



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

# 与 更新的城市 一起律动

2023 社会责任报告

CORPORATE SOCIAL  
RESPONSIBILITY REPORT

对标国民经济和社会发展远景目标，上海市以人民城市理念引领城市治理现代化，优化城市空间结构、强化产业空间保障、加快新旧动能转换，推动功能要素与空间布局相适应，以区域更新为重点推进城市更新，实现城市的可持续和高质量发展。

上海地产集团发挥功能类企业主力军和全市统一更新平台作用，在上海新的历史发展进程中主动担当，与更新的城市一起律动，担起时代赋予我们的使命，续写更新篇章、实现更大作为。

# 01

## 第一章 城市更新

### CHAPTER 1 · CITY RENEWAL

#### 区域更新

##### REGIONAL RENEWAL

03

#### 05 世博园区 World Expo Site

汇顶尖创新要素 建中央科创园区

#### 09 上海虹桥国际中央商务区 Shanghai Hongqiao International Central Business District

行两大主体责任 筑国际开放枢纽

#### 13 外滩第二立面 The Second Facade of the Bund

创区域更新机制 传城市历史文脉

#### 14 上虹桥·城市更新区 Top Hongqiao · Urban Renewal Area

动迁安置加速度 政企合作新样本

#### 15 颛桥城中村 Zhuanqiao

生态宜居绘新景 城乡融合聚活力

#### 17 新顾城 New Good City

区域内配套完善 北上海活力激发

#### 19 闵行开发区 Shanghai Minhang Economic & Technological Development Zone

升级产业价值链 赋能园区新发展

#### 赋新经典

##### NEW CLASSICS

21

#### 23 外滩·老市府 The Bund·City Hall Plaza

承载时代记忆 焕新都市经典

#### 25 张江之尚 Zhangjiang Shang

工业文明回响 科创人文共生

#### 27 滨江码头 Riverside Wharf

深化水陆联动 促进文旅融合

# 02

## 第二章 生态绿色

### CHAPTER 2 · ECOLOGY

#### 城市公园

##### CITY PARK

31

#### 33 上海世博文化公园 Shanghai Expo Culture Park

绿色文化地标 市民欢聚共享

#### 35 三林楔形绿地 Sanlin Wedge-shaped Green Space

营造城市绿洲 描绘生活画卷

#### 37 滩涂生态 Beach Ecology

保护生态环境 固守国土资源

#### 低碳园区

##### LOW CARBON PARK

39

#### 41 世博园区 World Expo Site

低碳发展示范 优化营商环境

#### 42 闵行开发区 Shanghai Minhang Economic & Technological Development Zone

首批零碳园区 领跑绿色赛道

#### 绿色成果

##### GREEN ACHIEVEMENTS

43

#### 45 绿色建材 Green Building Materials

围绕双碳目标 推动绿色转型

#### 47 绿色建筑 Green Building

融入绿色理念 打造宜居空间

# 03

## 第三章 为民立业

### CHAPTER 3 · WORK FOR THE PEOPLE

#### 安居生活

##### PEACEFUL LIVING

51

#### 53 两旧一村 Two Old and One Village

开启更新新篇章 多措并举保周全

#### 57 租赁住房 Rental Housing

供应体系多层次 社区氛围有温度

#### 大众养老

##### PUBLIC PENSION

59

#### 61 适老改造 Elderly Home Renovation

远郊农村广覆盖 产品定制严把关

#### 63 医养结合 Integration of Medical and Nursing Care

医养服务全升级 社区助老新实践

#### 64 综合养老 Comprehensive Nursing Homes

运营前置保交付 复合养老树标杆

#### 乡村振兴

##### RURAL REVITALIZATION

65

#### 67 乡悦华亭 Xiangyue Huating

显乡悦模式雏形 促城乡一体发展

#### 69 和睦佳苑 Hemu Jiayuan

建宜居农民住宅 展新型乡村风貌

# 04

## 第四章 关于我们

### CHAPTER 4 · ABOUT US

#### 综合概述

##### GENERAL OVERVIEW

73

#### 75 核心价值观 Core Values

#### 76 主要经济指标 Main Economic Indicators

#### 77 组织架构 Organizational Structure

#### 79 合作伙伴 Partners

#### 党建引领

##### PARTY BUILDING

81

#### 83 主题教育 Theme Education

#### 85 企业文化 Corporate Culture

#### 87 综合扶贫 Comprehensive Poverty Relief

#### 公司治理

##### CORPORATE GOVERNANCE

89

#### 91 人才培养 Talent Development

#### 93 内控管理 Internal Management

#### 94 立功竞赛 Merit Competition

# CONTENTS

# 目录

# 城市更新

## CHAPTER 1 · CITY RENEWAL

## 第一章

城市更新，不仅是物理空间的改造与重塑，更是对历史文脉的传承、社会结构的优化和生态环境的提升。它意味着在保留城市记忆的同时，注入现代元素，让古老的街巷焕发新生，让传统的建筑与现代的生活方式和谐共存。城市更新是一场持续的演进，旨在打造宜居、宜业、宜游的现代化都市，让每一位市民都能感受到城市的温度与活力。

REGIONAL RENEWAL

05 世博园区  
汇顶尖创新要素 建中央科创园区

09 上海虹桥国际中央商务区  
行两大主体责任 筑国际开放枢纽

13 外滩第二立面  
创区域更新机制 传城市历史文脉

14 上虹桥·城市更新区  
动迁安置加速度 政企合作新样本

15 颛桥城中村  
生态宜居绘新景 城乡融合聚活力

17 新顾城  
区域内配套完善 北上海活力激发

19 闵行开发区  
升级产业价值链 赋能园区新发展

区域更新

Regional Renewal

# 世博园区

WORLD EXPO SITE

## 汇顶尖创新要素 建中央科创园区

Gather top innovation elements and Build a central science and technology innovation park

“立足城市更新战略和企业新的发展定位，围绕强化世博园区资产运营、管理运营和开发建设三大业务赛道，深耕区域、品牌、市场，使园区开发能级、开发功能和服务品质进一步提升。”



### 汇顶尖创新要素 建中央科创园区

Gather top innovation elements and Build a central science and technology innovation park

#### “中央科创区”规划建设正式启动

“中央科创区”位于世博浦西园区域，区域面积 1.92 平方公里，是为落实上海市建设具有全球影响力的科技创新中心“十四五”规划而打造的面向世界、面向未来，具有全球影响力的都市型科创引领区，也是集团着力落实上海建设具有全球影响力的科创中心的重要举措和城市更新战略，是开辟科创赛道的一次重要探索。

2023 年，集团与黄浦区成立合作开发平台，推进落实建设中央科创区的各项具体工作。统筹考虑区域存量和增量空间，以开放融合、多元复合的理念形成功能组团布局；产业规划聚焦“数字科技”和“生命健康”，构建以“X-TECH”为主线的科创功能体系，不断强化智高点（Top）、新物种（Exploration）、全球链（Connection）、心枢纽（Hub）四大核心功能。

“中央科创区”“城市最佳实践区”“文化博览区”三区融合，实现产业互补，激发片区城市活力，着力成为科技创新引擎、城市更新样板、产城融合标杆。



多元创新的生活家园



纵横相交的空间结构



聚焦活力的亲水空间



今昔交融的街区体验



韵律协调的天际轮廓



滨水多元共融模式的五大融合

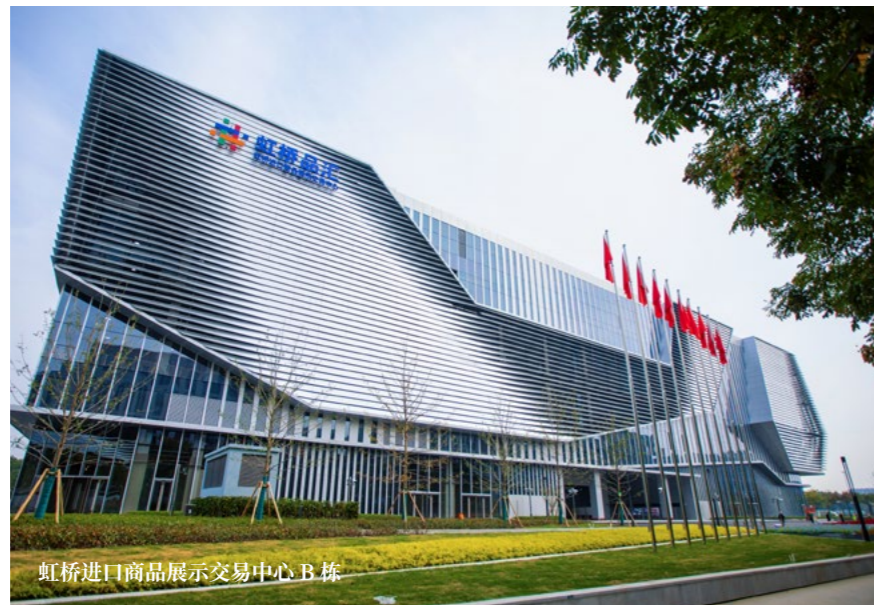
# 上海虹桥国际中央商务区

SHANGHAI HONGQIAO INTERNATIONAL CENTRAL BUSINESS DISTRICT

## 行两大主体责任 筑国际开放枢纽

Fulfill two main responsibilities and Build an international open hub

“上海虹桥国际中央商务区是上海市“十三五”重点发展六大区域之首，围绕落实“两个主体”责任，加强功能提升和土地全生命周期管理，推动国际化中央商务区和国际贸易中心新平台建设，打造高水平发展的产业功能高地。”



