

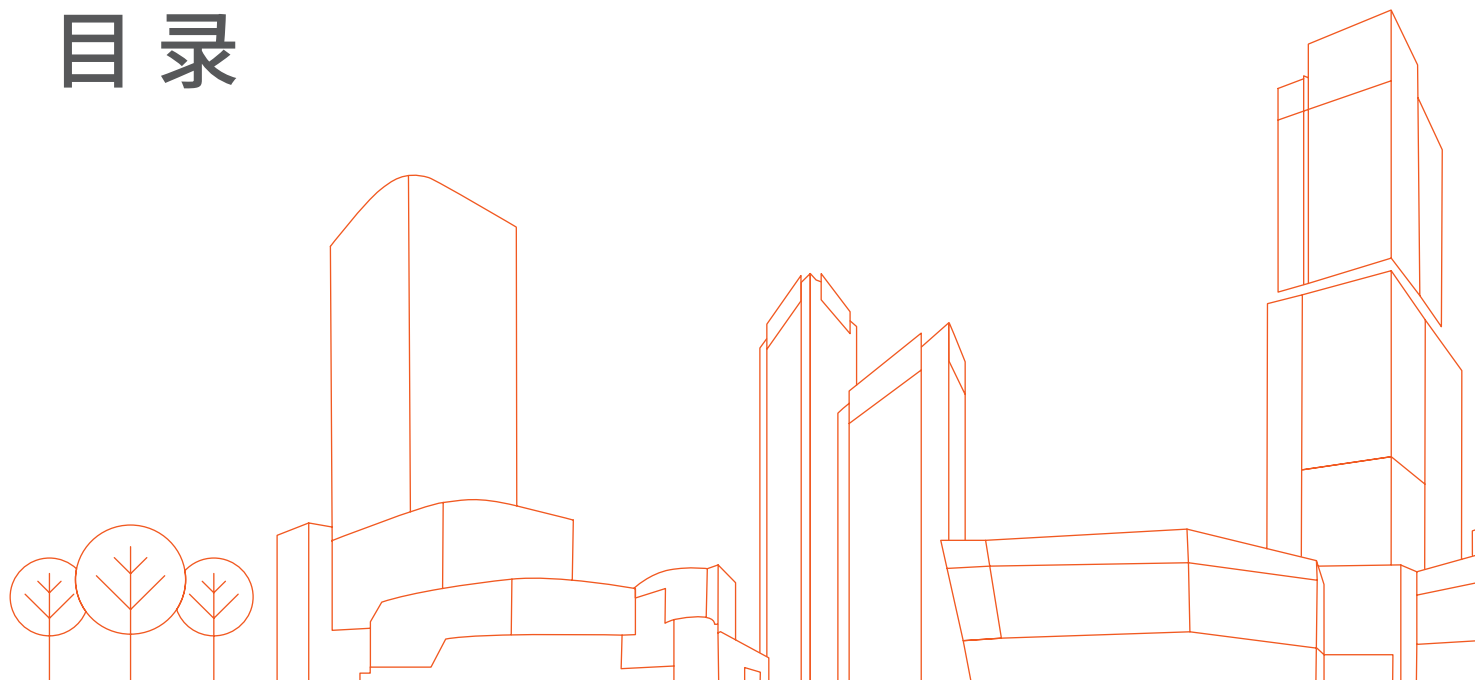


时代担当
越筑悦
美美

2018首创置业社会责任报告

BEIJING CAPITAL LAND
SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT

目录



合规·诚信·增长 创股东价值之美

- 25 创造经济价值
- 28 诚信合规治理
- 31 改革创新展
- 34 责任专题：凡益之道，与时偕行——置梦熔铸时代创新魂

尊重·进取·幸福 创员工成长之美

- 41 基本权益保障
- 44 平等雇佣机制
- 45 保障职业健康安全
- 47 健全的人才培养体系
- 50 责任专题：多元开放员工发展通道，共创员工成长之美

至臻·精品·创新 创客户信赖之美

- 53 坚守匠心品质
- 58 致力技术创新
- 60 提升客户服务品质
- 64 责任专题：一切围着客户转——“创享家”客户服务系统



03

董事长致辞

05

走进首创置业

- 05 | 公司概况
- 07 | 组织架构
- 08 | 业务布局
- 09 | 企业文化
- 11 | 置业品牌
- 21 | 责任十七载 置梦华章

107

责任管理

- 107 | 责任战略与组织
- 109 | 利益相关方沟通
- 110 | 责任荣誉

113

附录

- 113 | 编制说明
- 114 | 关键绩效
- 117 | 指标索引
- 119 | 评级报告
- 120 | 意见反馈

111

未来·展望



高效·低碳·绿色
创生态和谐之美

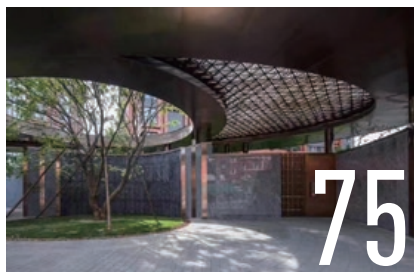
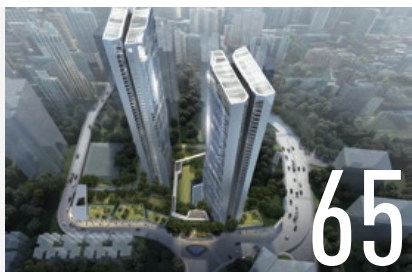
- 67 | 绿色管理
- 70 | 绿色建筑
- 72 | 绿色运营
- 73 | 责任专题：绿色建筑，筑就绿色新生活

协同·促进·共赢
创伙伴发展之美

- 77 | 助力行业发展
- 78 | 开展战略合作
- 80 | 建设责任供应链
- 82 | 责任专题：携“首”发展 共创未来——首创携同发展平台

关爱·和谐·共享
创社会繁荣之美

- 87 | 响应政策落地
- 91 | 热心公益慈善
- 96 | 助力地区发展
- 98 | 致力文体发展
- 100 | 责任专题：弘扬传统文化，延续艺术传承





董事长致辞

岁月磨砺，不忘初心！在这个初冬，我们发布首创置业的第一本《企业社会责任报告》，回顾首创人的初心、使命。我们秉承“基业长青”的企业经营哲学，始终“守初心，笃匠行，开新境”，认真学习贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，积极参与北京“四个中心”建设，精心打造公司的每一份产品和服务，切实履行国企社会责任。

党的十九大报告指出：要永远与人民同呼吸、共命运、心连心，永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标。首创置业积极响应党的号召，以“创享美好新生活”为核心理念，牢记国企使命，履行社会责任，通过不断创新与奋斗，用更高品质的产品及服务满足人们“住有所居”的需求，为居住者创造更快乐、舒适的美好新生活，并实现国有资产保值增值。

2016 开始，我们根据香港联交所《环境、社会及管治（ESG）报告指引》的要求连续三次发布《环境、社会及管治报告》。2018 年我们引入中国社会科学院《中国企业社会责任报告指南（CASS-CSR4.0）》管理体系，从股东、员工、客户、伙伴、生态以

及社会六个利益相关方层面，发布首本独立的企业社会责任报告。报告凝聚了我们对履行社会责任的意愿、行动和成果，我们希望从报告入手，进一步完善社会责任管理体系，提高履行社会责任和发挥功能作用的能力，提升企业影响力和带动力。

在股东层面，我们在 2017 年提出“有质量的增长”经营理念，2018 年住宅开发签约额 706 亿，实现稳步增长；土地一级开发积累项目 9 个，已在京津冀成功打造千亿土地一级开发平台；奥莱业务持续推进 5 年 20 城计划，布局和开业数量稳居行业第一；文创、高科及以长租公寓为主的资产管理等创新业务已初具规模，未来发展潜力巨大。

在员工层面，我们呵护、尊重和保护每一位置业人的权益，为员工提供公平、开放的成长空间；以创新和奋进的新时代精神，带动员工发展；通过党建带工会、团建等方式全面培养人才，完善市场化人才体系以及多元的发展通道，与员工一同共创、共享首创置业的发展成果。

在客户层面，我们深化“首创造造 2020”战略，通过建立 5 大专业实验室，100 项建筑专利打造计划，通过首创·天禧、天阅、禧瑞、禧悦 4 大体系的品质打造，结合“创享”全周期定制的客户服务，为客户提供全生命居住周期解决方案，为客户打造有品质的生活。


在伙伴层面，我们以诚为本，秉承“协同、促进、共赢”理念，与国内、国际优秀伙伴精诚合作、携手发展。在产品战略、企业管理、商业运营以及创新孵化等领域，我们秉承着诚信、尊重、积

极、包容、阳光的作风，与商业伙伴开展深度合作，旨在共同创造、创新，推动行业发展。

在环境层面，自 2004 年前董事长刘晓光发起阿拉善 SEE 开始，我们一直致力于环境保护与改善。我们倡导节能减排、绿色建筑，不仅从公司运营方面重视对环境保护的考量，同时也主导研发“首都蓝天行动”的产品及设备，2018 年，我们的绿色建筑认证面积达 1,355,481 平方米。

在社会层面，我们坚定响应政策号召，积极参与北京四个中心建设、落实房住不炒政策、疏解非首都功能、带动创业就业，近 5 年，我们建成及在建保障房超过 1.7 万套；文创及高科领域影响力不断增强；携手 The Color Run，三年来超十万人参与；首创小学、首望公益等公益活动获得社会关注及高度认可，我们希望通过不断践行社会责任，传递关爱与和谐，共创、共享社会繁荣之美。

回顾过去，我们勇毅笃行，把一个个成果和胜利刻在了企业发展历史上。展望未来，我们将不忘初心、牢记使命，坚持新发展理念，不断创新和奋斗，积极践行国企责任，带领置业人“越筑悦美”。



首创置业股份有限公司董事长



走进首创置业



公司概况

首创置业股份有限公司（简称“首创置业”，股票代码 HK2868）是由北京市国资委所属大型国有企业集团北京首都创业集团有限公司（简称“首创集团”）控股的北京市属国有企业，是首创集团的重要组成部分、核心业务板块之一。

扎根核心城市 17 载。目前首创置业已构建起住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体、土地一级开发四大业务线，并以高科技产业地产、文创产业等创新业务为补充，拥有强大的国资背景和产业协同、广泛的国际合作、创新型资本运作、精细化运营管理等竞争优势，业务区域辐射全国 30 余个大中型城市，并已成功布局澳大利亚、法国等海外市场；除自身上市平台外，首创置业拥有一家香港上市公司首创钜大有限公司（股票代码 HK1329），业务集中于发展奥特莱斯综合物业项目及商用物业项目。

首创置业注重对城市文脉和地理环境的理解和尊重，以在建筑和管理上满足人民生活需要为目标不懈追求，将“创造都市新生活”作为品牌理念，致力于成为中国地产综合运营商。

截至 2018 年底，首创置业在职员工 2973 人，总资产 1697 亿人民币。2018 年首创置业签约销售额 706 亿，在克而瑞中国房地产企业销售 TOP200 中排名 43 位，在地方性国有房地产企业中名列前茅；在 2018 中国房地产开发企业 500 强榜单中位列 51 位。

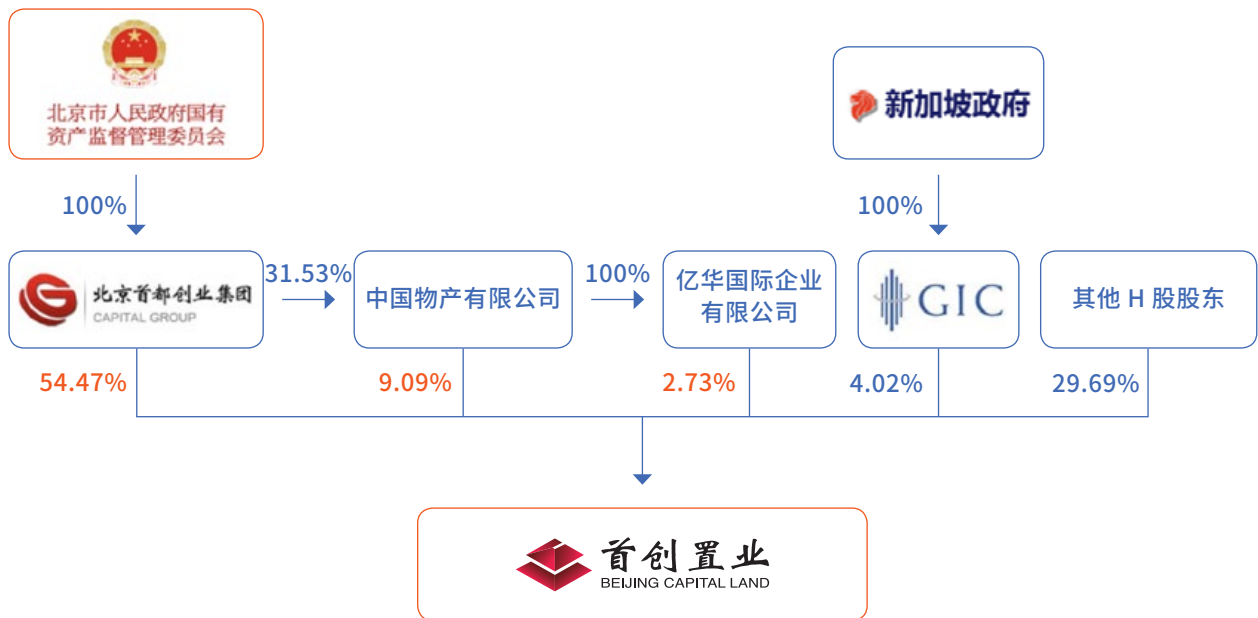


2003 年 6 月 19 日，首创置业香港上市。

那一年，SARS 肆虐，北京、香港恐惧笼罩，人人自危，愁云惨雾造成的经济萧条令人忧心。原首创置业董事长刘晓光一行，带着三层口罩飞赴沉寂的香港市场。从无人搭理避之唯恐不及，到想方设法电话约见，再到得到资本市场认可。首创置业的上市之路在萧条的资本市场搅起微澜，让沉寂的资本市场蠢蠢欲动。

就这样，首创置业开创中国地产业之先河，第一家 SARS 期间逆市赴香港上市的大陆地产公司，第一家引入海外战略投资股东的地产公司。

首创置业的成功上市，在沉寂中激起波澜，但成功背后的艰辛却鲜为人知，战胜 SARS 恐惧、路演 8 天飞行 46 小时全球 5 个城市、1 天 11 个会，会见 98 个基金及投资者……通过进入国际资本市场，首创置业获得国际资本助力，同时也开始接受国际投资者的监督。通过始终贯穿于企业发展历程的创新与奋进，首创置业希望“创造都市新生活”。



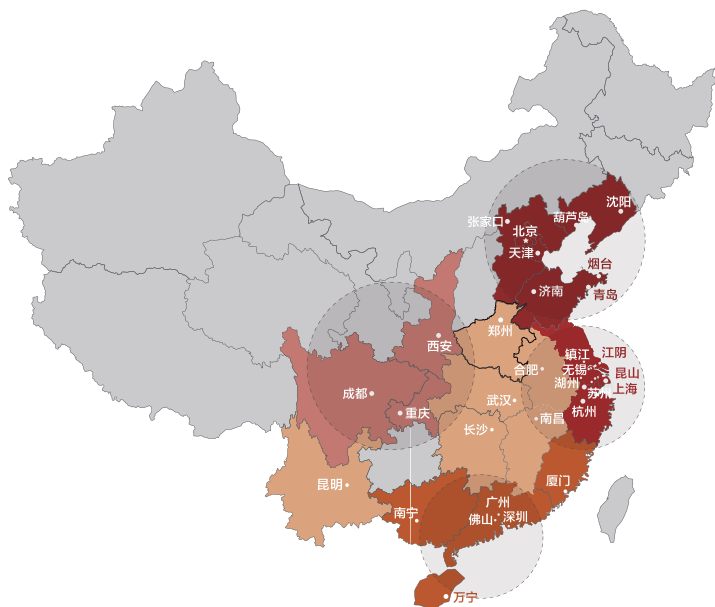
2018 年底首创置业股权结构图

组织架构



业务布局

首创置业聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈和强二线城市，业务区域辐射全国 30 余个大中城市，并成功拓展至澳大利亚、法国等海外市场。全国布局，扎根核心城市 17 载，布局 30 余城。



30余城全国布局

THE WHOLE COUNTRY DISTRIBUTION OF AROUND 30 CITIES

公司业务聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区核心城市圈和强二线城市。业务区域辐射全国30余个大中型城市，并成功拓展至澳大利亚、法国等海外市场。



- 京津冀及环渤海区域
- 长三角区域
- 粤港澳大湾区
- 西部地区
- 海外区域
- 中部地区



2014 年首创置业携手澳洲巨头发力海外市场

2016 年 11 月中法合作项目“夏都湖中法国际大学城”正式投入运营，并迎来首批入住师生

企业文化

企业愿景

我们始终坚持“基业长青”的企业经营哲学，致力于在房地产综合营运领域成为开拓者、领先者以及领导者。我们积极探索并实践领先的综合运营模式，充分挖潜整合内外部资源，实现价值共赢，并持续创造更稳健、全面、长远的价值。

企业使命：创造都市新生活

我们不仅建造房屋，我们还为客户创造精彩都市新生活，始终关注客户对于生活的真实需求，整合资源致力于为其提供精彩的生活体验。我们创造的生活聚焦于主流的都市圈，目标定位于国际主流的生活方式，是发达都市生活所代表的领先生活模式；我们不断创新产品和服务，满足客户对于未来全新生活体验的孜孜追求。

核心价值观

● 激情进取 PASSIONATE

激情进取是一种职业精神和处世态度。以事业创造者的热忱投入工作，明确目标，坚决执行，自我驱动，不断超越他人期望，力图有所作为与成就。

● 值得信赖 RELIABLE

值得信赖是一种契约精神和行为风格。遇事勇于担当，处事信守承诺，成事不辱使命，为人诚信可靠的一贯作风，将让我们赢得来自于整个商业生态系统的信赖。

● 共享价值 SHARING

共享价值是一种处世哲学和思维方式。通过分享成功的机制、有性价比的产品、稳健提升的经营回报，与利益共同体平等开放，共担风险、共享发展，互利共赢。



● 幸福工作 HAPPINESS

幸福工作是一种心理感受和组织氛围。充满正能量，通过有挑战的工作、简单融洽的人际关系、阳光透明的团队氛围，体会工作带来的快乐丰盛和成就感，实现个人与公司的共同成长。

● 协同创新 COLLABORATIVE INNOVATION

协同创新是一种团队合力和发展动力。通过突破团队、专业线之间的壁垒，有效汇聚创新资源，充分释放彼此间“人才、资本、信息”等创新要素活力，深度合作，积聚散点式微创新，实现更具有价值的突破性创新。

置业品牌

从创造到创新，
多元业态奏响城市乐章

首创天阅

智慧 精工 大宅

立足于城市财富与智慧的聚集区域，聚焦城市未来，提供定制化、精英化的人居服务；从居住品质、社交专属、高端配套等方面，以高规格定制化的产品服务、匠心 研磨的产品态度，打造城市传世之作。融合东西建筑精髓，以人为本，以匠造精致之著，展开对未来生活的想象，创造城市新的可能。

2016

天阅西山（北京）
天阅公馆（北京）



2017

天阅滨江（上海）



2018

天阅海河（天津）
天阅嘉陵（重庆）





精智 礼序 院墅

首创置业的都市高档墅居品牌。以精工立面演绎现代典雅风格，打造城市中产圈层文化、为追求荣耀的峰层人士提供尊尚生活。从城市绿色人居角度出发，以占据城市核心资源和完善生活配套为基本，在自然肌理中传承东方家族礼序、在文化碰撞中营造中西合璧的居住体验，以匠心精研的生活系统打造物我合一的院落品质和独有的居住价值。

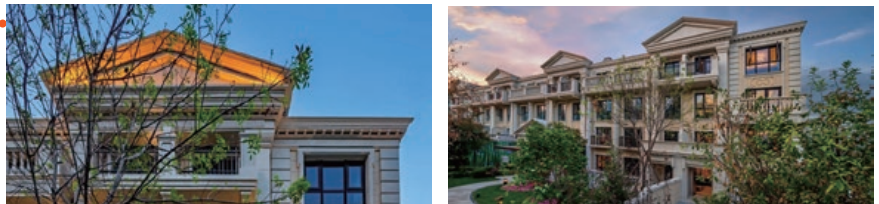
2015

禧瑞墅（北京）



2016

禧瑞山（北京）



2017

禧瑞里（上海）



2018

禧瑞琨庭（天津）

禧瑞太湖（湖州）

禧瑞春秋（北京）

禧瑞河著（北京）





文化 艺术 智慧 共享

Hé 园是首创置业旗下的长租社区品牌，源引法国巴黎大学城的“和园”概念作为品牌缘起。依托首创置业综合营运实力，倡导城市青年因聚而变，创造生活无限可能的产品主张，旨在以国际化视野将文化、艺术、智慧、共享融入城市青年租住生活，打造以公寓+公区+服务为基础，联合优客工场、首创奥莱等平台资源的“3+2+X”城市青年高品质租住生活场。

Hé 聚变，创造生活无限可能

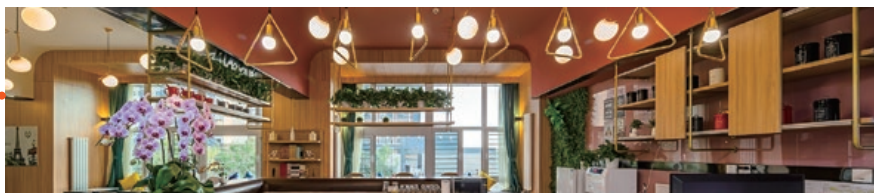
法国巴黎·和园
—缘起中法友谊



北京房山·和园
—激发青年梦想



天津双港·和园
—释放完美能量



北京十八里店·和园
—创造社会主义新里坊



上海宝山·和园
—拥抱美好新世界





给你家门口的精致生活

轻松 舒适 绿色

喜悦时光是首创置业旗下 1-2 万㎡规模的社区商业品牌。以打造“品质型社区邻里中心”为目的，项目遍及北京、天津、沈阳等多个城市，业态囊括餐饮、生活服务、休闲娱乐、零售等不同业态。通过营造雅致舒适的购物环境、提供满足日常便利的生活需求，最终实现家的空间向社区商业空间的延伸。



商业体量

1-2 万平方米



核心辐射范畴

800-1000 米



核心商圈最小辐射

人口 4.5 万人



周边最低人口密度

1-1.5 万人 / 平方千米



核心功能

以满足居民日常生活类
消费为主



租售模式

销售导向，部分持有



“筷乐食光” —— 时尚型 Food Center



我们关心家庭生活的每一天

舒适 雅致 时尚

禧悦里是首创置业旗下 2-5 万 m^2 规模的社区商业品牌。以打造“家庭和社交为主题的复合型生活中心”为目的，项目遍及天津、西安、昆山等城市。雅致时尚的购物环境集合各类儿童及亲子业态，为周边家庭营造与孩子一起共度亲子时光的休闲场所，为顾客提供家门口的社交空间。



体量

2-5 万平方米



核心辐射范畴

2000-3000 米



核心商圈最小辐射

人口 12 万人



周边最低人口密度

1 万人 / 平方千米



核心功能

以满足核心商圈居民生活、亲子、社交、休闲娱乐等多种需求



租售模式

持有导向，部分销售



“首创成长营”——趣味亲子生活馆



“欢乐购”——钜 MAX 线下体验店





首创奥特莱斯 CAPITAL OUTLETS

17 城布局：中国最大的奥特莱斯综合营运商

首创钜大秉持“成为中国最大的奥特莱斯综合营运商”的企业愿景，深刻解读城市发展思路与规划，洞察区域经济发展趋势与契机，完成 14 个目标城市的战略布局。南昌和武汉项目筹备开业中。长沙、西安、郑州、济南、合肥、重庆、昆明等地建设中。计划 5 年拓展 20 城，覆盖全国热点消费城市。

2013

作为首创置业第一个奥莱综合体项目北京房山首创奥特莱斯成功开业



2014

首创奥特莱斯荣获
2014 年度最佳商业综合体“商桥奖”
2014 年度中国最佳商业地产品牌大奖



2015

北京首创奥特莱斯荣获本年度“中国零售业十佳成长型标杆企业”称号
首创奥特莱斯荣膺“2015 年度中国最佳商业地产品牌大奖”



2016

北京首创奥特莱斯荣获 2016CCFA 金百合最佳奥特莱斯型购物中心大奖
首创奥特莱斯荣获 2016 年中国地产金砖奖最具影响力奥特莱斯品牌大奖



2017

钜 MAX 线上商城在北京房山开启中国第一家奥特莱斯业务线上线下相结合的体验店
杭州首创奥特莱斯盛大开业，标志着首创奥特莱斯 2.0 版正式扬帆起航





丽泽金融商务区门户 - 超级地标综合体

首创中心位于北京丽泽商务核心区、金融龙头地标。51万平方米体量，满足绿色办公、休闲娱乐、商务社交、地铁商业、商旅会晤等多元复合创新需求，打造绿色商务综合体集群。



IC-PARK

中关村集成电路设计园

国内唯一集成电路设计专业园区集成电路产业“芯”旗舰

2015 年之后，首创置业进入产业园区开发运营领域。公司首个产业园——中关村集成电路设计园，于 2018 年正式开园。

首创置业在 IC PARK 运营中设计了“房租 / 服务换股权 + 基金投资”的模式，来加速企业产品上市周期，从建设至今三年的时间里，中关村集成电路设计园已引进比特大陆、兆易创新、北京兆芯、文安智能等 30 余家具有市场影响力和自主知识产权的集成电路企业入驻，相关专利超过 1700 件。预计到 2020 年，园区将聚集以集成电路设计为核心的上下游企业 150 家，年产值突破 300 亿元。



首创文创产业

首都文化中心建设及创新发展崭新实践

首创置业深度融入国家战略，围绕北京市“文化中心”建设，利用自身房地产的投资能力、运营能力、融资能力收购多个项目，搭建起具备投资、运营的集团总部平台架构，推出第五大业务板块——文创产业。这是首创置业在新时期、新目标大背景下，对首都文化中心建设及创新发展做出的崭新实践。



以延续历史，引领未来为宗旨，郎园 Vintage，对上世纪 50 年代 -80 年代的十余座砖墙老厂房进行改造，以对待这片土地尊重的态度，保留其时代外貌，以历史与时代的碰撞，时尚与建筑的结合，遵循“城市记忆”、“低碳环保”、“数字化园区”三大改造理念，打造 CBD 国际时尚创意狩猎区。



首创·詠园

首创非遗创新发展平台示范区詠园，集聚全国优秀非遗内容资源及设计、策划、研发、公关、展示体验、零售、投融资、教育培训等复合业态，建设创新转化、体验销售、传习实践三个业务板块，打造“见人见物见生活”的北京市乃至全国标杆性的非遗主题文创园区，实现非遗创造性转化、创新性发展，让非遗融入时代，融入生活。



首创·光合中心

首创大健康产业示范综合体，首创光合中心。打造产商融合，健康生活的『城市健康生态综合体』。引领健康产业发展的新旗帜。



土地一级开发

资本整合的城市版图规划

首创置业积极践行国企责任，依托北京市国企背景及首创集团协同优势，深入推进土地一级开发，有效开展土地一级开发（含棚户区改造）、城市综合治理与环境整治等领域，为北京的城市改造作出自身贡献，促进区域协同发展，已在京津冀成功打造千亿土地一级开发平台。



西黄村项目改造前和改造后对比

责任 十年 载 置梦华章

2002

首创置业正式成立：首创集团整合企业房地产板块优势资源；成立首创置业股份有限公司

2003

港交所挂牌：首创置业成功在香港联合交易所上市（股票代码 HK2868）；提出“中国地产综合运营商”企业愿景

2005

走向全国：首创置业成功购入天津项目；标志着公司“走出北京，走向全国”的战略全面实施

2007

剑指核心都市圈：2007年至2009年启动3(X+Y)战略；即三大经济圈核心城市+卫星城市

2014

拓展海外：首创置业落地全新战略规划；积极拓展海外业务，发力澳洲、法国市场，推动国际化进程稳健发展

历程——十七载人本匠筑

传承首创置业品牌高度，深化延展“首创造造 2020”战略要求，实践 30 余城深耕市场布局，优化品牌认知同时以业绩实力阐述一线房企站位。

2015

创造都市新生活：全面建立“首创置业 5C 生活创见”价值体系；提出“创造都市新生活”品牌理念；成立首万物业，全面植入万科物业“睿服务”体系

2017

打造文创产业：成立文创与产业发展事业部；客户大数据分析成为研发和营销新引擎；天禧产品精装升级；举办“禧瑞系”品牌发布会暨上海禧瑞里 VIP 品鉴会

2019

美好生活你我共同期待
.....

