



北京城建投资发展股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD



2025

环境、社会和公司治理报告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL
AND GOVERNANCE REPORT



目录 CONTENTS

编制说明 /01

卷首语 /03

关于城建发展 /05

荣耀 2025·闪光时刻 /07

ESG 治理 /08

责任聚焦：

以国企担当赋能城市更新，用民生温度绘就美好图景 /11

未来展望 /75

附录 /77

关键绩效 /77

指标索引 /80

意见反馈 /81

Environment·环境 绿色绘就城市画卷

15

筑造绿色建筑 /17

深化绿色运营 /26

完善绿色管理 /27

培育绿色文化 /28

Social·社会 责任点亮万家灯火

29

锻造卓越品质 /31

共建责任链条 /45

关爱员工成长 /52

投身公益事业 /60

Governance·治理 合规夯实发展根基

63

强化党建引领 /65

优化公司治理 /70

维护股东权益 /71

坚持守法合规 /72



编制说明

本报告是北京城建投资发展股份有限公司自 2010 年起连续 15 年发布社会责任报告后首次公开发布的年度 ESG 报告。

报告周期

本报告为年度报告。

报告承诺

本报告经公司董事会审议通过，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，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

报告范围

除特别说明外，本报告的覆盖范围与城建发展 2025 年度财务报告保持一致。
时间范围为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，部分超出此范围。
组织范围为城建发展总部及并表子公司。

参考标准

《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》
《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 4 号——可持续发展报告编制（2026 年 1 月修订）》“第一号总体要求与披露框架”“第二号应对气候变化”“第三号污染物排放”“第四号能源利用”“第五号水资源利用”
国务院国资委《关于新时代中央企业高标准履行社会责任的指导意见》
国务院国资委《关于国有企业更好履行社会责任的指导意见》
财政部《企业可持续披露准则——基本准则（试行）》
财政部《〈企业可持续披露准则——基本准则（试行）〉应用指南》
《中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）之一般框架》
《中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）之房地产业》
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）》

数据说明

本报告包含的数据、信息来源以城建发展的统计数据和相关文件为主。如无特别注明，本报告所提及的货币单位均为人民币。

报告获取

本报告以电子文件方式发布，可在本公司网站（<https://bucid.com/>）、上海证券交易所网站（<https://www.sse.com.cn>）查阅获取。

卷首语

2025 年是“十四五”规划收官与“十五五”规划谋篇布局的关键衔接之年，也是城建发展深化改革、推动高质量发展的突破之年。房地产行业仍在深度调整中探寻新平衡，“止跌回稳、转型提质”成为发展主旋律。面对时代之变与发展之需，城建发展始终胸怀“国之大者”，保持战略定力，坚守主业根基，厚植创新动能，将 ESG 理念深度融入企业发展全过程，在绿色发展、民生保障、公司治理等方面持续发力、久久为功，矢志成为国家战略的忠实践行者、城市发展的坚实建设者和人民美好生活的有力创造者。

锚定“双碳”目标，深耕绿色发展，绘好生态保护“青绿卷”。城建发展以“双碳”目标为引领，全面推进绿色转型：深耕绿色建筑，深化绿色设计、绿色标准与低碳运维的全链条管控，为建筑注入可持续生命力；践行全周期绿色运营，推动绿色景区建设，严格绿色环保资质准入，完善绿色管理体系建设；弘扬绿色文化，全方位推动绿色办公与环保观念宣贯，将绿色基因融入企业肌理，让绿色成为企业鲜明底色和内生动力。2025 年，新增项目绿色建筑标准覆盖率达 100%，国誉颂、海子角项目、土城新村安置房等三个项目获得北京市扬尘治理“绿牌”工地称号。

践行以人为本，厚植为民情怀，写好尽责担当“暖心卷”。城建发展牢记“共创美好生活”的企业使命，与社会发展同频共振：坚守“为梦筑城 为爱筑家”品牌初心，启动“好房子”专题研究，推进产品研究向新向实，以创新驱动发展；深入开展“质量管理年”行动，以良心铸品质，以匠心赢口碑，实现交付力、产品力双提升；关爱员工成长、赋能人才发展、笃行员工福祉，全面营造尊重人才、奋发向上的组织氛围；深化战略集采，带动供应链上下游伙伴共同成长；投身公益事业，助力乡村振兴，持续推进保障房建设、城市更新，让城市更有温度。2025 年，员工关爱支出 73.63 万元，乡村振兴总投入 131.53 万元，消费帮扶总投入 103.46 万元，帮助村集体实现增收 28.07 万元，乡村振兴惠及 7741 人。

筑牢治理根基，护航长远程程，答好公司治理“稳健卷”。城建发展以精益治理夯实根基，共创共享企业价值：坚持党建引领，积极推动党建工作从“有形覆盖”到“有效覆盖”，把党的领导贯穿企业发展全过程；严格落实“三重一大”决策制度，科学决策、有效监督；切实保障股东合法权益，加强信息披露，持续提升经营质量与效益，公司向着更高质量、更有效率、更可持续的方向迈进。2025 年，荣获 2025 房地产开发企业综合实力 TOP500 第 37 名、房地产上市公司综合实力 50 强第 21 名、经营绩效 TOP10 第 4 名、房地产开发企业品牌价值 50 强第 27 名。

征程万里风正劲，重任千钧再奋蹄。面向“十五五”，城建发展将锚定高质量发展首要任务，持续探索绿色建造与运营模式，不断提升产品力、运营力与服务力，在服务城市发展、保障民生福祉中彰显国企担当，坚持与时代同行、与城市共进、与供应链伙伴携手，在推动高质量发展中展现更大作为，共同书写可持续发展的崭新篇章。

关于城建发展

公司概要

城建发展是由北京城建集团有限责任公司于 1998 年独家发起设立，1999 年 2 月 3 日在上海证券交易所上市的股份有限公司，（股票代码：600266），具有房地产开发一级资质。作为以房地产开发经营为主业的大型专业品牌地产商，公司连续多年获得“中国房地产开发企业 500 强”“中国房地产上市公司综合实力 100 强”“沪港通最佳上市公司”“首都文明单位标兵”“学习型组织先进单位”“首都劳动奖状”等荣誉。

公司文化



使命

共创美好生活



愿景

实现产品、服务在时间和空间上的完美结合



核心价值观

服务客户是城建发展的宗旨
诚实守信是城建发展的灵魂
雷厉风行是城建发展的传统
阳光公开是城建发展的准则



品牌理念

品质·人生



品牌标语

为梦筑城 为爱筑家

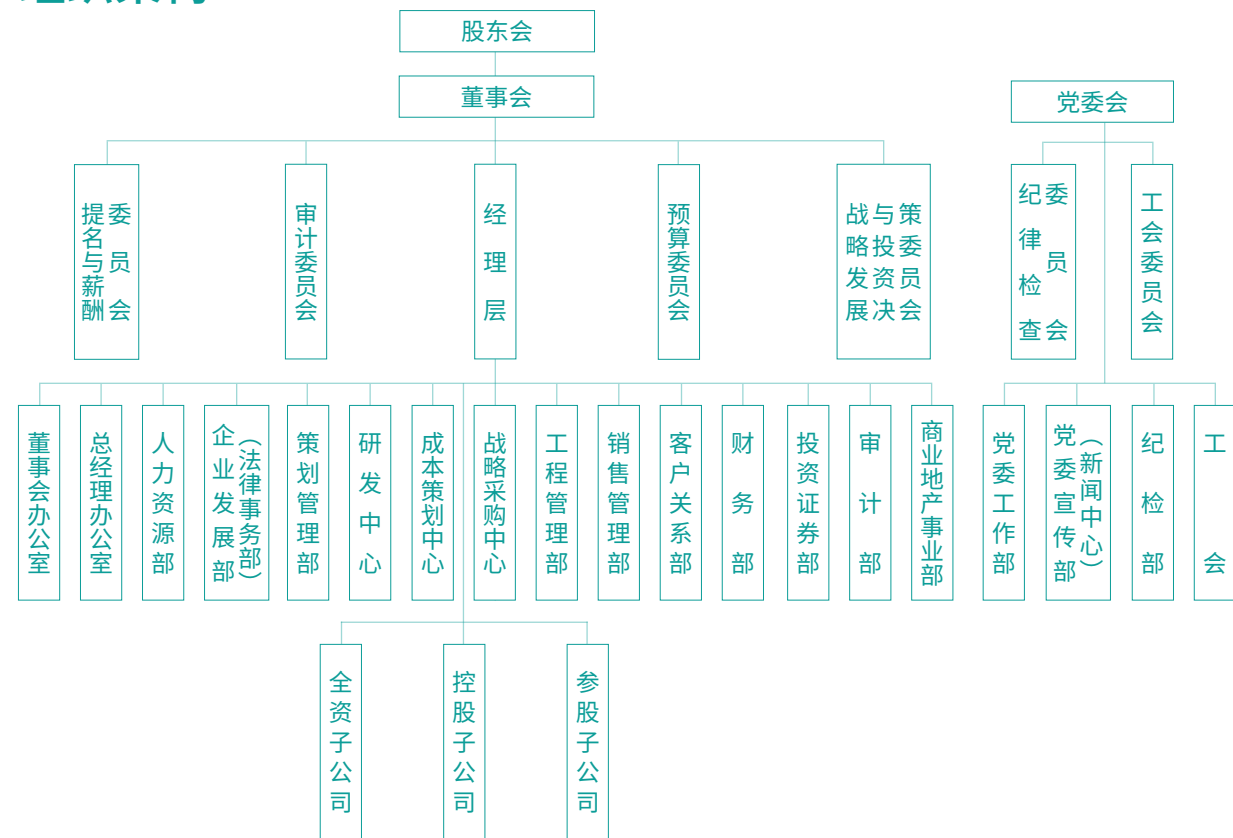


客户服务口号

真心 顺心 安心 放心 贴心 舒心

组织架构

北京城建投资发展股份有限公司组织架构图



业务布局

房地产开发是公司的核心业务，公司坚持立足北京，密切关注重点、热点城市，开发区域遍及北京、上海、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、黄山、保定 10 大城市。开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、会展中心等多种业态，逐步形成了别墅产品高端化、商品房产品品质化、保障房产品标准化的产品格局，已形成房地产开发、对外股权投资、商业地产运营三大主业协同发展的良好局面。通过参与文旅、代建及城市更新项目建设，积极探索战略转型升级方向，为企业发展培育新的利润增长点，持续向“高质量发展的城市房地产投资运营综合服务商”迈进。

开发规模

在全国先后开发 **100** 多个房地产项目，开发总面积超过 **2000** 万平方米

开发区域

遍及北京、上海、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、黄山、保定 **10** 大城市

开发类型

住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼等多种业态

产品格局

别墅产品高端化、商品房产品品质化、保障房产品标准化

业务板块

房地产开发、对外股权投资、商业地产运营

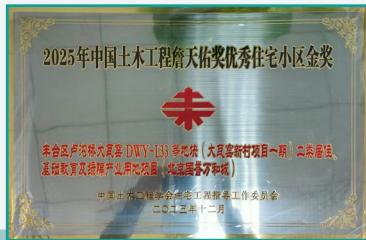
荣耀 2025·闪光时刻



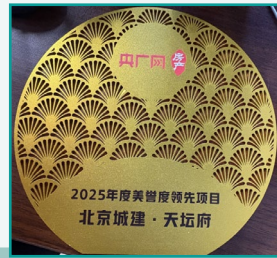
获评“中国房地产公司品牌价值TOP10（国企）”荣誉称号



“北京城建·国誉颂”项目获评“2025 年人居梦想‘好房子’（北京市）”荣誉称号



“丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块（大瓦窑新村项目一期）二类居住、基础教育及绿隔产业用地项目（北京国誉万和城）”荣获“2025 年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”



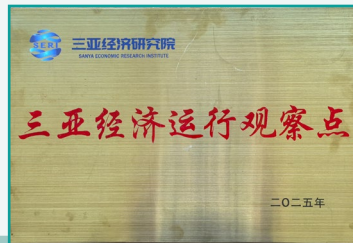
“北京城建·天坛府”项目荣获央广网 2025 年度美誉度领先项目奖



“北京城建·龙樾生态城（C30-2/06 地块）”荣获“好房子”设计大赛“优秀作品奖”



“北京城建·天坛府”项目荣获“V 房 2025 年度城市标杆项目”奖项



海南公司海云湾项目获选“三亚经济运行观察点”

ESG 治理

ESG 治理架构

城建发展构建了层次分明、权责清晰的 ESG 治理架构，明确了从决策、统筹推进到具体执行的全流程管理体系，由董事会主导、ESG 工作领导小组统筹、办公室及归口管理部门落实，确保 ESG 工作有序推进。

决策层



- 董事会是 ESG 工作的决策机构。
- 主要负责制定 ESG 战略规划、审定目标制度、决策重大事项、审定 ESG 报告。

管理层



- 董事会下设 ESG 工作领导小组，由总经理担任组长，副总经理、董事会秘书担任副组长，成员包括公司党委副书记、纪委书记、分管各业务的副总经理、总会计师、总法律顾问。
- 领导小组负责贯彻落实公司 ESG 战略规划，设立 ESG 相关目标，建立相关制度、机制，推动 ESG 工作有效开展。

执行层



- ESG 工作领导小组下设办公室，由董事会秘书担任主任，成员包括总部各部门负责人、各子公司董事会秘书。
- 办公室负责制定 ESG 工作计划；进行利益相关方沟通及重要性议题调查，确定年度重要性议题；编制公司年度 ESG 报告、开展 ESG 相关培训，在公司内部进行 ESG 相关知识普及与宣传等工作。
- 董事会办公室作为归口管理部门，具体负责 ESG 相关工作组织与协调。

ESG 战略规划

城建发展高度重视 ESG 工作的系统性推进，将 ESG 建设纳入公司“十五五”总体规划，明确“十五五”期间 ESG 工作的总体思路、发展目标、重点任务及保障措施，推动 ESG 与公司战略落地、业务转型、品牌建设深度融合，实现 ESG 工作从零散自发向系统规范转变。

ESG 能力建设

城建发展将 ESG 能力建设作为推进 ESG 工作的重要基础，着力通过专项培训强化各部门及子公司对 ESG 工作的认知与认同，普及相关知识要点，凝聚全员协同推进的工作合力。2025 年 11 月，公司组织召开 ESG 专项培训会，采用“现场 + 视频”的形式，邀请 ESG 领域专家围绕 ESG 基本概念、国内外监管政策、信息披露等关键内容展开系统讲解，有效夯实了相关人员的业务认知与实操基础，为后续 ESG 工作有序推进筑牢根基。

双重重要性议题识别

城建发展以“财务重要性”与“影响重要性”为核心维度，开展重要性议题的识别与评估工作。通过聚焦内部重点职能部门的线下专项调研，结合行业特性与业务实际，全面梳理议题对企业自身及外部利益相关方的影响，以此明确 ESG 管理的核心方向，为后续资源分配、风险管控及报告披露提供依据。



有关重要性议题评估与披露的说明

科技伦理: 公司主营业务聚焦房地产开发、对外股权投资、商业地产运营三大板块，未涉及生命科学、人工智能等科技伦理敏感领域的研发与应用，不存在相关伦理风险与管理场景，因此本议题不适用。