虹桥进口商品展示交易中心 B 栋

## 圆满完成进博会服务保障

### 强化枢纽应急处置

为进一步提升虹桥综合交通枢纽客流疏散保障水平，积极参加由市交通委、虹桥国际中央商务区管委会、闵行区分别组织开展的“虹桥火车站夜间大客流交通保障桌面推演、迎进博综合服务保障应急演练、虹桥枢纽客流疏散专项应急演练”，通过各相关单位间的应急联动机制的演练磨合，提升各级指挥人员的调度能力和现场作业人员的应急处置能力。

### 推进重要配套保障设施建设

虹桥进口商品展示交易中心 B 栋工程顺利竣工并交付，标志着虹桥进口商品展示交易中心项目整体 26 万平方米“前店后库”的商展贸一体化平台全面构建形成。这是集团“两个主体”责任功能定位的重大项目之一，旨在精准对接进博会，推动并加快打造联动长三角、服务全国、辐射亚太的进口商品集散地。

### 美化提升区域整体环境

开展储备土地绿化及围墙养护美化，参照进博会标准，对 50 万平方米草籽区域、9 万平方米绿网区域，开展人工除草、洒水排水、沟渠修整、缺损补种等养护美化工作；对 5 千米围墙美化区域开展安全评估，修补开裂并重新涂刷，保证围墙的整洁美观。

### 做好商务外事保障和志愿服务

外事保障组共计 500 人，分为 20 组，以“外事无小事”为基本准则，负责各国贸易部长团组参加进博会的接待、联络及重要论坛筹备等整体后勤保障工作。组织党员、群众和团员青年成立 4 支志愿者队伍，在虹桥综合交通枢纽为进博会八方来客提供各项服务，耐心疏导现场秩序，细心讲解乘车流程，贴心搬运厚重行李，让来客感受到上海的城市温情。



### 提升虹桥枢纽运营管理能级



#### 各项措施保障有序运行

严格执行 24 小时领导带班和值班制度，实行“2+N”值班模式，并投入志愿者力量；优化库内组织，实时关注停车场、出租车及 18 个重要点位的情况，加强现场工作人员配置；加大出租车上客点保障力度，采取双排供车、上客点三站点运行模式，安排专人引导，控制候车旅客人数和时长；制作等候时长提示牌，设置易拉宝提示夜间临时线和出租车第三上客点信息。

#### 机场联络线申昆路停车场项目全力推进

项目总建筑面积超 50 万平方米，分为地上、地下两部分，是上海市重大工程以及集团在虹桥国际中央商务区核心区落实“两个主体”责任的首个重大项目。地下一层轨道交通地下停车场是国内首个市域铁路地下停车场，也是长三角一体化、虹桥国际开放枢纽战略的重要联通项目。为后续市域铁路 2024 年通车运营创造了宝贵时间。



#### 西交通广场综合提升改扩建停车场投入使用

P9、P10 停车场（库）新增约 1000 个车位，总停车泊位从原有的 3024 个增加至 4048 个，其中包括大巴停车位、无障碍停车位和充电桩停车位。收费闸机数量也从原来的 13 个增加至 19 个。改扩建停车场投入使用后，与周边道路交通改造相结合，进一步提高车辆的停放和人车分流功能，有效缓解车辆入库和出库排队情况以及周边道路交通拥堵问题。

### 探索招商联动机制以提升区域功能

集团积极配合商务区管委会开展城市更新方案编制和城市设计工作，探索在 3.7 平方公里建立全区域规划编制、开发建设、运营管理全生命周期的“规建管服”新模式，参与打造虹桥商务区城市更新标志性 CBD。同时，探索调整功能招商联动机制以提升区域功能，配合商务区管委会做好民营企业总部、贸易型总部等招商引入，徽商长三角总部中心、诺力上海国际总部项目、协鑫集团部分总部职能实现落户。



机场联络线申昆路停车场项目建设实景



市委书记实地检查枢纽运行



虹桥综合交通枢纽西交通广场新建停车库内部

# 外滩第二立面

THE SECOND FACADE OF THE BUND

## 创区域更新机制 传城市历史文脉

Create a regional renewal mechanism and Convey the historical context of the city

“ 外滩区域是上海市唯一的国家级历史文化街区,有着“万国建筑博物馆”之称。外滩“第二立面”是指除了黄浦江沿江一线已完成更新之外的区域,分布有 141 幢 1949 年以前建造的老大楼,建筑面积约 80 万平方米。“第二立面”更新是全市首个“区域更新”试点项目。 ”

围绕“三师联创,功能完善;品质提升,活力焕新;风貌保护,经典再造;成本可控,整体平衡”思路,聚焦资金平衡机制,全力推动外滩第二立面区域更新,以 166、167、168 三个街坊为试点,研究征收更新、统筹更新、划转更新、自主更新、保留更新等 5 种分类更新方式,吸引各类市场力量和主体共同参与更新改造,控制更新成本。通过“三个三年”更新计划,努力打造世界级的金融和商务中心、高品质的公共活动中心、国际活动的集聚中心,成为上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区。



外滩第二立面效果图



上虹桥·城市更新区效果图

## 动迁安置加速度 政企合作新样本

Accelerate resettlement and relocation and Create a new model for government-enterprise cooperation

“ 上虹桥·城市更新区总面积 167 公顷,西居东产,双区联动:西片区 74 公顷,聚焦居住生活功能,打造虹桥国际开放枢纽品质生活领航高地。东片区 93 公顷,聚焦研发商务功能,打造专精特新研发总部和高端商贸服务聚集区。 ”

2023 年是区域开发全面启动之年,项目共完成 499 户农户的动迁工作,年内已动迁居民陆续搬进新安置基地,相关劳动力安置补偿也已落实;同时范围内 124 家单位全部完成动迁签约,创造“江桥速度、嘉定记录”。

综合考虑土地一二级联动区域开发长周期内的诸多不确定因素,从项目、企业和政府三个角度,全面分析研究影响项目盈亏的全生命周期、全口径风险敏感要素,明确重大边界条件,建立“一本大账”动态管控机制,成为指导项目开发的“仪表盘”,确保项目整体经济平衡。范围内 15% 租赁房纳保平移取得市政府同意,区域控规调整批复,为城市更新“两旧一村”改造贡献实践经验。通过搭建政企联合招商工作专班,建立联合招商工作机制,共商共议形成政企联合招商工作方案。

# 上虹桥·城市更新区

TOP HONGQIAO · URBAN RENEWAL AREA



高品质住宅社区 - 竖河樱花源效果图



生态示范区实景

### 动迁安置房项目竣备交付

2023年，颛桥“城中村”改造项目建设全面提速，7月项目先行工程——动迁安置房完成竣备，总计11.66万平方米、11栋住宅楼、1424套高品质住宅，从3房2厅2卫的119.65平方米，到1房1厅1卫的58.76平方米，共有5类房型，可满足不同居住需求。小区内共有1305个停车位。

### 住宅社区高品质建设

项目内商品住宅小区内有约15万方天然水域贯穿社区，配合低密度、宽楼间距，营造出罕有生态资源景观。四周保留了大量生态用地，计划分三期实施改造，渐进式逐步呈现农业主题公园的形象，既作为小区配套，未来也会对外开放。2023年10月，约100亩生态示范区正式亮相，共种植了25万株向日葵，占地5万多平方米，是上海种植向日葵规模最大的区域之一。生态示范区的“颛属小菜园”，种有生菜、白菜、花椰菜等，将打造成“市民菜园”，供市民认养种植，让更多人走进农场、亲近大自然，体验劳动的乐趣。

## 颛桥城中村

ZHUANQIAO  
OVIONO

### 生态宜居绘新景 城乡融合聚活力

Create a new landscape of ecological livability and Integrate urban and rural areas to bring vitality

“ 颛桥城中村项目位于上海闵行颛桥镇、马桥镇及老闵行这三个板块交界处，总占地面积203.24公顷，在维持生态大前提下，营造集生态居住、文旅休闲、科普教育、配套服务于一体的复合型都市生态休闲走廊，成为城乡一体化发展与生态文明建设的示范区。 ”

新顾城  
NEW GOOD CITY

### 区域内配套完善 北上海活力激发

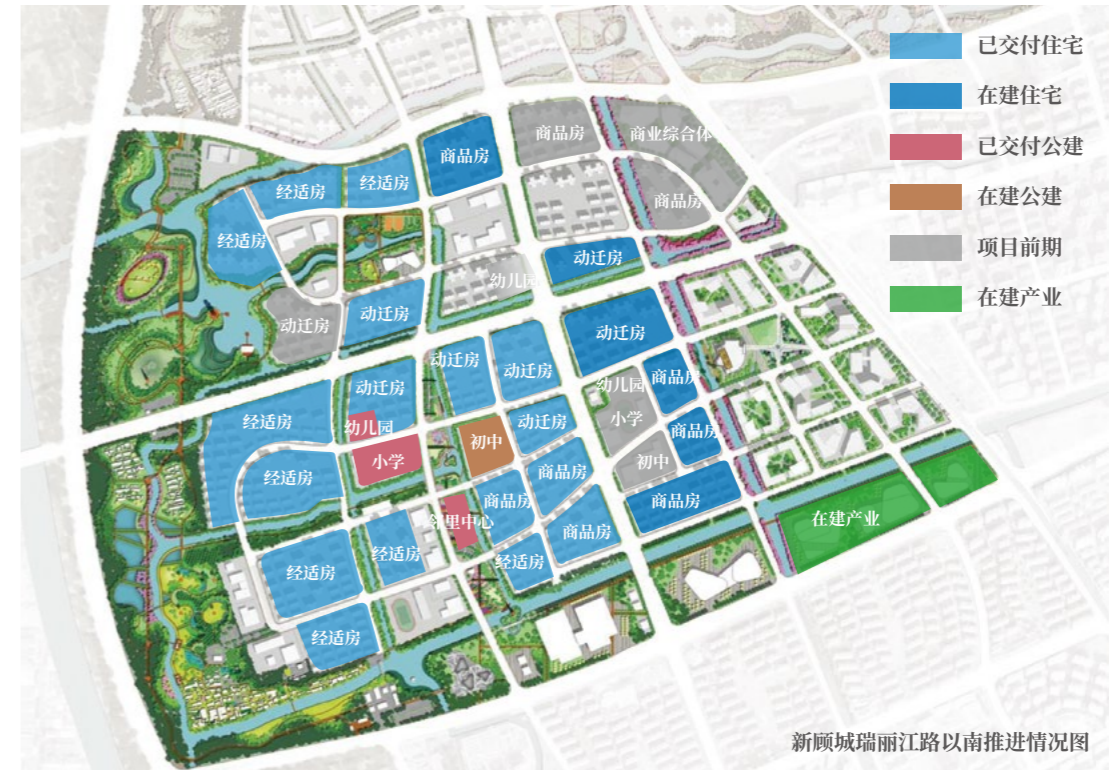
Complete the supporting facilities in the region and Stimulate the vitality of North Shanghai

