

## 2022 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”）连续第十六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：2022 年 1 月 1 日——2022 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](http://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”。

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！



### 2022 年栖霞建设企业文化各项活动：



三八妇女节女员工参观项目



职工参加健康知识培训




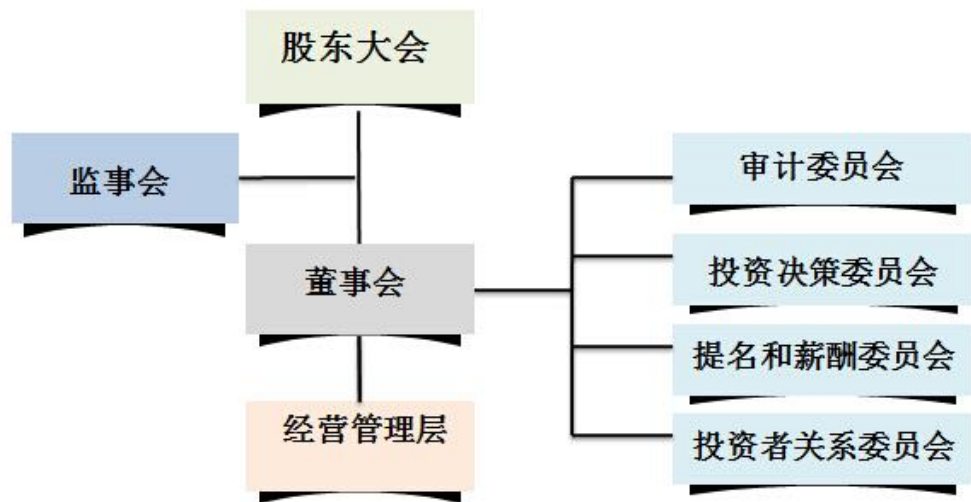
全体党员组织学习

# 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。

2021年年报披露后，公司组织召开了2021年度业绩说明会，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，增强了投资者对公司的了解。

## 三、经营业绩和对股东的回报

2022年，宏观经济形势复杂严峻，房地产市场整体下行，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，一方面加快资金回笼，以强化自身经营能力、提升住宅产品品质为抓手，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55.02亿元；另一方面，加强对资金的精细化管控，提高资金使用效率。

2022年，房地产市场出现了房企债务与现金流错配造成的暴雷及违约的新风险，房地产行业受到较大冲击。报告期内，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，完成了4.4亿元中期票据和1.6亿元公司债券的发行，使得融资结构

进一步优化，融资成本进一步降低。

报告期内，公司坚决贯彻执行“保交楼、保民生、保稳定”任务，克服各种不利影响和严峻挑战，按期完成了南京瑜憬尚府、无锡天樾雅苑、苏州栖园的竣工备案和交付，完成了南京欢乐花园和栖樾府的部分竣工和交付，维护了业主权益和公司信誉。

2022年，房企普遍资金紧张，投资、拿地增速持续下滑。7月12日，公司在南京第二批次土地集中出让中，以50.7亿元摘得燕子矶新城G33（燕尚玥府）、仙林湖G35（半山玥府）和栖霞山G37地块（枫情玥府）三幅地块，一方面增加了土地储备，另一方面充分体现了公司作为本地国企的大局意识和责任担当。

2022年度，公司实现营业总收入69.16亿元，实现利润总额3.13亿元，实现净利润2.01亿元，实现归属于母公司所有者的净利润1.89亿元，实现每股收益0.18元。截止2022年12月31日，公司存货为172.91亿元，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，具备一定的抗风险能力。叠加公司的品牌优势，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20年派现，累计现金分红20.5555亿元，并保持了较高的股息支付率，平均股息支付率达到了52.25%。



