

2021 年度企业公民报告

本报告是南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）连续第十五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：2021 年 1 月 1 日——2021 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：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

- 一、 公司简介
- 二、 公司企业文化
- 三、 对股东的责任
- 四、 对员工的责任
- 五、 对消费者的责任
- 六、 对合作伙伴的责任
- 七、 对资源和环境的责任
- 八、 积极承担社会责任

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、专业、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丰硕成果。

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”。

今后一个时期，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、城镇化进程的推进和地方经济的发展做出新的更大的贡献！


企业文化

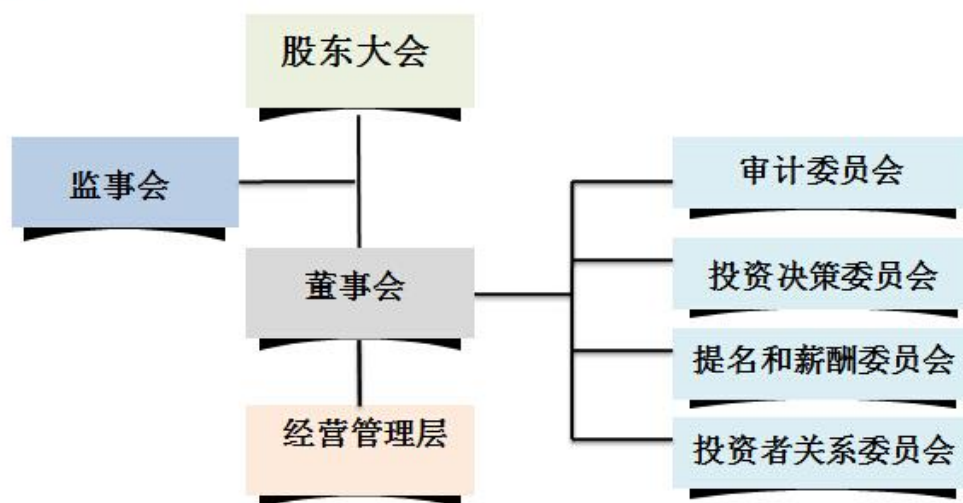


对股东的责任

一、 公司治理

规范的公司治理是保证股东利益的基石。公司成立之初，就按照《公司法》《证券法》等法律、法规和规章的要求，建立了规范的公司治理结构，制定了符合公司发展的规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

 组织结构图



公司控股股东严格履行公司上市时作出的各项承诺，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。同时，公司建立了重大信息内部报告制度和内幕知情人登记管理办法，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，通过完善公司网站、电话、邮件等交流渠道，建立与投资者之间的双向、及时沟通机制和平台，热情地接待投资者的咨询和来访。公司在董事会下设立了投资者关系工作委员会，并由董事长担任投资者关系工作委员会主席，负责制定投资者关系工作的计划和方针，指导和参与重大投资者沟通活动。

三、经营业绩和对股东的回报

2021 年，受仍处于大流行状态的全球新冠疫情、地产宏观调控政策及融资环境不断收紧的多重影响，市场情绪和行业景气度持续低迷。公司继续保持稳健的发展思路，一方面坚决贯彻落实国家监管政策要求，加快资金回笼，以强化自身经营能力为主，多措并举、加速销售回款，公司本年度销售商品、提供劳务收到的现金 65.70 亿元，同比增长 91.60%；另一方面，全面加快存量资产盘活，加强对资金的精细化管控，提高资金使用效率。

在报告期内融资环境不断收紧、多数房企资金困难、多家知名房企发生实质性债务违约的情况下，一方面，公司如期偿付到期的债券本息，表现出了稳健的运营水平和较强的抗风险能力；另一方面，公司持续获得资本市场的认可和投资者的信任，报告期内完成了 10.4 亿公司债、14.8 亿超短期融资券（共三期）、17.5 亿中期票据（共三期）的发行，融资成本连创新低，进一步优化了公司的融资结构，降低了融资成本，为公司的健康发展夯实了基础，在资本市场上树立

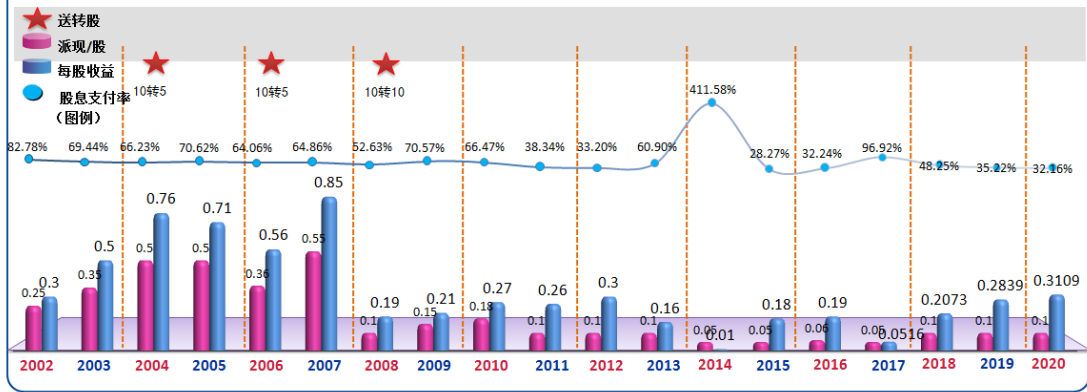
了良好的形象。

在个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险情况下，公司克服疫情和行业频繁调控的影响，一方面压实企业主体责任，另一方面，与各合作单位加强沟通和协商，在保证质量的前提下，秉承平等互利、发展共赢的原则，保证了公司项目开发的顺利进行。报告期内，公司所有项目均按计划节点稳步推进。

2021年度，公司实现营业总收入 31.96 亿元，同比减少 3.29%；实现利润总额 4.58 亿元，同比增加 11.99%；实现净利润 3.55 亿元，同比增加 12.17%；实现归属于母公司所有者的净利润 3.70 亿元，同比增加 13.25%；实现每股收益 0.3521 元，上年同期为 0.3109 元。截止 2021 年 12 月 31 日，公司存货为 153.72 亿元，在售、在建和待建的商品房项目均位于南京、无锡和苏州，三地所处的长三角区域是国内发展较为完备的城市群之一，人口集聚效应明显，居民购买力较强，市场韧性较高，加之公司在区域内的品牌优势及始终坚持的稳健策略，项目盈利能力有较稳定的预期，能够满足公司未来 2 至 3 年的持续发展需要。

在保证公司持续、健康、稳定发展的基础上，栖霞建设始终坚持对投资者的现金分红回报，自 2002 年上市以来，公司连续 19 年派现，累计现金分红 19.30 亿元，并保持了较高的股息支付率，平均股息支付率达到了 53.50%。

