

深圳市万泽房地产开发集团有限公司

企业社会责任报告

WEDGE REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD

CSR REPORT

2013年

Wedge 万泽地产

依自然而生

深交所 000534



关于本报告 ABOUT THIS REPORT

报告编制说明

报告范围

本报告为万泽股份（深交所000534）全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司（简称“万泽地产集团”）发布的第一份企业社会责任报告。内容涵盖万泽地产集团及地产各城市公司、万泽物业及物业各城市公司的企业社会责任表现。

本报告时间跨度为2013年1月1日至2013年12月31日。本报告将披露本集团的企业社会责任理念、绿色人居实践、以及公司在可持续发展领域的实践与努力，对社会、行业的突出贡献等。

报告编制原则

报告中的经济数据主要来自《万泽实业股份有限公司2013年度报告》，其他数据以2013年为主，部分数据包括过往年度数据。本报告部分经济数据和员工人数覆盖了旗下地产集团及地产城市公司、物业公司及各地城市公司。本报告中所涉及的货币金额单位除特别注释外，都以人民币为计量币种。

本报告的编写遵循全球报告倡议组织（Global Reporting Initiative, GRI）的《可持续发展报告编写指南（3.0）》以及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》。

报告发布形式

报告以印刷版和电子版下载的形式发布，电子版在本公司官网：www.wedgere.com 下载。

万泽全体员工致辞

STAFF MESSAGE

责任，是一面旗帜。

万泽地产，是一家拥有十八年发展历史的非公有制的上市公司，始终将关注民生、保护环境、回馈社会作为企业的必然责任。2007年，将公司的品牌愿景定位为“中国生态人居的倡导者、践行者”，正式开启了万泽地产的生态人居发展之路，为万泽的发展迈出了富有战略意义的一步，也让每个员工有了更加坚定的意念。

责任，是不断学习。

在中国房地产持续发展的2013年，万泽集团董事长林伟光先生居安思危，提出每个员工必须时刻铭记“敬天爱人、热爱学习、努力改变、知行合一”，将专业化发展作为企业发展、乃至每个员工发展的准则，不断学习与创新，打造专业化团队。万泽地产内部展开了标准化的建设工作，集团各中心部门开始建立各部门的标准化制度体系，不断完善公司集团化发展的各项制度与操作指引，同时，启动全员培训体系，对各项制度展开系统的学习与培训，将标准化的培训工作覆盖至集团及城市公司的每个员工。

责任，是积极参与。

公司董事长林伟光先生积极参政议政，就社会民生问题及城市生态建设等重大问题提出各项议案，呼吁社会各界的重视。万泽的每个员工坚信“一方有难，八方支援”会形成更大的社会力量，我们积极参与到各类公益活动中，为社会贡献一份热与爱。在公司的组织与发起下，公司及全体员工累计为社会捐款、捐物1600余万元，捐建希望小学两所。

责任，是对绿色生态人居的践行。

这一年，在全体员工的努力下，公司践行生态人居之路捷报频传，万泽太湖庄园、万泽国际陆续获得绿色建筑标识设计奖，其它在建项目也以绿色建筑的行业标准为目标进行项目开发与设计，万泽的绿色足迹逐渐遍及全国。为贯彻实施绿色生态人居发展战略，公司成立“万泽生态人居研究院”，通过不断总结公司开发建设项目的生态人居经验和实践应用，开发生态建筑，并通过加强与各大学院、研究机构的深入合作，深化相关课题研究，研究院还通过重点绿色低碳生态技术的研发和应用，打造生态人居典范项目。每个万泽人，则以“低碳办公，绿色生产”的行动，用绿色低碳的生活方式在生活的每个细节中争取做到最低碳、最节能。

责任，是万泽对客户、股民及所有利益相关方的倾心回报。

万泽通过绿色实践，点绿成金，不断创造社会价值，终不负众望，为客户提供诚挚的服务和优良的产品，将收益回报给股民及所有利益相关方。

责任，是企业的生存之本，是每个万泽人与生俱来的使命，我们一直在努力，使自己成为一个合格的生态人居的倡导者与践行者。

万泽房地产开发集团有限公司全体员工

员工签名墙

CONTENTS

目录

万泽地产
中国生态人居倡导者、践行者
中国责任地产100强企业

致辞.....	02
一、公司概况.....	06
二、经营可持续.....	18
三、社会可持续.....	32
四、环境可持续.....	38

公司概况 COMPANY PROFILE

社会责任关键数据

经济指标

项目	2013年	单位
资产总数	31.99	亿元
营业收入	11.22	亿元
每股净资产	2.60	元

注：本报表财务数据源自《万泽实业股份有限公司2013年度报告》。

社会指标

项目	2013年	单位
员工总人数	685	人
员工参加培训	767	人次
客户满意度（物业）	95.28	%

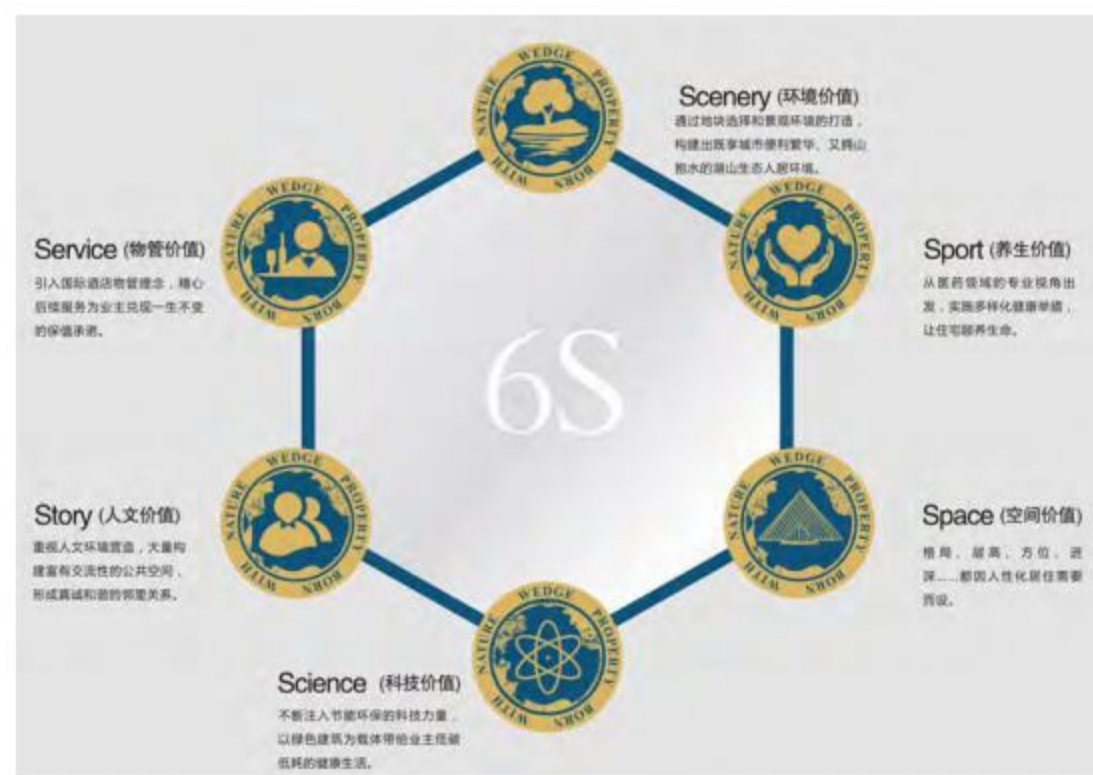
环境指标

项目	2013年	单位
已获认证的绿色建筑	2	个
已认证的绿色建筑面积	85,900	平米

公司简介

万泽地产业务始于1996年，公司总部位于深圳市福田区笋岗西路3009号万泽大厦，经过18年的发展，树立了“中国生态人居倡导者、践行者”的品牌愿景和“依自然而生”的品牌理念，形成了以环境、养生、空间、科技、人文、物管六大价值为项目规划出发点的“6S生态人居价值体系”，逐步发展成为集房地产综合开发、建材经营、装饰装修、物业管理于一体的集团企业。公司先后布局珠三角、京津唐、长三角、西北四大区域，各地土地储备达900多万平方米，在深圳、北京、常州、西安、汕头、呼和浩特等城市建立了城市公司，形成了立足深圳、面向全国的发展架构。

