

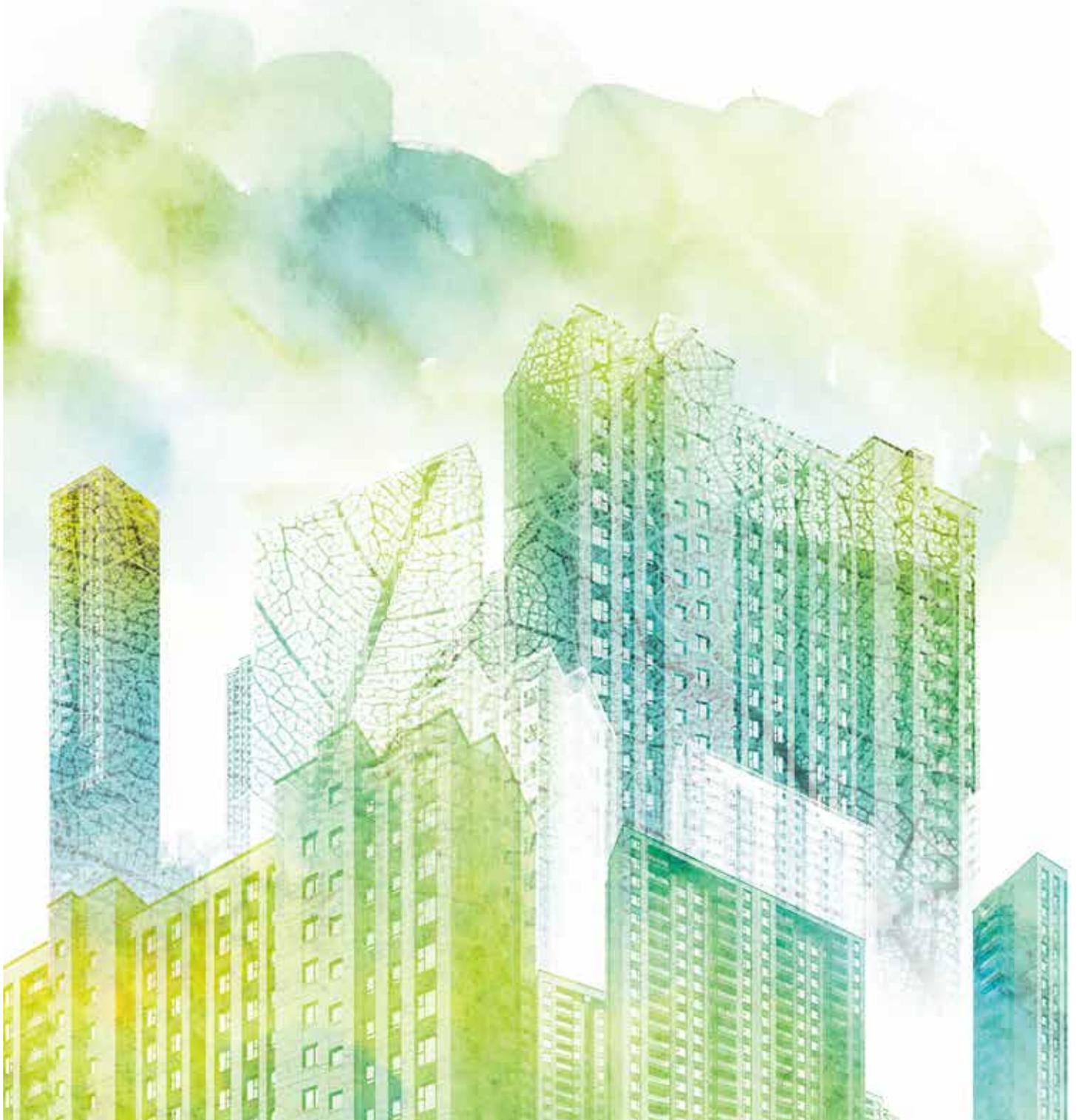
LANDSEA 朗诗

—— 朗朗乾坤 诗意人生 ——

朗诗绿色地产

2016年度企业社会责任报告

LANDSEA CSR REPORT



目录

CONTENT

关于本报告	02
董事局主席致辞	03
关于朗诗绿色地产	05
外界主要评价	08
朗诗的环境与社会友好经营理念	09
“以人为本”的企业理念	09
利益相关方沟通	10
推行环境与社会友好型的经营机制	11
社会责任实质性议题分析	12
专注解决重大环境及社会议题	13
全球气候变暖问题	13
室内外空气污染问题	15
住宅舒适度问题	17
城市更新问题	19
贡献环境与社会友好型建筑	21
第三代健康人居	21
朗诗太湖绿色建筑研发基地	27
推行绿色发展战略	30
通过绿色创新,实现社会价值共创	32
绿色全流程开发	32
人才发展与员工关爱	47
绿色社区	52
倡导绿色供应链行动 推动行业可持续发展	54
推动行业联合采购 实现企业合作共赢	59
绿色公益	60
国际业务的开展	65



数据篇	67
环境报告	67
社会报告	68
索引表	71
《香港联交所 环境、社会及管治报告指引》索引表	71
《全球可持续发展报告指南》(GRI 4)索引	72



朗诗绿色地产的企业理念和经营哲学是“以人为本”。我们依托绿色科技技术,立足住宅建设,把“为人造房”作为使命,秉持“人本、阳光、绿色”的价值观,构建起“百年绿公司”的企业发展愿景。即“推崇人、社会、环境和谐共生的理念,倡导并坚持探索企业与环境和社会可持续发展道路,实现服务社会和基业长青。”

为了确保社会、环境、和企业的可持续发展,我们关注客户、员工、股东、商业伙伴等相关利益者的需求和福祉,努力让企业成为社会的“健康细胞”,积极保护自然生态环境,持续创造价值,踊跃投身社会公益,推动社会进步。

目前,我们面临着日益严峻的环境问题和诸多社会问题,例如,空气污染(雾霾)、水资源短缺、能源问题、社区管理、房屋闲置、老龄化问题等.....

朗诗绿色地产以绿色差异化发展策略,力求用专业的绿色科技技术,建造舒适、健康、环保的住宅产品,为解决环境和社会问题作出贡献。

健康 舒适 节能 环保

关于本报告

本报告是由朗诗绿色地产有限公司(朗诗绿色地产,股票代码:HK106)及其附属公司发表的首份,且独立成册的社会责任报告。我们希望借由本报告向相关利益者和公众介绍并分享朗诗绿色地产在可持续发展方面所作的努力和贡献。也希望,通过这份报告与所有关心朗诗绿色地产的朋友、同仁和相关利益者增进交流与沟通。



本报告可于以下网址浏览:<http://www.landsea.cn/About/Citizens.aspx>

朗诗绿色地产是朗诗集团在绿色住宅发展业务上唯一的上市平台,现有业务包括位于香港及大陆,和美国的物业投资及管理。为了全面反映我们在社会责任可持续发展方面的影响,除非另有注明,则本报告内容涵盖朗诗绿色地产的全部工作内容,朗诗绿色地产在本报告中简称为“朗诗”。

朗诗绿色地产已连续三年在年报中披露可持续发展报告,本报告在以往报告的基础上,进一步阐述朗诗绿色地产的可持续发展经营理念,及其倡导与实践过程中所作出的不懈努力和取得的成果。本报告比较全面地呈现了朗诗绿色地产主要工作所涵盖的工作范畴和工作进度,包括绿色住宅业务与可持续发展理念在实践中的融合、业务拓展与绿色社区的构建、顾客价值导向与绿色供应链体系,员工培养和发展,海外业务拓展,公益和企业社会责任等。

为了更加全面系统地披露朗诗绿色地产在绿色建筑技术和可持续发展领域所作出的努力,本报告根据全球报告倡议组织(GRI)G4核心选项的指引,并采用香港联合交易所有限公司证券上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》进行撰写。为达到以上文件的合规性要求,本报告将对企业和相关利益者认为具有重大意义、同时影响企业增长和可持续发展的议题进行详细阐释。



朗诗是一家 与众不同的公司

回望朗诗近十六年的发展历程,不难发现她是一家具有理想主义色彩的公司。

我们秉持“志存高远,脚踏实地,百折不挠”的精神,持续肩负企业对环境和社会的责任。“志存高远”让我们不局限于当前,可以放眼于百年之后,放眼全球,以更加广阔的维度和视野丈量我们应该肩负的责任。“脚踏实地”让我们立足住宅,通过积极推进建筑节能,不仅对新建住宅通过设计和建造实现节能减排,同时也对存量建筑进行改建或者翻新,以实现社会整体资源使用效率的提升。“百折不挠”让我们在寻求解决诸多环境和社会问题的应对之策时,能够不以一己私利为出发点,勇于探索,持续创新,为环境和社会等重大亟待解决的问题贡献力量。

经济在变化、环境在变化、世界也在持续变化。朗诗积极适应变化,并参与改善经济、环境和社会的努力中。她立足整体,着眼全局,积极践行绿色可持续的发展道路。企业的基业长青和长期发展,应该是经济、环境与社会发展的和谐共荣。我们坚持履行“企业公民”的社会责任,做健康的“社会细胞”而绝非“癌细胞”;我们坚持走可持续发展道路,推动全社会绿色环保事业的进步;我们依法正派经营,“活在阳光下,相信进步的力量”;我们坚持开展公益慈善活动,尽其所能帮助那些非直接利益相关者。

在推动绿色可持续发展的道路上,一家企业的力量尽管有限,但是能够立足本业,主动实践绿色、节能、低碳的可持续发展理念,积极倡导行业 and 全社会对环境和社会问题的关注,企业能够作出的努力和贡献还是很多的。她立足住宅开发,积极推行建筑节能,让更多的人了解建筑能耗在社会总体能耗中的比重,以及建筑节能能够给环境和社会带来的巨大影响。她认为住宅开发企业在建筑节能方面有着不可推卸的责任。她持续研发创新,不断推出绿色环保的新产品;她一贯坚持“不行贿受贿、不做假账、不偷税漏税、不欺骗客户”的四不铁律;她营造阳光人文的企业环境,倡导简单融洽的人际关系;她积极投身公益环保活动,参加地震灾后重建。

她始终坚持客户导向,使产品能够更好地满足客户需求,要为具象的人、特定的客群打造超出预期的好产品,真正践行“为人造房”的企业使命。她通过近十六年的踏实进取和努力拼搏,逐步在这个行业里形成了以绿色科技为特点的差异化竞争优势。未来,她将长期深耕房地产及其相关行业,成为一家国际化的具有纵向一体化专业能力的卓越房地产开发服务企业。

理想主义的旗帜一直在高高飘扬。她愿意成为一所“学校”,让员工在公司工作能获得锻炼、成长;坚持营造简单、干净的企业环境,使员工能够聚精会神地从事有价值的工作;创造有效的激励机制,为优秀人才搭建实现个人价值的事业平台;积极开展各种员工活动,让朗诗成为员工健康丰满人生的精彩体验。



在今后的岁月里,她必须坚守和捍卫自己的核心价值观,坚定不移地高扬理想主义的旗帜。她将吸纳更多的具有理想主义精神的志同道合者加盟,也必将培养更多怀揣理想的人担任各级指挥员。

尽管无法预知朗诗能存活多久,但可以确认:理想主义的光芒彰显着它的存在。

朗诗集团董事局主席兼CEO
田明

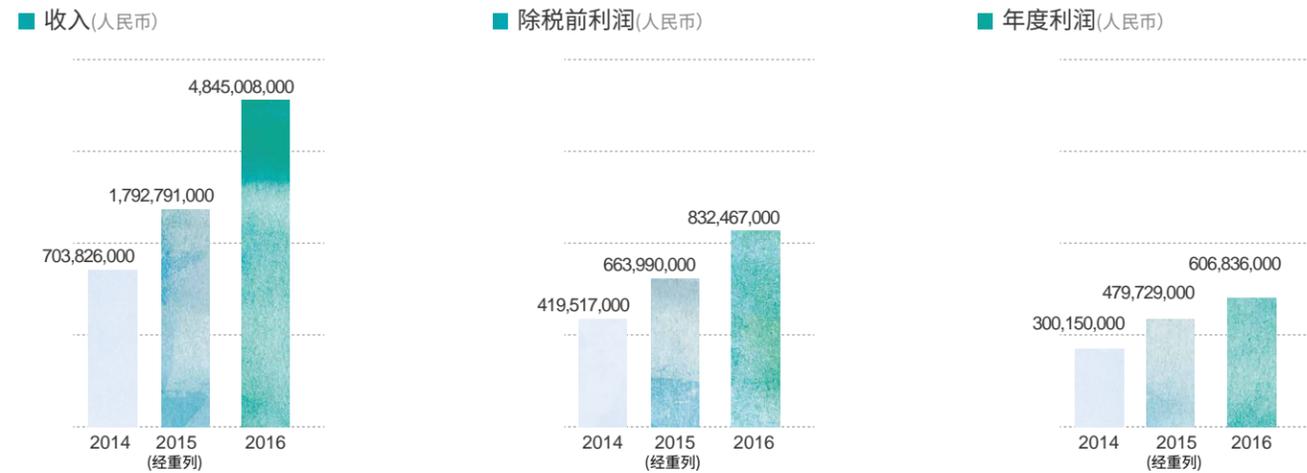
朗诗绿色地产有限公司是朗诗集团绿色住宅发展业务的唯一上市平台。朗诗集团创立于2001年，是一家具有绿色环保、纵向一体化专业能力的国际性开发服务商。朗诗集团自2004年就已开始实施绿色科技差异化发展战略，目前主营业务为住宅地产开发。同时，集团正积极开展绿色养老、绿色金融、绿色装饰等新业务，并在美国和德国积极拓展海外地产业务。朗诗集团是中国绿色建筑委员会创始会员，同时也是德国、美国绿色建筑委员会成员。

作为集团下从事地产开发的业务主体，朗诗绿色地产秉承“人本、阳光、绿色”的价值观，至今已在中国近20个城市、开发80多个绿色科技地产项目，已为30万业主提供了健康、舒适、节能、环保的绿色住宅产品及完善的绿色物业服务，开发总面积逾1,600万平方米。

公司名称:	朗诗绿色地产有限公司
注册地址:	Clarendon House, 2 Church Street Hamilton, HM11, Bermuda
香港总办事处及 主要营业地址:	香港中环皇后大道中99号中环 中心51楼5103室
成立日期:	2001年12月24日
资本金:	人民币 31,800,000 元
已发行股票总数:	3,917,571,961股
员工人数:	1,612人
土地储备总建筑面积:	6,796,449 平方米;
权益下计算:	2,854,037 平方米



各项业务销售额及利润情况



我们的全系产品线



首次置业

- 目标客户:即将结婚或新婚伊始的年轻人
- 配套设施:额外提供空气冷暖系统、正压新风系统等绿色配备,并通过对不同区域的问题、不同高度的空气流速模拟,妥善安排系统布置
- 代表项目:上海朗诗未来树、苏州朗诗未来街区



改善置业

- 目标客户:伴随着孩子的出生和成长,进入成熟期的家庭
- 配套设施:小区内部配有满足儿童和老人需求的休闲空间及其他娱乐配套,并提供成熟完善的物业服务;在温湿度适宜的基础上提供全置换新风系统
- 代表项目:上海朗诗绿岛、南京朗诗钟山绿郡



高端置业

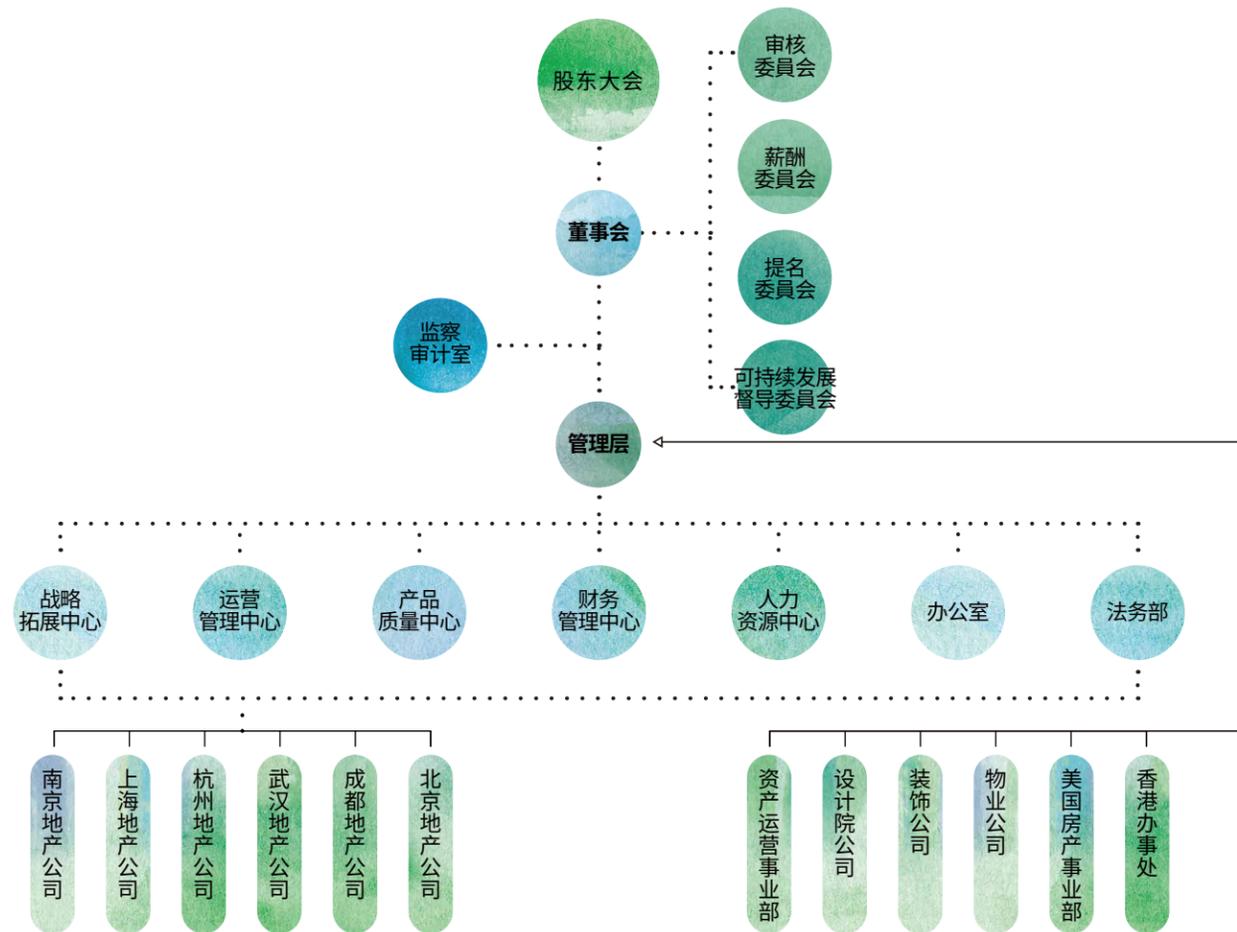
- 目标客户:对居住的理解已超越了房子本身,客户特点为追求核心地段、自然环境、人文氛围等稀缺资源,希望通过邻里之间的沟通增强同圈层的联系
- 代表项目:朗诗上海新西郊、朗诗麓院



