



南京栖霞建设股份有限公司

2025 年度社会责任报告

股票代码：600533

股票简称：栖霞建设

二〇二六年四月

南京栖霞建设股份有限公司 2025 年度社会责任报告

本报告是南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）连续第十九年向社会公开发布的企业社会责任报告。报告内容向公众展示了栖霞建设对股东、员工、消费者、合作伙伴、资源与环境等各个利益相关方行施的社会责任措施和成果。

报告范围：栖霞建设及所属子公司、分公司

报告时间：2025 年 1 月 1 日——2025 年 12 月 31 日

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

报告依据：上海证券交易所《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》及《公司履行社会责任的报告》。

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

获取方式：本报告可登录上海证券交易所网站在线浏览或下载（上海证券交易所网址：www.sse.com.cn）。

联系方式：

地址：南京市栖霞区仙林大道 99 号星叶广场 8 号楼

电话：025-86708866

目 录

第一节 公司简介	1
第二节 企业文化	3
第三节 对股东的责任	4
第四节 对员工的责任	8
第五节 对消费者的责任	13
第六节 对合作伙伴的责任	17
第七节 对环境和资源的责任	22
第八节 积极承担社会责任	27

第一节 公司简介

南京栖霞建设股份有限公司是国家一级资质房地产开发企业、核准制下中国房地产行业的首家上市企业、全国房地产企业中首个设立国家级博士后工作站的企业，同时也是上证公司治理指数成份股。公司目前拥有包括一家一级资质物业管理企业在内的二十多家控、参股子公司，其中，参股公司棕榈生态城镇发展股份有限公司是国内景观园林和生态城镇建设领域的领军企业，参股公司河北银行是环渤海区域金融龙头企业。

自成立以来，栖霞建设股份有限公司秉承“诚信、敬业、创新、完美”的经营理念，以实现社会效益、环境效益和经济效益的同步增长为目标，在江苏省内开发建设了包括多项国家示范工程在内的近百个优秀住宅小区。公司所建商品房项目曾获得联合国“改善人居环境迪拜奖”、科技部建设部小康住宅评比全部六项优秀奖、建设部康居示范工程达标验收全部四项优秀奖、“建国五十周年南京十大标志性工程”等荣誉近百项。公司所建保障房项目也曾获得联合国“城市可持续发展特殊贡献奖”、世界不动产联盟最高奖“卓越奖”等多项国际国内大奖。2008 年以来，公司在坚守房地产主业的同时，不断加大对产业上下游企业投资的力度并取得一定的成果。

公司稳健发展，业绩优良，曾被有关专业机构授予“中国最具成长性上市公司”和“中国最重分红回报上市公司”称号。公司拥有相对完善的治理结构，建立了科学的管理制度、内控体系和业务流程，通过了 ISO9001 质量保证体系国际认证、ISO14000 环境管理体系国

际认证和 OHSAS18000 职业健康与安全管理体系认证。公司一直是多家银行的“AAA 资信企业”和南京市“A 级纳税人”。

栖霞建设将继续坚定实施“一业为主，多元发展”战略，在坚持房地产主业地位不动摇的基础上，继续升级盈利模式，不断提升各业务板块核心竞争力，以创新促转型，以转型促发展，稳中求进，勇于创新，努力实现从优秀住宅开发企业向优秀的多业态并举的创新型城市运营商转变，为顾客提供更优质的产品，为员工提供更广阔的发展平台，为股东创造更大的价值，为所在地区城市的更新改造、城镇化进程的推进、美丽乡村建设和地方经济的发展做出新的更多的贡献！

第二节 企业文化



2025 年栖霞建设企业文化活动：



组织高效整理收纳知识讲座



公司食堂联合一加健康组织膳食健康管理活动



举办“地产营销 AI 进化论”专题培训

第三节 对股东的责任

一、 公司治理

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，从全体股东利益出发，不断提高公司治理水平，依法合规经营、管理，建设和谐、透明、高效的董事会，加强信息披露、投资者关系管理工作，提升企业文化和社会责任建设，公司可持续发展能力获得进一步提升。

根据《中华人民共和国公司法（2023 年修订）》、《上市公司章程指引》等法律法规及规范性文件的规定，同时结合自身实际情况，公司于 2025 年 8 月 28 日召开第九届董事会第三次会议、第九届监事会第三次会议，于 2025 年 9 月 17 日召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于取消公司监事会并修订<公司章程>及其附件的议案》，同意取消监事会，并对《公司章程》部分条款及其附件进行修订。

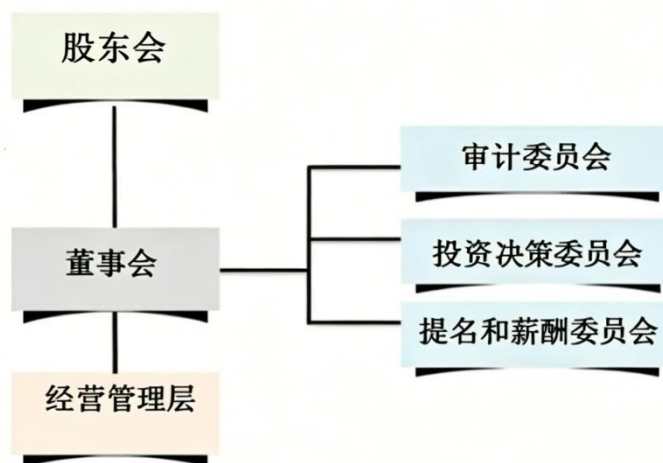
根据《公司章程》规定，股东会（原“股东大会”）是公司的权力机构，享有法律法规和公司章程规定的决策权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。2025 年，公司召开 1 次年度股东会和 1 次临时股东会。股东会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。