“坐落于宝山顾村的新顾城，自项目启动以来，为了增进民生福祉，努力弹好“规划优化”的序曲，唱出“土地收储出让和市政配套建设”的合声，奏响“打造北上海之心”的强音。”

至 2023 年底，新顾城项目开工 23 幅住宅项目，完成 17 幅交付，可提供约 160 万平方米、2 万套住宅，在改善民生、促进房地产市场平稳健康发展方面，发挥了积极作用。



潘广路 TOD 商业项目初步效果图



瑞丽江路以南区域加快建设进度，其中：

- ◆ 首期区域继续完善配套功能，年内完成首期小学开办（规划班级规模 30 班）并招生 7 个班；
- ◆ 一期绿化顺利移交、增配健身活动设施，邻里中心招商并部分开业；
- ◆ 二期区域完成保障房交付、道路提前通车，一、二期路网实现全线贯通、二期幼儿园开工在即；
- ◆ 三期核心区提速土地出让及市政配套建设进度：2023 年内新开工沪联络、黄海路道路工程、完成地铁上盖 - 潘广路 TOD 商业地块出让，项目建成后不仅是新顾城区域的地标，解决周边住宅的商业配套需求，也激活了顾村乃至整个北上海的活力按钮。

# 闵行开发区

SHANGHAI MINHANG ECONOMIC & TECHNOLOGICAL DEVELOPMENT ZONE

## 升级产业价值链 赋能园区新发展

Upgrade the industrial value chain and Empower new development of the park

“ 1986年，闵行经济技术开发区经国务院批准设立，位列首批国家级开发区。2006年，经国务院批准，闵行开发区扩区临港，以现代装备制造业为核心，依托两港区区位优势，聚焦智能制造，着力推进产业能级提升，赋能园区企业高质量发展。 ”



## 园区产业能级显著提升

闵行开发区专注智能制造产业，推动产业链、创新链、价值链升级，园区内 52 家规模以上工业企业工业产值 313.98 亿元，同比增长 8.04%；4 家外资企业产值较 2021 年同期可比增幅超过两位数。全年新增 1 家跨国企业地区总部、3 家外资企业研发中心、1 家世界级灯塔工厂、2 家国家级智能工厂、4 家市级智能工厂。作为国家级经开区中面积最小的工业园区，共拥有 4 家跨国公司地区总部、13 家外资研发中心和一大批高新技术企业。

## 临港园区凸显专业产业优势

临港园区依托“智芯源”产业载体，打造以集成电路产业为主导、智能网联汽车配套、生物医药等前沿产业集聚的专业园区，目前已集聚了长电科技、中微半导体、新微半导体、天岳先进、拓荆科技、芯源微等近 20 家解决我国芯片领域“卡脖子”技术问题的集成电路头部企业。2023 年，临港园区“智芯源”和闵行开发区“智造源”等园区载体公共食堂、便利商业、人才公寓等生活配套设施相继投入使用，累计为 2000 多人次提供综合服务。全年共举办各类活动 20 余场，产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、安全韧性的高品质载体已初步显现

## 产教联合体正式成立

2023 年 5 月 15 日，闵行开发区智能制造产教联合体正式成立，并成为上海市唯一入选国家教育部首批 28 个国家级市域产教联合体的市域产教联合体。闵行开发区充分发挥联合体的整体优势和平台优势，主动对接园区发展和企业需求，不断吸引更多优质企业，集聚产教资源，深化产教融合体系，完善产教融合机制，强化协同合作，以共建、共享、共赢推动产学研合作发展走向纵深，实现教育链、人才链、产业链、创新链无缝对接，在各级政府部门的支持下，形成“园区、企业、学校”各负其责、协同共进的产教融合发展新格局。

NEW CLASSICS

23 外滩·老市府  
承载时代记忆 焕新都市经典

25 张江之尚  
工业文明回响 科创人文共生

27 滨江码头  
深化水陆联动 促进文旅融合

赋新经典

New Classics

外滩·老市府

THE BUND · CITY HALL PLAZA

### 承载时代记忆 焕新都市经典

Carry the memories of the times and Renovate urban classics

“ 160 街坊保护性综合改造项目是上海市城市更新示范项目和外滩第二立面综合改造率先启动项目。该项目的核心建筑是上海老市府大楼，建于 1922 年，位于汉口路、江西中路、福州路、河南中路的围合街区，被誉为“远东第一围合式建筑”，为市级文物保护单位及上海市优秀历史建筑。 ”

老市府大楼最早是上海公共租界工部局大楼，前身为历届上海政府所在地，承载着城市的记忆，在此次改造中特别对新中国第一任上海市市长陈毅的办公原址做了保留。

项目将在 2024 年完成更新改造，成为金融办公和文化配套的新地标。目前已启动全球招商，拟引入全球、亚太区域总部办公企业。老市府大楼将成为上海更新的标杆，向世界展示城市历史底蕴和建筑品质。

总建筑面积约

6.8 万平方米

办公比例为



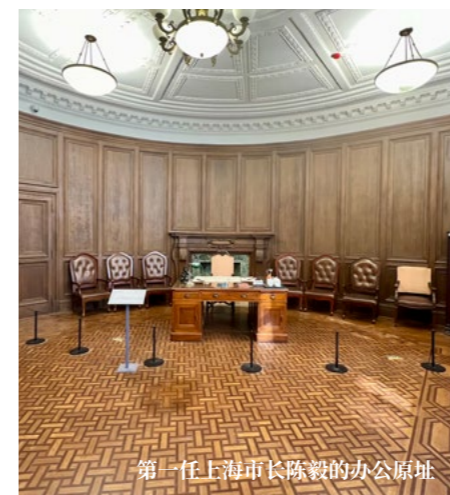
文化比例为



配套商业比例为



外滩·老市府项目



第一任上海市市长陈毅的办公原址



老市府礼堂效果图

张江之尚  
ZHANGJIANG SHANG

工业文明回响 科创人文共生

Carry the memories of the times and Renovate urban classics

“张江之尚”项目位于张江科学城核心区，原址为始建于1971年的川沙冶炼厂，后改名为浦东水泥厂。2023年项目开始转型更新再开发，与川杨河隔河相望的张江科学之门、张江科学会堂等地标建筑形成完美融合。项目总建筑面积44万平方米，由3栋研发办公楼、20栋独栋花园研发总部和5栋工业遗存更新建筑组成，预计2027年竣工。



张江之尚项目效果图



雅克费尔叶设计的办公楼

安腾忠雄设计的十联筒

马岩松设计的万米仓

集团引入具备丰富产业园区开发经验的张江集团开展合作，融合市、区两级国有企业在开发方面的资源，成立园区平台公司推进项目平台产业双认定，将工业用地转型科研设计用地以激活土地。经历多轮方案征集和比选，项目于2023年7月正式开工。

项目力图寻求城市景观和使用功能的平衡点，将废旧的厂房变为“绿色”，增加了5万多平方米的公共绿化和文体用地以及道路和水系，打造一个有活力、有特色、有趣味、有吸引力的可持续魅力城区。

通过运营前置，吸引全球顶尖科学家、投资者、研发总部落地，同步为高校提供产学研转化落地平台，园区内构建完善的产业生态雨林。以大师集群设计、高品质落地施工、全方位活动运营，展现建筑文化、艺术科技的共生力量，成为世界级城市更新新典范。



# 滨江码头

RIVERSIDE WHARF

## 深化水陆联动 促进文旅融合

Deepen water-land linkage and Promote cultural and tourism integration

“围绕巩固提升“一江一河”公共空间品质，全力打响“浦江游览”品牌，致力于扎实做好码头建设、运营服务、商旅文融合发展等，焕新滨江活力。”

### 强化码头管理能级，提升公共服务水平

2023年，各游船码头共接待游客293万人次，占浦江游览客流总量（373万人次）的78.6%，创近四年来历史新高。参与编制的市地方标准《旅游码头服务基本要求》于11月正式发布，为规范本市旅游码头管理、提升码头服务功能、开展文旅服务创新、树立旅游码头服务品牌提供了标准依据；《黄浦江游船码头运营管理规范》通过结题验收，为规范提升游艇业经营服务水平、推动游艇码头经营模式创新提供指引；以安全场景化为核心的安全管理平台建设取得阶段性成效。客运服务站荣获共青团上海市委“一星级上海市青年文明号”、2023年度市国资委系统“青年文明号”；秦皇岛路码头争创全市首个“五星级”游览码头。

### 推进主题码头打造，深化商旅文融合发展

立足码头岸线公共属性，聚焦价值发现、模式创新、业态融合、功能提升，按照“一码头一方案”，因地制宜利用资源，建设各具特色的主题码头，着力提升码头配套多样性与文旅产品丰富度，加速商旅文功能融合发展。



