正商集团
ZENSUN

# 河南正商企业发展集团有限责任公司

# 2019年度企业社会责任报告

CORPORATE SOCIAL
RESPONSIBILITY REPORT

品 / 质 / 生 / 活 / 到 / 永 / 远

品

质

生

活

到

永

远

# 关于本报告

## 时间范围

本报告于 2020 年 9 月正式披露，涵盖了正商集团于 1995 年成立以后，在 2019 年 12 月 31 日之前的运营与社会责任管理绩效，着重展示近三年的数据。为更好地展示，部分内容涉及到 2020 年的工作。

## 报告范围

本报告内容覆盖正商集团及下属子公司、供应链合作企业的业务。

## 称谓说明

为便于表述，河南正商企业发展集团有限责任公司（简称“正商集团”或“正商”）在本报告中也以“公司”“集团”和“我们”表示。

## 报告简介

自 2019 年起，正商集团决定积极向社会公众报告公司的社会责任状况，让全社会了解、监督正商的社会责任工作，促进正商与利益相关方以及社会公众之间的了解、沟通与互动，实现企业的健康、可持续发展。

本报告是公司自 1995 年成立起发布的首份企业社会责任报告。报告回顾了公司 25 年来栉风沐雨，砥砺前行，乘着政策改革的春风在严峻的市场中一路乘风破浪，从单纯承接地产项目的小公司发展到复合型跨国企业集团，积极履行社会责任的历程。

## 数据来源与可靠性保障

报告使用数据来自公司正式文件和统计报告。报告中的信息经过公司内部审查及管理层审批，内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 编制依据

全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）

国际标准化组织《ISO 26000：社会责任指南（2010）》

国家标准委《社会责任报告编制指南》（GB/T 36001-2015）

中国社会科学院《中国企业社会责任报告编写指南》（CASS-CSR 4.0）

中国建筑业协会《中国建筑业企业社会责任评价标准》（T/CCIAT 0002-2018）

河南省地方标准《民营企业社会责任评价与管理指南》（DB41/T876—2020）

## 报告获取

本报告为中文版，如有需要，您可以在正商集团官方网站下载电子版。

网址为：http://www.zensun.com.cn/index.aspx

# 董事长致辞

2019 年，我们喜迎新中国 70 华诞。在党中央的坚强领导下，我们国家经历了从一穷二白到世界第二大经济体的巨大变迁。特别是改革开放 40 多年来，我国民营企业迎来了大发展，已成为推动我国经济发展的重要力量。正商人欣逢盛世，抓住我国城镇化发展的重大机遇，为提高城市人居水平、改善城市面貌等发挥了积极作用。

正商集团 20 多年的发展史，今天能取得一些发展成就，能够为社会做一些贡献，我归纳一下，主要是一直牢记这三个方面，即：感恩、敬畏、责任。

**一是感恩。**我们有幸赶上国家从站起来、富起来到强起来的过程，成为时代的见证者和积极参与者。正是党和国家的好政策，对民营企业发展的支持、鼓励、呵护，才让包括正商集团在内的一大批民营企业在改革开放的大潮中迅速成长起来，并成为我国非公有制经济的重要组成部分。唯有感恩时代，感恩党和国家的大好政策，我们民营企业才能千帆竞技，不断创新，把企业发展的更好，才能为国家、为社会做出更大的贡献。

**二是敬畏。**“为什么我的眼里常含泪水？因为我对这土地爱得深沉……”，诗人艾青的这句诗时时萦绕在我的心头，房地产企业作为我国城镇化建设的重要参与力量，是城市基础设施建设、人居水平提高的重要参与者。正商人坚信，只有对脚下这片土地始终充满敬畏，才能开发出高质量的产品，不负社会和人民群众的期待，为这座城市、这片土地增光添彩。

**三是责任。**“一磅的利润抵不上一盎司的责任”，正商集团在发展中，始终关注对业主、对员工、对上下游产业链、对社会等各方面责任，坚持高品质建设不动摇，并把这些责任内化为企业文化，并严格执行。

“艰难困苦，玉汝于成”，正商集团将以为优秀人群创造品质生活、为社会创建优质环境为己任，锐意进取、砥砺前行、不断超越，努力为我国新型城镇化建设、为实现中华民族伟大复兴的中国梦做出更多贡献。

张敬国

# 目录


PART 01

## 26 载春华 稳健正商

01 关于正商 009
02 公司治理 015
03 责任管理 017
04 党的建设 021

PART 02

## 立责于心 担当正商

01 专题一：行业引领 匠心臻品 027
02 专题二：捐资助学 择善而行 037

PART 03

## 商誉全国 品质正商

01 核心业务板块 043
02 品质工程彰显责任风范 045
03 贴心物业打造美好家园 063
04 科技迭代创造前沿未来 073

PART 04

## 节能环保 绿色正商

01 绿色供应 合作共赢 079
02 施工防尘 绿色办公 085

PART 05

## 以人为本 和谐正商

01 人才为基 097
02 共同成长 101

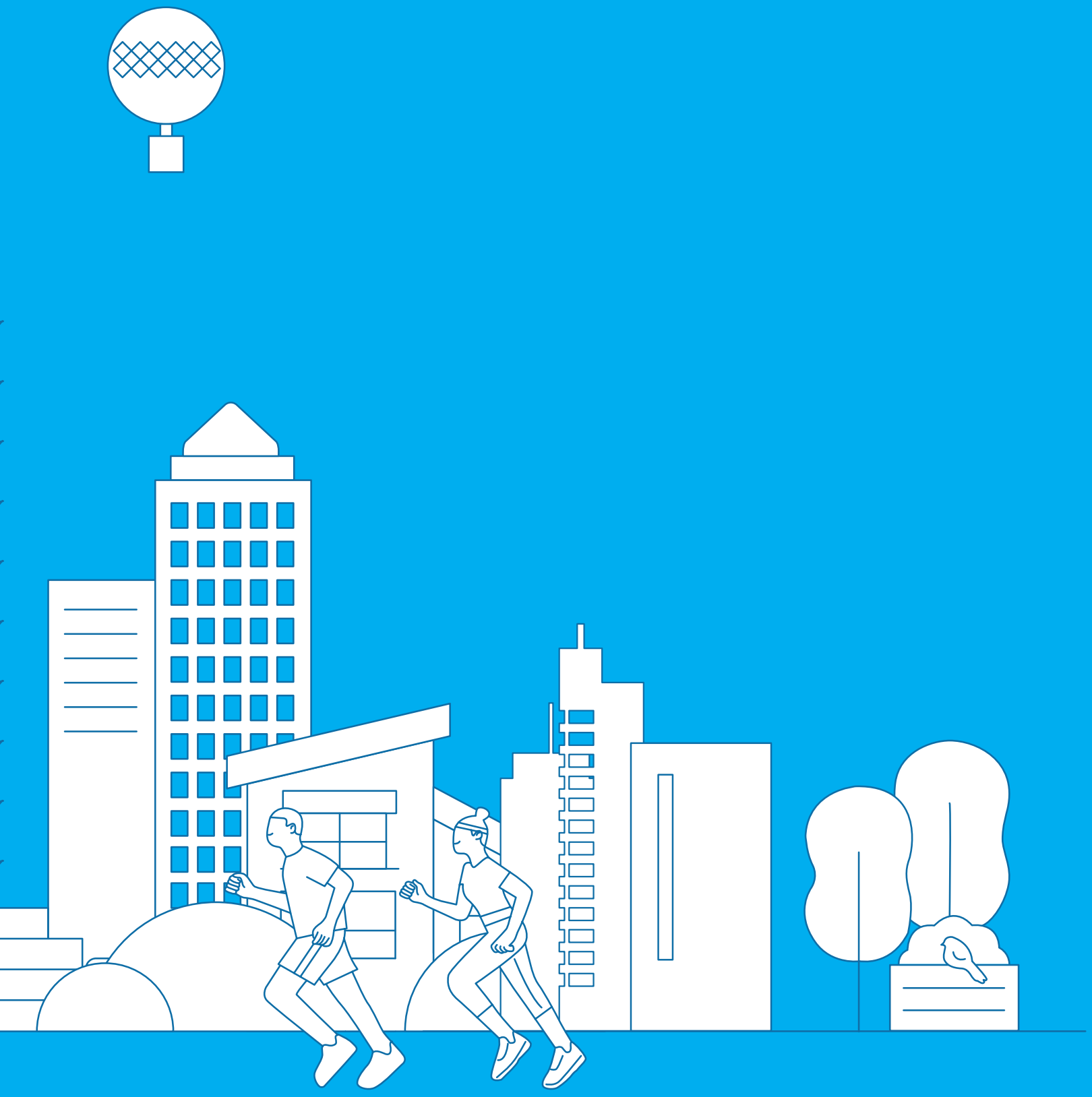
PART 06

## 共筑家园 公益正商

01 热心光彩事业 发展和谐社会 109
02 关注精准扶贫 助力乡村振兴 117
03 搭建健康社群 创造美好社区 119
04 重视环境建设 建筑绿色城市 123

# 01

## 26载春华
## 稳健正商



# 01. 关于正商

正商集团于 1995 年在郑州创立，经过 25 年的磨砺，已发展成为一家集房地产开发、物业管理、工程建设、酒店管理、医院管理、精细化工、教育、投资和信托基金管理于一体的知名跨国企业集团。多元化的产业使得正商集团具备强大的实力与竞争力，尤其是在房地产开发产业，集团拥有多个房地产开发一级资质企业。

2019 年，正商集团商品房销售额 518.7 亿元，销售面积 448.4 万㎡，连续八年商品房销售额和销售面积位居郑州第一名。截至 2019 年，集团相继开发了 90 余个项目，累计开发建筑面积 3300 万㎡。2018 年，“正商”荣获“中国驰名商标”认证。除此之外，正商集团先后多次获得“中国房地产百强企业”“中国房地产开发企业 50 强”“中国房地产开发企业运营效率 10 强”“中国民营企业 500 强”“中国民营企业服务业 100 强”“河南民营企业 100 强”“河南民营企业现代服务业 100 强”等荣誉。

目前，正商集团的业务网络遍及河南、北京、湖北、山东、海南、香港以及美国、新加坡、印度尼西亚等其他国家及地区。作为区域市场领军企业，正商集团始终以“为优秀人群创造品质生活”为企业使命，不断寻求产品升级，在项目品质、生活方式、生活理念、物业服务等方面始终走在行业前沿。

# 数读 2019

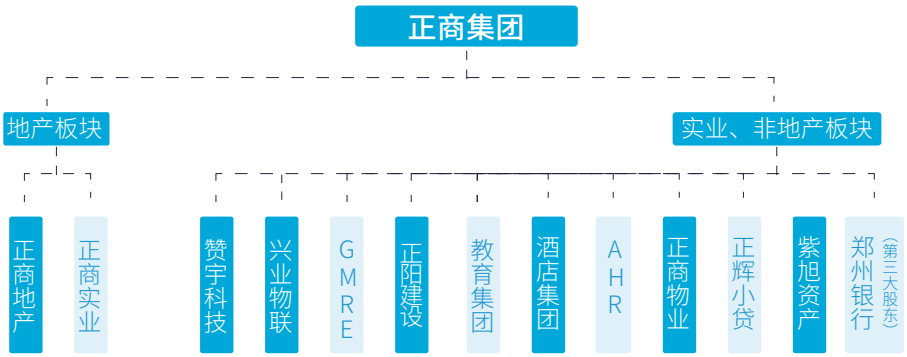
| | | | |
|---|---|---|---|
| 业务覆盖<br>5 省 + 15 市 | 服务住宅社区数<br>100 余个 | 已开发项目<br>90 余个<br>3300 万㎡ | 合格供应商<br>600 家 |
| 总资产<br>519.42 亿元<br>同比增长 33.13% | 营业收入<br>367.99 亿元<br>同比增长 66.71% | 净利润<br>10.68% | 客户满意度<br>住宅：67 %<br>写字楼：96 % |
| 收益<br>39.30 亿元<br>同比增长 13.62 % | 销售金额<br>518.7 亿元<br>同比增长 1.77% | 销售面积<br>448.4 万㎡<br>同比增长 3.65 % | 开展员工、社区公益活动<br>60 次 |
| 员工<br>10809 人 | 女性员工<br>48 % | 10 年以上老员工<br>9.50% | 供应链间接就业<br>12000 人 |
| 高层管理者成长自内部<br>48 % | 员工受到在职培训<br>10380 人 | 创新研发投入<br>11163 万元 | 河南市场占有率<br>5.24 % |
| 累计纳税<br>180.5 亿元 | 2017 年纳税 30.93 亿元<br>2018 年纳税 40.11 亿元<br>2019 年纳税 33.45 亿元 | 业主<br>100 万 | 累计公益、扶贫项目<br>19 个 |
| 中国民营企业 500 强<br>395 名 | 中国房地产开发企业<br>50 强 | 信用评级<br>AA 级 | 累计公益捐赠<br>8.7 亿元 |

# 可持续发展里程碑

| 时间 | 大事记 |
| --- | --- |
| 1995 年 | 成立河南兴业房地产开发有限公司，开发第一个项目兴联公寓 |
| 1998 年 | 成立河南正商置业有限公司 |
| 1999 年 | 成立河南兴业物业管理有限公司 |
| 2002 年 | 正商集团兴建金色港湾，开创郑州景观小区先河 |
| 2003 年 | 成立河南正阳建设工程集团有限公司 |
| 2006 年 | 正商集团投资建设的管城区港湾路小学举行捐赠仪式，为郑州市第一家将一所学校捐赠给政府的房地产民营企业<br><br>河南省纳税百强企业 |
| 2007 年 | 中原最佳雇主企业 |
| 2008 年 | 2008 中国房地产百强企业<br><br>2008 中国中西部房地产公司品牌价值 TOP10 |
| 2010 年 | 蓝钻项目荣获国家“广厦奖” 河南省地税纳税十强 |
| 2013 年 | 成立河南正商企业发展有限责任公司 |
| 2015 年 | 成立郑州航空港经济综合实验区正辉小额贷款有限公司<br>控股香港主板上市公司正商实业（曾用名正恒国际控股）（00185.HK）河南省服务业百户领军企业 |
| 2016 年 | 正商建正东方中心荣获国家“广厦奖”<br>Global Medical REIT, Inc. 纽交所上市（GMRE.NYSE） |

| | |
|---|---|
| 2017 年 | 河南兴业物联网管理科技股份有限公司新三板挂牌 |
| 2018 年 | 正商荣获“中国驰名商标”认证。<br>控股 A 股上市公司赞宇科技（002637.SZ） |
| 2019 年 | 连续 3 年蝉联“中国房地产开发企业 50 强”<br>连续 3 年蝉联“中国民营企业 500 强” |
| 2020 年 | 兴业物联服务集团有限公司（09916.HK）在香港交易所主板上市 |

# 布局全国




# 荣誉认可

| 时间 | 荣誉 | 颁奖单位 |
|---|---|---|
| 2010 年 | 2010 年度河南房地产开发优秀企业 | 河南省住房和城乡建设厅 |
| 2011 年 | 中国房地产百强企业和运营效率 TOP10 | 国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中指研究院 |
| 2012 年 | 郑州都市区城市运营贡献奖 | 中原报业传媒集团、郑州日报社 |

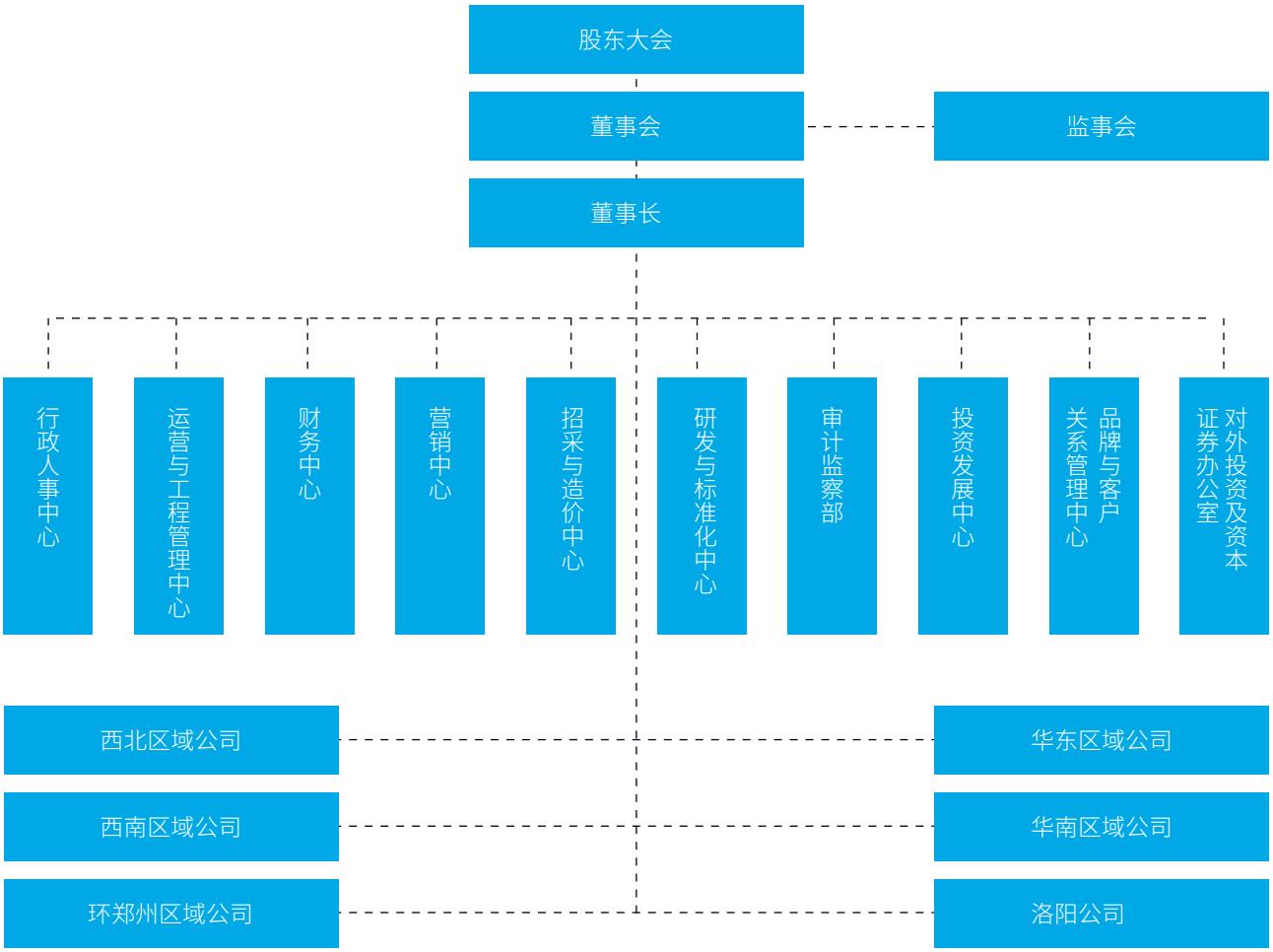
| | | |
|---|---|---|
| 2013 年 | 河南省优秀民营企业 | 河南省委、河南省人民政府 |
| 2016 年 | 美国绿色建筑 LEED 认证 | 美国绿色建设委员会 |
| 2017 年 | 2017 中国房地产开发企业 50 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |
| | 2017 中国房地产开发企业成长速度 10 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |
| | 2017 中国民营企业 500 强 | 中华全国工商业联合会 |
| | 2017 中国民营企业服务业 100 强 | 中华全国工商业联合会 |
| | 2017 河南民营企业 100 强 | 河南省工商业联合会 |
| | 2017 河南民营企业现代服务业 30 强 | 河南省工商业联合会 |
| 2018 年 | 2018 中国房地产开发企业 50 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |

| | | |
|---|---|---|
| 2018 年 | 2018 中国房地产开发企业运营效率 10 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |
| | 2018 中国民营企业 500 强 | 中华全国工商业联合会 |
| | 2018 中国民营企业服务业 100 强 | 中华全国工商业联合会 |
| | 2018 河南民营企业 100 强 | 河南省工商业联合会 |
| | 2018 河南民营企业现代服务业 100 强 | 河南省工商业联合会 |
| 2019 年 | 2019 中国房地产开发企业运营效率 10 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |
| | 2019 中国民营企业 500 强 | 中华全国工商业联合会 |
| | 2019 河南民营企业 100 强 | 河南省工商业联合会 |
| | 2019 河南民营企业现代服务业 100 强 | 河南省工商业联合会 |
| | 2019 中国房地产开发企业 50 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |

# 02. 公司治理

正商集团建立了规范的公司治理结构，制定了符合公司发展的规章和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

## 组织架构



# 风险管理和内部监控审计

正商集团高度重视风险管理和内部自我监控审计，公司每年会根据证监会《企业内部控制基本规范》及其配套指引规定和其他内部控制监管要求，即“企业内部控制规范体系”，结合正商集团内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司当年的内部控制有效性进行自我评价，保障公司良性运营。

# 反舞弊机制

正商集团高度重视舞弊、行贿问题，并针对员工与公司两个层面，于 2019 年 3 月分别修订了《员工舞弊行为投诉举报制度》与《禁止商业贿赂管理制度》，形成了一套严防、严查、严惩的监督机制。

本集团已制订举报政策，为员工提供隐秘平台，可透过电邮或电话暗中提出对任何疑似不当及不法行为之关注。所有已呈报案件会由审计监察部立即深入调查。与我们合作时，我们的客户、供应商及承包商须遵从相同政策。倘出现任何对我们业务伙伴起诉贪污行为的法律案件，我们将实时终止与彼等的合作。

# 03. 责任管理

正商集团一贯秉承“诚实守信、勤奋敬业、结果导向、精益筑家、客户价值”的核心价值观，以为优秀人群创造品质生活、为社会创建优质环境为己任，锐意进取、砥砺前行、不断超越，努力为实现中华民族伟大复兴的中国梦做出更多贡献。

| 企业精神 | 企业愿景 | 企业使命 | 核心价值观 |
| --- | --- | --- | --- |
| 品质生活到永远 | 做中国成长性最优的房地产企业 | 为优秀人群创造品质生活 | 诚实守信 / 勤奋敬业<br>结果导向 / 精益筑家<br>客户价值 |

| | |
| --- | --- |
| 经营管理理念 | 商道即人道、客户细分、合作共赢、精益精细、低碳环保、高效节俭、团队协作、无边界管理、不推卸、职业人、竞争淘汰、学习成长 |

