

中交地产股份有限公司

2024 年度 ESG 报告

2025 年 4 月

目录

报告导读..... 1

领导致辞..... 3

关于我们..... 5

 （一） 公司概况..... 5

 （二） 组织架构..... 5

 （三） 经营方针..... 6

 （四） 组织文化..... 6

 （五） 业务布局..... 6

荣誉 2024..... 7

责任专题：责任驱动转型，开创可持续未来..... 11

 （一） 产品力向精，回应美好人居新需求..... 11

 （二） 交付力向强，以心交新显担当..... 12

 （三） 服务力进阶，温暖每一次遇见..... 14

可持续发展管理..... 17

 （一） 可持续发展管理架构..... 17

 （二） 实质性议题识别..... 17

 （三） 利益相关方沟通..... 18

一、 为股东，美好价值创造者..... 20

 （一） 优化公司治理..... 20

 （二） 深耕企业改革..... 24

 （三） 笃行合规管理..... 24

 （四） 强化风险管控..... 26

二、 为客户，美好生活营造者..... 29

 （一） 维护客户权益..... 29

 （二） 严控质量管理..... 34

 （三） 引领创新发展..... 36

 （四） 筑牢安全防线..... 39

三、 为环境，美好生态守护者..... 43

（一） 践行绿色管理.....	43
（二） 推进绿色建造.....	44
（三） 深化绿色运营.....	48
（四） 倡导绿色生活.....	50
四、为伙伴，美好事业推动者.....	52
（一） 厚植人才沃土.....	52
（二） 坚持责任采购.....	56
（三） 协同行业共进.....	58
五、为社会，美好家园建设者.....	59
（一） 区域协调发展.....	59
（二） 推进乡村振兴.....	62
（三） 打造幸福社区.....	62
未来展望.....	65
附录.....	66
（一） 关键绩效.....	66
（二） 指标索引.....	68
（三） 评级报告.....	70
（四） 意见反馈.....	71

报告导读

本报告为中交地产股份有限公司（简称“中交地产”、“公司”、“我们”）向社会公开发布的第三份 ESG 报告，重点披露 2024 年中交地产在环境、社会及治理方面的理念、重要实践和年度成效。

■ 报告周期

本报告为年度报告，每年发布一次。

■ 报告承诺

中交地产董事会及全体董事保证，本报告中所披露的信息、数据真实可靠，不存在任何虚假内容、误导性陈述或重大遗漏。

■ 报告范围

除特别说明外，本报告的覆盖范围与中交地产 2024 年度财务报告保持一致。时间范围为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，部分内容向前后适度延伸。组织范围为中交地产及其所属各城市、项目公司及专业公司。

■ 编制依据

国务院国有资产监督管理委员会《关于新时代中央企业高标准履行社会责任的指导意见》

国务院国有资产监督管理委员会《建筑央企海外 ESG 工作指引》

中国社会科学院《中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）之房地产业》

深圳证券交易所《上市公司自律监管指引第 17 号——可持续发展报告（试行）》

深圳证券交易所《上市公司自律监管指南第 3 号——可持续发展报告编制》

香港联合交易所上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》

联合国可持续发展目标（SDGs）

全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）

国际可持续准则理事会（ISSB）《国际财务报告可持续披露准则第 1 号——可持续相关财务信息披露一般要求》

国际可持续准则理事会（ISSB）《国际财务报告可持续披露准则第 2 号——气候相关披露》

■ 信息说明

本报告所引用的财务数据主要来自经审计的财务报告，其他数据来源于公司正式文件和统计报告等。除特别说明外，报告中的财务数据均以人民币为单位。

■ 报告获取

本报告提供简体中文版本供读者参阅，并以电子文件方式发布，可在深圳证券交易所网站（<https://www.szse.cn/>）获取。

领导致辞

2024 年是中华人民共和国成立 75 周年，也是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。这一年，房地产行业发展历程极不平凡，是政策支持与市场调整并存，挑战与机遇同在的一年。作为责任央企，中交地产始终牢记使命担当，以“高质量发展提升年”为工作主线，勇当服务国家发展所需、人民生活所需的排头兵；认清形势、坚定信心，及时调整发展战略，用全力做产品、用真心保交付、用热忱优服务；坚守“美好生活营造者”品牌定位，持续满足人民对美好生活的向往。

党建领航，夯实稳健发展根基。我们始终以严的基调、严的措施、严的氛围治党管党，高质量开展党纪学习教育，全面加强党的领导和党的建设，央企姓党的政治底色更加鲜明。我们切实将党的领导融入公司治理各个环节，建立权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，为企业稳健发展提供坚实保障。我们全面贯彻落实改革深化提升行动工作要求，抓实改革深化提升行动各项工作，以改革激发活力，以增量盘活存量，以创新化解风险。2024 年，完成中交服务全资收购，拓展轻资产业务，实现开发业务产业链的延伸。

品质筑基，塑造卓越匠心工程。我们从“新场景·心体验”出发，提出 M+交享生活体系的产品理念，迭代打造和、春、华、璞、逸、萃六大产品体系，更好满足人民群众高品质居住需求。我们以“保交付、稳民生”为己任，打造“以心交新”交付体系，提供贯穿全生命周期的温暖陪伴与贴心服务。全年完成竣工备案项目 37 个，建筑面积共计 417.7 万平方米。我们构建“交心服务体系”，布局“大城市服务”与“大交通服务”两大赛道，全力打造全覆盖、全周期、一站式的服务生态。我们以提升公司产品竞争力、提升客户体验为目标，着力打造绿色、智慧、健康的科技社区标准体系，建立科技社区认证评价标准，以科技创新赋能中国建造。

生态向美，绘就绿色低碳画卷。我们贯彻“全面规划，合理布局，预防为主，综合治理，强化管理”的环保方针，建立落实环境保护分级责任制，形成从总部到基层各项目的生态环保组织管理体系。我们持续探索绿色低碳新技术、新工艺、新设备、新材料，大力发展绿色建筑、低碳建筑，建立中交地产住宅星级认证体系，着力建设绿色、健康、低碳、智慧的好房子。“中交集团上海总部基地”项目荣获 2024 年度绿色建筑标杆项目。我们践行绿色低碳运营，倡导简约适度、绿色低碳的工作和生活方式，让“每个人都是生态环境的保护者、建设者、受益者”的理念深入人心。

携手共进，同筑和谐美好社会。我们深入贯彻国家区域协调发展战略，深耕长三角、大湾区、京津冀等核心区域，构建房地产开发、基础设施建设与城市综合运营协同发展新格局，助推区域经济高质量发展。我们始终将员工视为企业最宝贵的财富，维护员工合法权益，完善薪酬福利体系，畅通职业发展通道，关心员工工作生活，让员工的获得感和幸福感更加充实、更有保障。我们开展“产业+消费”帮扶和组织帮扶，成功引进 20 余个产业项目，以实际行动助力乡村振兴。我们打造“暖心社区”，组织“蓝马甲”志愿者开展公益活动，以暖心行动共建温情生活圈。

潮平海阔，千帆竞发。2025 年是“十四五”收官之年，也是“十五五”开局之年。我们将更加紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，紧紧抓住房地产行业托举政策机遇，聚焦“高质量发展突破年”主线，以更加坚定的信念、更加务实的作风，守正创新、锐意进取，全力打好“十四五”收官战，奋力开启“十五五”新篇章，为中交房地产打造国内领先的城市开发与运营商，为中交集团加快建成具有全球竞争力的“三型”世界一流企业作出应有贡献！

郭主龙

中交地产股份有限公司 党委书记、董事长

关于我们

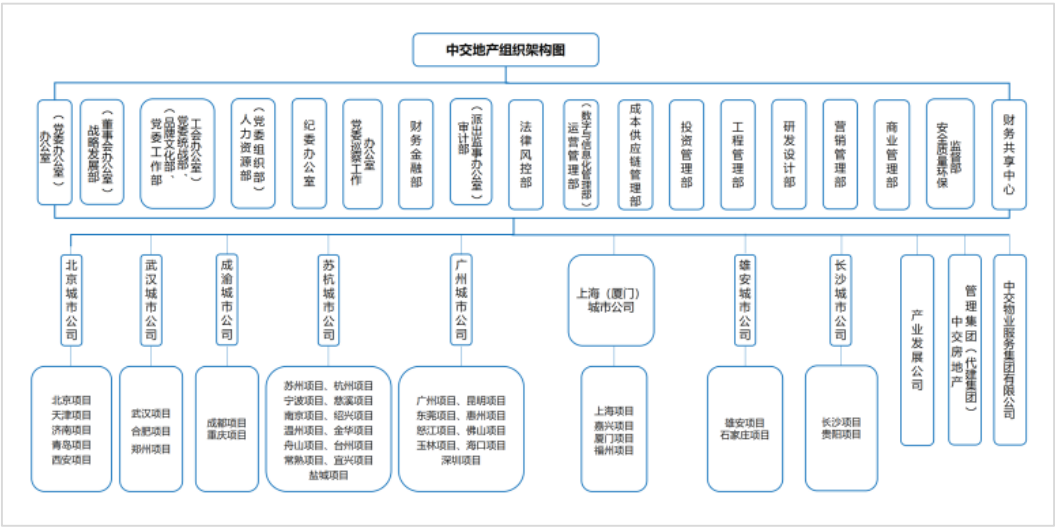
（一）公司概况

中交地产股份有限公司（深交所，代码 000736，以下简称“中交地产”），成立于 1993 年，是世界 500 强企业中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）独资设立的中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产”）所属主要开发平台公司，也是中交集团“三核五商新中交”战略中“城市发展商”的重要实践者和“中交”品牌在地产业务的首要承接者。

中交地产始终秉承中交集团“让世界更畅通，让城市更宜居，让生活更美好”的企业愿景，紧紧依托中交集团全产业链优势，积极推动房地产开发与基础设施建设及城市综合开发运营等业务的协同发展，持续深耕京津冀、长三角、成渝、粤港澳大湾区等经济发达地区，集中优势资源，提升品牌价值，打造核心竞争力。

（二）组织架构

中交地产设置办公室（党委办公室）、战略发展部（董事会办公室）、党委工作部（品牌文化部、党委统战部、工会办公室）、人力资源部（党委组织部）、纪委办公室、党委巡察工作办公室、财务金融部、审计部（派出监事办公室）、法律风控部、运营管理部（数字与信息管理部）、成本供应链管理部、投资管理部、工程管理部、研发设计部、营销管理部、商业管理部、安全质量环保监督部、财务共享中心共 18 个总部部门；在全国设有北京、武汉、成渝、苏杭、广州、上海（厦门）、雄安、长沙 8 家城市公司，各城市公司下辖直管项目公司，另有全资子公司中交物业服务集团有限公司、中交地产产业发展公司、中交房地产管理集团有限公司。



（三）经营方针

中交地产紧扣中交集团“高质量发展提升年”主线和“高质量执行力建设”，聚焦“做实资产”、“做强投资”两个重点，统筹推进党的建设、生产经营和改革发展，坚持“12345”发展路径，打造“三个一流平台”。

“12345”发展路径	聚焦一个中心（全面加强党的领导），打造两个引擎（传统住宅业务、代建业务），实施三大策略（组织变革策略、管理提升策略、人才兴企策略），实施四个支撑（资源支撑、品牌支撑、服务支撑、文化支撑），实现五个统一（规模与效益统一、稳健与效率统一、全局与局部统一、统筹与能动统一、价值与风控统一）。
“三个一流平台”	全力以赴打造央企一流的党建引领平台、国内一流的城市开发运营平台、行业一流的管理示范平台。

（四）组织文化

品牌定位	品牌愿景	品牌使命	品牌价值诉求	品牌宗旨	品牌主张
美好生活 营造者	雅颂天地 和美中国	交融天下 联心筑家	都市精粹 五彩生活	以人为本 以生活为本 以社区为本	真诚、开放、 美好、朴实、 庄重

（五）业务布局

中交地产开发业务锚定中交集团“三重两大两优”的经营策略，实现全国八大城市公司布局，聚焦一线及强二线城市。2024 年，公司累计在施项目 53 个，累计在施建筑面积 852.43 万平方米。全年完成竣备 37 个项目，共计 41 批次，建筑面积共计 417.7 万平方米。全年实现新增供货共计 72.45 万平方米。



荣誉 2024

公司荣誉

获奖名称	获奖单位	颁奖单位	图片
2024 中国房地产百强企业运营效率 TOP10	中交地产股份有限公司	中国指数研究院	
2024 中国房地产百强企业融资能力 TOP10	中交地产股份有限公司	中国指数研究院	
2024 中国房地产百强企业成长性 TOP10	中交地产股份有限公司	中国指数研究院	
2024 中国房地产交付力优秀企业	中交地产股份有限公司	中国企业评价协会 清华大学房地产研究所 北京中指信息技术研究院	
2024 中国地产企业综合实力 TOP20	中交地产股份有限公司	亿翰智库	
2024 中国房地产产品力优秀品牌	中交地产股份有限公司	中国企业评价协会 清华大学房地产研究所	

