



华润置地

品质给城市更多改变

2014 华润置地北京大区 社会责任报告

Social Responsibility Report of China
Resources Land Limited

情感悉心 服务
品质 改变生活



目录 CONTENTS

总经理致辞	3
大区概况	4
大区组织架构图	5
2014年北京大区关键绩效指标	6
2014年北京大区大事记	7
2014年北京大区所获荣誉	8
北京大区业务产品介绍	9
一、诚信为本，携手共赢	13
1. 阳光采购	13
2. 与合作伙伴携手共赢	14
二、环保为先，和谐生态	15
1. 环境管理	15
2. 资源可持续利用	17
3. 污染防治	18
4. 应对气候变化	19
三、安全为重，责任生产	23
1. 构建安全生产管理体系	23
2. 落实安全生产责任制	24
3. 修订安全生产应急机制	24
4. 定期举办员工安全生产培训	25
四、服务为荣，打造精品	26
1. 追求产品质量	26
2. 追求服务品质	27
3. 幸福社区建设	29
五、慈善为乐，回报社会	31
1. 密云华润希望小镇	31
2. 社区公益行动	34
3. 商业公益进行时	37
2015年展望	38
附录：	39
责任荣誉	39
指标索引	40
意见反馈	41
本报告编制小组	42

总经理致辞



2014，我们收获了一个精彩而富有挑战的一年。在这一年里，当我们激情满怀地冲击企业业绩的同时，也从未间断地去思考我们能够为社会带来的价值和意义。社会责任，说来是一项不可推卸的任务，但也是我们长久以来养成的企业意识和情怀。2014年，北京大区把社会责任作为企业发展的重要工作组成，坚持超越利润之上的追求，把握从开发到运营的每一个环节，从客户和社会需求的角度出发，实践着品质改变城市、服务社会的宗旨。

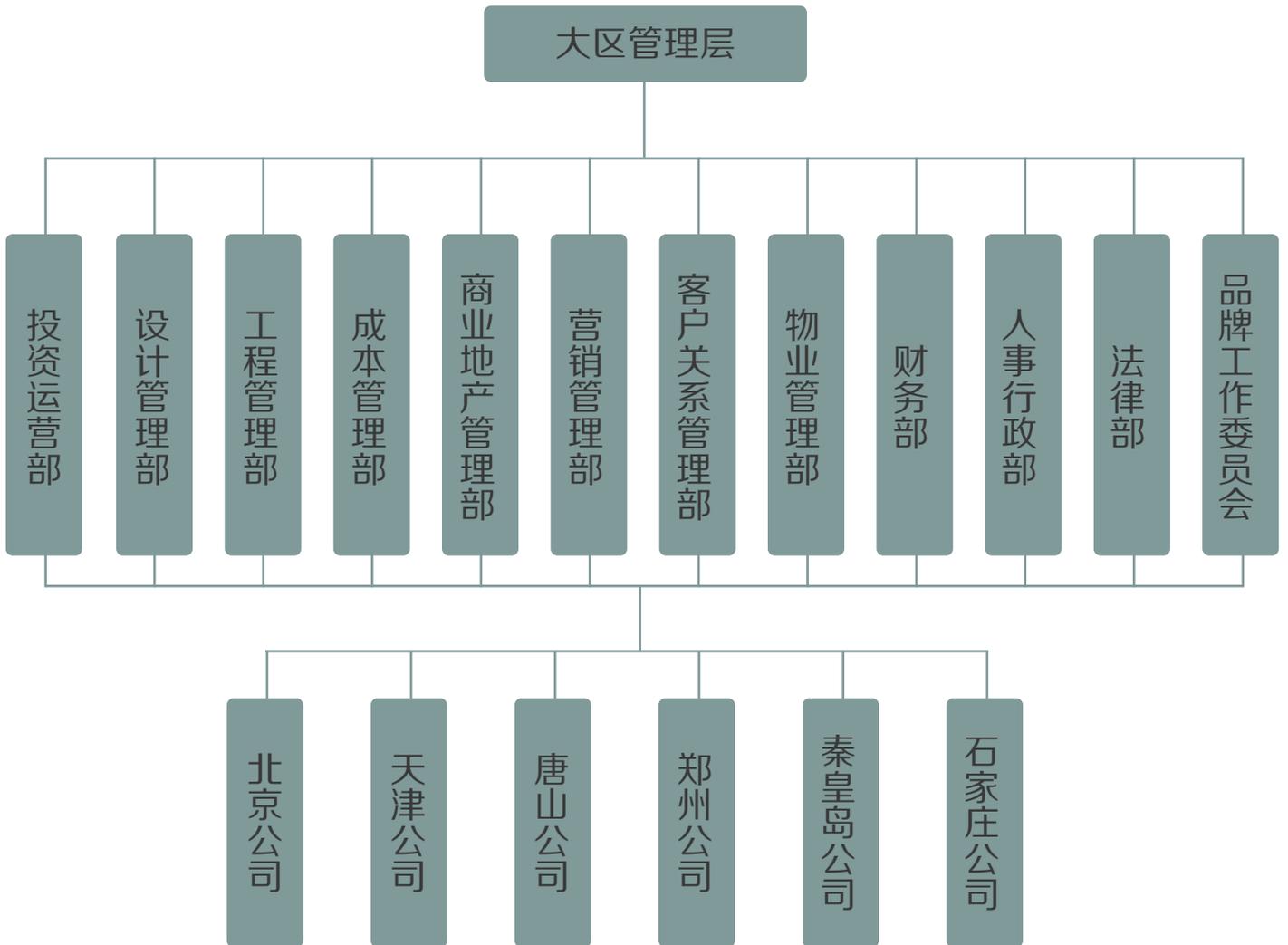
在恪守诚信方面，华润置地北京大区始终坚持诚实守信的企业价值观，倡导透明的招标采购环境和制度，使项目的所有采购工作公开、透明并可追溯，编制商业项目采购制度并据此建立了采购平台；在环保节能方面，大区切实贯彻总部“绿色经营”的要求，应用先进建筑技术，发展绿色、低碳地产。而在安全生产方面，北京大区根据上市公司的要求，不断完善 EHS 管理体系，对组织架构、责任制度、监督检查等体系进行系统梳理，并在大区范围内形成有效应急联动。在客户服务方面，从产品质量到售后服务，北京大区秉持细心、耐心、贴心的服务态度，在 2014 年度置地系统内客户满意度评比中取得了第二名的好成绩。而在公益慈善方面，北京大区积极依托“华润慈善基金”，建设华润密云希望小镇，改善村民生活质量同时切实为村民带来了收益，2014 年小镇人均纯收入较上年增加 3088 元，增幅 18%。

我们始终认为，在构建和谐社会的时代背景下，企业的功能不仅仅在于解决就业、缴纳税款和赚取利润，还应更多地关心环境和生态、扶助社会弱势群体、保障员工权益、参与社区发展、推动社会进步等。我们也相信，在集团、总部的指导下，有了员工们的支持，社会各界的监督与帮助，置地北京大区会在企业社会责任方面做得更好，为推动经济发展做出更大贡献。

总经理：



大区组织架构图



2014 年

北京大区关键绩效指标

指标	单位	2013年	2014年
资产总额	亿元（人民币）	425.14	472.61
签约额	亿元（人民币）	77.52	82.85
签约面积	万平米	51.2	47.95
投资物业营业额	亿元（人民币）	7.47	9.47
净利润	亿元（港币）	22.48	22.78
销售型物业土地储备	万平米	-	243.71
投资物业土地储备	万平米	-	87.29
客户满意度	%	73	82
服务家庭数	个（累计）	-	29411
物业管理数	个（累计）	-	20
商业会员数	个（累计）	-	105989
员工总数	人	3196	3732
接收应届毕业生	人	28	41
人均培训投入	元/年	1100	920
员工敬业度百分比	%	73	75

2014年 北京大区大事记

2014年

12月

· 2014年12月3日，傅育宁董事长率团访问北京，并考察了华润·万橡府和五彩城购物中心。

· 2014年12月5日，华润置地西堤红山项目荣获2013-2014年度“广厦奖”称号，华润置地（北京）股份有限公司获得表彰。

11月 9月

· 2014年11月30日，华润凤凰汇购物中心迎来三周岁生日，在凤凰汇购物中心一层中庭举行极具新意又富有创意的“百变蝴蝶结”周年庆活动。

· 2014年9月2日，华润置地北京大区召开大区应届毕业生导航项目启动会暨应届毕业生入职培训。北京大区各部门及各城市公司为本期入职的应届毕业生均规划了“远航项目”。

8月 7月

· 2014年8月16日，华润置地布局密云的首个项目密云橡树湾盛大开盘，开盘当天去化率超过90%，认购总额高达8个亿，为密云带来全新的城市发展机遇，并将逐步为密云人民创造集居住、文化、商业、商务、生态、休闲为一体的新都会生活体。

· 2014年7月19日-20日，华润置地北京大区万橡府、公元九里、润西山、郑州悦府四盘齐举，逆市飘红，实现认购金额23亿。

6月 6月

· 2014年6月13日-15日，密云华润希望小镇167套新民居正式交房，实现一次性收房率98.8%。在产业帮扶方面，将采用“农户+合作社+企业”的方式，重点发展具有地方特色的生态环保高效的产业发展项目。