# 生态绿色

## CHAPTER 2 · ECOLOGY

## 第二章

理想中的城市不仅是摩登的繁华之地和成功的角逐场，更需要具备有机生长和自我净化的能力，在支持经济良性快速发展的同时维护城市生态系统的平衡。它意味着我们要努力成为上海生态文明发展方式的探索者、生态文明生活方式的践行者、生态文明优美环境的守护者。

CITY PARK

33 上海世博文化公园  
绿色文化地标 市民欢聚共享

35 三林楔形绿地  
营造城市绿洲 描绘生活画卷

37 滩涂生态  
保护生态环境 固守国土资源

城市公园

City Park



上海世博文化公园实景

# 上海世博文化公园

SHANGHAI EXPO CULTURE PARK

## 绿色文化地标 市民欢聚共享

Become a green cultural landmark for citizens to gather and share

“上海世博文化公园位于浦东滨江核心地区，用地面积约2平方公里，定位为生态自然永续，文化融合创新，市民欢聚共享的世界一流城市中心公园。”

## 高标准建设南区

双子山项目已全面完成实体工作量，进入竣工整改和全面提质阶段；上海温室花园项目建筑部分完工，室内景观乔木基本种植完成，环控系统顺利启动；世界花艺园项目地面土建和装饰部分基本完成，台地园、新境园、竹境园和岩石园景观部分基本完成。

## 高品质运营北区

全年接待超240万市民游客，“园中园”申园累计入园游客近15万名，园内量身定制的沪上首个古典园林光影秀项目——“申园满庭芳”成为夜间旅游新亮点；约1.7万只宠物犬进入狗Go乐园撒欢玩耍；怡人的自然野趣与优越的地理位置使园区成为大型公益活动、企业形象展示的新选择，成功举办了上海国际艺术节动漫游戏音乐节、大众汽车和蒂芙尼等品牌高端新品发布会等。

三林楔形绿地  
SANLIN WEDGE-SHAPED GREEN SPACE

营造城市绿洲 描绘生活画卷

Create an urban oasis and Depict a picture of life

“三林楔形绿地位于浦东新区三林镇，北起中环线、南至外环线、东临济阳路、西至黄浦江，规划总面积为 4.2 平方公里，是上海城市总体规划确定的中心城八片楔形绿地之一，也是上海市 36 个“城中村”改造项目中规模最大的一个。”



三林楔形绿地规划效果图

全面实现城市森林“出形象”

打造出由中环华夏西路到外环徐浦大桥 1.72 公里长的绿色走廊，营造出七大“自然、生态、野趣”的特色森林景观：充满静谧诗意的水森林、浸染四季锦色的彩叶林、尽享空谷幽兰的松木林、翠竹深径漫步水墨画中的竹林等，为回迁居民的高品质生活提供了重要保障，展现了一幅幅实实在在的自然与人和谐共生的美好生活实景画卷。

形成系列开创性举措

开足“建设引擎” 抢抓建设机遇

对标回迁安置房交付时间节点，发挥市城市更新中心区域整体开发的平台作用，系统分析建设难点、梳理开发建设时序，统筹安排、多措并举，提前完成建设目标，确保回迁居民的居住品质。

突破传统理念 建造特色工程

秉持打造“人无我有，人有我优”的理念，反复打磨项目特色和细节，打破绿地与河道建设的传统复合形态，实现了上海水绿林复合的成功试点，推动海绵城市建设和资源性指标的集约利用，同时更精细更科学地对成本进行控制。

推动科技创新 助力高质量发展

结合城市更新项目的开展，参与国家重点研发计划课题研究创新，围绕城市生态涵养与低碳工程示范应用，推动城市蓝绿空间生态涵养关键技术的研究与示范，为上海加快实现高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理作出应有的贡献。



三林楔形绿地实景

# 滩涂生态

BEACH ECOLOGY

## 保护生态环境 固守国土资源

Protect the ecological environment and Safeguard national resources

### 渣土资源化利用，保障城市建设

南汇东滩 N1 库区是市重大工程渣土消纳的首创试点项目，也是上海市最大的规范化土方市级消纳点。2023 年共消纳土方 892 万吨，累计消纳 7079 万吨，保障了上海地铁、申铁机场联络线、中共一大会址、东方枢纽、世博文化公园等市重大工程的渣土消纳及时处置，为重大工程建设的顺利实施奠定了基础。

### 三生高度融合，发展现代农业

依托水源洁净、土壤纯净的滩涂新成陆农用地，积极探索生产、生态与生活高度融合的现代绿色农业，科学布局农产品种植，致力于打造高品质、安全健康、绿色环保的生态农产品。崇明岛前哨基地现种植水稻 15.84 公顷，年产有机稻谷 71.3 吨。经过 4 年磨砺，历时 3 年认证，位于前哨农场 9 街坊 3/3 号地块的滩涂大米顺利通过两轮有机产品转换期认证，获颁有机产品认证证书。



横沙项目实景图

## 深耕滩涂保护，服务上海发展

横沙东滩圈围（八期）工程项目历时近五年，总投资约 90 亿元，整治总面积 6.36 万亩，是上海滩涂整治史上单体圈围面积最大、单体投资规模最大、岛屿圈围区域条件最差、利用疏浚土方量最大、专业工程最多、工期最长的工程，也是国务院批准的《长江口综合整治开发规划》（2008-2020）中的重要组成部分。项目于 2023 年 11 月顺利通过上海市水务局组织的竣工验收，获上海市水利优质工程奖、上海市市政金奖和 2023 年度国家市政工程最高质量评价。

## 维护北湖湿地生态，构建生物多样性

崇明北湖于 2019 年纳入上海市首批市级重要湿地名录并作为重要的生物多样性维护空间，具备丰富的生态禀赋。同时，其地理位置处于东亚 - 澳大利亚候鸟迁徙带，是诸多候鸟迁徙的中转站和越冬地，故北湖区域吸引着丰富的鸟类在此栖息。

2023 年北湖区域组织开展了本底科考调查，共记录到鸟类 12 目 43 科 122 种，鸟类总体数量在近五年来大致呈现上升的趋势。后续北湖区域将通过科学修复与保护解决崇北区域 26 平方公里湿地退化问题，进一步厘清北湖生态本底、优化生态系统结构、丰富生境多样性、营造鸟类栖息地、建立健全北湖观鸟平台体系、打响北湖生态名片和影响力。



黑翅鸛



黑翅鸛



白腹鸛



白琵鸛

LOW CARBON PARK

41 世博园区  
低碳发展示范 优化营商环境

42 闵行开发区  
首批零碳园区 领跑绿色赛道

低碳园区

Low Carbon Park

## 低碳发展示范 优化营商环境

Demonstrate low-carbon development and Optimize the business environment

2023 年全国低碳日十周年，也是上海市市民低碳行动十周年。上海世博园区顺利通过第二批低碳发展实践区的验收，被授予“上海市低碳发展示范区”称号。

作为亚洲首个获得 LEED-ND 铂金级认证的项目，城市最佳实践区汇聚江水源、光伏电等绿色能源系统，与绿色建筑、节能科技一起助力完成碳达峰、碳中和。越来越多的头部企业把目光聚焦在绿色科技之上，城市最佳实践区的低碳特色将成为吸引目标客户入驻的亮点之一。

2023 年 11 月，经 IWBI（国际 WELL 建筑研究院）最终评审，城市最佳实践区获评 WELL 健康社区金级认证，成为国内首家获评金级 WELL 健康社区的项目。



上海市低碳发展示范区实景

## 首批零碳园区 领跑绿色赛道

Become one of the first batch of zero-carbon parks and Lead the green track

积极贯彻落实国家“双碳战略”，着力开辟园区绿色低碳发展新赛道，2023 年出台的《闵行开发区绿色低碳“领跑者”实施方案（试行）》，是上海首个由园区制定的绿色低碳“领跑者”制度。同时制定《闵行开发区企业（项目）环境准入指导意见（试行）》，通过创新性政策，严把园区环境准入关，确保有限资源向重点企业、优势招商项目集中，助力园区转型升级和高质量发展。

2023 年 7 月，闵行开发区获颁全市首批“零碳创建园区”，园区企业上海西门子开关有限公司、上海 ABB 电机有限公司和 ABB 高压电机有限公司成功入选零碳创建标杆企业名单，占全市上榜企业（园区）总数的四分之一。



GREEN ACHIEVEMENTS

45 绿色建材  
围绕双碳目标 推动绿色转型

47 绿色建筑  
融入绿色理念 打造宜居空间

绿色成果

Green Achievements

# 绿色建材

GREEN BUILDING MATERIALS

## 围绕双碳目标 推动绿色转型

Focus on dual carbon goals and Promote green transformation

“ 聚焦“双碳”目标，践行绿色低碳发展理念，积极探索建材服务业发展新模式，加快推动高端制造、智能制造、绿色制造转型步伐。 ”

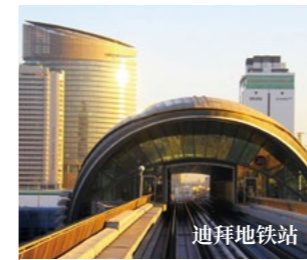
融合科研技术，促进绿色低碳产品发展，创新研发 BIPV 发电玻璃、超白 EA 玻璃产品，将光伏发电与建筑材料完美融为一体，把被动节能升级为主动造能，“建筑节能玻璃”获得由国检集团颁发的“产品碳足迹”证书及“III型环境声明”证书。在汽车光伏玻璃市场方面，潜心研究新技术、新产品，光伏后档玻璃成功应用于“天津号”纯太阳能电车上，为推动汽车领域新能源产品开发起到积极作用。

自主研发倍适舒生态棉、无甲醛种植岩棉、蓄水岩棉、樱花浮筑楼板隔声岩棉等产品，并把绿色低碳的环保理念融入到生产经营活动的全流程。岩棉大丰生产基地实行分布式光伏发电，极大改善了企业能源利用结构及效率，年平均发电量 600 万度，每年可节约标煤 1968 吨，推动企业绿色转型发展，该项目被纳入上海市碳达峰碳中和科技创新成果库。