2016

开启首创造造 2020 战略：首创置业进军产业地产领域，打造 ICPARK，“产业 + 地产”的综合模式初见雏形；首创置业“天阅系”产品正式亮相，标志着首创置业产品线的优化升级；与优客工厂、共享际达成战略合作，打造联合办公社群生态系统

2018

科技赋能品质生活：深化“首创造造 2020”战略，多元布局，创引高科技产业地产；落子长租公寓板块，明确提出并逐步落实“全生命周期”概念；打造 4C 智能体系、4T 技术体系、8M 园林体系、5S 精装体系共同构成的都市新生活



01 | 合规 · 诚信 · 增长
创股东价值之美



“国有企业是壮大国家综合实力、保障人民共同利益的重要力量，必须理直气壮做强做优做大，不断增强活力、影响力、抗风险能力，实现国有资产保值增值。”

——习近平总书记在对全国国有企业改革座谈会上的讲话

历史，总是在一些特殊时代赋予我们砥砺前行的意志。2003年，“非典”肆虐所及之处门可罗雀，在经济与社会双重考验下，首创置业于时代的洪流中逆势而上，成为“非典”以来第一家成功在香港挂牌的内地房地产公司，开启了首创置业深耕市场、砥砺创新的创业征程，回望来路，我们默默酝酿力量，坚守时代赋予我们为股东创造价值、维护股东利益的使命与责任。四年前，首创置业全新战略规划落地，得风气之先，取发展之势，开始拓展海外业务、推动国际化进程，为公司长远发展注入生机。

十七载人本匠筑，首创置业实践深耕30余城，从立业到创业再到兴业，一路探索、一路高歌，每一步都是在求索与创新、奋斗与崛起的交织辉映中坚韧前行，磅礴不息。作为流淌着“红色血液”的国有企业，我们不忘初心坚守使命，响应国家号召、贯彻国家政策、紧跟时代步伐、顺应市场需求，以稳健的发展增值股东利益，以完善的管控保卫国有资产，以创新的布局回应时代命题。



我们的成绩

2018 年收入总额 2,325,705.3 万元人民币

2018 年利润总额 315,996.3 万元人民币

2018 年净利润 241,708.9 万元人民币

2018 年营业税后毛利率 25.8%

2018 年派息率 34.6%

创造经济价值



经历脱胎换骨、凤凰涅槃的成长, 中国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。国有企业是中国特色社会主义经济的“顶梁柱”, 必须切实增强责任感紧迫感使命感, 深刻领会高质量发展的丰富内涵和实践要求, 合理规划业务布局, 创造经济增长, “理直气壮做强做优做大”。

从 2005 年进驻天津, 全面实施“走出北京, 走向全国”的战略, 到稳定形成四大开发业务为主、创新业务为补充的战略性布局, 首创置业正是在时代的领航下开启一段又一段征途。自 2003 年首创置业成功在香港联合交易所上市, 我们就将维护股东利益作为企业的使命与责任, 发挥国有企业的资源优势和强劲实力, 处处体现自己对于股东的担当, 坚定地履行时代所赋予的职责, 为推动国家经济发展、保值增值国有资产以及创造股东利益价值披荆斩棘、砥砺前行。

住宅开发规模增长迅速



多途径扩大住宅开发规模, 2018 年签约额 706 亿, 同比增长 27%

奥莱业务稳居市场第一



布局全国 17 座城市, 已开业 10 家, 实现布局及开业行业双第一; 其中北京奥莱 2018 年销售额稳居 TOP3; 战略联盟品牌 219 个, 同比增 50%; 打造国内首单百亿规模商业物业 REITs 产品, 打通“投融资退”可持续资本循环平台

创新业务初具规模



郎园 Vintage 成为北京文创标杆项目, 租金高于周边 CBD 写字楼, 管理输出郎园 Park、郎园 Station 项目和郎园 Lakeside 项目, 成功打造非遗创新发展平台, 新获北京咏园项目; 高科技产业地产 IC-Park 开园, 产值 270 亿; 发布长租公寓品牌“Hé 园”

多业务协同发展
综合实力强劲

城市综合运营格局稳定



京津冀区域综合实力龙头; 大湾区创新发展龙头; 长三角价值增长龙头

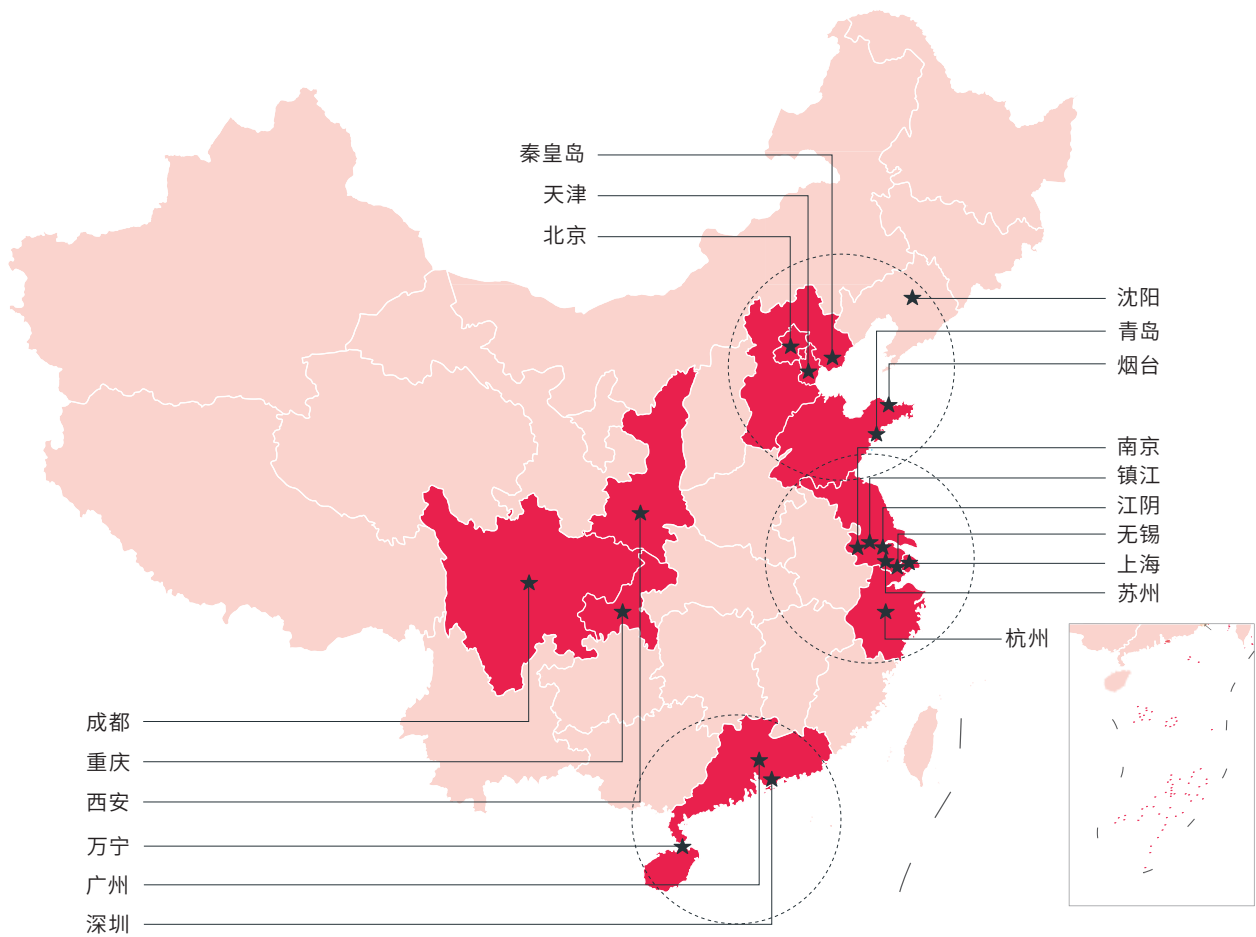
土地一级开发资源丰富



2018 年底累计布局项目达 9 个, 规划总建筑面积近 650 万平方米, 土地开发平台优势巨大

推进战略性业务布局

首创置业秉持“积极进取、协同创新”的价值理念，积极推进战略性业务布局，强化整合资源配置，致力于实现经营业绩持续提升，经济价值稳健增长，为股东创造健康可持续的经济价值。我们依据本土优势，深耕京津冀区域，聚焦三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，在发展过程中逐渐形成住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体、土地一级开发四大业务线，并以高科技产业地产、文创产业、长租公寓等创新业务为补充，持续推进战略性业务布局。目前，公司业务区域辐射全国 30 余个大中型城市，并已成功布局澳大利亚、法国等海外市场。



首创置业深耕京津冀，高度聚焦的城市布局



公司签约销售额

706 亿

④ 持续提升经营业绩

首创置业作为北京市属国企龙头企业, 多条业务线综合运营, 重视降低业务成本、提升业务成效, 以“快周转”驱动“强投资”。通过制定全新业务管理标准, 加快周转速度, 公司业务竞争力领先同业, 实现经营业绩持续提升。2018 年, 公司签约销售额 706 亿, 地方国企名列前茅; 北京、天津签约销售额稳居市场 TOP10。

全新标准降本提效, 实现快速周转



推进“369”新工期标准

全面推进“3 个月取得方案批复, 6 个月取得施工许可证, 9 个月取得预售证”, 加快周转速度, 超越行业平均 10 个月的开盘周期, 成为行业标杆。2018 年项目平均提速 58 天



推进“3300”成本体系标准建设

力争成本管控水平业内领先, 增强业务竞争力; 目前已完成 15 个城市, 7 大类业态, 共计 124 个“3300”标准的编制, 已累计优化目标成本 66 亿

⑤ 稳定高比例分红

2003 年上市以来, 公司连续 16 年分红, 且保持 30% 以上的高分红比例, 为股东创造了持续稳定的高分红回报。2018 年度公司派发股息每股人民币 0.22 元, 派息率达 34.6%。

诚信合规治理



“坚持党对国有企业的领导是重大政治原则，必须一以贯之；建立现代企业制度是国有企业改革的方向，也必须一以贯之。”

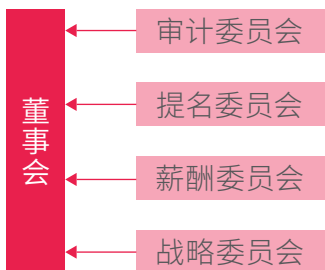
——习近平总书记在全国国有企业改革座谈会上的讲话

2018年是改革开放40年的伟大历史节点，40年春风化雨，改革开放对于国家、社会和企业的发展都具有重要意义，而国有企业改革更是适应市场经济发展、开拓国际化产业布局和创建世界一流企业的关键举措。习近平总书记曾指出，国有企业改革应“牢牢把握建立现代企业制度这一要旨，进一步健全公司法人治理结构，形成运行灵活、约束有效的经营机制。”

成立十七载，首创置业在市场经济大潮中拼搏奋斗、砥砺前行，始终坚持党的领导不动摇，坚定改革开放的道路不偏离，坚守国有企业的责任使命不懈怠，持续强化公司治理，一步一个脚印，一步一个台阶，务实担当，不懈奋斗。立于改革开放40年的时代浪尖，我们将勇于创新，推动管理变革，以维护股东权益为时代使命和担当，规范信息披露机制，与股东保持沟通和交流，建立良性互动关系，切实保障股东权益。



完善管理架构



首创置业依照法律法规和国资委相关要求, 建立规范的公司治理架构和制度体系, 贯彻落实“三重一大”制度, 明确重大决策事项的决策主体、决策程序、审批流程等事宜, 保证国家方针政策的贯彻执行, 实现党的领导与公司治理体系有机结合。

公司持续强化董事会建设, 董事会由九名董事组成, 包括四名执行董事、两名非执行董事及三名独立非执行董事, 严格按照制度要求规范运作; 同时下设审计委员会、提名委员会、薪酬委员会和战略委员会, 依照董事会议事规则履行各自职责。

规范信息披露

信息披露是公司向股东和社会公众全面沟通信息的桥梁。首创置业坚持真实、全面、可靠的原则, 及时披露信息情况, 通过官方网站公告, 介绍公司情况, 披露项目动态; 开设邮箱、网站、电话咨询及答疑, 与中小投资者建立良性互动关系, 落实中小投资者权益保障; 定期编制《年度报告》、《半年度报告》、《环境、社会及管治报告》、《销售业绩新闻稿》等, 积极向股东与投资者报告经营绩效与管治情况; 定期组织公司开放日, 接受中小股东、社会公众参观与监督。公司将秉持“值得信赖、共享价值”的责任理念, 严格履行信息披露义务, 保护股东权益。

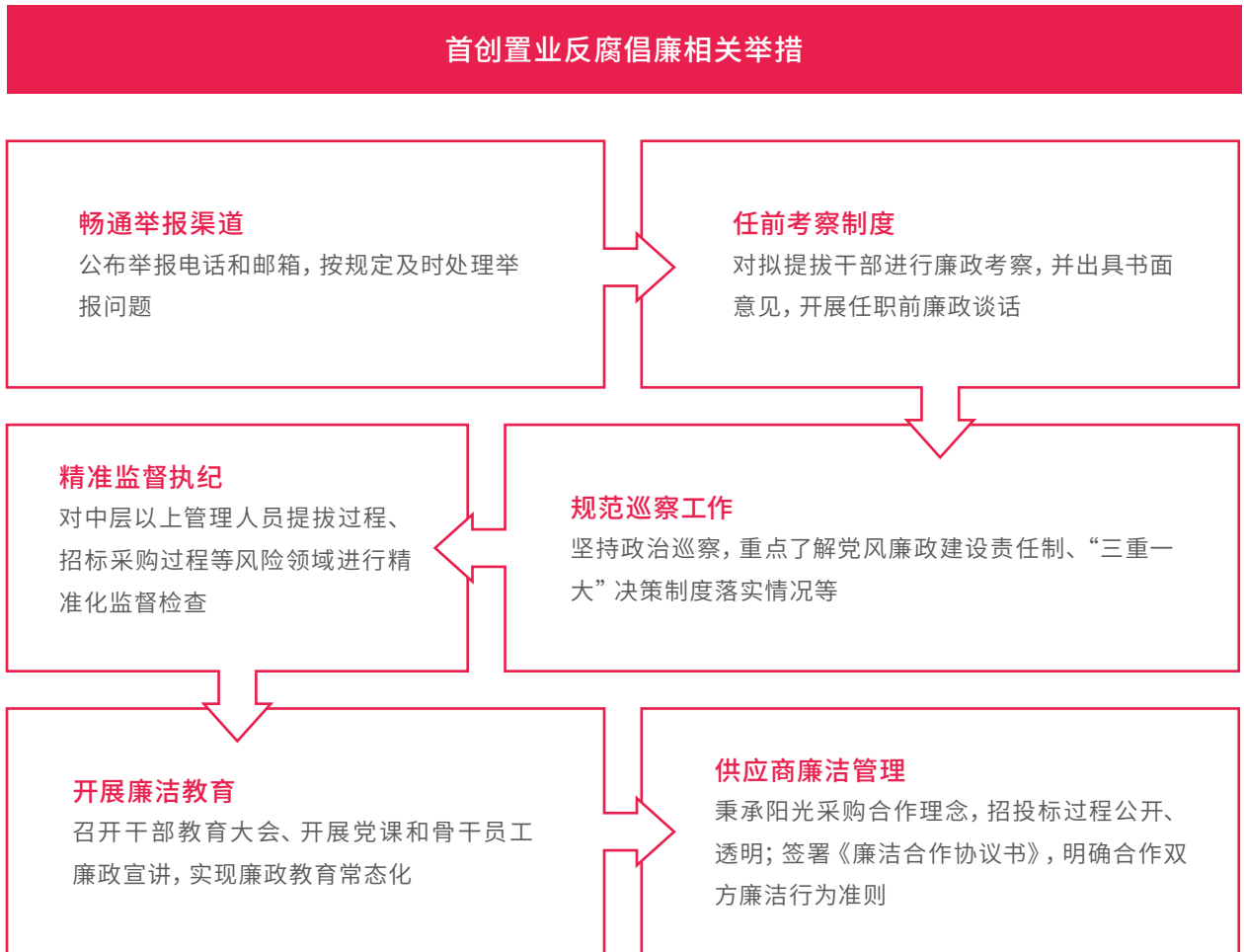


首创置业经营层组织业绩发布会, 向股东及公众披露经营治理情况

诚信合规建设

诚信合规是企业的生存之本，是企业依法合规运营，开展公平竞争，追求合理市场利益的原则、基础和底线。首创置业坚持守法、合规、诚信、廉洁的经营准则，严格遵循《中华人民共和国刑法》、《中华人民共和国反洗钱法》等国家法律法规，以及《中国共产党廉洁自律准则》等党内法规，落实诚信合规建设，强化内控监管。

公司通过《BPI 工作指引》，规范招投标、采购、工程、销售、物业服务等方面的管理流程，降低内部风险；制定并实行《首创置业股份有限公司员工廉洁从业行为规范（试行）》，列出负面清单，为员工廉洁从业提供遵循标准；定期开展廉政教育和廉政谈话，提高干部反腐倡廉意识。



改革创新 发展

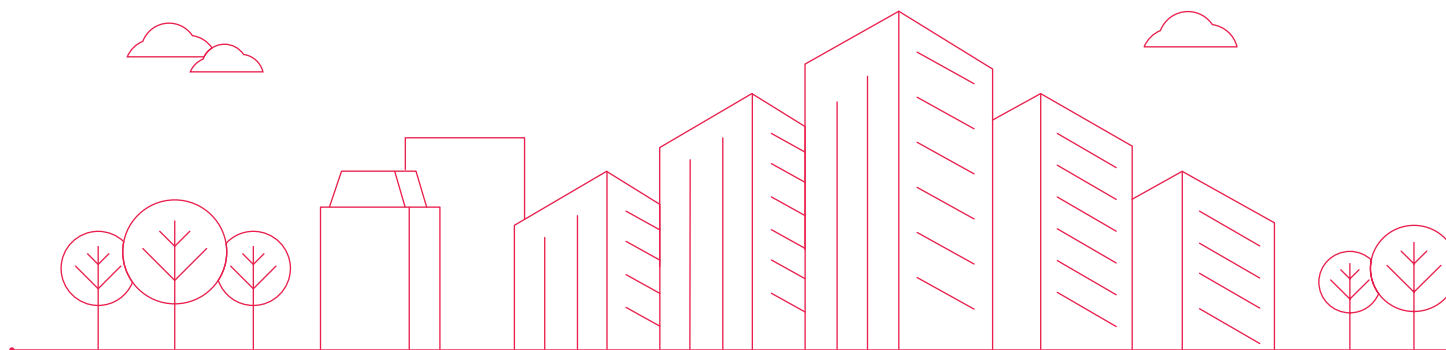


“推进国企改革要以增强企业活力、提高效率为中心，提高国企核心竞争力，牢牢把握市场化改革命题。”

——习近平总书记强调国有企业改革重点

房地产市场竞争愈发激烈，行业内的剧烈变革与国家政策的发布都在影响房企的定位与发展。当下，房企发展充满机遇，中国人民收入水平提升，住房需求增加；城乡结构改革，一二线城市人口剧增，房屋周转、房屋开发和管理等需求创造市场风口；文化产业园区、高新技术产业园区、郊区特色小镇等新兴的产业开发业务带来全新业务价值和机遇。但也不应忽视严峻挑战，“高房价”成为居民追求美好生活的障碍，接连出台的国家政策使房地产行业长期处于高压环境；新时代住房需求增加的同时人们对房屋质量、居住感受、企业服务 etc 要求也相应提高。机遇与挑战之下，要求房地产企业必须感知时代变迁，以业务创新为抓手，以价值创新为目标，紧跟政策导向、发挥产业要素优势、积极运用并购整合方式，实现整体更优。

乘着改革开放的春风，首购置业从传统房企到转型升级，走出了一条创新发展之路。从“传统地产模式”到“十大城市综合营运模式”；从北京奥特莱斯开业，到目前成功布局全国 17 座城市，成为国内奥莱项目布局最多的综合营运商；从传统工程建造，到培育文创产业、开展房屋租赁、城市更新业务，再到中关村集成电路设计园，折射出创新驱动的发展轨迹和经营理念的变革。未来我们将继续坚持开发模式创新，推动经营模式转变，充分发挥国有企业优势，厚积发展力量，升级企业核心竞争力，突破发展“瓶颈”，不断创造新的发展奇迹。





石景山棚改项目



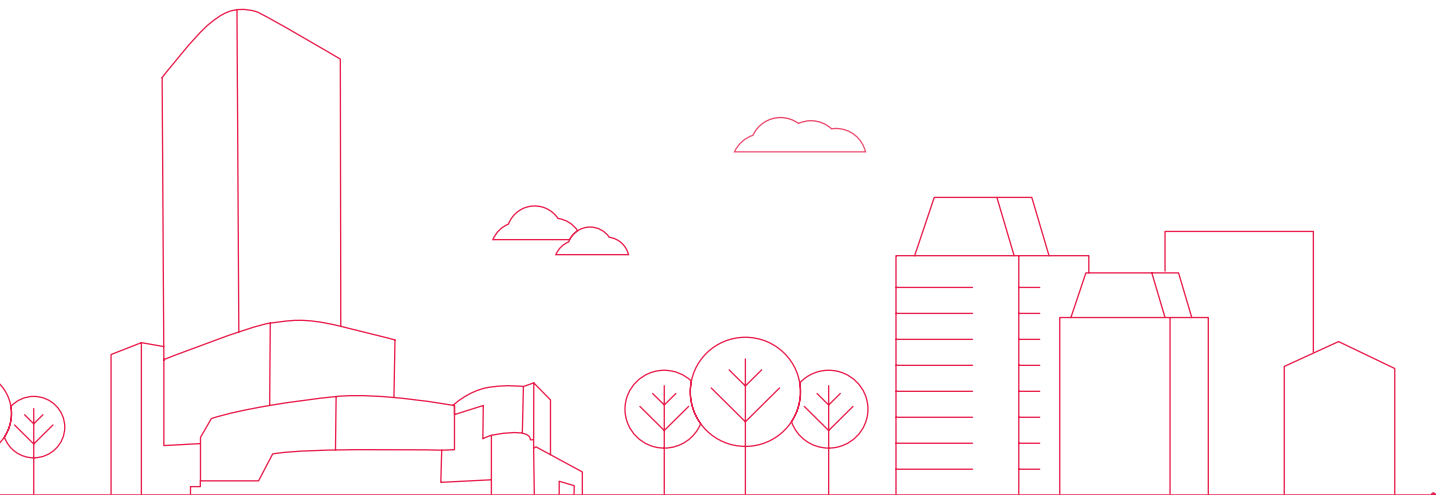
北京国际中心

占据优势，创新业务开发

首创置业重视自身国企资源优势，保持稳定开发步伐，创新业务开发模式，采用多种方式、多条渠道整合资源。公司二级开发业务优势突出，在多地区采取多种非竞争性方式获取核心土地资源，包括北京核心区稀缺性项目、基础设施协同建设项目以及国资体系内部兼并重组项目；一级开发业务则以传统一级开发和棚改业务为驱动，开拓工业土地盘整，借助产业资源获取新城开发和特色小镇建设项目。