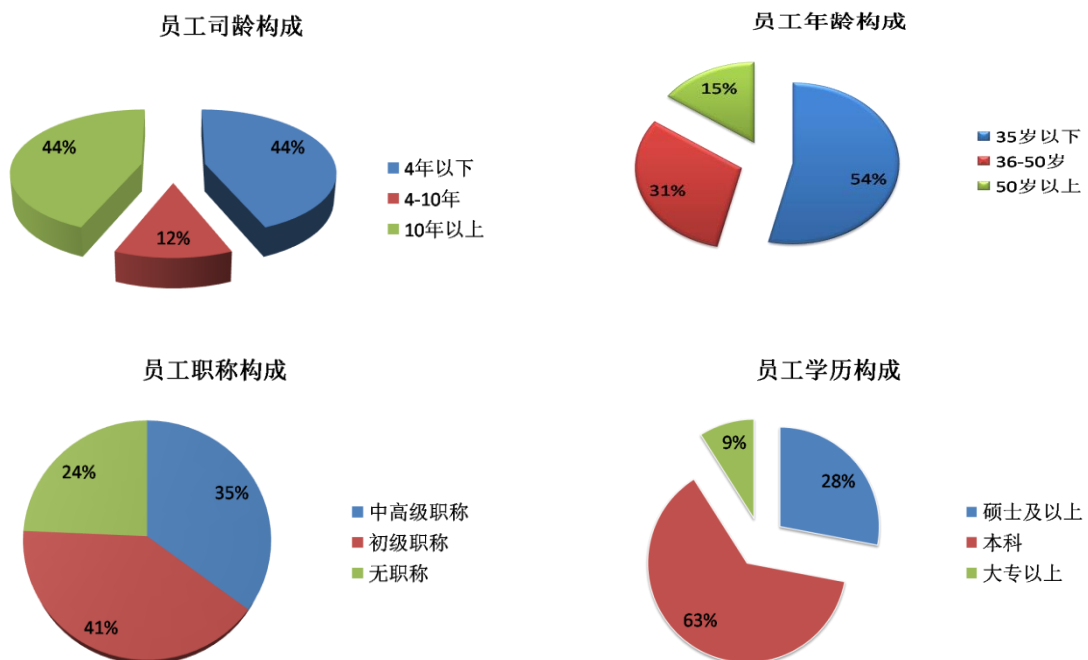
栖霞建设上市以来的业绩和分红情况



对员工的责任

加强企业的竞争力，关键是要提高企业人才的核心竞争力，加快实施人才强企战略，打造高素质、专业能力强的新型企业人才方阵。2021年，栖霞建设继续践行“员工随企业成长的发展理念”，不断优化企业人力资源政策，关注员工的身体健康，提升员工综合技能水平，激发员工的工作热情，让员工能够舒心安心专心地开展工作和生活，不断提升员工的满意度。

公司牢固树立人力资源是第一资源的理念，着眼于企业人才队伍建设，优化各专业人才结构布局，推动人力资源工作新发展。同时，根据企业发展的需求，通过各种渠道引进优秀人才，建立“学习型企业”，不断提高每位员工的综合素质。



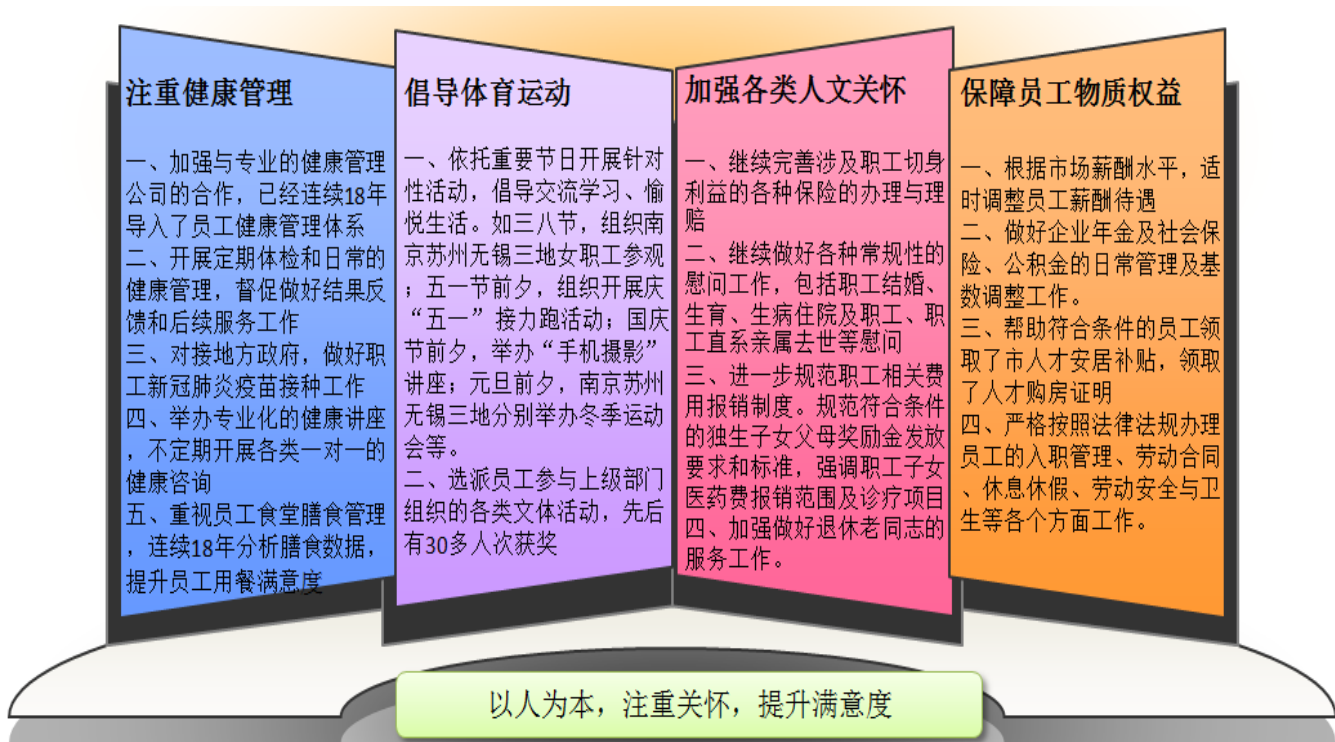
公司高度重视员工培养，结合员工自身特点，有针对性地进行综合能力的提升，年初就根据各岗位的工作需求，制订了详实的培训计

划，有条不紊地开展年度培训工作；同时，鼓励全员参加学习，关心员工职业技能和专业水平的提升，综合运用多种渠道和手段，为企业培养了一批又一批复合型人才。结合年终考评结果，鼓励优秀，表彰先进，将优秀人才提拔的同时，选拔一批员工轮岗进行全面的锻炼，让每一位员工都能随企业成长。

