

Environmental,
Social and
Governance Report

2024 环境、社会 和治理报告



报告编制说明

本报告是微领地发布的第三份环境、社会和治理报告。微领地重视与利益相关方的沟通和交流。本报告阐述了微领地的可持续发展理念以及2024年的可持续发展实践与绩效，我们期望通过发布此报告促进各方更好地了解我们的可持续发展政策、战略和行动，推动合作及实现共赢。

报告范围

本报告范围涵盖微领地企业管理集团有限公司及其附属公司（简称“微领地”“我们”“公司”）。

报告期间

本报告期间为2024年1月1日至2024年12月31日。本报告中的数据如无特别说明，均为此期间内数据。

编制依据

本报告编写参考全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》(GRI Standards 2021)，报告已提供详细的GRI标准内容索引。本报告将联合国可持续发展目标(SDGs)作为报告的指导性参考。

数据说明

报告中数据和案例来自公司实际运行的正式记录。报告中的财务数据均以人民币为单位。财务数据与公司年度财务报告不符的，以年度财务报告为准。

报告获取方式

本报告通过电子版形式发布，发布平台包括公司官方网站(<https://www.vlinker.com.cn/esg>)及微信公众平台。

联系我们

我们十分重视利益相关方的意见，并欢迎读者通过以下联络方式与我们联系。您的意见将协助我们进一步完善本报告以及提升微领地整体的可持续发展表现。联系邮箱：brand@vlinker.com.cn

报告编制原则

重要性

公司识别出投资者等利益相关方关注的与经营相关的重要性议题，作为本报告汇报重点。本报告中对重要性议题的汇报同时关注公司运营涉及的行业特征以及所在地区特征。同时，本报告对环境、社会和公司治理方面可能对投资人及其他相关方产生重要影响的事项进行重点汇报。

准确性

本报告尽可能确保信息准确。其中，定量信息的测算已说明数据口径、计算依据与假定条件，以保证计算误差范围不会对信息使用者造成误导性影响。定量信息及附注信息详见本报告章节。

董事会对报告的内容进行保证，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

平衡性

本报告内容反映客观事实，对涉及公司正面、负面的信息均予以不偏不倚的披露。

清晰性

本报告以简体中文发布。本报告中包含表格、模型图以及专业名词表等信息，作为本报告中文字内容的辅助，便于利益相关方更好地理解报告中文字内容。为便于利益相关方更快获取信息，本报告提供目录及GRI标准对标索引表。

量化及一致性

本报告披露关键定量绩效指标，并尽可能披露历史数据。本报告对同一指标在不同报告期内的统计及披露方式保持一致；若统计及披露方式有更改，在报告附注中予以充分说明，以便利益相关方进行有意义的分析，评估公司可持续发展绩效水平。

完整性

本报告披露对象范围涵盖与公司合并财务报表范围保持一致。

时效性

本报告为年度报告，覆盖时间范围为2024年1月1日至2024年12月31日。

可验证性

本报告中案例和数据来自公司实际运行的原始记录或财务报告。公司所披露数据来源及计算过程均可追溯，可用于支持外部鉴证工作检查。

CONTENT

1 关于微领地

- 1.1 首席执行官的信
- 1.2 公司概况
- 1.3 项目布局与发展
- 1.4 公司荣誉

2 ESG管理

- 2.1 微领地可持续发展策略
- 2.2 可持续发展管理架构
- 2.3 利益相关方沟通
- 2.4 重要性议题分析
- 2.5 助力可持续发展目标（SDGs）
- 2.6 2024年度ESG亮点绩效

3 共建绿色未来 赋能生态社区

- 3.1 全面绿色管理
- 3.2 推进绿色建设
- 3.3 落实绿色运营

4 共创青年社区 共享城市联结

- 4.1 共创超级社区2.0
- 4.2 打造智慧化安心社区
- 4.3 联结城市与社区

5 共担社会责任 共践公益行动

- 5.1 携手员工共进
- 5.2 履行企业责任
- 5.3 勇担社会责任

6 共筑治理基石 合规稳健经营

- 6.1 夯实治理基石
- 6.2 恪守廉政文化
- 6.3 守护信息安全
- 6.4 数智赋能治理
- 6.5 知识产权保护

ESG数据绩效表

- 环境数据绩效表
- 社会数据绩效表
- 公司治理数据绩效表

对标索引表

- GRI对标索引表

1.

”

关于微领地

- 1.1 首席执行官的信
- 1.2 公司概况
- 1.3 项目布局与发展
- 1.4 公司荣誉



1.1 首席执行官的信

大家好，我们满怀欣喜地再次与大家分享微领地集团最新的《环境、社会和治理报告》。过去的一年，集团以“微笑的领地”为主题，致力于打造一个可持续发展、充满活力和创新的社区生态系统，为实现可持续发展目标迈出了坚实的第一步。

“微笑的领地”不仅是物理空间，更是微领地集团面对企业内外用户时，通过产品、运营和价值观传递的综合性品牌承诺：以用户需求为核心，用专业运营，让年轻人在这片“领地”中感受到被尊重、被连接、被赋能，从而体验参与感、融入感、幸福感，提升集团的韧性、激活区域的活力，为各个环节共创者提供价值，同时也定义了微领地ESG行动的底色。

重新定义社区价值。我们基于全新升级的价值共创ESG理念模型，打造了CO-LIVING青年友好社区，完成了微领地超级社区2.0的升级，为年轻人提供了归属感和文化认同，帮助他们在城市中找到温暖的港湾。同时，我们通过前沿技术在住房租赁行业的融合与创新，实现数字化转型及智能化升级，推动社区向智能化、精细化、个性化方向发展，为社区住户提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活体验。

这一年，我们不仅在社区营造方面完成了升级，更在环境、社会和治理三大领域取得了显著进展，通过一系列创新举措和扎实实践，进一步深化了“价值共创”的理念，创造性构建了以“多元主体共建、资源生态共享、目标动态共治、价值循环共生”为核心的ESG理念模型，为公司的可持续发展奠定了坚实基础，将对人、环境和社会的关怀融入到每一个业务环节中，并取得了显著的成绩。

融入可持续发展基因。我们持续推进绿色目标的高质量实现，积极推进绿色营建、绿色运营，深化了可再生能源的应用，推广光伏发电与建筑一体化技术。同时，通过构建绿色矩阵，公司不仅在企业内部实现了资源的高效利用和环境管理的优化，还通过绿色社区建设提升了居民的生活质量，推动了社会的可持续发展。

共践社会责任。我们通过与在地政府联合，打造保障性租赁住房服务新领域、新业态、新就业群体的“一站式”阵地，不断完善社区与城市的联结，拓展社区边界，鼓励年轻人发挥主体性的同时融入社区、融入上海，创造积极的人生。

同时，我们坚信员工是企业最宝贵的财富。我们始终关注员工的体验、成长和获得，致力于营造一个开心、开放、高效的工作环境。为此，我们不断优化培训、激励和晋升机制，力求吸引更多顶尖人才加入我们的团队，激发他们的创新热情和实践能力。

企业治理上台阶。我们持续加强合规性管理和风险管控，梳理并完善了内外管理制度、监察制度、廉洁制度以及产业数智化管理和信息安全制度。通过这些措施，我们旨在建立一个“透明、高效、平等”的高标准治理体系，确保所有利益相关者都能在一个公平公正的环境中共同创造价值。

尽管外部环境不断变化，但微领地对于ESG战略的承诺从未改变。我们将继续把ESG作为企业的基石战略之一，秉持“商业向善”的理念，积极探索符合自身特色的ESG行动主张，继续以“专业性”为核心驱动力，以更加专业的姿态迎接挑战，在践行ESG理念的过程中不断探索创新路径，努力实现经济效益与社会效益共赢，与行业一起向更高层次迈进！

感谢大家一直以来的支持与信任。让我们携手共进，共创更加美好的未来！

“

为各个环节共创者
提供价值

creates significant value for
our co-creators at every stage



周君强
微领地集团CEO

1.2 公司介绍

微领地：让年轻人生活得更好

微领地（全称“微领地企业管理集团有限公司”）成立于2011年，总部位于上海，以“让年轻人生活得更好”为企业使命，秉承商业向善，打造开发建设、运营管理等全链条的租赁住房运营管理平台。

公司积极推进高品质项目落地，助力上海人才安居，引领城市生活方式的改变，为新市民、青年人提供住得起、住得好的保障性租赁住房大型社区产品，提升青年人的幸福感、获得感、归属感，促进区域职住平衡，赋予城市每一寸土地新的价值，为城市更新做出有意义、有价值的贡献。

截至2024年底，集团管理资产规模超250亿元，拥有10个在营及在建项目，房源量达3.7万间。



深耕上海13年

1,600,000 m²

在营在建面积

37,000 间

管理房量

346,247 人

累计服务住户

10 个

在营在建项目

使命 愿景 价值观

让年轻人生活得更好

成为青年连锁
社区的领导者

客户体验、合作共赢
务实担当、结果导向

1.3 项目布局与发展

公司在营项目

截至2024年底，公司在建项目5个，分别位于青浦、嘉定、松江、静安等区域，其中青浦西虹桥项目、嘉定南翔项目均已进入主体施工阶段。



静安沪太路社区项目

2014年开业，2023年升级改造

常年95%出租率

落地党群服务站、青年夜校、人才驿站



闵行浦江中心社区项目

2022年10月开业 / 取得LEED EB O+M V4.1金级认证

人才公寓、闵行区首家人才驿站、青年夜校

上海市市级青年中心

2024年开业项目



闵行浦江公园社区项目

CAMPUS主题

2024年6月开业

取得LEED EBO+M V4.1预认证

落地党群服务站、人才驿站



北虹桥国际社区项目

SWITCH主题

2024年6月开业

取得LEED EBO+M V4.1预认证

落地社区党群服务中心、

江桥镇首家五星级人才公寓，

嘉定首家服务新领域、新业态、

新就业群体的“一站式”阵地。



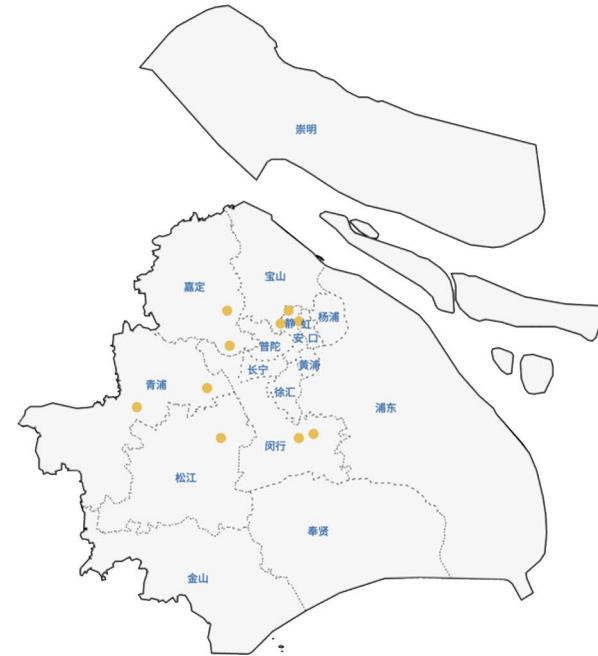
新静安中心社区项目

PUMP主题

取得LEED EBO+M V4.1预认证

配置7000平方社区商业

落地党群服务站



微领地在建在营项目布局图

公司发展历程

2011—2020

微领地1.0时代

2021—今

微领地2.0时代

2011年公司成立

2014年第一个项目开业

运营50个项目25,000间房源600,000平方

连续4年上海集中式公寓规模第一

小户型大社区模式验证

为大运营体系奠定基础

响应国家政策号召转型保障性租赁住房

超大型社区的开发建设、运营管理

项目分布静安、虹桥、闵行多个核心板块

1.4 公司荣誉

2024年，微领地聚焦企业责任，内外部价值共创，积极推动租赁住房行业高质量发展，获得多项奖项及荣誉，受到政府、媒体、行业机构及合作伙伴的充分肯定。

微领地还积极参与《上海市住房租赁服务标准》的编制工作，并在制定《上海市保障性租赁住房的运营管理规范条例》方面发挥了重要作用。微领地集团凭借其在租赁住房领域的丰富经验和专业能力，为推动上海市住房租赁市场的规范化、标准化和可持续发展做出了积极贡献。



2024年克而瑞十佳青年公寓产品系



2024年克而瑞十佳新建大型租赁社区
浦江公园项目



2024中国不动产投资与管理大奖
最佳长租公寓投资管理机构



第十三届金砖价值榜
2024年度中国最具价值不动产资管机构



2024ICCRA
中国住房租赁品牌价值
评估指数租赁式社区TOP10



2024ICCRA
中国住房租赁品牌价值
评估指数成长性TOP30



2024ICCRA
中国住房租赁领航奖ESG领航品牌



2024ICCRA
中国住房租赁领航奖年度
租住生活综合体项目奖
北虹桥国际社区

2.

