业主提供周到、细致、温馨的物业服务。物业公司管理的多个小区被评为全国和省、市“物业管理优秀示范小区”。2013年，栖霞物业由于专业、良好的服务质量，又一次被江苏省住建厅授予江苏省物业服务50强企业称号。在服务项目上，栖霞物业也进行了不断的创新和完善。

■ 专业化、高质量的物业管理服务 ■

事务助理模式：采用专人按片全管的事务助理服务模式，提高了服务效率，让业主真正享受到了专人贴心的物业服务。

邮包服务：随着电子商务的普及，物品递送到社区的“最后一公里”成为创造社区便捷居住体验的关键。栖霞物业在所服务的各小区管理处设立快递收发室，为业主提供邮包中转、配送等代办服务，受到业主欢迎。

便捷生活配套：栖霞建设在天悦花园、东方城、汇林绿洲、上城风景等社区均持有物业，用于经营便利店、干洗店、亲子活动中心等项目，满足业主对日常生活配套的需求。

垃圾分类：栖霞建设旗下社区均实行垃圾分类和处理，让“低碳环保”成为社区居民的一种健康生活方式，也为低碳城市发展做出积极贡献。

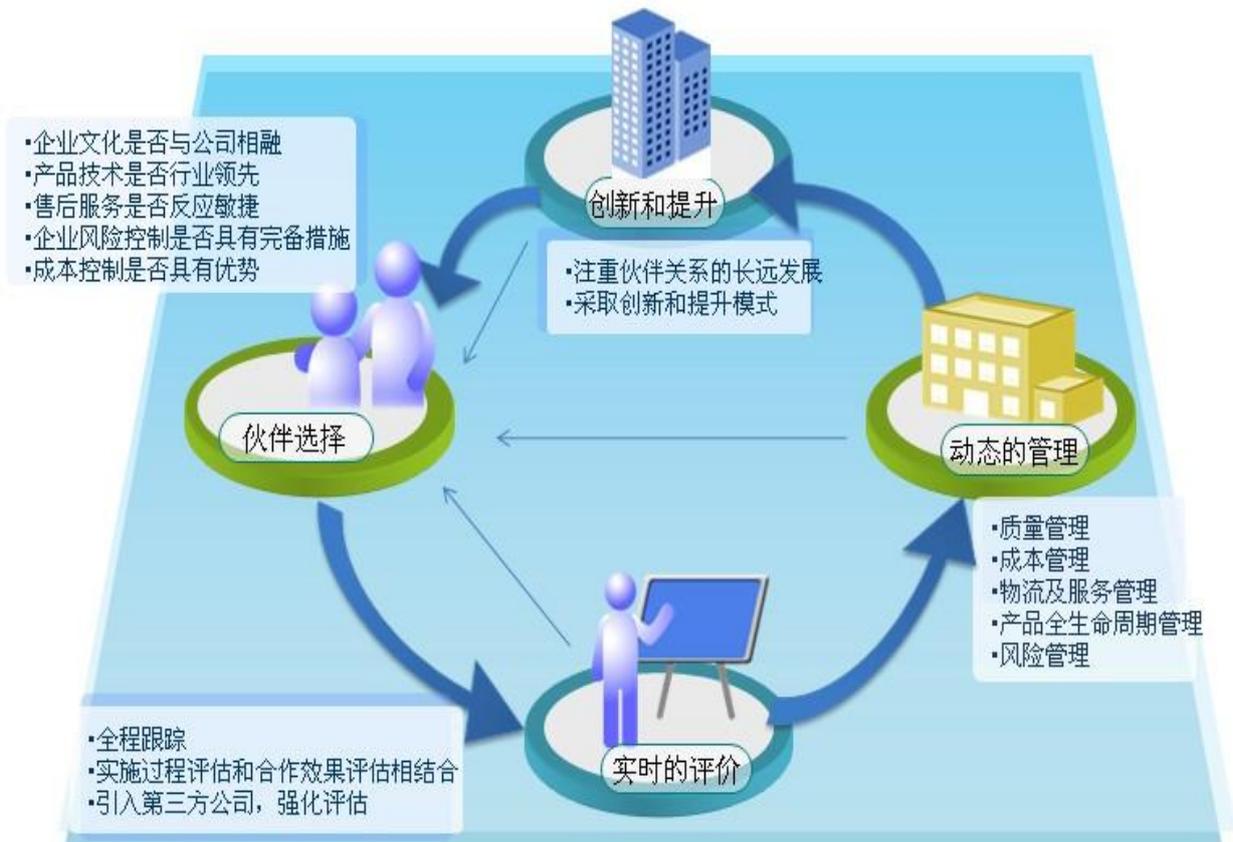
根据专业的第三方调查机构年度抽样调查结果显示，栖霞建设小区业主认为社区氛围良好，邻里关系和谐，物业服务周到，业主安全感强，居住舒适度高。居民的满意度逐年提高。