· 2014年6月12日，石家庄华润中心举行开工奠基仪式，华润集团傅育宁董事长等领导出席了活动。

4月 3月

· 2014年4月19日，华润置地北京大区首个万象城郑州华润万象城盛大开业，近百国内外商业品牌签约入驻。作为华润置地入驻中原的重要战略举措，郑州万象城将成为河南省规模最大、业态最全、档次最高的全客层一站式购物中心，成为中原人民最好的购物天堂。

· 2014年3月11日，《人民日报海外版》第十版刊发密云华润希望小镇专题文章。文章就密云希望小镇的建设思路进行了深入阐述，并指出在推进新农村社区建设的过程中必须时刻维护农民的主体地位。

1月

· 2014年1月16日，华润置地与华润信托联合体成功竞得北京市门头沟区门头沟新城MC00-0017-6007地块商业金融及社会停车场库用地项目。项目占地73611.5平方米，建设用地29235.04平方米，地上建筑面积97949平方米

◎ 2014 年

北京大区所获荣誉

2014年度中国责任品牌地产| 华润置地（北京）股份有限公司

2014年度北京地区最具品质价值企业大奖| 华润置地（北京）股份有限公司

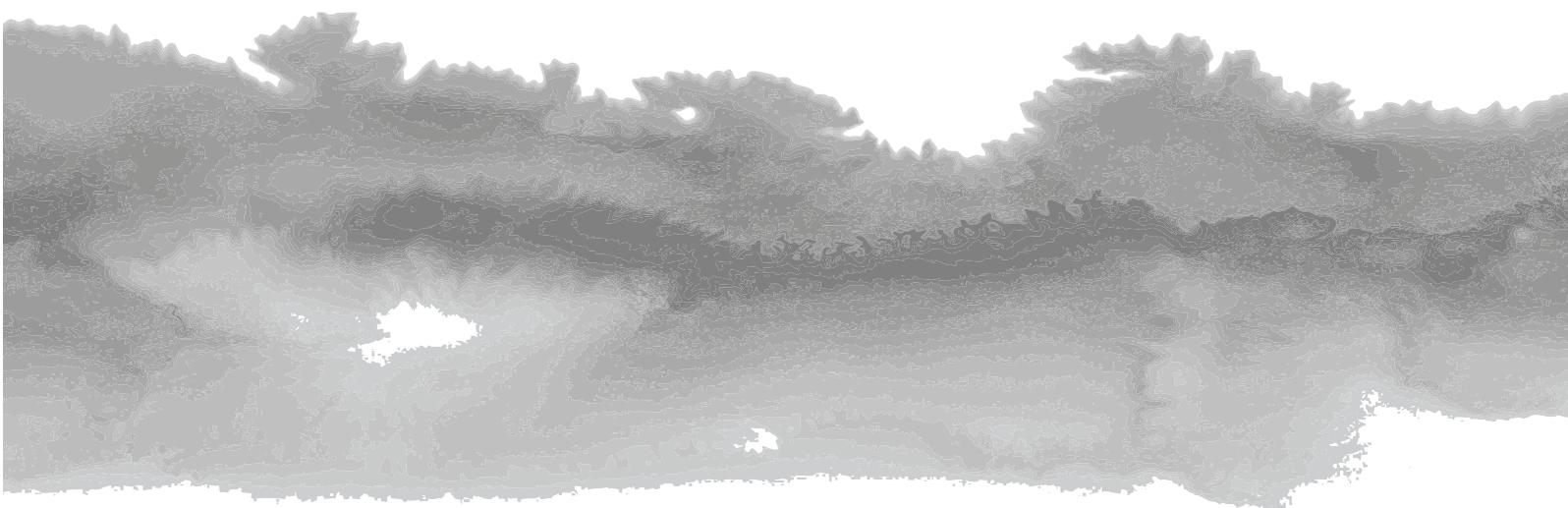
2014年度房地产综合开发最高荣誉广厦奖| 华润·西堤红山

2014年度建筑长城杯工程金质奖| 华润·清河橡树湾

2014年度最具公信力价值品牌| 华润·密云橡树湾

2014年度区域贡献项目| 华润·密云橡树湾

2014年度品质豪宅| 华润·公元九里



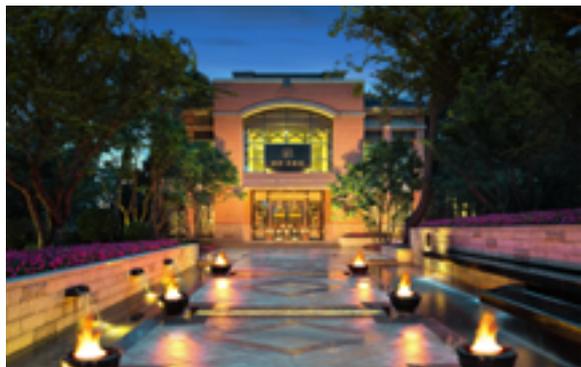
北京大区业务产品介绍

华润置地北京大区隶属于全球500强企业华润集团（有限）公司旗下的地产业务旗舰华润置地有限公司（HK1109），是华润置地旗下九大区域公司之一。

华润置地北京大区以北京为中心城市公司，辐射天津、河北和河南。目前已进入北京、天津、唐山、郑州、秦皇岛、石家庄六个城市，在当地从事住宅项目以及专业化、综合性商业地产项目的开发、运营和管理。北京大区秉承华润置地“总部做强、大区做实、城市公司做精”的管理原则，在大区辖内各城市精耕细作，完美践行华润置地高品质战略，为大众传递更高追求的生活理念，缔造更加完美的生活空间。

2015年4月16日，华润置地北京大区携手旗下16个可售物业及12个投资物业重装亮相，同时即将入市的7个住宅新品、2个商业在建项目进行了公开发布。包括华润置地首款定制化LOFT产品华润悦景湾、润西山东区新品西山墅、石家庄华润万象城华润公寓项目、紧邻后海的历史风貌保护区改造项目北平府、城市中央尖峰住区代表作华润城、顶级豪宅昆仑域、有望在年底亮相的顺义马坡别墅项目以及北京大区在建商业项目密云万象汇、石家庄万象城。

◎ 主要住宅项目



萬橡府|中国当代人文之城

萬橡府是中央学府区最后的珍藏。地处清华大学正北两公里，根植海淀百年文脉，承袭深厚文化底蕴，始成华润置地城市高端产品线扛鼎之作。城市高端平层精装大宅，毗邻20万平米的华润五彩城购物中心，以超凡尺度彰显居者风范，诠释当代中国精英知识阶层的理想人居住所。



润西山|建著中国半山别墅代表作

润西山，撷取60米天然高差在山建山，由西班牙古堡、地中海墅、四方宽邸、法兰西墅围合而成中国首座半山城邦，成就独有的“半山山民生活圈”。润西山2015年新品力作——法兰西墅，于西山山脉诠释法式宫廷美学，建著中国半山别墅代表作。



公元九里|唯考究以传世

择址西南五环低密度居住区，占据新国门板块咽喉要道，是华润置地首席产品系挺进北京的开山之作。外有六大公园环绕，内有8万平米贝尔高林奢美景园林；产品类型以210-350平米的平层大宅为主，尊贵的空间营造足以确立该项目在京西南片区的高端和稀缺属性。



密云橡树湾|新都会生活体

项目位于新顺密路东侧，紧邻京承高速，是密云生态商务区（EBD）的首启项目。密云橡树湾整体规划有高品质住宅社区和超大体量万象汇Living Mall、3万平米湖景公园，致力于将新都市生活方式与家庭购物体验带到密云，成为彰显密云新形象的门户。



华润·悦景湾|幸福盒子(Dream Box)筑梦生活特区

作为西长安街上唯一的定制化loft，项目择址于离尘不离城的西山区域，拥有三横两纵一地铁的便利交通优势，与门头沟plus365比邻齐肩，优享实验二小永定分校学位，更有与爱空间联手打造的“988元/45天”定制化精装修方案，完美解决了传统装修中的各项难题。配合青年社区定义，未来入住后，将逐步落地众筹咖啡馆、夜猫子食堂、影院等诸多配套。



首开·华润城|匠心巨制城中之城

中国地产领航企业联袂献礼，城市崛起新坐标，京城西南四环罕有时代典著。咫尺200万 m^2 城市森林公园、跨国企业与五星酒店群落，金融街、丽泽商务区、总部基地环绕。集历史文化、都会配套、臻稀城脉、精制空间于一体，以800年皇城荣耀规制鼎级城央大宅。首开·华润城，新都会城市代表作，领航新居时代，著就城市发展。



首开华润白盆窑自住房项目|城市人文舒适住区

项目是北京目前唯一在售的四环自住房项目，总部基地与丰台科技园大型人文住区。周边配套丰富，城市公园、天坛医院、万达广场环绕，地铁直达，交通便利。项目为城市中坚群体量身定制80 m^2 南向两居与89 m^2 南北通透三居，考究空间设计致敬人居美学，百米楼间距畅享奢适园林。首开华润白盆窑自住房将以29000元/ m^2 绝版价格落位北京四环，2015年7月全面入世。