尽职调查: 结合房地产行业深度调整、市场不确定性较高的外部环境，以及公司当期 ESG 重要性议题数量多、覆盖广的实际情况，为聚焦资源保障更具行业共性、影响更显著、风险更突出的核心议题，综合议题紧迫性、披露优先级与管理重心，将尽职调查列为非重要议题，予以延后管理与披露。

反不正当竞争: 从房地产行业业务模式看，公司项目获取以公开土地招拍挂、合规合作开发为主，市场行为受监管政策、招投标流程及国资管理体系严格约束，不正当竞争相关风险场景有限。结合行业特性、业务结构与议题重要性判断，该议题对公司经营与可持续发展不构成关键影响，不具备重要性。

利益相关方沟通

城建发展高度重视利益相关方沟通，通过常态化沟通机制，倾听政府、股东及投资者、业主及客户、员工、供应商等利益相关方意见、期望与诉求，并通过各种沟通渠道及时回应利益相关方的关切。

利益相关方	期望与要求	沟通与回应
 政府及监管机构	守法合规经营 响应国家政策 支持区域发展	依法纳税 落实国家政策 推进城市更新与保障房建设
 股东及投资者	严格管控风险 投资回报与增长 加强信息披露	风险管理及内控体系建设 提升经营业绩 发布定期与临时公告
 业主与客户	产品质量与安全 提供优质服务	加强产品质量与安全监测 建立健全客户服务体系
 供应商 / 经销商 / 合作伙伴	促进行业发展 合作互利共赢 技术创新	参与好房子建设标准研究 打造阳光、绿色供应链 加强科技创新
 员工	基本权益保障 促进职业发展 守护健康安全 落实多方位关爱 工作与生活平衡	完善薪酬福利体系 组织多元培训 开展职业健康安全讲座 日常关爱、关心特殊群体 开展多样文体活动
 社区与公众	助力乡村振兴 开展公益慈善	开展定点帮扶 参与慈善捐赠与公益活动
 新闻媒体	专项采访和交流 接受媒体监督	媒体采访和报道 主动披露信息
 环境	打造绿色建筑 应对气候变化 资源循环利用	落实绿色施工 提高能源和资源使用效率 落实节能减排

责任聚焦

以国企担当赋能城市更新 用民生温度绘就美好图景

城市更新，既是民生工程，也是发展工程。城建发展作为北京城建集团控股国有房地产开发上市企业，以“国企担当”为核心，以“民生福祉”为导向，在城市更新的浪潮中攻坚克难、创新实践。继成功打造东城望坛、顺义临河、怀柔府前、朝阳动感花园、延庆康庄等多个大型棚改项目后，致力于商业综合体焕新、老旧小区改造、交通枢纽周边提升、回迁社区升级等重点城市更新项目，用一个个实实在在的建设成果，为城市功能优化、民生品质提升注入强劲动力，书写着城市更新的“城建答卷”。

商业焕新

城悦荟——社区商业的“精致生活提案”

在朝阳区来广营乡核心交通枢纽交汇处，城建发展首个自持运营的精品社区购物中心——北京城建·城悦荟实现全面升级亮相。作为响应北京市城市更新行动的实践项目，该项目针对原有商业业态零散、设施陈旧的问题，历时两年完成空间设计、业态组合与服务体验的全方位升级，不仅填补了区域精品社区商业的空白，更为城建发展探索商业地产运营新模式积累了宝贵经验，为城市更新中的商业设施升级提供了可复制的“城建样本”。

城悦荟：从“消费场所”到“生活空间”的三大升级

空间设计：打破传统商业的封闭格局，引入大量自然光线，打造开放式中庭与景观连廊，让购物环境更显通透舒适。

业态规划：精准定位“家庭消费+品质生活”，引入超市、餐饮、亲子教育、健身休闲等多元业态，满足居民日常购物需求又提供休闲社交场景。

服务细节：设置亲子休息区、无障碍通道、快递寄存点等便民设施，让商业空间更具温度。



城悦荟—改造前



城悦荟—改造后

老城蝶变

通州老城棚改——千年通州的“民生温度”

位于通州的北京城市副中心，承载着疏解非首都功能、打造京津冀协同发展桥头堡的重要使命。而通州老城，由于建成年代久远，部分区域房屋破旧、基础设施薄弱、安全隐患突出，成为制约副中心发展的“短板”，让当地居民的“安居梦”迟迟未能实现。

城建发展凭借丰富棚改经验承接通州老城平房棚户区改造项目，涵盖通惠河南岸、中山街等8个地块，肩负起“让老城焕新颜、让百姓住新居”的重任。项目于2024年1月取得立项核准批复，有序推进腾退、拆除、签约等工作。项目建成后，当地居民将告别破旧平房，迁入配套完善、环境优美的现代化社区，千年通州老城将实现“功能完善、环境优美、文化彰显、宜居宜业”的转型跨越。



冷冻机厂家属院4、5号楼在全额奖励期内提前2天实现签约率100%

代建担当

石景山代建项目——民生工程的“城建标准”

在轻资产代建领域，城建发展于2022年7月签订首钢代建管理合同，历时37个月完成合同履约。该项目作为首钢园区重要的办公综合体项目，定位高端、规模宏大，为公司积累了超大型5A级写字楼建筑群管理经验、商办类项目成本数据及国际一线团队合作经验，同时培养了一批专业管理人才。项目的顺利交付不仅完善了石景山区公共服务体系，更成为城市更新中“民生优先”理念与国企代建实力的生动体现。



石景山代建项目实拍图

疏解提质 大小王项目——城乡融合的“更新样本”

针对密云区大小王村“城乡接合部”私搭乱建严重、基础设施匮乏、环境脏乱差的问题，城建发展于 2023 年启动疏解整治与更新提升项目，涉及大唐庄、小唐庄和王家楼三个村庄。公司与属地政府建立紧密联动机制，在手续办理、群众工作、工程推进等环节高效协同，腾退签约首日签约率即突破 90%，创下密云区同类项目纪录。项目安置房工程已进入土护降施工阶段，团队严把安全关、质量关、廉洁关，推动逾期未安置工程取得突破性进展，彰显了政企协同破解民生难题的示范作用。



大小王村疏解整治与更新提升项目指挥部成立

速度标杆 海子角项目——“万人村”的“四十天奇迹”

大兴海子角项目曾因历史遗留问题搁置十八年，区域建筑密度大、流动人口多、基础设施缺、环境脏乱差，群众诉求强烈。2022 年城建发展主动承接这一艰巨任务，于当年 9 月 24 日至 11 月 2 日的四十天内攻坚克难完成全部搬迁工作，2023 年初实现回迁安置房开工，2025 年住宅楼主体结构已全部封顶，竣工交付后 4000 余户居民将告别破旧“万人村”，住进配套完善的现代化社区，实现“民生工程”与“民心工程”的有机统一。



大兴海子角项目规划图

回迁暖心 土城回迁项目——“安居梦”的“圆满答卷”

昌平土城新村回迁安置房项目作为定向安置工程，旨在解决土城村宅基地居民搬迁安置问题。城建发展秉持“要让居民早日住上放心房、舒心房”的承诺，采用以人为本、因地制宜的规划理念，打造绿色、成长性的综合社区，在空间形态上，以基地东、西方向打造贯穿整个社区的景观主轴，各户型围绕主轴布置，实现社区与环境相互融合。项目于 2023 年 8 月底完成拆迁，2024 年 12 月 25 日取得施工许可证，仅用 15 个月实现开工，创下昌平区安置房建设最快速度。项目正处于主体结构施工阶段，竣工后将助力居民早日圆“安居梦”。



昌平土城新村回迁安置房项目规划图

异地深耕 国誉上城——古城焕新的“品质住区标杆”

除深耕北京市场外，城建发展将城市更新经验延伸至异地，在保定市莲池区打造首个品质住宅项目——北京城建·国誉上城。该项目以双胜街棚户区改造为起点，聚焦区域老旧住宅设施老化、户型不合理等痛点，以新中式建筑风格、“府苑文化”园林、七重智能安防系统及隔音、防水、抗震等多维度品质工艺，打造高品质住区。项目坐落于保定主城核心区域，配套全龄教育、医疗、商业资源，不仅让棚改居民告别破旧房屋，更以全产业链开发优势与精益求精的产品力，为保定主城注入人居新活力，成为异地城市更新中“民生改善 + 品质提升”的典范。



保定国誉上城外景



01

Environment · 环境 绿色绘就城市画卷

我们的行动：

2025年，城建发展深植“绿水青山就是金山银山”理念，锚定“双碳”目标，以绿色建筑为载体，构筑宜居宜业生态空间；以全流程环保管控为抓手，筑牢生态安全屏障；以绿色文化传播为引领，推动生产经营全链路低碳转型，凝聚全员环保共识，锻造企业生态承载力、产业绿色竞争力、社会环保协同力，为守护生态家园、共建可持续发展格局贡献城建力量。

我们的成效：

符合绿建标准的面积数 **47.03** 万平方米
新增项目绿色建筑标准覆盖率 **100%**

SDGs 目标：



筑造绿色建筑

城建发展以“双碳”目标为战略指引，积极探索生态优先、绿色建造新路径，着力构建覆盖项目规划、设计、施工、运维全生命周期的绿色建筑模式，布局装配式建造、超低能耗建筑等绿色业态，淬炼高品质绿色建筑。

绿色建筑

城建发展严格遵循国家和北京市绿色建筑政策法规，全面落实《绿色建筑评价标准》等标准要求，严格执行《北京城建“好房子”标准》，聚焦绿色环境、绿色技术、绿色管控三大维度，积极推广装配式建造、BIM 技术、智能管控系统等先进工艺与技术，在各项目中落地超低能耗建筑打造、海绵城市技术应用、可再生能源利用等多元绿色实践，持续提升建筑绿色健康品质。2025 年，公司新增项目绿色建筑标准覆盖率达 100%，多个项目斩获绿色建筑、零能耗、零碳等权威认证。

2025 年，
公司新增项目绿色建筑
标准覆盖率达

100%

各区域项目绿色建筑亮点实践

鹿城壹号项目

- 控制室内空气污染物浓度，优化声环境、热湿环境，保障健康舒适的人居体验；
- 配置用水远传计量、水质在线监测系统，提升生活便利性与资源管理效率；
- 优先选用蒸压轻质加气混凝土（ALC）隔墙板等低碳环保建材，节水型卫生器具、节能型电气设备，落实资源节约目标；
- 合理开发利用地下空间，优化建筑围护结构的热工性能。

台湖项目

- 项目严格按照《绿色建筑评价标准》开展建筑设计，办公楼均满足绿建一星标准，其中 3 栋地上建筑面积超过 2 万平方米的办公楼满足绿建二星标准，有效推进节能减排；
- 建筑造型要素简约，摒弃大量非功能性的装饰性构件，公共建筑纯装饰性构件造价控制在所在单栋建筑总造价 0.5% 以内。

国誉上城项目

- 采用以无毒无味 PP 颗粒为原料的装配式地下建筑防水层防护系统，装配式施工工艺兼具节能、高效的特点，减少施工阶段的资源消耗与环境影响。

星誉 BEIJING 项目

- 采用双银 low-e，三玻两腔惰性气体玻璃，优化建筑围护结构的保温隔热性能，降低建筑运行能耗；应用分区照明控制、智能照明及楼宇自动化系统，通过智能技术实现能源精细化管控。

年度荣耀·绿色建筑

保定国誉上城项目通过保定市绿色建筑**一星级标准**验收

鹿城壹号项目获绿色建筑认证等级**二星级**

石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目获得零能耗建筑证书、零碳建筑证书以及绿色建筑 LEED 认证

应对气候变化

治理

城建发展紧扣国家“双碳”战略，以绿色建筑引领、运营节能提效、气候韧性提升、行业标准践行为核心方向，围绕房地产开发、商业运营、物业服务等全业务场景制定气候应对战略，系统识别气候相关风险与发展机遇，明确短中长期应对策略，推动气候目标与经营发展深度融合。

董事会

对公司气候相关战略、风险与机遇、减排目标等重大事项承担最终决策责任，监督气候治理全流程落地成效。

管理层

统筹推进温室气体核算、节能降碳改造、绿色能源项目、绿色建筑标准落地等核心工作，确保气候战略与城市开发、商业运营等主营业务深度融合。

执行层

工程管理部、研发中心、战略采购中心、企业发展部（法律事务部）、商业地产事业部等部门协同开展能耗管控、绿色建筑推广、供应链低碳、运营降碳、气候风险防控等落地执行。

战略

城建发展锚定国家“双碳”战略，紧扣城市更新、绿色地产发展趋势，以建筑全生命周期低碳化、运营场景节能化、城市服务韧性化为战略方向，围绕房地产开发、商业楼宇运营、物业服务全链条，系统识别气候相关风险与发展机遇，制定差异化应对策略，推动企业发展与生态保护协同共进。

应对气候变化风险清单

类型	风险类别	风险描述	潜在财务影响	时间范围	风险等级	管理策略
转型风险	政策和法律	国内建筑节能新规、碳披露监管持续升级，房地产项目开发、商业运营需满足更高节能要求，将增加项目合规成本、拉长开发周期，甚至影响项目拿地与交付	成本上升 项目进度滞后 拿地受限	短期（1年以内） 中期（1—5年）	高	建立政策动态跟踪机制，将绿色建筑标准嵌入项目拿地、设计、施工、验收全流程；提前完成全业务线温室气体核算，满足监管披露要求
	技术	近零能耗建筑、光伏建筑一体化、新型低碳建材等技术迭代加速，若技术储备不足、应用滞后，将导致项目产品竞争力下滑，错失绿色地产、城市更新市场机遇	营收下降 品牌影响力弱化	中期（1—5年） 长期（5年以上）	中	聚焦绿色建筑、楼宇节能核心技术研发，加强产学研合作，推动低碳技术在住宅、商业、城市更新项目中的规模化应用
	市场	购房者、企业客户对绿色健康住宅、低碳办公空间需求持续提升，高碳项目市场认可度下降；同时上游建材、施工供应商低碳转型推高采购成本，压缩项目利润空间	营收下降 成本上升	中期（1—5年） 长期（5年以上）	中	优化产品结构，加大绿色住宅、低碳商业项目供给；将低碳要求纳入供应商管理，拓展低碳建材供应渠道，稳定采购成本
	声誉	若未能充分披露碳减排成效、绿色建筑实践，将面临品牌形象受损、客户流失、行业评级下滑的风险，影响城市更新项目获取与市场拓展	营收下降 项目获取受阻	短期（1年以内） 中期（1—5年）	中	深化建筑全生命周期碳管理，提升 ESG 信息披露透明度，以绿色建筑认证、节能运营成果强化品牌低碳形象
实体风险	急性	暴雨、高温、台风等极端天气频发，影响房地产项目施工进度，导致工期延误、成本增加；同时极端天气易引发商业楼宇设施损坏、运营中断，推高运维与维修成本	成本上升 工期延误 营收下降	短期（1年以内） 中期（1—5年）	中	完善极端天气预警与应急预案，强化项目施工防护、商业楼宇抗灾改造，建立应急物资储备，保障生产运营稳定
	慢性	全球气温持续上升、极端高温常态化，导致商业楼宇、住宅小区温控能耗持续攀升，长期高温加速建筑设施老化，推高物业服务与运维成本	成本上升	长期（5年以上）	中	推进既有楼宇节能改造、智能温控系统升级，优化建筑设计 with 运营布局，降低长期气候影响

