

WE ARE
TOGETHER

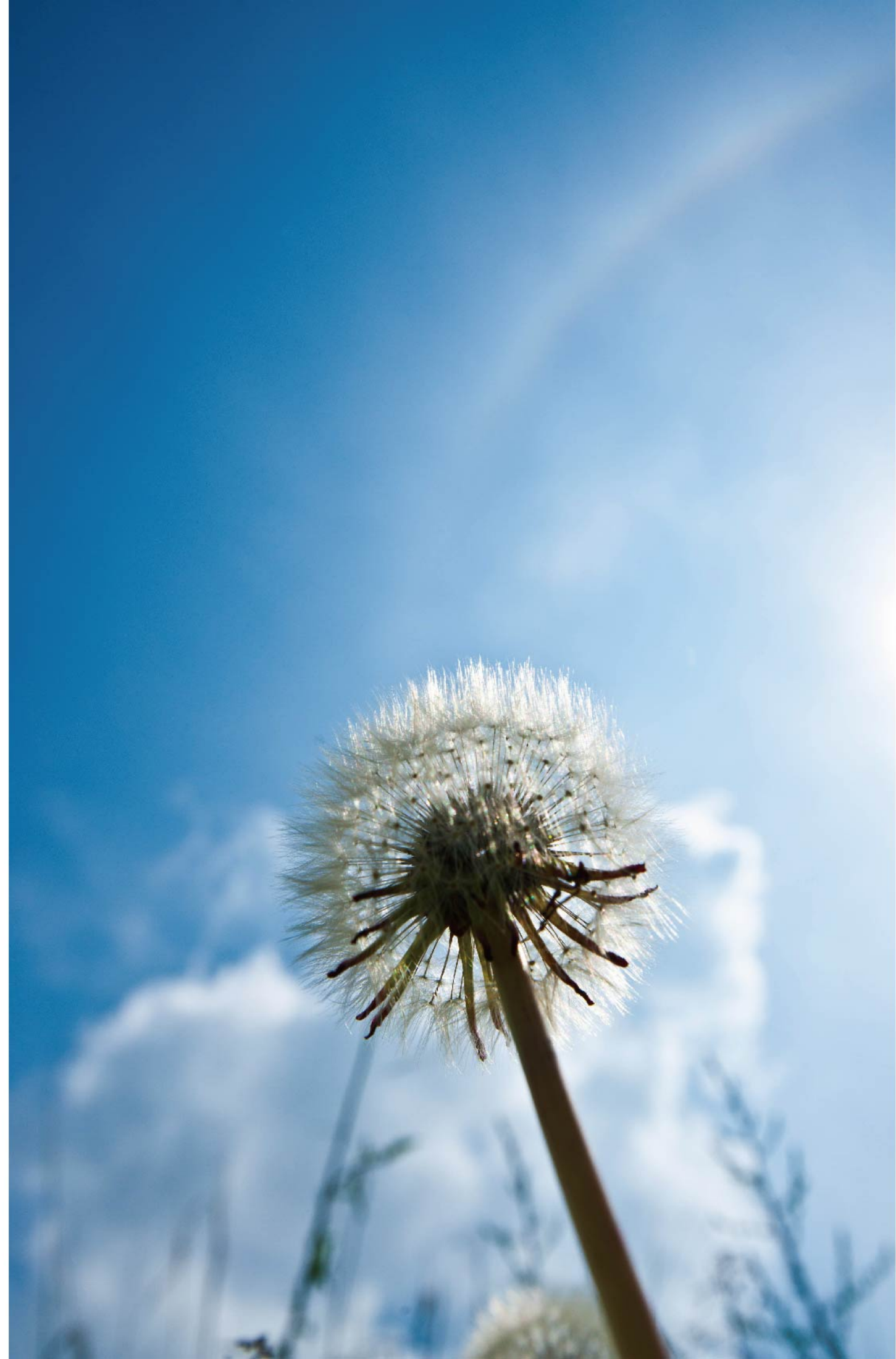
2014 / 4

2013年度社会责任报告

保利房地产(集团)股份有限公司

保利地产
和你一家

保利[®]地产 | WE ARE
TOGETHER
和你一家



报告前言

本报告是保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”，“公司”或“我们”）连续第六年向社会公开发布的企业社会责任报告。此前五次报告的发布时间分别为2009年2月、2010年2月、2011年3月、2012年4月、2013年3月。

报告范围：保利地产及各下属公司。

报告时间：2013年1月1日-2013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。

报告参考标准：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》，中国社会科学院《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR 2.0）》等相关规定。

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及连带责任。

获取方式：本报告可登陆上海证券交易所网站www.sse.com.cn在线浏览或下载。

联系方式：

地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层

电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831



董事长致辞

保利地产始终将经济、社会和环境的可持续发展作为践行企业社会责任的前提基础，高度重视各利益相关方的价值创造和权益保护，致力于通过企业发展和与相关方的价值共建在社会经济、公益事业和环境保护领域发挥积极的促进作用，不断巩固和完善公司“经济责任、社会责任、环境责任”三位一体的企业社会责任管理体系。

2013年，公司坚持房地产开发主业不动摇，全年实现签约销售金额1253亿元，实现净利润107亿元，在行业调控的大背景下保证了行业的领先地位，全年保利地产实现每股社会贡献值5.49元。公司继续深化市场布局，全年公司新进入太原、遂宁、湛江、清远、韶关、肇庆六个城市，完成了区域的横向扩张和纵向深耕，为公司经济可持续发展奠定坚实基础。

作为一家千亿级的地产企业，保利地产在注重自身发展的同时更注重利益相关方的共同成长。身为央企，保利地产始终坚持“中小户型普通住宅”的产品定位，致力于为客户提供高性价比的住宅产品，全年公司144平米以下住宅产品超过9成；始终推进中国城镇化进程，切实保障居民住宅需求，参与保障房建设和旧城改造工程，极大的满足了居民多层次居住需求；始终秉承“和者筑善”的品牌理念，推进社区及社会和谐关系建设；始终注重股东利益与公司利益的高度统一，全年实现现金分红16.56亿元，保持行业内较高水平；始终关注员工成长、关怀业主幸福，打造企业和个人共荣共生的连结体系；始终以“和基金”为公益平台，在教育、文化、环境等领域倡导公益新风，共绘美丽中国梦。

宋广

Contents 目录



关于我们

- 003 公司概况
- 004 区域布局
- 005 主要业务线
- 007 公司发展战略
- 008 公司治理
- 009 企业价值观
- 010 社会责任体系

01

经济责任

- 013 房地产主业继续做强做大
- 015 专业地产蓬勃发展

11

利益相关方责任

- 022 股东利益最大化
- 023 全方位满足客户多层次居住需求
- 029 员工与企业共同成长
- 033 与政府良好互动
- 035 与合作方和谐共赢

19

社会责任

- 039 和基金
- 042 安全生产

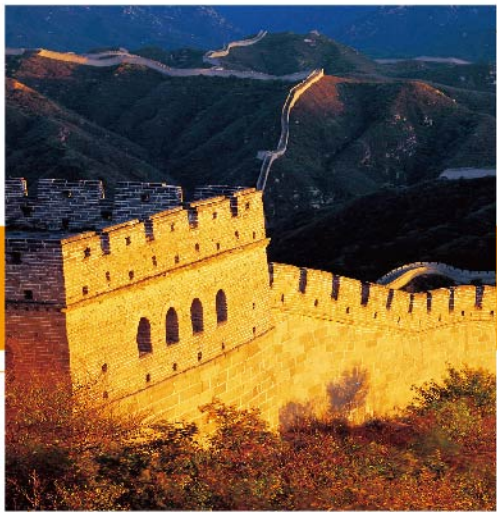
37

环境责任

- 047 绿色技术
- 049 绿色施工
- 050 绿色办公
- 051 绿色社区

45

关于我们





公司概况

保利房地产（集团）股份有限公司是中国保利集团公司控股的大型国有房地产上市公司，也是中国保利集团公司房地产业务的主要运作平台。作为国家一级房地产开发资质企业，公司已发展成为行业领军企业，连续四年荣膺中国房地产行业领导公司品牌，2013年保利地产品牌价值再创新高，总值增至260.92亿元，较上年增幅23%，增长幅度位列品牌房企首位。

公司成立于1992年，于2002年完成股份制改造，于2006年7月31日在上海证券交易所挂牌上市。通过实施全国化战略，不断加强专业化运作，公司实现了资产和经营规模的持续跨越式发展。目前公司总资产和净资产已分别突破3100亿元和500亿元，完成了以房地产开发为核心业务、涉及工程建筑、物业管理、商业运营、销售代理、建筑设计、会展服务等房地产开发上下游产业的完整产业链条，形

成了以普通住宅为主，涵盖商业地产、旅游地产以及养老地产的全产品线，实现了运营利润多元化发展。目前公司已完成以广州、北京、上海为中心，覆盖全国49个大中型城市的战略布局，截至2013年底，公司在建拟建项目228个，在建面积4468万平方米，2013年实现签约金额达1252.89亿元，再创历史新高。

保利地产始终奉行“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，秉承奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明的企业精神和价值理念，致力于创造自然、建筑、人文交融的和谐人居生活。未来保利地产将凭借准确的战略规划、优秀的管理能力、专业的市场运作和不断深化的品牌影响力，不断发展，继续为实现打造中国地产长城的企业愿景而不懈努力。

2013年，保利地产新进6个城市，累计覆盖全国49个城市，全国化布局进一步深入。另一方面，随着公司布局太原、清远、湛江、韶关、肇庆、遂宁，公司“3+2+X”城市群布局进一步完善，形成了以“珠三角”、“长三角”、“环渤海”经济圈为核心，成渝、中部地区协同发展，其他经济区域为补充的综合发展模式。

区域布局

266

拥有266家控股子公司，较2012年增加68个；

49

覆盖全国49个城市，较2012年新增6个城市。

228

在建拟建项目228个，较2012年增加44个；

4468

在建面积4468万平方米，同比增长19.93%。



主要业务线

房地产开发

保利地产专注主业，房地产开发覆盖住宅、城市综合体、写字楼、商业会展等。2013年，公司发展区域遍布全国49个城市，累计实现房地产销售收入1253亿元，稳居行业前列，净利润首次突破百亿元，实现净利润107亿元。截至2013年末，公司共有在建拟建项目228个，在建面积突破4400万方，待开发面积超过4900万方。



工程施工

广州富利建筑安装工程有限公司成立于1993年，是保利地产的全资子公司。具有“房屋建筑施工总承包壹级”、“建筑装饰装修工程专业承包壹级”、“消防设施工程设计与施工贰级”、“机电安装工程施工总承包贰级”等多项资质。受益于保利地产快速发展，公司经营业绩持续攀升，2013年实现营业收入172亿元，先后荣获国家及省市颁发的优质优良工程奖项100余项，并荣膺“中国建筑行业综合实力50强”。



商业运营

保利商业地产投资管理有限公司是保利地产的全资子公司，也是公司商业地产业务的专业运作平台，专注于保利地产购物中心和酒店的开发运营管理。公司目前主要运作项目为保利水城、保利中环广场、佛山保利洲际酒店、成都保利公园皇冠假日酒店等地标性、资源性、高品质项目。

物业管理

保利物业管理有限公司于1996年在广州成立，是伴随母公司保利地产的发展而成长起来的全资下属企业，具有国家物业管理一级资质，通过ISO9001:2008质量管理体系和ISO14001:2004环境管理体系双认证。旗下分、子公司25家，业务遍及全国40余个大中城市，承接的物业管理项目近两百个，管理面积逾5000万平方米，员工总数万余人。2013年公司荣获中国物业管理协会组织的“物业管理行业综合实力TOP200企业”第二名。



销售代理

广州保利地产代理有限公司是保利地产的全资子公司。自2001年成立以来，公司以珠三角为立足点，辐射长三角、环渤海、中西部、东北、海西等区域，形成了全面的资源整合力量和覆盖全国的营销资源网络，目前在40余个城市运作100余个项目，员工达2千多人，2013年销售额突破了600亿。2013年，公司凭借娴熟的专业技能、丰富的实战经验和持续的学习创新能力等各方面优势，在“中国房地产策划代理企业十强”的评选中荣获第八名。



