

北京首都开发控股（集团）有限公司

2021 年社会责任报告

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是向第二个百年奋斗目标进军和“十四五”规划开局之年。世纪疫情叠加百年变局，集团经受了内外多重压力、困难和挑战。集团上下以落实国企改革三年行动和巡视整改为契机促改革，以紧抓国家战略机遇和行业风口为导向谋发展，以防范化解风险和疫情防控为重点保稳定，沉着冷静应对风险挑战，审时度势调整经营策略，扎实有序开展各项工作，实现“十四五”平稳开局，各项工作取得了新成果和新突破。

一、2021 年经营发展情况

2021 年首开集团积极应对疫情考验，生产经营实现稳中有进。实现营业收入 771.76 亿元，同比增长 47%，纳税总额 72.65 亿元，实现利润总额 42.73 亿元，上缴国有资本收益 7.11 亿元，近三年累计上缴 26.64 亿元，为全市经济大盘稳定作出积极贡献。

强化内功，非经平台管理日趋完善。制定市级平台“十四五”规划，明确平台发展路线图和时间表，参与和推动多项北京市涉及非经政策制定。健全完善非经管理制度 32 项，为打造可持续迈出坚实一步，出台非经物业服务考核激励办

法，提升住户满意度。完成 4 处专项维修资金补建试点，成为全市首家完成补建试点单位。落实“我为群众办实事”，房改售房签约 4445 户，收取购房款和专维资金 2.56 亿元，解决售房办证等急难愁盼问题。积极履行平台职责，投入老旧小区综合整治及危旧楼房改建资金，保障房屋住用安全，改善非经小区环境；投入 4.13 亿元实施非经大中修工程 2699 项，探索类非经资产交接路径，接收超 28 万平方米。



首开集团负责实施的皇城景山街区申请式退租项目

聚合外力，城市更新业务统筹推进。以“一体化行动”谋篇布局，深化“首开经验”的内涵与外延。贯彻市域一体化统筹，积极参与市级城市更新平台顶层设计，配合《北京市城市更新条例》立法调研。印发集团统筹推进城市更新业务实施意见。创新融资取得突破。加强区企一体化协作，加大石景山区、东城区、朝阳区城市更新工作力度，加快老旧小区改造、危旧楼房改建实施进程。落实街区一体化更新，编制《皇城景山街区保护更新综合实施方案》。首个市属国企参与的申请式退租项目皇城景山街区一、二期腾退居民

655 户，发放补偿款 19 亿元，完成东城区全年指标任务 54.6%。安定门国子监申请式退租项目获街区一体化更新综合实施主体授权。筹划项目一体化实施，积极探索央产房老旧小区危旧楼房改建新路径。

房地产精准施策积极应变。灵活调整策略，加速存量顺销、认购转签及新项目开盘去化，销售业绩超预期增长，销售面积 393 万平米，签约金额 1149 亿元，销售回款 1194 亿元，经营性净现金流大幅增加。尝试“以租待售”促进闲置商办资产实现收益。合理统筹“两集中”供地投资机会和节奏，坚持审慎、精准拿地，以底价或相对合理成本摘地 30 宗，地上建筑规模 287 万平米。以较低成本成功发行 34.2 亿元公司债券。推进供应链保理融资，开辟保交所供应链新通道。多元业务探索取得积极进展，禄米仓新视听产业园作为服贸会东城区唯一签约项目列入市级重点工程，前门“书香世业”文化主题街区获市主要领导肯定。

建设施工服务大局担当有为。新签建设工程 119 项、文物古建工程 86 项、老旧改及公租房等民生工程 54 项、非经大中修工程 56 项、外埠建设工程 43 项，合同额达 37 亿元。调整归并所属企业及职能定位，一体化古建全产业链架构初步形成。古建实训基地投入使用，成功筹办全市首届古建技能竞赛。积极参与编制古建国家规范标准。



成功筹办全市首届古建技能竞赛

物业服务加速整合内稳外拓。有序调整内部组织机构，组建4个平台公司，超前完成房地、非经板块1965万平方米物业、供暖面积剥离接收及管理关系调整划转。优化管理区域布局，以潘家园地区为试点推行街道办事处为单元的物业项目区域化整合，启动核心区6个街道区域整合工作。积极外拓业务，新接物业项目131个592万平方米，新增供暖面积105万平方米。老楼加梯交付使用20部。深入挖潜停车资源，在管车位增至3.4万个，收入增幅62%。积极筹备物业板块上市前期工作。

