



上海地产(集团)有限公司  
SHANGHAI LAND (GROUP) CO.,LTD

2020

# 企业社会责任报告

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT




# 目录

## CONTENTS

一、基本概况	—————	01
二、主要指标	—————	02
三、改革发展	—————	03
四、重大项目	—————	08
五、科技创新	—————	12
六、社会责任	—————	13
七、党建和企业文化	—————	18

## 基本概况

01 CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT



上海地产(集团)有限公司(以下简称“上海地产集团”)成立于2002年,是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司,注册资本300亿元,共有各级次控股企业230余家、参股企业100余家,其中上海地产集团直接管理的二层次企业约20家,总在职员工10000余人,其中党员1500余人。

上海地产集团成立以来,充分发挥国有功能性企业集团的优势,始终坚持围绕中心、服务大局,牢牢把握市委、市政府命题,当好市委、市政府重大战略决策的实施者、操作者、承担者,做好服务社会和发展自身两篇文章。

在上海建设全球卓越城市,勇当改革开放排头兵、创新发展先行者的历史进程中,上海地产集团胸怀历史使命,立足上海,加快战略转型,致力于打造成为上海最重要的城市更新平台,专注于事关上海长远发展的各项重大专项任务,包括区域整体开发、旧区改造、城中村改造、生态环境建设、保障房及租赁住房建设运营管理、美丽乡村建设、黄浦江码头岸线投资建设管理、滩涂生态、开发区建设、大众养老等,努力成为生态、生产、生活高度融合的海上城市有机更新综合服务商和示范者,为上海城市功能完善、环境改善和社会发展作出新的更大贡献。



截至2020年末,上海地产集团总资产规模超3307亿元,净资产1142.94亿元。  
2020年营业收入294.56亿元,利润总额66.26亿元,归母净利润41.26亿元。

## 2020年上海地产集团主要经济指标





### 上海市城市更新中心在上海地产集团正式揭牌成立

2020年7月13日，市委书记李强，市委副书记、代市长龚正在上海地产集团为上海市城市更新中心揭牌，这是本市加快旧区改造和城市有机更新的重大创新举措。市城市更新中心作为全市统一的旧区改造功能性平台，负责具体推进旧区改造、旧住房改造、城中村改造及其他城市更新项目的实施，现阶段重点是黄浦、虹口、杨浦等区成片二级以下旧里的旧改攻坚。上海地产集团作为功能性国企，按照“政府主导、搭建平台、市场运作”的原则，探索实践“市区联手、政企合作、以区为主”的旧区改造新模式，发挥城市更新平台综合优势，坚持区域整体开发理念，统筹地块空间资源、资金平衡、功能业态、公共服务、风貌保护、建筑形态等，创新旧改新机制、跑出旧改加速度，担当本市旧区改造主力军，推进城市高品质发展。

## “政企合作”旧区改造跑出加速度

围绕《关于加快推进我市旧区改造工作的若干意见》，上海地产集团积极推动15个配套政策制订，基本打通政策路径，试点“诉讼不停止执行”措施，加快项目征收收尾。2020年12月31日，虹口区“17+69”街坊组合地块成功挂牌出让，打通旧改地块捆绑资源地块出让路径，实现旧改制度重大创新，同时率先试点“场所联动”新模式，这一创新成果被纳入上海市出台的《上海市城市更新中心旧区改造项目招商管理暂行办法》。完成2020年新一批项目银团签约和LPR贷款利率转换，进一步夯实旧改资金保障，降低融资成本。截至2020年底，上海地产集团承担的旧改任务占全市近60%，成为本市旧区改造的主力军。首批启动的4个旧改项目中，虹口17街坊、静安洪南山宅项目完成征收收尾。2020年的9个旧改项目按计划全面启动，其中7个项目完成二轮征询，高比例签约生效；2个项目完成第一轮意愿征询。