养老地产

2013年，保利地产养老战略在北京发布。公司以开发居住社区为优势，推进“居家养老”、“社区养老”、“机构养老”三位一体中国式养老模式的探索与实践工作。2012年底第一个养老机构—北京西山林语和熹会老年公寓正式运营，初步构建了养老服务体系，2013年，公司养老公寓入住率突破50%。

公司发展战略

保利地产有着卓越的远见与胆识，一直以战略规划和执行见长。围绕“打造中国地产长城”的战略目标和愿景，企业形成并确定了“三个为主、三个结合”的经营方针。在多变的行业形势面前，保利地产以战略目标为导向，坚持战略方向不动摇，准确把握行业与国民经济变动的节拍，抓住机遇提高市场占有率；借助资本市场机遇，灵活掌控经营力度，实现企业的平稳较快发展。

“三个为主，三个结合”

三个为主

- 以房地产为主业，拓展相关产业，积极研究养老公寓、旅游地产；
- 以省会及中心城市为主，逐步向二三线城市辐射，条件成熟时可向海外市场发展；
- 以住宅开发为主，有计划地增持国家中心城市的商业地产。

三个结合

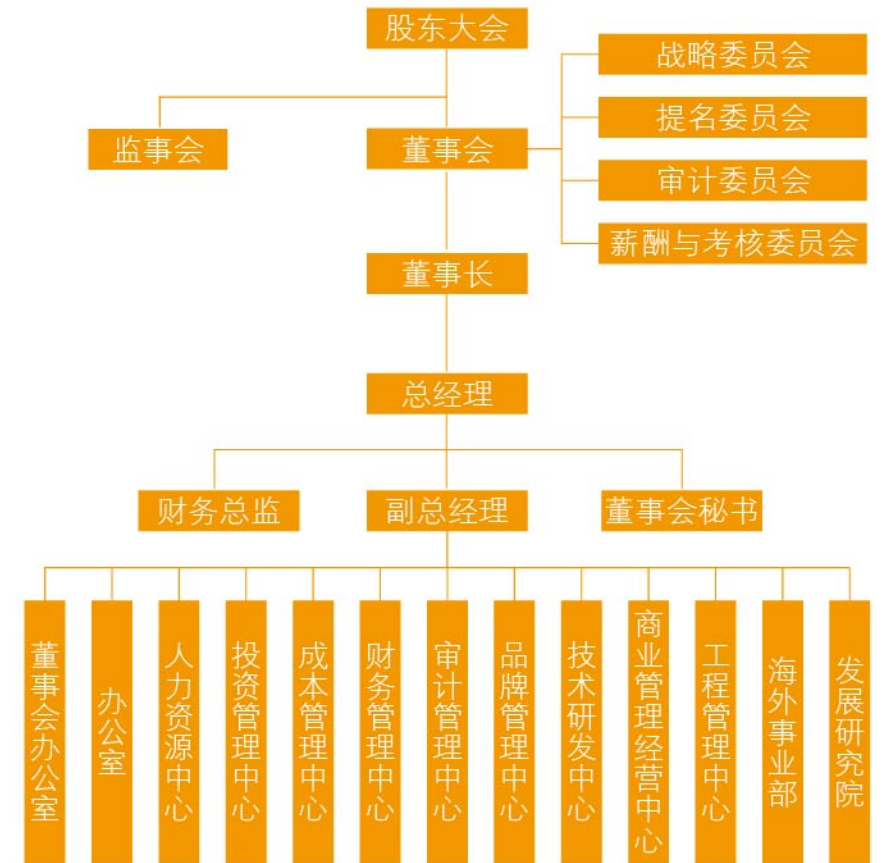
- 一是扩大经营规模与提高开发效益相结合。
- 二是开发性收入和经营性收入相结合。
- 三是资产经营和资本经营相结合。



公司治理

2013年，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，规范运作，持续完善公司治理结构，同时结合公司内控建设，逐步完善了“基本制度—管理办法—操作细则”三层制度管理体系。

在股东大会、董事会、监事会和经营层的分级决策、紧密衔接、监督协作的科学运作模式下，针对经营计划、项目投资立项、规范建设等重要方面，2013年公司累计召开股东大会1次、董事会25次、监事会4次。董事会各专门委员会和独立董事的充分发挥专业优势，积极履行决策和监督功能职能，针对投资计划、定期报告、激励考核等重要议题进行讨论决策，2013年公司累计召开战略委员会1次、审计委员会7次和薪酬与考核委员会2次。



董事长	宋广菊
独立董事	张恒山、张礼卿、谭劲松
董事	张振高、王小朝、彭碧宏、张玲、朱铭新



公司始终将科学、规范的公司治理建设作为公司防控风险、实现可持续健康发展的根本出发点和落脚点，连续多年荣获“中国主板上市公司最佳董事会”等荣誉，并在广东证监局分类监管评价中继续保持A类等级，同时作为信息披露优秀单位，参加上海证券交易所“第十二届中国公司治理论坛”。

企业价值观

务实 立足之本

在市场竞争中寻求企业发展与项目开发的适宜之路，以产品和服务创造价值，提升公司的市场竞争力。

创新 发展之源

创新是企业的灵魂，唯有创新，才能保持企业旺盛的生命力，在创新与研发中，始终保持自己的领先地位。

保利地产 价值观

规范 经营之道

建立健全的公司治理结构、运行机制与业务流程，秉持专业的精神和敬业的作风，认真履行一个企业公民的社会责任，赢得市场的肯定。

卓越 追求之境

超越自我是保利孜孜以求的目标，更是公司赢得竞争优势的精神动力。



社会责任体系

社会责任管理模型

企业不能独立于社会而存在，央企保利地产始终秉承着“和者筑善”的企业价值观，将经济发展、社会和谐与环境的可持续发展三者有机结合作为企业发展的重要考量标准。通过关注股东、客户、政府、员工、供应商等相关方的成长，实现企业和利益相关方的和谐共生。

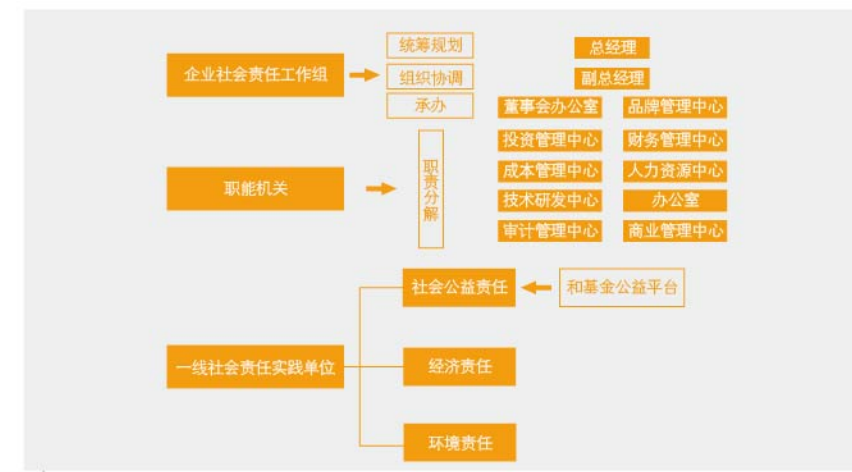
社会责任管理模型



社会责任工作体系

保利地产社会责任工作体系由企业社会责任工作组、职能机关和一线实践单位三个层次构成。企业社会责任工作组由总经理牵头，相关副总经理组织筹划，由董事会办公室和品牌管理中心具体承办，负责社会责任战略规划、主题定位及整体社会责任管理体系的搭建，负责企业社会报告的编写、发布与沟通。

保利地产社会责任工作体系



经济责任

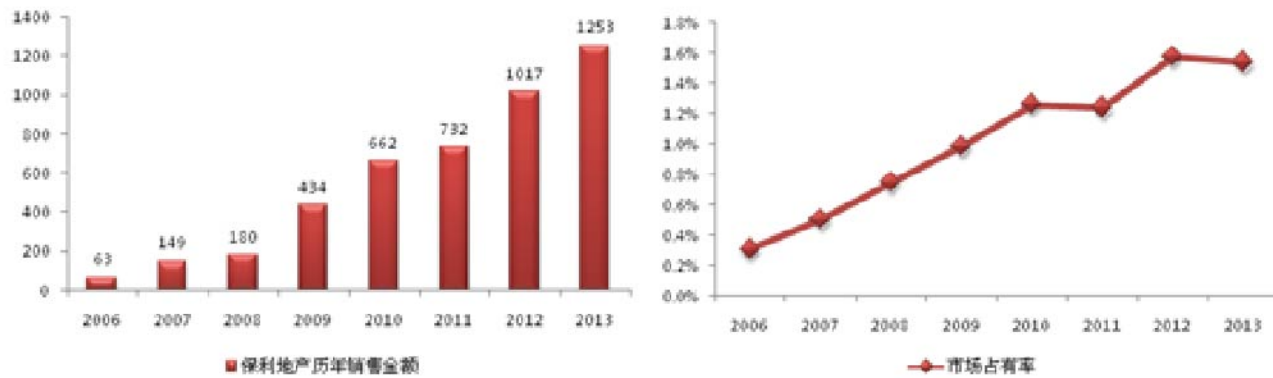


2006年上市以来，公司依托资本市场，迅速充实资本实力，有力地支持了房地产主业的快速发展，公司作为房地产央企第一品牌在行业中的地位不断提升。在7年时间里，公司已经发展成为一个资产规模突破3000亿元，净利润规模破百亿的行业龙头企业。公司资产规模、净资产规模和利润规模在上市的7年之内分别实现了19倍、14倍和16倍增长，实现了国有资产的保值增值，也为广大股东创造了丰厚的投资回报。

房地产主业继续做强做大

销售业绩再创历史新高

公司继2012年销售额首破千亿元大关之后，2013年公司销售额再创历史新高。全年实现签约金额1253亿元，同比增长23.15%，实现签约销售面积1064万平方米，同比增长18.11%。全年公司市场占有率达到1.54%，稳居行业领导地位。



“3+2+x”城市群战略已具规模

围绕城市群战略完善布局

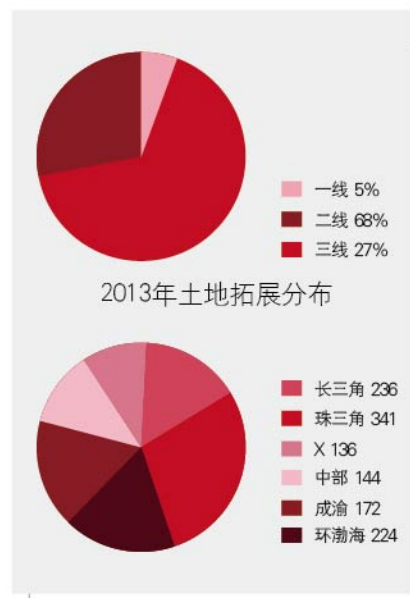
2013，公司新进入太原（完善中部布局）、湛江、清远、韶关、肇庆（珠三角）、遂宁（成渝）等6个城市，进驻城市增加至49个。

