

上海城投控股股份有限公司
2022 年度社会责任报告

目 录

报告编制说明

董事长寄语

初心如磐·“城”稳发展



党建引领

公司治理

责任管理

匠心筑造·传“城”品牌



以品质筑品牌

以服务立品牌

以责任树品牌

悉心耕耘·“城”意守护



绿色创新

绿色建筑

绿色守护

凝心聚力·众志成“城”



同心抗疫

员工发展

社会关爱

展望未来

报告编制说明

本报告以上海城投控股股份有限公司（以下简称“城投控股”、“公司”或“我们”）为主体，包括重要子公司：上海城投置地（集团）有限公司、上海城投置业经营管理有限公司、上海城投控股投资有限公司、上海竹岭风企业管理有限公司以及诚鼎基金等，介绍了城投控股积极承担经济、社会、环境等责任方面的活动及表现。

■ 时间范围

2022年1月1日至2022年12月31日（特别注明的除外）。

■ 数据说明

本报告中的财务数据来源于经审计的公司2022年度财务报告（除特别注明外，本报告中所涉金额以人民币作为计量币种）。

■ 编制依据

《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》
国家标准《社会责任报告编制指南》（GB/T36001-2015）

■ 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，本报告所披露的内容和数据经公司董事会、监事会审议通过。

■ 获取方式

本报告可登陆上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）
在线浏览或下载。

■ 联系方式

地址：上海市吴淞路130号城投控股大厦19楼

总机：021-66987070

传真：021-66986655

董事长寄语

新故相推，日生不滞。时间的年轮刻下城投控股前进的坐标。砥砺耕耘三十载，城投控股实现了一个又一个发展与跨越，在城市发展的历史画卷中留下了浓墨重彩的一笔。

一路走来，我们初心如磐，“城”稳发展。作为脱胎于城市公用事业的上市公司，我们既赓续了服务城市发展的基因原动力，也具备为投资人创造价值回报的市场驱动力。我们始终坚持“让城市生活更美好”的初心使命，稳中求进、砥砺前行。我们坚持党建引领，凝聚发展动力；坚持完善治理，夯实合规基础；坚持责任管理，彰显使命担当。2022年，面对国内外的严峻形势和行业的剧烈变化，我们严防疫、精管理、提质效，抓好“双统筹”，夺取“双胜利”，展现了企业强大的战略定力和发展韧性。

一路走来，我们匠心筑造，传“城”品牌。从老城厢改造的深耕者到成片新城的缔造者，从保障房建设的排头兵到高品质住宅的践行者再到保租房运营的引领者，我们不断探索在建设中更好地传承文化，在实践中更好地筑造品质。我们将匠心投入项目建设，将真心融入运营服务，持续打造承载美好、成就未来的品质人居空间，推动品牌内涵的传承与发展。凭借“质量年”“品质年”筑牢的坚实基础，我们得以实现“品牌年”的突破，产品品牌提升市场美誉度、服务品牌赢得客户信赖、金融品牌实现赋能增效，打开了发展的新格局。

一路走来，我们悉心耕耘，“城”意守护。我们坚持走绿色高质量发展道路，将绿色理念融入企业的发展战略，守护与自然和谐共生的绿色美好家园。为响应国家“双碳”战略，我们积极研究绿色技术、推动建筑“低碳化”。万安路、露香园（二期）项目获得超低能耗建筑认定，以实际行动成为绿色理念的倡议者和践行者。

一路走来，我们凝心聚力，众志成“城”。我们始终铭记企业使命和“人民城市”重要理念的要求，促进企业效益与社会效益和谐统一，建立与员工、社会相融共进的和谐发展关系。积力之所举，则无不胜，众智之所为，则无不成。在大上海保卫战中，我们挺膺担当，携手全体员工，坚守阵地筑牢屏障，守土尽责共抗疫情，体现了强大的凝聚力，为社会和谐稳定贡献了城投控股力量。

大道之行，壮阔无垠。城投控股将携手各方向着更美好的未来奋跃而上！

陈晓波

上海城投控股股份有限公司董事长

初心如磐·“城”稳发展

行稳致远是企业长久经营的必然要求。城投控股重视党建引领、公司治理、责任管理，夯实企业稳健发展的根基。

公司概况

城投控股是一家以地产业务和投资业务为主的国有控股上市公司(600649.SH)。城投控股的前身是上海市原水股份有限公司,于1992年7月改制成为股份制企业,主要承担长江引水二期和黄浦江上游引水二期工程的融资建设任务,公司股票于1993年在上海证券交易所上市交易。

2008年,公司通过定向增发股份,购买控股股东原上海市城市建设投资开发总公司旗下的上海环境集团有限公司和上海城投置地(集团)有限公司100%的股权,从单一水务业务向拥有环境业务、地产业务和投资业务等多元业务的战略转型。

2013年,公司探索混合所有制发展模式,引入弘毅资本作为战略投资者,进一步面向市场深化改革。2014年,公司启动重大无先例资产重组,换股吸收合并上海阳晨投资股份有限公司(简称“阳晨B股”),由上海环境集团有限公司承接阳晨B股并分立成为独立上市公司(601200.SH),于2017年3月完成。重组完成后,公司以创新型地产业务为核心,延展原有企业定位,成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商。

公司全面推进机制创新,着力做强地产开发、地产运营、股权投资三大板块业务。上海城投置业经营管理有限公司作为租赁住宅运营管理平台,上海竹岭风企业管理有限公司作为培育社区配套餐饮、持有资产、酒店运营管理新业态的运营平台,上海城投控股投资有限公司作为地产金融创新平台,协同公司地产开发业务,做优上下游业务衔接,做大行业生态圈延伸,推进三大业务协同发展的战略布局。

数说 2022



财务与经营指标

总资产 7,132,915 万元	归属于母公司股东的净资产 2,069,606 万元	归属于母公司股东的 净利润 78,255 万元
营业收入 846,814 万元	年销售签约面积 216,605 平方米	年销售签约金额 362,339 万元
新增土地储备面积 31,688 平方米	年拿地金额 378,972 万元	现金分红 27,549 万元