		北京中指信息技术 研究院																					
2024 中国房地产代建 企业品牌 10 强	中交房地产管理 集团有限公司	中国房地产报 中国城市与区域治 理研究院	以新为径 2024 中国房地产代建企业品牌 10 强 品牌发展大会 2024 中国房地产代建企业品牌 10 强 <table><tr><td>1</td><td>绿城管理</td></tr><tr><td>2</td><td>金地管理</td></tr><tr><td>3</td><td>华阳置地</td></tr><tr><td>4</td><td>蓝城乐居</td></tr><tr><td>5</td><td>龙湖龙智造</td></tr><tr><td>6</td><td>蓝绿双城</td></tr><tr><td>7</td><td>旭辉建管</td></tr><tr><td>8</td><td>中原建业</td></tr><tr><td>9</td><td>融信共创建管</td></tr><tr><td>10</td><td>中交管理</td></tr></table>	1	绿城管理	2	金地管理	3	华阳置地	4	蓝城乐居	5	龙湖龙智造	6	蓝绿双城	7	旭辉建管	8	中原建业	9	融信共创建管	10	中交管理
1	绿城管理																						
2	金地管理																						
3	华阳置地																						
4	蓝城乐居																						
5	龙湖龙智造																						
6	蓝绿双城																						
7	旭辉建管																						
8	中原建业																						
9	融信共创建管																						
10	中交管理																						

项目荣誉

获奖项目	获奖名称	图片
成都中交·锦江九悦	第十九届金盘奖·综合类 全国总评选 年度最佳预售楼盘	 金盘奖 2024 China Real Estate Development Enterprise Brand Top 10 Ranking 成都·中交·锦江九悦 在第十九届金盘奖·综合类全国总评选中荣获 年度最佳预售楼盘 开发商：中交地产 金盘奖组委会
成都中交·锦江九章	第十九届金盘奖·综合类 全国总评选 年度最佳预售楼盘	 金盘奖 2024 China Real Estate Development Enterprise Brand Top 10 Ranking 成都·中交·锦江九章 在第十九届金盘奖·综合类全国总评选中荣获 年度最佳预售楼盘 开发商：中交地产 金盘奖组委会
成都中交·天府九章	第十九届金盘奖·空间类 全国总评选 年度最佳大户型空间	 金盘奖 2024 China Real Estate Development Enterprise Brand Top 10 Ranking 成都·中交·天府九章 在第十九届金盘奖·空间类全国总评选中荣获 年度最佳大户型空间 开发商：中交地产 金盘奖组委会
上海中交·滨江广场	第十九届金盘奖·空间类 华东地区评选 最佳商业办公空间	 金盘奖 2024 China Real Estate Development Enterprise Brand Top 10 Ranking 上海·中交·滨江广场 在第十九届金盘奖·空间类华东地区评选中荣获 年度最佳商业办公空间 开发商：中交地产 金盘奖组委会
上海中交·滨江广场	第十九届金盘奖·综合类 华东地区评选 年度最佳写字楼	 金盘奖 2024 China Real Estate Development Enterprise Brand Top 10 Ranking 上海·中交·滨江广场 在第十九届金盘奖·综合类华东地区评选中荣获 年度最佳写字楼 开发商：中交地产 金盘奖组委会

中交建发·五缘海悦	第十九届金盘奖·空间类 华南地区评选 年度最佳豪宅空间	
深圳中交科技城项目	2024 年度杰出租赁项目奖	
天津红桥报春里项目	园冶杯国际竞赛住区景观奖银奖	
中交建发·五缘海悦	2024 第六届 LIA 园匠杯年度地产示范区景观金奖	
中交集团上海总部基地	2024 年度绿色建筑标杆项目	
成都中交·锦江九章	2024 年度金盘产品力 奢享大宅金级认证	

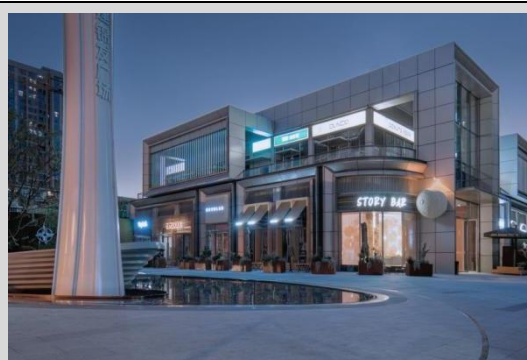
责任专题：责任驱动转型，开创可持续未来

当前，我国房地产市场仍处于“止跌回稳”阶段，进入地产下半场，房地产行业高质量发展成为普遍共识，产品力和服务力已成为企业发展的核心要义。中交地产迎合时代趋势，深入开展以人为本、以需求为导向、以产品为核心的探索，并不断进行自身产品价值体系的梳理和升级，用实际行动践行企业发展与服务社会同频共振，持续关注民生福祉和社会需求，努力为客户、为社区营造美好生活，促进社会和谐与可持续发展。

2024年3月，中交地产在延续“美好生活营造者”的品牌定位基础上，焕新品牌战略，正式发布“与生活共美”年度品牌主张，不仅关注物理空间的舒适和美感，还更加重视业主的情感需求、生活方式以及持续变化的期望值，交出了一份兼具趋势洞察与人文关怀的至美生活答卷，为更好的时代、更好的城市、更好的人居，共建更好的未来。12月，中交地产完成中交服务全资收购，实现房地产业务产业链的延伸，进一步提升上市公司房地产业务投建运一体化能力，符合公司经营发展的需要和长远发展战略规划，有助于在房地产行业实现多元化发展，助力公司拓展轻资产业务，打造中交地产特色产品谱系，提升资产质量、增强抗风险能力，为长期可持续发展奠定基础。



武汉 中交·泓园



成都 中交·锦江九悦

（一）产品力向精，回应美好人居新需求

中交地产坚持打造精工质造之美，从“新场景·心体验”出发，提出“M+交享生活体系”的产品理念，衍生出 MEET（交流）、MERIT（优享）、MELODY（愉悦）、MEADOW（生态）、MAGIC（乐活）五大场景，主动适配客户高品质需求，实现产品迭代升级。

中交地产在产品力向精的认知和实践尤为深刻和突出。在产品设计上，践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，力求打造出既美观又舒适的居住空间。在智慧科技赋能上，将智慧科技融入地产开发与服务的全过程中，形成以“智能社区”、“生态科技”、

“健康守护”三维一体的系统来构建中交智慧社区板块的系统性革新。

案例：暖心盒子新空间，温暖空间悦生活

中交地产考虑到当下科技的发展、居民的居住需求以及公司产品线相关的景观场景，创新社区景观构筑的分级分类体系，旨在搭建一个能够承载社区生活的暖心构筑空间，探索生活的无限可能。暖心盒子计划从客群需求出发，承接 5 大暖心系统，通过“7+1”场景延续创新，演绎 3 大核心价值，促成“4+3”策略延伸，全面覆盖社区场景，构建理想暖心社区。通过 7 个标准盒子，从社交空间的分割细化到健康盒子的科技链接属性，最后落位于艺术细节的实体表现。

- “7+1”场景即暖心客厅、趟趟水吧、健身房、暖林文化馆、心情花园、暖意之路、睦邻友好入户、装置化构筑；
- 3 大核心价值即边界社交的体现、空间科学的感受、艺术生活的探索；
- “4+3”策略即动线缝合、安全边界、构筑装置化、被动构筑优化 4 项现有优势，功能整理、空间升级、艺术融入 3 个维度。



中交·国贸鹭原项目

（二）交付力向强，以心交新显担当

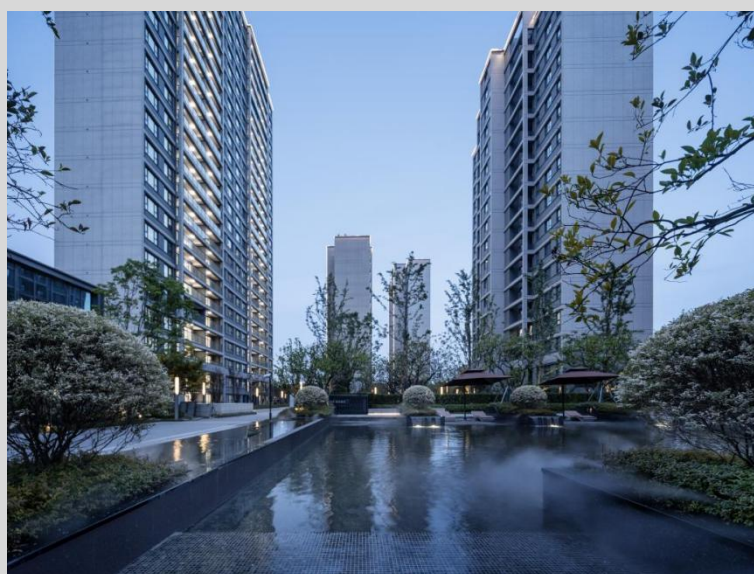
中交地产始终以“保交付、稳民生”为己任，坚持从客户需求及体验出发，通过“以心交新”温暖交付体系，打造贯穿全生命周期的温暖陪伴与贴心服务，承袭“兑现即保障”的开发精神，打通交付前-交付中-交付后全维链条，以无微不至的呵护关怀给予客户充足保障。2023 年，“以心交新”交付体系的落地，开启中交地产全景交付元年。2024 年，温暖归家

的故事仍在全国 11 座城市延续，“精益求精”的自我迭代，成为这一年的主线。通过更优化的交付旅程、更贴心的交付服务、更满意的交付品质，构建能够引发情感共鸣、极具生活温度的理想家园，让老有所依、幼有所乐，前瞻性、针对性满足新生代客群生活需求。

案例：以心相交，成其久远——苏州春映东吴项目完美交付

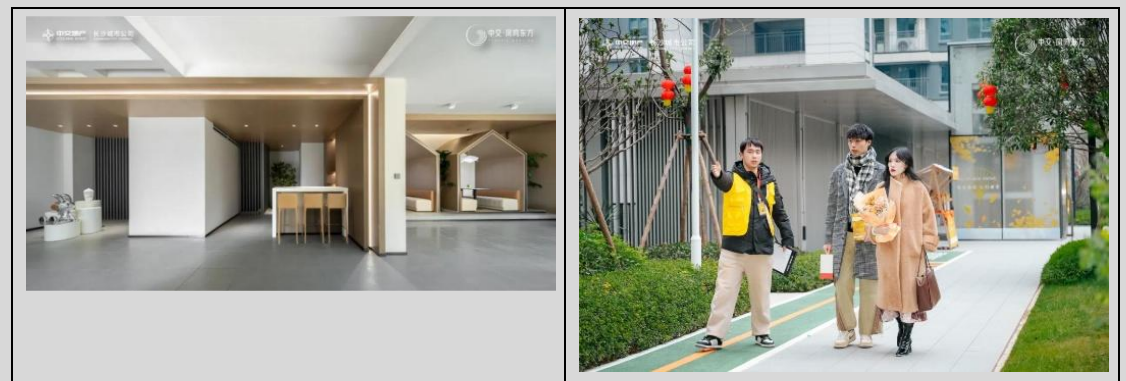
以心相交，成其久远，中交地产苏杭城市公司始终坚信，唯有真诚善意，最能打动人心。在交付前的无数个日夜，中交·春映东吴项目全体人员都冲锋一线，争分夺秒地进行交付筹备工作。13 天通电，7 天安防验收通过，7 天消防验收通过，完美体现中交速度。交付前，春映东吴项目开展工地开放日，收集有关社区与家园品质提升的 1,369 条建议，在交付前全部完成整改提升，兑现如期交付的承诺。

2024 年，春映东吴迎来了第二批次交付，实现到访交付率 98%。交付后，春映东吴项目搭建交付后生活的体验空间，通过小区内社群举行家宴轰趴、业主体验中心开放、业主生日会等丰富多彩的活动。有担当，有情怀，有温度，有品质，这是业主对于春映东吴的评价。在炎热的夏季，业主们自发组织为项目施工人员送清凉。在面对业主维修问题能做到急业主所急，积极践行“1324”服务承诺，业主发现问题后，房修工程师半小时内上门，小问题当场解决，其他问题确保一周内解决，困难问题确保一个月内解决。在“看不到的服务”里让业主感受到“看得见的幸福”。



案例：如期而至，顺利交付

交付，是时间沉淀而出的美好。归家，是空间塑造而出的温暖。中交长沙·凤鸣东方项目坚守品质交付信念，高质量完成 344 套房屋暖心交付任务，这既是业主家人的心中所愿，亦是中交长沙·凤鸣东方项目对理想生活的承诺兑现。交付不是终点，而是美好的递进。中交·凤鸣东方项目将继续以温情守护初心，将家的美好融入生活的点点滴滴，为业主开启理想生活新篇章。



（三）服务力进阶，温暖每一次遇见

中交服务打造交心服务之美，致力于通过专业和服务加持，成为城市美好生活的重要拼图。依托于中交集团全产业链和综合一体化服务优势，中交服务构建“交心服务体系”，布局“大城市服务”与“大交通服务”两大赛道，以住宅、商写、公建、陆路、空港、港口为核心服务业态，以空间服务、美居服务、资产服务、前介服务、餐饮服务、商业运营、产业运营等增值服务为业务增长点，提供多元定制化服务，致力于打造成为国际一流的“城市·交通·人”综合服务商。



案例：建立高校全场景服务生态，构筑和谐文明校园环境

校园不仅是学习的场所，更是无数学子生活的重要空间。中交服务凭借在企业资质、从业经验、服务能力、招商运营能力等方面的专业优势和过硬实力，全面承接重庆城市管理职业学院荣昌校区后勤服务。中交服务聚焦食、住、娱、学、体等方面，借助强大的供应商资源储备，仅用不到 2 个月时间就将学校生活区商业街近 90% 的商户敲定落位。整洁有序的校园环境、温暖可口的餐食供应，设备设施的稳定运行、丰富多元的商业配套，一系列校园服务保障措施为师生提供更加便捷的体验。中交服务从传统物业服务出发，通过全委模式切入，不断探索高校物业可扩展性，持续推动校园后勤服务向专业化、智慧化迈进。