突破瓶颈，创新业务模式

首创置业并未停留于已有的成熟产品线体系，而是敏锐地发掘市场走向，根据市场需求，顺应时代和国家需要，突破产业瓶颈，不断创新业务模式。以优异的业绩表现，提升的产业价值，为股东带来丰厚回馈。

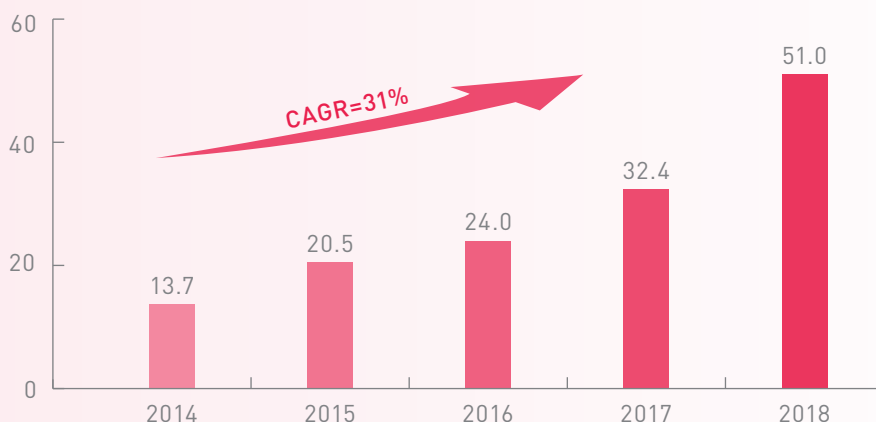


⑤ 零售业的变革与突破：“成为中国最大的奥莱营运商”

奥特莱斯业务由首创钜大 (1329.HK) 运营, 其为中国唯一以奥莱连锁经营为核心主业的红筹上市公司, 平台健全, 资源丰富, 核心能力突出。首创钜大以“成为中国最大的奥莱营运商”为企业愿景, 目前已成功在全国 17 座城市进行业务布局, 其中 10 家已开业, 是目前国内奥莱项目布局及开业数量最多的综合营运商。



经营业绩快速提升



⑥ 延续历史, 引领未来: 郎园 Vintage 打造 CBD 标杆文创

郎园 Vintage 地处 CBD 核心区, 以“延续历史, 引领未来”为宗旨, 遵循“城市记忆”、“低碳环保”、“数字化园区”三大改造理念, 打造 CBD 国际时尚创意狩猎区, 历时 8 年, 已打造成“现象级”文创园区。入驻多家知名企业, 经济效益良好, 具有强大的品牌影响力和领先的文化资源整合能力。

⑦ 协同产业, 打造卓越城市金融营运

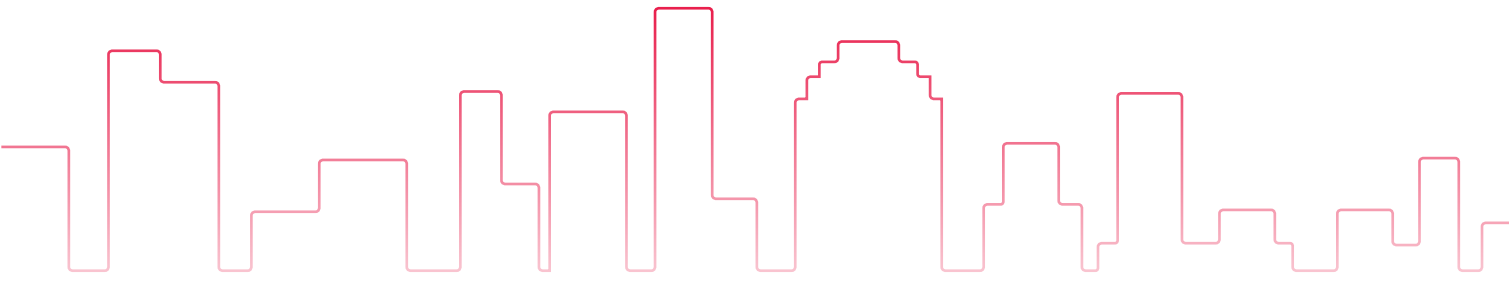
首创置业通过存量资产改造升级和资产管理实现资产增值的业务模式正在逐步走向成熟, 作为首创置业“千亿价值生态圈”战略的重要组成部分, 首金资本立足强大股东禀赋和专业化运营管理能力, 通过金融与地产深度融合, 投融并举, 助力首创置业主业快速发展和战略转型升级, 实现金融、产业、城市发展的和谐共赢。

首金资本深耕“地产 × 金融”价值链, 发挥产业与资本的双重力量, 主要投向地产开发基金、资产管理基金、文创及产业地产基金、私募股权基金、海外地产基金等五大方向。截至 2018 年底, 首金资本已投资住宅项目 10 余个, 开发面积超过 300 万平米, 资管项目逾 10 个, 布局覆盖 9 个城市, 累计投资管理规模超过 200 亿元。

责任专题

凡益之道，与时偕行

——置梦熔铸时代创新魂



“行之力则知愈进，知之深则行愈达”，只有顺应历史潮流，积极应变，主动求变，才能与时代同行；企业只有融入时代发展，顺应市场需求，才能获取发展的不竭动力。纵观近年来房地产行业变迁，为保障和改善民生，达到“住有所居”，国家接连出台系列政策，管控房地产行业；城市化发展和城乡一体化进程带来全新的住房、用房、房屋周转需求，传统房地产开发已经与目前的时代需求出现脱节。

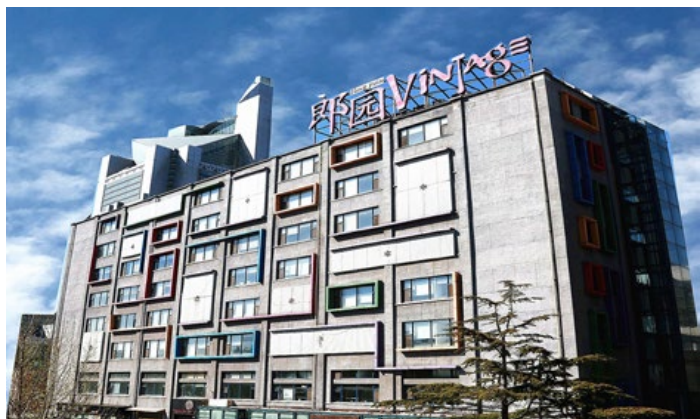
首创置业尊重市场规律，以市场为导向，紧跟时代步伐，响应国家政策号召，创新业务版图，大力培育文创产业，助力文化自信；推出住房租赁和城市更新业务，助力美好生活；与中关村发展集团联合创建中关村集成电路设计园，助力智造中国。

全力培育文创产业，“亮”眼业绩打造业内标杆

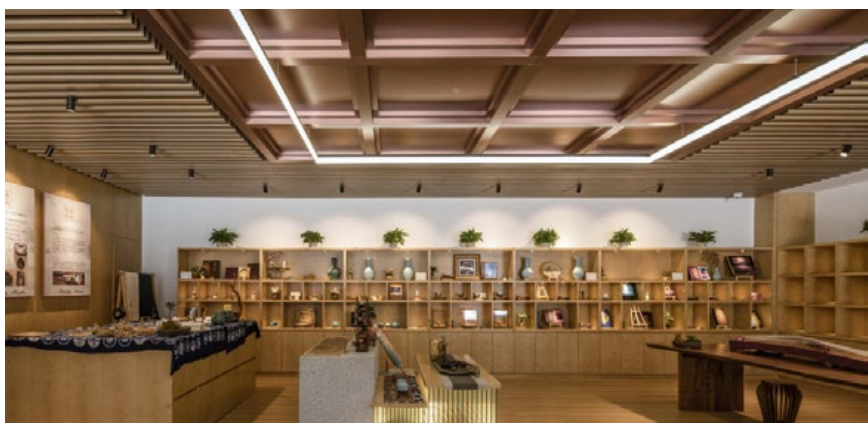
“文化是一个国家、一个民族的灵魂。文化兴国运兴，文化强民族强。”

——习近平总书记十九大报告讲话

加强文化建设，要求加快发展现代文化产业，健全现代文化产业体系 and 市场体系，创新生产经营机制，完善文化经济政策，培育新型文化业态。首创置业积极响应文化自信国家战略和北京市文化中心定位要求，以“首都新文化生活倡导者、新时代文化价值开发者”作为文创产业愿景，把培育发展文创产业作为第五大业务板块。



郎园 Vintage



首创非遗平台品牌咏园

① 首创郎园, 社会效益和经济效益双丰收

郎园 Vintage 地处 CBD 核心区, 北临长安街, 南到通惠河北路, 是 CBD 核心区唯一大面积低密度厂房改造建筑, 以“延续历史, 引领未来”为宗旨, 遵循“城市记忆”、“低碳环保”、“数字化园区”三大改造理念, 打造 CBD 国际时尚创意狩猎区。

公司坚持以社会效益为主, 经济效益为本, 发挥郎园标杆效益, 扩大品牌影响力和运营能力。2018 年是郎园品牌输出管理元年, 分别是北京石景山郎园 PARK 与北京朝阳郎园 Station 项目, 并在杭州、洛阳等区域的探索品牌输出和业务协同互动; 全年经济效益创新高, 实现净利润大幅度增长, 日租金 12 元 / 平米, 是全国唯一租金高于 CBD 办公的文创园; 表现出业内领先的运营能力, 全年举办文化活动 317 场, 6 万人次参与活动, 1500 万人次观看直播。

② 首创文化, 打造非遗与传媒创新平台

首创非遗创新发展平台是集非遗传承、设计创新、技术研发、销售体验、传习实践、园区运营、投资孵化于一体的复合型非遗创新发展平台, 已启动非遗平台品牌“咏园”首个项目——三露厂项目。该项目位于北京二环内, 立足于成为北京市乃至全国标杆性的非遗主题文创园区; 设立面向非遗产业的全方位功能模块, 同时也规划了非遗生活方式体验、非遗作品及衍生品销售等面向消费者的功能区。未来, 首创文化将高举高打, 以咏园为载体, 致力打造国内首屈一指非遗标杆。





首创 Hé 园

创新发布 Hé 园品牌，租赁业务助力美好生活

当下，房地产行业从增量时代进入存量时代，住宅市场宏观调控不断加强，土地资源愈发稀缺，住房租赁和城市更新业务有望成为新的增长点。2018年6月，北京市住房城乡建设委、市人才办、市发展改革委、市财政局、市人力社保局、市规划国土委共同起草了《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》，正式向社会公开征求意见，内容聚焦人才的住房职住平衡问题，以“产城融合、职住平衡”为原则，在就业创业人才聚集区域，筹集房源就近解决人才居住生活需求。首创置业积极发展长租公寓项目，创新发布长租公寓品牌“Hé 园”，预期北京项目可推出约 1.5 万个长租公寓单位，2020 年会大规模推向市场。结合目前时代发展趋势与住房市场需求，“Hé 园”在未来有望成为公司稳定的固定收益产品。

职住平衡，打造职住一体化空间

首创 Hé 园·优客工场作为首创置业与优客工场合作的第一个社区，是优客工场与首创置业打造职住一体化共享办公空间的重要举措，旨在形成城市创造力阶层的小型生活综合体或生活集群，让更多年轻人有机会实现职住平衡，全面提高城市生活效率。



首创 Hé 园·优客工场

④ 年轻梦想, 打造世上青年新主场

2018年10月26日, 首创长租公寓旗下品牌项目首创·Hé园双港店正式开业, 旨在为年轻人提供更舒适、更优质的城市居住环境, 给年轻人一个温馨的生活场, 帮助他们面对社会所带来的挑战, 助力年轻人积蓄力量, 实现梦想。

开发高新产业地产, IC-Park 引领创“芯”未来

党的十九大报告明确指出, 要建设现代化经济体系, 转变国家经济发展方式、优化经济结构、实现经济高质量发展。为响应国家号召, 落实北京市“北(海淀)设计, 南(亦庄)制造”的产业发展战略布局, 首创置业与中关村发展集团联合创建中关村集成电路设计园, 形成以芯片设计、基础软件、物联网、云计算、智能硬件等为主体的高新技术产业园区。目前园区已引入比特大陆、兆易创新、北京兆芯、文安智能等一批集成电路龙头和上下游企业30余家。开园首年产值270亿, 每公顷产值40亿, 达行业标杆5倍; 创造税收40亿, 专利1700件。

④ 提供综合服务, 深度定制企业价值主张

为践行“基地+投资+平台+服务”的发展新模式, 园区搭建“四大生态圈”和“十一大产业服务平台”, 为企业提供全方位服务, 以开创性的产业模式、完整的产业生态链条、专业化的服务平台, 全力支持企业成长, 推动国家高新技术产业建设。

④ 组织园区开放日, 助力全民提升科技认知

为进一步推动国家科技产业发展, 提升全民科技认知, 首创置业承办中关村集成电路设计园开放日活动。活动当天, 应邀嘉宾和社会公众可在园区内参与系列活动, 包括互动问答、科技馆参观以及招商中心参观等, 深入了解园区文化, 近距离接触国家IC产业与“中国芯”制造。



首创 Hé 园双港店





④ 打造集成电路设计园，实现三链融合生态圈

随着新一轮科技革命和产业变革的热潮，集成电路产业已上升至未来国家战略，对增强国家综合实力，加强国家信息安全至关重要。北京市作为全国集成电路产业发展的三驾马车之一，推动以集成电路等新一代信息技术为代表的战略性新兴产业发展，已成为加快构建首都“高精尖”经济结构、建设全国科技创新中心的重要途径。首创置业作为国有企业，承载着响应国家政策号召、助推国家战略落地的重要使命。我们将全力助推京津冀区域协同发展、产业一体化战略全速前行，以智慧和科技理念打造中关村集成电路设计园，实现创新链、产业链、价值链三链融合的产业生态圈，全面推动区域产业与行业的发展。

正所谓“凡益之道，与时偕行”，作为流淌着“红色血液”的国有企业，肩负着助推国家战略布局的光荣使命，为实现国有资产保值增值，“做强做优做大”，首创置业深耕房地产行业，把握市场机遇，积极开拓布局；作为上市公司，为保障股东利益稳定提升，首创置业凝聚资产优势，创新业务与经营模式，打造可持续创造价值收入的产品；作为坚守责任担当企业，首创置业致力打造顺应市场和时代需求的创新业务，回应人民对美好生活的强烈向往，以空前高涨的积极性、主动性、创造性推动行业发展，创造经济增长，勇敢的肩负起时代赋予我们的使命，砥砺奋进基业长青。



国家级集成电路设计产业基地

“以识才的慧眼、爱才的诚意、用才的胆识、容才的雅量、聚才的良方, 把党内和党外、国内和国外各方面优秀人才集聚到党和人民的伟大奋斗中来。”

——习近平主席在中国科学院第十九次院士大会上的讲话

02 | 尊重 · 进取 · 幸福 创员工成长之美



随黄金时代地产行业飞速发展，首创置业乘着时代发展的东风迅速崛起，在不断夯实主业的同时，人才一直被我们视为核心资本。从员工基本权益的保障到多元职业发展路径的持续畅通，我们坚持人尽其才、才尽其用的人才理念，通过提高公司人才素质，构建德才兼备的人才结构；不断拓宽人才选拔渠道，大力培养创新型专业人才，为公司的可持续发展增添活力；深入发掘每个员工身上的闪光点，为企业的持续发展提供强劲的动力；将人才的优势应用到最适合的工作中，使贤者在其位，能者在其职，最终实现与员工共创、共享首创置业发展的成果。



我们的成绩

在中国房地产业协会指导，上海易居房地产研究院、中国房地产人力资源研究中心主办的“中国房地产雇主影响力测评”中，首创置业连续多年荣获“中国房地产最佳雇主企业”、“中国房地产最佳人力资源团队”。在中国雇主品牌年会、中国人力资源管理年度评选、中国好雇主等多项评选中，首创置业也多次荣获年度“最佳雇主企业”。



2018 年获得年度最佳雇主企业称号

截至 2018 年 12 月 31 日

首创置业员工规模 **2973**人 硕士及以上学历 **12%**
 平均年龄 **33.5**岁 中高级职称员工 **18.1%**
 大学本科及以上学历 **75.9%**

员工总数	2053	2224	2973
女性员工比例	35.80%	38.04%	40.06%
少数民族与其他种族员工比例	5.07%	5.44%	5.18%
劳动合同签订率	100%	100%	100%
女性管理者比例	20.90%	18.03%	22.47%
每年人均带薪年休假天数	9.75	10.2	10.5
员工培训时长	28553	73527	159168
员工培训人次	2547	3702	17777
员工流失率	22.36%	19.56%	16.28%

基本权益保障



“工会要坚持以职工为中心的工作导向，抓住职工群众最关心最直接最现实的利益问题，认真履行维护职工合法权益、竭诚服务职工群众的基本职责。”

——习近平主席在中华全国总工会新一届领导班子成员集体谈话上的讲话

首创置业坚守国家法律法规底线，充分尊重和保障员工基本权益，致力于打造员工高归属感的工作环境。结合工会组织，首创置业不断完善员工福利保障，提供公平的薪酬绩效及民主管理机制。近三年来，未发生过任何雇佣童工、强迫员工劳动或涉及侵犯员工合法权益等事件。



员工生日会

薪酬福利保障

首创置业重视员工薪酬、福利的保障，建立健全公平的薪酬绩效制度，不断完善福利保障体系。薪酬方面，公司以职位价值为基础，体现同工同酬原则，保障员工在薪酬上获得平等待遇。所有员工最低薪酬水平均满足当地最低工资要求。在进行绩效考核时，严格遵守公平公正公开原则，保障员工权益，如员工对绩效考核结果有异议，可随时通过员工申诉渠道进行申诉。

首创置业 100% 与员工签订劳动合同，依法为员工缴纳五险一金，并提供补充医疗保险。

同时，首创置业注重平衡员工生活和工作，严格实行员工普惠制度，在国家法定节假日开展节日慰问活动；采购生日蛋糕，为每位过生日职工送上祝福；定期组织健康讲座、生活技能培训，为职工创造健康向上、积极活力的工作环境，激发职工对工作和生活的热情。除此例行活动之外，公司工会秉承首创精神和置业文化，积极承担集团下达的活动任务，向集团大力输送优秀的文艺节目、文体骨干、篮球队员、拉拉队员等，并全年坚持开展应季的、有特色的活动。为员工营造乐观、积极、和谐的工作氛围，释放工作压力，实现快乐工作、健康生活。



首创置业“女神节”活动

民主管理制度

首创置业重视来自员工的反馈, 制定职工代表大会制度, 设立以工会为主体的员工维权组织, 员工通过工会了解公司发展及与其切身利益相关的重大事项, 拥有表达意见的机会和渠道。

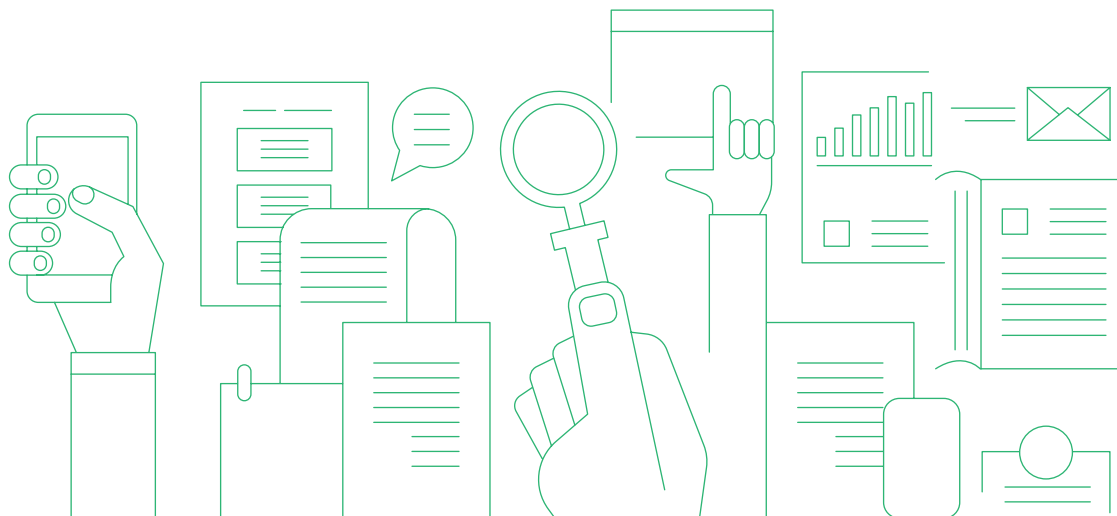
员工关怀帮扶

针对特殊困难员工, 首创置业党委、工会制定专门的政策和制度, 在政策范围内, 首创置业尽最大能力对困难员工进行关怀和帮扶。针对特殊情况的员工, 在政策范围内的抚恤金外, 首创置业工会也向首创集团工会申请, 给予额外补助, 同时组织员工进行捐款, 帮助员工渡过难关。

案例 意外身故员工的帮扶

2014 年底首创置业某员工与家人开车外出, 因意外交通事故与家属不幸逝世, 家中仅剩年长母亲及年幼儿子, 公司了解情况后第一时间组织安抚和慰问, 除从工会经费中拿出部分抚恤金支持外, 组织员工进行捐款, 短短一周时间, 共筹集善款 502784.27 元。

“一方有难, 八方支援” 首创置业全体员工在困难员工事件中的大爱表现, 也是首创置业牢固价值观的自然流露。



人才雇佣发展



人才对于企业的重要性不言而喻，首创置业建立公平的雇佣机制和晋升通道，保障员工的成长与发展。

公平的雇佣机制

平等雇佣是员工应享有的基本权利，作为北京市属国有企业，首创置业严格遵守国家法律法规与相关政策制度，在员工招聘过程中，不以性别、年龄、国籍、民族、宗教信仰、肤色、语言、户籍所在地等与工作无关的个人特征为标准，作为对应聘人员是否招聘的依据。在员工正式聘用后依法与员工签订劳动合同，切实保障员工权益，并依法制定《劳动合同及协议管理规范》等内部规章及相关实施细则。

首创置业将全面胜任力体系与岗位结合，形成统一、全维度的人才标准，避免了因地域、管理偏好等带来的人才选用差异。公司结合立体的招聘渠道、统一的招聘平台、严格的甄选环节，进行人才招聘。2018年，首创置业通过网络招聘、校园招聘、猎头寻访、专场招聘会、招聘门户等多渠道多形式开展招聘工作，引进专业领域高端人才和高潜人才，保障传统业务的持续健康发展和创新业务的快速落地。

规范的晋升机制

首创置业搭建多元规范的员工职业发展路径，使管理序列与专业序列并行，为员工提供明确、丰富的职业发展通道，并遵循严格、规范的规则和流程盘点、筛选、晋升绩优高潜员工，避免出现员工歧视或不公平现象。



职业健康安全



首创置业倡导健康平衡的工作及生活, 为员工提供职业健康及职业安全的基本保障, 同时, 也为员工提供职业健康及安全的相关培训、多维度的员工关怀和健康活动, 进一步提高员工安全健康意识, 防范安全健康风险。



开通心理热线
接受员工咨询

职业健康

首创置业重视员工的工作环境与身心健康, 并严格遵守国家相关法律及政策。首创置业为员工设有年度员工体检政策, 定期安排员工体检, 保障员工身体健康。如遇雾霾、高温、大风等恶劣天气, 会在第一时间通过多渠道下发提醒通知并为员工提供防护用具, 创造健康工作环境。

在员工心理健康方面, 首创置业多年来不断探索, 自 2008 年起开通了心理热线, 接受员工咨询。在人力资源部的日常工作中, 也特别关注日常情绪及心理不稳定的同事, 给予及时的心理辅导和咨询。

安全生产

首创置业高度关注员工安全, 致力于为所有员工缔造安全和受保障的工作环境, 公司的安全生产管理工作覆盖了多个方面, 包括施工现场、持有商业、售楼处及展示区、员工办公区域、入住小区等。公司将安全生产纳入附属公司的考核指标, 层层落实安全生产责任制, 并建立了安全生产应急预案, 务求确保工作环境的安全。