养老置业

- 目标客户:为实现老有所依、老有所乐的老年群体
- 配套设施:小区内提供满足老人需要的功能配套,满足适老化和无障碍要求

公司组织架构



贯彻守法经营

守法经营的理念

朗诗认为，守法经营指的是“在遵守法律的基础上，坚持环境与社会友好的经营理念”，并将其定义为用于确保基业长青的持久性经营课题。

2016年度，我们重点围绕风险管理与内部控制等问题设计相关内控政策和制度，结合多种方式确保相关政策和制度的实施，切实贯彻守法经营活动。

守法经营的体制保障

朗诗专门成立了监察审计室，在董事会的领导下，对包括管理层在内的公司上下的各类贪腐、违法乱纪等行为进行不间断的监察审计，从组织层面保障公司的守法经营。同时，为规避因客户信息的泄露而导致客户诉讼纠纷等不必要的法律风险，公司还加强了对上下各类信息的管理，不仅在总部和一线公司层面建立起信息“上传下达”机制，同时还发布了《信息安全管理制度》及《员工保密制度》等，从制度层面保障公司的守法经营。

朗诗绿色地产

- 2009年1月 低焓供能集成技术研究与工程应用荣获华夏建设科技一等奖
- 2010年6月 朗诗成为联合国环境规划署气候中和网络成员
- 2012年7月 绿色地产金砖奖之2012年绿色住宅地产大奖 主办:《21世纪经济报道》及博鳌·21世纪房地产论坛组委会
- 2013年 年度房地产环保节能建筑最佳开发公司
- 2015年3月24日 朗诗荣获由中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会颁发的全国绿色建筑先锋奖
- 2016年4月26日 朗诗参与的国家十二五项目建筑室内健康环境控制与改善关键技术研究示范正式通过专家组验收
- 2016年10月 2016中国绿色地产运行典范Top10
- 2016年10月 2016中国绿房企(住宅)第2名, 2016中国绿房企第3名

- 2016国际艾希顿可持续发展能源奖 主办:艾希顿信托公司
- 2016年10月12日-2020年10月11日 中国建筑节能协会总工程师委员会 副主任委员单位

■ 获得25个三星级绿色建筑标识

绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材），保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。绿色建筑包括在建筑生命周期的各个阶段，在同等的舒适度与服务的前提下，规划、建造并运营比传统解决方案效率更高、更健康且可持续性更强的解决方案。



绿色建筑三星是中国《绿色建筑评价标准》中最高等级的标准。

朗诗项目

南京朗诗国际街区

2006年 被列入国家建设部科技示范工程
2008年10月21日 获国家财政部首批可再生能源建筑
2008年12月31日 获国家建设部颁发的“华夏建设科学技术一等奖”

朗诗未来之家

2007年08月15日 入选建设部2007年科学技术项目计划
---试点示范工程

杭州朗诗国际街区项目

2008年 中国节能减排典范楼盘 主办:住房和城乡建设部科学技术委员会

苏州朗诗国际街区项目

2008年 精瑞住宅科学技术奖 绿色生态建筑奖金奖

南京朗诗钟山绿郡项目

2010年10月获评“2011可持续发展在中国”优秀案例奖

上海“朗诗·绿岛”

2012年11月荣获由中国房地产业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心共同设立的房地产开发项目的综合性大奖2011-2012年度“广厦奖”

朗诗太湖绿色建筑研发基地

2014年3月28日获国家级绿色建筑推广示范基地称号

绍兴绿色街区项目、绍兴家园项目

获2011年精瑞奖 主办:北京精瑞住宅科技基金会

布鲁克被动房

2014年 绿色设计国际大奖金奖,中国首个获德国被动房研究所认证的大型被动房

2015年第十一届精瑞奖最佳创新实践奖、中国绿色建筑设计三星认证标识、中国首个德国可持续建筑委员会(DGNB)金质认证

2016年3月 获发世界银行颁发的中国首个优秀高效设计(EDGE)认证

首个德国可持续建筑委员会(DGNB)铂金认证

“以人为本”的企业理念

“以人为本”，即指对人的尊严、价值、命运的维护、追求和关切。朗诗绿色地产秉持“以人为本”的企业理念，用对环境和社会友好、可持续的经营模式，遵循建筑全生命周期总资源消耗最小化的原则，为客户提供健康、舒适、节能、环保的产品和服务，倡导绿色健康的生活方式。

5项核心价值

在“以人为本”的企业理念指导下，为了切实开展环境与社会友好型经营，朗诗绿色地产确定了5项核心价值，进一步明确方向性。通过5项核心价值的循环和协同活动，设定环境与社会目标，据此对每年设定的工作计划及开展情况进行评估验证，以此作为新的目标设定的依据。



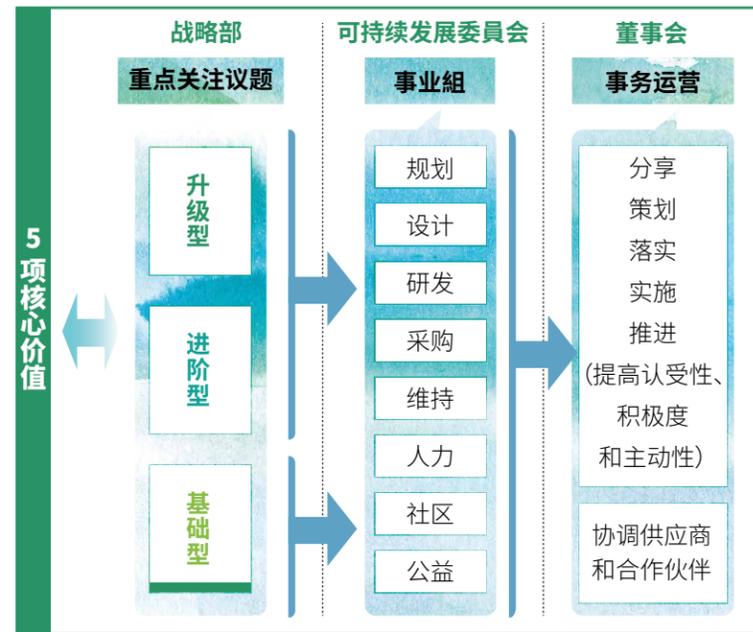
利益相关方沟通

主要利益相关者及应尽的责任	交流互动活动	关键议题事例	应对措施	相关章节
 关于客户	<ul style="list-style-type: none"> 客户满意度调查 业主活动 	<ul style="list-style-type: none"> 提升舒适度 室内PM2.5 服务质量提升 	<ul style="list-style-type: none"> 新风机置换 风险控制管理 产品质量推动 神秘客户暗访 年度入户调查+年度报告 	第三代健康人居绿色全流程开发
 关于合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> 商务合作交流大会 战略合作伙伴定期交流会 供应商评估 	<ul style="list-style-type: none"> 工程质量第三方评估 公开透明 科学高效 评估公正 	<ul style="list-style-type: none"> 工程管理APP 开发朗诗网招平台 成立“朗诗专业技术资源库” 建立供应商反向评估机制 	绿色全流程开发
 关于员工	<ul style="list-style-type: none"> 聘用制度 多样化培训 劳动安全保障 心理健康管理 权益福利及员工关怀 	<ul style="list-style-type: none"> 推进女性劳动者就业 平衡员工工作与生活 促进雇佣关系和谐发展 	<ul style="list-style-type: none"> 人才多元化发展：双通道发展体系 开展多种形式的培训 组织各种体育活动 基本福利保障+额外福利 	人才发展与员工关爱
 关于股东与投资者	<ul style="list-style-type: none"> 股东大会 发行业绩公告 发行《中报》及《年报》 进行路演 公告 	<ul style="list-style-type: none"> 全面系统阐释经营战略和经营计划 	<ul style="list-style-type: none"> 通过新闻稿、公告或年报与股东或投资者沟通 	见《朗诗绿色地产2016年度报告》
 关于行业	<ul style="list-style-type: none"> 参与行业协会组织 参与房地产行业绿色供应链行动 	<ul style="list-style-type: none"> 推进建筑健康、舒适、节能、环保 带动行业绿色发展、促进合作共赢 提高环境管理能力 推动政府相关政策的制定 	<ul style="list-style-type: none"> 健康建筑标准编制和评价参与 长三角住宅舒适度调查 中城联盟联合采购 参与绿色供应链白名单评审规则的制定 	住宅舒适度问题倡导绿色供应链行动，推动行业可持续发展推动行业联合采购，实现企业合作共赢
 关于当地社区	<ul style="list-style-type: none"> 推进绿色社区 开展社区公益活动 支持教育 	<ul style="list-style-type: none"> 建设健康、便利、环保、安全、人文的绿色社区 弘扬传统文化推动教育阅读 保护儿童的健康 	<ul style="list-style-type: none"> 爱家app 全国大型社区文化节日 援建希望小学 绿色蓓蕾行动 	绿色社区绿色公益

推行环境与社会友好型的经营机制

为了充分检视朗诗绿色地产环境与社会友好型经营的目标设定,我们采用“内外部视角”相结合的策略,通过整合企业内部人员以及外部各界有识之士的反馈与建议,对环境与社会友好型经营机制进行系统评估。

此外,为了确保环境与社会友好型经营能够切实落地,朗诗绿色地产通过确定重点关注议题、组织专业组对重点关注议题的专项攻坚,并在业务的开展与运营中对攻坚结果进行应用,确保运营活动的开展符合可持续发展理念的内在需求。

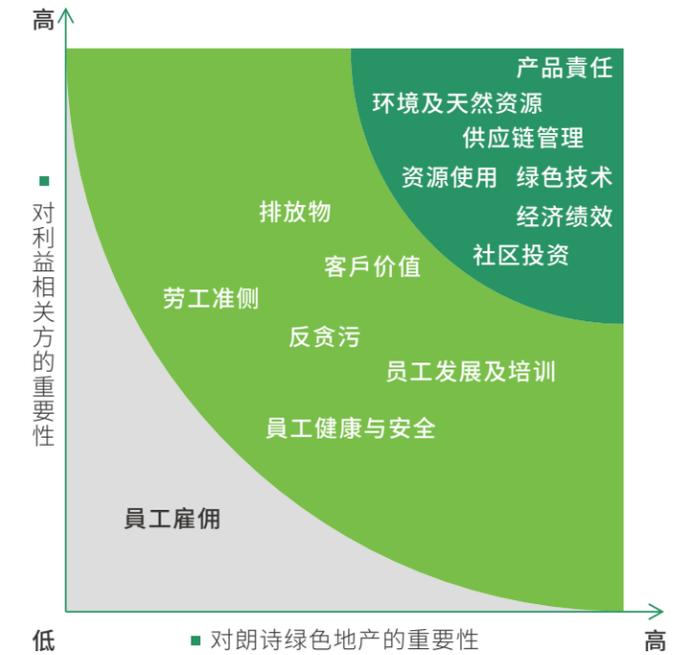


社会责任实质性议题分析

为了使报告更好地回应利益相关方的诉求与期望,我们开展了报告的实质性议题识别工作,界定出具有较强实质性的社会责任议题作为我们管理和报告的披露重点,以期持续提升报告价值。

我们首先依据香港联合交易所有限公司《环境、社会及管治报告指引》和全球报告倡议组织《可持续发展报告指南》,结合朗诗的社会责任理念、战略和业务重点,选取了与朗诗业务相关的一些可持续发展议题子项及母项,设计出包含五十一个问题的实质性分析问卷,每一个问题以五分测量法衡量其对各利益相关方的重要程度。

其次,我们根据公司业务对各个可识别的社会主体造成影响的严重程度(包括正面及负面),识别出朗诗绿色地产管理层、员工、客户、股东、供应商、行业联盟、科研院所等相关利益方,以问卷调查和访谈等方法对议题进行甄选,进而把对相关利益方和朗诗业务同样重要的议题纳入为重要议题。最后,从对利益相关方的重要性和对我们自身可持续发展的重要性两个维度,确定实质性议题的优先级别,详如右图。



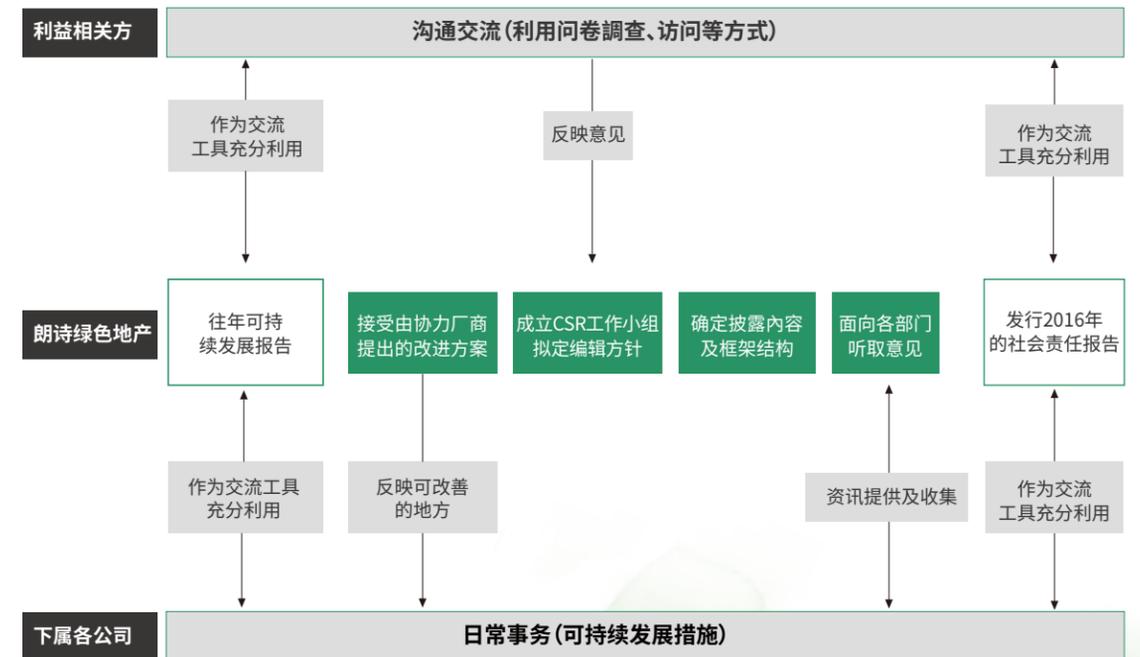
朗诗绿色地产社会责任议题实质性分析图

社会责任报告编制流程

为了更好地向各利益相关方传递我们的可持续发展理念、披露相关绩效,我们2016年首次独立成册发布社会责任报告,旨在使其成为朗诗提升透明度、加强可持续发展管理的重要工具。

本报告在朗诗绿色地产可持续发展委员会的指导下,依据香港联合交易所有限公司《环境、社会及管治报告指引》和全球报告倡议组织《可持续发展报告指南》进行编制,以重大性、准确性、平衡性、一致性为编制原则,通过文本呈现、数据比对、流程展示、案例剖析的多元化呈现方式,结合企业战略布局和开展业务,阐述朗诗绿色地产的CSR管理方法、策略、重点及目标。关于报告内容,我们通过问卷调查和访谈等方法进行调研,选择了对利益相关方和朗诗绿色地产都高度重要的可持续发展议题刊登在报告中。本报告的发行目的在于使读者理解朗诗绿色地产为实现可持续发展社会所采取的举措,并且期望通过与社会的沟通交流,引导朗诗相关管理业务的可持续发展。

本报告编制流程



全球气候变暖问题

二氧化碳浓度居高不下

根据世界气象组织 (WMO) 发布的《2011-2015年全球气候报告》，由于人类大量燃烧石化燃料，大气中的二氧化碳浓度自工业革命以来已经增加了40%以上。二氧化碳是最重要的温室气体之源。2013年5月，大气中的二氧化碳浓度创下历史新高，首次达到400ppm(百万分之四百)。自此之后，大气中的二氧化碳浓度就一直居高不下，很少低于400ppm的水平。

全球建筑能耗极大

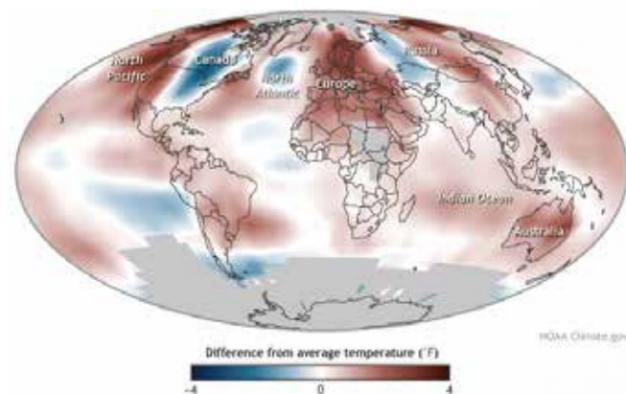
全球建筑能源消耗已超过工业和交通方面，占到总能源消耗的41%，仅住宅而言，其二氧化碳排放量占全球总排放的17%。我国每年新增建筑面积超过20亿平方米，相当于消耗了全世界40%的水泥和钢材。城市的垃圾与建筑有关的占到40%左右。而在碳排放总量中，传统建筑排放的碳几乎占到了50%，这一比例远远高于运输和工业领域。



全球平均海平面持续升高

在最近二十年中，全球海平面以每年3.2毫米的速度持续升高。全球卫星记录早在1993年就开始包含海平面变化数据，不过，近年来这种升高的趋势非常明显，而且一直在持续。日益升高的海潮是气候变化最直接破坏的结果之一。

气候变化不仅导致了平均气温的升高，还导致了极端天气的加剧。下图显示出白天的最高气温超过90%的时段和夜晚的最低气温低于10%的时段。这些数据都在去年达到了接近全球纪录的程度，而且这个趋势还在继续恶化。



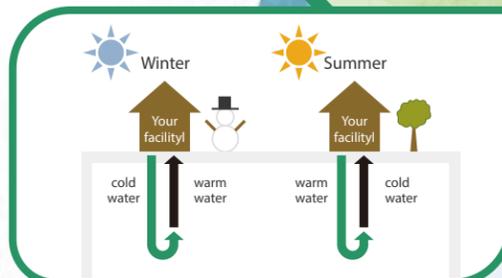
“被动式”建筑/加厚保温层/高性能外窗/超高建筑密封性/可以达到(超过)中国规范标准80%以上的建筑节能率



南京朗诗国际街区建筑面积37万平方米，是朗诗第一个使用科技系统的住宅，也是目前中国最大的使用地源热泵技术的住宅区

朗诗的“节能”解决方案

朗诗约300万平方米运行项目面积，通过其“被动式建筑”和“可再生能源”技术，每年可节约用电量7,500万kWh，每年CO₂减排量达5万吨。如果我国每年12亿平方米新建筑面积都达到这一节能水平，则每年能节约用电量300亿kWh，CO₂减排量将达到18亿吨。