栖霞建设上市以来的业绩和分红情况

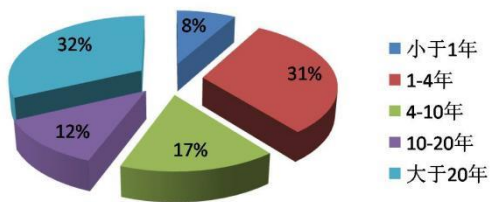


## 对员工的责任

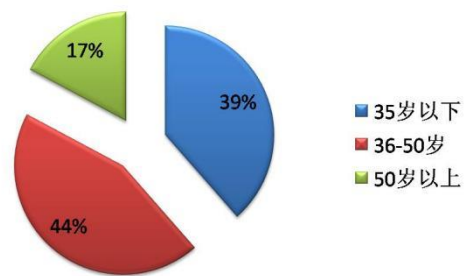
员工是推动企业发展的核心力量，是企业实现变革与突破的重要支撑，同时也为企业实现长期战略目标提供了坚实的基础。在栖霞建设的39年发展史中，长期坚持“员工随企业成长，建筑与时代同步”的发展理念，让员工成长在栖霞，发展在栖霞，圆梦在栖霞，兼顾企业发展壮大与员工健康成长，打造出了一支忠诚度高、综合能力强、精神风貌好、始终勇往直前的人才队伍。

2022年度，栖霞建设继续坚持优化企业人力资源政策，做好人才梯队建设，通过多种渠道引进优秀的人才，为企业的发展不断注入新的力量。长期以来，公司的人才队伍结构合理，能够满足公司各项业务发展的需要。

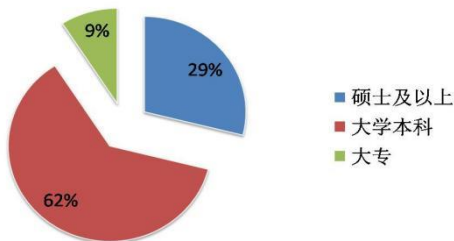
员工司龄构成



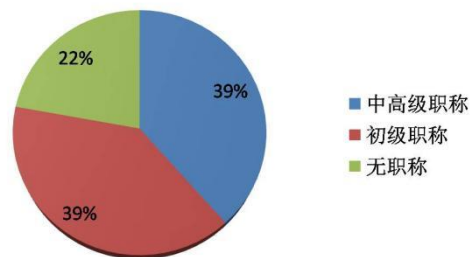
员工年龄构成



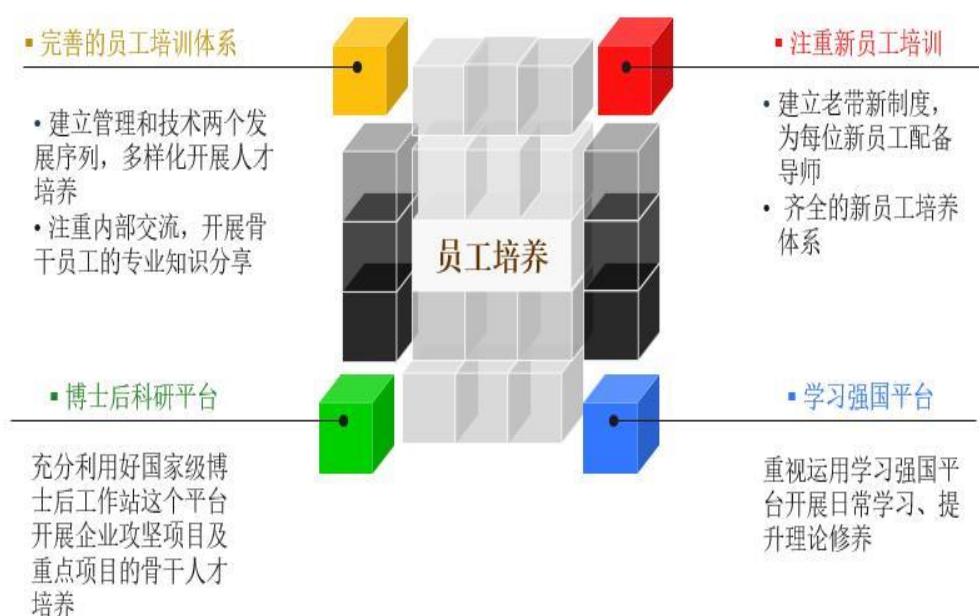
员工学历构成



员工职称构成



公司既注重优秀人才的引进,又加紧对现有员工的不断培养,2022年度,继续细化落实员工培训工作。一年来公司以提升员工素质和能力建设为核心,采用请进来、走出去的模式,先后开展各类培训 37 期。同时,建立健全员工职称补贴机制,鼓励年轻员工加强业务学习,积极取得专业技术职业资格,目前已有 80%的员工具备职称资格,后续这一比重将进一步提高,为公司业务拓展储备了足够人才。



