

北京首都开发控股（集团）有限公司

2020 年社会责任报告

2020 年是“十三五”发展规划的收官之年，首开集团全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决执行市委市政府市国资委关于合并重组的重要决策，按照“锐意创新、深化合作、稳中求进”的经营管理思路，科学统筹疫情防控和生产经营管理，成功经受了疫情防控考验，如期完成“十三五”收官之年主要任务目标，为集团公司“十四五”良好开局和高质量可持续发展奠定了坚实基础。

一、2020 年经营发展情况

2020 年首开集团积极应对疫情考验，生产经营实现稳中有进。

集团全年营业收入 524.78 亿元，纳税总额 88.44 亿元，实现利润总额 75.14 亿元。

房地产销售去化取得积极成效。积极应对疫情冲击及环境影响，主动调整销售策略，新取证推盘 382 万平方米，依托互联网、大数据等手段，借助“首开美家”、“首开合伙人”等平台，加速销售，13 个项目实现当年拿地当年开盘，13 个项目开盘当日去化超过 80%，全年实现合同销售额 1074 亿元，华樾北京、万橡悦府、奥森 one、国风尚城项目销售额排名北京市场前列。制定落实存量去化方案，5.8 万平方米商业、住宅、仓储以及 1954 个车位实现去化。新增京内外

项目 24 个，地上建筑规模 347 万平方米。拓展融资渠道，发行各类债券 258 亿元、资产证券化产品 48 亿元，供应链保理产品 22 亿元。



图一 首开通州新城项目鸟瞰图（东北角组团为被动房）

建筑工程新签合同额大幅增长。新签通州西集、王子巷-大平巷历史文化街区等京内外 11 个合同额 1 亿元以上项目，新签合同额 45 亿元。强化古建优势，完成实训基地建设并投入使用，与北京城市学院、北京市建筑设计研究院等建立战略合作关系，向市文物局提交《裱作》标准。集采平台上线运行，提升施工管理水平。取得展列展陈施工一级和设计施工一体化二级资质。

物业服务规模和品质大力提升。新增中国疾控中心、首都博物馆、门头沟人民检察院、中晟商业广场等项目，物业管理面积净增加 232 万平方米；供暖管理面积增加 253 万平方米，达到 2577 万平米。将品控与第三方满意度调查及智

慧社区平台应用有机结合，第三方满意度高于北京物业行业平均水平，疫情期间第三方满意度高于北京优秀物业企业平均分。推进智慧化服务，55 个在管停车场完成改造，其中 52 个停车场接入停车管理平台。首开物业品牌价值达到 50 亿元。



图二 首开物业人为首都博物馆提供品质物业服务

境外业务保持平稳运行。澳大利亚格兰威尔项目有序推进主体施工，累计签约 1.2 亿澳元；首开华府项目实现交付入住，累计回款近 1 亿澳元。美国新泽西项目实现结构封顶；纽约办公楼和公寓出租率分别达到 90%和 81%。加拿大世博汇项目累计签约 7.2 亿加元；温哥华橡树岭街取得市政府规划预审批意见书；铁道镇项目完成签约交割，推进规划设计工作。英国 FC 和 CP 写字楼保持满租，FPH 项目完成转让交割。日本大阪酒店平稳运营。2020 年，由澳宝公司开发的悉尼首开华府项目经多轮评选，最终获得了由澳洲城市规划发展协会（Urban Taskforces）颁发的“2020 年度综合用途项

目开发卓越奖”。



图三 首开澳宝公司格兰威尔住宅项目

稳步推进投资与资产管理业务。完成首开发展基金对下屯村项目 30 亿元投资延期工作。注册成立首开东成城市更新建设运营公司，推进首开天恒、首开京南、房地产交易所、天运等公司的股权接转调整。做好市重点项目、企业的投资和投后管理。

非经平台建设加快推进。完善制度体系建设，研究形成了“平台建设指导意见”、“资金管理办法（暂行）”等文件。与 26 家市管企业签订 29 万平方米非经配套用房移交协议，加快非经配套接管，紧扣“七有”“五性”做好自行车棚、地下室等低效资产提升再利用。非经资产大中修立项 1594 项，竣工 1401 项。加强售房款和公共维修资金的划转和梳理。

编制“风险控制手册”，建立起有效的风险评估机制，有效防范了各类风险。

坚持“严要求”推进“接诉即办”。集团公司党委常委会、总经理办公会、党政联席会 19 次听取“接诉即办”工作汇报，召开 9 次疑难问题工单专项协调督导会议，制定印发了《关于进一步提高“接诉即办”工作质效的指导意见》、《关于加强“接诉即办”监督工作的实施方案》、《关于进一步加强对“接诉即办”工作督导考核的通知》等一系列制度规定并实施建立了“三级审核”、“首接回应”、“超时预警”、“每周清盘”的工作机制。