华润·昆仑域|内城顶级豪宅

项目位于西南二环路南侧，紧邻菜户营南路（京开高速），北接金融街商圈，西承丽泽商务区，东临右外大街，是名副其实的“二环豪宅”。华润昆仑域由实力房企华润置地、招商地产、九龙仓、平安等极具实力的品牌发展商联合投资，由华润置地主导开发，是极其绝版稀缺的内城顶级豪宅巅峰之作，该项目的面世将会颠覆业界及社会对于豪宅生活的想象。



华润北平府|皇城前海绝版传世大宅

项目位于北京内城传统文化保护区——什刹海风景区核心地带，华润北平府将是华润置地豪宅产品的登峰造极之作，因其绝版稀缺的区位，皇城宫邸的内城氛围、完备的教育、生活配套资源，将注定成为世界级典藏传世大宅。华润置地将以北京古都城市肌理为基础，以绝版四合院规制为蓝本，融汇大师级建筑典范，打造对位于层峰客户的珍稀传世大宅。



郑州悦府|中原奢耀人居

项目位于郑州市中心，临近城市主干道金水路与最大的城市公园人民公园，坐享城市各类资源。由5幢高150-200米之间的超高层组成，总建筑面积22万平方米。作为万象城综合体系列的高端住宅产品，悦府采用国际主流精装设计，呈现中原未有的高端品质生活方式。



天津中央公园|橡树湾英伦系列产品

项目位于梅江板块生态居住区，紧邻天大南大主校区，整体建筑采用英伦乔治亚风格，从石材、红砖的选择到景观园林的打造，种种细节均兑现着华润置地的高品质承诺。



天津橡树湾|第三代橡树湾的开篇巨作

天津橡树湾位于天津市发展主轴线中部、卫国道延长线上，区域位置得天独厚；坐拥五大商业配套，属于空港生活配套区。天津橡树湾是华润置地真正的低密度大盘之作，采用最经典华贵的法式建筑风格，表现出极致的“礼序”之美，以奢侈品质关切终极居住理想。



唐山橡树湾|理想中的生活城邦

华润置地唐山橡树湾位于凤凰新城，紧邻环城水系，毗邻唐山市声名遐迩的第一名校、坐拥7万平米城市绿化公园，是凤凰新城板块最具生态优势的宜居生活区。典雅、庄重的欧式学院风格，斥资千万重金规划园艺树木，呈现出城市新中心的人文生态。



秦皇岛橡树湾|学院式人文城邦

项目位于秦皇岛新城市核心经济技术开发区，项目坐拥城市绿肺，内外双公园，双氧吧。项目紧邻城市人文气息浓厚的新兴学府区，省重点市一中、燕山大学等知名学府云集，尽享学院派人文生活。

◎ 主要商业项目



五彩城购物中心

——高品质城市地标性商业旗舰

华润置地投资20亿元开发并持有运营、在北京打造的第一个区域商业中心项目，总建筑面积20万平方米，汇集了国际国内知名品牌商户、是集时尚购物、生活家居、餐饮娱乐、文化运动、儿童乐活为一体的、引领崭新生活方式的高品质城市地标性商业旗舰。



凤凰汇购物中心

——汇聚万千姿彩

凤凰汇购物中心是面向国际中产和精英白领集购物、休闲、社交于一体的精品国际商区。项目位于国门经济带三元桥北侧，机场高速起点处，毗邻三环主干道和京顺路，坐拥都市旺地，创造都市购物休闲圣殿。



PLUS365购物中心

——新型邻里社区购物中心

华润置地精心打造的“惠邻里·乐万家”精神特质的新型邻里社区购物中心，面向周边社区居民，以满足家庭基本生活和公共服务需求为主。是集餐饮、超市、影院、儿童、服饰、个人护理等多种业态于一体的购物中心。目前已建成京通Plus365及门头沟Plus365两座购物中心。



郑州万象城

——高品质购物中心

项目位于郑州二七广场，是集购物、餐饮、娱乐为一体的全客层购物中心，以便捷的停车、优质的服务引领河南全新的生活方式。以万象城购物中心、华润大厦5A甲级写字楼、五星级酒店及悦府高端住宅为一体的核心区域都市综合体将成就中原地区的时代印记。



石家庄万象城

——城市新名片

石家庄万象城雄踞中山路、中华大街、自强路交口，占据城市金融中心、商业中心双重地利，在未来还将与地铁1、3号线无缝接驳，中心区位不可复制。项目精粹国际购物中心、超5A写字楼、公寓三大业态，将被打造成石家庄新的城市名片，带来前所未有的国际化生活方式。

诚信为本 携手共赢

信是立身之本。华润置地在秉承“高品质”战略的同时，积极倡导恪守诚信、携手共赢的合作伙伴关系，助力自身及合作伙伴共同发展。华润置地北京大区从采购管理和供应商管理两方面入手，以制度及规范保证阳光采购及责任供应管理的充分践行。

◎ 阳光采购

在以“公开、公平、公正”、“质量优先、价格优先”为基础内涵的采购管理中，华润置地北京大区先后制定多部管理制度及细则，规范采购行为，实行阳光采购。

● 制定《北京大区招标采购管理实施细则(2014版)》

根据国家现行招标投标法律法规、《华润置地招标采购管理制度(版次 V2.0)》及公司业务实际情况，制订《北京大区招标采购管理实施细则(2014版)》，规范招标采购活动，保护公司合法权益。

细则中对于采购原则、采购方式都有明确的规定。



* 在招标前，应根据项目的目标成本及项目特征，确定招标项目的成本控制目标，编制指导价格作为评、定标的参考依据。

* 项目招标、投标资料须妥善保管，完整、有效，有据可查。

采购方式包括 ∨

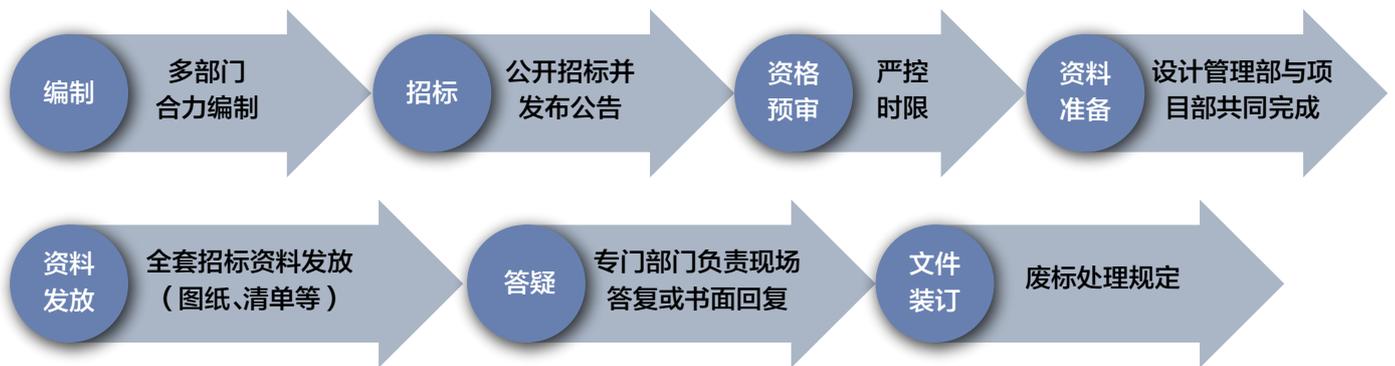
A. 在政府招标网站、置地官方网站、大区官方网站或 ERP 招采系统对外的招标采购网站以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标。

B. 按照地方政府要求必须在当地建设交易中心招标的，遵照当地交易中心招标流程。华润置地北京大区采用公开开标方式，倡导透明、公开的招标采购环境和制度。

● 制定《北京大区工程建设项目采购管理流程》

为规范北京大区建设工程项目的工程类供方采购活动，倡导透明公开公平的竞争机制，依据置地总部的招采制度、细则，制定《北京大区工程建设项目采购管理流程》，指导大区内招标采购业务，为公司各项目提供优质供应商和合约，降低成本，提高工作效率。

● 阳光招采落实于工作程序中



● 编制商业项目采购制度，建立采购平台

编制商业项目采购制度，建立采购平台，既遵守公司采购管理制度，又保证项目的工作效率，为大区商业项目采购工作实施提供支持和管控。采购平台容纳了大区集采项目、项目采购项目和全部供应商资源及相关招标、合同等模板文件，并具备统计、分析数据的功能，积累大量数据，使商业项目的所有采购工作公开、透明并可追溯。

◎ 与合作伙伴携手共赢

● 责任供应管理

大区在与供应商合作过程中往往浪费大量时间进行合作流程、付款方式等问题的沟通。据此，北京大区 2014 年召开了北京营销供应商沟通大会，并制定了《华润合伙人——供应商合作手册》，以图文结合的方式简单明了地从合作方选择、签约、履约验收、付款四个方面为供应商提供了详细的合作说明与注意事项解析，以提升双方的工作效率及相互信任度。