经过多年的跨区域开发，万泽地产的绿色足迹遍及全国。2012年，万泽地产集团正式成立，标志着公司迈入了一个全新的发展时期。集团公司将继续倡导和实践绿色低碳发展理念，不断创新，提升企业的核心竞争力。公司组织成立了“万泽生态人居研究院”，积极与各地政府部门、国内外高校、学术研究和咨询机构展开全面合作，并有计划、有步骤的实施“住宅+商业”的产品战略，不断探索“绿色节能低碳产业园”的开发、建设与运营，努力将万泽地产打造为国内行业领先的、专业化的、产品布局合理的品牌开发企业。



图：6S生态人居价值体系

企业品牌核心文化

企业愿景

成为提倡人与自然和谐共生的地产商

品牌定位

中国生态人居的倡导者、践行者

企业发展愿景

(2012-2020)

3年 形成独特的不可复制的核心竞争力

5年 行业TOP100

10年 行业TOP50

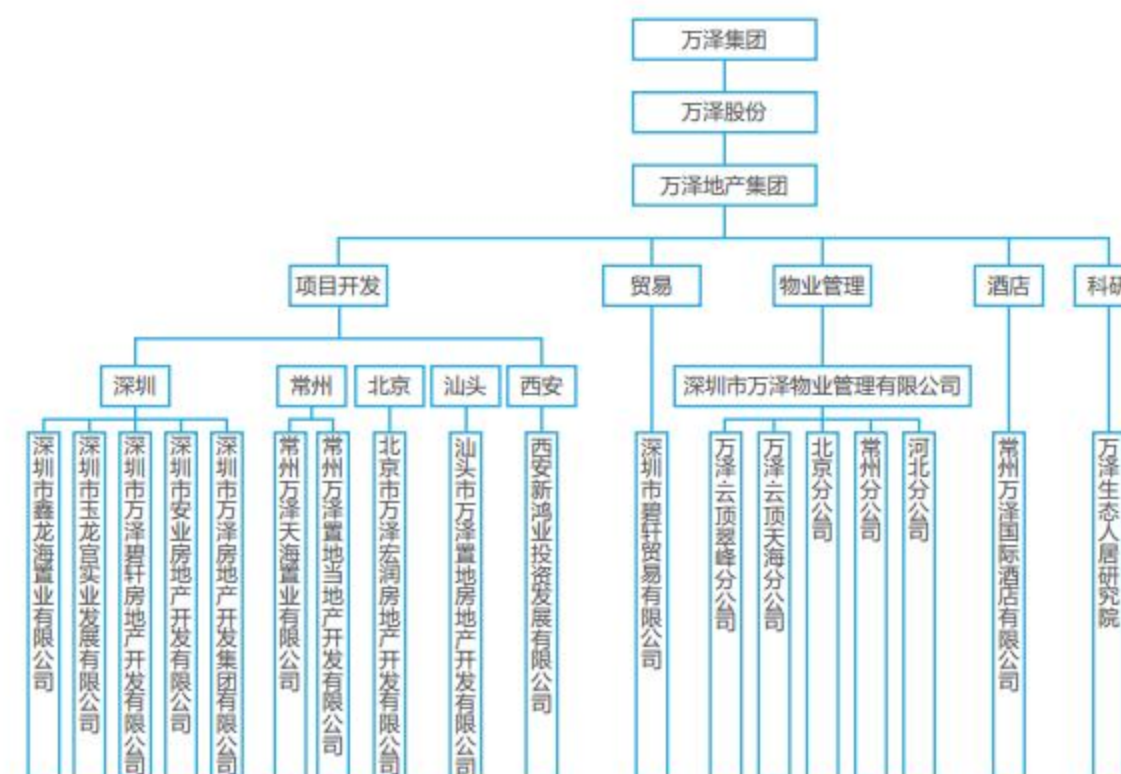
品牌核心价值

自然、生态、和谐

品牌主张

依自然而生

组织架构



企业荣誉

获奖时间/获奖奖项/评选机构

万泽地产集团		
2013年7月	深圳房地产最具发展潜力企业	深圳市房地产业协会
2013年11月	首届中国建材绿色非凡大奖	中国建材绿色非凡大奖评委会
2013年12月	第三届中国责任地产TOP100榜单 位居83位	住房和城乡建设部政策研究中心 中国建设报
万泽云顶香蜜湖项目		
2013年8月	2013中国城市别墅金奖	中国指数研究院 中国房地产指数系统、搜房网
2013年12月	2013年度深圳十大热销豪宅奖	搜房网 第十届中国房地产网络人气榜组委会
2013年12月	城央半山生态大宅奖	深圳市广播电影电视集团、都市频道
2014年1月	2013年福田区山湖豪宅冠军	深圳特区报 中国房地产主流媒体联盟
万泽太湖庄园项目		
2013年11月	一星级绿色建筑设计标识证书	中华人民共和国住房和城乡建设部
万泽国际项目		
2013年12月	一星级绿色建筑设计标识证书	中华人民共和国住房和城乡建设部
万泽物业		
2013年1月	万泽·御河湾 荣获“垃圾分类管理工作先进单位”称号	北京八里庄街道管理处
2013年5月	万泽·云顶翠峰三期 荣获“福田区安全管理工作先进单位”称号	深圳市福田区安全管理处
2013年8月	万泽·云顶天海 荣获“安全文明标兵小区”称号	中共深圳市委 深圳市人民政府

公司治理与监督管理

公司治理基本情况

万泽股份严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》及其他法律法规的相关规定，不断完善治理结构，坚持规范运作，公司法人治理的实际状况符合相关规范性文件的要求，形成了万泽股份董事会决策、经营班子执行、监事会监督的运作机制。

(1) 公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。

(2) 董事与董事会：万泽股份董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行；董事会所属战略、审计、薪酬与考核等专门委员会能有效地开展工作；董事诚信忠诚、勤勉尽责。

(3) 监事和监事会：万泽股份监事会严格按照《监事会议事规则》规定，对股份重要事项进行监督检查，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

(4) 专门委员会：万泽股份董事会下设战略、审计、薪酬与考核三个专门委员会，各专门委员会充分发挥各自的专业特长和优势，认真履行职责：战略委员会科学研判形势，对年度经营计划制定、重大投资、全面风险管理进行了科学决策；审计委员会提议聘请外部审计机构，并对内部控制、年度审计和其他重大财务信息进行了认真审查；薪酬与考核委员会在推动股权激励股份解除限售、对非独立董事和管理层的考核方面开展了大量的工作。各专门委员会的高效运作，提升了董事会决策的效率，保障了董事会决策的科学性和专业性。

内部控制管理

万泽股份按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定，在报告期内继续加强企业内部控制制度建设，建立了符合公司实际情况的关于生产经营、财务管理、信息披露、内审巡查等内部控制制度。报告期内，考虑到万泽股份组织架构已发生较大变化，为更好规范公司的重大信息报告工作，保证公司内部重大信息的快速传递、归集和有效管理，及时、准确、全面、完整地披露信息，根据《深圳证券交易所股票上市规则》和公司《章程》及其他有关法律、法规的规定，结合公司实际情况，对万泽股份《重大信息内部报告制度》进行修改。

2013年度，万泽股份各项内控制度均能够得到有效运行，保证公司合法合规地对各项经营活动进行管理，起到了提高公司经营效率和促进企业规范运作的作用。对照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》及其他上市公司治理的规范性文件，万泽股份内部控制制度建设情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。

信息披露管理

近年万泽股份董事会先后制订《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事、监事和高管持有本公司股份及其变动管理制度》；为进一步规范万泽股份内幕信息管理，做好公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，保护投资者合法权益，先后制订了《信息披露事务制度》、《内幕信息及知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《突发事件预警及应急处理制度》等，并修订一系列内部运作的制度，逐步完善万泽股份的内部控制和管理体系。万泽股份严格贯彻执行相关制度，在定期报告、重大事项披露前，控制内幕信息知情人范围，严防信息泄露，并及时登记知情人信息，信息披露后，及时向监管机构报送内幕信息知情人备案表。对各子公司及公司各个职能部门均严格履行对外信息报送审批程序，指定专门对口的信息员，对外报送信息前由各子公司负责人签字后报送董事会秘书签字同意后外送。报告期公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况。