员工指标

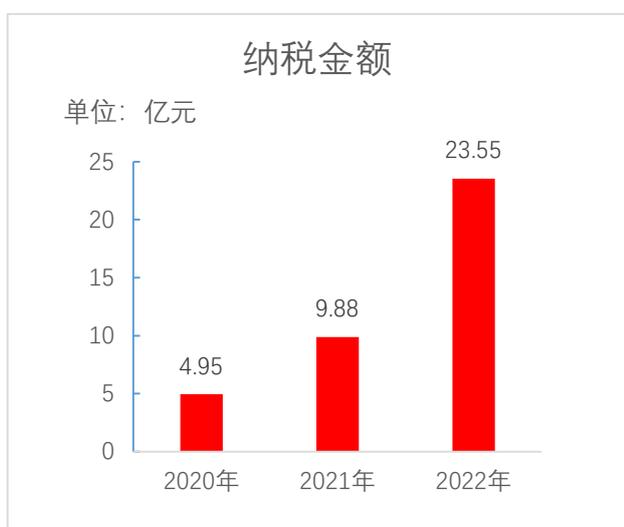
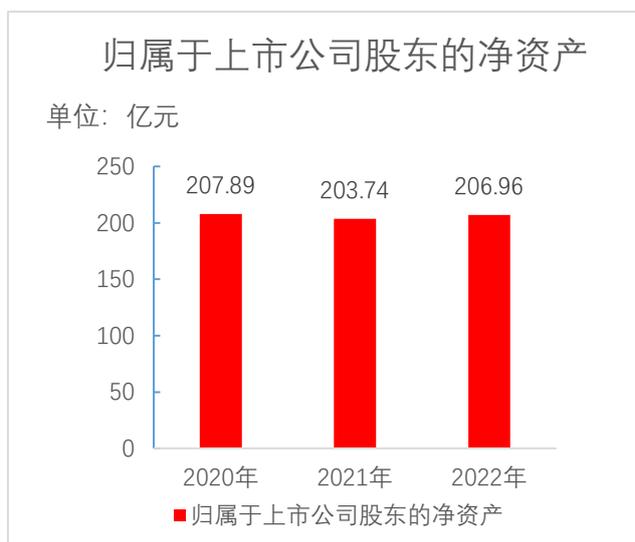
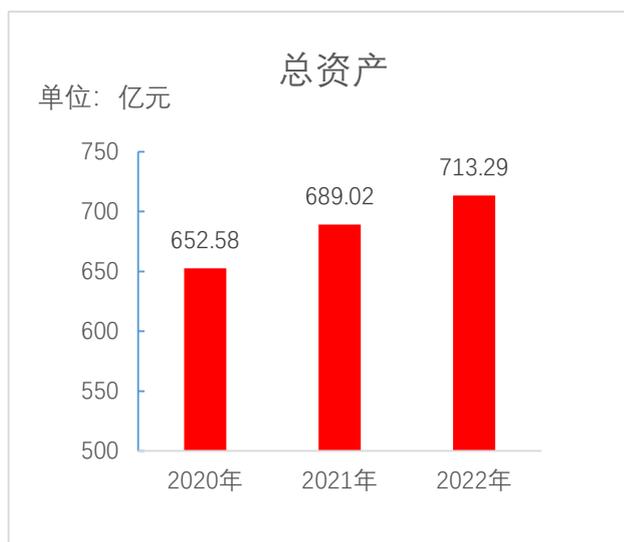
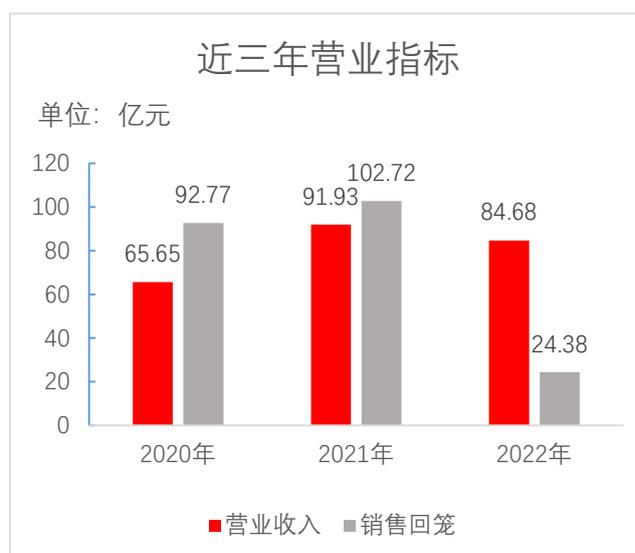
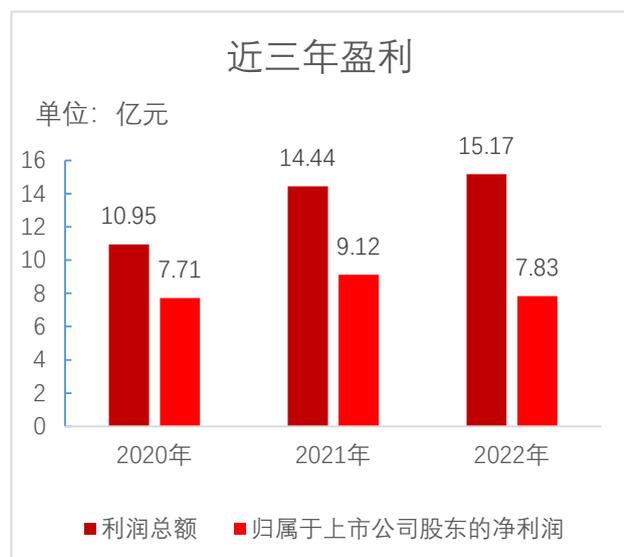
员工总数 443 人	新增就业人数 92 人	劳动签约率 100%
女性员工比例 44.7%	管理序列女性员工比例 37.5%	社保覆盖率 100%



环境和社会指标

年内在建绿色建筑面积 1,446,223 平方米	超低能耗方案应用面积 约 125,000 平方米	运营保障性租赁住房 2,571 套
疫情防控志愿服务 1,198 人次	减免租金 2,822.28 万元	帮扶及乡村振兴投入 资金 41 万元

近三年业绩情况概览:



2022 年度荣誉



获奖项目	奖项名称
“四史”教育基地	上海国企党建文化品牌
城投宽庭	中国住房租赁领航奖 ESG 先锋
城投宽庭	中国住房租赁领航奖区域深耕品牌
城投宽庭	中国住房租赁品牌价值评估指数租赁式社区 TOP10
城投宽庭	中国住房租赁品牌价值评估指数成长性 TOP30
上海城投湾谷社区租赁住宅项目	上海市第四届 BIM 技术应用创新大赛项目案例奖 房建类三等奖
《上海城投租赁住宅（PCF 结构体系）建设导则》	上海市建筑学会科技进步奖三等奖
《中式园林住宅产品开发建设精细化管理实践》	上海市企业管理现代化创新成果三等奖
上海市黄浦区老城厢露香园项目一期	第三届 Pro+Award 普罗奖金奖
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	第八届资产证券化与债券·介甫奖——优秀 CMBS 产品奖
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	第六届中国不动产资产证券化与 REITs 高峰论坛·金萃奖——年度卓越 CMBS 奖
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	第七届中国不动产证券化合作峰会 2022 不动产证券化“前沿奖”——2022 年度最佳 CMBS/CMBN 奖