2022 年度,公司继续注重员工至上,积极开展各类关爱员工身心健康的活动,上下同心,其乐融融的“家”文化流淌在企业日常经营的每个细节之处。

## 2022年度“家文化”

始终秉持给员工打造一个温馨的家的理念，注重人文关怀，保障员工权益



员工是企业的主人，要积极引导广大员工大力弘扬劳模精神、主人翁精神、工匠精神，才能更好应对复杂的市场环境，为企业抓机遇促发展，在2022年度，公司继续运用多种渠道，凝心聚力，努力打造企业与员工共同成长的命运共同体，听取员工心声，发挥员工才干。

### • 引导职工代表参与企业民主管理

一年两次的职代会对事关企业生存、改革、发展与稳定等重大问题进行公开；对职工关心的热点、难点、疑点问题进行公开；对涉及职工切身利益、福利待遇的问题进行公开；

### • 让员工有畅通的渠道表达自己的意愿

充分利用公司的企业微信、OA、邮箱等平台以及完善的上下级沟通机制，让员工对企业的发展建言献策。

### • 充分发挥党员同志的先锋模范作用

公司的管理干部中近50%为中共党员，大家立足岗位、凝心铸魂筑牢根本，充分发挥党员同志的先进模范作用，时刻保持开拓进取的精气神，团结普通群众为企业的发展添砖加瓦。

### • 开展劳动竞赛活动

以项目创优、岗位技能竞赛为抓手，开展劳动竞技活动；开展安全隐患随手拍摄影比赛，既调动了员工的工作热情，又展示了员工的爱好特长。



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，积极应对行业发展下行带来的风险挑战，坚持稳中求进、锐意改革创新、体现国企责任担当。

● 栖霞建设以理论学习、廉政教育、作风建设和民主监督为重点，认真落实反腐败

深入开展理论学习	<ul style="list-style-type: none"><li>● 充分发挥党员领导干部领学促学作用，深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想，跟进学习习总书记最新重要讲话精神；</li><li>● 继续用好“学习强国”学习平台；</li><li>● 向全体党员配发并组织学习研讨《习近平谈治国理政》第四卷活动。</li></ul>
加强宣传引导	进一步加强公司电子屏、公告栏、公司网站、公众号等宣传阵地作用和-content管理，加强党史学习教育、文明城市创建、社会主义核心价值观等内容的宣传，积极引导公司干部职工、客户和小区业主进一步树立正确的世界观、人生观和价值观，宣传新思想，传播正能量。三是推动党史学习教育常态化。巩固拓展党史学习教育成果，将“四史”内容纳入中心组学习、“三会一课”，推动党员干部常态化学习，弘扬建党精神，坚定历史自信，在全体党员中凝聚起奋进新征程的强大精神力里。
始终保持惩治腐败高压态势	通过设立信访举报箱、公布举报电话等方式，畅通信访举报渠道，紧盯选人用人、工程招投标、财务报销等重点领域和关键环节，坚持无禁区、全覆盖、零容忍，持续巩固发展集团反腐败斗争压倒性态势。
深化以案促改	用好公司廉政文化馆等阵地，常态化开展警示教育，让党员干部知敬畏、存戒惧、守底线，促进公司党风、行风、作风持续改善。