根据《公司章程》规定，公司设董事会，行使召集股东会会议并向其报告工作、执行股东会决议、决定公司经营计划和投资方案、决

定内部管理机构设置的职权。董事会由七名董事组成，其中，大股东委派董事 2 名，第二大股东委派董事 1 名，职工代表大会选举产生职工代表董事 1 名；独立董事 3 名，其中女性两名。公司各位董事均具备一定的行业、专业工作经验和相应的理论基础；独立董事均为经济、财务、管理方面的专家和学者，公司建立了全部由独立董事参加的专门会议机制，定期或者不定期召开独立董事专门会议。

公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会，依照《公司章程》和董事会授权履行职责。其中，审计委员会行使原监事会的职权，从而不设监事会。2025 年，公司共召开 4 次董事会；专门委员会共召开 9 次会议，独立董事专门会议共召开 2 次。

 组织结构图



公司控股股东严格履行公司上市时做出的各项承诺，支持公司完善法人治理结构，始终依法行使其股东权利，维护公司及中小股东的利益。

公司严格依据上市公司信息披露相关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露信息，保护所有股东的知情权。2025年，公司

共发布定期报告4份，临时公告36份，进一步修订了信息披露管理办法、信息披露暂缓与豁免事务管理制度、内幕信息知情人登记管理办法等各项有关制度，对信息的保密、筛选、报送、披露进行了明确规定，确保信息披露的真实、准确、及时、完整。

二、投资者关系

公司一直高度重视投资者关系工作，通过股东会、投资者热线电话、业绩说明会、投资者邮箱、机构调研等多种渠道，加强与投资者的互动，认真倾听投资者的意见和建议。

2025年，公司先后组织召开了2024年度暨2025年第一季度、2025年半年度、2025年第三季度业绩说明会，就公司经营情况、财务状况、市场环境等投资者关心的问题，与广大投资者进行了充分的交流。

三、对股东的回报

2025年，是中国房地产市场持续深度调整的一年。面对严峻的房地产市场形势，公司承压前行、迎难而上，开源节流、稳字当先，扎实推进“促销售、保交楼、稳融资、防风险”等重点工作，加快项目去化、加速销售回款，加强对资金的精细化管控、提高资金使用效率。

2025年，房地产行业仍面临企业债务风险需进一步化解的困境。报告期内，公司如期偿付到期的债券本息，获得了资本市场的认可和投资者的信任，表现出了稳健的运营水平和较强的抗风险能力。同时，公司继续通过多样性的融资工具完善融资结构：2025年3月，公司成功发行3.6亿元中期票据，期限3年，利率2.90%。2025年7月，

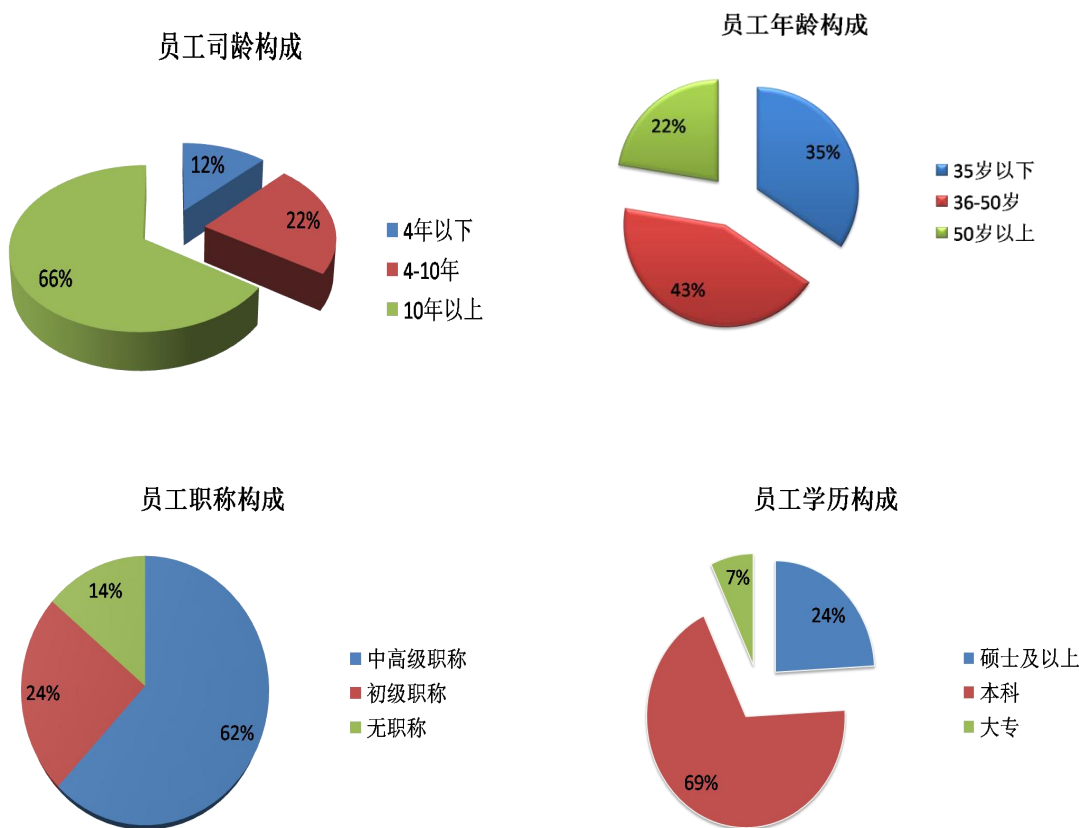
公司顺利完成 1.6 亿元公司债券（“22 栖建 01”）的回转售工作（利率为 2.11%）。融资计划的有序进行，融资成本的进一步降低，为公司持续稳定发展提供了有力的保障，有效增强了公司的抗风险能力。

2025 年，公司如期保质地完成了计划内的项目建设、竣工备案和交付，维护了业主权益，5-6 月南京星叶翰锦院、星叶云汇府、星叶栖悦湾项目三大项目集中交付，12 月底星叶半山玥府首批房源圆满交付，体现了公司的产品力优势和品牌信誉度，扎实履行了“保交楼、稳民生、促发展”的社会责任，体现了公司作为国有控股企业的大局意识与政治担当。