ESG管理

- 2.1 微领地可持续发展策略
- 2.2 可持续发展管理架构
- 2.3 利益相关方沟通
- 2.4 重要性议题分析
- 2.5 助力可持续发展目标（SDGs）
- 2.6 2024年度ESG亮点绩效



2.1 微领地可持续发展策略

作为连接新市民、青年人和上千家合作伙伴的平台，微领地积极构筑“商业向善”价值新生态，在社区营造、人才安居、城市更新等诸多领域践行ESG行动。

2024年，微领地继续以“让年轻人生活得更好”为使命，构建“四维协同·生态共赢”的价值共创模型，通过“多元主体共建、资源生态共享、目标动态共治、价值循环共生”为核心的四维协同机制，将ESG从企业内部管理升级为全域价值共创网络。旨在降低环境足迹的同时激活利益相关方潜能，实现经济、社会与环境效益的螺旋增值。其核心在于以数字化平台为纽带、以利益相关方协同为基石、以动态目标为驱动，为住房租赁行业提供可复制的可持续发展范式。

对于微领地而言，ESG不仅是一把用于自我审视与衡量的标尺，更是企业积极向外部相关方展示使命、创造社会价值、建立互信关系的有效载体。微领地将致力于在创造商业价值的同时，为社会带来更多共享价值，在环境、社会、治理等多项议题上与更广泛的利益相关方共生共赢。



2.2 可持续发展管理构架

为保障公司ESG管理与实践的持续、有效开展，公司持续完善自上而下的ESG管理架构。

管理层级	主要职责
决策与监督层	<p>董事会</p> <p>参与ESG重大事项的审议和决策，为ESG相关事宜提供决策支持；对公司可持续发展及ESG战略、目标及重大事项进行研究，审阅公司ESG相关报告，并提出建议，全面监督公司可持续发展及ESG工作的事宜、目标实现情况并对其最终负责。</p>
规划与管理层	<p>可持续发展委员会</p> <p>制定ESG行动相关策略、框架、原则及政策制度；全面落实ESG管理与工作，制定具体ESG目标及配套工作计划；识别ESG重大议题，监督ESG目标实施；监察评估ESG重要绩效指标及ESG表现等，就上述事宜向董事会进行汇报。</p>
执行层	<p>ESG工作群组</p> <p>战略及总经办、财务审计中心、行政人事中心、营建中心、营投中心、营运中心等部门，在可持续发展委员会指导下，组织协调ESG行动实施和各项工作推进。</p>

2.3 利益相关方沟通

公司高度重视利益相关方的沟通和参与，根据自身行业特点和经营情况，识别并确定股东及投资人、住户、政府及监管机构、员工、业务伙伴、行业/协会、媒体、社区/街道八大关键利益相关方，通过各种渠道与方式积极回应利益相关方诉求。

利益相关方	股东/投资人	住户	政府/监管机构	员工	业务伙伴	行业/协会	媒体	社区/街道
关注议题	<ul style="list-style-type: none">• 合规经营• 公司财务与战略管理• 公司治理• 商业道德与反腐败• 风险管理	<ul style="list-style-type: none">• 健康、安全、环保、高品质的产品• 客户服务与权益保护• 信息安全与隐私保护• 配套设施的丰富度和便捷性• 社区营造• 项目运营管理与社区安全稳定• 社区活动	<ul style="list-style-type: none">• 合规经营• 健康、安全、环保、高品质的产品• 信息安全与隐私保护• 商业道德与反腐败• 职业健康与安全• 行业创新• 可持续发展• 管制体系	<ul style="list-style-type: none">• 员工培训和职业发展• 员工关怀与健康• 员工权益与福祉• 公司治理• 企业文化建设• 绿色办公	<ul style="list-style-type: none">• 公司治理• 商业道德与反腐败• 风险管理• 异业合作• 供应商可持续管理• 绿色建造• 能源管理与温室气体减排	<ul style="list-style-type: none">• 异业合作• 行业创新• 绿色建筑• 新项目开发	<ul style="list-style-type: none">• 公益慈善与志愿服务• 合规经营• 负责任营销• 公益活动	<ul style="list-style-type: none">• 社区活动• 项目运营管理与社区安全稳定• 社区营造• 公益慈善与志愿服务
沟通方式	<ul style="list-style-type: none">• 股东会议• 定期报告与公告• 线上线下会议• 邮箱与电话	<ul style="list-style-type: none">• 微领地App• 微信公众号• 满意度调查• 产品调研反馈• 投诉与处理• 线上及线下活动推广• 官网及社交媒体	<ul style="list-style-type: none">• 信息披露• 定期沟通与汇报• 监督检查• 项目合作	<ul style="list-style-type: none">• 满意度调查• 内部办公系统• 线上线下沟• 通会• 线上线下培训• 活动• 定期调研	<ul style="list-style-type: none">• 供应商审核与评价• 供应商合同与协议• 项目采购• 线上线下沟通会	<ul style="list-style-type: none">• 行业活动• 项目合作• 线上线下交流• 成果分享	<ul style="list-style-type: none">• 新闻发布会• 媒体专访• 官网及社交媒体互动• 信息披露	<ul style="list-style-type: none">• 社区活动• 官网及社交媒体• 社会公益

2.4 重要性议题分析

2024年，为进一步明确ESG管理重点，公司结合ESG相关政策要求、行业关注和实际运营情况，开展了重要性议题的评估与排序工作，并对具有较高重要性的议题进行重点管理及披露。

2024年，公司依据政策对标、同业对标，参考ESG评级机构对行业的议题关注，在2023年议题的基础上进行新增、合并或拆分，识别出22项对公司和利益相关方关注的重要议题。具体议题变动原因见下表。

微领地重要性议题分析流程		微领地重要性议题变动情况
识别	<ul style="list-style-type: none">分析公司及行业特征，解读宏观政策与行业热点，明确公司履责的政策导向与发展机遇；通过GRI《可持续发展报告标准》、行业相关政策标准以及同业对标，识别租赁住房行业关注的行业重点议题，形成重要性议题库。	回应GRI《可持续发展报告标准》并参考行业关注及公司实际运营增加相关重要性议题，使公司议题管理覆盖更加全面。
评估与排序	<ul style="list-style-type: none">与利益相关方、公司高管以及外部ESG专家沟通，从对利益相关方的影响和对公司业务的影响两个维度，对重要性议题进行影响评估及排序，确定重要的ESG议题。	<ul style="list-style-type: none">将重要性议题“管理层多样性和包容性”和“公司治理与道德风险”合并调整为“公司治理”和“商业道德与反腐败”将重要性议题“薪酬福利”和“职场多样性、公平与包容”合并为“员工权益与福祉”将重要性议题“新项目开发”、“业务战略”和“财务业绩”合并为“公司财务与战略管理”将重要性议题“异业合作”与“社区营造”合并为“社区营造”将重要性议题“租户满意度”、“租户健康与安全”和“高效的维修与物业管理”合并为“客户服务与权益保护”优化议题“节能环保”表述，调整为“能源管理与温室气体减排”优化议题“可持续的供应链政策和流程”表述，调整为“供应商可持续管理”优化议题“公益与慈善”表述，调整为“公益慈善与志愿服务”优化议题“低碳经济”拆分调整为“绿色办公”、“绿色建造”
报告	<ul style="list-style-type: none">议题排序结果经可持续发展委员会检验、提议、审核并通过董事会批准确认形成重要性议题矩阵，在报告中就高重要性议题进行重点披露。	回应GRI《可持续发展报告标准》并将内容存在交叉的议题整合为一个，同时优化议题表述使之简洁凝练，让公司议题管理更加聚焦。

2.4 重要性议题分析



2.5 助力可持续发展目标（SDGs）

作为国内集中式租赁住房资产运营的领军企业，公司积极响应联合国可持续发展目标（SDGs），全面审视SDGs与公司可持续实践的关联性，在提供创新产品和服务的同时，将可持续发展理念融入到业务运营的方方面面。

2024年，我们围绕以“价值共创”为核心的ESG理念模型，从“共筑治理基石”、“共建绿色未来”、“共创青年社区”、“共担社会责任”这四个方面，梳理我们的行动目标和行动路径，在践行愿景使命的同时，践行三年行动规划，进一步回应联合国可持续发展目标，为可持续发展作出应有贡献。



共建绿色未来 赋能生态社区

回应议题：

绿色建筑、绿色办公、绿色建造、能源管理与温室气体减排、健康、安全、环保、高品质的产品、行业创新



共创青年社区 共享城市联结

回应议题：

能源管理与温室气体减排、健康、安全、环保、高品质的产品、客户服务与权益保护、配套设施的丰富度和便捷性、项目运营管理与社区安全稳定、社区营造、社区活动



共担社会责任 共践公益行动

回应议题：

职业健康与安全、员工培训和职业发展、员工权益与福祉、供应商可持续管理、公益慈善与志愿服务



共筑治理基石 合规稳健经营

回应议题：

公司治理、合规经营、风险管理、商业道德与反腐败、公司财务与战略管理、可持续发展管制体系、信息安全与隐私保护、知识产权保护



2.6 2024年度ESG亮点绩效

共建绿色未来 赋能生态社区

- 浦江中心社区获得LEED O+M V4.1金级认证；浦江公园社区、新静安中心社区、北虹桥国际社区、静安沪太路社区获得LEED O+M V4.1预认证
- 上海新静安中心社区完成光伏安装面积 **2258.90平方米**，装机规模 **211.145kWp**
- 浦江中心社区完成343.04KWP屋面分布式光安装，每年发电量将达到 **333,000kWh**，预计每年为社区节约电费209,090.7元，每年节约111.55吨标准煤
- 通过绿色运营管理、设施节能管理、接驳班车、新能源充电、光伏建设、共创花园、住户共践等措施，积极倡导绿色行动，共同构建绿色生活方式

共创青年社区 共享城市联结

- 微领地 **超级社区2.0** 再升级，打造 CO-LIVING五好社区
- 社区营造体系完成从1到N的进化，形成“**N重机制、N个空间、N个平台、N种关系**”的全新社区营造体系
- 推行“学长制”，邀请社区内有特长的住户担任“学长学姐”，组建社团、赋能住户，全年举办近 **200场** 社区活动，**35个** 社团相继成立
- 自研数智化社区管理系统，涵盖市场研究、运营管理、数据决策等八大系统，管理节点超过 **100个**
- 积极尝试“**青年社区+社区商业**”的运营模式，在北虹桥国际社区项目配置1314平方社区商业街，在上海新静安中心社区项目配置7000平方社区商业

共担社会责任 共践公益行动

- 微领地共有 **279名** 才华横溢的员工，其中本科及以上学历员工占比约 **53%**，女性员工占比约 **37%**
- 提供全面的福利体系，实现员工社会保险覆盖率 **100%**、体检覆盖率 **100%** 为保障负责任营销工作运行，2024年公司共组织完成 **12次** 专业课题培训，累计 **208人次** 参与
- 成立微领地阳光志愿服务队，已面向社区住户、员工、社区周边居民公开招募志愿者 **34名**，开展公益项目 **5个**
- 与上海阳光公益基金会连续 **8年** 发起“阳光好人”计划，2024年，社区从100+候选人中，筛选出了 **12位** 优秀的“阳光好人”作为“公益守沪者”和“社区气氛官”的代表进行表彰
- 2024年，微领地与阳光公益基金会累计捐赠 **538,000元**，持续关注罹患大病的困境儿童、特殊困难老年人、跨区域医疗帮扶等，打造公益项目矩阵

共筑治理基石 合规稳健经营

- 高度重视并扎实推进廉政文化建设，风控管理委员会下设监察审计小组，推进公司反腐败、反贿赂、反洗钱工作，规范预防和识别腐败风险的相关控制措施及程序，针对公司或员工的贪污诉讼案件 **0件**
- 公司采用先进的加密技术，对用户数据在传输和存储过程中进行加密处理，确保数据的机密性，并部署入侵检测与防御系统及时发现并阻止外部恶意攻击。经证实的侵犯客户隐私权及遗失客户资料的投诉次数、经证实的泄露、盗窃或丢失客户资料的事件数、因违反信息安全法律法规而受到处罚的事件数均为 **0件**
- 公司累计申请软件著作权 **17件**，不断推动产品的革新

3.