对合作伙伴的责任

合作伙伴关系是企业间所能达成的最高层次的关系，是双方在相互信任的基础上，本着互惠互利长远共赢原则而达成的共担风险共享利益的合作。2013年，栖霞建设与合作伙伴持续保持良好的合作关系，并在此基础上，着重以下几点：



打造企业与合作伙伴利益共同体



一、合作伙伴的选择

栖霞建设在选择合作伙伴的时候，坚持从合作伙伴的企业文化是否与公司相融，在产品技术方面是否在行业领先，在售后服务方面是

否反应敏捷，在企业风险控制方面是否具有完备措施，在成本控制方面是否具有优势等五个方面进行评价的原则不变。公司目前选择的合作伙伴，无论规划设计单位、施工企业，还是材料设备供应商、监理单位、销售代理公司等，这些合作伙伴在企业文化上均与公司能相融，其本身的产品或管理能力在同行业也居于行业领导地位，在售后服务方面也是从项目伊始即介入，一直贯穿整个项目至项目竣工，相对而言在风险控制方面也是历经市场洗礼的佼佼者。

二、对合作伙伴的实时评价

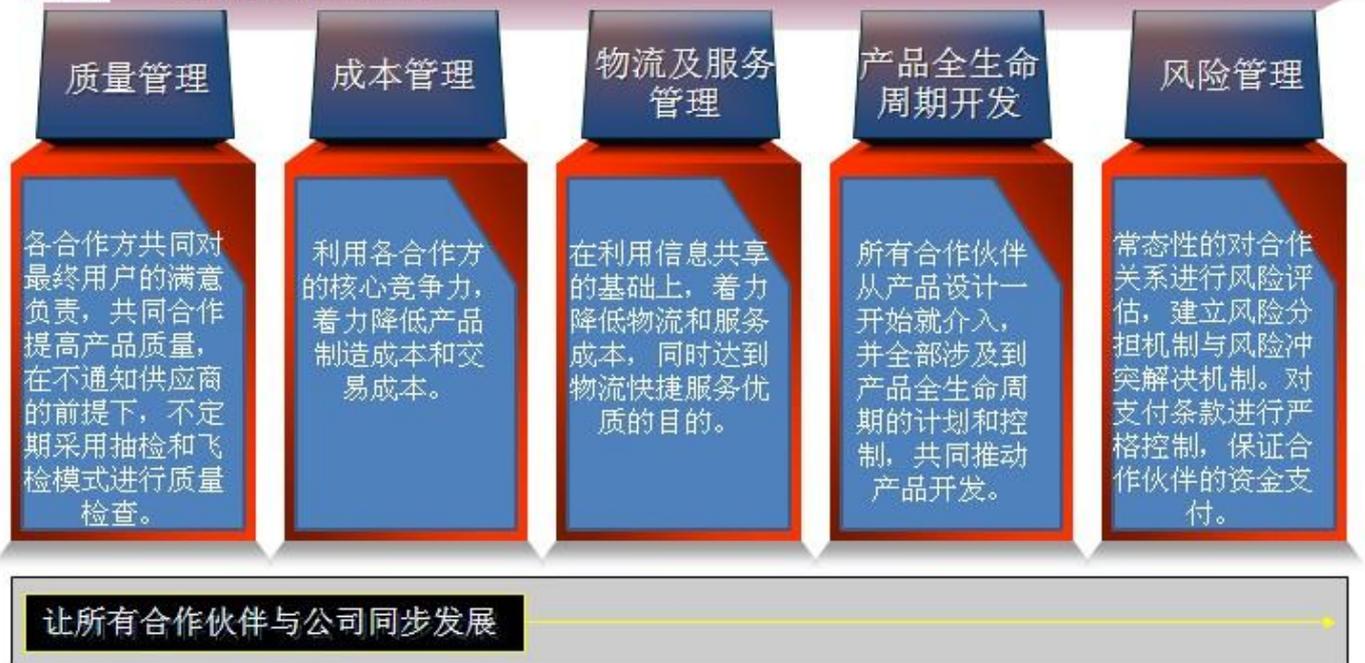
对于栖霞建设的合作伙伴，公司进一步要求各部门全程跟踪，实施过程评估和合作效果评估相结合，同时引入第三方公司，强化评估。如继续引入的目前世界上最大、资格最老的民间第三方从事产品质量控制和技术鉴定的跨国公司——通用公证行（SGS），实施全面评估。今年，我公司通过评估，既续签了以往的固有的战略合作伙伴如美国PPG涂料，德国蒂森电梯，湖南经阁铝材，中国储运股份有限公司，上海嘉实建设集团，南通四建，通州四建，南通新华，深圳华艺设计院，东南大学设计院等，又根据国家对建筑节能65%的要求，引入了节能外墙保温材料——复合聚氨酯板材方面的新的战略合作伙伴。同时在强化评价的基础上，加强材料设备集中采购度至超过50%。