一、党建引领

作为国有控股上市公司，公司党委始终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和市第十二次党代会精神，坚持把方向、管大局、保落实，聚焦改革发展、围绕中心工作、全力服务大局，充分发挥党建引领作用和基层党组织的战斗堡垒作用，以高质量党建引领高质量发展。

党建工作体系：

理论学习



公司党委将理论学习作为提高党员干部素质、凝聚发展动能的重要举措，深入学习宣传贯彻党的二十大精神，制定学习方案，通过学原文，读原著，悟原理，不断提高运用理论指导实践的能力，把学习成果转化为开拓创新的工作思路和发展良策。

党委前置研究



公司坚持党的领导与完善公司治理有机统一，把党委研究讨论作为董事会、经营层决策重大问题的前置程序，明确了重大事项的决策程序和相关事项的议事边界，落实党委在公司治理结构中的法定地位。年内，公司召开党委会议共 40 次。

党建品牌



公司通过打造“一党委一品牌，一支部一特色”，形成了党委“四史”教育基地，支部“湾谷驿站”“露香缘”“精彩宽庭”及沪外党建“山海情”等党建特色品牌，充分激发基层战斗堡垒作用，发挥党建品牌典型引领作用，进一步推进党建与业务工作深度融合。

党风廉政建设



公司贯彻全面从严治党工作要求，强化执纪监督问责重点，以驰而不息落实八项规定、持之以恒纠正“四风”为抓手，积极推进惩治和预防腐败体系建设，加强对权力运行的监督和规范。

二十大专题活动

为全面领会贯彻党的二十大精神，公司举办了党的二十大精神专题培训，不断强化“四个意识”，增强“四个自信”，忠诚拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，开展了“坚定跟党走，喜迎二十大”党建主题活动，形成“十大结合”具体措施。



“二十大”精神专题培训暨党课教育



专题党课



参观中共一大纪念馆

案例

“四史”教育基地

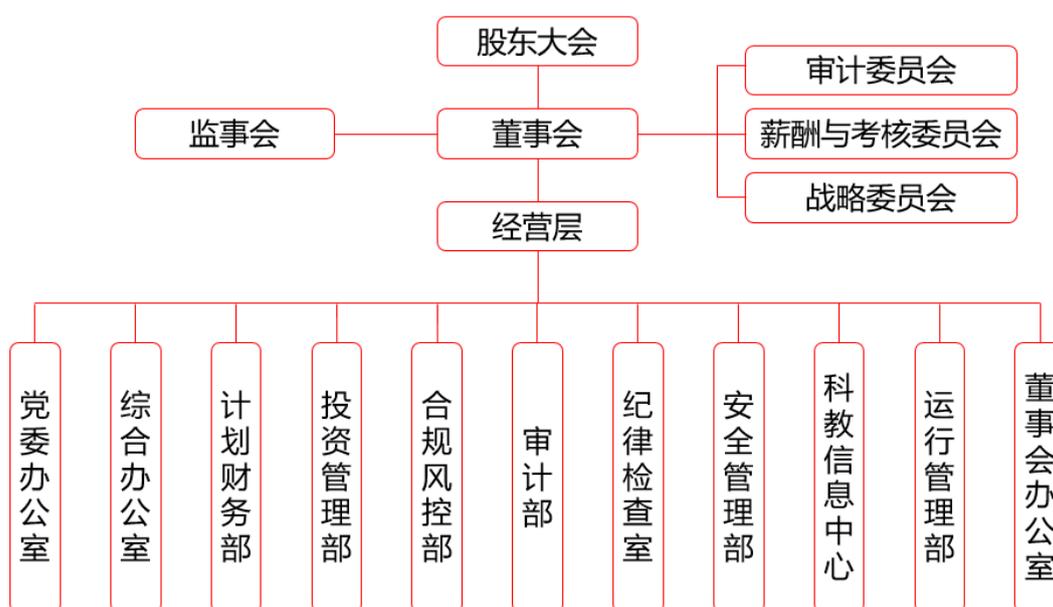
公司打造的新江湾城“四史”教育基地，通过江湾变迁、同心筑梦、华丽蜕变三个篇章，生动展现了江湾历史的红色基因、上海城投的建设历程和城市未来发展的秀色憧憬，彰显了上海城投建设“人民城市”、践行“五个人人”的使命初心和非凡匠心，获得市国资委系统“上海国企党建文化品牌”称号，开馆以来累计接待内外部参观学习共 68 批次，近千人次。



二、公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、行政法规和部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构，制定了符合公司发展的各项规章制度。股东大会、董事会、监事会、经营层严格按照《公司章程》赋予的职责，行使权利，履行义务。

● 组织结构



● 治理成效

2022年公司股东大会、董事会、监事会、董事会审计委员会、董事会薪酬与考核委员会共召开23次会议，审议通过议案共计90项，议案通过率100%。

公司董监事前往公司项目现场进行实地检查，深入了解公司项目实际建设、运营情况，指导公司项目建设。

董监高等“关键少数”积极参加证券交易所、上市公司协会举办的专题培训，不断提高履职能力。公司内部组织开展了“公司法人治理系列培训”，强化公司管理人员的法律意识和风险防范意识，提升公司现代化企业治理水平。

召开股东大会：**1** 次
召开董事会会议：**10** 次
召开监事会会议：**5** 次
召开专业委员会会议：**7** 次
审议通过议案：**90** 项
议案通过率：**100%**

● 信息披露

公司持续做好信息披露工作，不断提高信息披露质量，让投资者更好地了解公司的实际情况。为提高信息披露的合规性和透明度，公司常态化开展信息披露专业培训，提高信披工作人员专业履职能力，通过开展《重大事项报告制度》条线检查，提高信息披露意识，凝聚信息披露合力。

● 投资者关系管理

公司重视投资者沟通，不断完善投资者沟通联络机制，充分利用股东大会、投资者说明会、热线电话、公司信箱、上证 e 互动等多种渠道加强投资者沟通。

报告期内，公司在上证路演中心平台召开了“上海城投控股股份有限公司 2021 年度业绩说明会”，在全景网召开了“城投控股-携手投资者，持续提高上市公司质量——2022 年上海辖区上市公司集体接待日暨中