第四节 对员工的责任

2025 年，我国房地产行业持续处于深度调整、转型升级的关键阶段，面对行业周期波动与市场竞争挑战，栖霞建设始终坚守国有企业的责任与担当，牢固树立“员工是企业最宝贵财富”的核心理念，深入践行“员工随企业成长、建筑与时代同步”的发展宗旨，始终把员工发展、权益保障、人文关怀放在首位，稳就业、暖人心、筑同心，与员工携手共克时艰，共建和谐劳动关系，不断增强员工归属感、幸福感，推动企业高质量稳健发展。

一、优化人员队伍结构布局，推动人才工作新发展



二、促进员工职业发展：搭建成长平台，激活人才动能

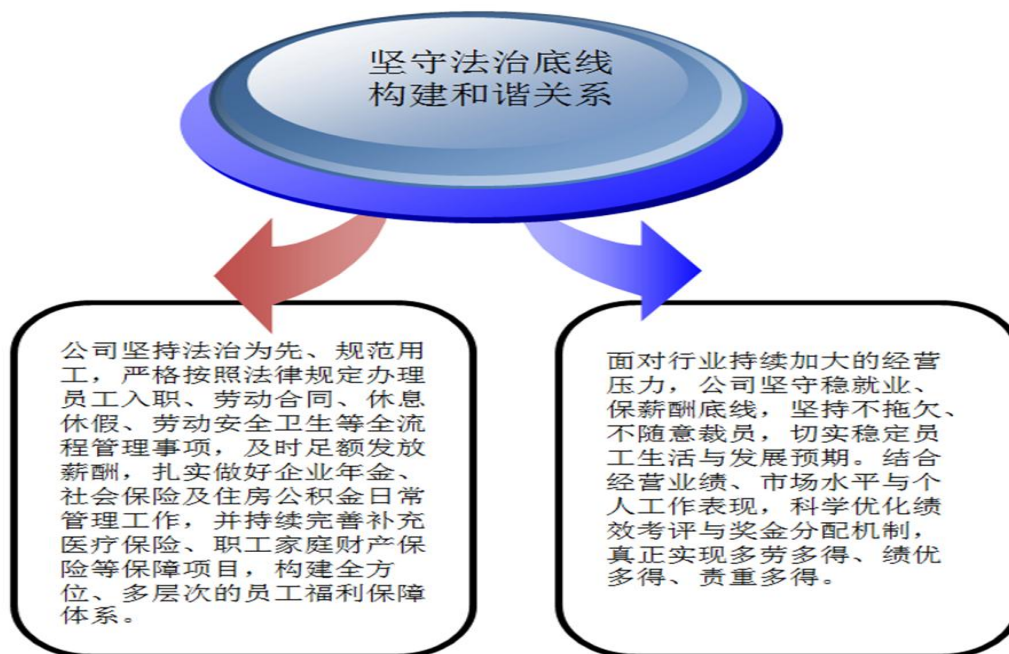
员工职业能力与发展空间，是企业核心竞争力的重要支撑。栖霞建设始终坚持人才强企战略，围绕行业转型趋势与企业战略布局，构建系统化、多层次、全覆盖的人才培养与职业发展体系，助力员工成长成才，为企业持续发展提供坚实人才保障。

栖霞建设的人才培养



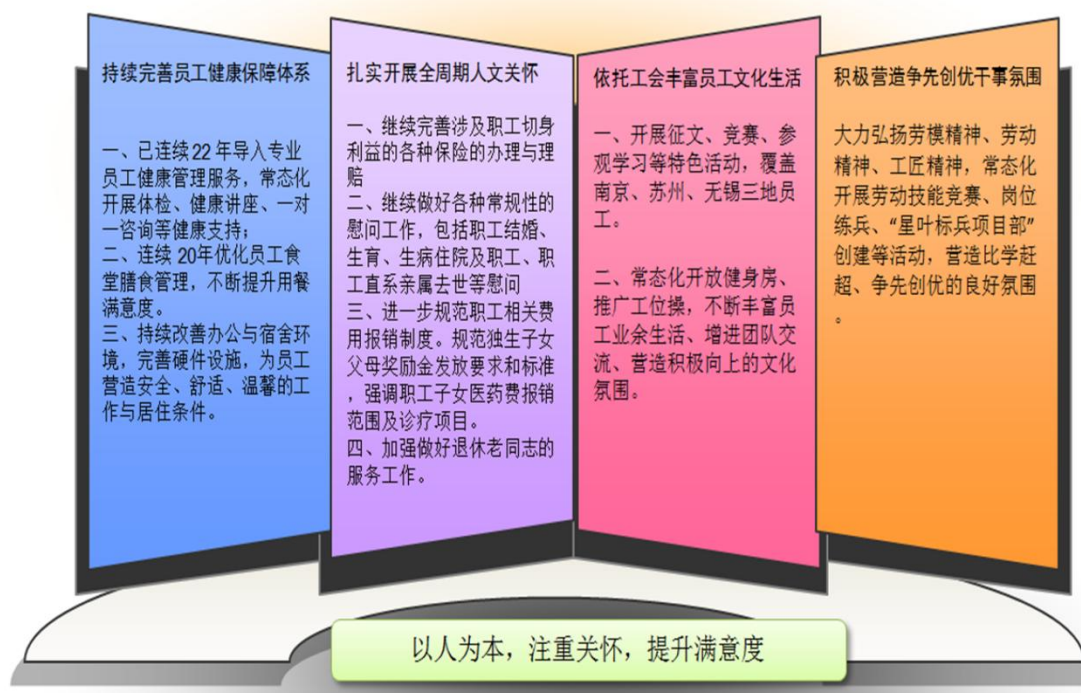
三、保障员工合法权益：坚守法治底线，构建和谐关系

保障员工合法权益，是企业履行社会责任的基本要求，也是企业稳定发展的重要基础。栖霞建设始终坚持依法合规经营，严格遵守相关法律法规，全面落实员工各项法定权益，不断完善制度流程、规范用工管理，全力构建稳定、和谐、共赢的劳动关系。