④ 施工现场安全管理

针对施工现场, 首创置业将安全生产作为基本管理要求, 设立了多维度多层级的检查监督机制, 定期或不定期地组织随机检查; 并为一线项目员工配备劳保用品, 提供安全的工作、生产环境。公司定期开展安全生产检查, 对施工现场、商业运营区域、行政办公区等进行全方位安全隐患排查, 及时消除潜在的安全隐患。

2018 年, 为了更好的开展安全生产工作、落实安全生产责任制, 首创置业修订了《首创置业安全生产管理办法》和《首创置业安全生产责任制》, 设立了首创置业安全生产委员会和安全生产委员会办公室。



2018年10月首创置业举办“匠心杯”职工技能竞赛，通过消防比武提高员工消防意识及消防技能

④ 提升员工安全意识

为加强安全管理及提高安全意识，首创置业定期组织多种形式的安全教育培训，连续三年来安全培训覆盖率达100%，安全生产事故数为零。同时，首创置业也通过组织消防演习以及消防技能竞赛提高员工消防安全意识及消防险情应对技能。

	2016年	2017年	2018年
安全培训覆盖率	100%	100%	100%
安全培训人次	2053	2224	2973
安全生产事故数	0	0	0
员工工伤人数	0	0	0
员工死亡人数	0	0	0
营业场所踩踏并导致人员重伤事故数	0	0	0

人才培养体系



随着行业竞争的不断加剧,人才已成为企业的核心竞争力,如何构建人才培养体系,搭建充分人才储备及完善的人才梯队,成为未来竞争的关键所在。首创置业将人才发展作为助力公司整体战略落地和业务发展的载体、实现自上而下的战略分解和思想统一的重要方式,多年来积淀打磨出分类别、分层级的梯队人才培养体系。以核心价值观为基础,以企业战略为引领,以岗位需求为中心,以提高员工岗位技能为重点,公司开展了战略落地暨整合式能力提升项目、项目总综合能力提升培训、董监事系列培训等多项培训,最大程度地促进员工提升专业与管理能力,激发成长潜力。

首创置业持续进行内部人才挖掘,保持择优上岗的方式进行内部人力资源的合理配置,选拔优秀后备人员开展内部交流及定向培养工作,为公司关键岗位的人才储备及人才梯队建设提供保障。



首创置业项目总综合能力提升培训

首创置业围绕公司业务需要和岗位要求，针对不同层级人才队伍定制化设计培养方案，培养体系包括：面向中高管的远航计划、面向中基层的领航计划、面向基层的续航计划以及面向新员工的启航计划。



④ 董监事系列培训

首创置业外派后备董监事面向公司中高层管理人员，通过系统学习公司治理体系、加强履职能力，围绕法人治理、三会建设、规范运作、股权激励、资本运作五个主题，历经六轮实战模拟，帮助学员掌握董监事履职基本理论知识及三会操作流程规范。

④ 项目总综合能力提升培训

项目总综合能力提升培训面向公司中基层管理人员，通过多专业内训覆盖，跨组织课题挑战，搭建交流分享平台等方式，提升员工全局视野，增强员工经营意识，助力员工从专业条线管理者向项目全面操盘手转型升级，实现职业生涯重要跨越。

④ 战略落地暨整合式能力提升培训

战略落地暨整合式能力提升培训面向公司中高层管理人员, 通过领导力工作坊、突破性项目研讨会、突破性项目团队教练辅导、一对一教练辅导等四种方式, 内容主旨从“领导自我”到“领导他人”, 从“领导创新”到“领导变革”, 帮助公司年轻中层骨干全面认识自我, 提升管理格局, 在思想上与公司战略实现高度一致, 由此激发出更大的潜力和能量。



首创置业结合多种学习形式, 全面提升员工能力

责任专题

多元开放员工发展通道 共创员工成长之美

企业成长空间已经成为就业考量中的重要影响因素。为提高现有人才的归属感、吸引更多优秀人才的加入，首创置业系统规划，为员工提供明确、多元的职业发展通道，提供价值创造平台，保障不同特质特长的人才都能在公司内寻找到合适的发展空间。在员工成长过程中，首创置业有效发掘优秀潜质人才，匹配合适岗位，为员工提供开放的职业发展通道。



晋升中层管理者

95人

晋升基层管理者

212人

晋升专业技术人员

503人

自2016年以来，公司人才规模持续增长、梯队建设日臻完善，累计晋升中层管理者95人，晋升基层管理者212人，晋升专业技术人员503人。高级专业经理及以上人员占比由23%逐步提升至30%。开放竞争上岗通道，为优秀人才创造平台。

针对公司规定的相应岗位，首创置业通过一定范围内的公开竞争确定人选后，按规定程序和考核办法进行择优聘用。竞聘不但充分调动员工积极性和创造性，促使优秀人才脱颖而出，更达到优化人才配置、建立高素质的人才队伍的目的，形成首创置业人才发展的特色形式。自2014年以来，公司组织实施中高层及专业管理等29个岗位的内部竞聘，合计112人参加。

跨组织复合培养，推动高潜人才全面发展

针对公司高潜质专业优才与复合型管理人才采取管理或业务轮岗的形式助力其通过实战成长。轮岗持续提升人力资源价值，匹配组织与人才能力要求；有效促进不同组织单元之间的沟通交流、视角转换；加速高潜质专业优才与复合型管理人才的成长。2016年以来，通过轮岗调动等形式累计对超过600名员工进行了跨组织、跨岗位培养。

首创置业通过不断优化员工成长路径，为员工提供开放多元的职业发展通道，通过多种方式的组合，在提升员工能力的同时，激发员工动力。“以奋进促成长，以成长促发展”，首创置业为员工铺就成长之路，与员工共创成长之美。



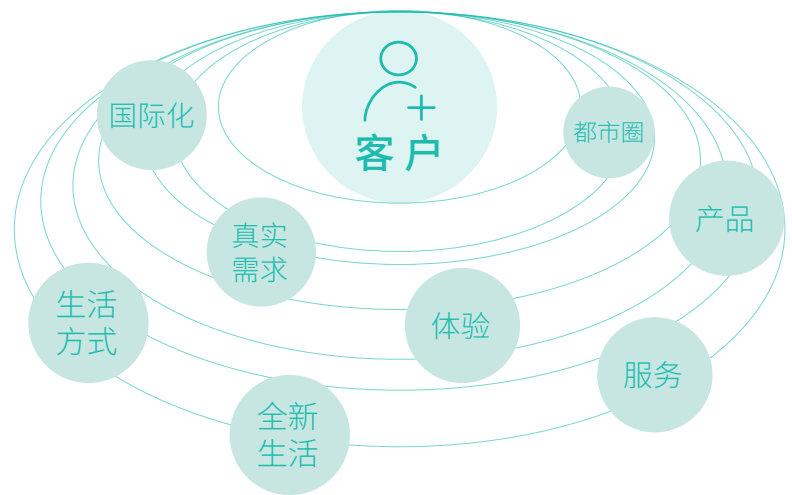
03

至臻 · 精品 · 创新
创客户信赖之美





客户是企业发展的根本，是企业赖以生存的“衣食父母”，拥有一批忠诚的客户是企业持续发展的基础。首创置业坚守初心，本着客户第一的理念，“尊重城市，人居创新”首创置业为客户提供不同层次的产品，通过品质产品、品质工程以及品质生活，建立首创制造 2020 品质保障体系，打造人居精品，创客户信赖之美。



我们的成绩

指标名称	单位	2016年	2017年	2018年
产品合格率	%	100%	100%	100%
客户投诉率	%	10%	10%	9%
投诉解决率	%	87%	91%	96%

2018年12月11日，在“2018中国消费·维权高峰论坛”，首创置业荣获“2018年践行消费者至上示范企业”称号。此称号的荣获，是对首创置业自成立以来切实践行消费者至上理念及品质与服务能力的认可。



坚守匠心品质



加快建设质量强国，是推动高质量发展、促进经济由大向强转变的关键举措。“十三五”规划纲要明确提出“实施质量强国战略”，党的十九大报告再次强调，建设质量强国。

首创置业秉承“首创造 2020”品牌战略方针，通过产品和服务质量的提升，更好满足不断升级的消费需求。在十三五期间，以市场为导向，以客户需求为驱动，打造以环境、舒适、健康、智能、精质为核心的价值体系，塑造具有首创置业特色、注重内在品质与绿色环保的品牌形象，实现客户价值最大化，践行首创置业社会责任。

在“首创造 2020”的品质战略引领下，首创置业从销售、利润、客户三条管理线，建立了包括同一化的文化协同、标准化的过程管理、体系化的业务支持、多元化的检查监督等四个方面内容的匠心制造体系。

体系化产品质量保障

首创置业建立体系化业务支持来保障产品的质量，通过完善的标准体系、严格的管理实施，从优选合作单位，施工过程检查，到最后交付前检查，质量管控贯穿始终。至今首创置业已建立了系统的质量管理体系、制定了一系列质量控制制度及规范，并根据实际情况持续在完善相关的制度和规范。

首创置业“精材实料”管理

在供应商材料管理上，首创置业通过四个步骤对产品材料进行管理，保障产品质量：

严格准入	严苛检测	严格评级	严惩不贷
通过对供应商实地考察调研，严格准入标准；	通过第三方检测及飞行检查对供应商产品质量进行严苛检测；	进行定期、严格的供应商评级管理以及供应商履约评估；	建立供应商奖惩制度，对优秀供应商进行奖励，对评级不符合规定的供应商严格处理。

⑤ 精裝項目打造

2017年，為加強精裝修項目管控，首創置業制定並下发了《精裝修產品體系 1.0 版》，對精裝修項目從設計、施工、成品保護等方面確立標準、规范管理流程，提升精裝修項目產品質。

⑥ 建立零滲漏保障體系

2016年首創置業聯合中建二局、東方雨虹、廣東科順、奧潤順達窗業、富思特塗料在內的 21 家總包、防水、外窗、塗料、保溫等企業，明確了“強強聯合，從根本上解決建築的滲漏難題，打造建築質量標杆、讓老百姓放心的產品”的企業共同目標，共同發布了行業內首個建築零滲漏白皮書。2017年 6 月，首創置業正式發布了零滲漏保障體系，並聯合上下游行業共同組成零滲漏聯盟。

案例 保障客戶權益，致力零滲漏產品打造

滲漏問題一直是困擾開發商和業主的一個“頑疾”，2016年京津冀地區“7.20”特大暴雨引起的滲漏問題也給各大房企敲響了警鐘。2016年首創芭蕾雨悅都項目因滲漏問題對客戶造成不良影響，為保障客戶權益，首創置業組織全面防滲漏工程維修，僅首創芭蕾雨悅都項目引起的維修費就超過 4500 萬，滲漏事件在客戶滿意度以及股東經濟利益上造成影響及損失，至此，首創置業從提升產品品質、對客戶負責、提升客戶滿意度的角度出發，堅定了零滲漏保障的決心。

2016年公司明確了零滲漏保障的品質提升計劃，聯合總包、防水、幕牆、外窗、保溫和塗料等戰略合作單位於 2016年 12 月 15 日發布了行業首個建築零滲漏保障白皮書，立足創新，潛心鑽研，聯合攻關，在防滲漏管理和技術層面取得重大進展，並於 2017年 6 月發布了零滲漏保障體系文件，設定了 19 項零滲漏強制性構造做法，從防水材料選擇、關鍵部位節點做法、施工質量控制要點等方面明確了“零滲漏”企業標準。在項目實施過程中，執行零滲漏專項方案：材料驗收、淋蓄水試驗、雨後滲漏排查等標準化管理動作，保證施工質量，並利用第三方專業諮詢單位的評估檢查對實施結果進行驗證。通過一系列的 effort，首創置業力求消除房屋的滲漏隱患，最大程度的降低滲漏發生率，為業主提供安全、舒適的居住環境。



攻滲漏



克裂縫空鼓



完善成品保護



夯實結構質量

精細營造，保障零滲漏

④ 建立景观品质保障体系

在园林景观品质保障上, 首创置业编制并下发《景观工程管理工作指引》、《景观维护保养工作指引》、《电梯安装工程管理工作指引》等文件, 从园林景观工程的设计、施工、养护等环节确立管控标准、规范管理流程、强化验收交付, 提升园林景观工程和电梯工程的整体品质。

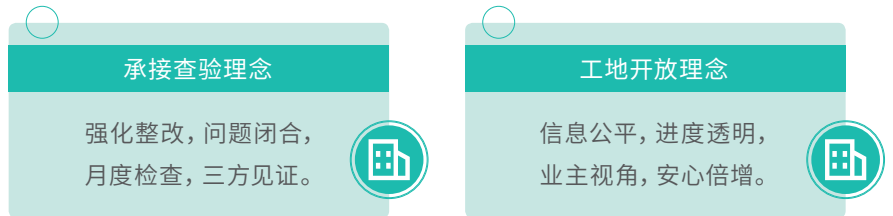
案例 运用生活与环境价值指标提高产品质量

为更好地提高产品质量, 首创置业运用生长景观体系, 追求用最本质的影响景观环境因子与指标数据拓伸“家”的室外延展度, 结合室外健康生活的 52 项价值点持续优化、不断迭代, 为客户提供更多元的家庭生活方式。生长景观体系重新塑造室外家庭生活, 是孕育可生长的人居室外环境系统的健康生命体系, 从功能与成长的角度出发挖掘室外生活的价值需求, 达成室外健康生活与家庭共生长。



精心交付体验

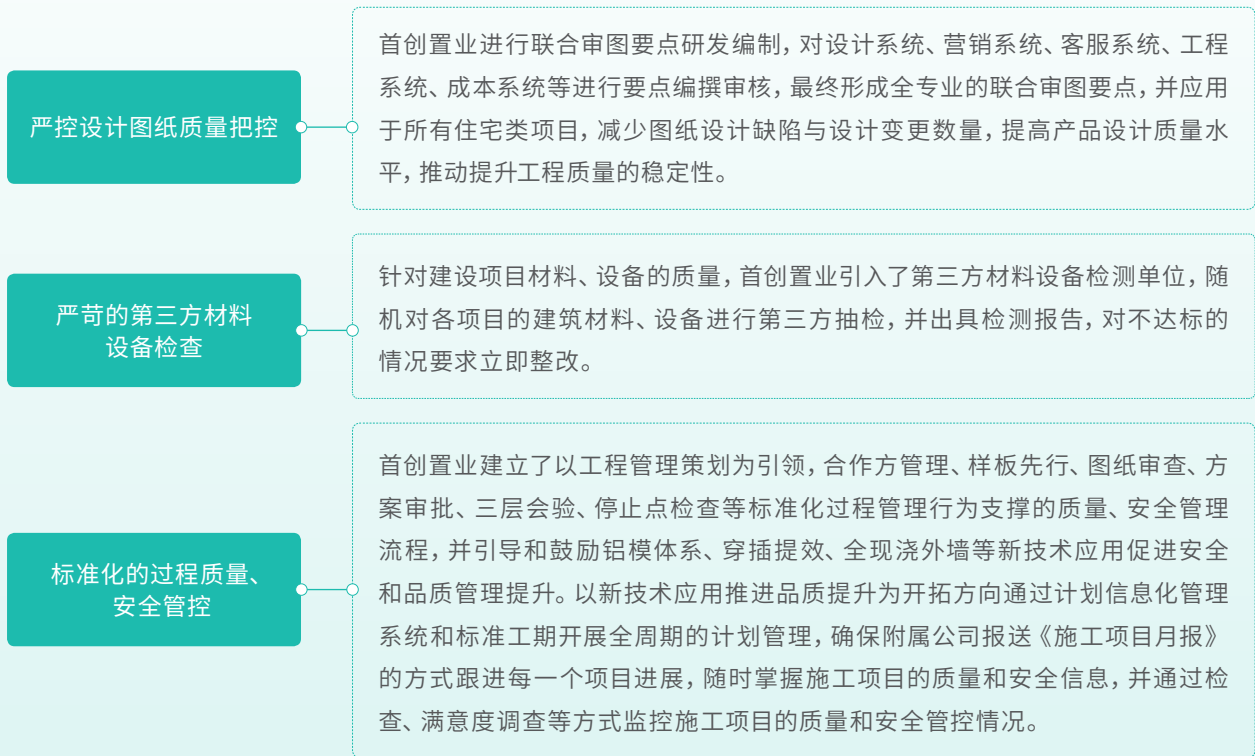
首创置业通过物业承接查验、工地开放等方式接受客户检验，用精心、真心的交付体验提高客户服务品质。



同时，首创置业与清华等高校机构合作，进行精工工艺工法企业标准的建设，该标准高于行业及国家标准。

全周期产品质量监控

首创置业通过从设计图纸开始到材料设备检查、过程质量管控等流程，进行全周期产品质量监控保障产品质量。



案例 首创置业多元化的检查监督措施



工程第三方检查评估

委托专业的咨询顾问机构, 依据评估体系、评价标准, 定期或不定期对开发项目开展第三方现场检查, 对工程实体进行随机取样抽查检测, 对工程质量、安全文明等方面存在的明显或潜在工程风险进行评判, 并提出系统改善建议, 实现推进产品品质提升的管理目标。



项目实施管理检查

定期开展总部和附属公司两级的项目实施管理检查, 对各项目的日常管理、预控能力、风险管控意识等方面从管理上督促、提升。



工程专业线评估

从专业能力、价值创造、客户导向等多维度进行工程专业线各级管理人员进行评价, 评价结果与对应的管理人员绩效挂钩, 促进质量、安全等工程管控指标达成。

客户及物业视角查验

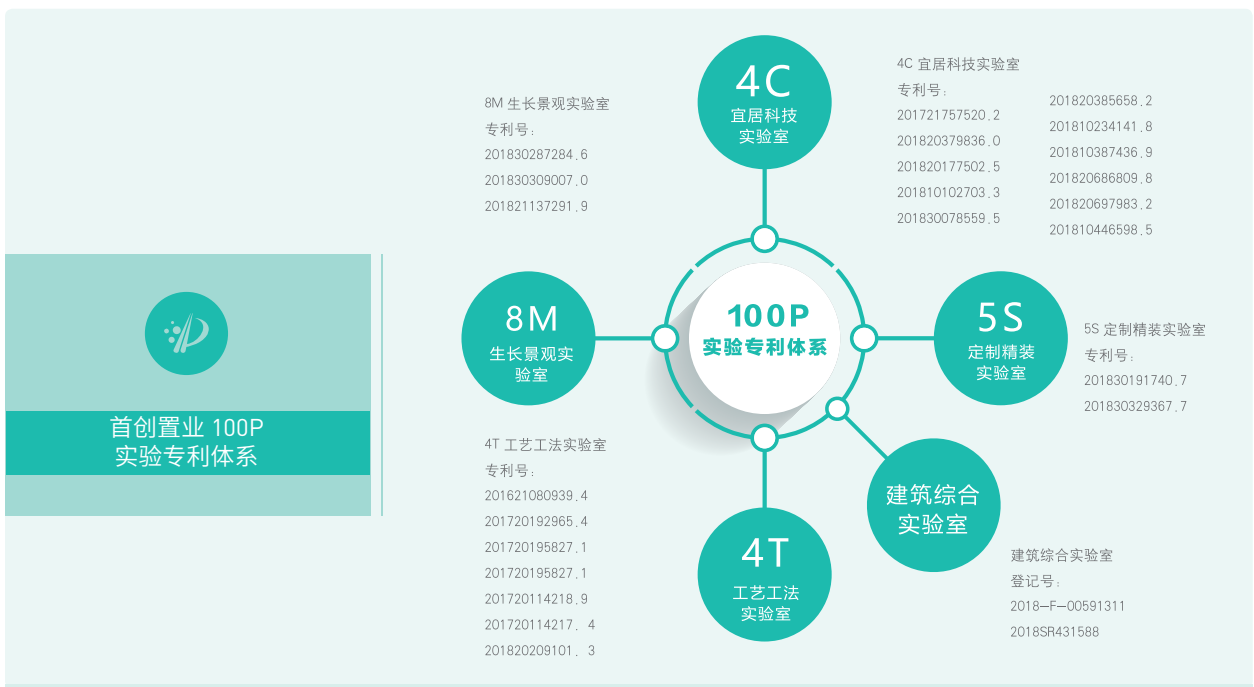
为了更好地服务客户, 首创置业与万科物业合作成立了首万誉业(上海)物业服务有限公司。通过引入行业先进的前期介入服务、在项目交付前进行专项的承接查验, 及时发现工程质量问题, 快速整改, 保证项目质量。

2017年, 首创置业积极推动《首万物业承接查验标准(1.0版)》、《首万物业承接查验工作指引》的执行落地。2018年, 首创置业引入客户及物业管理视角的项目查验, 对《首万物业承接查验标准1.0版》进行了调整升级, 推出《首万物业承接查验标准2.0版》。

致力技術創新



首創置業把客戶的健康安全放在第一位，通過探索、研發新技術，為住宅業主、住戶提供健康、安全、舒適的居住條件。



智能家居服务

首创置业与京东智能开展了战略合作研发, 成立首创智慧家平台与实验室。2018年, 首创与京东合作研发的首创智慧家 APP 正式上线, 客户可通过该 APP 连接室内智能家居, 实现工程交付的智能化, 从购物、服务、金融等方方面面为业主创造智慧交互的便利生活, 成为行业内真正开放式的实用型智慧生活解决方案。

在天阅西山项目中, 公司首次建立了智能安防系统, 通过入侵探测器、监控摄像头构建在线实时的安全网络。此外, 还包括水溢警报系统、燃气警报系统等警报系统, 可为住户提供各类警报提示, 结合智慧家 APP 可提供 APP 端查看, 有效提高住户的居住安全。

健康环保技术

室内空气质量一直是消费者们的关注重点, 同样也是首创置业关注点。公司致力于为业主、住户提供健康的室内空气。



首创除霾新风实验室

④ 除霾新风系统

首创置业联合专业新风净化公司成立了“除霾新风实验室”, 以进行“全屋好空气”的除霾新风系统研究。目前, 该系统已取得 3 项技术专利, 具有空气处理和混风节能双重效果, 将逐步在公司项目中进行推广应用。

④ 中央排烟系统

首创置业重视业主需求, 致力于通过技术创新改善业主生活。由于中国饮食和烹饪习惯油烟量大, 高楼层小区容易出现公共烟道排烟不畅的问题。针对这类问题, 首创置业与专业厂商合作, 在首创「爱这城」等部分住宅项目中应用中央排烟系统, 将油烟集中净化, 净化效率达到 99%, 通过均衡分配每层合理有效风量, 避免低楼层住户做饭高峰期排烟不畅导致对人类健康造成危害。

提升客户 服务品质



首创置业以“匠心做服务”为理念，致力于为业主提供优质贴心的服务。首创置业打造全流程服务体系，通过内部服务体系构建传导到外部客户服务反馈机制，实现客户满意度提升。

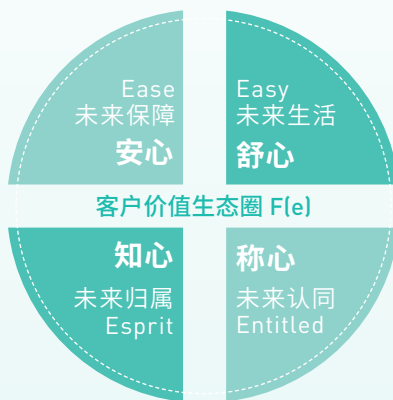
同时，首创置业作为房地产开发企业，严格遵守与消费者权益相关的法律法规，贯彻执行政府部门颁布的相关文件，从多个层面保障消费者的合法权益。近三年内，未发生任何违反与产品服务质量、广告、标签、客户隐私保护、消费者权益保护相关法律法规并对公司有重大影响的事件。