环保为先 和谐生态

当今社会，可持续发展逐渐成为社会发展主旋律，低碳环保、节能减排成为各企事业单位的新工作准则。华润置地北京大区在总部“绿色经营”宣贯下，从环境管理、资源可持续运用、污染防治、应对气候变化等方面逐一落实环境保护，积极探索更加绿色、环保的新尝试，以不断推动社会可持续发展。

◎ 环境管理

● 环保培训及活动

大区组织开展节能宣传周和低碳日活动



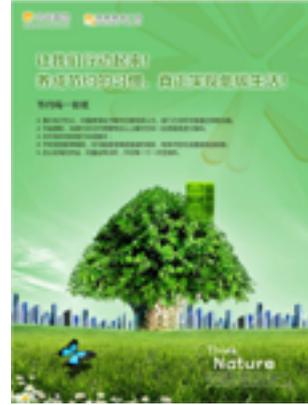
北京大区配套商业管理中心开展绿色骑行活动



节能宣传周

● 大区商业项目环境保护租户宣传

通过在各个写字楼、商场组织地球日、环境日、地球一小时等主题活动，利用摆放展板、发放宣传资料、知识竞赛等多种形式与租户互动，通过实际行动加强对租户环境保护的宣传。
成果：北京华润大厦、凤凰置地广场 A 座顺利通过 ISO14001 环境管理体系认证，并获得国优示范大厦称号。



● 大区坚持开展低碳健步走活动

大区在 2014 年开展主题为“‘健’行华润辉煌历程，携手共创美好生活”的健步走活动，带领员工实践“健康活力、快乐激情、经济快捷、低碳文明”的理念，努力养成低碳出行习惯，提升身体素质同时，让员工深刻感受到共建蓝天的一份使命感与责任感。



大区开展“健步走”活动



大区开展“健步走”活动

◎ 资源可持续利用

● 密云华润希望小镇

· 能源管理

为配合当地自然环境，促进密云华润希望小镇的可持续发展，增强可复制性，希望小镇在规划建设时注意使用环保建筑材料，采用易维护、效果好的解决方案，满足生态环保要求。

· 节约水资源

密云华润希望小镇将镇域内的五丰农业基地原废弃截洪沟改造成为线性水系景观，并与基地内南望湖相连形成水循环系统，提高南望湖内水资源利用效率，减少南望湖内因养殖鱼所需的供氧设备，有效实现资源节约。



改造前

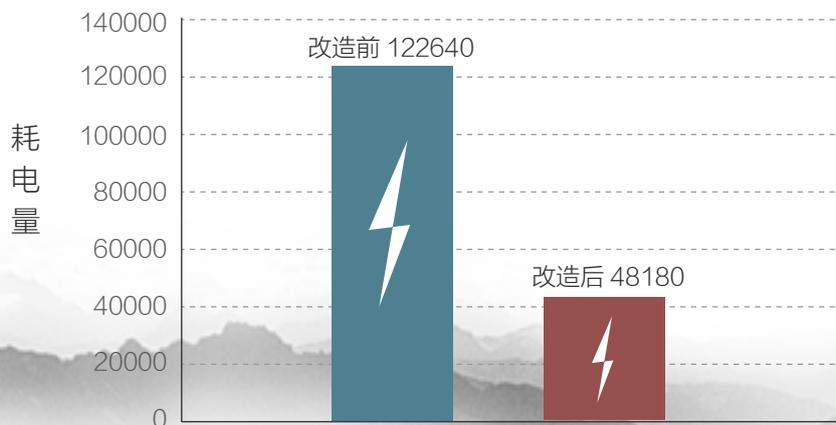


改造后

● 北京大区商业项目

节能减排办公室监督跟进北京五彩城电梯变频改造、凤凰置地广场 A 座屋面热回收机改造等 12 个重点节能改造项目。

北京五彩城电梯变频改造项目改造前后对比



北京凤凰置地广场 A 座屋面热回收机改造项目实施后,热回收机降低风阻,增加设备新风通过率,减少风机 30% 以上的耗电量,风量增加约 25%,有效补充楼宇内的新风用量,全热回收效率达到 60% 以上。



华润五彩城电梯变频改造项目



华润凤凰置地广场 A 座屋面热回收机改造项目

◎ 污染防治

● 绿色施工管理

北京大区在施工过程中重点加强对绿色施工的强力管控,包括对施工废弃物(废渣、废水)的管理,对施工噪音的控制,对施工期间空气品质的管理、控制扬尘,以及对建筑整体的调试等。



施工现场控制扬尘



施工现场建筑调试房

◎ 应对气候变化

● 配合北京市开展节能减碳试点工作

2014年4月，北京华润物业管理有限公司被北京市发改委列入碳排放的重点排放单位，其名下四个管理中心的项目：北京清河华润五彩城管理中心的五彩城、凤凰置地广场管理中心的A、F、H座写字楼、配套商业管理中心的西单文化广场、京通PLUS365项目被整体纳入考核范围。

● 绿色设计和建筑

积极响应国家节能减排、绿色环保的建设号召，在各项目中严格落实节能规范要求、优先使用节能设备、优先考虑中水利用、推广整体精装交房减少二次装修浪费等具体措施。

· 北京萬橡府【案例】

北京萬橡府项目，因其终极置业的高端定位，从一开始就将绿色节能作为项目整体策划中的一个重要内容，从建筑材料、建筑设备、运营维护等各个方面进行通盘考虑，配置太阳能热水系统、中水系统、PM2.5热交换新风过滤系统、燃气壁挂炉地采暖系统、智能安防系统等多项健康节能、环保实用的高新技术措施，并于2013年8月取得了置地系统内首个住宅项目的三星级绿色建筑设计标识证书。



1. 华润萬橡府绿色建筑申报关键评价性指标

关键评价指标情况		
指标	单位	填报数据 (小数点后保留两位)
用地面积	万 m ²	1.22 (申报范围)
建筑总面积	万 m ²	6.93
地下建筑面积	m ²	27758.00
地下面积比	%	911.00
透水地面面积比	%	76.00
建筑总能耗	MJ/a	8863560.00
单位面积能耗	kWh/m ² a	35.53
节能率	%	67.10
非传统水量	M ³ /a	11302.53
用水总量	M ³ /a	32213.75
非传统水源利用率	%	35.08
建筑材料总重量	t	84328.82
可循环材料重量	t	5743.59
可循环材料利用率	%	6.80
可再利用材料重量	t	—
可再利用材料使用率	%	—
住宅建筑还需填写以下指标:		
绿地率	%	57.00
可再生能源总量	MJ/a	—
可再生能源使用比例	%	—

2. 华润萬橡府主要绿色技术及措施

· 节地与室外环境

(1) 项目所在地块场地内无文物、自然水系、湿地、基本农田、森林及其他保护区。住区公共服务设施按规划配建,配套设施较为完整。

(2) 项目通过基地现场声环境监测,住区环境噪声符合现行国家标准《声环境质量标准》(GB3096-2008)2类/4a类标准。住区建筑布局保证室内外的日照环境、采光的要求,满足现行国家标准有关住宅建筑日照标准的要求。住宅标准日最低日照时数为2小时。

(3) 项目景观植物选择适应当地气候和土壤条件的乡土植物,选用少维护、耐气候性强、病虫害少、对人体无害的植物。栽种多种类型植物,乔、灌、草结合构成多层次的植物群落,每100m²绿地上4.6株乔木。住区整体绿地率达到55.5%,人均公共绿地面积为2.1m²。

本项目B4地块室外透水地面面积共34860m²,由地库顶板以外绿化面积、地库顶板以上绿化面积(覆土深度≥1.5m)两部分组成,其中地库顶板以外绿化面积20726m²,地库顶板以上(覆土深度≥1.5m)绿化面积14134m²,室外面积46312m²,故室外透水地面面积比为75.3%。

· 节能与能源利用

(1) 节能高效照明：公共场所和部位的照明采用高效光源、高效灯具。电梯前室等处的照明采用就地设置照明开关控制；走廊、楼梯及前室等处的普通照明采用延时声控开关控制等；大面积地下车库照明采用集中控制。

(2) 太阳能热水系统：本项目采用太阳能热水系统技术，总户数为 261 户，全部安置太阳能热水系统，使用太阳能的户数比例为 100%，太阳能产热量占生活总热量的比例为 50%。

(3) 能量回收系统：本项目为保证室内空气质量，选用户式可控式热回收机组为房间提供新风，采用热回收式新风换气机年节约费用约 37.94 万元，投资回收期约 2.75 年。

· 节水与水资源利用

节水措施：

(1) 工程所用卫生洁具及配件均采用节水型产品，卫生洁具及配套五金配件采用建设部指定的节水产品，坐便器一次冲水量不得大于 6L。给水龙头均采用节水型龙头，具有手动启闭和控制出水口流量功能。

(2) 根据水平衡测试标准安装分级计量水表，安装率达 100%，选用高灵敏度计量水表，各入户管表前压力调整为不大于 0.2MPa。

(3) 采用微喷灌的节水灌溉方式，水源为市政中水。

非传统水源利用：

本工程住宅冲厕、车库冲洗、绿化浇灌、道路冲洗、景观水体补水采用市政中水作为水源。中水系统分高、中、低三个区，低、中、高区分别由各自中水变频供水设备加压供给，每户设置中水计量水表，水表设置于管道井内。