旧区居民喜迎搬迁



旧区街坊现状





### 落实虹桥商务区核心区“两大主体”责任 取得阶段性成果

市政府明确赋予上海地产集团虹桥商务区核心区功能提升和产业用地全生命周期管理两大主体责任，虹桥商务区核心区申昆路片区是履行“两大主体”责任的重点内容和载体之一。聚焦承接虹桥商务区功能定位和功能布局，加强规划研究和功能聚焦，确定规划技术指标和申昆路片区城市设计，完成申昆路片区控制性详细规划调整设计任务书上报，全力保障机场联络线申昆路停车场及上盖开发项目建设。2020年10月，上海地产集团获取虹桥商务区核心区挂牌出让的3幅近200亩商办用地，标志着虹桥商务区核心区在新的管理机制下土地出让路径已走通，在承担核心区两大主体责任方面迈出实质性一步。







### 乡悦华亭美丽乡村项目试点地块成功探索作价入股方式使用集体土地的模式

试点地块于2020年6月23日取得供地批文，7月9日与集体经济签署供地合同，9月29日获得乡村建设规划许可证，12月17日取得集体经营性建设用地不动产登记证书，至此完成作价入股获取集体建设用地使用权程序的完整闭环，上述所取得的多个文件均为上海市首例。作价入股方式是由集体经济组织和企业分别通过土地使用权和资本投入，形成权属清晰、利益共享、风险共担的合作开发模式和经营管理方式，吸引集体经济组织和农民参与企业发展，通过产业导入，聚焦和挖掘更多农村资源，形成一套可复制、可推广的模式，有利于确保集体经济组织的长效增收，带动农民共同富裕。2020年7月24日，市委书记李强同志一行调研该项目，充分肯定上海地产集团对于乡村振兴所作的有益探索，体现了国企的责任担当。

### 本市首单自贸区人民币债券获批

2020年10月21日，经国家发改委审核批准，上海地产集团获准在上海自贸区发行额度不超过100亿元的人民币债券，募集资金将用于虹桥开发区、临港园区、世博政务社区等一系列重点项目建设。这是全国自贸区人民币债第二单，也是本市首单，实现了融资方式的巨大突破和创新。自贸区人民币债作为一项较好的筹资手段，不仅能筹措资金确保上海地产集团各项重点功能项目的实施和落地，同时也能进一步优化企业融资结构，为本市大型国有企业创新融资模式起到先行先试的作用，有效吸引国际金融机构在华投资，推动上海国际金融中心建设。



### 探索建立区域整体开发五个“总控”机制

围绕打造上海最重要的城市更新平台，上海地产集团探索建立区域整体开发目标总控机制，包括征收总控、规划设计总控、投资总控、施工总控、运营总控。围绕区域开发规划设计、投资、进度和质量目标，进行系统规划、综合协调，使区域开发的实施形成可靠安全的目标控制机制。通过探索和实践，三林楔形绿地项目以区域性综合整体开发为路径，形成了“一张区域总图+一个设计方案”的总控落地机制。未来，还将通过一系列区域整体开发项目，探索建立标准化区域开发总控体系，形成区域开发核心竞争力，培养一批区域开发领军人才和专业团队，形成一种可复制、可推广的业务模式，推进区域高品质开发。



十六铺码头实景

### 颁布黄浦江游船码头运管服务规范

上海地产集团认真贯彻落实市委、市政府把黄浦江两岸打造成为“世界的会客厅”的要求，展现并夯实作为黄浦江公共码头岸线资源代表的形象，进一步规范游船码头运营管理服务体系，继实现“上海市黄浦江游览公共信息统一发布平台”上线、“黄浦江游览码头服务协议”签订后，2020年又顺利发布《黄浦江游船码头运管服务规范》研究成果。《黄浦江游船码头运管服务规范》是根据上位法规与相关标准要求，结合近年来码头文明单位创建、星级评定、客流接待、反恐防暴、进博保障、疫情防控、党建亮点等内容，并在十六铺、秦皇岛路等码头运管实践基础上形成的研究成果，共分游船码头客运服务、安全管理、设施设备维保等3大标准13个分项。其中《黄浦江游船码头设施设备维护保养标准》已由市交通委于2020年12月印发施行。