员工发展

和谐劳动关系

2011年，全国工商联、全国总工会联合授予万泽集团“全国双爱双评优秀企业”称号，这是深圳首次获得该称号的民营企业，公司也连续多年获得福田区的“双爱双评优秀企业”的称号。万泽本着“智慧经营生活”的企业经营理念，着力推动“上下同心、上下同语”的同心文化的建设，建立和完善员工关爱、员工培训、员工激励、员工活动等相关制度和规定，培养员工形成关心企业、热爱企业、热爱工作、努力工作的态度，形成企业关爱员工，员工热爱企业的良好氛围，实现企业与员工的“互利共赢，共同发展”。

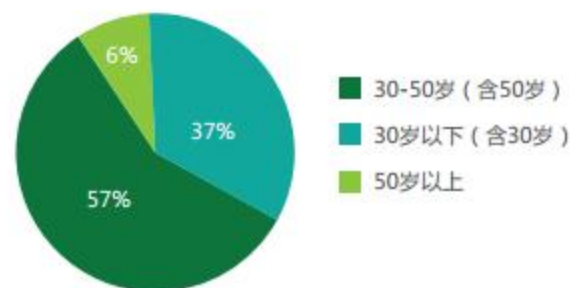


图：万泽“全国双爱双评先进企业”揭牌仪式

员工多样性

万泽以“智慧、专业、和谐”为集团品牌的核心价值，鼓励员工终生学习，智慧经营，并以专业的技能、专业的服务，专业的产品，达善社会。公司拥有一支专业、年轻而富有朝气的人才队伍，公司视他们为万泽真正的财富源泉，只有拥有一支优良的团队，才能为万泽的腾飞插上翅膀。2013年底员工总数为685人，其中万泽地产员工平均年龄34岁，本科以上学历占比61%，拥有职业资格或职称的人数93人，占比42%。

图：公司员工年龄构成（%）



图：公司员工学历构成（%）



注：本图人员数据为万泽地产员工数据

“雏鹰计划”

万泽地产在2012年开始启动“雏鹰计划”，为加入公司的毕业生量身打造职业计划。入职的雏鹰将得到定期与不定期的多种沟通与全面的培训，同时，伴随雏鹰的每一步成长，通过一对一的“职业导师”的管理模式，安排固定导师为雏鹰进行职业指引，量身打造职业发展计划。



图：雏鹰培训会

公司注重员工的发展，设立管理和技术“双职业”发展通道，定期与员工梳理职业生涯规划。在培训方面，公司为每位员工提供培训资金支持，定期为员工组织公司的内部培训，聘请知名院校讲师展开培训，保障每一位万泽员工都能获得最好的发展机会。



图：邀请知名院校讲师对企业中高层培训



图：邀请香港理工大学教授就项目实例组织培训学习



图：培训现场的分组讨论

员工沟通管理

万泽集团工会成立于2009年9月，下设8个分会，其中深圳总部共有会员291人。在市总工会、福田区总工会、华富街道总工会及万泽集团党委的组织及领导下，工会的各项工作与企业经营管理相融合，与企业品牌建设、文化建设相融合，与企业经济建设目标同向。

工会积极开展女职工工作，下设“女工委员会”，为企业的女性职员提供了特别关爱，邀请深圳市妇幼保健院颜春荣教授为女职工举办“青春健康大讲堂”和“女性办公室保健”等专题培训场，并为女职工购买安康互助保险和女职工安康保险。每年“妇女节”在原有为女职工放假半天的基础上，赠送玫瑰花等礼品。



图：工会女职工委员会三八妇女节自制玫瑰花

公司重视与员工保持沟通渠道的畅通，定期组织民主生活会，并在公司休息区域开设回声墙和意见箱，方便员工发表各自的意见。此外，公司还开设了总经理信箱，并在公司官网、名片、合同上刊登总经理邮箱地址，让每个与我们合作的供应商，公司的每一个员工都可以畅所欲言地与公司高层沟通，聆听不同的声音与建议。



图：万泽回声壁和意见箱

员工文化

万泽强调“同心”的文化，树立“上下同心、上下同语”的文化氛围，定期组织一系列的体育、娱乐、学习等丰富的员工活动活动，加强员工之间的交流，奠定同心的企业文化内涵。公司在福田区总工会、福田图书馆的支持下，建成“职工图书屋”，共有图书2000余册，图书屋还设有临时休息区及阅读室，供员工在休息时阅读和休息。



图：职工图书屋



图：职工书屋流动书架

健康生活，快乐万泽

公司为这个年轻充满活力的团队打造优良的工作氛围之外，还从各方面为员工制造健康、快乐的生活氛围。公司不仅为员工提供全面的社会保险保障，每年组织一次全面体检，还定期组织各类文体活动、公益活动，以及丰富多彩的旅游活动，让员工们保持快乐、和谐的工作和生活氛围。



图：2013西丽摘荔枝活动



图：2013年5月跳绳比赛



图：2013“万泽地产杯”羽毛球比赛



图：2013年年度旅游-苏杭线



图：2013年中心公园放风筝活动



图：2013年年度旅游-成都线



图：员工动手制作许愿墙

茶水间即将开放，员工们纷纷捐出自己喜欢的装饰品装扮茶水间，单调的墙面，被员工们亲自动手制作的手工装饰画成了新年的许愿墙。许愿墙的制作创意源自公司设计部，员工们自发组织在休息之余，耗时一周完成了壁画的制作，上面的每个小纸片都代表了一个殷切的期盼。



图：员工许愿墙



图：员工齐心温馨布置茶水间

经营可持续 OPERATIONAL SUSTAINABILITY

地产集团战略体系

组织战略

集团采取战略偏运营的方式管理全国房地产业务。集团定位为战略管理、专业决策和运营统筹型总部，主要操作和管理价值链前端和末端，如投资拓展、项目定位、规划设计、营销策略和费用、销售价格、重要物料等，中间环节采取目标成本管理、预算管理、供应链管理（含集团采购、战略供应商）、运营计划监控、审计监察等手段进行管理与监督。深圳、北京、常州、广州等公司为一线城市公司，城市公司为项目执行一线，主要承担施工图设计、项目实施、销售和客户服务管理等产品和利润实现职责。



图：万泽地产集团战略解码会

董事长、公司高管及咨询公司共同开展的“万泽地产集团战略解码会”，参会人员就万泽地产集团的发展愿景、目标、模式以及企业治理结构等战略内容进行了深度剖析，达成了公司发展共识及2014年具体行动计划。

内部管理战略

■ 集团公司核心职能定位为五大平台，即投融资运作平台、计划运营平台、专业支持平台、资源共享平台（含企业文化与品牌建设）、风险监控平台。



■ 通过权责梳理，信息化审批流程的固定，提高集团管控效率。

■ 集团公司内部成立了投资决策委员会、成本委员会、技术委员会等，对公司重大事项进行决策，严控风险发生。

战略分解体系

年度经营目标、工作计划体系

从每年10月份开始，运营管理中心将正式启动下一工作年度的经营目标的制定工作，在此期间将对全集团的所有资源进行盘点，在此基础上列出所有新建项目、在建及续建项目、土地储备、经营性酒店及物业等资源的情况，计算出下一年度最高及最低经营目标，再根据集团3年期战略规划，上市公司财务指标要求，市场行情等合理制定出下一年度经营目标草案，提请公司高层管理人员讨论并最终决策，制定出最终的年度经营目标。

在年度经营目标制定的同时，根据年度经营目标的安排，组织各职能中心及城市公司各部门制定相应的年度工作计划，提请公司高层管理人员讨论并最终决策，制定出最终的年度工作计划。



图：2013年企业经营年会

季度经营目标、工作计划体系

在年度经营目标、年度工作计划制定并正式发布后，在每个季度前，根据年度经营目标和年度工作计划，组织各职能中心及城市公司各部门分解为季度经营目标并同时制定相应的季度工作计划。

每月工作总结及下月工作计划体系

在每月的最后三个工作日，组织各个职能中心及城市公司各部门对本月的工作计划做全面深入的总结，分析其中的问题并采取相应措施，并制定下月的工作计划。

周例会跟进制度

建立了每周的例会制度，在每周日早上9：00，通过视频会议系统，地产集团及城市公司所有中高管都必需参会，讨论总结上周的重点工作事项及本周的重点工作计划，由地产集团总经理协调需公司层面决策或协调的重点事项。

月、季、年度运营分析会制度

地产集团运营管理中心将在每月结束后，收集本月所有相关运营数据，于每月8日前汇总形成上月管理月报，然后组织召开月度、季度、年度分析会，与集团所有中高管一起讨论分析运营中存在的问题与不足，提出相应的改善措施并督促执行。