· 节材与材料资源利用

(1) 建筑结构体系节材设计：建筑造型要素简约，装饰性构件占建筑总造价比例的 1.86%。

(2) 高强度钢使用：建筑结构材料合理采用高性能混凝土、高强度钢。HRB400 级钢筋作为主筋的比例高达 98.45%。

(3) 土建与装修一体化施工：本项目为精装房，采用土建与装修工程一体化设计施工，不破坏和拆除已有的建筑构件及设施。

· 室内环境质量

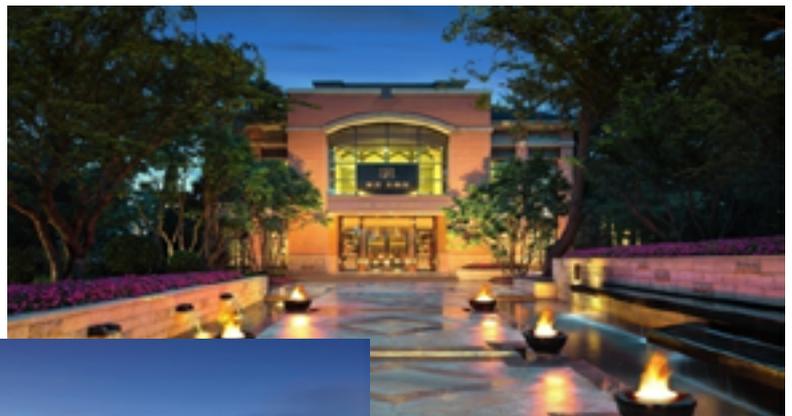
(1) 采光、通风：卧室、起居室(厅)、书房、厨房设置外窗，且各型建筑的卧室、起居室、厨房房间窗地面积比大于规范中的 1/7；其通风开口面积比均不小于 5%。

(2) 围护结构保温隔热设计：屋面保温材料采用泡沫玻璃块。屋面、地面、外墙和外窗的内表面在室内温、湿度设计条件下无结露现象。

(3) 户式新风系统：为保证室内空气质量，项目选用户式可控式热回收机组为房间提供新风，采用热回收式新风换气机年节约费用约 37.94 万元，投资回收期约 2.75 年。

3. 萬橡府绿色创新点

- 景观绿化设计合理,环境优美,绿地率为 57%,人均公共绿地面积达到 2.8m²。景观设计采用乔、灌、草结合的复层绿化。室外透水地面面积比 76%。
- 合理开发利用地下空间。申报范围地下建筑面积与建筑占地面积之比为 9.11: 1。合理开发利用了地下空间;
- 本项目非传统水源采用市政中水,用于住宅冲厕、绿化浇洒、道路冲洗、景观补水、地库冲洗等。大大节约了自来水的费用。
- 本项目钢混主体结构 HRB400 级(或以上)钢筋作为主筋的用量 4636.74t; 主筋用量 4709.75t; HRB400 级钢筋作为主筋的比例 98.45%,超过 70%。
- 进行室内采光模拟及室内通风模拟,对室内环境进行优化设计,保证住宅室内舒适性。
- 小区智能化系统定位正确,采用的技术先进、实用、可靠,达到安全防范子系统、管理与设备监控子系统与信息网络子系统的基本配置要求。
- 项目为精装修住宅,采用土建与装修一体化施工。
- 采用了太阳能热水系统技术,太阳能安装率达到 100%。太阳能产热量占生活总热量比例高达 50%。
- 本项目冷热源分别采用了户式中央空调和燃气壁挂炉,大大提高了室内的舒适环境。



华润置地北京大区萬橡府项目效果图



华润置地北京大区萬橡府项目效果图

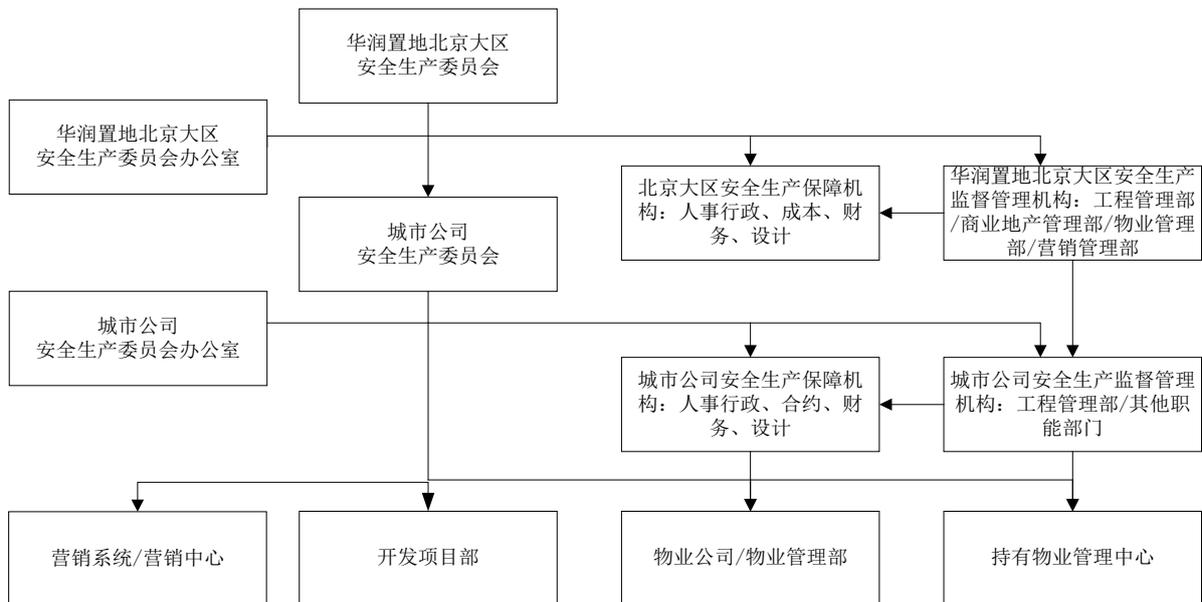
安全为重 责任生产

隐患险于明火，防范胜于救灾，责任重于泰山。华润置地积极承担央企责任，力争成为行业安全管理及生产的领头羊，以各类制度及体系保证安全落到实处，在生产经营过程中追求“零事故”，积极构建安全生产应急机制，组织安全生产培训，以增强员工安全意识，防患于未然。

构建安全生产管理体系

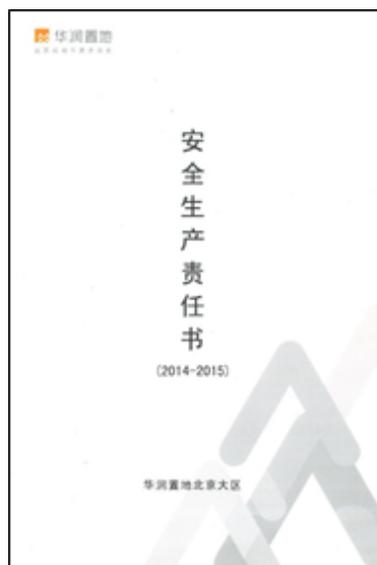
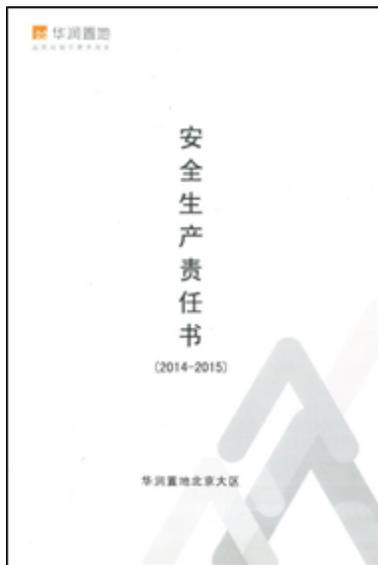
北京大区根据上市公司的要求，不断完善 EHS 管理体系，对组织架构、责任制度、监督检查等体系进行系统梳理，最终形成《北京大区 EHS 管理体系(2014 版)》，修订《北京大区生产安全事故管理规定》《北京大区安全奖惩管理规定》两个制度文件。

华润置地北京大区安全生产管理组织体系架构图



◎ 落实安全生产责任制

北京大区遵照“管生产必须管安全”和“谁主管、谁负责”的安全生产原则，建立横向到底、纵向到边的安全责任体系。与各城市公司、大区部门签订安全生产责任书，同时结合各城市公司业态、大区部门管理职责，对具体工作要求进行细化；各城市公司也均与基层单位签订了安全生产责任书。



◎ 修订安全生产应急机制

北京大区结合上市公司要求，修订完成《北京大区应急预案》(V2.0)，要求各城市公司及业务系统根据需要完善和修订各自应急体系，形成大区范围内的有效应急联动。

大区范围内各业务系统通过实战、桌面等多种形式开展应急演练工作，演练内容涉及消防、电梯、防水、高坠等多种事故或事件，有效提升了大区应急管理能力和水平。



北京大区西单文化广场开展安全生产应急疏散消防演练

◎ 定期举办员工安全生产培训

大区通过组织消防专项培训、开展“安全生产管理培训班”活动、编制 EHS 期刊、发布安全预警等多种形式的安全教育培训工作，确保各级领导人员、管理人员、普通作业人员等能达到与所从事工作相关的安全生产方面的要求。