## 对消费者的责任

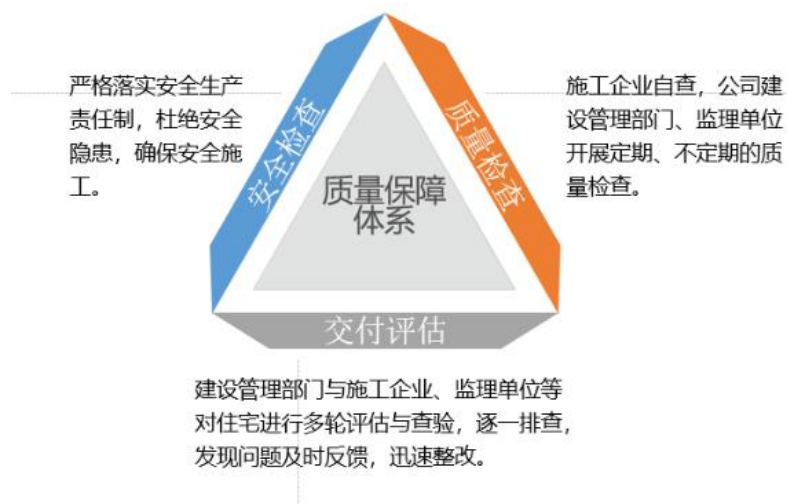
2022年，栖霞建设继续秉承“诚信经营 品质立业”的企业理念，立足住宅产品的居住属性，以品质为核心，持续对产品进行售前、售中、售后等全生命周期服务体系的管控不断提升产品力，优化产品设计，提高精装标准，严控精装细节，升级服务体系，满足消费者多样化多层次的居住需求。

### 一、运用精益建设管理体系 提高项目建造水平

栖霞建设坚持运用“住宅全寿命周期精益建设”的管理体系和信息化、智能化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、智能化管控的应用，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、提升质量保障体系 确保交付品质

作为产品全生命周期服务的重要环节，质量保障体系是栖霞建设持续关注并提升的部分。2022年，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贯穿在栖霞建设的每一个项目中。不论是6月下旬南京星叶瑜憬尚府交付，还是11月下旬苏州栖霞栖园的交付，都以精益求精的品质和专业负责的交付保障得到了业主们的高度评价。



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，杜绝安全隐患，保证施工质量。

2022年6月23日—6月30日，位于南京迈皋桥的星叶瑜憬尚府迎来了首批房源交付，共约258套房源交房，8天的时间交付率达92%，满足了业主交付快速入住的愿望。



2022年11月26日-11月27日，苏州栖霞栖园一次性圆满交付，整个项目一共8栋楼，共约151户，因为业主们对栖园的品质十分期待，踊跃收房，交付提前完成。公司不仅对住宅品质精益管理，更关注客户感受和服务细节上的情感投入，在交房过程中采用一站式服务。

在实现超高交付率的同时，栖霞栖园本次交付还保持了苏州公司交付零投诉的优异成绩。



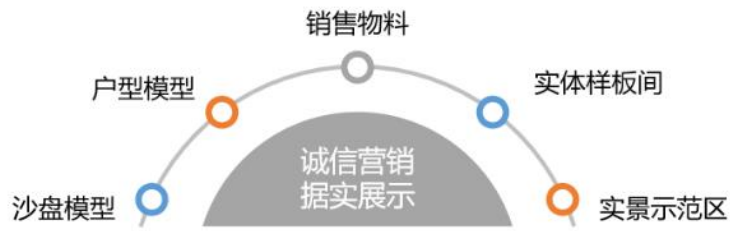
### 三、持续提高服务水平 满足消费者全周期需求

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

栖霞建设遵循《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要求，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关键信息知悉率。





在实体样板间和示意样板单位里，我们秉承尺寸按照标准尺寸进行展示，确保“所见即所得”，1:1还原《商品房买卖合同》约定的内容，真实反映户型、结构、空间尺寸、装修部品部件、交付标准等。去年，各项目开展了“成品家”服务，栖霞建设在售楼处不仅展示交付样板间，还根据“成品家”提供的定制服务、硬装软装家具和家居提供了示意样板展示单位，带给消费者直观和准确的购房体验。

### **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，通过项目微信公众号、视频号以及销售人员，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，业主可以通过线上微信公众号、星叶汇APP平台，线下的销售咨询电话、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 转型“物业+生活”模式**