上海新型建材岩棉有限公司生产基地

## 绿色建材应用项目



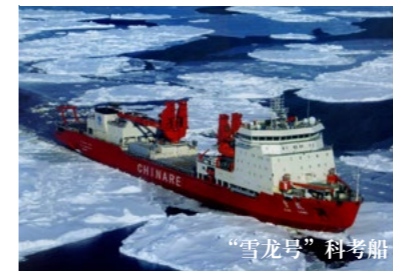
迪拜地铁站



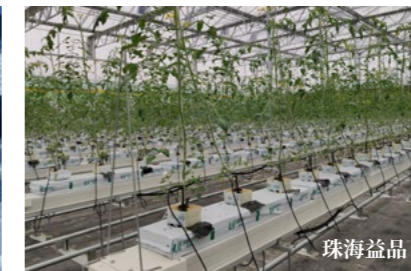
特斯拉工厂



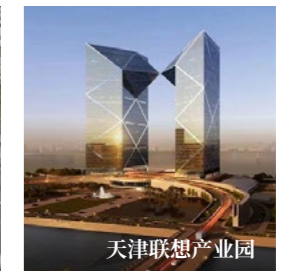
港珠澳大桥



“雪龙号”科考船



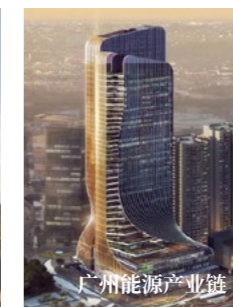
珠海益品



天津联想产业园



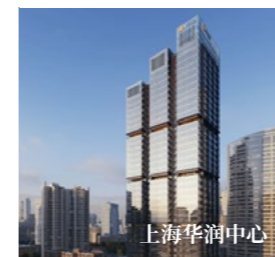
腾讯总部大厦



广州能源产业链



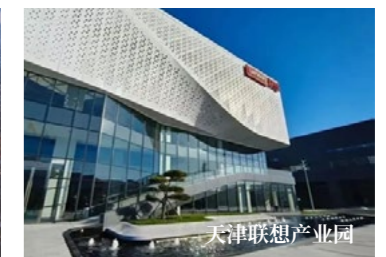
凯盛浩丰项目



上海华润中心



杭州恒隆项目



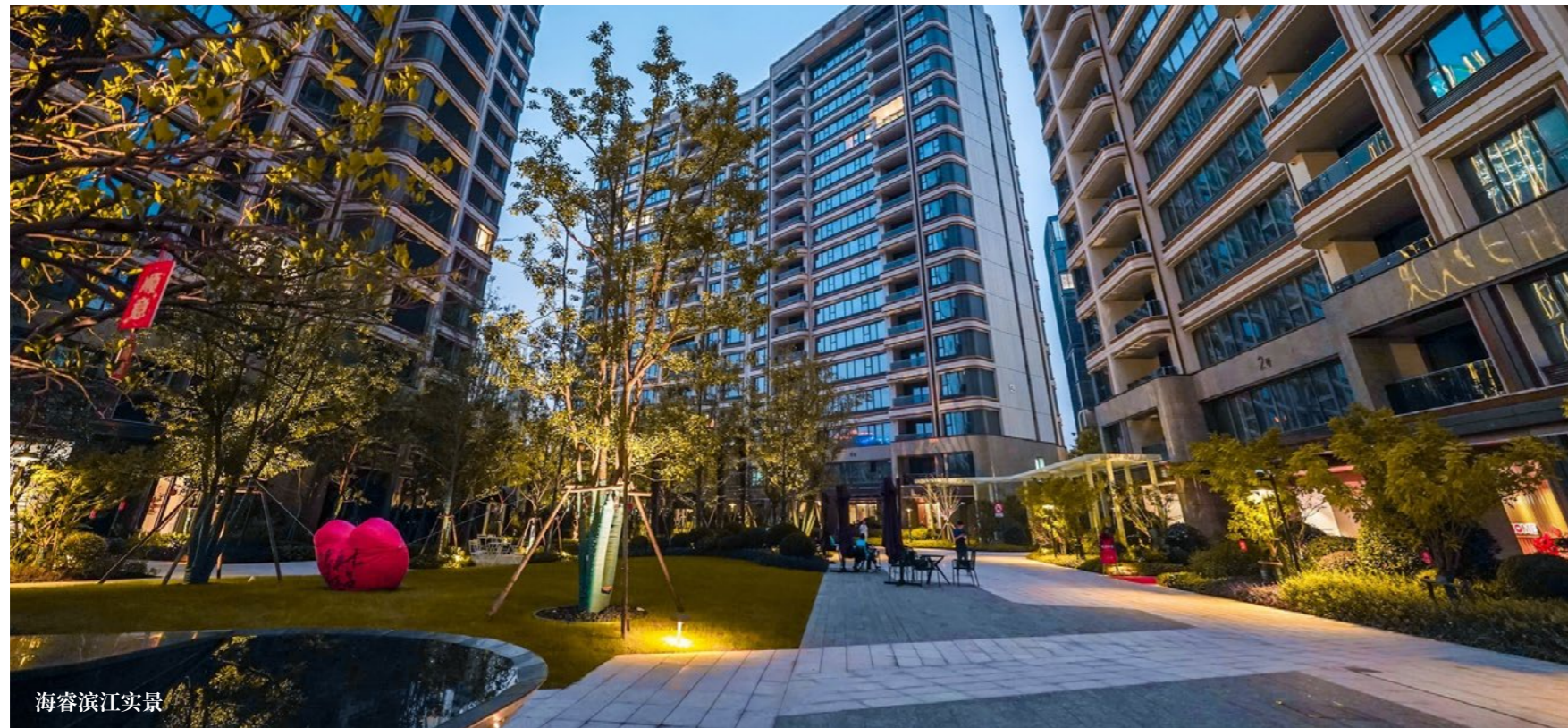
天津联想产业园

绿色建筑 GREEN BUILDING

融入绿色理念，打造宜居空间

Incorporate green concepts and Create a livable space

“重视建筑与自然的和谐共处，将绿色环保理念融入项目设计、建造、运营全生命周期，设计与生态和谐共生的绿色建筑，打造绿色施工建造现场，丰富可持续建筑内涵，构建生态宜居的城市空间。”



海睿滨江实景

海睿滨江项目获得绿色建筑二星级设计标识

空调冷热源采用多联机和地板辐射采暖系统供热；多联机 IPLV 值比节能标准提高 16% 以上，户式燃气热水炉热效率提高 2 个百分点；设置户式新风系统，并设置全热回收装置，新风机组（冬、夏显热回收效率均 > 60%）充分利用排风对新风进行预冷（和预热）处理，有效降低空调的新风负荷；采用用水效率等级为 2 级的节水器具，合理利用水资源；建筑使用高强度钢筋，HRB400 级（或以上）钢筋用量占主筋比例 > 85%；采用预制构件装配式建筑技术，预制构件重量比例 40%。

光华雅境项目获得绿色建筑三星级预认证

设置透水铺装和雨水调蓄系统控制场地径流，年径流控制率达到 75% 以上；优化围护结构设计，供暖空调全年计算负荷降低幅度大于 15%；选择和优化供暖、通风与空调系统，能耗降低幅度达到 40.68%；采用用水效率等级为 1 级的节水器具和节水灌溉方式，合理利用水资源；所有区域实施土建工程与装修工程一体化设计及施工，室内采用工业化生产的成品现场安装，工业化内装部品占同类部品用量比例达到 50%；可再循环材料用量占比达到 6%。



光华雅境实景

# 为民立业

## CHAPTER 3 · PEOPLE'S LIVELIHOOD

## 第三章

上海是我们所在的地方，承载着都市美好生活的理想，也充满着人间烟火日常。城市是个有机体，其生命力由生活在城市中的每个人组成。城市更新不仅仅是城市发展的需求，更是增进民生福祉的需求。它意味着我们要认真解决安居、养老、就业、教育等涉及群众切身利益的问题，持续改善城市生态环境和人居环境，让城市更新的成果普惠到生活在这个城市中的人，助力建设一个真正宜居宜业的城市。

PEACEFUL LIVING

**53** 两旧一村  
开启更新新篇章 多措并举保周全

**57** 租赁住房  
供应体系多层次 社区氛围有温度

安居生活

Peaceful Living

# 两旧一村

TWO OLD AND ONE VILLAGE

## 开启更新新篇章 多措并举保周全

Open a new chapter in reforming the old and Take multiple measures to ensure comprehensiveness

### 写好成片旧改“下半篇”

截至 2023 年底，集团参与实施的成片旧改项目中已有 16 个项目完成房屋征收，首批启动 4 个旧改地块完成土地获取和股转，实现资金回笼超过 320 亿元。3 个项目进入建设阶段。通过组织市场主体编制规划实施方案，充分挖掘土地资源价值；同时加大招商力度，实施招商前置，拿地后即可股转。



旧区改造（提篮桥鸟瞰效果图）

## 开启“两旧一村”新篇章

自 2022 年底全市“两旧一村”改造工作开展以来，通过加快试点项目推进，不断探索新路径、新方式，开展可持续的城市更新试点工作。

### 成功实施瑞康里城市更新试点项目

项目为不成套里弄住宅，涉及约 650 户居民。围绕“提高改造品质，共担改造成本，新老居民共生，疏解城区人口”原则，探索本市老旧小区更新改造新模式和资金平衡新机制，向居民推出了“申请式置换腾退”“异地实物安置”“回购原地”“回租原地”等四种安置方案。通过模式机制创新，预计可降低投入成本约 35%。通过与虹口区相关部门密切合作，组建青年突击小组扎根基层一线，倾听居民诉求，解答居民困惑，复盘问题症结，思考解决措施。2023 年 12 月 17 日，项目以近 99% 的高比例正式生效。