大力推进养老体系建设。机构养老院开业运营6个，筹备开业4个。设立社区居家养老服务站点7个，开展居家养老试点7个。高丽营CCRC养老社区项目顺利实施。马家堡

西里项目完成改造，西钓鱼台项目获评五星级养老机构。



市属国企首家五星级养老机构——首开寸草西钓鱼台院

境外业务应对危机审慎运营。抓住境外市场短暂窗口期，发行 5.17 亿美元债券，有效防范债务风险。落实多个项目续贷融资。格兰威尔项目一期二期竣工交付，签约合同金额 1.46 亿澳元。纽约格雷森公寓出租率显著回升，英国写字楼项目保持满租。完成悉尼宝华酒店转让交割，收回转让款 3808 万澳元。收回美国第五大道项目投资 9271 万美元。

推进资管聚焦全局赋能主业。巩固首开发展基金规模，完成延庆下屯项目 30 亿元资金续期。形成集团基础设施不动产投资信托基金发行可研报告。全力支持集团城市更新和房地产项目建设，完成投资 4.13 亿元。强化投后风险管控，开展被投企业巡视巡查 6 家、后评价 3 家。

品牌影响力持续扩大，集团荣获 2021 年中国企业 500 强第 376 名、中国服务业企业 500 强第 140 名，荣膺中国房地产公司品牌价值 TOP10（国企）榜首；首开城运荣获中国物业服务企业综合实力 500 强第 18 名；首开地产首次荣升中国绿色地产指数 TOP30 第三名，荣获中国绿色地产（国企）TOP10 第三名、中国装配式建筑企业 TOP10 第二名。

通过内部控制、合规管理、法务管理等手段全面加强企业风险管理。更新集团内部控制体系并融入合规管理，建立起有效的风险评估机制防范各类风险。梳理确认制度 293 项，新建 48 项，形成内控管理手册、评价手册、制度手册，通过信息系统嵌入业务流程，促进法务、内控、合规管理体系融合。形成了全方位、多角度的制度体系，全面提升集团风险管理水平。

坚持“严要求”推进“接诉即办”。坚决贯彻落实市委、市政府的决策部署和市国资委的工作安排，始终把“接诉即办”工作融入企业管理、融入企业发展、融入企业改革之中，作为促进集团高质量发展的重要保障、提升服务水平和打造品牌形象的重要支撑；践行为民初心、维护群众权益、展现首开担当的重要形式。认真落实《北京市接诉即办工作条例》，高位统筹调度，搭建指挥调度平台，坚持监督检查，强化问题导向、目标导向和结果导向，结合“每月一题”和“我为群众办实事”推动主动治理和未诉先办取得扎实成

效。全年承接工单 5 万余件，平均响应率 96.33%、平均解决率 79.78%、平均满意率 86.57%，平均综合成绩 85.27，实现质效、排名双提升。



首开集团“接诉即办”指挥调度中心

推动信访工作。努力做到“四个坚持”，全年信访事项均能及时处理，按时办结率达 100%，实现了件件有结果，事事有回音。荣获市管企业 2021 年度信访工作考核优秀单位。

健全安全生产管理体系，结合集团合并重组后的人员及业态调整情况，对集团安委会的人员构成进行调整，完善安全生产管理的组织体系；制定并实施安全生产专项整治三年行动方案，修订集团《安全管理办法》和《安全生产责任制》；建设安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防体系；推进集团安全管理制度化、规范化、标准化，全员落实安全生产

责任。加强集团公司多业态下的安全生产管理，加大安全生产培训、实训、宣传力度，强化安全生产意识、提高安全生产水平。全年未发生安全生产事故，整体安全生产水平持续向好发展。

强化工程质量管控，技术质量管理工作以“稳”字当头，以“新”字开拓，向“优”字奋进，各项工程项目取得了良好成绩，3个项目7.99万平方米获得结构长城杯金奖，10个项目103.83万平方米获得结构长城杯银奖，2个项目5.42万平方米获得竣工长城杯金奖，2个项目9.91万平方米获得竣工长城杯银奖，3个项目0.54万平方米获得北京市建筑装饰优质工程奖，1个项目0.26万平方米获得中国建筑工程装饰奖。