坚持一二线为主的战略布局

公司新拓展项目73%位于一二线城市；27%位于市场潜力较大的三线城市。

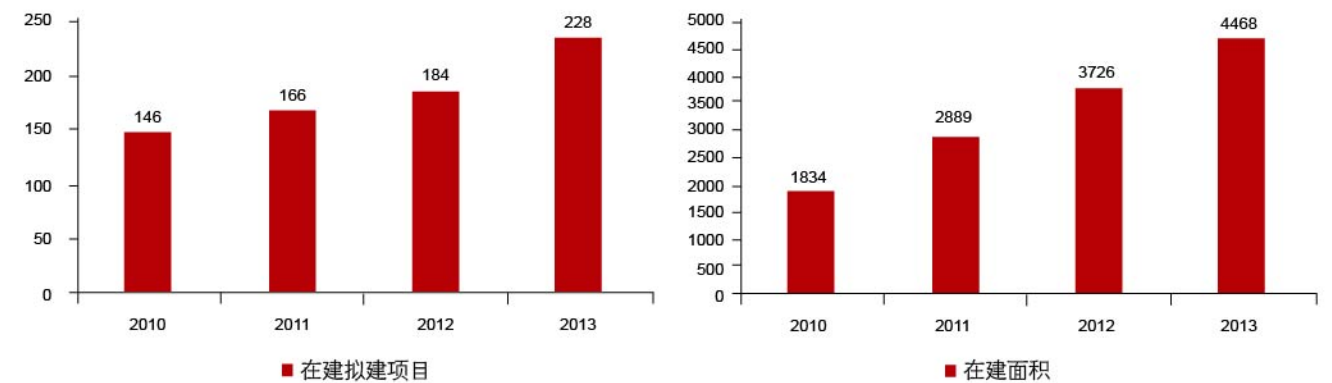
“3+2+x”城市群战略效果凸显

本年公司的“3+2+X”城市群战略效果显现，各区域公司表现优秀，是公司能够保持千亿销售规模的重要基础。公司全国24个区域公司中有9个区域销售金额超过50亿元，其中广东、华南、成都、北京销售金额超过百亿，上海、武汉销售超过90亿。



经营规模稳步提升

2013年，公司新开工面积1692万平方米，竣工面积1264万平方米，同比分别增长19.94%和33.98%。全年公司在建项目共228个，在建面积达4468万平方米。



作为国有房地产开发企业，始终坚持“中小户型普通住宅”的产品定位，致力于为普通购房者提供高性价比的产品。2013年，公司144平米以下中小户型套数占比93%。同时，从客户购房类型来看，八成以上购房者用于自住需求，并且首次置业比重达到85%。



净利润规模首破百亿大关

继2012年公司销售规模迈入千亿级的大关之后，2013年，公司净利润规模也迎来历史性突破。全年公司实现营业收入924亿元，同比增长34%；实现净利润107亿元，同比增长27%，是中国上市房企中第二家利润规模破百亿的房地产企业，行业龙头地位的特质进一步显现。

专业地产蓬勃发展

关注老龄化趋势，试水养老地产

按照世界卫生组织的标准，当某国家或地区60岁以上的老人超过总人口数的10%时，就步入了老龄化社会。而2013年2月中国社会科学院发布的《中国老龄事业发展报告(2013)》指出，中国将迎来第一个老年人口增长高峰，2013年老年人口数量突破2亿大关。在2025年之前，老年人口将每年增长100万人。

随着中国人口老龄化的日益突出，强化养老型社区的基础建设，完善社区养老服务，成为构建社会化养老体系的重要环节。

保利地产敏锐地洞察到这一社会发展趋势与时代背景，从密切关注长者的情感与生活需求的角度出发，积极开展养老地产的可行性研究。

■ 2008年，保利地产开始涉足养老地产并学习日本美国养老地产的先进经营模式。

■ 2011年，保利地产成立“和基金”，

并提出“善居养老计划”，从公益层面出发，以社区为依托，推进养老产业发展。

■ 2012年初，保利安平养老产业投资管理有限公司正式成立，对养老产业进行专业高效运作，这一举措标志着保利地产正式进军养老地产。；2012年11月，北京“和熹会”老年公寓正式投入运营。

■ 2013年，保利地产正式发布养老战略，正式提出“三位一体”中国式养老模式。

养老战略指导思想：

致力于推进国家养老事业的创新与发展。

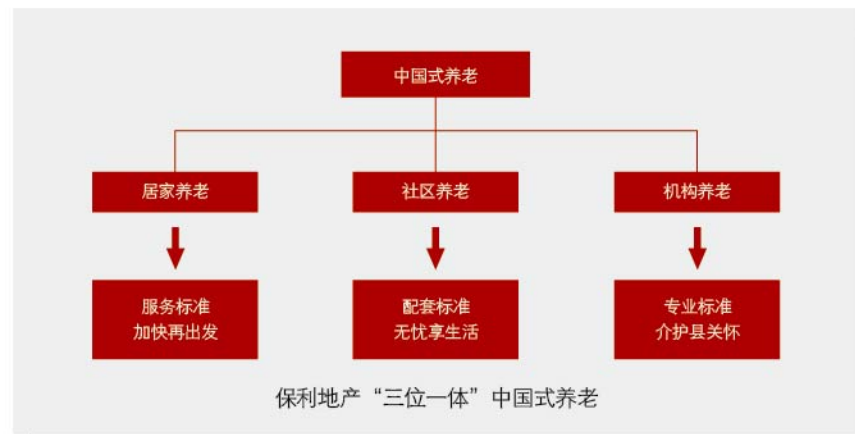
致力于推动行业良性生态系统的建立。

致力于企业转型升级，培育新的利润增长点。

我们的战略规划是：

全产业链介入，打造“三位一体”中国式养老

以居家为基础，统一服务标准，以社区为依托，统一配套标准，以机构为支撑，统一专业标准，建成“三位一体”“中国式养老模式，健全覆盖多层次养老需求的全面服务体系。



居家养老

主要针对可自由活动老人群，以物业服务为平台，提供“助餐、助浴、助洁、助急、助医”的“五助”定制服务。

提供居家网络信息服务。建立“长者智能化服务平台”，提供紧急呼叫、家政预约、健康咨询、物品代购、缴费代办、旅游服务等适合老年人的服务项目。

在未来3-5年的时间内，对原有社区进行适老化改造，新建社区统一适老化设施标准，提供社区居家养老服务。

居家养老模式客群及标准建立

养老产业模式	居家养老
客户群	可自由活动老人群
服务标准	助餐、助浴、助洁、助急、助医的“五助”定制服务
保利案例	覆盖所有保利社区

社区养老

主要针对活动程度下降老人群，在社区规划建设适老住宅和持有型老龄公寓。

以社区硬件配套为平台，结合会所和社区配套，增设老人大学、活动中心、康体中心、日间照料中心“四大基础配套”，打通社区与街道卫生、医疗、文体设施等的功能衔接，发挥综合效益。

在所有社区成立互助养老志愿团队，届时养老志愿者将达到1万人规模，弘扬中华民族敬老、养老、助老的优良传统。

社区养老模式客群及标准建立

养老产业模式	社区养老
客户群	活动程度下降老人群
服务标准	适老住宅、老龄公寓
保利案例	林语、林海、百合、心语等保利旗下众多的大型社区



机构养老

主要针对不能自由活动老人群，保利成立了保利安平专业养老公司，以“医养结合”为服务特色，提供专业养老服务，打造“和熹会”专业养老机构。

在全国各省会城市建立“和熹会”品牌专业养老连锁机构，辐射保利业主；机构引入当地三甲医院优质资源，组建全科室私诊团队，建立“生活照料、医疗护理、精神慰藉、紧急救援”四大专业标准，提供老年生活照顾、金融、旅游等一系列定制服务。

公司规划在条件成熟的时候建成“保利养老专业护理学院”，培育专业看护人才，建立护理流程和操作标准，推动国家养老看护专业资格认证。

机构养老模式客群及标准建立

养老产业模式	机构养老
客户群	不能自由活动老人群
服务标准	生活照料、医疗护理、精神慰藉、紧急救援等四大专业标准
保利案例	北京保利“和熹会”、广州保利天悦、上海嘉兴西塘越等



案例：和熹会老年公寓

项目总建筑面积为22338平方米，最终规划用于老年人入住的房间共计200间，其中有12间为套房，设计接待人数最多可达400人。房间内设扶手、防滑材料等专业设备，最大程度的迎合老年人居住需求。同时项目还专门为老年人规划设计了书报阅览、手工制作、球类活动、棋牌室等公共活动空间；为解决老年人的疾病问题，专为老年人提供了配套门诊、康复理疗中心和名医专家顾问团队会诊中心。细致入微的贴心设计，无一不体现了保利的用心。



布局商业地产，实现住宅、商业双轮驱动

保利地产自2002年提出商业地产的战略规划，目前已经逐步涉足写字楼、会展、酒店、购物中心等多种商业领域，积累和储备商业地产运作经营的人才队伍，既把握了住宅地产的黄金十年，又抢先完成了商业地产战略布局。

保利地产商业战略：滚动性开发收入与物业经营性收入相结合，通过滚动开发商品住宅项目，加快资金周转，同时在重点城市适度开发建设标志性物业，形成稳定的经营性收入。

目前保利地产已成立商业管理公司，致力于打造商业管理的专业团队，提升商业地产的运营能力和收益水平。截至2013年末，保利地产持有集中商业物业超过80万平方米，涵盖写字楼、酒店、会展、购物中心等商业形态，未来公司还拟在北京、广州、佛山、成都、天津、上海、三亚等城市规划建设写字楼、五星级酒店、购物中心和会展中心。

- 会展中心年利润已过亿，市场占有率仅次于广交会居广州第二
- 成都皇冠酒店开业次月即实现正现金流；
- 佛山洲际酒店开业第3年的经营利润相对第2年增长46%。

布局旅游地产，提供差异化居住体验

公司认为伴随中国市场的消费升级，度假旅游已经成为居民生活质量提高的重要标志，也是为人民创造幸福指数的重要动力。保利地产通过稀缺资源的良好运用，提供差异化的居住享受，满足多元化的居住需求。

早在2008年和2010年，保利地产就先后开发开发阳江保利银滩和成都石象湖两个旅游地产项目。去年，这两个旅游地产项目已经投入市场。以成都石象湖为例，风景区每年接待游客已达50万人，清明小长假到访人数达10万人。

案例：

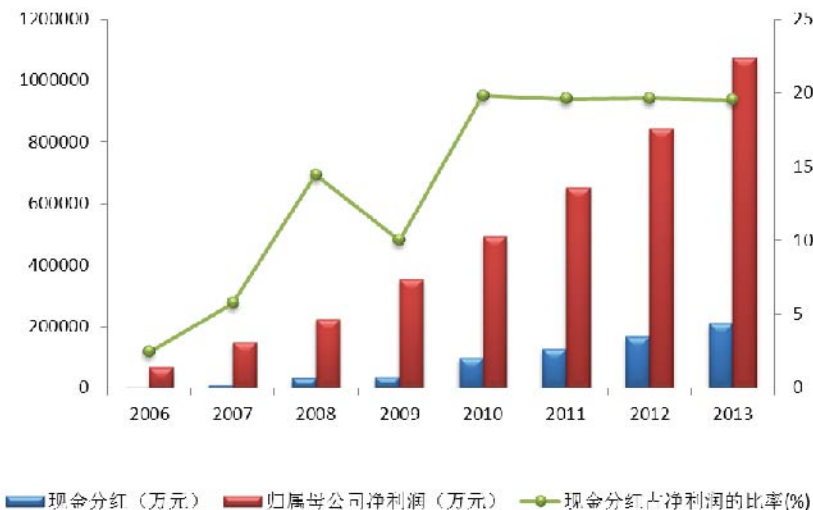
保利地产成功进入旅游地产的兵家必争之地——三亚，与传统的“度假洋房+酒店”的旅游地产模式相差异，这次保利地产进入三亚开启了一个全新的旅游地产模式——“会展+论坛+旅游”，这是一个新的尝试，开创了旅游地产的新篇章。