打造“全生命周期”服务

2017年正式发布首创置业“F(e) 客户服务理念”，致力于为业主提供安心、舒心、知心、称心的服务。

为客户能够安居，首创置业从拿地到建造、从选房到签约，均从客户视角出发，想客户所想，及客户所及，全方位保障客户的权益。

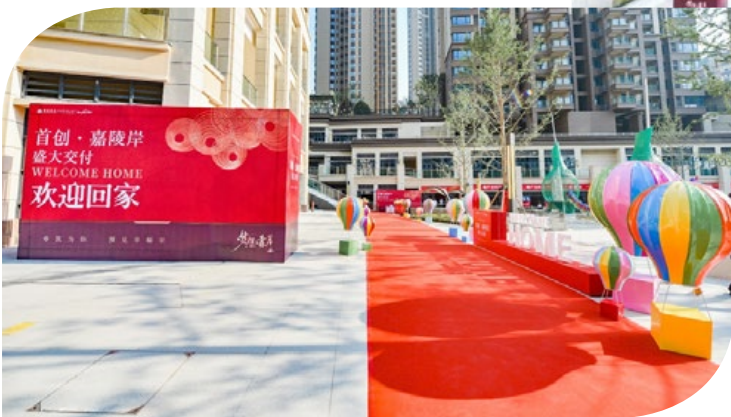
依据客户的个性化需求，构筑精神梦想社群平台。



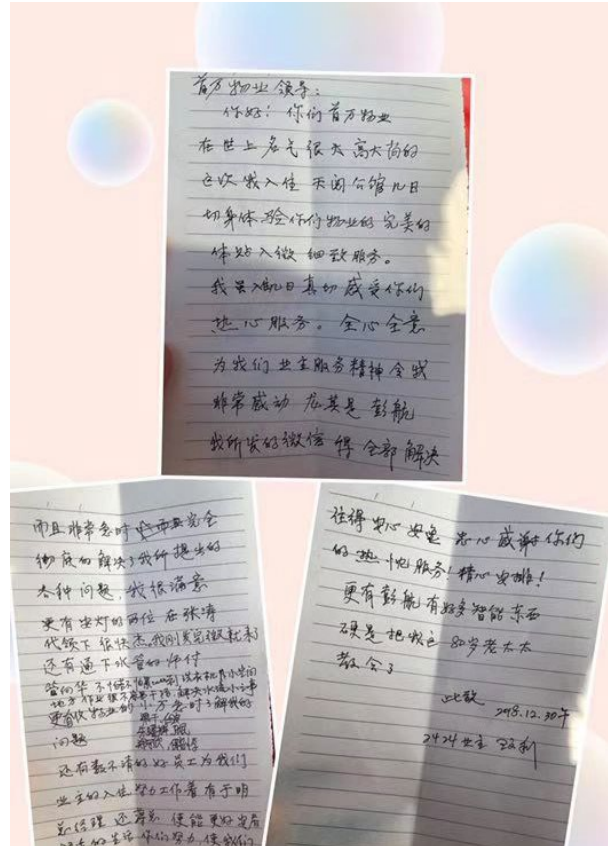
F(e) 客户服务理念

首创置业针对原有的物业服务内容进行升级，提供各类增值服务；针对原有的全家庭式服务，在全年龄段、全生命周期的社区体验上做主题细分；针对原有的家庭精装部分，制定精装服务体系解决方案，从装修风格、装修材料为客户提供一站式便捷服务。

首创置业打造客户生态圈VIP会员，强大资源赋予客户身份独属性。



首創置業組織客戶交房活動



首創置業收到客戶的錦旗及感謝信

完善客戶服務流程

為防范項目風險，保證交付質量，首創置業完善客戶關係維系及客戶風險管控兩大類流程體系；通過系列提升改進，2018 年交付項目的客戶一次性到訪交付率超過 98%。

搭建客戶服務平台

首創置業總部設有“400 呼叫中心”，自 2015 年開始呼叫中心逐步升級轉型，從以接聽客戶電話為主，轉變為主動外呼，以調研客戶需求為主。同時，首創置業開通了“首創置業微博”、“首創會微博”、“首創置業微信公眾平台”、“創享家微信公眾平台”，通過與客戶線上無縫對接、親密互動，增強客戶粘性。各城市公司也設有專門的客戶服務熱線和微信公眾平台，客戶可隨時反應問題，及時解決問題。

重视客户权益保障

业主的感受关系到首创置业的可持续发展, 首创置业定期在社区举办各式各样的关爱活动。自2018年开始, 以部分项目为试点, 开展了业主座谈会及客服人员入户拜访等关爱动作, 加强了与业主的沟通, 更好地了解入住业主对项目的意见及建议。每年在社区都会举办各式各样的业主活动, 在重大节日、业主生日等时间会为业主送去关怀。

在保护客户个人隐私方面, 首创置业严格遵守个人隐私相关国家法律法规与政策制度。对于“创享家”客户服务系统存储的客户相关信息, 通过对系统操作者权限的管理来保障客户信息安全, 同时严禁员工将账号密码泄露、外借和转移。

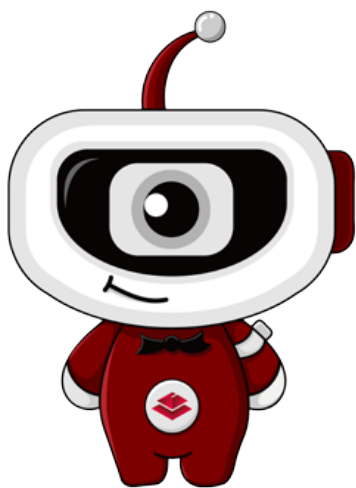


首创置业保障客户隐私及安全

责任专题

一切围着客户转

——“创享家”客户服务系统



“创享家”系统形象

2017年，为更好地提升客户体验，首创置业通过大量客户调研及访谈，分析39个客户需求点和116条服务差异点，纳入“首创置业客户服务蓝图报告”，初步形成客户服务信息化系统的雏形。在此基础上，通过团队讨论及设计，生成312个子功能界面原型，完成了“创享家”客户服务系统搭建。系统于2017年底正式上线，经1年运行后覆盖了所有在建项目。

一站式客户服务

“创享家”系统为客户提供了多渠道互动、多问题输入端口的一站式服务；构建了以客户为中心的沟通平台，把客户、客服、维修工程师、物业、承建商整合在统一的服务平台上，实现了客服系统的移动化、可视化、便捷化。

标准化线上验房

“创享家”系统实现了标准化线上验房流程；在验房前，客户可通过系统进行查询、预约等在线操作；验房时，客户可将发现的问题拍照并上传系统；验房后，客户可实时查询验房问题整改完成情况。

一体化投诉报修

“创享家”系统实现了业主报修、投诉问题进展的实时跟进。业主或业主的同住人在线投诉后，系统将指派专门责任人跟进；一键通知责任人处理，线上协同作业，及时跟进汇报处理进展。

“创享家”系统上线后得到众多业主的好评，首创置业也希望通过不断改进系统使用功能，为客户提供更及时、贴心的高品质服务。



坚持人与自然和谐共生, 建设生态文明是国家永续发展的千年大计。党的十九大将“树立和践行绿水青山就是金山银山的理念”写入报告, 坚持节约资源和保护环境的基本国策, 要像对待生命一样对待生态环境, 形成绿色发展方式和生活方式, 坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路, 建设美丽中国。这一重要论述深刻回答了一系列重大理论和实践问题, 为建设美丽中国、实现中华民族伟大复兴永续发展指明了道路和方向。

作为北京市属国有企业, 首创置业在发展过程中重视可持续发展, 支持生态环境保护, 坚持高效、低碳、绿色的企业经营理念, 创造生态和谐之美。

基于首创置业的业务特点, 对于环境及自然资源造成的影响有限, 主要集中于日常办公、建筑项目产生的排放物及资源消耗, 我们通过在项目设计、日常办公、施工现场管理等方面积极采取措施, 以减少对环境及自然资源的影响。与此同时, 首创置业积极组织生态保护行动, 树立和践行生态环境保护的理念和意识。

04 | 高效·低碳·绿色 创生态和谐之美





我们的成绩

首创置业严格遵守《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国节约能源法》等环境保护相关法律法规，积极响应国家环保政策，从多方面采取措施减少公司温室气体排放及废弃物的产生，提高公司资源使用效率，减少公司业务对外部环境造成的影响。近三年内未发现有任何违反与环境相关的法律法规并对公司产生重大影响的情况。

排放物

指标名称	2018 年
温室气体排放总量 (吨)	930.58
直接排放 (吨)	103.74
汽油 (吨)	93.74
天然气 (吨)	10.00
间接排放 (范畴二) (吨)	826.84
外购电力 (吨)	826.84
无害废弃物 (吨)	110.67
生活垃圾 (吨)	103.80
餐厨垃圾 (吨)	6.87
有害废弃物 (吨)	0.34
废硒鼓 (吨)	0.28
废墨盒 (吨)	0.02
废荧光灯管 (吨)	0.04
人均有害废弃物产生量(吨/人)	0.00

能源及资源消耗

指标名称	2018 年
直接能源消耗 (兆瓦时)	434.03
汽油 (兆瓦时)	382.91
天然气 (兆瓦时)	51.12
间接能源消耗 (兆瓦时)	1,088.23
电力 (兆瓦时)	1,088.23
水资源消耗总量 (吨)	22,958.10
人均用水量 (吨/人)	34.78
打印纸张使用量 (吨)	8.59

本部分相关数据及绩效表现为截至 2018 年 12 月 31 日的年度数据，涵盖首创置业总部、北京地区的附属公司及旗下运营期项目。由于目前北京地区运营期项目物业皆为外包或非自持物业，本数据范围仅涵盖其项目公司办公区域，建设期项目暂未涉及。

绿色管理



首创置业在发展项目、设计产品和服务时, 既遵从相关法律和法规, 同时也考虑环保价值, 不断推出新的产品和服务, 日益注重可持续发展理念, 努力提升环保表现。

环境管理体系

首创置业编制《首创置业环境污染应急预案》, 建立健全公司环境污染事故应急机制和预警机制, 提升企业应对涉及公共危机的突发环境污染事故的能力, 维护社会稳定, 保障员工的生命财产安全, 保护环境, 践行企业社会责任, 促进社会全面、协调、可持续发展。

环保应急管理

成立环保应急指挥领导小组, 建立环保应急救援组织, 指挥部成员和救援人员按专业分工, 本着专业对口、便于集结和开展救援的原则, 建立组织, 落实人员, 并根据人员变化动态进行组织调整。

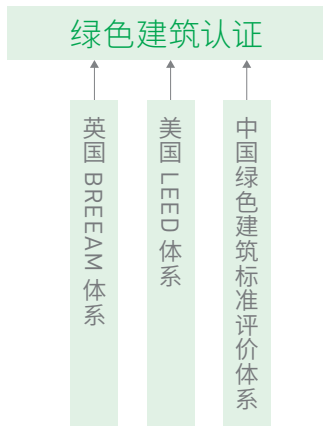
环保应急救援

遵循“一领导、分工负责、加强联动、快速响应”的应急救援方针, 坚持防御和救援相结合的原则, 最大限度的减少突发事件造成的损失。事故发生后启动自救、报告政府相关部门、保护现场、撤离人员等应急救援措施。

环保应急响应

首创置业环境应急响应分二级启动。

- 一级响应(预警)
包括发生影响企业安全的所有类别事故
- 二级响应(现场应急)
包括危险物质泄露已经发生或有所升级, 范围在快速扩大或已发生突发环境事件, 须立即采取行动保护现场人员和阻值事态进一步扩散的情形。



绿色建筑认证

随着社会的发展进步，人类对自然、环保的要求越来越高，尤其在房地产行业，建筑物是否具有绿色环保的性能也日渐受到大众的关注，房地产企业也越来越多的推行绿色建筑认证。绿色建筑认证包括我国绿色建筑标准评价体系，美国 LEED、英国 BREEAM 等体系。

2018 年，首创置业继续推动旗下住宅、商业项目的绿色建筑认证工作，目前已有 20 个项目获得中国绿色建筑星级认证、LEED 认证、WELL 认证、绿色生态小区认证、智慧小区认证等，建筑面积共计超过 200 万平方米。

绿色建筑认证	项目情况
二星级绿色建筑标识	北京首创中心等六个项目
三星级绿色建筑标识	天阅西山、天津生态城等三个项目
LEED 金级预认证	上海宝山区崧南镇 N12-0102 单元 03-01 地块项目
LEED 铂金级预认证	北京首创中心
一星级健康建筑	天津天阅海河
WELL 金级认证	天津天阅海河

提升环保意识

首创置业认真贯彻执行国家环保要求。企业在进行经济建设推动社会发展的同时，考虑并注重对生存环境的保护，以达到相互之间的共存与和谐的发展，自觉地、有效地进行环境保护，加大对环境保护知识的宣传与培训。

首创置业除在公司层面积极投入生态环境的保护，还倡导及组织员工参与环保活动，提高全民环保意识。

案例 参与阿拉善生态保护

2003年, 时任首创集团董事长、首创置业董事长刘晓光当选为国内最大的企业家环保组织阿拉善SEE生态协会的创始会长, 致力于沙漠防治, 在他的影响下带动了一大批地产界及地产界以外更多的企业家、公众参与到生态环保中。

至今, 阿拉善SEE已启动“一亿棵梭梭”、“任小米”、“任鸟飞”、“卫蓝侠”、“绿色供应链”、“创绿家”、“劲草同行”、“诺亚方舟”、“留住长江的微笑”、“三江源保护”等品牌项目, 未来将进一步带动和整合企业及社会资源投入, 号召公众的广泛支持和参与, 充分发挥社会化保护平台价值, 共同守护碧水蓝天。



刘晓光与阿拉善SEE



现在的阿拉善

绿色建筑



首创置业积极推动绿色建筑评级、打造绿色标杆项目；从建筑设计开始考虑国家绿色建筑要求，所有项目因地制宜，将节地、节能、节水、节材、室内环境技术、绿色施工与运营管理等与项目定位相融合。在项目规划及设计阶段，首创置业已将提升能源效益作为规划设计目标之一，在项目设计中积极纳入可持续发展因素，例如带色玻璃、节能大厦设备和装置、先进的智能家居系统等，提升能源利用效率，减少碳排放。

同时，首创置业要求施工单位必须严格遵守环保相关法律法规，要求施工单位投报和谐施工与绿色施工管理策划，结合本工程实际，提出本工程有针对性的环境保护与节能、节地、节水、节材等保证措施，鼓励施工单位主动采取对环境影响比较小的新工艺、新技术和新材料。

环保节能设计

首创置业致力于合理设计楼宇控制系统，进行运行控制节能。在有条件的项目中，通过利用 AI、大数据等先进技术，全面提升项目能源运行的精细化管理以及智能化水平，对项目的能源系统达到可监、可控、可评估、可调整的目标，以满足项目需求端不断变化的需求。在住宅中应用首创智慧家，通过物联网控制技术，客户可以对家庭设备定时节能控制。人员方面，我们对设备运行人员和建筑内工作人员进行“节能”教育，同时鼓励用户绿色出行，减少废气及温室气体的排放。

根据国家、行业相关建筑节能规范，首创置业结合土地位置和客群定位合理设计参数（例如冷热符合、用水定额、照明功率密度等），同时选择能效等级高的设备，提高能源利用率；在建筑施工时优化外部围护结构设计，以被动式建筑方法降低热损失；选择带热回收功能的新风系统，采用清洁能源（如太阳能、地源热泵等）；我们设置中水系统和采用雨水收集与下渗措施，车库、地下室等区域采用感应灯具。

环保材料使用

首创置业鼓励施工项目采取资源节约措施，包括使用铝合金模板、新型保温材料，采用太阳能热水器和太阳能照明，收集并利用雨水等。天津大都汇、沈阳光和城、重庆天阅嘉陵等项目采用铝合金模板，不仅施工效果好，而且铝合金模板能够回收周转上百次重复使用，有效节约了木模板的木材资源。

同时，首创置业鼓励施工单位采用集装箱式临时办公建筑，在项目建设结束后可以吊运至其他项目重复使用，减少自然资源浪费。

环境污染控制



降低三废排放

首创置业与专业厂商合作, 在部分住宅中应用中央排油烟系统: 将油烟集中净化, 净化效率达到 99%。在北方建筑中有锅炉房的项目中, 采用高燃烧效率锅炉, 同时设置废气处理与预热回收装置, 保证废气排放符合国家相关标准。有条件的项目优先采用清洁能源, 例如太阳能、地热能源等, 降低石化能源应用量, 减少废气排放。

施工场地废气主要来自于运输车辆与机械设备。首创置业要求所有进出现场的运输车辆都需与责任单位签署环保协议, 所有车辆必须为排放达标车辆。机械设备由专业公司负责提供, 专人负责保养、维修, 定期检查, 确保使用的机械完好, 工作正常, 废气排放量满足相关标准。另外, 首创置业要求施工单位尽量选择电动施工机械, 减少废气的排放。

首创置业要求施工现场产生的混凝土、砌块等废渣, 收集分类堆放, 按照相关要求统一处理, 禁止在施工场地内填埋, 避免污染土壤和地下水。



控制扬尘

首创置业一直鼓励各项目对环境保护设备设施进行技术改造, 引入雾炮、高压水枪、施工喷淋等设施减少环境污染, 并积极落实不同地区为防雾霾天气的应急措施。在首创置业的大部分项目中均安装了 PM2.5 指标监控设备, 各个项目均配备有洒水降尘装备, 并由专人负责装备运行。在施工过程中, 首创置业要求施工项目采取遮盖、洒水等措施控制扬尘, 并要求编制《空气污染应急预案》, 在空气重污染期间, 启动应急预案并采取必要的措施, 最大限度减小对空气的污染。



降低噪音

首创置业持续致力于减少施工噪音, 大部分项目均安装了噪音指标监控设备, 对施工噪音实时监控, 保证施工噪声控制在国家标准限值之内。施工项目通过合理安排施工工序等措施减少噪音对周边居民的影响, 如当日晚 22 时至次日早 6 时停止噪音较大的工序作业等。



污水处理

首创置业要求所有施工项目产生的污水都必须按规定进行初步处理后, 才能排入市政污水管道网络。施工场地内交通道路和材料堆放场地统一规划排水沟, 控制污水流向, 严防施工污水直接排入市政污水管线或流出施工区域污染环境。此外, 还要求施工现场加强存放油品和化学品的管理, 对存放油品和化学品的库房进行防渗漏处理, 在储存和使用过程中, 采取有效措施防止油品和化学品跑、冒、滴、漏等现象。

绿色运营



首创置业持续加强宣传，提高全体员工的环境保护与资源节约意识，把节约资源和保护环境理念渗透在全员的日常工作中，尽可能减少日常运作中不必要的资源消耗。同时，首创置业也计划将发展循环经济、建设节约型社会宣传纳入重大主题宣传活动中。

节约水电资源

水资源是经济社会发展的基础性自然资源和战略性经济资源，也是人类赖以生存和发展的最重要的物质基础和环境要素。为创建节约型企业，首创置业要求员工从点滴做起、从身边做起，把节约用水作为一种习惯落实到日常工作中，向全体员工发出“珍惜每一滴水”的节水倡议。我们在洗手间等空间张贴节约用水标识，广泛宣传节约用水。提醒员工将水龙头尽量开小，用后随手关闭水龙头。维护管理用水设备，防止跑、冒、滴、漏的现象。

在节约用电方面，首创置业优先采用环保、节能型的电器和设备，逐步淘汰高能耗、低能效的设施、设备。同时，在内部管理上，公司要求员工做到随手关灯、人走灯关；电视不用时及时切断电源，既节约用电又防止插座短路引发火灾；饮水机不用时关掉电源；保持冰箱处于无霜状态。另一方面，首创置业鼓励员工合理使用电脑、打印机等办公电器。



处理办公垃圾

首创置业鼓励各附属公司将废旧硒鼓墨盒返还给供应商进行二次利用或无害化处理，鼓励减少使用一次性制品，减少一次性餐具、一次性雨衣、一次性签字笔，减少一次性物品所产生的大量垃圾造成的环境污染。



纸张循环使用

首创置业充分利用网上办公系统，减少纸质资料的印发和使用传真的频率。推广使用再生纸和双面使用纸张，对材料进行循环再利用，减少生产新原料的数量，降低二氧化碳排放量。



优化公车管理

在使用公务用车的过程中，首创置业一直秉承“绿色出行，享受低碳生活”的理念。在总结了2017年公务用车改革工作的经验后，于2018年对公务用车的管理进行了优化提升，并修订完成了《首创置业股份有限公司公务用车管理办法（试行）》。2018年，通过公务用车管理，公务用车油量较去年约减少17%，公车出行次数较去年约减少22%。

责任专题

绿色建筑，筑就绿色新生活

首创置业秉承“创造都市新生活”的理念，以“首创造2020”为目标，致力于为客户提供高品质、生态健康的人居环境。公司不断创新绿色建筑技术，以多年来开发住宅项目、商业项目实行低碳社区和低碳城市的建设经验，为客户提供高效、低碳、绿色的生活体验。



绿色建筑实践

首创置业践行国企责任，在切实履行国家关于环境保护和节能减排要求的基础上，形成首创置业“项目环境评估管理标准流程”，从项目方案定位阶段直至移交物业日常管理，都将环保及节能减排放在重要的位置。公司从建筑整体节能、制冷供暖形式、设备材料选型、室内环境智能控制、物业日常维护管理等方面打造节能环保的人居环境，先后有多个项目取得 LEED 认证以及绿建认证。在项目建设阶段，公司对工地现场节水节电节地、声光污染控制、固体废弃物及废水处理、扬尘控制等多方面进行管控，要求各项目达到绿色施工安全文明工地要求，部分项目获得地市级“安全文明施工样板工地”称号。

中关村集成电路设计园工程位于北京市海淀区北部，获得北京市结构长城杯金质奖、北京市绿色安全样板工地、精瑞科学技术奖金奖、绿色建筑设计三星级认证、LEED 金奖认证等。

丰台区丽泽金融商务区 F02、F03、F05 地块工程位于北京市丰台区丽泽金融商务区，获得中国钢结构金奖、北京市结构长城杯金奖、全国绿色示范工程、美国绿色建筑协会 LEED 金奖等。



二星级绿色建筑设计标识证书

厨房油烟净化

近年来，中国空气污染严重，雾霾成为整个社会关注的民生问题。北京市为落实国家《大气污染防治行动计划》推出“首都蓝天行动”以及《北京市 2013-2017 年清洁空气行动计划》，其中居民生活厨房油烟是城市污染一项重要来源。

首创置业以产品内在品质为己任，关注客户需求，与老板电器以“践行美好蓝天，创造健康生活”为目的，在治理城市住宅厨房排油烟污染方面付出实际行动，达成在北京首创天阅西山（新建）与爱这城（旧改）等多个项目合作，为首都蓝天贡献力量，作为“首都蓝天计划联合倡议者”为首创业主创造更洁净健康的室内空气环境。



首创爱这城项目已经交付，业主入住多年。由于中国饮食和烹饪习惯油烟量大，以及小区楼层高，公共烟道排烟不畅，业主在家烹饪的过程中产生了常见的油烟串味问题，困扰业主生活。首创置业重视楼房公共烟道排烟的畅通性，致力解决业主家中油烟串味问题，与老板电器中央排油烟系统合作进行技术创新研究，选择问题较重的烟道进行试验解决。

经过实验测量，安装首创置业与老板电器合作研发的中央吸油烟机后，业主家中油烟平均净化效率直接提升 80%，屋顶油烟味明显减小，同时烟道内形成负压，烟道串味问题得到有效解决。同时经北京市环境保护科学研究院测评数据显示：非甲烷总烃值检出限为 0.04mg/m 远低于《大气污染物综合排放标准详解》规定值 2mg/m。非甲烷总烃通常是指除甲烷以外的所有可挥发的碳氢化合物（其中主要是 C2 ~ C8），大气中的非甲烷总烃超过一定浓度，除直接对人体健康有害外，在一定条件下经日光照射还能产生光化学烟雾，对环境 and 人类健康造成危害。

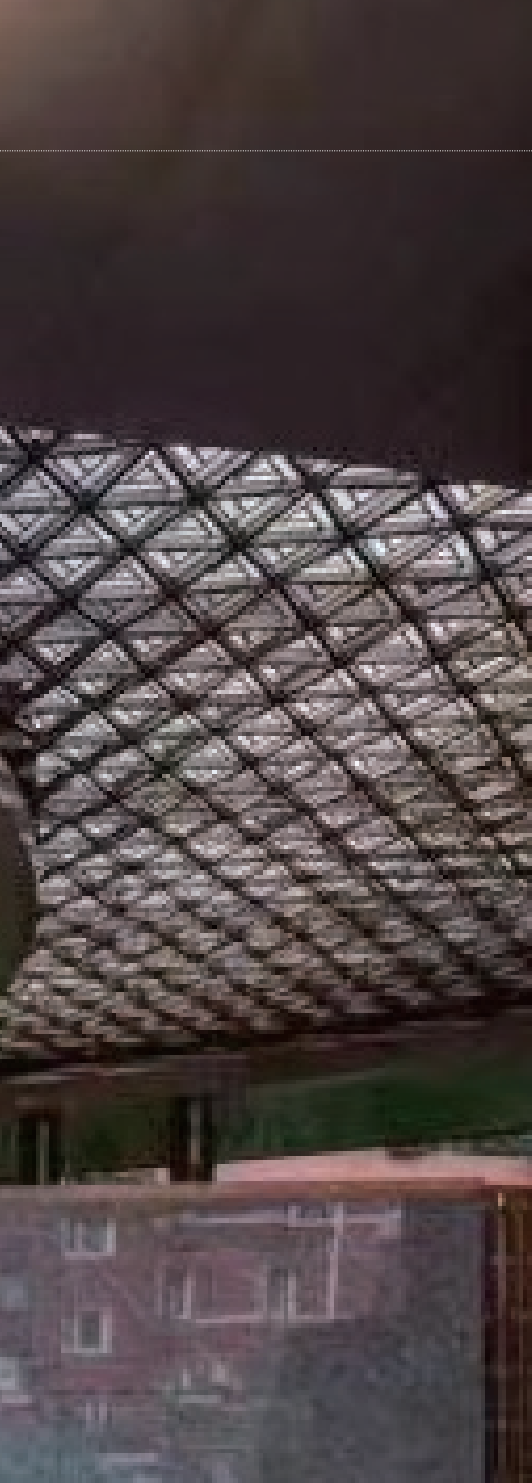
中央吸油烟机在首创·爱这城运行稳定后，调研显示，试验业主对厨房的排油烟表现高度认同。其后，公司在其他项目中采用此系统，将环保科技融入业主生活。

除在绿色建筑认证、室内空气净化的探索外，首创置业也联合合作伙伴及专业研究机构，在绿色建筑领域的不断研究创新，希望通过在绿色环保和可持续发展方面的匠心努力，给客户提供更绿色健康居住产品的同时，创生态和谐之美。