## 利益相关方沟通及信息披露

利益相关方的信任和支持是正商持续健康发展的基础。正商建立了多元化的沟通机制，主动与各利益相关方群体开展多方沟通与交流。

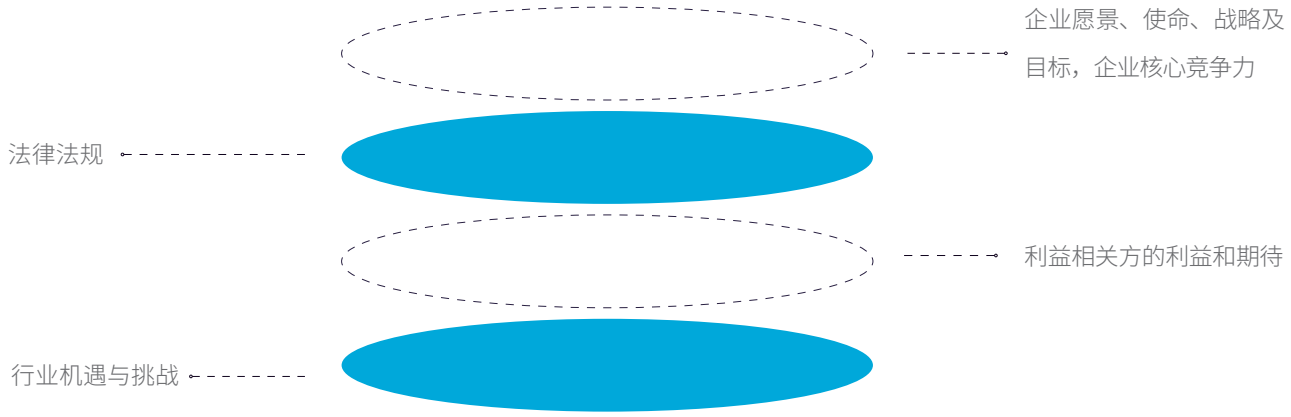
正商的利益相关方包括：政府、股东、员工、客户、环境、合作伙伴、社区与公众。

| 利益相关方 | 期望与诉求 | 沟通与回应 | |
|---|---|---|---|
| 政 府 | 遵纪守法<br>依法纳税<br>促进经济发展 | 合规管理<br>响应国家政策号召 | 主动纳税<br>科技产业投资运营助推区域产业升级 |
| 股 东 | 公司治理<br>控制风险<br>信息披露<br>回报与增长 | 定期披露经营信息<br>建立科学合理的治理架构<br>股东大会，加强投资者关系管理 | 优化内控与风险管理<br>持续创造经营业绩，持续高分红 |
| 客 户 | 保护合法权益<br>优质的产品和服务 | 保护客户隐私<br>落实客户满意度调查<br>完善客户意见反馈及投诉处理机制 | “6 优”物业管理<br>先进楼宇主动防御系统 |
| 员 工 | 保障员工权益<br>促进员工发展<br>关爱员工健康<br>参与公司管理 | 制定有竞争力的薪酬体系<br>改善工作条件，关爱困难员工<br>搭建发展平台和福利保障机制 | 组织员工培训、完善晋升机制<br>开展员工活动，加强员工沟通 |
| 合作<br>伙伴 | 信守承诺<br>经验分享<br>促进行业发展<br>公平、公正、公开采购 | 供应商会议<br>绿色采购及招投标流程管控 | 依法履行合同<br>参与行业组织，推动行业发展 |
| 环 境 | 加强环境管理<br>合理利用资源<br>保护生态环境 | 绿色施工<br>绿色办公、能源管理 | 绿色供应链管理<br>水资源管理、建渣及废弃物管理 |
| 社区与<br>公众 | 扶贫济困<br>健康文化<br>支持社区发展 | 精准扶贫<br>资助公共交通设施建设 | 搭建健康社群<br>开展公益活动、社区志愿者 |

# 实质性议题分析

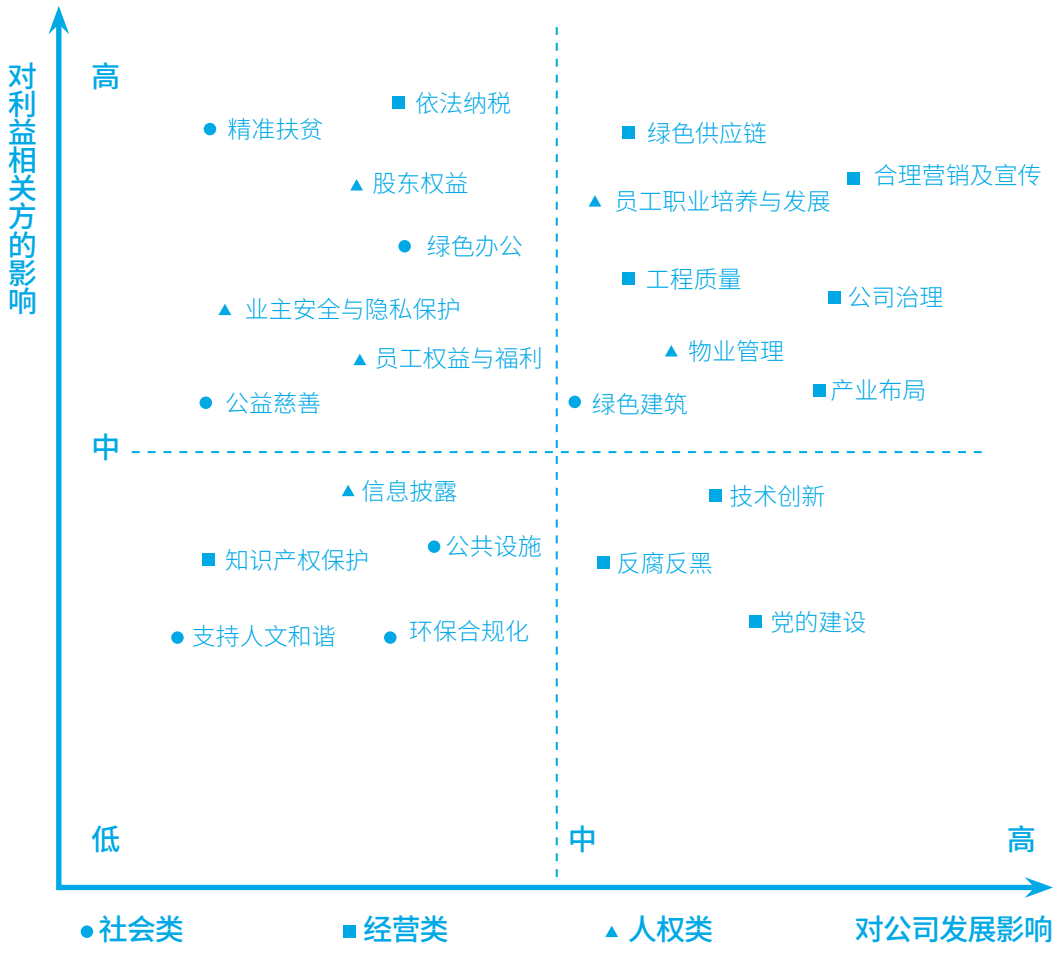
正商集团通过观察与思考各利益相关方的需求，利用各种内外部资源和渠道辨识利益相关方关注的实质性议题，进行实质性可持续发展议题管理，从而帮助企业更加全面、系统和有针对性地回应利益相关方所关注的问题。

# 实质性议题识别




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 解决就业 | 优质服务提供 | 依法治企 | 主动纳税 | 产业布局 |
| 绿色建筑 | 利益相关方沟通 | 清亲政商关系 | 内部审计 | 研发创新 |
| 绿色办公 | 公益扶贫 | 员工权益保护 | 合作共赢 | 非公党建 |
| 社区共建 | 志愿者服务 | 绿色供应链 | 员工培训发展 | 质量管控 |

# 实质性议题矩阵

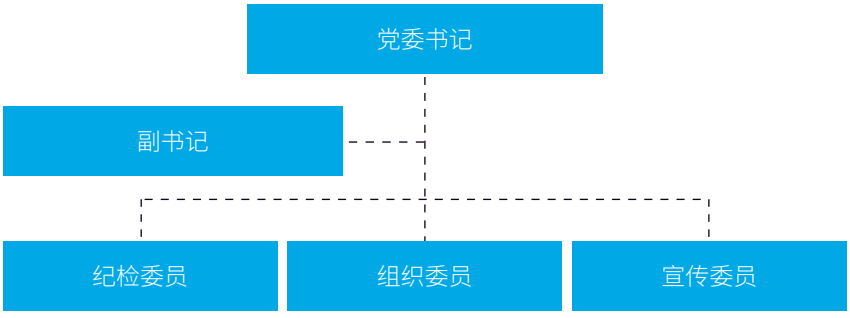

对利益相关方的影响
高
中
低
依法纳税
精准扶贫
股东权益
绿色办公
业主安全与隐私保护
员工权益与福利
公益慈善
绿色供应链
合理营销及宣传
员工职业培养与发展
工程质量
公司治理
物业管理
产业布局
绿色建筑
信息披露
公共设施
知识产权保护
支持人文和谐
环保合规化
技术创新
反腐反黑
党的建设
中
高
社会类
经营类
人权类
对公司发展影响

# 04. 党的建设

深知信仰要义、以“正”为名的正商，历经20余年风雨淬炼，紧跟时代步伐，坚持“感党恩、听党话、跟党走”，用党的方针政策引领企业方向，以高品质建设为发展战略，以党建文化为企业凝心聚力，将高质量党建工作融入企业的发展中，以党建文化涵养企业文化，以党建活动凸显正商之“正”，让“心中有信仰、肩上有担当、脚下有力量”成为企业新形象、新风貌，亦让正商高品质发展之路潮平岸阔，风正帆张。

## 党委组织架构

2017 年 9 月 26 日，正商集团向郑州市管城回族区航海东路街道党工委递交成立党委的请示；同年 11 月 24 日，航海东路街道党工委批复同意成立中共河南正商企业发展有限责任公司委员会（简称正商党委）；12 月 7 日，正商党委召开第一次党员大会，并选举产生党委领导班子，河南省工商联副主席、正商集团董事长张敬国被推选为党委书记；2018 年 1 月 30 日，正商党委召开正商总部党支部、物业党支部、正阳建设党支部三个支部书记选举大会。




至此，正商党建的组织架构基本完成，高质量党建引领高质量发展的道路由此全面开启。更为重要的是，随着组织建设紧紧跟进的思想建设、制度建设和廉政建设，让正商集团有了高质量、可持续发展的“根”和“魂”。

截至 2020 年 7 月 23 日，正商集团党员人员数量达到 268 人。

| 党组织名称 | 入库党员 | 预备党员 | 女党员 | 少数民族党员 | 大专及以上学历党员 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中共河南正商企业发展集团有限责任公司委员会 | 134 | 4 | 38 | 2 | 128 |
| 中共河南正商物业支部委员会 | 39 | 1 | 17 | 0 | 36 |
| 中共河南正商总部支部委员会 | 48 | 2 | 16 | 2 | 47 |
| 中共河南正阳建设支部委员会 | 47 | 1 | 5 | 0 | 45 |
| 共计 | 268 | 8 | 76 | 4 | 256 |

# 党建活动

党建工作，做实了是生产力，做细了是凝聚力，做强了是竞争力。自党委成立以来，正商集团不断结合十九大精神内涵，深度思考和探索“以高质量党建促进高品质发展”的路径，先后组织了多项党员活动。

## 案例：

### 积极党建，走红色发展道路

**传达国家最新的政策信息，降低经营风险**

在 2018 年第一次党员集中学习日活动中，参会党员分段落阅读《2018 年政府工作报告》，并结合工作中遇到的问题，对报告中深化“放管服”改革、支持民营企业发展、提高新型城镇化质量、党风廉政建设等内容进行热烈讨论。

## 引导员工树立正确的人生观、价值观

2018 年 4 月 23 日，正商党委联合公司审计监察部举办了廉洁自律讲座，特别邀请省人民检察院唐懋莹以《知礼者方可立身，守正者才得坦途》为主题带来精彩演讲，公司经理级（含待遇）及其以上人员、专业职务人员、招采与造价中心全员、财务中心全员、全体党员聆听讲座。聆听专题讲座的人员纷纷表示，将在今后的工作中更加严格地要求自己，严格按照“亲”“清”新型政商关系的要求，自觉抵制各种诱惑，走正道、做正人、行正事、结正果。

2018 年 11 月 27 日，为贯彻学习中央关于反腐败的重要精神，正商党委开展以“预防职务犯罪，加强党性修养”为主题的活动。集团组织招采部门与造价中心、财务中心以及正商党委物业党支部参观新郑市预防职务犯罪警示教育基地，增加党员同志和关键岗位人员的廉洁自律意识。

## 增强员工的归属感、价值感和使命感

2018 年 6 月 29 日，正阳建设党支部结合各片区负责人、运营与工程管理中心，分 4 组前往滨河铭筑、智慧城、家河家、善水上境项目工地对工人进行慰问，并发放礼品等；2018 年 6 月 30 日，正商总部党支部结合行政人事中心，由各片区负责人带队前往各售楼部进行慰问。

## 提高企业凝聚力、向心力、团队协作力

2019 年 9 月 21 日，值此新中国成立 70 周年之际，正商集团党委于正商智慧城多功能厅举办集团迎国庆朗诵比赛。正商集团党委副书记、副总裁刘振强现场致辞，副总裁张国强，总裁助理陈卫兵、别三江、陈继国等集团领导，集团公司职能部门全员、正商物业、兴业物联、正阳公司代表人员参加了本次活动。本次活动弘扬爱国主义精神，增强党史教育，引导全体员工时刻牢记新时代新使命、积极践行社会主义核心价值观、发挥正商正能量。

除此之外，正商党委组织全体党员参加了植树节种树、参观史来贺纪念馆等活动。

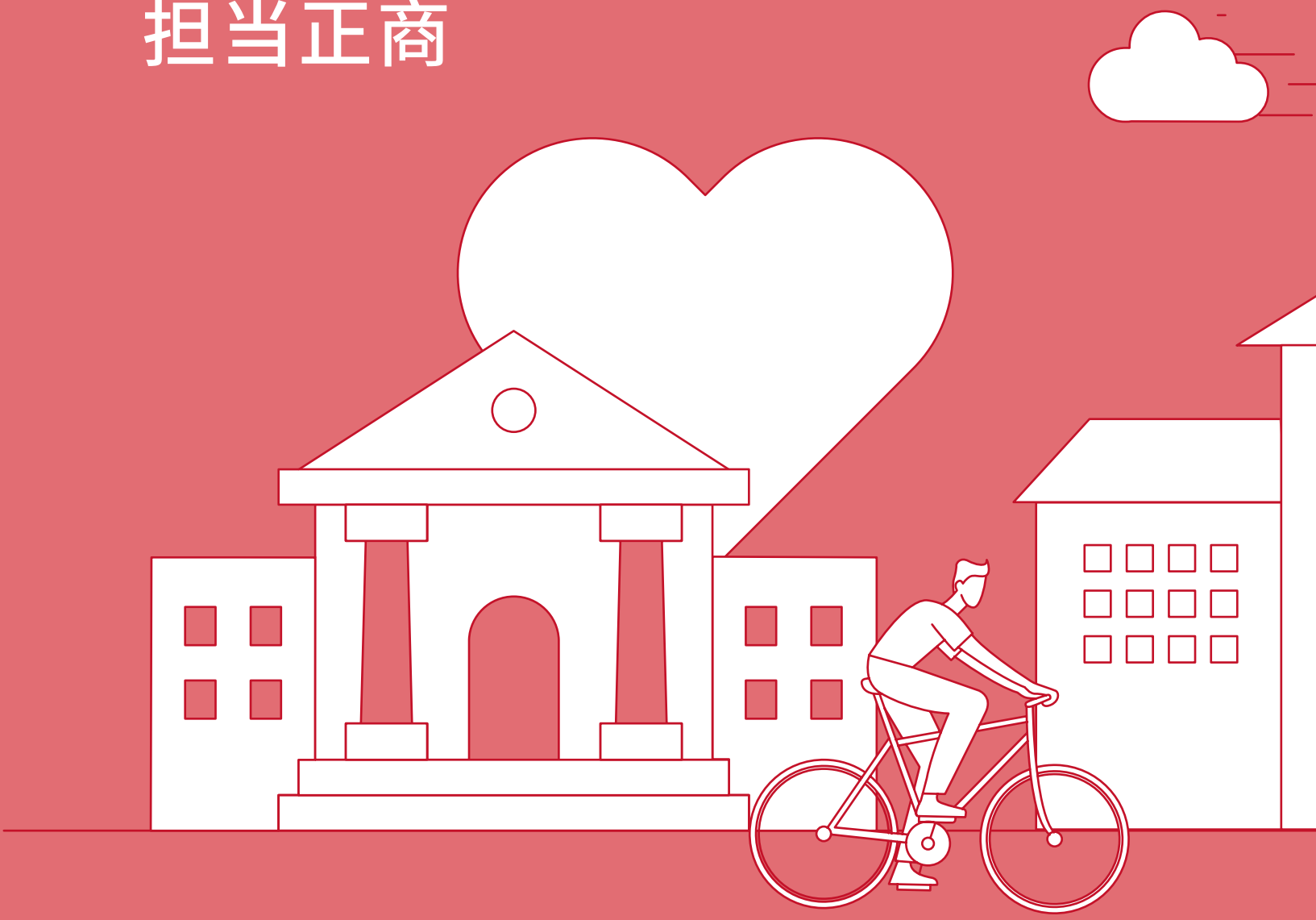
同时，正商党委认真贯彻落实党的十九大精神和中央关于精准扶贫、精准脱贫战略部署，积极响应市委、市政府关于开展“社会联建、助力脱贫”的号召，在登封市唐庄镇井湾村寨上组村进行定点扶贫帮扶的活动，资助总费达 55 万元。

一场场党建活动，激发了党员创先争优的能量，实现了党建工作与企业发展同频共振、互促共进，展现了党建在企业中形成的风骨和脊梁。

守土有责、守土担责、守土尽责，“越是危难越向前”的先锋精神已经渗透到了正商集团党组织的血液中，优秀的企业文化和先进的管理模式，成为推动正商集团持续健康发展的强大引擎。

# 02

## 立责于心
## 担当正商



# 专题一
# 行业引领，匠心臻品

正商 25 年磨炼，坚守“品质生活到永远”的企业精神，从房屋设计、家具装修、周边环境多元化角度考虑，在施工、监管、交付三方面细化准则，以智慧物业、健康社群为健康生活理念，致力于铸造高品质房屋。

正商北龙湖项目是正商集团实力与品质的象征。大师设计、保姆级贴心物业以及智能、安防系统等使得正商北龙湖上境系成为郑州豪宅的新标准。

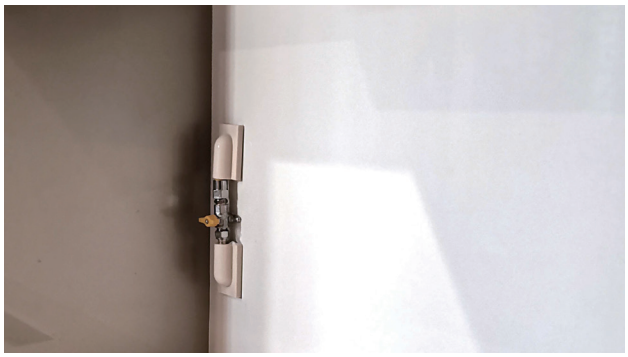
# 匠心树立行业新标杆，倾力打造上境臻品质

正商集团在北龙湖有 5 个上境系住宅产品和一个五星级酒店项目。第一个项目善水上境与第二个项目珑湖上境已经先后交房，其高品质建设受到了业内人士和购房者的肯定。

其中，正商善水上境作为正商在北龙湖的第一个项目，从 2016 年年初拿地到 2018 年年底交房，只用了不到三年的时间。同时，正商在北龙湖项目上做了很多行业性的创新工作。

一是正商善水上境引进了 9 个国家 23 个国际品牌产品，这在郑州甚至整个河南房地产行业中是首例，让很多郑州人第一次在家门口同时见到了瑞士劳芬、意大利迪瑞装甲门、法国罗格朗、美国霍尼韦尔新风系统等国际品牌，被行业人士公认为确立了郑州豪宅的标准。善水上境是郑州北龙湖区域第一个高层豪宅精装交付的项目。

二是正商善水上境项目是郑州北龙湖区域第一个暗埋燃气管道住宅工程，从无燃气管道暗埋设计标准，无燃气管道施工标准，无燃气管道验收标准，到燃气公司技术人员到善水上境样板间测试、评估，项目总亲临现场对施工管理人员及工人进行技术交底，无一不用心，使得善水上境有了开辟性的故事篇章。



三是投入 6000 多万元，打造善水上境项目旁边的 30 亩滨河公园和东侧的 120 亩健康休闲景观公园，这两处公园均为市政公园，建好后均免费交给市政部门使用。

四是正商善水上境高层项目在 2019 年底获得国家广厦奖，这是该区域首个获得国家级大奖的项目。

五是正商珑湖上境是北龙湖区域第一个全洋房精装交房项目。正商作为第一家在北龙湖大胆探索的房企，为北龙湖区域住宅精装交付做了很好的示范。

六是正商上境系坚持“品质正道，上无止境”的品牌定位，始终坚信“走正道、行正事、结正果”，提炼出“绿色健康”“节能环保”“安全保障”“尊贵体验”“匠人精神”“尊享配套”“科技智能”“园林意境”八大理念，为中原高端人群营造理想家园。

# 智慧物业，科技生活

正商上境系产品智能安防覆盖整个项目，结合园区出入口、围墙的实体防护措施及严格的安保制度，“人防、物防、技防”三防合一，实现五重安全防范体系，为业主打造舒适、安心的居住环境。

## AI 智能守护围墙安全

正商上境系产品周界围墙防护全部采用智能分析摄像机，通过先进的 AI 智能视频分析技术对园区围墙附近情况进行监视，系统自动识别区域内活动物体的类型、行为。当系统探测到非法人员侵入时，会自动提醒值班人员注意观察、处理，同时也避免了因树木、小动物引起的误报及传统防护技术对人体造成的二次伤害。

## 严格管理访客出入，业主更放心

正商物业在园区及单元出入口设置了可视对讲系统。访客进入时，除需在门卫登记身份信息外，还需要在小区、单元门出入口通过可视对讲系统与业主视频通话确认无误，由业主远程开门方能进入园区、单元楼。当访客进入单元楼乘坐电梯时，还需使用门卫发出的通行二维码或者由业主授权，才能到达业主所在楼层。同时，结合入户装甲门、电子猫眼等多项安全设施，层层防护，确保业主的隐私及安全。

## 无接触门禁，科技更便利

为改善业主的使用体验感，上境系产品中的小区、单元出入口均采用人脸识别技术作为身份认证方式，彻底摆脱卡片、指纹的接触式识别模式。业主只需面向识别设备即可开门及乘坐电梯。

## 智能手表随时监控安全

在上境系列产品打造了完善的安防视频周界管理的基础上，正商物业进一步将安防视频与智能手表相连，业主在“悦心 +APP”上绑定智能手表以后，即可随时获取佩戴者的定位信息，甚至调取查看相关地区的实时视频、设定报警通知等；手表佩戴者同样可通过其“SOS 报警”按钮，在关键时刻向业主求救。这一独特的功能，让业主在外工作时，也能轻松了解家中老人 / 孩子的情况。

## 多方式门禁，安全又贴心

在社区生活的层面，正商物业也同样花足了心思。从踏入小区的第一步开始，开车出行的业主便可通过智能车牌识别系统无障碍进出小区。集合多种开门方式的小区智能门禁，在为对智能应用使用不熟悉的老年人保留原始门禁卡开门方式以外，还为年轻业主打造了远程开门的方式，在出入小区的时候，业主通过“悦心 +APP”，便可轻松开门，既安全又方便；有客人远道而来，业主在家中，透过远程开门方式即可实现快速开门，接送客人 so easy，非常贴心。

## 智能物业，全面服务

除了报事报修、物业缴费、访客邀约等传统物业服务在线化服务以外，正商集团更是将智能家居控制、智能呼梯、智能门禁等室内外便捷服务集成在“悦心 +APP”上，让业主通过智能化操作，享受集团打造的专属服务体验。

# 高品质建造，施工标准化

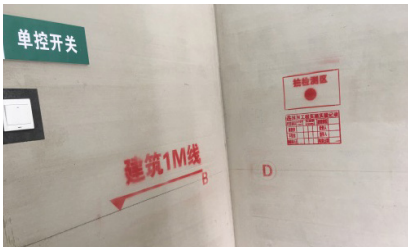
正商所有项目都严格执行标准化施工流程，精雕细刻精益求精；每一道工序都严格按照标准化模板的操作流程进行施工，精准到毫米。