### 推进长桥新村旧城区改建项目

项目涉及 1300 多户居民，为多种旧住房形态混合，是集团“两旧一村”首个试点项目，也是徐汇区首个政企合作项目。通过借鉴成片旧改经验和政策，探索成规模不成套旧小区一、二级联动整体改造。2023 年 8 月 26 日，长桥新村项目二轮签约征询以 99.93% 高比例通过。



徐汇区长桥新村片区旧城区改建项目居民集中搬家仪式



虹口区瑞康里城市更新试点项目正式签约率达 98.63%

## 两旧一村

TWO OLD AND ONE VILLAGE

## 开启更新新篇章 多措并举保周全

Open a new chapter in reforming the old and Take multiple measures to ensure comprehensiveness

## 多措并举促发展

## 深化规划引领

结合“三师联创”试点，推动外滩第二立面区域更新，深化“一张总图”，稳定区域整体规划方案，进行风貌保护、综合交通、市政设施、地下空间等专项研究，纳入外滩更新单元实施规划。深化规划编制工作，与北外滩集团、瑞安集团签订三方合作意向书，共同开展提篮桥区域成片旧改项目专项规划研究。

## 打造政策工具箱

加快推动外滩区域更新政策资源整合，研究国资国企回搬回购新机制，协调财税、规划支持政策，降低更新成本；采取全周期动态资金平衡新模式，“长周期、全自持”运行，以时间换空间，当期资产通过运营租金覆盖利息，远期资产通过增值实现平衡。

## 压降融资成本

进一步创新机制，降低成本，实现旧改更新更可持续发展。开展成片旧改项目融资资金成本压降工作，签订利率调整总银团补充协议，银团贷款利率调整为3.1%，在原利率基础上下降86个基点。

## 推动科技创新

深化城市更新信息系统建设，搭建“1+3+N”三级架构（上海市城市更新信息系统、两旧一村管理子系统、各类城市更新示范案例项目系统）。完成系统一期、二期的开发建设和三期的需求分析，实现项目信息在政府、企业间的在线贯通，提升市城市更新中心参与旧改项目的治理水平，为旧改项目全生命周期管理和统筹平衡提供支持。

## 凝聚社会力量

承担城市更新促进会具体运作，发挥资源集聚平台作用，参与组织投资沙龙活动，推介政企合作项目。与相关部门、科研院所合作，编制《上海城市更新发展报告（2023）》蓝皮书，联合主办上海城市更新可持续发展论坛，筹备成立上海市城市更新开拓者联盟，打造城市更新生态链。



瑞康里实景

# 租赁住房

RENTAL HOUSING

## 供应体系多层次 社区氛围有温度

Provide a multi-layered supply system and Create a warm community atmosphere

“ 经过 6 年行业深耕与不懈努力，集团已成为推动上海市保租房行业发展的—支重要力量。 ”

### 在区域布局上

涵盖全市 10 个行政区域，从交通便捷的市中心 CBD、核心商业区到近远郊产业集聚区，有效承载各类住房租赁需求。

### 在项目规模上

截至 2023 年底，累计集中新建保障性租赁住房项目 18 个，总建筑面积约 150 万平方米，可供应房源约 1.7 万套。预计至“十四五”末，各类租赁住房建设运营规模将达 6 万套，服务超过 10 万组家庭。

### 在产品体系上

通过宿舍型、住宅型两大类、13 种标准户型以及丰富的软装类型，构建多层次租赁住房供应体系，为大学毕业生、城市—线工作者、白领精英、成长型家庭等新市民、青年人及城市基本公共服务群体提供从—张床、—间房到—套房的—系列产品选择。截至目前已为 1200 家企业客户打造“定制型”租赁住房产品。

2023 年以来，根据市委、市政府关于—级公共服务租赁性配套用房纳入“平急两用”设施的要求，—步扩大宿舍型产品规模，以嘉定公共服务租赁性配套用房项目为试点，按照“新时代城市建设者管理者之家”产品定位，为城市—线工作者提供低租金、可负担的住房解决方案，力争在 2024 年实现向社会供应 7000 张床位。

### 在品牌沉淀上

以租户需求为导向，不断探索全生命周期服务模式，实现运营管理从“要我服务”向“我要服务”转变；荣获“2023 中国住房租赁企业综合实力 TOP10”等 20 余项奖项，在租赁住房市场树立“要租房，找城方”品牌形象。

### 在金融创新上

2023 年底，集团首批保租房公募 REITs 发行工作进入国家发改委预审环节。发行底层资产中的江月路项目是上海市首批非居住存量房屋改建保租房项目，为上海市存量资产盘活、改建保租房项目提供有益借鉴。公募 REITs 发行将打通“投融资管退”全产业链，吸纳社会资金参与保租房建设；通过建立保租房资产上市通道，有效推动行业自我造血能力提升，对长三角国有企业保租房存量资产盘活具有典型示范意义。



黄浦璟湾



保障性租赁住房内部



社区商业配套



PUBLIC PENSION

**61** 适老改造  
远郊农村广覆盖 产品定制严把关

**63** 医养结合  
医养服务全升级 社区助老新实践

**64** 综合养老  
运营前置保交付 复合养老树标杆

大众养老

Public Pension

# 适老改造

ELDERLY HOME RENOVATION

## 远郊农村广覆盖 产品定制严把关

Provide a wide coverage of remote rural areas and Control strictly the product customization



2023年，集团与市民政局合作开展的适老化改造项目被纳入上海市民心工程和为民办实事项目。在项目实施过程中，对项目进度、产品质量与安全严格把关，提供定制服务；组织年度服务商、产品商扩容招募，针对性开发多款产品包和组合套餐，形成更符合区域居民需求与特性的定制产品包，深受老年人欢迎；提前、超额完成全年5000户适老化改造的任务目标，近三年来累计为上海市老年家庭完成2.1万户改造。

适老化改造2023年重点拓展远郊、农村地区。针对农村自建房屋特点和农村老年人实际需求，开展多轮调研，研究适合农村环境的产品定制和服务供给，培育能够承接实施农村改造服务的服务商，及时总结农村服务遇到的困难，形成标准化的操作模式。全年农村地区适老化改造已覆盖9个区674个村委，户数达1694户，超过了往年改造的总和。



# 医养结合

INTEGRATION OF MEDICAL AND NURSING CARE

## 医养服务全升级 社区助老新实践

Upgrade fully the medical and nursing services and Implement new practices in the community to help the elderly

- ◆ 针对机构长者老年病、慢性病的特点和需求，建立与岳养门诊部联合查房机制，优化查房流程，提高服务质量，加强机构长者与医护之间的沟通交流，提升长者医养结合体验感。
- ◆ 着力满足重度护理长者需求，年内先后与仁济医院等多家医院签署战略合作协议，共同创新实践“养老院+互联网医院”的医养结合服务模式。
- ◆ 积极拓展新市场新阵地，将南京东路街道零距离家园服务中心项目打造成为黄浦区10分钟生活圈的网红打卡地，极大地方便了周边社区居民的生活。
- ◆ 积极开展社区助老为老活动，全年组织社区活动，参与老人达到2.6万人次；开展社区助餐业务，全年社区助餐量9.6万餐次。



申养康复医院实景



岳养门诊部



## 运营前置保交付 复合养老树标杆

Guarantee delivery before operation and Set a benchmark for composite retirement care

杨高中路养老综合体项目于2023年4月完成二结构施工并完成主体结构验收，5月完成立面视觉样板施工，6月完成样板房施工，年底项目基本完工，为2024年项目竣工验收打下坚实基础。根据项目需求和进度，合理安排招采计划，降低成本支出，并对目标成本进行全过程、分阶段动态管控。及时更新和优化现场清单制管理体系，定期检查推动各项安全、质量管理措施落地，确保工程质量及安全目标的达成。

基于对养老行业长期投入战略的考量，积极开展项目运营工作准备，完成合资运营公司前备案，扎实开展运营前置，与合作单位共同确定了项目合资协议，完成了项目合资运营公司前备案及合资协议的签署。同时，开展了项目推广名、会籍管理制度、养老社区管理制度、营销方案、书店资源导入等多项运营前置准备，以期将建设和运营无缝衔接，为市场奉上最好的养老产品。

# 综合养老

COMPREHENSIVE NURSING HOMES

RURAL REVITALIZATION

67 乡悦华亭  
显乡悦模式雏形 促城乡一体发展

69 和睦佳苑  
建宜居农民住宅 展新型乡村风貌

乡村振兴

Rural Revitalization

## 显乡悦模式雏形 促城乡一体发展

Reveal the prototype of the "Xiangyue Model" and Promote integrated urban and rural development

“十四五”时期，是我国“三农”工作转入全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的新阶段。多年来，集团聚焦“三农问题”的解决思路，以乡悦华亭为试验田，探索适合上海的乡村振兴发展模式。

2023年3月，乡悦华亭农旅田园综合体项目市民农庄（二期）、体验农场、生活服务中心、度假村园区户外运动在内的首批运营设施按期向客户交付。10月，农民安置房（二期）项目正式完成竣工验收，194户房屋分批交付给当地村民，改善了当地人居环境，提升了乡村风貌，促进了上海城乡一体化的融合发展。

项目工程建设的同时，通过农业运营板块的搭建与产业方案的落地，实现服务乡村振兴战略目标，提升乡悦华亭项目社会效益，形成可持续、可复制的乡村农业振兴“乡悦模式”。

乡悦华亭还打造了“与城市共温暖，与乡村共美好”的大运营生活服务体系。经过多年探索和实践，乡悦华亭已成为覆盖全龄段、全家庭、全时段、全维度的一站式新型田园度假村。公园南区（华亭人家）4月启动开业试运营，6月完成3A级旅游景区复核，实现正式开园。如今，公园板块已成为嘉定区与北上海地区周末亲子旅游新目的地。