上证 e 互动回复提问数：**12** 则
召开业绩说明会：**2** 次
公布临时公告数：**45** 则
公布定期报告：**4** 份

报业绩说明会”。董事和高级管理人员参加两次业绩说明会，聆听投资者声音，针对投资者疑问给予解答。

● 股份回购

报告期内，公司开展了股份回购，投入回购资金约 1 亿元，回购公司股份约 2507 万股。

● 风险控制

公司始终坚持全面风险管理思维，以制度建设为基础，以体系建设为抓手，不断完善风险内控体系，深化风险管控举措，提升公司风险防控能力，持续推进治理体系和治理能力现代化，实现公司高质量发展。

持续加强风险管理体系化建设

打造事前制度规范、事中跟踪检查、事后促进完善的风险管理工作体系，对资金管理、对外担保、投融资等重要风险节点进行全面管控。

完善内控制度建设

结合行业特征及企业经营发展实际，对内控制度进行持续完善与细化，为企业经营管理的合法合规及资产安全提供保障。

不间断开展内控评价工作

不间断开展内部控制检查监督、内部控制自我评价工作，“以评促改、以评促建”，持续优化内控体系。

建立防范化解重大风险工作机制

成立各层级工作小组，明确各单位重大风险防范联络人员，定期报告，及时识别、防范经济领域重大风险，化解风险中的难点问题 and 瓶颈。

三、责任管理

公司重视责任管理，在经营与发展的过程中协调与各方的关系，积极承担企业相应责任。在责任管理中，公司尤为注重安全生产责任，确保稳健发展。

● 利益相关方沟通

公司通过常态化的利益相关方沟通机制了解利益相关方的期望与要求，以积极有效的方式回应投资者期望。

利益相关方	期望与要求	沟通回应方式
政府及监管机构	<ul style="list-style-type: none">● 遵纪守法，合规经营● 依法纳税● 行业发展促进	<ul style="list-style-type: none">● 合规管理● 主动纳税● 执行国家政策
投资者	<ul style="list-style-type: none">● 经营业绩● 风险管控● 公司治理	<ul style="list-style-type: none">● 及时披露经营信息● 股东大会、报告与通报● 热线电话
员工	<ul style="list-style-type: none">● 工资及福利保障● 健康和安全● 员工培训与发展● 顺畅沟通	<ul style="list-style-type: none">● 及时足额发放工资、缴纳社保● 组织员工培训，开展员工活动● 定期和不定期征求员工意见
客户	<ul style="list-style-type: none">● 产品和服务质量● 遵照合同，杜绝虚假宣传	<ul style="list-style-type: none">● 建立完善的客户管理体系● 保证产品质量，提供优质的管理服务
合作伙伴	<ul style="list-style-type: none">● 信守承诺，互利共赢● 合规管理，风险管控● 经验分享，促进行业积极健康发展	<ul style="list-style-type: none">● 依法履行合同● 开展项目合作● 日常业务交流
环境	<ul style="list-style-type: none">● 绿色环保● 节能减排● 合理利用资源，保护生态环境	<ul style="list-style-type: none">● 坚持低碳、绿色的生态理念● 落实绿色建筑理念● 绿色技术创新
社会和公众	<ul style="list-style-type: none">● 支持社会发展● 乡村振兴● 健康文化	<ul style="list-style-type: none">● 结对帮扶● 积极开展公益慈善活动

● 安全生产

安全生产重于泰山。公司健全完善责任体系和链条，压实企业主体责任，强化安全生产三级管理体系，明确公司层面、所属单位、下属各事业部（项目公司）各层级的职责。强化全员安全责任，织密安全责任网络，建立起安全生产工作“层层负责、人人有责、各负其责”的工作体系。坚持问题导向、目标导向和结果导向，积极落实《安全生产专项整治三年行动实施方案》，强化底线思维和红线意识，深化源头治理、系统治理和综合治理，切实在转变理念、狠抓治本上下功夫，注重“从根本上消除事故隐患”，筑牢风险防控屏障。

《安全生产目标责任书》签订率：**100%**

年内累计完成各项整治行动：**56**项

学习习近平总书记关于安全生产的重要论述：**277**人次

2021年-2022年，共计开展专项检查：**352**次

强化全员安全生产责任

公司制定了《落实企业安全生产责任主体专项重点任务表》，并分解各单位、各部门及每位员工的安全生产管理职责，细化考核要求，真正落实全员安全生产责任制工作，建立起“层层负责、人人有责、各负其责”的安全生产工作体系。

开展安全生产专项整治

公司严格按照《上海市自建房安全专项整治工作方案》对持有的自建房场所开展专项检查；落实《消防安全专项整治重点任务表》《危爆物品安全专项整治重点任务表》工作内容，持续开展对在建设工程、持有物业经营租赁场所、租赁社区等进行消防安全专项检查；围绕重点环节与关键点、重点项目、重点节日与时段、重点人群与目标等，定期进行全覆盖安全督导检查。

制定防范应急预案

年内，为预防台风“轩岚诺”“梅花”影响，公司提前要求在建工地施工单位做好临时设施加固和施工场地排水措施，及时提醒租赁社区物业人员落实防台防汛应急预案。

安全教育全覆盖

公司广泛开展安全教育宣传工作，在各经营产所、施工现场宣传普及安全生产法规知识和安全文化理念。公司通过悬挂（播放）宣传标语、张贴宣传海报、陈列宣传展板、举办专栏、讲座等各种方式开展宣传，确保新《上海市安全生产条例》在企业内部人人皆知，全员遵守。公司开展了应急演练活动，以提升广大职工的安全意识和应急处置能力。