应对气候变化机遇清单

机遇类别	机遇描述	潜在财务影响	时间范围	机遇价值等级	管理策略
运营能效提升	通过商业楼宇节能改造、精细化能源管理、绿电替代，降低单位运营能耗，实现商业运营成本持续下降，提升项目盈利水平	成本下降 利润提升	短期（1年以内） 中期（1—5年）	高	以城奥大厦为标杆，推广绿电替代、系统节能改造等模式，在全公司商业楼宇复制落地；推进能源精细化管理，持续降低运营能耗
绿色产品溢价	开发绿色住宅、近零能耗建筑、健康办公空间等产品，把握购房者、企业客户绿色需求，打造差异化产品竞争力，实现产品溢价与高端市场拓展	营收上升 品牌溢价	短期（1年以内） 中期（1—5年） 长期（5年以上）	高	加大绿色建筑研发投入，将绿色标准融入产品设计，打造绿色地产标杆项目，抢占高端市场份额
清洁能源替代	推进商业楼宇、项目工地分布式光伏建设，扩大绿电采购规模，优化用能结构，降低传统能源依赖与能源成本，同时满足绿色建筑认证与政策补贴要求	成本下降 政策收益增加	中期（1—5年） 长期（5年以上）	高	加快光伏项目布局，扩大绿电使用比例，探索“光伏+储能”一体化应用，适配楼宇运营与项目施工用能需求
城市更新机遇	“双碳”战略下城市更新、老旧小区改造对低碳要求提升，公司可依托城市建设经验，承接低碳改造、绿色更新项目，培育新的业绩增长点	营收增长 业务拓展	中期（1—5年） 长期（5年以上）	高	聚焦城市更新业务，融入低碳改造、节能升级理念，打造低碳城市更新标杆项目，拓展业务边界
供应链协同降碳	引导建材、施工供应商共建低碳供应链，实现全链条协同降碳，提升供应链整体低碳水平，满足绿色建筑、客户低碳审核要求，强化产业链竞争力	品牌价值提升 供应链韧性增强	中期（1—5年） 长期（5年以上）	中	将低碳要求纳入供应商准入与考核，开展供应商低碳赋能，打造地产行业绿色低碳供应链体系

案例城奥大厦绿电替代与系统优化双轮驱动降碳



城奥大厦以能源低碳转型为核心，创新推行绿电替代传统火电的用电模式，2025 年累计使用绿电约 700 万度，直接减少碳排放量约 4100 吨；同时针对既有设施开展节能改造，优化原有四管制风机盘管系统及水力系统，2025 年较 2024 年有效节省冷量 131711 千瓦时，折合减少碳排放约 79 吨，通过“清洁能源替代+系统效率提升”的组合方式，实现商业运营场景深度降碳。

影响、风险和机遇管理

城建发展建立覆盖识别—评估—监测—应对—复盘的全流程气候影响、风险与机遇管理体系，贯穿项目开发、商业运营、物业服务、供应链管理全场景，通过自主碳核算、情景研判、应急预案、节能降碳、绿电替代等举措，实现气候风险有效防控、发展机遇精准转化，持续提升气候适应能力与低碳发展水平。

识别与评估

结合房地产行业政策、市场需求、城市发展趋势及公司运营实际，系统性识别项目开发、商业运营、物业服务等环节的气候相关影响、风险与机遇，形成重点管控清单，明确管理优先级与责任主体。

监测与管理

建立常态化监测机制，对温室气体排放、楼宇能耗、绿电使用、极端天气影响等进行动态跟踪；完善风险应对措施与管理流程，将气候风险管理融入项目全生命周期与日常运营，推动风险可控、机遇转化。

融入与持续优化

将气候变化应对全面融入公司战略规划、项目管理、运营管控、供应链管理各环节，根据政策更新、市场变化与运营数据，持续优化气候管理流程与应对举措，不断提升气候治理适配性与有效性。

指标与目标

城建发展围绕应对气候变化，构建定性定量结合的指标与目标体系。2025 年作为公司气候管理体系建设的奠基年，核心目标为历史性开展首次温室气体核算。报告期内，公司顺利完成 2023—2025 年连续三年的温室气体排放量核算，覆盖范围一、范围二排放数据，全面达成年度既定目标，为后续中长期减排目标设定奠定数据基石。

环境指标 ^①	单位	2023年	2024年	2025年
能源消耗总量	吨标煤	985.87	1887.02	1787.67
直接能源消耗量	吨标煤	16.47	16.35	16.50
间接能源消耗量	吨标煤	969.40	1870.67	1771.17
能源使用量-类型1：天然气	立方米	13409	13544	14185
能源使用量-类型2：蒸汽	吉焦	8131.49	8236.99	6931.91
能源使用量-类型3：电力	度	5630232.81	12934318.64	12486995.26
能源使用量-类型4：汽油	千克	1167.175	985.275	611.75
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	3913.05	7800.65	7419.86
范围一温室气体排放 ^②	吨二氧化碳当量	30.62	30.34	30.50
范围二温室气体排放 ^③	吨二氧化碳当量	3882.43 ^④	7770.31	7389.36

污染防治

城建发展坚持“统筹发展与保护”原则，以“源头减量化、过程无害化、末端资源化”为目标，通过数字化监测赋能、分类管控升级、清洁技术应用等系统性举措，覆盖废气、废水、废弃物及噪声、光污染等多个维度，构建全流程污染防治体系，最大限度降低运营对生态环境的影响。

废气管理

推行数字化精准管控模式，部署 AI 空气智能监测系统与环境数据监控平台，对 PM2.5、PM10 等大气污染指数实施全天候实时监测，构建“实时监测—智能研判—快速响应”闭环机制，通过围挡喷淋、塔吊喷淋、新能源清扫车作业等针对性措施，实现扬尘等废气污染动态防控。

废水管理

建立“收集—处理—监管”全链条管控机制，升级污水收集与处理硬件设施，强化源头管控与过程监管，确保废水规范收集、达标排放。

废弃物管理

实施分类管控与资源化利用双轮驱动，明确一般废弃物与危险废弃物分类标识、集中回收流程；推进建筑垃圾资源化处理，拓展再生骨料等循环利用场景；规范厨余垃圾等易腐废弃物分类收集与合规处置。

噪声与光污染防治

针对施工及运营场景特点，推广专项防护技术与设施，采用全封闭基坑气膜、隔音屏等装备，从技术层面降低噪声与光污染对周边环境及居民的影响，实现环保与生产运营协同。

注①：以下环境绩效指标数据统计范围为“城奥大厦、城建开发大厦、商业地产城悦荟（2023 年 9 月份开业）、兴华公司（办公楼层）”合并口径

注②：范围一包括天然气、汽油使用过程产生的温室气体排放量

注③：范围二包括外购电力与外购热力使用过程产生的温室气体排放量

注④：因统计口径中商业地产城悦荟于 2023 年 9 月份开业，所以此处数据较后两年差距较大

案例 数字化监测助力大气污染精准防控



城建发展在开发项目领域重视推广 AI 空气智能监测系统和环境数据监控平台建设，对大气污染指数实施全天候实时监测。平台可实时捕捉 PM2.5、PM10、噪声、气温、风力等多维度环境数据，针对不同污染类型，精准匹配围挡喷淋、塔吊喷淋、新能源清扫车作业等应对措施，在精准实现大气污染防治的同时，实现能源高效利用，构建起“实时监测—智能研判—快速响应”的闭环管理模式。



空气检测系统

能源资源管理

城建发展秉持节约优先、循环高效、绿色转型的生态理念，将能源节约、水资源管理、循环经济发展贯穿项目开发、商业运营全流程，通过技术赋能、管理升级、模式创新，持续提升资源利用效率，降低传统能源依赖，助力“双碳”目标与“无废城市”建设落地。



节约能源

- 推行“分时分区”温控、设备节能改造、照明系统优化等精细化管理措施，建立设备预防性维护机制，优化建筑密封性以减少能源流失。
- 针对商业运营、项目建设等不同场景，定制化实施用电、用热系统节能升级，从运营环节降低能源消耗。



推广使用清洁能源

- 聚焦太阳能、绿色电力等清洁能源应用，在住宅、配套房屋及园区屋顶推广太阳能光伏系统、光伏发电系统等装备。
- 推进项目绿电切换，扩大绿电使用范围，以清洁能源替代传统能源，减少碳排放，推动能源结构绿色转型。



水资源管理

- 开发项目基坑开挖前实施止水帷幕施工，减少地下降水量，降低对区域地下水的扰动；推广低阻力、节能节水型设备、管材与洁具，通过超压管控、智能水位监控等措施，从源头减少水资源浪费。
- 推进海绵城市相关技术应用，通过虹吸排水收集系统等设施收集雨水，用于绿地浇灌、清洁冲洗等场景，替代自来水；部分项目将中水用于冲厕、屋顶绿化，实现水资源循环利用，降低水消耗。



循环经济

- 开发项目开工前建立建筑废弃物分类收集与再生利用体系，鼓励采用建筑废弃物再生液态固化土用于肥槽回填等，实现“就地产生、就地利用”。
- 推广爬升式脚手架、铝模等可重复利用建筑材料，通过新技术应用、标准化构件使用、周转材料重复利用等举措，减少原材料消耗，提升资源循环效率。

案例

城悦荟项目精细化运营实现能源高效利用



城悦荟项目通过多维节能举措实现能源效率显著提升。

供暖

采用“分时分区”精细化温控模式，营业时段精准供热、非营业时段低温运行，同时优化建筑出入口密封性减少热量流失，并建立设备常态化预防性维护机制。2024—2025 供暖季费用较上一供暖季节省 32.6 万元，降幅达 18.5%。

用电

实施餐饮区排油烟机变频改造、空调系统智能化升级、公共照明替换为雷达感应节能灯具等措施。2025 年用电量较 2024 年减少 30 万度，节约电费约 27.6 万元。

清洁能源

项目自 2025 年 5 月起全面切换为绿色电力，截至 2025 年 12 月累计消费绿电 631 万千瓦时，获北京电力交易中心《绿色电力证书交易凭证》，相当于节约标准煤约 775 吨，减少温室气体排放约 3513 吨二氧化碳当量。



城悦荟项目获北京电力交易中心《绿色电力证书交易凭证》

土地资源利用

城建发展坚持合规为先、精准投拓、高效利用、风险可控的土地资源管理理念，严格遵循国家及地方自然资源管理相关法律法规，通过规范拿地流程、优化决策机制、强化风险管控、聚焦价值创造，实现土地资源的合规获取、科学开发与可持续利用，既保障土地利用的合规性与安全性，又最大化发挥土地的经济价值、社会价值与环境价值。

· 2025 年 ·

年内累计取得优质土地 **4** 宗，总面积约 **10.66** 公顷
竞得的 4 宗住宅用地综合容积率 **2.35**，绿化覆盖率 **30**%
违规拿地及自然资源主管部门行政处罚事件 **0** 起

合规拿地与规范运营

通过参与北京市土地二级市场招拍挂等公开方式，取得东城区祈年大街、昌平区东小口、丰台区岳各庄、昌平区北四村等四宗优质土地，无任何违规拿地行为，未发生擅自改变土地用途、违规增容等问题，全年未受到自然资源主管部门行政处罚，坚守合规用地底线。

科学决策机制保障

严格执行“四会”机制与“三重一大”决策管理办法，通过投前论证会统筹多部门专业力量，全面研判土地利用项目的可行性、盈利性与风险点；优化项目方案后依次报请党委会、经理办公会、董事会审议，确保土地开发利用决策的合规性、严谨性与科学性。

精准投拓提升利用效率

建立“政策—市场—产品—同行”四项研究、“三个主流”原则、红黄绿灯评估机制及“三好”财务指标硬约束的投拓体系，将客户研究前置于拿地阶段，通过深度访谈、问卷调研等方式洞察真实需求并纳入投前论证，实现土地资源与市场、客户、收益的精准匹配，提升资源利用效率与投资决策质量。

深化绿色运营

城建发展立足云蒙山景区独特自然生态资源，将生态保护理念贯穿景区运营全流程，通过智能化能源管控、低碳运营转型、精细化环境治理等系统性举措，推动生态保护与文旅体验深度融合，构建可复制、可持续的绿色景区运营模式。

智能能源管控

建立景区能源智能化管理体系，对索道、空调、给排水等核心系统运行参数进行智能调试，依据游客流量动态调整设备运行负荷，避免非必要能源消耗。

践行低碳运营

运营全环节植入绿色低碳理念，全面推行无纸化购票模式，减少纸质耗材使用；严控一次性用品供给，主动引导游客自带水杯等环保用品，从源头减少垃圾产生，传递绿色旅游理念。

精细垃圾分类

在景区全域配置标识清晰、分类规范的垃圾桶（涵盖可回收物、其他垃圾、有害垃圾等类别）；强化日常保洁管理，垃圾桶及时清洁消杀，实现景区各点位垃圾日产日清、动态清零。

生态文旅融合

依托云蒙山自然生态资源，开展生态科考等特色活动，深化生态保护研究与传播；结合景区四季自然景观特色，打造户外轻徒步等多元化绿色文旅活动，构建“生态保护+文旅体验”的新型运营模式。



城建发展积极支持国家自然博物馆开展云蒙山真菌多样性系统科考，相关研究成果《鬼伞滴墨，地衣作画：云蒙山中觅真菌》已刊发于《大自然》杂志，以实际行动助力生物多样性调查与自然科普研究



结合云蒙山景区四季自然景观特色，策划举办系列绿色文旅活动，将自然景观观赏、生态知识普及、户外轻徒步等体验深度融合

完善绿色管理

城建发展严格遵守相关法律法规要求，明确各单位及所属公司落实生态环境保护主体责任，通过健全管理体系、强化应急防范等一体化举措，不断提升环境合规管理水平，为企业高质量可持续发展筑牢绿色根基。2025 年，城建发展顺利通过 ISO 14001 环境管理体系监督审核，国誉颂项目南区获评“北京市绿色安全样板工地”。

制度机制

2024 年制定印发《在建项目扬尘治理专项工作方案》，并于 2025 年持续推进落实。通过严格落实扬尘治理主体责任、扬尘治理“六项措施”、执行“门前三包”制度等系列举措，加强项目现场扬尘治理力度，全面开展开发在建项目现场扬尘专项治理行动，全力提升环境保护和绿色施工精细化管理水平。

应急保障

以数字技术赋能环境管理，结合各运营场景风险特性完善风险防控体系，通过前置风险排查、制定分级应急预案、储备应急物资、组建应急团队等举措，精准应对各类环境风险，提升应急处置能力。

培育绿色文化

城建发展将绿色办公实践与绿色文化培育深度融合，通过构建全流程绿色办公管理体系、多措并举浸润绿色理念，推动绿色低碳要求内化于心、外化于行，打造集约高效、生态环保的低碳办公环境。