业务流程体系

一个企业的业务流程是本企业管理的核心，地产集团已逐步建立并完善以下业务流程：

项目投资拓展业务流程

项目建议、可研、土地获取、策划等；

规划设计业务流程

规划需求制定、设计招标、规划设计管理、施工图设计与会审、手续证件办理等；

工程管理业务流程

总控计划制定、施工图预算流程、物料采购招标、施工招标、监理招标；施工进度控制、施工质量控制、施工成本控制、施工变更管理；竣工验收、竣工决算、门窗施工规范（铝合金、塑钢）、小区道路施工规范、电气施工规范、外墙保温施工规范、外墙涂料施工规范、工程质量通病防治作业指引、对施工单位管理作业指引等；

销售客服业务流程

营销策划、营销定价、销售管理、销售交房、物业交接、客户服务、项目后评估流程；

运营管理流程

项目总控计划管理作业指引、项目专项计划管理作业指引、计划监控作业指引、目标及计划管理流程、目标制定作业指引、计划编制作业指引、目标与计划调整作业指引、项目计划管理流程；

成本采购管理流程

招(投)标采购管理作业指引、供应商管理作业指引、工程类合同管理作业指引、目标成本管理作业指引；

营销管控体系

核心业务标准化管理

顺应集团化管理的需求，公司营销策划中心通过精细化梳理营销业务，制定了核心业务标准制度及作业指引，实现了关键价值环节的标准化，强化了集团对城市公司营销各阶段工作的管控，为打造专业化营销管理体系迈出了坚实的步伐。

《集团营销管理总则》是地产营销工作开展应遵循的总体，制定了业务线条管控原则以及沟通机制。《项目定位策划流程》以及行业标杆“七对眼睛”工作方法等的应用，对项目前期策划作业提供了参照标准。《营销策略总纲》、《项目开盘管理流程》、《营销代理公司管理制度》、《销售管理系统使用及管理作业指引》、《广告围栏作业指引》、《项目入伙流程指引》等文件，对营销中后期策划、销售、品牌、客服等各环节的工作进行了标准化督导管理。

销售信息化管理

通过明源销售系统模块的构建和应用，实现销售业务的全过程的信息管理，不仅优化了原有销售管理流程，也大大降低了销售管理的强度和差错风险。同时，销售信息化管理也解决了异地销售管理所带来的困难，可以通过管控实现营收及销售信息同步共享。

营销风险管控

通过万泽云顶香蜜湖项目等高端精装楼盘营销管理的实践，营销部门采集了大量客户沟通、信息反馈的样本，提炼并制定出相应的风险管控措施，为各地项目的操作与处理提供丰富的风险管控经验。

品牌管理提升

为加强公司品牌传播，地产集团通过制定品牌管理标准体系，提升集团对各地城市公司品牌的管控力度，制定统一的品牌形象展示标准，提升品牌展示效果。同时，集团组织开展了一系列的品牌活动，加强对内对外的传播与推广，并主导成立了“万泽客户俱乐部（简称万泽会）”，深化万泽的品牌及客户服务理念。

产品设计规范和优化

为了加强集团对各城市公司产品设计的管控，积极推进各地项目的设计、开发进度，万泽地产集团产品设计中心通过完善产品设计管理制度，组织开展设计优化工作，把控产品质量，完成公司既定目标，实现集团对城市公司产品设计方面的规范与管理。

设计标准化管理

产品设计中心深入开展公司项目的产品定位研究及管理标准化研究，实践公司“生态人居”的设计理念，对城市公司项目设计进行高标准、专业化指导和管控，提升公司在产品设计上的核心能力。在各城市公司及公司前期项目的不同阶段，全面深入可行性研究及产品定位研究、产品标准化研究、设计与勘察单位选择和管理、项目方案、施工图设计、精装修设计、景观设计管理上，逐步建立一套适合公司的管理制度并形成了万泽的设计管理体系。

为了规范化、制度化、标准化设计管理，产品设计中心制定了1个流程和15个指引：1个流程为《设计管理流程》，15个指引分别为《设计档案管理指引》、《设计单位选择与管理作业指引》、《概念设计管理作业指引》、《方案设计管理作业指引》、《初步设计管理作业指引》、《施工图设计管理作业指引》、《专项设计管理作业指引》、《室内装修设计管理作业指引》、《景观设计管理作业指引》、《材料选型定板作业指引》、《设计变更管理作业指引》、《设计交底作业指引》、《设计后评估作业指引》、《标准化设计管理作业指引》、《绿色技术管理作业指引》。



图：地产集团产品设计中心

设计优化管理



产品设计中心通过开展标准研究工作和设计优化工作，研究优化领域，制定优化制度，并结合项目时间，在项目设计工作的各阶段展开优化工作，从建筑、结构、给排水、暖通、设备、景观等领域深入实施。

图：产品设计中心开展技术研讨会

成本管理体系

集中管理，廉洁采购

成本采购中心在2013年制定《采购管理作业指引》和《供应商管理作业指引》等招采制度，秉承“合作、共赢”理念，用于万泽地产集团项目工程招采工作，规范采购流程，建立供应商库，设专人管理及维护，不断加强和完善对采购及供应商的管理能力和水平。

开放平台，招标管理

公司积极引进行业内优秀企业的先进管理方法，以公平、公正、公开为原则，设立“集团公司成本委员会”与城市公司“成本小组会”的相关决策机制，全面负责供应商入围、供应商认证、供应商筛选、编制招标文件、评标、定标等相关工作。研发供应商管理机制，强调保密原则，通过集体决策，提高招采效益，降低招投标过程的风险，在全地产集团内大力推广，得到了很好的实施与落地。

履约评估

公司严格把控项目工程质量及工程进度，并要求各城市各部门定期给出供应商的动态履约评估，根据供应商履约评估，更新供应商级别：优秀、首选、合格、不合格，完善供应商库，提升采购管理平台的效率和透明度。

全过程成本控制

公司对各项目实施从前期目标成本和合约规划控制，过程中成本管理策划和动态成本控制，后期结算和成本管理后评估控制3步骤进行全过程成本管理，有效协调企业内部各方面的责、权、利关系，建立和健全一套行之有效的成本控制体系，使企业能更有效地适应市场变化，不断提高企业的市场竞争力和风险抵御能力。

项目管理体系

项目目标管理

在每个项目开建前，制定项目在质量、工期安排、文明施工、职业安全健康、服务等各方面的目标，在建设过程中通过各项管理制度，严格执行目标，做到保质保量、文明施工、安全生产。通过制定质量标准，保证每个环节都有质量保障，并争取达到市优、省优的标准。从开工起，就制定各阶段的工期目标，并重点控制工期控制节点，保证按期施工。项目通过文明施工、安全管理等举措，保障施工人员的安全，争取将责任事故死亡率为零，无重大工伤事故、无火灾事故和恶性中毒事件，轻伤频率控制在1.2‰。在项目施工期间，将服务理念贯穿始终，保障业主权益，积极配合监理单位及人员、各专业分包单位的工作，保证优质服务，无投诉。

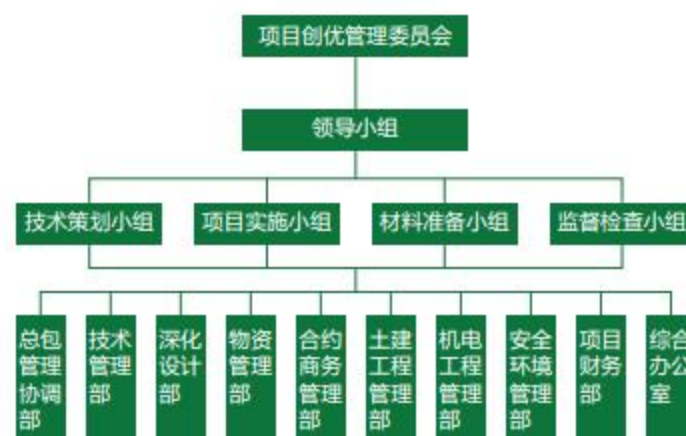
项目质量创优管理

组建项目质量创优组织，成立项目创优管理委员会，下设领导小组，并分设技术策划、项目实施、资料准备及监督检查小组，对项目全程及各个环节进行管理，同时，通过质量创优管理制度的实施，加强过程质量控制，创“过程精品”工程，将质量保障、创优服务的理念贯穿始终。针对部分重点工序，制定重点工序样板制度，统一工程质量。项目部从一线班组着手，建立班组评比制度，在班组中强化，“赶、学、比、超”的质量意识，加强工序的优化、工艺的改进。