利益相关方责任



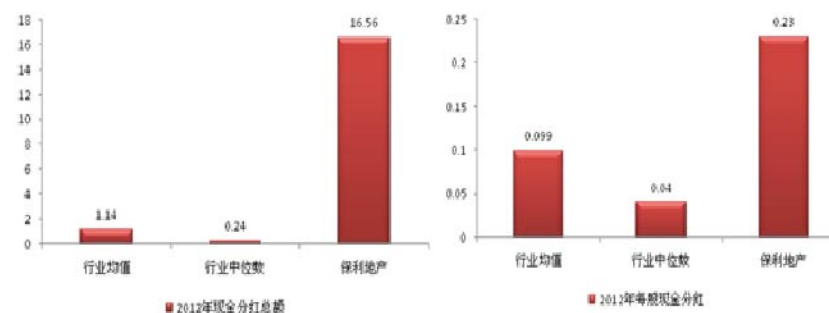
利益相关方	期望与要求	回应方式
政府	遵纪守法 依法纳税 国有资产保值增值	遵纪守法 依法纳税 国有资产保值增值
合作方	合作共赢 诚信经营 公平、公开、公正合作	互利互惠、共同发展 恪守商业道德 开展战略合作 加大集中采购力度
客户	满足客户需求 提升产品质量 高品质的物业服务	提供高性价比的住宅产品 提高产品品质和服务 开展丰富多彩的社区活动
股东	满意的股东回报 充分了解公司经营情况 良好的市值保障	提高盈利能力 完善信息披露 加强市值管理
员工	共同成长 工资与福利保障 员工健康与安全 员工关怀	遵守相关法律，维护员工权益 关注员工福利，完善薪酬体系 增加专业培训，提高员工能力 关爱员工生活，关心员工成长
环境	节能减排 实现环境可持续发展	推广绿色技术 开展精装修 实施绿色办公
社会	促进经济发展 公益活动 安全生产	提供就业机会 以和基金为平台开展慈善事业 定期开展安全检查，组织安全培训

股东利益最大化



维持较高比例现金分红

作为资金密集型行业，发展过程中面临的资本不足矛盾更为突出。保利地产作为A股龙头房企，坚持与股东建立“共享收益、共同成长”的回报机制，平衡自身发展的资金安排，坚持现金分红。2006-2012年，在累计实现分红的55亿元中，现金分红达46.9亿元，占实现净利润的比率达16.86%，其中近三年现金分红比例更是接近20%。现金分红的绝对值和现金分红比例在A股房企上市公司中均属较高水平。



维护股东权益

公司充分尊重和维护小股东合法权益，实现各方利益平衡，推动公司持续健康发展。2013年，公司继续以业绩说明会、投资者调研、接受日常电话询问等形式，向小股东介绍公司情况，解答疑问，建立与投资人特别是小股东的良好互动关系。

在全公司范围内深入推进投资者保护宣传，公司制定了《投资者保护宣传手册》，内容主要包括投资者保护方面的基础知识、企业在投资者保护方面的义务、投资者保护相关的案例以及法律法规和监管要求等。

公司将宣传手册下发至所属各单位，积极组织相关学习工作，并在公司内刊《月度保利》上刊登宣传，有助于普及投资者关系工作基础知识，明确上市公司在投资者保护方面的职责和义务，强化员工对投资者保护工作的理解和认识，并对投资者关系工作中的潜在风险予以充分警示。

数据来源：根据2012年上市公司年报数据统计



进一步完善公司信息披露

上市公司的信息披露是公众公司向投资者和社会公众全面沟通信息的桥梁。2013年，公司通过4次定期报告、38项临时公告向投资者全面展示了公司的经营业绩，并继续保持“无一错漏、无一更正”的良好成果。

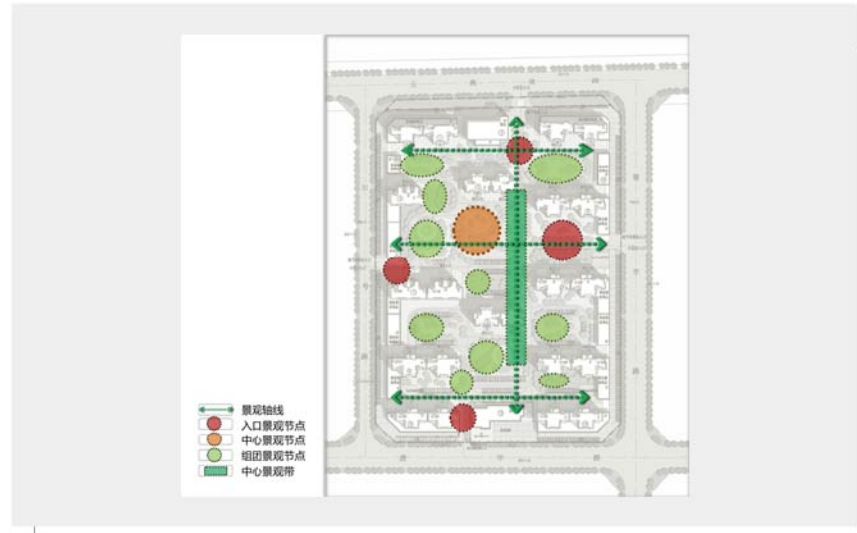
12月，公司作为房地产行业信息披露先进代表，参与上海证券交易所关于房地产行业信息披露专项指引的讨论制定。同期，作为信息披露优秀单位，参加上海证券交易所“第十二届中国公司治理论坛”，并就上市公司信息披露有效性建设做主题发言。

全方位满足客户多层次居住需求

以满足客户需求为产品定位

2013年，在房地产持续调控（限购、限价、限贷）情况下，保利地产顺应市场主流，积极主动调整产品结构，以刚需市场为主导，提供户型好、价格合理的优质住宅，尽可能满足社会民众的购房需求。

案例：西安曲江春天里荣获“2013年人居经典建筑规划设计金奖”
2013年第十三届全国人居经典建筑规划设计大赛落下帷幕，保利·曲江春天里，最终从全国众多参赛项目中脱颖而出，荣获“2013年人居经典建筑规划设计金奖”！“人居经典建筑规划设计大赛”是中国建筑学会组委会举办的具有全国范围内的权威性房地产综合大赛，是目前国内建筑界的最高奖项，在国内甚至国际建筑领域有着标志性特色。



保利曲江春天里位于西安市文化产业国家级示范区，项目总用地面积8.32万平方米，总建筑面积37.5万平方米。项目设计初衷：满足青年客户的个性化需求，在保证实用性的同时，提供具有和谐生态环境、富于特色空间规划的和谐舒适的居住氛围。

项目规划特点：规划布局充分满足住宅的日照、通风、采光及景观要求，提供宜人而便利的户外空间，为居民的邻里交往提供最大的可能性。建筑之间流畅而带有韵律感的组合，形成了内、外两个相互的区域，创造出灵活、轻盈的布局方式。

提供高性价比的刚需户型产品

2013年，为应对市场政策变化，迎合客户需求，公司加大了高性价比的刚需户型产品供应。广州塞纳维拉全年推出的产品均以90-120m²的刚需、首改户型为主，实用率超过85%，在政府调控的情况下，仍然能够实现每次开盘基本清盘的热销态势。

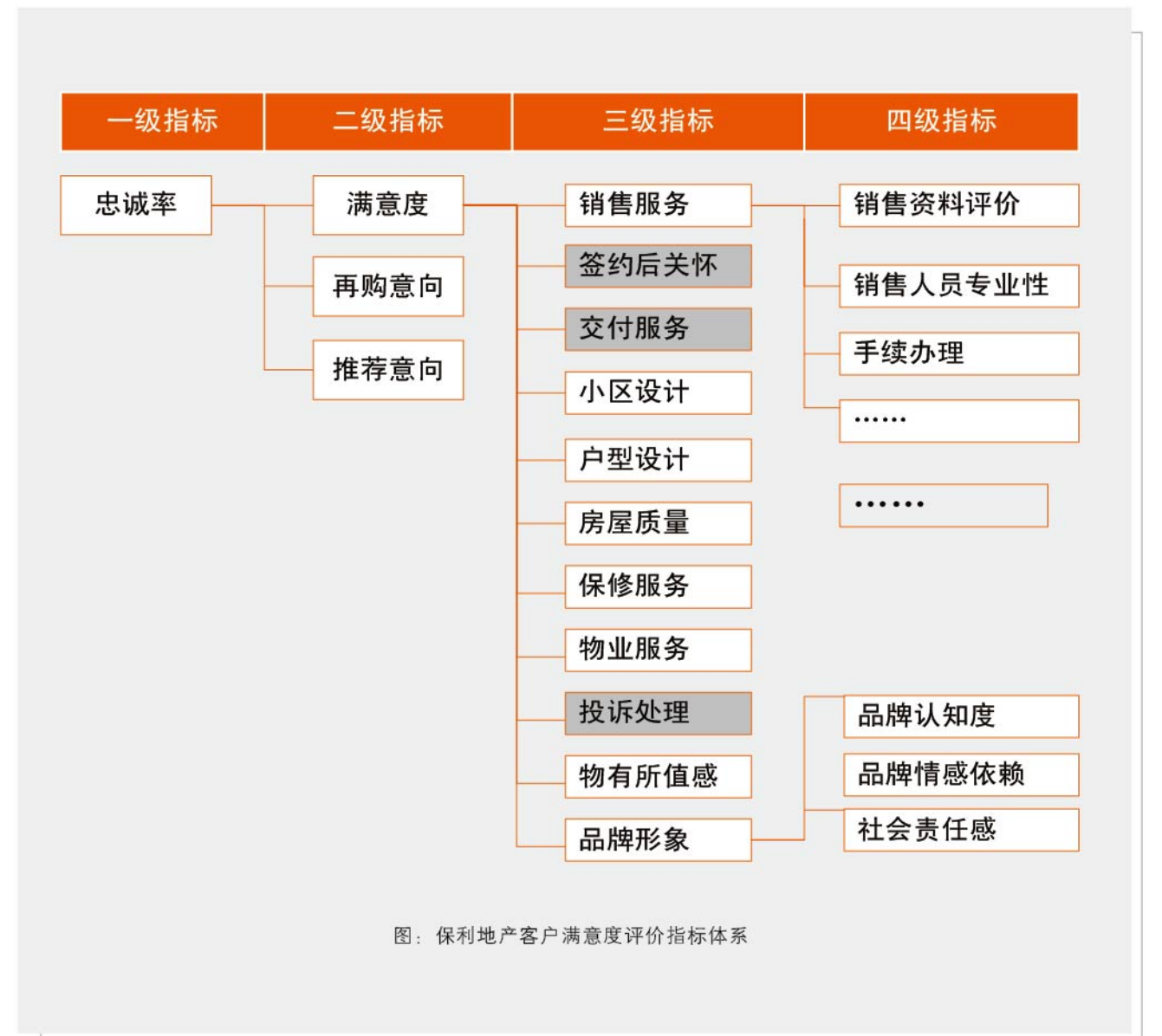


95.79m²三房两厅两卫

92.1m²三房两厅两卫

完善的服务质量监督

保利地产用实际行动践行“和者筑善”的品牌理念，以客户为中心，营造具有浓郁、深厚文化内涵的客户服务关系，提升产品和服务质量，通过社区服务中心、区域物业、物业总公司三级客户沟通反馈机制及三级品质监管体系对公司的服务质量进行有效监督。公司聘请专业机构进行顾客满意度调查研究，系统提升公司的服务管理水平，确保公司产品和服务品质最大限度满足客户需求。



图：保利地产客户满意度评价指标体系



舒适贴心的社区服务

保利地产秉承“以人为本，亲情和院”的物业服务理念，以客户满意度为归宿，让亲情回归生活，不断提高服务水平，以“客户知心、服务暖心、文化爱心、品质安心、伙伴诚心、全员同心”360度亲情守护服务理念在社区中传递亲情，散播温暖，倾力打造人文和谐社区。保利地产在全国130多个社区全面推行一系列独具特色的便民服务以及人文关怀的社区活动。如日常装修维护、安全知识讲座、消防演习、家具用电安全免费检测、毛毯免费清洗服务、独居老人关怀、社区理发和义诊、健康便民服务等，获得广大业主和社会大众的一致认可和好评。

保利地产社区服务四大特色

保利地产社区服务举措具有“安全、便捷、融洽、舒适”四大典型特征，即以小区自然优美的硬件环境为依托，通过安全、便捷、融洽的“亲情和院”物业服务，使业主对小区的自然环境、人文环境产生舒适的心理感受。



安全

安全指的是保利物业将通过安防方面的封闭管理、巡查监控等措施，客服方面的定期温馨巡查等举措，工程方面的设备维护、免费定期居家用电安全检测等服务，如家人一般从各个层面细致守护整个社区，为业主营造一个安全的人居环境。