02

Social · 社会责任点亮万家灯火

我们的行动：

2025 年，城建发展心怀“国之大者”，紧扣增进民生福祉导向，践行国企社会责任，以卓越品质为引擎，着力提升品质力、交付力和服务力；以协同发展为纽带，携手供应链伙伴共育产业生态；以人才发展为根基，厚植员工成长沃土，激发团队创新活力与无限潜力；以担当为己任，投身乡村振兴事业，积极奉献社会，聚力锻造企业向心力、产业共生力和社会同心力，在共筑共建共享美好家园的进程中彰显国企作为。

我们的成效：

员工关爱支出 **73.63** 万元 帮助村集体实现增收 **28.07** 万元
乡村振兴总投入 **131.53** 万元 乡村振兴惠及 **7741** 人
消费帮扶总投入 **103.46** 万元

SDGs 目标：



锻造卓越品质

城建发展始终秉持“为梦筑城 为爱筑家”的品牌初心，坚持产品力和服务力的统一，通过深化科技创新管理、实践和成果转化全链条布局，精准锚定市场需求；精工匠心品质，高质量建造、高标准交付；建立覆盖客户购房体验和居住体验的全流程满意度标准，动态响应市场客户需求变化，动态改进提升，全力推动各环节形成管理闭环，全方位提升客户满意度，聚力锻造品牌力、产品力、核心竞争力。

深化创新驱动

城建发展以“好房子”为核心牵引，构建管理赋能—实践驱动—成果转化全链条创新体系，通过体系化管理夯实创新根基、多元化实践激活创新动能、精准化转化凸显创新价值，深度整合产学研资源与数智技术，推动创新与市场需求、产品升级、高质量发展精准对接，为企业进阶注入强劲创新动力。2025 年，研发投入 2436.22 万元。

2025 年，研发投入

2436.22 万元



创新管理筑基

- 专班运作：**成立“好房子”工作专班，严格推行“产品定位会—方案评审会—经理办公会—复盘”的“三会—复盘”工作模式，保障创新项目精准推进、高效落地。
- 制度创新：**编制印发建筑、景观、精装等专业设计管理办法，构建适配创新研发的全周期、全专业产品管控体系。
- 研究体系：**以产品力提升为主线，持续深化以《城建地产研究》专刊为核心的“四个研究”体系（研究政策、研究市场、研究产品、研究同行），通过季度专刊等载体输出高质量研究成果，研发投入精准匹配市场需求升级，形成“研究—决策—落地”闭环。



创新实践破题

- 平台共建：**搭建协同创新平台，成立“北京城建好房子工作专班”，打通集团内部板块资源，吸纳科研机构与产业链优质资源，构建产学研用协同生态。
- 人才培养：**优化人才“管理—培养—激励”闭环体系，分层培养领军、骨干及青年后备人才，通过跨部门培训、经验分享奖励机制激发人才创新活力。
- 数智创新：**围绕智慧社区、家居、服务三大维度梳理 23 项智慧技术指标，明确实施路径与验收标准，推动 BIM 等智能技术在项目设计、施工全环节应用。



创新成果转化

- 技术标准：**聚焦产品力提升，落地多项核心创新成果。核心成果《北京城建“好房子”营造体系》围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度，形成《产品价值手册》《产品技术手册》《物业服务手册》三本核心手册，实现技术标准与人居价值、服务体验的深度融合。
- 专项研究：**开展《精装产品分级配置标准》《住宅产品景观分级配置指引》等专项研究，为设计质量提升、成本优化、集采落地提供支撑。
- 专题研究：**开展住宅外立面、地产景观等专题研究，更新改善类住宅产品户型库，整合行业先进经验与客户需求，推动产品精细化、创新化迭代升级。



2025 年出版 4 期《城建地产研究》，持续加强“四个研究”体系

精工匠心品质

治理

城建发展将产品质量视为企业发展生命线，围绕产品质量管控搭建了以质量管理委员会为核心的治理体系，通过设立专业决策机构、明确多层次质量责任、制定标准化管理制度、培育全员质量文化，构建起顶层决策、中层执行、基层落地的全链条质量治理架构，为产品质量管控提供坚实的组织、制度与文化保障，从源头夯实品质根基。

治理架构

成立质量管理委员会，定期召开专题会议，统筹研究公司产品质量、服务质量管控工作，为品质管理提供顶层决策支撑。

责任体系

各开发项目与公司签订《开发项目工程质量免保修考核责任书》，将质量考核责任逐层分解、逐级传导，力争实现工程质量“零缺陷、免保修”目标。

制度标准

制定《分户验收管理办法》《防渗漏体系作业指引》等质量管理标准，在产品设计、建造过程中严格执行质量标准进行管理和验收。

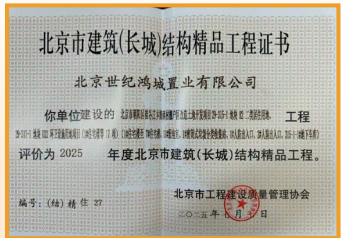
文化建设

以质量主题活动为重要载体，搭建内部全员参与、外部行业联动的质量文化培育平台，积极开展并承办北京市住房和城乡建设系统“质量月”启动仪式和公益活动等行业质量主题活动，强化内部员工质量意识，营造全员重质量、守品质的文化氛围。

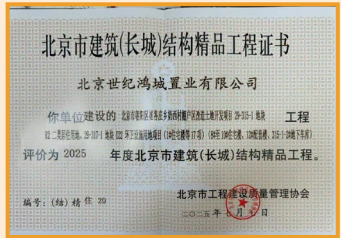


2025 年 9 月，城建发展在望京国誉府承办北京市住房和城乡建设系统“质量月”启动仪式暨公益活动

年度荣耀·匠心品质



望京国誉府项目 1-7 号获得 2025 年度北京市建筑（长城）结构精品工程荣誉证书



望京国誉府项目 8-10 号获得 2025 年度北京市建筑（长城）结构精品工程荣誉证书



城建发展海南公司三亚红塘湾建国度假酒店通过 ISO 9001 质量管理体系认证

战略

城建发展以打造“好房子”为产品质量战略目标，坚守工程质量底线、保障品质交付、提升产品核心竞争力，通过全生命周期质量管控、全维度产品提质、全流程服务保障的核心策略，系统应对产品设计、建造、交付、维保各环节的质量风险，把握行业品质升级的发展机遇，实现从“住有所居”到“住有宜居”的产品升级，彰显行业引领价值。

潜在风险 / 机遇描述	类型	业务和财务影响	时间维度	风险 / 机遇等级
设计阶段质量风险： 产品设计存在疏漏，未充分考虑居住需求与施工可行性，易引发后续建造、使用阶段的质量问题	风险	增加施工整改成本，延缓项目推进进度，降低业主居住体验，影响品牌口碑	短期 1 年以内	中

潜在风险 / 机遇描述	类型	业务和财务影响	时间维度	风险 / 机遇等级
施工工艺与材料质量风险： 传统工艺易产生尺寸偏差、现场垃圾等问题，铝模板等新工艺使用不规范，建材环保性 / 品质不达标易引发室内环境质量问题	风险	增加施工整改与材料更换成本，引发业主室内环境投诉，影响产品品质口碑	短期 1 年以内	高
供应商施工质量风险： 总包 / 分包、监理等核心供应商人员专业能力不足，安全与质量培训不到位，施工操作不规范，易引发工程质量隐患	风险	增加质量管控与监督成本，易出现工程质量隐患，延缓项目进度	短期 1 年以内	高
季节与极端天气施工质量风险： 冬季施工混凝土强度达标慢、夏季汛期施工防护不到位、大风等极端天气易引发施工安全隐患，进而影响工程质量与施工进度	风险	增加冬季施工防护成本，易出现混凝土结构、防水等质量问题，极端天气可能导致施工中断、质量缺陷	短期 1 年以内	中
交付阶段质量风险： 交付前验收不到位，存在质量问题未及时整改，易引发业主拒收、投诉等问题	风险	增加交付整改成本，降低业主满意度，影响项目口碑传播，不利于后续项目销售	短期 1 年以内	高
维保阶段质量风险： 售后维修响应不及时、处理不到位，易引发业主持续投诉，影响客户黏性	风险	降低客户复购意愿，损害品牌美誉度，增加品牌维护成本	短期 1 年以内	中
行业品质升级机遇： 国家提出“好房子”建设标准，行业迎来品质升级浪潮，高品质产品成为市场核心需求	机遇	契合市场与政策需求，提升产品市场竞争力，树立行业标杆形象，推动产品溢价，促进业绩增长	长期 5 年以上	高

潜在风险 / 机遇描述	类型	业务和财务影响	时间维度	风险 / 机遇等级
绿色建筑与低碳发展机遇： 国家推动“双碳”战略，绿色建筑成为行业发展主流，市场对低碳、环保、宜居的高品质住宅需求持续提升	机遇	契合国家政策导向，提升产品绿色竞争力，获得绿色建筑评级加持，吸引低碳需求客户，推动产品价值提升	长期 5 年以上	高
智能建造技术应用机遇： 智能建造技术（智慧工地、塔吊防碰撞系统等）可实现施工质量与安全的可视化、智能化管控，提升质量管控效率与精准度	机遇	降低人工质量和安全管控成本，减少施工质量及安全隐患，提升工程管理水平，树立行业智能建造标杆，增强技术竞争力	中期 1—5 年	高
品质交付口碑机遇： 以高质量交付为核心抓手，提升业主满意度与品牌口碑，形成口碑传播效应	机遇	提升品牌美誉度与客户黏性，促进老业主复购与推荐，为后续项目销售奠定市场基础	中期 1—5 年	高

潜在风险 / 机遇的应对策略：

全力保障品质交付

城建发展落实项目开发管理流程，制定并执行《工程第三方评估管理办法》和《交付工作管理办法》，从质量标准、过程管控、服务跟进等多个维度，搭建全周期交付体系，强化闭环管理，做到“按时交付、高质量交付”，充分彰显公司稳定的交付力。

2025 年

全年累计交付客户 **6914** 户

交付面积 **73.1936** 万平方米

交付前 多层核验，前置化解风险

组织设计、工程、招采、成本、营销、客关、物业等多个部门和单位开展三轮严格综合验收，并通过项目、子公司和总部联合验收，层层严把质量关。

构建“巡检—反馈—整改—核查”的闭环管理体系，在各项目正式交付前的45天前提报《项目集中交付方案》，通过多轮巡查整改销项，同时筹备业主开放日等关键节点，提前化解客户痛点。

交付中 协同验收，优化交付体验

引入第三方专业机构与业主联合验收，保障验收公平性与专业性。

严格执行“一户一验”，逐户记录问题并确认整改方案。

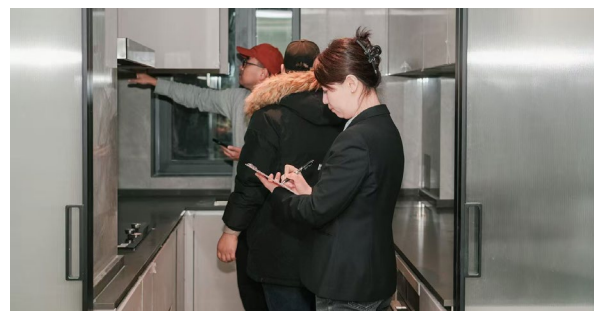
组建“物业+工程师”专业陪验团队，提供一对一/二对一陪验服务，全程讲解答疑、记录诉求，提升交付顺畅度与安心感。

交付后 长效保障，响应居住诉求

组建房屋售后服务专项团队，专人对接售后维修与问题处理。

建立标准化保修机制，明确保修范围、时限与服务标准。

搭建业主诉求全流程响应机制，及时处置居住过程中的各类问题，妥善解决业主后顾之忧之忧。



天坛府工地开放日业主查验现场



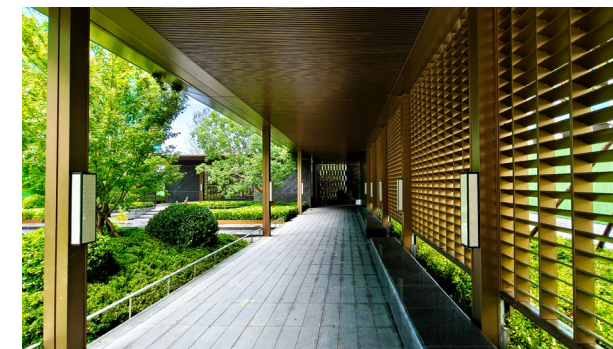
“好房子”彰显“产品力”

城建发展依托“好房子”建设标准，从规划设计、建筑品质到社区配套全维度提质，打造了国誉燕园、国誉颂、望京国誉府、上海国誉府、翎翠滨江等一批代表性项目，充分释放“好房子”绿色低碳、安全耐久、健康宜居、科技智能、全龄友好、协调美观的产品新动能，让消费者从“住有所居”迈向“住有宜居”。

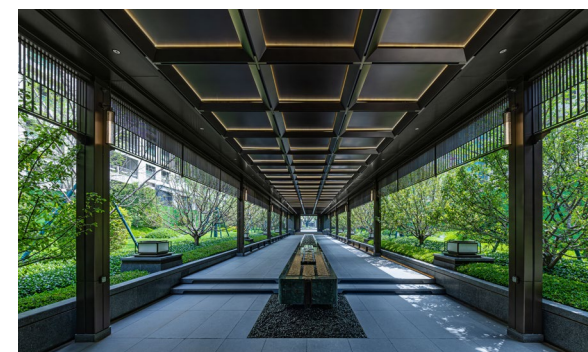
国誉燕园



国誉颂



望京国誉府



上海国誉府



翎翠滨江



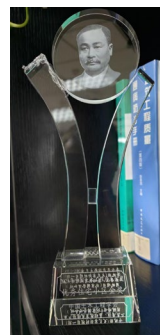
案例

国誉万和城项目斩获中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖等多项大奖



国誉万和城项目前瞻性采用“好房子”理念打造科技大宅。在舒适健康方面，打造十维智慧健康人居系统，覆盖八重静音、三重净水等全维度生活场景；在能源节约方面，应用外围护保温断热桥技术等多项先进技术，形成超低能耗建筑体系，获得绿色建筑二星级评价；在智慧运行方面，采用电子巡更、周界报警、消防管理控制等多项智能系统，为住户提供一体定制化智能服务。

2025年12月，项目荣获“2025年度中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”。此外，项目还获得精瑞科学技术奖、北京市结构长城杯金奖、北京市建筑（长城）优质工程、北京市优秀工程勘察设计成果等荣誉，同时获得北京市土木建筑学会两项设计成果认证、一项施工科技成果认证；技术创新方面，项目累计取得12项发明及实用新型专利、2项省部级QC成果等多项成果。



国誉万和城项目荣获
“2025年度中国土木工程詹天佑奖
优秀住宅小区金奖”