## 主体工程精细化建造

严格按照公司的工程品质检查制度，对主体结构的墙柱截面尺寸、顶板平整度、楼板厚度和砌体工程的平整度、垂直度进行实测实量，做到数据上墙。

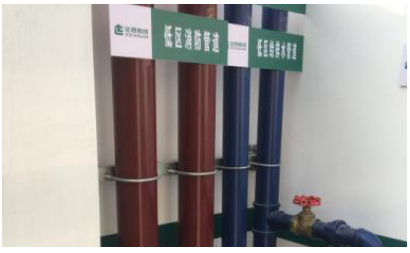
## 粉刷工程精细化建造

严格控制成品质量，特别对开间进深、平整度、垂直度和空鼓开裂的控制，必须达到规范要求，确保达到交付标准。




## 安装工程精细化建造

设计阶段采用 BIM 技术设计，提前优化管线交叉和管线排布、施工阶段严格按照安装施工工艺标准进行实施，做到横平竖直、排布均匀、合理布局。



## 装饰工程精细化建造

根据集团标准化户型和精装修标准化设计，做好每一个细节的设计和施工。

## 景观工程精细化建造

依据公司景观设计及施工标准化，从地形修整到整体效果呈现，每一道工序都严格把控，处处彰显高品质细节。

## 细节细部精细化建造

高品质建造从点滴入手。正商集团精细化建造对每一处细节都精心打造。

# 高品质建造，量化考核精细化

集团公司通过严格的量化考核机制，每月、季进行各区域公司评比，开展即时评优淘汰，提高精细化管理，促进高品质建造。

## 内部高品质建造管理

“严格执行首席品质官 + 首席客服经理”监督管理机制，由正商集团副总裁、研发负责人等数十人组成，抓落实、抓执行、抓细节，以定岗定责、权责到人的方式对各项目的高品质建设实施全环节监督监控，对不符合高品质建设要求的项目实施“一票否决”，推动正商高品质建设全面走向纵深；严格执行公司制定的 40 项停检点、16 项界面移交等监管制度，层层把关，确保工程品质。

## 停检点验收分级

| 专业 | 一级停检点 ( 总部 ) | 二级停检点（区域） |
|---|---|---|
| 土建 | 1) 土方回填工程停检点<br>2) 砌体工程样板停检点<br>3) 屋面防水层完成后闭水试验停检点<br>4) 内墙粉样板停检点<br>5) 外墙外保温施工样板停检点<br>6) 幕墙龙骨安装 ( 三层以上 ) 停检点<br>7) 室内地坪样板停检点<br>8) 分户验收线及标识标线样板停检点 | 1) 地下车库顶板防水质量停检点<br>2) 主楼立管管根吊缝质量停检点<br>3) 屋面、地下室顶板结构闭水试验停检点<br>4) 外墙保温锚栓安装停点<br>5) 外墙涂料 ( 砖 ) 样板停点<br>6) 外窗金属附框安装停检点<br>7) 外窗安装样板停检点<br>8) 幕墙工程样板停检点<br>9) 地下车库地坪样板停检点<br>10) 厨卫间、阳台防水质量停检点 |
| 安装 | 9) 主楼户内电气、水暖安装样板停检点<br>10) 地下车库综合管线安装样板停点验收记录表<br>11) 住宅、公寓、写字楼水电暖井、公共区域、成品房安装样板停检点验收表 | 11) 消防箱及消防立管安装样板停检点停检点<br>12) 采暖、给水管道质量验收及压力试验停检 |
| 装修 | 12) 毛坯交房公共部位精装修样板停检点<br>13) 精装交房样板层停检点<br>14) 精装交房卫生间防水停检<br>15) 精装修安装样板停检点 | 13）公共区域吊顶封板隐蔽验收停检点 |
| 景观 | 16) 铺装样板先行停检点<br>17) 涂料样板先行停检点<br>18) 铁艺样板先行停检点<br>19) 水景防水工程停检点<br>20) 大乔木种植工程停检点<br>21) 草坪铺设停检点验收 | 14) 整体放样停检点验收<br>15) 三七灰土垫层样板停检点<br>16) 道路混凝土垫层样板停点<br>17) 钢筋隐蔽停检点<br>18) 雨污水井、排水沟工程停检点<br>19) 粗地形修整工程停检点 |

## 界面移交验收分级

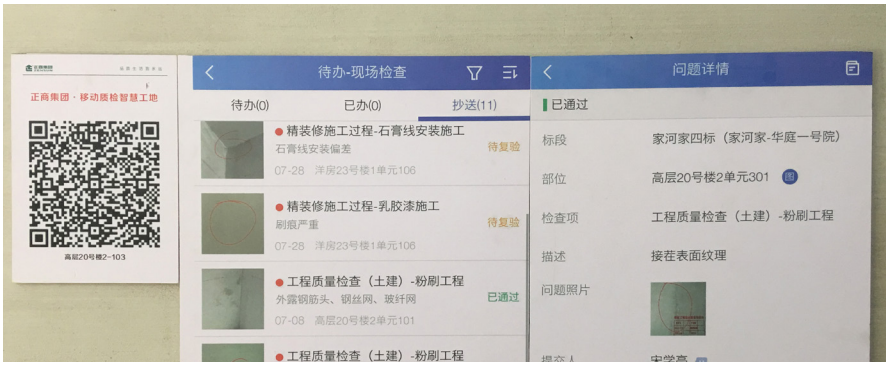
| 专业 | 一级界面移交（总部） | 二级界面移交（区域） |
| --- | --- | --- |
| 土建 | 1) 屋面防水基层工序移交<br>2) 地下室顶板防水基层工序移交<br>3) 外墙粉刷移交外墙外保温验<br>4) 外墙涂料（面砖）工序基层移交验收<br>5) 卫生间 / 厨房 / 露台 / 阳台 / 水井防水基层工序移交<br>6) 整个项目完工（含景观配套）移交公司验收 | 1) 地下室底板防水基层工序移交<br>2) 地下室挡墙防水基层工序移交<br>3) 内（外）墙抹灰工序基层移交验收<br>4) 室内地坪工序基层移交验收收<br>5) 门窗安装预留洞口移交验收 |
| 安装 | 7) 电梯安装前底坑、井道、机房移交验收 | 6) 设备用房移交配套验收（高压配电室、开闭所、生活泵房、热交换站分别移交）<br>7) 消防工程土建预留预埋移交验收 |
| 装修 | 8) 主体工程界面移交精装修验收 | |
| 景观 | 9) 主体工程界面移交景观验收 | |

## 第三方专业检测验收机制管理

每项指标均经过专业第三方测量，把控监督工程质量与产品高品质，确保指标达成高于国家标准要求。在分户验收层面，除日常巡检外，房屋交付前，验收人员还会针对每套房屋进行最终一对一分户验收，确保交付房屋的质量。

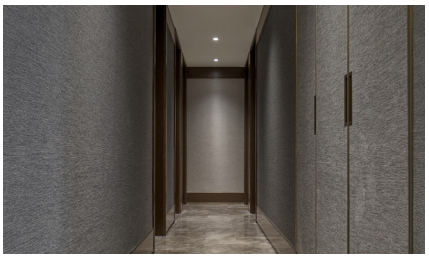
## 移动质检 APP 管理机制

通过移动 APP 建立 24 小时监管机制，全方位随时管控施工流程和工艺，确保高品质建造一刻不松懈。




# 高品质建造，交付精细化

从设计到交付线条的标准化体系建设，真正实现高品质交付：毛坯房两次清洁验收，68 项清洁措施；成品房 50 项精细保洁，干净整洁零死角。



# 专题二
# 捐资助学，择善而行

教育启迪心智，教育的本质意味着一棵树摇动另一棵树，一朵云摇动另一朵云，一个灵魂唤醒另一个灵魂。

正商集团自创立以来，始终重视对大中小学教育的投入，捐建学校、资助贫困学生完成学业、设立教育基金等等。

| 在教育捐助方面累计投入达 6.62 亿余元 |
| --- |
| 2006 年，投资 1200 余万元兴建郑州市港湾路小学，无偿捐赠给政府，是郑州市首家将一所学校无偿捐赠给政府的民营企业。 |
| 2009 年，捐献 198 万元，改善郑州市第六十三中学教学条件。 |
| 2011 年，投资 1500 余万元，建设信阳市第三小学正商分校。<br>2011 年，捐赠 100 万元给河南大学教育发展基金，支持河南大学教育事业发展。 |
| 2014 年，向新乡市教育基金会捐赠 100 万元。 |
| 2016 年 1 月，投资 3.28 亿元，建设新郑市正商智慧城外国语中小学。<br>2016 年 6 月，投资 6500 万元，建设新郑市红河谷外国语小学。<br>2016 年 9 月，捐赠 7900 万元，兴建华钻小学。 |
| 2018 年 2 月 7 日，向郑州大学教育发展基金会捐赠 1 亿元，用于设立郑州大学正商教育发展基金。 |
| 2019 年 4 月 27 日，向郑州大学教育发展基金会捐赠 1 千万元。<br>2019 年 9 月，向港湾路小学、银莺路小学等 9 所学校捐赠 43 万元。 |

## 案例：

### 多年启迪，教育是最大的善行

“少年强则国强，少年独立则国独立，少年自由则国自由，少年进步则国进步，少年胜于欧洲，则国胜于欧洲，少年雄于地球，则国雄于地球。”

2006 年 5 月 20 日，正商集团投资 1200 多万元建成的郑州市管城区港湾路小学捐赠仪式在正商金色港湾售楼中心门前广场隆重举行，成为郑州市第一家将一所学校捐赠给政府的房地产民营企业，充分体现了正商集团的社会责任及良好的社会公德意识。

2011 年，正商集团又投资 1200 余万元扩建港湾路小学，由 12 班扩建为 24 班。港湾路小学的建成和投入使用，满足了郑州东南片区广大业主社区文化教育资源配套的需求，让更多孩子能够幸福、快乐地成长。

这只是正商集团捐资助学的一个缩影。

2009 年 12 月 31 日，正商集团为郑州市 63 中捐资 198 万元设立“正商教育基金”，用于改善郑州 63 中的办学条件、教师培训和教学科研工作，对提升与改善学校整体教育环境起到积极作用。

2013 年 10 月 29 日，为解决信阳市正商红河谷项目周边群众子女就近入学问题，正商集团投资 1500 万元建设了信阳市第三小学正商学校。学校占地 40 亩，建设标准 24 班制小学，并配以国际标准的运动场和配套设施，同时还配建高标准的教师公寓，建成后无偿移交浉河区作为公办学校招生。第三小学正商学校不仅完善了该区域的义务教育配套设施，也进一步推动了信阳市教育事业与公益事业的进步发展，为信阳市浉河区教育事业注入了新的生机和活力。

2014 年 5 月，一个月内，正商旗下三个社区：正商银莺路中小学、正商红河谷中小学、正商花语里秦岭中学，三所公办学校联动开建，成为政府热切关注、社会各界广为传颂的佳话。

2017 年 10 月 17 日，正商集团“爱心使者”到达了驻马店汝南县三门闸街道六里小学。学校中大部分孩子都是留守儿童，很多孩子的性格变得有些木讷和孤僻。见此，正商集团决定出资联合河南广播电视台民生频道小莉帮忙之《校长的愿望》摄制组，为孩子们购置一套音响广播设备，并配备选购桌椅、童话故事书及绘本等，建立一个特殊的校园“广播站”。

看着孩子们面对电视镜头勇敢的大声宣读《少年中国说》，正商集团“爱心使者”代表深受感动，在接受民生频道记者采访时说，“今天的责任，不在别人身上，全在我们孩子身上，作为一家民营企业，正商集团将秉承‘为优秀人群创造品质生活’的企业使命，践行责任，坚守企业高品质服务信念，力争为更多家庭提供力所能及的帮助，坚决将公益事业 进行到底。”

2018 年 2 月 7 日，郑州大学正商教育发展基金捐赠仪式在郑州大学隆重举行。正商集团董事长张敬国代表集团向母校郑州大学捐款 1 亿元人民币，设立郑州大学正商教育发展基金，主要用于支持郑州大学金融研究院等方面的发展，助力郑州大学“双一流”建设。

2019 年 4 月 27 日上午，正商集团捐赠仪式在郑州大学主校区综合管理中心第五会议室隆重举行。继 2018 年 1 亿元捐赠郑州大学之后，正商集团再次捐赠 1000 万元，助力郑州大学一流大学建设。

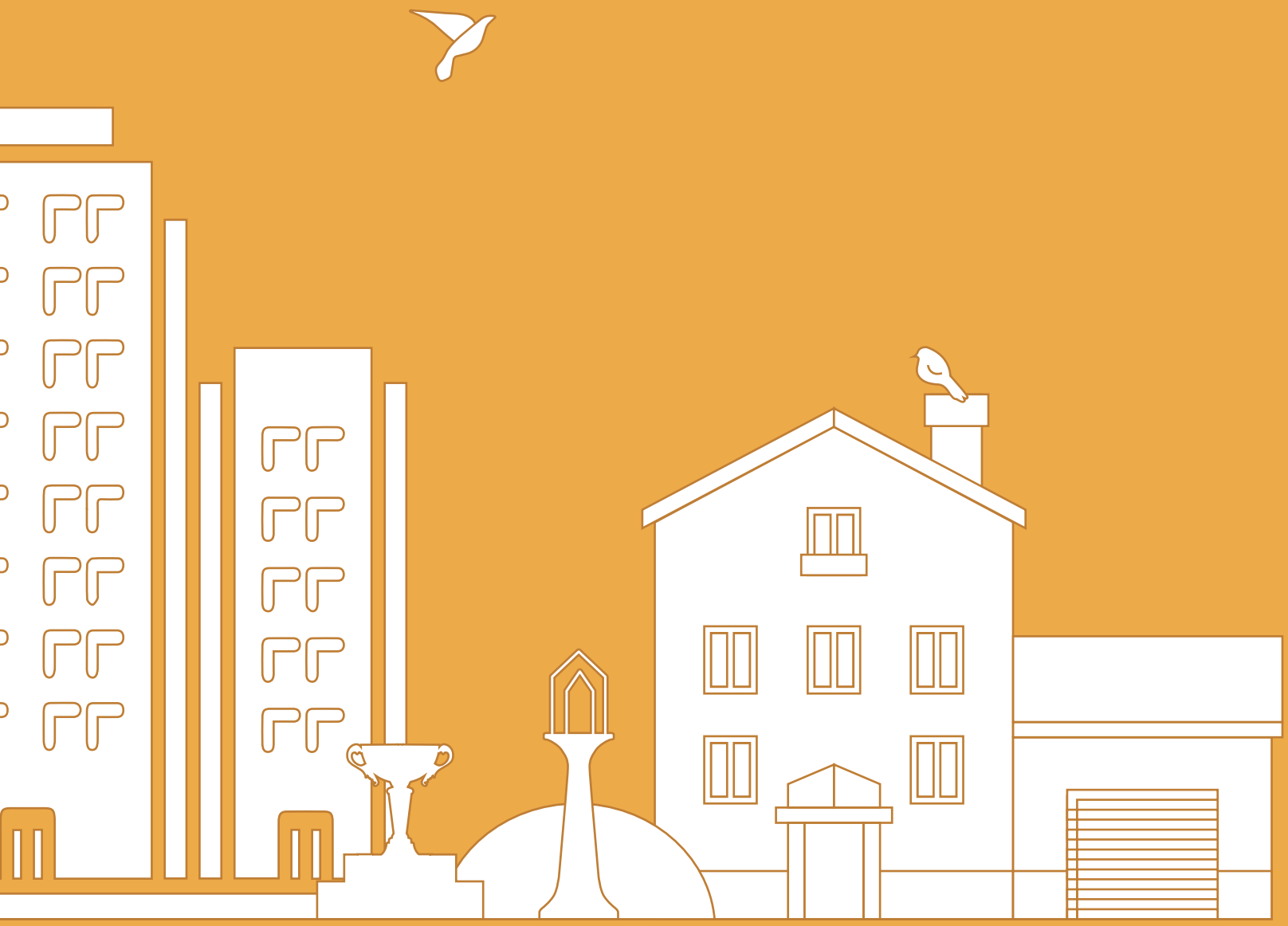
大厦巍然，梁椽共举。涓涓细流，可聚成海。正商的拳拳爱心，点燃了孩子内心的渴望，展开向知识飞腾的翅膀。

# 03

## 商誉全国
## 品质正商

# 正以致强，商誉全国

25 年来，正商伴随着房地产行业的起落兴衰一路走到现在，市场的波谲云诡洗刷出“正商”这个金字招牌。从单纯的地产行业到八大业务板块，正商坚守初心，坚持以品质生活回馈市场，成长为新时代的优秀企业。



# 01.
# 核心业务板块

正商集团核心业务板块包括房地产开发、物业管理、工程建设、酒店管理、医院管理、精细化工、教育、投资和信托基金管理，业务布局全球。

# 02.
# 品质工程彰显责任风范

在现有的市场行情下，高周转、高品质是一个房地产企业生存的基础。如何完美地把品质与生存结合起来是对一个企业的巨大考验。

正商集团拥有创新的企业文化、高效的企业制度、合理的招采流程、完善的成本控制体系及标准化施工工艺，在实现高周转的同时保证了施工的品质，赢得了市场及口碑。

## 注重品质，方出精品

正商人对于品质有着深入骨髓的理解，品质不达标不交房是公司的高压线，精益、精细是公司不变的要求，提前半年交付公司验收、整改是产品品质不打折的重要保障。

## 案例：

### 三层综合会验

三层综合会验旨在避免因二版图纸签发后与现场施工条件冲突、精装修点位与建筑图安装点位不符等图纸设计缺陷造成的设计变更，提升图纸设计质量，减少施工错误，从而提升整个项目的施工质量，推动工程进度。

2020 年 4 月 23 日，由运营与工程管理中心组织正商物业、研发与标准化中心、西南区域公司各部门（技术部、工程管理部、项目部）、智能化部等中心 / 部门对西南区域公司环湖春天五期一批 3# 楼一层 D1、D2 户型进行了综合会验。通过这次综合会验，共提出 23 条会验意见，指导项目后续的设计和施工，开展设计和施工的优化，节约建造成本，提升工程品质。

## 案例：

# 毛坯交付样板间验收

2020 年 5 月 26 日，由运营与工程管理中心组织正商物业、研发与标准化中心、招采与造价中心、智能化部、华南区域公司（工程管理部、技术部）等中心 / 部门对生态城一号院项目高层毛坯交付样板间进行了联合验收，验收内容有：

### 三层综合会验成果实施情况

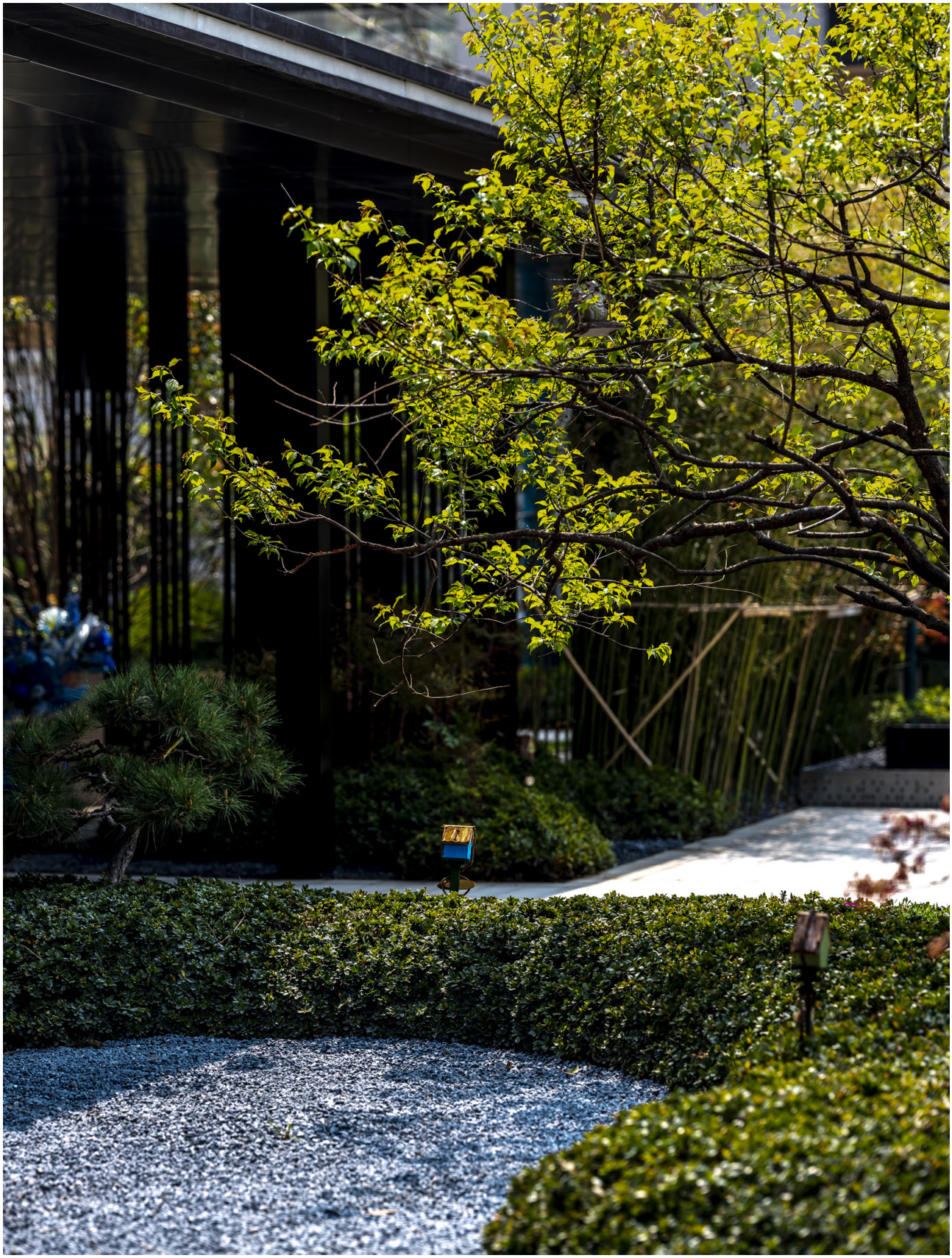
通过三层综合会验成果的检验，以及交付样板间的实施，进一步提升了工程建造品质。

### 公区装饰样板实施情况

按照交付标准，把墙砖、地砖、乳胶漆、吊顶、楼梯间地坪和栏杆、防火门、窗户、消防系统、电井、水暖井等施工内容施工完成，充分展现了整体交付效果；其中成品墙砖阳角条安装样板也在公区装饰样板间内进行了展示，为下一步的推广应用提供了参考标准。

### 室内毛坯样板间实施情况

按照交付标准，把砌体、粉刷、顶棚批白、门窗、栏杆、防水、给排水、电气等施工内容施工完成，直观地体现出产品严格的建造与交付标准；其中增加了非交付标准的门窗洞口及阳角等部位的批涂线条，以增强整体体验效果。



# 精细化工程管理，打造品质工程

无规矩不成方圆。正商集团将工程管理制度看作工程建设的尺子和锤子，尺子丈量细节，把控质量；锤子就是红线，违反标准就砸掉重做。现正商集团工程管理类在编制度共计 48 条 27 万余字，涉及在建项目前中后期全过程管理、工艺标准化及人员的考核管理等，并紧跟建筑行业前进趋势，组织相关部门每半年修订一次，为打造高品质产品提供理论支撑。

| 工程管理相关文件 | |
|---|---|
| 在建项目前中后期涉及到的管理方法文件 | 《工程结算管理办法》<br>《设计品质管理考核办法》<br>《三层综合会验管理办法》<br>《在建项目第三方评估管理办法》<br>《工程质量停检点与界面移交验收管理办法》等。 |
| 标准化体系文件 | 《工程考核管理办法》<br>《工程标准化落实检查管理办法》<br>《项目移交公司综合验收管理办法》<br>《 预拌商品混凝土管理办法》等。 |
| 项目人员考核管理文件 | 《工程副总管理办法》<br>《项目经理管理办法》<br>《工程师管理行为考核办法》等。 |

正商集团通过项目管理文件，在项目开发的全过程中，做到了让标准化指导施工，加强了对质量的事前、事中及事后控制，建造高品质工程；通过调整对项目人员的管理考核，形成了有效的激励机制，一定程度上调动了人员积极性，从而不断提升建造品质。