案例：持续发力“大交通服务”，在海拔超 2,000 米以上做物业

依托中交集团在公路、轨交、空港和港口的业务布局，中交服务将物业服务的半径扩展到路之沿途、国之边疆。新疆 G575 高速公路项目是中交服务在陆路交通服务领域的代表性服务项目。在中交服务驻守的南山口收费站、东天山隧道管理所（监控站）、东天山停车区等站点中，极端天气多、气候环境恶劣，在这样反常的气候和恶劣的条件下，项目组全年 365 天为 7 个站点提供安保、食堂、保洁、维修等物业服务，共保障年度近 338 万辆车次通行，并创下全年零事故的安全运营纪录。



案例：匠心深耕“大交通服务”，成功进驻高铁物业领域

中交服务成功中标长春西站、龙嘉站高铁物业项目，标志“大交通服务”体系迈入新阶段。作为京哈高铁和长珲城际铁路的重要枢纽，这两座高铁站承载着大量旅客运输需求，对物业服务专业性和精细化管理要求极高。中交服务将凭借在“大交通服务”领域积累的深厚经验和央企的匠心精神与责任担当，为两座高铁站量身定制科学、完备的服务方案，以扎实过硬的专业技能和细致入微的“交心”服务，为旅客提供优质的出行体验。

可持续发展管理

中交地产全面践行可持续发展理念，持续完善可持续发展治理体系，不断提升履责实践能力，积极回应利益相关方的期望与诉求，促进公司与环境、社会的可持续发展。

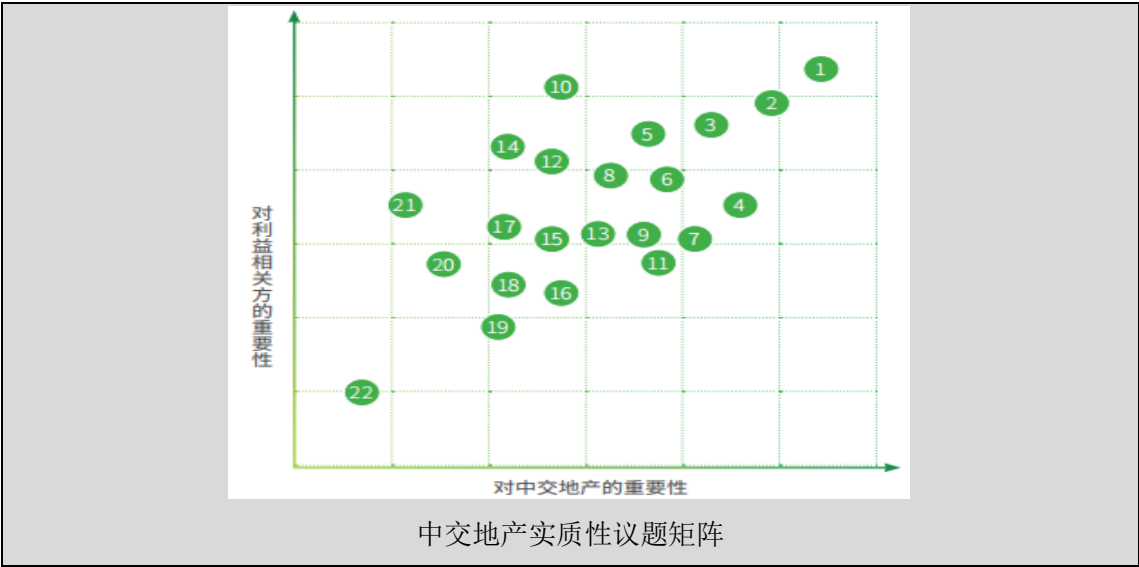
（一）可持续发展管理架构

中交地产建立健全可持续发展管理架构，强化董事会与管理层的深度参与，确保 ESG 治理体系的高效运作。董事会全面统筹 ESG 发展方向与战略决策，参与公司 ESG 重大事项的审议、决策并承担 ESG 工作总体责任，包括监督公司 ESG 发展方向及策略，对与公司业务相关的重要 ESG 风险进行识别、评估及管理，定期审查 ESG 工作开展情况，审批有关 ESG 报告信息披露资料，评估公司 ESG 层面的风险管理和内部监控系统是否适用有效等；管理层负责日常可持续发展管理工作的协调执行，涵盖编制年度 ESG 报告、组织实施 ESG 培训宣导等；总部党委工作部（品牌文化部、党委统战部、工会办公室）为 ESG 工作的牵头部门，协同各职能部门及所属企业高效推进 ESG 工作，形成全方位、多层次的可持续发展治理格局。

（二）实质性议题识别

中交地产结合国家宏观政策、行业可持续发展趋势、研究分析 ESG 报告标准要求，结合公司发展战略、利益相关方关注议题，识别和建立公司 ESG 议题库；分析不同 ESG 议题对利益相关方的影响及对公司发展的重要性，开展实质性议题分析调研，从“对利益相关方的重要性”、“对中交地产的重要性”两个维度，确立对公司和利益相关方具有重要意义或影响的实质性议题，并在本报告中对重要议题予以详细披露。

1. 建筑质量与安全	9. 遵守商业道德	
2. 员工健康与安全	10. 响应国家战略	17. 利益相关方沟通
3. 优化客户服务	11. 员工培训与发展	18. 应对气候变化
4. 风险管控	12. 保障投资者权益	19. 参与社区建设
5. 客户隐私保护	13. 负责任营销	20. 绿色运营
6. 平等合规雇佣	14. 降低“三废”排放	21. 推动行业发展
7. 守法合规经营	15. 绿色建筑	22. 保护生物多样性
8. 员工权益保护	16. 保护知识产权	



（三）利益相关方沟通

中航地产了解利益相关方诉求，畅通沟通交流渠道，及时回应利益相关方期盼，以季度为单位明确全年信息披露安排、重点工作等；将信息披露考核结果纳入绩效，保障公司信息披露质量。2024 年，公司信息披露及时、完整、准确，无重大差错、遗漏情况发生。

2024 · 我们的 信息披露渠道	在 2023 年度报告披露后及时召开年度业绩说明会，在 2024 年三季度报告结束后参加中航集团集体业绩说明会；2024 年 11 月参加重庆辖区上市公司 2024 年投资者网上集体接待日活动。
	结合定增工作做好相关节点的信息披露以及与监管机构的沟通；
	通过深圳证券交易所发布 ESG 报告。

利益相关方	期望与要求	回应方式
政府/监管机构	贯彻国家政策 守法合规经营 支持地区发展	响应国家相关政策 诚信经营与依法纳税 参与城市更新改造
股东与投资者	回报与增长 风险控制 加强信息披露 反腐败	持续增长，保证股东回报 提升公司治理及风险管理水平 及时、公开披露信息 落实反腐败制度
客户/业主	保障交付	严格落实交付保障措施

	确保产品质量 优质的管理服务	优化质量管理体系 提供优质服务
员工	保障员工权益 助力员工发展 关注员工健康与安全 平衡工作与生活	完善薪酬体系和福利保障机制 畅通职业发展通道 加强职业健康与安全生产管理 开展员工关爱 丰富业余活动
伙伴	恪守商业道德 促进行业发展 责任采购	依法履行合同 加强行业交流与合作 供应商大会 落实合规采购
社区	服务社区发展 支持社区公益 创造就业机会	带动地方经济发展 开展志愿者活动 积极参与定点帮扶 校园招聘与社会招聘
环境	节能减排 应对气候变化 生态保护	推广绿色建筑 落实节能减排 保护生物多样性
媒体	信息透明公开 专项采访和交流	完善信息披露制度 建立完善的媒体沟通机制

一、为股东，美好价值创造者

	
厦门公园九里项目	
中交地产不断完善公司治理体系，坚持以高质量党建引领保障企业高质量发展，以改革激活发展动能，严守合规底线，全方位提升风险识别、预警与应对能力，以规范高效的经营模式增强发展韧性，以可持续发展助力企业基业长青。	
关键议题	■ 优化公司治理 ■ 深耕企业改革 ■ 笃行合规管理 ■ 强化风险管控
联合国可持续发展目标	11 可持续 城市和社区  16 和平、正义与 强大机构  17 促进目标实现的 伙伴关系 

（一）优化公司治理

中交地产将党的领导与公司治理有机统一，持续推进治理体系和治理能力现代化，建立健全内部控制体系，全面提升风险应对能力，系统提升治理效能，保障公司安全、稳定、健康、持续发展。

1. 强化党建引领

- 深化理论武装

中交地产始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，高质量开展党纪学习教育，聚焦发展关键问题深入开展调查研究，形成调研报告内参，推动各类事项落地。全年召开党委会 33 次，研究重大事项 226 项，围绕学习贯彻党的二十届三中全会精神，全年组织中心组学习 12 次、第一议题专题学习 14 次。组织党员干部前往红色教育基地开展研学活动，着力提升公司领导班子和党员干部的思想政治素质。



中交地产开展“严守党纪强党性 求真务实谋发展”2024 年度党纪教育活动

■ 强化队伍建设

中交地产按照“党管干部”的根本原则，做深做实干部政治素质考察，调整干部共 37 人次，其中提拔任用 21 人。积极引才汇智，通过民主推荐、公开选拔等形式引入 26 人。选优配强，锻造高素质人才队伍，选派 8 名政治素质过硬、党务经验丰富的优秀中层干部任职基层党组织书记。加大各级优秀年轻干部选拔培养力度，2024 年对新提拔干部中制定“一人一策”跟踪培养机制，积极营造发现和培养优秀人才的良好氛围，拓展人才上升渠道，突出专业序列人才队伍建设。从严干部教育管理，着力打造一支政治过硬、素质优良、能力突出的干部队伍。

■ 全面从严治党

中交地产以全面从严治党为企业高质量发展提供坚强保障。通过压实党委主体责任和纪委监督责任不断强化党的全面领导，确保国有企业全面准确贯彻党中央决策部署，推动国有企业始终沿着正确的方向发展，切实将党的政治优势转化为企业治理效能。防范国有资产流失与经营风险。持续扎紧制度笼子。推动完善国有企业“三重一大”决策制度、内控体系、合规管理制度，紧盯招标采购、工程建设等领域，以纪法刚性约束防范利益输送和权力寻租。

提升企业治理现代化水平,推动党内监督与审计监督、财务监督、职工民主监督等有机融合,构建“大监督”格局。培育廉洁从业价值观,厚植廉洁文化根基,常态化开展警示教育,通过廉洁书画展等方式,引导干部职工树立“红线意识”、“底线思维”。公司结合发展实际,将廉洁防控引入供应链管理,建立黑名单制度,将76家违规单位纳入黑名单信息系统,强化供应链约束,有效规范市场行为。同时,在采购交易领域专项治理中,扎实开展自查自纠,对多家单位进行现场督查,对于发现的问题及时整改,进一步提升管理规范化水平,为企业发展筑牢基础。

2. 完善治理体系

中交地产始终坚守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规,全面对标监管部门的各项要求,持续深化中国特色现代企业制度建设。坚持将强化党的全面领导深度融入公司治理体系优化进程,建立权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。执行《公司章程》及公司各项基本管理制度,为公司稳健发展筑牢根基。

■ 股东大会

股东大会是公司最高权力机构。公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律法规的要求,召集召开股东大会,有效保障股东享有平等地位并有效行使其知情权、参与权、质询权、表决权等股东权利。2024年,公司共召开14次股东大会,审议议题38项。

■ 监事会

监事会是公司的监督机构,按照《监事会议事规则》规范运行,对公司财务以及公司董事、总经理及其他高级管理人员履行职责的合法性进行监督,维护公司及股东的合法权益。2024年,公司共召开7次监事会会议,审议议题14项。

■ 董事会

董事会是公司经营决策机构,根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》规定的法定职权和股东大会授权享受经营决策的充分权力,有效发挥“定战略、作决策、防风险”的作用。公司董事会由9名董事组成,其中包含3名独立董事。2024年,公司共召开14次董事会会议,审议议题79项。

董事会独立性	公司制修订《独立董事工作制度》，明确独立董事职责、任职资格、履职保障等内容。公司召开董事会、股东大会，涉及公司重大事项由独立董事发表相关独立意见，且每年度独立董事向公司股东大会作述职报告。公司独立董事始终严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会《上市公司独立董事管理办法》等法律法规，以及《章程》、《独立董事工作制度》等制度规定，本着恪尽职守、勤勉尽责的工作态度，独立、公正、负责地行使职权。2024 年，公司独立董事召开专门会议 6 次。
董事会多元性	在董事提名阶段，对候选人的教育背景、工作经历、兼职情况等信息进行深入审核，确保董事在技能、知识、经验和性别等多方面的均衡多元，保障董事会的高效运作。
董事会专业性	董事会成员性别、年龄、文化、教育背景、专业、管理经验等方面背景多元，以确保在重要事宜上提供专业独立的意见，专业背景涵盖房地产、会计等多领域，为董事会决策提供有力支持。