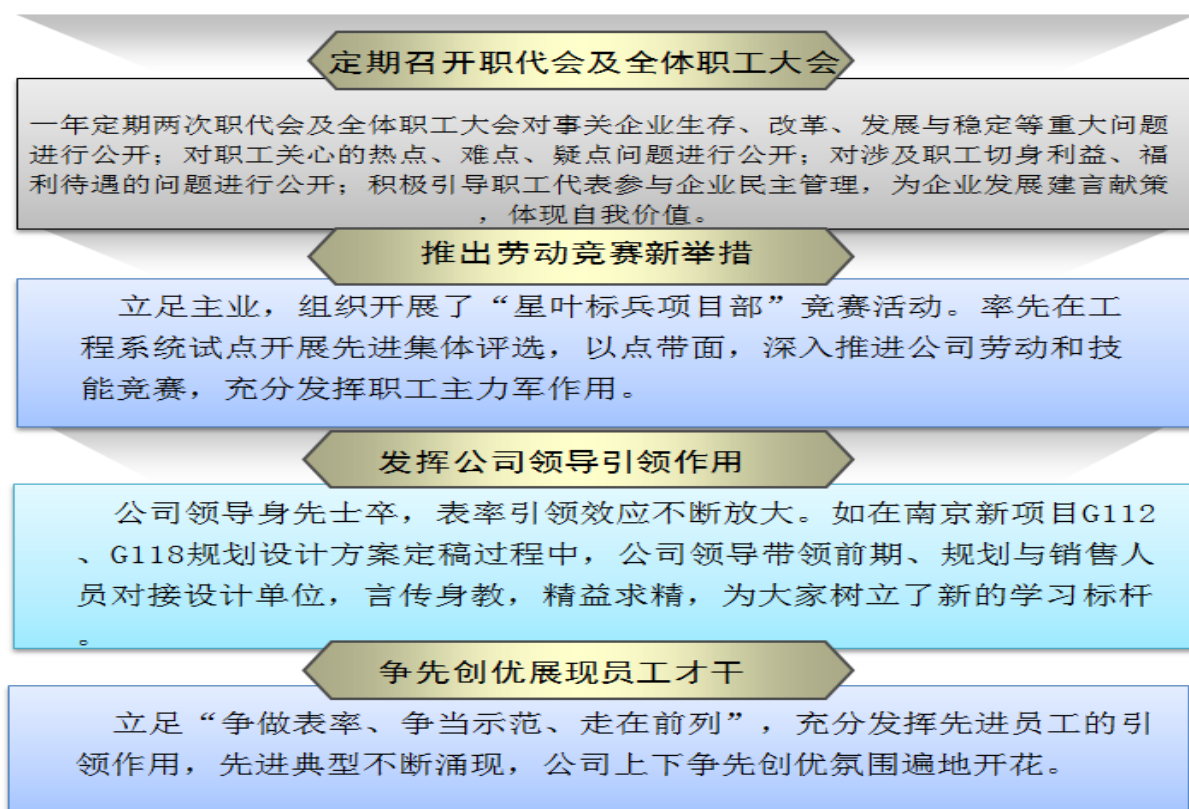
栖霞建设的人才培养



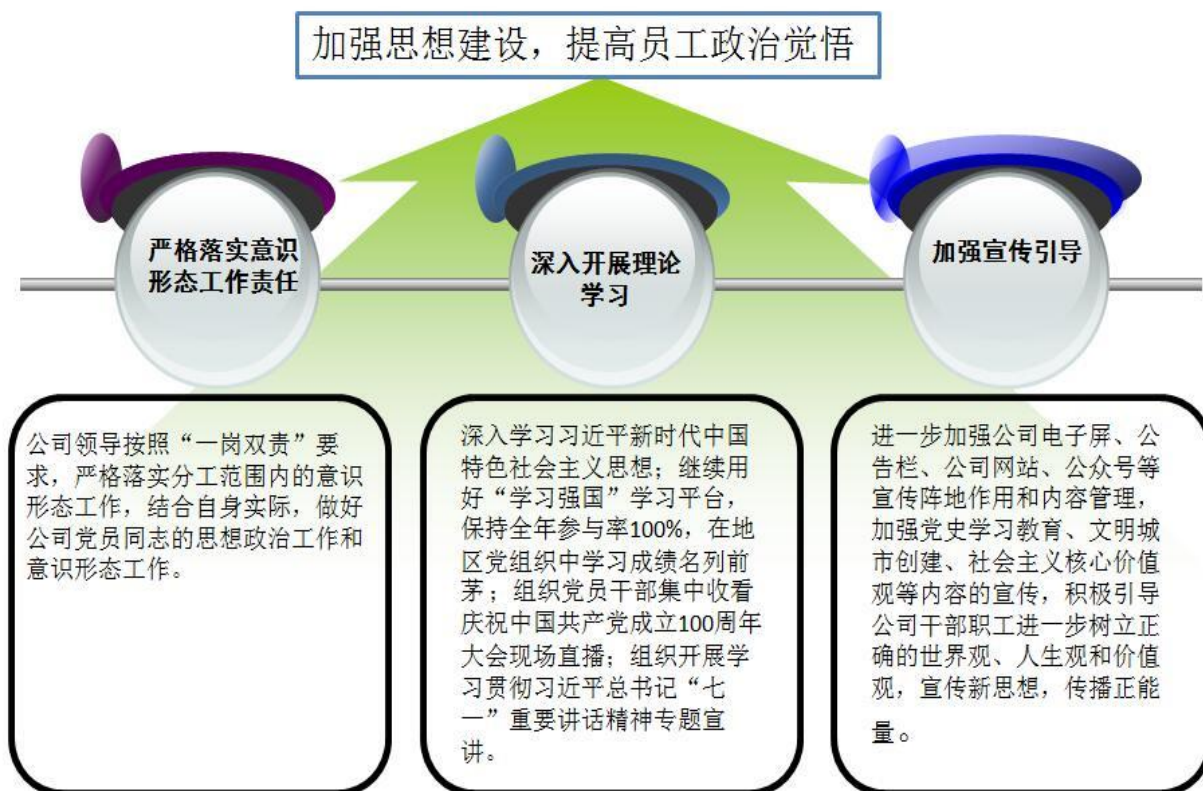
公司践行企业与员工和谐共生的“家”文化理念，注重保障员工切身利益，关爱员工的身心健康，解决员工后顾之忧，极大提高了员工的满意度。



公司的发展离不开员工的支持，只有充分发挥员工的主观能动性，凝心聚力才能推动企业更快更好地发展，2021年，公司通过多种渠道，立足“争做表率、争当示范、走在前列”，让员工投身到企业的发展大局中，奋楫笃行育新机。