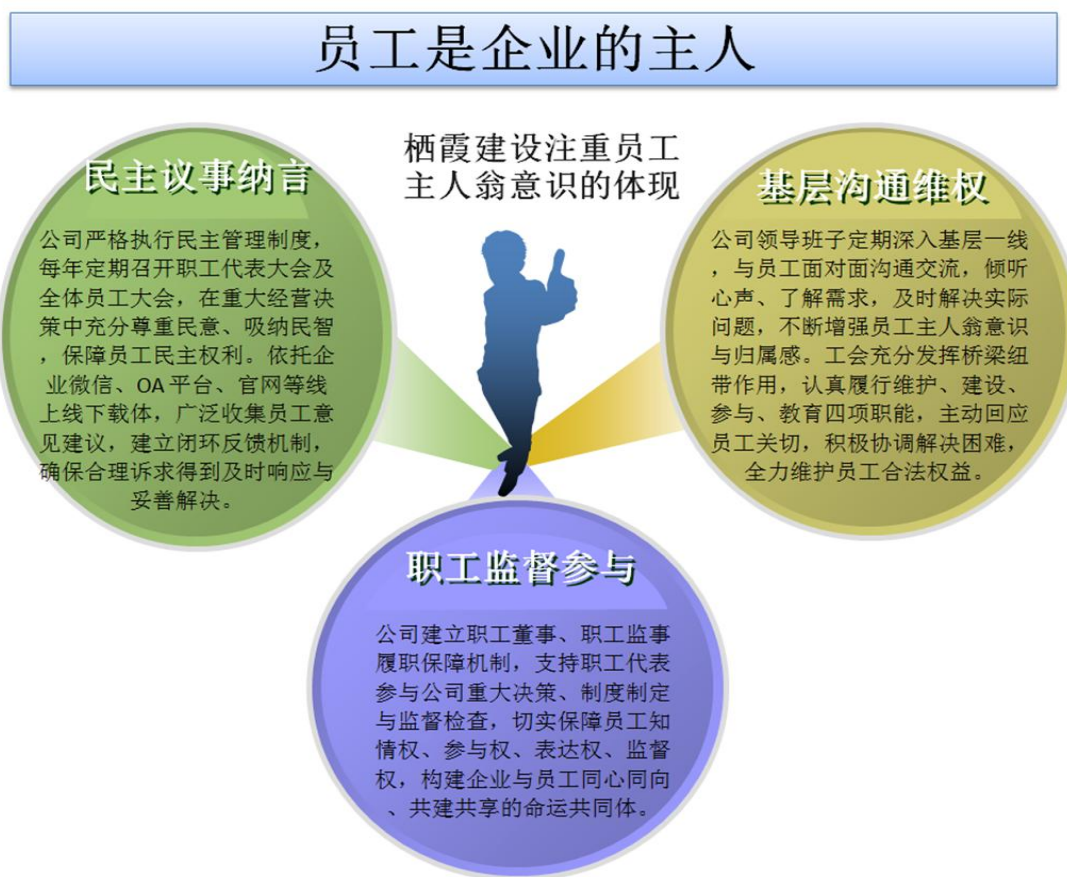
四、厚植家园文化：强化人文关怀，凝聚团队合力

栖霞建设始终坚持以人为本，深耕“家文化”建设，把对员工的关怀落实到工作生活的每一个细节，用心用情为员工打造安心、舒心、暖心的工作生活环境，让企业成为员工信赖依靠的温暖家园。



五、畅通沟通渠道：深化民主管理，共促企业发展

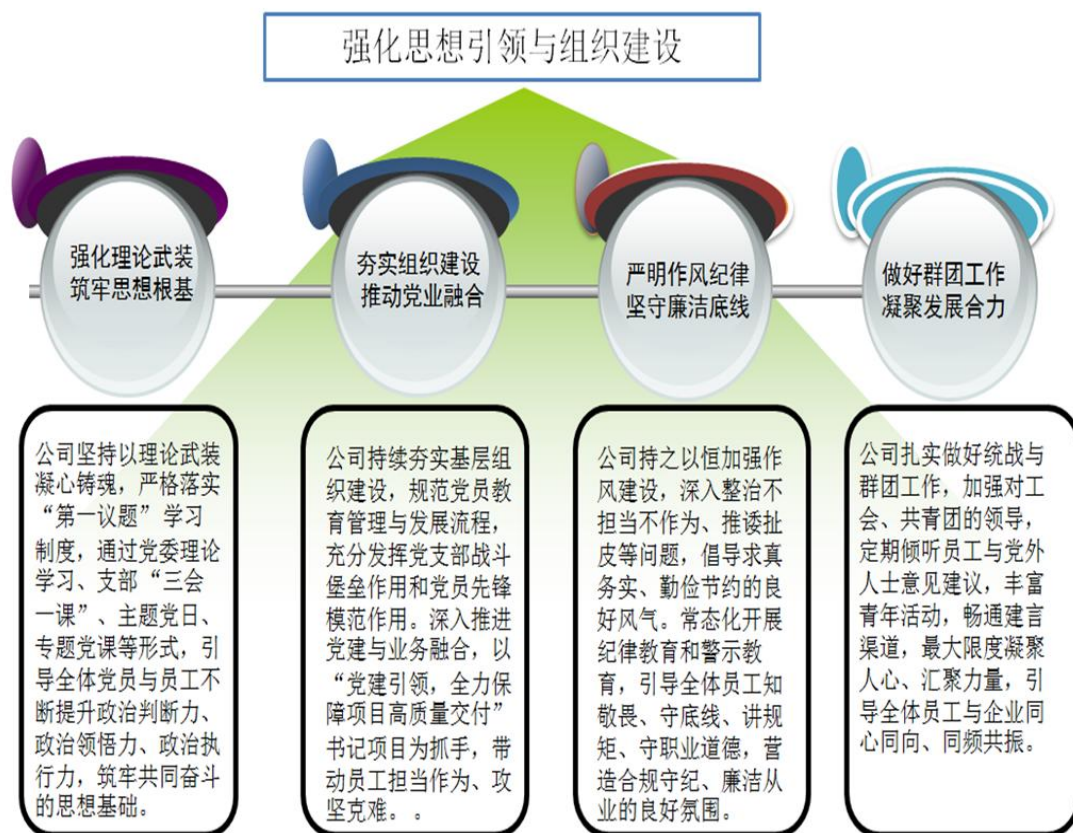
畅通有效的沟通渠道，是连接企业与员工的重要桥梁，也是凝聚发展共识、激发团队活力的关键举措。栖霞建设始终坚持民主管理，不断完善沟通机制、拓宽沟通渠道，确保员工诉求有渠道、建议有回应、问题有解决。