图四 首开天岳恒公司 96139 云服务平台

推动信访工作。努力做到“四个坚持”，全年初信初访结案率达到 95%以上，实现了件件有结果，事事有回音。

强化安全管理，健全安全管理体系，推进安全管理制度化、规范化。制定和完善了《安全生产“党政同责、一岗双责”暂行办法》、《安全生产管理办法》、《综合应急预案》、《值班管理办法》等制度文件和预案，形成了安全生产管理制度体系。2020 年，未发生安全生产事故，整体安全生产水

平持续向好发展。

工程质量安全管控取得新进展。开发工程质量安全管理平台，实现工程检查评估在线管理，使信息技术与工程质量安全管理达到深度融合，在建项目没有发生质量责任事故，5个项目16.37万平方米获得结构长城杯金奖，14个项目96.19万平方米获得结构长城杯银奖，2个项目10.27万平方米获得竣工长城杯银奖，3个项目1.79万平方米获得北京市建筑装饰优质工程奖。

丰富内容创新载体，多种形式做好职工心理关爱。广泛开展送温暖，各级工会累计使用50余万元专项慰问资金用于一线慰问工作。对在疫情防控期间因超负荷坚守防控一线引发疾病、因大病导致生活困难的职工，启动“首开尚责基金”对5名职工进行了医疗救助帮扶。组织“首开齐抗疫 我们在一起”十五元宵节线上慰问活动，发布“让世界充满爱”原创音乐MV，为缓解疫情期间武汉及境外职工紧张情绪起到了积极的作用。

二、落实中央及市委市政府决策部署情况

坚决有力打好疫情防控阻击战，形成常态化疫情防控机制。集团党委高度重视，第一时间成立疫情防控工作领导小组和工作专班，坚持党建引领，集团领导靠前指挥，各基层单位全员出击，主动联系对接街道社区，以高度的政治责任感和实际行动，切实将疫情防控各项工作落实到位。至2020年底，集团疫情防控共投入保障人员505万人次，清运垃圾97万车次，消杀公共区域面积73亿平方米，排查小区出入

人员 4040 万人次，集团境外企业第一时间采购大量防疫物资支援境内防疫防控工作。集团防疫工作经受住了严峻考验，员工无一人感染，为复工复产、改革发展各项工作打下了坚实基础。同时，集团公司向北京儿童医院、佑安医院、友谊医院等支援口罩、医用防护服等防护物资。落实北京市中小微企业租金减免政策，减免租金超过 1.2 亿元。



图五 首开集团全力做好社区疫情防控工作

高标准落实“服务中央和国家机关”首要任务，15 项在施重点工程有序推进，完成红霞公寓、北戴河接待办等维修改造项目，承接北京宽沟会议中心等新项目。三家公司入围中直机关 2020-2022 年合格供应商名录。

全力以赴服务副中心发展。做好市政府办公区日常服务，处理各类报修服务 9310 项。接管副中心 20 万平方米配套住宅物业服务任务，累计办理入住 1055 户。通州新城共有产权房项目取得“绿建三星”设计标识，完成选房工作；

通州西集共有产权房项目取得施工证，完成基坑工程。

坚持更高政治站位，落实“三件大事”，专项攻坚取得新成果。落实新总规，践行减量发展要求。“专班包案”落实“疏整促”专项任务，攻坚克难，全面完成东城沙滩北街29号、石景山特钢、延庆下屯村、东城宝景大厦以及中心城区老旧小区综合整治项目、昌平城乡结合部整治等9项市级任务。落实“回天计划”专项工作，完成40万平方米代征绿地、5.3万平方米配套用地移交。5家僵尸企业实现退出。



图六 整体改造提升后的老山东里北社区秩序井然

践行城市复兴理念，落实“四个服务”取得新进展。大力推进老旧小区综合整治工作。通过市发改委绿色通道，12个非经老旧小区列入2020年市级综合整治计划；落实与石景山区战略合作三年行动，6个老旧小区列入市级综合整治计划，15个项目列入区级有机更新计划；16个项目列入“一区一试点”项目库。取得109部电梯加装试点项目确认书，

完成加装 104 部，投入使用 82 部。

棚改重点项目推进取得新进展。丰台万泉寺完成全部宅类腾退；方庄大绿地完成丰台区界滞留户房屋拆除；顺义幸福西街完成房屋征收；密云南菜园回迁安置房实现结构封顶；顺义维尼纶厂项目取得征地批复；顺义西丰乐回迁安置房、延庆下屯村项目实现开工。