■ 董事会专门委员会

中交地产董事会下设战略与执行委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专门委员会，为董事会决策提供专业化建议，促进公司治理的规范化和科学化。2024 年度，公司董事会专门委员会共召开 8 次会议，审议议题 18 项。

战略与执行委员会	战略与执行委员会成员由五名董事组成，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。
审计委员会	审计委员会由三名董事组成，其中包含一名专业会计人士，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。
提名委员会	提名委员会成员由五名董事组成，其中三名为独立董事，主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、标准和程序进行研究并提出建议。
薪酬与考核委员会	薪酬与考核委员会成员由五名董事组成，其中三名为独立董事。主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。

（二）深耕企业改革

2024 年是国有企业改革深化提升行动落地实施的关键之年，中交地产深入学习贯彻习近平总书记关于国有企业改革发展等重要论述和指示批示精神，落实国企改革深化提升行动，制定实施《中交地产改革深化提升行动实施方案》，持续推动改革深化三年行动、对标世界一流专项行动等“十四五”期间高质量发展专项工作，国有企业改革取得实效。

■ 创新治理模式

中交地产设立全面深化改革领导小组，明确改革专门机构及职责，规范公司制度体系文件“废改立”标准动作流程。年度推动公司各条线完成 27 项制度体系文件废改立工作，完善制度管理台账。优化管理架构，将原有的三级管控模式（总部—区域—城市）改为总部直管城市公司的两级模式，整合 16 个城市公司为 8 个，减少管理层级以提升响应效率，降低管理成本。

■ 优化国有资本布局

中交地产持续优化国有资本布局，围绕国家战略导向与市场需求，科学谋划资本布局蓝图。在核心业务板块中拓展轻资产业务，打造中交地产特色产品谱系，发挥公司在规划设计、工程管理、品牌运营等方面的专业优势，以轻资产撬动重资产，实现低成本扩张，拓宽盈利渠道，优化国有资本结构。2024 年完成中交服务全资收购，提升资产质量、增强抗风险能力，助力企业可持续发展。

■ 推进三项制度改革

中交地产推进三项制度改革走深走实，充分发挥绩效考核的杠杆调节功能和薪酬的激励约束作用，修订《中交地产薪酬管理办法》，以结果导向，坚持差异化分配，最大限度倾斜业绩较好的一线企业。持续完善市场化用工管理机制，严格选用标准、公开招聘；组织开展全员绩效考核，实行强制排名，实现员工“能进能出”，建立健全多元化薪酬分配机制，推行绩效分配强制分布，实现收入“能高能低”，构建更具市场竞争优势的组织和薪酬制度体系。

（三）笃行合规管理

1. 依法合规经营

中交地产构建完善合规管理体系，成立合规管理委员会，负责审议公司合规管理基本制度，决定合规管理重大事项或提出意见建议，统筹指导、监督和评价各所属公司合规管理工作。按照“管业务必须管合规”要求，落实岗位合规职责，对重点岗位实行“正面”或“负面”清单管理，压实岗位合规管理责任。围绕中交集团 2024 年法治建设总体思路，扎实开

展“合规管理提升年”活动，提升全员合规意识，全年公司组织法律培训 2 场，参与员工 150 余人次，未发生重大违法违规事件。



中交地产开展法律风险防范课程培训

2. 规范信息披露

中交地产坚持真实、准确、完整、及时、公平的原则，切实履行上市公司信息披露义务，严格遵守信息披露规则，持续提升信息披露质量，保证信息披露内容的真实性、准确性、完整性和及时性，确保投资者平等获取信息的权利，将信息披露考核结果纳入部门考核评价中。2024 年无重大差错、遗漏情况发生。

3. 恪守商业道德

中交地产严格遵守《中华人民共和国反洗钱法》、《中华人民共和国反垄断法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》等相关法律法规，坚决禁止任何违背商业道德的行为，公开设立举报违反商业道德行为的渠道，维护举报者的合法权益，持续营造公平有序的市场竞争环境。

4. 维护股东权益

中交地产高度重视投资者权益保护工作，优化完善《投资者关系管理制度》，扎实推进年度《投资者关系工作方案》，不断提升投资者关系管理水平。搭建多元沟通桥梁，积极与投资者、分析师以及业界同行展开深入交流互动。通过业绩说明会、投资者接待会等渠道向投资者公开公司治理与发展成果，切实保障投资者知情权。2024 年，公司接待投资者来电来访及回复投资者在互动易提出的问题 88 人次，助力投资者深度了解公司运营情况与战略规划，推动公司与投资者携手共进。

（四）强化风险管控

1. 全面风险管理

中交地产制定完善《内部控制管理制度》、《内部审计制度》、《全面风险管理制度》，每年编制《内部控制自我评价报告》提交董事会审议，制定风险识别、评估、应对、监控全流程管理制度，推动风险管理与业务发展深度融合，强化准确性预判和系统性防控，精准识别潜在风险，优化应对策略，提升管理韧性，确保企业稳健发展。

风险管理体系建设			
体系建设	制度设计	工作机制	强化管理
着力加强党内监督、法律风控、合规管理、专项审计、舆情监督等体系建设，实现各类监督有机贯通、相互协调，以完善的监督体系持续释放公司治理效能。	研究完善公司整体风险管控顶层设计，以防范全局性、系统性风险为目标，加强风险信息整合，实现风险指标预警。	理顺工作机制，系统梳理风险管理权责界面和管控流程，推动风险管理与业务管理深度融合。	做好警示案例，落实“以案促管”，梳理典型案例形成警示案例，为公司强化风险管理提出管理建议。

2. 内部控制管理

中交地产遵循《企业内部控制规范》，初步形成以风险评估、控制活动、监督评价为核心的内部控制机制。公司通过系统识别、评估内外部风险，制定针对性应对策略，强化授权审批、岗位分离、预算控制等关键管控措施，提升内控管理的规范性与透明度。依托内部审计与外部审计双重监督机制，定期开展内部控制有效性自评，确保各业务领域的合规性与运营效率。通过权责手册规范授权与审批，明确管理层级权限，定期进行财务报告审计和专项审计，强化监督整改闭环管理，确保内部控制体系符合监管要求。

3. 风险识别应对

中交地产结合行业与公司实际情况，建立健全风险管理体系，及时识别、评估和控制经营风险。

风险类型	风险应对
财务风险	➤ 通过优化运营服务、加强数据质量管控、强化合规管理、推动数智化建设、提高结算效率等多方面举措，完善财务风险防控体系。
法律风险	➤ 持续推进案件治理，坚持“以案促管、提质创效”原则，提升企业风险防范能力。 ➤ 促进法律与业务深度融合，完善事前防范、事中控制、事后评估的全流程合规体系，强化对重点法律合规问题解决的支撑。
内审风险	➤ 公司审计部（派出监事办公室）为内部审计工作的组织机构，坚持“统一调配审计资源、上审下”内审机制，制定年度审计计划，独立、客观地行使审计、检查、监督职权，部门职责独立于公司其他机构与部门，其业务不受其他机构及部门的干扰。 ➤ 依托“中交集团审计信息管理平台”对内部控制、经济效益、财务收支、成本控制等经济活动的真实性、合法性、有效性开展审计，通过审计成果运用进一步完善公司治理结构，促进公司管理目标的实现。2024 年，公司对 6 家重点城市公司进行内控管理审计，审计问题到期整改完成率 100%。 ➤ 通过建立健全内部审计及违规经营投资责任追究相关制度，将审计与违规追责统筹管理，持续完善审计、整改、追责一体化监督体系。

4. 风险管理能力建设

中交地产逐步健全法律、风险、合规、内控“四位一体”的“大风控”体系，提升企业风险预警与应对能力，2024 年在广州、成渝、苏杭等城市公司完成专职法务设置，不断强化区域法律支持体系，确保风险防控覆盖全业务链条。坚持开展风险管理培训，全面提升员工风险管理技能与水平，强化全员风险防范意识。

二、为客户，美好生活营造者



重庆·中交漫山项目

中交地产始终秉持“美好生活营造者”的品牌定位，以真诚服务客户，以匠心雕琢品质，以创新驱动变革，以安全护航发展，从匠人本位与科技创新出发，营造宜居宜业的现代住所，赋予空间温度与科技温情，真正做到“以心相交，美好共生”。

关键议题	■ 维护客户权益 ■ 严控质量管理 ■ 引领创新发展 ■ 筑牢安全防线			
联合国可持续发展目标	3 良好的健康与福祉	9 产业、创新和基础设施	12 负责任的消费和生产	17 为实现这些目标建立伙伴关系

（一）维护客户权益

中交地产始终坚持以客户为中心，打造全方位权益保护体系，遵守营销规范、保护客户隐私、优化服务体验，不断提升客户满意度和信任度，力求为客户提供安心选择、放心服务与无忧居住。

1. 打造精益产品

中交地产以“产品向美、始于颜值、终于体验”为产品理念，打造中交地产特色产品谱系，形成产品力+服务力的竞争优势。履迹全国 19 座核心一、二线城市，在“创新美好人居，让中国家庭住得更好”、“共建美好城市，让百姓生活全面升级”、“反哺美好社会，让企业价值充分点亮”三大目标的指引下，致力于为人们架起通往美的桥梁。产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、特色小镇、城市综合体等。在住宅开发业务领域，立足自身优势和市场需求，创新住宅产品模式，重点发展刚需、改善类特色住宅等产品，迭代打造和、春、华、璞、逸、萃六大产品体系，全方位满足不同人居需求，倾力呈现独具匠心的美好产品。

中交地产六大产品谱系



“和系”顶级豪宅：北京壹亮马



“春系”城市雅宅：宁波中交雅郡



“华系”都市美宅：天津中交春风景里



“璞系”诗意栖居：重庆西园雅集



“逸系”产业型小镇：贵阳中交绿城桃源小镇



“萃系”综合型大盘：长沙中交中央公园

案例：城中村蝶变宜居社区，老园区焕发产业新机

2024年1月，深圳中交科技城综合整治改造全面完工。三年蝶变，旧貌新颜，老旧的“百门前工业区”终于蜕变为更具时代气息的全新“中交科技城”。5月，深圳中交科技城成功挂牌电商直播示范基地。9月，正式揭牌运营深圳市首个虚拟园区“i企服务站”。12月，正式挂牌南方科技大学“实践基地”。



改造前全貌



改造后全貌



改造前入口实景



改造后入口实景



雄安中交启园项目采用商品房和保障房一体化设计，始终以最高标准打造高品质、高质量房屋，全面服务和保障非首都功能疏解企业和人员的居住需求



长沙中交凤鸣九章项目七彩云朵公园用地面积约 24 亩，围绕自然生态、人文关怀、创新融合、美学艺术、社会文化、五大方向打造沉浸式体验剧场



雄安中交未来科创城涵盖商业办公配套住宅、产业发展、城市运营等多种业态和服务



中交漫山项目打造「漫山见」滨水公园休闲街区，用开放、多元、和谐的场景，阐述社区的个性化表达

2. 负责任的营销

中交地产遵循《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规要求，制定《中交地产营销标准化管理指引》、《中交地产体系聚优营销全生命周期制度汇编手册》，严格践行公平、公正、透明原则，全力确保产品信息真实全面。在定位、销售、推广、客户服务等各个环节中遵循统一的标准和流程，提升整体营销行为的规范性和专业性，避免出现不正当竞争行为。



2024 年，中交地产厦门中交建发·五缘海悦营销中心对沙盘、区位图、户模、公示文件进行展示，帮助让客户准确、详细了解项目及项目产品的各方面信息

3. 客户隐私保护

中交地产严格遵守《中华人民共和国数据安全法》、《中华人民共和国个人信息保护法》等法律法规，系统规范收集与管理客户信息。根据客户/业主类型（如区域、城市、等级等）进行系统分类，建立健全客户档案，指定专人负责管理。明确权责与编辑权限，实现未经授权不得擅自调阅客户档案信息。

4. 优化客户服务

■ 客户服务体系

中交地产不断健全贯穿售前、售中、售后的全流程客户服务体系，通过销售服务、工程质量、产品设计、物业管理等多个维度精准收集客户反馈，反哺健全服务体系。以《客户服务标准手册》、《客服业务手册》等为核心制度，明确服务响应时效、沟通话术规范以及重大诉求升级路径。推进客户端小程序建设，实现线上缴费、报修、投诉建议等功能，真正实现“住有所享、居有所安”。

线上	➢ 成立 400 全国客服中心，严格执行“5 分钟内响应、15 分钟工单派发、24 小时反馈进度、7 天内办结回访”的时效管控标准。 ➢ 设立“中交优家”、“交心小程序”，方便客户线上报事报修，随时提交个人意见及诉求。
线下	➢ 每月通过电话、面对面等形式对客户进行访问，收集客户诉求，管控投诉质量。

案例：至善服务，美好生活

中交地产布局武汉 6 盘，逐渐形成极具代表性的“园系”人文产品序列，为武汉带来在地性园居生活的品质迭新。以“初见期、认购期、签约期、交付期、质享期、运维期”6 大全周期服务系统，从一而终为客户带来暖心服务。中交·泓园在日常服务中，为业主定制提供如节假日问候、乔迁嫁娶、健康服务、少儿服务、到家服务、亲情服务等标准化服务，从房屋维保到家庭关系，从儿童成长到长者康养，渗透日常点滴，让温暖常伴左右。