安全行动



安全生产委员会会议



消防知识讲座



安全宣传标识



消防安全演练



防台防汛人员转运、安置

匠心筑造·传“城”品牌

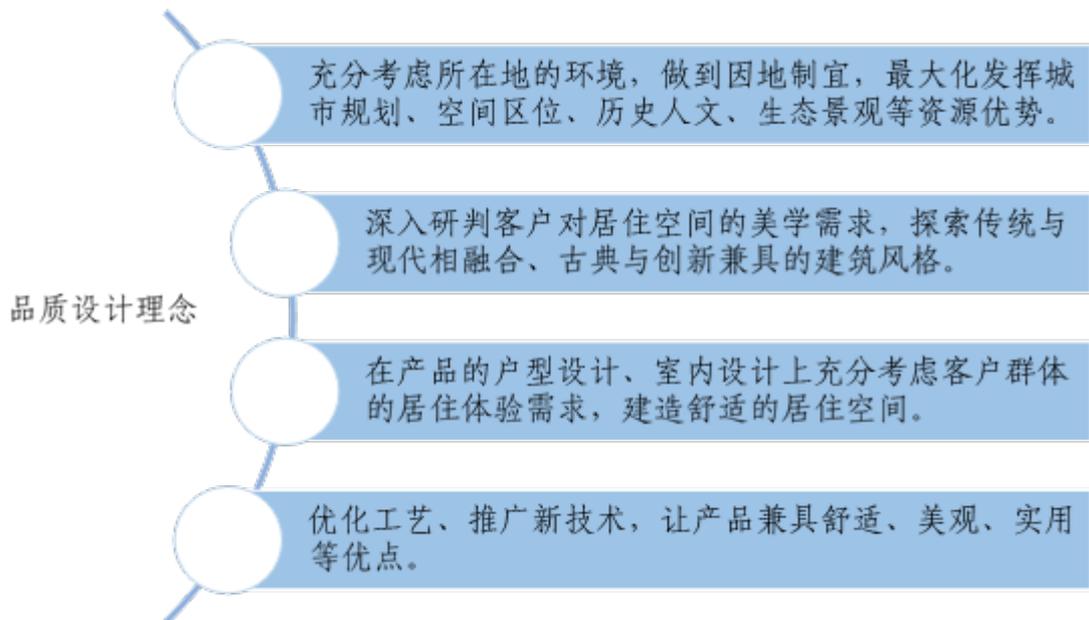
品牌是企业的名片。城投控股将对企业使命的坚守、对品质的极致追求、对客户需求的深刻理解融入品牌发展的内涵，不断积淀和创新，以匠心打磨住宅品牌，以匠心铺垫服务品牌，让高品质、高质量成为城投控股的重要象征，使城投控股的品牌成为业内标杆、客户喜爱信赖的首选。

一、以品质筑品牌

品质是公司品牌核心竞争力最重要的源泉。为建造高品质产品，公司坚持将匠心与创新贯穿设计、建造、运营全生命周期各环节，让更多人享受到高品质的居住生活，让品牌在市场中绽放光彩。

公司子公司置地集团作为建筑项目开发建设主体，深耕建筑领域多年，积累了丰富的经验，形成了成熟的品质设计理念及品质建造体系。

● 品质设计



公司本着“以市场为导向、以客户为中心”的品质设计理念，在城市更新、园林生态住区、新中式低密度社区、租赁住宅等领域都有代表性优质项目。





公司租赁住宅品牌“城投宽庭”一直致力于打造“居于宽处，庭放美好”的新时代租赁生活方式。为更多人打造舒适时尚、品质卓越的理想人居，革新城市租赁体验，定义上海新时代租赁生活！



位于上海市松江区的尚云里，打造了容积率只有1.2的低密度墅区。新亚洲风格的建筑设计理念，传承与更新上海里弄文化。

● 品质建造

公司强化对产品建设环节的品质监控，把控建筑工程质量，建造安全可靠的高品质产品。

品质
管控
体系

完善安全管控制度体系

编制《建设工程质量管理办法》《建设工程质量管理手册》《公司房建项目安全风险管控要点》等制度规范，明确质量安全管理管控要点。

持续推进标准化工地建设

每年开展质量、安全、文明施工的全面巡查，开展专项检查，发现隐患，100%整改到位，实现闭环。

提升信息化管理

积极推进“智慧工地”创建，搭建形成具有自身特色的“信息化管理平台”。项目提资、视频监控、扬尘监测、人员管理、进度管理、BIM轻量化模型整体架构，“六大模块”接入率飞速提升，现场管理向信息化、高效化和精细化迈进。

严格选材

采用符合国家标准要求、环保健康的品质建材，保障产品品质。

通过工艺创新提升品质

通过工艺创新持续提升产品品质。公司研究形成《上海城投租赁住宅（PCF结构体系）建设导则》，开展PCF课题培训，在租赁房建设中广泛采用PCF结构，提升产品标准化建设水平、施工效率和建筑观感。

推广工业化建造

围绕保证住宅性能和品质，建立一个可行性强的以规划设计、施工建造、维护使用、再生改建等技术为核心的新型工业化集合住宅体系与集成技术，在租赁产品上最大程度体现装配式建筑优势。



公司子公司置地集团获得中国质量协会颁布的“市场质量信用 AA（用户满意）级企业”荣誉。

案例 城投宽庭采用 PC 预制构件实现工业装配装修

“城投宽庭”使用 PC 预制构件的建造过程，提升建筑质量，减少建筑垃圾和环境污染；以装配式布线系统、装配式卫浴系统、装配式厨房系统、吸顶式风管机、全屋收纳、装配式墙面系统、装配式地面系统和智能家电等 8 大技术体系，实现高品质、标准化、短工期、低污染的装修建造过程，将住宅建设工业化水平提升了一个台阶，实现快速、高效、美观和实用的品质装修。

8 大技术体系，
实现高品质内装



二、以服务立品牌

公司深入挖掘客户的需求，以优质的服务满足客户需要，让服务所积淀的广泛赞誉与良好口碑，成为品牌竞争力的关键因素。

● 提供“宽心服务”

公司租赁住宅品牌“城投宽庭”致力于打造“居于宽处，庭放美好”的新时代租赁生活方式。“城投宽庭”自2020年首个租赁社区“城投宽庭·湾谷社区”开业运营以来，以优质的服务、专业化的运营、标准化的管理赢得市场认可。

“城投宽庭”以租户的生活需求为圆心，开设了“城投宽庭”APP，实现租赁业务全过程的信息化，结合优质服务团队，为租户提供“宽心服务”。

社区开通24小时服务专线，并通过专人跟进、实时反馈、电话回访等措施，及时解决租户问题，确保生活无忧；配备社区经理、社区顾问、社区维保，形成360°“居住管家式”服务团队，提供24小时安保、公共区域保卫保洁等基础服务，针对个性化租户提供个人维修、入户保洁等增值服务……以智慧管控、智能服务，让租户时刻感受安心、舒适和便捷的租住体验。



年内，负责“城投宽庭·湾谷社区”和湾谷科技园的整体运营管理工作的置业经营管理公司第一管理部，荣获上海市质量协会“用户满意服务班组”称号。

“城投宽庭·江湾社区”在中国保障性租赁住房美好租住秋季峰会暨2022年度《智慧公寓标准应用试点项目》授牌典礼上，荣获“四星级智慧公寓社区”称号

数字化提升服务质效

“城投宽庭”社区服务 APP，可线上覆盖租住生活、物管服务、社区互动、生活配套四大生活场景，更高效地服务客户需求。

“城投宽庭”服务号让 VR 看房、社区活动、公告通知、咨询触手可及。



城投宽庭·浦江社区|六大主题空间，VR看房一键体验

全新样板房实景呈现，邀您足不出户，体验梦想社区



精彩宽庭 | 湾谷社区住户心连心，共绘疫情之下的温暖底色

宽庭探沪 | 在世界读书日，读上海文学作品 沪语魅力



构建活力便捷社区生态

“宽庭荟”是“城投宽庭”租赁社区多元公共和商业配套空间子品牌，通过在社区内配置便捷齐全的生活配套设施和活力现代的商业服务设施，构建活力便捷的社区生态，满足住户多方位的生活需求。