大区开展“安全生产管理培训班”



“安全生产管理培训班”阶段测试



安全培训次数：2014 年度,大区范围内共计组织安全培训 239 次。

安全培训人次：2014 年度,大区范围内共计组织安全培训 20054 人次。

通过开展职业健康安全培训、发布 EHS 期刊、组织员工体检、向兼职工、劳务工和临时工及分包商职工提供同等的健康和安全管理形式，规范大区职业健康安全管理，提高员工安全素质,防止事故发生,减少职业危害,有效提升大区范围内的安全氛围。



服务为荣 打造精品

2009年，华润置地正式发布高品质的品牌战略理念，提出“精细设计准则、毫厘工程标准、情感悉心服务”的高品质内涵，力求为客户提供高品质的产品与服务，帮助客户打造优质的生活体验。

◎ 追求产品质量

编制《北京大区住宅机电分级标准 V1.0(试用版)》，帮助项目团队在项目开发的定位、方案、施工图、招采等阶段迅速确定机电产品标准、控制机电成本限额、进行专业技术把控和协助推进集采。此标准共分为A、B、C、D四级，从大的分级梯度上与高端居住、品质追求、居住改善、基础置业等几条产品线形成呼应。

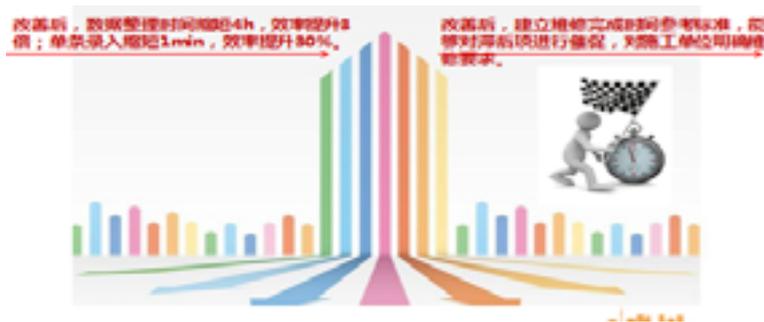
编制《开盘前风险排查操作指引》及《交付前风险排查操作指引》，帮助项目团队在正式开盘及交付前对产品进行再一次全面的风险排查，以确保兑现客户承诺，保证房屋质量。



◎ 追求服务品质

● 缩短入住维保期

大区客服与唐山公司的精益绿带项目《缩短新房入住维保期》，在大区精益管理成果汇报中取得第一名的好成绩。该项目针对房屋交付以后需要维修的客户，制定更为专业化的维保流程，提高维保效率，缩短维保周期，缩短客户入住时限，这也是大区客服部引入为业主解决实际问题的创新机制。2014年该成果已在北京、天津、秦皇岛公司进行参考执行，并组织已有交付项目的城市公司进行宣讲、交流，将成果与各城市公司维保工作结合。2015年大区将进一步收集各城市公司执行意见、数据，改进完善流程制度，完成维保体系建设并在大区内落地执行。



唐山公司精益绿带项目《缩短新房入住维保期》

● 客户满意度调查

在2014年客户的满意度调查中，北京大区在整个置地体系中排名第二，总体满意度得分82分，比去年增长约12.3%。增长原因在于以下两点：1、唐山通过缩短入住维保期机制的落实有效提升客户满意度。2、北京大区的其他项目持续保持较高满意度水平。

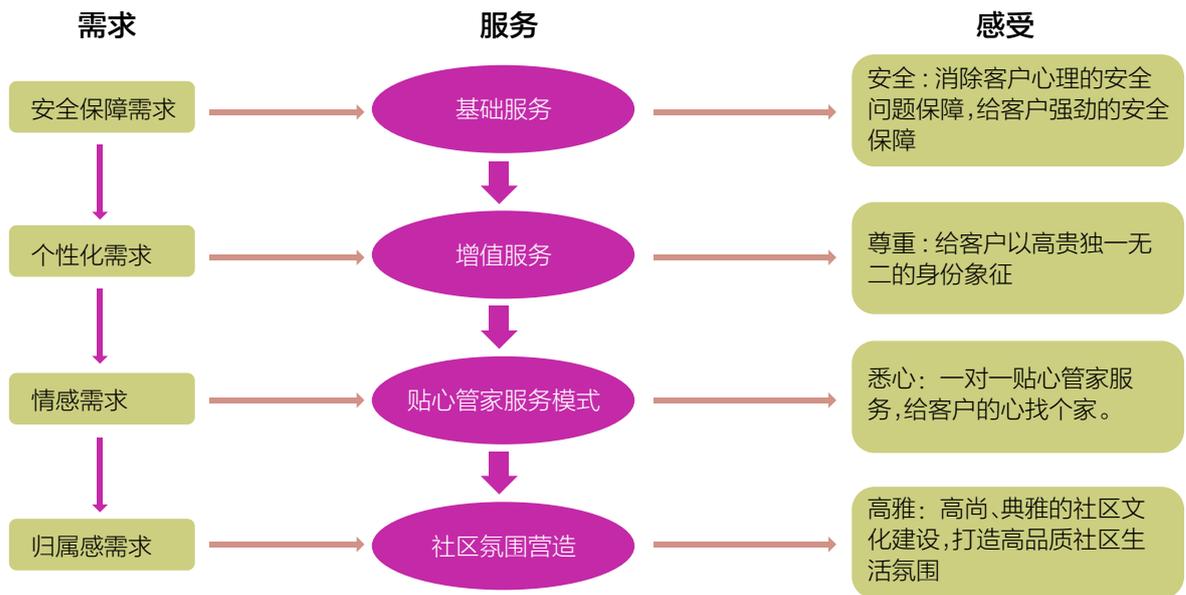
● 物业管理及服务提升

为各项目现场客户服务统一制订《物业服务方案》，从制度上，为客户定位、产品定位、现场品质、物业服务定位等方面明确了执行标准，提高物业服务品质，打造高端物业服务品牌。

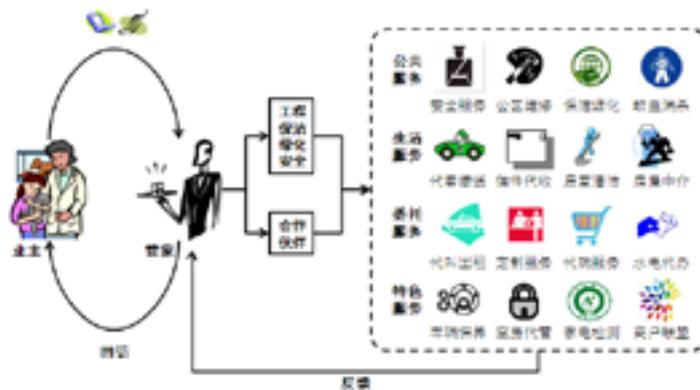
·《物业服务方案》【案例】

北京大区《物业服务方案》从物业管理前期定位分析、贴心管家服务模式和物业服务的实现模式三个方面进行了阐述，为实际物业服务打下理论基础。

物业管理前期定位分析主要从项目定位、目标客群特性、项目优劣势、周边市场及物业管理服务等五个方面进行探讨并总结一种具体适用于项目、贴合业主需求的物业服务模式。通过对上述 4 个方面事项的分析，提供依据，最终为物业管理服务做出精准定位，从业主的需求出发，通过提供优质物业服务，提高业主实际感受。从业主的基本需求层层引导，逐步提高业主的个性化需求、情感需求，营造和谐、舒适的社区氛围，最终使业主对项目产生归属感，体现华润物业的社会责任。



贴心管家服务模式是华润物业以客户需求为导向，在为业主提供规范化管理、个性化服务、专业型打理、人性化呵护的基础上，专为高端物业服务而打造的私密管家服务。本着“不是无所不能，但一定是竭尽所能”的金钥匙服务理念，依托项目及公司各种资源，在基础物业服务的基础上，竭诚为业主提供私人订制的尊贵服务，提高客户满意度。



物业服务的实现模式是在物业管理前期定位分析与贴心管家服务模式的理论基础上，结合项目现场实际情况，进行合理、有效的资源配置，完成物业服务在现场的有效实施。从物业服务的服务标准、组织架构、人员要求及服务项目及流程等方面对物业服务进行细化，从制度上保证了现场服务的品质。

◎ 幸福社区建设

2014年北京置地会在北京置地各社区策划并举办了16个主题活动，共计组织开展超过70场次活动，涉及北京公司9个重点社区，3大商业项目，累计参与人数超过5400人次。对提高社区客户满意度、集团BU协同、置地品牌宣传、社区学校资源维护起到了积极作用。