公司长期以来一直秉承优秀的企业发展理念，重视加强员工思想教育，充分发挥公司党员干部的先进引领作用，建立起一支廉洁高效的干部队伍。



对消费者的责任

栖霞建设成立 38 年来，一贯奉行国企的责任和担当；发扬光大诚信敬业、创新完美的企业文化；不断提高住宅产品的品质，始终为消费者提供优质的住宅产品和服务。2021 年，栖霞建设进一步对产品进行售前、售中、售后等全生命周期服务体系的管控，不断优化产品设计，严控产品品质，升级服务体系，以满足消费者多样化多层次的居住需求。

2021 年，栖霞建设为进一步提升产品和服务品质，联手“艾佳生活”首创全屋家居定制的“全品家”模式，通过提供高性价比产品、个性化设计、集成式装修、软硬装结合的服务方案，实现业主拎包入住，做到“交房即交家”。

全品家模式



一、创新“全品家”模式 全过程质量管控

近年来，栖霞建设致力于推进成品房建设和交付，但成品房是“房”不是“家”。我们秉承给消费者“一个温馨舒适的家”的理念，进一步升级产品和服务，首创全屋家居定制的“全品家”模式，为消费者提供交付后即可入住的“家”。

为实现“全品家”模式，栖霞建设联合“艾佳生活”，组建了“星叶艾佳”，整合国内外家居品牌供应商，直接从工厂采购，省去中间环节和费用，大幅降低软装硬装的费用，节约了时间成本，省去了繁琐的装修环节；二是引入国际设计师平台和反向定制，精准满足每一位消费者的个性化家居需求；三是通过栖霞物业，一键联动，提供优质的服务，实现了全面的售后服务保障。

2021年10月29日，栖霞建设产品服务升级发布会在南京星叶·瑜憬尚府举行，星叶瑜憬尚府是栖霞建设开发项目中第一个落地“全品家”模式的项目，在11月-12月的三次开盘中，这一模式得到了购房者的广泛欢迎，超过7成的业主购买了“全品家”的个性化家居套餐。12月，无锡天樾府项目也推广了“全品家模式”，在无锡市场同样产生了热烈的反响。



栖霞建设产品服务升级发布会现场



“全品家”正式启动

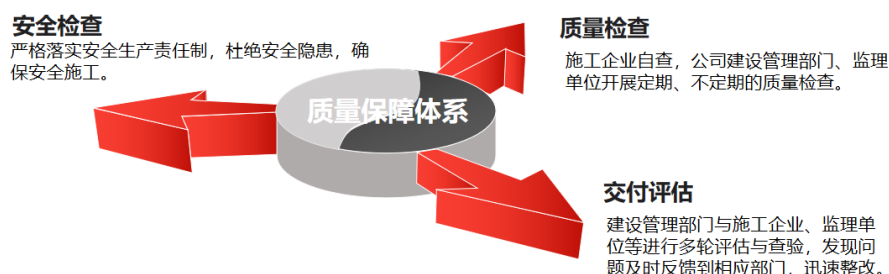
栖霞建设不仅持续进行产品和服务的创新升级，还坚持运用了住宅全寿命周期精益建设的管理体系和信息化智能管控系统来控制产品品质。我们把“标准化、模块化、专业化、信息化、产业化”贯穿在精益建设管理体系的各个环节，对建设全过程进行质量管控。同时，在建设过程中加强信息化智能管控的应用，应用BIM技术整合项目信

息模型，实现了基于 BIM 的智能化工程项目协同管理，进一步提高项目的建造水平，实现安全施工并节约了建造和运维成本。



二、制定质量保障体系 强化交付节点评估

栖霞建设制定了以安全检查、质量检查和交付评估组成的产品质量保障体系，这也是产品全生命周期服务中的重要环节。在施工建造过程中，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。交付评估是质量保障体系的重要一环，在交付前，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，从房屋的质量、功能性、内外观感、公共空间以及细节等方面逐一细致排查，发现问题及时反馈到相应部门，迅速整改。

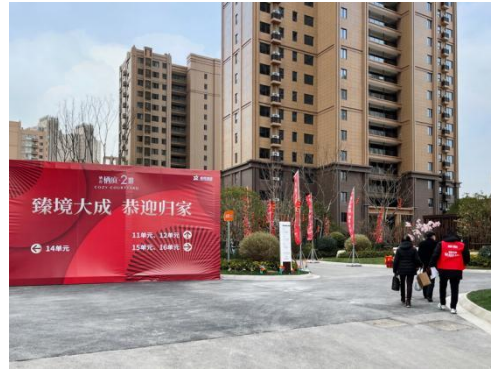


2021年1月和3月，无锡栖霞栖庭二期迎来两批交付，近550户业主顺利收房。层层把关的产品质量保障体系保证了栖庭项目的卓越

房屋品质、优美的社区园林景观、完善的硬件设施及高标准的公共配套，业主验房时的户均报修率、质量投诉率都很低，业主对项目各方面品质基本都很满意，体现了栖霞建设精益建设、品质为本的理念。



无锡栖霞栖庭二期圆满交付。



交付现场，业主满意收房。

三、提升居住体验 产品全生命周期服务

栖霞建设在提高产品品质的同时，持续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。我们围绕产品的营销、售后、物业等三大服务内容，关注消费者不断增长、升级的服务需求，健全和完善客户管理制度，实现服务“无盲点”，用实际行动保障消费者权益。

营销服务 公开公平诚信

栖霞建设坚持公开、公平、诚信原则，遵循《房地产销售管理办法》和《中华人民共和国广告法》等有关房地产的法律法规，向客户提供真实、充分的产品信息。在销售阶段，我们所展示的销售物料、沙盘模型、户型模型、实体样板间、景观示范区、工艺工法等，都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。栖霞建设还向客户详细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关键信息知悉率。2021年，新冠疫情多点频发，对消费者线下看房、购房造成一定影响，我们开

展数字化销售模式，实现产品信息在线、销售人员在线、销售服务在线、营销平台在线、流程在线等，增加消费者获取项目信息、看房购房的途径，得到了广大购房者的欢迎和认可。



售后服务 真诚贴心周到

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、交付期间我们向业主提供项目最新资讯、开发进度、交付入住信息及生活服务信息等。业主可以通过销售咨询电话、物业服务电话、微信公众号、星叶汇 APP 平台、400 服务热线等多种渠道进行咨询和投诉。

在基础物业服务基础上，栖霞物业还为业主提供社区增值和有偿服务，去年开拓了社区团购、二手房租售、旧房改造等多种社区服务模式等，满足业主对生鲜食品、生活服务、物业升值保值的多重需求。

物业服务 真情贴心专业

栖霞物业继续践行“五心服务”精神，积极参与南京市创建文明典范城市活动，把文明典范城市创建与规范物业服务，提升物业服务质量和水平有机结合起来，先后开展了四项主题活动和环境美颜、安全规范微笑服务“三项行动”，使广大业主物有所托，业有所值，进一