三、对合作伙伴的动态管理

栖霞建设注重加强对合作伙伴的动态管理，最终的目的是为了让所有合作伙伴不断适应公司日益发展的需求。



合作伙伴的管理



四、合作伙伴关系的创新与提升

栖霞建设在正常维护合作伙伴关系的同时，对于一些发展势头比较好的合作伙伴，采取一系列创新模式，如 2013 年底又通过子公司获得美国英格索兰电子智能锁区域代理权。进行产品的代理销售，既为股份公司获得优质低价产品，又为公司培育新的经济增长点。公司持续加大对供应链上的优质合作伙伴的寻求和投资，既获得投资收益，又能密切和提升合作伙伴关系。公司通过这一系列与合作伙伴的合作模式创新，使得公司与合作伙伴的关系得到了紧密与提升，利益共赢，风险共担，最终达到了双赢的结果。

积极承担社会责任

一、诚信经营，依法纳税

2013 年，公司抢抓市场转好机遇，继续贯彻诚信稳健经营的指导思想，不断提高市场竞争力，公司各项事业取得了较好的成绩，纳税额继续居于江苏省、南京市全行业前列。

二、积极参与保障房建设

栖霞建设在建设高品质商品房的同时，一直把参与保障房建设，作为房地产企业履行社会责任的重要途径。公司不仅已建成的保障房项目总量在南京市乃至江苏省房企中首屈一指，而且所建保障房项目曾被联合国人居署授予“联合国城市可持续发展特殊贡献奖”，被世界不动产联盟授予“卓越奖”，被中房协授予全国优秀住宅“广厦奖”，不仅受到各级政府主管部门的一致好评，而且受到广大入住中低收入群众的信赖与追捧，被社会各界誉为江苏省乃至全国保障房建设领域的标杆。