2022年，栖霞物业以业主为核心，以物业服务为基石，为了给业主提供更专业人性的物业管理服务，率先转型“物业+生活”的双服务模式，在各管理社区设立“物业服务中心与生活服务中心”双中心，建成了具有栖霞物业特色的Q8服务体系：维保服务、客服服务、

保洁服务、安防服务、园林养护、增值服务、案场服务、社区服务等，这一系列先进的运行模式得到了广大业主们的一致认可。



栖霞物业为了满足业主对生鲜食品、生活服务、家居装饰和物业保值升值等社区增值服务的需求，还成立了“星驰供应链”、“星汇到家”、“汇家居”、“汇安家”等四个专业的社区增值服务运营公司，全方位、多角度提高业主满意度和生活品质。2022年6月，星叶瑜憬湾生活馆正式开业，为业主开设了少儿园地、老年活动室、健康理疗室等生活服务空间，举办各类精彩的活动，打造具有“星叶”特色的物业服务品牌。





南京瑜憬湾花园生活服务中心

在过去的一年，栖霞物业以真情贴心专业的物业服务，赢得了多项荣誉：栖霞物业公司荣获南京市住宅小区综合治理工作优秀单位称号、南京羊山湖花园小区获得江苏省宜居示范居住区称号、南京瑜憬湾花园小区和无锡东方天郡小区获得江苏省物业管理示范住宅小区称号、南京汇林绿洲、羊山湖花园、大邦花园荣获 2022 年度市级园林式居住区称号。

## 对合作伙伴的责任

公司的长期发展离不开大量合作伙伴的合作与支持。在共同利益基础上，深度优质的合作，发挥各自的专长和优势，使整体的利益最大化，最终实现合作共赢。目前公司的主要合作伙伴和供应商包括：设计单位、施工企业、建筑材料、装潢装饰、设备安装、营销代理等。在合作过程中，栖霞建设始终秉承“公平公正、阳光采购、平等互利、共赢发展”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。与南京市第二建筑设计院有限公司等设计单位建立了长期的战略合作。他们的专业知识、丰富的经验以及创新的设计理念为公司提供了优质的设计方案和众多的经典户型，有效的满足了市场的需求。

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。通过长期合作与学习，公司也成立了南京栖霞建

设工程有限公司，向建筑市场迈出了全新的一步。栖霞建工得力于自身的优势以及众多优质合作单位的合作，发展非常迅速 2022 年完成产值 6.7 亿元。

材料设备供应商方面。公司与 PPG 涂料、施耐德电气、日立空调、通力电梯、蒂升电梯、高仪、杜拉维特、科勒卫浴、骊住等国际知名品牌继续保持战略合作。在提高项目产品品质的同时还降低了采购成本。



## 二、 合格合作单位的选择

公司除了和原有的优质合作单位继续合作，还会通过联合集采，采购平台以及龙头地产企业优质供方推荐等渠道，采用招标的方式不断引进新的合作单位。新的合作单位的增加，可以提高合作单位之间的竞争力，降低合作成本，增加产品服务，提升创新能力等。栖霞建设在选择合格合作单位及供应商时，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合作单位还是新晋供应商，公司都采取相同的评判标准和审核机制。公司对合作单位实行评分分级制度，供应商的考核项目包括质量、交期、服务、价格水平等多方面内容。每年还会对供应商的资质，财务状况，品控、产能等多方面进行审核。并不定期随机对合作伙伴进行飞行检查，确保合作伙伴能提供优质持续的

服务。对不合格的供应商或合作伙伴给与提醒和整改的时间，在整改期间如仍未能整改和正常合作的，将从名录库中去除，取消合作，并纳入黑名单。对于优质的合作单位，依法履行合同，对于在合作过程中，项目获得部、省、市级优质工程的合作伙伴会予以合同约定的奖励。

同时公司在每一品类的合作单位会保持三家或三家以上的合格供应商，以供合作时能有更优的选择和成本控制，以及在合作出现问题时，有合格供应商可以进行随时替换，从而对工程项目质量和进度能有效保证。