2020 年上半年正商共发布 14 份移交公司报告，报告显示，单是质量方面，与 2019 年下半年相比，平均分就提高了 3.24%。完善的工程管理制度带来的正向改变可见一斑。

2019 年，郑州房地产市场的发展进入到一个新的竞争高度，购房者对产品的细节要求也更加挑剔，相比过去粗放的市场发展道路，只有更加过硬的产品，才能使自身立于市场之中。正商集团深谙这个道理，早在 2013 年，就已经开始探索高品质建设。2019 年，正商集团在各个项目，隆重设立首席品质官、首席客服经理岗位，该岗位具有“一票否决”不达标品质施工的责任和职权，并确保一对一定岗定责。至此，正商集团在高品质建设的道路上，正式跨入新的篇章。

多年来，通过不断地摸索，正商形成了自己的一套高品质建造体系，分为管理体系建设、建造材料和合作商精细化选择、建造施工标准化、量化考核精细化、交付精细化五大方面。如今，“建造高品质”“配套高品质”“服务高品质”已然成为了正商集团回馈社会的践行标准，高品质建造贯穿于前期设计、研发、生产及后期维护等全过程之中，多维度控制和展现建造细节和精品工程。

| 高品质建造管理体系 | |
|---|---|
| 工程管理检查办法 | 《正商集团工程考核管理办法》《正商集团工程质量停检点与界面移交验收管理办法》等共 30 余部 |
| 工程管理制度 / 标准 | 《正商集团工程标识标线标准化》等共 30 余部 |
| 工程施工工艺标准（土建 / 安装） | 《装配式剪力墙混凝土结构施工工艺标准》《铝合金模板支撑体系施工工艺标准》等共 50 余部 |

| 正商建筑标准规范 | |
|---|---|
| 灌输理念 | • 设计单位、供应单位、施工单位等<br>• 不符合正商标准的一律淘汰 |
| 多层监督质检制 | • 一层由施工企业抽调专业人员组成品质检查组<br>• 二层由开发公司的项目部施工管理人员及监理公司组成检测组<br>• 三层由集团品质部对施工质量进行检查<br>• 最后，由相关部门人员综合验收 |
| 施工监督 | • 所有环节实测实量<br>• 不合格产品一律推倒重来 |

| 正商的建造标准要求在很多方面高于国家标准 | |
|---|---|
| 公共空间 | 进行精细化装修，地下车库到步梯入口之间的路段一定要有亮灯工程 |
| 景观区建设 | 要在原来的标准基础上提高一个档次 |
| 施工品质 | 凡是材质不达标，不合标准的，一律不准采购，施工完成的也要立即拆掉重换 |
| 防水系统 | 重点采取优质选材、精细施工等五大防水措施 |

一切从业主的生活利益出发来提升品质，在这样的标准规范下，工程建造的把关逐渐成为正商人必须遵守的头等大事。

## 案例：

### 正商集团品质升级之作——善水上境

善水上境项目所用的石材，每块的误差控制在毫米级别以内，整体铺贴采用激光找平等设备，确保对缝均匀。同时石材采用专用的温润剂进行处理，不仅能够加深石材颜色，还能消除天然色差等缺陷，还具备防水、防潮、防冻裂的效果，保证石材表面历久弥新。

善水上境的室外排水系统全部设计为地面隐蔽式，园区道路安置 304 不锈钢缝隙式排水，并在缝隙之间焊接实心不锈钢内衬，以保证缝隙的顺直耐久。而每 50 米设置一处的检查井，更是与周边石材模数保持一致，保障美观。

“对于高品质建设来说，只有进行时，没有完成时”，在首席品质官、首席客服经理的任命现场，这句话被每个人牢牢记住，在高品质建造、高品质配套和高品质服务的道路上，正商人没有上限。

# 建筑中彰显社会责任，共创和谐社会

## 案例：

### 正商高品质履责之作——正商智慧城

如果说高品质让正商成为业界翘楚，那么强烈的社会责任感则让正商成为当之无愧的业界楷模。作为正商高品质配套典范之一的正商智慧城，在 2016 年、2017 年连续两年蝉联郑州市房地产项目单盘销售冠军，无论是建设品质、整体规划还是价格，都受到了大量购房者的青睐。

正商智慧城配套了 1 个标准足球场、2 个网球场、2 个羽毛球场、2 个篮球场等，其中 2200 平方米的游泳馆，不仅为业主，更为全体新郑市民提供了高规格的体育场配套，在整体 3000 亩土地的开发面积上，仅有 1000 余亩为住宅建设用地，其余 2000 亩均为市政配套建设用地，正商集团斥资 3 亿元在这 2000 亩土地上，用于拓宽重修河道、建设音乐喷泉、规划五大公园施工、整体市政道路绿化等。

“正商是要做百年企业，要做负责任的企业，这是公司长久以来所追求的品质工作”，正商集团总规划师王继华说。

# 履行安全主体责任，安全生产安全建筑

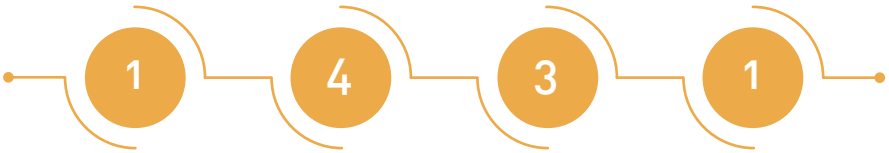
安全生产是保护劳动者的安全、健康和国家财产，促进社会生产力发展的基本保证，也是保证社会主义经济发展的基本条件。建筑行业作为危险系数较高的行业，更需要加强安全管理、提高安全意识。25 年来，正商集团严守安全底线，推进企业安全生产科技创新，完善安全生产标准化建设，培育安全文化，强化安全管理，夯实基层，打实基础；牢固树立安全责任重于泰山的意识，遵循“横向到边、纵向到底、责任到人、不留死角”的安全生产工作要求，建立健全安全岗位责任制，制定安全生产的长效机制。

## 落实安全生产责任制

正商集团认真贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，牢固树立安全才能发展、发展必须安全的思想，落实企业法定代表人负责制，落实企业的安全生产主体责任，真正把安全生产工作摆在第一的位置，由“第一把手”负总责，用第一的决心、第一的力度、第一的措施，一心一意、一如既往、一以贯之地抓紧、抓细、抓实、抓好。安全工作人命关天，责任重于泰山。正商深知，全面落实好各级安全生产责任制是搞好安全生产的重要保证。

## 建设安全生产标准化

正商集团坚持“安全、标准、整洁、实用”原则，推进“1431”安全生产标准化管理模式；坚持基层主体，顶层设计，部门联动，开展安全生产标准化系列达标创建活动；坚持细化责任，量化考核，强化管理，全面提升安全生产标准化管理水平，促进公司安全生产形势持续稳定健康发展。




树立一个理念

构建责任体系、标准体系、考核体系、监管体系四个体系

强化细化管理、安全绩效考核和责任追究三个抓手

开展“示范化”创建活动的“1431”安全生产标准化管理模式

△ 正商贾河项目开展安全教育

△ 正商集团总部举行安全教育

## 加强安全生产宣传力度

正商集团牢固树立以人为本的理念，切实关爱生命、关心健康、关注安全。在任何情况下，正商都坚持把维护广大职工的生命权和健康权放在首位。公司坚持以安全培训标准化考核为抓手，以提升职工安全意识和安全技能为目标，以“提高认识、拉升标杆、真抓实干”为要求，着力落实安全培训各项工作措施，增强安全培训的针对性和可操作性。

正商集团把安全生产纳入集团公司发展全局统筹把握，充分认识到安全工作的重要性，不断加强安全生产宣传教育。

首先是提高各级领导和广大职工对安全生产重要性的认识。

其次，正商把安全宣传教育当作一项十分重要的基础工作来抓，列入各项工作的重要议事日程，扎扎实实做好工作，不做表面文章。

三是把宣传教育工作纳入法制化、制度化、规范化的轨道。正商对重点人员、特殊岗位依法采取强制教育、规范管理的手段，增强他们的安全意识，提高安全生产的自觉性和自我保护能力。

## 加大安全生产投入

正商集团从不以牺牲人的生命与健康为代价来换取企业发展，真正把发展建立在有安全保障的基础上，夯实微观基础、加大安全投入，配好安全设施，提高安全标准，消除事故隐患，治理存有缺陷的危险源，加强安全管理，杜绝“三违”现象，强化监管监察，促进工作落实。

## 健全安全培训体系

正商重点强化企业主要负责人、安全生产管理人员和特种作业人员的培训，将农民工、外来包工队视为重点安全培训对象。

## 安全风险预控管理体系建设

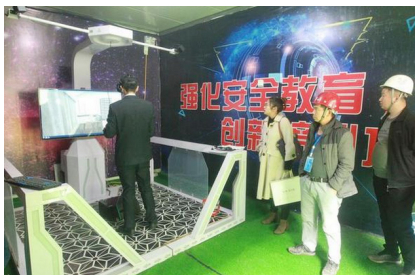
正商始终以防突工作为重点，强化异常信息分析处置和隐患闭合管理等制度的落实，对安全工作严要求、细安排，确保公司安全生产。

## 建立安全生产鼓励制度

### 案例：

### 安全文明施工标准化示范工地观摩会

为推动在建项目安全管理水平不断提高，正商在公司内部表彰先进，树立典范，在善水上境项目组织了安全文明施工标准化示范工地观摩会，区域公司、在建项目部管理人员及分包单位负责人参加了此次交流观摩。通过此次活动，在全公司形成了高品质建造的良好氛围，从而以点带面，促使区域公司和项目部认真落实公司标准化要求，使各项目达到高品质建造目标。



## 推广安全施工新材料

为提高在建项目施工技术水平，正商大力贯彻落实安全文明施工标准，着手引进新工艺、新材料、新做法，组织宣贯培训，多措并举。

## 案例：

### 钢制冲孔网片与新型模板支撑体系

正商集团在建项目楼体外架围护均采用钢制冲孔网片，全面淘汰传统密目安全网，正商项目外架形象让人耳目一新。钢制冲孔网片具有不燃、抗冲击能力强、表面平整美观、镀锌喷塑表面色泽好等优良特性，大大提高了外架安全性能及整体观感。

目前，正商集团项目已全面推广使用新型模板支撑体系，定型化钢支撑和轮扣式钢管脚手架在公司主体结构工程施工中广泛应用，定型化构件强度高，整体性好，有效提高了混凝土成型质量和实测实量合格率。

## 建立以人为本，

## 管理创新与技术创新并举的安全生产管理体系

正商集团重视对职工劳动和文化生活条件的改善，大力提倡文明生产，营造安全生产的文化氛围；建立安全监测监控系统，实现企业内部监测监控联网；加强劳动用工管理，严禁违章作业、违章指挥、违反劳动纪律，建设安全生产文明施工标准化工地。同时，正商严格执行安全生产费用提取及使用、风险抵押金、企业负责人和经营管理人员带班等制度。

## 建立安全生产长效机制

正商明白，安全生产工作既要抓当前，更要抓长远，不能头痛医头、脚痛医脚，要标本兼治、重在治本；要致力于建立长效机制，实现长治久安。因此，正商集团坚持法治治本、依法治安，杜绝“三违”问题引发的事故。

正商寓见铭筑安全员李世举

## 案例：

### 平凡岗位上的坚守

李世举是正商寓见铭筑项目的一名安全员，自从 2017 年 6 月份入职正商集团以来，一直在安全员的岗位上，“做一名合格的安全员”是他现行本职工作的追求目标。自肩负安全员这个重任以来，在安全生产管理中，李世举始终保持清醒的头脑，以勤勤恳恳、踏踏实实的态度对待工作，严格按照制定的工作目标，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，强化安全生产管理，认真完成领导交代的任务。同时，李世举努力学习安全管理新知识，虚心请教，全面提升自己专业能力，提高项目安全管理水平，为广大员工提供安全舒适的工作环境作出自己的一份努力，为企业取得更大的辉煌做出应有的贡献。

李世举决不搞形式上的安全，而是追求内容上的真实。他深知项目上的安全隐患及死角较多，习惯性违章较普遍，“抓安全首先必须抓好员工的安全意识的教育”。朴实憨厚的他每天总是面带憨笑，坚守在现场安全员的工作岗位上。同时，他利用下班时间，召集大家学习现场应急救援及现场消防演练；利用农民工平日不上班的闲暇时间，上课讲授安全知识，教他们怎样正确使用劳动保护用品，讲授重大安全事故案例。李世举用一点一滴的行动让每个人心中紧绷安全这根弦，在工作中相互监督、相互提醒，查找漏洞和薄弱环节，遇到问题及时通报，消除不安全因素与事故隐患。

一个工具包（包内储存着应急药品）、一个安全红袖章、一把扳手、一个扩音器、一瓶矿泉水，这就是正商安全员的真实写照。施工现场的每一处角落、每一个危险源部位，总是安全员们最关注的地方。为确保项目的安全、农民工的生命健康，安全员们以勤勤恳恳、任劳任怨的态度坚守在自己的岗位上，在平凡的岗位创造属于他们的巨大价值。

新乡正商金域世家
安全员 蔡彬

郑州正商国际大厦
安全员 李建杰

西南区域公司工程
管理部安全员 马海峰

郑州正商生态城
安全员 杨清池

郑州正商智慧城
安全员 李佳鑫

华东区域公司工程管理部
安全员 李亚宇

北京正商明苑
安全员 王传武

西北区域公司管理部
安全员 台文聚

## 安全文明施工获奖情况

完备的安全管理，使得正商多项项目获得奖项。以下为部分获奖证书：

荣誉证书

证书编号：2017050

正商善水上境园一期 7#、11#-12#、16#-21#楼 工地，被授予 2017 年上半 年度“河南省安全文明工地”称号，特发此证，以资鼓励。

施工单位：河南正阳建设工程有限公司　项目经理：周万里
安 全 员：张海东
监理单位：河南有建科建设监理有限公司　项目总监：郝江生
监督单位：郑州市建设安全监督站经开区分站　监督人员：张笑冰

河南省住房和城乡建设厅
2017 年 10 月 27 日

荣誉证书

证书编号：2017051

正商善水上境园二期 1#-3#、5#、6#、8#-10#、13#、15#楼及地下车库 工地，被授予 2017 年上半 年度“河南省安全文明工地”称号，特发此证，以资鼓励。

施工单位：河南正阳建设工程有限公司　项目经理：黄 波
安 全 员：李书芳
监理单位：河南有建科建设监理有限公司　项目总监：郝江生
监督单位：郑州市建设安全监督站经开区分站　监督人员：张笑冰

河南省住房和城乡建设厅
2017 年 10 月 27 日

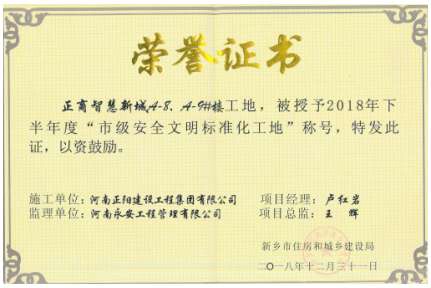
2017 年善水上境园一期、二期项目获得河南省安全文明工地称号

荣誉证书

河南正阳建设工程有限公司 授予 承建的 正商城禧园 5 号院 工程为郑州市建筑施工安全生产标准化示范项目，特发此证，予以表彰。

郑州市城乡建设委员会
2018 年 月 日

2018 年正商城禧园 5 号院项目获得郑州市建筑施工安全生产标准化示范项目


荣誉证书

正商智慧新城A-5、A-9#楼工地，被授予2018年下半年度“市级安全文明标准化工地”称号，特发此证，以资鼓励。

施工单位：河南正阳建设工程集团有限公司　项目经理：卢红岩
监理单位：河南永安工程管理有限公司　项目总监：王 辉

新乡市住房和城乡建设局
二〇一八年十二月三十一日

2018 年新乡智慧新城项目获得新乡市安全文明标准化工地

作为本土民营企业，正商一直将企业责任感作为行事的规范，在郑州房地产市场上，正商同全国前 20 强同台竞争，毫不逊色。

从以善水上境为首的上境系高端产品，到家河家、河峪洲的品质家系列产品，再到滨河铭筑、书香铭筑等铭筑系公寓类产品，正商均以高品质建造、高品质配套和高品质服务成为不少同行学习的标杆和典范。

# 03.
# 贴心物业打造美好家园

物业管理是房地产开发中的重要方面，在良好的居住环境和业主各方面权益等保障方面发挥着举足轻重的作用。

以品质著称的正商集团，格外重视企业的物业管理。在正商的物业体系中，有正商物业和兴业物联两个分支，在集团的高品质服务理念板块，物业板块主要做出“服务”的执行和落地。为了做好高品质服务，正商在一年的时间内，同时聘请了戴德梁行、世邦魏理士等五家世界顶级物业服务公司，为正商提供培训服务。

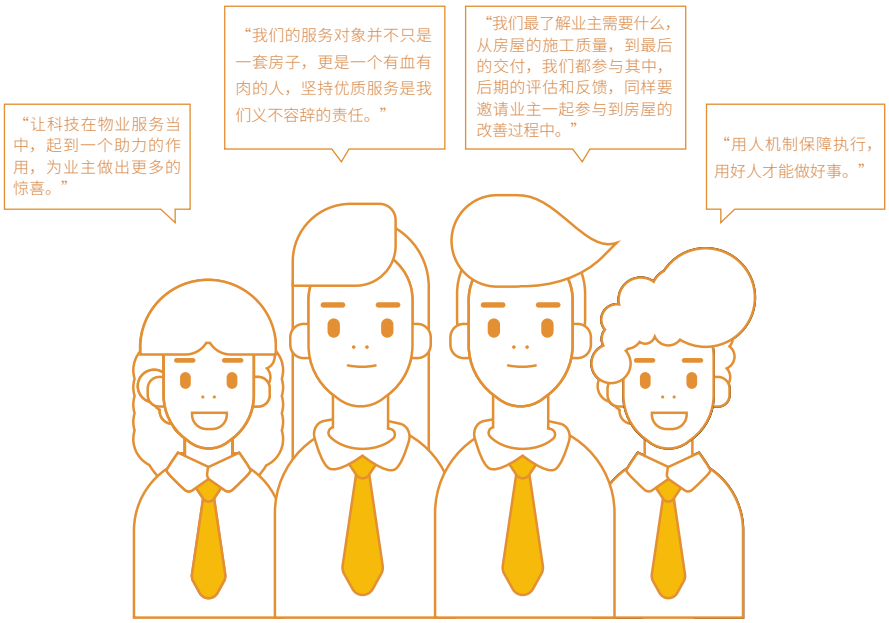
## “6 优”物业管理

正商物业当前累计接管面积 2000 余万平方米，服务项目 100 余个，已为 40 余万家庭带去品质、贴心的服务体验。随着集团公司的不断壮大，正商物业已逐步进入北京、青岛、海南、洛阳、信阳、新乡、许昌等异地项目的接管。管理业态涵盖多层、小高层、高层住宅、别墅及花园洋房、综合商业等多种物业类型。

正商集团物业始终坚持以品质服务为导向，注重客户满意度，提倡学习正能量，鼓励引导员工在工作中相互分享经验，全方面发展。

在物业服务内容中，正商提出了“6 优”的物业服务理念。

正商集团首席客服经理们的职责就是指导监督服务品质、服务态度、口头承诺、风险提醒等，进行检查管理，协调处理道路、水电气暖、教育等配套问题，参与处理客户投诉，跟进落实客户问题的解决，建立有效的问题处理机制。




## 专业物业人员，智慧服务体系

正商物业当前员工 4000 余名，2014 年 11 月份通过了 ISO9001：2008 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证和 BS OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证，全力为广大业主提供高品质的物业服务。

同时，正商物业以客户为中心，借助互联网与大数据技术，线上、线下融合，搭建由“智慧物管云平台（明源云）+ 可视对讲系统 + 慧眼科技中心 + 信息指挥中心”组成的智慧服务体系，实现咨询、缴费、报修等高效的一体化服务。

专业化管理：电梯维保公司、消防维保公司、绿化养护队。自行维保电梯数量 1378 部，绿化养护面 277 万㎡，所有项目均实现保洁精细化。

| 正商物业荣誉情况 |
| --- |
| 郑州市五星小区 9 个，郑州市物业服务专项样板 28 个，郑州市物业服务居住示范项目 39 个，河南省物业服务居住物业示范项目 10 个 |

| 时间 | 荣誉 | 颁奖单位 |
| --- | --- | --- |
| 2004 年 | 荣获河南物业管理名企 20 强 | 郑州市房地产与物业协会 |
| 2005 年 | 河南省物业商会会员单位 | 河南省物业商会 |
| 2006 年 | “金色港湾”小区被评为“省级园林示范单位” | 河南省园林局 |
| 2007 年 | “优质服务月活动”先进单位 | 郑州市物业与房地产协会 |
| 2008 年 | 郑州市物业管理服务先进单位 | 郑州市物业与房地产协会 |
| 2009 年 | 2008 年度先进单位 | 郑州市人民政府与人事局 |
| 2010 年 | “蓝钻”小区被评为“河南省物业管理优秀住宅小区” | 河南省住房和城乡建设厅 |
| 2011 年 | 中国物业管理最具社会责任企业 | 中国物业管理协会 |
| 2012 年 | 2011 年郑州物业管理发展十五周年“综合实力二十强” | 郑州市物业管理协会 |

| | | |
|---|---|---|
| 2015 年 | 物业服务品质提升活动优秀组织单位 | 郑州市物业管理协会 |
| | 2015 年物业管理诚信企业 | 郑州市物业管理协会 |
| 2016 年 | 中国物业服务百强企业 | 中国指数研究院 |
| | 中房网物业管理综合实力 50 强以及中国房地产大数据联盟成员单位 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |
| 2018 年 | 2018 中国物业管理企业综合实力 50 强 | 中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心 |
| 2019 年 | 郑州市职工技术运动会“优秀组织奖” | 郑州市物业管理协会 |
| | 恒钻、明钻沁园小区被评为“河南省物业管理优秀住宅小区” | 河南省住房和城乡建设厅 |

