



2024

环境、社会及公司治理(ESG)报告

北京首都开发股份有限公司

目录

卷首语	01
报告导读	03
关于我们	05
载誉2024	09
ESG治理	11

专题一

心怀匠之大者，赋能城市复兴	15
---------------	----

专题二

数字赋能首开，活力绽放未来	21
---------------	----

27

首善治理 筑基长青

29	合规运营
32	风险防控
35	党建引领

39

坚守初心 匠造品质

41	科研赋能
44	至臻服务
49	客户权益

51

守护环境 绿动生活

53	绿色建筑
57	气候变化
61	绿色运营

65

携手伙伴 合作共赢

67	诚信合作
71	责任供应

75

赋能员工 成长成才

77	保障权益
79	人才发展
82	幸福职场

85

服务社区 和谐未来

87	长者关怀
88	公益慈善
89	长租公寓
90	乡村振兴

未来展望	93
------	----

附录	95
----	----



卷首语

2024年是中华人民共和国成立75周年，也是全面贯彻党的二十大会精神的深化之年。首开股份自成立以来，历经行业的变化与挑战，40年30城，立足北京，布局全国，深耕拓展京津冀、长三角、大湾区、川渝、长江中游、海峡西岸六大城市群核心区域，2024年，全年共实现签约面积205万平方米，实现签约金额约400亿元。目前，公司精准锚定当下市场发展趋势，积极投身于具有万亿级市场潜力的融合式养老、长租公寓、城市更新等业务领域。同时，公司加强与集团相关板块之间的协同，积极对接非经平台资源，发挥首开股份代建、商业运营及长租公寓优势，集中攻坚存量项目运营和盘活，实现城市更新与房地产开发、物业经营等板块良性互动，增量与存量并举。首开股份在发展历程中始终秉承“践行责任，构筑美好”的企业使命，积极践行ESG理念，将企业发展全面融入国家发展大局，积极探索可持续发展之路，在经济、社会与环境的协同共进中奋勇前行，为城市建设、社会进步、环境改善持续贡献首开力量。

在绿色发展的攻坚赛道上，我们笃定前行、成绩斐然。积极响应国家双碳战略，全面完善双碳战略部署，构建系统化的管理体系，健全双碳管理制度，明确双碳工作方向与管理要求，深化双碳“三步走”战略，全方位引领企业向绿色低碳转型；绿色建筑成绩卓著，众多项目斩获高星级绿色建筑认证，超低能耗建筑技术持续突破，从设计创新、材料选用到能源管理，全方位构建绿色建筑生态，引领行业绿色变革，2024年，新增绿色建筑认证项目12个，新增绿色建筑面积超百万平方米；绿色施工全面升级，实现污染源头有效管控与资源高效循环，大幅降低环境影响；绿色办公深入人心，无纸化办公、节能设备应用、垃圾分类精准执行等成为日常规范，员工环保意识显著增强，企业运营与环境保护协调发展。

在责任的践行舞台上，我们用心用情、担当有为。品质服务成为核心，聚焦客户需求，优化产品设计与服务流程，强化质量管控，全力保障交付品质，精准高效回应客户诉求，客户满意度节节攀升；人才发展备受重视，构建多元人才培养体系，提供丰富的职业晋升路径，组织专业技能与综合素质培训，营造积极职场文化，激发员工创新活力与敬业精神；公益善举温暖人心，深度参与养老社区建设与运营，组织多样化敬老活动传递关爱，乡村振兴帮扶精准有力，公益慈善活动多元开展，凝聚社会正能量，践行企业社会责任，2024年，组织公益活动参与人次2045人次，投入乡村振兴金额364.43万元，受益人次达6254人次；深耕城市更新，坚守“城市复兴官”的战略定位，积极探索房地产行业发展新模式，为赋能城市更新贡献首开力量，2024年，昌平首开LONG街入选“中国城市更新优秀案例”，房山区首开熙悦天街·熙悦荟项目获评“北京城市更新最佳实践”。

在公司治理的稳固基石上，我们精雕细琢、坚实有力。始终坚持党的全面领导，全面从严治党，以高质量党建引领高质量发展，确保党的路线方针政策在企业落地生根，促进党建智慧与企业战略同频共振；坚守合规经营底线，完善合规制度体系，强化风险防控机制，深入开展廉洁教育与反腐行动，营造风清气正的经营环境，确保运营合法合规、风险可控在控；积极拓展合作交流，深化政企、产学研、企企合作，携手各方共同构建可持续发展生态，推动产业升级与转型，于行业发展中发挥示范引领作用。2024年，公司获评沪深上市房地产公司“综合实力TOP10”、中国房地产“上市公司治理TOP10”“年度影响力地产企业”等荣誉。

风劲帆满图新志，砥砺奋进正当时！2025年，首开股份将在新的历史起点上，胸怀“国之大者”，心系“民之关切”，以“闯”的精神、“创”的劲头、“干”的作风，坚持稳中求进工作总基调，坚持“稳当前”与“利长远”相结合，秉持初心、勇担使命、接续奋斗，向着更高质量的可持续发展目标奋勇攀登，为城市建设、社会进步、环境改善持续贡献首开力量，书写可持续发展新篇章！

报告导读

本报告的时间跨度为 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

组织范围

本报告主要披露首开股份及并表子公司（与首开股份 2024 年财务报告覆盖范围一致）在践行 ESG 方面的理念、措施和绩效。为便于表达，在报告中使用“首开股份”“公司”“我们”等称谓。

数据说明

本报告中的数据与信息主要来自公司内部相关统计报表以及报告编制过程中的定性定量信息收集问卷。如无特殊说明，本报告所示金额均以人民币为单位。

参考标准

本报告参考联合国可持续发展目标（SDGs）、上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》、财政部《企业可持续披露准则——基本准则（试行）》、国务院国资委《央企控股上市公司 ESG 专项报告参考指标体系》等标准撰写。

质量保证

本报告在发布前所有数据和内容已通过公司管理层审核，公司承诺不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对本报告中相关数据的客观性和真实性负责。

报告语言

报告语言为简体中文。

报告获取

您可通过公司网站 <https://www.shoukaigufen.com/> 或上交所网站 <https://www.sse.com.cn/> 下载报告电子版。

若对本报告有任何意见或建议，您可按以下方式联系我们：

电话：010-59090981

地址：北京市朝阳区望京阜荣街 10 号首开广场

关于我们

企业简介

北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”）成立于1993年，总部位于北京，2001年3月在上海证券交易所挂牌上市，股票代码为600376，是一家由北京首都开发控股（集团）有限公司控股的大型国有房地产上市企业，具有国家一级房地产开发资质和40多年丰富行业开发经验。首开股份以“城市复兴官”为己任，秉承“践行责任，构筑美好”的品牌理念，立足传统住宅开发优势，做强做优房地产开发经营业务，集中推进与房地产相关联的多元化转型，构建增量开发（以地产开发业务为核心）、存量更新（以老旧城区改造为核心）、多元转型（包括资产经营业务、养老、长租公寓、文创园区等创新发展业务）的业务体系结构，资产总额约2300亿元，全年实现签约金额约400亿元，全年在建面积约1000万平方米，连续入围财富中国500强企业，中国房地产百强企业TOP10，沪深房地产上市公司TOP10，责任地产TOP10，企业品牌价值TOP10，开发项目多次获得结构长城杯、优秀工程设计奖及绿色建筑星级认证。



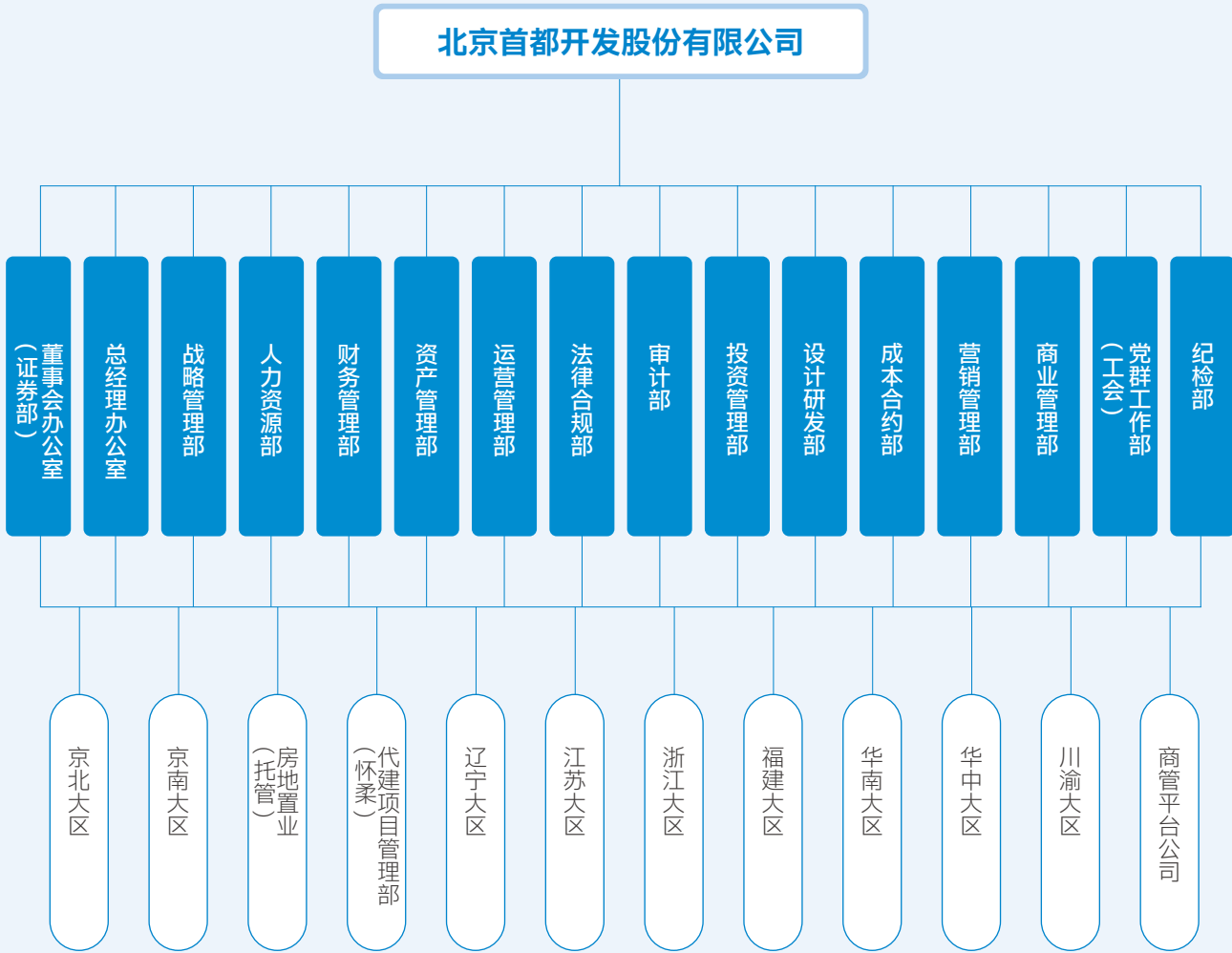
企业文化

首开股份作为责任国企，以“尚责文化”为内核，秉承“践行责任，构筑美好”的企业使命，将社会责任融入企业发展，充分践行国企担当，以敏捷高效、执行有力的工作作风，构建“城市复兴官”的品牌定位，助力城市可持续发展与人民美好生活共建。



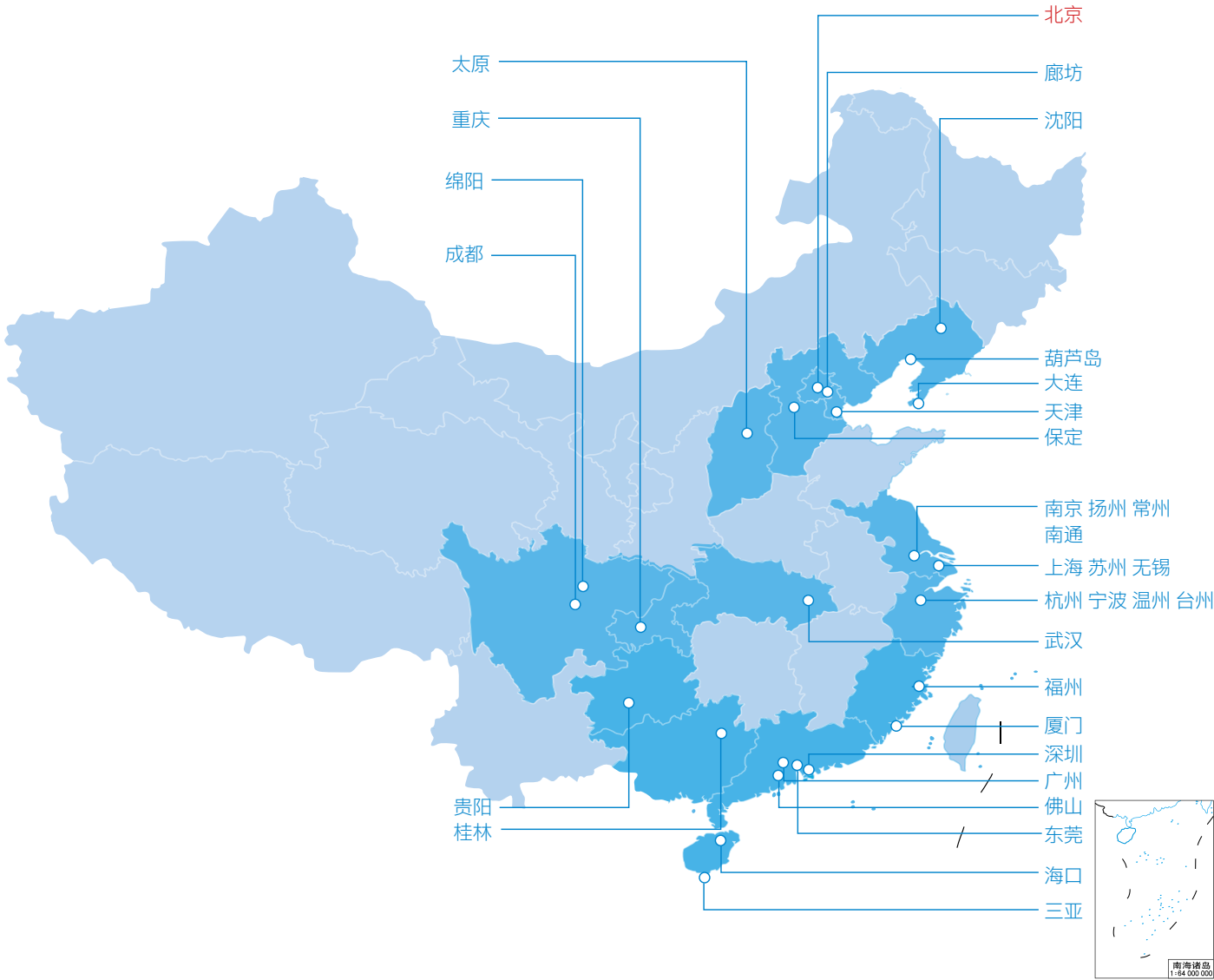
组织架构

首开股份深入贯彻《股份公司组织管理优化提升总体方案》和《股份公司落实国企改革提升行动深化三项制度改革工作实施方案》的要求，顺应内外部形势变化，秉持“战略导向、对标市场、精干高效、降本增效”原则，对机关组织机构进行优化，合并多个部门，调整部分职能，总部机关部室从21个减至18个，房地产开发业务形成9个管理平台，持有物业经营形成统一商管平台公司，加大对物业经营管理资源的统筹和组织支持，进一步挖掘公司商业管理资源。通过组织优化，提升管理效能。



业务布局

首开股份立足北京，布局全国，深耕拓展京津冀、长三角、大湾区、川渝、长江中游、海峡西岸六大城市群核心区域，在特大型片区开发、高端城市居住区、精品别墅区等领域享誉业界，成功开发回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城等20多个40万平方米以上的大型社区。近年来，精心打造的端礼著、君礼著、福州端礼著、成都臻礼著、望京樾、熙悦晴翠、华樾北京、璞瑅润府、梧桐星宸、梧桐山语、湖光玖里、南京首开桃园礼著府、成都中环云樾名邸等一批项目，得到市场广泛认可。



载誉2024



于2024年4月荣获观点地产颁发的“2024年房地产卓越企业表现奖”及“2024上市企业卓越表现（地产G30+）奖”和“2024年度影响力地产企业奖”