公司在经营和发展的同时，依然十分注重环境保护问题。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。坚持做到‘不绿色，不采购’。对环境污染和不达标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**

对于长期优质的合作伙伴合作可以降低合作企业的经营风险。使企业的竞争力增强，并使交易成本降低，还可以优化服务质量以及提供更多的增值服务。因此栖霞建设非常注重与合格供应商建立长期稳固的战略联盟，相互支持、共同成长。



虽说“同行是冤家”，然而当今的社会发展中同行之间却都需要采用“抱团取暖”的方式才可以更好的共同发展。公司与其他房地产企业也构建联盟，利用各自的优势资源，互相协作，从而提升企业整体竞争力。


全联城市基础设施商会会员单位

公司仍为全联城市基础设施商会（原中城联盟）会员，董事长江劲松同志为商会副会长。公司参加了商会组织的中城联采第十二批联合采购，并圆满完成了中城联采第十二批浴霸品类的联合招采主办单位工作以及其他品类联采的各项招标工作。通过中城联采与联盟成员单位采用联合采购的方式，提高采购量，用以量换价的联采模式大大降低了公司的采购成本。

#### 四、 责任理念，锻造优质产品

2022 年的房地产行业，是极不平静的一年，个别房企债务暴雷，整体楼市去化困难，回款受阻，成批房企陷入亏损，房地产经历着前

所未有的困境。但在如此不利的大环境下，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了这场寒冬。公司不仅实现了规模上的前进，营收、利润还实现了逆市增长。

作为一个企业，在追求经济利益的同时，还应该承担社会责任，为社会做出积极的贡献。作为践行绿色人居生活价值的品牌房企，继续参与到打造绿色供应链的行动中，展现优秀房企的社会责任。在产品品质上公司继续坚持以提高“人居质量”为出发点，以绿色住宅开发为核心，从产品的每一处细节让客户感到舒适舒心，同时提升了公司的品牌效应和经济效益。

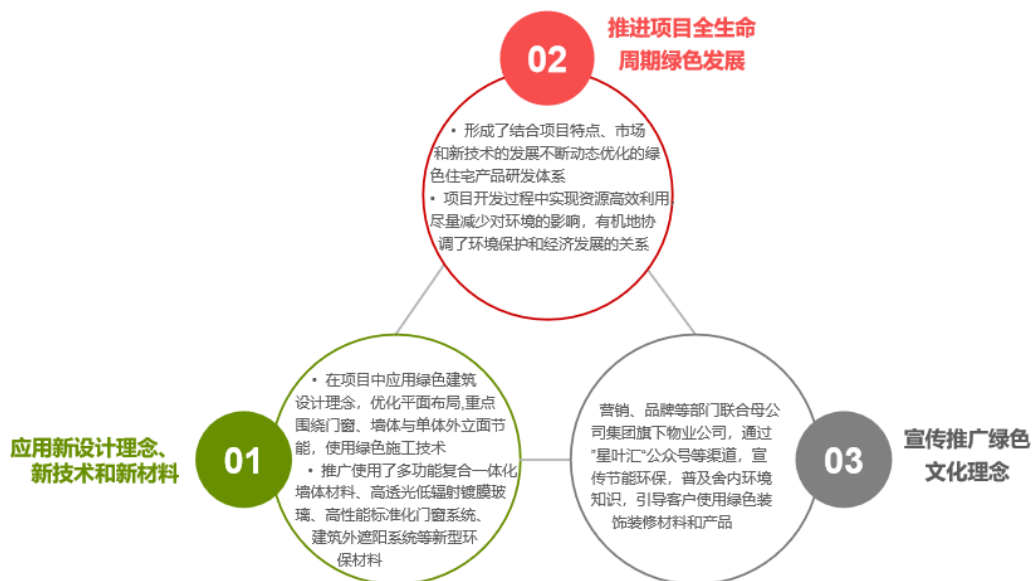


## 对环境和资源的责任

2022 年栖霞建设紧跟国家建筑产业现代化和数字化转型升级的步伐，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，贯彻全生命周期精益建设理念，努力构建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，推进减污降碳