项目部配备了专业齐全的技术质量管理队伍，在公司技术负责人和项目总工的领导下，制定了各项技术质量管理制度。做到方案优先、深化设计超前、设计变更及时跟进。同时从优化施工组织、工艺方法，改变材料使用上，尽量降低施工难度，简化施工工序，以加快施工进度。同时通过开展“双优化”活动，取得了较好的经济效益。



图：样板展示区



安全施工管理

■ 新工人进场必须经过三级安全教育考试合格后方可进场，并针对不同工种、不同工地，有重点地进行安全培训教育，以讲课、座谈、案例分析、录像等为主要教育手段。

■ 强化安全技术交底，在施工过程中我们始终抓好安全技术交底三个部分：一是常规安全要求；二是根据施工要求需采取的安全技术措施；三是按照有关施工安全操作的要求有针对性地进行安全技术交底，以提高安全防范能力，规范人的行为。

■ 积极开展班组班前安全活动，班组安全教育目标在于提高班组全员“我要安全”的思想意识及“我懂安全”的技能，落实“我管安全”的责任，完成“我保安全”的任务，全面实现班组“三无”（个人无违章、岗位无隐患、班组无事故）。



图：工地现场安全培训

文明施工管理

■ 现场文明施工是展示企业形象的重要窗口，项目部依据《深圳市建设工程现场文明施工办法》相关规定，编制了文明施工组织设计，明确责任目标，为创双优工地奠定基础。

■ 场内干道采用20cm厚C20砼铺设硬化，能通行载重车辆，硬化有效地防止了扬尘污染，并配备专人进行清扫洒水，同时在施工现场固定设置车辆冲洗点。

■ 施工现场和生活区因地制宜布置了一些花草树木，美化了施工现场环境。现场各种建筑材料按照施工现场平面布置图有序堆放，并按要求进行标识，标明品名、数量、产地、检验状态等。

■ 现场增设多项体育设施，丰富职工业余生活。



图：施工现场绿化

质量管理

- 加强岗位责任制度管理，明确安全质量管理人员的岗位职责，提高全员安全质量意识。
- 施工前均提前编制出专项施工方案并按照方案要求进行详细的技术交底。
- 严把原材料及周转材料的采购进场验收关，不合格的原材料及周转材料绝不允许使用。
- 实行样板引路制度，通过样板引路，统一标准，规范操作，消除质量通病，提高质量水平，施工出精品。
- 加强岗位责任制度管理，明确安全质量管理人员的岗位职责，提高全员安全质量意识。
- 关键部位、重点、难点及重要分项工程严把检查关。



图：振振钢筋绑扎质量



图：现场安全通道

精装修交付

公司提倡最大限度地节省能源消耗，在全国开发建设的项目中，从打造绿色建筑的要求出发，充分考虑“四节一环保”的设计需求，将绿色技术应用于装修和建筑过程中，主张“精装修交付”。从设计和功能使用出发，通过合理的设计，为业主提供装修后的建筑，不仅为业主减少了装修带来的时间、精力、财力的浪费，也避免了业主装修带来的垃圾增量，为业主带来绿色、生态、宜居的生活空间。



图：万泽云顶吉星湖中式样板房

客户关怀

“万泽地产客户俱乐部”，简称“万泽会”。万泽地产作为中国生态人居领域的倡导者，秉承“建筑、自然、人和谐一体”的建筑理念和“依自然而生”的品牌主张，顺应未来人居的发展趋势，为客户打造可持续发展的生态人居生活环境。生活在现在，我们思考着未来，我们不仅仅是宜居生态住居生活空间的建设者，更是低碳环保生活方式的倡导者。

万泽地产从用户需求出发，整合公司在生态人居领域以及医药健康领域的资源优势，打造跨界客户服务的会员俱乐部，正式建立了国内首个以绿色生态人居打造和健康生命关怀为主旨的客户服务平台，将健康关怀落实到万泽全国的社区，为会员提供了优惠、便捷的全链条、全方位增值服务。



图：2013年10月18日万泽会成立启动仪式



图：“万泽会”五大服务汇

管家服务

万泽地产与德国最富盛名的顶级酒店集团--玛丽蒂姆酒店集团（Maritim）携手成为全球战略合作伙伴，在酒店管理经营、管理模式、物业管理及服务咨询等方面进行深入合作。

2013年11月8日，由万泽集团与德国玛丽蒂姆酒店集团合力打造的常州万泽玛丽蒂姆酒店正式开业，这是万泽地产集团与玛丽蒂姆酒店集团携手创建的第一家“纯正德系酒店”，将独具特色的异域居住体验和玛丽蒂姆酒店集团（Maritim）“宾至如归”的服务理念带入了常州。



图：董事长林伟光先生与玛丽蒂姆酒店嘉宾共同为酒店开业剪彩



图：玛丽蒂姆酒店外立面实景图

注：玛丽蒂姆酒店集团（Maritim）成立于1969年，是世界500强企业、德国最大的私营酒店集团，拥有并经营53家位于全球各地的酒店，其产品组合包括市中心的城市商务酒店，交通便利的机场酒店，以及毗邻高尔夫、温泉、海滩、公园等的湖滨度假村，其一流的服务在国际上享有盛誉。

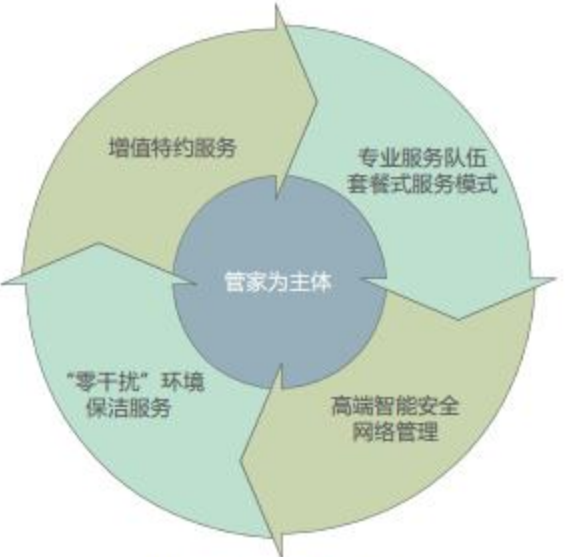


图：酒店内喜悦轩中餐厅



图：酒店内齐柏林德餐厅

在玛丽蒂姆酒店集团（Maritim）的全程指导下，万泽地产集团将世界级“管家”服务理念引入万泽·云顶香蜜湖的物业管理服务体系中，为业主带来“管家式”物业管理服务，进一步提升了万泽物业管理的服务水平。



图：万泽“管家式”物业管理系统



图：物业客服人员

社会可持续 SOCIAL SUSTAINABILITY

积极承担社会责任，关注社会民生

万泽集团董事长林伟光作为广东省人大代表积极参政议政，2013年1月，广东省十二届人大一次会议上，林董履行人大代表职责，向大会提交了《关于关于做好广东省中高职教育衔接的建议》、《关于在城乡规划管理中落实低碳生态建设要求的建议》等5份提案。



图：万泽向雅安地震灾区捐赠爱心



图：万泽向甘肃地震灾区捐赠爱心

2013年，4月，四川省雅安市芦山县发生7.0级强地震，7月，甘肃省定西市岷县、漳县交界发生6.6级地震，地震给灾区人民造成了重大生命和财产损失。灾难的发生牵动着每一个万泽人的心，灾情发生的第一时间，万泽集团及旗下各子公司积极履行企业社会责任，联合号召全体万泽人为地震灾区捐款捐物，分别捐赠了60万元及30万元物资和现金。

为解决“莲塘尾水库”周边环境脏乱差等问题，万泽地产受福田区环水局委托，对深圳福田区莲塘尾水库进行维护营养，并积极推进莲塘尾水库景观提升及生态修复等工作，与政府一起打造供市民休闲娱乐的生态公园。



图：万泽生态谷规划效果图



劳工权益保护

万泽在选择合作的工程施工单位时，施工单位必须签署安全、生产及工人权益保障责任书，在工人施工安全保护及工作环境方面提供充分保障，并在工人工资支付方面做了严格要求及监管，每一次工程款的拨付，必须优先保证工人工资的支付，对于违约施工单位，采取严格的工程款抵扣措施对欠薪工人给予垫付。