于2024年9月荣获2024央国资房地产开发企业供应链管理创新案例



于2024年10月入选“2024中国绿色低碳地产（住宅）TOP10”“2024中国绿色低碳地产指数TOP30”等奖项



荣获北京产权交易所2024年度最佳协作奖



于2024年8月荣获北京市国资委发布的《北京市属国企环境、社会及治理（ESG）蓝皮书（2023-2024）》中“优秀案例—环境篇”



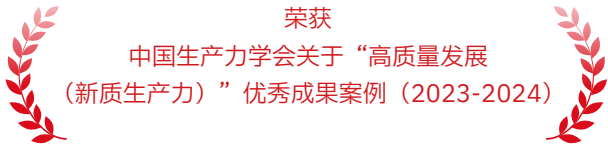
于2024年11月荣获中国上市公司协会2024年上市公司可持续发展优秀实践案例



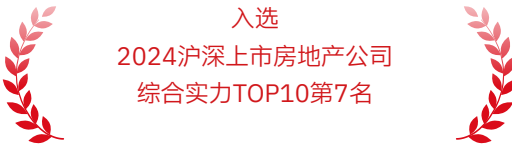
昌平首开LONG街入选“中国城市更新优秀案例”



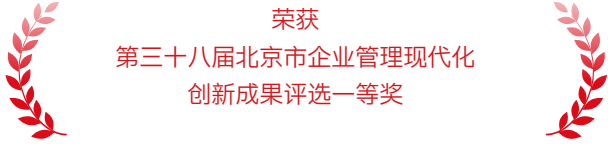
房山区首开熙悦天街·熙悦荟项目在第三届“北京城市更新最佳实践”评选活动中获评“最佳实践”



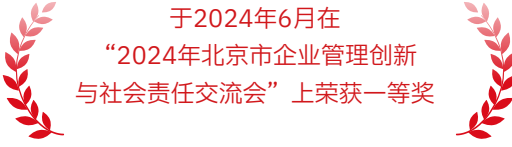
荣获中国生产力学会关于“高质量发展（新质生产力）”优秀成果案例（2023-2024）



入选2024沪深上市房地产公司综合实力TOP10第7名



荣获第三十八届北京市企业管理现代化创新成果评选一等奖



于2024年6月在“2024年北京市企业管理创新与社会责任交流会”上荣获一等奖

ESG 治理

首开股份致力于将ESG理念全方位融入公司管理，通过建立健全ESG治理架构、加强实质性议题识别与分析、积极回应利益相关方期望，不断提升公司ESG价值，助力公司可持续发展。

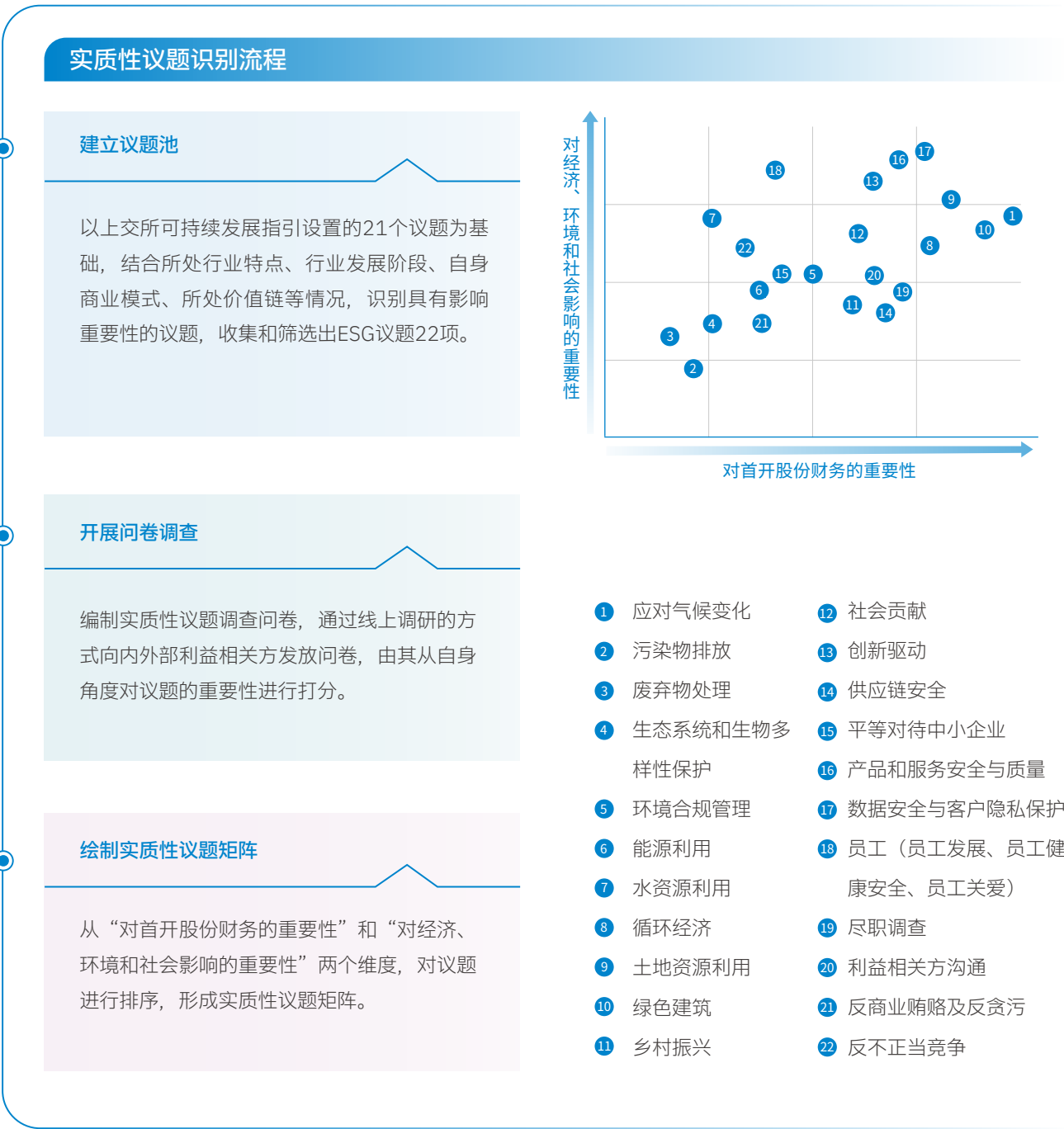
确立ESG管理架构

首开股份为进一步提升公司ESG协调统一及可持续发展水平，持续增强公司核心竞争力，建立了“董事会-ESG领导小组-ESG执行小组”三级ESG管理架构。董事会为ESG工作的最高决策机构，下设ESG领导小组，由公司领导班子成员组成，负责贯彻落实公司ESG管理策略，设立ESG相关目标等，在ESG领导小组管理下，设立ESG执行小组，由董事会秘书、总部各部门负责人、各二层级管理平台ESG分管领导和ESG专职人员组成，负责贯彻落实ESG各项具体事宜。

机构角色	组成	职责
 董事会 决策机构	董事会成员	制定ESG战略规划、审定目标制度、决策重大事项、审核ESG报告
 ESG领导小组 管理机构	总经理担任组长 常务副总经理担任副组长 领导班子成员及高级管理人员担任成员	- 贯彻落实公司ESG管理策略，就公司的ESG战略向董事会提供政策支持和咨询建议 - 设立ESG相关目标，并就实现该等目标所需采取的行动给予建议或资源支持 - 就公司ESG架构、工作开展情况的适当性和有效性提出建议
 ESG执行小组 执行主体	董事会秘书担任组长 总部各部门负责人、二层级管理平台公司ESG主管领导、总部各部门和各二层级管理平台公司ESG专职人员担任成员	- 结合相关监管要求，起草ESG相关制度，配合完善ESG管治机制的建立，制定企业ESG管理总体策略，制定ESG相关工作目标 - 进行利益相关方沟通及重要性议题调查，确定年度重要性议题矩阵；编制公司年度ESG报告，确保报告满足合规要求 - 关注企业可能参与的各类ESG相关奖项或评级；开展ESG相关培训，在公司内部进行ESG相关知识普及与文化传播

实质性议题识别

首开股份积极响应上交所、国务院国资委和北京市国资委ESG指引要求，深入研究国内外房地产行业ESG发展趋势，对标行业领先企业优秀实践，结合自身长远战略、业务特性与市场定位，通过问卷调查广泛收集内外部利益相关方意见，识别议题重要性，构建实质性议题矩阵，明确ESG工作重点与方向。



利益相关方沟通

首开股份高度重视与投资者、客户、员工、伙伴、政府、社区等利益相关方的互动交流，严格执行《信息披露管理制度》，通过上海证券交易所等载体披露公司环境、社会 and 治理方面的信息，构建常态化的沟通与监督机制，回应利益相关方的关注点，进而构建紧密关系，形成可持续发展共识。



利益相关方沟通	期望和诉求	沟通渠道
 客户	- 客户服务体验 - 产品质量管理 - 客户隐私保护	- 客户服务热线 - 客户满意度调查
 股东与投资者	- 公司治理 - 财务绩效 - 信息披露 - 股东权益	- 股东会 - 各类投资者交流会 - 上证e互动 - 投资者接待电话 - 新闻、专访等 - 公司官网信息 - 各类公告、定期报告
 供应商与合作伙伴	- 公平竞争 - 战略合作 - 行业交流 - 行业研究 - 负责任供应链管理	- 供应商评估 - 实地考察 - 合作投资子公司的股东会、董事会、定期例会 - 合作方专题会

利益相关方沟通	期望和诉求	沟通渠道
 员工	- 合规平等雇用 - 员工权益保障 - 员工成长与发展 - 员工健康安全 - 员工人文关怀	- 部门会议 - 职代会 - 工会活动 - 日常沟通
 政府及监管机构	- 守法合规 - 依法纳税 - 绿色建筑 - 保障就业	- 日常汇报沟通 - 专题调研活动 - 相关论坛交流活动 - 接受监督
 社区与公众	- 社区建设 - 社会公益 - 乡村振兴 - 落实“双碳”目标 - 节能降耗 - 绿色运营	- 城市更新项目 - 养老社区 - 长租公寓 - 公益捐赠 - 消费帮扶 - 绿色办公

专题一

心怀匠之大者 赋能城市复兴

首开股份坚守“城市复兴官”的战略定位，积极投身城市建设与复兴，深入研究三大工程及城市更新的相关政策，跟踪调研存量商办及自持项目，积极对接非经平台资源，寻找城市更新潜在资源，建立并完善已有代建项目工作机制，梳理工作流程和管控模式，从经济效益与社会公益相结合的角度利用资源，在棚改项目、住宅开发、城市商圈运营等方面打造具有首开特色的城市更新作品，全力推动城市的有机更新与复兴。

攻坚棚改项目， 重塑城市基层风貌

首开股份深入贯彻落实“疏整促”专项行动要求，不断推进棚改项目建设，在项目推进过程中精准施策，协同推进，多措并举，切实改善居民生活环境，提升居住品质，为城市基层空间注入新活力。

◎ 精准施策促改造

多次召开棚改项目专题会，梳理棚改项目难点问题，督促工作进展，了解资金状况，提供问题解决路径，强化管理力度。



◎ 协同推进强保障

协同二级单位与各方力量，组织棚改项目实施，稳步推进丰台区万泉寺村、密云区南菜园等项目，解决拆迁、资金等难题，助力居民实现安居梦想。



优质项目展示

万泉寺村棚改项目：城市复兴的有力实践

万泉寺村曾是城市发展中的难点区域，街巷狭窄，老旧房屋密集，基础设施老化，严重影响城市风貌，制约居民生活质量提升。首开股份勇担重任承担起万泉寺村棚改重任，凭借专业素养和坚定信念，制定缜密拆迁计划，充分尊重居民意愿，积极沟通协调，推动拆迁工作进行顺利，拆除旧房后迅速平整场地、清理废墟，为后续建设筑牢基础。未来，首开股份还将全力投入市政建设，精心规划道路走向，合理布局管线，负责道路与管线的迁改新建，保障交通顺畅与水电暖供应稳定，致力于为居民打造便捷舒适的生活环境，为城市基层空间注入活力，推动城市迈向更美好的发展方向，该项目不仅将改善居民居住条件，还将成为城市更新的典型，对提升城市形象、促进区域发展意义重大。



首开股份万泉寺村棚改项目



精研开发业务，焕新居住篇章

首开股份尊重土地价值，洞察客户心理，将地脉与人脉深度结合，针对不同区域定位不同产品，实现对每一块土地精工雕琢的承诺，依据客群、需求、定位、价格、价值关注点以及生命周期的差异，首开地产产品线分为尊、御、珑、嘉、湾五大产品线，覆盖顶级豪宅、高端奢华、中端改善、刚需保障、文旅养老，为不同需求的客户打造更完美的家。

首开股份五大产品线

1	2	3	4	5
				
尊系	御系	珑系	嘉系	湾系
顶级豪宅	高端奢华	中端改善	刚需保障	文旅养老
客户 都市精英 客群 高学历社会精英、海归人士、中大型企业主及富二代新贵 追求 经典、稀缺、品牌价值延续 项目 建国门9号 棠颂别墅	客户 都市新贵 客群 城市中产精英、成功创业者、企业中层管理者 追求 新贵、轻奢、品质、体验、品味 项目 端礼著 臻礼著	客户 都市中产 客群 城市新晋中产、年轻高潜力白领、中产知识分子 追求 健康、舒适、精品、成熟、便利 项目 梧桐星宸 京玺	客户 都市白领 客群 城市奋斗者、城市年轻人群、有理想的新市民 追求 自然、温馨、活力、经济 项目 熙悦新语 锦安家园	客户 品质中产 客群 追求环境品质的中产家庭、关心健康生活的老龄化家庭 追求 环境、享受、轻松、恬静 项目 国风海岸 仙海龙湾

首开股份御系产品——“礼著系”项目

优质项目展示

首开股份顺应房地产行业向高质量发展转变的趋势，以回归居住本质为指引，深入探究居住者的生活方式、行为模式、心理感受、幸福体验等，融合行业先进理念和首都历史文化，推出独具首开特色的御系产品——礼著系项目，为新智精英打造智慧人居，满足民众对好房子的期待，焕新传统住宅居住篇章。

北京君礼著

地处北京内城西南三环传统豪宅版图核心，位处丽泽职住平衡区，汇聚产业资源，丰台站与丽泽城市航站楼双TOD及多条地铁构建便捷交通网；周边五大公园环绕，尽享生态之美，众多商圈及国际商业资源林立，教育医疗资源优质；其建筑风格中西合璧，户型方正实用，社区布局精巧，园林组团丰富且管理高端。



福州端礼著

位于福州二环内，紧邻地铁2号线紫阳站，与F1滨海快线闽都站相近；周边世欧王庄、东二环泰禾等商圈繁华，晋安河公园等环绕，教育医疗资源完善；产品涵盖多种大平层户型，独梯独户，智能设施完备，社区内景观优美，居住舒适度高。

成都臻礼著

位于万象城东“黄金三角”核心区域，四大交通主干道与三大地铁站构建便捷交通；万象城等商业发达，三大市政公园环伺；建筑呈围合组团布局，外立面美观，打造高奢酒店式场景空间与泛会所，户型设计精巧，得房率高且空间可变。



打造消费新地标，激活城市发展引擎

首开股份立足城市发展前沿，精心打造与运营商业综合体，秉持多元融合理念，深挖市场需求，将高端写字楼、星级酒店、购物中心与品质住宅有机结合，引入多元新兴商业形态，打造一站式消费场景，吸引企业入驻和品牌汇聚，形成产业与商业集聚效应，提升区域功能、活力及经济繁荣度，满足多元生活需求；同时，借助智慧运营，建立智慧运营体系，优化管理服务，精准调控资源，举办多元活动营造活力商业氛围，提升综合体吸引力，如开展首开LONG街、首开通州万象汇等项目，打造便捷交通与活力商圈，全方位提升运营效率，助力城市高效运行与功能完善。

公司连续多年推进物业经营，服务水平快速提升，租金收益实现增长；长期布局的持有经营业务已拥有稳定发展的自有品牌：首开广场、首开福茂购物中心、首开云锦商街、青依精品酒店；还充分利用资源拓展合作，持有北京、海南、福建等地核心区域高端酒店：福州首开中庚聚龙精选酒店、绵阳首开喜来登酒店、北京丽亭华苑酒店、北京宝辰饭店、三亚天鸿度假村等。