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、主动节能技术措施。落实低碳发展、节能减排理念，努力实现碳达峰碳中和目标，建造高品质绿色住宅建筑。公司住宅项目均采用可再生能源，降低建筑的能耗，努力步入建造零碳建筑、零碳社区行列。2022 年公司多个项目获得市文明工地、市优质工程等殊荣。



## 二、持续推进海绵城市建设

2022年3月江苏省发布《南京市“十四五”海绵城市建设规划》，栖霞建设积极响应国家全域推进海绵城市建设的号召，在公司新建的G33、G35、G37地块项目规划设计上，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、植被缓冲带等低影响开发设施，实现减缓雨水径流，增强蓄水泄洪能力，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。



低影响开发设施

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、强化全生命周期精益建设理念与模式

栖霞建设在科学有效的新理念、新技术指导下，提升对建设流程的管控和建设资源的管理。公司长期组织力量深入研究精益建设核心理论和关键技术，在实践中不断强化全生命周期精益建设理念和具体落实模式，持续提升工程建设管理水平，切实保障工程质量安全，着力构建高质量发展新局面。

**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

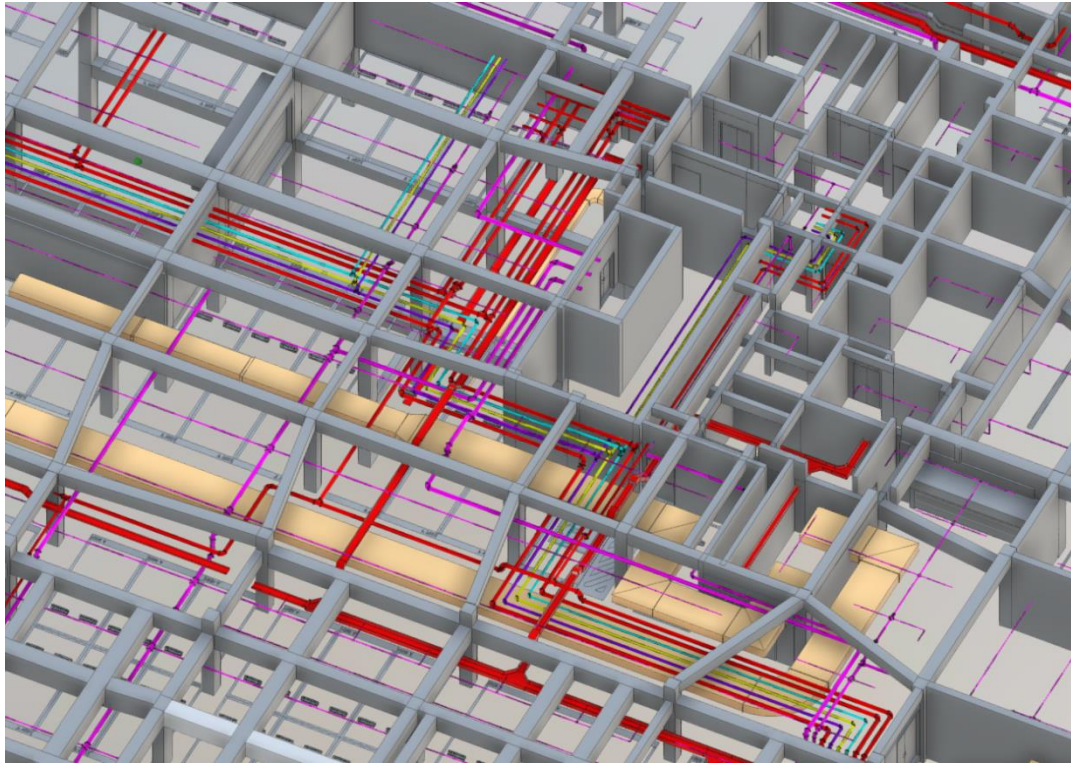
**精益建设材料设备、工艺及相关技术**

- 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、研究应用智能建造和智慧家居

2022 年栖霞建设继续探索推进 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。在本年度新建项目中，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及碰撞检测，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、地库品质。