六、强化思想引领与组织建设：筑牢根基、凝聚合力

面对复杂多变的市场环境与行业形势，栖霞建设坚持以高质量党建引领企业高质量发展，将思想建设、组织建设、作风建设、纪律建

设与员工思想教育深度融合，不断强化员工政治素养、纪律意识与责任担当，营造风清气正、团结奋进的良好干事环境。



行业转型挑战与机遇并存，企业发展责任与使命同在。未来，公司将继续坚守初心、践行使命，与全体员工同心同向、同行同赢，不断提升员工福祉，持续履行企业责任。

第五节 对消费者的责任

2025 年，是中国房地产市场持续深度调整的一年，房地产市场形势严峻，企业面临前所未有的困难和挑战。作为成立 42 年的品牌房企，栖霞建设承压前行，迎难而上，继续秉承品质至上的建设理念，持续提升产品力，升级服务管理体系，满足消费者多层次的、不断提升的居住需求。

一、推动项目提档升级 助力消费者实现改善需求

2025 年，栖霞建设旗下星叶云墅、星叶翰锦院、星叶半山玥府、星叶栖悦湾、星叶燕尚玥府、星叶欢乐城等多项目在售。虽然去年南京房地产市场整体处于深度调整中，但栖霞建设肩负国有企业的责任与担当，对旗下的刚需和改善住宅产品主动升级，从消费者角度不断提升产品品质、园林景观和配套设施水平等，以高标准的交付呈现给业主一个满意的人居社区。

位于河西江心洲的星叶栖悦湾本着对业主负责的宗旨，主动对建筑立面、园林景观、地下车库等进行升级，项目立面从铝板一体板升级为东西南向为干挂铝板，同时为了达到四时四景的效果，星叶栖悦湾特意增加了数十棵精品树种：榉树、龟甲冬青、红枫、迷迭香等，业主们表示超出预期，非常满意。星叶翰锦院原本室内精装已是国内外一线家装品牌，为了进一步彰显项目城中稀缺豪宅的品质感，厨房橱柜主动升级为国际品牌博德宝。位于仙林湖核心区的星叶半山玥府地下车库和室内精装也进行了相应的提档升级。



星叶栖悦湾实景

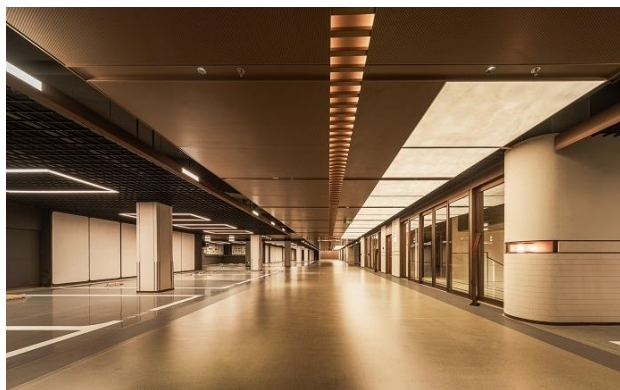
为了助力消费者实现改善需求，栖霞建设去年 4 月开展“收旧换新”活动，与南京多数房企只给予消费者“卖旧买新”补贴相比，直接收购消费者手中的旧房，这在南京房企中比较少见，也体现了栖霞建设国企担当的责任感，以更高效、更可行、更实惠的措施推动消费者实现改善需求。

二、持续提升质量保障体系 四项目圆满交付

为了持续提升住宅产品的品质，栖霞建设制定了以安全检查、质量检查和交付评估组成的质量保障体系。我们在建造的过程中，定期开展安全检查和质量检查，排除安全隐患，保证施工质量。在交付前，我们根据工程建设节点定期进行安全检查、质量检查、交付评估，各工程建设管理部门的专业工程师与施工企业、监理单位等对住宅进行多轮评估与查验，逐一细致排查，发现问题及时反馈，迅速整改。

2025 年 5-6 月期间，星叶云墅、星叶栖悦湾、星叶翰锦院三大高端项目相继交付。2025 年 12 月底，星叶半山玥府首批房源圆满交付。无论是产品品质、室内精装，或是园林景观、小区配套等，业主们都能深切感受到栖霞建设精工品质的建设理念，四个项目的整体交付率都超过 90%，业主对栖霞建设的品牌、产品力和兑现力都给予了高度

的评价。



星叶翰锦院实景

三、持续关注消费者需求 提供产品全生命周期服务

栖霞建设关注客户不断提升的需求，为客户提供产品全生命周期服务。我们围绕住宅产品的营销、售后、物业等三大服务内容，全面分析消费者不断变化的需求和体验，完善和升级客户管理制度，提供全周期、可看见、可知悉的服务，用实际行动保障消费者权益。

营销服务 公开、公平、公正

栖霞建设遵循 2001 年国家建设部颁布的《商品房销售管理办法》、《中华人民共和国广告法》等法律法规要求，对于销售阶段向消费者展示的销售物料、沙盘模型、户型模型、实体样板间、实景示范区等均设立了严格标准，严禁出现传播误导性、歧义性的信息和过度承诺现象，切实保障客户的知情权。本着“诚信经营 品质立业”的企业理念，我们还向消费者介绍项目的用地红线内外不利因素等准确、完整的信息，提升销售阶段的客户对关键信息的知悉率。