首开公园——城市更新典范

优质项目展示

2019年起，杭州市拱墅区政府大力发展大城北地区，智慧网谷数字经济小镇成为重点区域。首开股份杭州公司（现浙江大区）与拱墅区政府合作，对瓜山村租赁地块（租期20年）开展杭州首开公园城市更新项目。该项目2019年12月动工，2020年10月30日开园。项目地处智慧网谷先行示范区核心，其前身为业态陈旧的瓜东文教创意产业园（仓储用地）。经城市更新，4幢原仓储用房被改造成现代低密建筑，并引入高端商业与办公，实现产业升级，成为智慧网谷商务配套先行区。

项目周边环境优越，紧邻绿色亲水生态带，西侧是华为云产业基地，南侧为商务酒店及Shopping-mall，东侧有小镇城市客厅及360杭州中心，北面融入28亩中央公园（AAA级景区），是杭州主城区内商业写字楼项目中拥有最大专属绿地公园配置的产业园区。

经过4年运营，项目整体出租率达75%，办公出租率达87%，已形成聚焦数字科技、文化传媒、知识产权服务的产业园区，为城市更新树立了成功典范。



杭州首开公园

优质项目展示

首开通州万象汇——北京城市副中心商业新地标

首开通州万象汇作为助力京津冀协同发展、建设北京城市副中心的重点民生工程，以“品质生活筑梦场”为价值主张，定位为“区域型一站式高品质购物中心”。它集购物零售、精品超市、餐饮娱乐、文化创意、特色影城等业态于一体，是城市副中心核心区内唯一商业项目，为通州发展注入新动能，成为商业新引擎。

2024年9月，首开通州万象汇正式开业，迅速成为消费新地标。项目总建面约14.8万平方米，入驻260余家店铺，区域首店、高能级门店及定制门店占比超50%，开业3个月客流量突破390万人次。



在设计与运营方面，该商场融合通州运河文化与现代都市规划理念，将运河元素融入建筑主体，打造“溪谷聚场”“沐光港湾”“星空码头”三大特色空间，以及甲板休憩空间和船沿远眺区，诠释“生活万岁”理念。

在智慧服务和可持续发展方面，首开通州万象汇表现卓越，是通州首个5G+Wi-Fi6全覆盖的复合型智慧商业综合体，引入室内AR实景导航、无感支付等功能提升购物体验。在绿色发展上，室外运用海绵城市技术，室内采用环保材料，合理利用可再生能源，打造绿色景观廊道。



首开通州万象汇

专题二

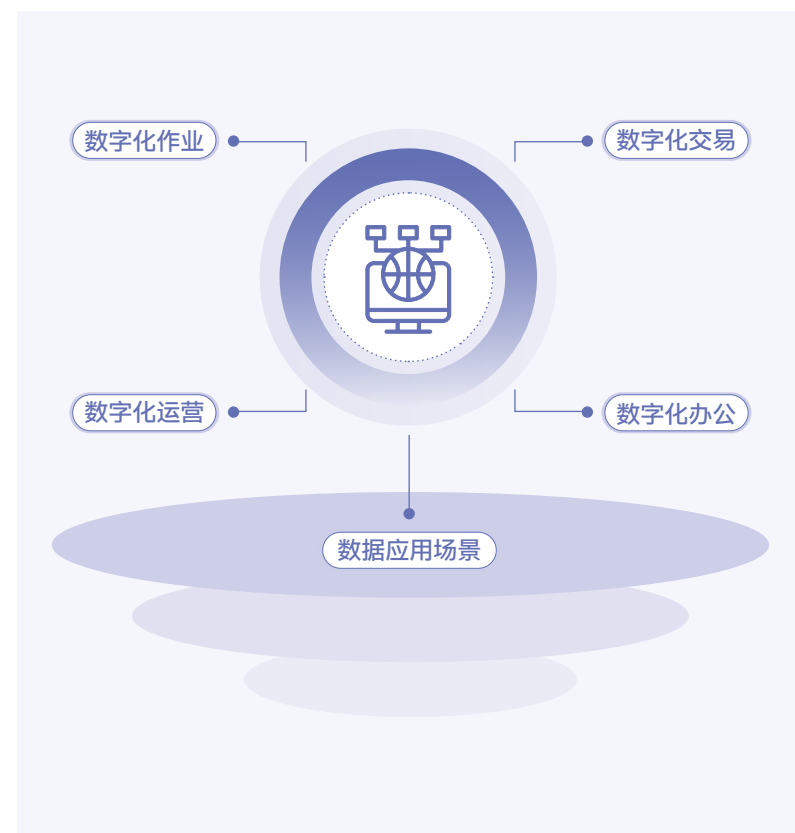
数字赋能首开
活力绽放未来

在当今数字化浪潮席卷全球的时代背景下，首开股份紧跟时代步伐，坚定不移地踏上数字化转型之路，建立健全数字化转型制度体系，深入推进数字化转型实践，全面完善数字化基础设施建设，以创新驱动发展，用科技赋能未来，为企业高质量发展注入强劲动力。

筑牢数字化转型基础

首开股份以“构建智慧首开，释放组织活力”为数字化愿景，锚定“数据高质量同源共享和员工高效率协同在线”的主要目标，强化数字化转型组织保障，制定《“一企一策”数字化转型行动方案（2023年—2025年）》，持续完善数字化相关制度，规范数据管理，严格项目把控，同时培养数字化专业人才，全力打造数字化生态体系。

首开股份数字化生态体系



强化组织保障

建立起多方协同的工作机制，总部各部门积极响应、主动参与，发挥各自职能优势，形成强大工作合力。各二级单位迅速组建专门工作组，认真落实各项任务，积极协调资源、反馈问题，共同推动数字化工作顺利开展。



规范数据管理

发布《数据同源共享管理办法》，明确数据管理规范，从组织管理、场景应用、考核评估等多方面为数据的高效利用提供制度支撑。



严格项目把控

制定《信息化建设项目管理办法》，对信息化项目的立项、审批、验收等流程进行严格把控，避免重复建设与低效投入，进一步加强信息化管理。

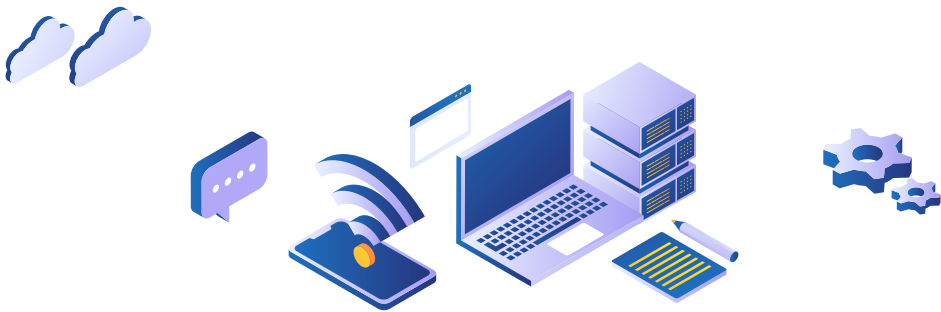


培养专业人才

启动“效率先锋”数字化人才培养计划，选拔核心业务骨干，作为推动数字化转型的先锋力量，带动身边同事，深入挖掘业务痛点，学习数字化工具，搭建数字化管理场景。

推动数字化转型实践

首开股份积极开展数字化转型实践，聚焦核心业务环节，夯实基础设施保障，以最大公约数集约化建设经营数据同源共享和协同管理平台，让数字化切实融入企业生产经营，赋能企业高质量发展。



收获数字化转型成果

首开股份大力推进数字化转型并收获显著成果，试点期间，构建协同共创模式打造大量数字化场景，覆盖多业务环节，提升协同效率、降低成本；建立跨部门人才培养机制，培育数字化人才；借助数字化工具，优化系统、促进知识共享，提升工作质效，实现效率提升、人才储备与技术赋能，为企业可持续发展注入强大动力。

场景化协同提效明显

试点期间形成“业务人员为主+IT人员协助+外部顾问咨询”共创模式，

6个月内涌现**90**多个数字化协同提效场景，覆盖主数据、项目管

理、营销费控等公司业务各方面，协同效率普遍提升**30**%以上，单场

景价值几万至上百万元。



数字化人才培养有成

各单位选拔业务能手为数字化效率先锋，跨部门、跨层级协作，推

动其参与行动学习，完成集训营、打卡、场景搭建及部门转训，带

动超千人参与数字化管理创效，探索出有效数字化人才培养路径。



数字化工具赋能显著

试点激活**2880**名用户，基本实现全员激活，整合撤并部分

系统，集成**15**个企业信息系统，形成“集中管控+分级授权”管

理模式；建立**211**个知识库，召开**1967**场视频

会议，每年工具替换和新系统建设投入成本实现大幅降低，提升数据安全

与治理能力，为深化数字化转型奠定基础。



01 首善治理 筑基长青



首开股份深入践行高质量发展战略，将合规运营、风险防控、党建引领深植于企业治理核心，确保决策科学、运营合规、风险可控，推动企业稳健前行，铸就基业长青。

我们的实践

- 合规运营
- 风险防控
- 党建引领



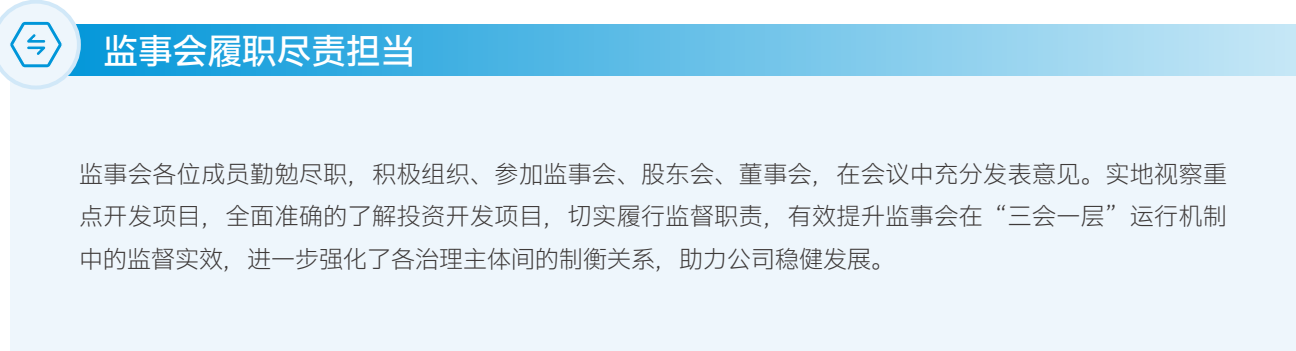
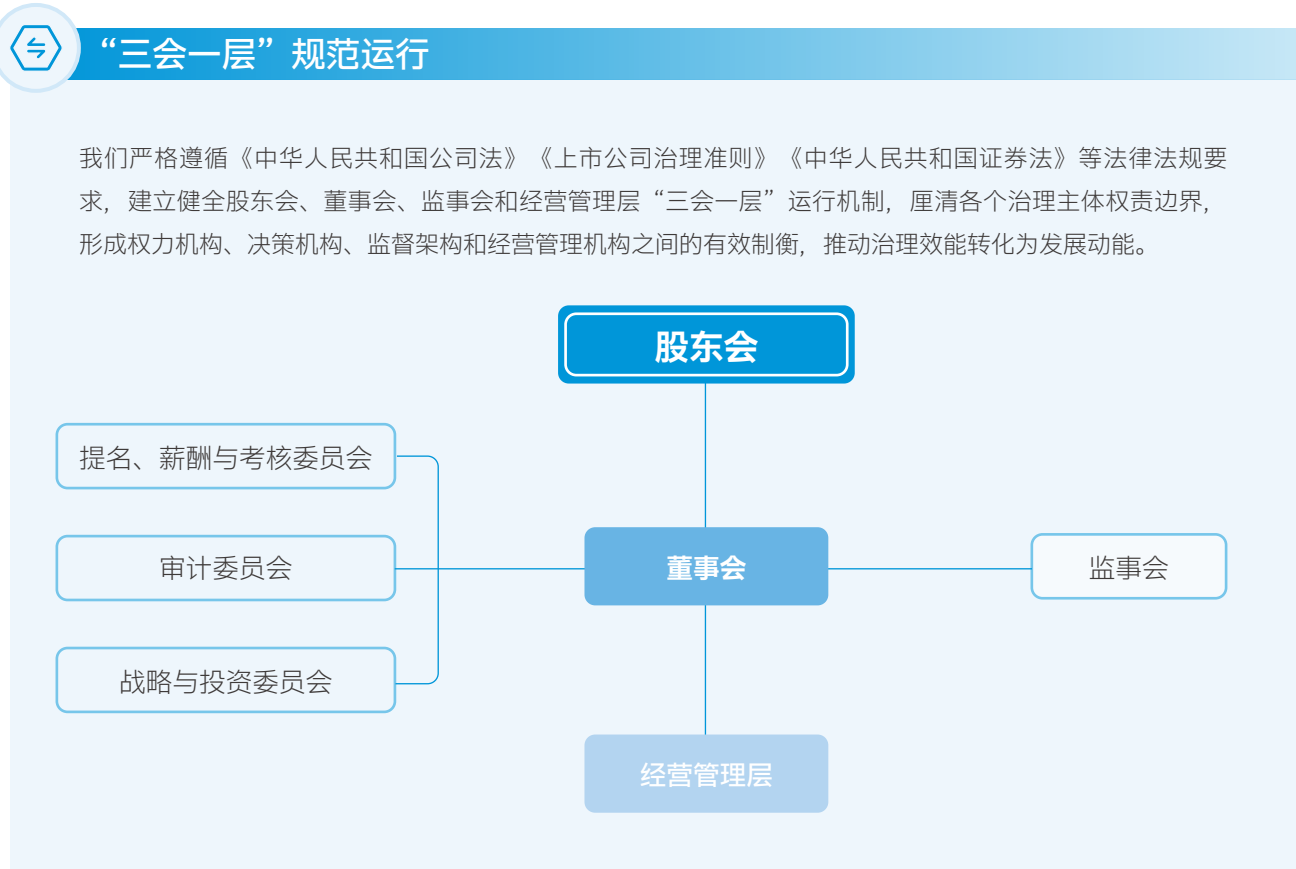
*湖光玖里项目

合规运营

首开股份始终坚持依法合规管理，充分发挥合规运营在推动公司高质量发展中的作用，进一步深化公司治理，强化合规经营，以高效合规管理铸牢公司高质量发展根基。

优化公司治理

我们始终坚持合规运营，持续优化治理机制，致力于建立科学高效的企业治理体系，明晰董事会与管理层权责，实现科学决策、有效制衡，确保公司各项业务持续健康发展。



董事会运作科学有效

首开股份董事会积极发挥在公司治理中的核心作用，切实有效地履行董事会职责，按照既定的经营目标和发展方向，努力推动实施公司的战略规划，不断提升董事会规范运作和科学决策水平，以股东长远利益最大化为着眼点，确保公司持续、平稳、健康发展。

截至2024年年底，董事会共有9名董事，主要职责包括召集股东会、制定财务预决算/利润分配等方案、审议批准重大经营事项、管理信息披露事项等，下设提名、薪酬与考核委员会、审计委员会、战略与投资委员会，确保向董事会提供公正、专业、独立的决策意见和建议。

公司注重董事会的独立性和多元化，建立独立董事专门会议制度，制定《独立董事专门会议办法》，修订《独立董事工作规则》，董事会成员具有满足各业务领域所需的多元的技能和经验，组织外部董事实地考察交流并收集专业建议，协助外部董事了解经营状况。公司持续关注女性管理者的比例，2024年，董事会成员中独立董事有3名，女性董事有2名，分别占比约33.33%和22.22%。