公司不断总结服务经验，形成覆盖管理标准、人才培养、团队建设等全方位可复制的“宽庭模式”，并进一步复制推广到新的租赁社区，让更多的客户享受到高品质的租住生活。

2022年，“城投宽庭·江湾社区”开业运营，实现1719套保障性租赁住房新入市，进一步扩大了“城投宽庭”品牌的影响力。



“城投宽庭”品牌共筹划7大社区，预计将提供15000余套保障性租赁住房，为万千客户提供宽适居住、宽心服务、宽活体验。



● 构建服务生态

公司充分利用产业链资源优势，盘活持有租赁物业、存量资产等，培育了商业运营、酒店、餐饮等品牌，构建服务生态，为客户提供更全面周到的服务、满足更多层次的需求，提升服务体验。

餐饮服务

- ◇ 提升楼宇的舒适便利性
- ◇ 完善租赁社区的商业配套体系
- ◇ 为科技园区、租赁社区住户提供便捷、周到的饮食服务



商业运营、酒店

- ◇ 提升项目整体功能属性，与住宅项目融合，形成综合体优势。



三、以责任树品牌

公司在提供高品质产品和高品质服务，让客户实现美好生活的同时，也在不断开展行业前沿领域的相关研究、参与建筑创作前沿讨论、分享企业经典案例经验，为行业进步做出企业贡献，展现企业品牌责任。

案例 亮相城市与建筑博览会

公司项目在由联合国人居署、上海市住建委主办的 2022 上海国际城市与建筑博览会上亮相。公司在博览会上展示了在保障性大型居住社区建设、租赁住房建设运营、成片土地开发、旧区改造和城市更新、超高层建筑开发运营等领域的丰富经验和成果。

公司“城投宽庭”租赁住宅展示专区着重介绍上海城投租赁住宅产品特色及绿色智慧建筑技术；在黄浦区展位上同步展陈的露香园项目，展现了公司在促进城市更新、打造富有历史人文底蕴又引领现代生活需求的高品质住宅产品、保护修缮和活化利用历史建筑等方面的丰富经验。



案例 协办“中国建筑学会（上海）论坛暨上海国际建筑文化周”

报告期内，公司参与协办由上海市建筑学会、上海市科学技术协会、上海市对外文化交流协会主办的“中国建筑学会（上海）论坛暨上海国际建筑文化周”，参与建筑创作前沿讨论，展现公司在城市精细化设计、建筑品质提升、加强城市的历史文脉保护和功能置换的培育等方面的理念与经验，彰显品牌社会责任。



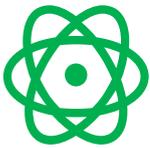
悉心耕耘·“城”意守护

经济效益、社会效益与环境效益，三者和谐统一方为真正的可持续发展之道。城投控股坚持绿色发展理念，在绿色创新、绿色建筑、绿色守护领域悉心耕耘，守护美好和谐绿色家园，实现绿色高质量发展。

一、绿色创新

● 技术创新

公司将技术创新作为可持续发展的重要推动力，不断优化施工工艺、提升管理效率，将创新成果不断转化成生产力。



年内课题研究：

- 《城投租赁住宅整体智慧运营管理平台研究和模式创新》
- 《上海老城厢露香园地区开发模式研究与公共空间设计导则课题》
- 《房建项目建设工程成本管理标准化研究》
- 《城市典型居住建筑全生命周期低碳辅助决策方法研究》
- 《新江湾城成片土地开发模式总结及发展启示》
- 《上海租赁社区业务发展模式及品牌影响力研究》

● 创新成果

公司子公司置地集团申报的《屋面防渗修缮疏导引排结构》和《外窗防渗漏沿框止水构造》两项成果，获得由国家知识产权局授予的实用新型专利证书。

公司研究形成的课题成果《上海城投租赁住宅（PCF 结构体系）建设导则》荣获第四届上海市建筑学会科技进步奖。



● 技术应用

公司积极研究并使用海绵城市、工业化建筑技术、超低能耗等技术和装配式建筑等工艺，建造节能、环保、低碳、绿色的建筑项目。通过 BIM 技术、数字化技术，实现运营降本增效。

案例 绿色生态技术应用



◆ 海绵城市

通过雨水控制与利用，使城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的弹性，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水释放并加以利用。

与自然生态和谐共生为前提，充分利用客观生态系统环境条件及资源，集成适宜的建筑技术，建造资源消耗最小及使用效率最大的安全健康宜居的绿色建筑。



案例 城投宽庭数字化运营

“城投宽庭”数字化运营，融合 BIM、IOT、云服务等技术，打造一整套数字运营方案，提升租客居住体验，实现运管降本增效。通过“城投宽庭”对客服务端向租客提供售前售后、房间内外、全天候 24 小时的数字化居住体验，支持租客在线完成含 360° 全景看房、合同签约、缴费、报修等在内的 20 余种业务操作；面向运管团队的综合物管平台，包含 BIM、经营、运维、资产和 IOT 五大串联的功能模块，支持社区运管团队为租客提供多门店统一标准、精益主动的新型数字化物业服务。



二、绿色建筑

公司持续探索践行低碳绿色建筑，推进绿色、节能、低碳的建筑设计，将先进的人居理念融入现代人的居住空间，助力实现“碳达峰、碳中和”目标。

● “双碳”行动



● 环境友好型租赁住宅

公司“城投宽庭”租赁社区在产品营造中融入模块化设计、装配式建筑、工业化内装、海绵城市建设、绿色生态技术运用以及数字化信息平台建设等多维技术标准，打造环境友好型的租赁住宅产品。在“领航·第四届住房租赁产业国际论坛”中获得“中国住房租赁领航奖 ESG 先锋”荣誉。



● 超低能耗建筑

超低能耗建筑技术是在国家“碳达峰”的背景下，为了进一步推进建筑高质量发展，提高建筑健康舒适水平和能源资源利用效率而被国家积极推广的建筑建造技术。具体是指适应气候特征和场地条件，在利用被动式建筑设计和技术手段大幅降低建筑供暖、空调、照明需求的基础上，通过主动技术措施提高能源设备与系统效率，以更少的能源消耗提供舒适室内环境的建筑。