乡悦华亭外景

# 和睦佳苑

HEMU JIAYUAN

## 建宜居农民住宅 展新型乡村风貌

Build livable farmers' residences and Display new rural features

“ 为加快推进乡村振兴和美丽乡村建设，与崇明区紧密合作，全力推进农民相对集中居住项目，切实改善农民生活居住条件和乡村风貌，推动生态生产生活互促共融。 ”



项目从开工到交付历时 25 个月，总建筑面积约 43.18 万平方米，可提供房源 3618 套，总车位 3817 个，由 88 栋多层住宅、9 栋配套公建和 2 个一层地下车库组成。2023 年，项目完成选房，迎来崇明区 14 个涉农乡镇 3000 多农户入住。

作为全市规模最大的农民相对集中居住项目，项目紧密结合崇明世界级生态岛建设实际，打造“粉墙黛瓦、高低起伏、延绵错落”的中式建筑风貌，景观生态宜居，环境舒适宜人；小区商业及配套丰富，共配置约 7000 平方米服务用房及约 9000 平方米无障碍设计的助老中心，包括社区卫生、村民食堂、照料中心等助老功能用房。



# 关于我们

## CHAPTER 4 · ABOUT US

## 第四章

上海地产（集团）有限公司成立于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。截至2023年底，集团资产总额超4200亿元，共有各级次控股企业近300家、参股企业100余家，其中直接管理的二层次企业20家，在职员工10000余人、党员1800余人。

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，包括区域更新、“两旧一村”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运营管理、滩涂生态发展、开发区建设、大众养老等，努力成为生态、生产、生活高度融合的海城市有机更新综合服务商和示范者，做好服务社会和发展自身两篇文章，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。

GENERAL OVERVIEW

75 核心价值观

76 主要经济指标

77 组织架构

79 合作伙伴

综合概述

General Overview



# 核心价值观

CORE VALUES

## 实干

我们脚踏实地  
用实干去履践社会责任

## 创新

我们奋勇争先  
在创新中担当社会责任

## 和谐

我们同心同德  
保持和谐弘扬社会责任

## 廉洁

我们正直坦荡  
廉洁奉公厉行社会责任

# 主要经济指标

MAIN ECONOMIC INDICATORS

4,297 亿元  
资产总额

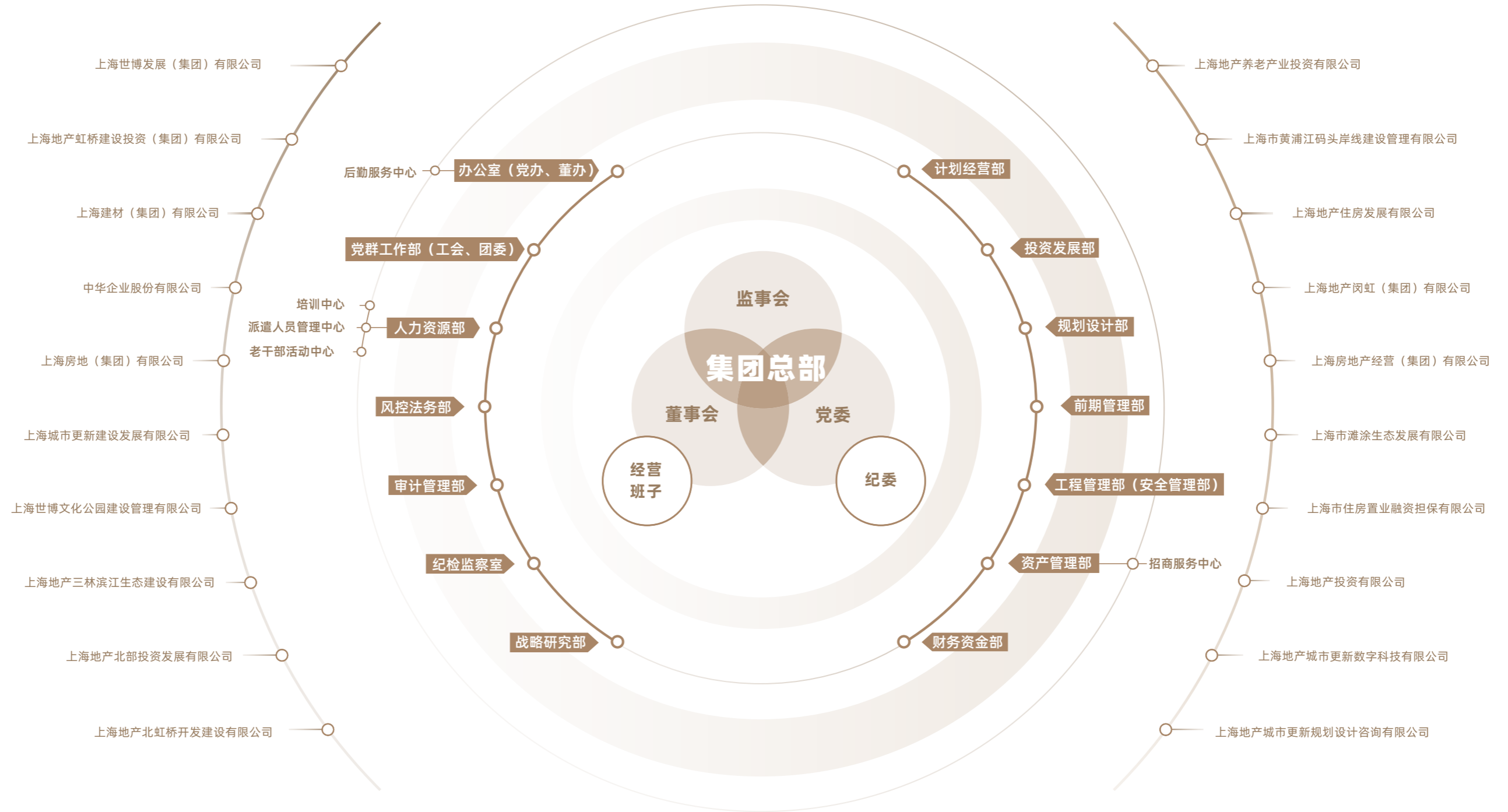
373 亿元  
营业收入

102 亿元  
本年实际上交税费总额



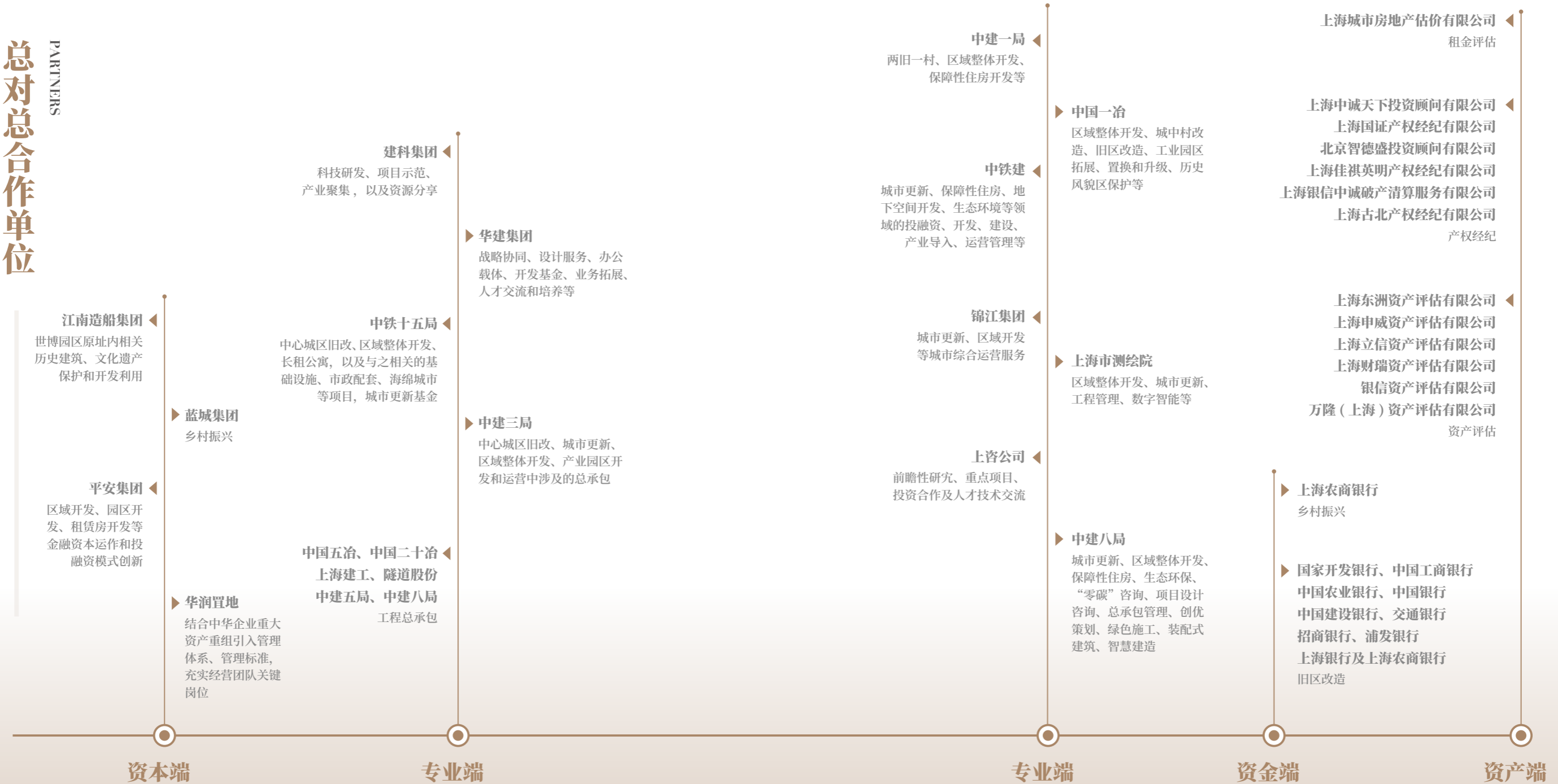
# 组织架构

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



# 总对总合作单位

PARTNERS



PARTY BUILDING

83 主题教育

85 企业文化

87 综合扶贫

党建引领

Party Building

# 主题教育

THEME EDUCATION

## 持续强化党建引领

2023 年以来，集团党委以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，积极践行“人民城市”重要理念，以主题教育成果转化推动集团城市更新事业高质量发展。集团领导班子分别围绕城市更新、乡村振兴等方向开展课题调研，成员企业领导班子启动 101 个课题调研，集团和成员企业共深入基层开展调研 1514 次，解决问题 203 项，销号率 100%。共完成 214 项调研成果转化，在推动城市更新项目试点、民生服务保障、促进企业高质量发展等方面取得了实实在在的成效。