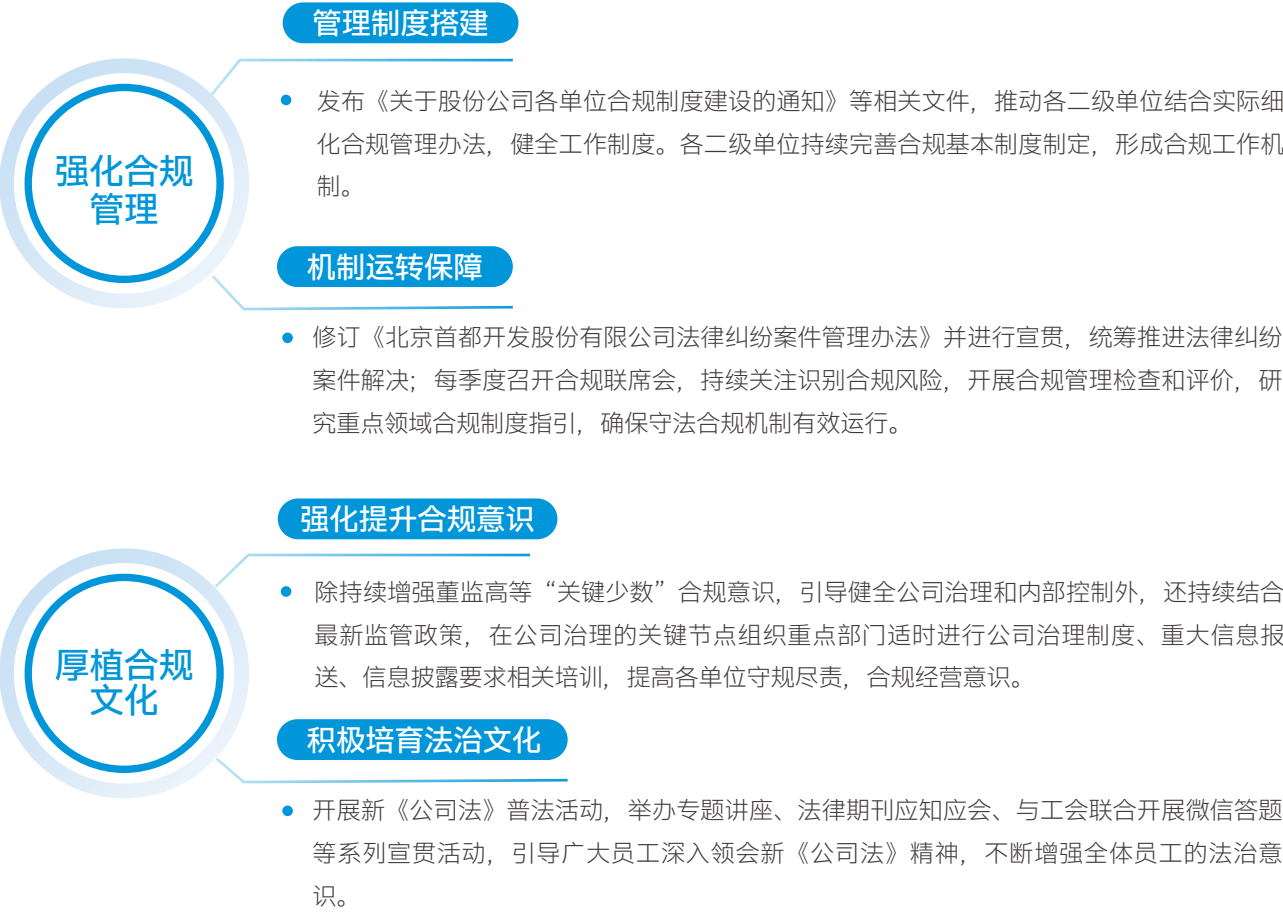
加强股东权益保障

我们始终将保障股东权益和加强投资者关系管理作为公司治理的重要环节，严格根据公司《信息披露管理制度》及监管机构要求，在上海证券交易所网站、《中国证券报》和《证券时报》等平台发布临时公告、定期报告、ESG报告等资料，认真贯彻落实“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则，为股东提供真实准确的投资依据。公司一贯重视投资者关系管理工作，从投资者尤其是中小投资者角度出发，做好投资者沟通、互动交流、权利行使等多项工作，通过业绩说明会、投资者交流会、上证e互动、投资者邮箱、投资者调研接待等多种方式开展投资者交流，持续完善投资者交流工作机制，保持高效畅通的投资者交流渠道，切实维护股东权益。

2024年10月，首开股份举办半年度业绩说明会

守法合规经营

我们严格遵循国家法律法规和相关部门合规管理指引，深入推进合规管理体系建设，确保业务流程合法合规，积极培育法治合规文化，提升员工守法合规意识，着力打造法治企业。



2024年4月，首开股份成渝总部（现川渝大区）组织销售法律培训



2024年8月，首开股份召开税务合规培训会

风险防控

首开股份以风险防控为发展支撑，持续优化内控体系，确保内控体系高效运行；全面加强风险防控，筑牢风险防线，为稳健发展保驾护航。

强化内部控制

我们将内部控制视为企业经营管理的基石，致力于不断优化内控体系，通过内控体系更新与现状评估，提升风险防控与经营管理效能，为公司的稳健前行筑牢制度防线。

• 内控体系更新

我们一贯重视内控体系建设相关工作，结合组织调整后的实际需求，开展内控体系更新工作，建立健全内控管理架构和制度规范，全面提升公司内控治理水平。



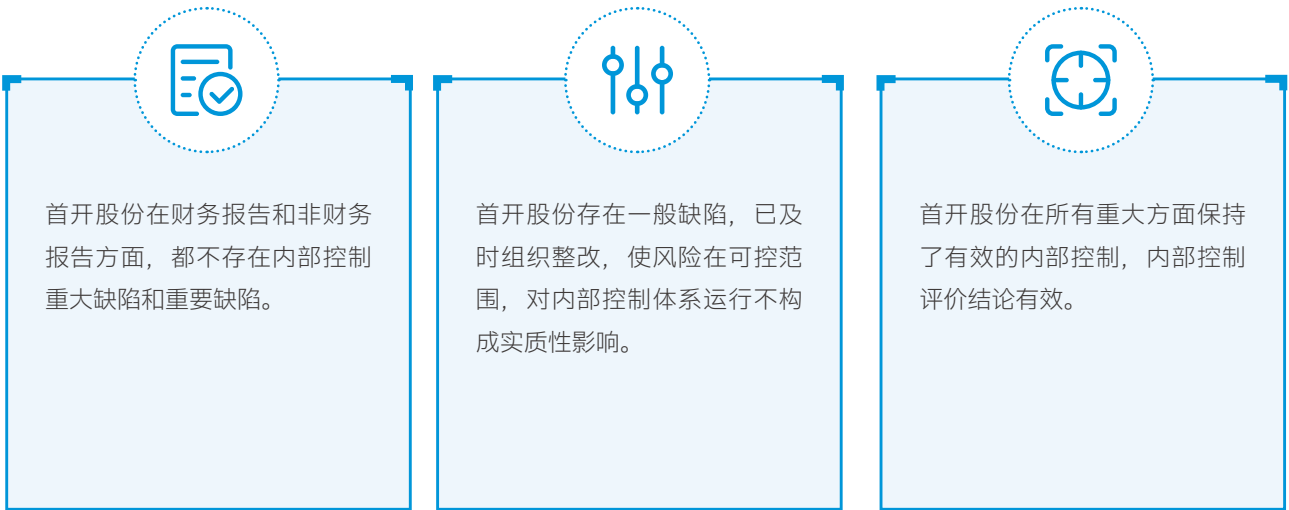
2024年，首开股份通过尽职调查、内控访谈，全面评估公司现有内控体系，形成了公司重点业务《风险评估报告》，并根据风险评估情况，结合公司制度和业务管控流程，开展流程优化和风险管控流程设计，最终形成现有内控体系更新工作成果：《内控管理手册》《内控活动手册》《内控评价手册》《部门内控分册》《控制矩阵》《内控评价表》等。



● 内控现状评估

2024年，首开股份审计部依据公司内部控制规范体系、公司内控制度及评价办法，组织管理范围内各单位开展2024年度内控评价，各单位从设计缺陷和执行缺陷两方面进行自评，得出评价结论，并编写《北京首都开发股份有限公司2024年度内部控制评价报告》。

《北京首都开发股份有限公司2024年度内部控制评价报告》结论



深化风险管理

我们高度重视风险管理工作，积极防范和应对可能出现的各类风险，坚持预防为主、防控结合的原则，持续完善风险管理体系，筑牢风险防线。

合作风险精细管控

聚焦合作全程，精细监测合作方与总包单位风险动态，落实“项目风险管控”领导责任制。深入排查隐患，按月统计合作方风险监控台账、总包单位风险监控台账和风险事项专项报告，及时制定风险处置预案，保障合作稳定。

诉讼管理筑牢防线

着力构建系统的诉讼管理体系，每月按时汇总公司诉讼详情，深度追踪案件进展，细致剖析其中规律，凭借对案件动态的精准把握，提前预判潜在经营风险，切实为公司运营筑牢坚实的法律屏障。

全面排查精准定位

充分调动公司各部门力量协同作战，以《全面风险排查情况表》为依托，广泛收集财务、业务、管理等多领域信息，运用专业分析方法深度整合梳理，精准定位隐藏于公司运营各环节的潜在风险，为公司高层战略决策提供关键参考依据。

法律审核严格把关

着重强化对二级单位的专业指导，精细规范ERP合同审批流程，2024年，法律合规部审核公司和二级单位各类合同共计1071件，对重大决策和制度规章进行法律审核517次。

党建引领

首开股份坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，准确把握新时代党的建设总要求，坚定不移推进全面从严治党，与时俱进推动党建业务融合，以高质量党建引领保障高质量发展。

全面从严治党

我们坚定不移推进全面从严治党，以政治建设为统领，强化理论武装，夯实组织建设，筑牢思想根基，确保党员干部同党中央保持高度一致，为企业发展提供坚强政治保障，引领企业稳健前行。

强化理论武装

深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，严格落实“第一议题”制度，党委会及时跟进学习习近平总书记重要讲话和指示批示精神，2024年，共进行“第一议题”学习49次，学习内容105项。认真落实理论学习制度，不断深化拓展理论学习，切实增强党员干部的政治素养和理论水平，为公司发展提供坚实的思想引领，2024年，党委理论学习中心组共开展学习21次，专题研讨5次。

加强组织建设

根据“四同步”原则，对直属党支部和党总支所属党支部进行调整优化，进一步加强基层党组织建设；坚持党管干部原则，配合公司组织部做好中层人员管理工作，优化干部队伍梯次配备；持续做好党员发展和管理服务，开展入党积极分子、发展对象的审核、备案及政治审查工作。2024年，发展新党员11名。

2024年



党委理论学习中心组共开展学习
21次



发展新党员
11名

筑牢意识形态

严格落实公司党委意识形态工作责任制，实施细则有关规定要求，贯彻执行《股份公司党委意识形态工作管理办法》，建立责任落实体系和工作运行机制；加强阵地管理，及时更新“两微一端”账号台账，制定出台《舆情应对工作办法》《新媒体建设和管理办法》等工作制度，防范意识形态风险，营造积极健康的舆论环境。2024年，完成发稿1034篇。

加强廉政建设

深入落实中央八项规定及其实施细则精神，加大“四风”问题监督检查力度，持续做好节日监督、日常监督、专项监督，确保各项规定落到实处；开展廉洁主题党课，加强党纪学习教育，切实推动廉洁意识深入人心。

首开股份亿信公司（现所属京南大区）党总支召开全面从严治党（党建）工作会 案例

2024年3月，首开股份亿信公司（现所属京南大区）党总支召开年度全面从严治党（党建）工作会，通报意识形态工作，宣读纪检工作要点，党总支与班子成员、支部书记、部门和项目负责人签订责任书，强化责任落实，助力企业稳健前行。



首开股份亿信公司（现所属京南大区）党总支召开全面从严治党（党建）工作会

首开股份志信公司（现所属京北大区）党总支理论学习中心组召开党纪学习教育读书班 案例

2024年4月，首开股份志信公司（现所属京北大区）党总支理论学习中心组召开党纪学习教育读书班，由党总支书记、总经理主持，中心组全体成员参加，逐章逐条学习《中国共产党纪律处分条例》《中国共产党廉洁自律准则》等多项党内法规，并开展专题测试，加深对党纪的理解，引导党员干部学纪、知纪、明纪、守纪。



首开股份志信公司（现所属京北大区）党总支理论学习中心组召开党纪学习教育读书班

首开股份召开党风廉政建设和反腐败工作联席会

案例

2024年4月，首开股份纪委召开一季度党风廉政建设和反腐败工作协调小组办公室暨“六位一体”监督工作联席会，各成员部门汇报本领域工作开展情况及廉洁风险点，围绕落实“六位一体”监督协同机制，交流信息共享和监督协同事宜，形成反腐败工作合力，强调提高政治站位，各负其责，注重问题整改监督和跟踪问效，加强贯通协同，提高监督质效。



首开股份召开党风廉政建设和反腐败工作协调小组办公室暨“六位一体”监督工作联席会

党建业务融合

我们以党建为引擎，推动业务发展与党建工作深度融合，通过开展丰富多样的党建活动，深入激发党员先锋模范作用，凝聚员工团结协作力量，促进党建智慧与企业战略的同频共振。

思想引领融合



将社会主义核心价值观与“尚责”企业文化相融合，打造具有企业特色的价值体系，增强员工的认同感和归属感。

组织建设融合



完善党组织设置，确保党组织覆盖到公司的各个部门和项目，使党建工作能够有效开展。坚持党管干部、党管人才原则，选拔培养既懂党建又懂业务的高素质干部队伍，为党建与生产经营融合提供人才保障。

工作目标融合



将党建工作目标与生产经营目标一同纳入公司整体规划，明确在业务发展、市场拓展、产品创新等方面的具体目标，使党建与生产经营相互促进。

活动载体融合



围绕生产经营中的重点难点问题，开展党员先锋岗、党员突击队等活动，发挥党员的先锋模范作用，带动全体员工为实现公司目标努力奋斗。

制度保障融合



将党建工作要求纳入公司章程，明确党组织在公司治理中的地位和作用，落实“三重一大”制度，使党组织能够参与公司重大决策。

助力副中心 党员冲在前——首开股份同信公司（现所属京北大区）党总支 案例
助力首开通州万象汇“开门红”

2024年9月，首开股份同信公司（现所属京北大区）党总支高度重视首开通州万象汇开业活动，提前进行周密细致的部署，研究制定详细的党员志愿服务方案，号召党员们亮身份、担使命，积极发挥党员示范引领作用，全力以赴投身到助力首开通州万象汇开业志愿服务活动中来，为其顺利开业保驾护航。



首开股份同信公司（现所属京北大区）党总支助力首开通州万象汇顺利开业

02 坚守初心 匠造品质



首开股份恪守匠心精神，矢志不渝追求卓越品质，以创新为引擎，以至臻服务为核心，坚持客户至上，切实维护客户权益，以实际行动诠释责任与担当，与客户携手共创美好未来。

我们的实践

- 科研赋能
- 至臻服务
- 客户权益



*南京首开桃园礼著府项目

科研赋能

首开股份坚持客户导向，强化科技创新管理体系，加大创新产品研发力度，提升产品力，促使客户高效、便捷地享受优质产品，满足客户需求，赋能业务发展。

强化创新体系

我们着力强化科技创新顶层设计，在公司内部建立《北京首都开发股份有限公司科技工作管理办法》，明确科技管理体系，规范科技项目全流程管理，全方位提升公司科技管理水平。

科技管理组织架构

科学技术委员会

作为决策领导机构，由总经理担任主任委员，其他领导班子成员为副主任委员，各职能部门和二层级单位相关领导为委员。负责贯彻科技政策，审议公司中长期科技发展规划、管理制度、年度重点项目及研发投入计划，组织成立专家委员会，统筹协调内外科技资源。

科委会办公室

位于设计研发部，负责转发和宣贯相关政策规范，编制科技发展规划和管理制度，组织各单位制定年度科技计划，管理重大科技项目，跟踪监督项目进展，组织科技成果奖项申报等工作。

专家委员会

科委会下设专家委员会，主要为科委会决策提供专业技术支持，参与科技项目立项、验收评审和成果奖项推荐，为重大项目提供技术指导并提出建议。

各职能部门

在科委会指导下，负责本部门职责范围内的科技创新工作。

二层级单位

执行各级科技政策规范，编制本单位年度科技计划，组织科技项目立项、实施和验收，筛选申报科技成果奖项，推荐专家委员会委员。

科技项目管理流程

科技项目 立项管理 流程

科技项目立项需满足契合公司科技规划、解决实际问题等条件，申请单位在OA系统发起流程，多单位立项指定第一责任单位，复杂项目可补充报告并填报预算。立项先经内部审核，复杂项目由专家审议，再报领导审批，部分特殊项目按特定规则处理。

科技项目 实施管理 流程

立项批准后，责任单位按计划实施，每季度向设计研发部提交进度和预算支出说明；设计研发部重点监督重点项目，超24个月的重点课题可要求提交中期报告；合作单位选用按规定执行，明确知识产权条款；项目重大调整需重新立项，出现特定情况可中止项目。

科技项目 验收管理 流程

项目结题后，责任单位在OA系统发起验收流程并上传成果资料，组织3~9人的单数专家评审组进行评审，成员含公司内外人员，外部专家需有相应资质，专家验收后报科委会办公室，由设计研发部出具意见，部分项目按规定简化流程，验收结论分通过和不通过。

研发创新产品

我们积极开展创新研发工作，致力于提升产品竞争力与品牌价值，在产品标准化研发方面多点发力，通过完善“礼著”系标准化研发、实景示范区标准化研发等，有效提升企业标准化管控能力和产品品牌影响力。2024年，研发投入金1135.10万元。