# 四大服务体系

正商集团旗下的另一个物业公司——兴业物联自成立以来，秉承“为优秀企业创造价值空间”的品牌使命，不断引进国际先进物管理念和服务经验，以科技技术驱动为核心，提供高品质的物管服务。兴业物联专注围绕建筑智能化和物联网大数据领域，在智能社区和智能办公、企业远程管理等方面进行了深入的研究和应用，实践智能科技与传统物业的高效结合，逐渐树立物业行业标杆形象。

| 商务写字楼专业服务 | |
|---|---|
| 十项写字楼<br>专业服务 | ① 24 小时资产管理<br>②远程监控系统<br>③专业团队循环保养<br>④设施设备专项维护<br>⑤房屋资产运营<br>⑥停车场智能管理系统<br>⑦访客直通专属服务<br>⑧云梯空管理系统<br>⑨直饮水健康系统<br>⑩新能源智能充电系统 |
| 三大核心优势 | **全产业链服务能力：**兴业物联从市场研究、招商租赁、营销推广策划到后期商业物业服务、品牌推广、车位销售、多种经营等专业领域，具备全产业链综合服务能力。<br>**丰富的企业及高端客户资源：**依托 20 余个在管项目，服务企业 5000 余家，服务客户 10 万 + 以上，具有优质的企业高端客户资源。<br>**高性价比的资产运营：**经过多年的积累沉淀，将企业的产品及服务相结合，为您带来商务合作的便捷性和收益的显著性。 |
| **公寓酒店贴心服务** | |
| 十二项公寓 /<br>酒店<br>贴心服务 | ①自助洗衣服务<br>②共享休闲书吧<br>③拎包入驻服务<br>④汽车美容服务<br>⑤共享健身服务<br>⑥白领餐厅服务<br>⑦企业会务服务<br>⑧商业接待服务<br>⑨宴会服务<br>⑩场地租赁<br>⑪活动策划<br>⑫主题沙龙 |
| 三大核心优势 | **更多细节服务：**通过 60 多项服务细节标准的制定，把服务的细节做到极致，给予用户更贴心的服务体现。<br>**更懂客户体验：**经过不同类型服务经验的积累，不断提升服务品质和专业，我们更懂客户的体验。<br>**更优解决方案：**兴业物联针对不同的客户需求，在服务过程实现无缝对接，提供专业解决方案。 |

| 高端住宅定制服务 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 十五项高端住宅定制服务 | ①专属管家一对一定制服务<br>②多层次社区活动<br>③宠物照看<br>④业户档案 | ⑤便民服务<br>⑥ 10 分钟服务响应机制<br>⑦全天候安全管控<br>⑧多层次环境生态养护 | ⑨礼宾行李服务<br>⑩委托代办<br>⑪精细化保洁<br>⑫ 24 小时静候 | ⑬社区圈层，私宴服务<br>⑭ 9 重安防体系<br>⑮ 24 项零干扰 |
| 四大核心优势 | **私人定制专家：**兴业物联在高端物业服务中，提供一对一定制服务，热情专业，变被动服务为主动沟通，不仅止步于让业主满意，更致力于给业户带来惊喜和感动的服务体验。<br>**私享安全空间：**在定制化的服务过程中，我们更注重于客户体验。私人保镖服务随时待命，肩负着业户生命财产安全，为业户营造安全而隐秘的私人空间。<br>**静谧雅典园林：**全天零干扰的清洁服务模式，充分考虑业主感受，营造温馨典雅的公共环境。通过专业的私人园林师，提供专属化服务，尽享高端服务体验。<br>**安适生活保障：**兴业物联的专业工程团队，必须持有相关操作证书，技术精湛，专业技能经验丰富。24 小时全天候随时待命，私人定制维修预约体验。 | | | |
| **拓展项目品质服务** | | | | |
| 九项拓展项目品质服务 | ①专业品质服务<br>②电子巡检<br>③能耗管控 | ⑤设备维护<br>⑥消防管理<br>⑦定期检测 | ⑧社区安防<br>⑨主动寻找客户需求 | |
| 三大核心优势 | **丰富的经验积累：**兴业物联一直专注于物业行业的品质服务，通过十几年的专业服务沉淀，更具有丰富的经验积累。<br>**专业的服务团队：**通过专业的服务团队，打造高素质的人员标准。在物业行业领域，更具有专业代表性。<br>**强大的品牌支撑：**兴业物联隶属于正商集团，也是上市公司，在物业运营上，更具有品牌溢价价值。 | | | |

| 兴业物联荣誉情况 | | |
|---|---|---|
| 时间 | 荣誉 | 颁发机构 |
| 2016 年 9 月 | 2016 年中国物业服务特色品牌企业 | 国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院 |
| 2017 年 2 月 | 物业管理先进集体 | 中共郑州市郑东新区商都路工作委员会、郑州市郑东新区商都路办事处 |
| 2017 年 2 月 | 2016 年度郑州市物业管理行业先进单位 | 郑州市物业管理协会 |
| 2017 年 6 月 | 2017 中国物业服务百强企业 | 中国指数研究院 |
| 2017 年 9 月 | 2017 中国华中物业服务领先品牌 | 中国指数研究院 |
| | 新三板挂牌 | |

| | | |
|---|---|---|
| 2018 年 6 月 | 荣获 2018 中国物业服务百强企业 | 中国指数研究院 |
| 2018 年 9 月 | 荣获 2018 中国华中物业服务领先品牌 | 中国指数研究院 |
| 2019 年 6 月 | 2019 中国物业服务百强企业 | 中国指数研究院 |
| | 2019 中国华中物业服务领先品牌 | 中国指数研究院 |
| 2019 年 12 月 | 2019 年度郑州市物业管理行业先进单位 | 郑州市物业管理协会 |
| 2019 年 12 月 | 2019 年度河南省物业管理行业先进企业 | 河南省物业管理协会 |
| 2019 年 12 月 | 2019 年度河南省物业管理行业品牌企业 | 河南省物业管理协会 |
| 2020 年 3 月 | 港交所挂牌上市 | 香港交易所 |
| 2020 年 5 月 | 中国物业服务百强 | 中国指数研究院 |
| 2020 年 6 月 | 抗疫标杆先锋奖 | 河南省房地产业商会 |
| 2020 年 9 月 | 中国物业服务区域领先品牌 | 中国指数研究院 |

# 智慧创新，打开美好生活

**智慧社区**

爱办 APP

**智慧楼宇**

智能云梯控系统
智能访客系统
停车场智能管理系统

**人工智能**

无人机巡视
机器人迎宾接待
机器人智能清洁

## 智慧社区

兴业物联自主开发的物业 APP，是基于人工智能、物联网、大数据和云平台技术，把方便快捷的服务功能与用户需求完美结合在一起，具有轻松实现缴费、报修、一键开门、自助停车缴费等多种定制服务。

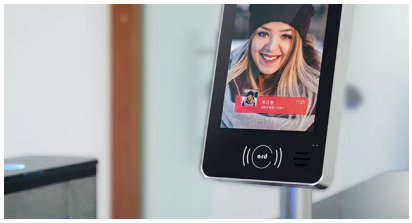
## 智慧楼宇

### 智能云梯控系统

云梯控系统通过有效的监控运营能够实时掌握电梯的各种变化，这种变化包括电梯使用期间不同的访客量和使用量，并对这些数据进行及时统计和分析运营，保障每部电梯的安全运营。

### 智能访客系统

兴业物联智能访客系统，是将各种智能访客应用进行整合的一个综合性管理应用系统。系统采用先进的网络通讯技术、全触控技术及智能管理软件，实现管理的自动性、智能性和安全性，使整个管理更具人性化。



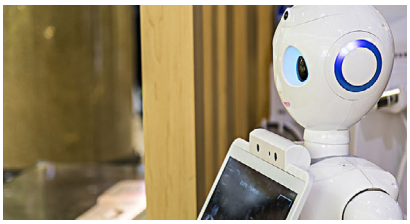
### 停车场智能管理系统

通过自动识别车辆信息，可实现自动缴费、停车场智能引导、车位信息实时展示等。根据停车场的车位占用状况、内部行驶路线等信息，对停车场进行实时的监控分析，并把数据发送到处理中心，通过信息的处理反馈，体验优化、便捷的停车服务体验。

## 人工智能

### 无人机巡视

兴业物联采用无人机巡视，一方面能够在高空监控写字楼周边的突发状况，预防突发事件发生；另一方面还能在巡视过程中对突发状况进行多角度拍摄、取证，大大提高了写字楼物业管理的效率和质量。



### 机器人迎宾接待

兴业物联已开始在所管理的写字楼大堂放置智能机器人，机器人融合多种传感器信息，认知外界环境，并通过人工智能算法决定机器人的迎宾动作。

### 机器人智能清洁

兴业物联特有的机器人智能清洁服务，通过规划路线、障碍物识别、距离识别等功能，下达指令后既不打扰客户的日常活动，又缓解了保洁人员的工作压力。

# 04.
# 科技迭代创造前沿未来

正商集团旗下的河南物象智能科技有限公司创立于 2017 年 8 月，主要从事建筑智能化工程设计及施工、安全技术防范工程设计及施工、计算机系统集成等。

## 让美好生活拥有智慧大脑

物象智能主要从事建筑智能化工程设计及施工、安全技术防范工程设计及施工、计算机系统集成等。物象智能是提供建筑智能化、物联网领域应用、发展以及实施落地的整体方案解决商。致力于建筑智能化、物联网领域的应用发展，面向城市管理者、建筑群体的建设和使用者、家庭用户、运维者，提供领先的智能产品、应用解决方案和专业优质服务。

“创新引领时代，智慧点亮生活”。以云计算、物联网、大数据、AI、5G、区块链等为代表的新技术让智慧生活的更多场景成为可能，随着智慧教育、智慧医疗、智慧养老、智慧出行以及智慧社区等概念的不断发展，智慧生活将体现在生活中的方方面面，必将极大地丰富和方便人们日常工作、学习、生活。

公司自主研发了智慧物业系统、智慧园区系统、智慧运维系统、智能监控系统与智能门禁系统，并于 2019 年 11 月份成功申请了软件著作权。基于产品化、可复制扩展、可服务运营、可推广的企业愿景，构建物象特有的智慧化平台体系，使之成为自我进化的有机生命体，持续生长。

## 树立行业标杆

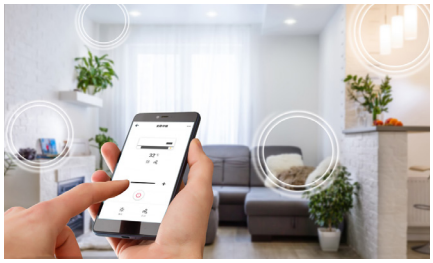
用 IOT 技术构建基座，以云计算、大数据实现社区空间场景服务，树立具有自身特色的智慧社区服务标杆。

## 助力提升品牌实力

智慧生活顺应时代科技的发展趋势，公司以“为业主打造高品质生活”为宗旨，为业主带来全新的生活体验，为项目树立良好的口碑和形象。

## 打造业主全新的生活体验

悦心 + 专属 APP, 升华业主使用体验，增加认同和归属感，为业主提供更加便利、便捷的增值服务，提升业主生活幸福感。



2020 年 4 月份，公司研发的智慧园区系统、智能监控系统和智能门禁系统符合《进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》和《软件产品评估标准》的有关规定，被认定为软件产品，同时河南物象智能科技有限公司也被评为双软企业。

图：智慧生活的价值提升

# 新材料新工艺助力更好未来

正商集团公司在不断完善工程建设工艺标准的同时，也在着手研究并尝试应用新材料与新工艺。

## 敷面 EPS 板防火分隔条分仓体系

“敷面 EPS 板防火分隔条分仓体系”是 2020 年推广和实施的一种新型外墙保温系统，该系统在兼顾建筑节能与防火安全方面具有创新性，达到国内领先水平，具有节能、环保等优点。

目前在环郑州区域新乡城市公司和华南区域公司部分项目已开始实施此项技术，集团公司也已建立了该新型外墙保温系统的施工标准化，并于 2020 年 6 月份开始执行。

## 模块化装配技术

建筑业是国民经济的重要支柱产业，对经济社会发展作出了重要贡献，但长期存在资源消耗大、劳动环境差、质量通病多、生产效率低等问题。为了节约资源能源、减少施工污染、提升质量安全水平、提高劳动效率、培育新产能新动能，实现建筑业转型升级，国务院办公厅印发了《关于大力发展装配式建筑的指导意见》，标志着我国装配式建筑进入了全新的阶段，是我国建筑建造方式从现浇向装配式转变的标志性节点，具有重要意义。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。

**装配式建筑**

- 标准化设计
- 工厂化设计
- 装配化施工
- 信息化管理
- 智能化应用

- 装配式混凝土结构
- 装配式钢结构
- 装配式现代木结构建筑

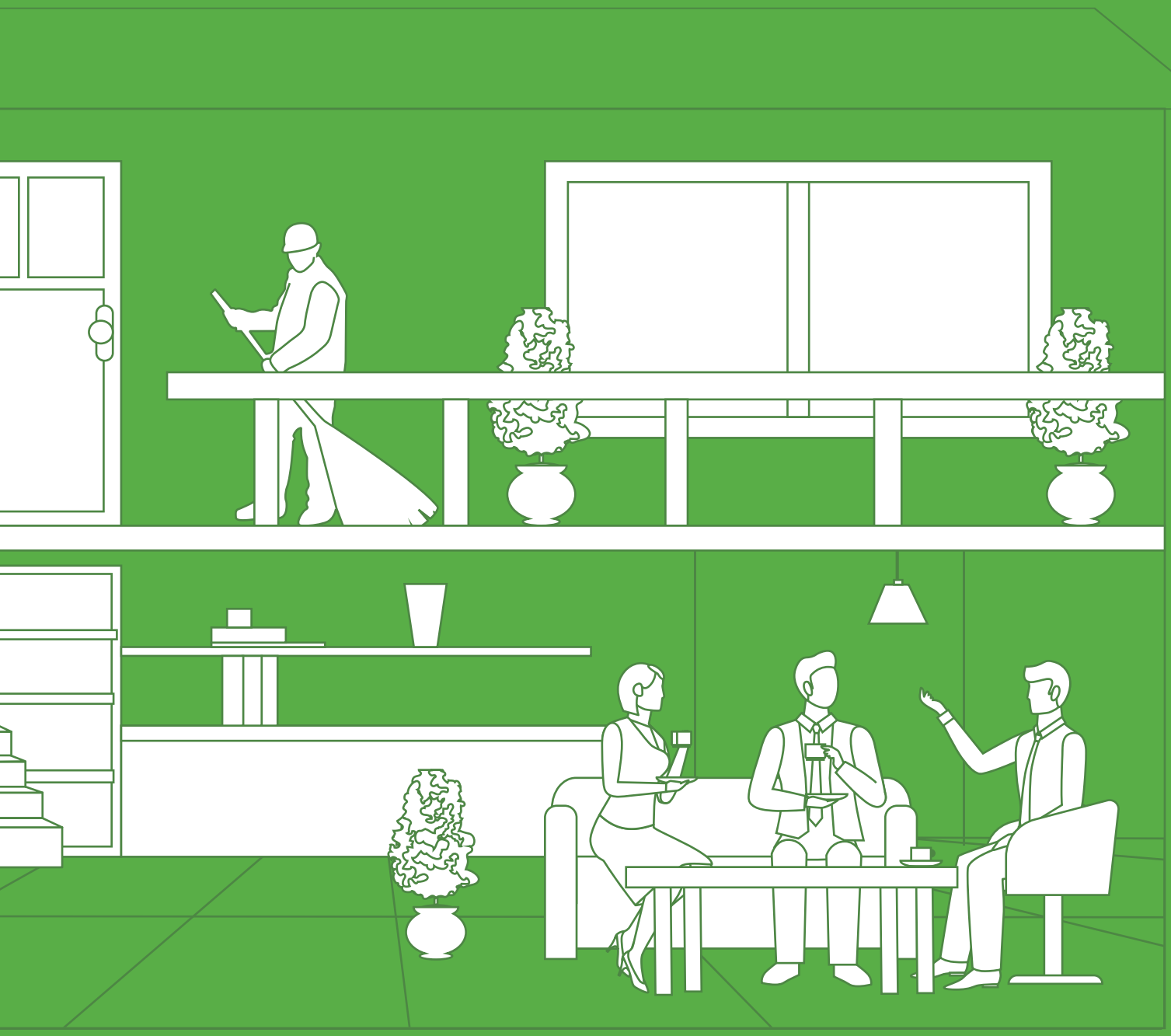
政府近期不断发文鼓励，大力推进装配式建筑产业化。未来装配式建筑必将得到广阔发展。为响应国家的号召，正商集团将积极推广发展新技术，努力研发节能环保新科技，缓解社会资源消耗问题，走可持续化发展道路，承担起企业相应的社会使命。

# 04

## 节能环保
## 绿色正商

# 正以致强，商誉全国

正商集团自创立以来，始终追求绿色环保高质量发展，从源头把控绿色供应，严格治理建筑扬尘，追求人与自然和谐相处，大量应用新科技新技术，服务业主，造福社会。



# 01.
# 绿色供应，合作共赢

正商集团共有八大业务板块，主要业务为房地产开发和物业服务，其他业务有工程建设、酒店管理、医院管理、精细化工、教育、投资和信托基金管理。

## 加强供应链责任管理，促进市场良性发展

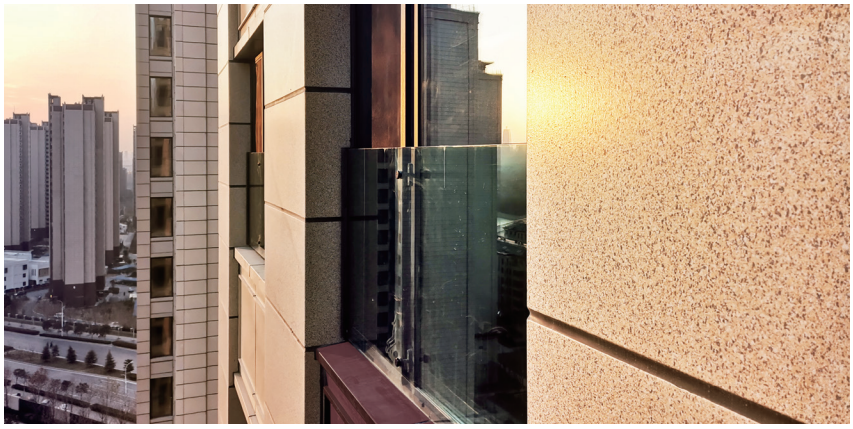
公平有序的竞争环境是企业实现优胜劣汰、健康发展的基础。正商集团招采部门坚持从思想上牢固树立履约意识，从制度上加强责任管理与反腐防控，从行动上公平、公正、公开地展开合作，促进市场良性发展。一直以来，正商集团的招采始终坚持执行以下制度：

| 招采制度 | |
|---|---|
| 供应商管理制度 | • 多级、多部门供应商考察制度，从源头上选择优质供应商；<br>• 多级、多部门供应商评价制度，设置供应商多级评价体系，优胜劣汰；<br>• 将不诚信的供货商纳入黑名单，定期取消或者永久取消在正商集团竞标资格。 |
| 供应商权益保障制度 | • 定期召开供应商大会，和合作供应商进行面对面沟通，对优秀供应商进行表彰；<br>• 设立审计监察部，对所有采购、施工、结算等全过程行为进行监督监察；<br>• 依法订立商业合同，公平合理地进行利益分配。 |
| 反腐反黑制度 | • 与供应商签订廉洁承诺书；<br>• 作为万科采筑房地产供应链反“黑”联盟成员单位，参与问题供应商评价择优工作；<br>• 定期进行员工反腐教育，参观检察院教育基地，从员工内心进行根本净化；<br>• 招采人员轮岗制度，最大限度避免贪腐事件发生。 |
| 投诉制度 | • 设立总裁邮箱并在合同中进行明示，供应商对合作过程中存在的问题可直接向总裁进行投诉。 |

# 从源头把控绿色采购

随着资源的紧缺和环境的恶化，绿色供应链管理作为循环经济在企业层面的实践，可以在上下游企业之间建立起战略联盟，共同且更有效地实现绿色发展。正商长期支持并执行绿色供应链行动，不断探索和推进建筑节能、低碳减排领域的相关工作，为整个行业的可持续发展贡献力量。

| 绿色供应 | 优点或细节 |
| --- | --- |
| 外墙立面采用铝板代替石材 | 1. 减少石材开采、加工环节产生的环境污染；<br>2. 无需经常清洗，减少后续污染；<br>3. 表层漆面采用氟碳漆，经久耐用；<br>4. 铝板使用后可废料回收后再利用，减少石材等不可再生资源使用。 |
| 严格把控装修工程用材 | 1. 所有装修材料要求 E1 级以上；<br>2. 部分材料达到行业要求最严格的日本 F4 星标准。 |
| 严格把控供应商企业环保体系 | 未取得国家环保认证体系证书的供应商坚决不采用，减少加工过程因废水废气物排放给环境带来的污染。 |



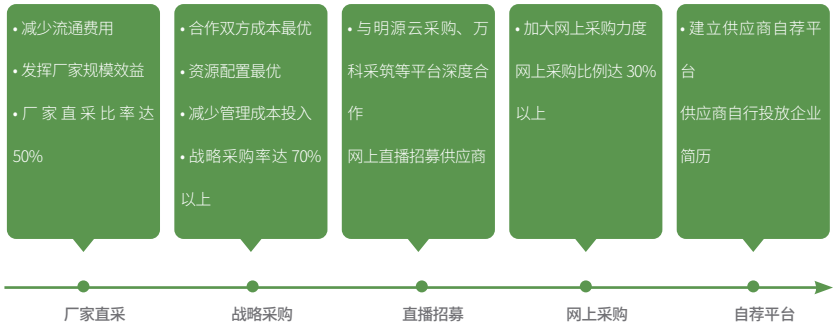
## 案例：

### 建筑材料优中选优

材料、设备选择是工程品质的基础，决定了建筑是否经久耐用。正商集团所使用的材料均为国内外龙头企业的产品，如：防水材料使用“东方雨虹”“雨中情”等；铝合金窗型材采用“凤铝”“兴发”；窗户五金采用“坚朗”德国“丝吉丽娅”……

在装修工程中，墙砖空鼓是质量通病。为了保证品质，正商多年以来坚持粘接剂甲供，并且不计成本的使用“雷帝”“德高”等行业高端进口品牌，并由厂家对每个项目工人进行多轮次施工工艺交底。经过努力，目前墙砖空鼓问题得到了根本性的解决。

同时，正商集团坚持高效管理自身供应链，坚持透明采购。在采购过程中，在保证合法合规的前提下，正商尽量简化流程，拓宽采购渠道，减少各方成本和资源投入。



# 优质合作互惠共利

每年年会，正商都会邀请几十家合作伙伴来参加。正商集团董事长张敬国说：“跟正商合作的任何一家供应商都要跟上正商的发展步伐，都要像正商人一样树立高品质意识，不管是产品还是服务都要确保高品质，否则只能被淘汰出去！”他同时表示，今后要给施工方、供应商留出足额的利润，确保及时结款。正商扶持上下游供应商，让每一个供应商和正商一样追求高品质，与正商一起共同分享高品质的成功红利。

## 深圳安联智能控股集团有限公司

深圳安联智能控股集团有限公司（简称“安联智能”）自 2010 年以来与正商集团保持着良好的合作关系。安联智能在 2017-2019 年度，连续三年与正商集团签订合同超过 1 亿元。

在正商集团高速发展的带动下，安联智能不断进步并先后荣获“2017 年度全国智能化建筑优质工程奖”“2018 年度改革开放 40 周年河南省地产行业优秀供应商”以及河南正商集团的“优秀供应商”等多项荣誉，发展成为全国智慧社区、智慧办公、智慧酒店、智慧安防、智慧学校、智慧医院等智能化工程平台建设的知名企业。

## 北京建贸新科建材有限公司郑州分公司

北京建贸新科建材有限公司郑州分公司（简称“郑州建贸”）于 2015 年与正商集团达成美国科勒品牌五金洁具战略合作协议，累计合作项目 40 余个。从最初合作金额 90 万的向阳广场项目，到累计为正商供货达到 9200 万元，两家企业的合作项目遍布河南、武汉、海南等多个省市。正商对高品质的追求促使郑州建贸的服务品质不断提升，郑州建贸从与正商的合作中得到了自我升华。

## 郑州市马斯诺电器设备有限公司

郑州市马斯诺电器设备有限公司（简称“郑州马斯诺”）是世界顶级卫浴品牌—瑞士劳芬的河南地区代理商。自 2016 年以来，郑州马斯诺就瑞士劳芬洁具卫浴产品与正商集团北龙湖上境系项目开始合作，短短几年内正商上境系洁具产品几乎全部选用了劳芬品牌，累计供货量已经达到了一个多亿。郑州马斯诺在和正商集团合作的过程中感受到正商对产品品质的严苛追求和高效管理，在之后的运营中大大提高了公司整体的管理水品。

## 郑州市雅生实业有限公司

郑州市雅生实业有限公司（简称“雅生实业”）自 2017 年以来与正商集团保持着良好的合作关系。从正商的善水上境开始，到珑湖上境、珑水上境、祯瑞上境等一系列建筑均使用雅生实业代理的德国进口高端卫浴：汉斯格雅和高仪。高品质和高服务的驱使带动了雅生实业产品质量和服务水平的双向提升，更好地服务正商的同时也促进了雅生实业自身的成长。