公司积极响应上海市《关于推进本市超低能耗建筑发展的实施意见》，围绕上海市超低能耗建筑最新政策、超低能耗建筑技术和实施要点、超低能耗建筑与保温结构一体化、超低能耗建筑门窗方案、夏热冬冷地区超低能耗建筑温湿度控制等内容，结合现有项目特点开展了可行性研究，在新建的露香园二期和万安路项目上试点，应用面积达 12.5 万平方米。

■ 露香园项目（二期）

于 2022 年获得超低能耗认定。



以满足上海市《居住建筑节能设计标准》(DGJ 08-205-2015) 的建筑作为节能比较的基准，项目预期每年可节约用电 **48.71 万 kWh**。以标准煤耗计算，项目累计每年可节约标准煤 **261.3 吨**。项目通过实施超低能耗措施，大幅度地降低了建筑的电耗和气耗，从而实现碳排放的降低，预计每年可以减少二氧化碳排放 **680.51 吨**。

■ 万安路项目

于 2021 年获得超低能耗认定。



以满足上海市《居住建筑节能设计标准》(DGJ 08-205-2015) 的建筑作为节能比较的基准，预期每年可节约用电 **126.38 万 kWh**，节约天然气 **11.2 万 m³**。以标准煤耗计算，项目累计每年可节约标准煤 **512.97 吨**。项目通过实施超低能耗措施，大幅度地降低了建筑的电耗和气耗，从而实现碳排放的降低，项目预计每年可减少二氧化碳排放 **1243.25 吨**。

三、绿色守护

为守护绿色生态家园，将绿色环保理念融入生活，公司积极开展绿色行动和生态保护，用点滴行动汇聚绿色能量长河，打造生态和谐的居住社区。

● 绿色行动

公司在每年植树节以丰富多样的形式开展主题活动，发动环保倡议，传递低碳绿色理念，提高职工的环保意识，共同守护绿色美好家园。

案例

植树节活动

围绕植物百科、绿色冬奥、垃圾分类、低碳办公等热门环保话题，公司青年志愿者们精心制作线上链接及宣传易拉宝，向公司及城投控股大厦内的租户发起低碳环保倡议，科普绿色环保知识。通过签署环保倡议书、知识竞赛、培育桌面绿植等方式，响应环保倡议。



● 生态保护

生态资源是我们宝贵的财富，是可持续发展的重要源泉。作为绿色城市的建造者，公司在项目规划设计伊始，就注重对周围生态环境、生态资源的保护和合理利用，着力打造人文与自然资源和谐统一的现代社区。

公司璟雲里项目地处上海文脉之源的朱家角古镇，整个项目规划为“一带、四区、五轴、九岛”，设计主旨为通过园林环境来打造“此间，云水，醉江南”的江南诗画意蕴。项目施工中遵照长三角生态绿色一体化发展要求，坚持水源保护，梳理和优化施工区域的自然生态格局，确保每个景观空间都具备宛自天然的生态意境。

项目充分发挥当地天然的水系资源优势，通过水系调整工程，使景观与当地生态环境和谐相融。该项目E地块水系调整工程，共整治河道7条，河道总长度4888.8米，新建护岸6066米，新建水桥和码头6座、泵闸2座、桥梁4座。施工过程中严格遵照文明施工、环境保护的要求，被评为上海市水务建设工程文明工地。



凝心聚力·众志成“城”

城投控股始终坚持企业效益与社会效益的和谐统一，建立与员工、社会相融共进的和谐发展关系。凝心聚力共克时艰，凝心聚力共同发展。

一、同心抗疫

2022年，面对上海疫情的严峻挑战，公司发挥国有企业的担当，积极响应市委市政府、城投集团对疫情防疫工作的指令，众志成城、全力以赴，为疫情防控贡献力量。

● 贡献战疫力量

公司成立了疫情防控领导小组、工作专班及专业小组，召开疫情防控专项视频会议50余场，守住主责阵地，保障疫情封控期间管理的稳定性，推动疫情防控与社会稳定运行。

“疫情就是命令，防控就是责任”。在疫情最紧急，最关键的时刻，公司党员、青年在公司党委的号召和鼓励下纷纷加入抗疫志愿者行列，在所在街道、社区、工地的防疫一线贡献自己的力量。公司党员职工配合属地街镇居委做好志愿服务累计1198人次。

召开疫情防控专项视频会议：**50**余场

志愿服务累计：**1198**人次

减免租金：**2822.28**万元



党员、青年职工参与防疫志愿服务

● 守卫社区平安

2022年3月底，来势凶猛的疫情为上海按下了“暂停键”，公司运营的“城投宽庭·湾谷社区”有千余租户需要居家隔离。置业经营公司及社区运营团队主动承担起居委会、业委会、物业三重职能，坚守岗位，披星奋战、戴月坚守，为租户提供简餐上门服务解决用餐问题，向租户发放两次免费抗疫爱心礼包缓解物资紧缺困境，快速响应住户的困难和诉求架起配药就医桥梁……团队成员以负责的态度、行动的速度、服务的温度，全面出击筑牢防疫的铜墙铁壁，全情投入守护租户平安健康，全力以赴保障了社区运营平稳有序。

向住户和员工发放抗疫爱心礼包



运营团队和公司志愿者驻守社区



供应简餐



发布社区防疫指南



开展社区防疫工作



有序开展核酸检测



保障物资输送



保障药品配送和就医



收到住户感谢锦旗和画作



● 开展免租工作

为缓解小微企业的经营困难，助力加快恢复生产，公司秉承国企担当，为下属租赁物业的承租主体减免租金。为落实免租方案，公司逐一向租户、实际经营户解释政策，收集免租资格认证材料，截至报告期末，公司共计减免租金 2822.28 万元。

二、员工发展

公司坚持“以人为本”的发展理念，将人才视为公司价值创造的重要资源。公司切实保障员工权益，注重员工的职业发展与成长，平衡员工的工作与生活，重视员工的安全与健康，为员工搭建了广阔的发展平台，让员工与企业共同发展。

● 保障员工权益

公司严格遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国劳动法》等法律法规，坚持公平雇佣，反对性别歧视；依法与员工签订劳动合同，按时为员工缴纳社会保险，保障员工的薪酬福利；完善职代会制度，保障员工的知情权、参与权、表达权和监督权，提高公司民主管理能力。