“礼著”系标准化研发

选取四家京外公司开展“礼著”系属地化标准化研发，延续品牌思路，结合属地客群特征，研发九大体系内容，并以首开桃园礼著府为例试应用，提升品牌与标准化体系输出效能。调研北京区域及标杆企业项目地下车库，明确提升方向，从地库规划、精装、标识维度搭建框架，完善技术标准，在合理成本内提升产品品质。



实景示范区标准化研发

以江苏总部（现江苏大区）为试点，依托“礼著”系产品体系，分析发展现状，调研多城市项目，经多部门讨论完善，整合研发标准化成果文件，保证应用落地性，缩减设计时间，保障项目产品力。



至臻服务

首开股份不断完善以客户为中心的服务体系，强化品质管理，深耕交付品质，优化客户服务体验，满足业主多元需求，为客户提供超越期待的至臻服务，助力品牌升级与可持续发展。

强化品质管理

我们牢固树立品质管理意识，完善产品质量管理体系，总结实践经验，加大评估与监督力度，全力提升精装品质，推动精品工程建设，筑牢品牌根基。



修订《北京首都开发股份有限公司开发项目质量管理办法》，明确工程质量管理职责划分、项目工程质量目标、项目工程质量保证体系和措施等内容，规范项目质量管理工作流程。



总结阶段性标准化实践经验，发布《公司开发项目工程品质管控工作指引》《工程品质管控系列图册》《口袋书》《工程品质管控微课程》等成果，助力提升产品质量。



持续加大第三方工程安全质量评估巡检的频次和力度，2024年对12家公司、35个项目、153个标段开展第三方评估巡检，出具巡检报告153份，监督整改落实。



举办“精装住宅项目高品质交付经验分享实践交流会”和“优秀精装住宅项目现场观摩交流会”，通过高品质交付经验分享和现场观摩交流，学习优秀经验，提升精装住宅项目品质。



积极推进精品工程、优质工程创建，落实工程预验收管理。2024年，9个项目荣获省部级优质工程奖励。

首开股份举办“精装住宅项目高品质交付”专题交流会

案例

2024年9月，首开股份举办“精装住宅项目高品质交付经验分享”专题交流会，成都云著项目和江苏璀璨平江如苑项目负责人分享施工策划、过程管控及交付中的重点难点，提出规避方法，参会人员学习“项目交付验收检查要点解析”微课程，旨在加强精装住宅项目的高品质管理，规范关键工序和样板验收，提升项目品质。



首开股份举办“精装住宅项目高品质交付经验分享”专题交流会



深耕交付品质

我们紧扣交付核心环节，规范交付管理工作，精细安排交付计划，攻坚重点项目，严格开展交付评估，全力保障项目按时、高品质交付。

交付管控严格规范

依据《关于项目交付环节指导意见》，督促二级单位做好交付前准备，强化施工组织、严守质量安全底线，同时要求提升交付质量，增强交付满意度。



交付计划精细铺排

依“保竣保交”要求，提前铺排竣工交付计划，全面摸底竣工交付项目，排查潜在风险，提前预警并准备预案，结合月报动态管理。针对存在交付风险的项目，主管领导带队深入调研，专题调度，解决问题，推动项目运转。2024 年完成 398 万平方米、33 个项目交付。

重点项目攻坚保障

针对存在交付风险的重点项目，结合项目实际情况，深入调研，协调各方，统筹全盘，专题调度，确保交付节点目标达成。

交付评估严格执行

多地项目交付前依制度开展第三方交付评估，保障交付品质，提升客户满意度。

首开股份福建总部（现福建大区）发布交付工作指引保障完美交付

案例

首开股份福建总部（现福建大区）发布《北京首都开发股份有限公司福建总部项目交付工作指引》，规范交付前风控、交付筹备、交付前品质管控、交付现场服务品质管理等方面的工作要求，明确福建总部（现福建大区）交付工作的相关要求评价标准，切实提升交付前风控能力，改善交付服务品质，提升客户满意度。

首开股份同信公司（现所属京北大区）严格执行验收制度

案例

首开股份同信公司（现所属京北大区）严格执行工序交接验收制度、隐蔽项目验收制度和“一房一验收”规范，确保每个房间都有详细的验收记录，对违规操作、质量不达标等行为进行通报，确保精装房的质量符合相关法律法规和合同约定，保障房屋交付质量。



首开股份亿信公司（现所属京南大区）永定府项目顺利完成交付工作

案例

首开股份亿信公司（现所属京南大区）永定府项目团队为呈现完美交付，集结客关、工程、设计、物业等多部门力量，成立交付工作小组，在交付前加班检查户内品质，追求每个细节的完美呈现，在验房过程中，认真听取业主提出的要求，随时整理登记检查过程中发现的问题，并及时协同工程部门进行维修处理，确保问题得到妥善解决，2024年5月，首开股份亿信公司（现所属京南大区）永定府项目顺利完成交付工作，159户业主完成收房。



首开股份亿信公司（现所属京南大区）永定府项目业主收房



首开股份福建总部（现福建大区）云洲郡项目 B 区迎来盛大交付

案例

2024年10月，首开股份福建总部（现福建大区）云洲郡项目克服重重困难，顺利完成B区竣工备案攻坚任务，交付住宅305套，展现强劲而稳健的兑现力。



交付住宅

305套



首开股份福建总部（现福建大区）云洲郡项目交付

提升服务体验

我们围绕客户服务体验提升，在客户满意度调研机制优化与客户评价管理强化方面发力，借助满意度调研、整合评价资源等手段，致力于精准把握客户需求，提升服务品质。

满意度调研机制

建立常态化满意度调研机制，将客户满意度调研转变为节点模式，拓展调研节点，增加“稳定期”，细分“磨合期”，并在调研前访谈一线人员，将访谈内容与调研结果结合，提升分析准确性。

推进满意度调研

运营管理部与第三方共同完善2023年度客户满意度调研报告并汇报形成终稿，反馈结果及建议至各二层级单位，总结经验教训，推进客户满意度调研工作扎实落地。截至2024年12月，顺利完成30个已交付项目满意度调研，涵盖10个二层级单位，随机抽样18126户。

顺利完成已交付项目满意度调研
30个

整合酒店评价资源

整合酒店评价系统，搭建总部驾驶舱，掌握酒店客户点评，以慧评系统对标一流企业，提升酒店对客户评价的重视，通过对比发现运营“痛点”并解决。



首开股份中海首开湖光玖里项目成功举办“湖光之约，玖里共鉴”客户体验日活动

案例

2024年8月，首开股份中海首开湖光玖里项目举办“湖光之约，玖里共鉴”客户体验日活动，邀业主、媒体代表、第三方验房专家，了解中海首开湖光玖里项目的工程进度、施工质量、户内及景观绿化等细节，直观地感受湖光玖里所带来的美好与舒适，提升客户满意度。



客户权益

首开股份秉承以客户为中心的服务理念，切实维护客户权益，全力保护客户隐私，积极处理客户投诉反馈，以高效服务增强客户满意度与忠诚度，持续赢得客户的信任与认可。

保护客户隐私

我们严格遵守《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》等有关法律法规，通过完善制度建设与强化技术手段，构建起全方位的客户信息安全防护体系，确保客户个人信息在公司业务流程中得到妥善保护，有效维护客户对公司的信任。

强化制度约束

发布《北京首都开发股份有限公司营销管理办法（2024年修订版）》等制度，明确信息系统使用人员保密责任，严禁信息泄露，规定各基本经营单位经理为信息安全首要责任人，限制非授权人员对销售及客户信息的操作，从制度层面规范信息管理流程，为客户隐私保护提供有力依据。



加强技术保障

新部署入网身份认证系统，实现访客网络与员工网络隔离，阻断外部非法访问，降低信息泄露风险，从网络层面为客户隐私筑牢安全防线，保障数据安全存储与传输。



应对客户投诉

我们以“响应及时、解决到位、客户满意”为目标，切实落实好客诉处理工作，制定《客诉管理办法》，建立健全投诉处理机制，明确投诉处理责任和原则，规范客户投诉处理流程，强化服务管理能力，通过高效解决问题提升客户满意度，塑造良好企业形象，增强市场竞争力与客户忠诚度。

完善投诉处理机制

积极落实“投诉即办”“接诉即办”工作机制，建立从诉求接收、转办到反馈的完整闭环流程。建立客诉工单台账，定期形成分析报告，依据客户投诉问题精准定位产品与服务短板，为优化提升提供方向。



提升投诉处理能力

组织涵盖政策法规、业务技能与案例分析等内容的培训，提升员工服务意识与处理投诉能力。倡导主动式服务，加强主动治理与未诉先办工作。



03 守护环境 绿动生活



首开股份顺应绿色发展潮流，将环保理念融入企业运营、建筑和应对气候变化的各个方面，致力于实现生态效益与经济效益的双赢，不断推动企业向更可持续的未来迈进。

我们的实践

- 绿色建筑
- 气候变化
- 绿色运营



*绵阳首开仙海龙湾项目

绿色建筑

首开股份深耕绿色建筑领域，注重设计优化、认证推进与材料选用，全方位践行绿色建筑理念，致力于打造绿色健康空间，提升建筑性能，减少环境影响，推动行业绿色发展。

绿色建筑设计

我们积极响应节能环保趋势，在建筑设计阶段秉持环保原则，综合考量能源、资源、环境与居住舒适度等要素，通过优化设计提升建筑整体性能，减少对环境的影响，为用户营造绿色健康的居住和使用空间。

优化
规划布局

- 日照通风设计**
合理规划建筑体形、朝向、楼距和窗墙面积比，充分利用自然条件，确保建筑获得良好日照、通风和采光，提升室内环境品质。
- 场地利用与生态规划**
合理开发利用地下空间，增加地下建筑面积；场地出入口依交通网络设置，人行通道无障碍设计，停车场规划合理；采用透水地面并利用园林绿化遮阳，规划雨水径流，收集回用部分雨水，增强场地生态功能。

节约
利用资源

- 节水器具与系统**
在保证水质前提下，优先收集非传统水资源用于绿化浇洒、道路车库冲洗等。所有户型优先采用1级节水器具，有效节约水资源。
- 本地与高性能材料选用**
部分项目优先选用本地建材，缩短运输距离。结构设计采用高性能、高强度混凝土及高强钢材，提高建筑结构性能。

保障
室内环境

- 空气质量优化**
优先选用环保型建筑材料，控制有害物质释放，设置新风过滤装置，有效提升室内空气质量，保障居住者健康。
- 声环境控制**
通过合理建筑布局与围护结构隔声、吸声设计，降低室内噪声，营造安静舒适的居住环境。

绿色建筑认证

我们在绿色建筑认证领域持续发力，以高标准引领行业绿色发展，严格遵循国家绿色建筑评价标准，公司旗下多个项目获得绿色建筑一星、二星、三星等级认证和零能耗建筑认证，提升企业在绿色建筑领域的竞争力与影响力。



首开股份梧桐星宸项目获绿色建筑预评价三星级认证

案例

首开股份秉持绿色发展理念，在梧桐星宸项目全力打造三星级绿色建筑，严格对标《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）。项目从多方面着手，提升围护结构热工性能，规划生态景观场地，高效利用水资源，选用绿色建材并推动资源循环。同时，借助 BIM 技术贯穿项目全生命周期，落实绿色施工管理与相关保险，全方位保障项目品质，成功达到三星级绿色建筑标准。



首开股份梧桐星宸项目绿色建筑预评价三星级认证证书

绿色低碳建材

我们在践行绿色低碳建筑理念方面，秉持高标准选材原则，优先采用节能与环保型建筑材料，强调材料的可循环利用与合规性，致力于减少资源浪费与环境负担，全力构建既符合可持续发展要求，又保障居住者健康的高品质建筑空间。

选用节能材料

- 改造幕墙时优先选用隔热性能更好的幕墙玻璃，并在幕墙周边结构处进行保温处理，减少能量流失。

使用合规建材

- 在建筑材料使用上严格执行国家标准，确保有害物质含量符合要求，同时室内污染物浓度遵循国家规定，保障环境安全与健康。

提倡绿色建材

- 在采购过程中重点关注企业低碳环保行为，将绿色标准纳入供方考察范畴，鼓励供方使用绿色建材与环保施工工艺，从供应链前端推动绿色建筑发展。

首开密云零能耗体验馆项目获零能耗建筑认证

案例

首开密云零能耗体验馆项目改造前作为密云国樾天晟项目售楼处使用，原建筑严格按照德国PHI被动房标准认证要求实施设计和建造，本次改造在原有被动式建筑基础上，通过改造设计增加光伏发电系统，室内增加能耗智能监测、控制系统，实现零能耗建筑升级，获得零能耗建筑认证。



首开密云国樾天晟S1楼零能耗认证证书

气候变化

首开股份积极响应国家“双碳”战略，部署双碳战略目标，制定《北京首都开发股份有限公司碳达峰碳中和管理工作指导意见》，完善双碳治理架构及职责分工，将减排降碳融入发展规划，推动双碳工作见行见效，以实际行动彰显企业应对气候变化的责任担当，促进企业与环境的协调发展。

治理

首开股份双碳工作坚持政策引领、科学规划、创新驱动、持续改进的原则，努力构建具有目标导向、协同推进、全员参与、节约集约、高效务实的双碳工作管理体系，搭建双碳治理架构，明确职责划分，有序开展双碳工作。

领导小组办公室定期组织公司碳盘查工作，对上一年度在建开发项目、持有运营项目、自用办公场所的资源能源消耗和碳排放情况进行统计。根据工作实际需求，编制公司双碳总体规划，确保各项任务目标顺利推进。

此外，公司还注重碳普惠、碳披露、监督考核、培训宣传等工作，鼓励员工和消费者参与低碳行动，加强信息披露与监督，提升员工双碳管理能力，营造良好的低碳文化氛围，全方位推动公司双碳工作落地实施。



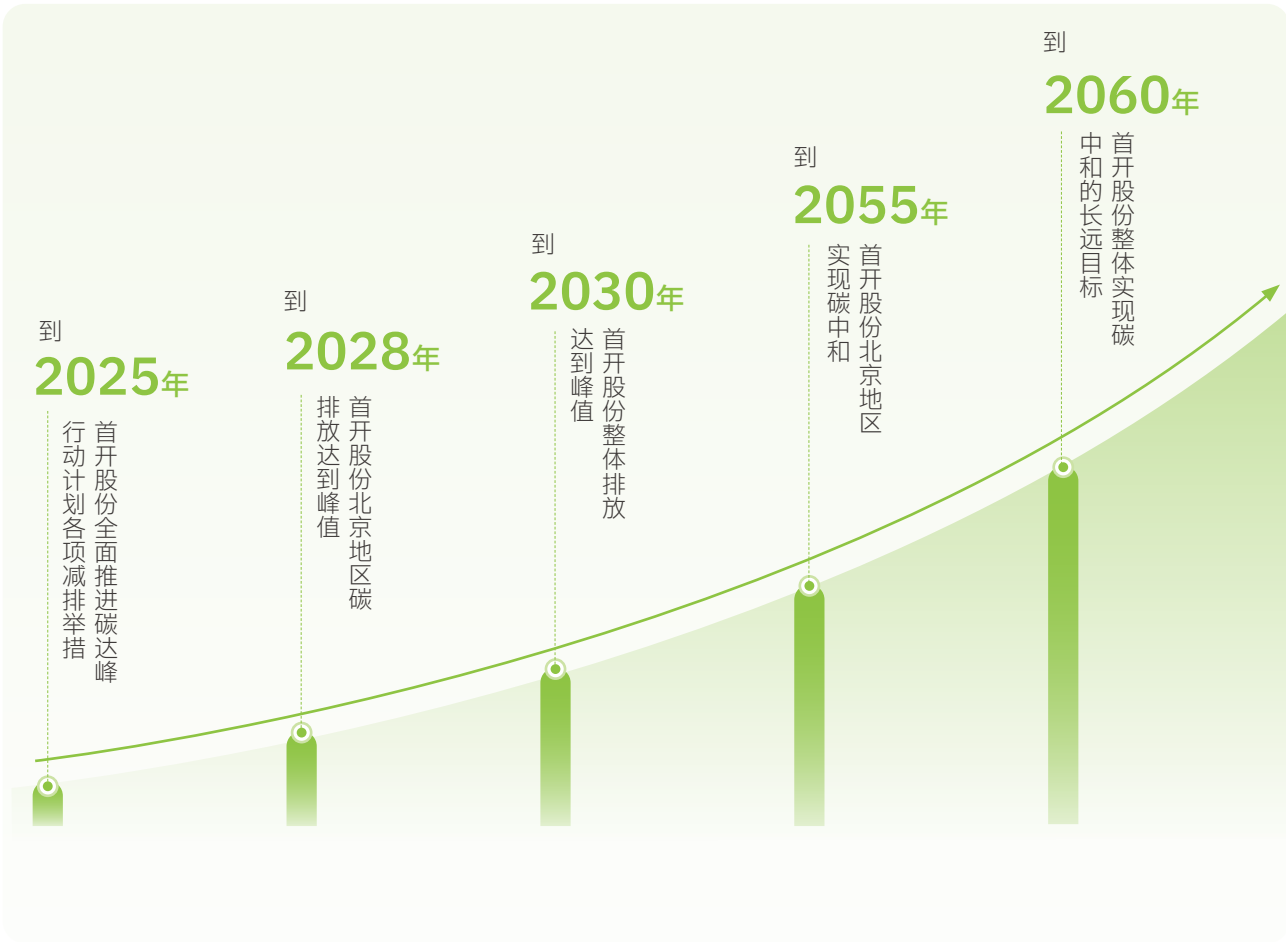
战略

我们将“双碳”政策要求与公司发展实际相结合，全面完善双碳战略部署，设定双碳相关的短期、中期与长期战略目标，明确双碳工作方向与管理要求，全方位引领企业向绿色低碳转型。