年度荣耀·好房子



北京城建·国誉朝华获得凤凰网房产
“2025 年度人居之选” 荣誉称号



北京城建望京国誉府项目获得“2025
年度北京豪宅典范之选” 荣誉称号

影响、风险和机遇管理

城建发展建立了覆盖产品设计、建造、验收、交付、维保全生命周期的质量影响、风险和机遇管理体系，结合工程施工工艺、供应商管理、季节施工等新增管控维度，形成“全流程风险前介—多维度过程管控—闭环式问题整改—全周期效果监测”的管理流程，将质量风险管理融入产品开发各关键节点，同时精准把握行业品质升级、绿色建筑、智能建造等机遇，通过系统化、标准化的管理措施，确保质量风险可控、品质升级机遇有效落地。

识别和评估

信息收集：通过行业政策解读、市场需求调研、业主诉求分析、项目施工复盘、第三方评估反馈等多种方式，全面收集产品设计、建造、交付、维保各环节的质量相关信息，精准识别潜在的质量风险与品质升级机遇。

分析评估：研判质量风险的发生概率、影响范围及损失程度，评估品质升级机遇对公司产品力、品牌力及市场竞争力的提升价值，明确质量管控的核心重点与机遇落地的关键方向。

优先级排序

排序依据：根据质量风险的影响程度、发生概率、紧急程度，以及品质升级机遇的价值高低、落地可行性、行业契合度，对识别出的质量风险与发展机遇进行优先级排序，将建造、交付阶段的高概率、高影响质量风险列为核心管控事项，将“好房子”标准落地的行业机遇列为核心发展方向。

策略制定：针对高优先级质量风险，制定专项管控方案与应急预案；针对核心品质升级机遇，组织跨部门团队制定落地计划，明确责任部门、实施步骤与时间节点，确保风险管控与机遇把握有针对性、有计划性。

全流程风险前介：将风险管控前置到设计、建造、销售、交付、维保各关键节点，从源头减少质量风险，提前规避设计疏漏、施工不规范等问题，提升产品品质与服务质量。

闭环式问题整改：构建“巡检—反馈—整改—核查”的闭环管理体系，针对巡检、验收中发现的质量问题，及时反馈责任部门，明确整改要求与时限，整改完成后进行专项核查，确保问题整改到位，不留质量隐患；交付阶段执行“一户一验”，逐户记录问题并确认整改方案，确保交付质量。

全面融入：将产品质量影响、风险和机遇管理全面融入公司项目开发全流程，从项目规划设计、施工建造到验收交付、售后维保，每一个环节均设置质量管控节点，确保质量管控无死角、无盲区。

动态优化：定期对质量风险管理流程与机遇落地计划的有效性进行评估，结合国家“好房子”建设标准的更新、行业质量管控要求的提升、市场需求的变化以及业主反馈的意见，及时优化质量管理制度、管控标准与实施策略，确保质量管控工作始终贴合行业趋势与市场需求。

指标和目标

城建发展围绕产品质量全生命周期管控搭建了系统化、精细化的指标与目标体系，紧扣“好房子”建设标准、绿色建筑与智能建造发展方向，通过明确的指标监测和动态的目标管理，实现对产品质量管控成效的科学计量、精准监督与持续提升。

指标名称	2025 年初目标	2025 年底实绩	2025 年达成情况
公司 ISO 9001 质量管理体系 监督审核	通过	顺利通过	达成
交付前联合验收覆盖率	100%	100%	达成
交付“一户一验”执行率	100%	100%	达成
工程质量第三方评估合格率	100%	100%	达成

臻于服务初心

提升服务水平

城建发展始终以客户为中心，立足“真心、顺心、安心、放心、贴心、舒心”服务理念，构建“全周期覆盖、标准化支撑、个性化延伸、立体化触达、满意度提升”的服务体系，把服务融入项目开发全流程，通过优化服务流程、拓宽服务渠道、创新服务活动，兼顾标准化基础服务与差异化增值需求，提升服务的可及性与包容性，全方位增强客户居住体验与品牌认同感。

截至 2025 年底，城建发展产品与服务版图已覆盖国内多个重点城市与地区，形成以北京为核心、辐射全国多地的业务布局。

全周期覆盖

- 系统性构建并推行以客户为中心的全周期服务管理体系，将客户服务融入产品开发、规划设计、施工建造、产品交付等多个关键节点。

标准化支撑

- 聚焦全客户触点，建立“需求精准获悉—快速流转—闭环处理”的标准化流程，确保客户在各环节获得连贯、高效的服务体验。

个性化延伸

- 响应多元化消费需求，推动服务向个性化、差异化升级，针对不同生命周期、不同兴趣爱好的业主提供增值服务。
- 通过精准匹配客户需求，实现从“基础服务满足”到“品质生活赋能”的跨越，契合业主对美好生活的追求。
- 注重根据不同区域的市场特征与客户需求，提供适配本地化的产品与服务方案。

立体化触达

- 线上构建“云服务线上项目服务平台”、官方微信公众号等渠道，提供服务申请、进度跟踪、在线咨询等全流程线上服务。
- 线下在售楼处、小区内公示客服联系方式并设立客户服务中心，重点保障老年群体等数字工具使用薄弱群体的服务需求。
- 建立线上线下一体化协同机制，实现客户诉求跨渠道无缝衔接、闭环处理，提升服务便捷性与响应效率。

满意度提升

- 以“云服务”为抓手，持续开展风控检查、验房和维保服务，利用“智慧风控”“移动验房”“移动客服”系统，为业主提供快捷高效服务。
- 依托微信公众号等平台举办“粽情端午·城建有礼”“师情画意·致敬筑梦人”等客户联谊活动。2025 年，客户联谊活动累计 2118 名业主参与，发放奖品 250 余份。



城建发展举办以客户价值为中心的客研力与产品力提升培训活动，全面提升客户服务水平和能力

保障客户权益

城建发展始终将客户权益保障作为服务的基础与底色，依据相关法律法规，制定并严格执行《客户信息管理办法》，全力确保客户信息在收集、使用、存储和传输各环节均合法合规，切实筑牢信息安全与隐私保护防线；严格遵守反不正当竞争相关法律法规，秉持诚实、透明、公平的原则开展负责任营销，保障客户知情权与公平交易权，全力维护健康有序的市场环境；同步开展消费者教育，做好房屋住用知识宣传和安全提示，全方位守护客户合法权益。2025 年，公司未发生客户数据信息泄露事件。

案例

城建发展多措并举，全面筑牢客户隐私防线



2025 年，城建发展从制度、权限、合规、原则、培训五大维度发力，构建覆盖全业务、全人员的客户隐私防护体系，从源头防范信息安全风险。

制度规范化：制定专项客户信息管理与使用制度，清晰界定信息收集范围、使用目的与存储期限，所有客户数据统一归集至明源后台，实现集中化、规范化管理。

权限严格化：执行信息访问权限分级管控，销售人员仅可查阅本人跟进客户信息，非业务相关岗位查阅需履行严格审批流程，严控信息接触范围。

使用合规化：严禁将客户信息用于过度营销、电话骚扰或非法出售等违规行为，信息使用仅围绕提升服务精准度、优化客户体验展开。

收集合理化：严格遵循“最小必要”原则，仅收集与提供服务直接相关的客户信息，不额外获取无关数据。

意识常态化：定期开展客户信息安全专项培训，强化全员隐私保护责任意识，筑牢信息安全思想与操作双重防线。

案例

兴顺公司北京合院案场多举措严防隐私泄露



兴顺公司以精细化管控落实客户隐私保护责任，针对北京合院项目打造全场景防护机制，切实守护客户信息安全。项目在案场推行车牌遮挡措施，阻断客户信息外泄渠道；在园区升级安装 25 个安防摄像头，严防外部“洗客”等窃取客户信息的行为；同时执行客户信息隐号报备机制，减少信息在内部流转过程中的泄露风险。此外，通过常态化专题培训、典型案例警示，将保密责任压实至每一个岗位、每一名员工，报告期内未发生任何客户隐私相关违规投诉。



北京合院案场推行车牌遮挡



北京合院园区升级安装 25 个摄像头防护

积极应对客户投诉

城建发展制订客户投诉处理作业指引，构建公正、透明、高效的投诉预防与处理闭环机制，保障客户诉求及时有效响应、高效解决。2025 年，客户投诉解决率 100%。

预防为先

通过前端介入、联合风险检查、工地开放等方式，提前暴露并解决问题，从源头减少投诉。

流程保障

实行“首问负责制”，建立公正、透明、高效的投诉处理机制，确保每一条投诉都有专人跟踪、有处理时限、有结果反馈。

渠道畅通

构建线上线下相结合的立体化服务系统，客户可以通过手机微信公众号、电话、现场服务中心、物业楼管等多种方式便捷找到工作人员，提出诉求，工作人员快速响应，及时答复并处理。

闭环管理

收集整理投诉数据，定期汇总分析，将典型问题溯源至设计、施工、销售或服务各环节，推动系统性改进。

共建责任链条

城建发展扎实推进负责任采购与供应商全生命周期管理，推动阳光采购、绿色采购落地，规范供应商管理，着力构建安全、透明、可持续的供应链体系；切实保障中小企业合法权益，以平等合作机制赋能中小企业发展，为行业持续高质量发展注入强劲动能。

治理

城建发展围绕供应链可持续发展构建了专业化的治理体系，通过明确的组织架构、完善的制度体系、多维度的监督机制及数字化治理载体，实现对供应链 ESG 相关影响、风险和机遇的有效管理与监督，为构建安全、透明、可持续的供应链体系提供坚实的组织和制度保障。

治理架构	以战略采购中心为供应链 ESG 管理归口部门，统筹公司招标采购、供应商管理、战略采购落地等全流程供应链 ESG 管理工作，指导并监督各子公司招标采购执行，牵头跨部门协同开展供应链 ESG 管理工作。
制度体系	严格遵守国家及地方招投标相关法律法规，制定招标管理专项制度，将供应商环保认证、廉洁合作、利益关联排查等 ESG 管理要求纳入招标文件、采购合同，作为强制性条款。 结合北京市国资委和城建集团规定修订采购相关文件，补充利益相关人排查、环保合规等内容。
监督机制	纪检部全程嵌入开评标、合同审批等供应链管理全流程。 建立战略采购中心对各子公司的监督指导机制，规范子公司招标计划制定、执行及供应商管理等工作。 招标文件关键条款需经工程管理部、研发中心会签确认，供应商约谈、质量管控等工作由战略采购中心与工程管理部联合开展。

数字化建设 公司及旗下子公司统一使用 ERP 电子化招采平台，战略采购、集采落地、联合招标等非公开招标采购活动全流程线上运作，实现供应链管理环节可追溯、规范化。

战略

城建发展将可持续发展理念深度融入供应链管理战略，以构建安全、透明、可持续的供应链体系为核心目标，通过阳光采购、绿色采购、供应商全生命周期管理及廉洁供应链建设四大核心策略，系统应对供应链相关风险，把握发展机遇，推动供应链生态与企业高质量发展协同共赢。

潜在风险 / 机遇描述	类型	业务和财务影响	时间维度	风险 / 机遇等级
供应商履约风险： 部分供应商因沟通协调问题,存在配合度不足，供货周期较长等可能。	风险	可能影响项目进度，增加项目管控成本	中期 1—5 年	中
评标管理风险： 评标工作主要由内部员工承担，暂未设置专项补贴及激励机制，部分环节存在评标效率与参与积极性不高等可能。	风险	可能对采购项目的整体推进节奏产生一定影响	短期 1 年以内	中
绿色供应链发展机遇： 依托国家“双碳”战略，通过绿色采购引导供应链绿色升级，契合行业发展趋势。	机遇	提升企业品牌形象与市场竞争力，降低环境合规风险，契合政策导向	长期 5 年以上	中
数字供应链升级机遇： 依托 ERP 电子化招采平台，深化采购全流程数字化运作，提升供应链管理精细化水平。	机遇	降低运营管理成本，提升供应链运作效率，强化数据透明度与管控能力	中期 1—5 年	中
供应链生态优化机遇： 通过全生命周期管理筛选优质供应商，赋能中小企业发展，丰富供应链生态资源。	机遇	提升供应链稳定性与竞争力，助力行业高质量发展，构建差异化供应链优势	长期 5 年以上	高
集团协同发展机遇： 公司采购与城建集团集采范围形成互补，可依托集团平台实现资源共享。	机遇	降低采购成本，发挥规模效应，提升供应链整体协同能力	中期 1—5 年	中

潜在风险应对策略

供应商履约风险应对策略

针对供应商进度滞后、质量不达标、资源浪费及合作积极性不足等问题，构建全生命周期供应商管控体系。

- 优化供应商准入筛选标准，严格审核供应商资质、履约能力、工程质量过往业绩等，从源头提升供应商质量；
- 建立供应商动态考核机制，对供应商实行分级管理，围绕进度、质量、配合度等核心指标，构建全维度履约评价体系，各所属单位按季度动态更新评价结果，年底汇总全项目打分，形成年度供应商履约评估报告，不合格供应商将不得参与企业未来一个采购周期的所有活动，直至其影响消除，保障供应链稳定性；
- 完善供应商合作机制，对入围但未获得实际项目的供应商，建立沟通反馈机制，说明原因并提供合作预期，同时搭建供应商资源共享平台，合理调配项目资源，减少资源浪费，提升供应商合作积极性；
- 与核心供应商签订履约协议，明确履约标准、违约责任，强化履约管控，确保项目推进进度与工程质量，降低项目管控成本。

评标管理风险应对策略

为提高评标人员积极性，提高评标效率和质量，完善评标激励与管理机制。

- 制定相应的制度，对评标人员进行统一协调和管理。根据评标人员的评标频次及表现，给予一定奖励，充分调动评标人员的积极性；
- 建立评标人员培训体系，定期开展评标标准、专业知识、合规要求等培训，提升评标人员专业能力与工作效率；
- 优化评标流程，明确评标时限与分工，建立评标质量考核机制，对评标过程进行全程监督，确保评标工作规范、高效开展，提升供应商筛选效果，保障采购项目顺利推进。

潜在机遇应对策略

绿色供应链发展机遇应对策略

依托国家“双碳”战略，抢抓绿色供应链发展机遇，推动供应链绿色升级。

- 完善绿色采购标准，将环保指标纳入供应商准入、考核核心指标，优先采购节能环保、低碳减排原材料，选择有 ISO 相关质量认证、环保认证等资质文件的绿色供应商，并引导供应商开展绿色生产、绿色运输；
- 加强与绿色供应商的深度合作，共同研发绿色供应链解决方案，推动供应链各环节降碳、减耗、环保；
- 加大绿色供应链宣传力度，展示企业绿色发展理念与实践成果，提升企业品牌形象与市场竞争力，契合行业发展趋势与政策导向，降低环境合规风险；
- 积极参与行业绿色供应链标准制定，抢占行业发展先机，构建绿色供应链竞争优势。