步提高了栖霞物业的社会满意度。由于公司物业管理美誉度的不断提升，一些项目周边的小区也纳入了栖霞物业的管理范围。

在垃圾分类工作方面，南京市垃圾分类实行一年多来，栖霞物业积极贯彻和落实《南京市生活垃圾管理条例》，严格落实各地政府垃圾分类的要求，给业主营造一个干净整洁卫生的人居环境，在 10 月底南京市城市管理局发布的南京市住宅小区生活垃圾分类评级结果中，栖霞物业服务项目 95%以上为 A、B 级。

凭借着真情贴心专业的物业服务，南京羊山湖花园和无锡栖庭获得物业管理省级示范项目称号，羊山湖花园工程技术经理王强获得江苏省物业管理优秀工程经理称号，南京东方天郡荣获 2019-2020 年度省级宜居示范区。



南京东方天郡荣获 2019-2020 年度省级示范物业管理项目。

对合作伙伴的责任

一直以来公司的发展离不开合作伙伴的支持与帮助。公司通过企业间的合作，将各自优势资源整合在一起，以发挥最大的效应。在合作过程中，栖霞建设始终秉承着“公平公正、阳光采购、平等互利、发展共赢”的原则，与合格供应商建立了长期共赢发展的合作关系。



一、合作的力量

近年来栖霞建设不断与时俱进发展合作，并取得了一定的成绩。与施工单位苏中建设、上海嘉实合作的工程项目屡次获得扬子杯、金陵杯等省市荣誉。

与材料设备供应商 PPG 涂料、施耐德电气、麦克维尔空调、日立空调、通力电梯、高仪、杜拉维特、科勒卫浴、松下等国际知名品牌的战略合作不仅提高了项目产品品质，



合作国际品牌供应商

更好地满足客户的需求，还降低了产品成本。

去年栖霞建设进一步升级产品和服务，与江苏艾佳生活合作，共同研发推出全品家模式，这在房地产市场上是一次新的创举。所谓“全品家”模式，即交房即交家的项目销售模式。通过和艾佳的合作整合国际、国内家居品牌供应链，直接从工厂采购，省略中间环节，大幅降低产品价格；“全品家”模式的到来，让购房者分享到栖霞建设产品服务升级带来的实惠和便利。

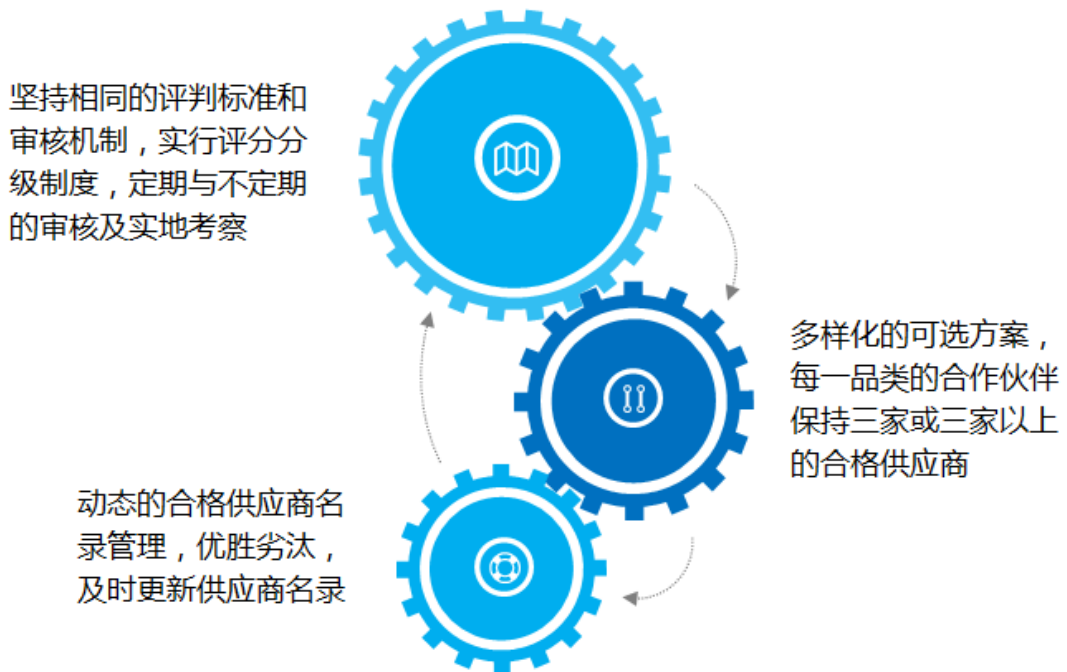


栖霞建设还有其他更多的合作，每一次成功的合作无处不体现出合作的优势和力量，合作也为企业的不断发展奠定了基础。

二、 合作伙伴的选择和考核

栖霞建设在选择合格合作伙伴时，首先采取的是公平、公正、公开的筛选原则，无论是已合作的优质供应商还是新晋合作单位，都采取相同的评价标准和审核机制。公司也会定期和不定期的对正在合作的单位进行考核。对考核不合格的合作单位会提出整改意见，整改后仍不合格的单位将会解除合作关系，并从合作单位名录库中移除。在

考核方面公司对合作单位实行评分分级制度，考核包括质量、交付期、服务、价格水平等多方面内容。



每年公司还会组织团队对合作供应商的资质，财务状况，品质控制、产能等进行审核，不定期地随机对合作伙伴进行临时抽查，以及对需要考察的单位进行实地考察审核，确保合作伙伴能持续提供优质的服务。

同时公司的每一品类的合作伙伴会保持三家或三家以上的合格单位，以供合作时能有更优的选择和成本控制。在合作出现问题时，有备选合作单位，从而确保工程项目质量和进度的有效控制。对于优质的、依法履行合同的合作单位，以及在合作过程中，项目获得部、省、市级优质工程的合作伙伴也会予以合同约定的奖励。

对于环境保护问题公司一直非常重视，公司除了承担一个企业对环境保护应有责任外，继续坚持绿色供应链的概念，将环境保护纳入到对供应商的筛选和考核中。要求联盟供应商在 IPE（公众环