首开股份双碳“三步走”战略目标

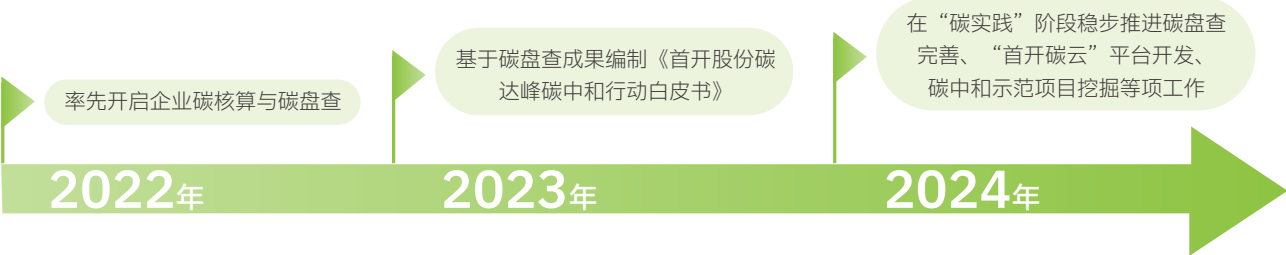


首开股份双碳战略总体目标



影响、风险和机遇管理

我们积极践行“碳盘查、碳规划、碳实践”双碳“三步走”战略，2022年率先开启企业碳核算与碳盘查，成为北京首家完成企业级碳盘查的房地产企业，2023年基于碳盘查成果编制《首开股份碳达峰碳中和行动白皮书》，2024年，在“碳实践”阶段稳步推进碳盘查完善、“首开碳云”平台开发、碳中和示范项目挖掘等工作，助力实现双碳目标，提升企业绿色竞争力。



完善碳盘查

持续推进碳盘查工作，2024年年初完成2022年和2023年碳盘查的完善，积累5年的数据，使碳盘查进入常态化，为企业碳管理提供坚实数据支撑，助力精准决策。

开发“首开碳云”平台

着力优化碳管理体系，自主研发碳管理平台——首开碳云，辅助本年度碳盘查工作，实现2022—2023年相关项目碳盘查数据的线上填报与核验，并在现有碳管理平台基础上，着手开发环境社会治理指标管理模块和碳普惠管理模块，全力构建融环境、社会和治理绩效与碳普惠功能的企业碳管理平台，同时，编制《碳管理信息化平台管理办法（试行）》，清晰界定平台使用要求，规范管理工作流程，实现碳排放数据的有效汇集与统筹管理，确保平台安全、稳定、高效运行。

挖掘碳中和示范项目

持续深入挖掘、研究碳中和示范项目，如首开LONG街09-3#项目在取得改造期碳中和认证的基础上，对运营阶段碳排放进行核算，量化减排贡献，通过市场化碳排放权交易，再次取得运营期碳中和认证。



国樾天晟S1#配套楼改造期
取得碳中和认证

首开LONG街09-3#项目运营期
取得碳中和认证

指标与目标

在践行“双碳”战略、应对气候变化工作中，首开股份成果丰硕，通过精准统计不同业务在范围一、二、三的温室气体排放数据，为后续减排工作提供关键支撑；凭借突出的低碳实践成果，公司荣获第三届新华信用金兰杯“低碳实践优秀案例”奖、新华信用明珠杯“气候友好型企业项目案例”奖，彰显行业引领力，激励其在绿色发展道路上持续奋进，为应对气候变化贡献更多力量。

首开股份2024年温室气体排放情况

排放类别	业务类型	排放总量（吨二氧化碳当量）
范围一	持有物业运营管理、非持有物业管理、企业日常运营	3374.47
范围二	持有物业运营管理、非持有物业管理、企业日常运营	43784.80
范围三	持有物业运营管理、非持有物业管理、企业日常运营、建材生产运输、建设施工用能等	3304.91



首开股份荣获第三届新华信用金兰杯“低碳实践优秀案例”奖项与新华信用明珠杯“气候友好型企业项目案例”奖项

绿色运营

首开股份持续深化绿色运营实践，将绿色理念贯穿于施工、办公与租赁业务，减少施工对环境的影响，营造绿色办公环境，携手商户打造绿色商业空间，全方位促进企业运营与环境保护协调发展，助力可持续发展进程。

推进绿色施工

我们在建筑施工过程中积极践行绿色理念，从污染防治、资源利用和废弃物处理等多方面入手，致力于减少施工对环境的负面影响，确保施工活动与自然环境和谐共生。

污染防治

扬尘治理

施工现场架设围挡封闭施工，定期洒水降尘，对砂石堆和运输车辆采取遮盖、冲洗等措施，避免大风天气装卸作业，有效控制扬尘扩散，减少大气污染。

废气处理

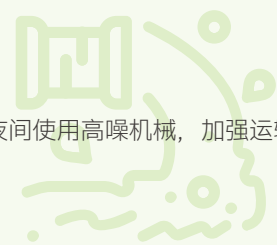
装修选用环保材料，加强施工管理防止泄漏，作业场所通风换气。为厨房排油烟系统安装净化设备，定制高效净化方案，确保废气达标排放，降低污染气体对空气的影响。

废水处理

施工场地设置沉淀池，对废水初步沉降处理后排放或循环利用，如混凝土搅拌泥浆水和车辆冲洗废水经处理后回用。施工生活区污水集中收集由环卫清运，防止未经处理的废水污染环境。

噪声控制

选用低噪设备和工艺，高噪设备远离居民区并设隔声屏，合理安排施工时间，避免夜间使用高噪机械，加强运输车辆管理，为强噪环境作业人员配备防护用具，减少施工噪声扰民。



资源高效利用

节能设备应用

部分项目在屋顶安装太阳能电池板，提高能源利用效率，节约标准煤，减少二氧化碳排放，助力碳达峰碳中和。在设计采购阶段设“绿色门槛”，采用低能耗空调和空气源热水器等，降低建筑能耗。



材料循环利用

项目改造优先选用隔热幕墙玻璃并保温处理，减少能量流失。装修工程中再利用废旧地毯、门等材料，节约资源，降低废弃物产生量。



废弃物妥善处置

危险废弃物处置

建立危废处置架构和台账，与专业公司合作，对含汞荧光灯管等危废闭环管理，规范转运和无害化处理，确保环境安全。

生活及建筑垃圾处置

建筑垃圾分类回收利用，不可用部分妥善堆放运至指定场地；生活垃圾由环卫统一处理，减少污染。



践行绿色办公

我们倡导员工树立节电、节水意识，根据国家节能减排的有关规定，做好办公用水、用电、易耗品等能源资源的节能降耗和循环利用，积极开展环保宣传，提升员工环保意识，打造绿色办公环境，实现企业运营与环境保护协调发展。

节约能源

倡导电子化、无纸化办公，减少纸张浪费；鼓励员工随手关灯、关电脑，合理设置空调温度；部分办公场所采用智能照明和电梯选层系统，通过传感器和自控装置实现照明和电梯运行节能。

循环利用

在办公区域设置可回收物、有害垃圾和其他垃圾收集区，引导员工分类投放；与专业处理公司合作，定期清运废弃物，实现资源回收和无害化处理；部分酒店将废旧牙刷、香皂等用于清洁，客房纸制品回收后区使用；鼓励员工自带杯子，减少一次性用品消耗，提高资源利用率。

环保宣传

开展垃圾分类宣传周、专题讲座和培训活动，提高员工环保知识水平和垃圾分类技能。在办公区张贴环保倡议书、海报，利用电子屏滚动播放环保政策和知识，营造绿色办公氛围，使环保理念深入人心。

首开股份亿信公司（现所属京南大区）开展垃圾分类工作坊活动

案例

2024年5月，首开股份亿信公司（现所属京南大区）开展“垃圾分类宣传周”活动，在食堂门口设置工作坊，要求员工先参与垃圾分类游戏后方可就餐，以寓教于乐的方式让员工体验互动，旨在提升员工对垃圾分类的认识，增强环保意识。

首开股份下辖所有酒店参加“地球一小时”活动

案例

2024年3月，首开股份下辖所有酒店积极参加“地球一小时”活动，关闭公共区域的非必要照明设备，并邀请在店客人共同参与，用实际行动表达对环保的支持与承诺。

发展绿色租赁

我们在租赁业务中积极引入绿色标准，与商户合作打造绿色商业空间，通过优化门店设施和管理，实现商业运营与环境保护双赢，推动绿色租赁发展。

2025年及2030年绿色租约目标

2025年

物业增加绿色租赁条款，发布绿色低碳租户装修指南

2030年

物业全面推广绿色租约

首开 LONG 街可持续发展的绿色引擎——星巴克 Greener Store

案例

首开LONG街与星巴克签署“绿色租约”，建设“绿色门店”——星巴克Greener Store，遵循八大绿色标准，为首开LONG街商业项目带来示范效应，吸引更多商户参与绿色租赁，共同打造可持续商业环境，推动绿色商业发展。

节能电器应用

采用100%无汞LED灯具、环保冷媒冰箱空调和空气源热泵热水器，降低能源消耗和温室气体排放，为首开LONG街商业项目树立绿色能源管理典范。

智能控制系统

为空调和滤水系统加装IOT智能模块，实现远程温度调节和滤芯寿命监测，提高设备运行效率，减少能源和资源浪费，提升商业运营智能化和绿色化水平。

节水器具安装

全店使用节水水龙头，从源头减少用水浪费，提高水资源利用效率。

智能监测实施

在总水表加装智能监测模块，远程监控用水情况，及时发现和解决用水异常，保障水资源合理使用。

04 携手伙伴 合作共赢



首开股份深谙合作之道，秉承“践行责任，构筑美好”的品牌理念，以真诚之心与各方伙伴建立互信互利的合作关系，共同推动项目成功，坚持高标准严格筛选合作伙伴，确保供应链可持续发展，为社会贡献更多价值，携手伙伴共进共赢。

我们的实践

- 诚信合作
- 责任供应



*璞瑅润府项目

诚信合作

首开股份坚持公平竞争、诚信经营的原则，深化战略合作，积极拓展与政府、学校、企业等的沟通交流与合作，建立互惠共赢、和谐发展友好关系，不断拓宽合作“朋友圈”。

拓展政企合作

公司凭借深厚的行业积淀、专业的开发运营能力以及卓越的资源整合实力，全方位探索多元合作路径。

2024年，我们与密云区、昌平区等地政府紧密联动，围绕棚户区改造、区域政策推广、项目问题研讨等关键议题深度交流，全力推动城市更新、民生改善等重点工程落地；仁信公司、亿信公司（现所属京南大区）频繁参与重大项目推进会议，助力首都城市风貌焕新；与杭州临安区等地政府积极对接，依据区域特色量身定制高品质宜居项目开发方案，促进区域发展提质增效。



首开股份领导会见杭州临安区政府一行

案例

2024年9月，首开股份领导会见杭州临安区政府副区长一行，并介绍首开股份的整体情况以及首开股杭州公司（现浙江大区）的各项开发、持有经营项目，希望促进政企合作，利用临安当地的优良环境打造高品质生活宜居项目。



首开股份领导会见杭州临安区政府副区长一行



首开股份领导与密云区政府领导开展座谈会

案例

2024年3月，首开股份领导与密云区政府领导就密云区域项目进展情况及存在问题进行了座谈，并对密云区南菜园新村与长安新村棚改项目推进情况及存在问题做了汇报，双方对探讨问题达成一致，表示将继续深化合作内容，签署战略协议，推动合作发展。



首开股份领导与密云区政府领导开展座谈会

产学研合作

我们紧扣行业发展脉搏，深度聚焦房地产及城市建设相关领域，结合公司实际经营需求，积极与高校、科研机构建立紧密的产学研合作关系，准确地把握科技创新的趋势，加速科技成果的转化与应用，为自身的科研活动提供有力支撑，为企业经营助力。

2024年，公司发布“基于北京地区新建项目的多能耦合供热技术应用研究”“全龄友好社区适老化设计研究”“面向长租公寓的绿色低碳家居的创新体系构建研究”三项产学研课题，且均完成合同签署进入成果转化阶段。



2024年6月，首开股份仁信公司（现所属京南大区）与北京市科学技术研究院进行座谈交流



2024年3月，首开股份亿信公司（现所属京南大区）到北京建筑大学就多能耦合供热技术应用研究课题进行调研交流

策划企企合作

我们持续探索更加高效、务实、创新的企业间合作模式，力求发挥各自专业优势，在经营发展、技术创新等领域优势互补，共同成长，不断提升在全球产业链、价值链中的竞争力。

首开股份志信公司（现所属京北大区）落实产学研工作

案例

首开股份志信公司（现所属京北大区）与北京工业大学、中国人民大学、北京林业大学等多所知名高校建立了长期稳定的合作关系，共同承担多个科研项目，不仅解决企业面临的技术难题，还促进高校科研成果的转化和应用。2024年已完结的课题主要有：

标准编制

《建筑行业对超低能耗装配式建筑技术标准》《建筑行业对住宅全装修交付验收技术标准》《北京市建筑行业对建筑工程施工工艺规程：新能源系统工程标准》



科研项目

“城市可持续发展课题研究合作项目”“装配式建筑数字设计关键技术和方法”“全龄友好社区适老化设计研究”“面向长租公寓的绿色低碳家居的创新体系构建研究”“低碳建筑用全光谱调节智能窗的设计研发与性能优化研究”“大开间可变空间住宅设计及其技术体系研究”



发明专利

“一种外墙外保温一体化施工建造方法”“一种便于拆卸的幕墙挂板及其拆装方法”“一种装配式板材建筑外墙连接缝处理方法”



首开股份与银行相关人员赴亿信公司（现所属京南大区）华侨村二期项目考察洽谈

案例

2024年3月，首开股份与银行相关人员赴亿信公司（现所属京南大区）华侨村二期项目考察洽谈，双方围绕华侨村二期项目基本情况、银行融资贷款相关政策等方面进行深入对话，希望创新合作模式，共同推动协同发展，实现银企合作共赢。



首开股份与银行相关人员赴亿信公司（现所属京南大区）华侨村二期项目考察洽谈



2024年9月，津投资本一行到访首开股份并开展座谈交流

责任供应

首开股份全力构建责任供应链，严格准入机制，筛选优质供应商，强化日常动态管理防范履约风险，借助信息化平台提升管理效能；深度融入可持续发展理念，从多维度严格把关，优化供应链生态，激励优质伙伴提升可持续发展绩效，助力供应链高质量发展。

重视供应链管理

我们高度重视供应商管理在可持续供应链建设中的关键作用，通过严格把控准入管理、动态跟踪日常管理，构建全面且系统的管理体系，同时借助信息化平台和数智化采购系统提升管理效能，确保供应商与公司可持续发展目标紧密契合，实现供应链整体的稳定与可持续发展。

自2023年加入中国房地产行业绿色供应链行动以来，我们积极通过绿色采购，推动和规范上游供应商的环境表现提升，践行“不绿色，不采购”。我们努力提高循环再利用材料占比，并积极选用具有中国环境标志认证、中国节能认证、绿色建材认证、碳足迹认证，以及高等级能效标识、高等级水效标识的节能节水产品。