可再生能源
大面积使用地源热泵技术
朗诗拥有全球最大规模的地源热泵住宅小区
目前正在运行的使用该技术的住宅区共有300万平方米，并且这一数字还在逐年上升

建筑交付前进行建筑整体密封性能测试，以确保室内的冷热量不会散失。



室内外空气污染问题

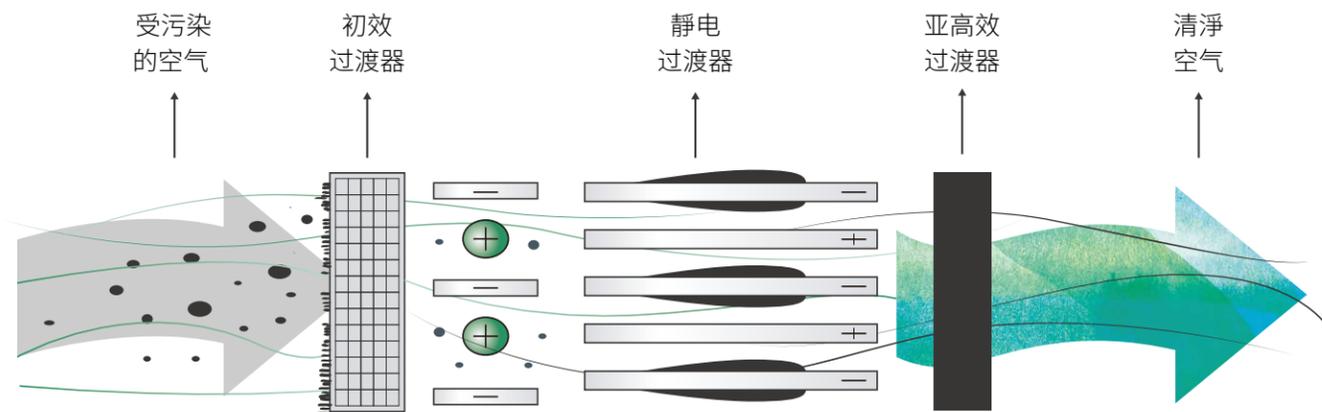
雾霾是雾和霾的统称，雾霾是室外空气污染的首要问题，中国不少地区将雾并入霾一起作为灾害性天气现象进行预警预报，统称为「雾霾天气」。

2013年，“雾霾”成为年度关键词。这一年的1月，4次雾霾笼罩中国30个省（区、市）。由亚洲开发银行等机构发布的《迈向环境可持续的未来--中华人民共和国国家环境分析》显示，中国最大的500个城市，只有不到1%达到了世界卫生组织推荐的空气质量标准，与此同时，世界上污染最严重的10个城市有7个在中国。

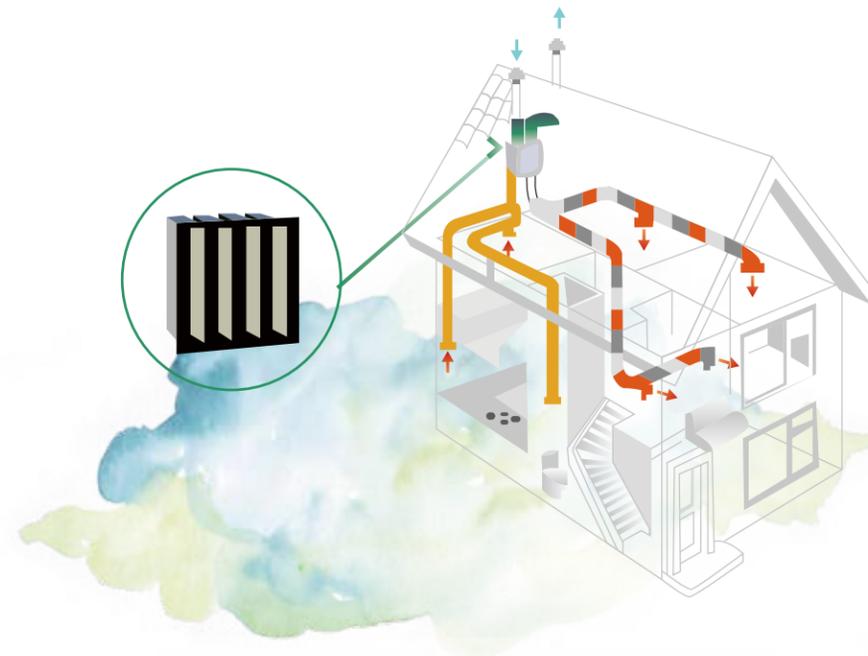
而中国大部分室内环境情况也不容乐观。根据中国质量万里行家居空气污染调查结果，以北京市为例，在随机挑选的21个检测家庭中，95%甲醛超标，最多的超标6.1倍，平均超标1.43倍；33%苯超标，最多的超标24.8倍，平均超标3.48倍。



朗诗的“健康&环保”解决方案



新风超洁净过滤技术：采用3道滤网过滤室外污浊空气，PM2.5过滤率可达到95%以上

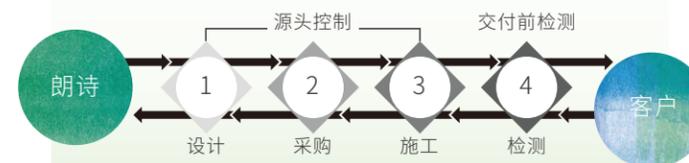


颗粒物过滤：
多层过滤系统，保证95%的过滤效率。

空气流组织：
下送上回的气流组织方式，以专业模拟软件分析气流，科学严谨。

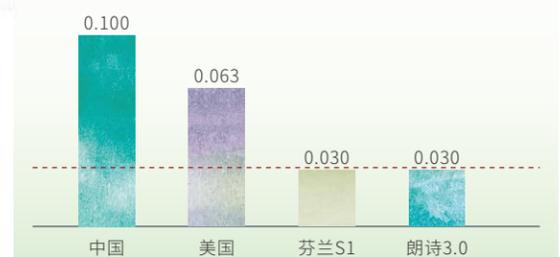
湿度处理：
加湿除湿模块，对空气进行湿度处理，使送出的新风达到理想湿度。

高效热回收：
转轮全热回收，回收效率高，节约能耗。



从设计、采购、施工、家具、监测等环节上进行把控，实现对甲醛、VOC、PM2.5、CO₂浓度等室内污染源的控制

■ 甲醛浓度比肩最严格的芬兰S1级标准



严格执行芬兰S1级标准控制室内甲醛污染

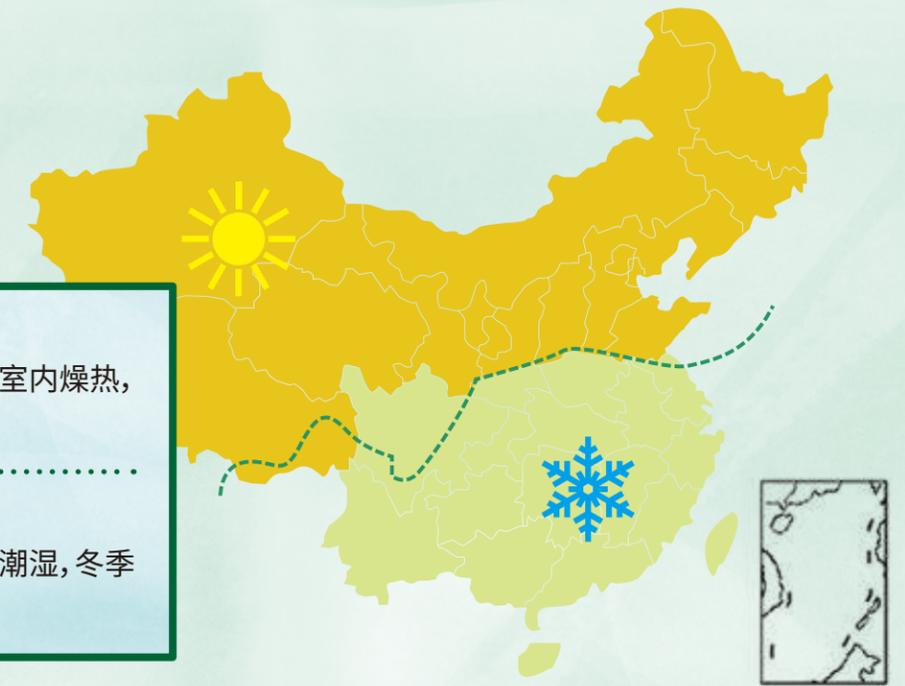
住宅舒适度问题

我国长三角地区夏季闷热、冬季湿冷，每年还有湿度较大的梅雨季节，加之计划经济时期属于“非采暖地区”，其采暖设施不具备住宅标配的功能，该地区住户普遍认为居住舒适度不高。

据朗诗地产《2010年长三角城市居民居住环境调查白皮书》显示，该地区拥有取暖器的家庭只占6.8%，地暖1.6%。除此之外，夏天厨房太热、开空调的时间过长导致的室内空气混浊、与没开空调房间温差大、取暖器冷热不均、太干燥、空调风不舒服等原因也是住户普遍认为住宅舒适度不足的要点。

目前的房屋，特别是中低档住宅，基本采用分体家用空调器，仅为闭门闭窗的室内空气循环运行，长时间运行后的空气浑浊现象显而易见。因大多数住宅没有设置新风引入措施，其空气质量的改善只能依赖定期开窗换气的方法解决。而采用了具有新风换气功能的空调系统的住宅可以解决新风换气问题，但须留意系统的定期清洁和过滤器更换等维护工作。

目前，中国住宅普遍没有良好的温度、湿度、空气健康程度的舒适度控制。



中国北方

有市政集中采暖，但是冬季室内燥热，湿度较低

中国南方

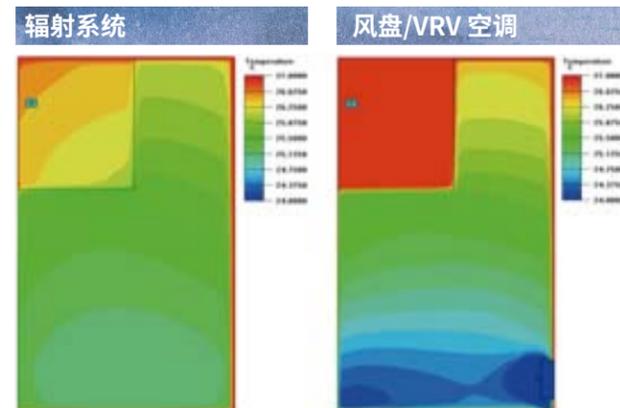
无市政集中采暖，夏季闷热潮湿，冬季阴冷潮湿

朗诗的「舒适」解决方案

「恒温 / 恒湿 / 恒氧」三恒系统

一套健康、舒适、节能的居住系统解决方案，一定是把人体感知作为基础，综合考虑空气、温湿、声光等因素，对室内空气品质、温湿度环境等进行全方位优化。从而让室内温度常年保持在体感受最舒适的18-26°C范围内，相对湿度控制在30-70%，以提高建筑室内居住品质。

辐射系统相对传统方式，温度分布明显均匀



24小时置换式除霾新风

具备新风、除霾、除湿、加湿、热回收等功能

稳定舒适均匀的温度和湿度

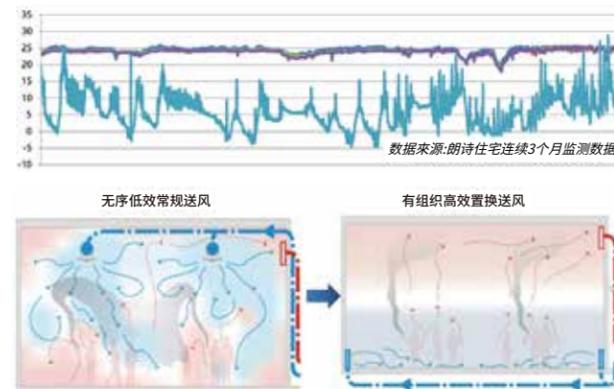
夏季24-28°C/冬季18-22°C

相对湿度，全年保持在30%-70%

舒适的声环境和光环境

高效隔离外部噪音/有效降低室内噪音

大量使用遮阳及泛光，有效保护视力



置换新风技术

过滤后的空气通过地板下方送入室内，将污浊空气从房间上方排出，形成“新风湖”，从而保持室内的高效、健康通风。

20 - 26°C / 30 - 70% / 2小时

恒温 恒湿 恒氧



城市更新问题

因为城市化的速度“换挡”，我国GDP增速降至8%以下，政府因此将关注点从发展速度转变为追求质量。2016-2040年为中速发展阶段，中国将大力发展新型化城镇并拓展郊区新城，把全国范围的大拆大建转变为区域性的城镇发展。在此阶段，中国城市化率年均增长将降至0.9%左右，城镇人口有望年均增加1,200万。未来的25年内城市更新速率变缓，但依旧会保持一定的新建和改造开发量，高于欧美当前的城市化水平。相比较于上一阶段，我们发现驱动中国城市更新的三大因素是——民众、政府和商业诉求，并正在不断发生变化：

首先，民众对于房屋建筑的宜居需求已经基本被满足。1990年后所修建的现代建筑在功能、宜居方面较之前都有了质的飞跃，人们更偏好于维修而非重建现有建筑。其次，政府对城市的规划愈加理性，更注重长期发展的一致性。最后，开发商投资回报的下降也减弱了对该层面的推动。



朗诗的“更新”解决方案

如何在现有建筑的基础上，通过建筑科技技术与设备的应用，重新焕发出建筑的生命力。在保证舒适、健康的居住环境的同时，又能够做到高效地利用自然资源，以达到人、建筑、自然的和谐共生关系，朗诗上海新西郊项目便是一个答案。



具备环保品质的干挂陶，相比改造前大大提升了其品质感



增大开窗面积，但是使用高性能门窗



整合室整合室内空气环境监测等技术手段，可以实时了解家中温度、湿度、PM2.5、甲醛等环境指标的变化

朗诗绿色地产健康人居产品

绿色环保住宅是住宅产业发展的必然方向。在住宅产品上,科技手段的应用,一方面可以提升节能的投入产出比,另一方面可以通过科技手段来提高人们的居住生活品质。通过对于德国及瑞士的技术的引进,以及对国内较早采用辐射空调实践的借鉴,朗诗多年持续对绿色节能科技产品进行了设计优化和技术本土化,形成了现在的科技住宅体系。

朗诗绿色地产健康人居产品开发历程



第一代产品 (舒适住宅)

- 100%新风,室内换气2小时/次
- 20~26°C,分布平均,无吹风感
- 湿度:30~70%
- 噪音:白天不超过40分贝(dB),晚上不超过35分贝(dB)
- 所有房间外窗均设置卷帘遮阳



第二代产品 (舒适、健康、节能、环保)

- 温度、湿度可进行微调
- 增加对VOC的控制
- PM2.5过滤提升:可达90%
- 调整遮阳卷帘:档隔不需要光线的同时,请需要的光线自由进入
- 更节能,打造1升房



第三代产品 (健康、舒适、人性、绿色)

- 被动式建筑
- 超低甲醛、TVOC
- 高效过滤PM2.5,可达95%
- 可检视室内空气品质
- 遥距控制
- 更人性化

创新产品

朗诗秉持尊重创新,追求卓越的理念,持续深耕绿色建筑领域,并不断在技术和产品上融合先进理念,探索创新。我们认为完美无缺的产品是不存在的,只有随时需要根据市场需求,及时对产品持续优化,才是企业能够可持续发展的根本。以客户价值为导向,开发能够为客户创造价值的差异化产品和人性化产品,是朗诗产品开发的一贯主张。我们在既有的1.0-3.0的产品体系上,持续探索,积极研发,进一步拓展了多种创新产品。

户式化产品

秉承1.0-3.0的健康、舒适、节能特点

以人体感知为主

温度区间:18-26°C,湿度区间:30-70%

实现分户控制、分室控制、远程开关、自由调节

代表项目:南京朗诗玲珑屿



图片:朗诗南京小龙湾项目建筑设计规划方案

被动式户式化产品

优良气密性

四效新风系统

对PM2.5过滤效率最高可达95%

湿度区间:30%-70%

比普通高端住宅节能效率高20%-30%

代表项目:杭州朗诗乐府



图片:杭州朗诗乐府项目建筑设计规划方案





第三代健康人居

健康人居创新产品

朗诗·熙华府



朗诗·熙华府属南京河西南片区内最完整最大的地块，项目占地约5.6万平方米，其中总建面约20.2万平方米，住宅面积约14.8万平方米。通过地块风速、日照等环境因素对室外活动的分析，在尊重自然生长的前提下，携手英国HMD设计公司，科学排布每一处建筑及景观。同时70-140m²两到三房设计，使得空间应用舒适自在，摒弃了浮华堆砌的精装方式，追求简单、素雅的哲学理念，将健康、时尚、人文、绿色融进每一个细节。

作为朗诗3.0产品的首发项目，朗诗·熙华府拥有86项创新价值：低能耗；精装修室内甲醛含量比肩全球最严苛的芬兰国家标准S1级；室内空气品质及时监控系统，随时随地可调控室内温度、湿度变化，监测室内TVOC和甲醛含量；超洁净新风系统，时刻保持室内空气洁净，及南京首个口袋公园系统设计等创新。

未来整个朗诗·熙华府社区将融入更多的时尚和人文元素，倡导一种“健康、时尚、绿色、人文”的生活方式。其别出心裁的设计理念使得建筑与自然浑然一体，每一处都能体验到生活的与众不同。

86项客户价值点，细节更动人

精装修室内甲醛含量

比肩全球最严苛的芬兰国家标准S1级

朗诗·熙华府所有与甲醛有关的木、胶、布等主材及辅材，均由朗诗绿色地产全程监管。熙华府的材料环保性能限值参照欧美、日本等标准制定，比我国国家标准严格2到5倍，从源头解决了化学建材导致的室内空气污染问题。通过严格的材料控制和过程管理，朗诗·熙华府精装修所交付的室内甲醛含量，足以比肩全球最严苛的芬兰国家S1级标准。

室内空气品质即时监控系统

我们知道，家人健康是与室内环境息息相关的，朗诗·熙华府室内空气品质即时监控系统，可以随时随地关注室内温度、湿度变化，并即时监测室内VOC和甲醛含量，以便有效及时采取改善措施，达到及时关注家人健康的目的。

<ul style="list-style-type: none"> 朗诗首个采用被动式建筑体系打造的产品 超洁净新风系统，呼吸成为了身心的洗礼 比利时瑞那斯提拉式推拉门 室内多重收纳空间设计 顺应自然的环境系统设计 	<ul style="list-style-type: none"> 南京首个口袋公园系统设计 路有千万条，最美还是回家的路 跨界设计，不纸书店不止是书店 爱家人，爱健康，爱生活 艺术地库
---	---