”

共建绿色未来，
赋能生态社区

- 3.1 全面绿色管理
- 3.2 推进绿色建设
- 3.3 落实绿色运营



回应议题：

绿色建筑、绿色办公、绿色建造、能源管理与温室气体减排、健康、安全、环保、高品质的产品、行业创新



- 浦江公园社区、浦江中心社区、新静安中心社区、北虹桥国际社区、静安沪太路社区 5个在营项目均获得LEED O+M v4.1预认证
- 上海新静安中心社区完成光伏安装面积 **2258.90平方米**，装机规模 **211.145kWp**
- 浦江中心社区完成343.04KWP屋面分布式光安装，每年发电量将达到 **333,000kWh** 预计每年为社区节约电费209,090.7元，每年节约111.55吨标准煤
- 通过绿色运营管理、设施节能管理、接驳班车、新能源充电、光伏建设、共创花园、住户共践等措施，积极倡导绿色行动，共同构建绿色生活方式

微领地始终秉承可持续发展的理念，并致力于和所有生态伙伴共建绿色未来。公司承诺加码“绿色建筑”推广，将环境保护融入建筑和运营的各个阶段，通过推广可持续设计、创新材料及技术应用、全面的绿色运营管理系 统，营造绿色低碳社区，实现企业、社区以及合作伙伴的绿色愿景。

3.1全面绿色管理

公司结合企业和社区运营的实际情况，围绕绿色营建、绿色运营、绿色办公、绿色社区和绿色未来五个核心维度，构建了一套全面、严格并互相关联的绿色运营管理系統，对企业和社区的全流程进行科学管理，不仅在企业内部实现了资源的高效利用和环境管理的优化，还通过绿色社区建设提升了居民的生活质量，为企业和社会带来了经济效益和社会效益的双重提升。

微领地低碳矩阵

绿色营建

- 采用低能耗设计；
- 积极使用可再生材料；
- 推进绿色施工技术应用；
- 积极建设绿色屋顶利用光伏等可再生能源。

绿色运营

- 加强节能环保制度管理，充分利用数字化手段实施节能环保举措；
- 在运营管理、营销推广活动中应用环保材质；
- 对供应商的产品和服务进行标准化低碳管理；
- 推广环保理念，设置公共设施环保标识、标语。

绿色办公

- 节电：对照明、办公、物业设施智慧化精细管理，施行人走灯灭；
- 节水：加强日常维管，合理控制集水井浮球高度及启泵频次；
- 废弃物：回收快递纸盒等可回收物品，废物利用，减少一次性用品的使用；
- 办公耗材管理：推行无纸化办公，减少一次性耗材，设置【微笑的领地-办公用品共享小站】践行绿色办公理念提升办公用品的使用效率与便携性。

绿色社区

- 建立完善的环境管理体系和住户参与机制；
- 推广人人可参与的低碳生活理念；
- 践行垃圾分类；
- 配备充电基础设施或者预留充电桩。

绿色未来

- 扩大应用可再生能源设备，包括但不限于在营社区引入光伏及智慧管理系统；
- 通过数字化升级赋能绿色运营，构建绿色未来；
- 邀请更多合作伙伴和社会力量加入低碳矩阵。

3.2 推进绿色建设

3.2.1 深化绿色施工，强化施工质量与安全

公司将环保理念和实践贯穿施工始终，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，降低施工过程中对环境的负面影响。所有在建工地均按照统一标准、统一办法进行标准化、精细化管理，对供应链上的合作伙伴施以相同的绿色标准，始终将绿色作为最鲜明的底色，确保绿色营建目标的顺利实现。

微领地绿色施工举措

低能耗设计

从设计规划先期阶段就引入低碳环保理念，选择低能耗技术，如高效围护结构、高性能门窗、高气密性能、断热桥设计、热回收新风系统等。

装配式建筑技术全面应用

使用盘扣式模板支撑架及铝膜体系，建造雨水收集回用系统，推广光伏与建筑一体化，全面提升建筑集约化水平。

使用可再生材料

积极寻找替代性可再生环保材料，加速建筑材料迭代，以减少对有限木材资源的消耗和依赖。

使用节能环保材料和器具

办理底商装饰装修管理登记服务工作中根据国家节能材料相关标准，积极使用节能环保材料和器具。

减少噪音与异味

正常办公时间内采取措施防止装饰装修活动产生环境噪声、异味污染。

建筑垃圾管理

在施工中，采取措施防止将建筑垃圾混入生活垃圾、将危险废物混入建筑垃圾的行为。督促装修人员或业户及时清运施工过程中产生的建筑垃圾，并正确处置。

案例：社区可持续理念在上海新静安中心项目中的全面应用

上海新静安中心微领地青年社区在建设与运营中全面应用可持续理念，持续打造绿色低碳社区建设标杆。该项目不仅实现了建筑、暖通、给排水等多维度的节能减排，而且通过能源计量和管理、可再生能源的利用以及绿色建筑的实施，高标准满足上海市绿色建筑评价标准。报告期内，新静安中心社区已取得LEED绿色建筑认证预认证证书。

此外，项目还重点关注住户的日常生活便利性。通过采用LED灯具、节水马桶等节能产品，使用环保材料和家具，提供充足停车位和电动汽车充电设施建设等措施，提升社区环境友好性的同时，提升了住户的生活质量。

1. 建筑节能

项目各建筑单体建筑围护结构及热工性能经计算分析，建筑已经达到了上海市《居住建筑节能设计标准》（DGJ08-205-2015）节能要求。

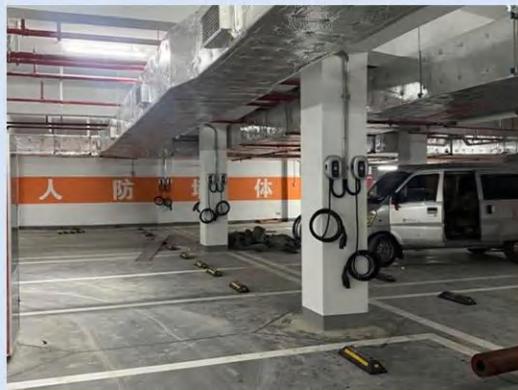
2. 暖通节能

项目中普通机械通风系统风机的单位风量耗功率（Ws）不高于 $0.27W/(m^3/h)$ ，满足《公共建筑节能设计标准》（DGJ_08-107-2015）节能选型要求。



3.电气节能

项目采用树脂浇注型干式变压器，空载损耗和负载损耗均不高于国标，满足2级能效标准。项目水泵、风机等动力设备均配备高效电机，且低于2级节能设备的要求。项目公共区域、车库采用LED线槽荧光灯、地下室均采用LED灯具。项目设置智能照明控制系统，采用时控、光控、感应结合的方式，并采用分区控制等措施。同时，项目停车场安装电动汽车充电桩设施的泊位数66个，其中：60kW直流充电桩19个，7kW交流充电桩47个。



4.给排水节能

项目卫生洁器具均采用节能产品，并按规范标准安装。



5.能源计量和管理

项目通过实时采集含照明插座用电、空调用电、动力用电和特殊用电、燃气、给水、可再生能源等系统的用能参数，实现能耗的分类和分项计量，并对主要用能设备设置计量，建立专门的能源计量台账，加强能源计量管理。

6.可再生能源

项目响应国家清洁能源号召屋顶安装有光伏发电设备，采用“自发自用，余电上网”的方式，用太阳能发电替代部分传统电力消耗，光伏安装面积2258.90平方米，装机规模211.145kWp。同时，项目使用空气源热泵进行集中热水供应，减少能耗和碳排放。

案例：浦江中心社区屋分布式光伏项目

为响应国家清洁能源、节能减排号召，同时降低社区运营成本，公司依据《中华人民共和国民法典》及《合同能源管理技术通则》，2024年投资建设浦江中心社区343.04kWp屋面分布式光伏项目。该项目采用“自发自用，余电上网”的方式，用太阳能发电替代部分传统电力消耗。



浦江中心社区光伏项目图

投入运营后，每年发电量将达到333,000kWh，预计每年为社区节约电费209,090.7元，每年节约111.55吨标准煤，二氧化硫减排量达到331.98吨，相当于11,435棵树一年的吸碳量。

除推进绿色施工外，公司也高度重视施工过程中的安全与质量管理，制定了《安全事件处理流程》《安全事件管理制度》《消防安全监控要点》《材料进场验收标准化》《建筑工程管理中材料封样指引》《预制构件施工管理要求》等17项施工安全与管理制度。2024年，公司持续通过以下举措不断加强建筑施工现场安全文明施工及质量管理。

微领地施工安全质量管理举措

规范施工

以国家相关制度和举措为指导，辅助并督促施工方遵守国家相关标准，结合自然气候合理安排进度，使用节能环保材料和设备，减少污染排放，科学管理严控施工质量等。

安全培训

实行安全员轮番检查制度，执行周安全检查及早班会制度，对特殊工种进行每日安全培训，保证在岗安全。

减少干扰

主动识别场地特征，减少粉尘、噪声、异味等污染干扰，包括但不限于在建筑工地出入口由专人对出入作业的工程车进行清洗，由专业洒水车对路面进行冲洗洒水，防止扬尘污染。

废弃物回收

建立建筑废弃物回收系统，包括但不限于重复利用拆除时得到的材料，将可回收物从废弃物中分离出来等，既可减少材料消耗和废弃物排放，也可降低垃圾处理成本。

微领地部分绿色建筑认证证书



浦江中心社区LEED金级认证证书



浦江公园社区LEED预认证证书



静安大宁社区-LEED预认证（绿建2星）



新静安中心社区LEED预认证证书



嘉定江桥社区-LEED预认证（绿建2星）

3.2.2持续加码绿色建筑认证

绿色建筑可以显著降低碳排放、减少能源消耗，提升资源利用效率不仅可以降低公司运营成本，还可以为住户提供更健康和舒适的生活环境的同时，提升社区整体生活品质。

报告期内，公司持续推动绿色建筑认证项目落地。截至2024年底，浦江中心项目获得了美国绿色建筑委员会LEED-EB金级认证，浦江公园社区、新静安中心社区、北虹桥国际社区3个项目获得LEED O+M v4.1预认证；北虹桥国际、新静安中心、西虹桥社区3个项目获得中国绿色建筑2星认证；浦江公园、大虹桥、嘉定南翔3个项目获得中国绿色建筑1星认证。

未来，公司将落地更多绿色建筑认证，持续引领住房租赁行业绿色建筑标杆

3.3 落实绿色运营

微领地坚信，社区环保不仅是提升居住品质的关键，更是一项需要从顶层设计到基层参与的全民性、系统性工程。因此，我们积极邀请每一位社区成员加入我们的绿色行动。

公司通过线上线下相结合，在住户APP中设置“绿色星球”板块以及“共创花园”等社群项目的便捷入口，将线下的绿色实践与线上的积分奖励相挂钩，共创绿色生活方式。

此外，公司还通过《VLINKERYOU 好报》和微信公众号发布社区可持续专刊文章，共建绿色生活文化。



《VLINKERYOU好报》让社区可持续专刊

微领地社区绿色运营措施

完善制度建设

建立社区管理节能环保管理和激励制度，建立各项设施设备运行及维护保养的工作记录。

节能、节水管理

1.空调设施设备：

根据配套用房使用时间制定设备开启关闭时间，保持空档期无浪费情况；

2.集中供应热水：

投资建设空气源热泵的集中热水项目，助力节能减排；

3.办公设备：

不使用办公设备室时，及时关闭电脑、打印机、复印机、饮水机及其它用电设备，不长时间让用电设备处于待机状态，消耗能源。加强对复印、打印等办公用纸的管理，合理控制使用。公司内部使用的或非正式文件实行双面打印。尽可能使用电脑操作，减少一次性签字笔的使用量；

4.照明节电：

时间和照度控制：根据规定时间内的四季日出日落的时间都不同，对室外景观及路灯进行精确控制，避免天还亮时开灯等能耗浪费；

雷达感应控制：住户楼层走道、电梯厅，车库，往往没有人时也是灯光长明，浪费了宝贵的能源。利用雷达感应，控制电灯开启，当有人到达时，探测器输出信号，启动照明，经过一定时间，电灯自动关闭或者转暗；

按钮控制：项目共有物业及设备用房约356间，仍然可以采用传统的手动面板控制方式，每间设备房内按40W的照明计算，每天做到人离灯熄，并张贴“人走关灯”的标识，对重要的机房（板交房等）人离后开低度照明，能很大程度降低能耗的浪费；

5.节水：

加强用水设备的日常维护与管理工作，严查跑、冒、滴、漏现象，发现问题及时整改。合理控制集水井浮球高度，减少启泵频次。

提高可再生能源占比

针对在营社区，有序制定光伏安装计划，“唤醒”闲置屋顶。

倡导绿色交通

1.公共班车：

早晚上班高峰社区配备社区至地铁站的接驳班车，倡导公共交通，助力道路拥堵缓解；

2.电车基础设施建设：

社区配备班车充电桩点位及新能源充电车位，鼓励住户及工作人员使用新能源交通工具。

其它绿色生活方式倡导

1.推广堆肥：

与住户共建社区花园，引入朴门永续理念与方法，将厨余垃圾通过EM菌发酵，转化为无臭的有机肥料。其中产生的液体肥可以兑水稀释使用浇花，固体肥则埋在土壤里再次发酵2-3周，作为基底肥料；