准入管理

我们先后出台《工程项目招标采购管理办法》《供方管理暂行办法》《工程类供方管理实施细则》等内部制度，严格遵循招采管理制度，针对工程类招采达国家法定要求的项目，一律采用公开招标方式筛选优质供应商，从源头保障供应商质量。逐步建立工程类供方资源库，整合优质供应商资源，便于集中管理与精准筛选，确保引入具备良好信誉和实力的合作伙伴，为可持续供应链奠定坚实基础。

日常管理

当出现可能影响合同执行或引发履约风险的情况时，使用单位依合同及法规迅速采取防范或补救措施，密切监控供应商履约进程，及时化解潜在风险，若在供方履约期间发现重大问题，使用单位依据问题严重程度实施调整供方等级等处罚手段，强化对供应商的约束与激励，促使其持续改进服务质量。

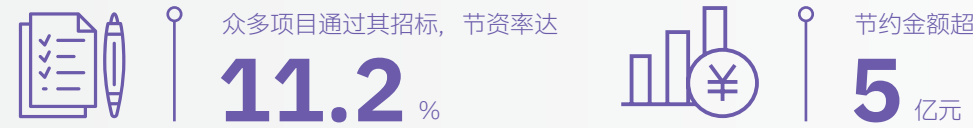
信息化管理

搭建“工程类供方信息查询系统”，为各部门提供便捷高效的供方资源查询渠道，推动供方资源管理信息化、透明化，提升供应链管理效率。

数智化采购

以提升供应链采购效能为目标，构建基于云架构、分布式的数智招标采购管理体系，借助大数据分析评估供应商，实现采购流程智能化，涵盖从需求发布到合同签订的自动化操作，同时具备智能预警功能监控风险。截至2024年，众多项目通过其招标，节资率达11.2%，节约金额超5亿元，有力推动管理创效与降本增效。

截至2024年



首开股份《基于云架构、分布式的数智招标采购管理体系》
入选“2024年央国资房地产开发企业供应链管理创新优秀案例”



首开股份亿信公司（现所属京南大区）完成招采及合同管理制度修订并召开宣贯会

案例

2024年1月，首开股份亿信公司（现所属京南大区）就新修订的招采管理办法和合同管理办法召开宣贯会，针对制度修订内容进行梳理和宣贯，参会各部门就修订内容和实际工作中可能出现的问题进行充分的沟通交流，加强招采工作和合同管理工作的连续性和统一性，使招采及合同管理更加严谨和规范。



首开股份亿信公司（现所属京南大区）就新修订的招采管理办法和合同管理办法召开宣贯会

严格供应商审查

我们在供应商审查环节秉持严谨、全面的原则，深度融入可持续发展理念，从多方面制定严格审查标准与流程，确保供应商在经济、环境、社会等维度均符合公司可持续供应链建设需求。



“红黄牌”警告机制

在供方履约期间，若触发“黄牌”或“红牌”警告机制，二级单位需对该供方开展约谈，要求其进行整改。同时，可暂停该供方在问题项目所在区域一定时间内参与投标比选资格。其中，被“黄牌”警告的，暂停3-6个月；被“红牌”警告的，暂停6-12个月。暂停期满前，二级单位的供方管理主责部门要重新评估其履约能力，评估通过后，方可恢复其投标比选资格。



“黑名单”处罚机制

当供方触发“黑名单”机制时，二级单位需先完成内部审批流程，随后将相关情况上报至首开股份成本合约部以及主管领导进行审核，最终由总经理审批。一般情况下，被列入黑名单的供方，自审批通过之日起，至少3年内，在全公司范围内，无论何种专业类别与区域，均不得被启用。



重视过程管理

我们通过资审考察评价体系、合作履约评价体系和定级奖惩体系对供应商实施综合考核，持续激励和培育优质供应商，对不合格或违反制度的供应商限制其供应活动，对情况严重的不良供应商直接禁止与其的供应活动并列入黑名单。



组织年度评价

由供方使用单位各主责部门按年度开展履约评价工作，总部各主责部门依专业类别组织汇总统计，对供应商合同执行情况进行综合评分，全面评估供应商在质量、进度、环保、社会责任等多方面表现，为供应商管理决策提供科学依据。



全面类别评定

完成2023年度工程类、营销类、设计类、商业地产中介类等多类别供应商履约评价及定级，依据评价结果，淘汰不符合可持续发展标准的供应商，激励优质供应商进一步提升可持续发展绩效，优化供应链生态。



开展ESG审查

要求供应商具备完善的安全生产防护措施、整洁有序的厂区容貌，关注员工工作环境与状态，筛选出管理规范、注重可持续发展的供应商。

05 赋能员工 成长成才



首开股份坚持以人为本，精心打造权益有保障、发展有机会、工作有幸福感的工作环境，为员工提供坚实的后盾，铺设成长之路，注入幸福动力，共同绘制企业与员工共生共荣的美好图景。

我们的实践

- 保障权益
- 人才发展
- 幸福职场



*保利首开乐尚N+公寓项目

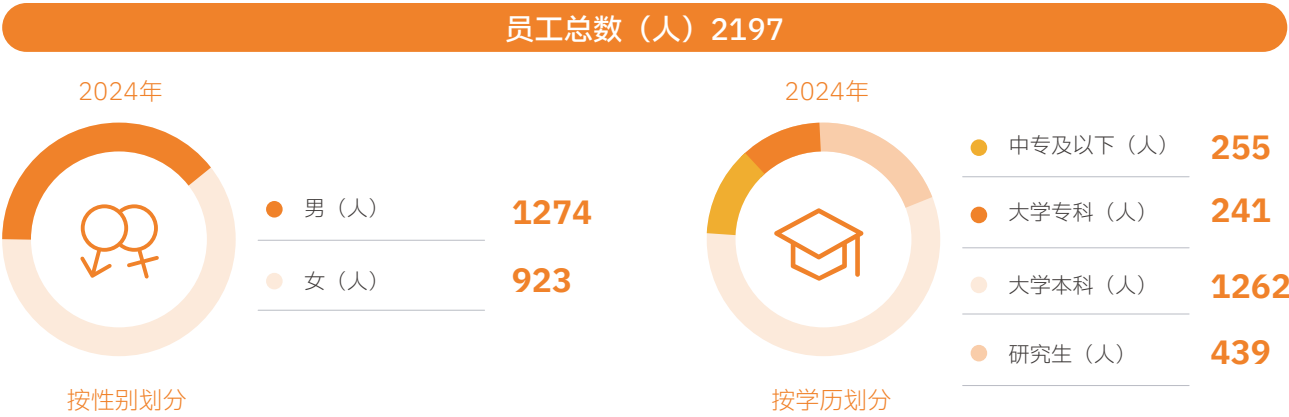
保障权益

首开股份严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规，坚持平等合规雇用，深化民主管理，打造公平薪酬体系，全方面保障员工的合法权益。

坚持合规雇用

我们坚持平等和非歧视的用工原则，公平对待不同性别、年龄、地域、民族、学历、宗教信仰的应聘者及员工；与员工依法签订劳动合同，依法保障员工的休息休假权利，禁止强迫劳动、雇用童工，确保男女同工同酬，杜绝一切歧视与骚扰；拓宽校园与社会、线上与线下相结合的多元化招聘渠道，吸引紧缺专业人才。

员工构成



深化民主管理

公司贯彻落实习近平总书记关于工人阶级和工会工作的重要论述精神，坚持以员工为中心，制定《北京首都开发股份有限公司职工代表列席经理办公会议实施办法（试行）》，健全职工代表参与企业管理、决策和监督的职能，不断完善以职代会为基本形式的民主参与、民主管理和民主监督机制，通过职工代表大会、工会委员会等方式，倾听员工心声，鼓励员工为公司发展建言献策；同时，建立合理有效的员工申诉机制，切实保障员工的知情权、参与权、表达权和监督权，构建和谐劳动关系。

首开股份嘉信公司（现商管平台公司）召开第五届会员代表大会暨工会换届选举会议 案例

2024年3月，首开股份嘉信公司（现商管平台公司）组织召开第五届第一次会员代表大会暨工会换届选举会议，会议审议通过《嘉信公司工会第四届委员会工作报告》《关于嘉信公司工会2023年经费收支及2024年经费收支预算情况的报告》，并以差额方式选举产生了嘉信公司（现商管平台公司）新一届工会委员会委员、经费审查委员会委员，以协商方式产生女职工委员会，进一步完善了公司民主管理体系，促进企业和谐稳定发展。



首开股份嘉信公司（现商管平台公司）组织召开第五届第一次会员代表大会暨工会换届选举会议

完善薪酬体系

我们全力打造科学完善且富有激励性的薪酬福利体系，薪酬方面，为员工提供具有竞争力的薪酬水平，建立市场化薪酬分配机制，激励员工工作积极性，并依据《北京首都开发股份有限公司薪酬管理办法》，每月按时发放员工工资和绩效奖金；福利方面，依法为员工及时、足额缴纳“五险一金”，补充医疗保险与团体重疾险，同时按照国家规定提供年假、婚假、产假等带薪假期，全方位确保薪酬福利精准、及时发放，使员工深切体悟公司的悉心关怀与坚实支持。



人才发展

首开股份秉持“育才兴企”的理念，倾力打造全面人才培养体系，激发员工潜力，提升专业素养，为员工铺设成长与晋升的坚实阶梯，确保人才与企业共同进步，为公司长远发展注入源源不断的动力。

悉心培育人才

我们高度重视人才培育，聚焦业务需求，设置内部培训和外部专业课程相结合的培训体系，涵盖7个类别，共79项，鼓励员工不断提升自身素质和技能，以更好地胜任未来晋升所需的职责和挑战。





首开股份志信公司（现所属京北大区）开展“志信青年说”财务报表专题分享 案例活动

2024年9月，首开股份志信公司（现所属京北大区）团支部组织开展“志信青年说”活动之财务报表专题分享，由财务部就财务报表的基础知识、编制流程、分析技巧以及在实际工作中的应用等方面开展分享，提升员工对财务报表的认知，促进员工全面发展。



首开股份志信公司（现所属京北大区）开展“志信青年说”财务报表专题分享活动



2024年10月，首开股份组织开展“首锐计划”青年人才培养项目第二期君礼著项目调研实践活动

畅通发展通道

我们致力于打造科学、合理的职业晋升通道，为员工提供广阔的发展平台和成长空间，依据首开股份《岗位管理办法》，将所有岗位划分为高管、管理、专业和支持四大岗位序列，在每个岗位序列内设置不同职级，不同岗位序列职级间存在对应关系，形成共14级的岗位职级体系，以员工能力、绩效、潜力为导向，构建管理、专业“双通道”晋升模式，充分调动员工的积极性、主动性和创造性，助力员工实现职业梦想。

另外，我们建立内部人才市场配置机制，积极推进人才流动工作的实施，同时制定全方位、市场化人才激励体系，吸引员工到更高职级发展。

幸福职场

首开股份全方位落实员工关爱举措，着力解决好员工最忧虑、最急迫的实际问题，持续为员工创造健康、安全的工作环境，建立常态化、规范化的关怀机制，切实增强员工的归属感和幸福感。

守护员工幸福

我们主动关注员工对生活和工作需求，为员工提供舒适的办公环境，定期开展形式多样的文体活动，激发员工工作热情；开展困难员工帮扶活动，让员工暖心，提升员工幸福指数。

开展文体活动

积极开展员工生日会、节庆主题活动、读书月活动、体育活动等，丰富员工业余生活，有效提高员工幸福感和满意度。

关爱困难员工

积极发挥工会职能主导作用，对困难员工给予切实有效的帮扶，设立困难员工帮扶专项资金，协助残障员工办理个人所得税减免，有效缓解员工生活压力，向员工传递企业的深切关怀与温暖情谊。



2024年8月，首开股份同信公司（现所属京北大区）工会召开2024年退休职工座谈会

保障健康安全

我们将员工的健康与安全放在首位，不断加强员工职业健康与安全生产管理，通过开展讲座、安全应急培训等活动，营造健康、安全的工作氛围。

2024年



职业健康

遵守《中华人民共和国职业病防治法》等法律法规，倡导健康的生产、生活方式，通过举办养生知识讲座、心理健康讲座、义诊服务等，提高员工健康素养水平，努力打造安全、健康的工作氛围。

安全生产

隐患排查与整改落实

严格落实公司安全生产和火灾隐患大排查大整治决策部署，对分管项目开展全面检查，建立安全生产隐患排查台账，制定整改方案，建立安全月报机制，定期组织安全生产检查，2024年实现分管项目安全事故“零报告”。

安全教育与应急强化

紧扣安全主题开展“安全月”“消防月”活动，聚焦多类事故防范，高频组织应急演练，面向多类岗位人员开展安全培训、协同物业演练，全方位提升员工应急与安全意识。2024年，开展各类安全教育培训活动530次，组织各类应急演练230次。

数字化赋能安全管理

全面剖析“安全生产动态月报”“安全风险评估”“工程现场安全巡检”“安全教育培训”这四项关键业务，拆解其中的工作任务、操作角色以及信息流转环节，运用数字工具达成各业务的精益管理，促使每项业务流程更加精细、高效。

首开股份天津公司（现所属京北大区）开展应急救援和消防知识培训

案例

2024年7月，首开股份天津公司（现所属京北大区）开展应急救援与消防知识培训，通过讲授心肺复苏知识，分析2024年上半年全国各地火灾事故案例，详细讲解应急器材使用方法及汛期、高温环境下车辆涉水和自燃的自救措施，提高员工应急安全意识和自救互救能力。



首开股份天津公司（现所属京北大区）开展应急救援和消防知识培训

首开股份嘉信公司（现商管平台公司）开展 2024 年安全生产月消防疏散演练

案例

2024年6月，首开股份嘉信公司（现商管平台公司）联合麦子店地区消防救援站和物管单位，开展以“人人讲安全 个个会应急——畅通生命通道”为主题的消防疏散演练活动，模拟火情疏散和扑救，宣讲日常火灾防范知识，示范应急疏散与扑救技巧，增强员工消防安全意识和突发事件应变能力。



首开股份嘉信公司（现商管平台公司）开展2024年安全生产月消防疏散演练



2024年6月，首开股份同信公司（现所属京北大区）工会举办职工心理健康讲座

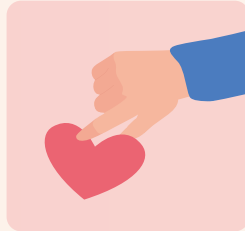
服务社区 和谐未来



首开股份深植社区沃土，以长者关怀温暖人心，以公益慈善传递大爱，以乡村振兴助力发展，努力打造优质租住房源，为城市奋斗者提供安稳住所，在服务社会中彰显人文情怀，共筑和谐未来，为社会注入温暖与活力。

我们的实践

- 长者关怀
- 公益慈善
- 长租公寓
- 乡村振兴



*首开LONG街广场

长者关怀

首开股份着力研究养老与地产结合的开发模式，通过“老旧楼宇改造”的城市更新方式，助力养老社区建设，打造“融合式养老”模式，让老人过上离家不离街、离家不离医、离家不离亲的幸福晚年生活。

首开寸草公司基于“在地老化”原则，以“位置嵌入、功能相容、服务整合”为特色，通过老旧楼宇改造的方式，将存量房产资源与“寸草春晖”优质养老服务相结合，集机构养老、社区养老和居家养老于一体，开创“健康养老+城市更新”新模式。2024年，首开寸草公司投入运营的养老院已有9家，成功实现756张床位的管理目标，并积极拓展居家养老服务，与社区协作承接51张家庭养老床位服务，确定107个基本保障对象服务。

首开寸草公司亮相 2024 第十届北京国际老龄产业博览会

案例

2024年10月，首开寸草公司亮相2024第十届北京国际老龄产业博览会，集中展示公司“融合式养老”业务模式、业务格局和最新实践成果。诠释“美好养老在首开”的主题，为满足养老需求和疏解超大城市养老压力贡献力量。



首开寸草公司亮相2024第十届北京国际老龄产业博览会

首开股份福建总部（现福建大区）开展端午节社区关爱老人公益活动

案例

2024年6月，首开股份福建总部（现福建大区）携手周边社区组织“端午佳节，关爱老人，心系邻里”包粽子比赛公益活动，并派出厨房员工到现场教学包粽子，100多位老人参与活动，给社区的老人带来温暖，增进社区的和谐发展。



首开股份福建总部（现福建大区）开展端午节社区关爱老人公益活动

公益慈善

首开股份积极投身公益慈善事业，弘扬“奉献、互助、友爱、进步”的志愿者服务精神，组织开展爱心捐赠活动，鼓励员工参与各类志愿服务，主动驰援灾区建设，用爱心书写担当，用行动传递希望。