正是由于与这些优秀供应商们的合作，正商建筑的上境系列才能够称为集大成之作，成功树立了郑州区域顶级豪宅的标杆。

# 严格招采，品质追求

正商集团通过合理的招采流程、完善的成本控制体系，在实现高周转的同时保证了施工的品质，赢得了市场及口碑。

对于房地产行业来说，前期土地拿到之后，快速的回笼资金对企业运营至关重要。正商招采中心通过先进的明源系统、创新高效的主体清单招标模式，结合公司现有的标准化施工做法，能够快速地组织施工单位进场，尽快达到各项进度节点。

## 案例：

### 责任招采，效率与品质共存

2019 年 3 月的一天，正商招采中心接善水上境项目紧急通知，善水上境会所第二天就要提前向业主开放，而定制家具成品还远在千里之外。

为了让第一批业主看到正商追求高品质的用心，将最好的一面呈现给业主，招采中心迅速反应，协调供应商紧急安排车辆，对接供应商仓库装车、发货，实时跟踪物流司机位置，安装人员做好准备。在项目部、设计部门等其他部门的通力配合下，定制家具及时到货，并且按照设计要求进行摆场完毕，善水上境会所顺利开放，受到业主们的一致好评。

从广东到河南 1500 多公里，从装车到安装完成 36 个小时，从晚上 9 点货车进入郑州市区，到凌晨 3 点摆场完毕，招采中心人员全程跟踪、协调，几乎做到了分秒不差。在肯定和赞誉声中，我们看到的是正商招采中心对责任、效率和高品质深入骨髓的追求。

# 02.
# 施工防尘，绿色办公

## 绿色施工

随着郑州城市框架的进一步拉大，房地产建设作为城市发展中更迭换代的重要力量，大量的工程建设和施工，势必会在工地周围产生扬尘等环境污染问题。如何将这些建设中的污染控制在工地之内，成为众多工地建设过程中的重点命题之一。

正商集团各项目在施工建设过程中，高度重视扬尘治理工作，形成了一套完善的治理体系。

| 具体措施 | | 优点 |
|---|---|---|
| 施工现场 | 工地大门处的步道和进出口铺设彩色金刚砂 | 美观，耐磨，防起尘 |
| | 工地外街道时常有洒水车和环卫清洁车辆打扫 | 保持清洁，预防扬尘 |
| | 工地围挡上安装双向喷淋装置 | 对内预防工地内扬尘，对外预防街道扬尘；增加空气湿度 |
| 投诉制度 | 对所用扬尘网进行抽检，每平方不少于 800 目，不达标不进场，并将不诚信的供货商纳入黑名单 | 防尘的同时也加强了责任管理 |
| | 覆盖标准使用双层网连续搭接铺设，搭接处不低于 15 厘米，纵横向每隔 1 米，用一次性筷子连接 | 高标准防尘，简洁美观 |

**喷淋防尘**

喷淋防尘的三道防线，形成了三维立体交叉喷淋作业，实现高效防尘。

- **第一道防线** 围挡喷淋装置基本实现全天喷淋 | 01
- **第二道防线** 工程主体上喷淋每天开放时间不少于 12 个小时 | 02
- **第三道防线** 项目工地引进塔吊喷淋装置 | 03

| 正商集团扬尘治理专员制度 |
| --- |
| ①在项目各层设立一名监督员，对沉渣池进行定期清理，不造成其他区域的污染。 |
| ②在施工区域的出口处，项目除了配备全自动的冲洗设备以外，还专门增设了一个手持喷头装置，由专人监督，每日填写冲洗报告，杜绝对外围道路的污染。 |
| ③降尘专员对于开挖现场和铺设防尘网的区域，要用洒水车进行洒水降尘，做到 100% 湿法作业。 |
| ④建立奖惩制度。对于做得好的人员进行现场奖励，对于不积极配合的人员，及时给予处罚。处罚达到 5 次的工作人员，将被项目公司立即辞退。 |

为解决扬尘污染问题，正商集团从多方面下手，建立了规范全面的管理制度，真正做到了将扬尘治理工作细致化、日常化。

# 绿色办公

世邦魏理仕中国区资深董事谭健雄表示：“绿色商务代表着我国写字楼发展的方向，绿色建筑对写字楼的商务品质、办公体验以及物业保值、增值，对楼宇经济的可持续发展至关重要。在商务办公领域，绿色办公就是金山银山。”

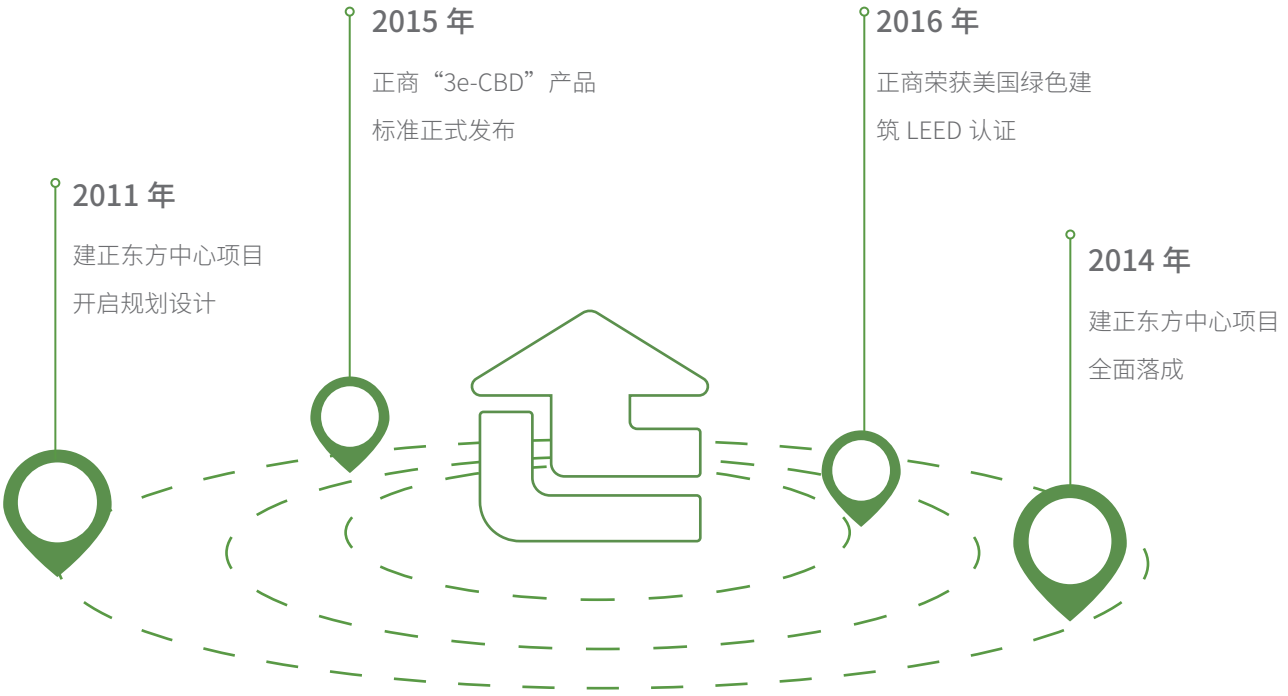
2015 年 12 月 17 日，正商“3e-CBD”产品标准正式发布。严格落实标准的同时，正商建筑结合周边住宅、商业以及完善的市政和生活配套设施，实现了 80% 以上的办公人群徒步或乘用公共交通上下班，打造了绿色低碳、健康快乐、舒适方便、开放共享的半小时生活圈。

## 案例：

### 正商建正东方中心

早在 2011 年，在建正东方中心规划设计之初，正商即决定采用国际绿色建筑标准设计和施工，所有照明设备采用 BA 系统进行节能降耗，利用玻璃幕墙采光，电机设施变频控制，有效降低电能能耗，注重地面景观和屋顶花园有机结合。在材料的选用上，建正东方中心大量采用天然石材、天花、网络地板等环保材料，注重提高资源利用率，减少碳排放。

成品房不仅是住宅地产的大势所趋，也是商务办公的必由之路。建正东方中心四栋写字楼全部采用全精装交付，成为郑州首座全精装写字楼样板工程。荣获美国绿色建筑 LEED 认证，是对建正东方中心的加冕。




# 环保合规化

在环保合规化方面，正商严格按照政府要求，执行环保方面的规章制度。设置专门人员，对项目工地扬尘治理严格监控执行。

| 正商集团扬尘治理专员制度 |
| --- |
| ①在项目各层设立一名监督员，对沉渣池进行定期清理，不造成其他区域的污染。 |
| ②在施工区域的出口处，项目除了配备全自动的冲洗设备以外，还专门增设了一个手持喷头装置，由专人监督，每日填写冲洗报告，杜绝对外围道路的污染。 |
| ③降尘专员对于开挖现场和铺设防尘网的区域，要用洒水车进行洒水降尘，做到 100% 湿法作业。 |
| ④建立奖惩制度。对于做得好的人员进行现场奖励，对于不积极配合的人员，及时给予处罚。处罚达到 5 次的工作人员，将被项目公司立即辞退。 |

# 绿色建筑

绿色建筑集节地、节水、节能、节材和环境保护要求于一身，是最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。正商集团切实执行各项环保建筑发展规划，全面提升住宅项目的环保节能效益，为客户提供与自然和谐共生的绿色建筑与人居环境。

**节能**

从节能角度考虑建筑体型系数；
充分考虑自然采光和通风，使用节能型产品。

**节水**

使用优质阀门配件；
设置雨水回收系统；
使用智能自动喷灌节水技术。

**节地**

巧妙设计地下车库、储藏间、设备间等项目；
广泛应用分层式景观绿化。

**节材**

广泛使用高强度钢筋；
使用良好保温性能的预拌砂浆；
使用更节材的预拌混凝土。

## 节能

正商绿色建筑采用多项节能措施，从节能角度考虑建筑体型系数，按人体最优感受角度确定窗墙 比例；另充分考虑自然采光和通风，使用壁挂式太阳能、外层 LOW-E 玻璃、多层中空玻璃、节能灯、外墙保温等节能型产品。

## 节水

节水技术在正商的绿色建筑中有多项运用。使用优质阀门配件，避免因管网漏损造成水资源浪费；设置雨水回收系统，雨水回收处理后，用于绿化灌溉、水景补水及道路冲洗等，节约了大量的自来水资源；在绿化灌溉上使用智能自动喷灌节水技术，有效提高了水资源利用率。

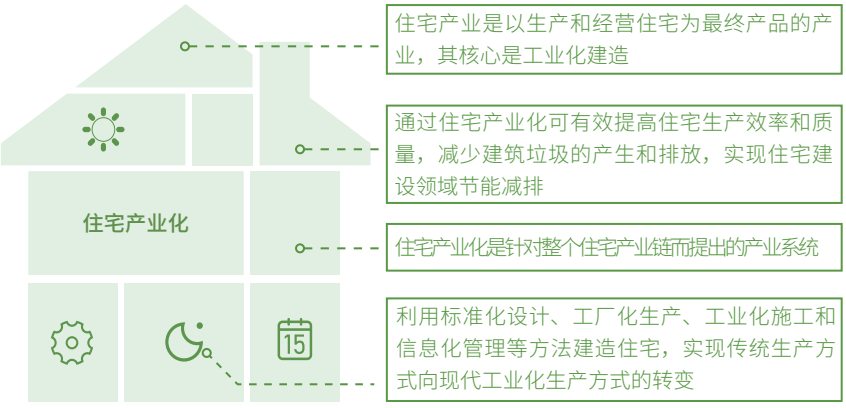
## 节地

在建筑向上发展的同时，正商也充分考虑到其向下发展的可能。地下车库、储藏间、设备间的设计与应用，让地下空间真正发挥了作用。此外，分层式景观绿化的应用，在改善环境、净化空气的同时也节约了大量土地资源。

## 节材

新型建材的使用也让建筑为节能减排做了不少贡献。高强度钢筋的广泛使用，节约了钢用量；预拌砂浆也因其良好的保温性能为建筑节省了不少能源，使建筑冬暖夏凉。绿色建筑所使用的预拌混凝土相较传统混凝土拥有质量好、材料消耗少、工效高等多种优点。

# 住宅产业化




正商集团时刻关注住宅产业化这一新的发展方向，通过系列化、标准化的研发工作，为住宅产业化的发展奠定了坚实基础。

**好：精益**

通过工厂式的混凝土构件生产方式，从根本上解决房屋质量问题，将建筑的误差从厘米级缩小到毫米级，提升建筑构件质量，杜绝“跑冒滴漏”等建筑通病。

**快：高效**

装配式建筑通过工厂预制构件、现场组装的方式进行施工，工期相较传统工艺可节约 40 % 左右，极大提高作业效率。

**省：环保**

工业化的建造方式可将大部分湿作业转入工厂，能大量减少施工现场的湿作业，降低资源和能源的消耗。根据测算，生产装配式建筑的预制部件可以节水 80%、节省 70% 的周转材料。

图：正商建筑三大优势特点

正商集团多年以来积极推进住宅产业化工作，北京正商明苑、雅筑佳苑项目率先应用竖向构件现浇、水平构件预制、内隔墙预制相结合的建造技术；郑州正商书香铭筑、美誉铭筑项目应用整体卫浴，形成了一套完善的解决市场需求、节能环保、适合企业发展的住宅产业化技术体系。

正商集团的住宅产业化技术体系共包含六大技术，在大幅提升了建筑质量、缩短施工时间的同时，也起到了环保节能的作用，使得正商集团的建筑都具有好、快、省三大优势特点。

## 铝合金模板技术

将传统的木模板及支撑体系改为铝合金模板及支撑体系，其最大的优点在于精度高、混凝土表面平整光洁，基本实现全部混凝土墙面的免抹灰。

## 预制装配式技术

对剪力墙、楼板、楼梯、阳台板等进行预制，解决传统建筑“跑冒滴漏”问题，大幅缩短房屋建设周期。

## 管线分离

通过设备专业的精细化设计以及与室内装饰装修设计的紧密配合，将设备管线由传统的结构层或建筑垫层内暗敷改为建筑吊顶内非预埋式敷设，可以极大程度地降低业主后期维修及改造成本。

## 外窗台防水构造

基于全混凝土外墙技术和铝合金模板的高精度，将传统门窗洞口周边的单一材料防水，提升为“构造防水 + 材料防水”，彻底解决门窗洞口周边的渗水、漏水等问题。其中 45°窗台更是公司独有的构造特色，大大降低了外窗渗水的几率。

## 混凝土外墙技术

有效避免外墙上不同墙体材料交接部位的开裂和渗漏问题; 同时实现外墙免抹灰，避免外墙空鼓、开裂、装饰层脱落等现象发生。

## 轻质隔板墙

轻质隔墙板是一种新型节能墙板，采用轻质材料或轻型构造制作，用于室内非承重隔墙部位，具有质量轻、外观平整、免抹灰、施工便捷等优点，在极大提升劳动效率的同时减少建筑垃圾的产生。

## 案例：

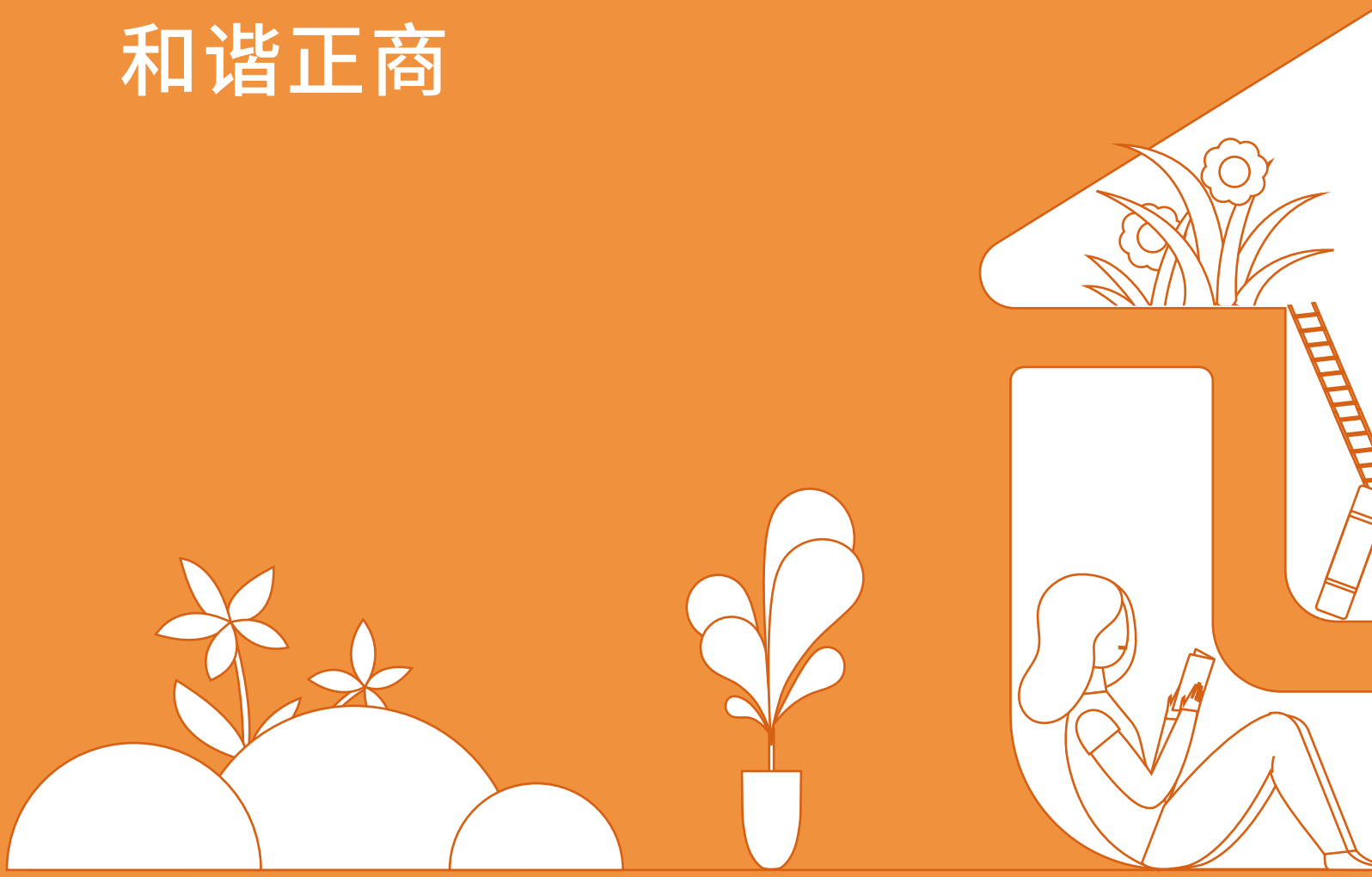
### 合理施工组织，减少资源浪费

“传统设计 + 二次装修”往往是建筑施工完成后，才进行装修设计和施工。正商集团通过完善的标准化设计体系，做到主体阶段按装修图纸预留预埋到位，减少二次改造所产生的建筑垃圾、资源浪费、环境污染、噪音污染等。同时也减轻了业主入户后自行装修所造成的精力、财力投入。

正商集团积极相应政府号召推行精装修房，预计未来三年的精装修房数量将呈跨越式增长，进一步促进实现成品住宅的绿色环保、用户满意、企业发展、社会和谐的多赢目标。

# 05

## 以人为本
## 和谐正商



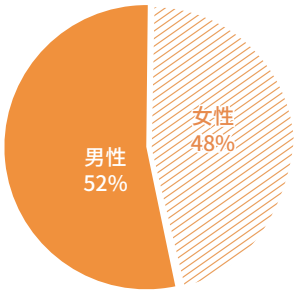
# 正以致强，商誉全国

正商深知员工是一个企业的血肉，人才资源是一个企业发展的平衡木，凝聚员工、重视人才，才能使企业稳健成长、突破自我。多年来，正商注重对员工的培养与关爱，用完善的人才工程打造属于正商的人才体系。

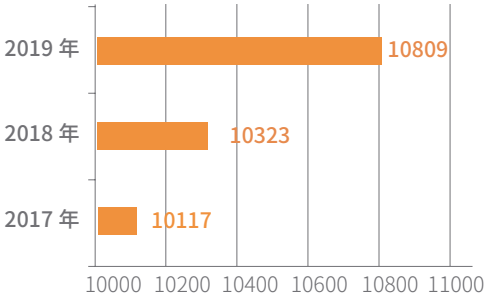
# 01. 人才为基

## 就业平等

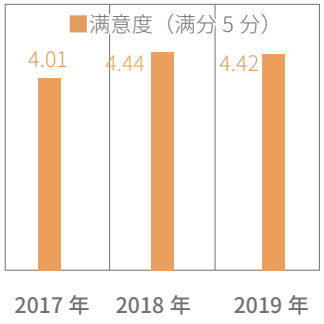
- 在岗职工人数 10809 人
- 劳动合同签订率 100%
- 员工社会保险覆盖率 100%
- 员工满意度 88.4%
- 女性管理者占比 41%



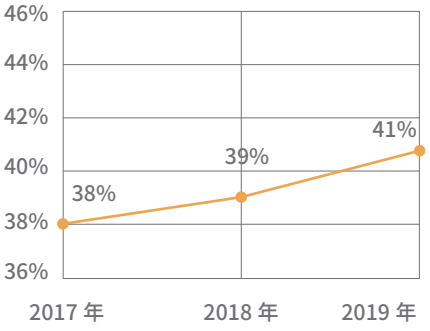

员工性别结构




报告期内吸纳就业人数




员工满意度三年对比




女性管理者比例趋势

正商严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等法律法规，平等雇佣，尊重多元，不因员工性别、民族、年龄和残障等差异区别对待，持续优化员工结构，努力实现人尽其才、才尽其用，助力公司健康可持续发展。

## 员工福利

正商集团通过建立员工个人战略发展规划、职位体系制度、激励约束机制等管理机制，提供富有吸引力和竞争力的薪酬体系。特别是采取公司竞争为员工提供公平、公正、公开的竞争和发展平台，满足员工发展和高层次需求。

在正商，本着对员工负责的态度，公司为每位员工建立了职业发展档案。员工离开公司时，公司会在员工离职证明中对员工做一个公正客观的评价记录。

| 社会保险覆盖率 100% | |
|---|---|
| 国家法定福利 | 公司额外福利 |
| 五险一金<br>国家法定节假日<br>婚丧假、产假等带薪假期 | 节假日、生日、婚丧福利<br>员工体检<br>员工自购房价格优惠<br>异地派驻福利<br>交通、通讯及三餐补贴<br>绩效奖金<br>考试假 |

# 职业安全与健康

正商集团将员工安全放于首位。正商集团建立职业健康安全管理体系，对公司员工进行系统的安全培训。同时，为体现公司人文关怀，关注员工身体健康，集团定期为全体员工进行健康体检。

## 案例：

### 兴业物联组织消防知识培训

为确保正商和谐大厦消防安全，同时为各公司、单位普及消防安全知识，增强消防安全意识，提升预防火灾和处置突发火灾事故的能力，兴业物联邀请管城区紫荆山南路街道办事处联合消防大队于 2018 年 1 月 18 日为广大客户进行时长为 2 小时的消防安全知识专题培训。

主讲师韩亚楠结合近年来的火灾案例，特别是危险化学品、电气火灾案例，就疏散逃生的基本常识、消防火灾的应急和预防、消防器材的正确使用方法等进行了深入浅出的讲解。期间，客户们结合自己工作和生活中所接触到的消防安全隐患提问，进行了互动与沟通。