2.光盘行动：

鼓励住客在日常饮食中践行光盘行动，按己所需，饮食知量，合理消费，减少浪费；

3.随手节能：

鼓励住户在日常生活中养成随手断电、按需使用的习惯，爱护生活电器循环新生：定期邀请住户将闲置物品包装成礼物放置，与邻居进行交换，让旧物有新生；

4.宣传标识：

积极开展节能环保宣传，在公共设施设备设置环保标识和宣传标语。

案例：持续推进“绿色星球”计划

公司在微领地自有APP推出“绿色星球”计划，由“社区生活”出发号召更多年轻人参与环保公益活动并收获“星能量”，用以兑换各种实物和虚拟奖励，通过与社区和住户联动，共创绿色社区，推广自然、环保、节俭、健康的方式生活。

经过一年的实践，社区成功推动了一系列绿色生活方式的普及和实践。该计划不仅让住户在参与环保活动时获得成就感，还通过积分激励机制减少了能源浪费和食物浪费，同时提高了APP的使用率。此外，通过垃圾分类和绿色行为的推广，社区垃圾量显著减少，绿色行为成为常态。智能化设备的广泛应用提升了设备效率，降低了人力投入，同时减少了碳排放。这些举措不仅提升了微领地的品牌影响力，还为社区和环境带来了积极影响，实现了经济效益与社会效益的双赢。



4
+
”

共创青年社区， 共享城市联结

- 4.1 共创超级社区2.0
- 4.2 打造智慧化安心社区
- 4.3 联结城市与社区



回应议题：

能源管理与温室气体减排、健康、安全、环保、高品质的产品、客户服务与权益保护、配套设施的丰富度和便捷性、项目运营管理与社区安全稳定、社区营造、社区活动。



- 微领地 **超级社区2.0** 再升级，打造 CO-LIVING五好社区
- 社区营造体系完成从1到N的进化，形成“ **N重机制、N个空间、N个平台、N种关系** ”的全新社区营造体系
- 推行“学长制”，邀请社区内有特长的住户担任“学长学姐”，组建社团、赋能住户，全年举办近 **200场** 社区活动，**35个** 社团相继成立
- 自研数智化社区管理系统，涵盖市场研究、运营管理、数据决策等八大系统，管理节点超过 **100个**
- 积极尝试“ **青年社区+社区商业** ”的运营模式，在北虹桥国际社区项目配置1314平方社区商业街，在上海新静安中心社区项目配置7000平方社区商业

微领地以社区运营为核心，鼓励住户参与共建共治，通过共享空间和活动加强联系，强化社区归属感和凝聚力，促进年轻人社交、学习和融入城市生活。同时，我们利用智能化管理和服务，提升居住体验，并与在地社区合作，推动区域发展，展现企业社会责任，为城市更新和社区发展提供新思路。

4.1 共创超级社区2.0

微领地聚焦服务新市民、青年人、职场新生代，“社交”、“学习”、“融入”是他们的生活关键词，因此我们在价值共创的基础上，升级构建了“多元主体共建、资源生态共享、目标动态共治、价值循环共生”的ESG理念模型，通过“四维协同、生态共生”的理念，我们打造了CO-LIVING青年社区2.0，在这里，年轻人不仅是社区的居住者，更是生活的创造者和文化的塑造者。让年轻人在业余时间，通过社区生活理解自己在城市中的意义，探索属于自己的角色。

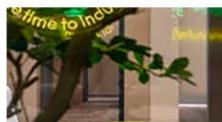
我们以“共建、共治、共享、共生”为愿景，以住户参与的物理空间共建强化社区归属，以知识共享的共学场景促进能力成长，以兴趣社群的娱乐互动激发社交活力，最终形成具有文化认同的共生网络。这种动态循环模式不仅构建了一个“彼此看见、共学共玩、链接丰富、生活共同体、价值反哺”的居住生态闭环，也增强了住户之间的联系，提升了社区的凝聚力，还为年轻人提供了归属感和文化认同，帮助他们在城市中找到温暖的港湾，实现个人成长与社区发展的双赢。

微领地超级社区2.0：CO-LIVING青年友好社区



友好主题

与社区定位相契合的主题，打造个性化的共情社区



公共友好

回声小岛、厨房、自习室、篮球场等共享空间，创造连接



环境友好

严格遵循绿色建筑、绿色运营，获得绿建、LEED 认证



宠物友好

欢迎宠物入住，并配置宠物活动区域、流浪动物关怀计划



社群友好

组织、机制赋能住户在社区里结识同好、实现愿望、成为自己

我们的CO-LIVING青年社区，不仅为年轻人提供了有品质的独居空间，更为他们创造了一个充满温度和归属感的生活共同体，让他们在共居的环境中找到了彼此的陪伴和生活的乐趣，这种全新的居住模式为城市社区的治理和发展提供了新的方向。

2024年，我们持续深化“价值共创”理念在社区营造中的落地，并在2023年“一个机制、一个空间、一个平台、一种关系”的社区营造体系基础上继续升级，完成了从一到N的进化，让住户、品牌、合作方、供应商及其他利益相关方的连接与互动继续加强，每一个个体和利益相关方都积极参与到社区共建中来，让社区不再只是“微领地的社区”而是成为“我们的社区”，我们共创的微领地超级社区2.0。

微领地社区营造体系



·共治 | N个机制

我们积极倡导并邀请住户参与社区建设，共同分担社区事务的责任，激发住户主体性，积极探索协同共治模式。2024年，我们在住户委员会机制的基础上，以“自治赋权+资源联动+数字赋能”为核心，通过学长制、空间共创、党群共治等机制，将青年从“居住者”转化为“治理者”，构建了可复制的青年社区共治模型。

“学长制”是我们创造的一种创新的社区参与和自治机制，旨在鼓励和引导住户积极参与社区活动和事务，从而增强社区凝聚力和居民的归属感。通过这一制度，住户可以根据自己的兴趣和专长发起活动、组建社群，或者参与已有的社团和活动，实现个人价值与社区发展的共赢。这种机制不仅促进了居民之间的互动和交流，也为社区带来了多元化的活动和服务，使得社区生活更加丰富多彩，同时也为社区的持续发展和文化建设注入了活力。



微领地在在地党组织指导下积极探索新型居住社区的创新治理机制，为此我们建立了一套综合性的社区治理体系“五微”模式，即“微党建”“微网格”“微阵地”和“微社群”，旨在通过党建引领、细化网格管理、多元联动治理、双向赋能以及提升住户自治等多维度策略，构建和谐、高效、可持续发展的社区环境。该模式不仅夯实了社区治理的基础，还对提升社区治理效能、增强社区凝聚力、促进居民参与和社区自治具有推动意义，对于为新型社区治理提供了创新的解决方案。



浦江公园社区党群服务站

·共享 | N个空间

由住户发起、共创而来的“回声小岛”也成为微领地社群营造的一个支点，越来越多的住户通过“回声小岛”成为社区的共创者，通过探讨空间规划、运营管理、在地连接以及更多可持续议题，发现社区公共空间的更多可能性。

2024年，我们在回声小岛的基础上持续升级社区空间，打造了多种艺术装置和多功能的社区空间，通过强调社交、学习和融入，旨在帮助年轻人理解自己在城市中的角色，探索个人成长路径。

案例：浦江公园社区共享空间与装置

共享厨房/餐厅 ➤



室内外结合的共享厨房与长桌宴，是社区最有人气的地方之一，同学们在这里一起做饭、一起吃饭，共享关于家的美食记忆。

乒乓球/台球/瑜伽形体室 ➤



爱运动的住户可以在此集结，下班后找到同好的搭子，挥洒汗水，让压力在运动中释放。

小剧场 ➤



串联活动草坪和室内剧场空间，是年轻人的室外活动聚集地，遛狗、市集、露天电影、音乐会……沐浴阳光和微风。

艺术装置 ➤



·共建 | N个平台

我们的社区营造正朝着平台化和IP化方向持续演进，2024年，我们通过社区活动IP打造和多平台的构建，联动跨界品牌，推动社区内外资源的深度互动与融合共建。我们通过汇聚住户、社区运营者、合作品牌主理人等多元群体的真实体验与创意碰撞，形成物理空间改造、社群运营、数字化工具、城市资源整合的四维联动，构建了覆盖生活服务、文化共创、公益实践、城市协同的多个复合型平台体系，赋能住户，形成社区共创、共建、共享的独特生态。这种模式不仅为住户提供了便利和支持，还通过社区营造增强了他们的归属感和幸福感。

社群共创与活动平台

社区鼓励住户自发组织社群，由兴趣达人担任领袖主导活动策划与执行。同时，定期举办如“开放日/夜”、“元宵市集”等IP活动，强化社区凝聚力。

党群服务与公益平台

落地党群服务站，提供青年夜校、烘焙工坊等课程资源，联合公益组织发起健康义诊、技能培训等活动。同时，推行“阳光好人”计划和微领地阳光志愿服务队，鼓励住户参与公益活动，对社区公益达人提供租房补贴激励。

社区治理与信息平台

通过微领地App实现合同签约、费用缴纳、报修服务等全流程线上化，实时更新社区活动资讯。同时，建立住户提案机制，让居民参与到公共空间改造中，如“回声花园”项目，增强居民的话语权。

·共生 | N种关系

我们始终致力于打造与社区共生的睦邻友好的新型邻里关系，为年轻人提供从独居走向共居的解决方案，不仅提升了年轻人的居住体验，还通过社区营造增强了他们的归属感和幸福感。这种共生关系的营造，通过社区活动和资源共享，促进了人与人之间的交流与互动，为社区为城市的可持续发展注入了新的活力。

为了营造一个充满邻里情谊和温暖关爱的社区关系，2024年，我们组建了摄影、纪录片拍摄、桌游、音乐，以及网球、手工、烘焙和公益等35多个社团，举办了近200场社区活动，让住户在这里共同成长、彼此成就。

同时，我们以“连接者”角色，在构建了住户间的新型邻里关系之外，还积极构建住户与社区的共创伙伴关系、社区与城市的共生关系以及人与环境的可持续关系，并致力于打造一个完整的、可持续发展的青年社区生态。

住户与住户的 新型邻里关系

通过公共空间设计，为年轻人提供自然社交场景，打破独居壁垒，增强邻里情感联结。

倡导以兴趣为导向的社群文化，利用住户间的社群关系带动社区活力。

住户与社区的 共创伙伴关系

通过住户提案机制，赋予住户对社区规划的话语权，打造社区共创伙伴关系，形成“共建共治”模式。

社区与城市的 共生关系

推动职住平衡与城市更新，打造保障性租赁住房，促进区域职住平衡，缓解一线城市青年租房压力，助力城市人才留驻。

联动周边社区、公益组织，促进新老社区之间的互助合作，推动区域的和谐发展和经济繁荣。

人与环境的 可持续关系

践行绿色低碳理念，推广节能建筑与环保生活方式，承诺打造“绿色低碳社区”。

通过“回声花园”等项目，倡导住户参与生态保护，促进人与自然和谐共生。

案例：浦江公园社区CAMPUS主题社区营造

浦江公园社区以CAMPUS为主题，复刻了大学内的场景打造成艺术装置，广播台、图书馆、小剧场、运动场、小树林……不仅是社区打卡点，同时也是社区公共活动的发生地。CAMPUS还创造了一套学长机制，我们邀请有志于与青年玩在一起的外部社团、品牌，以及住户中有一技之长又乐于社区事务的同学成为初代学长，共同组织社团、发起在地活动，共同创造社区文化。

目前我们与外部品牌伯纳天纯、ta上海、大鱼营造等达成共创，还邀请了600+位有趣的灵魂加入CAMPUS社群，挖掘了24位有意发起社团的内外部主理人，成立了十几个社团，定期开展社群活动，如网球社、音乐社、摄影社、摄像社、桌游社等，涵盖各类趣缘性社团，也体现了住户对副业创生的期待。



4.2 打造智慧化安心社区

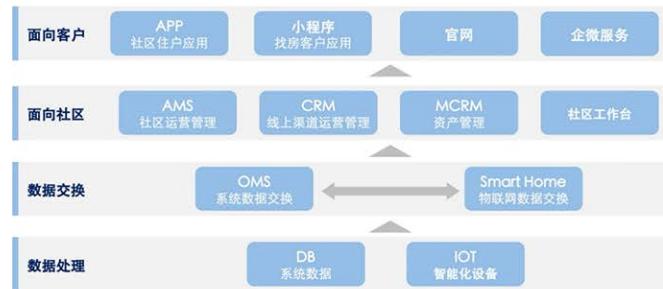
4.2.1 数智社区

微领地始终坚持“用户第一”的产品理念，以用户需求为中心，提供面向未来的产品及服务，通过前沿技术在住房租赁行业的融合与创新，助力企业实现数字化转型和智能化升级，赋能企业释放更大的能量和创造力。