员工总数：**443** 人

新入职人数：**92** 人

女性员工比例：**44.7%**

管理序列女性比例：**37.5%**

劳动合同签订率：**100%**

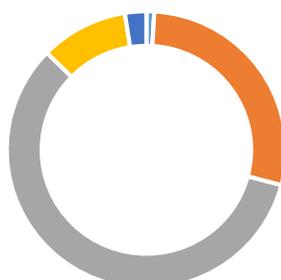
社保覆盖率：**100%**

员工年龄分布



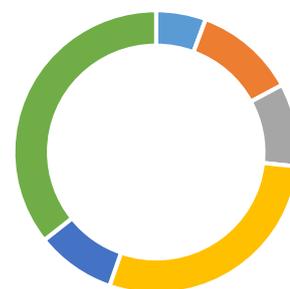
■ 30岁及以下 ■ 31-40岁
■ 41-50岁 ■ 51岁及以上

教育程度类别



■ 博士研究生 ■ 硕士研究生 ■ 本科
■ 专科 ■ 高中及以下

专业构成类别



■ 销售人员 ■ 技术人员
■ 财务人员 ■ 行政人员
■ 投资人员 ■ 运营管理人员

● 助力员工成长

公司制定了《员工教育培训管理办法》《管培生培养管理办法》等指导文件，明确员工教育培养工作机制。公司持续优化多层次、分类别、全方位的员工培训体系，帮助员工快速成长，持续提升，为公司持续发展提供有力支撑。

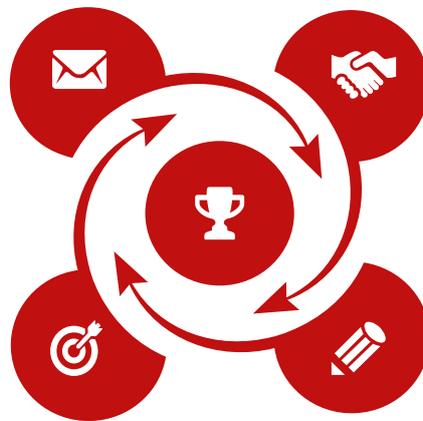
全方位、多层次、分类别的培训体系

新员工入职培训

帮助员工快速适应职场环境、了解企业文化，为开展工作建立良好基础。

专业技能培训

针对条线管理人员和专业人员开展及时的专业培训，提升整体专业深度。



管理能力培训

针对管理人员开展系统化的管理知识培训，提升整体管理能力。

其他培训

安全培训、制度流程类培训、职业教育培训。

员工培训



管培生入职培训



信息宣传专题培训



投资行研培训会



设计条线专项培训

● 关心员工健康

公司重视员工健康，为员工生理与心理健康保驾护航。公司连续2年投保员工商业补充医疗保险，缓解职工就医压力。疫情期间，公司为每位职工准备了防疫物资，工会特别制定《心理调试指南》，帮助职工疏导心理压力。

● 丰富员工生活

公司开展了丰富多彩的员工活动，以平衡员工的工作与生活，增进员工间的沟通、互动和交流，推进企业文化建设，打造更加和谐、包容、团结的企业氛围。

员工活动



“菁英杯”篮球挑战赛



员工烹饪社团



“菁”彩飞扬团支部擂台赛



“三八妇女节”手工活动

三、社会关爱

公司在追求业绩增长的同时，始终心系社会，积极开展公益行动，助力乡村振兴，发挥公司资源优势，服务项目所在地区的经济发展、人才安居等事业，与社会共同发展。

● 爱心帮扶

公司子公司置地集团自 2007 年与上海市崇明新村乡新卫村开展结对帮扶行动以来，每年投入帮扶资金 20 万元。截至报告期末，置地集团已开展了四轮结对帮扶行动，从“硬件”帮扶——实事工程项目到“软件”提升——党的建设项目、经济发展项目、社会建设项目等，合作项目不断精细化、多元化，实现了从“输血”到“造血”的转变，先后完成帮扶项目共 98 个，涉及特殊困难群体关爱项目、村域生态建设项目、党建阵地建设项目、产业发展扶持项目等；受益群众达 294 人，助力新卫村成功创建“无违村”，打造“新红湾”微治理社区，精细化推进农村社会治理工作。



年内，公司各级工会采购扶贫产品合计 21 万元，以消费帮扶形式巩固脱贫攻坚成果，助力乡村振兴。

公司及下属各单位积极组织疫情捐款，共筹集捐款 21850 元转交上海市慈善基金会。

● 服务区域发展

公司积极挖掘自身资源，联系区域发展定位，将资产运营与产业引导相结合，让空间打造和经济需求相适应，积极融入区域产业结构升级，为区域经济发展贡献力量。公司租赁社区与高校、企业客户建立友好合作关系，为青年人才构筑安居保障。

案例 服务区域产业生态打造和形象功能更新

公司将城投控股大厦定位为“北外滩 AI 科技大厦”，为科技类、金融类企业入驻提供服务，被授予“虹口区元宇宙 2 号空间”。

2022 年，西门子智能制造上海创新中心在城投控股大厦正式落成。公司进一步提升城投控股大厦的“科技含量”，为虹口区北外滩产业生态打造和形象功能更新实践再贡献企业服务力量。



公司“城投宽庭”租赁社区积极为城市人才安居问题提供解决方案，构筑人才安居保障，仅在上海市杨浦区，就布局 3 个租赁社区：“城投宽庭·湾谷社区”“城投宽庭·江湾社区”“城投宽庭·光华社区”。三大社区均具有临近高校、科技园区或者创智天地等人才密集区域的共性，具备服务新市民、青年人的便利性。

为帮助高校师生、科技企业员工解决住房保障问题，公司与复旦大学和科技园入驻企业建立了友好的合作关系。“城投宽庭·湾谷社区”提供 352 套租赁房源供复旦大学整体租赁，助力复旦大学破解教师住房难题。



年内，在“城投宽庭·江湾社区”的入市启幕仪式上，公司与杨浦区投促中心就杨浦区重点企业人才安居事宜签订战略合作协议。

“城投宽庭·江湾社区”人才公寓同步揭牌。此举是贯彻落实上海市委、市政府关于实施人才安居工程相关要求的重要举措，为更多上海新市民、青年人提供更加优质的生活配套和更加美好的人居体验。



展望

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，也是城投控股上市三十周年。公司将以更坚定的信念、更务实的作风、更奋发的状态，鼓足干劲、拼出闯劲、砥砺韧劲，实现高质量稳健发展目标，在“建功人民城市、创造美好生活”的答卷上再书写企业新篇章。

凡益之道，与时偕行。公司将把握外部机遇、深耕内部管理，加快向房地产全生命周期发展转型，形成高质量开发、高品质运营、高附加金融全产业链品牌的聚势效应，实现企业稳步发展。公司将继续服务长三角一体化发展战略，服务城市建设，创造品质美好生活，在践行社会责任的道路上恒久耕耘。

新征程是充满光荣和梦想的远征。我们将继续以“让城市生活更美好”的初心使命为罗盘，以日拱一卒，功不唐捐的坚持，奋楫笃行！道阻且长，行则将至，行而不辍，未来可期！