境研究中心)和蔚蓝地图进行注册。通过蔚蓝地图对企业环境监管记录、自动监测数据、监督性监测、限停限产、安全监管记录等数据库的收录，对供应商品牌在供

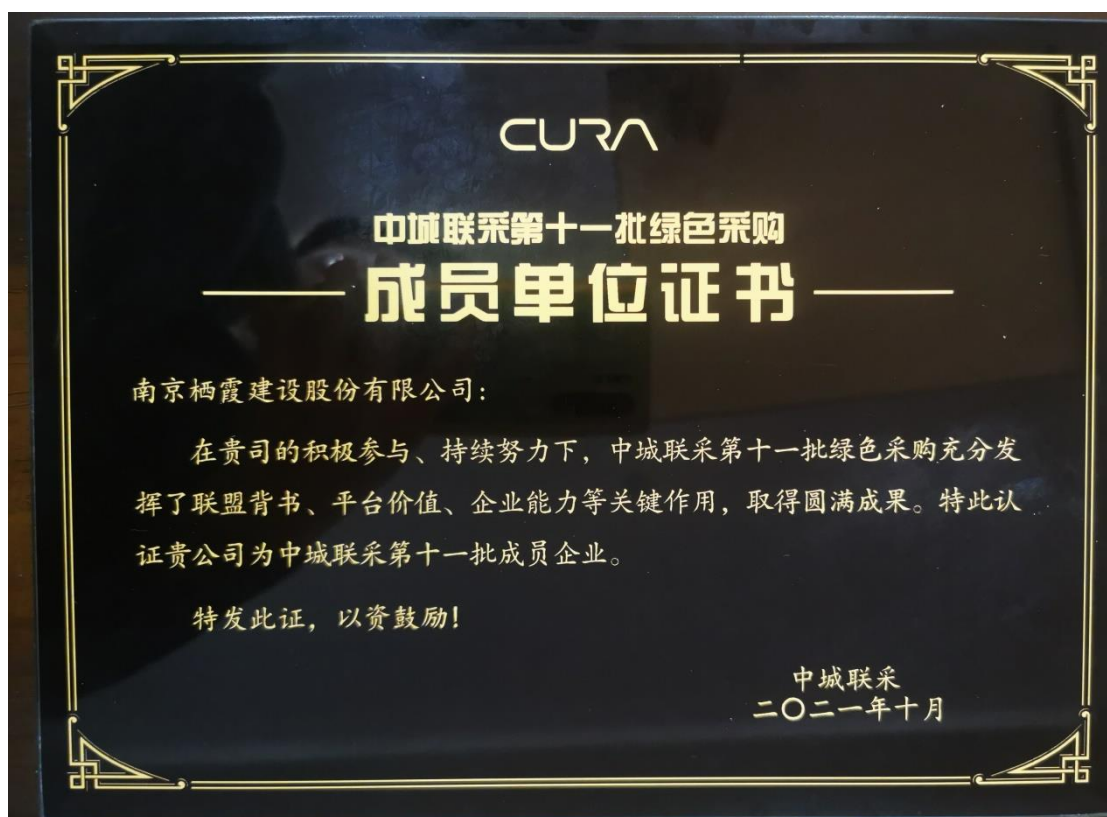


应链的环境管理表现进行年度评价。坚持做到‘不绿色，不采购’。对重度污染和不合格的单位将纳入黑名单。以确保在整个产品的制造和生产过程中，对环境的影响（负作用）最小，资源效率最高，为环境保护做出应有的贡献。

三、 构建战略联盟

与合作单位形成战略联盟，从整体出发，考虑相互之间的利益，使整体的利益最大化，从而实现合作共赢。公司现已在设计、施工、材料、监理等各个领域都与国内外行业内优秀企业建立了长期稳定的战略合作伙伴关系。

作为中城联盟的成员单位，公司继续参加了中城联盟第十一批联合采购，并成功主办了中城联盟第十一批地板品类的联合招采工作。通过与联盟成员单位不断合作还可以学习到其他企业的许多优秀管理经验和先进的管理方法。同时与各联盟单位在各个地区的资源优势互相协作，从而提升企业整体采购竞争力。



中城联采第十一批成员单位证书

三、责任理念，锻造优质产品

去年受到疫情和房地产行业频繁调控的影响。有的供应商单位人员不能及时到位，物资不能及时供应，销售暂停，施工建设暂停或滞后等，进而导致房地产合作合同的履行产生障碍。但公司秉承着平等互利、发展共赢的原则与合作单位加强沟通，在彼此信任的基础上，对受疫情影响的问题进行协商调整。最终通过互相的理解和支持，顺利完成了所有合作项目，保证了企业的正常发展。

在当前房地产行业以追求规模和利益为目标的市场大环境下，栖霞建设始终坚持以人为本的初心，以产品质量为根基，以绿色住宅为核心，做好产品的每一处细节。作为践行绿色人居生活价值的品牌房

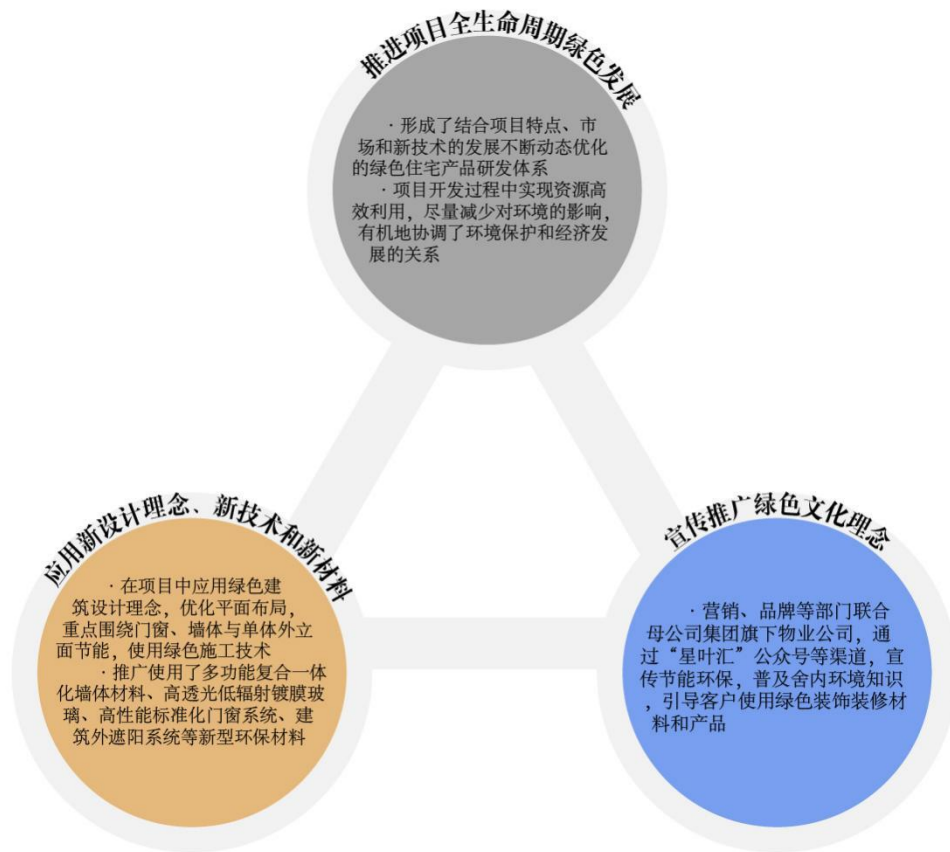
企，继续参与打造绿色供应链的行动，展现优秀房企的社会责任心与升级创新运营模式，提升公司品牌效应的同时增加经济效益。