数字供应链升级机遇应对策略

依托 ERP 电子化招采平台，深化采购全流程数字化运作，提升供应链管理精细化水平。

- 进一步优化 ERP 电子化招采平台功能，实现采购计划、招标、投标、评标、合同签订、款项支付、履约跟踪等全流程数字化管控；
- 严格规范开评标流程，开标需集齐 5 位指定人员动态开标码并同步输入系统方可开标，纪检部门全程嵌入监督，评标人员从各子公司相关部门抽取，实行交叉评标，系统自动汇总评分结果及名次，全程电子化，人为无法干预，确保公平、公正、公开；
- 加强数据挖掘与分析，利用平台积累的供应链数据，精准识别供应链运作中的短板与优化空间，为供应链管理决策提供数据支撑；
- 推动子公司、供应商接入平台，实现信息互联互通，强化数据透明度与管控能力，降低运营管理成本，提升供应链整体响应速度。

供应链生态优化机遇应对策略

通过供应商全生命周期管理，抢抓供应链生态优化机遇，构建优质、多元的供应链生态。

- 深化供应商全生命周期管理，持续筛选优质供应商，建立核心供应商库，提升供应链稳定性与竞争力；
- 出台中小企业赋能政策，为供应链中的中小企业提供技术指导、资源对接、付款支持等，在供应链采购环节合理保障中小企业合作份额，恪守款项支付环节合同约定，切实保障其资金周转需求，助力中小企业发展，丰富供应链生态资源；
- 搭建供应链协同发展平台，推动供应商之间的合作联动，实现资源互补、优势共享，助力行业高质量发展，构建差异化供应链优势。

集团协同发展机遇应对策略

依托城建集团平台，发挥采购互补优势，实现资源共享，提升供应链协同能力。

- 加强与城建集团集采部门的沟通对接，明确双方采购范围与互补领域，避免重复采购，实现采购资源优化配置；
- 依托集团集采平台，整合采购需求，发挥规模采购效应，降低采购成本；
- 推动集团内部供应链资源共享，借鉴集团先进的供应链管理经验，提升公司供应链管理水平，强化集团整体供应链协同能力，实现互利共赢。

影响、风险和机遇管理

城建发展将供应链可持续发展相关影响、风险和机遇管理，融入内部日常风险管理流程，形成“识别和评估—优先级排序—监测与管理—融入与调整”的闭环管理体系，具体流程如下：

识别和评估

- 信息收集：**采用行业调研、采购数据复盘、政策解读等方式，全面收集供应链管理相关的内外部信息，精准识别环境、社会、治理维度的潜在风险与机遇。
- 分析评估：**对收集的信息进行定性与定量分析，研判风险和机遇的发生概率、影响规模，评估其对公司业务、财务的影响程度。

优先级排序

- 排序依据：**根据影响程度、发生概率、紧急程度，对识别出的供应链风险和机遇进行优先级排序，明确核心管控事项。
- 策略制定：**组织战略采购中心、纪检部、工程管理部等相关部门，对排序结果进行审议，针对高优先级事项制定专项应对策略与实施计划。

监测与管理

- 动态监测：**定期监测供应商履约、绿色采购推进等核心指标，跟踪风险与机遇的变化情况。
- 管控实施：**针对风险与机遇的动态变化，采取系统性管控措施，确保风险可控、机遇有效落地，保障供应链 ESG 工作推进。

融入与调整

- 全面融入：**将供应链相关风险和机遇管理，融入公司招标采购、项目管理、供应商合作等运营全环节，确保各部门决策时充分考量相关因素。
- 动态优化：**定期审查和评估供应链风险管理流程的有效性与适应性；根据国家政策调整、行业趋势变化及公司业务发展需求，及时优化管理流程、监测指标与应对策略。

指标和目标

城建发展建立了明确的供应链 ESG 指标与阶段性目标，通过明确的指标管理机制，实现对供应链 ESG 绩效的动态跟踪与持续改进，为战略落地与风险管理提供数据支撑与评价依据。

指标名称	2025 年初目标	2025 年底实绩	2025 年达成情况
通过环境相关认证的供应商占比	100%	100%	达成
通过质量相关认证的供应商占比	100%	100%	达成
开展供应商 ESG 相关培训或活动次数	35	38	超额达成
中小企业款项逾期未支付事件发生数	0	0	达成

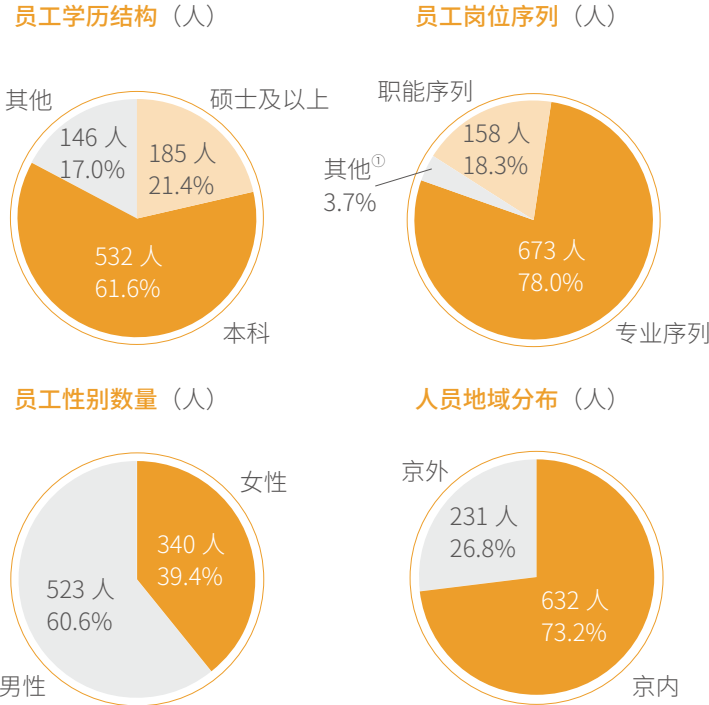
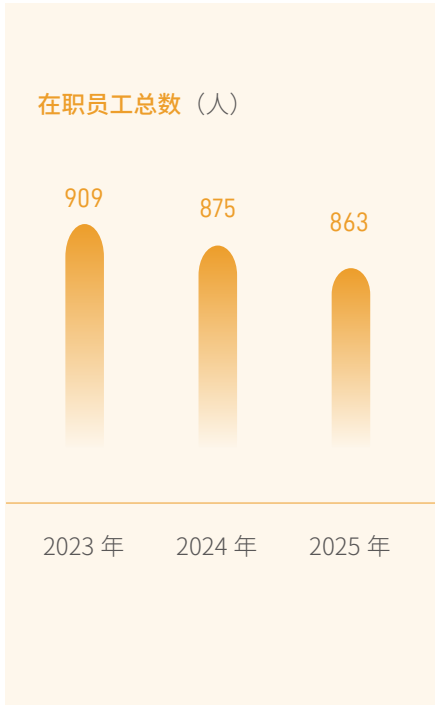


关爱员工成长

城建发展始终坚守人才引领高质量发展的战略定位，扎实推进人才强企，着力提升员工福祉，精心打造员工精进技能、实现价值、乐享生活的成长阶梯、事业沃土和幸福家园，让人才“引得进、留得住、发展好”，与人才共同擘画企业发展新蓝图。

保障员工权益

城建发展恪守劳动法律法规，以全周期权益保障为核心，构建覆盖员工“选、用、育、留、退”的综合保障体系，通过合规用工、薪酬福利、民主管理的协同发力，切实维护员工合法权益，增强员工归属感与幸福感，营造和谐的劳动关系。



注①：专业序列、职能序列占比之和未达 100%，是由于管理层岗位未纳入该两类序列统计。

保障人权

- 杜绝针对国籍、性别、年龄、种族、宗教、孕残的歧视行为。
- 明确禁止使用童工和强制劳工，禁止骚扰和虐待员工。
- 尊重员工隐私，保护员工个人信息安全。

制度机制

- 以《企业员工手册》为纲领，配套《劳动合同管理办法》《员工离职管理办法》《人事档案管理办法》《培训管理办法》等一系列规章制度，管理覆盖员工“选、用、育、留、退”全周期。

劳务用工保障

- 对劳务派遣用工比例及合作机构资质进行穿透式审查，确保劳务派遣用工合法合规。

薪酬机制

- 依据《工资总额管理暂行办法》《外埠企业人力资源管理办法》《工资专项集体合同》等制度文件，建立工资总额与经济效益、劳动生产率挂钩机制，确保薪酬资源向价值创造者和一线奋斗者倾斜，并确保全体职工工资按时足额支付。

福利机制

- 基础保障：全员 100% 缴纳五险一金。
- 补充保障：实施企业年金计划，提供年度健康体检，落实带薪年假、病假制度。
- 其他福利：建立职工食堂，让员工吃上“放心饭”；部分所属公司建立“两家一屋”，便利职工生活。

民主管理

- 深化民主管理厂务公开规范化建设，推动所属各单位落实《厂务公开民主管理制度实施细则（试行）》，全面深入推进厂务公开民主管理工作，有效落实职工的知情权、参与权、表达权、监督权。

尊重人才价值

城建发展始终将人才视为企业可持续发展的核心动力，以“引才、育才、赋能、留才”为全链条主线，构建覆盖人才引进、系统培育、成长激励的一体化人才发展体系，打造学习型组织，发挥模范引领与竞赛载体作用，全方位支撑员工职业成长，持续激发组织活力与运营效率，为企业高质量发展筑牢人才根基。

2025 年

校招签约 **12** 人，硕士研究生及以上占比 **100%**

组织各类培训 **47** 次

累计培训 **1031** 人次

总培训课时 **629** 小时

现有劳模 **7** 人，其中全国劳动模范 **2** 人，北京市劳动模范 **5** 人

年内 **2** 名个人被授予“北京市劳动模范”称号

引才育才

- 对标市场头部国企薪酬水平，系统性提升应届毕业生尤其是高潜管培生的初期工资标准及住房补贴，增强高端人才吸引力。
- 建立校招新人实习导师制与轮岗培养机制，加速文化融入与能力提升，夯实人才梯队基础。

培训体系

- 秉持“以战略为导向，以业务需求为牵引”的培训理念，围绕转型升级关键任务，打造“内训+外训”“线上+线下”混合式培训模式，覆盖领导力提升、专业能力进阶、新业务拓展及青年人才培养等方向。
- 聚焦“产品力提升”“精细化管理”等年度重点开展专题培训，依托线上平台提供灵活学习路径，重点推进了“城长力”青年人才培养、“优财”财务系统人才培养等项目，助力员工成长成才。

劳动竞赛

- 扎实开展“明星工程”劳动竞赛，总结提炼各业务条线管理成果并评选表彰优秀案例，通过年度交流会分享标杆经验，为全公司管理提升提供借鉴。
- 联动推进“促销售”、“降本增效”专项劳动竞赛，与“明星工程”劳动竞赛形成互补，营造“比学赶帮超”的积极氛围。
- 设立劳模工作室、打造劳模风采墙，集中展示全国及北京市劳模先进事迹，发挥模范示范引领作用，激发全员争先动力。

案例

城建发展组织开展“城长力”青年员工系列培训



2025年7月，城建发展组织开展“城长力”青年员工系列培训，培训对象覆盖2021—2025届应届毕业生及近三年入职30岁以下的青年员工共计40余人，同步开放核心专业课程全公司自愿参训，通过“文化融入—专业赋能—实战沙盘—成果转化”四模块、11项专项活动，助力青年员工加速角色转型、强化企业认同、提升专业素养，为公司高质量发展注入新生动能。



城建发展2025年“城长力”青年员工培训活动现场

案例

城建发展召开2025年优秀管理成果交流会



2025年4月，城建发展以“主会场+视频分会场”形式召开2025年优秀管理成果交流会。会议从近两年“明星工程”竞赛获奖成果中遴选出7项具有标志性的优秀案例，由汇报人现场分享经验。作为持续开展二十余年的品牌竞赛活动，“明星工程”始终立足经营开发实际，推动各业务系统探索总结管理经验，形成了完善的体系机制，优秀成果质量与数量稳步提升。



公司召开2025年优秀管理成果交流会

落实员工关爱

加强日常关爱

城建发展深入开展“冬送温暖”、“夏送清凉”等品牌活动，通过现场慰问和“云慰问”两条主线，实现慰问活动全覆盖，将“温暖”和“清凉”惠及基层一线，提升广大职工的幸福感。

2025年

对**733**名工会会员开展互助保障活动，累计投保**14**万余元

深入开展“冬送温暖”、“夏送清凉”等品牌活动，累计支出工会经费**73.63**万元



城建发展暑期“送清凉”慰问活动



城建发展冬季“送温暖”慰问活动

丰富文体活动

城建发展常态化开展“城建同心”系列职工文体活动，活动覆盖职工健步走、新春团拜会等休闲文体类，乒乓球、羽毛球、足球、夺标球等球类竞技类，以及扑克牌积分排位赛、台球联赛等益智竞技类形式，有效增进员工交流与情谊，促进员工工作与生活平衡，进一步提升团队凝聚力与向心力。



城建发展职工羽毛球队参加北京市第十二届职工羽毛球比赛



城建发展足球队勇夺北京城建集团职工足球赛亚军



“城建同心·春日同行”职工春季健步走活动



“城建同心·相约金秋”职工秋季健步走活动

保障特殊群体权益

城建发展聚焦困难员工、女性员工、外埠员工、临退休员工、青年员工等群体差异化需求，精准施策保障权益，切实增强员工的归属感与幸福感。

帮扶困难员工

慰问大病住院、亲友离世的员工，设立特殊困难帮扶基金，对突发意外致困的员工及其家属一次性给予 5000 元补贴，纾解急难、共渡难关。

心系女性员工

组织手工、插花、参观展览等实践活动，打造“妈咪屋”专属空间，为孕妈妈寄送生育慰问品，全方位提升女性员工的荣誉感、仪式感和幸福感。

关爱青年员工

搭建青年互动平台，举办青年联谊活动，通过趣味游戏、羽毛球赛等形式，增进青年之间的沟通交流。

温暖外派员工

动态跟进 9 家外埠单位的 40 余名外埠员工的工作生活情况，在“两节”期间向外埠员工家属寄送新春贺卡、福字对联、米面粮油等慰问品，让外埠员工及家属切实感受到公司的温暖。

关怀临退休人员

聚焦临退休人员权益保障核心需求，明确薪资福利发放标准与流程，简化公积金提取、医院变更等办理环节，专人对接报销、体检、慰问等事宜，搭建专属联络渠道，足额按时兑现各项待遇，高效办结相关手续，让临退休人员感受到公司的关怀。



新城公司女职工手工 DIY 活动



海南公司“三八传茶礼、生活蕴茶香”茶艺知识学习及品茶活动

守护员工健康

筑牢安全防线

城建发展牢固树立安全至上理念，以加强安全管理、强化隐患排查、培育安全文化为抓手，完善制度机制、强化现场管控、开展技能实训，全方位织密安全生产防护网，切实筑牢安全生产防线。