爱心捐赠

开展“首善有我”社会捐赠、“壹基金海洋天堂计划”慈善义卖等活动，弘扬慈善文化，传递爱与温暖。

志愿活动

鼓励广大员工积极参与学雷锋、社区服务等各类志愿活动，把“为人民群众办实事、做好事”落到实处，传递社会正能量。

抗洪救灾

第一时间奔赴灾区一线，组织开展灾后重建慰问行动，以实际作为彰显国企担当，为受灾群众送去温暖与希望。

首开股份亿信公司（现所属京南大区）开展 2024 年度“首善有我”社会捐赠 案例活动

为大力弘扬慈善文化，助力北京市“慈善北京”建设，2024年11月，首开股份亿信公司（现所属京南大区）党总支组织公司党员、群众开展捐赠活动，共计70余人参与此次活动，深刻践行国企社会责任，营造“向善、从善、行善”的良好氛围。



首开股份亿信公司（现所属京南大区）党总支组织公司党员、群众开展捐赠活动



2024年6月，首开股份北京宝辰饭店携手壹基金开展员工关爱周慈善义卖活动



2024年3月，首开股份同信公司（现所属京北大区）参加西城区什刹海街道“学雷锋”志愿服务活动

长租公寓

首开股份积极响应中央“租售并举”“租售同权”的居住发展战略，在长租公寓领域，努力打造高品质居住空间，为城市奋斗者提供安稳住所，缓解住房难题，促进城市人口有序流动与稳定发展。

截至2024年，首开乐尚长租公寓已在北京、杭州、福州三地布局10家开业项目，提供近7000套房源，且出租运营稳定，综合出租率达90%。通过在多个城市广泛布局，扩大市场覆盖面，满足不同地区租客需求，以较高出租率保障运营收益，为长租公寓业务发展奠定坚实基础。

案例

芍药居长租公寓项目

芍药居长租公寓项目是首开股份长租公寓重点项目，该项目积极响应盘活存量商办资源的号召，将原本的办公场所改成长租公寓，实现空间的高效利用与功能的优化升级，目前，该项目尚在改造中，预计2025年入市，助力首开股份在城市更新领域持续深耕，推动公司业务的多元化发展。



芍药居办公楼改造前



芍药居办公楼改造后

优质项目展示

福州首开乐尚公寓（香悦店）项目



首开乐尚公寓（香悦店）荣获“2024中国住房租赁项目优秀品牌”奖项

保利首开乐尚 N+ 公寓项目



保利首开乐尚N+公寓荣获“2024-2025中国长租公寓优秀项目”奖项

乡村振兴

首开股份积极响应乡村振兴战略，结合自身优势，通过消费帮扶、产业帮扶等方式，全方位促进村集体经济增收、带动村民致富。2024年，公司乡村振兴投入金额364.43万元，受益人次达6254人次。

消费帮扶

我们积极开展消费帮扶活动，与宝山镇政府合作举办“村企共建 消费帮扶”活动，带动员工踊跃购买农副产品，为乡村振兴注入活力；结合节日开展特色活动，如端午节制作香囊、秋收季采购特色产品并建立长期购买渠道；借助当地活动搭建展销平台，助力农产品销售；发挥党建引领作用，组织消费帮扶共建活动，拓宽农产品销路，切实增加了农民收入，推动乡村经济发展。2024年，各类帮扶总投入364.43万元。

案例

首开股份开展“村企共建 消费帮扶”助力乡村振兴活动

2024年9月，首开股份工会联合宝山镇政府开展“村企共建 消费帮扶”助力乡村振兴活动，积极购买宝山镇的农副产品，以实际行动支持乡村振兴事业，为宝山镇的乡村振兴事业注入了新的动力与活力。

2024年1月，首开股份同信公司（现所属京北大区）在怀柔区宝山镇养渔池村开展帮扶结对活动





2024年11月，首开通州万象汇举办“京选好物，一县一品”消费帮扶专场推介活动

89

90

产业帮扶

我们深入调研乡村产业现状，结合当地资源禀赋，充分利用自身技术及资源优势，探索产业发展新路径，推动乡村产业可持续发展，增强村集体经济实力。

实地调研，规划产业方向

与村“两委”深入交流，实地踏勘，为产业发展出谋划策；与下坊村继续执行原三方协议，推进养护、路面平整等工作；深入调研西帽山村，精准定位产业发展方向。



整合资源，助力产业升级

整合各方资源，为乡村产业发展提供支持。截至2024年年底，利用第一书记工作室平台，助力西帽山村销售农产品21万元，流转土地发展玉米种植增收6万元，举办采摘节促进农产品销售。



首开股份同信公司（现所属京北大区）党支部看望慰问宝山镇养渔池村2024年新选派的驻村第一书记，送去组织的温暖与关怀

就业帮扶

公司所属各单位结合业务情况，通过多种方式创造就业机会，优先录用帮扶地区人员，加大招录力度，购买公益性岗位，帮助帮扶地区劳动力实现稳岗就业，增加收入。

所属各单位在建项目及持有型经营项目优先录用帮扶地区农村人口、脱贫人口等，截至2024年年底，当年吸纳受援地区就业人员118人，历史累计吸纳240人。三亚椰林滩大酒店招用当地5名脱贫户，被认定为“企业吸纳重点群体就业”单位。

项目带动
吸纳就业人员

招聘助力
提供就业岗位

积极参与“春风行动”，配合人社局开展线上线下招聘活动，面向帮扶地区加大岗位信息宣传和远程招聘服务力度。

购买公益岗位
保障就业权益

与内蒙古莫旗人社局沟通协调，完成购买公益性岗位99个，出资助力当地困难群体就业。

未来展望

潮平岸阔帆正劲，乘势开拓谱新篇。2025年是全面贯彻党的二十大精神的关键之年，站在新的历史起点上，首开股份将坚定信心，积极应对，准确把握宏观经济形势和行业发展趋势，充分发挥作为大型国有房地产上市企业的优势，以“厚德、诚信、奉献、共享”为核心价值观，秉持“城市复兴官”的品牌定位，以把首开股份打造成为国内一流的城市有机更新的综合服务企业为目标，务实进取、守正创新，推动公司高质量转型发展。

精益求精强治理，行稳致远启新程。首开股份将坚持党建引领与规范管理并重，强化党组织建设，加强党纪学习教育，开展“党工团”联合共建；坚持稳中求进工作总基调，完善公司治理结构，优化决策流程，强化内部控制与风险管理，筑牢资金安全防线，防范债务风险，为高质量发展筑牢根基。

品质服务铸品牌，客户至上赢未来。首开股份将坚持打造卓越的品质服务体系，以客户为中心，提供全方位、个性化的服务体验，坚持精细化的项目管理和优质的产品交付，为客户提供高品质的居住和商业空间；建立品质管理体系和标准化服务流程，确保每一个环节都能满足客户的期望；加强客户反馈机制，及时响应客户需求，持续优化服务品质，提升客户满意度和忠诚度，铸就首开品牌核心竞争力。

绿色发展启新程，践行“双碳”蓝天梦。首开股份将积极响应国家“双碳”战略，将绿色发展理念贯穿项目开发全过程，大力推广绿色建筑技术，使用节能环保材料，提升建筑的能源利用效率；加大科技研发投入，探索绿色建筑与智能科技的深度融合；完善碳管理信息化平台，为ESG、碳普惠等提供支撑，实现“双碳”常态化管理。

心系民生显担当，情暖万家绘新篇。首开股份将积极践行社会责任，稳妥推进保障房建设和城市更新项目，助力解决城市低收入群体的住房问题，改善城市居住环境；积极参与教育、扶贫、环保等公益项目，通过实际行动传递温暖，彰显国企担当。

尊重人才促成长，携手奋进向未来。首开股份将始终秉持尊重人才的理念，为员工提供广阔的发展空间和公平的职业晋升机会，完善人才引进机制，吸引行业优秀人才加入；搭建多元化的培训平台，助力员工提升专业技能和综合素质；营造积极向上的企业文化氛围，增强员工的归属感与凝聚力，实现人才与企业共同成长。

踏平坎坷成大道，严冬过尽绽春蕾。2025年，首开股份将以坚定的信念、务实的行动和创新的精神，全力开创公司发展的新局面，坚持“稳当前”与“利长远”相结合；以“固本培元”为基础支撑，锻长补短、精耕细作、提质增效；以“深化改革”为破局手段，机制破壁、资源整合、激发动能；以“守正创新”为转型理念，立足主业、强化协同、凝聚合力，为“十五五”良好开局筑牢基础，为社会创造更多价值，为员工搭建更广阔的发展平台，携手各方，共赴美好未来！

附录

关键绩效

指标	单位	2023 年	2024 年
环境			
煤炭使用量	吨标煤	4.33	0.00
汽油使用量	吨标煤	73.48	73.44
柴油使用量	吨标煤	0.67	11.62
天然气使用量	吨标煤	1222.60	2005.26
液化石油气使用量	吨标煤	9.07	6.32
直接能源使用总量	吨标煤	1310.15	2096.64
直接能源使用强度	吨标煤 / 百万营业额	0.03	0.09
外购电量	吨标煤	7793.27	8697.09
外购热量	吨标煤	3336.44	3264.16
外购冷量	吨标煤	23.59	0.00 ¹
间接能源使用总量	吨标煤	11153.30	11961.25
间接能源使用强度	吨标煤 / 百万营业额	0.23	0.49
能源使用总量	吨标煤	12463.45	14057.89
能源使用总强度	吨标煤 / 百万营业额	0.26	0.58
清洁能源使用总量	吨标煤	—	13.17
清洁能源使用强度	吨标煤 / 百万营业额	—	0.0005
新鲜水用量	吨	2041395.38	1815133.14
循环水用量	吨	92353.61	43020.08
水资源消耗强度	吨 / 百万营业额	42.74	74.97
废水排放量	吨	1362319.37	1217738.74
废水排放强度	吨 / 百万营业额	28.52	50.29

¹外购冷量改为外购电力

指标	单位	2023 年	2024 年
环境			
无害废弃物产生量	吨	—	5590.73
无害废弃物排放密度	吨 / 百万营业额	—	0.23
危险废弃物处置量	吨	0.67 ²	0.24
环保培训开展次数	次	1	2
环保培训参与人次	人次	200	310
范围一温室气体排放量	吨二氧化碳当量	2167.61	3374.47
范围二温室气体排放量	吨二氧化碳当量	41511.79	43784.80
范围三温室气体排放量	吨二氧化碳当量	4338.02	3530.15
温室气体排放总量（范围一、二） ³	吨二氧化碳当量	43679.40	47159.27
温室气体排放强度（范围一、二）	吨二氧化碳当量 / 百万营业额	0.91	1.95
绿色建筑认证数量	个	—	12
社会			
员工总人数	人	2459	2197
按专业类别划分的员工人数	生产人员	人	450
	销售人员	人	284
	技术人员	人	1069
	财务人员	人	269
	行政人员	人	387
按学历划分的员工人数	研究生	人	492
	大学本科	人	1405
	大学专科	人	270
	中专及以下	人	292

²2023年度数据统计口径调整为不含首开寸草

³首开股份采用运营控制权法对首开股份控制业务范围内全部温室气体排放量进行核算，计算方法及相关排放系数参考《温室气体核算体系：企业核算与报告标准（修订版）》《ISO 14064-1: 温室气体 第一部分 组织层次上对温室气体排放和清除的量化和报告的规范及指南》《企业温室气体排放报告核查指南（试行）》（2021）、《二氧化碳排放核算和报告要求 服务业》（DB11/T 1785-2020）、《房地产企业碳中和评价导则》（T/CABEE 072-2024，T/CREA 037-2024）。

指标		单位	2023 年	2024 年
女性员工数量		人	1156	923
劳动合同签订率		%	100	100
社会保险覆盖率		%	100	100
人均带薪年假天数		天	10.3	10.5
员工流失人数		人	224	143
按性别划分的员工流失人数	男性	人	122	80
	女性	人	102	63
按年龄划分的员工流失人数	18-29 岁	人	38	18
	30-50 岁	人	142	82
	50 岁以上	人	44	43
按雇佣类型划分的员工流失人数	普通员工	人	219	142
	普通管理层	人	3	1
	高管	人	2	0
安全风险巡查次数		次	761	859
因工亡故人数		人	0	0
因工损失工作日数		天	0	0
百万工时中因工损失的工作总时数		小时	0	0
员工健康与安全年度投入总金额		万元	2144	2445
培训总投入		万元	46	42
培训参与总人次		人次	20047	20141
普通员工培训参与人次		人次	19559	19696
普通管理层培训参与人次		人次	410	309
高管培训参与人次		人次	78	136
员工平均接受的培训时长		小时	90	90
员工培训覆盖率		%	100	100

指标		单位	2023 年	2024 年
乡村振兴投入金额		万元	496.92	364.43
乡村振兴受益人次		人次	8734	6254
公益活动参与人次		人次	1419	2045
工程类重要类别供方数量		个	313	300
执行供应商合规管理制度的供应商占比		%	100	100
公司治理				
董事会召开次数		次	25	23
按照开放式划分的董事会召开次数	通讯方式	次	19	10
	现场会议	次	0	1
	现场结合通讯方式	次	6	12
董事会审议通过议题数量		项	131	119
董事会听取汇报数量		项	7	12
监事会召开次数		次	5	8
监事会审议通过议题数量		项	10	12
临时股东会召开次数		次	11	9
年度股东会召开次数		次	1	1
股东会听取汇报数量		次	0	1
股东会审议通过议题数量		项	42	35
审计委员会召开次数		次	9	11
提名、薪酬与考核委员会召开次数		次	6	7
战略与投资委员会召开次数		次	25	5
独立董事人数		人	3	3
女性董事人数		人	1	2
40 岁及以下董事人数		人	1	1

指标	单位	2023 年	2024 年
40-50 岁董事人数	人	1	1
50 岁及以上董事人数	人	7	7
接受反商业贿赂及反贪污培训的高管比例	%	100	100
接受反商业贿赂及反贪污培训的普通管理层比例	%	100	100
接受反商业贿赂及反贪污培训的普通员工比例	%	100	100
研发总投入	万元	1325.86	1135.10
有效专利数	个	—	31

指标索引

目录		上交所可持续发展报告指引	页码
卷首语		—	01
报告导读		第四条、第六条	03
关于我们		—	05
载誉2024		—	09
ESG治理		第十一条、第十二条、第五条、第九条、第五十三条	11
心怀匠之大者，赋能城市复兴		—	15
数字赋能首开，活力绽放未来		—	21
首善治理，筑基长青	合规运营	—	29
	风险防控	—	32
	党建引领	第五十五条	35
坚守初心，匠造品质	科研赋能	第四十二条	41
	至臻服务	第四十七条	44
	客户权益	第四十七条、第四十八条	49
守护环境，绿动生活	绿色建筑	第三十六条、第三十七条	53
	气候变化	第二十一条、第二十三条、第二十四条、第二十五条、第二十七条	57
	绿色运营	第三十条、第三十一条、第三十六条、第三十七条	61
携手伙伴，合作共赢	诚信合作	—	67
	责任供应	第四十五条	71
赋能员工，成长成才	保障权益	第四十九条、第五十条	77
	人才发展	第五十条	79
	幸福职场	第五十条	82
服务社区，和谐未来	长者关怀	第四十条	87
	公益慈善	第四十条	88
	长租公寓	第四十条	89
	乡村振兴	第三十九条	90
未来展望		—	93
附录	关键绩效	第六条	95
	指标索引	第五十七条	100
	意见反馈	第九条	101

意见反馈

尊敬的读者：

非常感谢您在百忙之中阅读本报告, 为更加深入了解您对首开股份在 ESG 领域的期望和需求, 持续改进公司 ESG 工作, 提升公司 ESG 发展水平, 我们真诚希望倾听您的意见和建议, 恳请您协助完成意见反馈表!

- ① 您对首开股份ESG报告的总体评价是
- ☐ 好
- ☐ 较好
- ☐ 一般
- ☐ 较差
- ☐ 差
- ② 您认为本报告能否反映公司对经济、环境及社会的重大影响
- ☐ 能
- ☐ 一般
- ☐ 不能
- ☐ 不了解
- ③ 您认为本报告所披露信息、数据、指标的清晰、准确、完整度如何
- ☐ 好
- ☐ 较好
- ☐ 一般
- ☐ 较差
- ☐ 差

④ 您最满意本报告哪一方面？

⑤ 您希望进一步了解哪些信息？

⑥ 您对我们今后发布报告还有哪些建议？



扫一扫二维码反馈意见



公司简称：首开股份

通讯地址：北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场

电话：010-59090981

传真：010-59090983

网址：<https://www.shoukaigufen.com/>