世博文化公园鸟瞰图

## 世博文化公园全面开工

上海地产集团承担建设的世博文化公园为上海市重大工程项目，该项目位于上海浦东滨江核心地区，总用地面积约2平方公里，绿地规模占总建设用地的80%以上，建成后将成为代表国际文化大都市形象、供市民休憩共享的世界一流城市中心公园。世博文化公园于2020年9月启动建设，2020年9月29日，园内“上海温室”项目及其连通道施工许可获取，标志着世博文化公园12个标段全部完成前期报建工作，实现全面开工。2020年底，公园北区景观基本成形，中心湖轮廓呈现；申园（江南特色园）完成建筑基础工程；公园南区双子山及世界花艺园建设全面铺开；世博大道下穿改造工程主体结构基本完成。另外，园内“世界花艺园”项目作为试点，取得了市规划资源局核发的上海首个“一文两证”，同步获批《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，成为上海推进重大项目建设的典型案例。



世博文化公园实景



# 重大项目

09 CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT



新开发银行总部大楼效果图



### 新开发银行总部大楼全面建成

新开发银行是全球首个总部落户上海的国际组织，新开发银行总部大楼由上海市政府出资建造，上海地产集团受托代建。自2017年9月开工以来，秉承“高起点、高水平、高质量”的方针，坚持绿色、健康、可持续发展理念，扎实推进大楼建设。凭借创新健康建筑设计理念和先进施工管控措施，新开发银行总部大楼通过中国绿色三星建筑和中国健康三星建筑认证，并获得中国钢结构金奖、中国“BIM+信息化”一类成果奖、上海市文明施工升级示范特色项目等多个国家、市级奖项。2020年12月17日，新开发银行总部大楼竣工，国家财政部副部长邹加怡、上海市常务副市长陈寅、新开发银行行长马可出席竣工仪式。

### 北虹桥区域开发项目正式启动

北虹桥项目于2020年列为虹桥商务区重大产业投资项目之一，总范围面积约3平方公里，包括嘉定区江桥镇幸福村、封浜新镇等相关区域。2020年11月16日，上海地产集团与嘉定区人民政府在江桥镇举行北虹桥区域联合开发建设签约暨房地征收工作联合指挥部挂牌仪式，并签署《北虹桥区域开发建设深化合作协议》《北虹桥城中村改造项目土地前期开发包干委托协议》，标志着北虹桥区域开发建设项目正式启动。按照“总体锁定、分期实施、滚动开发”的原则，双方将对涉及的“城中村”改造地块就城中村开发边界、征收工作路径、征收包干协议、资金拨付管理和电子签约运用等五大方面合力破题，全力推动调查摸底、预评估、征收安置方案、电子签约、指挥部实体运作、任务环节分解、日常管控等工作。



闵行开发区临港园区实景

### 闵行开发区打造优质产业载体落地一批重大产业项目

2020年,上海地产集团闵行开发区完成规模以上工业总产值587.59亿元,超过闵行区全区工业总产值的1/6;闵行开发区临港园区工业总产值达到61亿元,同比增长29%。闵行开发区“智芯源”一期B区、临港ABB二期定制厂房项目实现当年开工、当年竣工、当年交付成功获取临港四期标准厂房用地273亩,进一步拓展园区发展空间和潜力。园区聚焦重大产业项目落地,实体招商项目13个,租赁项目7个,土地出让项目6个,项目总投资203.9亿元,项目达产税收约17亿元。2020年6月18日,上海地产集团与上海交大、闵行区政府签订深化战略合作框架协议,上海交通大学“大海洋科研创新平台及产业化基地”落户闵行开发区,一批重点项目举行集体签约。截至2020年底零号湾入驻项目已超过650个,在孵企业超过480家,在孵企业拥有知识产权数超过350件,在申请中的知识产权数超过174件。