2025 年，各项目通过开展各类专项培训提升营销人员的责任意识、专业技能和销售经验，给消费者带来更直观、更贴心、更有效的营销服务。星叶云墅、星叶栖悦湾、星叶半山玥府、星叶燕尚玥府等

项目通过微信公众号、微信视频号、小红书等多种线上形式介绍、推广项目信息，并与消费者实时沟通，打通线上线下多渠道看房、买房的消费模式，给消费者带来了更直观、更便捷的购房体验。

售后服务 专业、真诚、贴心

栖霞建设以真诚、务实的态度为业主提供及时周到的售后服务，在项目销售、交付期间，通过项目微信公众号、视频号以及销售人员等途径向业主发布项目最新资讯和工程进度，同时在交付前提供与交付相关的各类收房、入住和生活服务信息等。同时，业主可以通过微信公众号、星叶汇 APP 平台，线下销售咨询电话、物业服务电话、400 服务热线等多种渠道进行咨询和投诉。

物业服务 推行“物业+生活”模式

2025 年，栖霞物业坚守初心，围绕“服务至上，专业高效”的企业宗旨，密切关注业主需求，继续推行“物业+生活”服务模式，持续开展“五心服务”和“我为业主办实事”系列活动，致力于增强物业基础服务能力，确保社区环境的安全与和谐。

提升服务品质是物业管理工作的核心。在做好保安、保洁和维修等物业基础服务上，栖霞物业加强员工培训，提升服务技能。10 月，栖霞物业开展了“理论+实操”工程维修技能竞赛，以专业竞技锤炼服务硬功，为优质服务注入强劲动力。10 月底，在 2025 年度南京市职工技能大赛“物业管理师、物业电工技能竞赛”中获得了第五、第八等多项佳绩。

第六节 对合作伙伴的责任

合作共赢，才能共同发展。公司的长期稳定发展离不开每一位优秀合作伙伴的支持与付出。优秀合作伙伴是我们公司发展的坚强后盾。我们与各领域精英伙伴携手构建起全产业链协同体系，从前端设计规划到终端施工建设，从建材供应链管理到智慧设备集成，从空间美学营造到市场价值转化，每一环节都凝聚着战略伙伴的专业智慧与实践经验。目前公司的核心合作伙伴涵盖设计单位、施工企业、材料设备供应商、设备安装公司以及营销代理机构等多个领域。在携手共进的历程中，栖霞建设始终坚守“公平公正、阳光采购、平等互利、共赢发展”的理念，尊重每一位合作伙伴，珍视每一次合作契机。凭借这样的理念与态度，公司与合作伙伴成功构建起长期稳定、互利共赢的合作关系，携手在市场浪潮中破浪前行。



一、选择优质合作伙伴

在设计层面，与南京市第二建筑设计院有限公司建立了长期的战略合作。其凭借深厚扎实的专业知识，为地产与代建项目赋予了别具一格的文化内涵与艺术魅力。在项目推进过程中，其凭借精湛专业知识与丰富实践经验，量身定制出精准的设计方案。这些方案有效规避了诸多不必要的建设成本，显著提升了项目的经济效益。

在施工层面，金螳螂精装科技（苏州）有限公司作为我司建设施工领域的合作伙伴，凭借其卓越的施工技术与高效的项目管理能力，赢得了我司的高度赞誉。该公司始终秉持质量与安全并重的理念，将追求卓越品质作为矢志不渝的目标，对待每一项工程都精雕细琢、一丝不苟，力求臻于完美。在项目推进过程中，面对各类复杂状况，凭借丰富经验和专业素养，高效化解难题，为项目顺利完工提供了坚实保障。

在材料设备供应商层面，公司通过与 PPG 涂料、施耐德电气、大金空调、通力电梯、蒂升电梯、高仪、杜拉维特、玫瑰岛、劳芬、TOTO 等一众国际知名品牌维持战略合作关系，开展长期合作，有效降低了相应的采购成本，实现了互利共赢的良好局面。这些国际品牌历经长时间的市场考验，已然成为卓越品质与良好信誉的代名词，深受广大消费者认可，进而为公司的地产项目增添了更高价值。



公司在巩固与原有优质合作单位合作关系的基础上，积极拓展合作资源，借助联采平台，以及参考其他优秀地产企业的优质供方推荐等渠道，以招标形式持续引入新的合作单位。在筛选合格合作单位及供应商的过程中，栖霞建设始终遵循公平、公正、公开的筛选原则。

无论是长期合作的优质伙伴，还是新加入的供应商，公司均采用统一的评判标准与审核机制建立合格供应商名库。针对入库的合作单位，公司实行评分分级制度，对供应商的考核涵盖质量、交付、服务、价格水平等多个维度。此外，对于不合格的供应商或合作伙伴，公司会给予其提醒与整改时间。若在整改期间仍无法达到要求、恢复正常合作，将从名录库中予以剔除，终止合作，并列入黑名单。

同时，公司在每个品类的合作单位选择上，均确保有三家及以上的合格供应商。这一举措不仅有助于在合作时实现更优的选择与成本控制，还能在合作出现问题时，及时启用合格供应商进行替换，为工程项目的质量与进度提供坚实有效的保障。

二、低碳、环保，实行绿色供应链

在推进生产经营与实现发展目标的进程中，公司始终高度重视环境保护工作。公司不仅切实履行企业在环保领域应尽的责任，还持续秉持绿色供应链理念，将环境保护标准深度融入对合作供应商的筛选及考核体系之中，坚定奉行“不绿色，不采购”原则。对于存在重度污染问题或不符合环保要求的单位，一律列入黑名单。通过这一系列举措，确保在整个产品的制造与生产全过程中，将对环境的负面影响降至最低，实现资源利用效率最大化，为环境保护事业贡献应有的力量。