南京朗诗玲珑屿



朗诗在玲珑屿项目中一如既往的运用先进成熟的科技手段，关注室内空气品质、温湿度控制、低噪适光环境，打造健康、舒适、人性化的住宅社区，并全部采用精装修交付。对于科技系统仍旧采用“恒温、恒湿、恒氧”的解决方案，但是更强调了用户的自由控制，一家一户的“户式化”系统，效果和1.0-3.0的产品一致，但是操作更加人性化，也更提倡行为节能。

- 温度的分户、分室、分档调节，满足各类人群的需求
- 新风的分户、分档调节，聚会模式及节能模式的运用优势
- 智能化远程控制

运行模式自主控制	通过主控面板集中控制，有制冷、制热、通风3种模式可选
温度分级自主调节	通过主要功能房间的分控面板，夏季设计温度24-28℃，冬季设计温度18-22℃
新风风量自主调节	通过主控面板集中控制，有标准、增强2个档位：标准新风送风速度约为0.3米/秒，可于2小时内整室换气一次；增强模式是标准模式的1.3-1.5倍左右，最高可实现1.2小时整室换气一次
遥距智慧控制(可选)	可通过客户端遥距开启系统，归家时可达舒适温度、空气环境
离家节能模式	夏季制冷时设计温度为28℃，达到冬季采暖时设计温度为16℃，新风连续运行2小时后间歇运行，更节能



家人娱乐休闲的公共空间，室内温度可调至26度



休息的睡房，温度可调至27度



长者生活的室内，温度可调至28度



游戏中的儿童，兴奋异常，室内温度可调至26度



朗诗全新风置换系统，室外重度污染的空气，PM2.5净化率可高达90%以上



健康人居创新产品

杭州朗诗乐府



被动式建筑外围护体系

保温隔热: 优异的保温隔热性能, 结合高气密性建筑特点, 全年大部分时间, 仅需四效新风系统就能维持室内舒适温度

低碳节能: 比普通高端住宅节能效率高20%-30%, 大幅度节省家中电费、燃气费等能耗成本

低噪居住: 室内噪音控制在40分贝以内, 拥有更深度的睡眠和“超静谧”的空间使用环境

高效防霾: 高气密性建筑特点, 可比普通住宅提高3-4倍的除霾效果, 卫生死角不会积满灰尘;

四效新风系统

四季如春: 通过智能化控制, 全年室内温度可控制在20-26℃的人体舒适温度; 全年室内湿度控制在30%-70%之间, 远离夏潮冬燥现象。

空气清新: 除霾率高达95%以上, 且新风置换效率达到1.5小时/次, 源源不断的提供新鲜空气。

自由调控: 全年夜晚仅需四效新风机既能保证室内舒适温度, 且全系统为户式化控制, 符合业主个性化要求。



芬兰S1甲醛控制系统

室内装修达芬兰S1级甲醛控制标准 ($\leq 0.03\text{mg}/\text{m}^3$), 且从源头上控制甲醛含量, 对于施工前后进行材料管控及监测, 实现交付即可入住。

朗诗·乐府在多品类材料选择, 复杂的制作及安装工艺, 实现高标准的室内装修效果的前提下, 将82-256 m^2 的所有面积户型均达到芬兰S1级甲醛控制标准 (甲醛含量 $\leq 0.03\text{mg}/\text{m}^3$)

全屋信息系统

个性化户式控制: 每个房间均能单独控制新风量及温度, 个性化模式设置, 针对业主喜好进行智能调控。

人性化智能控制: 灯光、遮阳卷帘等实现智能控制, 系统更加人性化, 提升业主便捷度。



全方位实时监测: 室内外空气质量实时监控, 室内环境及时调节, 给业主健康、舒适的人居环境。

全方位安全守护: 内外全方位安防系统, 打造安全小区。

移动端远程控制: 实现手机远程控制, 随时了解并控制家里情况。

全屋净水系统

高端品牌净水器配置, 将全屋自来水进行预先处理, 过滤水中的漂浮物、重金属、细菌、病毒、余氯、泥沙、铁锈、微生物等, 减少水源对于皮肤及体内的危害。

全屋水质净化可减少水管、抽水马桶、家用电器等损害。

厨房配备直饮水系统将初步净化水源进行二次过滤, 可直接饮用, 更加经济且方便。

朗诗太湖绿色建筑研发基地

朗诗太湖基地地处浙江湖州，紧邻太湖，是长兴县太湖旅游度假规划区域的一部分。基地交通条件便利，位于沪宁杭的中心，随着宁杭高铁的建成通车，到北京的时间也缩短至5小时以内。绿色建筑研发基地占地面积为61.32亩，总建筑面积约4万平方米，为科研用地性质，总投资约70,000万元。基地包括会议培训楼、布鲁克被动房、建筑实验楼、低密度实验楼、建材设备检测实验楼、居住空间实验楼、实验塔、综合办公楼、水处理实验楼、其他辅助用房等。在该项目建成后，每年研发投入为朗诗销售收入的2%，绝对值不低于10,000万元。

目前，朗诗太湖基地已初步具备了会议、培训、参观考察等功能。年平均接待人次近5,000人，曾先后接待了住建部、中国绿建委、浙江省建设厅、德国绿建委、清华大学、同济大学等相关政府领导教授，和行业内知名开发企业的到访参观考察。同时基地也承办了很多大型的论坛会务活动：

- 2011年10月18日 中国绿色建筑科技论坛
- 2013年8月30日 绿色建筑效果后评估与调研“研讨会”
- 2013年9月13日 中德绿色建筑技术交流会
- 2014年8月8日 中国被动房建筑高峰论坛
- 2014年9月20日 十二五课题建筑室内SVOC及复合污染检测及控制
- 2014年11月12日 中诚联盟绿色地产第五批联合采购会
- 2015年8月8日 全国青年绿色建筑夏令营
- 2015年11月12日 被动式联盟会议
- 2016年7月8日 被动房体验季
- 2014年1月1日 朗诗太湖基地被列入首批国家绿色建筑推广示范基地。

2011年朗诗开始筹建太湖绿色建筑研发基地，作为房地产开发商投资建设的绿色建筑基地，朗诗更加注重于绿建材料、产品和技术的有机整合，更加面向于工程应用，并针对长三角地区的气候环境与已有的地区资源，对它们进行有效整合，研发并测试适用于该地区性能稳定、成本合理、效果明显的整体绿建解决方案，通过项目示范、技术展示说明、举办交流研讨会以及培训参观等形式，在进行应用推广的同时推动长三角地区绿色节能建筑的发展。



绿色建筑研发基地承载的实验功能：



绿色建筑研发基地承载的实验功能：

被动房性能试验	建筑材料污染物散发浓度试验	装修样板展示
建筑物性能试验	人工气候室	会议与住宿
建筑耐候性能实验	焓差室	
生态场地铺装实验	工艺功法样板展示	



会议培训楼

会议培训楼参照弗劳恩霍夫办公楼，按德国巴伐利亚传统木结构建筑风格设计建造，原样再现了欧洲木结构建筑。会议楼总建筑面积约1,100平方米。配置可容纳80人的会议室1间；可容纳10人的会议室5间；若干办公室；一间餐厅。会议培训楼以会议、培训、交流为主要功能，已于2012年底投入实用。培训楼具备会务、培训和餐饮功能，是朗诗内部会议、培训、拓展训练的主要场地。

建筑实验楼

建筑实验楼总建筑面积约4,000平米，是一幢钢结构建筑。实验楼将作为长兴基地的主体研发建筑，承载朗诗集团及合作单位的研发任务。实验楼内部设有户型研发区和工艺工法实验区，用于支撑朗诗户型和工艺工法的研究。此外，项目内部还规划与科研机构共建VOC散发实验室，除湿实验室，门窗实验室等。建筑实验楼内部设有400平米的人工气候室，可对建筑外围护、暖通系统等进行全年四季气候模拟。

布鲁克被动房

布鲁克被动房项目旨在探究夏热冬冷地区被动房的可行性建造技术。因此项目根据欧洲被动房标准进行建设，综合应用了围护结构加厚保温、节能空调系统、可再生能源、节水设备、自控系统等被动绿色建筑技术、结合室内环境监控、声环境优化设计，以国家绿色建筑三星级、德国DGNB金级、美国LEED-NC金级为标准，充分实现节约能源、资源高舒适低能耗的被动式住宅建筑。布鲁克被动房建筑面积2,500平米，目前作为内部接待酒店投入使用，布鲁克被动房拥有36套单间、6套小套房、4套大套房。可以满足日常企业内部会议及住宿需求。

朗诗在16年的发展历程中长期坚持的绿色可持续发展战略,不仅体现于企业在住宅建造过程中最大限度地节能、节地、节水、节材,保护环境、减少污染,更着眼于企业确保在建筑的全生命周期内,尽可能地为顾客持续提供健康、舒适、绿色、环保的空间和室内环境,最终实现建筑、环境与社会的和谐共生。

伴随朗诗的成长,朗诗的绿色可持续发展战略也经历不同的发展阶段。从最初以开发低能耗、高舒适的差异化住宅产品为发端的“绿色差异化战略”逐步发展为以绿色建筑科技能力为核心,集绿建技术服务、绿色地产开发、绿色养老服务和绿色金融服务于一体的绿色集团公司为主要内容的“深绿战略”,再到现在的“绿色转型升级战略”。在转型升级后的绿色发展战略定位下,朗诗将逐渐成为具有绿色环保、纵向一体化专业能力的国际化开发服务商,继续作为绿色地产领跑者,在开发健康、舒适、节能、环保的各类绿色建筑产品方面具备市场领先的专业能力。



健康 舒适 节能环保

推行绿色发展战略

绿色经营战略

覆盖绿色地产开发的全产业链的开发服务商 ——产品差异化,资产轻型化,市场国际化

产品差异化

产品差异化一直是朗诗区别于其他开发商的核心能力。保持、扩大产品和服务的差异化优势,将是朗诗绿色发展战略的基点。

资产轻型化

开展小股操盘、合作开发、委托开发,设立基金、发行REITs、创新地产金融,开拓资产经营和运营服务业务,改变公司以往的重资产模式。

市场国际化

以全球化视野规划企业发展,实现客户、资本、人才、技术等资源在各市场间的共享,学习借鉴美国的商业模式和欧洲的绿建技术,推动朗诗绿色地产业务全面发展。

差异化核心竞争力



- 基于客户需求、通过研发创新、在“健康、舒适、节能、环保”价值创造方面领先于市场的产品能力;
- 投融资一体化的地产金融能力;
- 覆盖市场定位、质量控制、合约成本、整合营销,以及设计、装饰、运营、物业等关键专业的开发服务能力;
- 国际化视野下捕捉市场机遇、对冲经营风险、在不同国家地区市场间整合资本、人才、技术等关键资源的国际化能力;
- 朗诗企业文化蕴涵的理想主义情怀,将有助于克服战略转型期的困难,形成朗诗独有的组织竞争能力。



通过绿色创新，
实现社会价值共创

绿色全流程开发

区别于常规地产的开发流程，为了实现朗诗“健康、舒适、节能、环保”的产品目标，提升产品的客户价值，不断融入技术创新，朗诗在产品开发中还有一条“绿色开发流程”线。

联合各种内外部资源，从拿地、规划、设计、采购、施工、运营等各个环节把控项目的绿色技术实施。

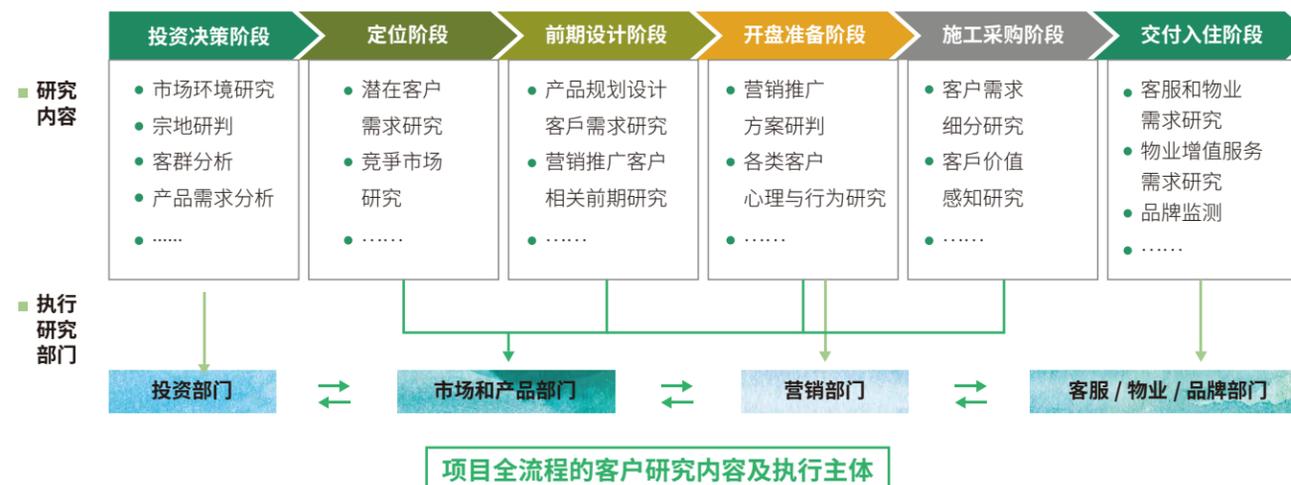


绿色建筑规划与设计

客户需求导向

朗诗绿色地产秉承着“客户导向”的理念，始终关注客户需求，将客户需求研究贯穿房地产项目开发的不同阶段，在项目开发的不同决策时点均体现客户的需求及建议，确保客户合理需求的落地执行。

2013年朗诗项目全流程客户研究应用规划编制完成，对项目开发不同时点的客户研究方向提出建议并明确了研究执行主体。这使得朗诗在客户需求的研究和应用上，进一步更加规范，也在制度层面加强了各个职能对客户需求的重视等级，从根本上确保了客户需求导向在全流程中的落地。



朗诗重视客户需求,并拥有着重针对朗诗目标受众的客户需求分析模型——“客户需求层次金字塔模型”。该模型将客户需求分为“前提条件、基础需求、弹性需求及惊喜需求”四个层次,全面对各个客户群体和客户需求水平进行了研判。



此外,我们基于“以人为本”的企业理念,按照客户的支付能力、结合充分的市场研究,对客户群体进行细分,从而规划出朗诗绿色地产的四条产品线,基于不同客户群体选用产品,采用相应绿色建筑技术。我们的产品线覆盖了客户全生命周期,并可满足不同消费层次客户群体的产品需求。

绿色设计

我们的绿色设计和绿色技术手段主要可以从节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材和材料资源利用、室内环境质量等五个方面来呈现。

在项目规划及设计初期,设计人员即对项目用地进行调研,考察项目地理位置、周边环境、地质条件、人文气候特征,对当地的自然环境和社会环境有充分的了解;同时掌握项目基本规划信息,对容积率、绿化率、建筑密度、产品类型、产品受众等作可行性研究,因地制宜、简单实用地运用绿色技术。



方面及简述



节地和室内环境

针对不同的规划条件,朗诗在对土地做充分利用的同时,创造出更加宜人的公共空间环境。在地上部分,绿地率和公共绿地是衡量住区环境质量的重要标注。我们运用分析软件得出场地内的声环境、光环境、风环境、日照、热岛效应等场地综合环境报告,合理规划建筑布局,优化环境质量。

节能和能源利用

朗诗坚持“先上建筑,后上设备”的原则,我们的所有建筑产品均按照被动式建筑理念打造,不同定位的产品性能指标有所不同。在设计时主要考虑外围护保温隔热技术、防冷热桥技术、节能门窗技术、气密性设计、建筑遮阳技术、隔声减噪技术等要点,在对设备选择时关注地源热泵技术和太阳能技术。

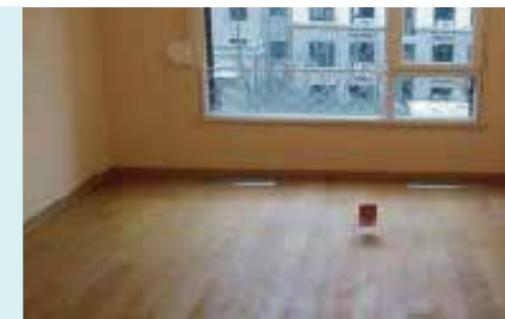


节水与水资源利用

在场地开发过程中使用低影响的雨水回收系统,通过对雨水的渗透、储存、调节、转输与截污净化等功能,有效控制径流总量、径流峰值和径流污染,收集场地雨水,经处理后用于绿化、冲洗、景观补水、冷却水补水等,建设海绵城市,保护和改善城市生态环境。

节材与材料资源利用

朗诗科技系统产品均采用建筑装修一体化设计,即装修专业与土建的建筑、结构、给排水、暖通、电气等行业,共同完成从方案到施工图的工作,使土建与装修紧密结合,做到无缝对接。这样既可减少设计的反复,又可保证结构的安全,减少材料消耗,并降低装修成本。



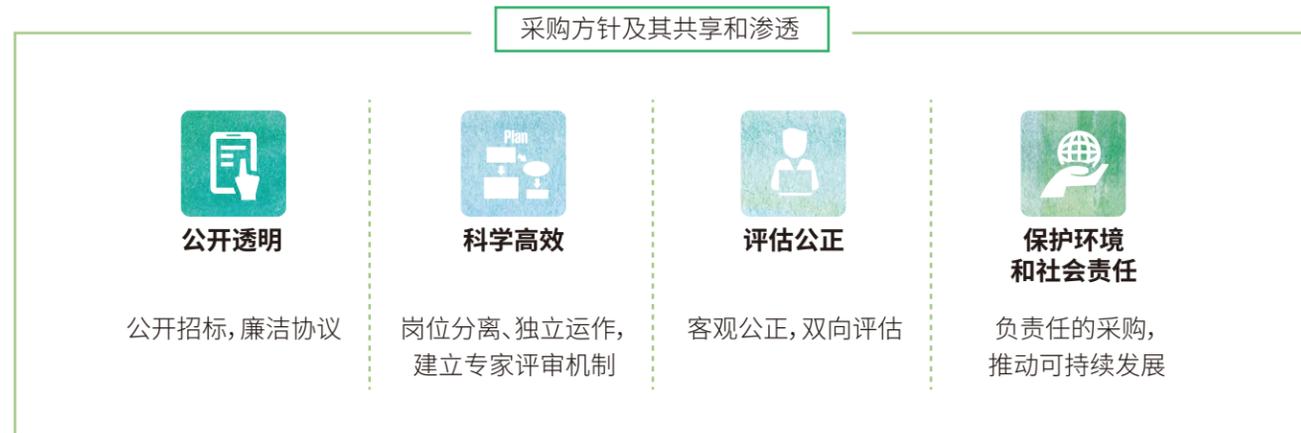
室内环境质量

出于对室内人员的健康重视,朗诗十分重视装修材料的环保性能,内部制定了一套十分严格的材料环保的控制流程,并且建立了自己的实验室,从设计、采购、施工全流程控制装修材料的环保水平。目前朗诗的项目上已经可以实现硬装修污染物控制、软装装修污染物控制、全屋信息中心随时告知客户室内的健康程度、室内装修设计的木材使用FSC认证材料。