■ 优质物业服务

中交服务制定品质管理办法，实行项目、区域、集团三级品质管控。制定 242 个作业指导文件和岗位 SOP 手册，覆盖业务专业环境（保洁、绿化）、秩序、工程、客服，管理手册包含案场分册、管家手册、项目经理手册。不断磨砺匠心服务品质，赋能“交心服务体系”，营造更加美好的生活体验。

（二）严控质量管理

中交地产将工程质量作为企业发展的生命线，深化项目全生命周期管理，从项目设计、采购、建造到交付，每一环节都严格把控，确保高标准、高质量工程建设，力求在每个细节上追求卓越，为行业树立质量标杆。

1. 保障高品质交付

中交地产持续强化和规范项目交付管理动作，严格落实交付过程监督管理，持续优化交付管理制度体系，细化考核机制，持续开展品质提升专项工作。2024 年，广西玉林雅郡、雄安未来科创城、厦门鹭原项目、北京亦庄橡树湾等 10 余个项目获得省部级质量奖荣誉。公司累计在施项目 53 个，累计在施建筑面积 852.43 万平方米。全年完成竣备 37 个项目，建筑面积共计 417.7 万平方米。

项目交付前，制定《承接查验管理制度》，促使项目合理管理工期与接管验收。项目交付期间，成立现场应急小组，由项目总经理牵头协调，处理交付现场突发事件、客户投诉等情况，确保交付平稳有序。项目交付后，制定新项目返修流程，梳理质保期管理要点。2024 年，各类项目应交尽交，实现“工程竣工合格率 100%、无重大质量事故目标”的质量目标。



合肥 天珺项目

2. 完善工程质量

中交地产制定卓越品质战略，以严苛标准锻造精品工程，以精细化管理夯实品牌根基。全面构建中交地产设计品控综合评价体系，形成共 16 项设计品控综合评价指标，更科学全面地评价项目的设计综合品控管理水平。积极推进“样板先行”策略，总部牵头推进建筑样板墙评审，城市公司牵头推进景观样板段和精装样板段评审，为产品品质提升保驾护航。

3. 开展质量检查

中交地产始终坚守质量底线，加强工程品质检查，充分利用第三方评估作为有效抓手，

建立成熟的评估指标体系，采取飞检形式对在施项目进行土建、精装、园林、交付等方面的评估检查。通过不定期掌握现场安全质量问题，要求项目限时整改闭环，确保工程质量稳步提升。2024 年，公司开展项目巡检 160 余次、工程第三方飞检 136 次；在建项目未出现重大质量安全事故。

4. 培育质量文化

中交地产持续深化质量文化建设，通过系统化培训与实践观摩，不断提升工程管理人员的专业素养与管理能力。围绕工程全周期质量管控，强化标准化、精细化管理，打造高水平人才队伍。2024 年 7 月，公司举办“筑匠计划”工程管理人员集训班，聚焦工程管理重点、难点，致力于为工程管理人员打造专业培训平台。



2024 年 7 月，中交地产举办“筑匠计划”工程管理人员集训班

（三）引领创新发展

中交地产将“好产品、好管理、好口碑”作为工作目标，充分发挥创新引领，全面提升产品品质，完善科技社区与场景体系，匠心打造绿色、健康、智慧科技社区住宅，科技创新体系更加健全、规章制度更加完善、科技创新工作更加富有成效。

1. 科技创新管理

中交地产制定《科技研发项目管理办法》、《研发管理工作指引》、《标准化落地评价作业指引》等，以项目为依托，以市场为导向，以提高施工技术水平和质量、增强产品市场竞争力、创造更高的经济效益为目标，开展技术标准研发、工艺工法研发、专业创新研发、科研平台数字化建设等科技研发工作。设立科技研发管理专家委员会，负责审核中交地产科技研发年度计划及总体预算，负责对项目课题立项及立项变更进行评审，负责科技研发项目

成果评审、鉴定及验收，负责筛选优秀科技研发项目申报中交集团级课题。

中交地产规范总部、城市公司产品研发权责、成果要求、评审流程及评价考核，提高产品研发效率，促进研发成果落地，形成“总部-城市-项目”三级研发管理体系。2024 年，公司科技创新研发投入 420 万元，一般创新研发投入约 272 万元，专利申请 5 项；完成标准化研发课题 6 项。

中交地产加强创新文化建设，组织参与中国建筑科技展等技术交流会，举办多场中交地产管理大讲堂暨 2024 年“科技月”城市更新专题讲座和参观活动。2024 年，组织内外部各种技术培训 20 次。

		
中交地产获得《骑行健身器》 专利证书	中交地产获得《智能平衡板》 专利证书	中交地产获得《智能划船机》 专利证书

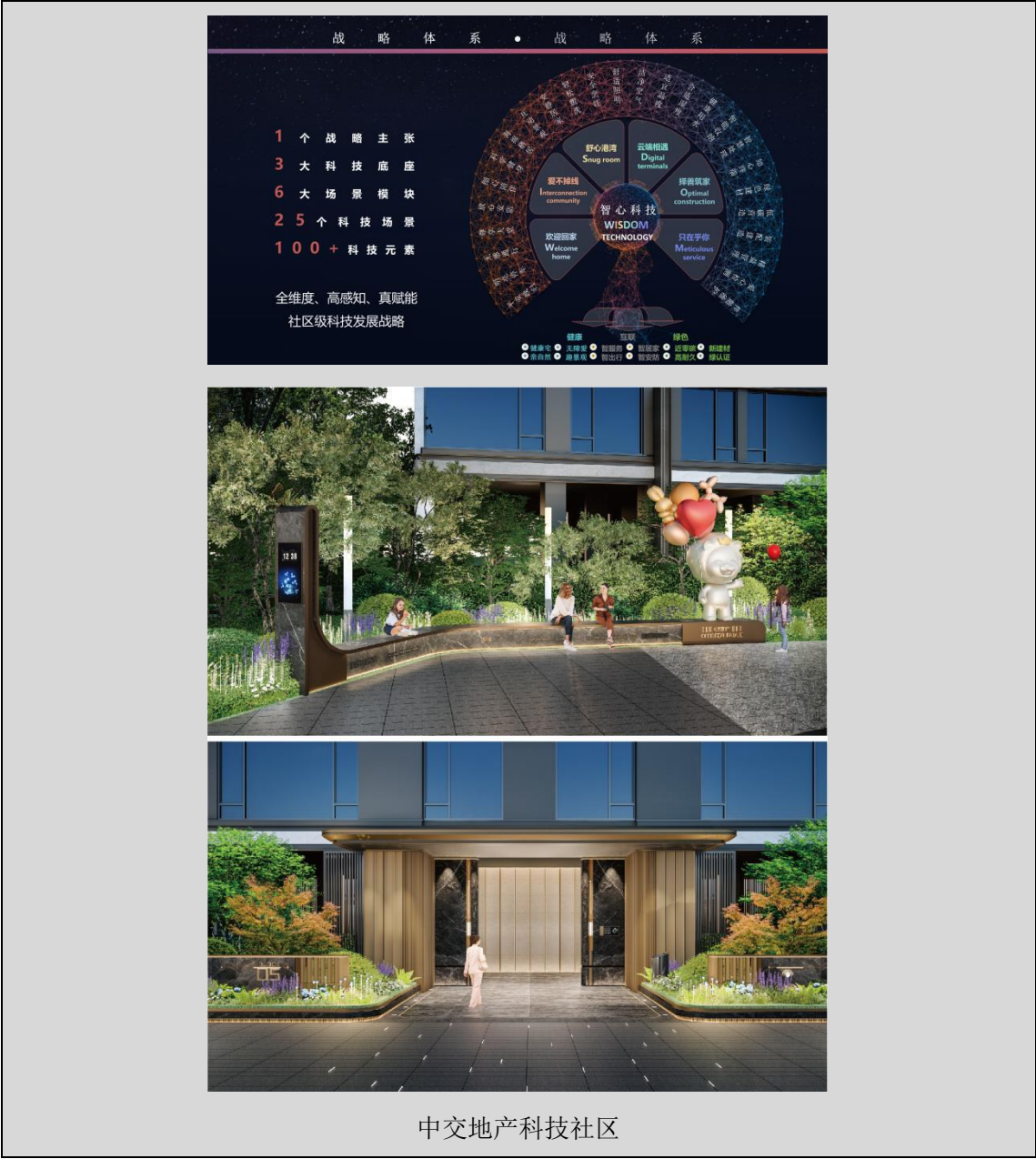
2. 推进创新研发

2024 年，中交地产完成《地下光厅及地库坡道精装设计导则》、《景观构筑物体系研究》、《创新社区场景研发（地下&车库篇）》等 21 项创新研发成果，从颜值、功能、科技、体验出发，结合重点项目，实现产品体系升级、产品颜值提升、产品功能完备、产品科技赋能。

3. 打造科技社区

中交地产以提升公司产品竞争力、提升客户体验为目标，打造绿色、智慧、健康的科技社区标准体系。建立科技社区 3.0 体系并在项目落地实践，打造无处不在、体系化、智慧化的科技社区场景。以市场调研为研发基础，以客户为中心搭建科技社区场景，以经济技术可行行为落地关键，形成“社区科技化、居室科技化、建造科技化、服务科技化、认证科技化”的具有中交地产特色的科技社区整体技术框架，为科技社区在项目落地提供场景标准、技术

标准、成本标准，最终归纳形成科技社区“更活力、更安全、更舒适、更美好、更向美、更低碳”六大主题场景，包含户内、园区、服务、建造、认证五个方面、二十八个科技社区应用场景以及十二大核心爆点场景。



4. 数字化转型

中交地产完成计划、云客和智慧工程系统的上线试运行，加快推进销售、成本、费控、资金以及货值等系统的建设，推动中交服务等房地产多业务板块信息化系统建设，逐步实现业财深度融合。优化设计管理平台建设，上线运行设计平台手机移动端系统，创新实践 AI 户型智能化平台系统搭建。科技社区技术体系逐步完善，智慧安防、智慧归家、智能家居、

科技景观、健康住宅、绿建认证标准等成果在项目中已成标配。实现动态化、全线上化的户型库管理，实现智慧通行、立体安防、设备房在线监测。

案例：升级“中交智建 2.0”，助力安全生产与产品质量

为加强智慧工程管理平台在现场管理中的实用性、专业性、便利性，持续提升工程精细化管理，实现“安全生产治本攻坚三年行动”数字化落地，开展“中交智建 2.0”版本升级工作。一是实现项目安全生产责任制与安全履职标准动作数字化，覆盖项目全生命周期安全管理过程中 11 大类 44 项任务已完成上线，有效规范现场安全管理行为，降低各类隐患风险；二是完成工程质量标准优化工作，完善防水、精装、景观、园林等近 20 项管理标准，为实现产品高质量呈现提供保障。



物联网（IOT）与数字化技术深度融合，实现智慧通行、立体安防、远程监测等智能化场景的无缝对接与高效协同

（四）筑牢安全防线

中交地产将“安全生产治本攻坚三年行动”作为安全生产工作主线，用最严标准强化责任落实，用最实举措深化隐患排查，用最优机制完善应急体系，构建全员参与、全过程管控、全方位覆盖的安全管理格局，夯实安全根基，筑牢安全防线。

1. 完善安全管理制度

中交地产依据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，制定实施《安全生产管理指引》、《安委会工作办法》、《安全文明施工管理标准图册》等，遵循“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的原则，逐级建立横向到边、纵向到底的安全生产责任制，实现分级管理、分类指导、职责明确、责任到人、全员参与。

2. 强化安全管理体系

中交地产建立安全生产委员会，由公司领导、各有关部门负责人共同组成。主要职责包括：贯彻国家安全环保相关的法律法规和方针政策，结合企业发展规划，建立长效机制，制定职业健康安全环保方针目标和控制指标；审议中交地产职业健康安全环保管理规划和规章制度，部署职业健康安全环保工作主要任务；审定对所属各下属公司的职业健康安全环保考核结果，决定奖罚事项；审定中交地产年度职业健康安全环保工作计划；及时分析公司职业健康安全环保形势，研究部署并指导解决职业健康安全环保管理工作存在的重大问题；严格按照“四不放过”原则，对职业健康安全环保事故提出处理意见，涉及公司党委管理的领导人员的责任追究提交公司党委常委会审定；国家明确的其他职业健康安全环保职责；完成上级交办的其他职业健康安全环保工作。

3. 安全生产应急管理

中交地产从组织、制度、培演、预警、处置五个维度有序开展应急管理工作，全面提升应急响应能力与处置效率。组织体系上，各级单位均成立应急管理组织体系，相应地配备专（兼）职应急管理工作人员；制度体系上，以《突发事件应急管理手册》为制度基础，建立重大节假日值班制度、重大活动“零报告”制度、应急管理工作制度、应急预案；预警体系上，建立突发事件监测预警体系，预防突发事件的关口前移，及时、规范发布预警信息；培演体系上，定期、不定期开展应急培训与演练，主动开展防汛、防台、消防、电梯困人等培训及演练工作，及时完善应急预案体系，强化应急救援协调联动机制和联合处置机制。2024年，公司组织 149 次安全生产应急演练，覆盖 5,215 人次。



2024 年 6 月，中交地产举办主题为“人人讲安全 个个会应急——畅通生命通道”的“安全生产月”消防应急救援演练活动

4. 安全教育宣传

中交地产组织开展安全生产、工艺工法、管理体系类宣贯培训、公开课、工地观摩等，组织开展各类应急演练专项活动，组织和鼓励一线项目现场普及安全生产与应急管理知识，切实提升广大职工安全生产意识。以“安全生产月”为契机，通过专题研讨、集中宣讲、辅导报告等积极开展系列安全培训活动，营造浓厚的安全文化氛围。