便捷

便捷来源于保利物业以军旅的高标准及快速反应建立的，以“我”为主的主动服务体系。即重点强化小区门岗的主动服务，全面实行门口迎送客户服务和星级上门维修服务，推行客户服务质量跟踪制度，设立专职维修队，建立服务承诺公开制度，实现服务快速有效。

融洽

融洽始于礼仪。保利物业将从接待员工的形象、礼仪、接待场所环境入手，强化岗位礼节，改进服务中心前台的客户接待服务，主动、热情沟通，让业主感受尊重与关怀，从而与业主建立融洽关系，亲如家人。

舒适

舒适是保利业主真切的心理感受与认同，这也是保利地产一直努力的方向。

2013年保利地产社区3大幸福升级服务

3 大幸福升级服务

A 安全升级, 安心在和院

- 三重智能安防管理: 全区采用实行封闭式管理, 对外来人员及车辆进行严格监控, 为业主营造安全人居环境。
- 定时巡查及时维护: 区内不间断进行巡检, 及时处置区内安防、生活等方面的安全隐患, 保障业主生活质量。
- 全方位温馨提示: 以饱含真情的温馨提示, 全方位关怀业主身心安全。

B 微笑升级, 开心在和院

- 全程微笑接待: 全面强化服务中的礼仪规范, 时刻让业主感受到尊重与关怀。
- 用心聆听需求: 以最大的热情与业主进行沟通, 用心听取意见与建议, 深入了解业主需求。
- 营造融洽氛围: 竭尽所能, 融洽社区人际关系, 营造和谐愉快的整体氛围。
- 倾注亲情关怀: 在业主生日、节日及喜庆的日子送上真诚的祝贺与祝福, 给予业主真诚关怀。

C 满意升级, 省心在和院

- 限时快速反应: 在最短时间内, 解决业主所遇问题。
- 维修质量保证: 推行服务质量承诺公开制度, 保障服务高品质。
- 贴心便捷服务: 时刻关注业主需求, 积极主动地提供便捷服务。
- 服务全程跟进: 以多种方式全程跟进服务实施, 确保工作一步到位。

案例一：我爱我家系列活动

保利地产以“我爱我家”的系列主题活动，倡导中国传统亲情观念，提倡尊孝父母，关爱子女，兄弟姐妹相亲相爱，家和万事兴。如向父母表达敬意的“漂亮妈妈”母亲节、“欢笑吧，爸爸”父亲节活动，体现尊老爱老“青春辉映夕阳红”等，增添家庭亲情氛围，实现家庭和美。



案例二：关注青少年成长，关爱老年人晚年幸福

当前青少年健康成长教育服务和老人晚年幸福生活服务的需求是现实的、强烈的，关心青少年健康成长和老人晚年幸福充分体现保利地产对业主的亲情关爱。

保利地产首先在上海公司保利叶上海项目试点建立“保利老年人幸福服务站”和“保利青少年成长服务站”。在小区发动老年业主组建社区老年人志愿服务队，发动小区业主青少年组建社区青少年志愿服务队。目前小区志愿者、党员、楼组长共由50多人组建而成，以“保利老年人幸福服务站”带动“保利青少年成长服务站”的模式进行试点。在半年多的努力下，已组建老年舞蹈队、老年秧歌队、老年腰鼓队、老年养生太极队、老年合唱队、老年书法组、老年绘画组、老年手工艺组、老年布堆画组、青少年书法组、青少年舞蹈组、青少年英语组、青少年绘画组。



案例三：首届业主文化节

2013年12月15日，保利地产首届业主文化艺术节在重庆启动。活动启动一周内，报名参与人数超过600组，覆盖保利旗下保利香雪等八大入住社区、保利花半里等六大在售项目，30000余名业主。比赛当天6个分赛场共5000余观众到现场呐喊助威，单日532个精彩节目的表演成为地产活动之最。业主文化节拉近了公司与社区的距离，加深社区业主之间的联系，促进了邻里关系的和谐。



案例四：“幸福回家路”工程

2013年在北京，保利地产和保利物业联合开展“幸福回家路”园区整治计划。在十个保利社区，着力打造“幸福回家路”工程，向保利的客户做出温情回馈。

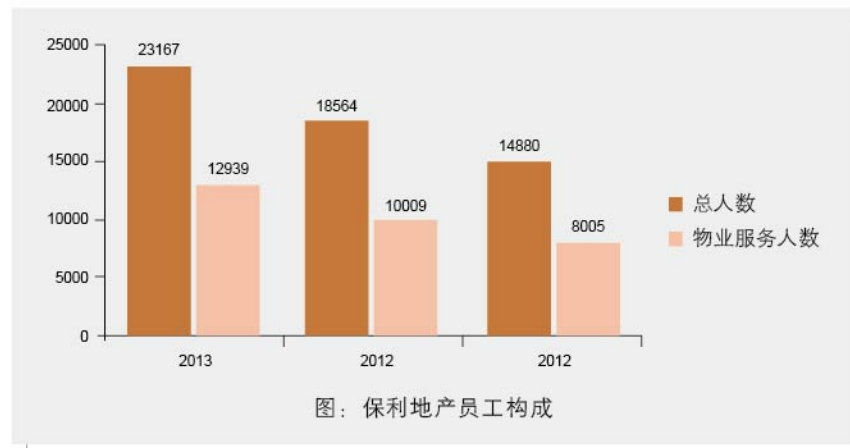
本次“幸福回家路”工程整改覆盖北京保利百合、保利花园等十个成熟项目，覆盖16000余户，整改内容包括：地面路面及马路牙维修整改、新增自行车棚及垃圾护栏、单元门防火门更换改造、楼道地砖墙面瓷砖及外墙砖维修、单元台阶破损维修、大门整改、园区更换红外高清摄像头、增加园区内标识标牌等共计53项整改内容，维修内容，完成率为97%。



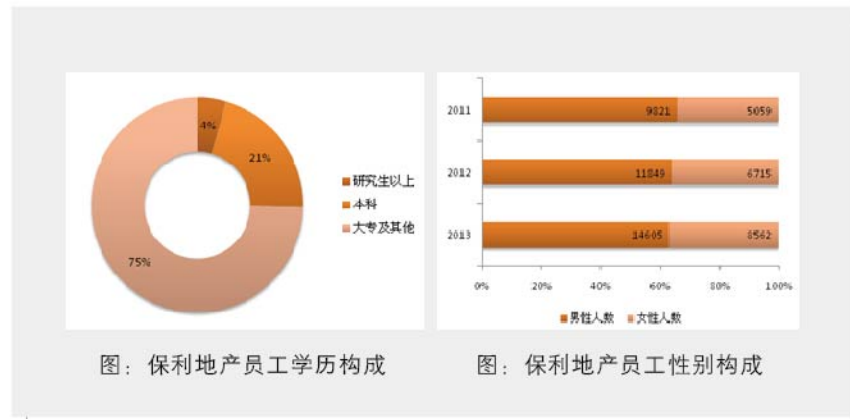
员工与企业共同成长

员工多样性

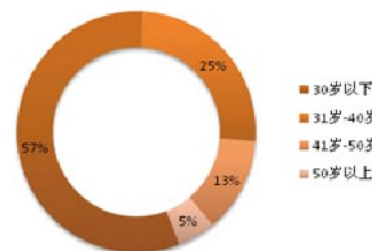
保利地产始终严格执行《劳动法》和《劳动合同法》等国家相关法律法规，充分保障员工的基本权益，维护员工职业健康，促进员工全面发展。



2013年末，公司共拥有在职员工23167名，比2012年净增4603人，增长24.80%。其中，物业服务人数12939人，占比55.85%。



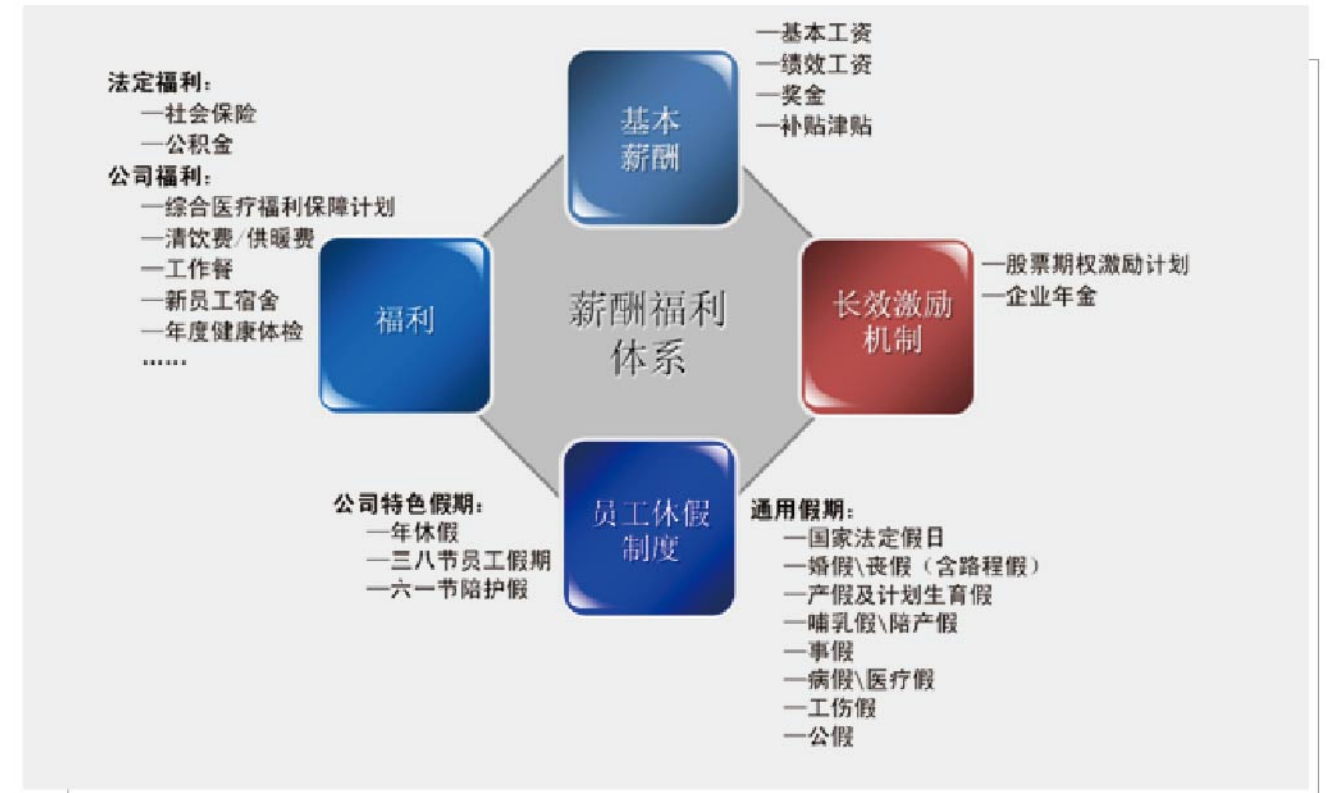
公司男性员工14605人，女性员工8562人。男女员工比例63.04%；36.96%，女性员工比例较2012年进一步上升。其中公司女性高管48人，占中高层管理者人数的22.2%。



健全的薪酬福利体系

2013年，公司继续推行市场化的、具有竞争力的、绩效导向的薪酬体系，实施年终奖金制度，让员工分享企业发展红利。在国家规定的“五险一金”的法定福利之外，公司还提供完善津贴与福利，如：职称津贴、综合医疗保障计划、工作午餐、年度体检、新员工宿舍与班车等。