通过消防安全培训，进一步提高了兴业物联对消防安全的重视程度，也让业主们系统、全面地了解了消防知识，营造了浓厚的消防安全宣传氛围。

## 畅通沟通渠道

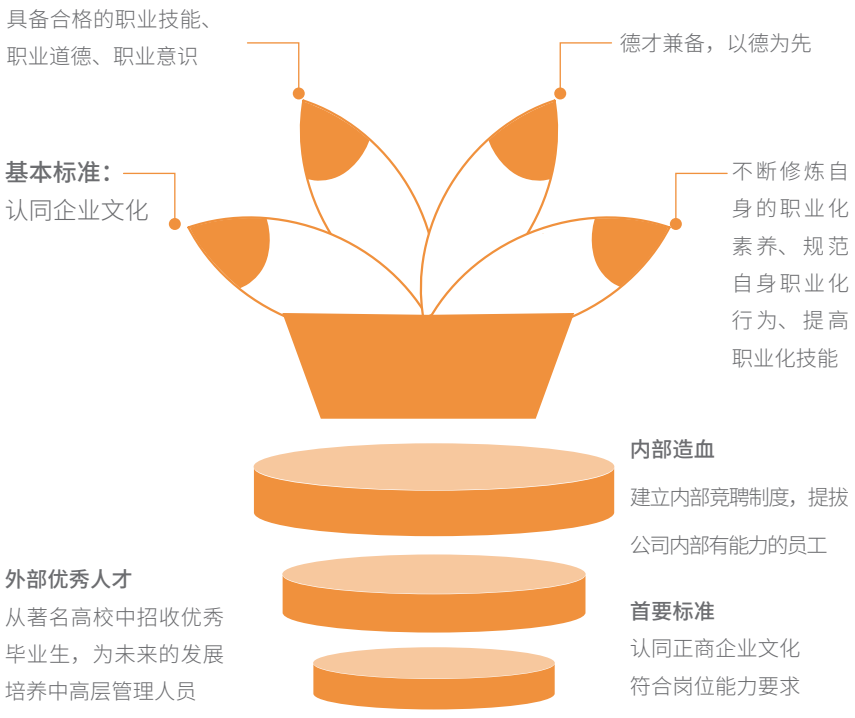
为方便沟通，没有实行小办公室，项目部全员一起办公。公司通过电子邮箱、办公 OA 系统、钉钉系统、内部各种会议等，听取员工意见、建议，及时改进工作中出现的问题和管理方式，提高工作效率，提高员工的工作成就感和荣誉感。

# 02. 共同成长

人才工程是城市发展的重点工程。房地产开发企业是城市的建造者，正是各类高技能型人才聚集的地方。正商集团作为河南房地产开发企业中的佼佼者，早在几年前，就已经开启人才引进的重要战略布局，对于企业的发展，正商深知人才引进的重要性。

## 用人标准

未来的房地产市场，是产品的竞争，是企业综合实力的竞争，归根到底，还是高技术型人才资源的竞争。目前，正商集团因人才引进和培养战略带来的企业发展动力，已经初露端倪。未来，一个高技术型人才聚集的正商，必将为中原房地产市场带来更高品质的优秀产品。



# 人才培养

人才，是企业立足市场的根本，更是蓬勃发展的基础，对于人才的重视程度，决定了企业未来发展的动力来源。截至 2019 年底，正商集团拥有员工 10809 人，员工合同签约率、体检覆盖率、参保员工占比、培训覆盖率等指标均为 100%。作为河南省创造就业贡献较大的企业之一，正商集团多年来荣获“中原最佳雇主企业”“脱贫攻坚工作爱心企业”“最具社会责任感企业”等荣誉。2018 年公司员工培训投入金额 805 万元，2019 年投入 800 万元。

**项目总培训**

正商集团与赛普咨询公司合作开展项目公司（事业部）总经理专题培训，提升集团项目公司（事业部）总经理综合管理能力，同时培养一批项目公司（事业部）总经理后备力量，助力集团战略发展。

**工程经理后备人才培训**

工程经理培养根据开发系统工程复杂、投资大、建设周期长、专业性强为特点，以房地产开发全过程实施与管理为主线，对标优秀房企工程管理精髓，从学习入手，打通专业间的壁垒，统一思想，改变固有观念，培养具有创新思维的人才。

**“新升力”培训**

“新升力”计划是正商集团人才培养的重点工程。集团从各大高校引进一批高素质、有激情、有抱负的青年才俊，加以培养。“新升力”是集团关键岗位的生力军，也是集团人才梯队的中坚力量。

**毕业典礼**

一年培养期满，公司会为“新升力”举办毕业典礼，颁发结业证书。优秀“新升力”可直接获得优先晋升的资格，推荐进入总裁培养班初级班继续培养。

**定岗学习**

全面提升员工专业技能，切实提高集团各专业条线的专业水平和工作效能，以专业促品质，以品质促品牌进而推动公司技术水平、产品品质和企业品牌形象的转型升级。

**持续培养**

“新升力”在公司薪酬福利提升、竞聘评聘等方面，同等条件下均享有优先权，后期工作表现优异的可直接纳入公司总裁培养班初级班、总裁培养班中级班，成为公司真正的中坚力量。

**定岗学习**

每个岗位都有专业导师传教和定向培养，行政导师定期沟通辅导。如学员在定岗培养三个月后不适应现岗位，可申请换岗一次。

**轮岗学习**

在行政导师和专业导师辅导下，制定一线轮岗学习计划，安排至营销、工程现场和物业案场进行轮岗，深入一线，扎根房产。

**“新升力”座谈会**

公司每两个月举行一次 " 新升力 " 主题座谈会，与公司高管及往届 " 新升力 " 交流心得体会。

**集中培训**

学习公司发展历程、企业文化、规章制度、职场礼仪、房地产基础知识、时间管理、高效沟通等，结束时有为期 2-3 天的拓展训练。

**提前实习**

结合“新升力”成员可实习时间与公司安排，在毕业前安排 1-2 个月实习。

正商集团总裁助理　王 亮

正商集团总规划师　王继华

正商集团总景观师　段凤蕊

## 案例：

### 高技术人才引领企业发展

正商集团总裁助理王亮，毕业于北京大学、哥伦比亚大学，中美两国法学、经济学背景，十余年跨国投行机构工作经验，在投融资领域具有资深丰富的工作经验，2017 年加盟正商集团。

正商集团总规划师王继华，毕业于日本大阪大学，在日本拥有 20 年的建筑设计、工程管理工作经验，先后在中国和日本从事过住宅、公寓、城市综合体、办公、酒店、医院、养老院、工厂等项目设计及工程管理，具有丰富的设计管理和工程品质管理经验。2015 年，加入正商集团。

正商集团总景观师段凤蕊，毕业于河南农业大学，曾就职于黄委会河务局、永威集团，拥有 20 年景观设计工作经验。2019 年，加入正商集团。

| 打造人才软实力，奠基硬品质 | |
|---|---|
| 高技能人才引进 | 重视人才战略，以内部培养为主，外部招聘为辅，结合“四象限”原则，积极开展“新升力”培训、后备干部培养，锻造符合企业所需的高精尖人才。 |
| 理论培养 | 正商牵手北大、清华、沃顿等名校，让员工参加 EMBA、EDP、房地产总裁研修学习培训，确保管理层的思维方式。 |
| 实地考察 | 每年定期组织进行国内外同行优秀产品的考察，从日本、美国、新加坡、欧洲等国际先进房地产企业项目中汲取经验。 |

正商集团奉行以人为本的管理理念，其核心是以企业的价值观为本、以绝大多数人的利益为本，围绕着人去做事，培养人的能力和道德，充分发挥人的主观能动性，用人来推动事情的进展。但需要强调的是，这里不是要求个性的张扬，而是在事情中寻求绝大多数人的共性。

## 案例：

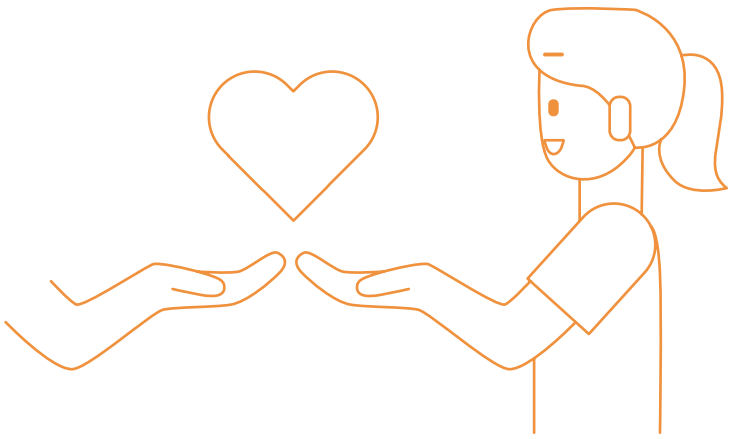
### 爱心接力，暖心正商

2018 年 12 月中旬，正商物业郑州正商金色港湾客服郝远芳每天上班眼睛都是红的，办公室同事多次询问有什么事情，她都摇头不说，没过几天她接到了家里的电话，她脆弱的心终于挺不住了，趴在桌子上痛哭，同事们才知道，原来她爸爸一直有很严重的病（膀胱癌晚期），这个电话就是家人告诉她爸爸病情恶化的消息。爸爸病情的复发及恶化让这个原本就不富裕的家庭捉襟见肘，加上年幼刚上初中的弟弟生活费、教育费，对于刚 20 岁出头的郝远芳，以及这个经济困窘的家庭来说更是雪上加霜，而用于维持这个家庭生计的收入仅来源于郝远芳每个月的实习工资，而她爸爸每天的治疗费对于她们这个家庭来说都是无法想象的。

正商物业办公室同事们知道这个事情之后，立即行动，帮她转发并在水滴筹上捐款，随后汇报给公司领导后，立即动员公司所有员工转发并捐款，并呼吁公司全体员工进行爱心捐款，一方有难，八方支援。

短短一周时间，公司爱心捐款筹到 5 万元左右，水滴筹半个月时间通过员工大量转发捐款达到了 46414 元。虽然这个数字对于郝远芳的家庭所要承担的高额费用是微不足道的，但是点滴爱心汇聚成爱的洪流，流入这个家庭，多增添一份战胜困难的力量！

随后，正商物业公司领导带着善款以及大家满满的祝福与希望，来到郑州大学第二附属医院，在郝远芳爸爸住院的病房，亲自把爱心善款交到家属手中，鼓励他们要坚强的面对生活。这次爱心接力，体现了正商员工的凝聚力，爱，会在正商这个大家庭一直接力下去 .....



# 06

## 共筑家园
## 公益正商

# 正以致强，商誉全国

一个卓越的企业，必有其对社会责任的高度担当和坚定付出。为此，正商集团一直不遗余力。在正商人眼里，企业社会责任从来都不是“负担”，而是提高企业多方面成长发展的核心，是企业在新时代持续健康发展的驱动力。

# 01. 热心光彩事业，发展和谐社会

**2006 年**

正商集团将投巨资兴建的郑州管城区港湾路小学，无偿捐献给政府，成为郑州市第一家将一所学校捐赠给政府的地产民营企业。

**2014 年**

信阳市第三小学正商学校捐赠交付仪式成功启动；正商银莺路中小学、正商红河谷中小学、正商花语里秦岭中学，3 所公办学校同期开建。

**2015 年**

向郑州市各区慈善组织捐助共计 460 余万元人民币；捐赠 7900 万元兴建华钻小学。

**2017 年**

向新郑黄帝故里拜祖大典捐赠 1200 万元人民币

**2018 年**

向郑州大学教育发展基金会捐赠 1 亿元，用于设立郑州大学正商教育发展基金，支持郑州大学“双一流”建设。

**2019 年**

推出“正幸福爱 + 计划”，开展九大公益活动。

| 捐赠修建郑州市市政道路累计投入达 3800 万元 | | |
|---|---|---|
| 捐赠时间 | 投资金额 / 价值 | 捐赠项目 |
| 2002 年 | 800 余万元 | 修建郑州市管城区港湾路 |
| 2005 年 | 500 余万元 | 修建郑州市金水区园田路 |
| 2007 年 | 300 余万元 | 修建郑州市金水区银河路 |
| 2008 年 | 1000 余万元 | 修建郑州市管城区香草路、宏达路 |
| 2011 年 | 1200 余万元 | 修建郑州市管城区银莺路、弓庄南街和果园东路 |

| 公共交通事业方面累计捐赠达 4100 余万元 |
|---|
| •2010 年累计捐赠郑州市 13 辆公交车辆，金额约 900 万元。 |
| •2011 年累计捐赠郑州市 46 辆公交车辆，金额约 3100 万元，改善了省会的交通环境。 |
| •2015 年，向新郑市政府捐赠 630 辆密闭式人力保洁三轮车，总价值 100 万元。 |

| 慈善方面累计捐赠 4687 万元（表中为部分捐赠内容） |
| --- |
| •2008 年汶川地震累计捐款捐物 160 多万元。 |
| •2010 年玉树地震累计捐款捐物 40 多万元。 |
| •2011 年向郑州市管城区民政局捐赠 20 万元。 |
| •2015 年 3 月向西藏察雅县财政局 100 万元。 |
| •2016 年 10 月，“郑州慈善日”向二七区捐款 100 万元。 |
| •2017 年 10 月 16 日，惠济区 2017 年度“郑州慈善日”捐款 120 万元。 |
| •2018 年 6 月 1 日向新乡市封丘县荆隆宫乡孙蔡寨村扶贫捐赠 50 万元。 |
| •2019 年 10 月 5 日向新郑市慈善总会捐款 300 万元。 |
| •2020 年 2 月 1 日，向武汉红十字会捐赠 1600 箱（共 32000 瓶）价值 41.28 万元防疫物资，用于抗击新型肺炎疫情。 |
| •2020 年 2 月 2 日，向郑州红十字会捐款 100 万元抗击新型肺炎疫情。 |

| 教育捐助方面累计投入达 6.62 亿余元（表中为部分捐赠内容） |
| --- |
| •2006 年投资 1200 余万元，兴建郑州市港湾路小学并无偿捐赠给政府，是郑州市首家将一所学校无偿捐赠给政府的民营企业。 |
| •2009 年捐献 198 万元，改善郑州市第六十三中学教学条件。 |
| •2011 年投资 1200 余万元，扩建郑州市港湾路小学。2011 年投资 1500 余万元，建设信阳市第三小学正商分校。 |
| •2016 年 1 月，投资 3.28 亿元，建设新郑市正商智慧城外国语中小学。 |
| •2016 年 9 月捐赠 7900 万元，兴建华钻小学。 |
| •2018 年 2 月 7 日，向郑州大学教育发展基金会捐赠 1 亿元，用于设立郑州大学正商教育发展基金。 |
| •2019 年 4 月 27 日，向郑州大学教育发展基金会捐赠 1 千万元。<br>•2019 年 5 月 31 日，向薛岗小学、港湾路小学等 9 个小学共捐款 43 万元。 |

**西北区域公司**

1. 完成马庄、西黄刘村、贾河、张定邦、岭军峪村城中村改造；

2.2016 年至 2019 年向惠济区慈善总会累计捐款 331 万元。

**华东区域公司**

1. 向信阳市浉河区新型冠状病毒防控指挥部捐一次性手套 2000 个、3M 口罩 500 只；

2. 向新乡县红十字会捐 1000 元。

**西南区域公司**

1. 向新郑市政府捐赠价值 100 余万元的爱心校车；

2. 向新郑市捐赠 630 辆“爱心车”（密闭式人力保洁三轮车），总价值 100 万；

3.2018、2019 年共进行慈善捐款 467.5 万元。

**华南区域公司**

1. 资助 78 名贫困学生，费用合计 3.6 万元；

2. 捐助 60 万元协助巩义房管局援助准滨项目建设；

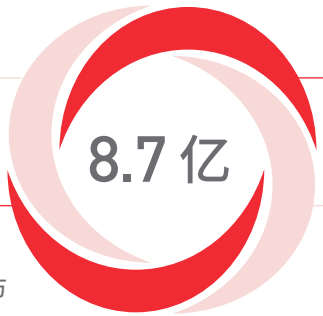
3. 累计帮扶赵岭村及草店村提供就业岗位 120 余名。

**市政道路**

修建郑州市市政道路累计投入达 **3800 万元**。

**公共交通**

在公共交通事业方面累计捐赠 **4100 余万元**。




**慈善公益**

慈善方面累计捐赠 **4687 万元**。

**教育捐助**

在教育捐助方面累计投入 **6.62 亿余元**。

据统计，正商集团自成立以来，先后在赈灾扶贫、教育事业、公共交通、社区建设、基础设施建设等方面累计捐款捐物达 8.7 亿元。

## 案例：

### “征书圆梦，让爱随行”

### ——正商大型自愿捐书活动

2017 年 9 月 16 日，由正商集团主办的“征书圆梦，让爱随行”大型捐书活动在郑州正商四月天休闲广场、郑州正商金色港湾广场如期举行。

正商业主们带着自己珍藏的图书，载着沉甸甸的善意，有序地排着队伍，纷纷献出自己的爱心，为贫困地区的孩子们送去知识和关爱。

一本书可能不多，但却可能改变一个孩子乃至一个地区孩子的命运。每一个人在力所能及的范围里，做一点点与人为乐之事，哪怕细小微薄，若持之以恒，集腋成裘也将做成一件大事。在这次活动中，所有捐赠物品都会伴着大家的爱心启程，去往几百公里之外的平顶山贫困小学。

## 案例：

### 正商集团为平顶山孙庄小学捐赠爱心阅读室

2017 年 9 月 17 日，正商爱心使者们带着“征书圆梦，让爱随行”捐书活动中收集到的书本，奔赴平顶山市高新区孙庄小学实施“爱心书屋”维修、升级改造工作。

孙庄小学是一所由七个自然村共同租用的小学，由于经济贫困，楼体的室外墙壁经长年风吹雨晒显得非常破旧，教室内的课桌和板凳都已锈迹斑斑。办公条件有限，学校没有多余的房屋可改造成阅读室，孙庄小学校长便把自己的办公室腾出来，改造成孩子们的阅读室。

9 月 18 日，正商集团品牌部“爱心使者”再次赶赴孙庄小学，给孩子们带去了饮水杯等生活用品，并和孩子们一起举行了一场饶有情趣的阅览室开卷仪式，孩子们兴高采烈地徜徉在五颜六色的书海中，幸福的微笑溢满脸颊。

## 案例：

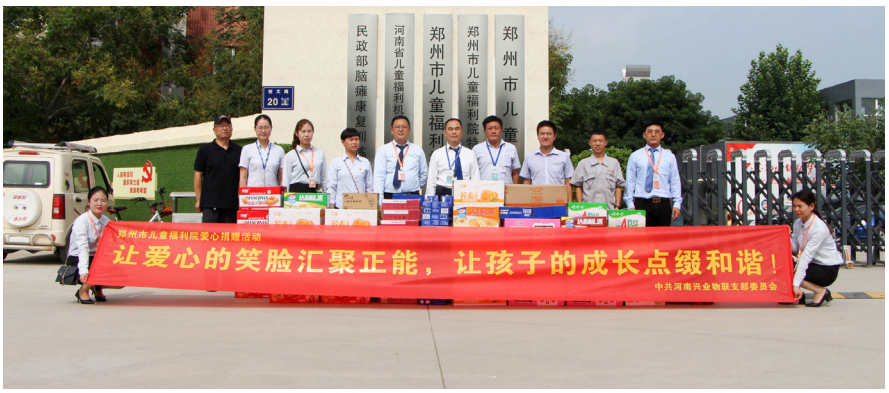
### 回馈社会，关怀始终如一

2019 年 2 月 20 日，正商集团党委组织党员走进郑州市管城区南五里堡敬老院，为老人们送去面包、牛奶等慰问品，并与他们亲切交谈，询问老人们的生活和身体情况，敬老院洋溢着一派温馨祥和的氛围。

2019 年 8 月 9 日上午，在正商集团党委的组织下，党员志愿者来到郑州市儿童福利院进行爱心慰问活动，为福利院的孩子们送去了洗发水、空调扇、牛奶和面包等生活用品。

2019 年春节前夕，正商集团党委准备了米、面、油、春联等新春礼品，对集团小区内的重大疾病业主、困难业主、孤寡老人进行慰问，对他们的生活予以关怀。正商集团每年春节前对这些人群的慰问活动，至今已经持续了 6 年。

在 2020 年春节前夕，正商集团党委及各支部组织党员，到郑州果树研究所家属院慰问优秀共产党员，为他们带去粮油、牛奶等春节慰问物品，感谢他们为社会做出的贡献，提前祝福他们节日快乐。



# 02.
# 关注精准扶贫，助力乡村振兴

2020 年是我国脱贫攻坚工作收官之年，正商集团作为社会化扶贫大格局中的一员，扛责任于肩，大力弘扬愚公移山精神，积极履行新时代民营企业社会责任。在 25 载的发展历史中，正商从未忘记扎根于民、回报于民的责任坚守。在国家精准扶贫的号召下，正商积极投身到教育扶贫、产业扶贫、定点帮扶等扶贫项目中去，多年来，正商共参与 项扶贫项目，捐款 万元，直接或间接带动就业 人。在新的未来，正商也会继续托举着贫困学子们的求学晞冀和贫困户们的美好向往砥砺前行。

## 案例：

### 产业扶贫，为社会贡献力量

2017 年以来，正商集团先后为登封市卢店镇、登封市君召乡海渚村、新郑市龙湖镇东徐村、中牟县八岗乡张堂村等多个村镇进行精准扶贫，投入扶贫资金近 500 万元，大大改善了贫困村民的生活条件。

孙蔡寨村隶属河南省新乡市封丘县荆隆宫乡，是封丘县的贫困村。正商集团得知后，联合河南广播电视台民生频道组织发起扶贫活动，投入专项扶持资金，把孙蔡寨村作为扶贫试点。经过调查，结合当地实际情况，扶贫小组决定以养殖羊作为扶贫突破口，助力当地脱贫攻坚。

2018 年 5 月 29 日，正商集团携手河南广播电视台民生频道《小莉帮忙》摄制组，和驻村第一书记一起奔赴内蒙古乌兰察布市四子王旗大草原选购优质品种羔羊。

2018 年 6 月 1 日上午，在荆隆宫乡孙蔡寨村举行了捐助交接仪式，现场将正商集团捐赠的 100 只羔羊移交给该村贫困村民，帮助孙蔡寨村贫困村民早日脱贫，走上致富道路。

## 案例：

### 正商集团定点帮扶登封市唐庄镇

河南郑州登封市唐庄镇井湾村，位于唐庄镇的东北部，地处山区，全村下辖 22 个自然村，17 个村民组，区域面积 8.7 平方公里，属于市级低收入村。全村共有 917 户 3708 人，其中建档立卡贫困户 11 户 27 人，郑州市级低收入户 214 户 833 人，目前享受政策 174 户 679 人，不享受政策 40 户 154 人。

该村地处山区，区域面积大、人口基数大，资源匮乏，信息闭塞。

2018 年 8 月，正商集团认真贯彻落实党的十九大精神和中央关于精准扶贫、精准脱贫战略部署，积极响应登封市委、市政府关于开展“社会联建、助力脱贫”的号召，在登封市唐庄镇井湾村寨上组村进行定点扶贫帮扶，投资 55 万元对井湾村寨上组进行大环境改造，共改造庭院 76 户，批墙 5000 余平方米，刷白 8000 余平方米、硬化道路 3600 余平方米，村容村貌得到极大改善。

# 03.
# 搭建健康社群，创造美好社区

正商上境会是正商集团心怀品质生活到永远的宗旨，以正商 26 载品质坚守为信誉，集萃正商集团内外部优秀资源，以追求人生至境、生活上境为愿景，通过多种场景搭建链接个人、挖掘社群价值，打造的以共享品质、共同成长、共建未来为目标的会员制社群组织。上境会是正商高品质生活服务平台的典范。