5. 安全隐患排查治理

中交地产严格遵守《中华人民共和国突发事件应对法》等相关规定，修订下发《突发事件应急管理手册》、《安全风险分级管控和隐患排查治理管理办法》等制度，秉持“以防为主、防抗救相结合”的工作方针，构建统一指挥、专常兼备、反应灵敏、上下联动的应急管理体制。制定《中交地产安全生产治本攻坚三年行动方案（2024—2026 年）》，着重开展重大事故隐患判定标准提升行动、安全生产隐患动态清零行动、有限空间作业专项整治活动。建立《安全生产三张清单》，即“责任清单”、“风险清单”、“隐患清单”，组织各城市公司及在施项目明确安全生产责任、每月对照清单排查风险、形成动态隐患清单，做到“即查即改”、动态清零。建立科学的物业服务安全管理体系，编制《物业服务项目安全隐患排查标准清单》，指导各物业项目主动排查安全隐患。

中交地产利用“中交智建”平台“专项巡检”模块进行风险排查、督导整改以及查验销项。利用第三方巡检，采取“四不两直”方式，抽查在建工程安全生产、文明施工，建设、监理及总包单位管理行为及技术资料、安全资料等收集情况，加大频次、加大力度开展“安全专项检查”。2024 年，公司未发生一般及以上生产安全责任事故，未发生负有建设管理责任的生产安全责任事故，安全生产形势总体健康平稳，顺利实现全年安全生产“零事故、零伤害”的管理目标。

6. 职业健康管理

中交地产依据《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国国家职业卫生标准》等国家法律法规，制定《中交地产职业健康管理指引》，坚持“预防为主、防治结合”的方针，实行分类管理、综合治理，确保员工身体健康不因工作受到损害。开展职业病危害因素的识别，采用先进技术、先进工艺、先进设备和无毒材料控制或消除职业危害，编制项目职业健康突发危害事故应急预案，组织实施职业健康培训，建立职工健康档案。2024 年，公司未发生重大及以上职业病危害责任事故，未发生群体性职业健康事件。

三、为环境，美好生态守护者



常熟 琴湖畔七溪庭项目

中交地产高度重视节能减排和环境保护工作，树立绿色、低碳发展理念，以工程之力提升人民群众对美丽生态环境的获得感、幸福感、安全感，确保每一个项目都能成为促进当地绿色发展的标杆，为建设生态文明和实现可持续发展目标作出积极贡献。

关键议题	■ 践行绿色管理 ■ 推进绿色建造 ■ 深化绿色运营 ■ 倡导绿色生活				
联合国可持续发展目标					
					

（一）践行绿色管理

中交地产贯彻“全面规划，合理布局，预防为主，综合治理，强化管理”的方针，坚持

“谁污染谁治理、谁破坏谁恢复”的原则，将环保融入设计源头、施工方案、运营维护等项目建设全生命周期，切实做好节能减排和环境保护各项工作。

1. 完善环保管理体系

■ 环保管理制度

中交地产严格遵守有关生态环保的法律法规及相关规定，制定《生态环境保护管理指引》、《生态环境保护红线和底线》、《生态环境保护委员会工作办法》等，持续完善制度管理体系。将环境保护纳入企业中长期规划和年度计划，确定环境保护目标、任务和措施，使环境保护工作同经济建设和社会发展相协调。

■ 环保管理架构

中交地产建立并落实环境保护分级责任制，形成从总部到基层各项目的多层次生态环保组织管理体系。成立生态环境保护委员会，生态环境保护委员会领导小组由公司领导及各部门负责人共同组成。公司党委书记、董事长、法定代表人任组长，总裁任常务副组长，公司其他领导班子成员任副组长，各部门主要负责人为成员。

2. 环境合规管理

中交地产加强重要环节、重要环境因素的监督检查和管理，消除环境隐患，确保重要环境因素得到有效控制。对评价确定可能造成环境事件的所有重要环境因素进行严格控制和管理，认真做好重要环境因素的日常管理，对每一个重要环境因素（环境事件危险源）都责任到人，做到科学化、制度化和规范化管理。2024 年，未发生突发环境事件、生态破坏事件和节能环保重大违法违规事件，无涉及触碰环保红线问题。

中交地产坚持科学合理、客观公正的原则，对环保主体责任履行情况和合规管理情况开展环保评价，主要包括组织领导、目标责任、风险防控、应急响应、监测统计与报告、监督检查、奖惩考核、教育培训等环保管理体系建设、运行、改进情况。以落实责任、防范风险为核心，突出导向性和适用性，实行分级分类环保考核，推动环境保护目标实现。

（二）推进绿色建造

中交地产坚持生态优先、绿色发展，将环保融入项目建设全生命周期，持续探索绿色低碳技术，大力发展绿色建筑、低碳建筑，为建设生态文明和实现可持续发展目标作出积极贡献。

1. 绿色标准研究

中交地产结合公司绿色、智慧、健康战略，结合自身企业文化、技术实力和市场定位，结合我国国家标准及国内外领先行业标准，建立中交地产住宅星级认证体系，形成具有公司

自身特色的住宅产品标准体系及技术条文，明确中交地产住宅在绿色、健康、低碳、智慧等四大方向的标准要求及项目星级认证要求，为打造高品质住宅提供依据，为住宅项目星级认证提供有力保证。

中交地产住宅星级认证体系系列标准

绿色标准	包括安全耐久、场地设计、节约环保、建筑宜居、人体健康、物业管理、智能基础设施、智能建造、创新等共计 9 个评价维度。
健康标准	包括安全耐久、场地设计、节约环保、建筑宜居、人体健康、物业管理、智能基础设施、数据安全、创新等共计 9 个评价维度。
低碳标准	包括节约环保、物业管理、创新等共计 3 个评价维度。
智慧标准	包括安全耐久、场地设计、节约环保、建筑宜居、人体健康、物业管理、智能基础设施、数据安全、智能建造、创新等共计 10 个评价维度。

2. 绿色建筑

中交地产在项目建设过程中保护场地内原有的自然水域、湿地、植被等，保持场地内的生态系统与场地外生态系统的连贯性，利用场地空间设置绿色雨水基础设施。结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，制定水资源利用方案，统筹利用各种水资源。合理选用建筑结构材料与构件，选用可再循环材料、可再利用材料及利废建材，选用绿色建材。年度外墙涂料集采招标，在技术评审中加入“绿色及相关认证”的评审标准，包含“中国绿色建材认证”证书情况以及产品生产企业“环境标志产品认证”评分指标。

重庆 中交·中央公园	 小区入口处群植生态的乌桕森林、儿童区打造童趣的樱花树海、主轴阵列挺拔的榉树
------------	---

厦门 中交建发·五缘海悦	 在精致浪漫的花都之境，通过五大韵律空间营造出隐奢酒店式的艺术美学幻境
郑州 中交·滨河春晓	 园区内广泛种植冬青景观带，做到小区“三季有花，四季常绿”
昆明 中交·锦澜府	 围绕“依谷森居”主题打造出昆明少有的约 79,000 平方米第三代森居大境

惠州 中交·和风春岸



围绕“奇幻海湾”的设计理念，园林绿化面积达到 35%，匠心
打造五重立体园林



中交地产“中交集团上海总部基地”荣获 2024 年度绿色建筑标杆项目

3. 低碳建筑

中交地产通过采用节能技术、绿色建材等手段，有效降低能源消耗和碳排放。在碳中和建筑设计、施工和使用过程中，充分考虑提高能源利用效率、选择低碳建筑材料、重视废弃物的处理等环节，力求将碳排放降到最低，确保建筑在长期使用过程中对环境的影响最小化。

案例：逐绿前行，建设低碳园区

中交地产产业发展公司紧跟绿色发展趋势，以提升园区植被覆盖率和大力引进节能减排设施为重点举措，切实贯彻落实节能减排举措要求，积极推动“绿色”、“低碳”、“零碳”园区高品质建设。在提升园区植被覆盖率方面，植入小叶榄仁、南风铃木等树木，天空农场建成并对外开放；在引进节能减排设施方面，“小蓝科技”充电设备、蔚来超充换电站、无人机低空运输、屋顶光伏等绿色低碳项目在园区成功落地。其中，屋顶光伏项目预计可贡献约 185 万千瓦时的清洁电力；在其他方面，构建起全方位的综合绿色能源管理平台，打造全方位的生态绿色运营服务体系。



（三）深化绿色运营

中交地产响应国家低碳环保号召，持续践行绿色运营，降低环境资源与能源消耗，严格防治扬尘、噪声、固体废弃物和废水，加强生态环境治理，稳步推进公司绿色低碳发展。

1. 节约能源资源

中交地产积极开展重点领域产品更新改造工作，不断提升项目绿色设计能力。在项目设计阶段贯彻节能减排理念，积极推行节能减排的新技术、新工艺、新设备、新材料，从源头上实现节能减排。借助节能减排环保系统，促进公司能源节约管理水平全面提升。2024 年，

公司施工机械电气化率达到 95.63%，有效降低二氧化碳的排放。在运能效达到节能水平（能效 2 级）及以上的高效节能电机占比达 52.37%，当年新增高效节能电机占比 52.4%。在运能效达到节能水平（能效 2 级）及以上的高效节能电力变压器占比 92.11%，当年新增高效节能电力变压器占比 100%。

2. 污染排放控制

扬尘控制	● 在施工现场配备 PM2.5 监测仪，在项目大门处设置扬尘治理公示牌； ● 设置洗车机及冲洗池，运输土方、垃圾、设备及建筑材料等车辆进出工地时，及时进行车轮冲洗，做好遮盖、清洁工作； ● 土石方开挖阶段在施工区域放置雾炮机，围挡上方设置喷淋系统； ● 项目现场内采取防尘网裸土全覆盖，施工现场场区道路进行硬化以及绿化，每天安排专人清扫及喷淋洒水。
固体废物处理	● 收集、贮存、运输、利用和处置固体废弃物，采取防扬散、防丢失、防渗漏或者其他防止污染环境的措施； ● 制定危险废物污染防治技术措施，规范减少危险废物产生量和危害性的相关手段以及危险废物贮存、利用、处理措施； ● 2024 年，建筑垃圾产生量 11,907 吨，其中回收利用量 2,752.1 吨，回收利用率 23.11%；未发生违规处置或违法倾倒建筑垃圾现象。
污水控制	● 组织在建项目办理排污许可证，在现场设置三级沉淀池，将施工现场及生活区废水统一集中排放至市政排污系统内。
噪声控制	● 在施工现场设置具有预警提示功能的环境监控系统，及时发现噪声超标情况并采取相应措施； ● 遵守相关法规和标准限制工地噪声，确保工地的运行符合法规和标准要求。

3. 生态环境保护

中交地产所有项目用地均为合法获取的国有建设用地，不侵占绿化、农田、生态保护用地。坚决守牢生态环境保护底线红线，注重保护施工地生物多样性和修复生态环境，用心守护地球生态系统的平衡。在保护生物多样性领域积极作为，识别和管理在施工过程中对生物多样性和生态系统造成的潜在负面影响，做好施工现场的生态环境保护工作。在建项目制定

绿色施工方案，施工过程中组织专项环境保护检查，明确各在建项目现场监督检查环境保护重点内容，制定环境保护监督检查计划。项目现场正确处置建筑垃圾，减少污水废气排放，做好扬尘治理，重复利用可循环资源，对裸露土地进行植被恢复，防止水土流失，对土石方调配方案、施工措施不断优化，减少弃渣、少占耕地，减少水土流失，整改、淘汰不符合节能要求的设备设施，全方位降低项目施工对生态环境的负面影响。2024 年，公司项目绿色施工环保工作获得属地监管部门认可，其中长沙凤鸣东方项目被评为长沙市大气污染防治 A 级工地，嘉兴湖畔春晓项目在嘉兴市秀洲区施工扬尘防控评价中评价得分 100 分，评价结果为一类。

- 雄安中交未来科创城项目全面应用建筑信息模型（BIM）技术，在项目设计和施工阶段进行全流程模拟和优化。通过 BIM 技术，可以精确计算建筑物的能源、材料需求，优化建筑结构、施工工艺和设备布局，提高能源利用效率，最大限度做好环境保护、降低施工过程中的碳排放和负面环境影响。
- 成渝城市公司鹭鸣九章花园项目对照环评要求，逐一排查入口冲洗、裸土覆盖、建渣清理、焊接作业等环节，针对发现的环保问题确定责任人并完成整改。
- 上海（厦门）城市公司对在建项目开展环保问题自查梳理并落实整改。

（四）倡导绿色生活

中交地产积极倡导简约适度、绿色低碳的工作和生活方式，推动环保意识的普及和行动的落地，促进全体员工提升生态环境保护意识，共同建设人与自然和谐共生的美丽家园。

1. 坚持绿色办公

节约用电	中交地产全面落实节电措施，科学使用各类用电设备，多种手段节约用电。明确要求全体员工在办公时间应充分利用自然采光，减少照明设备电耗，离开办公室时，要随手关灯，切断办公室设备电源，坚决杜绝“无人灯、长明灯”现象。合理设置空调温度，减少计算机、打印机、复印机等办公设备的待机能耗，不使用时及时关机切断电源，或设置为自动进入低能耗的休眠状态。
节约用水	中交地产切实加强供水系统的节能管理，及时检查更换办公区域老化的供水管路及零件，减少水资源流失。对水耗超标的设施进行节水改造，杜绝“长流水”，切实减少耗水量。加强用水设备的日常维护与管理，