2013 年，作为重点民生工程的幸福城项目，经过两年多的艰苦奋战，现已基本落成，并于 2013 年 11 月份顺利完成



南京幸福城实景

了首批 2835 套拆迁安置房源的选房交付工作，创我公司单次交付量最大的记录，最多的一天交付 840 多户。入住百姓对工程建设质量给予充分肯定，在交付验收单上没提任何问题。市安居集团还多次组织九家代建单位到选房交付现场参观学习。



三、热心公益，奉献爱心

随着企业不断发展壮大，公司积极投身社会公益事业，以真情回报社会，积极践行社会责任。2013 年，公司继续设立东南大学“栖霞建设奖教、学金”，进一步做好与东南大学共建的“高等教育工程管理专业校外实践基地”的日常管理工作。同时，继续积极参与栖霞区政府组织的结对扶贫工作，继续为帮扶八卦洲街道贫困农民提供资金，有力支持了当地的新农村建设。此外，栖霞建设下属物业公司明文规定，招聘基层员工，在同等条件下，必须优先考虑退伍军人和国有企业下岗工人。

对资源和环境的责任

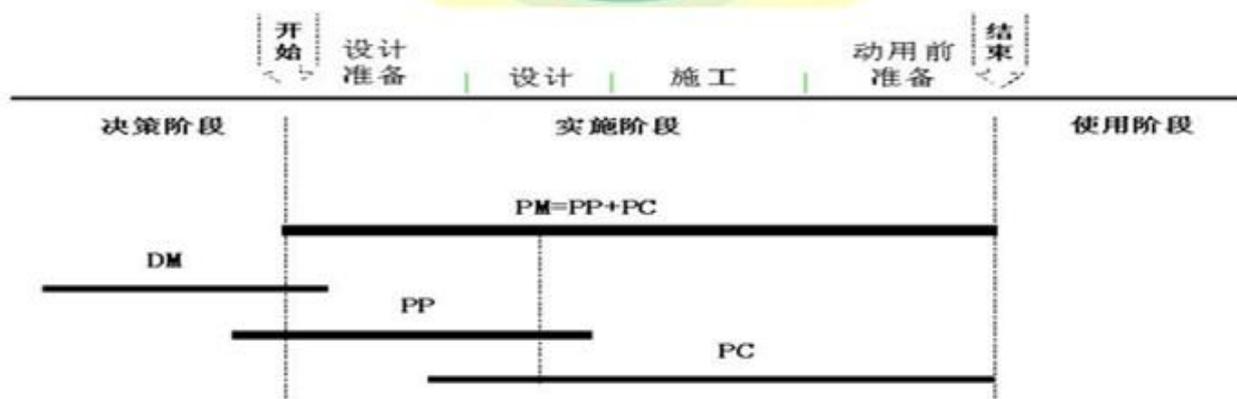
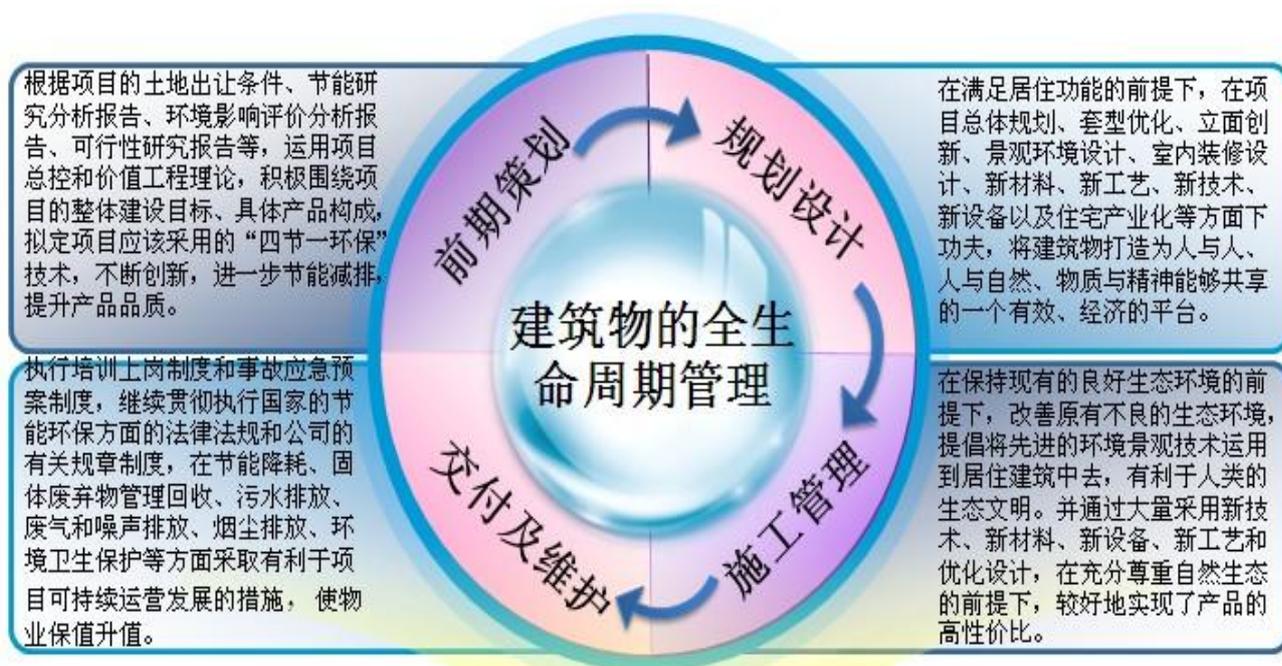
我国以 GDP 增长为导向的高投入、高能耗、高污染的发展模式，已经让我们的环境及社会资源都不堪重负，经济发展再也不能以粗放式资源消耗和牺牲环境为代价了。生态文明建设仅仅靠政府是不够的，企业作为社会经济主体应该主动承担起建设“美丽中国”的责任，以切实行动在技术改造、节能减排、提高资源利用水平、生态环境保护等方面下功夫，实现低碳建设、绿色发展。