### 长三角(东台)康养小镇项目战略合作协议签署

2020年12月16日,在南京举行长三角(东台)康养小镇项目战略合作协议签约仪式,标志着长三角(东台)康养小镇项目实质性启动。上海市副市长彭沉雷,江苏省副省长赵世勇,上海市政府副秘书长赵祝平,上海地产集团党委书记、董事长冯经明,党委副书记、总裁管韬萍出席。项目立足长三角一体化发展战略,按照沪苏两地共建、共享和共赢的总体目标,依托东台良好的生态和自然资源优势,发挥上海品牌医疗资源与高品质开发建设优势,通过搭建政企合作平台,由盐城市人民政府、东台市人民政府和上海地产集团按照协议约定,各司其职、通力合作,将长三角(东台)康养小镇打造为“长三角区域康养服务一体化示范区、跨行政区康养政策协同试验区”。项目位于黄海之滨的东台,总占地17.1平方公里,沿海330万亩的生态湿地、6.8万亩的平原森林独具特色。一期范围9.7平方公里,将重点打造“医”、“养”、“游”、“健”、“学”五大特色板块。



耀皮航空玻璃获CIIF新材料奖

### 航空玻璃原片填补国内航空玻璃生产技术空白

中国自主研发航空玻璃原片长期一直是市场空白，成为制约我国航空玻璃发展的“卡脖子”关键材料。上海地产集团下属上海建材(集团)有限公司(以下简称“建材集团”)耀皮玻璃，着手相关技术研发，从初期的玻璃本体光学性能系列研究到工艺技术研究，通过建立从料方、原料、产线、工艺、生产、分析测试、质量评价等一整套完备的生产体系和从应用基础研究到产业化的技术体系，历时三年成功研制航空玻璃原片并实现量产，填补了国内航空玻璃原片制备技术和产品空白，并成为继美国PPG、法国圣戈班之后全球第三家航空玻璃原片供应商，这是中国浮法玻璃技术又一次重大突破，是对中国航空产业的重大贡献，未来国产大飞机将有望用上国产航空玻璃。该项技术获得第22届中国国际工业博览会CIIF新材料奖、2020年度建筑材料科学技术奖科技进步类二等奖等多项荣誉。

### 信息化建设助力提升企业健康度

上海地产集团信息化二期全面落地上线，形成“1+3+6+1”的系统架构(一个数据平台，投资、工程、资产三个核心业务系统，规划、土地、合同、资金、业财联动、人才库六个功能模块，一个管理驾驶舱)，集团门户及人力、规划、资金模块全面上线，OA及投资、工程、合同、土地、资产、收支等模块在集团总部和部分成员企业开展试点，2021年上半年在集团系统全面铺开。



# 社会责任

13 CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT



疫情期间上海地产集团各项防疫、抗疫举措



## 抗击疫情在行动

面对新冠疫情突发，上海地产集团在疫情爆发第一时间迅速反应，组织成立疫情防控领导小组，传达贯彻市政府相关工作会议精神，部署落实各项防疫工作。疫情防控工作中积极发挥党员带头作用，发出《党员带头、戮力同心，坚决打赢疫情防控阻击战》倡议书，号召1800多名党员、180多家党组织率先垂范。拍摄《我的抗疫日记》1+11系列视频，真实记录一天24小时虹桥枢纽、养老机构、黄浦江岸线码头、租赁住房、公租房、商场酒店等地产集团各业务板块坚守岗位抗击疫情的感人事迹。上海地产集团一手抓疫情防控，一手推复工复产复市，保障各项生产活动正常运营，涌现防疫复工优秀案例30余个，其中下属上海地产养老产业投资有限公司（以下简称“地产养投”）党总支获评市国资系统特色工作案例。2020年2月上旬，积极响应上海市政府《支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施28条》，成立专项工作小组，迅速研究并出台实施方案，公开发布减租公告，组织企业进行排摸，锁定收益群体，稳住经营局面。总部及9家成员企业累计对外减免2020年2、3、4月份房屋租金2.68亿，覆盖经营性不动产面积117.39万平方米，惠及实际经营承租企业及个体工商户2765家。