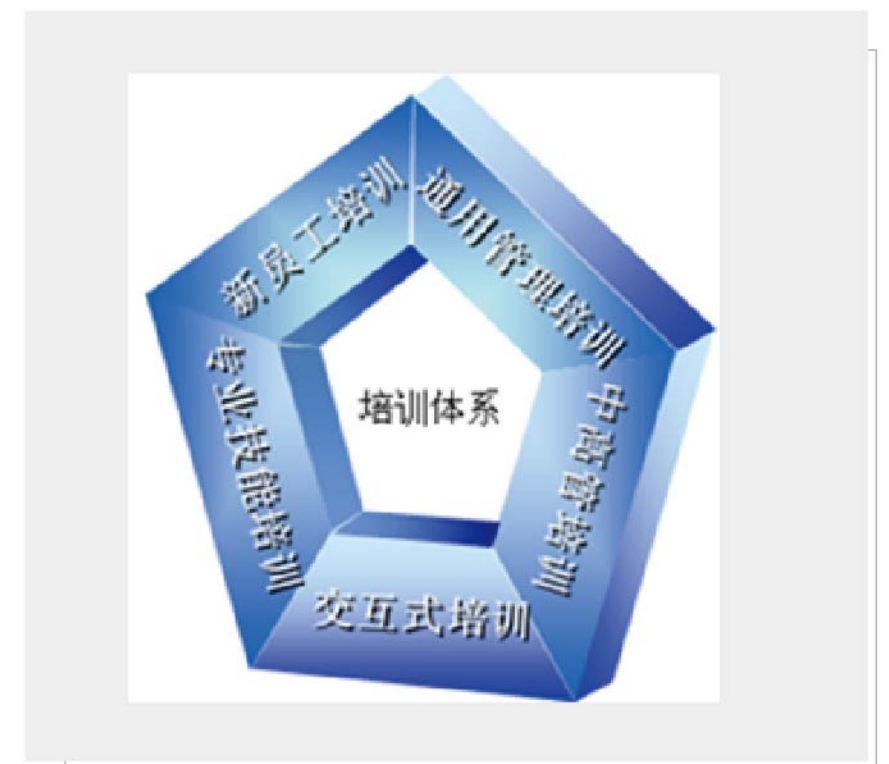
2013年，公司正式启动企业年金计划，有效充实多层次的养老保障体系，增强企业的凝聚力和竞争力。



全方位员工培训

保利地产致力于为员工提供培训发展机会，打造学习型组织。目前公司已初步形成了覆盖中高层经理人、在职员工、新员工的培训结构，构建了新员工培训、专业培训、通用培训、交互式培训、高管培训的五轮驱动体系，努力为员工提供工作技能、专业知识、管理能力等方面的多元化培训。

2013年保利地产为340名校园招聘新员工提供系统性入职培训，帮助新人尽快融入公司；开展高管人员研修班，进一步开拓中高层管理人员视野、提升管理团队领导力；开通网络学院，为员工搭建随时随地的自助式培训平台；加强各业务专业培训，提升房地产开发人员专业技能；开展各类通用技能培训，提升员工职业素养。





保利地产第一期高管人员研修班开班



保利地产网络学院上线

通畅的职业发展路径

校园招聘是保利地产补充人才储备的主要途径之一。2013年，公司以“保利和伙人”为主题，通过高校论坛、海报宣传、宣讲会等渠道向全国各大高校全面介绍宣传保利地产。公司先后组织在清华大学、同济大学、中山大学等知名高校举办15场校园宣讲会、18场目标专业见面会。参与学生总数超过5000人，累计接收来自国内外高校学生简历36000余份。

为帮助新员工尽快的适应工作环境，保利地产建立了入职引导员体系，在学生入职前实习、入职初期通过以老带新的模式，帮助新员工尽快融入公司，迅速完成从学生到职业人的转变。

校园招聘	数量(人)
覆盖学生	51万
接收简历	35684
宣讲会听众	5000
面试	4100
笔试	2800
录用人数	210

为了满足员工多层次的职业发展需要，保利地产提供了“Y”字形的双通道的职业发展路径。在员工职业能力和专业素养满足公司发展要求的前提下，公司将为员工提供不同的职业发展路径。

保利地产“Y”型发展路径

专业序列：

岗位描述：以专业能力完成个人业务指标；
职业方向：成为专业领域内有影响力的专家。

管理序列：

岗位描述：承担制定或执行业务发展策略，组织和管理团队，落实各级部门业绩目标的岗位；
职业方向：成为带领团队冲锋陷阵的经理人。

灵活的职业发展规划

出于人才培养和交流的考虑，公司适时向员工提供多层次轮岗渠道，主要包括部门内轮岗、跨部门轮岗、公司间轮岗。通过营造鼓励轮岗的氛围，鼓励和支持轮岗，为员工提供了学习和实践本专业不同模块专业知识和技能的平台，提升员工自身的综合素质。

灵活的职业发展规划

出于人才培养和交流的考虑，公司适时向员工提供多层次轮岗渠道，主要包括部门内轮岗、跨部门轮岗、公司间轮岗。通过营造鼓励轮岗的氛围，鼓励和支持轮岗，为员工提供了学习和实践本专业不同模块专业知识和技能的平台，提升员工自身的综合素质。

部门内轮岗	指员工在部门内部轮换岗位，如财务部出纳岗调整轮换到财务部税务岗
跨部门轮岗	指员工在本部门轮换到另外一部门的岗位，如投资计划部拓展岗轮换到营销部策划岗
公司间轮岗	指员工由本公司借调到另一公司相关岗位，如由房地产公司营销部前往物业公司、销售代理公司等业务相关的专业公司轮岗

员工健康成长

保利地产高度关注员工健康，积极组织各类员工文体活动，在企业内营造快乐工作、健康生活的良好氛围。公司定期开展员工健康体检，为员工建立健康电子档案，覆盖率达到100%。2013年，公司完成新一期员工补充商业医疗保险的续签和重疾员工的理赔工作，有效缓解员工家庭的经济压力。公司在系统内启动历时全年的“重走长征路”职工健步行活动，以低碳环保、简单易行的健走活动，带动了员工参与运动、坚持锻炼的积极性；相继组织素质拓展、职工运动会、摄影比赛、厨艺大赛、公益活动等各类活动，丰富了员工业余文化生活。此外，公司成立了足球、篮球、羽毛球、乒乓球等各类员工体育俱乐部，并为员工设立健身场所，定期开展体育健身活动，不定期组织比赛，由各级工会给予经费支持。



保利地产企业文化宣传栏



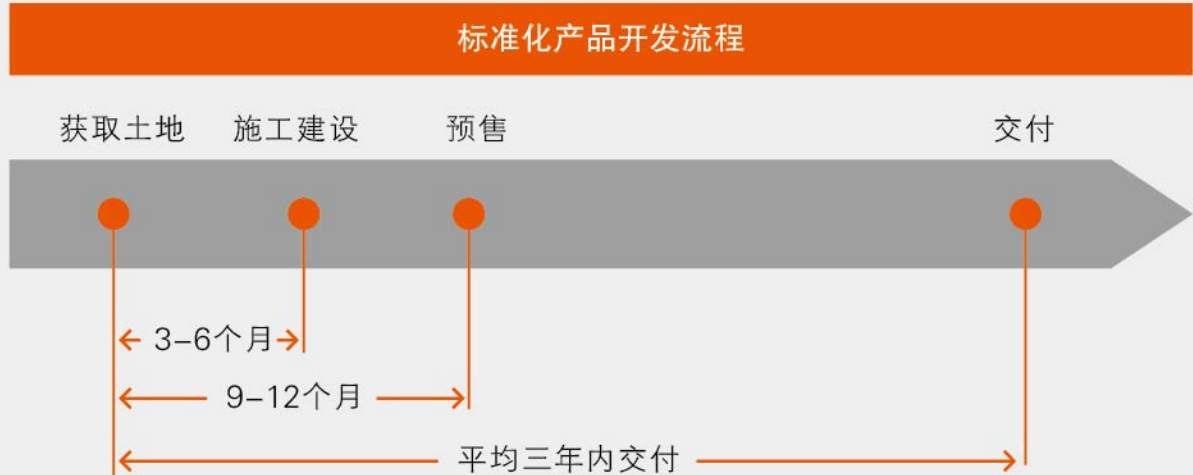
员工民主管理

保利地产第二届职工代表大会成立至今，职工代表积极反映员工诉求、努力维护员工权益，推动公司实现民主管理，履行了职代会职责：听取并审议了公司2009至2013年度历届工作报告，听取各下属企业汇报的年度经营工作情况，对公司经营方针、发展规划、年度计划等重要事项进行审议讨论，并提出了意见和建议；专门审议了《保利房地产（集团）股份有限公司企业年金方案实施细则》，通过职工代表投票，通过了建立企业年金的决议；在历届职代会上听取公司党建工作报告、干部考核情况报告，并监督党风廉政建设责任书的签订；依法民主选举了两任职工监事；选举成立了工资福利、劳动法律监督以及评议监督领导人员等三个专门委员会，履行民主管理职责。

与政府良好互动

坚决贯彻落实政府“不囤地、不捂盘”的指导方针，是公司履行社会责任的具体体现。2013年，公司继续坚持“不囤地、不捂盘”的快速开发、快速销售策略，坚持新增土地储备规模与公司开发规模相适应，加快资产周转速度，加速销售和资金回笼。公司原则上要求在土地获取后3-6个月之内进入开工建设，一年以内要求项目预售，杜绝“囤地、捂盘”的发生。

标准化产品开发流程



公平竞争，诚信经营

作为房地产上市央企，保利地产具有高度的诚信意识和社会责任感，始终坚持公平竞争、诚信经营的行为规范。在经营过程中，一方面保利地产始终坚持公平市场竞争的原则，恪守国家反不正当竞争法、反垄断法等法律法规，坚决杜绝虚假宣传和商业贿赂，维护社会公平和稳定的市场经济秩序。另一方面，公司始终坚持客户至上的原则，严格履行合同约定条款，按时按质的支付项目地价、工程款以及相关税费等，切实履行企业应尽的社会责任，树立良好的守法企业公民形象。

积极投身保障房建设

为更好地履行房地产央企的社会责任，公司响应政府号召，积极介入保障性住房的开发建设，努力向市场提供多层次的住宅产品，增加市场供给，满足不同层次的购房需求。因此，做大做强房地产主业，不断提升市场份额，是公司更好地履行央企社会责任的必然选择。

案例1：青岛保利香槟国际

保利香槟国际项目由保利（青岛）实业有限公司进行开发，其中经济适用房项目占地面积25238㎡，总建筑面积为55390㎡。经适房项目共分4栋高层，65㎡标准户型，户型方正实用。2013年7月21日，由住建部工程质量安全监管司、山东省住建厅、省建管局质量监督站、安全监督站以及青岛市建委等多位专家、领导组成的考察组，莅临保利地产青岛项目保利香槟国际，对项目保障性住房的现场安全文明管理、施工工艺、用料用材等方面进行了综合检查。

在本轮全国保障性住房质量检查中，保利香槟国际作为青岛市区唯一入选的代表项目，最终以综合评分94.6分的成绩位列全国第一。



保利香槟国际效果图

保利香槟国际实景图

案例2：上海保利雅苑

保利雅苑为上海保利建融房地产有限公司开发的保障性用房的项目之一。项目占地面积64654平方米，总计容建筑面积约155169平方米。

项目在景观、立面风格等方面充分考虑了与将来即将建成的大社区相协调、统一，同时也注重体现较为年轻化、现代化的自身特色。小区内共有12幢住宅楼，分别由6幢24层的高层住宅楼、3幢25层的高层住宅楼、3幢26层的高层住宅楼组成，目前已全部结构封顶。小区内主要以二居室为主，并有少量一居室及三居室。一居室面积为53平方米左右，二居室面积为65平方米左右，三居室面积为78平方米左右。规划有1幢公建配套用房，其中包含老年康复活动室、服务站、治安联防、青少年活动室、居委用房。



保利雅苑项目鸟瞰图

保利雅苑项目实景图



参与旧城改造，实现企业、政府、城市的和谐共赢

案例：龙江风情小镇项目：2013年我司践行央企社会责任，为三亚市政府代建安置房项目——龙江风情小镇。项目规模达52万平方米，至年底150余套安置房达到交房条件。项目规划合理、质量优良，得到当地政府及村民的一致好评，为解决海棠湾失地农民的居住问题，改善海棠湾区域形象，促进三亚旅游业发展作出重大贡献。