对环境和资源的责任

2021年栖霞建设紧跟国家建筑产业现代化和产业转型升级的步伐，积极推动智能建造和建筑工业化协同发展。大力推进“装配式建造、智能建造、绿色建造、精益建造”江苏建造“四造”体系，努力构建全生命周期的节能环保绿色生态社区，促进城市生态环境和居住品质的不断提升。

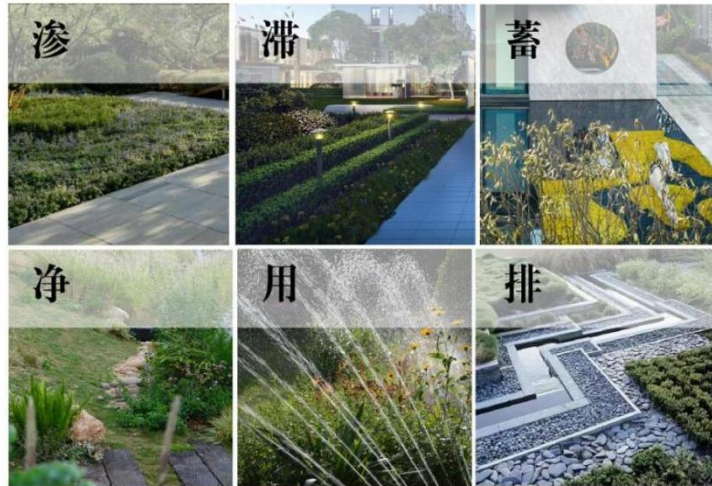
一、坚持绿色建造，研究低碳技术

栖霞建设以绿色、循环、低碳发展为宗旨，在开发周期全过程采购新型绿色建材、绿色建造前策划后评估、使用绿色低碳建造技术、建筑全寿命期垃圾减量化技术、资源利用最大化技术。满足了节能、节地、节水、节材和环境保护的要求，以努力实现碳达峰碳中和为目标，建造高品质绿色住宅建筑。在今年保障房项目上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，努力步入建造零碳建筑、零碳社区行列。2021年公司所有的施工项目都获得了市级文明工地，其中G53地块项目荣获江苏省建筑施工标准化星级工地、绿色施工工地、江苏省建筑业新技术应用示范工地等奖项。



二、持续推进海绵城市建设

2021 年我国进入了系统化全域推进海绵城市建设的阶段，栖霞建设积极响应国家号召，在公司新建的 G118 地块和 G112 地块项目前期规划设计上，以采用低影响开发为原则，通过雨水花园、下凹式绿地、雨水调蓄池、透水铺装等低影响开发设施，实现雨水的渗透、滞蓄与净化，降低项目开发对水文状况的干扰。以雨水资源化利用为原则，充分利用雨水的收集、净化、储存设施，将净化后的雨水用于绿化浇洒、道路冲洗及景观补水。实现对雨水“渗、滞、蓄、净、用、排”的径流过程，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，栖霞建设将继续加强海绵城市发展理念，在方案阶段，协同设计建筑、景观、给排水和道路等专业，统筹考虑建设用地的地形地貌、原始水文资料、生态环境和市政条件等内容。因地制宜地制定海绵城市低影响开发雨水系统方案，提升建设项目的生态效益、经济效益和社会效益。

三、强化精益建造理念与模式

栖霞建设在科学有效的新理念、新技术指导下，提升对建造流程的管控和建造资源的管理。公司长期组织力量深入研究精益建造核心理论和关键技术，减少或避免建造过程的浪费，按零库存生产的原则，在实践中不断强化精益制造理念和具体落实模式，取得了一系列成就。



完善精益建设管理体系

- 管理体系内容
工艺流程、管理规范、操作标准、企业定额、深化设计、阶段标准等
- 项目管理流程
通过明源、OA等网上管理平台建设，针对项目绘制 workflow、信息流、资金流，建立合理的计划控制体系，优化工作流程，有效提升了管理效率



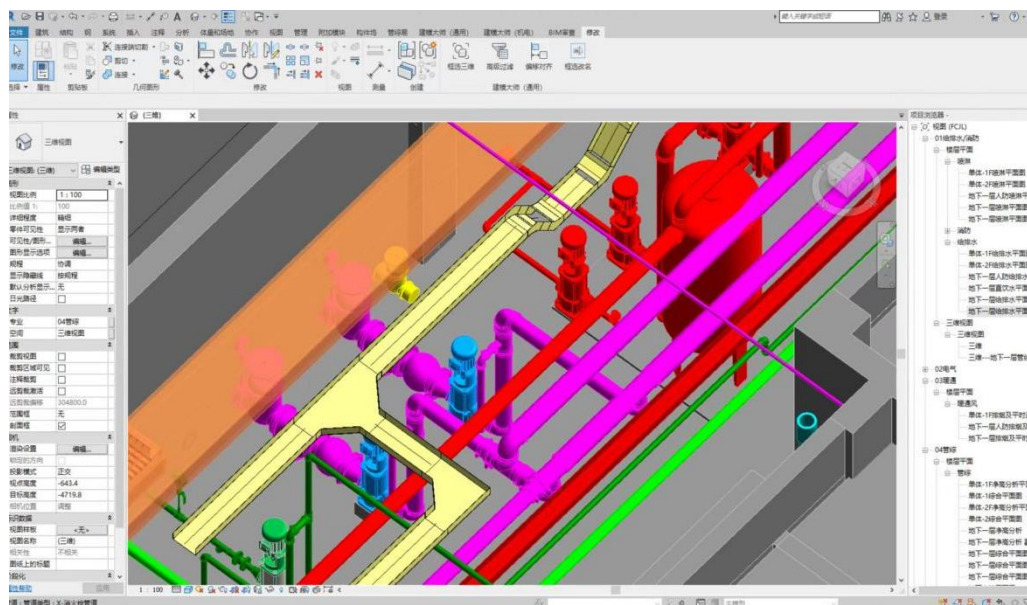
精益建设材料设备、工艺及相关技术

- 积极响应建筑产业现代化政策，大力推动预制内外墙板、预制楼梯板、预制楼板的的应用，将“三板”理念及工艺融入到规划、设计、生产、施工等各个环节，逐步完善“三板”的配套应用。
- 不断的完善土建筑装饰一体化、工程管理一体化、家居软装一体化等理念，加大对项目产品的设计把控，加强对建筑装饰装修设计企业及施工企业的管理，在全面提升产品品质的同时，不断满足用户对住宅“经济、适用、安全、美观”等方面的要求。

四、推动智能建造和建筑工业化协同发展

2021 年栖霞建设继续探索推进 BIM 技术在勘察、设计、制造、施工、运维项目全生命周期的集成与深入应用。在本年度新建项目中积极推广使用 BIM 技术全过程管理应用方式和 EPC 信息化管理系统。通过发挥建筑师团队的设计引领作用，与生产和施工的高度融合，实现“一个团队、一张蓝图、一贯到底”，相比传统模式更加高效率、高品质、高效益。