	对给排水设备进行日常巡检，避免跑、冒、滴、漏现象。
办公耗材管控	中交地产充分发挥办公自动化优势，严格控制办公用品消耗，有效利用交建通、OA 协同办公系统收发和办理文件。严格控制纸质文件印刷数量，尽量在电子媒介上修改文稿，减少打印次数，避免浪费纸张。加强对办公用品的使用和管理，规范办公用品的采购、配备和领取制度，建立办公用品领取台账，严格控制领用数量、周期，并实行以旧换新，最大限度地重复利用。
绿色低碳出行	中交地产提倡员工绿色低碳出行，鼓励员工采取步行、骑自行车或乘坐公共交通工具，切实支持节能减排工作。严格控制公务用车的编制和规模，进一步健全和完善公务车辆的使用管理制度，扎实降低公务用车的燃油消耗，对发现的问题和故障及时排除，尽可能减少人为因素造成的损耗，采取多种行之有效的措施规范用车行为。

2. 培育绿色文化

中交地产建立各级、项目现场环境保护教育培训制度，组织进行以国家环保法律法规、企业环保制度、施工现场环保管理规定及各工种环保技术操作技能和应急措施为主题的教育培训和考核，普及环境保护知识和环境危害预防，丰富全体员工环保知识，促进全体员工提升生态环境保护意识。利用海报、标语、展示牌、宣传条幅等对节能减排、低碳保护宣传标语进行相应的张贴，陆续开展节约一度电、节约一滴水、节约一张纸等系列活动，倡导员工尽量做到“无纸化办公”、人走灯灭、随手关空调、关机等行为。

 中交地产开展植树节——对话自然特别活动	 产业发展公司联合南龙社区开展“携手共植同心树 结对共建绿美园”活动
--	---

四、为伙伴，美好事业推动者

	
成都中交·天府九章项目	
中交地产将员工视为企业发展之本，坚定不移推动人才强企战略，构建稳定和谐的职业发展环境，积极践行责任采购，深化行业协同，携手推进产业链绿色发展，聚众智、集众力，凝聚各方力量开拓高质量发展新格局。	
关键议题	■ 培育人才沃土 ■ 坚持责任采购 ■ 协同行业共进
联合国可持续发展目标	5 性别平等 8 体面工作和经济增长 10 减少不平等 12 负责任的消费和生产 17 为实现这些目标建立伙伴关系

（一）厚植人才沃土

中交地产秉持“以价值创造者为本”的人才理念，将员工作为企业发展的动力源泉，切实保障员工权益，构建稳定和谐工作环境，携手员工共创美好未来。

1. 维护员工权益

■ 践行平等雇佣

中交地产严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，编制修订《员工手册》，确保劳动用工合法合规。平等对待不同国籍地区、民族、性别、年龄、宗教信仰和文化背景的人员，坚决禁止雇佣童工、强迫劳动和骚扰虐待行为，依法与员工订立、履行、变更、解除或终止劳动合同。落实保障农民工等灵活就业人员的合法权益，按时、足额、直接支付工资。2024 年，公司未发生雇佣童工、强制劳工以及歧视等违法违规事件。

■ 完善薪酬福利

中交地产坚持市场化、规范化的薪酬绩效管理体系，制定总部中层干部及员工绩效考核方案，组织实施考评，确保考核标准透明、公正，将考评结果作为奖惩、调薪和晋升的重要依据，建立考核申诉机制，充分发挥薪酬激励和绩效考核的导向作用。依法依规为员工缴纳社会保险和住房公积金，提供福利假期、节日慰问等福利。2024 年，公司社会保险覆盖率为 100%。

■ 健全民主管理

中交地产不断丰富民主管理的有效载体，加强基层工会建设，组织召开职工代表大会，充分保障员工的知情权、参与权和监督权，积极收集并反馈民主决策中职工的意见、诉求，全面增强公司决策的民主性、科学性和可行性，打造幸福和谐的工作环境。



中交地产召开第一届一次职代会暨 2024 年工作会议

2. 助力员工成长

■ 畅通职业通道

中交地产落实“以业绩论英雄，英雄不问出处”的用人理念，制定印发《员工职业发展通道管理办法》、《企业领导人员管理办法》，建立管理序列、项目序列和专列序列三列并行的上升通道，突出专业序列人才队伍建设，拓宽人才上升渠道。通过专项培训、轮岗锻炼、实践赋能等方式，畅通发展路径，助力员工成长成才。稳步推进新班子组建和人才梯队建设，持续优化职级体系，细化任职资格要求，科学制定晋升与退出标准，增强组织活力和竞争力。

■ 健全培训体系

中交地产构建完善员工培训体系，遵循分梯队、分层级、分专业的培养原则，系统性、

针对性地开展多元化培训工作。通过“筑匠计划”、“头雁计划”等培训项目，帮助员工快速提升职业技能。实施青年人才“星火计划”储备人才培养，着力锻造忠诚度高、专业能力强、综合素质突出的青年骨干队伍。创新搭建线上网院平台，将传统培训内容与房地产专业板块课程深度融合，为员工提供更加灵活、丰富的学习资源支持。2024 年，公司员工培训投入为 101.73 万元，开展培训 106 次，培训覆盖率 100%。

案例：中交地产“星火计划”暨青年储备人才培训班圆满结业

2024 年 5 月，中交地产举办“星火计划”青年储备人才培养，此次培训采用内外结合的方式，邀请拥有多年行业经验的导师精准授课，聚焦行业趋势、商业地产、运营管控、项目管理、沟通能力、团队管理等多专业方向开展培训，结合研讨交流、案例分析、实地参访等多种教学形式，抓住学员“兴趣点”，激发学员“兴奋度”，有效壮大青年人才队伍。





中交地产承办中交房地产“六比六创·三型一流杯”第一届职业技能比武大赛



中交地产举办成本条线年度工作会议暨“筑匠计划”成本管理培训班



中交地产承办中交房地产“六比六创·三型一流杯”第一届职业技能比武大赛

3. 加强员工关怀

■ 丰富员工生活

中交地产重视员工的身心健康与全面发展，组织开展“书香中交”读书分享、“交享阅”读书会、端午划龙舟比赛、六一才艺盛典等丰富的文体活动，营造积极向上的企业文化氛围，助力员工实现工作与生活的和谐平衡。



中交地产组织员工参与划龙舟比赛



广州公司开展“交享阅”读书会



《小美满》



《未来城市的缩影》



《建筑的梦想》



《遨游太空》

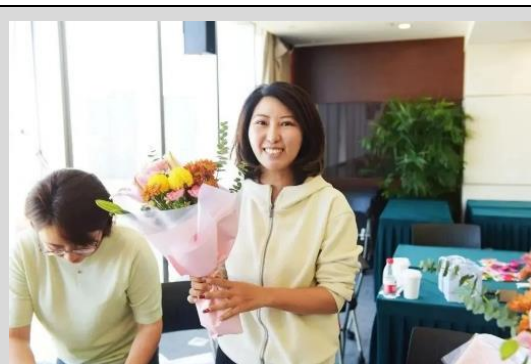
中交地产策划“我与中交共成长”才艺盛典迎六一，孩子们在员工家长的陪伴下用绘画、书法、手工等才艺展现创意与梦想，在欢乐中成长

■ 落实关爱行动

中交地产始终关心关爱关怀每一位员工，特别重视一线员工、困难员工、退休老干部和女性员工的需求，通过走访慰问等方式，将关怀与温暖送到他们身边，为困难员工提供资金支持、为女性员工提供健康关怀，努力营造温馨和谐氛围，不断提升员工的获得感、归属感和幸福感。



中交地产春节走访慰问一线员工



中交地产开展“三八妇女节”手工插花课程

（二）坚持责任采购

中交地产构建规范透明的供应链管理机制，积极践行责任采购，完善供应商长效治理机制，激励优秀供应商，携手推进产业链绿色发展，实现与供应商互利共赢，助力社会可持续发展。

1. 规范责任采购

中交地产不断完善责任采购机制体制，修订《单项采购管理作业指引》，进一步强化采购合规管理。大力倡导绿色采购，将绿色建材相关内容纳入招标文件，产品是否取得“中国绿色建材认证”及供应商是否取得“环境标志产品认证”纳入供应商考核，助力构建绿色供应链。

2. 强化供应商管理

中交地产构建全流程供应商管理体系，推进“红白黑”体系建设，积极开展供应商专项培训、技术交流等活动，与优质供应商建立和谐稳定、互利共赢的合作关系。

供应商准入	● 采用“资格预审”体系，对供应商进行多维度审查，利用互联网大数据（如天眼查）实时监控供应商经营风险。
供应商日常管理	● 依托“中交地产招采管理平台”，实现供应商出入库、升降级、

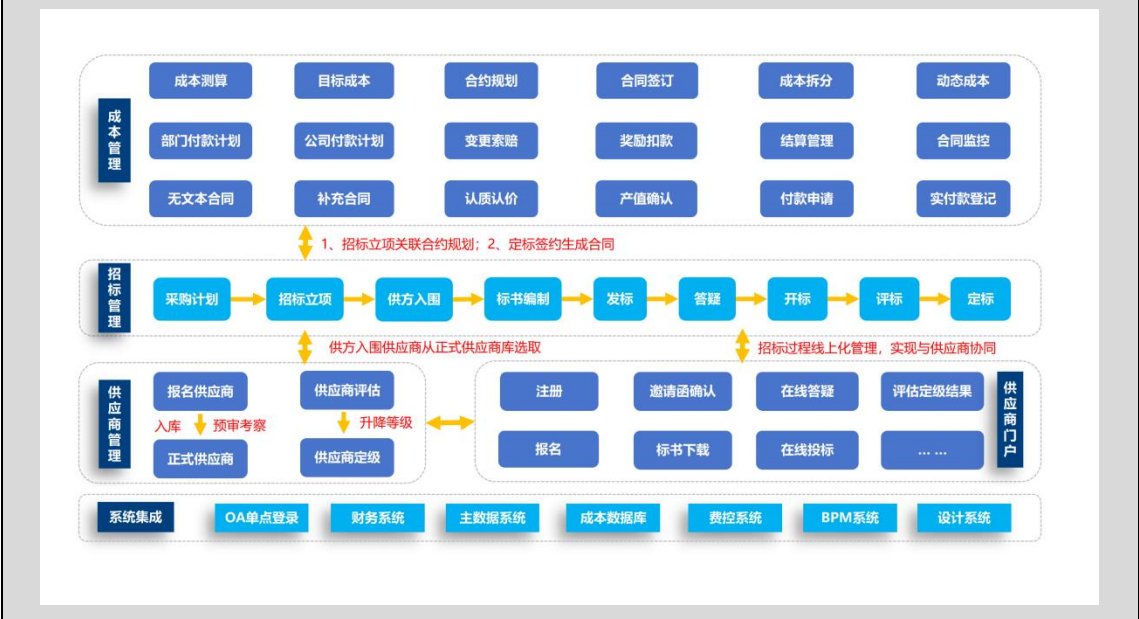
	招投标及施工协同的数字化管理。
供应商评价考核	建立“履约中评估、履约后评估、年度评估”供应商履约评估机制，溯源追踪供应商履约表现。基于供应商履约能力及履约情况将供应商分为“战略、优秀、合格、潜在”四类。2024年，中交地产对96个供应商分类下的2,745份合同开展评定，评选出不合格供应商43个，列入黑名单供应商9个。

3. 优化招采平台建设

中交地产推动招采平台数字化管理升级，上线成本、招采系统，提升招采平台管理效能。打造全过程监督管控体系，构建以目标成本为核心、成本招采全过程线上监督与管控的闭环管理系统，融入供应商协同、天眼查大数据接口、业财一体要求等符合公司发展现状的个性化功能，依托“互联网+”与大数据技术，推动招投标数据互通互认，实现供应商在线认证、开标签到、评标评审等功能。

案例：国有企业改革典型经验挖掘推广，信息化赋能成本与招采管理

中交地产依托数字化转型，打造全流程、全阶段、全过程的成本和招采管理体系，推动供应链管理创新升级，取得与中国招标投标公共服务平台对接成功证明。通过成本管理系统与招采管理平台的深度融合，实现成本测算、合约管理、供应商管理、在线招标等环节的自动化与精细化管控。自系统上线以来，累计定标金额达200余亿元，结余率达25%，有效提升管理效率与成本控制能力。





中交地产成本招采系统获电子招标投标系统
交易平台二星认证证书



中交地产荣获2024年央企房地产开发企业
供应链管理创新优秀案例单位

（三）协同行业共进

中交地产积极促进行业内交流合作，积极搭建合作交流平台，促进企业间经验分享与智慧碰撞，持续开拓与政府、高校和企业的战略合作关系，为行业创新发展注入源源不断的活力。

案例：中交地产雄安公司与合作伙伴签署“双碳”园区合作协议

2024年8月，中交地产雄安产业发展公司与协鑫绿能、牛津能源签署“双碳”园区建设合作框架及一期项目启动协议，双方将集中优势资源，高水平推动低碳/零碳技术及相关应用场景在项目落地呈现，发力以“协鑫技术、牛津高度”助力“雄安创新”，完善赋能项目产业生态场景。根据框架协议，三方将结合中交未来科创城项目建设规划，在园区 EMTS 能量管理系统、超低能耗建筑、酒店等节能场景以及电碳资产交易服务建设等方面开展深度合作，并正式启动一期项目建设。