与合作方和谐共赢

保利地产秉承与合作方“共同成长”的理念，经过六年的集团采购，公司与各大供应商建立了稳定的战略联盟，本着互惠互利、合作共赢的原则，公司持续加强供应商管理，提高供应商合作水平。随着公司销售规模的不断扩大，精装修比例的逐步提高，公司将继续推进集团采购力度，加强与供应商的交流与沟通，通过实际项目的运作，不断磨合并总结经验，努力达到共赢的战略目的。

构建战略联盟



合作方共同成长

“共同成长”是保利地产在“合作”中始终坚持的核心理念，公司与合作企业相互扶持，相互支撑，合作方不断提出合理化建议，完善集团采购合作细节，保持集采的良性发展，有效控制公司的经营成本。同时公司通过对合作方的评分考核管理，优胜略汰，加强合作方的竞争意识，并将公司的最新需求告知合作方，促进合作方不断改进及提升产品和服务质量，达到共同进步、共同成长的战略目的。



招标准备

制定采购计划
合格供方考察
编制招标文件

合同签订

发放中标通知
战略合同签订
子公司执行



招标实施

发标
回标
招标答疑
技术标评审
经济标评审
定标

公平招投标

保利地产坚持公平、公正、公开的采购模式，与资质、信誉、产品及服务品质良好的供应商建立长期战略合作伙伴关系，并不断深化供应商的合作，通过与战略客户开展互动交流来巩固战略合作伙伴关系。坚持双赢的经营目标，致力于为客户提供高质量的产品和优质服务。在招投标过程中严格遵守制度，为供应商提供公平、公正的竞争平台，维护消费者及企业权益，并不断加以完善，先后修订了集团采购执行制度、集团采购管理规定等。

社会责任理念的传播

保利地产在战略合作方的选择中，始终要求大品牌、技术追求创新的企业，要求合作方具有环保责任感，积极推行绿色建材，并将供应商的环境政策纳入供应商评估体系，积极引导供应商履行社会责任。保利地产始终以行业中的高标准要求战略供应商提供环保产品，通过与合作方的沟通交流，共同营造健康有序的市场环境。

案例：

空调：使用环保冷媒；

地坪漆：推荐优先使用无溶剂型环氧地坪漆，减少污染；

社会责任



为更好地搭建和基金公益平台，实现和基金由单纯资助公益项目，转向倡导员工与业主共同参与公益慈善活动，让更多人为建设和谐社会而努力。截至2013年末，参与公司公益慈善活动的员工超过6500人次，业主超过20000人次，和基金覆盖受益人群超过100万人次。

和基金

关注领域	生命线、城市文明
关注点	青少年生存成长需要、长者安享晚年需要
公益项目	布拖县一对一帮扶、和乐中国、爱心午餐、善居养老、大院中国

从关注青少年成长的“一对一帮扶”、助力青少年教育和艺术发展的“和乐中国”到传递饥饿儿童温暖的“食物光盘，爱心满盘”，和基金为超过20000名儿童青少年改善了生存及学习环境；与此同时，和基金积极开展“善居养老”活动，适时提出“打造三位一体”的养老战略，将爱心关怀延伸到个体生命线的每一个阶段，以战略地位来确定对生命线亟需关注的一环——长者养老。此外，和基金更从不同时间与空间，保护环境、城市与人文共生的印记，开展“大院中国”活动，弘扬建筑文化精粹，传承人文建筑和谐的理念。

案例：文化传承，城市建筑文明保护的先行者

作为文化地产的倡导者，保利地产结合城市文明的发展，保护传递历史遗落的记忆，2013年保利地产策划“大院中国”作为和基金四大主题公益之一“文化长城计划”的年度主题活动。

“院子”作为中国人居的基本空间单元，记录着族群的繁衍和时代的变迁，承载着人们浓浓的记忆。“大院中国”活动依托对院子文化的追溯、研究、记录、传承，重拾大院情怀，唤醒城市传统人文记忆，彰显保利地产对中国传统人居文化的尊重、继承和倡导。同时结合中国院落文化，传导保利地产的“亲情和院”理念。活动采用以征文、摄影展和摄影比赛等形式，结合微博、网络等新媒体宣传手段，在全国超过45个城市、超过130个社区掀起对院落文化、传统文化建筑的保护浪潮，人群覆盖超过30万人，微博转发超过10500次，评论数超过10万条。



案例：守护生命线，延续爱的传递

布拖县是全国重点贫困县，这里的孩子们很多都因贫穷而辍学。为了让更多的孩子能够完成学业，实现自己的梦想，和基金在当地成立孤儿班，长期持续资助当地孤儿直至其完成九年制义务教育。

同时，和基金借助保利地产在社区资源的优势，在全国超过130个社区发出号召，通过网络搭建捐赠平台，让更多有爱心的人士参与到布拖县的资助活动中，并且协助捐助人与受助孤儿建立起书信联系，让更多孤儿感受到爱的温暖，健康成长。

2013年9月12日至9月15日，保利和基金的志愿者们来到布拖县进行保利和基金布拖县助学项目的情况回访。在学校，志愿者们考察了学生的学习环境和住宿条件，将准备好的床上用品和运动鞋送达每位学生的手里，并与学生们进行互动。此次回访的另一项重要内容，是志愿者们将到学生家中进行个人情况的资料收集。志愿者们深入到每一个受捐助的学生家中，详细了解学生的家庭现状和学习情况，与学生进行交流谈心，并给学生们送去了学习用品。

案例：和乐中国，童画中国梦

今年是和乐中国的第五个年头，本届和乐中国，保利地产将目光聚焦在有着绘画天赋的青少年身上。与往届不同的是，本届活动以绘画的艺术形式和“中国梦”的绘画主题，与国务院台湾事务办公室重点对台交流项目之一“海峡两岸少儿美术大展”成功嫁接，并利用国台办、宋庆龄基金会的权威性和号召力，获得来自中国美术家协会、中国青少年美术艺委会、香港亚太艺术教育交流协会、香港作家协会、广东省少儿美术机构、台湾中华文创发展协会、台北苏荷少儿美术馆（亚洲第一家专业少儿美术馆）等机构的支持和帮助。国台办经济交流局局长徐莽、中国宋庆龄联络部部长陈爱民，著名作家、历史学者吴思，著名诗人余世存，原歌德学院院长叶廷芳，中央美术学院教授殷双喜，香港儿童文艺协会理事周蜜蜜，广东省台湾研究会办公室主任严丽珍，广州市少先队总辅导员张海波，独立制片人苏青，陈世哲、邱永光等艺术家也分别来到活动现场担任嘉宾。受到国内外主流媒体的广泛关注。



本届活动在“中国梦”的时代背景下，号召青少年拿起手中的画笔，描绘出他们对家园、城市、生活的美好想象。从4月底启动，在全国45座城市同时开展了形式多样的选拔活动，吸引了近3万家庭超过10万人参与其中。十月份，各地征集选拔出来的128幅优秀少儿绘画作品，在北京、香港、台北、广州四站巡展中分别展出，各省选送的24名优秀小画家也随“保利地产·和乐游学团”走进香港、台北、广州，感受不同的艺术氛围，体验特色的绘画教学，收获丰富的艺术成长经验。



案例：爱心午餐公益活动

2013年，保利地产联手保利和基金，从关注贫苦儿童温饱问题做起，在全国45个城市发起“食物光盘，爱心满盘”大型公益活动，力争为更多贫苦儿童创造温暖健康的成长环境。

“和基金爱心午餐公益活动”是为响应中央号召，通过发动业主或消费者参与的光盘行动，主要在社区、售楼部倡导节约精神，同时呼吁大家共同参与到免费午餐的捐助中，让孩子免于饥饿，健康成长。



安全生产

签订责任状，明确安全生产责任

按照“统一领导，落实责任，分级管理，分类指导，全员参与”的原则，保利地产通过“目标责任层层分解，安全生产责任到人”的措施，逐级建立健全安全生产管理责任制，“任务到岗，责任到人”将安全生产责任落到实处，纳入年度绩效考核体系。层层签订责任文书，形成股份公司全面领导，平台公司对股份公司负责，具体项目部向平台公司负责，施工单位向项目部负责的环环相扣的责任体系。按照“谁主管、谁负责、谁落实”的要求，落实安全生产责任，强化安全管理执行，发生安全生

产事故，坚决追溯主要负责人责任。

目前，我司已与各级子公司签署《安全生产责任书》，各子公司第一负责人也与具体项目负责人签署了《安全生产责任书》。



加强组织建设、完善安全生产管理制度

保利地产加强安全生产委员会的架构建设，在公司办公会上设置安全生产讨论专题，对行业内近期发生的安全生产事项及重大事故进行分析，自上而下落实安全生产责任。

各子公司均已建立内部安全生产管理委员会，具体业务由工程部或质安部专人负责，公司领导统管兼顾、定期巡查。

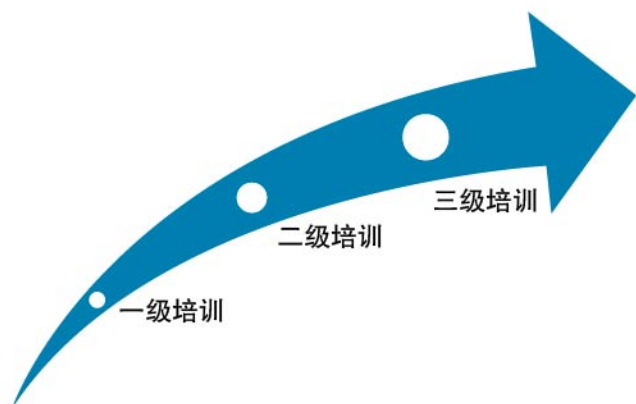
本年度，保利地产建立和完善了包括《工地安全文明施工标准化管理规定》、《事故预防及应急预案》、《建筑工地安全文明施工管理奖惩细则》、《紧急事件安防管理规程》、《消防管理规程》等十多份安全生产规范性文件。同时，将各项规章制度汇总，完成了40余万字的《保利地产安全生产制度汇编》的编撰工作。以上举措使得保利地产的各项安全生产工作有章可循，将安全工作落到了实处。

保利地产安全生产委员会



加强安全生产教育培训，提高安全生产意识

为了把安全生产工作提升到一个新的高度来认识，增强安全意识，全力以赴做好全年的安全生产工作，公司要求各施工单位认真学习安全生产规程，落实“三级”安全教育制度、岗前培训制度，从项目部到班组，再到每个工人进行安全生产教育。除了召开专门的安全生产会议外，安全工作逢会必讲，特别对安全生产存在的薄弱环节，从施工单位自查，到监理、项目部等进行逐级检查，坚持以人为本、强化思想教育、强化安全意识、确保安全的重要性。



一级培训：

由工程部组织，质安部负责。
质安部制定教材，教育时间不少于48小时。
内容：安全生产相关法律、法规、方针、政策。

二级培训：

由项目部项目经理负责。
项目部制定教材，教育时间不少于36小时。
内容：施工特点、设备性能、安全技术、预防事故措施。

三级培训：

由班组长负责组织。
教材由项目部拟制订，教育时间不少于24小时。
内容：机械设备操作、岗位职责制、岗位操作法、安全技术规程、事故案例及预防措施。



提高安全管理效率，加强安全生产演练

2013年，保利地产及各子公司共完成安全生产专题业务培训二十余项，其中，富力建安组织的“现场安全隐患和亮点讲评学习培训”、“质安员质安管理培训”、“建筑施工安全基础知识培训”，物业公司组织的“供配电及安全管理培训”、“消防监控培训”、“突发情况处置培训”，均具备行业特点，突出了安全生产的重点领域，取得了良好的成效。

另外，各房地产子公司及建筑安装子公司也组织了“安全事故应急演练”、“地震应急预案演练”、“消防应急预案演练”等，参与人数众多，将安全生产工作深入一线员工。2013年，各子公司组织预案演练近200次，参与人数超过13000人次。

进行安全生产大检查，杜绝施工隐患

2013年7月，在总经理的领导和部署下，公司在全国范围内开展深入而持续的安全生产大检查工作，以进一步掌握保利地产安全生产工作现状，提高安全生产工作能力。本次大检查主要分为自查、巡检和总结报告三个部分，分三个小组在全国不同区域进行。