公司在自主研发的八大管理系统基础上持续升级，打造了全国领先的住房租赁数智管理系统，具备独创自研核心技术，拥有17项著作权，涵盖市场研究、运营管理、数据决策等八大系统，管理节点超过100个。系统支持IOT平台灵活对接，实现多维度数据采集，显著提升用户体验。经过13年的实践迭代和50多个社区的应用，系统展现出高度的务实性、灵活性和适配性，满足住房租赁行业的数字化和智能化需求。

公司通过数智化社区的建设不仅提高住户满意度、降低运营成本、增强市场竞争力具有重要意义，更为社区治理和服务创新提供了有力支撑，赋能运营人员实现业务超自动化，驱动精益运营并辅助智能决策，达成业务价值提升，从而实现数字化转型及智能化升级，推动社区向智能化、精细化、个性化方向发展，是社区管理和服务模式创新的重要实践。

微领地数智化管理系统框架



同时，公司利用物联网、边缘计算、人工智能等新一代信息通信技术，通过IOT平台统一对接智能摄像头、烟雾报警器、人脸识别、智能水电表、智能门锁、人脸闸机等多维度数据采集，收集处理用户行为数据，为社区住户提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。



微领地数智化社区管理措施

社区安全保障措施

智慧社区建立了完善的安全保障机制，包括人的管控、空间管控和物的管控。例如，针对离岗监测，检测范围覆盖社区门卫室、监控室，保障关键岗位的值守，防止因人员离岗而导致的安全管理漏洞。

社区生活便利性措施

建设访客系统，通过扫码登记获取动态二维码，方便访客进出，提高社区接待效率。人员带看轨迹功能方便了房屋租赁过程中的管理，使租客转租流程更加规范和高效。

社区紧急事件响应机制

智慧社区的水压报警和烟感报警系统为应对紧急事件提供了高效的响应机制。当水压异常时会及时预警，公区烟感报警则通过联动附近摄像头将画面直接弹屏显示在监控室大屏，使监控人员能够第一时间发现火灾隐患，及时组织救援。

社区管理精细化与规范化

通过对工单的详细分析，推进模型和算法优化，以减少误报和重复提醒，使安全监控更加精准有效。通过不断调整和完善管理策略，社区能够更好地满足居民的需求，提高管理效率，营造更加和谐有序的社区环境。

能耗智能监控与优化

智慧社区利用现有系统对公区能耗进行实时监测，为社区的能源管理提供了重要的数据支持。通过对能耗数据的分析，社区管理者可以了解能源的消耗情况，发现能源浪费的环节，进而制定针对性的节能措施。

降低环境破坏风险

智能高空抛物监控的实施不仅保障了住户安全，还对社区环境起到了保护作用。非机动车充电监测能预防火灾的发生，避免了火灾对社区环境造成的严重污染和破坏。



此外，公司数智化管理平台基于大模型，提供增收创效、降本增效、数智化升级、精细化运营等多重价值。数智化社区平台不仅通过自动化和智能化手段提高生产和管理效率，降低成本，还注重回归人的价值，聚焦于用户体验和高效决策，驱动组织变革和人才密度提升，实现业务的敏捷运营和多维度信息分析，最终通过数据分析拓展行业边界，增强企业竞争力。

4.2.2 安全管理

微领地将科技创新作为构建社区住户安全保护屏障的核心驱动力，制定了完善的社区安全管理体系，在社区管理的各个环节融入安全理念。我们通过九大安全屏障实现了智能设备与网格化管理的有机结合，借助不断的技术突破和平台优势，持续提升社区的安全管理，为社区住户提供了从社区消防、信息安全到人身安全到全方位安全保障。



4.2.3 优质服务

微领地秉持着对住户声音的尊重与倾听，致力于客户服务管理的优化，不断提升以住户为中心的服务体验，并倾力打造专业一流的客服体系，高效响应用户诉求。公司通过拓宽沟通渠道、完善服务管理制度以及加强客户服务人员的专业培训，精心打造了一支专业且高效的服务团队。公司坚持为社区住户提供持续且优质的服务，不断追求并提升客户服务的整体体验，从而增强微领地青年社区的整体吸引力。

公司通过网格服务机制，在日常经营过程中，为每个住户匹配专属管家进行服务对接，住户可以通过企业微信，线上APP以及线下等多种方式，随时提出生活需求，社区提供标准服务响应和解决方案，确保在第一时间得到有效的反馈和快速解决。针对社区服务者，如保洁、维修、保安以及底商商户等，公司通过日常周例会机制，确保社区综合服务者的技能及现场响应执行符合公司标准规范。

为了更精准地把握住户需求与满意度，公司在社区内举行社长下午茶，通过面对面沟通，关心及调研社区客户的居住体验及反馈意见收集。同时，公司每个月均会聘请第三方客服公司开展住户满意度调查，调研会针对在租客户获取入住期间的产品、服务、配套等8个维度的满意度反馈，针对退租客户进行曾住期间的居住感受及意见反馈收集。此外，公司还会通过第三方公司神秘访客，调研社区现场客户体验相关的问题反馈。

针对收集的反馈信息，公司会进行深入分析形成专项作业计划，并进行复核确认。通过现场自查，中台质检巡查，神秘访客体验邀约，积极发现问题并进行管理反馈分析，通过定期开展一线员工的技能培训，更新梳理优化并发布流程规范等措施，逐步完善社区用户体验服务。

微领地住户满意度评价体系



4.3 联结城市与社区

4.3.1 助力人才安居

微领地始终致力于提供有品质的多维度生活场景，既提升住户获得感、幸福感、安全感，也助力地方在城市更新中吸引并留住大量年轻人，为地区转型升级注入活力。

微领地青年社区的住户们来自五湖四海，这里成为他们落脚上海的“第一站”，除了价格友好、环境友好的产品外，微领地不断完善社区与城市的联结，拓展社区边界，鼓励年轻人发挥主体性的同时融入社区、融入上海，创造积极的人生。

自浦江中心微领地青年社区作为上海市闵行区首家人才驿站正式启动，北虹桥国际微领地青年社区也成为江桥镇首家五星青年人才社区。同时，为加强了党群工作覆盖和服务供给，促进了公寓共治的双向赋能，北虹桥国际社区、中环沪太路社区、新静安中心社区和浦江公园社区相继落地了党群服务中心和党群服务站，并以年轻人的审美和生活场景打造党群服务空间，让红色阵地变身Z世代打卡地标与文化据点。其中北虹桥微领地社区党群服务中心暨新时代城市建设者管理者之家是由嘉定区委组织部、嘉定区住房保障和房屋管理局联合打造的首家保障性租赁住房服务新领域、新业态、新就业群体的“一站式”阵地。

微领地各青年社区政府挂牌阵地情况

静安沪太路社区	党群服务站、青年夜校、人才驿站、妇女联合会
浦江中心社区	人才公寓、闵行区首家人才驿站、青年夜校 上海市级青年中心、新时代文明实践益空间
浦江公园社区	党群服务站、人才驿站
北虹桥国际社区	党群服务中心、江桥镇首家江桥镇首家五星级人才公寓、嘉定首家服务新领域、新业态、新就业群体的“一站式”阵地
新静安中心社区	党群服务站



浦江公园社区党群服务站

案例：微领地中环青年社区党群服务站正式启用

2024年9月25日，微领地中环青年社区党群服务站正式启用，旨在为新型居住社区提供全面的党建服务，满足青年住户的多元化需求。服务站提供的一站式多元化服务包括社保事务办理、健康卫生、阅读自习、影音视听和文体健身等，同时设立了“人才驿站”，为青年人才提供全方位的支持。

党群服务站在增强社区凝聚力、提升居住体验方面发挥了重要作用。通过举办各种活动，如即兴戏剧、篮球社、音乐节等，服务站成功吸引了大量青年参与，促进了社区内的交流与合作。此外，微领地社区运营方与镇政府合作，通过调研住户需求，提供定制化服务，增强了青年对社区的认同感和归属感。



党群服务站揭牌启动



党群服务站外观



党群服务站内部配套设施



党群服务站活动

案例：北虹桥微领地社区党群服务中心暨新时代城市建设者管理者之家启用

2024年9月29日，以“HONG人嘿‘微’GO”为主题的北虹桥微领地社区党群服务中心暨新时代城市建设者管理者之家启用仪式在江桥镇举行。

北虹桥微领地社区党群服务中心暨新时代城市建设者管理者之家位于江桥镇北虹桥微领地青年社区，是由嘉定区委组织部、嘉定区住房保障和房屋管理局联合打造的首家保障性租赁住房服务新领域、新业态、新就业群体的“一站式”阵地。

此次在微领地社区先行先试，围绕政治引领、空间破局、服务支撑，建设新型居住社区党群服务阵地，为北虹桥一线公服人员和新就业、初创业群体提供“拎包入住”的安居保障。



活动现场照片



北虹桥微领地青年社区实景



4.3.2 凝聚社区生活圈

微领地不仅通过与社区周边的优质商家合作打造“15分钟生活圈”，为青年人提供全场景的生活服务便利，公司还积极尝试“青年社区+社区商业”的运营模式，在北虹桥国际社区项目配置1314 平方社区商业街，在上海新静安中心社区项目配置7000 平方社区商业。针对住户特性精心挑选餐饮、社交和技能提升等商户入驻社区商业，并持续动态优化商业组合，同时结合住户共同创造生态，如共享厨房和自习室等由青年参与设计的空间，构建完整的“居住—消费—社交”生态闭环，为住户提供一站式生活服务，解决青年“住得起且住得好”的问题，增强社区凝聚力和居住体验，展现了公司在提供综合性居住解决方案方面的领先优势。

“青年社区+社区商业”的模式不仅为青年住户打造了一个便利、舒适且充满活力的生活环境，还通过商业配套增强了社区的吸引力和经济活力。公司在建项目均采用这种模式，并通过持续的创新和智能化升级，增强服务的多样性和个性化，从而在激烈的市场竞争中保持领先地位，实现可持续发展。

4.3.3 联结邻里社区

微领地积极参与邻里社区共建，为周边社区排忧解难，不仅提升了居民的生活质量，还促进了新老社区之间的互助合作，共同推动了区域的和谐发展和经济繁荣。



金水社区维修施工现场

2024年，微领地社区项目部提供技术支持和专业团队参与解决北虹桥社区邻居金水社区污水管道等基础设施问题，显著提升了居民的生活环境。微领地还通过开放侧门、设置岗亭和增加监控等措施减轻施工对居民的影响。此外，微领地积极推动社区文化生活，商业街的引入进一步吸引了住户和周边居民，促进了社区商业的繁荣，增强了新老社区间的“邻”聚力。

公司一直将促进周边社区的发展、积极履行社会责任作为发展理念，与周边社区的合作与共建，为城市更新和社区治理创造了新的案例。



北虹桥社区市集活动现场

案例：微领地&金水社区共创美好社区花园

2024年12月15日，浦江中心微领地青年社区的“回声花园”主理人卫杰带领微领地阳光志愿服务队，前往嘉定区江桥镇金水社区，与当地老年绿化队共同开展花园共创活动。这是两个社区的首次联合行动，旨在关爱老年人，丰富其生活，打造全龄友好社区。

“回声花园”由卫杰发起，通过波卡西堆肥等环保方式，将厨余垃圾转化为花园养分，实现永续再生。此次活动中，卫杰分享了花园创建和运营经验，双方共同参与竹子播种，改善社区环境。活动促进了两个社区在环保、社区自治和微更新方面的交流，增强了跨代际人群的友谊和合作。

此次活动不仅加深了微领地青年社区与金水社区之间的友谊，还促进了双方在环保、可循环、社区自治与社区微更新等方面的交流与合作。通过共创社区花园，两个社区的居民们共同为打造更加美好、宜居的生活环境贡献了自己的力量，展现了社区文化交融和理念共享。



卫杰进行波卡西堆肥讲解



居民和志愿者进行堆肥实践



播种竹子



5. ■ ,

共担社会责任， 共践公益行动

- 5.1 携手员工共进
- 5.2 履行企业责任
- 5.3 勇担社会责任

回应议题：

绿色建筑、绿色办公、绿色建造、能源职业健康与安全、员工培训和职业发展、员工权益与福祉、供应商可持续管理、公益慈善与志愿服务管理与温室气体减排、健康、安全、环保、高品质的产品、行业创新



- 微领地共有 **279名** 才华横溢的员工，其中本科及以上学历员工占比约 **53%**，女性员工占比约 **37%**
- 提供全面的福利体系，实现员工社会保险覆盖率 **100%**、体检覆盖率 **100%**。为保障负责任营销工作运行，2024年公司共组织完成 **12次** 专业课题培训，累计 **208人次** 参与
- 成立微领地阳光志愿服务队，已面向社区住户、员工、社区周边居民公开招募志愿者 **34名**，开展公益项目 **5个**
- 与上海阳光公益基金会连续 **8年** 发起“阳光好人”计划，2024年，社区从100+候选人中，筛选了出 **12位** 优秀的“阳光好人”作为“公益守护者”和“社区气氛官”的代表进行表彰
- 2024年，微领地与阳光公益基金会累计捐赠 **538,000元**，持续关注罹患大病的困境儿童、特殊困难老年人、跨区域医疗帮扶等，打造公益项目矩阵。