房地产行业占社会总能耗的 1/3 左右，如何加快行业的绿色环保技术创新升级，不断完善和推广产业化生产标准，是行业能否可持续健康发展的关键所在。2013 年，栖霞建设继续自觉履行国家“四节一环保”产业政策的要求，致力于绿色建筑的研发和推广，通过项目管理信息化、标准化、工业化、全装修房、节能减排、节省耗材等方式，积极推动企业产品转型升级，在经济活动中认真评估自身行为对自然环境的影响，并以负责任的态度将其中的负面影响降到力所能及的水平，努力建设资源节约型和环境友好型企业。

一、继续贯彻“有限总价全寿命周期低碳（3L）住宅”建筑理念，在项目开发的全过程中积极予以运用，致力于绿色建筑的研发和推广。

在我国城市化发展过程中，绿色建筑是在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、舒适和高效的使用空间及与自然和谐共生的建筑。2013 年 1 月，国务院办公厅发布了《关于转发发展改革委/住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知（国办发（2013）1 号）》，将全面启动绿色建筑上升为国家战略。

栖霞建设在 2013 年继续坚持以客户需求为导向，从建筑的可持续发展要求出发，继续贯彻“3L”建筑理念，致力于绿色建筑的研发和推广。公司所开发的项目均按照绿色一星、二星标准建设，核心就是在建筑物的全生命周期内，即从项目策划定位、规划设计、材料生产、设备选型、施工组织、验收交付，到使用和维护，直至拆除、回用的全过程中，运用项目总控和价值工程理论，实现高效率地利用能源、土地、水、电、气、材料等资源，最低限度使用资源，节约成本；同时，提高全员环保意识，实施全程污染预防和控制，尽量减少对环境的影响。



二、住宅产业化建造方式得到广泛应用，装修房比例大幅增加，建筑质量明显提高，能源、水源、材料节约显著。

在中国大规模城市化进程中，住宅产业化是一个必然趋势。住宅产业化的核心是采用标准化的设计和生产，以先进的、集中的工业化生产方式代替过去分散的、落后的手工业生产方式，将建筑过程中的误差大大减少，杜绝浪费，同时极大地提高建筑质量。