本次检查小组由内部和外部专家共同组成，各检查组根据《建筑施工安全检查标准JGJ59-2011》的行业标准，结合保利地产实际情况，分别在综合资料、现场实体和专业三个方面对在建项目进行安全生产检查。检查的范围除面向施工方外，还对保利地产项目部、监理公司的管理工作做出检查。目前，各子公司已根据存在问题整改完毕。



环境责任



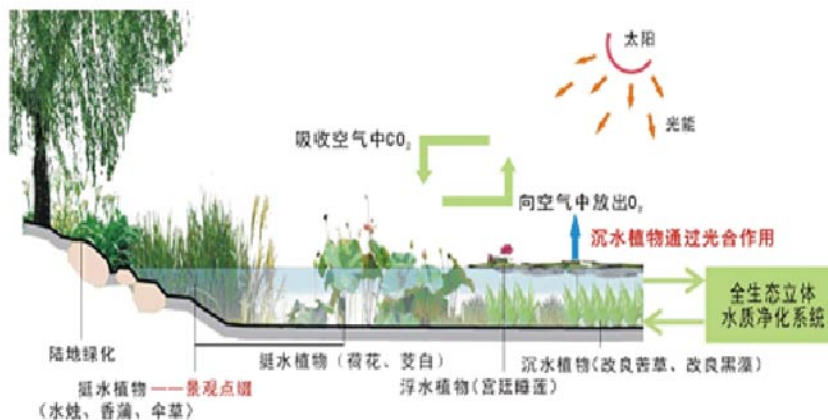
绿色技术

公司自2011年起大力推行绿色建筑和精装修交楼，下发《保利地产绿色建筑管理规定》以及绿色一星、二星建筑的设计标准。

截至2013年末，武汉、广东、华南、郑州等公司已基本实现全部住宅项目按绿色一星建筑标准进行建设。2013年，全国共新增绿色建筑定位项目29个，申报建筑面积共计663万平方米。目前，公司已获得绿色三星级项目一个，美国LEED金级认证项目三个，绿色二星级项目两个。

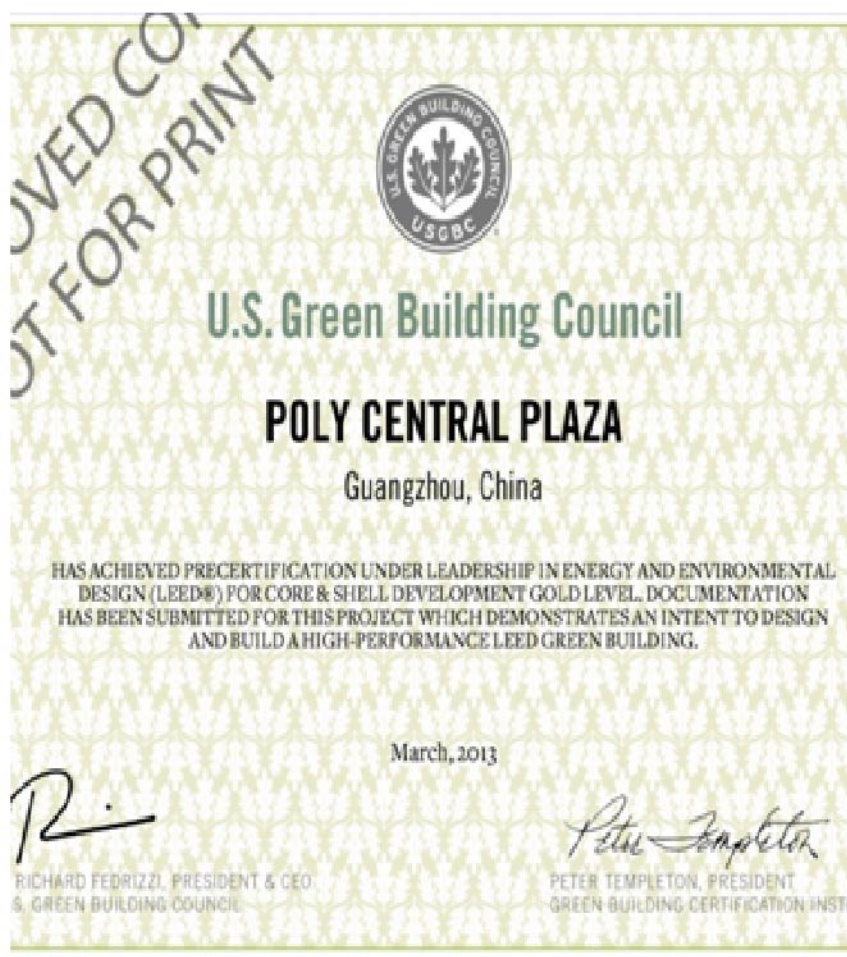
案例一： 引入生态净化水系统 处理园林水景

传统的人工溪涧、湖体往往因为无法自我净化最终成为一潭臭水。佛山保利花园引入全生态立体水质净化系统，凭借水体自身的生物净化技术，水体清澈见底，大大提升了客户满意度。



案例二： 广州保利琶洲项目 地块四超高层办公楼

- 1、采用轮转式热回收机组，回收排风热量对新风进行预热；
 - 2、外墙采用单元式玻璃幕墙，玻璃板材为共三层的夹胶中空LOW-E玻璃系统；
 - 3、采用雨水收集系统回收雨水，收集场地、屋面雨水，用于场地绿化、景观补水及浇洒道路等；
 - 4、设置专用淋浴间等，方便员工骑行单车上下班，节能减排；
 - 5、设置专用回收物间，并分别回收玻璃、硬纸板、塑料、金属、废纸等；
 - 6、全部使用预拌混凝土，减少施工过程的噪音、粉尘和废水排放；
 - 7、所有人员密集区域安装永久性二氧化碳传感报警器，以根据室内情况实时调整新风量，保证室内空气新鲜度；
- 广州科学城总部基地A座写字楼除了获得国家绿色三星级设计标识外，还取得了美国LEED金级预认证，并于12月接受了国家住建部对绿色在建项目的巡查，获得通报表扬。



绿色施工

1、设置工地大门，工地实行封闭式管理，围墙张贴宣传画，所有临时道路均硬化处理，并设置洗车槽，防治扬尘；

封闭式围墙临时道路硬化处理



2、项目根据文明施工要求，对现场休息场所进行针对性的处理。如设置休息区、吸烟区以及茶水区等，使工人在日常工作劳累之时，能得到适当的休息。

吸烟区茶水休息区



3、项目在施工过程中，充分注意对环境的保护，如制定了噪音防治方案，控制好施工过程中的噪声污染，另外，项目的垃圾集中堆放，统一外运。



绿色办公

公司积极提倡“绿色办公低碳生活”，大力宣传绿色理念，不仅为员工创造绿色环保的办公环境，更倡导大家低碳环保的生活方式，鼓励大家从身边小事做起、从我做起、从现在做起，节约每一张纸、每一度电、每一滴水，切实践行绿色办公。

节约用纸：

- 1、通过建立OA办公系统、成本管理系统、销售管理系统、财务管理系统，充分发挥无纸化办公的优势，减少对纸张的浪费；
- 2、全新安装打印/复印/扫描一体机，通过打卡模式减少错打、重打的几率，节约用纸；积极提倡电子文件校对无误后再打印，减少浪费；
- 3、提倡办公用纸重复使用，公司在打印机旁增设“二次用纸”回收箱，非重要文件尽量使用废旧纸张；
- 4、少用或不用纸杯，鼓励大家自带水杯参加会议。



节约用电：

- 1、夏季空调温度设置不低于26度，冬季室内空调温度不高于20度；
- 2、电脑、投影仪等电子设备不用时及时切断电源，并安排专人检查；
- 3、上下楼层较近的，鼓励大家步行上下办公，少乘电梯。

低碳生活：

- 1、积极提倡大家多采用步行或公共交通方式出行，尽量少开车，公司对员工宿舍配班车，外出鼓励“拼车”，尽量集中乘车，减少环境污染；
- 2、公司利用现代的视频会议设备召开会议，涵盖高层会议、月度总结、项目汇报、学习培训等多项内容，坚持“能开视频会、不开现场会”的原则，有效降低运营成本，减少碳排放。

绿色社区

随着社会的进步、时代的发展，城市环保问题渐渐成为影响城市可持续发展的一个主要因素。2010年4月1日，国内首部城市垃圾分类管理法规——《广州市城市生活垃圾暂行管理规定》正式实施，广州市的垃圾分类工作为全国所瞩目。作为央企，保利地产始终不忘企业的社会责任，积极争做环保倡导者，成为参与广州市社区生活垃圾分类推广的服务企业。

自2011年社区垃圾分类启动以来，公司先后投入超过两百万元用于购置更新分类垃圾桶、建设分类垃圾房、开展垃圾分类宣传活动。广州项目保利心语花园、保利香槟花园、保利林海山庄等数十个社区先后成为市区级垃圾分类试点先行单位。公司坚持把参与社区垃圾分类推广，作为参与城市管理和服务、发挥物业服务企业在城市管理和服务中作用的一种途径和方式。

2013年4月，广州市陈建华市长率领政府相关部门人员和专家到保利林海山庄垃圾分类试点先行社区，对社区生活垃圾分类工作进行视察。广州市政府副秘书长古石阳率市政府和各区相关部门领导、社科院专家学者、社会知名人士、热心网友及广州市各大新闻媒体人士来到保利心语花园，参观了小区内的垃圾分类便民回收点、垃圾分拣房、收售房、大件垃圾放置点及垃圾分类知识学堂等场所。广州市政府对保利地产在城市垃圾分类工作中先行先试的示范带头作用给予了充分肯定和高度赞扬，广州各大新闻媒体均对此进行了深入持久地报道，产生了广泛而良好的社会影响。

保利地产作为社会的一分子，将继续积极参与社区垃圾分类推广，为行业参与环境保护，履行社会责任，贡献自己力量，做一个真正的绿色社区倡导者、责任地产领航者。





展望

展望2014年，我们坚定信心，充满动力。公司将以品质驱动、创新驱动、管理驱动作为前进的源动力，稳中求进、开拓创新，以更加坚定的步伐，迈进保利地产后千亿时代的新征程！

坚持发展主业，实现专业地产共同发展

2014年，公司将始终以房地产为主业，进一步落实“3+2+x”区域发展战略，实现城市群的横向扩张和纵向深耕；围绕公司养老地产战略，制定适老型、养老型产品模块的设计标准；以现有商业项目为平台，研究新型体验式商业的开发模块，丰富商业产品线。

注重改革创新，稳步推进相关多元化发展

2014年，公司将积极推广住宅精装修，提高产品增值水平；培育自主商业品牌，形成核心盈利模式；积极发展养老地产，构筑养老服务价值链；将加强在金融领域的创新，打通境内外资本通道，实现地产和金融的更好结合；以房地产上下游产业为基础，探索管理机制创新，挖掘企业内生发展动力。

关注员工幸福成长，提升业主居住满意度

2014年，公司将继续坚持“以人为本、以客为先”发展理念，进一步推进企业和个人共荣共生的连结体系的建立。关爱员工成长，保障员工合法权益，使公司的每一份子紧密团结，实现企业与员工的共同成长。加强对“亲情和院”品牌的推广，强化基础物业服务的标准建设，推进社区便民、餐饮、托幼、养老、康体、商业等增值服务，切实提升客户居住满意度。

践行社会责任，传播和基金理念

2014年，公司将继续以“和基金”为公益平台推动社会公益事业进步。通过社区这一传播媒介，倡导及实践生命与历史和融为一体的公益事业、汇聚每一处小善，传递充满大爱的生命关怀，实现和谐生活的美好愿景。

作为房地产央企的排头兵、行业发展的领先者，保利地产仍将以推动社会责任的传播为己任，为推动行业发展贡献自己的力量。新的一年，公司将更加关注企业、社会、利益相关方、环境的和谐共生，为实现“中国梦”不断贡献力量。

 保利®地产 | 和者筑善