微领地坚持践行企业社会责任，关爱弱势群体，传播公益理念，推动城市更新与可持续发展。同时，积极助力员工发展，保障员工权益，强化供应商管理和负责任营销，为行业树立了标杆，促进资源整合与协同发展，为企业注入了温度，并形成了商业与公益的良性互动。

5.1 携手员工共进

5.1.1 保障员工权益

员工招聘与雇佣

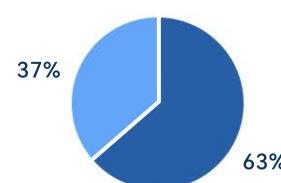
公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，制定了《员工手册》、《人事招聘管理细则》等制度，并按照相关规定及岗位需要设置招聘条件，开展人才招聘工作。公司在招聘中不设置年龄、性别、民族、籍贯等带有歧视性、限制性的录用条件，平等对待不同背景的员工，致力营造多元化的职场氛围，确保招聘信息公开、招聘流程公正及招聘人员择优录用。

公司积极履行《禁止使用童工规定》及防止童工或强制劳工的国际通行相关准则，坚决禁止雇佣和使用童工，反对任何形式的强制劳动。公司已建立规范的人员招聘信息收集及审批流程，认真审查应聘者年龄，不招收童工、不强制用工。

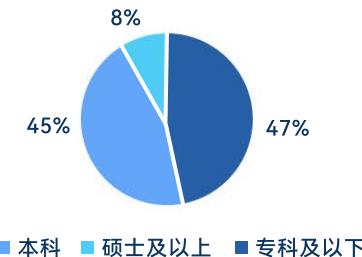
报告期内，公司劳动合同签订率与社会保险缴纳率均为100%，未发生员工歧视及雇用童工等事件。

微领地2024年员工多元化绩效

微领地员工性别组成



微领地员工学历组成



员工权益与关怀

公司在践行多元、公平、共融 (DEI, Diversity Equity and Inclusion) 理念的基础上，营造了具有微领地气质的“开心、开放、开足马力”的工作氛围，并把人才资源开发放在优先位置，在员工权利、员工福利、员工关怀方面严格遵守相关法律法规积极响应国家号召，切实保障员工基本权益，促进实现企业与员工的共同发展。

公司在为全体员工提供法定保障性福利的基础上，还提供福利假期、节日礼品等丰富多样的弹性福利。公司重视员工工作与生活平衡，会不定期举办丰富的文体娱乐活动，丰富员工业余生活。在女性员工关怀方面，公司在妇女节为女性员工提供专属福利，还组织了丰富多彩、体贴入微的关爱女性活动。同时，公司还积极构建开放、透明、民主的沟通机制，通过线上、线下多种渠道倾听员工利益诉求、建议及投诉，为员工搭建多元化的民主沟通平台。

员工福利及关爱措施

员工福利

工作与生活平衡:

- 定期开展丰富多样的文化活动；
- 依法享受年休假、育儿假、哺乳假、陪产假等国家法定节假日；
- 额外提供司龄假：按员工司龄额外匹配法定年假以外的公司福利年假；
- 额外提供考试假：为需要学历提升、专业资质考试的员工提供额外假期支持；
- 额外提供激励假期：年度员工绩效总分达到一定分数，次年额外增加假期；

特色福利:

- 员工生日；
- 各类喜丧礼仪礼金；
- 中秋亲情礼金；
- 住房福利；
- 定期开展丰富多样的文化活动。

员工关爱

职业关怀:

- 试用期援助
- 成长支持
- 工作辅导
- 离职关怀

家庭关怀:

- 长辈关怀
- 子女关爱
- 个人关怀

节日关怀:

- 普适节日关怀（元旦、春节、劳动节、国庆节、中秋节、重阳节等）
- 特殊节日关怀（妇女节、青年节、母亲节、儿童节、父亲节、教师节等）
- 其它节庆关怀（司庆、年会）

多彩的文体活动



丰富的节日礼品



妇女节活动



案例：社区漫游活动

2024年，在行政人事部统筹推进下，微领地通过两期社区漫游计划实现跨部门深度协作。中台职能部门员工深入社区运营一线，系统观察服务场景，结合专业视角提出优化建议，形成从现场洞察到方案落地的闭环机制。

首期活动于浦江公园社区展开，创新设置岗位模拟实践环节。参与者通过扮演主播、楼长及社区运营等7种多元角色，深度介入社区运营日常服务流程，围绕智能化管理、社群运营等核心议题开展现场研讨，最终形成多维度优化提案。

第二期活动结合浦江中心社区圣诞活动的节点设计双路径实践：在节日运营板块，参与者既协助完成主题场景搭建，同步开展社区员工关怀行动；在生态建设板块，通过全程参与社区花园培育实践，体验绿色运营模式。活动收官阶段组织的专项研讨聚焦“如何让年轻人生活得更好”，促成公司跨部门资源协同方案，为产品服务迭代与产业链融合提供有效切入点。



总部员工为社区前台送福利



后台员工体验社区花园耕种

员工健康与安全保障

微领地主要从事租赁住房运营管理业务，不涉及化学、物理、生物等类别职业病危害因素。

微领地努力构建一个安全健康的工作环境和社区环境。公司始终将安全与健康的理念贯彻到每一项业务与日常运营之中，每年定期组织社区进行消防安全演练和应急演练，并积极开展员工安全培训。同时，公司为全员购买雇主责任险，为营建、运营项目现场员工额外购买意外险。

公司高度重视员工的身心健康，通过建立健全的规章制度和健康保护机制，为员工提供全方位的保障。公司每年定期向全体员工提供包含癌症筛查等项目的年度健康体检，为员工提供带薪病假，且不定期组织文娱活动减轻员工的工作压力。同时，公司基于EAP员工关怀计划（Employee Assistance Program），建立健全对员工及其家人的身心关怀机制，为员工提供系统化、长期性的支持，帮助员工实现工作与生活的和谐平衡，从而营造出一个充满和谐与快乐的职场氛围，增强员工幸福感和归属感。

5.1.2 助力员工发展

员工培训体系

公司通过多种渠道积极吸引和招募社会各界优秀人才，并致力于打造一个兼顾人才留存与专业发展的体系，搭建高效且专业的员工成长平台。我们不仅为员工提供广阔的职业发展机会，还通过精心设计的培养计划，充分挖掘每位员工的潜力，从而助力员工与公司实现共同的进步与发展。

公司提供个性化、多样化的培训与发展路径，帮助员工更好发掘自身潜力，不仅为新人提供陪伴式融入成长，还针对不同层级和业务需求的员工，建立了线上线下相结合、系统性且机会均等的完善培训体系，并与外部专业机构合作开展多元化的培训项目，逐步建立了完整的多层次人才培养模型，充分关注每一位员工的成长与发展。

微领地员工培训体系

	入职前	入职当天	入职1个月	入职2-3个月	3-6个月	转正后
全 员	入职材料清单	入职材料签署	“新人融入计划” - 微星云学堂			行动学习项目
	入职须知	OA、企业微信等开通	新人专项培训 - 育苗计划		新星入职分享会	V 领袖计划
	入职体检	入职办公用品礼包				
	住宿安排	办公室安排				
		新员工培训介绍	新星认证营			微星云学堂
			导师指定与全程跟踪辅导			超级之星
社 区 员 工			一星管家认证			未来之星
			三好社区成长计划			

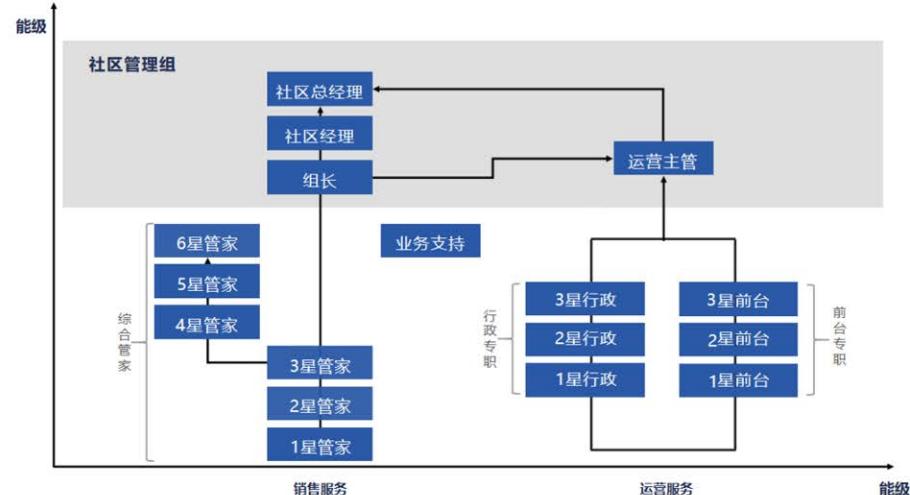
公司重视实习生及校招生的招聘和入职体验，为帮助新员工顺畅融入微领地，公司制定了覆盖入职后6个月的“融入路线图”，通过入职培训、工作辅导、组织学习、状态跟踪、定期沟通、转正评估等环节，用节点式程序，破解新员工融入难题。

公司大力支持员工参与和工作相关的外部培训课程，支持和组织员工考取职业资格或技能认证证书，以进一步提升行业素养与业务能力。公司为员工统一支付考试报名费，并通过内部“武力值PK赛”和教育基金的形式给予员工继续深造学费补贴，激励员工持续学习持续进步。

员工晋升体系

公司打造了兼顾领导力和专业人才的“管理、专业职业发展双通道”的晋升路径，且每半年度开展一次人才盘点及一线员工岗位竞聘，为有发展需求的员工提供充分的晋升、转岗窗口，为员工提供公平、公正的晋升机会及广阔的职业发展空间，持续为公司选拔优秀人才。

微领地社区伙伴发展路径



内部岗位竞聘活动照片

在领导力发展方面，公司以应对未来挑战为长远目标，为中高层管理者以及有志于从事管理工作的关键岗位员工量身定制了领导力发展计划，通过系统性的领导力评估、领导力提升培训以及领导力个人发展计划(IDP)，助力中高层管理者提升领导力水平。“领导力发展计划”以管理者角色转换为前提，以提升团队管理水平为基础，以增强任务执行能力为核心，通过组织开展“创智共赢”“V领袖计划”“育苗计划”等专项学习发展计划，助力管理者找到提升团队绩效的有效方法，激发创新思维，确保公司整体及各部门的管理水平能够与时俱进。



案例：社区专项礼仪培训

2024年10月公司正式启动了全新的专项提升计划——社区服务礼仪培训，邀请专业人员针对社区服务人员，围绕仪容仪表、文明用语、矛盾化解等方面进行，通过案例讲解和互动演练，帮助服务人员掌握基本的服务规范和技巧，提升社区工作人员的专业形象、服务意识、服务能力和行为规范，进一步提升社区服务品质和居住体验。



案例：许昌胖东来研学

2024年下半年，公司针对社区总经理及运营主管以及集团中高管理层，组织“胖东来深度研学——文化内核、管理、服务、整改思路、运营管理、标准化建设”专题培训，由来自于胖东来高管主讲，30名团队骨干参与其中。

在专业通道发展方面，公司为匹配业务发展需求，每年从各部门选拔高潜力骨干，参与为期半年的“成才计划”，通过社区轮岗、导师指导、“超级之星”与“未来之星”专题培训以及课题实践等模块，系统性地培养潜力人才，打造干部储备。完成该计划认证的员工将进入微领地高潜人才库，在每次晋升或调薪时优先获得候选资格。公司将以其所在部门总监岗位继任者为目标，重点培养高潜人才库员工，并为其倾斜更多资源。

超级之星

对象：面向社区小组长/社长/社区总经理

内容：为期5个月，共计15节课程。以社区管理为学习主题，涵盖建团队、拿结果、优化大矩阵等内容。培训形式以线上课程和线下案例互动为主，导师团队主要来自内部兼职讲师。

未来之星

对象：面向社区关键人才

内容：为期4个月，共计12节课程，内容涵盖项目管理工具、高效沟通与表达培训等，采取理论学习与实践操作相结合的方式进行，导师团队主要来自内部兼职讲师。

微领地员工培训体系

公司不断优化薪酬体系和激励机制，在进一步加强绩效管理，确保薪酬与员工贡献紧密挂钩的同时，持续关注市场动态，适时调整薪酬水平和福利项目，保持薪酬体系的竞争力。最终通过科学合理的薪酬体系和多元化的激励机制以及匹配岗位、职级的晋升体系，充分激发员工的潜力，推动企业实现高质量发展。