图七 北京市首个全体量被动房社区项目一首开国樾天晟项目效果图

践行绿色建筑战略，在商品房、保障房领域不断推出绿色产品、提升绿色开发技术，住宅项目 100%参照绿色建筑技术标准设计施工，被动式超低能耗建筑在住宅项目中的探索和应用不断升级。连续六年进入第三方绿色评级与评价机构中国绿色地产 TOP10 标准排名。2020 年全年约 390 万平方米获得二星以上绿建认证，其中华侨村二期、华樾北京和通州新城项目获得绿建三星认证，首开国樾天晟成为北京市第一个全体量被动房社区，苏州玫瑰花园项目获得二星运营认证，厦门首开领翔上郡 39 号楼顺利通过“十三五”国家重点研

发计划——“近零能耗建筑技术体系及关键技术开发”项目示范工程验收。北京冬奥会标志性场馆——国家速滑馆“冰丝带”，采用二氧化碳跨临界制冷技术的亚洲最大冰面，可大幅降低制冷系统能耗，充分体现了节能、环保、绿色奥运的理念。



图八 首开集团领衔社会资本参与建设的国家速滑馆项目——“冰丝带”精准扶贫工作扎实推进实施。精准帮扶怀柔头道梁村、西帽山村，共投入专项帮扶资金 346.37 万元，增种 800 亩杏林，实现 1650 亩杏林产业；建设泄洪渠、护栏、农用车道、田间路等基础设施。同时组织党员干部赴村开展帮扶消费工作，积极采购杏仁，捐赠了疫情防控所需防疫物资以及价值 1 万余元的防寒、防暑、防汛等生活物资。联合北京青少年发展基金会成立“首开尚责青苗基金”，捐助贫困大学生。再次向河北丰宁捐助 440 万元扶贫定向资金。向湖北十堰捐款 200 万元助力扶贫产业项目。



图九 首开集团怀柔区雁栖镇头道梁村榛子林产业帮扶项目

三、转型升级和创新驱动情况

科学谋划集团发展，初步形成“十四五”规划体系。先后完成了产业布局及产业链情况调查、主业申报、“十三五”终期评估、规划起草等阶段任务，形成了非经、城市更新两个专题研究报告以及集团《“十四五”发展规划（审议稿）》及说明，初步形成了集团规划与7个业务分战略、2个职能战略、5个专项规划组成的“十四五”规划体系。

积极对接基层治理新格局。全面推进构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，物业管理覆盖率、党的组织和工作覆盖率、业主委员会组建率分别达到100%、100%和51%。高度重视物业管理条例和垃圾分类条例的宣贯、实施，加强与属地政府、街道社区对接，做好老山东里、禄长街、太平桥西里等8个物业试点和9个垃圾分类试点工作。



图十 首开集团团员青年开展垃圾分类宣传志愿服务活动

着力探索城市有机更新新模式。东城三眼井申请式退租项目完成居民入户登记，宋庄小堡村项目成立项目公司，推进首开文投前门书香世业项目。与西城区政府、承德市政府、中央音乐学院、清华同衡规划院等建立战略合作关系，探索有机更新可持续发展模式。



图十一 首开集团一线党员干部为三眼井片区居民解答退租政策

着力探索养老服务业务。已开业养老项目运营状况良好，亚运村、西钓鱼台、和平里院入住率均达 100%，亚运村院、和平里院和花家地院均获得北京市养老机构服务质量四星级认证。利用集团自有存量物业资源推进马家堡、安贞西里等融合式养老机构建设，公建民营项目裕中西里和瑞旗家园积极推进开业前的各项工作。高丽营 F3 地块养老社区加速推进。



图十二 首开寸草践行融合式养老新模式（望京院）

四、展望未来

“十四五”时期集团的总体发展思路是“打造两大平台、做强七个板块、坚持双轮驱动、协同发展”，着力向服务型、平台型企业转型，结合强化“四个服务”功能做特做优，立足践行“城市复兴”理念做优做强，完善“首开做法”，深化“首开经验”，实现高质量发展。

综合考虑未来发展趋势和条件，首开集团提出：到 2025

年，集团资产总额、营业收入、利润总额分别达到 4521 亿元、973 亿元、88.6 亿元；房地产开发在施面积、新开工面积、竣工面积、销售面积、物业经营面积分别达到 2552 万平方米、777 万平方米、717 万平方米、701 万平方米、205 万平方米，建筑总产值达到 50 亿元，物业管理面积、供暖管理面积分别达到 7537 万平方米、3001 万平方米，非经资产运营面积、处置面积分别达到 20 万平方米、1.2 万平方米，养老项目数量达到 18 个。