多种形式做好职工心理关爱，开展“凝心聚力促发展 积极防疫送温暖”活动，各层级工会累计下拨73.3万元专项慰问经费，助力基层一线职工慰问和疫情防控；拓宽帮扶渠道，为职工排忧解难，全年完成互助保障投保1.2万人次，共计189万余元；依托“首开尚责基金”为15名职工及家属拨付专项救助基金16.2万元。巩固脱贫攻坚成果，工会系统全年消费扶贫累计209.1万元，消费帮扶带动贫困建档立卡17234人次。冠名支持北京市侨联海外华裔青少年书画大赛和冬奥主题活动，传播中国声音、弘扬中华文化，为海外华人搭建寻根铸魂圆梦之桥。联合中国红十字基金会在首开大厦设置“AED一体机”惠及了周边群众应急性救护。

二、落实中央及市委市政府决策部署情况

形成并印发集团《贯彻落实北京市国企改革三年行动实施方案（2020-2022年）》及工作台账，共8大类99项工作，涉及集团公司各部门及各二级单位。为确保“2021年底前完成改革任务的70%，2022年底完成全部改革任务”目标，方案台账下发后，按月督办各项任务落实情况。截至年底，77项改革任务全面完成，改革总工作量达到89%。

以服务保障“零失误”圆满护航速滑馆“相约北京”测试赛、公开赛和全要素测试。参与投资组建的北智建公司完成冬奥场馆及冬奥村智能化改造。丽亭华苑指定为冬奥会官方接待饭店并取得授牌。出色完成建党百年大会观礼台粉刷，北大红楼保护修缮、物业接管，国家领导人和各级团体参观接待保障等重点任务，向建党百年献礼。积极做好服贸会参展，举办16场主题讲座，全方位宣传展示集团良好形象。



首开物业人品质护航冬奥会

制定中央国家机关用房服务标准化手册，精心组织实施万寿路甲 15 号院等重点工程建设和物业服务项目。18 部中央单位老楼加梯交付使用。承担大慈延福宫等多项文物保护修缮工程。全力做好副中心办公区、生活区服务保障，获市级机关认可。通州新城项目完成主体结构封顶，西集项目一、二标段和潞城项目有序推进，宋庄小堡村完成腾退，地上物正在拆除。落实“回天行动计划”，扎实开展重点区域“疏整促”，完成多个项目移交及拆违工作。



通州新城项目完成主体结构封顶

通过“产业+消费+公益”多种形式接续帮扶新征程。积极开展“工装援疆行动”。向内蒙古锡盟正镶白旗政府捐赠 100 万元。全集团系统消费扶贫达 928 万元，超额完成指标

任务。高效对接落实怀柔区 4 个集体经济薄弱村帮扶工作，选派 4 名驻村“第一书记”；养渔池村光伏发电项目正式并网实现增收，成为市国资委、怀柔区首个落地见效的帮扶项目。



首开集团出资建设的养渔池村第一期光伏发电项目

全面落实“四方责任”和疫情防控常态化措施，严格各类复工复产场所及在管项目防疫管理，加强免疫接种完成率达 100%。全年投入防疫人员超 697 万人次，消杀面积 54.48 亿平方米，排查人员 4822 万人次。在首都几轮疫情反复和系统内部遭遇突发情况时，集团加强统筹，迅速应对，积极配合属地落实封闭管控措施，有效发挥疫情防控主体责任作用，为平安北京做出积极贡献。

区企战略合作范围增至 10 个区，形成持续稳定合作关系。15 个“一区一试点”项目纳入市综合整治计划。石景山

区 4 个有机更新及古城南里等 3 个改造项目顺利竣工。集团作为实施主体推进改造项目共 70 项 282 万平方米，53 项纳入市级立项，完工 7 项，在施 11 项，惠及居民近 1.25 万户。全市首个危旧楼房改建试点光华里 5、6 号楼项目已基本竣工，为以危旧楼改建方式进行城市更新形成良好示范效应。



北京市首个危旧楼拆除重建项目——光华里 5、6 号楼

大力推进保障性住房建设。朝阳区豆一农租房腾退项目 700 套住房交付使用。丰台区万泉寺棚改项目获 2.5 亿元专项债，大绿地项目完成二区安置房建设。顺义区幸福西街项目取得供地审批意见，西丰乐回迁房项目加快主体结构建设，牛栏山棚改项目启动征地结案。延庆区下屯村 23 地块主体结构封顶，25、26 地块取得开工证。密云区南菜园回迁房项目竣工验收备案。房山区力博项目实现土地入市，取得施工许可证。