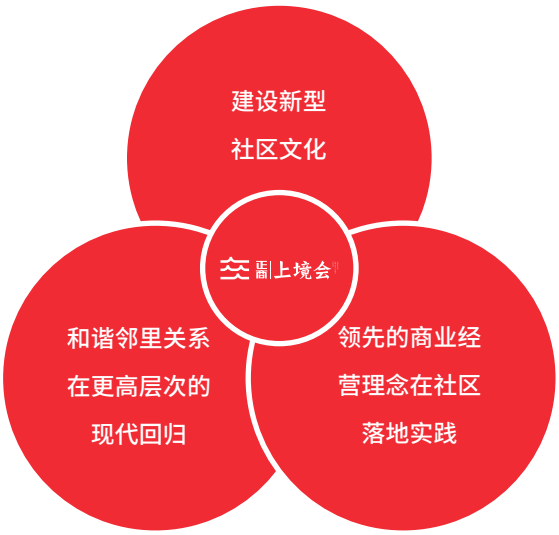
## 案例：

### 正商上境会部分活动展示

| 时间 | 活动内容 |
| --- | --- |
| 2019 年 9 月 28 日 | 正商上境会第一批会员入会。首批会员们集聚一堂，共商发展大计，共同见证了这个历史瞬间。 |
| 2019 年 10 月 | 上境会国学聚落、射艺聚落、艺术聚落相继开展各类会员活动，逐步步入高端社群生活发展之路。 |
| 2019 年 11 月 | 上境会篮球队成立，这是第一个会员自发成立的社群组织。 |
| 2020 年 2 月 | 上境会全体会员并肩抗疫，三次发放抗疫物资，保证会员日常生活物资补给。 |
| 2020 年 4 月 28 日 | 上境会举办“花艺会邻，瑜伽修心”活动，这是 2020 年继抗击疫情逐步稳定之后的首场活动，全场座无虚席。 |
| 2020 年 5 月 1 日 | 正商上境会 70 余名会员共计 140 人共聚首届上境好邻节，以朴心会亲邻，三大聚落活动充盈假期，会员们共同度过了一场幸福之约。 |
| 2020 年 5 月 10 日 | 30 组会员家庭用一场有爱的活动，共同度过母亲节这个特殊的节日。正商上境会各种会员活动还在继续。 |
| 2020 年 5 月 23 日 | 正商上境会心意卡发布仪式正式举行，50 余名上境会会员代表及多家主流媒体齐聚正商善水上境多功能厅，共鉴正商至真心意。 |

与此同时，上境会对会员各项权益逐渐进行升级，进一步拓展了会员美食权益、社交权益、运动权益等三大权益涵盖内容。

截至目前，总计上境会会员 1200 余名，包含正商善水上境、珑湖上境、祯瑞上境、珑水上境、豐华上境及建正东方中心等高端写字楼业主。




**一是建设新型社区文化。**在居民住房由刚需迈向刚需改善房的转变中，明显的改善是居住条件居住环境，这是看得到摸得着的改善。看不到的改善，则是生活品质和社会交互的改善。上境会是把居住环境和生活、社交品质改善统筹起来的改善，这是适应时代呼唤新型社区文化建设的社群组织，它面向未来，面向民生，是转型中国小康社会直接涵养民生的深刻改变。

**二是和谐邻里关系在更高层次的现代回归。**工业化城市化社区邻里，鸡犬之声相闻，老死不相往来，每一家都是“群聚中的孤岛”。在上境会的社群平台，邻居们可交流有分享，拥有共同惬意的回家时光。这对建设和谐邻里、和谐社区以及和谐社会，都是积极有益的探索。

**三是领先的商业经营理念在社区落地实践。**在一些商业精英的引领下，目前国内的基于社群的闭环服务体系正在引导着地产、康养、旅游业的发展方向和发展格局。大家所知道的奥伦达、阿那亚、良渚文化等，都是企业用独具匠心的服务诠释了“提升用户幸福体验”，书写了新的商业传奇。最近一些新型生活服务平台公司的上市，更表明了衍生服务所具有的品牌价值和潜力。上境会正是在这样领先一步的新商业理念中催生出的社群聚落平台。

正商集团 26 载品质征程，从高品质产品到高品质服务，潜心致力于提升用户生活品质。而上境会作为正商为客户打造的高端社群，会员们在共同享受正商为优质客户营造高品质生活服务的同时，也在与志同道合的友邻们一起，享受并创造着上境会这种独有的友邻、分享、共创、认同的生活方式。这是正商所愿意承担的责任和使命，更是为之前行的精神支撑。

未来，正商上境会将与各位会员一道，共建求真、向善、循美的理想共同体，创造一种美好的生活状态和方式，共享至真至美的品质生活。

# 04.
# 重视环境建设，建造绿色城市

强烈的责任感和使命感，让正商集团自创立以来，在开发建设过程中始终珍惜每一寸土地、爱惜一草一木，让每一处建筑、每一处建设，都能充满灵性，造福业主，造福社会。

| |
|---|
| • 投资 6000 多万元，修建善水上境旁边的滨河公园和东侧的高铁公园，两个公园占地共计约 150 亩，均为市政公园。 |
| • 投资约 1.5 亿元，建设管城区十七里河滨河公园，占地约 600 亩，栽种植物 8 万多株，近百个品种。 |
| • 投资约 5 亿元，建设管城区南水北调生态文化公园，该公园占地约 1050 亩。 |
| • 位于新郑市龙湖镇的正商智慧城项目，整体占地面积在 3000 亩左右，其中 2000 亩作为市政绿化、采摘、河道建设等多种配套，正商集团投资约 3 亿元建设了植物园、采摘园、体育公园、滨水公园、生态教育园五大主题公园，配套有 1 个标准足球场、2 个网球场、2 个羽毛球场、2 个篮球场等。 |
| • 投资 6400 万元，对正商智慧城周边 40 万平方米进行绿化。 |
| • 投资 2200 多万元，建设了新郑市龙湖镇党群服务中心，建筑面积 3000 多平方米，无偿交接给龙湖镇政府使用。 |
| • 在新郑市龙湖镇，正商集团捐建了正商大道、滨湖路、康泰路、智慧路、学文路 5 条道路，投资金额 1.5 亿多元。 |
| • 投资 4000 多万元，在郑州市区修建了港湾路、香草路、银莺路、园田路等市政道路。 |

# 积极参与城中村改造、合村并城改造项目，提高人居水平

正商集团 25 载风雨兼程，始终坚守品质、初心不改，“为优秀人群创造品质生活”的企业使命始终不变，在我国新型城镇化建设中主动探索、积极作为。

为了提高村民居住环境，提升城市形象，彻底改变老旧村庄脏、乱、差现象，正商集团承担了大量城中村改造项目。通过改造水、电、气、暖等基础配套设施，村庄成为功能齐全的综合区域，实现人们居住环境的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，村民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使村民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

## 城中村改造范例

### 郑州市新郑市龙湖镇崔垌新型社区项目

项目于 2014 年 8 月启动拆迁。村民户数为 395 户，人口为 1620 人，崔垌新型社区占地约 65 亩，崔垌安置总面积 13.07 万平方米，其中村民住宅 9.7 万平方米，村集体经济安置面积 3.37 万平方米。2015 年 8 月崔垌安置区开工建设，2018 年 3 月竣工。2018 年 12 月第一批村民回迁完成，2019 年 12 月第二批村民回迁完成。

龙湖镇崔垌新型社区项目配套为 1 所中学、2 所小学。其中 1 所小学、1 所中学已经建设完成，中小学均与郑州外国语学校合作办学点，已于 2018 年 9 月招生，解决了龙湖镇区域上学难的问题。

### 郑州市中原区柿园村白庄城中村改造项目

正商集团于 2010 年启动中原区柿园村白庄城中村改造。该项目改造土地约 575.175 亩，其中安置用地约 113.181 亩，开发用地约 210.443 亩，改造范围内土地及其地上附属物于 2011 年全部补偿并清理完成。项目安置区 2012 年开工建设，2016 年竣工，开工建筑面积 188131.06 平方米。其中住宅面积 145800 平方米，集体办公和集体经济建筑面积 42331.06 平方米，学校建筑面积 10310.96 平方米，幼儿园建筑面积 7193.80 平方米。安置区项目 2015 年 11 月到 2016 年 6 月之间实现 365 户村民全部回迁完成，共 1571 人。

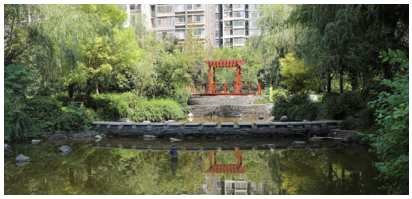
## 郑州市二七区冯庄城中村改造项目

郑州市二七区冯庄城中村改造项目于 2007 年列入郑州市改造计划，2010 年 6 月启动拆迁。已交房面积 579801.89 平方米，总套数 6058 套。已完成安置房网签 1708 套。村集体经济建设面积 10 万平方米，计划 2022 年 9 月完工。

近三年来，正商集团通过项目开发建设，为二七区纳税情况如下：2017 年缴纳 33607.9 万元，2018 年缴纳 33729.4 万元，2019 年缴纳 26479 万元。

## 郑州市管城区弓庄、耿庄、芦邢庄城中村改造项目

弓庄城中村改造项目，建设安置住房 96138.52 平方米，集体经济建设面积 21642.09 平方米，配建幼儿园 3337.73 平方米，以上合计建设 1211118.34 平方米。



耿庄城中村改造项目，建设安置住房 210959.63 平方米，集体经济建设面积 63009.38 平方米（一期安置区底商 4602.15 平方米、二期安置区商场 24104.94 平方米、华祥国际大厦 34302.29 平方米）。

芦邢庄城中村改造项目，建设安置住房 177584.36 平方米，集体经济建设面积 94474 平方米（底商 10697.8 平方米、商场 41226.04 平方米、国际广场 3 号楼 30592.64 平方米、2 号楼 11957.52），公共建筑、公共事业建设面积 7258.8 平方米（物业用房 1558.48 平方米、幼儿园 5700.32 平方米）。

## 郑州市惠济区马庄西黄刘村合村并城一期改造项目

正商集团于 2012 年启动了马庄、西黄刘合村并城项目一期改造。一期项目涉及土地约 456.4 亩，其中安置用地约 120.8 亩，开发用地约 355.6 亩，改造范围内土地及其地上附属物于 2013 年全部补偿并清理完成，2013 年 12 月 31 日土地挂牌完成。

项目安置区 2014 年开工建设，2017 年竣工，开工建筑面积 188701 平方米，其中住宅面积 90283 平方米、共 1037 套，商业面积 45400 平方米。安置区项目 2017 年 12 月到 2018 年 1 月之间实现村民全部回迁完成，共回迁村民 203 户、1017 人。

## 郑州市惠济区贾河村城中村改造项目

惠济区贾河村城中村改造项目于 2015 年 3 月启动拆迁。村民户数为 1450 户，人口为 4700 人，贾河村安置总面积 63 万平方米，其中村民住宅 51.7 万平方米，村集体经济安置面积 11.3 万平方米。配套为 1 所中学、2 所小学。

安置区于 2016 年开工建设，分三期进行，一期占地面积 120 亩，建筑面积共计 249603.04 平方米；建成房屋共 2913 套，商业 7191.72 平方米；地下建筑面积 71092.6 平方米。2019 年已交房。安置区二期占地面积 95 亩，建筑面积 17.4 万平方米，目前已封顶，预计 2021 年下半年交房。

## 郑州市惠济区张定邦、岭军峪村合村并城改造项目

正商集团于 2013 年启动了张定邦、岭军峪合村并城项目改造。项目范围内共有 81 家企业，村民 1132 户，4942 人。

目前，一期安置区已有 616 户村民居住在高品质的的安置区房屋中。张定邦村安置区总投资约 2 亿元，张定邦村民已全部回迁完毕，居住环境从窑洞搬迁到了三层洋房当中，水电全通，道路设施完善，村民的居住条件得到了飞跃性的改善。

# 积极承担市政建设项目，为城市基础设施建设做贡献

一个城市的市政道路建设，对于解决交通不畅、拉大城市规模、提升城市建设水平、造福广大人民群众至关重要。正商集团在发展的过程中，始终重视项目周边环境配套建设，积极主动承建部分市政道路、市政公园、中小学校等的建设，大大改善了区域环境，让城市焕然一新。

## 市政建设项目范例

### 郑州市管城区十七里河滨河公园项目

正商集团承建的管城区十七里河滨河公园占地面积近 40 万平方米（约 600 亩），总投资约 1.5 亿元，栽种植物 8 万多株。近百种的植物中，还包括了樱花、桂花、银杏、五角枫等稀有树种。2017 年初管城区政府下达任务，正商集团克服各种困难，于当年 9 月份高品质完成建设任务，为管城南部片区的生态环境建设助一臂之力。

## 郑州市管城区南水北调生态文化公园项目

郑州市管城区南水北调生态文化公园位于十七里河以南，作为区域开发的绿化配套项目，占地约 1050 亩，计划总投资约 5 亿元。自 2017 年底接到建设任务后，正商集团积极行动，将南水北调生态文化公园正商集团承建的部分打造成标杆项目，为区域发展做出更多的贡献。

## 郑东新区龙湖地区滨河公园及高铁公园项目

善水上境作为正商集团在郑东新区龙湖地区“上境系”的代表项目和第一个高端项目，在建设上除了引进国际知名的建筑、规划和设计方面的专家，引入众多国际国内知名品牌外，还非常重视项目周边配套环境的建设、打造。正商善水上境小区总占地面积为 102 亩，而项目旁边的滨河公园占地面积约 30 亩，东侧临近高铁项目的公园占地面积 120 亩，均为市政公园，是项目面积的近 1.5 倍。为让项目业主和周边居民有好的居住和生活环境，正商集团投资 6000 多万元，修建了这两个公园，免费移交给市政使用，为市民增添了一个舒适、舒阔、舒心的休闲空间。

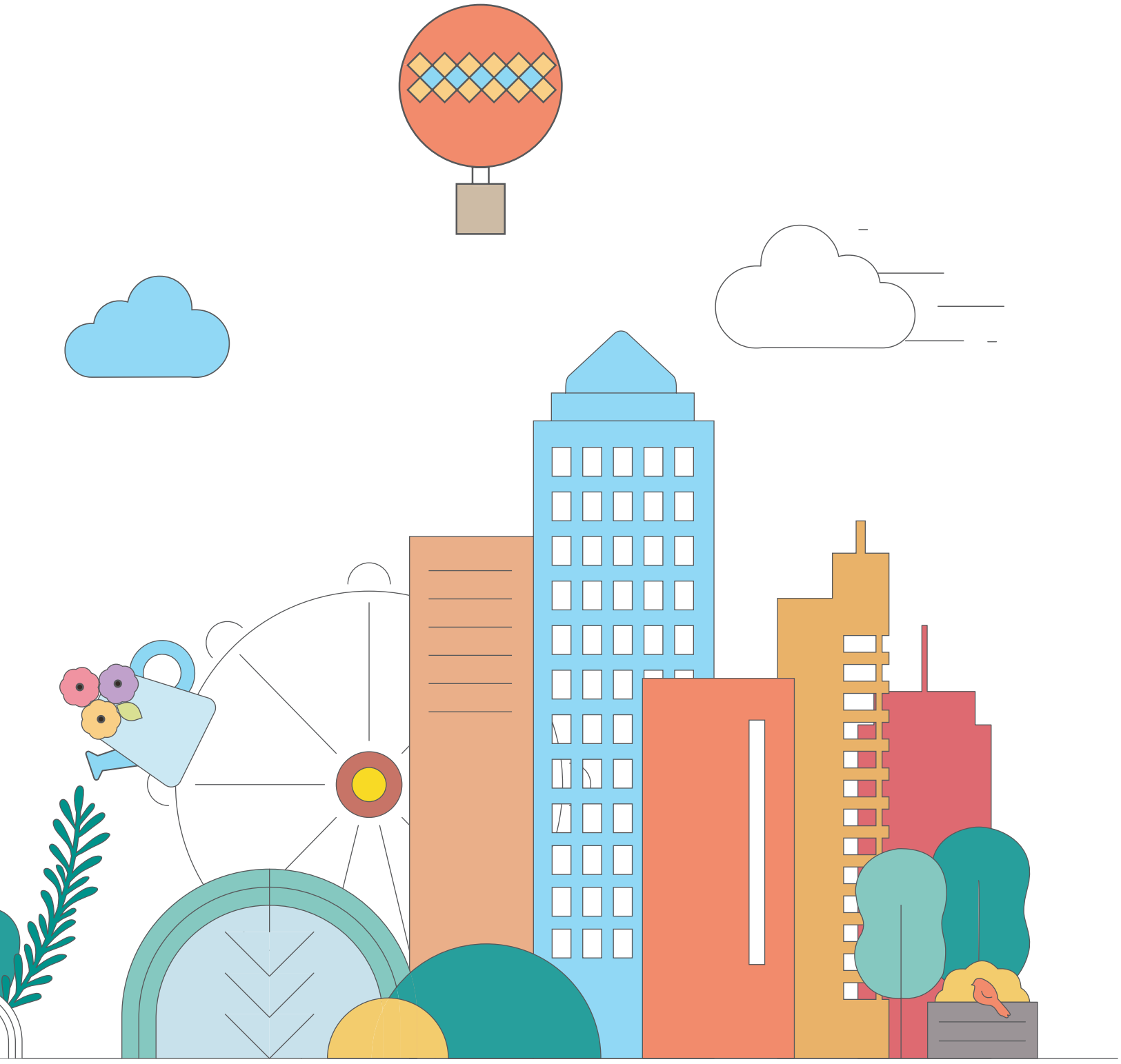
# 承前启后，继往开来

正商成立 26 周年之际，我们回望前路，从第一个项目兴联公寓，到足迹遍布全国，甚至享誉国外，正商跟随时代实现了华丽的蜕变。如今的正商，高屋建瓴，方兴未艾，其优秀的企业及企业家精神在郑州这片土地上熠熠闪光，为同行业公司照亮了继续前行的康庄大道。

正商集团发展时至今日，深知项目产品的高品质、高服务、高配套，与公司形象、公司生存、公司核心竞争力息息相关，大量市政公共配套的建设，更是正商集团作为一家民营企业社会责任感的体现。

在未来的发展中，正商集团高品质战略的施行，将会成为企业行事风格中，最强大的 DNA，坚守、坚信、坚持高品质战略的施行，将是正商集团的“百年大计”，而在波诡云谲的全国房地产竞争中，正商集团也将凭借高品质的实施战略，在历史舞台上，有着属于自己的浓墨重彩的一笔。

敦行致远，新的一年，正商将会更加注重与各利益相关方的沟通，聆听利益相关方的需求，携手客户、股东、员工、合作伙伴、社区、公众以及政府，继续以“为优秀人群创造品质生活”为企业使命，共同创造更美好的未来。



# 全国工商联民营企业社会责任课题组
# 《正商集团社会责任报告（2019）》评价报告

全国工商联民营企业社会责任课题组组成专家评价小组，对《正商集团社会责任报告（2019）》（以下简称《报告》）所披露的该公司履行社会责任信息依据有关标准进行评价，现将评价结果公布如下：

## 一、评价依据

评价主要依据全国工商联《民营企业社会责任评价体系》《民营企业社会责任报告编写指南》，同时对标中华人民共和国《社会责任报告编写指南》（GB/T 36001-2015）、《社会责任绩效分类指引》（GB/T 36002-2015）国家标准和全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）国际标准部分评价指标。

## 二、评价过程

1. 审核《报告》编写人员相关资质和专业水准；

2. 审核《报告》编写计划及相关依据资料；

3. 对《报告》所涉利益相关方代表进行访谈；

4. 对《报告》披露内容进行评价，评定企业社会责任工作绩效等级。

## 三、评价结论

**实质性（★★★★）**

《报告》准确把握企业对经济、社会和环境的实质性影响，聚焦主责主业系统披露房地产开发、物业管理、精化施工、绿色建造、员工权益保障和参与市政交通建设、共建和谐社区等建筑业关键性议题，叙述详细充分，视点精准全面，具有优秀的实质性表现。

**完整性（★★★★）**

《报告》全景扫描了正商集团在公司治理、公平竞争、研发创新、绿色发展、劳动关系和参与社区发展等方面的履责表现，生动呈现了与政府、股东、客户、员工、合作伙伴、环境和社区等主要利益相关方密切相关的的履责绩效数据，并全面阐述了自身的责任管理体系与运行机制，完整性表现优秀。

**可比性（★★★☆）**

《报告》全面阐述了正商集团 20 余年的可持续发展历程，记录了企业履责实践和能力的显著提升。同时，《报告》采用了准确的年度数据，在经营发展、绿色建筑、平等就业、公益投入、市政支持等关键性指标上披露了跨年度的数据对比，并就行业排名等进行横向比较，可比性整体表现优良。

**平衡性（★★★☆）**

《报告》客观中立地分析了企业经营发展过程中面临的挑战，以及企业应势而动采取的创新研发举措，有利于利益相关方对企业整体履责实践做出正确评价。

**技术性（★★★★）**

《报告》专业度高，编制理念新，对标国际标准、国家标准和行业标准，多维刻画企业的履责形象。在内容上，通过详实的履责举措、生动的履责案例、醒目的履责数据系统呈现企业的履责实践；在形式上，精心选用大图和插画，既凸显行业特色，又提升了报告的辨识度，强化了报告的易读性和沟通力，体现出正商与利益相关方真诚沟通的意愿和行动，技术性表现优秀。

**综合评级：（★★★★）**

经评价小组综合评定，《正商集团社会责任报告（2019）》所披露的该公司 2019 年度社会责任工作绩效为四星级。

**四、改进建议**

1. 增加连续年度数据的披露，进一步提高报告的可比性；

2. 强化履责绩效评估，明晰改进方向，提升报告的平衡性。

**评价小组组长：**

林 彬　全国工商联民营企业社会责任课题组主任、中国民营企业社会责任报告执行副主编

**成 员：**

宋豫秦 北京大学环境科学与工程学院教授、博士生导师，中国可持续发展研究会副理事长

郑　漾 河南省企业社会责任促进中心常务副主任、中国民营企业社会责任报告编委

王海灿 全联正道（北京）企业社会责任研究院副院长、中国民营企业社会责任报告编委

林彬

全国工商联民营企业社会责任课题组

2020 年 11 月 5 日

# 意见反馈表

尊敬的读者：

您好！感谢您百忙之中阅读我们的报告。

这是我们首次向社会公开发布社会责任报告，报告编写过程中难免存在瑕疵与疏漏，我们真诚希望倾听您关于报告的任何意见与建议，帮助我们持续改进报告编制方式及社会责任工作表现。

**1. 相对于正商集团，以下哪个利益相关方最切合您的身份？**

☐政府　☐股东　☐客户　☐员工　☐合作伙伴

☐环保组织　☐社区 / 公众　☐媒体　☐其他　☐同行 / 行业组织

**2. 您对本报告的总体评价？**

☐好　☐较好　☐一般　☐较差　☐差

**3. 您认为《正商集团社会责任报告（2019）》在哪方面做得比较好？**

☐设计排版　☐信息质量　☐文字表述　☐报告结构　☐其他

**4. 为更好发挥《正商集团社会责任报告（2019）》的沟通作用，您建议？（可多选）**

☐制作报告的 H5 轻应用微信传播版本　☐制作报告的简版　☐制作视频传播版本

☐召开报告发布会暨利益相关方沟通会　☐其他

**5. 您是通过什么方式获得的《正商集团社会责任报告（2019）》？**

☐事务拜访　☐展会展览　☐业务交流

☐网站下载　☐公司发送　☐其他

6. 您对本报告中的哪部分内容最感兴趣?

7. 您认为还有哪些需要了解的信息在本报告中没有反映?

8. 您最想在报告中听到哪些利益相关方的声音?

9. 您对我们企业社会责任报告的编制和内容有什么建议?

10. 您对我们的企业社会责任工作有什么建议?

您可以将上述反馈意见邮寄至以下地址:

电子邮箱:zsbjb@126.com

感谢您对我们工作的理解与支持!

正商集团400服务监督电话

400-840-6622

**好房**无限 | **服务**无限 | **智慧**无限 | **配套**无限 | **生活**无限

www.zensun.com.cn