05 | 协同 · 促进 · 共赢
创伙伴发展之美





天道酬勤，日新月异，时代变迁与发展，携手同行的战友是不变的见证者。从业务协同合作到跨界战略联盟推动行业转型升级，齐心协力合力共赢是走向成功的主旋律。作为地产行业的引领者，首创置业始终坚持协同创新发展，将合作伙伴视为我们发展的重要力量，并通过持续建立完善的责任供应链，与合作伙伴开展深度的战略合作，共同推进行业发展，协同共赢，共享发展之美。



我们的成绩

指标名称	单位	2016 年	2017 年	2018 年
经济合同履约率：实际履行合同份数 / 应履行合同总份数 *100%	%	100%	100%	100%
社会责任审查覆盖的供应商数量	个	1080	1100	1200
供应商社会责任培训次数	次	4	3	5

助力行业发展



为助力“首创制造 2020”的发展战略，践行“打造匠心品质，优选供应商”为目标战采核心使命。2014 年开始，首创置业将传统的“招标采购”改为“战略采购”，由传统的价格优先的采购原则，变为与优秀伙伴实行战略合作采购的策略，共同为客户、社会打造高品质的项目，推动行业共同发展。

同时，首创置业始终秉承阳光采购合作理念，招投标全过程（采购预告、投标报名、发标、投标、开标以及最终的中标结果公示）全部通过线上采购平台——“首创置业携同发展平台”公开进行。对于战略采购项目，最终的开标环节由公司审计、纪检以及一线城市公司代表共同见证。为倡导廉洁合作，禁止商业贿赂和不正当竞争，首创置业在与供方签署的合作协议中均附带《廉洁合作协议书》，明确规定了协议双方廉洁合作的行为准则。首创置业通过公平、公开的竞争，以及完善的供应商管理制度，促进行业规范化发展。

案例 尊重产权，首创置业联合专利申请

首创置业不仅重视自身的产品及技术创新，在保护自有知识产权不受侵犯的同时，首创置业充分尊重合作伙伴、客户以及第三人的知识产权，并与合作伙伴共同进行新产品新技术的研发，2017-2018 年首创置业与合作伙伴共同申请专利 10 项，为行业发展贡献力量。

其中，实用新型专利 9 项，外观设计专利 1 项，围绕除霾新风口、吊顶式新风机、热水器循环控制系统等多个方面发展新型技术。

外观设计专利 1 项

首创置业与合作伙伴共同申请专利 10 项

实用新型专利 9 项



首创置业与合作伙伴联合申请专利

开展战略合作



首创置业希望与优秀合作伙伴建立战略合作关系，通过战略合作强强联合实现优势互补、协同发展，共同推动产品的研究及创新，打造高品质产品。

创新智能技术合作

首创置业重视技术合作，共同推动行业技术创新和发展。通过与行业内合作伙伴协同技术研发、与高校共建产业中心等方式，公司不断更新合作理念，共同打造战略合作新平台。

与电器公司合作 研发中央排油烟系统

在住宅中设计中首创置业与专业电器公司合作，应用中央排油烟系统，将油烟集中净化，提高净化效率，运用后获得客户好评，相关实践经验亦可转移至其它地产项目或餐饮等相关行业。

与专业空气净化公司合作 成立除霾新风实验室

成立“首创除霾新风实验室”，以进行“全屋好空气”的除霾新风系统研究。目前，该系统已取得三项技术专利，具有空气处理和混风节能双重效果。

与中国传媒合作 成立产业创新中心

2018年12月，首创置业与中国传媒大学签署战略合作协议，开启共建首创·中传传媒产业创新中心合作。此次合作标志着双方将在产学研转化、文创园区开发、人才培养等领域开展广泛的合作；在产教融合、创业孵化等方面进行更深入的项目挖掘和探索。通过对双方优势资源的整合与梳理，协同发展、优势互补、共同提携，丰富发展新模式。



首创·中传传媒产业创新中心



促进行业协同共赢

首创置业通过与各领域的优秀合作伙伴精诚合作，搭建企业经营生态圈，与合作伙伴协同、促进、共赢。

④ 联合发布行业白皮书

2016 年首创置业联合中建二局、东方雨虹、广东科顺、奥润顺达窗业、富思特涂料在内的 21 家总包、防水、外窗、涂料、保温等企业，强强联合，共同发布以“匠心精神、社会责任”作为主要指导思想的建筑零渗漏白皮书，消除建筑渗漏。



零渗漏白皮书

④ 与非产品合作伙伴协同发展

在企业管理、商业运营以及创新孵化等领域，首创置业积极与国内、国际优秀伙伴精诚合作。其中包括招商银行、中国建设银行、北京银行等达成战略合作；与 NIKE、ADIDAS、SKECHERS 等国际知名品牌达成商业战略合作；与优客工厂、优享创智等进行战略业务合作；与麦肯锡、普华永道等国际咨询机构在企业治理上合作。通过与各领域的优秀合作伙伴精诚合作，搭建企业经营生态圈，与合作伙伴协同、促进、共赢。

联合行业优势资源， 智慧资本推动产融共赢

首金资本作为首创置业旗下金融平台，为首创置业引入和联合外部资源，实现地产与金融的深度结合，助力首创置业主业快速发展和战略转型升级，同时构建适应未来行业竞争的新格局。

目前首金资本与招商银行、北京银行、江苏银行、平安银行、IDG 资本、中金公司、人保控股、首建投、中国建设银行、浦发银行、农业银行、国家开发银行、中信银行、工商银行、国寿资本、泰康、东方藏山、中国太平、北京信托、中诚信托、平安信托、中信信托、中铁信托等深度合作，合计合作规模上千亿。

建设责任供应链



针对供应商管理，首创置业制定了《供应商管理流程》等管理制度。2018年，对《供应商管理流程》进行了修订，在原有基础上细化供应商分类，将供应商评估维度扩充至五个，进一步明确了各类供应商评级管理原则，对供应商奖惩制度与措施进行了修订，同时明确了战略采购中心及纪检监察室在处理供应商投诉中的专业职责，增加了供应商资源库的管理原则及要求，实现了从考察调研—供应商准入—第三方检测—履约评估—评级—奖惩的全流程责任供应链管理。

严格供应商筛选

供应商的技术、管理及生产质量关乎首创置业的市场竞争力，公司严格管控供应商筛选，主要从调研考察、准入管理等方面进行，同时要求第三方检测，加强筛选的客观性，防范未知风险。



供应商考察调研

重点关注工厂、项目现场的管理是否符合国家规范，污水废气处理情况是否符合相关要求等；对投标企业是否存在雇佣童工、强迫或强制劳工事件、违反人权或侵犯结社自由与集体谈判权及贿赂与不正当竞争行为进行调研。



供应商准入管理

制定《单项招标管理工作指引》、《战略采购建立作业指引》等多项管理制度，涵盖了投标候选人筛选标准、具体招标流程及招标评估标准，包括规定材料质量、环境保护措施、项目人员用工等多个方面。



第三方检测

2017年起首创置业聘请第三方材料抽样检测单位，采用“飞检”的方式对建筑材料进行见证取样、检测分析，根据分析结果对供应商服务进行评价，并实施必要的奖惩措施。

2018年公司完成三次季度抽检，一次精装专项抽检，一次环保专项抽检和空气检测，合计抽检材料约1,200批次，具备抽检条件的在建项目100%覆盖，总包单位和批量精装单位100%覆盖。

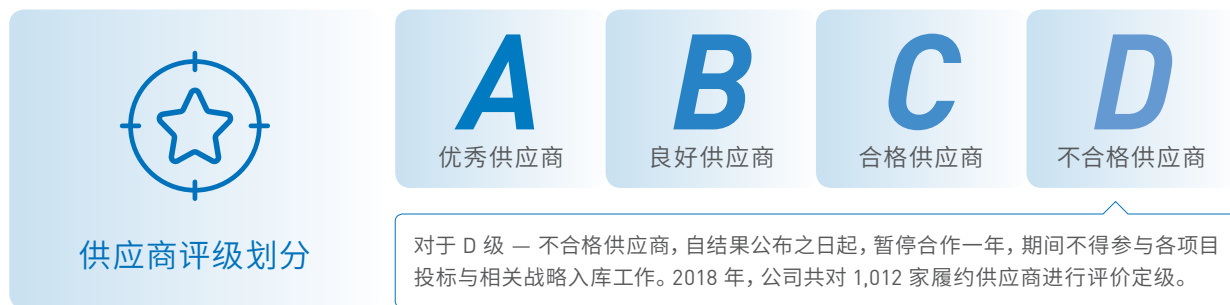
强化供应商管理

首创置业不断完善供应商管理体系，公司长期重点关注项目周期内供应商的履约表现、社会责任践行等方面，致力打造负有社会责任、生产力优越的供应链。

④ 重视履约评估，完善评级体系

供应商履约评估由首创置业成本管理、工程管理、设计以及客服等团队共同开展。对供应商的履约评估是对供方实施工作的实时考评，是为供应商定级的基础。2018年四个季度共完成4,739条履约评估。

公司将供应商评价体系拓展到工程质量实测实量、供应商履约巡检、季度履约评估、第三方材料检测以及客户满意度评估五个方面，完全覆盖供应商签订合同、项目实施、付款结算到最终售后维保的全部过程节点，实现管理闭环。



④ 明确奖惩机制，促进素质提升

首创置业建立供应商奖惩制度，针对优秀供应商，在合理的价值标准基础上制定一系列措施，包括简化合作程序、商务优惠、合作规模、商誉激励等，调动供应商的积极性；同时制定《首创置业供应商违规处罚清单》，对于不合格供应商给予约谈 / 警告、经济处罚、暂缓付款、停标 / 列黑名单等不同程度的处罚。公司不断加强对于供应商的管理，并促进供应商整体素质的提升。

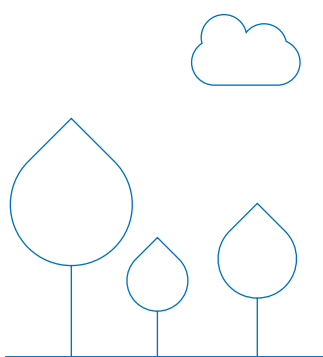
④ 社会责任管理，保护农民工权益

首创置业通过供应商考察调研及准入机制对供应商进行多维度的社会责任评估，当发现供应商单位出现社会责任问题、严重经济问题、重大欺诈事件以及恶意损害农民工权益等情况时，立即将其列入黑名单。同时，公司重视农民工的权益保护，通过明查暗访调查施工单位农民工工资发放情况，将恶意欠薪的施工单位列入“黑名单”。

责任专题

携“首”发展 共创未来

——首创携同发展平台

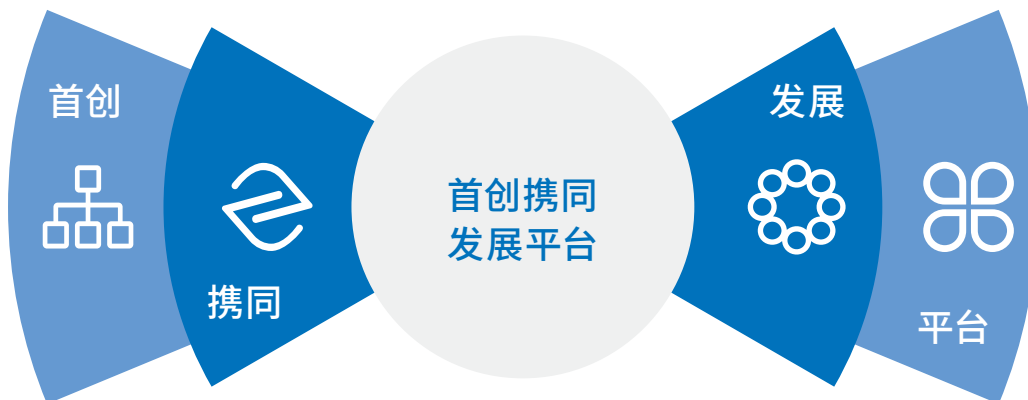


自 2005 年开始，首创置业构建规范、透明、阳光的采购管理体系。2014 年搭建携同发展平台，让阳光采购体系电子化，让价值链整合更高效。

首创置业全力以赴打造战略集采的供应平台，目标就是要依托战略平台，与所有的供应商、所有的战略合作伙伴，按照市场竞争的机制、规范运作的方式、长期合作的共赢理念，按照这样的价值观和游戏规则来要求自身和所有的合作伙伴。首创置业希望在房地产行业当中树立供应链标杆，实现首创置业“创造都市新生活”的使命。

参与的主体为首创体系内的公司，即以首创置业及其下属公司为主，未来可能拓展到集团内的其他成员企业

体现动态的过程，利用互联网的技术手段，建立公开透明阳光的合作机制，实现与供应商的良好互动，共同发展



以首创为核心的供应链资源整合，实现与供应商的携手前进，做事业同路人；

是从互联网线上到线下协同的 O2O 平台，线上包含 PC 端和手机端的应用，具备行业领先性；线下实现首创和供应商的工作紧密配合，携同发展。

[首页](#)
[采购预告](#)
[中标公示](#)
[联合发展专区](#)
[合作伙伴](#)
[供应商自助](#)
全部公司[更改]





采购预告 | Sourcing Forenotice 更多...

采购预告	发布日期
• 首创置业北京区域2019-2020年度勘察、测绘类企业招标采购预告	2019-07-31
• 华东区域公司防雷检测工程战略采购采购预告	2019-07-31
• 恒大·南宁首创奥特莱斯项目配电箱、柜供应工程采购预告	2019-07-31
• 天津公司武清6-9项目夜景照明指定分包工程采购预告	2019-07-31
• 京津冀一级公司平台畅春园项目散热器采购采购预告	2019-07-30
• 重庆公司嘉陵二期项目物业用房装饰装修工程采购预告	2019-07-30

供应商登陆 | Login

登陆
注册
[忘记密码?](#)

举报投诉 | Complaint

举报电话: 010-66523209
 13561913213
 举报邮箱: sczjywei@bjcapitaland.com.cn

中标公示 | Bid Winner Publicity 更多...

中标公示	中标单位	发布日期
• 在北京区域八里庄之绿化及内部景观工程之绿化工程	• 北京上峰园林景观有限公司	2019-07-29

首创携同发展平台



首创置业合作伙伴(部分)

平台承载的主要业务包括：首创置业的战略采购、各一线公司的集中采购、各项目的单项采购以及供应商入册和评价管理。创建携同发展平台，可以推动首创置业采购业务的阳光化、透明化，创造公平、公正的采购环境；实现总部与一线公司间、各专业中心间的线上协同，提高首创采购业务的工作效率；网站、移动应用门户等多种方式协同，提高与供应商的沟通效率；对供应商评估与分级管理，促进与供应商的携同发展。

合作伙伴感言（部分）

我们和首创置业从 2007 年开始合作，合作规模超过 400 万平米，与首创置业从最初的单个项目投标，到 2010 年签订战略合作协议，2014 年重新签订了战略合作协议，合作过程中，阳光、透明、简单，希望和首创置业在未来的发展中，进一步拓展发展空间，提升发展品质。

——中国建筑第二工程局

自 2014 年首创电梯战略采购开始，我们和首创置业采购人员共同研究战略采购的实施模式，经过考察、投标、技术议标、商务谈判等环节，通过充分的竞争成为首创的战略合作伙伴。

——华升富士达电梯

在战略投标的过程中，双方把握一个严谨公正的原则在操作，我们所要做的就是提供一个优质的服务，最好的产品，最好的品质。

——巨人通力电梯

携同采购平台的阳光采购有助于首创置业在采购过程中进入一个新的里程碑，同时我们供应商也能及时的在采购平台上获取首创置业更多的资讯，非常便捷。

——三棵树涂料

首创集团 | 首创置业
CAPITAL GROUP | BEIJING CAPITAL LAND

感恩首创 快乐相

2017首创小学感恩寻梦北京行

2017 DREAM-SEEKING BEIJING TRIP OF
BEIJING CAPITAL PRIMA SCHOOL



06

关爱 · 和谐 · 共享
创社会繁荣之美



“天南地北，首创集团都在做公益，践行企业社会责任，也不拘泥于形式。到全国很多地方洽谈项目投资合作，我们都会跟地方政府主动询问，是否有一些首创集团可以参与支持的公益项目或者扶贫工作。作为一家国企，积极参与公益和扶贫事业很重要，但更加关键的是整个公司和领导班子都要有这样的意识，拥有履行社会责任的担当意识。”

——首创置业董事长李松平在欢迎“首创小学”师生代表时的讲话

“一心装满国，一手撑起家。有了强的国，才有富的家。”首创置业事业版图的发展之路，既是我们的艰苦创业路，更是我们不断回馈社会、回馈国家、回馈民族之路。作为紧贴京津冀发展脉搏的“排头兵”，我们在适应市场化机制的同时不忘初心、牢记使命，为同行、其他国企书写了一条切实可行的“首创”样本。作为在改革开放过程中成长起来的企业，我们将国企使命与业务发展高度融合，积极响应国家政策落地、投入慈善公益事业之中，以产业为核心，服务社会，为社会发展和谐繁荣贡献我们的力量。



我们的成绩

指标名称	单位	2016年	2017年	2018年
纳税总额	亿元	29.3	23.3	34.2
捐赠总额	万元	85.8	144.2	78.2
员工志愿者人数	人	—	大于200	大于500

响应政策落地



落实房住不炒方针

2016年中央经济工作会议战略性地以“房子是用来住的、不是用来炒的”重新定位了中国房地产市场之后,2017年写入十九大工作报告,2018年中央经济工作会议再次强调坚持“房住不炒”这一定位。作为北京国资委所属的大型企业集团首创集团旗下的责任房企,首创置业坚决落实国家“房住不炒”方针,首创置业通过建设保障房、改造棚户区、推出长租公寓、合理开发集体用地等形式,满足首都人才引进和年轻人居住需求,探索新型住房供应模式。





积极参与保障房建设

首创置业兼顾经济效益与社会效益，以平稳的价格、过硬的品质，连续多年打造多个符合首都建设与民生需求的保障性住房项目。不仅严格稳定房价，首创置业还极其重视保障房项目的开发建设，严把质量关，在规划上提出了要沿袭精品住宅的理念科学布局设计，在建设过程中更提出了按照“规范化”、“标准化”、“精细化”的管理要求推进，打造区域标杆自住房。

截至 2018 年底，首创置业近 5 年累计建成、在建保障房超过 1.7 万套，覆盖海淀、顺义、房山、平谷、密云、大兴等区域，合计总建面超过 160 万 m^2 ，为首都发展贡献力量。其中，完成交付入住约 82.9 万平米、8206 套，大幅改善了首都居民居住环境。



拓展长租公寓项目

为落实房住不炒方针，结合业务品牌效应、服务品质和运营能力，首创置业进一步扩大长租公寓业务规模。2018 年 9 月首创置业主长租公寓首个项目北京房山 Hé 园正式开业。此外，首创置业与北京市朝阳区十八里店乡政府签约集体土地住房项目，该项目融合了居住、休闲、娱乐、商业等多项功能，为北京目前最大的集体用地长租公寓项目。首创置业将立足北京，放眼全国一二线重点城市，实现“3 年、100 亿、3 万间”的短期战略目标，创建出一批新时代背景下的理想租赁社区，从而为国家探索新型住房供应模式提供了满意的答卷。



积极参与棚户区改造

首创置业积极参与京津冀地区棚户区改造项目，2017 年首创置业中标获取北京顺义区北石槽棚户区改造项目，规划总建筑面积 43 万平米。

目前首创置业已在北京顺义、呼家楼等地区获得多个棚改项目，并在天津武清获取 300 万平米土地一级整理项目。参与棚户区改造项目是在落实国家政策的同时，有助于首创置业京津冀一级开发业务的发展，并有效补充公司核心城市优质土地资源。

未来，首创置业还将继续承担市属大型国有企业责任，坚决落实国家住房政策，稳定房价，为促进首都建设、满足民生需求做出更大的贡献。

参与北京四个中心建设

2017 年党中央、国务院批复《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，说明北京的一切工作必须坚持全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的城市战略定位。



首创置业积极响应北京四个中心定位及“文化自信”国家战略，在文化领域首创置业积极探索文创业务，成立文创和产业发展事业部，依托平台整合内外部资源，锁定北京多个泛文创类潜在项目。2018 年 4 月经集团批准，投资建设首创非遗创新发展平台，作为集团文创板块优先和重点培育业务，并于 2018 年 6 月 20 日正式向社会发布。

平台充分发挥国企平台优势，立足北京、辐射全国，整合非遗内容资源、设计创新资源及空间、资本、生产、市场等相关要素资源，构建传习培训、研发试制、生产销售、展示体验、IP 开发、传播推广等多业态复合的非遗生态圈，着力解决非遗技艺传承和经济效益转化之间的矛盾，全方位为非遗保护传承与创新发展赋能，推进非遗走入时代、走入生活。

首创非遗发布以来，在抓紧进行园区改造建设的同时，先行开展零售拍卖、设计转化、体验培训等业务模式的探索，广泛集聚传承人、设计师与设计企业、行业协会、高校院所等资源，与几十位传承人、多家企业、行业协会建立了合作关系。

首创非遗积极推广品牌，主办、参与了十余场大型活动，取得了广泛的社会影响和较大的行业影响，受到文旅部非遗司、北京市文旅局等主管部门的关注与支持。



在落实“国际交往中心”的战略定位中，由首创置业中法公司及其所发起设立的中国之家开发协会、中法国际教育文化交流协会（IEEC）自 2017 起开展各类中法文化交流活动，联合法国驻华大使馆、中法音乐顶级院校教育家、艺术家，共同打造了一系列中法音乐教育与文化艺术交流项目。项目形式从单纯的交响乐演出拓展至更具有教育和交流意义的大师对话音乐会、音乐教育分享会、音乐大师班，音乐文化知识竞答等多元化的文化节形式，创造了更大的影响力和品牌效应。



此外，在贯彻首都“科技创新中心”的战略定位中，首创置业与中关村发展集团联手打造了位于海淀永丰基地的中关村集成电路设计园（IC-PARK），吸引国内领先的人工智能芯片、集成电路、物联网等高科技企业，打造科技元素为主题的国际创新产业聚焦区。

落实精准扶贫

首创置业响应国家脱贫攻坚战要求，通过管理输出的方式，在南水北调水源地河南南阳贫困县淅川县支持打造“渠首北京小镇”，该项目是淅川县打造南水北调渠首生态园的重要组成部分，是北京市对口支援合作办、河南省发改委、南阳市和淅川县共同推动的京豫（宛）协作重点示范项目。首创置业采购贫困山区的农产品作为节日福利发给员工、前往贫困地区捐献生活物资、捐款修缮危房险户和援建希望小学，通过消费扶贫与产业扶贫相结合、“扶志”与“扶智”结合，发挥行业经验和产业优势帮助贫困山区实现精准脱贫。通过大力推动产业扶贫和生态环保，将北京小镇打造成生态宜居、集中展示南水北调、京豫合作成就的特色园区。

自 2018 年 5 月以来，首创置业作为轻资产的运营主体，已经完成渠首北京小镇文化街的定位、方案及施工图设计，并引入施工单位进行建设。2018 年 6 月 10 日，北京市政协吉林主席带队考察渠首，重点听取了首创集团对北京小镇文化街发展的支持工作，对首创集团对南水北调水源涵养区产业扶贫工作充分肯定和赞扬。

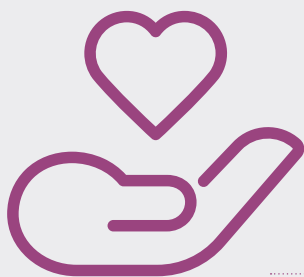
带动创业就业

首创置业通过多元化的业务发展，带动区域创业就业。据统计，郎园 Vintage 改造完后，园区聚集了文化、创意、IT、设计等 50 多家文创类企业，提供创业、就业岗位 4000 余个，园区年产值约 50 亿元。同时，首创置业通过奥莱商业模式解决当地的就业与税收，仅北京房山奥莱项目，带动 4000-5000 人就业，成为房山的一个名片。