在经济发展已经成绩斐然的今天,越来越多的人开始关注自己所生活的自然环境。为转变能耗高、排碳多、污染重的经济发展模式,众多国家都转变了发展理念,推进经济发展的持续优化转型,不断通过高科技研发来支持低碳经济发展。在此背景下,朗诗持续推行聚焦绿色科技的差异化发展战略,作为战略实施的重要环节,绿色采购也成为朗诗差异化战略落地的重要组成部分。

■绿色采购理念

朗诗以优势互补、合作共赢为原则,以建立长久合作为目标,积极开拓“理念一致、战略协同”的合作伙伴,以“公开、透明、科学、高效”的模式实施阳光采购。朗诗也在推动上游供应商资源可持续开发、生产工艺环保、生产排污合规,共同提供健康人居产品。



朗诗绿色地产的采购方针

为促使供应商的方针政策与朗诗的采购方针保持一致,增进相互理解,朗诗每年召开供应商大会,通过介绍本公司的经营概况、最新经营计划、采购方针及商品战略,与供应商共享活动方针信息的同时,对优秀的企业予以表彰。

绿色采购品类的实施

- 朗诗在 3.0 的项目中,全部使用甲醛释放量低于 0.5mg/L 的地板,从源头上预防甚至消除室内装修所导致的污染问题,营造健康舒适的室内环境。
- 朗诗在 2016 年加入世界自然基金会下属的全球森林贸易网络,遵守木材来源合法化的原则,不采购来自战乱地区、高保护价值林区的木材,不采购《濒危野生动植物国际贸易公约》所列树种,不采购通过转化耕地作为用途的木材及转基因木材。
- 朗诗在 2016 年向非政府组织公众环境研究中心提交合作的钢材水泥供应商清单,通过专业机构检索企业环境表现,逐步淘汰违规排放的钢铁水泥企业。

高品质、改善型住宅需求逐年增多,但建筑业从业人员减少和人口老龄化问题却日益突出。

据统计,中国户均住宅的拥有率已超过1套,目前房地产需求已是改善型为主,首次置业为辅。相对于首次置业,改善型物业对于住宅的要求也高出许多,业主在选择改善型住宅时也更多地考虑到良好的小区环境、便捷的交通等物业的综合条件,同时对品牌、配套、环境绿化、物业管理等的要求也更为关注。

另一方面,随着近年来进入建筑行业的年轻工人数量减少,建筑工人的年龄结构加速老化,70后成为了中国建筑工地上“最年轻”的群体。这就迫切要求我们提高施工现场的作业效率,改革传统的施工工艺,并进行高效的管理。

■质量管理体系

我们建立有质量管理体系,并涵盖精细化的过程控制和严格的结果验收。其中精细化的过程控制主要包括项目开发过程中的质量综合评估、防渗漏专项评估、精装修过程评估以及交付评估。



工程管理App的开发与运用

工程管理作为房地产建设体系中最长的链条，是产品质量的核心。随着信息技术的发展，在工程管理中曾经大量采用的人工、纸质等传统方式已经无法满足工程管理水平的提升要求。为此，我们将工程管理数字化作为打造房地产“互联网+”的核心内容，既覆盖了项目各参与方，又简洁明了地反映了项目运行状态、对各环节加以记录，并减少了人力投入。



工程管理 App 五大功能

进度管控 日常巡检 实测实量 材料验收 工序验收

超越常规的绿色施工

朗诗作为绿色地产领跑者，在施工过程中，除了做到常规部分的“四节一保”，还更多关注于差异化的绿色施工及绿色精装修。其中常规部分的“四节一保”即指“节能、节地、节水、节材和环境保护”，是目前中国住宅小区建设中的最高标准之一。



节能 | 针对施工现场制定节能措施，并对能源消耗量大的工艺制定专项降耗措施



节地 | 施工现场平面布置中优化土地利用，现场临设要根据施工人数和场地要求



节水 | 建设工程施工用实行用水计量管理，严格控制施工阶段用水量



节约材料与资源利用 | 优化施工方案，选用绿色材料，积极推广新材料，促进材料的合理利用，节省施工材料的实际消耗量



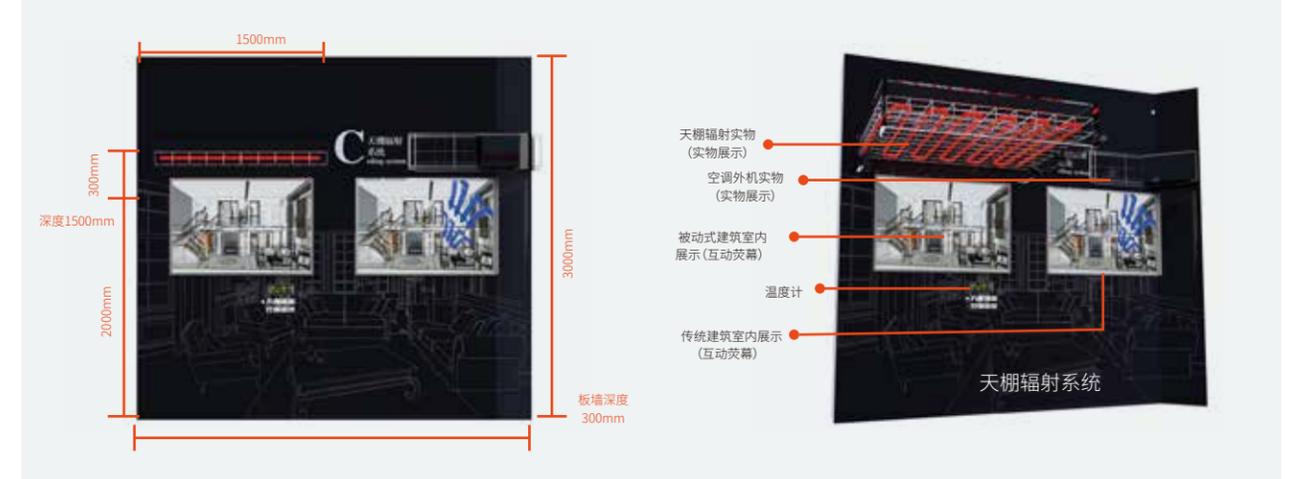
环境保护 | 对扬尘污染、有害气体排放、水土污染、噪声污染、光污染、施工固体废弃物及环境影响进行控制

朗诗绿色地产的差异化绿色施工主要体现在对地热能的充分利用，从而降低能耗，主要包括地源热泵、天棚辐射和新风系统。

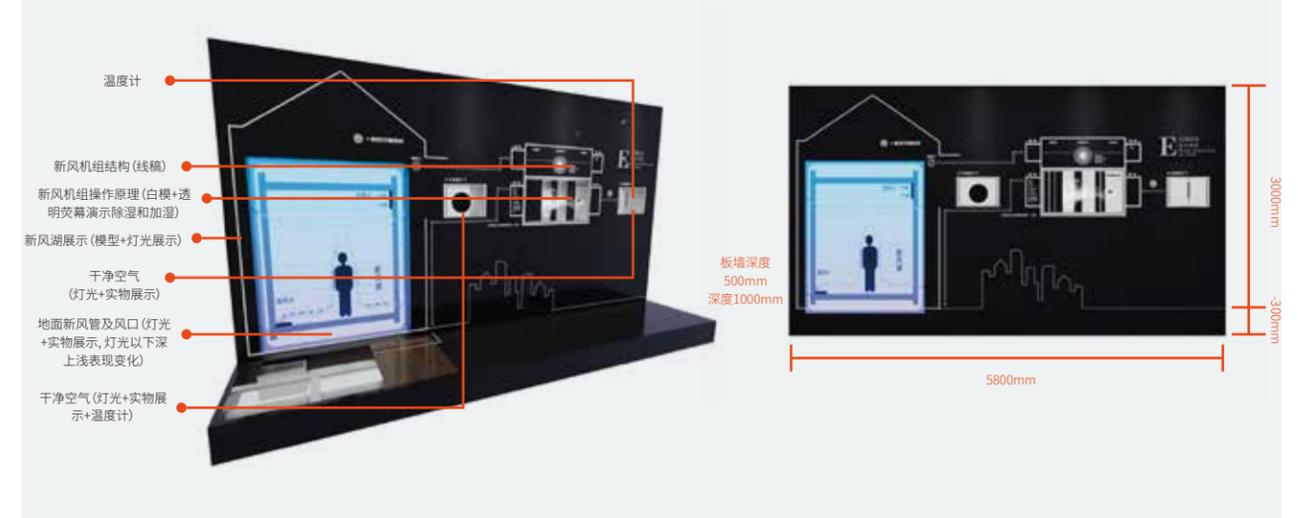
地源热泵系统



天棚辐射系统



高效新风除霾系统



绿色精装修 体现人文关怀——全流程甲醛控制

进场材料控制——实验室送检	<ul style="list-style-type: none"> • 样板房施工时所有材料经实验室甲醛检测合格后大批量下单 • 大批量材料进场后,按批次抽样送实验室甲醛检测 • 未通过检测的材料禁止进入施工现场,包括所有主材与辅材
关键节点甲醛检测——九个停歇点甲醛检测	<ul style="list-style-type: none"> • 即进场交接、水电施工完成、室内墙地砖施工完成、腻子批刮完成、木基层安装、乳胶漆喷涂、地板安装、裱糊与软包工程、木制品安装 • 九个停歇点甲醛检测合格,才能继续下一道工序施工
绿色督导每周巡检检测	<ul style="list-style-type: none"> • 包括室内空气甲醛检测和材料检查
竣工验收检测	<ul style="list-style-type: none"> • 施工结束以后按照GB 50325-2010 (2013年版)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》验收 • 验收应在工程完工至少7天以后,工程交付使用前进行 • 采用集中空调的建筑工程,应在空调正常运转的条件下进行 • 采用自然通风的建筑工程,应在对外门窗关闭1小时后进行 • 气密性检测

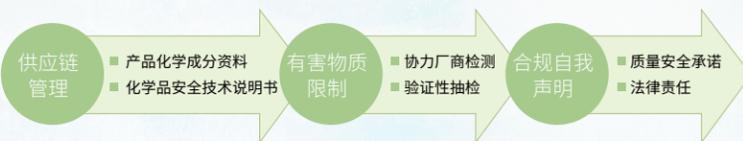
甲醛过程式控制流程图

甲醛过程控制流程图

1 定期巡查
加强施工过程中的施工工艺巡查

2 节点测试
在基层工程、饰面工程、成品制作安装工程验收等关键节点进行甲醛检测

3 装修材料供应商管理
管理流程 - 项目各过程全面质量监管



4 装修施工管理
施工管理 - 全过程不换质量监管

- 施工材料的选定及供应商一致
- 现场材料抽检
- 定期巡检
- 关键节点空气品质检测



- 微信现场图片
- 空气品质检测结果

精装修全过程甲醛控制流程图

气密性保障之工程实施

气密性保障实施于朗诗 3.0 版产品项目。朗诗将气密性保障贯穿整个施工过程,在施工工法、施工程序、材料选择等各环节均应考虑,尤其应注意外门窗安装、围护结构洞口部位、砌体与结构间缝隙、及屋面檐角等关键部位的气密性处理。施工完成后,应进行气密性测试,及时发现薄弱环节,改善补救。

项目工程建设实施前,由项目总组织设计、施工、监理验收、检测等单位进行气密性保障技术实施的专项交底和培训,明确各方的气密性保障职责,界定工作范围,确定验收时间和奖惩原则。

施工过程中应进行气密性检测,保障气密性。气密性检测可采用鼓风门法。鼓风门法通过鼓风机向室内送风或排风,形成一定的正压或负压后,测量被测对象在一定压力下的换气次数,以此判断是否满足气密性要求。



全流程客服体系

朗诗坚持以客户为导向，以满足客户的需求为己任，建立了涵盖从“项目前期产品定位到入住后”一系列关键服务触点的全流程客服体系。客服团队全程参与了从项目定位、品质控制、交付组织、客户关怀、缺陷反馈等各个环节，并在每一个环节中都从客户利益角度出发，严格控制服务标准及产品品质，提升客户满意度。

朗诗根据客户在不同阶段的关注焦点，制定了独具特色的服务标准动作，形成绿色服务体系。2016年我们重点加大了销售阶段及交付阶段的客户风险控制检查力度，共完成

13 个销售风险控制项目 / **18** 个交付风险控制项目 / 各类风险控制报告近 **50** 份

朗诗全流程客服体系

服务阶段	项目运营阶段	客户关注点	朗诗服务标准动作
 阳光服务 舒心选房	<ul style="list-style-type: none"> 项目定位 项目设计 示范区开放 	<ul style="list-style-type: none"> 销售信息透明 所见即所得 担心虚假承诺及销售陷阱 	<ul style="list-style-type: none"> 销售宣传材料及销售合同需经过严格审批流程 红线内外不利因素公示 开盘前销售风控审查 销售阶段的神秘客户暗访机制
 关注品质 安心期待	<ul style="list-style-type: none"> 项目销售 项目建造 项目交付 	<ul style="list-style-type: none"> 房屋建造质量控制 项目建设进展情况 按时交付 	<ul style="list-style-type: none"> 签约后电话回访 项目建设进展情况通报 第三方专业人员质量巡检 工地开放日活动 交付前质量及风险评估
 专业服务 开心生活	<ul style="list-style-type: none"> 小区交付入住 	<ul style="list-style-type: none"> 房屋质量是否满足需求 社区氛围及邻里关系 物业服务质量 维修服务质量 	<ul style="list-style-type: none"> 交付“一站式”服务，提供个性化验房服务 提供快速维修服务 物业管家式服务，为业主排忧解难 社区文化活动 交付后业主定期回访



重视客户意见 关注用户体验

朗诗非常重视客户的意见，在总部设立 400 客户服务热线，及时倾听客户的心声，推动内部服务效率及服务质量，为客户及时解决问题。客服团队负责接听客户的咨询、建议及投诉，并将所反映问题及时与相关部门进行通报，关注事项的进展情况，及时向客户进行反馈。



2016年，400 客户服务热线
共接听客户 **2,544** 个来电 / 接听率 **100%** / 跟踪率 **100%**

朗诗关注客户对产品及服务的使用体验，常年委托第三方专业公司进行客户满意度调查工作。从“销售服务、收楼服务、环境规划、房屋设计、小区配套、房屋质量、维修服务、物业服务、投诉处理”等维度进行调研，听取客户的反馈意见，并作为内容产品及服务提升的参考依据之一。2015年调查结果显示，我们的整体客户满意度及忠诚度水平远超行业均值水平。

助力产品优化提升

朗诗早期开发的产品中，因为室内空气负压等原因，厨房使用时所产生的油烟，容易倒灌至客厅区域。我们通过客户调研，了解客户对绿色科技产品使用方面的反馈，经过与相关公司的合作，研发出全新的室内抗负压系统，独特的补风设计，大大提高油烟排放率，有效的解决了油烟倒灌的问题，提升用户体验。

物业“铁三角”

社区服务工作，我们建立了“管家 + 环境 + 工程”的“铁三角”服务体系。我们将和业主接触交流最密切的管家，打造为社区里最亲密、最灵活的“移动前台”，任何物业服务都以管家作为触点。业主遇到任何问题只要通知管家，管家就能根据实际情况展开服务工作。

环境与工程作为与管家密切配合的后台，建立 24 小时内响应机制，接受来自管家的派单并通过手机端 APP 进行上门服务和关单，为管家提供坚实的后台支撑。因此这“管家 + 环境 + 工程”铁三角实际意义等于“有事找管家，后台硬邦邦”。



健康

房屋体检
生活直播
健康管家
移动验房

- 建立房屋健康预警机制，推进社区数字化
- 将房屋中相关设备信息输入朗诗物业数据库，在其即将过保或超出运行条件（寒潮、暴雨、台风等）时，通过 APP 向业主发出预警，业主可直接预约工程师上门进行预防和修缮
- 通过网络直播向业主传播健康绿色的生活方式利用专业的物业知识，集思广益的选材选题，将所谓抽象的“绿色生活”通过直播直观方便的传达给业主



便利

爱家 APP
管家呼叫
生活顾问

- 打造“互联网 + 物联网”的智慧物业平台——“爱家 APP”
- 提供在线物业、在线社区、线上商城等主要功能
- 除了承担常规管家工作，朗诗绿管家还通过培训和后台商业运营部门的支撑，逐步打造“生活顾问”角色
- 边三公里的“小灵通”，针对业主的需求提供合理建议
- 俱乐部的信息达人，通过社区内的俱乐部运营，针对不同兴趣爱好业主，提供相对专业的支持和帮助



环保

智慧控制

垃圾分类

环保技术利用

- 朗诗业主通过手机即可远程监控居住系统，进行分户开关、分室调节系统的启动时间、温湿度设定等，在时间和空间上均实现了“精准控制、避免浪费”的技术目标
- 针对业主自身不同健康习惯定制属于自己的健康居住系统
- 在健康舒适与节能减排的矛盾中找到了最佳平衡方案



安全

责任感强

专业严谨

训练有素

- 坚守“为业主提供安心安全的社区”的服务目标
- 目前朗诗绿色物业保安人员的平均年龄在 25-35 岁之间
- 无论从力量反应、安保器械运用、威慑力等方面均能将社区安保工作提升至较高水平



人文

社区文化节
全民阅读
社区活动

- 2016 年朗诗绿色物业针对不同节日节气，公益日、热点事件等主题，共举办社区活动千余次，覆盖南京、常州、无锡、苏州、上海、杭州、武汉、成都 8 大区域、30 个朗诗项目，共计 10 万余人参加
- 2016 年朗诗绿色物业建立社区“阅读仓”40 余个，共自备图书 4 万余册，并提供“以书易书”功能
- 参与阅读活动的儿童占比高达 70%，带动约三分之一的家庭全面参与到读书活动中

能源集中控制平台

朗诗搭建了能源管理系统集中管控平台，并在朗诗地产总部设立调度中心，并由专业人员进行 24 小时轮流值班。截至目前，共有 9 个城市的 25 个项目接入该平台。

在实现远程监测的基础上，我们更注重数据的积累与分析，在保证空调系统稳定运行的同时，为节能降耗提供数据支撑。



调度中心



朗诗由调度中心、调试组、维护组、维保组及各项目运行班组等组成系统运营团队。

确保系统稳定、安全、经济、高效的运行。

朗诗绿色科技系统运行部各模块及主要职责

调试组

负责设备试运行、水系统及风系统平衡的调整、户内送排风口的检查及测量，以保证交付前系统正常运行、户内舒适度符合要求



维护组

负责具备主机、水泵、末端空气处理机组等主要设备自我维护及修复能力



维保组

项目主要设备的维护及维修



项目运行班组

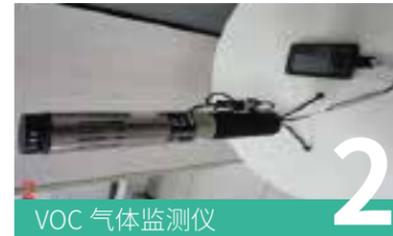
执行调度中心、维保组的指令，各项目系统设备日常巡检及维护，以及解决业主户内舒适度问题