五、为社会，美好家园建设者

	
嘉善中交·四季美庐项目	
中交地产深度融入区域协调发展战略，助力运营地经济繁荣，深化消费帮扶与党建结对共建，助力乡村振兴与民生改善，建设高品质居住体验社区，着力打造宜居、和谐、舒适的美好家园。	
关键议题	■ 区域协调发展 ■ 推进乡村振兴 ■ 打造幸福社区
联合国可持续发展目标	3 良好的健康与福祉 4 优质教育 11 可持续城市和社区 16 和平、公正和包容的社会

（一）区域协调发展

中交地产规划建立多层次立体化市场经营网络，紧密结合各地资源优势与发展需求，精准布局、科学发力，助力区域经济高质量发展。

1. 优化产业布局

中交地产深入践行“大交通”、“大城市”融合发展，依托中交集团全产业链优势，深耕长三角、大湾区、京津冀等核心区域，构建房地产开发、基础设施建设与城市综合运营协同发展新格局，为区域经济、社会及生态环境高质量发展注入强劲动能。

■ 服务京津冀协同发展

中交地产着眼京津冀协同发展大局，深度融入区域城市发展需求，牢牢锁定城市圈联动主轴，不断整合资源，以综合社区、产业造城等综合开发和运营能力，推动美好生活“全产业链”打造。布局北京、天津、雄安等多个发展战略高地，特别是在雄安规划打造百万方未

来城市蓝本——中交未来科创城，历经 5 载潜心深耕，23 个地块全面动工建设，17 个地块成功实现封顶。



雄安中交未来科创城项目



雄安中交启园项目

■ 助力长江经济带建设

中交地产瞄准长三角和长江经济带发展契机，依托独特定位与战略眼光，持续拓展业务版图，在上海、江苏、安徽、湖北、重庆等省区的重要城市持续布局深耕，其中布局江苏、浙江 11 城 33 盘，累计交付 30 个作品，服务近 5 万户业主，交付面积近 500 万平方米，为区域发展注入强大活力。



上海滨江广场项目



台州湖畔云邸项目



宁波玉宸园项目

■ 助力大湾区经济腾飞

中交地产紧跟大湾区发展步伐，在广州、厦门、佛山、惠州等地主动作为，积极建设中

交集团在惠州提出的“超级工程”城市人居样板工程，打造中交·鹭原、五缘海悦、云上、公园九里、香颂花园、和风春岸、紫薇春晓等房地产精品项目，助力区域人居品质提升。



2. 保障性住房建设

中交地产不断优化保障性住房开发模式，主动与政府及相关部门紧密对接，了解当地保障房建设规划、需求和政策导向，探讨合作可能性和路径，开展库存转保障房工作，积极与地方国资平台积极对接，积极响应各地住房保障需求，提高住房供给效率，打造宜居、便捷的保障性住房项目，为区域安居工程和社会民生改善贡献力量。

指标	单位	2022 年	2023 年	2024 年
保障性住房项目数量	个	10	7	6
保障性住房项目总建筑面积	万平方米	62.2795	57.71	57.47



（二）推进乡村振兴

中交地产深入贯彻乡村振兴战略，以“产业+消费”帮扶和组织帮扶为重要抓手，细化分解工作计划，推动农村生态、产业与基础设施协同升级确保乡村振兴工作落到实处，为实现共同富裕筑牢根基。

1. “产业+消费”帮扶

中交地产持续推进产业与消费帮扶双轮驱动，先后在怒江州泸水市帮扶实施火龙果种植、肉牛养殖、民族服饰加工、老窝镇标准化蔬菜种植基地、古炭河乡村振兴示范点等 20 余个帮扶项目，助力当地产业兴旺。紧密围绕央企消费帮扶迎春行动、央企聚力行动、消费帮扶兴农周等系列活动，依托央企消费帮扶电商平台和“中交福利—乡村振兴专栏”，开展线上线下多渠道精准采购和销售对口帮扶地区农产品，助力定点帮扶县（市）增收致富与产业发展提质升级。投资合作开发泸水新城、怒江水云瑶两个民生住宅项目，为推动当地民生改善和经济增长发挥重要作用。2024 年，公司实现自有消费帮扶超 32 万元。

2. 组织帮扶

中交地产持续加强与地方党组织的联动合作，所属广州城市公司昆明置业有限公司党支部与泸水市片马镇景郎社区党支部开展党建结对共建活动，充分彰显党组织助力基层的责任担当。2024 年，面对泸水市三河村学生电脑配置困难问题，中交地产党委迅速行动，捐赠 15 台电脑，满足学生及村委会使用需求。在泸水市多地开展党建结对共建工作，助力中元村金竹林道路硬化及泸水市人民医院感染科建设，切实改善基层基础设施，提升公共服务水平，全方位展现出企业基层党组织的担当作为。

（三）打造幸福社区

中交地产深耕城市发展脉络，推动社区从居住载体向美好生活场域升级，大力开展志愿服务活动，致力于打造高品质、富有温度的幸福社区。2024 年，公司通过“蓝马甲”志愿服务等形式共组织志愿服务 401 人次，服务总时长近 630 小时。

1. 开展志愿服务

中交地产大力弘扬“奉献、友爱、互助、进步”的志愿精神，以学雷锋纪念日为契机，积极开展教育助学、敬老关爱、生态环保、社区保障等志愿服务为建设和谐幸福社会贡献力量。

 中交地产武汉公司与吉林街小学举行党建共建活动	 中交地产在西安发起暖心敬老行动
 中交地产北京城市公司开展清雪扫雪志愿活动	 “蓝马甲”志愿者搭建志愿服务区

2. 打造暖心社区

中交地产积极搭建多元化社区服务平台，设立社区暖心便民月，开展形式多样的社区活动，竭力打造“暖心社区”，增强居民归属感、凝聚力和幸福感，构筑更加宜居、和谐、幸福的城市人居新典范。

案例：温暖慰藉心灵，社区传递美好

多年来，中交地产专注于将美好生活营造者定位落实到产品与服务中。经过多年沉淀和全国二十多个城市、近百个社区实践的时间积累，立足当下生活趋势，审视未来城市、社区所处的现实语境，“暖心社区”的概念应运而生。暖心社区底盘是以“暖心生活”为蓝本的社区场景创新，用温暖、友好、生趣的态度激发社区核心价值，构建松弛、归属、治愈的社区氛围，搭建创新型社区场景。围绕“温暖慰藉心灵，社区传递美好”的愿景，暖心社区底盘 1.0 新型社区场景涵盖 8 大社区核心场景，26 个社区创新触点，营造烟火气、度假感、仪式感、社交圈、轻解压、便捷度 6 大主题氛围。



中交地产暖心生活



产业发展公司与社区联合举办“五四”趣味运动会



成渝城市公司举办社区“拾光音乐会”



中交地产天津社群举办“春映海河”涂鸦活动



中交地产在合肥开展“骑迹之旅 珺赏春和”户外骑行主题社区活动

未来展望

百舸争流千帆竞，攻坚克难奋者先。2025 年是“十四五”收官之年，也是“十五五”开局之年，中交地产将秉承“美好生活营造者”的品牌定位，坚持稳中求进、坚定向新而行，锚定高质量发展目标，聚焦主责主业，以匠心品质精筑城市空间，打造智慧健康人居新范式，以实际行动和优异成绩打造成为国内领先的城市开发和运营商、为中交集团加快建设具有全球竞争力的“三型”世界一流企业作出新的更大贡献，在中国式现代化新征程中笃行实干、开拓创新，砥砺前行、共创辉煌！



附录

（一）关键绩效

1. 经济绩效

指标	单位	2022 年	2023 年	2024 年
资产总额	亿元	1,376.44	1,232.71	1076.98
营业收入	亿元	388.39	330.28	183.02
利润总额	亿元	22.27	-7.16	-56.81
纳税总额	亿元	30.88	19.1	17.2
新获取自有股权项目	个	11	2	0
	万平方米	180	30.79	0
土储可售资源	万平方米	919	806	711
合作供应商数量	家	2,566	3,146	3,844
经济合同履约率	%	100	100	100
权益口径销售回款	亿元	-	328.81	188.1

2. 环境绩效

指标	单位	2022 年	2023 年	2024 年
温室气体排放总量	万吨二氧化碳当量	1.1019	0.8344	0.1083
能源消费总量	万吨标煤	0.2192	0.19	0.0307
汽油消耗量	吨	210.3280	162.7480	93.6017
废弃物排放总量	吨	-	15,275	11,907

3. 社会绩效

指标	单位	2022 年	2023 年	2024 年
从业人员数	人	1,569	1,232	1,838
男性员工	人	999	782	1,073
女性员工	人	570	450	765

指标	单位	2022 年	2023 年	2024 年
女性员工比例	%	36	37	42
女性管理者人数（中高层）	人	27	31	30
少数民族员工占比	%	4	5.2	4
报告期内吸纳就业人数	人	232	52	100
每年人均带薪年休假天数	天	—	5	10
劳动合同签订率	%	100	100	100
社会保险覆盖率	%	100	100	100
员工体检覆盖率	%	100	100	100
员工培训支出总额	万元	—	140	101.73
员工培训次数	次	—	133	106
全员培训覆盖率	%	—	96.5	100
员工人均培训时长	小时	45	60	65
生产安全事故数	次	0	0	0
安全事故伤亡人数	人	0	0	0
安全培训次数	次	37	37	27
安全培训覆盖人次	人次	262	596	1,354
安全生产应急演练次数	次	128	39	149
安全生产应急演练覆盖人次	人次	4,358	4,170	5,215
保障性住房项目数量	个	10	7	6
保障性住房项目总建筑面积	万平方米	62.2795	57.71	57.47

（二）指标索引

目录		联合国可持续发展目标（SDGs）	中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）之房地产业
报告导读		—	P1. 1-1. 2
领导致辞		—	P2. 1
关于我们		—	P3. 1-3. 4
荣誉 2024		—	P3. 1
责任专题：责任驱动转型，开创可持续未来		目标：9, 11, 17	S3. 3. 1, S3. 3. 10
可持续发展管理	可持续发展管理架构	—	G1. 1. 1-1. 1. 2, G1. 1. 5-1. 1. 7
	实质性议题识别	—	G1. 1. 9-1. 1. 10
	利益相关方沟通	—	G1. 1. 4, G1. 3. 1-1. 3. 2
为股东，美好价值贡献者	优化公司治理	目标：11, 16, 17	G1. 1. 1
	深耕企业改革		—
	笃行合规管理		G2. 2. 1-2. 1. 2, G2. 1. 7-2. 1. 8, G2. 2. 1-2. 2. 3
	强化风险管控		G1. 1. 8
为客户，美好生活营造者	维护客户权益	目标：3, 9, 12, 17	S3. 4. 1, S3. 4. 3
	严控质量管理		S3. 3. 1, S3. 3. 3-3. 3. 4, S3. 3. 6-3. 3. 9
	引领创新发展		S2. 1. 14
	筑牢安全防线		S4. 2. 1, S4. 2. 4, S4. 2. 6
为环境，美好生态守护者	践行绿色管理	目标：6, 7, 11, 12, 13, 15	S2. 4. 1-2. 4. 3
	推进绿色建造		S3. 5. 1-3. 5. 2
	深化绿色运营		E1. 1. 1, E2. 2. 1, E2. 2. 6
	倡导绿色生活		E2. 3. 2
为伙伴，美好事业推动者	培育人才沃土	目标：5, 8, 10, 12, 17	S4. 1. 1, S4. 1. 3-4. 1. 4, S4. 1. 6-4. 1. 7, S4. 1. 11-4. 1. 12, S4. 2. 2, S4.

			3.2-4.3.6
	坚持责任采购		S3.1.1-3.1.4
	协同行业共进		S3.14
为社会，美好 家园建设者	区域协调发展	目标： 3, 4, 11, 16	S1.2.7-1.2.9
	推进乡村振兴		S1.1.2-1.1.5
	打造幸福社区		S1.2.1-1.2.6
未来展望		-	A1
附录	关键绩效	-	A2
	指标索引	-	A3
	评级报告	-	A5
	意见反馈	-	A6

（三）评级报告

（四）意见反馈

本报告是中交地产向社会公开发布的第三份 ESG 报告，为持续改进公司 ESG 和社会责任工作，在此诚邀您填写意见反馈表中的相关问题，并选择以下方式反馈给我们。您的意见是我们推进和改善 ESG 工作的重要依据，感谢您对我们工作的支持！

电话：010-83040151

邮编：100088

邮寄：北京市西城区德胜门外大街 13 号院 1 号楼合生财富广场

1.对于中交地产来说，您的身份是：

☐员工 ☐客户 ☐供应商 ☐监管机构 ☐其他政府部门 ☐媒体 ☐NGO

☐其他（请注明）_____

2.您认为本年度报告整体上：

☐很好 ☐较好 ☐一般 ☐较差

3.在如下维度，您认为本报告：

维度 \ 评价	很好	较好	一般	较差
信息披露质量				
结构布局安排				
版式设计呈现				

4. 您所关注的信息在本年度报告中是否都有所体现：

☐是 ☐否（还有哪些信息是您希望看到的_____）

5.您对我们的 ESG 报告和 ESG 工作还有哪些意见或建议？