热心公益慈善



秉持回馈社会, 关爱弱势群体的信念, 首创置业鼓励各附属公司开展对老人、儿童及贫困人口的关注活动。



2018 年 公益慈善总结

1月

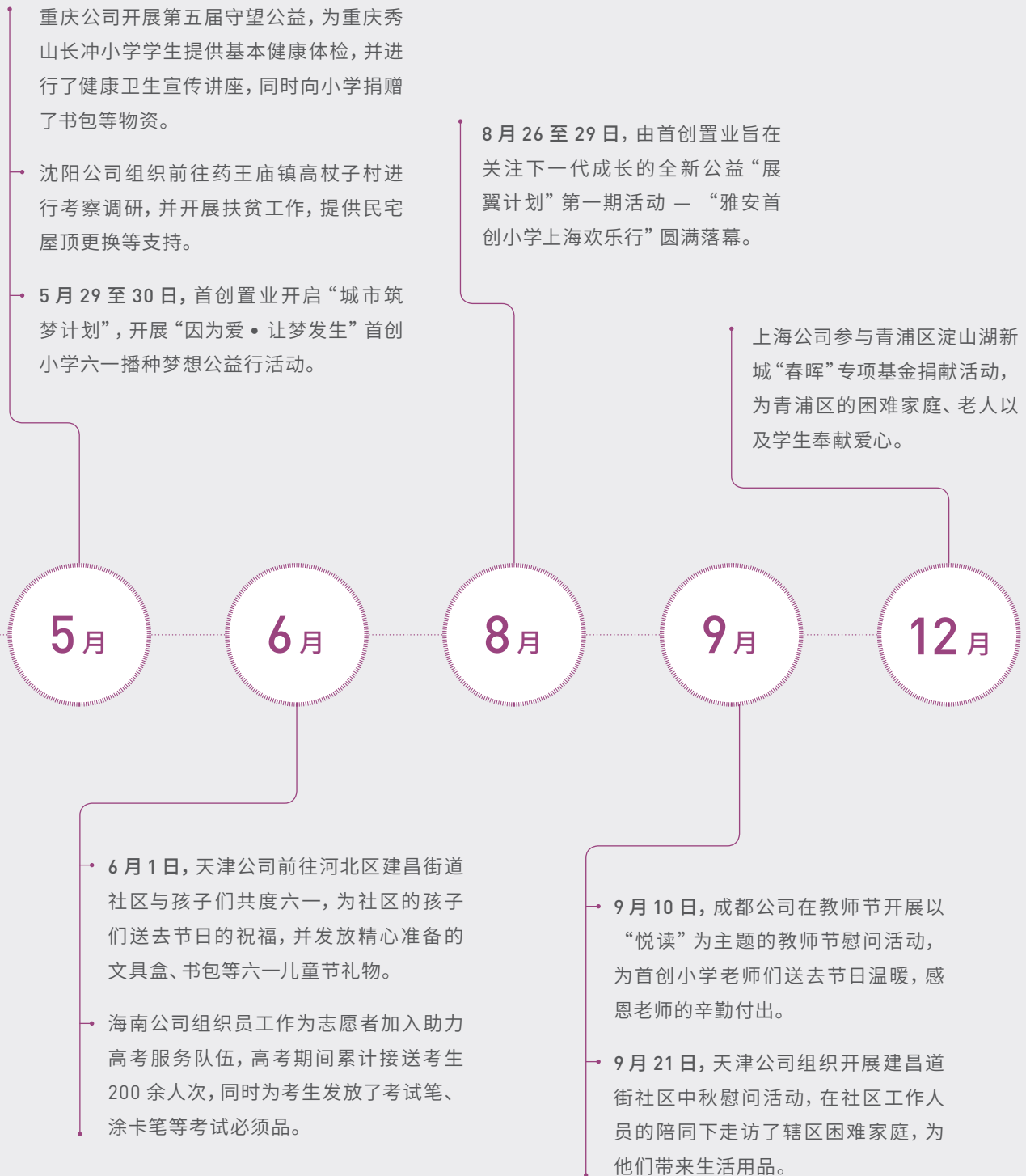
重庆酉阳关爱留守儿童公益活动, 首创置业重庆公司协办并捐款。

2月

2月8日, 天津公司组织开展建昌道街社区慰问活动, 为辖区困难家庭提供米、油、牛奶等生活用品。

4月

4月2日, 世界自闭症日, 重庆公司与重庆市残联, 重庆市慈善总会举办“关爱星星的孩子”自闭症儿童健走活动。





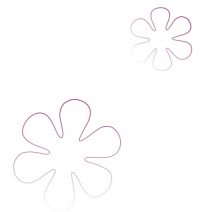
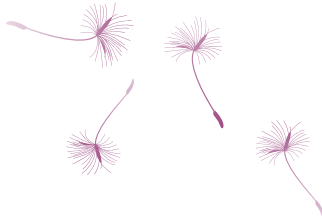
首创置业健康公益行暨首创小学“六一趣味运动会”

“爱城行动”，支持教育发展

首创置业除了为城市提供优质的住宅、商业项目，还致力于参与各项公益事业。“爱城行动”已成为首创置业在成都独具特色的公益品牌，其突出的项目是首创小学。

首创小学是 2013 年雅安芦山地震后，由首创置业发动各界力量及合作伙伴，共同出资 600 万元援建，于 2014 年 4 月 18 日建立成并交付使用。建成的首创小学占地 4000 平方米，教学综合楼建筑面积 1800 平方米，标准教室 12 间，图书室、美音室、教师办公室、后勤用房、活动场地等一应俱全，可供 200 名学生教学使用。同时，首创置业也定期组织各种关爱活动，关注学生成长。

首创置业以实际行动助力国家教育事业发展，号召和带动首创合作方、首创业主，让更多的社会力量投入社会公益当中，持续关心教育事业，呵护下一代的成长。



2017 首创置业组织首创小学学生寻梦北京行活动



首望公益走进长冲小学



首望公益走进沙子坝小学

“首望”公益，关爱留守儿童

“首望”公益活动是首创置业在 2013 年首次集全 国数十城市之力，同步推进的大型公益行动。“首 望”公益活动至今已连续开展六季，在区域、内容、 公益及媒体等数个方面实现了大联动。留守儿童， 缺少的不仅是生活用品，更缺少来自家庭、社会的 关爱，“首望计划”内容包括“爱的火车”、“爱的 邮包”、“爱的接力”、“爱的拍卖”等数项公益子计 划，既包含了对留守儿童物质生活的关注，也涵盖了 对其精神生活的极大关心。

首创置业作为责任国企，积极承担社会责任，既 是对爱心的传递，也是践行社会价值的最好延续。六 年来，公司以工会为组织平台，积极响应总部号召， 为重庆秀山县响塘小学、长冲小学送上爱心捐款和 物资共计 10 万余元，为山区孩子送上了我们真挚的 关怀，也让首创置业品牌文化在山城绚丽绽放。在 开展公益活动过程中，不仅当作是内部员工的事情， 而是让更多的客户和业主参与其中，以爱心捐款、自 助午餐、搭建图书室的形式为载体，充分体现客户共 同作为公益主体的意义，是首创置业联动化公益的实 际推进，为首创置业公益化道路迈出坚实的一步。

案例 首创钜大“爱阅计划”构筑公益新路径

首创钜大牢记国企使命，践行社会责任，启动“爱阅计划”项目。在首创钜大党委的组织下，与多家福利机构建立长期帮扶关系，以“帮扶先帮智”的理念传递知识力量，为孩子们创建知识平台。

2017 年至 2018 年，首创钜大组织多次帮扶活动，为北京房山儿童福利院、富阳市儿童福利院、湖州儿童福利院等机构捐赠大量图书；同时结合“首创奥莱·奥跑中国”活动，为代县乡村小学建立“钜大爱阅图书馆”，帮扶先帮智，将首创钜大精神薪火相传。



首创钜大“爱阅计划”捐书活动

助力地区发展



首创置业在自身业务发展同时，不忘回归社会，通过实际行动支援地区发展，助力脱贫攻坚。公司重视本地化采购，推动当地经济发展；保护老城区样态，合规拆迁；发展健康产业，以新兴业态助推地区和谐发展。

本地化采购

在全国化的布局进程中，首创置业在确保合作伙伴选择符合公司采购标准基础上，优先选用与项目所在地合作伙伴或者战略合作伙伴的项目所在地分公司合作，通过采购本地化的政策，一方面推动区域就业及经济发展，另一方面也为业务布局降低经营成本。

老城区保护

首创置业在项目获取以及项目规划依照国家相关法律法规以及当地政策要求，进行合规拆迁及城区保护。在城区保护上，首创置业有很多三旧改造项目，通过不破坏旧城区格局上，通过重新的设计及定位，让新的业态重新聚集在旧的城区。

案例 郎园 Vintage 改造项目

郎园 Vintage，原是万东医疗设备厂所在地，里头最老的建筑也存在了 50 多年。通过 9 年改造，厂房也依旧是厂房，楼宇间工业时代的遗风尚可感知，只是郎园不再传出机器的轰鸣，取而代之的是 50 多家文化、创意及内容类公司以及每年 400 多场文艺活动，以另一种形式续写着工厂的历史。至 2018 年年底，郎园 Vintage 基本处于满租状态，其租金也达到了与周边的甲级写字楼相媲美的程度。

除郎园 Vintage 外，首创置业已储备 19 个项目类似项目，通过文化板块对老城区、旧工厂传承、融合和创新，注入新活力，在旧的时代记忆土地上生长出更多有温度、有价值、体现社会发展的新内容。



“文化驱动下的城市更新” 2018 中欧国际交流论坛首创置业党委书记李晓斌进行主题分享

推动健康产业

近年来, 国家围绕大健康产业发布了《“健康中国 2030”规划纲要》、《国务院关于促进健康服务业发展的若干问题》、《健康北京 2030》、《北京市促进社会办医健康发展若干政策措施》、《北京市人民政府关于促进健康服务业发展的实施意见》系列政策措施。2017 年首置文科响应“健康北京”国家战略发展规划, 积极推动首创置业产业战略布局, 专注轻医疗, 打造都市全周期健康服务者, 将旗下资产光合中心的发展方向定位为城市大健康综合体, 通过整合国内外领先健康产业资源, 搭建国际健康资源平台, 构筑健康产业高地。

首创光合中心作为首置文科健康产业重点项目, 是健康服务中心、健康就业中心、健康商业中心。首创光合中心通过健康产业的打造, 推动大兴的产业升级, 以项目为平台, 推动国内健康类企业机构发展和进步。



首创光合中心

致力文体发展



健康、绿色、快乐是首创置业倡导的生活态度，我们建立了“5C 生活创见”体系，希望通过“运动健康”“富有情怀”“客户视野”“多元化”“有创造性”等五个维度对“创造都市新生活”进行全面阐释。在文体发展上，从田径世锦赛、斯诺克公开赛、伦敦德比、国际铁人三项赛再到连续多年的 TheColor Run，各类顶级体育文化赛事中一直有首创置业的身影，希望通过文体发展，为创造都市新生活添光溢彩。

案例 首创置业携手 The Color Run

首创置业与 The Color Run 合作始于 2013 年。至今，活动每年连续举办，重点落地北京、上海、成都、重庆、深圳、沈阳等首创置业战略核心城市。近三年来，现场参与人数超十万，辐射亿级媒体受众。

首创置业与 The Color Run 携手，希望通过传递 The Color Run “健康、快乐、个性”的健康生活理念，将首创置业“创造都市新生活”的理念同步阐释，帮助更多的小伙伴表达“活出彩”生活态度。



2018 年 6 月 9 日 The Color Run 2018 北京站

案例 首創置業 2018 密云生態半程馬拉松

健康是一種幸福，隨著社會消費結構的升級，跑步作為最簡單易行的健康生活方式逐漸成為一種時尚，而“跑馬”也從最初挑戰極限的激情壯舉演變成了全民的健身日常。2018年6月10日，以“創造都市新生活”為企業理念的首創置業鼎力贊助馬拉松賽事，與馬拉松所秉持的快樂、健康、幸福的理念不謀而合，讓無數熱愛健康、追求幸福的都市年輕人，得以借機展示自我，表達對幸福美好生活的追求與熱愛。



首創置業 2018 密云生態半程馬拉松

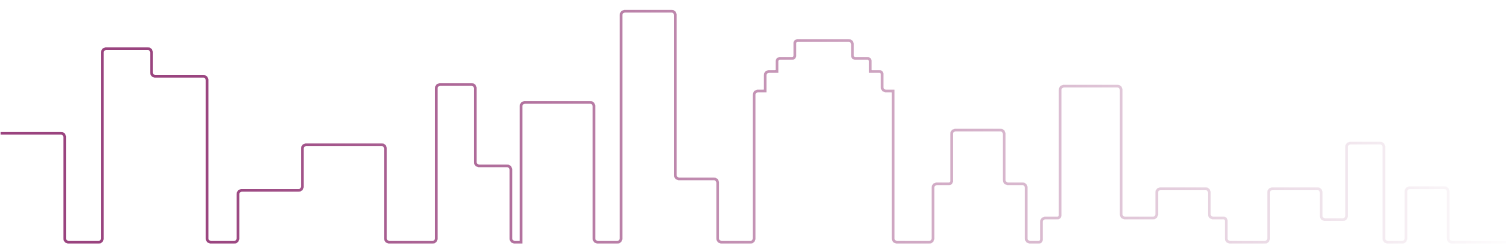


首創置業支持鐵人三項賽



首創置業助力 2016 優悅 · 李寧 10 公里路跑聯賽

弘扬传统文化，延续艺术传承



2017年9月29日，备受期待的《北京城市总体规划（2016年-2035年）》正式发布，明确了北京的一切工作必须坚持全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的城市战略定位。在新定位的指引下，文化创意产业将成为拉动北京经济转型升级的重要引擎，产业发展对空间载体的需求也越来越急迫。

首创置业积极响应北京市和集团号召，积极投身全国文化中心建设，把文创业务作为重要的战略转型方向，全力孵化培育。由总部统筹，已形成首创郎园和首置文化量大平台。2017年10月，首创置业正式成立文创与产业发展事业部。这意味着首创置业开始布局第五大业务板块——文创产业。

文创产业肩负着首创置业为更好地拓展文创发展领域，积极投身北京“全国文化中心”建设，秉承党的十九大报告中指出的坚定文化自信，推动社会主义文化繁荣兴盛的方针。为北京乃至全国各地的城市服务，协调经济文化各个方面走向可持续、可改善和可提高的发展目标，推进城市产业化的转型升级，这是首创置业所必须承担责任。

截止到2018年6月，首创置业在全国布局的储备文创园区项目已达到19个，并在园区建设、产业投资、内容深度上形成三个持续递进的业务结构。为社会提供更多的就业机会，创造更多的经济效益，从而带动各产业的协同发展。

作为首创置业文创产业的成功品牌代表“首创郎园”，立足于城市文化运营商定位。以文化为抓手，以园区为载体，活化城市气质，灵动区域发展。



郎园精神： 让文化成为一座城市的灵魂

城市更新和运营是永恒的话题，肩负着“创造都市新生活”的企业使命，首创置业努力创建美好和谐的社会环境，致力于传统与现代文化的传播与交流，在创造经济效益的同时，带动就业，丰富百姓生活，提高现代人精神价值创造与追求，在郎园 Vintage、郎园 Station、郎园 Park 等园区中推出多项公共文化系列活动，以精品戏剧、音乐会、电影影片、文学作品，新媒体艺术展览等多钟丰富多彩的形式，助力传统与现代文化走进大众视野。

郎园 Vintage：

郎园 Vintage 前身是北京万东医疗设备厂，2009 年老工厂腾退以后首创置业通过招拍挂的方式取得这块土地和老厂房资产包，经改造成为文化创意产业园。整个园区占地面积 2.3 万平米，总建筑面积 2.9 万平米，共拥有老式厂房 18 栋。大多是上世纪 50-90 年代。

截止 2018 年底，郎园 Vintage 园区已入住文化、创意、IT、设计等文创类企业 55 家，提供就业岗位 2000 余个，园区年产值 106 亿元，营收 9400 万元。获取北京市、朝阳区各项文创专项支持资金共计 740 万元。全年举办文化活动 317 场，举办场次连创新高，参与活动人数达 6 万人次，观看直播人数 1500 万人次。郎园号外发表总文字 66 万字，传播力度超过 78.23% 公众号运营者，跻身新媒体头部媒体行列。

这是首创置业认识文创产业的起点，也是首创置业支持文创产业的开端。在实现经济增长，业务增速的同时，亦将文化传播作为企业责任和使命。



无边界公益
从初心，
到平台……

“静心图书基金”在郎园成立

伊能静、凤凰网、新京报共同发起的“静心图书基金”，为内地留守儿童一对一捐赠图书



2012.12

2013.04



郎园初次接触公益

与园区企业稀奇艺术和菲律宾 NGO 一起，携手举办菲律宾 CEBU 青少年慈善摄影展

“被吸烟我不干”

郎园助力盖茨基金会，举办“#被吸烟我不干#感恩派对暨公益歌曲发布会”。



2013.11

2014.11



郎园“同邻汇”慈善之夜

我们邀请园区商户一起，募捐和现场拍卖，拍卖所得捐给慈善机构，公益可以很快乐

“爱在阳光下”

郎园助力中国性病艾滋病防治协会发起的 2017 “爱在阳光下北京夏令营”，为开营仪式策划了人机共舞、机械臂写毛笔字及开营仪式新媒体艺术作品，主办了“爱在阳光下”主题新媒体艺术展，并为 42 位来自晋川桂三地的青少年量身定制了生涯教育课程。



2015.10

2017.07



开始关注环保

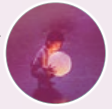
雾霾锁城，郎园希望用自己的一份力量，唤起大家对保护环境的关注，策划了《光·合——国际数字媒体艺术展》

2017.09



成立郎园无边界公益服务平台

郎园联合 13 家公益机构与组织，发起成立全国首个无边界公益服务平台，倡导公益服务“无边界不设限”，自此，郎园公益践行百花齐放，形成“7 大类公益服务”格局



关爱儿童



大咖参与公益



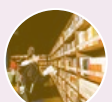
多元公益交流



慈善义卖



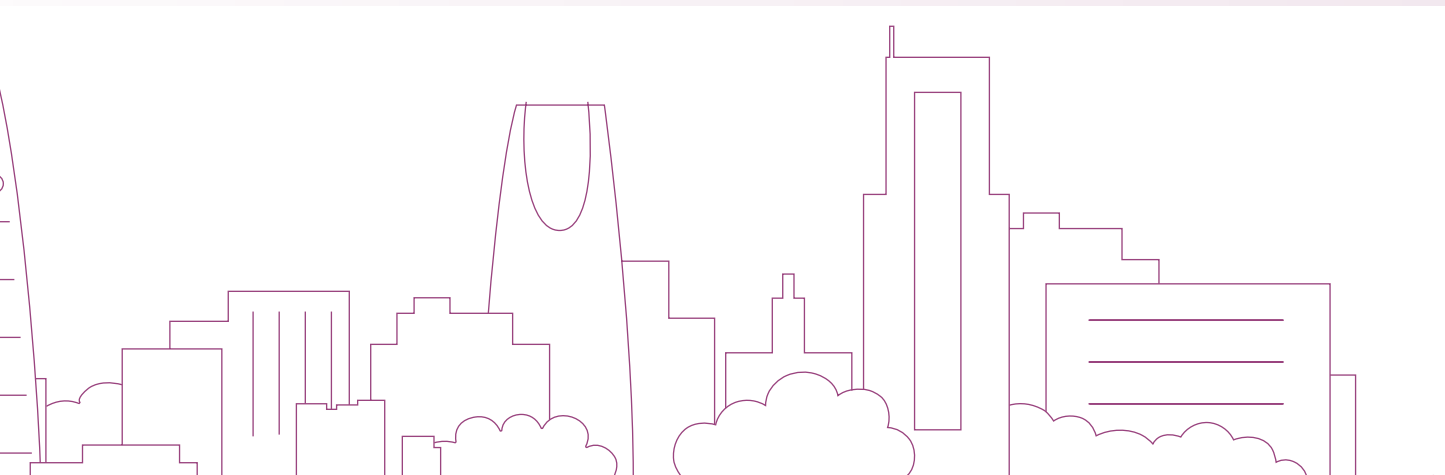
公益艺术展



公益读书



公益体验活动





郎园 PARK:

郎园 PARK 是由石景山区政府与首创集团联合打造的, 对原京西北方旧货市场、博古艺苑工艺品市场集体土地项目进行升级改造的文化创意产业园区。前身是石景山博古艺苑工艺品市场, 南靠长安街西延线, 周边被老山公园和雕塑公园环绕, 距离地铁 1 号线八宝山站仅 200 米, 与中关村、金融街形成黄金三角。

郎园 PARK 建筑面积约 3 万平米, 计划打造成集城市公共文化、艺术中心、草地艺廊、生态办公、格调餐饮、创意商业、青少年教育、共享体验于一体的高端公共文化示范基地。郎园 PARK 建成后, 将成为“三生”携同的文化门户。“三生”将包括以文创科技、影视研发、文化艺术、青少年教育为主的文化内容生产区, 以北京生活体验、弹性空间、共享空间为主的共享体验式生活区, 同时以绿色建筑、清洁能源、院落空间打造的低密度生态区。

迄今为止, 郎园 PARK 已组织举办 117 场活动, 文化活动粉丝 63227 人次, 公共文化开放时间 1657.5 小时。未来, 郎园 PARK 不仅将为企业提供发展空间, 也将为公众开放多样的艺术展览, 形成石景山文创产业的一张新名片!





郎园 Station:

在最好的北京，遇见最美的你。

郎园 Station 前身为建于 20 世纪 60 年代的北京纺织仓库，2018 年，结合北京市产业布局调整，在“疏解腾退促提升”的战略指导下，北京纺织仓库正式与郎园合作，开始转型：改造后的纺织仓库命名为郎园 Station 文化创意艺术园区。

郎园 Station 项目位于朝阳区东五环路内半截塔路 53 号，项目用地性质为工业用地，占地约 13.5 万平米，有库房 30 栋，并拥有 2.23 公里产权铁路专用线及 8000 平米大型铁路罩棚。这里地理环境优越，北临坝河、南邻亮马河，西侧被将府公园包围，咫尺丽都商圈、798 商圈，又占据着燕莎国际商圈和大望京商圈的外溢重叠区域，随着第四使馆区的建设和坝河、亮马河的改造，郎园 Station 必将成为北京城市绿化过程中的一颗文化明珠。

目前，郎园 Station 项目已全面开工，并于 2018 年 7 月郎园国际文化节中首次精彩亮相。未来的郎园 Station 将深耕中国精品文化，在保留原有旧格局基础上，对园区整体进行艺术提升和业态调整：项目将以文化搭起国际交往的桥梁，并通过借鉴欧洲成熟国家城市更新的经验，以国际视野，实现精品文化驱动城市更新；未来的郎园 Station 不仅有文化艺术中心、剧院、教育营地，还将引入国际文化交流、艺术与创新设计生态、体育文化空间等共享空间，同时打造设计师聚落、共享文化公寓等创新业态。

首创置业将在园区建设、产业投资、内容深度上形成三个持续递进的业务结构，目标到 2022 年实现文创产业的投资面积为 100 万平方米。为社会提供更多就业机会，践行更多社会责任，为股东创造更多经济效益。

文创新业务培养： 打造新平台与新产业

作为一家具有强烈社会责任感的优秀企业，首创置业会继续践行“创造都市新生活”的企业使命，为营造美好和谐的社会环境贡献自己的一份力量。2018 年，首创置业成立首置文化公司，全力推进文创新业务培养，累计跟踪项目信息 89 宗，重点跟踪项目 55 宗，重点推进三露厂、中传英才、二通厂等项目 7 宗、获取项目 2 宗。重点打造非遗创新发展平台和传媒产业创新平台两大主线，首期 2 个标杆项目投入运营。

首创非遗创新发展平台

聚合顶级资源：紧密依托文化和旅游部、北京市文化局等政府资源，有效整合中国纺织工业联合会、恭王府博物馆、北京设计学会、清华美院等 30 余个行业协会和高校资源，紧密合作非遗传承企业及个人，为品牌赋能。

提升社会影响：结合“咏园”首期开园、湘西工作站建站、非遗领域重大事件等重要节点，举办 2 场以上具备全国行业影响力的大型活动，20 场以上中小型业内活动，制造社会影响力，提升品牌价值。



咏园组织非遗活动，吸引大量民众参加

非遗载体—三露厂暨“詠園”项目

项目位于东城区广渠门内大街南侧永生巷4号，距离广渠门内大街600米，东二环车距2公里，7号线广渠门内站1.2公里，磁器口站1.4公里；5号线天坛东门站2公里。项目占地面积10079 m²，建筑面积14995.8 m²，土地权属于北京三露厂，场地内以6层及以下现状办公、平房建筑为主。

目前，园区处于改造升级阶段，同时积极推进6家“承启造物”非遗零售线下体验店和湖南湘西传统工艺振兴工作站开业启用。作为首创非遗创新发展平台的首个园区，要确保完美呈现，复合业态、活力园区，坚决成为首都文化新地标。培育非遗产业园运营能力，整合各类非遗资源，引入非遗传承企业和个人，实现非遗产品转化。



传媒产业创新平台及首创中传传媒产业创新中心项目

2018年首创与中国传媒大学开启全面战略合作，结合中国传媒大学的智力、人才和品牌优势，进行传媒产业的顶级产学研转化，打造传媒产业创新平台。运营中国传媒大学文化创意园（传媒精英总部）项目。项目位于朝阳区高碑店乡北花园村，东邻东五环，南接京通快速，北靠朝阳路；东距中国传媒大学和第二外国语学院1.5公里。项目用地性质为集体建设用地，整体租赁，园区建筑面积近20000平方米，可出租面积13000平方米，地上7层，地下2层。目前功能分为商务配套区、众创孵化区、产业加速区以及科研与人才培养区等四大功能区，致力于打造传媒产业的顶级产学研转化平台。



全国首座非遗主题文创园区 - 咏园

作为传媒产业创新标杆项目，2019年将完成升级改造，着力探索传媒产业创新领域运营能力，瞄准新模式、新业态、新技术、新内容，引入学校产学研资源，引入传媒创新产业，培育新型文化业态。

未来，首创置业将继续大力培育发展文创产业，积极投身全国城市文化建设，带动区域经济协同发展，加快郎园品牌复制和管理输出，加大文创产业布局及落地，再拓展一批改善民生和具有城市文化特色的标杆项目，努力满足公众日益提高文化品位和日渐细分的文化需求，为广大市民消费者提供健康向上的文化产品和高质量的文化精品。