系统运行部用于测量室内外空气品质指数的专业仪器



噪音仪



VOC 气体监测仪



甲醛测试仪



PM2.5 测试仪



朗诗科技系统运行部团队

新风机置换

2004 年起朗诗就为开发楼盘配置集中置换新风系统，其除霾效果已相当超前。随着雾霾情况日益加重，朗诗的系统除霾技术也不断进步。为进一步提升业主居住品质，我们将对配置集中置换新风系统的、已交付住宅楼栋进行免费升级改造，升级后系统的除霾能力将得到显著提升，在雾霾较严重情况下，新风过滤效能可达 80% 以上。

本计划覆盖南京、无锡、苏州、杭州、常州、上海、武汉、绍兴、成都、张家港等

10 个城市 / **20** 余个楼盘 / 惠及 **30,000** 余户家庭 **100,000** 余名业主。

朗诗将在业主同意后，有组织、分楼栋实施升级计划，并尽量利用春秋季节，争取在 2017 年内完成升级改造。

人才发展与员工关爱

人才发展理念

朗诗将员工视为公司的核心资源。

公司有义务并坚持为员工营造阳光的职业环境、提供公平的机会、搭建展示的舞台；以业绩衡量员工成就，以成就感焕发员工激情；鼓励员工奉献，但决不让奉献的员工吃亏；重视培养员工的工作能力，而非简单提供就业机会。同时员工有义务遵守朗诗的企业文化和各项规章制度。

我们致力于营造公平、公正、高效、业绩导向的绩效文化，重视员工能力和绩效的提升，并给予公正的评价和公平的回报。我们欣赏阳光、进取的员工，提倡良好、融洽、简单的人际关系，包括个人与公司及个人与个人之间的坦诚沟通与合作。



员工培养机制

朗诗倡导不断学习，将学习视作进步的“最优路径”。公司在成立筹备期就在会议室张贴有“善于学习的团队更具竞争力”的标语。为了实现持续、长远的发展，公司为员工提供了各种学习资源，鼓励员工依此进行自我发展和提升。朗诗致力于把公司打造为一所“学校”，将其作为人才培养基地，打造覆盖各层级、各职能条线的培训体系，强力推进重点品牌项目，为员工提供满足不同需求的、有针对性的培训。同时，我们通过制定员工进修管理办法、员工培训积分

制鼓励和支持员工进行各种形式的自我学习，通过企业图书馆、月刊、夜校、员工论坛、知识库等体系建设为员工成长创造条件。

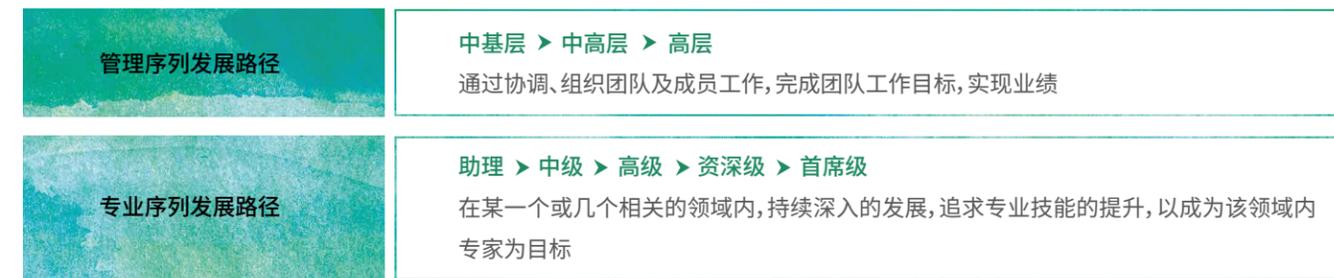


善于学习的团队更具竞争力

人才发展路径

公司注重建设自己的人才后备系统和人才梯队，候选者将被重点培训和培养，以发展成为公司的管理人员或高级专业人士。公司尊重每一位员工并珍惜他/她对公司做的贡献，员工个人的发展快慢归根结底取决于员工的能力和所取得的成绩。

朗诗绿色地产为员工提供双通道职业发展路径，以吸引、激励和留住优秀的人才，推动公司健康可持续发展。



双通道职业发展路径

员工可根据个人具体情况进行职业规划，选择专业或管理通道。对于具备管理能力的员工，公司通过给予更多重任加以锻炼培养，承担相应职责，提升管理职级。专业人员通过专业能力的提升，每年组织开展职级评定，促其成长。

多样化员工培训及发展实践



龙骧营培训项目聚焦绿色、围绕2.0商业模式、放眼海外，2016年合计开展了6次形式多样的活动，包括学习分享、案例研讨、参观点考察、项目实战等多种，并邀请多领域知名专家共同探讨发展专题，共计347人次参训。以熔炉制模式持续培养熟悉资本市场、金融方案整合、绿建改造及物业持有经营等业务模式的轻资产运作人才。



虎贲营

虎贲营培训项目着力培养具备资源整合能力、经营思维的复合型项目总经理。通过建立“项目总岗位模型”、完善选拔机制，通过定期盘点、诊断不足、制定个人培训发展计划。该系列培训分梯队培养人才，针对成熟人才欠缺的专业能力进行短板补强；针对高潜人才提供岗位见习，并由资深项目总管担任导师，逐一实战历练。同时，围绕地产开发、财务、法务、领导力及商业思维等专题，组织内、外部集中培训和分享交流。2016年合计开发讲授34门课程，113课时，共计567人次参训。



源动力培训项目通过入职引导人机制、轮岗机制、源动力训练营等方式，有针对性地培养新加入朗诗的应届大学生，为其职业航程扬帆助力。通过3-5年培育出适配度高、专业技术优秀、管理潜能突出、支撑朗诗高速发展的新一代优秀骨干。

源动力

朗诗成都地产公司刘守伟，2007年作为源动力项目培养对象，入职财务管理中心任出纳、费用会计岗位，3年后任职财务部经理，迅速成长为独当一面的管理人员，现任职成都公司总经理助理，成为公司核心管理团队成员。



“朗诗化”培训

应对组织规模扩大，新员工激增，2016年组织6次朗诗新员工培训，合计428人参训，通过团建、高管面对面、专业授课、标杆项目参观讲解等环节，传承企业文化，强势输出朗诗价值观，使新人更快融入，增强归属感。



权益福利及关爱

我们遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，依法切实保障员工的劳动合法权益。公司遵循平等自愿、协商一致的原则，与所有员工及时签订劳动合同，劳动合同签订率达100%，劳动用工备案率达100%，同时，我们遵守与人权有关的国际公约和国家法律法规，尊重和维护公司员工及其它与之相关人员的各项人权，特别是健康与安全、自由以及工资福利等方面的权利。

在员工聘用、工资、升职、解聘和退休等方面，没有种族、社会等级、国籍、宗教、身体残疾、性别、性取向、政治归属或年龄等方面的歧视性规定，且日常活动没有歧视性行为。公司允许员工自由选择自己的工作，当员工辞职时，公司不以任何理由和手段限制对新工作的选择，如扣留证件、扣留档案等方式。此外，公司严格遵守《禁止使用童工的规定》等相关国家法律法规，无招聘和使用童工的现象。

各项基本保障

我们遵守国家相关法律规定，为员工提供五险一金（养老、医疗、失业、工伤、生育、住房公积金），以及包括法定节假日、年休假、婚假、探亲假、丧假、产假、病假、工伤假在内的各类带薪假期，高温补贴、独生子女费、防暑降温费等基本保障。

多种额外福利

我们为员工提供包括额外带薪年假、职员健康体检、各类喜丧礼仪、员工购房优惠等福利。同时，除按照国家规定为员工购买医疗保险外，公司每年为全体员工购买补充商业医疗保险。

权益福利及关爱

安全工作环境

当出现台风、暴雨、暴风雪、地震等自然灾害时，公司按照政府有关规定，采取相应安全措施；在灾害气象条件下坚守工作岗位的员工，当其人身安全面临危险时，应首先确保自己的人身安全，撤离至安全地带；保管公司财产的员工，在接到预警信号后应立即采取有效措施保护公司财产的安全。

员工帮扶和慰问

朗诗以企业文化感召员工，以实际行动关爱员工，以浓浓真情温暖员工。在员工遇到紧急事件而导致严重家庭经济困难时提供帮助款。

践行“人本”价值观

2012年7月，朗诗物业杭州国际街区当班秩序班长在对5名酗酒擅闯小区的社会人员进行劝阻时，遭到酗酒凶徒围攻，并将其残忍杀害。朗诗高度重视，迅速成立专项工作小组。一方面对其家属从优抚恤，合计抚恤金额217.96万元，同时将其遗孀纳入朗诗绿苗助学计划。该计划于2008年开始推行，由朗诗员工、股东、业主等自发地通过一对一帮扶的方式进行定向资助，截至2016年12月31日，该计划共计资助818名偏远地区的小学生完成学业。另一方面，利用企业自身的影响力，通过媒体和家属呼吁，要求严惩凶手，伸张正义；为家属聘请专业律师团队，最终犯罪嫌疑人受到了法律的严惩。朗诗尊重生命，热爱生命，践行“人本”的价值观，用企业的行动和努力为死者讨回公道，伸张正义，安抚受伤的家庭。

2016年6月，物业公司杭州分公司一名普通员工被确诊为胃角低分化腺癌，住院治疗花费十余万，多数费用不属于医疗保险报销范围。该员工生活拮据，本已捉襟见肘，面对昂贵的医疗费一筹莫展。公司了解到他的情况后，联合基金会发起爱心捐款的倡议，许多员工快速响应，短短几天为他筹得逾37,000元善款，并及时交到该员工的手中，助他度过难关。

多样化员工活动

朗诗崇尚运动,通过各项体育活动促进员工工作与生活的平衡。登山和骑行是朗诗的传统体育项目,同时我们还积极开展跑步、篮球、羽毛球等各类运动。



登山

登山是朗诗的传统运动项目,自公司创立起,朗诗人每年至少要攀登一座山,寓意着不断进取,永远在路上。朗诗登山队已先后征服四姑娘山、哈巴雪山,2016年新年挑战非洲第一高峰乞力马扎罗,下半年又完成四姑娘山二峰登顶。

朗行车队

骑行是朗诗另一项群众基础较好的运动,通过低碳出行践行朗诗的绿色发展理念。由公司员工组成的“朗行车队”,定期开展骑行训练和比赛活动。朗行车队轨迹踏遍了青海湖、千岛湖、淀山湖、双山岛、阳澄湖、济州岛等多地。2016年完成大泉湖站骑行活动。



跑团

朗诗每一个城市公司都有自己的跑团,通过“多城联动,线上同步”的方式,定期开展以“阳光,快乐,健康”为宗旨的竞技型和日常锻炼型的跑步活动。此外,朗诗跑团也有组织地参加各项社会跑步运动,支持低碳、健康的生活方式。

绿色社区

社区是一个生命有机体,有其生命周期,我们希望通过充分的社区融入活动,反映社区的和谐度、健康度、成熟度和活力度,提升社区的生命力,建设真正的有温度的绿色社区。

凭借我们对朗诗绿色社区的高质量的大数据积累、科学化的数据分析和系统化的数据分析,我们从节日民俗活动、公益活动、户外旅游拓展活动、全国大型活动等方面,开展带有朗诗绿色基因的社区融入活动。

节日民俗活动

我们通过在传统节日举办相关系列活动,让更多的人学习传统文化、感受传统文化的魅力、传承其精髓。



- 成都闹元宵猜灯谜
- 南京区域端午节
- 南京三八妇女节活动
- 南京社区六一儿童节
- 上海闹元宵猜灯谜
- 绍兴端午活动
- 绍兴闹元宵猜灯谜
- 南京社区三八妇女节活动
- 圣诞节上海社区活动
- 苏州腊八活动
- 苏州三八妇女节活动
- 无锡闹元宵猜灯谜活动
- 中秋上海社区活动

社区公益活动

社区公益活动一方面为群众提供了一些日常琐碎但有实际作用的服务,另一方面为小区居民创造了互动机会,拉近了小区与居民、居民与居民之间的距离。

- 南京绿色种植
- 苏州社区消防演习活动
- 无锡绿色家园公益活动



户外旅游拓展活动



生命在于运动。旅游可以放松身心，开阔眼界，洗涤心境，了解各地风俗习惯，见识奇人异事。朗诗绿色物业多次组织业主户外旅游活动，得到业主的踊跃报名和高度赞扬。在旅游淡季时，社区电影节、啤酒节等社区院内户外活动又将接驳而至，丰富业主户外拓展生活。



- 常州公司摘草莓活动
- 常州競园电影节活动
- 常州羽毛球活动
- 杭州秋季健步行
- 浙江业主旅游活动
- 南京社区高淳游活动
- 苏州儿童跳蚤市场活动

全国大型活动

一年两次的全国大型社区文化节活动更是朗诗绿色物业社区融入活动的最高潮。集各类活动于一身，时间之长跨度之大在全国范围内反响空前，尤其是活动中对于绿色社区的品牌宣导，真正让广大业主了解何为绿色社区，什么是绿色生活。



春季社区文化节活动



冬季社区文化节活动

倡导绿色供应链行动，推动行业可持续发展

前中国环境形势严峻，雾霾、碳排放、能耗、水体污染、土壤污染等问题突出。对此，中国政府相继出台了一系列环境法律法规，取得明显效果。但相较严格的行政措施来说，基于市场手段、行业自发的减排行动在中国还比较缺乏。尤其对于高排放、高污染的工业排放来说，多年来一直依靠政府行政手段来控制；诸如排放权交易等源自市场机制或企业自愿性的减排计划，目前还没有充分发展起来。

在这一背景下，2016年6月5日，朗诗地产联合阿拉善SEE、中城联盟、全联房地产商会、万科等企业和机构共同发起“房地产行业绿色供应链行动”，并成立以陈劲松为主任委员，钱晓华、聂梅生、郁亮、田明为委员的“中国房地产行业绿色供应链行动推进委员会”，下设“工作小组”，由朗诗绿色地产董事局主席田明牵头组织开展工作。

绿色供应链理念

号召中国房地产企业共同行动，管理自身供应链，坚持绿色采购，从原材料开采源头、生产过程、终端消费等多个角度入手，绿化上下游产业链条，提高环境效益和资源利用效率，为社会发展、环境保护承担起自己的责任。截至目前，已经有72家房地产公司加入了绿色供应链行动。

行动目标与机制

目标

减少行业整体产业链上的碳排放和污染物排放
提高企业和全行业的整体环境管理能力，识别和规避环境风险，促进可持续发展
推动政府相关政策的制定，并为政策制定提供来自产业界的实践参考和建议

机制

“房地产行业绿色供应链行动”以房地产企业及其供应商为行动主体，依据行业和企业具体发展情况选择不同产品品类推行绿色采购。第三方独立机构如NGO、检测认证机构提供技术支持，同时，由共同发起方组成的“推进委员会”以及由所参与企业组成的工作组负责协调和资源整合。

多方协同



梳理自身供应商，向工作组、第三方独立机构提供总的供应商名单
沟通、督促供应商完成项目要求，实施整改方案
在采购、招标政策中纳入环境评估因素



一级供应商，与地产企业合作，逐级梳理上一级供应商，在采购、招标时中考考虑环境评估因素
二、三级供应商，按项目要求积极整改，向第三方独立机构积极反馈行动进度



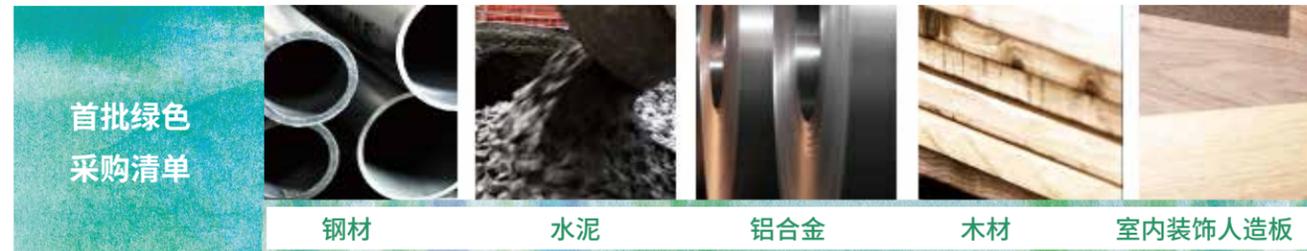
识别、评估供应商环境状况，向各方反馈评估结果
向委员会和工作组定期反馈供应商执行情况



协调项目实施进度和方向
审核、监督地产企业实施进度
发挥联盟影响，督促供应商整改

产品推动

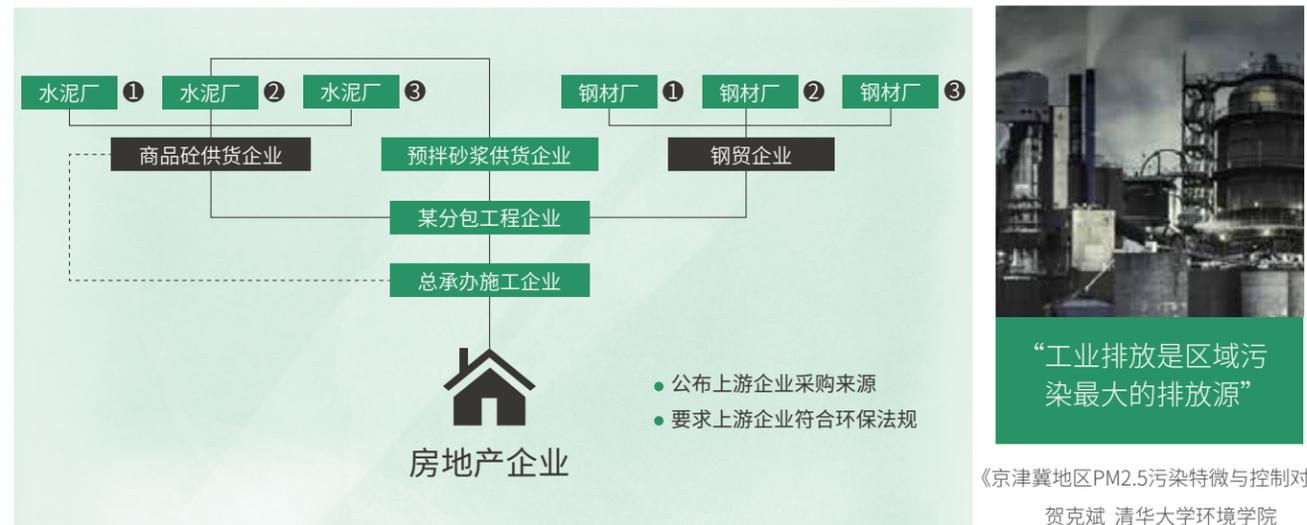
根据环境影响状况、项目可操作性等因素，“房地产行业绿色供应链行动”选择和界定具体实施的产品品类，如钢铁、水泥、铝合金、木材等；加入该行动的地产企业根据自身经营情况和发展战略选择至少一类产品，并根据不同产品品类的实施细则进行落实。先期共针对4组产品品类进行环境要求：重污染排放控制（钢材、水泥）、铝合金无铬钝化、木材来源合法化（地板）、室内装饰人造板及其制品甲醛控制。未来，将逐步扩大产品品类，扩大绿色供应链行动的覆盖范围。