三、强化企业环境责任意识，实行“环保一票否决制”。

2013年，我国大范围、长时间地发生了雾霾空气污染，PM2.5等

污染物直接影响着广大人民的生命和健康。就房地产行业而言，工地扬尘、建筑材料运输、空气污染物排放、污水排放、废弃物排放及处理等都是造成PM2.5等污染物严重超标的重要污染源。因此，房地产行业应该在生产经营活动中进行严格的环境管理。

如果认为企业生态建设责任就是治理自身产生的污染，这是远远不够的。栖霞建设在2013年积极强化环境责任意识，把生态文明和绿色经济纳入企业发展战略中，把生态责任意识渗透企业的各个开发流程中，从产品设计、技术进步、现场施工、物流运输、营销服务等各个方面，实现全过程的“绿色管理”，为社会提供“环境友好型”的绿色产品。同时，还积极打造绿色供应链或价值链，将环境责任往产业链的上下游延伸。

公司在生产经营活动中坚持环保优先原则，积极推行“环保一票否决制”。凡用于公司项目的材料设备均需满足公司制定的绿色环保建筑技术标准，从而提升了公司在绿色产品方面的竞争力。

对污水排放也做了详细规定，要求施工现场污水排放应达到国家《污水综合排放标准》的要求，在施工现场针对不同的污水，设置相应的处理设施，督促施工单位对污水控制、排放做出相应的年度监测计划。对废弃物排放也做了规定，要求废物应采用3R（减量化、再使用、再循环）的原则方式处理。

公司还在在具备条件的项目中引进垃圾生化处理系统，对小区生活垃圾分类回收，集中生化处理，变废为宝，真正实现了绿色生态建筑的有机统一；

四、更改考核指标，突出资源环境在考核中的重要性，强化监督检查机制。

各项目在实施过程中，均严格遵守国家及地方政府制定的关于土

地节约利用、建筑节能节材、环境保护改善等方面的法律、法规的要求。公司在各个建设项目的成果考核中,更加突出了资源环境目标的重要性,并将其细化为资源节约和环境保护两项二级指标。



公司将责任目标明确到各个单位、部门和个人,并加强指导和检查监督,考核结果将作为评价各部门年度工作的重要依据,对未及时和妥善处置环境污染事故造成严重后果、未完成年度节能减排任务的项目和部门实行“一票否决”制,取消评先评优资格,并依此进行问责和奖励。

五、积极进行绿色建筑专业知识培训,绿色建筑推广及标识工作取得可喜成绩。

公司聘请了专业的绿色建筑设计及咨询单位对相关人员进行培训,提升了绿色建筑专业知识,牢固树立了绿色建筑理念;组织相关人员和合作伙伴认真学习公司内部的有关绿色建筑方面的管理纲要、管理办法和操作细则等,持续开展了 ISO14001 环境管理体系的贯标工作,完善了企业内部管理控制体系,保证了各项目有章可依,良性运行。

2013 年,我公司建设的南京枫情水岸、羊山湖花园项目已按照二星级绿色建筑要求进行了打造,并正在申请国家有关部门进行认证;南京幸福城保障房项目按照国家康居示范工程和二星级绿色建筑标准进行了实施,即将迎来国家有关部门的竣工验收;南京百水芊城二期、栖庭的四个单项工程获得南京市优质工程“金陵杯”;南京栖

庭 01、02 幢及地下车库工程获得江苏省优质工程“扬子杯”；在南京市评选的 10 个保障房优质示范工程中，幸福城保障房项目占了 4 个。苏州栖庭、无锡东方天郡等项目也获得了有关部门的“绿色建筑”、“节能小区”、“环保建筑”等称号，赢得了广大业主及社会各方的高度认可和广泛好评，提升了“星叶”品牌的美誉度，树立了公司的绿色企业形象。