和谐邻里

为构建和谐邻里，万泽以为业主提供规范、完善、人性化的高质量服务为宗旨，保证为客户提供生活的便利性与舒适性，通过精心的物业管理及维护，延长建筑的使用寿命，实现保值增值。通过组织各类体现社区文明，打造和谐社区的活动及系列服务，将服务提升到社区文化的层面，增加物业附加值。

2013年，在万泽物业管理的各物业小区，组织了针对业主对物业服务的满意度调查，经过业主投票的调查，2013年万泽物业管理的总体满意度达到85.3%，比去年同期增长了1.5个百分点。

图：客户满意度增长对比图（%）



业主委员会

万泽物业在每个管辖的社区，组织成立业主委员会，通过定期举行业主委员会大会和业主代表大会，从组织上给业主参与社区事务提供了保障。

为了深入开展和谐邻里活动，发动业主广泛参与不文明行为曝光活动，如：垃圾乱扔、衣物乱晾晒、高空抛物、乱停车辆等，用文字和图片的形式贴于曝光栏上进行曝光。此项活动一经推出，社区群众监督作用得到了充分发挥，曝光栏真正成为一个社区居民文明监督栏，对不文明行为形成一种强大的舆论压力，形成了一个“人人爱我家园，参与文明共建”的良好局面。



图：定期举行的业主代表大会

丰富的社区活动

万泽注重构建和谐邻里关系，促进社区和谐，每年与福田区华富街道办事处、福田区华富街道综治办、黄木岗社区工作站共同主办，“同心共筑中国梦，建设和谐美家园”的社区活动，共同创建平安福田，促进社区和谐，构建万泽集团与华富社区和谐邻里关系，目前已经连续举办了四届。

2013年5月10日，活动现场有各类丰富多彩的文艺活动，万泽医药连锁、新万泽和万泽地产的专业人员，为社区居民免费提供健康咨询、体检和家居置业咨询，还在现场为社区居民派送免费板蓝根冲剂，受到了社区居民的热情欢迎。



图：精彩的武术表演



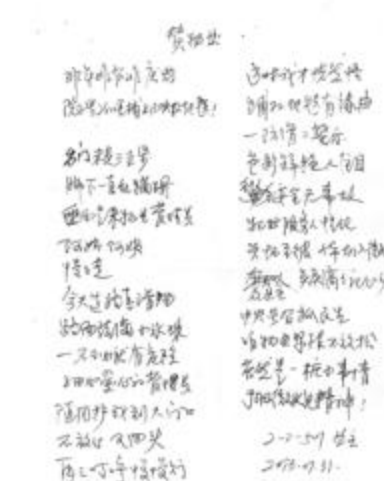
图：活动现场义诊服务



图：万泽云顶翠峰社区3月组织的“学雷锋活动”



图：云顶天海社区业主重阳节登山活动



图：北京万泽御河湾业主发现物业每次下雨前后都会在社区铺设防滑的地毯，并细心提醒进出居民注意雨天防滑。业主特意写了一首《赞物业》的诗，赠送给物业工作人员。



图：收到圣诞老人派送的礼物的孩子们

公益活动

善是一种美德，善是一种社会责任。作为一家具有高度责任感的企业，公司以“达善社会、回报社会”为主要目标，长期从事并参与公益事业，以关注民生、提高大众生活品质为己任。公司捐赠了两所希望小学，累计发起为社会捐款捐物、灾区捐助达3500余万元，将希望带给需要帮助的人。



图：万泽员工参加福田区“志愿爱·幸福田”无偿献血活动



图：万泽地产集团义工走进紫飞语

公司自发组织的义工队来到紫飞语特殊儿童康复中心，一起探望接受自闭症康复的自闭症儿童，并给他们送上大家自发捐助的文具，亲身体验他们的康复课程，走近这群来自“星星的孩子”。

保障房建设参与

公司积极参与城市保障性住房的民生工程建设，目前，公司打造的西北地区最大经济适用房项目万泽·鸿基新城，建筑面积达360万平方米，建成后将解决10万人的住房问题，成为具有重大社会意义的民心工程。



图：万泽鸿基新城项目效果图



环境可持续
ENVIRONMENTAL
SUSTAINABILITY

绿色研究与交流

中国建筑节能协会会长郑坤生先生一行莅临万泽地产集团指导工作，在听取完万泽地产集团的工作汇报后，郑坤生会长肯定了万泽地产提出的“中国生态人居倡导者”的公司愿景和定位，也非常认可万泽地产提出的“依自然而生”的绿色发展理念和实践业绩，鼓励万泽地产把握历史发展机遇，率先将成熟实用的绿色节能技术引入到所有建设开发项目中，在中国房地产新的发展阶段和机遇时期，成功而快速的走出地产转型和具有特色的可持续发展之路。



图：中国建筑节能协会会长郑坤生先生到万泽指导工作



万泽生态人居研究院

2013年,为贯彻实施绿色生态人居发展战略,公司成立了“万泽生态人居研究院”,通过不断总结万泽地产集团开发建设项目的生态人居经验和实践应用,开发生态建筑,同时,加强与相关学院、科研机构展开深入合作,深化相关课题研究,通过示范项目和重点绿色低碳生态技术的研发和应用,打造生态人居典范项目。

生态人居研究院着重于生态人居领域,以应用研究为主、开发研究为辅,致力于解决万泽地产工程建设中的适用技术问题。为推动公司在房地产开发及相关产业产品研发、项目管理、人才培养、生态人居房地产开发等方面的行业核心竞争力和可持续发展能力,逐步展开与国家住房与城乡建设部科技发展促进中心、中国科学院生态环境研究中心、北京大学、香港理工大学、中国建筑节能协会等部门和机构的合作,以推动绿色建筑、节能建筑为核心,逐步将各类技术和研究向现实生产力转化的应用。

目前,研究院已与北京大学联合成立“北大-万泽生态住区和低碳建设工程实验室”,对国内外绿色建筑、生态社区、低碳城市标准准则进行梳理研究,以万泽地产实际的项目为基础,与国家、省、市相关主管部门合作、制定生态人居(住区)的标准;实验室将就城市更新建设过程中的绿色、低碳、生态为研究课题,开展相关研究,为城市更新项目在模式、标准和开发建设等方面探索一些创新应用。

同时研究院与香港理工大学可持续城市发展研究院开展低碳建设工程合作,借助研究院的科研能力和研究团队开展国内外绿色建筑、生态社区、低碳城市进行研究,为绿色建筑、建筑节能和城市更新项目在模式、标准和开发建设等方面探索深港创新应用合作。



图:万泽太湖庄园园林景观

在万泽地产的实施项目中,全面根据建筑形式、产品业态、所处气候带等的不同,通过万泽生态人居研究院的应用研究在万泽地产项目的具体实施,实现万泽地产生态人居的实践,采用适用、经济的技术而非技术的堆砌,例如低冲击开发、建筑的体型与朝向优化、结构体系优化、简约的土建装修一体化、高效照明系统、高效暖通空调系统、节水措施及分时分区智能化控制技术等等,为购房者、居住者、使用者提供绿色、健康、适用的生活空间。



美国绿色建筑委员会会员单位

为加强国内外行业及企业的沟通与交流,不断完善公司绿色建筑理念,推动各项绿色实践的发展,万泽地产于2013年5月成为USGBC会员,致力于与协会及其成员一起,共同促进世界各地的绿色建筑活动。美国绿色建筑委员会(U.S. Green Building Council)是世界上较早推动绿色建筑运动的组织之一,其建立并推行的《绿色建筑评估体系》(简称LEED),目前在世界各国的建筑环保、绿色建筑及建筑的可持续性评估方面被认为最权威、最完善、最有影响力的评估标准。其宗旨是整合建筑业各机构、推动绿色建筑和建筑的可持续发展、引导绿色建筑的市场机制、推广并教育建筑业主、建筑师、建造师的绿色实践。



深圳市绿色建筑协会副会长单位

为加强深圳市科学、环保、节能等从事绿色建筑事业发展的企业、研究院、设计院、专家及学者的沟通和交流,不断完善公司绿色建筑理念,推动万泽地产绿色实践的发展,万泽地产于2013年成为深圳市绿色建筑协会(SGBA)副会长单位,致力于与协会及其成员一起,共同为绿色建筑领域提供项目实践和技术支持。SGBA是由热心推动深圳市科学、环保、节能等绿色建筑事业发展的企业、研究院、设计院及专家、学者自愿组成的专业性、地方性、非营利性的社会组织。经深圳市民政局批准于2008年12月8日成立,是全国唯一一家绿色建筑领域的行业协会组织,行业主管部门为深圳市住房和建设局。