栖霞建设持续加入绿链行动，联合官方的平台和行业上稳健践行者、专业伙伴开展建材绿色采购工作，让绿色供应链的理念取得更广泛的关注和实践。



三、构建战略联盟

栖霞建设极为重视与合格供应商构建长期稳固的战略联盟关系，双方相互扶持，共同成长。

企业深知与长期优质的合作伙伴携手，能够有效降低合作企业的经营风险，增强企业的市场竞争力，削减交易成本，优化服务质量，还可提供更多增值服务。与其他房地产企业开展合作，能够实现资源的优化配置，提升各方的市场竞争力。企业间的合作促进了经验交流与创新发展，彼此相互学习、借鉴，有助于提升双方的管理水平与创新能力，是提升市场竞争力、达成共赢发展的关键路径。

四、打造高品质产品

随着房地产市场环境的变化，我们企业面临着诸多的挑战与不易。然而在“坚定信心，不忘初心，继续坚守品质至上”的原则是不变的。栖霞建设凭借持续提升产品品质，成功赢得了消费者的信赖，切实满足消费者对于高品质生活的热切追求，在逆境中积极探索发展路径，努力实现突破。公司打造高品质产品，不仅是对消费者负责的郑重承诺，更是对社会担当的有力彰显。

2025 年，房地产市场持续萎靡，面临着前所未有的挑战，公司凭借自身能力以及和战略合作伙伴的互相扶持，共同抵御这场房地产市场的寒冬，继续坚守品质至上，不断提升产品品质，通过打造高品质产品在逆境中谋发展。

第七节 对环境和资源的责任

房地产开发作为城市建设的重要引擎，在推动经济增长、改善人居环境的同时，也对生态环境和自然资源产生了深远影响。建筑行业作为全球能源消耗和碳排放的重点领域，其碳排放量占全球总排放量的 39%，绿色转型已成为必然趋势。2025 年，在全球气候变化、资源短缺等严峻挑战持续加剧的背景下，栖霞建设紧跟国家建筑产业现代化转型升级的步伐，深化绿色发展理念，以绿色建造为核心，以实现碳达峰碳中和为目标，依托年度重点项目实践，积极探索可持续发展路径，致力于实现经济效益、社会效益和环境效益的和谐统一，用实际行动践行企业对环境与资源的责任担当。

一、坚持绿色建造，推进减污降碳

2025 年，栖霞建设持续以绿色、循环、低碳发展为宗旨，将减污降碳理念贯穿项目开发全周期，从建材采购、施工建造到后期运维，全方位落实节能、节地、节水、节材和环境保护要求，全力建造高品质绿色住宅建筑，助力“双碳”目标落地。在建材选用上，公司深化绿色供应链理念，坚定奉行“不绿色，不采购”原则，将环境保护标准深度融入供应商筛选及考核体系，优先采购新型绿色低碳建材，同时作为中城联盟联合采购伙伴，积极推动木地板、浴霸等品类的绿色采购落地，推动建材体系优化；在建造技术上，广泛应用绿色低碳建造技术、建筑全寿命期垃圾减量化技术和资源利用最大化技术，从源头减少资源消耗和环境污染。

2025 年，栖霞建设在星叶云墅、星叶栖悦湾、星叶翰锦院等重点交付项目中，以“超预期交付”为核心，深入研究并采用高效自然通风、混合通风、自然采光、智能可调节围护结构等技术，结合 BIM 数字化管理方式，优化设计与施工流程，减少设计变更和材料浪费，稳步推进零碳建筑、零碳社区建设。其中，星叶栖悦湾主动将东西南向立面升级为干挂铝板，星叶云墅将橱柜升级为世界顶级品牌 Poggenpohl 博德宝橱柜，星叶翰锦院精心打造水院、密林等景观并选用国内外名木，三大项目在 30 天内相继交付，彰显优质建造实力。例如，公司在项目中采用的智能可调节围护结构，可根据季节变化灵活调节室内温度，有效降低建筑能耗；BIM 技术的应用，实现了项目设计、施工、运维全生命周期的协同管理，进一步提升建造水平和节能效果。同时星叶栖悦湾到场交付率达到 100%，星叶云墅、星叶翰锦院交付率接近 100%，均获得业主广泛赞誉，成为绿色品质兑现的重要见证。

二、持续推进海绵城市建设

2025 年，栖霞建设紧跟栖霞区海绵城市建设规划要求，响应国家系统化全域推进海绵城市建设的号召，结合区域海绵生态格局，将海绵城市建设理念深度融入项目规划设计全过程，以低影响开发为核心原则，最大限度减少项目开发对区域水文环境的扰动，助力栖霞区落实南京市“十四五”海绵城市建设规划要求，推动区域建成区向 40%-50%以上面积达到海绵城市建设要求的目标迈进。公司在各开发项目中，系统部署雨水花园、下凹式绿地、雨水调蓄池、透水铺装、

植被缓冲带等低影响开发设施，有效减缓雨水径流速度，增强区域蓄水泄洪能力，降低城市内涝风险。

2025 年，栖霞建设积极响应栖霞市政府年度海绵城市建设任务，全年参与打造 4 个以上海绵城市项目，其中在重点民生项目中充分践行海绵城市建设理念，规划建设大面积雨水花园、下凹绿地和透水铺装，配套完善的雨水收集、净化、储存系统，不仅有效减少内涝风险，还实现了雨水资源化高效利用，净化后的雨水广泛用于小区绿化浇洒、道路冲洗及景观补水，既节约了宝贵的水资源，又充分发挥了建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水的收纳、蓄渗和缓释作用。

今后，栖霞建设将继续深化海绵城市发展理念，结合栖霞区燕子矶新城、栖霞山等重点片区建设要求，因地制宜制定海绵城市系统实施方案，将“渗、滞、蓄、净、用、排”六字方针综合运用到城市新建和改造项目中，持续提升建设项目的生态效益、经济效益和社会效益，为栖霞区海绵城市建设目标落地和城市生态环境改善贡献力量。