践行绿色建筑战略，不断加强产品与技术研发，提升绿色开发技术和建筑性能品质，推陈出新诸多绿色产品。全年

获得绿色建筑认证面积约 290 万平方米，预认证 56 万平方米，连续第七年获得“2021 中国绿色地产指数 TOP10”、“2021 中国绿色地产运行典范 TOP10”、“2021 中国绿色地产（国企）TOP10”、在结合实践的基础上，编制《被动房技术实施指南》，完成“科智健”住区和“装配式”装修等课题研究，为进一步发挥绿色建筑方面的行业先发优势，丰富产品内涵奠定了基础。



首开集团所属物业公司利用闲置资产运营便民餐厅

深入实施“两个条例”，推动党建引领社区治理创新实践。7 家区域功能性党组织挂牌成立。在管 815 个住宅小区业委会（物管会）组建率达 79.75%，完成市国资委考核指标。紧扣“七有”“五性”持续服务保障民生，设立居民服务中心 25 个、便民理发点 51 个、社区物资回收网点 22 个。“区

域管家模式”试点相继落地。春秀路等 56 个项目获评“北京市生活垃圾分类示范小区”。金福苑等 3 个小区获创城“示范社区”称号。深化治理类街乡镇整治提升，完成 166 项服务小区物业管理整改任务，合计近 680 万平方米。

三、转型升级和创新驱动情况

信息化测评达 A 级。完成大厦核心数据机房、视频会议系统、政务外网建设，确保集团顺利迁址办公。作为首批试点单位，对接国资国企监管平台实现“网络通”“数据通”。完成 96139 物业统一服务热线部署，处理工单近 25 万件。

集团“十四五”发展规划及 7 个业务分战略、2 个职能战略、5 个专项规划正式发布执行，构建形成集团“十四五”规划体系。完成集团投资制度落实情况整改。实现生产经营及投资计划系统一期上线运行。

在规范资金、融资管理的同时，不断拓宽融资渠道，推动新业务融资创新，保障整体现金流安全。发行 22.5 亿元公司债和 13 亿元中期票据，与国开行等签署 1600 亿元战略合作协议，新增授信 53 亿元，累计提取流贷近 30 亿元，取得股东借款 12 亿元，继续保持 AAA 评级。城市更新、老旧小区改造融资取得突破，分别获得大型金融机构 40 年、15 年超长期、低利率融资支持。

落实集团“十四五规划”，加强科技创新，修订完善管理制度，加强创优目标管理，加强过程监督。搭建科技管理

体系，推进科技开发及创新工作，编制和修订集团《知识产权管理办法》、《科技工作管理办法》，成立集团科委会；落实国资委科技创新要求，努力提升企业自主创新能力，通过科技管理带动技术质量提升。发挥集团古建优势，组织编制古建技术标准，挖掘开发古建专利，加大评优评奖力度，打造企业古建品牌特色。逐步形成“产、学、研、建”古建特色一体化发展的产业链模式。

编制集团“十四五”企业文化与品牌分规划，制定下发《集团品牌管理办法》系统性专业化规范品牌建设全流程工作，推动形成长效机制。推进集团VI手册更新编制工作，覆盖集团全部业务板块，突出应用规范和背书规则，形成清晰的品牌架构和传播合力。完成集团官网升级改版，全方位展现集团合并重组新战略新形象。

坚持人才持续培养工程。持续推进集团薪酬体系改革和绩效考核体系优化，完成制度修订及薪酬套改。深化落实“百人工程”等培养计划。

四、展望未来

2022年是党的二十大召开之年，是北京冬奥之年，是实施“十四五”规划承上启下重要一年，大事多、喜事多。当前，疫情仍是影响世界经济最大不确定因素，国内“三重压力”下，房地产、金融等行业困局仍将持续，市场风险溢出效应不容忽视，集团生产经营势必受到较大冲击和影响，改

革发展稳定形势异常严峻，对此要保持清醒认识，做到稳中求进。

集团今年工作总体思路是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届历次全会、中央经济工作会议以及全市两会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，坚持以首都发展为统领，聚焦首都城市战略定位和落好“五子”要求，以“管理创效年”为主题，以“精细管理、创效增利”为主线，统筹发展和安全，强化集团管控，加速规划落地，着力扩容、提质、降本、增效，做强产业链、做精管理链、做优价值链，为推动集团实现规模、速度、质量、结构、效益、安全相统一的高质量发展打下坚实基础，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

2022 年要全面完成以下重点任务：

——全力以赴做好党的二十大安保维稳工作

——精益求精做好北京冬奥会、冬残奥会服务保障

——举全集团之力决战国企改革三年行动

——全面落实“管理创效年”各项目标任务

2022 年 6 月 28 日