第十五届高交会“绿色建筑成果展”由深圳市住房和建设局、深圳市建设科技促进中心及深圳市绿色建筑协会精心策划组织,旨在宣传展示深圳绿色建筑的最新成果和理念,进一步推动深圳绿色建筑的可持续发展。



图:万泽地产集团参展2013年第十五届高交会“绿色建筑成果展”

万泽的绿色实践

植树活动

连续多年，万泽集团都组织深圳地区员工参加环保植树活动，万泽员工身着统一蓝色服装，热情高涨地参加了“中国梦，深圳绿”植树活动，在深圳中心公园种下了棵棵绿树，共同为城市绿化建设添砖加瓦。



图：“中国梦，深圳绿”中心公园环保植树活动

入围深圳市建筑节能科技财政申报项目

万泽云顶香蜜湖项目曾入选《深圳市住房和建设局关于2014年建筑节能科技财政申报项目》，作为公司绿色建筑的典型示范项目，尝试采用绿色建筑运营的方式进行管理，目标是在运营阶段取得深圳市绿色建筑评价标识银级及国家绿色建筑二星级标准，并使万泽地产成为非国有绿色建筑标杆企业之一。



图：深圳市住房和建设局项目考察通知

“低碳办公、绿色生产”行动



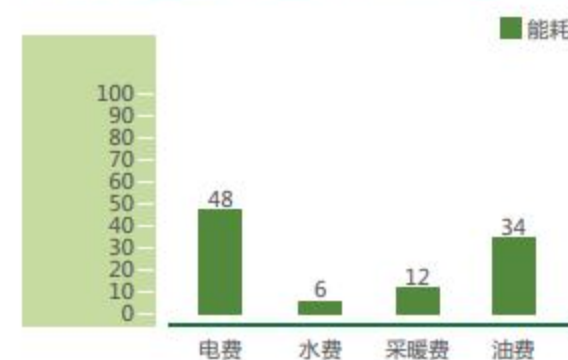
图：生态足迹示意图

集团办公能耗统计行动

生态足迹是指支持每个人生命所需的生产土地与水源面积，系用以衡量人类对地球生态系与自然资源需求的一种分析方法，此分析将人类对自然资源的消耗与地球生态涵容能力进行比较。

碳足迹就是采用生态足迹原理评估分析一栋建筑，一个社区、一个城市的生态负荷承受力、开发、修复、保护的平衡。本次能耗统计，就是通过收集集团的各项碳排放的统计数据，制定公司的碳足迹，最终实现自觉的节能减排。公司收集了集团旗下各公司、各部门能耗的真实数据（包括电费、水费、气费、采暖费、油费等），开展能耗统计分析，查找管理漏洞和薄弱环节，有针对性地提出节能降耗的措施，全面落实水、电、油、气、办公用品消耗等的统计、限额制度。

图：2011年1月至2013年9月能耗分类占比（%）



图：2011年1月至2013年9月能耗金额支出（万元）



分析数据显示，电费、油费为能源消耗的主要形式，占总耗能的82%。其中，电费占的比例最高，主要用于空调、照明、办公设备的耗电上，这部分的节能很大程度上和建筑使用者的节能意识有关。

总部大楼节能改造

万泽地产总部位于深圳福田区笋岗西路的万泽大厦，建筑面积约5320平方米，共六层。由于建筑使用年限已久，之前的设计标准偏低、保养不到位等原因，造成围护结构、机电系统从设备到管道，均不同程度的存在能耗浪费。

总部大楼建筑节能改造的远期目标是建立不限于建筑物本身的能耗管控系统，近期主要采取对万泽大厦的围护结构、空调系统、照明灯具、能耗计量进行改造和完善的方式进行提升。



图：万泽地产总部大厦节能改造行动

绿色建筑评审申报

我们积极参加国家及各省市的“绿色建筑设计标识”的评审，以绿色建筑的行业标准为目标进行项目开发与设计。目前，万泽地产集团常州项目万泽太湖庄园和万泽国际分别于2013年11月和12月荣获一星级绿色建筑设计标识证书，其他项目正在积极申报。



图：万泽太湖庄园和万泽国际一星级绿色建筑设计标识证书

办公室日常节能行动

针对办公室能耗现状，公司全面启动降低办公能耗，提倡节能环保办公，将能源管理融入日常管理之中，通过制度节能、技术节能及行为节能，使企业有实实在在的能耗减低，并做到能耗的责权利分明。

同时，公司通过节能改造、节能运行管理及宣传普及，引导各员工树立和培养资源节约与环境保护的思想观念和行为习惯，倡导楼梯运动，提高各单位用能设备及系统责任人及其他员工管理节能、行为节能的意识。



图：《关于进一步加强节能工作的通知》

■ **提倡楼梯运动：**多层建筑在日常办公过程中，推荐走楼梯，使用电梯的范围可以限于：搬运、上班时（超过4层以上）、外部人员来访等，既节约电梯能耗又有益健康。

■ **专人监督能耗：**由各公司或部门专人负责，自行管理各个房间风机盘管、分体空调系统、公共办公区照明系统、房间照明系统、办公设备、会议设备及其他设备，确保下班及时检查并对不需要24小时待机的设备电源进行关闭。

■ **低库存管理：**对物料采购采用低库存方式，降低物料储存功耗及损耗。

“绿色低碳物业管理”

■ 加强能源分类计量管理

通过分类计量统计，定时统计重点能耗系统（电梯、照明、中央空调系统等）的用电参数，及时分析和比较，制定合理有效的节能目标。

■ 加强能源消耗定额管理

- ① 定期进行能耗定额考核；
- ② 用能部门发生超定额耗时应认真分析超耗原因，寻求解决的办法；

■ 改进过程控制，实现精细化管理

- ① 制定合理的设备运行方案，特别是三大耗能系统（中央空调系统、公共照明系统、供水系统）的运行方案，合理安排、科学调度，严格执行；
- ② 严格执行巡回检查制度。在办公及公共场所通过文字提示及安装感应开关，做到人走灯灭，杜绝长明灯问题，监督不使用的电器设备电源是否关闭。
- ③ 根据天气变化和需求，及时调整公共区域照明灯、中央空调系统等公共用电设备设施的启停。

■ 建立节能激励机制

如奖金激励、目标激励和惩罚激励等。

■ 委托专业节能服务机构进行节能诊断、改造和运行管理

■ 重视计划保养及预知检修

在设备运行时，正确使用，精心维护保养，避免故障，对设备进行预防性停机检修；对中央空调水系统过滤器、风系统过滤网定时清洗更换；水系统定时除污垢；对空调及通风系统定时清除积尘；对空调冷冻水、冷却水系统及时进行水质检测及调整。在设备运行时通过运行状态及性能监测，确定最佳的维修保养时机。及时形成能耗管理制度后，查找管理漏洞和薄弱环节，有针对性地提出节能降耗的措施，措施的实施需要每个人的共同努力，共同推进低碳办公与低碳生活方式的推广。

参与绿色建筑标准的编写

万泽积极参与各类国家绿色建筑标准的编写与制定，将万泽地产集团的绿色实践经验及数据应用到国家绿色标准的制定与实践中。公司参与了商务部《商业建筑照明要求》标准编制，主编单位为中国建筑节能协会，执行主编单位为国家低碳照明研究中心。



图：商务部办公厅关于下达2013年流通行业标准项目计划的通知

绿色建筑技术应用

充分利用可再生能源

太阳能热水，主要是通过项目的高层安装高档平板太阳能，吸收热能转化为能量，为住户提供水温加热。这个技术的水温加热速度快，还可通过恒温阀保证水温适度。

万泽云顶香蜜湖项目，住宅建筑面积74112 m²（A地块49735 m²，B地块24377 m²），太阳能集热器面积约为1066 m²（A地块868 m²，B地块198 m²），按照太阳能集热器热效率50%计算，年节约用电量约为63.55万kWh。



图：万泽云顶香蜜湖效果图

污水处理

莲塘尾水库容量为23.5万立方米，是福田区重要的蓄水防洪水库，也是未来供市民休闲娱乐活动的生态景观公园，由于水域面积大，水分蒸发量大，补水十分不足，水库长期处于干枯状态。