三、推动建筑产业化和装配式建造技术应用

作为国家企业集团型住宅产业化基地、国家住宅产业基地技术创新联盟成员。栖霞建设持续将建筑产业化和装配式建造技术应用作为推动建筑业转型升级、实现减碳降耗的重要路径，积极探索装配式建筑全生命周期减碳方案，助力建筑行业绿色发展。装配式建筑通过“工厂预制+现场装配”的模式，可有效减少现场建筑垃圾和施工污染，其整体碳排放量较传统建筑降低 20%-30%，是实现“双碳”目标的核心技术路径之一。严格落实政府推进装配式建筑发展要求，在星叶云墅、星叶翰锦院等所有住宅项目中，严格执行“同一地块内 100%采用，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，住宅建筑 100%实行成品住房交付”的指标要求，同时结合 BIM 信息化施工模拟技术与装配式建筑相结合，实现进度、施工方案、质量、安全管理数字化、精细化和可视化管理，从主体结构、内外围护结构到室内装修全面系统应用装配式建筑技术，进一步提升装配施工质量和效率，推动建筑产业化高质量发展，助力建筑业转型升级。

四、研究应用智能建造与智慧工地

在智能建造方面，栖霞建设积极探索 BIM 技术在设计优化、指导施工、运维项目全生命周期的集成与深入应用。公司积极使用 BIM 数字化技术管理方式，通过对设计图纸的精细化审图，将项目设计、施工问题前置发现与解决，减少或避免设计变更，节约项目成本，提升住宅项目的品质。

此外，公司在各项目工地上利用 BIM 技术模拟安装及施工风险点技术交底、人脸识别实名制管理、扬尘噪音监测、现场终端数据与智慧平台的传输链接等一系列的科技创新成果的应用，将智慧工地技术与施工技术深度融合与集成，提升施工质量和效率，降低安全风险，促进建筑业与信息产业等业态融合，推动智能建造和建筑工业化协同发展。

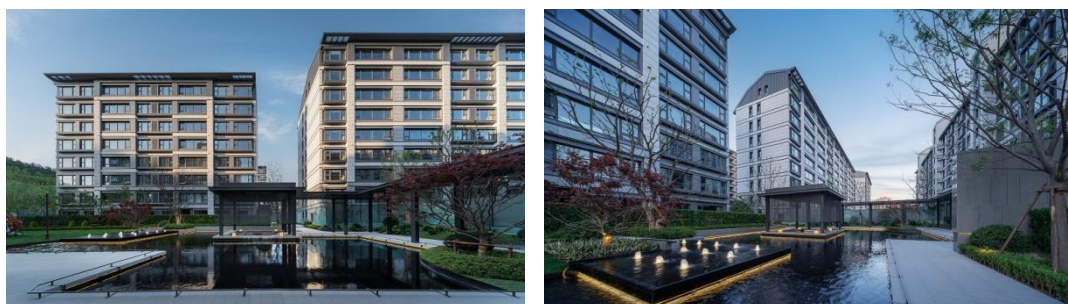
综上所述，栖霞建设在绿色建造、海绵城市建设、建筑产业化应用、智能建造与智慧工地等方面均取得了一定成果。这些成果不仅体现了公司对环境和资源的责任担当，也展示了公司在推动建筑业转型升级和可持续发展方面的积极探索和实践。今后栖霞建设将继续秉承绿色、循环、低碳的发展理念，不断创新和进步，为建设更加美好、宜居的城市环境作出更大贡献。

第八节 积极承担社会责任

2025 年，是中国房地产市场持续深度调整的一年，也是公司迎难而上、砥砺前行的一年。公司坚持稳中求进工作基调，在谨慎防范经营风险、努力实现企业平稳发展的同时，结合自身的专业优势，继续切实履行社会责任。

一、扎实推进“保交楼”工作

“保交楼”是国家房地产市场调控的主要任务之一。保交楼的背后是保民生、保稳定、稳就业、稳增长。作为“保交楼”的责任主体，房地产企业责任重大。过去的一年里，为实现“保交楼”目标，维护业主权益和公司信誉，公司整合一切资源和力量，努力克服各方面的困难，扎实推进各在建项目的工程建设、设备安装、园林景观、室内精装等工作，确保项目高品质呈现和按期竣工交付。其中，南京星叶云墅、星叶栖悦湾、星叶翰锦院三个高端项目 6 月份圆满交付，星叶半山玥府首批房源 12 月份底顺利交付，整体交付率在 90%以上。



实景呈现的星叶半山玥府

二、努力构建和谐社区

2025 年，栖霞物业始终秉承“业主至上、服务第一”的企业宗

旨，致力于为业主提供全方位、高品质的物业服务。过去的一年里，物业公司员工坚守初心，以业主需求为关注焦点，全面实行“物业+生活”服务模式，持续开展“五心服务”、“我为业主办实事”系列活动，持续拓展服务内容，努力提高服务水平，保障了在管各类项目的安全与和谐。2025 年，栖霞物业荣获“栖霞区光彩事业工作优秀集体”称号，旗下多个物业管理项目被评为省、市优秀管理项目。

三、热心参与公益慈善事业

自成立以来，公司积极参与各类公益慈善事业。2006 年 12 月设立“栖霞建设慈善基金”以来，栖霞建设向该基金累计捐款超过 2000 万元。栖霞物业长期支持退役军人就业创业，2021 年 7 月被江苏省退役军人事务厅授予江苏省优秀“戎耀之家”称号，近年来，为加强专业人才培养，栖霞物业加大了面向退役士官的招聘和培养力度，越来越多的优秀退役士官走上各级管理岗位。2021 年开始，公司积极参与到南京市栖霞区和商洛市商州区对口帮扶和经济协作工作中，作为栖霞区确定的消费扶贫运营企业，公司设立并负责运营了南京市栖霞区对口帮扶展示馆，栖霞物业也发挥社区电商平台优势，整合社区资源，帮助陕西商洛优质的农副产品打开南京市场。