集团党委深度融入滨江党建、园区党建、枢纽党建、行业党建格局，实现资源共享阵地共建，构建党建同圈新范式。探索打造属于地产青年的“星”品牌，开展第一届“地产青年之星”评选工作，选树出一批青年榜样。集团党建“数智化”平台 2.0 正式上线，通过在协同共享、功能优化、用户拓展三方面的升级更新，进一步提升集团党建工作的标准化和规范化水平。



专题党课



专题党课



## 挖掘红色主题文化

### 秦皇岛路码头红色主题码头建设初见成效

将红色文化传承与码头岸线资源融合，积极发挥主题教育实践资源和党员教育新载体的作用。截至 2023 年末，秦皇岛路码头累计接待 1609 家单位、4.8 万人次市民游客到访参观；红色航线累计接待游客近万人次，驶发航班 261 班次；“初心讲堂”累计承接市团校、区党建联盟以及相关企事业单位活动 10 余批次。

### 上海潜艇展览馆深化红色基地教育功能

上海潜艇展览馆是积极参与各项全国防教育主题活动，并与市双拥基金会等单位合作，共同打造“黄浦区青少年爱国拥军教育活动园地”。展览馆倡导社会各界关心、尊重和支持退役军人，已接待超过 850 名持优待证的参观者。

企业文化  
CORPORATE CULTURE

“ 为提升企业凝聚力和向心力，2023年共组织开展企业文化活动15次，集团上下累计万余人次参加活动。更加多元和新颖的活动形式搭建起沟通交流、开阔视野、拓宽思维的平台，丰富员工业余文化生活。 ”

- “宏‘兔’大展 秀年味”  
职工年夜饭大比拼
- “芳华自在 闪耀由心”  
三八妇女节活动
- “魅力地产 悦读人生”  
——上图东馆寻访暨莫言话剧剧本围读活动
- “学习贯彻新思想 激发奋进新征程”  
主题教育线上知识竞赛
- “乐动城市 向新成长” 亲子嘉年华
- “奋楫扬帆 乐启新程”  
乐跑赛
- “聚力前滩”  
东体铁人三项企业挑战赛
- “向新而行 追求卓越”  
乒羽篮足比赛
- “梦想悦读季” 联名读书活动  
——走读城市、“说敦煌”读书会



# 综合扶贫

COMPREHENSIVE POVERTY RELIEF

“ 国有企业应尽的社会责任，用心用情用力做好结对帮扶工作，为城乡居民共享发展改革成果，实现城乡共同繁荣作出积极贡献。 ”

集团积极响应市政府深化农村综合帮扶工作的号召，承担市农村综合帮扶工作任务，与崇明县结为对口帮扶单位。按照第三轮结对帮扶计划要求（2023-2027年），每年捐赠帮扶资金500万元。

根据《市委组织部、市农办部关于持续深化城乡党组织结对帮扶工作的意见》，在上海市范围内开展新的第五轮城乡党组织结对帮扶工作。新一轮帮扶工作启动后，集团共4家成员企业分别与本市5个村镇开展结对帮扶共建，已全部完成第五轮城乡党组织结对帮扶协议书（2023-2027年）签订，帮扶金额共计70万元，切实提升生活困难农户的生活质量。

集团下属世发公司、地产虹桥、中华企业、地产闵虹四家成员企业与南涧县所辖东升村、东涌村、团山村和联合村开展助力帮扶结对，通过帮扶与扶志扶智相结合，注重激发帮扶群众内生动力，支持南涧县用帮扶资金建设“爱心超市”，积极引导帮扶群众用勤劳和智慧创造美好生活。一年以来共捐赠金额达80万元。

集团积极响应市政府深化农村综合帮扶工作的号召，每年捐赠帮扶资金

500 万元

集团共4家成员企业分别与本市5个村镇开展结对帮扶共建，帮扶金额

70 万元

集团下属世发公司、地产虹桥、中华企业、地产闵虹四家成员企业一年以来共捐赠金额

80 万元



与云南南涧县乐秋乡联合村开展帮扶活动

CORPORATE GOVERNANCE

91 人才培养

93 内控管理

94 立功竞赛

公司  
治  
理

Corporate Governance



# 人才培养

TALENT DEVELOPMENT

## 持续推动实施分类培训

做优在线研学平台业务赋能，落实“凡训必考”“以考代训”原则，通过以考促学、以学促干，推动员工业务学习和能力培养。2023 年举办线下相关专业能力类考试 11 场，超 1000 人完成条线业务测试，涉及风控法务、资产管理、审计管理、党建、工程管理、档案管理、规划设计等不同工作条线。

## 持续优化在线研学平台

创新研发、积累内部课程及题库，建好专业“工具箱”和“武器库”。

总学习人次

**29** 万次

建设线上专业条线模拟题库

**100** 余个

总学习时长达

**22** 万小时

推送各条线模拟考试

**88** 次

专业聚焦栏目增至

**22** 个

投入使用专业条线模拟题库

**52** 个

## 重视人才保障机制

通过一系列扎实有效的举措，开创干部人才工作新局面，为城市更新事业发展提供有力支撑。完善选育管用工作体系，研究制定《2023 年度干部人才队伍建设工作要点》，增强“第一资源”意识，践行“用中培养”机制，树立“多元发展”导向；靶向引进“高精尖缺”人才，编制《紧缺人才发展规划报告》，聚焦集团主责主业人才需求，深入贯彻落实人才强企业战略；一线赛马竞争选拔择优，广泛施行竞聘制、见习制和助理制等，为优秀人才提供干事创业的机会与舞台；数智赋能业绩管理，开发上线经营目标管理“红绿灯”平台，定期“晾晒”报表，促进绩效评价“量赛”；全覆盖实施经理层成员任期制契约化管理，全面落实契约备案，从身份管理向契约管理转变。

共计上线内部经验案例课程

**391** 个

参加模拟题库练习超

**10,000** 人次

定制推送各类学习地图

**9** 个

支持条线赋能和专题学习

在线研学平台用户增至

**3,361** 人

覆盖地产集团各层级重点管理人员

覆盖

**4,423** 人次

# 内控管理

INTERNAL MANAGEMENT

## 持续推进财务成本压降

通过对城市更新项目存量融资进行全面压降，银团贷款利率下调，有效节约财务成本。通过强化资金集中管理，减少了外部融资规模，相应减少财务费用 10 亿元。

## 完善绩效考核制度

围绕“盈亏”“软硬”“进退”“固浮”“新老”五个关键词，深化工资总额决定机制改革，按照分类分层管理的总体原则，完善企业工资总额与经营效益同向联动机制。

## 完善投资管控体系

细化投资标准、投中管理、投后评估管控点，对集团近三年入市的市场竞争类项目投资效益复盘，完成了 10 家企业管理层级压缩，开展主业管理和专业化整合工作梳理。

## 强化审计风控管理

新设董事会审计与风险控制委员会，组建审计工作领导小组，全面推进经济责任审计，新增建设项目竣工决算审计，开展深化境外领域五个突出问题专项整治；持续深化制度管理、章程管理、合同管理、案件管理，开展公司章程体检，实施典型案件分析和租赁业务合同专题分析，防范化解经济领域重大风险。

## 全面推进应用场景建设

坚持“围绕价值，赋能业务”的理念，启动涉及建设工程安全管理、不动产租赁管理、人才管理、基金股票管理等多个条线的应用场景建设，其中建设工程安全管理、不动产租赁管理应用场景已上线运行。开展集团资源盘点和 GIS 落图，进一步夯实集团数据底板。

## 地产集团赛区

— 金杯公司 (1 个) —  
上海世博文化公园建设管理有限公司

— 金杯团队 (1 个) —  
上海地产住房发展有限公司租赁住房运营团队

— 先进集体 (2 个) —  
上海城市更新建设发展有限公司  
上海地产三林滨江生态建设有限公司

## 先进个人 (6 名)

贾 虎 (地产三林)    张 峰 (世园公司)  
梅一凡 (世园公司)    毕晓红 (更新公司)  
崇 洁 (地产住发)    许兆伟 (地产住发)

## 优秀团队 (4 个)

上海世博文化建设管理有限公司温室管理部  
三林楔形绿地项目团队  
上海房地 (集团) 有限公司张江项目部  
中华企业广富林项目团队

## 优秀建设者 (9 名)

齐 凯 (世发公司)、朱文琦 (地产虹桥)  
陈 涵 (更新公司)、刘 洋 (地产三林)  
毛修剑 (地产北虹)、吴晓琼 (地产养投)  
倪忠樑 (黄码公司)、毛健智 (地产闵虹)  
谢新宇 (地产经营)

# 立功竞赛

MERIT COMPETITION



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