万泽云顶香蜜湖项目计划通过建设污水处理回用站以及修建水库管理用房，建成后每日可处理并回用万泽云顶香蜜湖项目400吨污水，解决项目污水排放问题，同时还能解决莲塘尾水库存水量不足的问题，创新实现了污水处理及水库补水的双赢，赢得最大的环境效益及社会效益。



图：毗邻云顶香蜜湖的莲塘尾水库

计算机辅助设计

万泽地产的绿色建筑，均通过能耗模拟、日照模拟、自然通风模拟、噪声模拟、自然采光模拟等手段进行计算机辅助设计，使建筑物尽量利用自然界能源如风、光、热等。

直饮水

环境保护部发布的《中国人群环境暴露行为模式研究》数据显示：中国有2.8亿居民使用不安全饮用水，应加速实现生活用能清洁化和优质化，加快饮用水安全改造。在饮水方面，万泽为项目住宅安装净水设备，来保证业主的用水安全，同时，在通过在项目的别墅区进行管道直饮水设备的安装，为业主提供高品质的生活直饮水。

集中式管道直饮水系统由专业运营管理公司的统一管理，由市地防疫站及用户共同监督，保证用户打开水龙头就能喝上健康舒适的高品质直饮水。

隔音隔热：三层双中空LOW-E钢化玻璃

万泽地产开发的临城市主干道项目，通常采用三层双中空LOW-E钢化玻璃作为幕墙或窗户玻璃。三层双中空LOW-E钢化玻璃多种性能远远优越于普通双层玻璃，可以有效阻隔城市环境的多重噪声及太阳辐射热量。



图：万泽云顶香蜜湖实景图



图：万泽云顶香蜜湖实景图

小区智能化系统

一个平台：小区智能化系统集成管理网络平台

二个基础：控制网络和信息网络

三个分支：安全防范系统、设备管理系统和信息管理系统

土建装修一体化

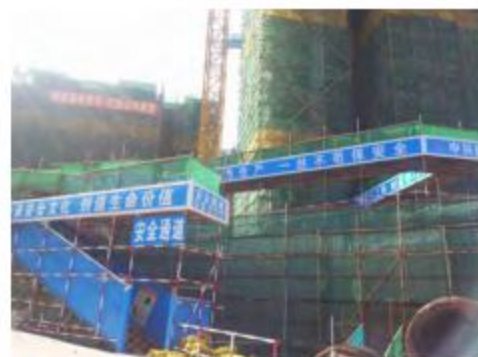
土建和装修一体化设计施工，要求建筑师对土建和装修统一设计，施工单位对土建和装修统一施工。土建和装修一体化设计施工，可以事先统一进行建筑构件上的孔洞预留和装修面层固定件的预埋，避免在装修施工阶段对已有建筑构件打凿、穿孔，既保证了结构的安全性，又减少了噪声和建筑垃圾。一体化设计施工还可减少扰民，减少材料消耗，并降低装修成本。

可再生建材利用

在建筑设计选材时考虑使用材料的可再循环使用性能。在保证安全和不污染环境的情况下，可再循环材料使用重量占所用建筑材料总重量的10%以上。

绿色施工

工程建设中，在保证质量、安全等基本要求的前提下，通过科学管理和技术进步，最大限度地节约资源与减少对环境负面影响的施工活动，实现“四节一环保”（节能、节地、节水、节材和环境保护）。



图：万泽云顶香蜜湖施工现场

实施绿色施工，对施工策划、材料采购、现场施工、工程验收等各阶段进行控制，加强对整个施工过程的管理和监督。绿色施工充分进行了资源利用与环境保护，对落后的施工方案进行了限制或淘汰，推动了绿色施工技术的创新。包括大力发展现场监测技术、低噪音的施工技术、现场环境参数检测技术、自密实混凝土施工技术、建筑固体废弃物再生产品在墙体材料中的应用技术、新型模板及脚手架技术的研究与应用等。

绿色采购

采购甲供材料设备时保证“公平公开公正”，并支持环保，优先购买对环境负面影响较小的环境标志产品、购买节能降耗的产品，促进供应商企业环境行为的改善，对社会绿色消费起到推动和示范作用。倡导清洁生产，以及与之相配套的文明健康的消费方式，引导供应商的经营活动要注意经济效益、环境效益和社会效益的协调。

自然生态保护及修复

万泽地产在项目开发前期对生态敏感区进行自然生态专项评估，对项目生态负荷进行评估，调查当地植物、动物，估计开发过程对生态的冲击，提出开发后生态恢复措施。开发过程中，进行低冲击开发，确保当地生物多样性；生态敏感区设立现场小气象站，对气候、噪声、污染等进行数据采集并与气象部门共享。在开发完成后，通过景观恢复、培育、还原，使当地生态恢复，保证生物多样性，保持当地生态平衡。图为万泽太湖庄园项目生态恢复情况，使太湖水域及项目内部融为一体。



图：太湖庄园实景图

垃圾分类回收利用



图：万泽御河湾垃圾分类

生活垃圾一般分为四大类：可回收垃圾、厨房垃圾、有害垃圾和其它垃圾。小区物业采用垃圾分类回收利用的措施进行垃圾处理。

（1）回收垃圾：包括纸类、金属、塑料、玻璃等，通过综合处理回收利用，减少污染，节省资源。

（2）厨房垃圾：包括剩菜剩饭、骨头、菜根菜叶等食品类废物，经生物技术就地处理堆肥，每吨可生产0.3吨有机肥料。

（3）其他垃圾：包括除上述几类垃圾之外的砖瓦陶瓷、渣土、卫生间废纸等难以回收的废弃物，采取卫生填埋等，可有效减少对地下水、地表水、土壤及空气的污染。

可持续发展经济模式

作为一个富有社会责任感的开发商，就应该走可持续发展战略。

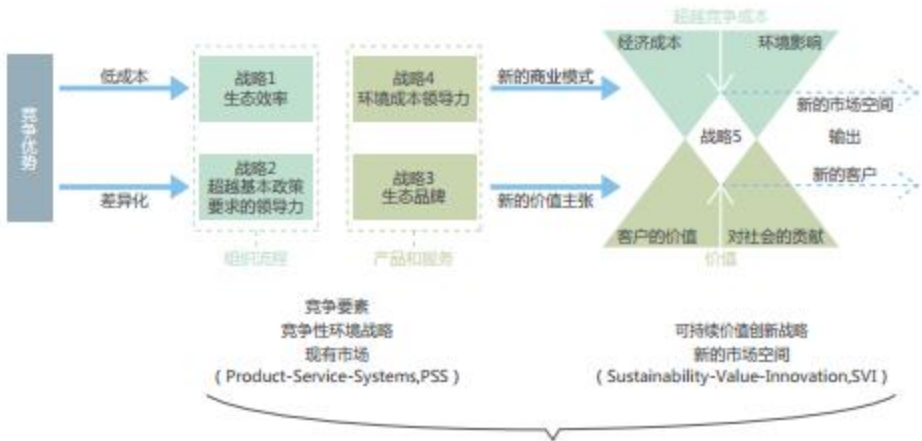
万泽地产的房地产开发经历了三个阶段：初期，公司在选择项目位置、周边环境时，首选与山、湖、海景临近的地块，陆续开发出了万泽云顶翠峰、万泽云顶天海的靠山近水的生态花园式项目；第二阶段，公司开始注重可持续发展的企业发展理念，并于2007年提出“中国生态人居倡导者、践行者”的品牌愿景和“依自然而生”的品牌主张。公司开始有意识的进行生态人居之路的探索与项目开发。第三阶段，将是万泽未来的发展目标，坚持走可持续发展道路，打造差异化的竞争优势，探索生态品牌的战略。

万泽地产一直在研究如何制定和实施绿色生态地产的可持续发展战略，对股东、客户和社会负责，通过绿色实践，“点绿成金”，创造更多的经济效益，以更低的成本 and 环境影响来为消费者创造差异化的价值，形成可持续发展的绿色生态地产商业模式。

在现有市场，首先，要打造竞争性环境战略，从“生态效率”（战略1）和“低成本领导力”（战略4）两个方向，打造低成本竞争优势；其次，塑造超越基本政策要求的领导力（战略2）和形成生态品牌的战略（战略3），打造差异化的竞争优势。在新的市场空间，走可持续价值创新战略，形成新的商业模式和新的价值主张，超越竞争成本，为股东、客户、社会创造价值。



图：托宾·史密斯著作《profit from the eco revolution》



图：万泽可持续发展战略