案例：

“润·迎新年”置地会新年答谢会

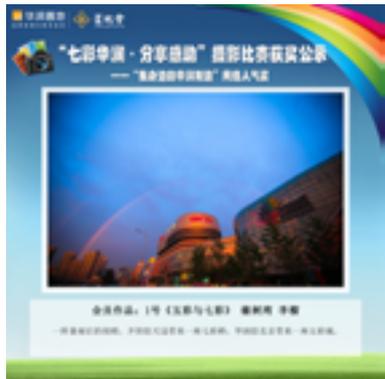
2014年1月11日北京置地会邀请一千余名会员前往凤凰汇购物中心参加新年答谢会，现场各类游艺项目、舞台表演、会员礼赠、商家优惠等活动，邀请华润堂、阿胶、紫竹、信托、太平洋、雪花、怡宝、BLT参与品牌互动与展示，邀请社区配套学校、幼儿园业主子女表演节目，使业主在尽情欢乐的同时更好地体验华润品牌、融入华润文化。



凤凰汇购物中心“润·迎新年”新年答谢会现场

“七彩华润 · 分享感动”摄影比赛

2014年4-11月,北京置地会组织业主摄影比赛,要求以华润社区和华润集团相关产业为素材拍摄投稿,并请摄影老师在各社区举办讲座和社区内实景拍摄。活动在丰富业主社区活动的基础上加深业主们对华润的了解,同时用镜头发现并记录生活中无处不在的华润制造。



“七彩华润 · 分享感动”摄影比赛

2014年4-11月,北京置地会组织业主摄影比赛,要求以华润社区和华润集团相关产业为素材拍摄投稿,并请摄影老师在各社区举办讲座和社区内实景拍摄。活动在丰富业主社区活动的基础上加深业主们对华润的了解,同时用镜头发现并记录生活中无处不在的华润制造。



置地会母亲节感恩系列活动之“给妈妈的礼物”

置地会母亲节感恩系列活动之“女性健康沙龙”

慈善为乐 回报社会

予人玫瑰，手有余香。华润置地积极依托“华润慈善基金”，建立华润希望小镇，将慈善之举发扬光大。华润希望小镇以其慈善品牌的影响力进一步将公益渗透到华润置地各个角落，使公益行为更加多元化、多样化、常态化。

◎ 密云华润希望小镇

在十七届二中全会号召全党重视“三农”问题的大背景下，华润希望小镇应运而生。华润希望小镇的创建既是一项体现社会责任的活动，更是华润集团利用企业自身优势资源解决“三农”问题的伟大实践。

密云华润希望小镇位于北京市密云县穆家峪镇阁老峪行政自然村，共361户，约1000人，总面积约8700亩。本着与当地政府“共建家园”的建设理念，密云华润希望小镇充分结合当地自然环境，就地改造、重建，帮助农民实现“走平坦路、喝干净水、用清洁灶、上卫生厕、住整洁房”的新生活。



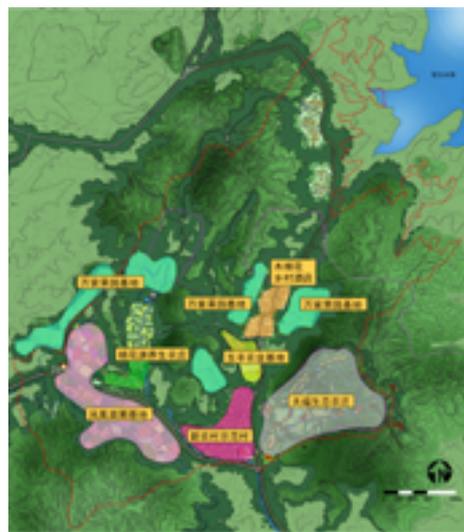
● 以慈善的方式开展业务

1. 拆迁补偿

密云华润希望小镇项目整体规划以“所在村域耕地不减少，建设用地不增加，且不以购买、置换等任何形式征占农民手中的宅基地”为原则，整体形成“一心两带三重点”的规划结构。



密云华润希望小镇“一心两带三重点”



密云华润希望小镇结构规划图

2. 参与新农村建设,实现企业、政府、乡村的和谐共赢

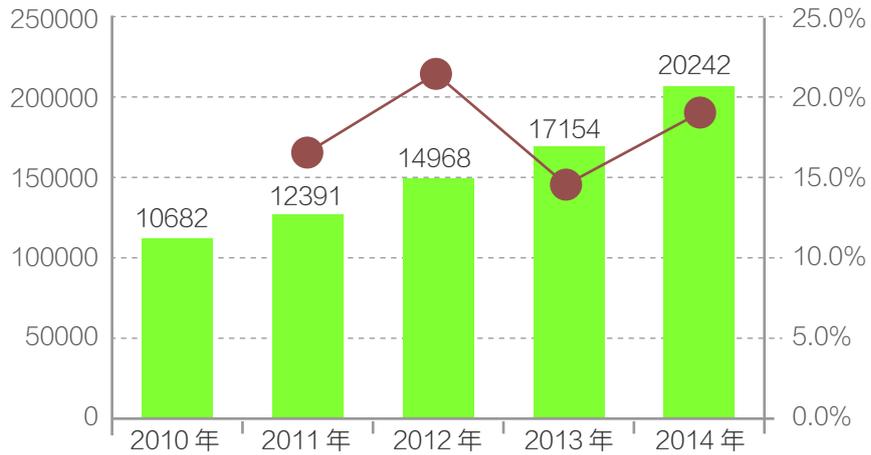
密云华润希望小镇建设遵循“共建家园”的理念，按照“党组织引领、政府支持、企业参与、农民主体”的模式，共建设 217 套新民居，其中 46 套作为希望小镇产业发展用房，171 套作为村民回迁入住。至 2014 年 12 月底，171 户村民 100% 回迁入住，发展民俗旅游户 60 户。项目规划合理、质量优良，得到当地政府及村民的一致好评，为解决希望小镇当地村民就业、改善希望小镇原始村貌、促进密云县旅游业发展做出重大贡献。

● 支持慈善公益事业

1. 支持地方经济发展

自密云华润希望小镇建设以来，2014 年村民人均纯收入较上年增加 3088 元，增幅 18%，高于 17.4% 的人均收入年均增长率。





密云希望小镇 2010-2014 年村民人均纯收入

2. 支持文化教育事业

密云华润希望小镇图书馆是促进新农村文化建设与素质教育、改善农村阅读环境的一项公益事业。作为爱心捐赠单位，人民美术出版社为密云华润希望小镇图书馆捐赠美术类、儿童类书籍共计 13000 余册。未来，密云华润希望小镇图书馆将对当地村民免费开放，并计划通过沙龙、讲座、图书漂流等多种方式持续进行，不断为当地村民和孩子们带来更多阅读与分享的快乐。



密云华润希望小镇图书馆落成仪式

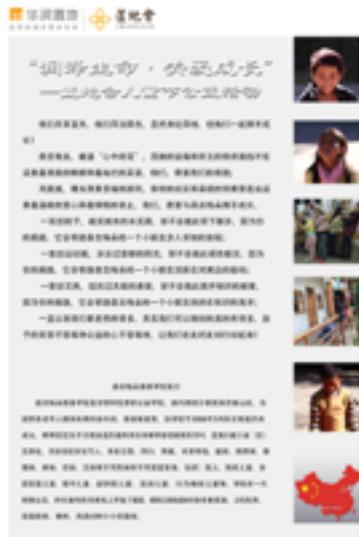
◎ 社区公益行动

2014年北京大区置地会更加注重公益活动的常态化、普及化，通过举办多场社会公益活动，将公益理念深入散播到社区，使每一位业主都能亲自实践爱的绽放。

● “润泽生命 · 关爱成长”置地会儿童节系列活动一宝贝们的爱心捐助

1. 拆迁补偿

密云华润希望小镇项目整体规划以“所在村域耕地不减少，建设用地不增加，且不以购买、置换等任何形式征占农民手中的宅基地”为原则，整体形成“一心两带三重点”的规划结构。



活动主题：向云南森吉梅朵慈善学校的贫困儿童募捐旧衣物及学习用品，以帮助他们完成学业。
活动成果：活动当天共募集到近百件衣物、百余份儿童文具和上百册儿童书籍。



北京大区置地会儿童节募捐活动现场

● “爱心传递 共享书香”置地会社区捐书公益活动

活动主题：2014年8-10月，大区置地会携手华润怡宝“怡宝百所图书馆计划”，在北京各社区举办“爱心传递，共享书香”置地会社区捐书公益活动，为改善贫困地区孩子的阅读环境贡献力量。

活动成果：共开展32场社区专场，收到业主捐书4600余本。在五彩城、凤凰汇举行公益回顾展，让更多人了解华润肩负的社会责任。10月12日，前往河北省张北县大囿囿镇中心小学进行爱心回访，爱心志愿者将本次活动捐赠的7350册书籍献给学校。



社区专场捐书活动现场



社区专场捐书活动现场



公益回顾展现场



公益回顾展现场



爱心回访现场



爱心回访现场

● “润·阳光”户外缤纷采摘

活动主题：2014年7-10月，大区置地会组织北京各社区业主前往华润密云希望小镇参观及采摘。让业主走进绿色农庄，进一步了解华润的公益事业，感受华润利用自身的产业和资源优势在改善农民居住现状、提高农民生活水平等方面做出的积极贡献。



● “润泽生命·关爱成长”置地会儿童节系列活动

活动主题：2014年6月7日，大区置地会组织“宝贝们的跳蚤市场”活动。借此活动引导社区的小宝贝们将旧物和闲置物品充分利用，减少旧物丢弃与浪费，从小养成环保节约的好习惯。