### 打造居家环境适老化改造服务平台

上海地产集团与上海市民政局合作，共同创建“上海市居家环境适老化改造服务平台”，面向上海全市老年家庭提供一揽子服务。这是全国第一个采用市场化方式运作的适老化改造专项平台，采取“政府监管+功能性国企运营管理+市场化主体参与+市场化机制运作”的模式。在平台运营管理方面，重点打造“五个一”，一套科学合理的适老化改造标准、一套全面规范的适老化改造流程、一个开放便捷的适老化改造信息系统、一套可组合选择的适老化改造菜单、一套针对不同老年人的补贴方案。通过建立标准、规范流程，牢牢把握评估、方案和结算环节，通过遴选机制筛选合格的优质产品商和服务商进入平台，并对其实施的适老化改造过程进行全流程监督、管理。2020年，在本市5区6个街道开始适老化改造首批试点，为上百户老年家庭实施了适老化改造，并获得一致好评，受到各级领导和媒体的高度关注。



适老化改造前后对比





## 保障性住房及租赁住房建设和运营管理加快推进

上海地产集团积极响应政府“房住不炒”、“租购并举”号召，为妥善解决各类人才安居问题全力推进保障性住房和租赁住房建设、运营管理，为优化上海人才发展环境提供居住解决方案。保障性住房方面，截至2020年底，现有保障住房项目17个，总用地面积约72.67万平方米，总建筑面积约171.66万平方米，在建（已开工）项目7个，已投（已拿地未开工）项目10个；另有运营管理的市筹公共租赁住房项目6处，供应房源1.3万多套，住宅面积约70万平方米，累计服务重点单位机构约360家，服务各类人才等约3万人。租赁住房方面，现有租赁住房项目16个，项目总用地面积约42万平方米，总建筑面积约156万平方米，可提供租赁住房1.7万余套，其中11个项目将于2021-2022年竣工。



租赁住房耀华地块项目效果图



租赁住房样板房实景

## 南汇东滩N1库区全力保障市重大工程渣土消纳需求

南汇东滩N1库区为目前上海市最大的集中消纳场所，利用已经圈围成陆的区域消纳处置城市建设产生的工程渣土。上海地产集团负责运营该库区，自2017年5月正式运营以来，已累计消纳处置工程渣土3740万吨。2020年，面对新冠肺炎疫情、日益严格的环境保护督察以及市重大工程急迫的土方出运需求，南汇东滩N1库区于3月2日完成复工备案，为本市停摆的重大工程按下重启键创造基本条件。2020年，消纳处置工程渣土1177万吨，重点保障了在建地铁14号、15号、18号线相关标段的盾构和深基坑出土需求，其消纳量占目前库区总消纳量的85%。

## 助力扶贫攻坚

上海地产集团下属4家成员企业与云南省大理州南涧县下辖4个乡、村分别签订了结对帮扶协议，自2018年以来持续开展结对帮扶工作。支持当地建设面向全部455户农民家庭的“爱心帮扶超市”，截至2020年底，农户已兑换9.8万元生活物资。为贫困地区小学购置太阳能热水器及修复饮水管道，捐赠学习用品，并对贫困学生开展面对面对心交流，解决学校师生日常生活和学习问题。为全力支持上海第九批援藏联络组的对口援助工作，上海地产集团向日喀则市捐赠了23辆拖挂式房车。作为环珠峰旅游的重要配套设施，房车到位后，将有效解决环珠峰旅游线路上的断点住宿问题，丰富产品配套，进一步提升游客体验，助力环珠峰旅游线路早日开通。