主要社会收益

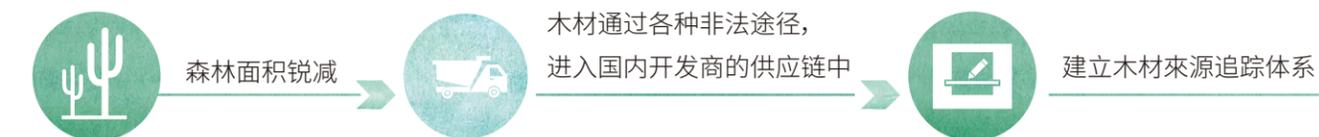
钢材、水泥重污染采购控制

以《中华人民共和国环境保护法》等法律法规及行业标准为依据，检索合作的钢铁水泥企业，以行业的力量推动重污染企业进行整改，实现环保达标。



木材来源合法化采购控制

朗诗组织地产同行及地板企业参加木材来源合法化培训，通过培训，推动地板企业开展合法贸易，最终实现可持续使用森林资源，促进可持续森林产品的生产与消费。



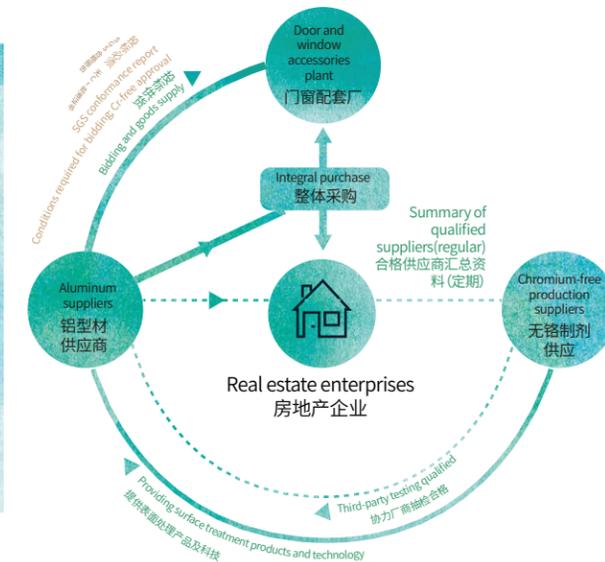
铝合金无铬钝化采购控

以国标《铝合金建筑型材 第4部分：粉末喷涂型材》和行业标准《铝合金无铬化学转化预处理膜》为依据，与标准起草专家多次论证，制定绿色供应链采购标准，推动铝型材厂家采用无铬钝化工艺进行表面处理，降低含六价铬废水的排放，同时铝型材厂家也能节省污水处理费用。

传统“六价铬”生产工艺引致的危害

未经处理的六价铬自然循环降解周期至少需要100年。
过量的(超过10ppm)六价铬对水生物有致死作用。
长期暴露于六价铬污染环境中，致癌风险加大。

《六价铬污染地区居民的消化系统健康损害调查分析》王猛 等



室内装饰人造板及其制品甲醛控制

朗诗作为绿色供应链行动甲醛控制小组牵头企业，将甲醛释放量控制标准从国标的1.5mg/L提高到1.0mg/L，并将根据实施情况，再逐渐提高到0.5mg/L，推动地板企业按照更严格的标准进行生产，实现室内环境健康环保。



具体实施

2016年11月，朗诗地产首次出席联合国气候大会（COP22），并作为中国房地产行业绿色供应链行动代表之一，与阿拉善、中城联盟、全联房地产商会、万科等行业和机构共同推出《中国房地产行业绿色供应链采购标准白皮书》，呼吁整个行业承担起社会责任，利用市场机制，推动社会可持续发展。



2016年11-12月，依据《中国房地产行业绿色供应链采购标准白皮书》，朗诗地产与推进委员会其他成员进行评估、审核，于2017年1月7日正式发布“中国房地产行业绿色供应链行动白名单准则（征求意见稿）”《重污染排放控制（钢材、水泥）方案白名单评审规则（征求意见稿）》和《木材来源合法化方案白名单评审规则（征求意见稿）》。根据两个品类的评审规则，我们对877家企业进行了筛选和评审，最终有142家钢铁水泥企业进入重污染控制白名单，8家木地板企业进入木材来源合法化白名单。

白名单实行动态管理，如有供应商涉及重大环境影响事件并查证属实，经“房地产行业绿色供应链推进委员会”审批后，将从“白名单”中移除；绿色供应链官方网站（www.cura.cn）作为中国房地产行业绿色供应链行动唯一的信息发布平台，将实时跟踪绿链行动的进展及白名单的更新，并接受社会的监督。



绿色供应链大事记

2016年6月5日，世界环境日，“房地产行业绿色供应链行动”在京正式启动。



2016
6月5日



2016年9月7日，联合国环境署与绿链行动部分参与单位企业家会面



2016
9月7日

2016年11月17日，摩洛哥世界气候大会中企业日边会《中国房地产行业绿色供应链采购标准白皮书》正式揭幕



2016
11月17日

推动行业联合采购, 实现合作共赢

2011年3月, 在中城联盟战略研讨会上, 朗诗地产牵头各联盟成员, 组成核心小组, 本着“有人受益, 无人受损”的原则, 推动中城联盟的“联合采购”。

作为首届中城联盟联合采购主任单位, 朗诗绿色地产董事局主席田明亲力亲为, 为联合采购奠定了非常好的基础。如今, 联合采购的规模已经从最初的5个品类、2.2亿采购额, 发展到今天32个品类、41.16亿采购额, 成为中国房地产行业最大的实体联采平台。



TIPS 中国城市房地产开发商策略联盟, 简称中城联盟, 成立于1999年, 是由房地产行业颇具影响力的多家企业联合发起的、全国各主要城市的品牌开发商以平等互利为原则组成的行业策略联盟。

绿色公益

朗诗一直视履行社会责任为己任, 身体力行为社会创造价值。自2007年起, 基于回馈社会, 贫困助学的宗旨, 公司在做公益的道路上迈出第一步——灾后援建两所偏远地区的希望小学, 援建总面积9466平方米, 总投入2420万元。2014年6月, 朗诗集团和董事长田明共同出资人民币200万元, 经南京市民政局批准, 成立南京朗诗公益基金会, 使公益行为更加正规化。基金会旨在推动教育人文, 社区服务发展, 促进和谐社会建设, 凭借不同的方式和资源践行企业社会责任。

多年来, 朗诗重点组织、参与的公益活动, 摘录如下。

关注领域	2008-2016 年度主要活动	受惠机构/目标参与者	宗旨	成果
关注教育	受灾地区援建学校	朗诗五权希望小学	支持偏远地区教育, 为学生重建震不倒的学校	成立15人的“山鹰队”, 投入1,420万元, 一期施工总建筑面积5,166平方米, 二期1,100平方米
		拉布朗诗希望小学		投入1000万元, 总建筑面积逾3,200平方米
	朗诗绿苗助学	朗诗五权希望小学 拉布朗诗希望小学 四川省凉山州布拖县拖觉中心校女子班	通过“一对一”帮扶, 助贫困家庭的孩子圆读书梦	计划自2008年推行以来, 共收到助学金逾87万元
	开展“友好合作学校”计划	朗诗五权希望小学 拉布朗诗希望小学	为援建学校寻找友好合作学校, 促进教学资源交流	先后五次开展交流活动, 投入逾10万元
	助学金	贫困大学生	资助家庭贫困、学业优异的高校学生顺利完成学业	资助5名大学生完成学业, 资助总额逾10万元
	希望夏令营	朗诗五权希望小学 30名学生代表	为学生提供“走出去, 看一看”的机会	2014四川夏令营及2015西安夏令营, 总投入逾15万元
	爱心拍卖	朗诗五权希望小学及拉布朗诗希望小学的优秀学生	为希望小学的学生筹集新学期文具	将上缴的商务礼品进行内部慈善拍卖, 所筹得的善款为学生购置文具和图书
关注环境健康	绿色蓓蕾行动	全国12所幼儿园	让儿童在安全健康的环境中成长, 免受雾霾侵害	目前已确定为北京、武汉、成都、杭州、天津、苏州、合肥、上海的10所幼儿园及两所残障中心免费进行除霾系统改造
关爱社会	“益加毅”公益步行	爱德基金会	关注阿尔兹海默症老人	帮助逾200位阿尔兹海默症老人装载定位手环
	设立“朗诗教育基金”	东南大学教育基金会	支持大学生公益活动	设立10万元基金, 其中5万元用于支持东南大学支教团赴贵州开展的“我的未来, 你的梦”——铜仁市松桃苗族自治县盘石镇民族完全小学支教活动。

注:截至2016年12月31日的资料

援建希望小学:朗诗有一支山鹰队,两所“震不倒”的小学。

2008年6月,四川省汶川发生8级特大地震,“为地震灾区建一所震不倒的学校”,是朗诗向灾区人民、向社会的庄严承诺。

地震发生后,朗诗迅速组织先遣小组,对成都、什邡、绵竹、彭州、剑门关、广元、旺苍、五权等十地的灾情进行调研,最终确定援建广元市旺苍县五权镇中心小学。7月,朗诗派出援建小组“山鹰队”进驻学校,以最快的速度调动资源,加紧建设。震后的第226天,在朗诗人不懈努力下,朗诗五权希望小学正式竣工,总建筑面积5166平米,包括一幢设置24间标准教室的教学楼,学生宿舍和食堂。2011年又建成一幢1,100平方米的综合教学楼及教师宿舍。在建设过程中,前后15名员工参与援建工作,共投入援助资金1,420万元



朗诗五权希望小学



拉布朗诗希望小学

2010年7月,青海省玉树藏族自治州玉树县发生6次地震,最高震级达7.1级,拉布乡房屋严重受损,原有小学的旧校舍无法维持正常教学,400多名学生只能在帐篷和临时板房里上课。朗诗迅速派遣“山鹰队”第一时间开展校园重建工作,抢在11月入冬前,成功将配备了暖气的毛坯校舍交付给学生使用。这一次工程,山鹰队除了要应对交通上的不便,还需克服高原反应,山鹰队成为了名副其实的“高原之鹰”。

拉布朗诗希望小学总建筑面积逾3,200平方米,包括1,560平方米的教学楼、882平方米的学生宿舍、食堂、锅炉和洗澡等设备,建成后的学校保留当地藏族风格,可抵御8级地震。这是玉树第一所灾后重建交付使用的学校,也是第一所有暖气设施的学校。师生量是原来的1.5倍。项目援助资金共计1,000万元。

学校落成后,朗诗员工先后赴两所小学多次进行探访,提供义工服务。学校还得到朗诗合作伙伴、业主的支持,不仅参与捐款,并捐赠大量图书。

一对一助学活动

除了为希望小学的学生重建校舍,朗诗也持续关注孩子们的教育,多次通过组织学校师生与内地学校交流,开展夏令营,并资助贫困学生至今。朗诗希望每一位得到资助的孩子都能通过知识改变命运,成为社会的有用之才,实现自己的梦想。

自2008年起,朗诗组织开展“一对一帮扶”,旨在帮助贫困家庭的学生实现读书梦,为偏远地区教育寻找出路。朗诗五权希望小学和拉布朗诗希望小学为首批受助的学校。2014年该活动由朗诗公益基金会接棒,正式命名为“朗诗绿苗助学”计划,以“规范化、规模化、持续化”为原则继续传递爱心。该计划从创立至2015年底,收到爱心捐助逾77万元,每千元即可以支持一名学生完成全年学业。朗诗人一直在兑现对助学的承诺。

2016年春季,基金会收到来自员工及社会爱心人士89,000元助学金,资助朗诗五权希望小学59名贫困学生及拉布朗诗希望小学30名学生。2016年秋季,基金会首次组织开展集体资助项目,员工筹集逾16,000元,拨捐给四川省凉山州布拖县拖觉中心校女子班33名女学生,希望借此减少当地女生的辍学率,鼓励她们在读书的道路上走得更远



朗诗绿苗助学计划

绿色蓓蕾行动「抗霾幼儿园公益改造」



面对当前愈演愈烈的雾霾,以及在雾霾困境下易受伤的儿童,朗诗绿色地产携手朗诗公益基金会共同发起“绿色蓓蕾行动”,希望利用自身在绿建领域所累积的经验,为适合的幼儿园进行免费的除霾系统改造,让儿童获得更多新鲜的空气。



2016年11月,朗诗面向全国十个城市发布征集令,在上百家申请的幼儿园中,筛选和实地考察,结合专业技术团队意见和幼儿园自身实际情况,现已确定的改造对象分别是北京蓝天领航国际双语幼儿园、武汉市直机关曙光幼儿园、成都师范大学龙城实验幼儿园、杭州东新实验幼儿园、天津生态城海利达幼儿园、苏州市实验小学幼儿园、合肥放飞鸟江南幼儿园、上海长宁区贝尔幼稚园,剩余的名单中还将增设残疾儿童幼儿园的专属名额。朗诗承诺在不影响幼儿园正常教学秩序的前提下,于2017年内根据幼儿园施工周期完成这次除霾新风系统的改造。

关爱社会

朗诗公益基金会积极开展与外部公益组织的交流与合作，包括爱德基金会、东南大学教育基金会等，关注特殊人群。

参加“益加毅”30公里慈善步行

2015年末，朗诗员工响应爱德基金会主办的“益加毅”30公里慈善步行，以行走的脚步及爱心捐款为身患阿尔兹海默症的老人筹集逾200个定位黄手环，帮助他们找到回家的路。



支持弱势群体就业

企业的会务茶歇定期采购“爱德面包坊”的糕点，这些糕点都出自于喜憨儿糕点师之手，一群心智有障碍的青年，为他们的稳定就业出一份薄力。

设立朗诗教育基金

2016年，基金会在东南大学设立“朗诗教育基金”，鼓励和支持大学生践行公益。其中5万元善款全力支持为期21天、远赴贵州铜仁市松桃苗族自治县盘石镇民族完全小学的暑期支教活动——“我的未来，你的梦”，为山区的孩子带去希望。



行业贡献

在绿色建筑由起步阶段向快速发展阶段迈进的中国，绿色建筑的基础研究及其深入普及，对于促进建筑业传统生产方式的转变具有革命性的意义。朗诗绿色地产自2004年起就专注于打造绿色科技住宅，十余年来秉持绿色建筑理念，不断升级产品，并积极参加国际国内活动及论坛，分享朗诗创新、节能、可持续的建筑实践，推动行业升级。

此外，朗诗通过设立专项基金，邀请行业专家、公益机构、高校学者、地产同行，积极参与绿色供应链行动采购标准的研讨和论证，推动行业可持续发展。

专注绿色建筑 兼顾市场需求

2014年3月28日，朗诗受邀参加由国家住房和城乡建设部倡导发起的「第十届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会」，并在「绿色建筑与室内环境优化」论坛做主题发言，把「绿色健康住宅的探索与实践-以朗诗住宅为例」与国内外绿建专家、同行进行分享。

2016年3月30日-31日，朗诗在“第十二届国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会”中展示创新技术与产品，并举行「绿色住宅市场化发展之路」主题的分论坛，深度探讨绿色建筑市场化发展模式。



朗诗绿色地产首席技术官、副总裁谢远建
受邀于大会开幕式致辞



绿色住宅市场化发展之路分论坛现场

助力搭建中德绿色建筑互通平台

为了推动中德双方绿色建筑技术和信息的交流与互通，搭建中德双方技术交流和项目合作的桥梁，共同促进中德绿色可持续建筑的发展和推广，为全球节能减排、打造宜居建筑作出贡献。2016年朗诗绿色地产利用其与中国、德国各相关机构的良好合作基础，积极参与并协调，有效推动了中国绿色建筑与节能委员会（以下简称中国绿建委）德国事务部的成立。

2017年4月26日，朗诗作为国内领先的绿色开发商代表受邀参加中国绿建委德国事务部在法兰克福城市宫殿召开成立庆典，并参加了同期举行的中德绿色建筑技术研讨会。活动中，中国绿建委主席王有为先生为朗诗欧洲技术公司总经理陈伟先生、副总经理Kristof Schmid先生颁发了德国事务部副主任聘书。

中国绿建委德国事务部由建筑行业企业和组织组成，是一个独立的非政府和非营利组织。朗诗绿色地产期望通过德国事务部这一平台，更好的促进公司与中德各方的交流与合作。



中国绿色建筑与节能委员会德国事务部成立庆典



朗诗于2013年进军美国市场,并始终将自身定位为美国本土绿色地产商,相比于其他房地产开发商更加注重为首次置业及改善置业的客户提供优质、舒适及节能的住宅社区及健康的生活方式。目前运营项目横跨美国东西海岸,布局纽约、波士顿、加州旧金山、洛杉矶等一线城市。产品类型涵盖城市高端公寓和近郊别墅。

关于朗诗美国控股公司

作为朗诗集团在美国的全资子公司,朗诗美国控股公司(以下简称:朗诗美国)成立于2013年。2016年1月,朗诗美国成为朗诗集团下属的香港上市公司朗诗绿色地产公司(联交所股票代码:HK106)下的一个版块。

朗诗美国将自己定位为绿色地产商,相比于其他房地产开发商更加注重为首次置业及改善置业的客户提供优质、舒适及节能的住宅社区及健康的生活方式。

朗诗美国的运营团队由拥有丰富经验的董事会及本土管理人员组成。公司将在沿海优质门户市场为客户提供独立住宅及复合型住宅,如:纽约、波士顿和加州。截至2016年12月31日,朗诗美国在美国东西海岸总共有7个住宅开发项目。

朗诗美国的节能实践

美国东西两岸的绿色和节能标准及要求差异较大。美国西岸,如:加州对建筑的绿色和节能水平要求相对较高,美国东岸,如:新泽西地区对建筑的绿色和节能水平要求相对较低。

秉承绿色地产的文化及价值观,朗诗在美国西岸的项目始终严格遵循当地节能规范,同时也把这个规范沿袭到了朗诗美国东岸的项目。因此,和其他美国东岸同类型项目相比,朗诗建筑的绿色和节能效果相对明显。例如:在新泽西的Avora项目就是按照LEED银级标准和要求进行设计及建造。