加强安全管理

明责任：建立健全安全生产责任制，将安全生产管理责任分解到岗位和个人。

设组织：成立各级安全生产委员会，定期召开会议研究安全生产形势，部署安全生产重点管理工作。

立制度：制定《突发事件应急处置工作管理办法》《大风天气应急预案》《防汛工作管理办法》等制度文件和工作指引，对突发事件和自然灾害处置应对工作进行指导。

建体系：成立公司应急指挥体系，建立覆盖子公司、项目的三级指挥系统，明确领导小组、总指挥、副指挥等各级人员职责，有效应对突发事件。

定机制：针对极端天气（暴雨、大风等）制定专项处置机制，明确事前准备、事中应对、事后处置等全流程。

数智化：公司在海子角、国誉颂等项目中，采用智能安全管控系统，降低安全事故风险隐患，保障从业人员生命安全。

强化隐患排查

除隐患: 针对北京出现的极端大风天气,公司领导带队前往香山樾和望京国誉府等多个在施项目开展现场检查,针对在施工地临时构筑物、塔吊、脚手架等设施安全、火灾安全隐患等问题开展排查,确保责任到人、措施到位、隐患清零。

促整改: 围绕安全生产落实、火灾隐患排查等情况,深入所辖商业、景区、施工现场等重要点位、重点项目、人流密集场所,开展实地监督检查 26 次,严查安全生产及火灾方面的风险隐患,发现问题并督促整改。

培育安全文化

强技能: 定期组织项目管理人员和务工人员参加安全生产培训和安全生产“云夜校”,增强从业人员安全生产管理意识和安全生产操作技能水平。

办活动: 每年组织开展“安全生产月”和“消防宣传月”主题活动,通过安全生产知识宣传、逃生技能培训、消防演练等活动,提高工人安全生产技能和逃生水平,保障作业人员生命安全。

案例

城奥大厦开展安全月活动



2025 年 6 月,城奥大厦在第 24 个安全生产月期间,响应“人人讲安全、个个会应急——查找身边安全隐患”主题,通过专题培训、视频学习、电子屏滚动宣传等多形式强化安全宣教,营造浓厚氛围;开展全覆盖隐患排查,发现的 8 项问题全部整改完毕,整改率 100%;组织消防疏散、实战灭火演练及安全咨询日活动,272 人次参与实操培训,150 余人参与互动咨询,101 名员工完成安全知识考试。此次活动全面提升了全员安全意识与应急处置能力,为大厦稳定运营和人员安全提供了坚实保障。



公司在海子角、国誉颂等项目安装智能安全管控系统

呵护身心健康

城建发展通过定期组织职业健康体检、培训讲座、健康防护活动等,不断探索适合员工精准需求的健康管理模式,引导广大职工树立正确的健康生活理念,为广大职工筑起更为坚实的“健康防护网”。

案例

城建发展举办“城建同心 暖‘心’关爱”职工心理健康讲座活动



2025 年 5 月,城建发展举办“城建同心 暖‘心’关爱”职工心理健康讲座活动,特邀外部专家借助轻量级道具搭建主题空间,将心理学的抽象情绪转化为可感知的“实体”,并营造多个心理场景,打破传统单向授课模式,构建“体验+互动+共创”的多维度体验,职工沉浸式参与其中,潜移默化掌握心理疏导要点与情绪调节技巧。

案例

城建发展举办“城建同心·健康同行”职工健康守护活动



2025 年 9 月,城建发展以“城建同心·健康同行”为主题,举办职工健康守护活动。本次活动创新采用线下互动主场+外埠视频分场的形式,特邀外部专家以二十四节气为主线,围绕中医养生原则、四季养生要点及秋冬养生妙招展开分享,引导职工顺应时节规律,养成科学饮食、运动和作息习惯,并针对职工提出的健康疑问进行一对一答疑。

投身公益事业

城建发展坚定扛起国企社会责任,将社会价值创造融入企业发展战略,以乡村振兴赋能民生改善,以公益奉献传递温暖力量,通过系统化、多元化的实践举措,切实增进民生福祉,推动社会向美向善向好。

助力乡村振兴

城建发展积极响应国家乡村振兴战略,严格落实集团帮扶工作要求,建立“组织保障+精准施策”的一体化帮扶机制,以机制建设筑牢帮扶根基,以消费帮扶拓宽增收渠道,联动各子公司形成帮扶合力,推动定点帮扶及多区域帮扶工作落地见效,助力集体经济薄弱村增收致富。

2025 年

公益帮扶 **8** 万元

消费帮扶 **103.46** 万元

带动建档立卡 **11560** 人次

消费帮扶采购方耳峪村约 **4000** 余斤农产品，帮助该村实现增收 **28.07** 万元

举办主题党日共建暨乡村振兴帮扶慰问活动，为村民捐赠米面油各 **180** 份

组织保障

党委高度重视，专题研究部署助力全面推进乡村振兴重点任务，细化帮扶采购等关键工作的落实路径。

帮扶工作专班制定《2025 年助力全面推进乡村振兴工作实施方案及工作计划》，明确方耳峪村帮扶工作主要思路 and 措施。

选派第一书记到定点帮扶村——密云区大城子镇方耳峪村驻村开展工作，充分发挥“村企”之间的桥梁纽带作用。

消费帮扶

依托企业内部资源，将帮扶村及重点帮扶地区的农副产品纳入工会福利、职工食堂采购清单，从需求端助力农产品销路拓展。

针对定点帮扶的方耳峪村，定向帮销核桃、栗子、蜂蜜等特色农产品，解决村民农产品滞销难题。

结合主题党日共建活动，开展乡村振兴专项慰问，为村民提供生活物资帮扶，兼顾增收与民生保障，实现精准帮扶、实效帮扶。



城建发展在方耳峪村开展帮扶活动



城建发展在方耳峪村开展春节慰问

倾情公益奉献

城建发展秉持“取之于社会、用之于社会”的担当，将公益奉献融入企业发展血脉，聚力社区共建、生态保护等重点领域，传递企业温暖、共建和谐社会，在践行公益使命的过程中，彰显企业社会价值，凝聚向善力量。

公益管理

制定《北京城建投资发展股份有限公司对外捐赠管理办法》，助力帮扶制度化、规范化。



公益实践

社区共建：党员干部带头深入社区一线，积极参与政策宣讲、环境整治、便民服务等志愿活动，夯实社企联动纽带。

环保公益：常态化开展党员“桶前值守”志愿工作，志愿者定点指导居民规范投放垃圾，细致解读垃圾分类标准与环保意义，有效提升辖区垃圾分类准确率，助力社区生态优化与文明城市创建。

公益捐赠：聚焦乡村振兴基层办公痛点，向察右前旗三岔口乡人民政府捐赠 8 万元，专项用于采购 14 台电脑及 1 台复印彩印一体机，填补当地基层办公设备缺口，提升政策传达、数据处理、业务办理等工作效率，为乡村产业发展提供硬件支撑。

案例

城奥公司为“心智障碍青少年绘画作品展”免费提供城奥大厦场地



2025 年 6 月，城奥大厦为金羽翼流动美术馆免费提供三层中庭场地，举办“心智障碍青少年绘画作品展”。画展持续一周，展出 136 幅心智障碍儿童艺术画作。主办方同步开展义卖、募捐及宣传倡导工作，让大众近距离感受心智障碍青少年内心世界的美好。



城奥大厦展出的心智障碍青少年绘画作品





03

Governance · 治理 合规夯实发展根基

我们的行动：

2025 年，城建发展锚定卓越治理战略目标，以党建引领为旗帜，凝聚企业发展磅礴合力；以规范治理为路径，构建科学高效现代化管理体系；以股东共赢为导向，营造透明公平发展生态；以风险防控为保障，织密全链条合规防护网络，持续推动治理能力迭代提升，以坚实治理根基护航企业行稳致远，彰显国企稳健发展的责任与担当。

我们的成效：

独立董事占比 **42.86%**
女性董事占比 **28.57%**

SDGs 目标：



强化党建引领

城建发展坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实党的二十届四中全会部署，深入落实新时代党的建设总要求，紧紧围绕上级决策部署和企业改革发展中心任务，坚持严的基调、严的措施、严的氛围不动摇，创新提出“坚持政治引领、抓好两个载体、筑牢三大责任、推进五项建设”的“一二三五”党委工作思路，以高质量党建引领保障公司高质量发展。

政治建设：把牢方向，融业赋能

城建发展始终坚守国企“姓党为民”的政治本色，以党的政治建设为根魂，高标准强化创新理论武装，深化“第一议题”制度，完善“三重一大”决策制度及议事规则，以严实举措筑牢政治根基、提升政治能力。

强化政治引领

- 坚持将学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想作为首要政治任务，扎实推进党的二十届四中全会精神宣贯，举办专题宣讲报告会。
- 深入推进学习贯彻习近平总书记关于国有企业改革发展和党的建设的重要论述专题教育，开展党建典型案例调研，查摆问题并全部明确整改措施和完成时限。
- 严格落实“第一议题”制度，全年组织党委理论学习中心组参加 4 次集团两级中心组扩大学习，集中学习 19 次，专题研讨 6 次。

全面从严治党

- 扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，将其深度融入“三会一课”等组织生活，开展集中学习 142 次，交流研讨 53 次。

党建与业务融合

- 严格执行民主集中制，持续完善“三重一大”决策制度，清晰界定党委前置研究程序。
- 全年召开党委会 48 次，研究审议“三重一大”事项 163 项，确保党组织把方向、管大局、保落实的领导作用制度化、程序化。



2025 年 11 月 20 日，城建发展举办学习贯彻党的二十届四中全会精神宣讲报告会

组织建设：强基固本，凝聚合力

城建发展以新时代党的组织路线为指引，聚焦组织建设重点，将强基固本、队伍锻造与群团赋能有机融合，通过规范化建设筑牢组织根基，以高素质队伍强化发展支撑，依托群团协同凝聚奋进力量，为企业高质量发展提供坚实组织保障。

2025 年

公司第四次党代会上圆满完成公司党委、纪委换届工作

9 个二级单位党组织按期换届

9 名同志按期转正

9 名同志发展为中共预备党员

选送 1 名积极分子参加市国资委系统 2025 年入党积极分子示范培训班

推荐 1 名优秀青年参加毛主席纪念堂志愿服务

推进组织规范化建设

以党支部建在项目链上实现党建全域覆盖，严格落实“三会一课”、组织生活会等党内基本制度，创新开展形式多样的主题党日活动，夯实组织建设“压舱石”。



锻造高素质干部队伍

锚定新时代好干部标准，突出政治标准选人用人，健全干部选拔任用、考核评价及退出机制，精准优化干部配置，推进中层梯队建设与年轻干部培养，组织两级领导班子与年轻干部全覆盖谈心谈话，开展二级单位党组织和中层领导人员民主测评并深化结果运用。

深化党建带团建

聚焦“青字号”品牌价值提升，健全青年服务体系、搭建青年交流展示平台，持续增强团组织的引领力、组织力和战斗力。





2025 年 11 月，城建发展举办领导班子专题教育读书班暨基层党支部书记和党务工作者培训班



城建发展召开庆祝建党 104 周年暨新发展党员座谈会



2025 年 4 月 27 日，城建发展召开“五四”青年座谈会，关心青年成长发展

思想建设：铸魂聚力，厚植文化

城建发展注重强化思想建设，严格落实意识形态工作责任制，健全舆情风险防控机制；常态化开展职工思想教育，凝聚奋进共识；统筹推进内外宣传报道，讲好发展故事；助推企业文化建设，厚植文化根基，激活企业高质量发展思想动力源。

筑牢思想阵地

严格落实意识形态及网络意识形态工作责任制，完善舆情应对与新闻危机处置机制，健全季度意识形态安全和舆情风险研判工作专班会，强化基层意识形态工作监督考核，把握正确政治导向。

凝聚奋进共识

组织实施“守正强基稳发展 向实向新创未来”全员专题教育，搭建《云教育》专栏，推动各主题教育活动开展，定期开展职工思想动态调研，倾听基层心声，为科学决策提供支撑。

讲好发展故事

强化内外宣传赋能，统筹推进品牌传播与典型宣传，讲好企业发展故事。全年编辑出版《北京城建地产》12 期，对外刊稿 411 篇，公众号“城建发展”及时刊发公司动态。

厚植文化根基

连续获评“首都文明单位”称号，获得国资委系统推荐申报“全国文明单位”提名；编制发布全景展示望坛棚改纪实画册《望见·望坛》，组织参加第九届集团企业文化周演出，丰富企业文化建设载体，推动形成具有鲜明特色的企业文化体系。



2025 年 5 月，城建发展举办以“匠心筑梦·致敬奋斗者”为主题的《望见·望坛》图书发布仪式

党风廉政建设：清风护廉，涵养生态

城建发展持续深化党风廉政建设，以健全“清风护廉”制度化防控机制为抓手，构建全方位、多层次、横向到边、纵向到底的廉洁风险防控体系，着力实现监督更加精准、更加有力，弘扬求真务实、清正廉洁的新风正气，为公司高质量发展提供坚强的纪律保障。

监督质效稳步提升

- 聚焦公司重点任务与中心工作，建立健全监督台账体系，提升监督系统性与精准性。
- 做实做细“一把手”及领导班子监督，实现二级单位“一把手”廉政谈话全覆盖，强化“关键少数”教育提醒与动态管理。
- 针对接诉即办、群腐问题集中整治、招投标领域突出问题系统整治等开展专项监督与日常监督，在望京国誉府项目推进链式监督试点，深化协同监督机制，每季度召开党风廉政建设和反腐败工作协调小组会，完善多方参与的联合监督模式。

政治生态持续净化

- 推进纪检工作规范化法治化正规范化，召开“三化”建设年行动动员部署会，严格执行请示报告制度。
- 强化重要节点节日廉洁提醒及重点岗位人员的约谈提醒，营造风清气正的节日氛围。
- 执行《信访举报工作管理办法》，构建多元信访举报渠道，严格落实保密制度与举报人保护机制。

廉洁教育走深走实

- 连续 6 年坚持开展以举办一次廉洁从业大讲堂、参观一次廉政教育基地、开好一次警示教育大会为主要内容的“三个一”廉洁教育系列活动。
- 开展廉洁文化作品征集、廉洁家书发放等活动，组织线上廉洁知识答题，营造崇廉尚洁氛围。
- 常态化开展廉洁微党课、“清风悦读”分享会及廉洁教育云参观等活动，推动廉洁教育融入日常、抓在经常。



2025 年 7 月，城建发展召开“以案为鉴、以案促改”警示教育大会



2025 年 11 月，城建发展组织参观廉政警示教育基地



2025 年 12 月，城建发展举办廉洁从业大讲堂



城建发展参观集团廉洁教育巡回展



海南公司组织党员干部参观警示教育基地

优化公司治理

城建发展以制度修订与治理架构优化为抓手，夯实法人治理根基，推进董事会规范化建设，实现治理结构规范运转、权责衔接顺畅、决策执行高效。

优化治理机制

- 完善《公司章程》，调整治理架构，取消监事及监事会，由董事组成的审计委员会承接监事会职权。
- 制定《董事会决策事项清单》《董事会授权管理办法》，修订《董事会议事规则》，健全法人治理制度体系。

强化董事会建设

- 构建多元专业的董事会团队，完善专门委员会运作，强化董事履职能力建设。
- 修订《独立董事工作制度》，保障 3 名独立董事（占比 42.86%）规范履职。
- 加强董事及高级管理人员培训，提升合规意识与履职能力。
- 推进子公司董事会建设，派出董监事参与全资、合作及托管公司治理，发挥“定战略、作决策、防风险”作用。