北京大区置地会“宝贝们的跳蚤市场”活动现场



北京大区置地会“宝贝们的跳蚤市场”活动现场

◎ 商业公益进行时

商业自有资源丰富，借助商业资源践行公益行动对于华润置地北京大区来说是一个良好传统。2014年，五彩城、郑州万象城先后接棒“我要上学”公益活动，将爱在城市间传递。凤凰汇举办儿童节系列公益活动，期望在孩童心中埋下爱的种子。

● 五彩城金秋十月公益有约

2014年10月，华润五彩城携手永源基金会等多家公益机构，重磅推出“爱飞翔助梦行动”、“我要上学”等系列爱心活动，聚焦乡村孩子，让其心底纯真而美好的愿望真正落地，真正意义上将公益做到身体力行。

国庆期间，五彩城与消费者通过实物、现金、‘一买一善’等方式认领乡村孩子的愿望并现场筹集善款，同时整合线上线下资源，借助音乐之声进行全时段滚动广播，并在“众筹网”上发起众筹募集项目，开辟“爱心小使者”招募通道，与小小爱心人士们面对面沟通互动。

● 凤凰汇儿童节公益系列活动

2014年6月1日，凤凰汇举办“踏步天下，携手成长——为云南的孩子捐出一双鞋”公益活动。活动现场通过搭建慈善公益平台，让爱心突破地域的局限。

2014年6月14日，凤凰汇举办“小小大人物”之我是艺术家“艺术疗愈孩子的感官世界——与天使儿童对话”活动，将艺术疗愈方式带到自闭症儿童身边，使他们感受到艺术的力量与爱的关怀。



“踏步天下，携手成长——为云南孩子捐出一双鞋”活动现场

2015 年展望

回顾 2014 年,我们为了一份责任踏出了坚实的一步。而 2015 年,我们将不负社会、客户与总部对大区的期望,把承担相应的经济、环境和社会责任作为自觉行为,努力为社会带来更大的回报。

保障诚信原则。大区在不断发展的同时,将继续关注企业的诚信意识,完善相关管理制度,确保供应商、媒体、客户等利益相关方的权益,优化双方的沟通机制和渠道,为公司赢得较高的商业信誉和更多商机。

强化环保意识。大区将继续遵循可持续发展的原则,在保障建筑品质的同时将绿色设计融入产品之中,不断学习其他国家在节能绿建方面所采用的先进技术,完善环境管理体系,不断向建筑的生态化前行。

坚持安全生产。严肃安全生产纪律,完善安全生产责任制度、检查制度、奖惩制度以及安全操作规程等,提高员工的安全意识思想和整体业务素质,防止不安全因素的滋生,防患于未然。优化品质服务。继续贯彻“精细设计准则、毫厘工程标准、情感悉心服务”的高品质内涵,在大区内复制和交流优秀的客户关系管理经验,持续提升服务效率,不断丰富增值服务内容,将优质服务落实到各个项目之中,为客户带来更多、更好的体验。

弘扬慈善事业。持续用心经营慈善事业,将公益行动常态化,结合自身实际,发挥特色和优势,推动公益慈善事业发展的新途径和新机制,为社会的和谐发展不断导入正能量。

2014 年,是充满了波折和考验的一年,随着社会的发展,企业社会责任将进入更多中国普通百姓的视野,这无疑对企业的监督、和谐社会的构建都有积极的促进作用。华润置地北京大区将一如既往地担当社会责任和社会角色,践行企业承诺,不断实现新的跨越。

附录：

◎ 责任荣誉

2013 年华润置地北京大区所获奖项（部分）

2013 年北京地产资信 20 强 | 华润置地（北京）股份有限公司

2013 年度北京地区最具品牌价值企业大奖 | 华润置地（北京）股份有限公司

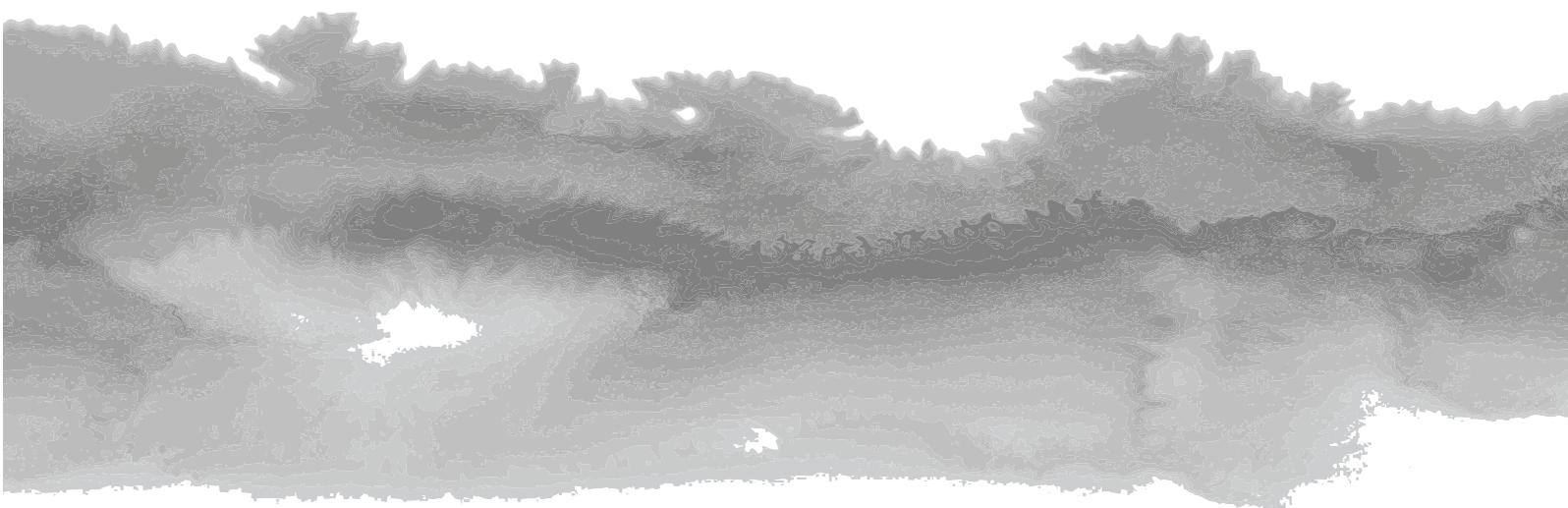
中国城市居住品质首选品牌房企 | 华润置地

2012 年华润置地北京大区所获奖项（部分）

2011 年度责任品牌地产 | 华润置地

2011 北京房产标杆责任企业 | 华润置地（北京）股份有限公司

2011 年中国地产年度金牌企业 | 华润置地



指标索引

目录		中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR.3.0 及房地产开发业特征指标）	
总经理致辞		P2.1 P2.2	3
大区概况		P4.1	4
2014 年北京大区关键绩效指标		P5.1 P5.2	5
2014 年北京大区大事记			6
2014 年北京大区所获荣誉		P5.3	7
北京大区业务及产品介绍		P4.2	8
诚信为本，携手共赢	阳光采购	M3.1 M3.3 M3.5 M3.7	10
	与合作伙伴携手共赢	M3.2	12
环保为先，和谐生态	环境管理	E1.1 E1.4	14
	资源可持续利用	E1.7 REE1.10 E2.1	17
	污染防治	REE3.1 REE3.2 REE3.3	18
	应对气候变化	E3.5 E3.6 REE1.8	18
安全为重，责任生产	构建安全生产管理体系	S3.1	24
	落实安全生产责任制	S3.1	24
	修订安全生产应急机制	S3.2	25
	定期举办员工安全生产培训	S3.3 S3.4	25
服务为荣，打造精品	追求产品质量	M2.3 REM2.5 REM2.7	27
	追求服务品质	M2.11 M2.13 M2.14	27
	幸福社区建设		29
慈善为乐，回报社会	密云华润希望小镇	S4.8 RES4.15	32
	社区公益行动	S4.10	32
	商业公益进行时	S4.10	34
2015 年展望		A1	40
责任荣誉		P5.3	41
指标索引		A3	42
意见反馈		A4	43

意见反馈

尊敬的读者：

您好。感谢您阅读本报告。为持续改进华润置地北京大区社会责任工作及社会责任报告编制工作，我们特别希望倾听您的意见和建议。请您协助完成意见反馈表中提出的相关问题。

谢谢。

1、您对公司社会责任报告的总体评价是

好 较好 一般

2、您认为本报告是否能反映公司对经济、社会和环境的影响

能 一般 不了解

3、您认为本报告所披露的信息、数据、指标的清晰、准确、完整度如何

高 较高 一般 较低 低

4、您认为公司在服务客户、保护相关利益方面做得如何

好 较好 一般 差 不了解

5、您对公司社会责任工作和本报的意见和建议，欢迎在此提出：

如果方便，请告诉我们关于您的信息：

姓名：_____ 职业：_____

机构：_____ 联系地址：_____

邮编：_____ e-mail：_____

电话：_____ 传真：_____

本报告编制小组

组长：王简

组员：刘师迅、李叶楠、张函瑜