作为在绿色建筑方面保持领先优势的中国企业之一,朗诗始终坚持将公司环境保护的核心价值观体现在我们的业务模式、项目开发及最终产品上。

Avora项目位于美国新泽西市威霍肯64.01区帝国港口大道800号。项目占地面积1.97英亩,规划建设成为十一层住宅项目,总规划建筑面积为347,029平方英尺,其中含184套可售住宅公寓单元,5,000平方英尺零售单元及245个地下停车位。项目目前处于施工状态。

Avora项目参照LEED-CS银级标准进行规划和建造,尤其关注项目整体电能、天然气等能耗总量的降低,预计将于2018年项目竣工后获得相关认证。



朗诗美国的员工关爱及发展

平等机会就业,多样性,反歧视

朗诗美国是一个平等机会雇主,致力于遵守所有美国联邦、州或地方使用的法律。我们承诺为员工提供平等的就业机会,根据个人能力做出雇佣决定,且此承诺适用于所有参与公司日常业务及运营的人员。同时,公司规定每位雇员在入职前需完成符合雇佣条件的I-9认证表格的填写,该表格确保朗诗不会雇佣童工或强制劳工。

朗诗美国接纳来自不同背景、经验、文化和世代的员工,将多样性的员工及工作氛围作为强大的竞争优势之一,并使我们成为行业领袖。公司政策禁止对任何员工基于种族、肤色、宗教、性别、种族、婚姻或家庭伴侣关系状态、家庭地位、年龄、国籍或血统等因素的非法歧视,或对生理残疾、精神残疾、怀孕、性取向、现役或退伍军人身份的歧视,或其他任何违背联邦、州或地方法律的非法考虑。同时,以上反歧视政策适用于所有员工的招聘、薪酬、福利、纪律、培训、晋升和解聘环节。

截至2016年12月31日,朗诗美国未在员工雇佣、薪酬、福利、反歧视、平等机会、工作时数、假期、解聘、职业健康及安全、童工及强制劳工等方面发生过违规事件或受到起诉。

人才培养及发展

朗诗美国通过提供相关且及时的培训,提高员工学习能力,为员工提供成功所需的工具及技能,也为公司储备经验丰富的专业人才。随着人们学习和使用信息的方式不断发展,我们也通过投资应用技术等创新的方式来提高员工的学习体验。此外,我们还希望接受与其职业相关的额外教育的员工提供学费报销计划。

员工职业健康及安全

在朗诗美国,每个人都必须时刻保持安全意识,每位员工都需要对自己和工作场所的其他人的安全负责,以保持安全的工作场所。朗诗美国基于预防和有效处理职业健康及安全风险的实际需求,通过不断改进、开发和提升管理系统,保护员工的健康和安全。在确保遵守适用的法律情况下,适当引入第三方安全顾问,以降低公司潜在风险。

基于美国州及地方相关法律,以及公司保持安全工作场所的理念,朗诗美国长期推行预防伤害和疾病计划,为我们驻场和办公室的员工提供急救,心肺复苏术和相关安全培训。

员工福利

朗诗美国遵守美国联邦、州及地方相关法律,为所有符合条件的员工提供综合公司保险方案,包括住院、主要医疗、处方药、牙科、视力保健和人寿。此保险方案中的某些特定部分也可由雇员的家属使用,由雇员支付。

此外,朗诗美国还为员工提供各项社会保障,包括工人赔偿、国家残疾保险、加利福尼亚付费家庭假和国家失业保险。

我们为员工每年提供十个带薪假日,并确保员工拥有休假时间,其中包括新年、马丁·路德·金纪念日、总统纪念日、纪念日、独立日、劳动节、感恩节及次日、圣诞节夜和圣诞节。此外,员工在每年开始时就有24小时的病假,此后每年可累积至48小时。朗诗美国还通过多种活动及措施促进员工的健康,包括公司远足,鼓励员工外出、在休息时散步,以及为厨房储备健康的零食等。



2016 朗诗美国集体照



2016年野外徒步



2016 Portola 项目现场



洛杉矶中国新年长跑(朗诗美国赞助)

环境报告

项目名称	空调系统主机房 电量(kWh)	新风机房用 电量(kWh)	地源热水用 电量(kWh)	电网排放因子 (kgCO ₂ /kWh)	碳排放量 (tCO ₂)	单位面积碳排放量 (kgCO ₂ /m ²)	比常规建筑节省 碳排放量(tCO ₂)
南京绿街A区	2,161,187	1,796,934	442,703	0.7035	3,095.98	30.79	619.20
南京绿街B区	4,044,897	1,774,745	729,588	0.7035	4,607.38	33.63	921.48
苏州南门	814,441	136,831	275,055	0.7035	862.72	39.65	172.54
苏州绿街	4,662,380	1,769,105	891,632	0.7035	5,151.81	33.23	1,030.36
上海虹桥绿郡	721,023	220,152	254,040	0.7035	840.83	42.95	168.17
无锡天萃	603,279	182,934	111,837	0.7035	631.78	20.89	126.36

注:以上数据涵盖朗诗绿色地产旗下及其托管项目。

报告期内公司未在环境方面发生已确认的违规事件或任何申诉。

项目名称	空调系统主机房 电量(kWh)	新风机房用 电量(kWh)	地源热水用 电量(kWh)	电网排放因子 (kgCO ₂ /kWh)	碳排放量 (tCO ₂)	单位面积碳排放量 (kgCO ₂ /m ²)	比常规建筑节省 碳排放量(tCO ₂)
南京北园	2,358,193	520,440	291,998	0.7035	2,230.54	34.30	446.11
南京中园	3,393,584	440,183	不适用	0.7035	2,697.06	23.85	539.41
南京南园	2,480,109	473,053	622,133	0.7035	2,515.22	28.77	503.04
南京钟山绿郡	3,320,594	1,166,446	721,379	0.7035	3,664.12	34.69	1,136.24
常州花园	3,862,758	670,608	945,446	0.7035	3,854.34	28.32	1,285.04
无锡B区	1,916,618	338,660	325,264	0.7035	1,815.41	30.56	363.08
无锡A区	3,177,294	543,971	不适用	0.7035	2,617.91	29.13	523.58
无锡绿街	2,354,569	1,176,174	612,486	0.7035	2,914.76	31.12	582.95
苏州街区	3,825,156	805,427	不适用	0.7035	3,257.62	24.94	1,277.96
上海绿岛	1,876,350	272,252	589,113	0.7035	1,925.98	24.93	385.20
上海绿街	2,402,390	407,563	452,542	0.7035	2,295.17	27.64	674.09
杭州街区	5,086,602	751,032	1,053,623	0.7035	4,848.00	27.71	969.60
杭州田园	1,466,663	434,277	311,289	0.7035	1,556.30	32.79	311.26
成都绿街	591,650	332,794	225,620	0.5257	604.59	24.81	120.92
苏州东吴绿郡	1,440,833	611,550	395,125	0.7035	1,721.82	33.79	926.86
武汉绿色街区	2,019,917	448,945	不适用	0.5257	1,297.88	21.98	433.62
柯桥绿色街区	3,525,162	1,755,855	635,231	0.7035	4,162.08	31.88	976.84
苏州东吴二期 大浦塘	1,060,557 893,9129	414,615 381,627	185,534 117,2417	0.7035	1,168.31 979.82	19.33 14.43	233.66 212.82

注:以上数据涵盖朗诗集团其余项目。

社会报告

1. 雇佣

指标	单位	2016年
员工人数	人	1,612
按性别	男性	1,031
	女性	581
按雇佣类型	劳动合同制	1,612
	劳务派遣制	0
按年龄组别	30岁以下	644
	30至50岁	919
	50岁以上	49
按地区	大陆	1,531
	海外(包括港澳台)	81
员工流失率	%	12
按性别	男性	14
	女性	10
按年龄组别	30岁以下	8
	30至50岁	18
	50岁以上	6
按地区	大陆	13
	海外(包括港澳台)	7

报告期内公司未在员工雇佣、薪酬、福利、反歧视、平等机会、工作时数、假期、解聘、职业健康及安全等人权及劳工方面发生已确认的违规或被裁决败诉事件。

注:报告期内公司有一起员工诉讼案件正在进行,截至报告发布日,尚未收到公司通知案件审判结果。

2. 健康与安全

指标	单位	2016年
因工作关系而死亡的人数	人	0
因工作关系而死亡的员工比率	%	0
工伤事件数	次	1
因工伤损失工作日数	天	0

注:该工伤未致残或死亡。

3. 发展及培训

指标	单位	2016年
员工培训覆盖率	%	100
按性别	男性	100
	女性	100
按级别	普通	100
	中级管理层	100
	高级管理层	100
全体员工每年人均培训时长	小时	35
按性别	男性	38
	女性	32
按级别	普通	28
	中级管理层	42
	高级管理层	35

4. 供应链管理

指标	单位	2016年
供应商总数	家	380
按地区	大陆	340
	海外	40
向其执行供应商聘用制度的供应商数目	家	380

报告期内,公司并不知悉有任何主要供货商对商业道德、环境保护、人权及劳工措施造成任何重大实际及潜在的负面影响,或在人权问题上出现违法或诉讼事件。

5. 产品责任

指标	单位	2016年
已售产品中因安全与健康理由须回收的比率	%	0
接获关于产品及服务的投诉数目	个	1,773
接获关于产品及服务的投诉处理率	%	100

报告期内,公司未发生有关所提供产品和服务的健康与安全、广告、标签的违规事件或相关投诉,亦未发生客户隐私相关的违规事件或接获经证实的相关投诉。

6.反贪污

朗诗绿色地产奉行严格的防止贪污政策,严格遵守四不铁律:不行贿受贿、不做假账、不偷税漏税、不欺骗客户,并对任何违反四不铁律的人员进行追责,必要时诉诸法律。

公司对腐败始终坚持零容忍原则,设有举报邮箱、总裁信箱、举报电话、微信公众平台等多种举报渠道,并对内部和外部进行公布。对任何腐败事件,一经发现,即刻报案,绝不姑息,对于涉事人员进行实名公告,查处一起公告一起,并于朗诗绿色地产官方网站和企业微信号公开发布。不管任何渠道接到有迹可循的举报,百分之百接收,坚决清查,一经查实严格按照公司规定严肃处理。

朗诗对腐败始终坚持惩教结合的态度,在公司企业文化中对于员工行为准则进行了详细的规定,并定期进行宣讲和案例分享。监察审计室定期对各区域公司进行例行和专项审计,并聘请外部机构对公司内控进行审计,以弥补内部控制上面的漏洞,降低腐败事件发生概率,从源头上控制腐败事件发生。

报告期内公司成立反腐败委员会,由董事局主席田明先生担任主任,CEO向炯先生和CHO周勤女士担任副主任,公司监察审计室、法务部、人力资源中心为工作机构。

朗诗员工职业操守

员工不得从事与公司利益冲突的各种活动,如:在外从事与本公司业务类似或与职务相关的活动,出任未经公司批准的兼职,向竞争对手提供信息或服务,等。

公司鼓励员工推荐供应商或其它合作单位,但员工的亲属或私交甚密的朋友在与公司进行业务往来时,或从事可能会与公司利益发生冲突的业务时,此类情形应向公司及时申报,不得隐瞒。

管理人员不得以任何形式侵占公司利益或以公谋私,杜绝“内部人控制”。

公司不允许接受来自业务伙伴的任何金额和形式的礼品。确有难以回绝的,应全部上缴公司。

员工须遵守公司关于商业秘密保护的有关规定。未经公司授权或批准,不得泄露或擅自使用任何与公司相关的保密信息。

每位员工都有责任向合适的上级或部门检举或报告其他员工预计将损害公司利益的不当行为

指标	单位	2016年
报告期内对公司及员工提出并已审结的贪污诉讼案件数	件	1

报告期内朗诗绿色地产上海地产公司苏州科技城项目销售经理胡景亮、销售主管沈旭飞、销售文员尹冉、置业顾问李宏、蒋健五人,在任职期间利用职务之便相互串通、弄虚作假、隐瞒截留房源、私下加价销售并将差额款项占为己有,涉嫌职务侵占犯罪。公司调查发现问题后立即向公安机关报案。以上五人均被公司除名,且被司法机关采取逮捕或取保候审强制措施。当地检察机关已向法院提起公诉,2017年2月28日,该案件在当地法院进行一审判决,具体判决如下:

被告人胡景亮犯职务侵占罪,判处有期徒刑五年。

被告人沈旭飞犯职务侵占罪,判处有期徒刑五年五个月。

被告人尹冉犯职务侵占罪,判处有期徒刑三年,缓刑四年。

被告人李宏犯职务侵占罪,判处有期徒刑三年,缓刑五年。

被告人蒋健犯职务侵占罪,判处有期徒刑一年,缓刑两年。

责令被告人胡景亮、沈旭飞、尹冉、李宏、蒋健按照各自参与的犯罪金额继续退出尚未追缴的违法所得,发还被害单位苏州科技城朗诗置业有限公司。

对任何腐败行为,任何损害公司及股东利益的行为,朗诗始终坚持零容忍原则,一经发现严惩不贷,绝不姑息。

7.社区投资

指标	单位	2016年
公司慈善捐款 ¹ 金额	万元	5
员工慈善捐款 ² 金额	万元	10.3

注1:公司2016年度慈善捐款出自东南大学“朗诗教育基金”,用于支持大学生公益行动,更多内容详见9.6绿色公益章节。

注2:员工2016年度慈善捐款主要用于朗诗绿苗助学项目,捐赠予朗诗五权希望小学59名学生、拉布朗诗希望小学30名学生、四川省凉山州布拖县拖觉中心校女子班33人。

《香港联交所 环境、社会及管治报告指引》索引表

层面、一般披露及关键绩效指标	披露章节
主要范畴A.环境	
层面 A1. 排放物	
一般披露 A1	全球气候变暖问题 绿色全流程开发 环境报告
KPI A1.1	环境报告
KPI A1.2	环境报告
KPI A1.3	—
KPI A1.4	—
KPI A1.5	绿色全流程开发 环境报告
KPI A1.6	—
层面 A2. 资源使用	
一般披露 A2	绿色全流程开发 朗诗美国的节能实践
KPI A2.1	环境报告
KPI A2.2	—
KPI A2.3	—
KPI A2.4	—
KPI A2.5	—
层面 A3. 环境及天然资源	
一般披露 A3	专注解决重大环境及 社会问题
KPI A3.2	专注解决重大环境及 社会问题 倡导绿色供应链行 动,推动行业可持续 发展
主要范畴B.社会 雇佣及劳工常规	
层面B1.雇佣	
一般披露 B1	人才发展与员工关爱 朗诗美国的员工关爱 及发展 社会报告
KPI B1.1	社会报告
KPI B1.2	社会报告
层面B2.健康与安全	
一般披露 B2	人才发展与员工关爱 朗诗美国的员工关爱 及发展 社会报告
KPI B2.1	社会报告
KPI B2.2	社会报告

层面、一般披露及关键表现指标	披露章节
KPI B2.3	人才发展与员工关爱 朗诗美国的员工关爱 及发展
层面B3.发展及培训	
一般披露 B3	人才发展与员工关爱 朗诗美国的员工关爱 及发展
KPI B3.1	社会报告
KPI B3.2	社会报告
层面B4.劳工准则	
一般披露 B4	人才发展与员工关爱 朗诗美国的员工关爱 及发展
KPI B4.1	—
KPI B4.2	—
主要范畴B.社会 营运惯例	
层面B5.供应链管理	
一般披露 B5	绿色全流程开发 倡导绿色供应链行 动,推动行业可持续 发展
KPI B5.1	社会报告
KPI B5.2	社会报告
层面B6.产品责任	
一般披露 B6	绿色全流程开发 贯彻守法经营 社会报告
KPI B6.1	社会报告
KPI B6.2	社会报告
KPI B6.3	—
KPI B6.4	绿色全流程开发
KPI B6.5	贯彻守法经营
层面B7.反贪污	
一般披露 B7	社会报告
KPI B7.1	社会报告
KPI B7.2	社会报告
层面B8.社区投资	
一般披露 B8	绿色公益
KPI B8.1	绿色公益
KPI B8.2	绿色公益

《全球可持续发展报告指南》(GRI 4)索引

编号	披露章节	编号	披露章节	编号	披露章节
G4-1	董事局主席致辞	G4-19	可持续发展实质性 议题分析	G4-EN27	专注解决重大环 境及社会议题
G4-2	董事局主席致辞	G4-24	利益相关方沟通	G4-EN29	环境报告
G4-3	关于朗诗绿色地产	G4-26	利益相关方沟通	G4-EN32	社会报告
G4-4	关于朗诗绿色地产	G4-27	利益相关方沟通	G4-EN33	倡导绿色供应链 行动,推动行业 可持续发展
G4-5	关于朗诗绿色地产	G4-28	关于本报告	G4-EN34	环境报告
G4-6	关于朗诗绿色地产	G4-29	关于本报告	G4-LA2	人才发展与员工 关爱 朗诗美国的员工 关爱及发展
G4-7	关于朗诗绿色地产	G4-30	关于本报告	G4-LA6	社会报告
G4-8	关于朗诗绿色地产	G4-31	关于本报告	G4-LA9	社会报告
G4-9	关于朗诗绿色地产	G4-32	索引表	G4-LA14	社会报告
G4-10	社会报告	G4-34至 G4-55	贯彻依法经营 社会报告	G4-LA16	社会报告
G4-12	绿色全流程开发 倡导绿色供应链行 动,推动行业可持 续发展 社会报告	G4-56	关于朗诗绿色地 产的环境与社会 又好经营理念	G4-HR5	人才发展与员工 关爱
G4-14	贯彻依法经营	G4-57	贯彻依法经营 社会报告	G4-SO1	绿色社区
G4-15	倡导绿色供应链行 动,推动行业可持 续发展 倡导行业联合采 购,实现企业合 作共赢 绿色公益	G4-58	社会报告	G4-SO4	社会报告
G4-16	倡导绿色供应链行 动,推动行业可持 续发展 倡导行业联合采 购,实现企业合 作共赢	G4-EC1	关于朗诗绿色地 产	G4-SO5	社会报告
G4-17	关于本报告	G4-EC2	全球气候变暖问题	G4-SO8	社会报告
G4-18	可持续发展实质性 议题分析	G4-EC7	绿色公益	G4-SO11	社会报告
		G4-EC8	绿色公益	G4-PR2	社会报告
		G4-EN3	环境报告	G4-PR4	社会报告
		G4-EN5	环境报告	G4-PR5	绿色全流程开发
		G4-EN6	绿色全流程开发 环境报告	G4-PR7	社会报告
		G4-EN7	绿色全流程开发	G4-PR8	社会报告
		G4-EN15	环境报告	G4-PR9	社会报告
		G4-EN16	环境报告		
		G4-EN18	环境报告		

LINDSEA 朗诗

—— 朗朗乾坤 诗意人生 ——