微领地薪酬激励体系

公平的绩效考核机制	包含春季战略规划（三年规划）、秋季战略规划（一年规划）、战略解码（OGSM）、年度公司绩效(OCB)、年度部门绩效（OCB）、年度员工绩效(PBC)、季度绩效跟踪复盘、员工月度绩效、绩效辅导等多项绩效管理工作。匹配完善的EHR绩效管理系统，实现对绩效管理的高效科学实施。
一年两次调薪窗口	每年1月、7月，我们开放两次员工晋升、调薪窗口，每次窗口晋升、调薪窗口入围人员名单严格依照员工绩效表现选择，入围名单员工为公司、部门绩效表现前20%，保障晋升、调薪工作的公平、公开、公正。
年度复盘与嘉奖	在常规晋升和激励制度外，我们制定了单独的指标体系和评定规则，在全集团范围内评选出每一年度表现最突出的员工，以嘉奖他们的成长，感谢他们为微领地作出的贡献，为全体微星人树立学习榜样。

5.2 履行企业责任

5.2.1 供应商可持续管理

公司持续强化供应商管理能力，将ESG管理理念和目标纳入供应商管理流程，影响更广泛的利益相关方加强ESG管理，共同推动行业可持续发展。

公司制定并推行《供应商管理标准流程》，建立了针对准入与审核、选择与使用、绩效评估等整套流程机制，通过分项细化指标对供应商进行打分考评并形成书面评价，同时完成对供应商的反馈。

2024年，公司修订了《招采管理办法》在招投标流程和供应商评分体系方面进行了更新，具体包括：对于10万元以上的项目，全部实施招投标流程，以确保规范性和透明度；同时，引入跨部门参与的供应商评分体系，评分低于3分的供应商将被列入黑名单库，从而提高供应商管理的严格性和有效性。此外，公司还建立了全项目周期的供应商评价体系，推进供应商全生命周期管理，加强对供应商有效选择、评估和审核，将ESG要素纳入供应商管理，提升对供应商环境及社会风险应对管理。



透明、高效、平等的供应商管理三项制度

5.2 勇担社会责任

规范供应商管理流程	为了合理管理库内供应商，公司启动了供应商关联关系审计、工程供应商审计和供应商舞弊审计，进一步规范了供应商管理流程。
供应商反腐败反贿赂制度建设	在公司层面建设反腐败反贿赂制度，系统化地对内部员工予以合规约束的同时，在交易合同文本中增加了防范风险约定和廉洁条款。
多维度评价和绩效考核	启动线上供应商评分体系及供应商考察入库评分体系，对各类供应商进行多维度评价和绩效考核，实现阳光采购、降低成本、规范内控，打造稳定供应链。

5.2.2 负责任营销

公司严格遵守《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国消费者权益保护法》《规范促销行为暂行规定》《网络直播营销管理办法》等法律法规，制定了《市场业务合规指南》《销售业务合规指南》《信息发布管理制度》等关于负责任营销的规章制度，规范升级营销内容的审核及管理，并针对公司相关工作人员进行广告宣传常见法律风险及合规培训，以保障负责任营销工作运行，避免不当营销导致客户投诉。

2024年，公司针对营销工作人员开展专业力提升培训，加强内部分享机制，以高标准保障负责任营销工作运行。2024年公司共组织完成12次专业课题培训，累计208人次参与，为社区各部门人员提升专业水平。

公司积极开发使用线上营销平台，减少了各类印刷品的使用和员工的外出、差旅频率，有效降低自身运营环节碳排放。同时，公司已同步实现所有社区营销环节数字化，如线上宣传、线上签约、社交媒体宣传与互动、邮件沟通等，在保证客户体验的前提下，最大程度减少线下营销活动相关碳排放。

微领地始终秉持“商业向善”的理念，积极参与各类社会公益项目，同时在公司内部和在营青年社区项目中推行人人参与的公益项目。公司以阳光公益基金会为基础，以“阳光好人”计划为抓手，结合社区志愿服务队的建设，系统化、有组织地承担社会责任，累计捐赠538,000元，助力推动社会公益的发展。

5.3.1 阳光公益基金会

上海阳光公益基金会由微领地创始人牵头成立，自诞生以来持续关注罹患大病的困境儿童、贫困家庭大学生、灾后恢复重建、特殊困难老年人等，打造公益项目矩阵，带动更多力量投入公益事业，众行致远，反哺社会。

2024年，阳光公益基金会开展了“阳光新希望”项目，面向新疆地区结构性心脏病、人工心脏及心脏移植等手术患者进行帮扶救助，共计救助4名患者，切实减轻患者家庭经济负担，在守护患者身体健康的同时，此外，阳光公益基金会还通过“阳光康复”项目向上海交通大学医学院附属仁济医院设立的“肝移植儿童救助基金”捐款，用于上海交通大学医学院附属仁济医院帮扶困难家庭肝移植患儿术后康复，通过“阳光健康 遵义起航”公益活动捐款，进一步加深沪遵两地在医疗领域的紧密协作，掀起了医疗帮扶与健康知识传递的热潮，科学普及防治知识，帮助当地提升诊疗水平。为遵义播州区的医疗事业发展和百姓健康带来了福祉，让爱心流向最需要的地方。



“阳光新希望”项目救助患者



“阳光健康 遵义起航”健康咨询现场



“阳光健康 遵义起航”指导带教现场

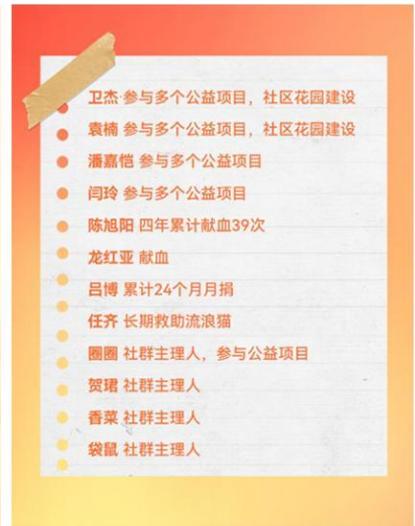
5.3.2 阳光好人计划

阳光好人计划是微领地携手上海阳光公益基金会联合推出的一年一度的公益项目，从2016年至今已开展至第八季。该公益计划面向公司员工及微领地青年社区的住户，激励大家积极参与公益项目、成为社区主理人、参与社区治理事务。

2024年，社区从100+候选人中，筛选出了12位优秀的“阳光好人”作为“公益守护者”和“社区气氛官”的代表进行表彰。微领地不只是旁观者，更是青年住户逐梦公益之旅的坚定同行者与忠实记录者。未来，微领地将继续秉承“做个好人，鼓励成功”的精神，为热爱生活、践行公益的社区住户提供更多的支持，共同推动社区公益事业的发展，让善意成为习惯，从个人的公益行为到全社区的共益生活。正如鲁迅先生所言：“青年有一份光，发一份热，就令萤火一般，也可以在黑暗里发一点光，不必等候炬火。”这些“阳光好人”正是用实际行动诠释了向「阳」而居，微「光」成炬的公益精神。



又一年“阳光好人”招募
经过一个月的报名和筛选
最终有12位住户成为本年度“阳光好人”
参与社区治理、扶老助残、关爱儿童、捐钱捐物、
长期献血、救助流浪动物.....
社区里许许多多的TA们
没有星光璀璨，但却在日常生活中悄然发光
用自己的微行去守护他人
用自己的微光，照亮他人的路



- 卫杰 参与多个公益项目，社区花园建设
- 袁楠 参与多个公益项目，社区花园建设
- 潘嘉恺 参与多个公益项目
- 闫玲 参与多个公益项目
- 陈旭阳 四年累计献血39次
- 龙红亚 献血
- 吕博 累计24个月月捐
- 任齐 长期救助流浪猫
- 圈圈 社群主理人，参与公益项目
- 贺珺 社群主理人
- 香菜 社群主理人
- 袋鼠 社群主理人



卫杰参加“一颗鸡蛋的暴走”募捐



圈圈制作的树衣



贺珺带社员网球训练



回声花园吸引了周边居民共创

截至2024年底，微领地阳光志愿服务队形成并开展5个公益项目，志愿服务团队面向社区住户、员工、社区周边居民公开招募，目前已有34名志愿者。



“V志愿·I同行”浦江镇
3·5学雷锋纪念日主题活动现场



微领地青年社区
新时代文明实践益空间

5.3.3 微领地志愿服务队

公司组织成立了微领地阳光志愿服务队，鼓励并倡导员工积极参与公益事业，通过组织志愿者活动充分发挥员工自身所长，以实际行动回馈社会。

2024年3月3日，浦江中心微领地社区被正式授予“新时代文明实践益空间”称号，是大浦江地区首个长租公寓新时代文明实践益空间。此次授牌旨在通过搭建公益志愿平台，培育典型引领青年，积极构建“家门口”公益服务体系，为来自天南海北的住户提供更多、更好、更专业的暖心服务。同时，浦江镇将与微领地深度链接内外资源，定期开展主题市集、公益大赛、音乐节、环境保护、毛孩子守护、帮扶资助等文明实践活动，让居住在这里的年轻人更有家的获得感、幸福感、安全感，益空间也将成为年轻人成长、交流、进步的重要平台，成为弘扬雷锋精神的新领地。

6. ”

共筑治理基石， 合规稳健经营

- 6.1 夯实治理基石
- 6.2 恪守廉政文化
- 6.3 守护信息安全
- 6.4 数智赋能治理
- 6.5 知识产权保护



回应议题：

公司治理、合规经营、风险管理、商业道德与反腐败、公司财务与战略管理、可持续发展管制体系、信息安全与隐私保护、知识产权保护



- 高度重视并扎实推进廉政文化建设，风控管理委员会下设监察审计小组，推进公司反腐败、反贿赂、反洗钱工作，规范预防和识别腐败风险的相关控制措施及程序，针对公司或员工的贪污诉讼案件 **0件**
- 公司采用先进的加密技术，对用户数据在传输和存储过程中进行加密处理，确保数据的机密性，并部署入侵检测与防御系统及时发现并阻止外部恶意攻击。经证实的侵犯客户隐私权及遗失客户资料的投诉次数、经证实的泄露、盗窃或丢失客户资料的事件数、因违反信息安全法律法规而受到处罚的事件数均为 **0件**
- 公司累计申请软件著作权 **17件**，不断推动产品的革新

微领地坚信公司治理是企业迈向卓越的重要基石。公司通过完善治理架构、优化风控体系、强化合规管理等举措，筑牢企业稳健发展基石。公司始终坚持以透明沟通增进信任，以技术赋能数据安全防护，以数智化转型推动治理效能跃升，积极推动反腐败长效机制，在合规经营中释放可持续发展动能，构建商业向善的行业标杆。

6.1 夯实治理基石

6.1.1 提升公司治理水平

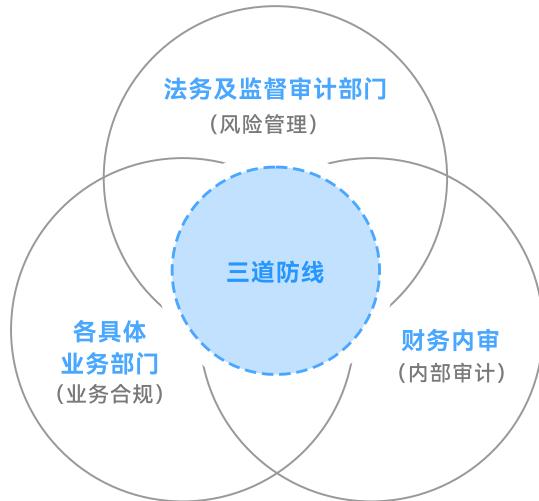
微领地严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规及租赁住房行业的相关行政法规，制定了《公司章程》、《董事会议事规则》及各专门委员会运行制度等，不断完善公司治理制度体系，以实现科学决策、稳健经营。

公司持续优化董事会治理架构，考量董事性别、行业经验、专业经验等因素，董事会成员拥有在不动产、金融、咨询等领域的行业经验，以及企业管理、法律、财务、投资管理等方面的专业技能，多元化视角能够为企业战略选择提供更全面的视野，提升企业运营优势和经营管理水平。

6.1.2 合规经营

公司坚持稳健、审慎、合规的经营理念，稳步推进合规管理，搭建完善的基于制度及流程的平台风控体系和业务模块风控体系，推动公司内部管理的规范化、专业化、信息化，准确识别并严格控制潜在风险和违规事件，保障公司业务的稳健开展。