## 党建工作

上海地产集团党委围绕四史学习教育，成立领导小组，制定工作方案，推动“四史”学习教育抓在经常、融入日常，通过精心组织开展了一批专题辅导、一堂精品党课、一场知识竞赛、一个读书清单、一系列主题党日活动、一条宣传走廊、一次征文和演讲比赛、一本红色案例等“八个一”活动，引导全体党员干部总结历史经验、汲取前进力量。持续推进党建品牌创建工作，下属上海地产闵虹(集团)有限公司党委获评市国资委系统第四轮“红旗党组织”荣誉称号，下属上海地产酒店管理有限公司联合党支部获评国资委系统第四轮“党支部建设示范点”荣誉称号。2020年，集团进一步深化细化推进全面从严治党“四责协同”机制，扎实推进纪检监察体制改革，认真落实巡视整改工作，积极探索开展政治巡察，深化推进大监督格局，从严加强对领导干部监督管理，持之以恒正风肃纪，一体推进不敢腐不能腐不想腐，着力营造风清气正的发展氛围，充分发挥全面从严治党引领保障作用。积极推进廉洁文化建设，切实发挥廉洁文化引领作用，营造风清气正的政治生态，巩固拓展作风建设成效，推动化风为俗成为习惯；积极参与市纪委监委组织的廉政公益广告征集活动，上海地产集团纪委获市纪委监委优秀组织奖，选送作品《人生迷宫》获优秀作品奖。



## 企业文化

上海地产集团以“想政府之所想、急政府之所急、干政府之相干”为企业使命，秉承“实干、创新、和谐、廉洁”的核心价值观，致力于努力打造成为上海最重要的城市更新平台的企业愿景。

2020年，积极应对响应疫情防控要求，上海地产集团充分利用互联网优势为弘扬集团企业文化核心价值理念助力。通过公众号推广宣传、组织线上学习、开展云端知识竞赛，吸引千余名员工积极参与、利用网络投票推波造势、举办线上微党课征文演讲比赛，共收到征文417篇，演讲视频149个，网络互动超万余人次。互联网技术+5G时代打破传统党群工作的时空限制，促进资源共享交流，增强企业文化穿透力。全年组织开展了企业文化活动15次，参与活动6020人次，活动参与度增加了58%，进一步增强了的企业文化的引领力、凝聚力。

## 队伍建设

加强人才队伍建设,开展人力资源课题研究和调研工作,优化选人用人机制,强化薪酬考核激励。推行项目经理竞聘,推动“赛马场上选人才”,涌现出一批有干劲、有能力的业务骨干,为项目开发建设提供了人才支撑。搭建青年发展平台,服务青年成长成才,团委完成换届,举办了团干部培训班,积极组织开展“青年大学习”主题团课学习活动,成功举办9期的“伴读21天”读书打卡线上活动,“书韵留香,你我共享”荐书等交流活动。策划并开展以职业成长训练营、业务提升台、读书俱乐部和演讲俱乐部为代表的系列青年人才发展项目,开展青年岗位建功、青年文明号集体等活动,推荐更新公司青年突击队入选北外滩开发建设青年突击队。

## 荣誉表彰

上海地产集团十六铺3号码头、秦皇岛路码头获评“四星级游览码头”称号,是目前上海市最高等级码头

上海地产集团下属建材集团卢泰强荣获2020年度全国劳动模范荣誉称号

上海地产集团下属上海市城市更新建设发展有限公司(以下简称“更新公司”)被授予2020年度市重点工程实事立功竞赛“金杯公司”荣誉称号





企业社会责任报告  
CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT  
**2020**



上海地产(集团)有限公司  
SHANGHAI LAND (GROUP) CO.,LTD