公司项目地库机电 BIM 模型

公司在项目工地上利用 BIM 技术模拟安装及风险点技术交底、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。

现在消费者更关注家庭生活质量，栖霞建设敏锐捕捉市场需求，在新建住宅 G17、G118、G112 地块项目中实现科技住宅与全屋智能一体化，提升居家安全性、便利性、舒适性。



智能化可视对讲控制屏

## 五、稳步推进工程总承包建设组织模式

“十三五”初期我国工程总承包的推行进入政策发布高峰期，栖霞建设积极响应，从去年开始所有新建住宅项目均采用 EPC 工程总承包组织模式，有效控制投资，推行限额设计，注重优化设计方案，提高设计质量，减少后期设计变更，促进设计与施工深度融合，提高工程项目组织实施效率。

## 六、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。

2022 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。

除了满足房地产开发建设的基本指标要求，公司开创“成品家”服务模式，引入国际设计师平台和反向定制，精准满足购房者的个性化家居需求。公司在新建项目中除实行成品房交付，同步开展“成品家”定制服务，减少客户后期因二次装修改造产生的资源浪费。2022年“成品家”模式在南京瑜憬尚府圆满交付，做到“省时、审美、省心”，得到购房者的认可好评。

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设方式的应用深度和宽度，推广新型建设方式适宜技术，培养满足新型建设方式发展需求的技术和管理人才，通过房地产业链上下游的紧密结合、优势互补，实现新型建设方式联盟发展。

## 积极承担社会责任

2022年，房地产市场出现深度调整，行业发展面临严峻挑战，房地产企业承受着巨大的经营压力。在此背景下，公司贯彻落实高质量发展要求，坚持稳中求进工作基调，谨慎防范经营风险，不断提升核心竞争能力和产品力，在实现企业平稳健康发展的同时，结合自身的专业优势和业务领域，继续切实履行社会责任。

### 一、稳步推进“保交楼”工作

去年以来，“保交楼”成为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。“保交楼”工作做得好，能够维护业主利益，降低金融风险，畅通楼市循环，激活终端需求，增强购房信心。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，努力克服各种挑战，最大限度保证了南京、无锡、苏州各项目的竣工交付。2022年，在全体员工的共同努力下，公司全年累计交付商品房2300余套。

### 二、积极参与保障房建设和人才房供应

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和供应，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。2022 年，在政府主管部门的统一部署和指导下，公司向社会供应定向人才房 386 套，在各商品房项目中接受各类人才优先选房 215 套，累计面向人才提供房源 601 套。



南京星叶云墅开盘人才优先选房



南京星叶瑜憬尚府开盘人才优先选房

### 三、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，成立了“星驰供应链”、“星汇到家”、“汇家居”、“汇安家”四个相对专业的社区增值服务运营公司，建成了具有栖霞物业特色的 Q8 服务体系，积极开展社区团购、二手房租售、旧房改造等多种社区经营，不断提升服务品质和业主满意度。2022 年，南京瑜憬湾花园和无锡东方天郡双双获得江苏省物业管理示范住宅小区称号；南京羊山湖花园获得江苏省宜居示范居住区称号；栖霞物业党支部被授予南京市物业管理行业“先进基层党组织”称号；羊山湖花园管理处被南京市总工会授予“工人先锋号”称号。栖霞物业多名员工被省、市相关部门授予荣誉称号。





栖霞物业四大特色服务



栖霞物业社区团购

#### 四、热心参与公益慈善事业

在政府的大力支持下，由公司设立并负责运营的南京市栖霞区对口帮扶展馆运营情况良好，在帮助对口帮扶地区农副产品打开南京市场方面，发挥了积极作用。子公司栖霞物业通过电商平台助力八卦洲农产品销售。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。由于在支持退役军人就业创业方面成绩突出，栖霞物业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。2022年来，为加强专业队伍建设，栖霞物业面向退役士官，进一步加大了招聘和培养力度，越来越多的优秀退役士官走上各级管理岗位。