责任管理

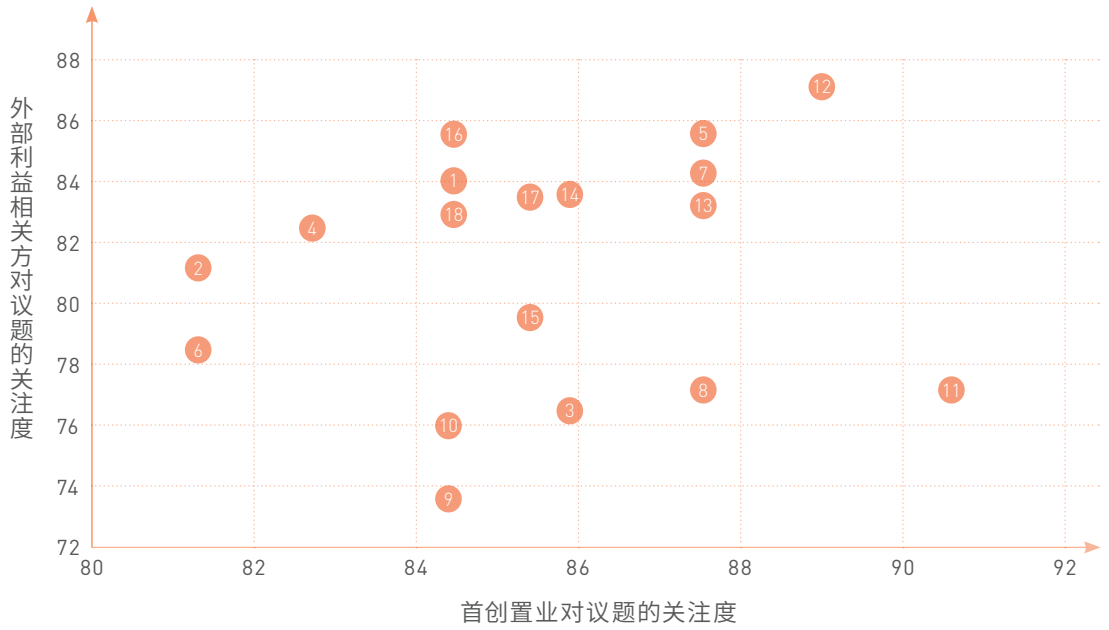
履行社会责任是企业可持续健康发展的基石，完善责任管理是企业践行社会责任的重要推动力。首创置业主动履行企业社会责任，与利益相关方共建良性的商业生态环境，通过创造共享价值谋求全社会的可持续发展，不断创新责任管理体系，从责任战略、责任组织、责任制度、责任文化、责任参与等方面出发，全面开展社会责任相关工作，并将企业社会责任融入到企业的发展战略和经营管理流程之中，推动企业社会责任健康持续发展。

责任战略与组织

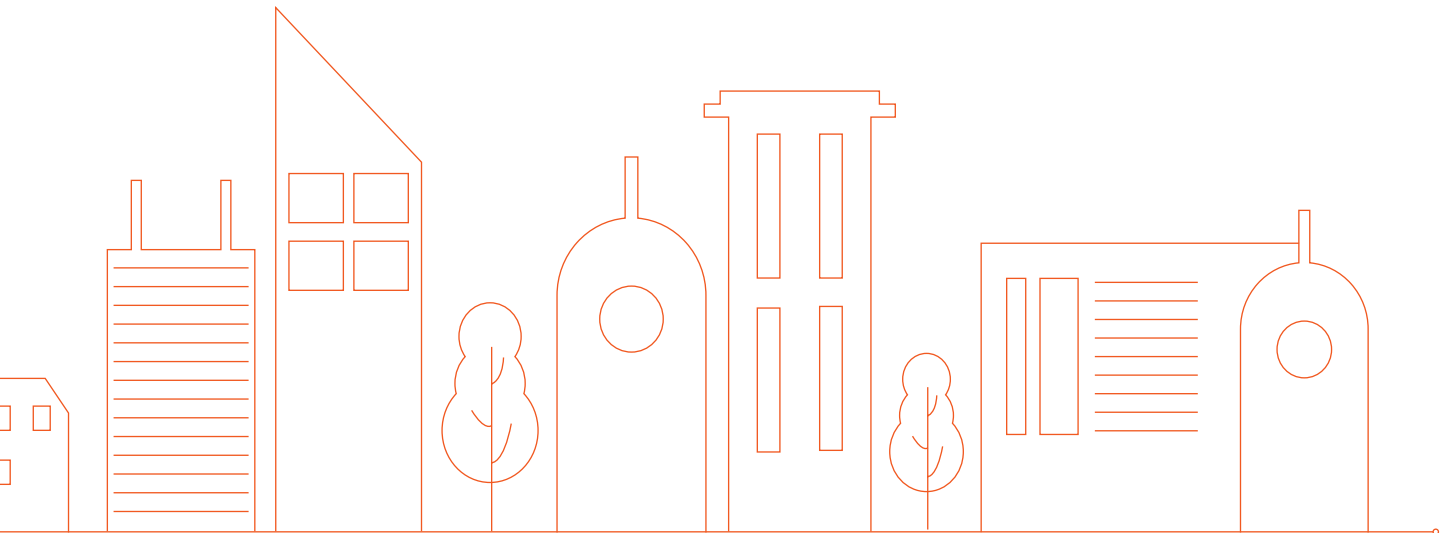
战略规划是社会责任管理的目标与归属，组织是社会责任管理的体系保障。首创置业以“创造都市新生活”为愿景，致力于成为房地产综合营运领域的开拓者、领先者以及领导者，以实现价值共赢，并持续创造更稳健、全面、长远的价值为目标，形成了管理层参与、横向协调多部门的社会责任工作组，构建上下联动的社会责任管理组织体系，践行国企责任担当。

核心议题筛选是提高社会责任报告信息质量和透明度的基础。为提升社会责任报告的针对性与回应性，首创置业通过核心议题筛选了解内外部利益相关方最关注的社会责任议题，以在社会责任报告及未来沟通中有效回应。












- ① 责任管理
- ⑦ 提升产品质量
- ⑬ 职业健康安全
- ② 社会责任培训
- ⑧ 完善服务体系
- ⑭ 员工关怀帮扶
- ③ 完善公司治理
- ⑨ 客户隐私保护
- ⑮ 公益慈善活动
- ④ 强化风险管控
- ⑩ 公平竞争理念
- ⑯ 开展志愿服务
- ⑤ 诚信经营
- ⑪ 员工权益保障
- ⑰ 绿色办公倡导
- ⑥ 推进科技创新
- ⑫ 员工职业发展
- ⑱ 生态环境保护



利益相关方沟通

首创置业高度重视利益相关方的参与，积极畅通与利益相关方沟通的有效渠道，通过定期发布年度报告、在官网设置专栏、组织公众开放日、参加行业会议等多元形式，向利益相关方传播责任理念。同时，公司还将利益相关方的意见和建议转化为行动，将改进措施体现在日常经营活动中，促进公司可持续发展。

利益相关方	对首创置业的期待	首创置业回应渠道与举措
投资者 / 股东 	公司内部管治 遵守法律法规要求 产品与服务质量	股东大会 年报与中期报告 业绩公布 企业公告
政府与监管机构 	守法合规 诚信经营 反腐败 消费者权益保护	遵守法律法规 足额纳税 主动拜访 信息披露
员工 	享受基本权益 获得职业发展 工作安全与健康 工作生活平衡	员工意见调查 员工权益保护 员工培训 员工健康体检 员工活动
合作伙伴 	公平竞争 道德经营 能力建设	建立合作平台 召开合作伙伴大会 能力提升支持
客户 	产品服务与质量 产品无污染不危害健康 售后服务机制 权益保障及隐私保护	客户满意度调查 客户回馈活动 完善服务投诉与回应机制
环境 	产品服务与质量 产品无污染不危害健康 售后服务机制 权益保障及隐私保护	建立能源管理体系 开展废弃物减排 完善环保测评
社区 	企地共同发展 开展慈善公益活动	增加就业 带动产业发展 推进公益实践

责任荣誉

2018

- 2018 中国房地产最佳雇主企业
- 2018 中国房地产最佳人力资源团队
- 2018 践行消费者至上示范企业
- 2018 中国房地产综合实力十强
- 2018 中国房地产上市企业 30 强
- 2018 中国房地产卓越 100 榜
- 2018 地产创新企业榜样
- 2018 行业榜样影响力标杆企业
- 2018 房企北京区域销售业绩 TOP10

2017

- 2017 中国房地产上市公司商业开发运营优秀企业
- 2017 中国房地产上市公司商业开发运营优秀企业
- 2017 中国大陆在港上市房地产公司财富创造能力 TOP10
- 2017 中国大陆在港上市房地产公司综合实力 TOP10
- 2017 十大城市更新成功转型地产商奖
- 2017 地产数字化创新企业
- “新商业 100” 年度锐意进取大公司

2016

- 2016 中国房地产综合实力 30 强
- 2016 中国社区服务商 TOP50
- 2016 中国城市运营商百强
- 2016 中国房地产年度红榜——年度典型特色房企
- 2016 新浪乐居品牌影响力奖
- 2016 实力品牌地产
- 2016 房地产发展模式创新企业



2018年是改革开放40周年，40年来，祖国大地发生了翻天覆地的变化。首创置业紧跟时代步伐，担当国企责任，顺势而为，实现了稳步增长。

展望未来，首创置业将继续与时代同时，积极响应国家政策号召；以客户为本，坚持“有质量增长”经营战略；积极发展创新业务推进战略转型，稳步实施“首创制造2020”。在实现企业稳健发展的同时，我们将不断完善社会责任管理体系，以高度的社会责任感投身到城市建设与城市更新中。为股东提供更丰富的经济回报，为员工提供可持续的发展空间，为客户提供高品质、全生命居住周期解决方案，为合作伙伴更公平的协同发展平台，积极投入社会公益慈善及环保事业，大力推进文创及高科领域的作用，促进社会繁荣发展。

不忘初心，牢记使命，作为新时代的建设者，首创置业与各利益相关方携手共筑美好未来，创造都市新生活。

未来
展望

附录

编制说明

一、报告范围

报告组织范围：本报告覆盖首创置业总部及辖内机构；

报告时间范围：2018年1月1日至2018年12月31日（部分内容超出本时间范围）；

报告发布周期：本报告为年度报告，是首创置业发布的第一份社会责任报告。

二、报告编制依据

- 1、香港联合交易所有限公司最新《环境、社会及管治（ESG）报告指引》；
- 2、中国社会科学院《中国企业社会责任报告指南（CASS-CSR4.0）》；
- 3、全球报告倡议组织（Global Reporting Initiative, GRI）可持续发展报告标准。

三、报告数据说明

报告中的财务数据均来自首创置业2018年度财务报告，其它数据以2018年为主，部分数据包含以前年度数据。本报告中所涉及货币金额以人民币为计量币种，特别说明的除外。

四、报告获取

本报告以电子文件发布供读者参阅，可在公司官方网站及上市公司信息披露平台获取。

五、联系方式

首创置业股份有限公司

地址：北京市西城区广宁伯街2号金泽大厦东区15层

邮编：100033

总机：+86(10)66523000

邮箱：sczyjiwei@bjcapitaland.com.cn

关键绩效

指标	单位	2016	2017	2018
经济绩效				
营业收入	亿元	203.49	212.92	232.57
营业收入增长率	%	27%	5%	9%
行业排名	位	30	38	43
利润总额	亿元	39.00	38.39	31.60
国有资产保值增值率	%	103%	113%	112%
每股收益	元	0.67	0.67	0.45
资产负债率	%	76.94%	77.42%	77.49%
土储面积	万平方米	1112.10	1154.35	1254.55
土储货值	亿元	2124.83	2572.66	3142.00
研发投入：在科技或研发方面投入的资金总额（含信息化系统研发）	万元	>450	>460	>930
专业信息化员工人数	人	8	8	10
新增专利数：新增专利申请数 / 新增专利授权数	个	—	5	52
产品合格率	%	100%	100%	100%
客户投诉率	%	10%	10%	9%
投诉解决率	%	87%	91%	96%
客户满意度	%	51%	61%	62%
经济合同履行率：实际履行合同份数 / 应履行合同总份数 *100%	%	100%	100%	100%
社会责任审查覆盖的供应商数量	个	1080	1115	1200
供应商社会责任培训次数	次	4	3	5

社会绩效				
守法合规培训次数	次	15	18	20
贪污诉讼案件的数目	个	0	0	0
腐败事件率发生	%	0	0	0
纳税总额	亿元	29.3	23.3	34.2
员工总数	人	2053	2224	2973
女性员工比例	%	35.80%	38.04%	40.06%
女性管理者比例	%	20.90%	18.03%	22.47%
少数民族与其他种族员工比例	%	5.07%	5.44%	5.18%
残疾人雇用人数或比例	%	0	0	0
劳动合同签订率	%	100%	100%	100%
人权问题申诉数量	件	0	0	0
巡检发现的强制劳动违规情况数量	件	0	0	0
每年人均带薪年假天数	天 / 年	9.75	10.2	10.5

续表

指标	单位	2016	2017	2018
员工年度体检覆盖率	%	100%	100%	100%
员工职业健康档案覆盖率	%	100%	100%	100%
员工培训时长	小时	28553	73527	159168
员工培训人次	人次	2547	3702	17777
员工流失率	%	22.36%	19.56%	16.28%
安全培训覆盖率	%	100%	100%	100%
安全培训人次	人次	1952	2603	3062
安全培训次数	次	1	1	1
员工敬业度（百分制）	分	73	77	85
安全生产事故数	件	0	0	0
员工工伤人数	人	0	0	0
员工死亡人数	人	0	0	0
营业场所踩踏并导致人员重伤事故数	件	0	0	0
捐赠总额	万元	85.8	144.2	78.2
员工志愿者人数	人	—	>200	>500

环境绩效

绿色建筑认证面积	平方米	—	—	1355481
当年销售项目平均绿地率	%	—	—	35%
温室气体排放总量	吨	—	949.95	930.58
直接排放	吨	—	143.57	103.74
汽油	吨	—	82.45	93.74
柴油	吨	—	53.15	0.00
天然气	吨	—	7.97	10.00
间接排放（范畴二）	吨	—	806.38	826.84
外购电力	吨	—	806.38	826.84
每平方米建筑面积温室气体排放	吨/平方米	—	0.07	0.04
人均温室气体排放	吨/人	—	1.36	1.41
无害废弃物	吨	—	87.10	110.67
生活垃圾	吨	—	79.10	103.80
餐厨垃圾	吨	—	8.00	6.87
人均无害废弃物产生量	吨/人	—	0.12	0.17
有害废弃物	吨	—	0.32	0.34
废硒鼓	吨	—	0.28	0.28
废墨盒	吨	—	0.02	0.02
废荧光灯管	吨	—	0.02	0.04
人均有害废弃物产生量	吨/人	—	0.0005	0.0005

续表

指标	单位	2016	2017	2018
能源消耗总量	兆瓦时	—	1,641.00	1,522.26
直接能源消耗	兆瓦时	—	579.69	434.03
汽油	兆瓦时	—	336.80	382.91
柴油	兆瓦时	—	202.13	—
天然气	兆瓦时	—	40.76	51.12
间接能源消耗	兆瓦时	—	1,061.31	1,088.23
电力	兆瓦时	—	1,061.31	1,088.23
每平方米建筑面积能源消耗	兆瓦时/平方米	—	0.12	0.07
水资源消耗总量	吨	—	15,839.80	22,958.10
人均用水量	吨/人	—	22.60	34.78
打印纸张使用量	吨	—	8.24	8.59

说明

- 1 基于企业运营特性，首创置业主要气体排放为温室气体排放，源自使用由化石燃料转化的电力及燃料。
- 2 温室气体清单包括二氧化碳、甲烷和氧化亚氮，主要源自外购电力及燃料。温室气体核算乃按二氧化碳当量呈列，并根据中国国家发展与改革委员会刊发的《2015 中国区域电网基准线排放因子》及政府间气候变化专门委员会 (IPCC) 刊发的《2006 年 IPCC 国家温室气体清单指南》进行核算。
- 3 首创置业运营涉及的无害废弃物主要包括办公区产生的生活垃圾以及自有食堂产生的餐厨垃圾，均交由回收商进行处理。
- 4 首创置业运营涉及的有害废弃物主要包括办公区打印设备产生的废弃硒鼓和墨盒、废荧光灯管，均交由第三方或供应商处置。
- 5 能源消耗总量根据电力和油耗量及中华人民共和国国家标准《综合能耗计算通则 (GB/T 2589-2008)》中换算因数计算。
- 6 每平方米建筑面积能源消耗指每平方米建筑面积耗费能源量。
- 7 首创置业水资源主要来自于市政自来水供水、桶装饮用水等，主要用途包括生活用水、饮用水、售楼处绿化带灌溉用水等，水资源消耗总量包括数据披露范围内办公区及售楼处的所有水资源消耗。其中，由于首创置业总部、首创 CBD 公司及北京房山公司用水量尚不能单独计量，我们依据建设部发布的国家标准《城市居民生活用水量标准》(GB/T 50331-2002) 进行了估算。2018 年，北京地区降水量小导致灌溉用水增加，总用水量增加，导致人均用水量增加。
- 8 基于公司业务特性，首创置业无制成品包装材料消耗。

指标索引

目录		CASS-CSR4.0 指标	报告位置
董事长致辞		P2.1-P2.2	P03-P04
走进首创置业		P4.1-P4.4, G1.1-G1.2	P05-P20
责任十六载 置梦华章		P3.1-P3.2	P21-P22
合规·诚信·增长, 创股东价值之美	我们的理念		P24
	我们的成绩		P24
	创造经济价值	M1.6-M1.8	P25-P27
	诚信合规治理	M1.1-M1.5	P28-P30
	改革创新发展		P31-P33
	责任专题：凡益之道，与时偕行 ——置梦熔铸时代创新魂		P34-P38
尊重·进取·幸福, 创员工成长之美	我们的理念		P40
	我们的成绩	S2.1-S2.3	P40
	基本权益保障	S2.4, S2.6-S2.10, S2.17-S2.18	P41-P43
	人才雇佣发展	S2.16	P44
	职业健康安全	S2.11-S2.13, S3.1-S3.7	P45-P46
	人才培养体系	S2.14-S2.15	P47-P49
	责任专题：多元开放员工发展通道， 共创员工成长之美	S2.16	P50
至臻·精品·创新, 创客户信赖之美	我们的理念		P52
	我们的成绩		P52
	坚守匠心品质	M2.1-2.3	P53-P57
	致力技术创新	M2.5-2.7	P58-P59
	提升客户服务	M2.9-M2.18	P60-P63
	责任专题：一切围着客户转 ——“创享家”客户服务系统	M2.2, M2.12, M2.14, M2.18	P64
高效·低碳·绿色, 创生态和谐之美	我们的理念		P65
	我们的成绩	E1.10, E2.5-E2.19, E2.24-E2.25	P66
	绿色管理	E1.1-E1.7, E1.9	P67-P69
	绿色建筑	E2.1-E2.4	P70-P71
	绿色运营	E3.1-3.4, E3.6	P72
	责任专题： 绿色建筑，筑就绿色新生活		P73-P74

	目录	CASS-CSR4.0 指标	报告位置
协同·促进·共赢， 创伙伴发展之美	我们的理念	M3.1	P76
	我们的成绩	M3.2, M3.12	P76
	助力行业发展	M3.4	P77
	开展战略合作	M3.4-3.6	P78-P79
	建设责任供应链	M3.3, M3.7-M3.14	P80-P81
	责任专题：携“首”发展 共创未来 ——首创携同发展平台	M3.4, M3.10	P82-P84
	关爱·和谐·共享， 创社会繁荣之美	我们的理念	
我们的成绩		S4.8	P86
响应政策落地		S4.12	P87-P90
热心公益慈善		S4.6, S4.9-S4.11	P91-P95
助力地区发展		S4.1-S4.5	P96-P97
致力文体发展		S4.5	P98-P99
责任专题：弘扬传统文化， 延续艺术传承			P100-P106
责任管理	责任战略与组织	G2.1-G2.3, G3.1-G3.3, G4.1-4.3, G5.1-G5.3	P107-P108
	利益相关方沟通	G6.1-6.3	P109
	责任荣誉	A3	P110
未来展望		A1	P111-P112
附录 1：编制说明		P1.1-P1.3	P113
附录 2：关键绩效		S2.5, S2.19, A2	P114-P116
附录 3：指标索引		A5	P117-P118
附录 4：评级报告		A4	P119
附录 5：意见反馈		A6	P120

评级报告



中国企业社会责任报告
评级专家委员会
Chinese Expert Committee on CSR Report Rating

《首创置业 2018 社会责任报告》评级报告

受首创置业股份有限公司委托，“中国企业社会责任报告评级专家委员会”抽选专家组成评级小组，对《首创置业 2018 社会责任报告》（以下简称《报告》）进行评级。

一、评级依据

中国社会科学院《中国企业社会责任报告指南 (CASS-CSR 4.0)》暨“中国企业社会责任报告评级专家委员会”《中国企业社会责任报告评级标准 (2019)》。

二、评级过程

1. 评级小组审核确认《报告》编写组提交的《企业社会责任报告过程性资料确认书》及相关证明材料；
2. 评级小组对《报告》编写过程及内容进行评价，拟定评级报告；
3. 评级专家委员会副主席、评级小组组长、评级小组专家共同签署评级报告。

三、评级结论

过程性 (★★★★☆)

公司成立社会责任报告编写小组，党委书记担任主编，负责把控整体方向及关键节点，总裁审核关键内容；将报告定位为提高社会责任管理水平、强化利益相关方沟通、管理企业经营风险、传播企业责任品牌形象的重要工具，功能与价值定位明确；根据国内社会责任主流标准、利益相关方访谈等识别实质性议题；计划通过官方网站发布报告，并将以电子版、印刷品的形式呈现报告，具有领先的过程性表现。

实质性 (★★★★★)

《报告》系统披露了贯彻宏观政策、确保住宅质量、合规拆迁与老城区保护、保护农民工权益、噪音污染控制、新建项目环评、废弃物循环利用、绿色建筑等所在行业关键性议题，实质性表现卓越。

完整性 (★★★★☆)

《报告》主体内容从“创股东价值之美”“创员工成长之美”“创客户信赖之美”“创生态和谐之美”“创伙伴发展之美”“创社会繁荣之美”等角度系统披露了所在行业核心指标的 81.10%，完整性表现领先。

平衡性 (★★★★★)

《报告》披露了“安全生产事故数”“员工死亡人数”“员工流失率”“贪污诉讼案件数”“腐败事件发生率”等负面数据信息，具有优秀的平衡性表现。

可比性 (★★★★★)

《报告》披露了“国有资产保值增值率”“土储面积”“研发投入”“女性管理者比例”“每年人均带薪年假天数”“安

全培训人次”等 45 个关键指标连续 3 年的对比数据；并就“2018 中国房地产开发企业 500 强第 51 位”“克尔瑞中国房地产企业销售 Top 200 排名 43 位”“房企北京区域销售业绩 Top100”等进行横向比较，可比性表现卓越。

可读性 (★★★★★)

《报告》以“时代担当 越筑悦美”为主题，以“创……美”为主线，贯穿全篇，系统阐述了企业对股东、员工、客户、环境、伙伴、社会等利益相关方的履责理念与实践，框架结构清晰，章节体例完整，回应了利益相关方的期望与诉求；设置“责任十七载 置梦华章”板块，系统展示企业历年大事记，提升了报告的悦读性；篇章跨页嵌入叙述性引言，并呈现关键议题下的重点绩效，提纲挈领，便于读者快速把握章节内容，提升了报告的易读性，可读性表现卓越。

创新性 (★★★★☆)

《报告》积极响应国企改革、精准脱贫等热点时政议题，彰显了国有企业的责任担当；各章结尾设置责任专题，以亮点项目呈现企业履责成效，强化了报告的传播力与公信力；首次参与报告评级，增强了报告编写的规范性和报告内容的可信度，创新性表现领先。

综合评级 (★★★★☆)

经评级小组评价，《首创置业 2018 社会责任报告》为四星半级，是一份领先的企业社会责任报告。

四、改进建议

1. 增加行业核心指标的披露，提高报告的完整性；
2. 增加对履责不足之处的详细描述，进一步提高报告的平衡性。

量冲

评级专家委员会副主席

张建

评级小组组长

张洪思

评级小组专家

过程性评估员：任姣姣、董德尚

出具时间：2019 年 9 月 2 日



扫码查看企业评级档案

意见反馈

尊敬的读者：

您好！

感谢您阅读《时代担当·越筑悦美——2018 首创置业社会责任报告》，本报告是首创置业股份有限公司向社会公开发布的第一份企业社会责任报告，为持续提升首创置业履行社会责任的能力和水平，以及报告编制质量，我们非常期待听到您的意见和建议！

如您有任何意见或者建议，请扫描下方二维码，在线提交给我们，感谢您对首创置业社会责任工作的支持。

首创置业社会责任报告编委会

2019 年 8 月





中国企业社会责任报告
评级专家委员会
Chinese Expert Committee on CSR Report Rating



北京市西城区广宁伯街2号金泽大厦东区15层
网址：<http://www.bjcapitalland.com.cn>



扫一扫，浏览官网
获取更多信息



扫一扫，
关注微信公众账号



扫码查看企业评级档案