公司在项目工地上利用 BIM 技术实现施工技术深化、施工场地布置。使用无人机对项目进行全景可视化，扬尘管控视屏监控，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。不仅为项目解决技术难题，更有效地提高施工效率。



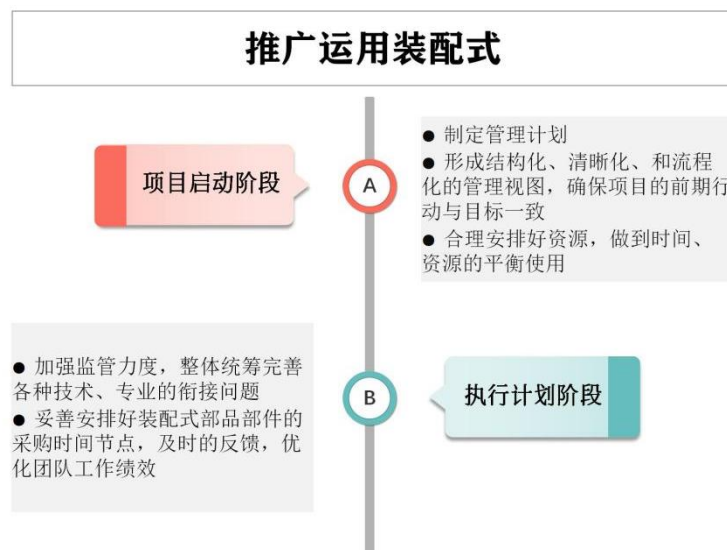
当前阶段，BIM 以及 BIM 平台技术辅助规划审批已在国内重点城市开始施行，南京是试点城市之一。公司运用 BIM 系统实现工程建设项目全生命周期的电子化审查审批，促进工程建设项目规划、设计、建设、管理、运营全周期一体联动。

五、推动建筑产业化和装配式建造技术应用

栖霞建设作为国家企业集团型住宅产业化基地，是国家住宅产业基地技术创新联盟成员，始终积极推进装配化装修方式在公司成品住房项目中的应用，研究装配式建筑减碳路径，推动建筑业转型升级。

2021 年公司积极落实政府推进装配式建筑发展要求，在每一个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。除了满足基本指标要求，公司进一步开创“全品家”模式，做到交房即交家。公司在新建项目中均实行全装修成品房交付，同步开展装修工程和土建工程设计，减少后期因装修产生的资源浪费。今年在瑜憬尚府项目中首次实现“全品家”模式，开创了南京人居新时代，减少购房者后期家居软装选配上的资源浪费。让购房者省心省时省钱的新体验，得到群众热烈追捧。

同时，施工项目部的安全通道、加工棚以及安全防护工具均采用装配式钢结构，循环周转使用，减少一次性投入造成的浪费。



今后栖霞建设将继续拓宽新型建造方式的应用深度和宽度，推广新型建造方式适宜技术，培养满足新型建造方式发展需求的技术和管理人才，通过建筑产业链上下游的紧密结合、优势互补，实现新型建造方式联盟发展。

积极承担社会责任

2021年，面对楼市调控政策密集出台和疫情防控常态化等新形势、新挑战，公司坚持稳中求进工作基调，贯彻高质量发展要求，谨慎防范经营风险，在实现企业持续稳定健康发展的同时，结合自身的专业优势和业务领域，切实履行社会责任。

一、积极投身“抗疫”工作

公司积极贯彻疫情防控常态化的相关要求，各子公司、各案场、各工地切实履行防控责任。栖霞物业不仅按照规定要求，坚持做好服务项目内的消杀灭菌和疫情防控工作，还积极组织党员先锋队和党员志愿者，开展“飞毛腿”服务，为业主团购或代购蔬菜、食品，保障了疫情期间的业主生活，被授予南京市物业行业“疫情防控暨文明城市创建先进企业”称号。江晓琴等11名物业管理项目负责人荣获“南京市抗疫和文明城市创建先进个人”称号。在属地区政府主管部门的疫情督查、创建“无疫”小区等活动中，多项目防疫工作得到主管部门肯定，获得“无疫示范小区”称号。



南京星叶瑜憬湾花园设采集点 配合核酸检测。



栖霞物业成立多支党员突击队，冲锋在前。

二、高水平参与保障房建设

多年来，栖霞建设在建设高品质商品房的同时，一直把参与保障房建设，作为房地产企业履行社会责任的重要途径。公司所建保障房项目曾被联合国人居署授予“联合国城市可持续发展特殊贡献奖”，被世界不动产联盟授予“卓越奖”，被中房协授予全国优秀住宅“广厦奖”。公司在大型保障房居住区精益建设方面的创新成果，还被中国建筑学会评为“中国建筑学会科技进步一等奖”。公司保障房居住区信息化管理系统获得国家软件著作权。



三、规范开展住房租赁业务

公司积极贯彻党的十九大关于“加快建立租购并举的住房制度，发展住房租赁市场”的重要精神，响应省、市政府住房租赁政策，积极发展住房租赁业务。公司旗下的星客公寓公司是南京市长租公寓试点单位。该公司成立以来，以其规范的管理、周到的服务，得到租户的一致好评。



南京星叶枫情水岸、羊山湖花园、星叶瑜憬湾等三项目开展租赁业务。

四、努力构建和谐社区

栖霞物业践行“五心服务”精神，参与文明城市创建和垃圾分类管理工作，在南京物业企业中率先转型“物业+生活”服务模式，积极开展社区团购、二手房租售、旧房改造等多种社区经营，不断提升服务品质。多个项目被评为省优、市优物业服务项目。多名员工被省、市相关部门授予荣誉称号。栖霞物业在南京市物业管理行业 2021 年度信用业绩分值排名中继续名列前茅，并光荣当选南京市社区新消费促进会首届会长单位。



栖霞物业严格落实垃圾分类要求，营造干净卫生的人居环境。

五、热心参与公益慈善事业

2021 年 5 月，在政府的大力支持下，公司设立南京市栖霞区对口帮扶展示馆，通过线上线下联动的方式，帮助对口帮扶地区的农副

产品打开南京市场。栖霞物业还通过电商平台助力八卦洲农产品销售，帮助解决疫情期间农产品滞销难题。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。栖霞物业明文规定，招聘基层员工，在同等条件下，优先考虑退伍军人和国有企业下岗工人。由于在支持退役军人就业创业方面成绩突出，栖霞物业被江苏省退役军人事务厅授予江苏省优秀“戎耀之家”称号。



栖霞区对口帮扶展示馆开业。



栖霞物业荣获江苏省优秀“戎耀之家”。