董事会多元化

性别		年龄		教育背景		
男	女	40—50 岁	50—60 岁	本科	硕士	博士
5	2	1	6	2	2	3

维护股东权益

城建发展致力保障全体股东合法权益，从制度保障、投资者沟通、信息披露等多维度发力，构建公平透明的股东权益保护体系，促进公司稳健发展与价值提升。

2025 年

向全体股东每股派发现金红利 0.05 元，合计派发 **10378.72** 万元

召开股东会 **4** 次

累计发布 **66** 份公告

保护中小股东权益

- 修订募集资金管理、股东会议事规则等制度，筑牢权益保护制度根基。
- 重大事项审议中，对中小投资者表决单独计票并公开结果，依托独立董事监督利益冲突事项，保障中小股东参与权、表决权。

规范投资者关系管理

- 制定《投资者关系管理制度》，通过股东会、业绩说明会、e 互动平台、策略会等多渠道保障沟通畅通。
- 设专人及时解答投资者的电话咨询、回答 e 互动平台上投资者提出的问题，对机构投资者和一般投资者一视同仁。
- 加强相关人员培训，开展市值管理研究，编制《市值跟踪简报》并披露估值提升计划。

信息披露合规透明

- 贯彻落实信息披露、内幕信息知情人登记等制度，构建“决策—登记—披露—跟踪”闭环管理。
- 系统推进定期报告与临时公告全流程管理，确保信息披露合规高效。

坚持守法合规

城建发展深入推进法务、合规、内控、风险“四位一体”协同建设，持续深化法治国企建设，紧紧围绕公司核心经营目标，坚持以问题导向与风险管控为原则，全面推进合规管理体系建设，健全内控管理机制，强化诉讼与非诉讼案件全流程管控，实现公司经营风险整体可控，有效护航企业平稳高质量发展。

2025 年

审查总部及子公司对外合同 **1891** 份，审核率 **100** %

对 **15** 家全资子公司、**14** 家控股公司开展年度合规检查

信息安全泄露事件发生 **0** 起

风险内控与合规管理

四位一体建设：深度推进法务、合规、内控、风险管理“四位一体”协同建设；构建并贯彻落实“三重一大”决策制度、重大法律纠纷上报制度、法律风险预警制度、招投标法律审核制度等关键机制，将合规要求嵌入内控流程，逐步建立健全契合公司发展实际及上市公司监管要求的“四位一体”综合管理体系。

内控体系建设：持续健全内控体系，强化制度执行效能，通过优化业务流程、修订管理制度、规范控制要件、完善考核评价机制等举措，推动内控制度与经营管理深度融合，并按期完成年度内控体系工作报告；同时搭建“内控体系建设部门+内控监督评价部门+业务部门”三级内控组织架构，明确各部门在制度制定、监督评价、执行落实中的职责，形成权责清晰、协同高效的内控运行机制；扎实开展内控监督评价与对照自查，持续提升内控有效性。

合规体系建设：已建成“全员参与、全程监控、全领域覆盖”的合规管理体系，依据《合规管理办法》《合规管理准则》《合规领域专项指引》《合规风险清单》等核心合规制度规范运营，内部监督机制有效运行；按期完成 2024 年度合规管理工作报告编制并经董事会审议，强化风险预判与防控，保障资产安全与规范运营；组织房地产开发项目招标常见法律问题、不动产盘活新模式及商业案例解析等多场合规专题培训，邀请资深专业律师授课，实现相关业务条线、在京单位全覆盖，外埠子分公司线上同步参训，强化各业务环节合规实操能力与风险防控意识。

风险内控与合规管理

风险识别评估与管控：每年度组织公司及所属单位开展风险识别评估工作，将其与内控、合规管理有机结合，以评估结果作为更新内控手册和合规风险库的核心参考依据，对排查出的风险信息及事件，督促责任主体采取预警、监测、应诉、沟通协调等针对性措施，控制并消除各类风险隐患。2025 年，公司依据集团及内部相关制度要求，成立工作专班统筹推进年度风险识别评估工作，共识别出法律、运营、市场类风险点 7 个，结合风险发生可能性、影响程度完成分级定级，并针对不同等级、不同类型风险的核心成因制定针对性防控处置策略；同步将评估结果应用于内控、合规管理体系优化，切实强化风险防控实效。

筑牢信息安全防线

- 强化技术防护，部署防火墙、防病毒软件等安全防护措施。
- 规范机房建设，配备独立 UPS 电源并定期开展安全检查。
- 采用“线下集中+线上视频”模式开展信息安全培训，配套发放手册、张贴海报深化宣贯。
- 公司主要办公系统 ERP 电子化招采平台、OA 办公系统、财务系统、官网系统等均已通过信息系统安全等级保护二级认证。



2025 年 6 月，城建发展举办《房地产开发项目招标常见法律问题》专题培训

法治建设与合规运营

法治考核与报告管理：严格落实集团法治建设考核要求，高质量完成年度法治考核、自评及报告报送工作，全面压实法治建设主体责任。

经营事项法律支持：围绕土地拓展、股权收购与转让、产权交易、项目合作、融资发行、委托代建等重点经营事项，提供全流程法律支持与风险把控，参与方案论证、协议审核、商务谈判，出具专项法律意见书，有效防范法律风险、维护公司合法权益。

诉讼案件管理：建立诉讼案件全口径台账，实现统一管理、动态跟踪、及时处置，2025 年新发案件数量稳步下降，存量纠纷高效化解，重点纠纷妥善处置，整体风险可控。

合同与决策审核：严格执行合同与重大决策法律审核机制，全年合同审核率 100%，重大决策、规章制度法律审核均实现 100% 覆盖，强化子公司合同管理监督，从源头筑牢风险防线。

法治培训与普法宣传：持续开展法治宣传与专业培训，围绕招投标法律风险、不动产盘活等内容开展专题培训，依托宪法宣传周、民法典宣传月等开展普法活动，制定领导干部应知应会法规清单，完成“八五”普法自查验收，不断提升全员法治意识与合规能力。

公司治理和经营发展：规范股东会律师见证与信息披露工作，按要求完成各类法律数据与专项材料报送；为重大经营决策提供法律意见支撑，积极参与《不动产登记法》立法建议工作，并围绕公司“十五五”规划、全面预算、信息化建设等重点工作提供合规保障，确保公司战略落地与经营发展始终在法治轨道上规范推进。

未来展望

山海寻梦，不觉其远；前路迢迢，阔步而行。2026 年作为“十五五”规划开局之年，房地产行业正迈向“品质升级、绿色转型、责任深耕”的新阶段，民生保障与生态优先成为发展核心导向。作为北京城建集团控股国有房地产开发上市企业，城建发展将锚定高质量发展主线，以 ESG 理念为指引，深化绿色建筑与低碳运营实践，聚焦城市更新与民生保障核心任务，优化供应链协同与员工关爱体系，升级公司治理与风险防控能力，在践行国家战略、服务城市发展中彰显国企担当。

新征程上，公司将始终坚守“共创美好生活”的使命与“为梦筑城 为爱筑家”的初心，以务实高效的战略举措凝聚发展合力，以开放协同的姿态联动内外部利益相关方，在绿色低碳转型、社会价值创造、依法合规治理的道路上笃定前行，共同书写企业与行业、城市、社会共生共荣的可持续发展新篇章。



附录

关键绩效

财务绩效	单位	2023年	2024年	2025年
营业收入	亿元	203.63	254.42	302.81
总资产	亿元	1384.31	1222.29	1031.35
归属于上市公司股东的净资产	亿元	236.02	222.45	204.46
利润总额	亿元	5.68	-13.18	3.21
纳税总额	亿元	29.47	19.65	13.95
环境绩效 ^①	单位	2023年	2024年	2025年
新增项目符合绿建标准的项目覆盖率	%	—	100	100
符合绿建标准的面积数	万平方米	83.42	107.18	47.03
环境保护税	万元	1536.32	1264.96	1102.85
能源消耗总量	吨标煤	985.87	1887.02	1787.67
直接能源消耗量	吨标煤	16.47	16.35	16.50
间接能源消耗量	吨标煤	969.40	1870.67	1771.17
总能耗强度	吨标煤/万元	0.00048	0.00074	0.00059
能源使用量-类型1：天然气	立方米	13409	13544	14185
能源使用量-类型2：蒸汽	吉焦	8131.49	8236.99	6931.91
能源使用量-类型3：电力	度	5630232.81	12934318.64	12486995.26
能源使用量-类型4：汽油	千克	1167.175	985.275	611.75
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	3913.05	7800.65	7419.86
范围一温室气体排放 ^②	吨二氧化碳当量	30.62	30.34	30.50
范围二温室气体排放 ^③	吨二氧化碳当量	3882.43 ^④	7770.31	7389.36
总耗水量	吨	65875	124939	126000
水资源使用强度	吨/万元	0.03	0.05	0.04

注①：环境绩效，除新增项目符合绿建标准的项目覆盖率、符合绿建标准的面积数、环境保护税三项指标外，其余环境绩效指标数据统计范围为“城奥大厦、城建开发大厦、商业地产城悦荟（2023 年 9 月份开业）、兴华公司（办公楼层）”合并口径。

注②：范围一包括天然气、汽油使用过程产生的温室气体排放量

注③：范围二包括外购电力与外购热力使用过程产生的温室气体排放量

注④：因统计口径中商业地产城悦荟于 2023 年 9 月份开业，所以此处数据较后两年差距较大

社会绩效	单位	2023年	2024年	2025年
劳动合同签订率	%	100	100	100
公司在职员工总数	人	909	875	863
男员工	人	538	525	523
女员工	人	371	350	340
京内员工	人	617	604	632
京外员工	人	292	271	231
引进应届毕业生	人	10	6	12
员工流失率	%	1.46	2.68	2.79
培训次数	次	20	45	47
培训人次	人次	825 ^⑤	1156	1031
培训时长	小时	270	847	629
员工培训支出金额	万元	50 ^⑥	97	69
劳务外包的工时总数	小时	210368	194024	308372
劳务外包支付的报酬总额	万元	1684.12	1950.04	3228.74
研发投入	万元	2289.63	2936.78	2436.22
研发投入占主营业务收入比例	%	0.11	0.12	0.08
研发人员数量	人	60	61	65
研发人员数量占公司总人数的比例	%	6.6	5.8	7.5
乡村振兴总投入	万元	63.33	125.70	131.53
消费帮扶总投入	万元	32.72	104.93	103.46
帮助村集体实现增收	万元	20.61	20.77	28.07
乡村振兴惠及人数	人	536	1000	7741

注⑤：2023 年人数未包含子公司

注⑥：2023 年支出未包含子公司

献爱心党员群众人数		人	427	341	380
党员群众共计捐献爱心款		元	34630	27320	29381
对外捐赠、公益项目总投入		万元	10	0	8
客户投诉解决率		%	100	100	100
治理绩效		单位	2023年	2024年	2025年
董事会多元化	男	人	6	5	5
	女	人	1	2	2
董事会多元化	40岁—50岁	人	2	2	1
	50岁—60岁	人	4	5	6
	60岁以上	人	1	0	0
董事会多元化	本科	人	3	2	2
	硕士	人	2	2	2
	博士	人	2	3	3
独立董事人数		人	3	3	3
股东会召开次数		次	3	3	4
董事会召开次数		次	21	20	22
监事会召开次数		次	5	8	2
女性董事占比		%	14.29	28.57	28.57
报告期内对外发布定期报告		次	4	4	4
报告期内对外发布公告		次	68	79	66
报告期内召开业绩说明会的情况		次	——	3	3

指标索引

一级标题	二级标题	《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告（试行）》	《中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）之房地产业》	报告位置
编制说明		第四条、第六条	P1.1、P1.2	P1-2
卷首语		——	P2.1	P3-4
关于城建发展	公司概要	——	P3.1	P5
	公司文化	——	P3.2	P5
	组织架构	——	——	P6
	业务布局	——	P3.3	P6
荣耀2025·闪光时刻		——	——	P7
ESG治理	ESG治理架构	第十一条、第十二条	G1.1.1	P8
	ESG战略规划	第十一条、第十三条	G1.1.7	P8
	ESG能力建设	第十二条	G1.1.3	P8
	双重重要性议题识别	第五条	G1.1.9	P9
	利益相关方沟通	第九条、第五十三条	G1.3.1、G1.3.2	P10
责任聚焦		——	S1.2.7、S1.2.8	P11-14
Environment·环境： 绿色绘就城市画卷	筑造绿色建筑	第二十一条、第二十二条、第二十四条、第二十七条、第三十条、第三十一条、第三十五条、第三十六条、第三十七条	E1.1.1-E1.1.5、E1.1.7、E1.1.8、E1.1.16-E1.1.18、E2.1.6、E2.2.5、E2.2.6、E3.1.3、E3.1.5、E3.2.1、E3.2.2、E3.3.4、E3.4.1、E3.5.2-E3.5.5	P17-25
	深化绿色运营	第三十二条、第三十五条、第三十七条	E2.3.4、E3.1.5、E3.3.2、E3.3.4	P26-27
	完善绿色管理	第三十三条	E2.4.1、E2.4.2	P27
	培育绿色文化	——	——	P28
Social·社会： 责任点亮万家灯火	锻造卓越品质	第四十二条、第四十七条、第四十八条、第五十六条	S2.1.2-S2.1.7、S3.3.1-S3.3.2、S3.3.4、S3.3.6-S3.3.12、S3.4.3、S3.4.4、G2.2.2	P31-44
	共建责任链条	第四十五条、第四十六条	S3.1.1-S3.1.4、S3.2.1	P45-51
	关爱员工成长	第五十条	S4.1.1、S4.1.3-S4.1.6、S4.1.9-S4.1.11、S4.2.1、S4.2.2、S4.2.4、S4.3.3-S4.3.5	P52-60
	投身公益事业	第三十九条、第四十条	S1.1.2-S1.1.4、S1.2.1、S1.2.2	P60-62
Governance·治理： 合规夯实发展根基	强化党建引领	第五十五条	G2.1.1-G2.1.3	P65-70
	优化公司治理	——	——	P70
	维护股东权益	第五十三条	G1.3.1	P71
	坚持守法合规	第四十八条	S3.4.1	P72-74
未来展望		——	A1	p75-76
附录	关键绩效	第六条	A2	P77-79
	指标索引	第五十七条	A3	P80
	意见反馈	第九条	A6	P81

意见反馈

尊敬的读者：

非常感谢您在百忙之中阅读本报告，为更加深入了解您对城建发展在 ESG 领域的期望和需求，持续改进公司 ESG 工作，提升公司 ESG 发展水平，我们真诚希望倾听您的意见和建议，恳请您协助完成意见反馈表！

1. 您对本报告的总体评价是

☐ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差 ☐ 差

2. 您认为本报告能否反映公司对经济、环境及社会的重大影响

☐ 能 ☐ 一般 ☐ 不能 ☐ 不了解

3. 您认为本报告所披露信息、数据、指标的清晰、准确、完整度如何

☐ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差 ☐ 差

4. 您最满意本报告哪一方面？

5. 您希望进一步了解哪些信息？

6. 您对城建发展今后发布报告还有哪些建议？



扫一扫二维码反馈意见