为建立健全合规管理并获得持久的发展，公司设立风险控制小组并制定了《内部控制管理制度》及《专项内部审计管理制度》、《内控手册》、《内控自评标准》等制度，并通过开展合规审查以敦促业务部门对存在风险的业务操作及流程进行及时整改，对存在争议的风险行为，从公司治理的高度进行客观公正的判定，同时更好地维护广大员工的合法权益。与此同时，公司不断完善风险识别体系、风险评估体系和风险应对体系，“三大体系”确保公司对各种风险有系统性且多位一体的管理和控制。



6.1.3 投资者关系管理

公司遵守一切适用的中华人民共和国法律法规并制定了《微领地集团投资管理制度》等公司内控制度，规范投资者权益保障管理。同时，公司按照投资者需求定期提供项目报告，详细汇报项目进展、成果及遇到的问题，以专业、审慎和勤勉的方式履行在协议项下的职责和义务，向投资者提供真实、完整、及时的项目信息，并保证内容真实、准确、完整，形成良性意见与沟通机制。

2024年，公司积极维护已有投资者，听取投资者对公司经营发展的意见和建议，增进投资者对公司的了解和认同，依据合作方要求开展全面评估，对公司现有产品、运营、流程、实践等进行总结汇报，如评估公司产品能耗、节能亮点、客户满意度、社区融合度、信息披露透明度等。

6.2 恪守廉政文化

公司高度重视并扎实推进廉政文化建设，严格遵守《中华人民共和国公司法》、《禁止商业贿赂行为的暂行规定》等法律法规和相关规定，制定《反腐败、反贿赂、反洗钱及制裁相关管理办法》等内部管理制度，加强反腐败合规控制的规范化和制度化建设，坚决反对任何形式的贪污腐败和商业贿赂行为。为有效防范贪污及腐败风险，持续加强相关组织建设及制度建设，公司风控管理委员会下设监察审计小组，推进公司反腐败、反贿赂、反洗钱工作，规范预防和识别腐败风险的相关控制措施及程序，开展专项监察审计，强化公司反腐败风险管控。

同时，公司明确内部监督举报渠道，鼓励所有员工、业务伙伴及其他相关方通过邮件、信件、电话等方式举报涉及员工的任何已经发生或可能发生的贪腐、舞弊及违规行为。公司监察审计小组对举报事项进行全面调查，按照法律法规及公司制度文件的规定，确保举报者个人信息的保密性，并采取相应措施保护举报人、证人及调查人员免受打击报复。

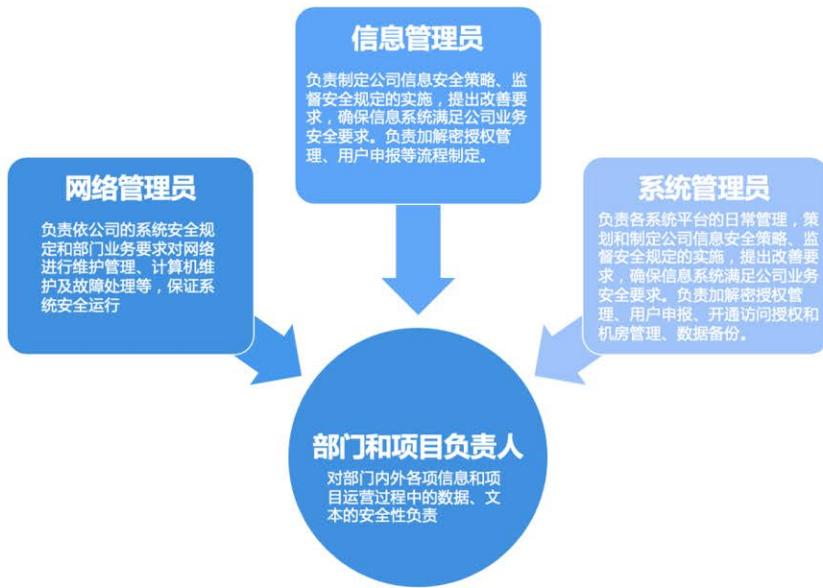
2024年，公司未发生针对公司或员工的贪污诉讼案件。

6.3 守护信息安全

公司高度重视信息安全与隐私保护，严格遵守《中华人民共和国网络安全法》、《信息安全技术个人信息安全规范》、《互联网个人信息保护指南》等法律法规及相关规定，建立健全覆盖公司经营范围的信息安全管理体系，2024年，修订了《信息安全管理规定》、《客户数据管理制度》、《信息系统漏洞管理制度》等规章制度，确认数据收集、使用和存储合法合规，落实保障信息安全和用户隐私。

公司采用先进的加密技术，对用户数据在传输和存储过程中进行加密处理，确保数据的机密性，并部署入侵检测与防御系统及时发现并阻止外部恶意攻击。在管理措施上，公司建立了严格的数据访问权限管理制度，细致梳理业务流程后确定基于角色的访问控制系统，每个角色都有明确规定权限范围，依据员工岗位需求进行最小化授权。此外，公司定期进行信息风险评估，识别公司面临的信息安全风险，并制定相应的风险防控措施。2024年，公司完成针对性的渗透测试报告，保障系统的安全运行。

微领地信息安全分级管理体系

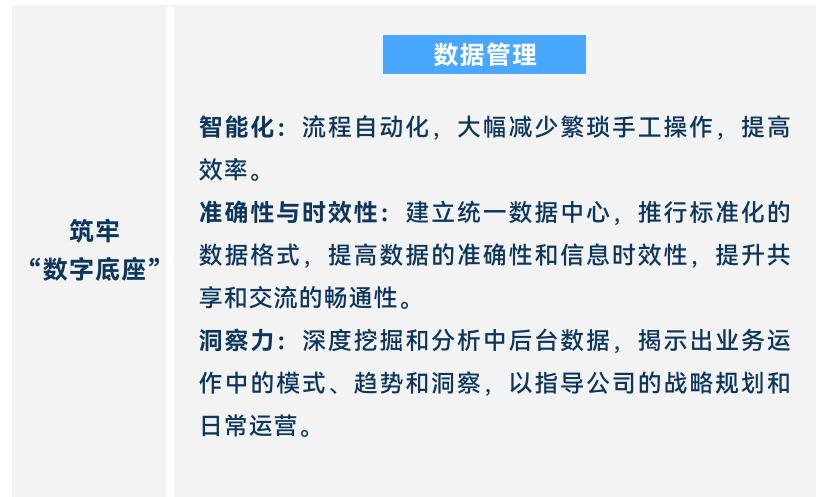


6.4 数智赋能治理

公司将“数智化”上升到企业战略，持续深入推进数字化、智能化建设，搭建跨部门、跨业务的应用系统，加快实现公司治理体系和治理能力现代化。公司旨在通过持续的技术创新和管理优化，筑牢“数字底座”、保障“数字安全”、释放“数智活力”、打造“数智引擎”，加速发展释放“数智生产力”，为企业的高质量发展注入强劲动能。

2024年，公司完成了系统架构重构，对C端应用进行重新设计，提升用户体验保障系统安全。同时，公司对业务系统进行升级，提供更便捷的功能，助力业务部门降低管理成本，提高工作效率，为满足一线移动办公场景需求，还建设了移动工作台，助力公司治理数智化革新。

微领地企业数智治理措施



6.5 知识产权保护

公司依法开展知识产权管理工作，做到强化自身知识产权内容保护，同时避免侵犯他人的知识产权，促进公司业务高质量发展。公司积极推动著作权注册工作，对涉及公司核心技术、软件、文档和创意作品等进行著作权注册，确保合法权益得以保护。同时，在合同中明确约定相关方对著作权的权益保护责任，确保合同中的著作权归属清晰明确，并对合同进行规范管理。此外，公司采取安全保密措施，包括加密技术、访问权限管理、网络安全防护等，防止著作权被非法获取和使用。

截至2024年12月，公司累计申请软件著作权17件，不断推动产品的革新。

保障
“数字安全”

数据保护

数据使用：各系统指定数据负责人，对系统所产出的业务输出数据承担安全风控责任。任何部门需要使用系统数据，都需要经数据负责人审批后统一输出。

数据审核：系统数据负责人对输出数据的应用范围，字段，敏感信息都关键因素要做全面审查，确保数据的可输出性，并严格防范信息泄漏及公司重要信息的冲突。

风险评估：定期进行信息风险评估，识别公司面临的信息安全风险，并制定相应的风险防控措施。

释放
“数智活力”

智慧社区

智慧物管：设施设备智能化覆盖及智能化管理系统应用，推进社区安全保障、应急响应、便利服务、社区管理、活动组织等方面智能化。

智慧空间：通过不同点位数据采集，建立数据分析模型，将分析结果用于社区节能、公区比例分配等分析，同时也用于社区安全管理及岗位效率管理等分析。

打造
“数智引擎”

业务协同

工单系统：自动生成工作项，以工单形式自动推送至对应业务人员工作台，实现移动办公，及时完成工作后在系统第一时间反馈，提高管理效率、缩短问题处理时间。

营销系统：系统自动发放优惠券，解决了人工发放滞后或错误发放导致的住户体验不佳等问题。人效提升100小时/月，错误率0%。

业务看板：针对不同管理角色定制不同的数据视图，使各角色管理都能快速获取到对其决策的关键信息。



ESG数据 绩效表

环境数据绩效表

社会数据绩效表

公司治理数据绩效表

环境数据绩效表

披露项	单位	2022年	2023年	2024年
年度环保投资支出	万元人民币	—	—	78.5
因违反环境保护法律法规而受到的罚款总额	万元人民币	0	0	0
因违反环境保护法律法规而受到处罚的事件数	件	0	0	0
因违反环境法律法规通过争端解决机制提起的事件数	件	0	0	0
因污染物超标或违规排放而受到处罚的事件数	件	0	0	0
外购电力用量	千瓦时	6,380,073	8,342,256	14,949,016
综合能源消耗密度(单位面积能耗)	兆瓦时/平米	36.28	54.28	23.54
公务车汽油用量	升	4,200	3,000	600
总耗水量	立方米	207,360	316,025	552,955
耗水密度(单位面积)	立方米/平米	0.89	0.72	0.87
废气排放总量	立方米	46,217	34,518	11,125
有害废弃物总量	吨	1.8	1.2	0.7
无害废弃物总量	吨	13,164	10,274	3,672
无害废弃物量:回收/再利用	吨	1,091	810	400

社会数据绩效表

披露项	单位	2022年	2023年	2024年
研发创新相关数据				
在研项目个数	个	4	5	5
研发人员数量	人	8	9	9
研发费用投入	万元人民币	820.89	935.21	852.06
产品及服务质量管理相关数据				
已投入运营项目总数	个	1	3	5
绿色建筑1星项目数量	个	1	2	2
绿色建筑2星项目数量	个	2	2	3
LEED认证及预认证项目数量	个	2	2	5
违反产品和服务有关法律法规的事件数	件	0	0	0
因违反产品和服务有关法律法规而受到的罚款总额	万元人民币	0	0	0
客户满意度(按百分比计)	%	99.8	99.8	99.8
接获关于产品和服务的投诉处理率	%	100	100	100
数据安全与客户隐私保护相关数据				
经证实的侵犯客户隐私权及丢失客户资料的投诉次数	件	0	0	0
信息安全培训覆盖的员工比例	%	100	100	100
员工人均接受信息安全时长	小时	80	80	80
经证实的泄露、盗窃或丢失客户资料的事件数	件	0	0	0

披露项	单位	2022年	2023年	2024年
因违反信息安全法律法规而受到处罚的事件数	件	0	0	0
知识产权保护相关数据				
累计软件著作权数量	件	15	15	17
报告期内软件著作权登记数量	件	0	0	2
报告期内商标申请数量	件	0	2	1
报告期内商标获批数量	件	0	1	1
供应链管理相关数据				
供应商总数(期末)	家	496	702	756
接受环境、劳工、道德等方面评估的合格供应商比例	%	100	100	100
使用环境标准筛选的新供应商百分比	%	100	100	100
新供应商总数	家	—	—	50
员工相关数据				
全职劳动合同制员工人数	人	123	141	120
全职劳务派遣制员工人数	人	0	0	2
其他雇佣形式(请备注说明)员工人数	人	52	56	157
兼职工人数	人	0	0	0
员工总人数	人	175	197	279
劳动合同签订率	%	100	100	100
社会保险覆盖率	%	100	100	100
员工体检覆盖率	%	100	100	100
职业病风险岗位员工人数	人	0	0	0
职业病发病员工人数	人	0	0	0
安全培训次数	次	20	20	20
安全培训人次	人次	175	197	279
应急演练活动次数	次	20	20	20
因工伤损失的工作日数	天	0	0	0
因工伤关系而死亡的员工人数	人	0	0	0
因违反职业健康与安全法律法规而受到处罚的事件数	件	0	0	0

披露项	单位	2022年	2023年	2024年
接受培训的员工总人数	人	175	197	279
接受培训的男性员工人数	人	113	133	177
接受培训的女性员工人数	人	62	64	102
员工培训覆盖率	%	100	100	100
员工接受培训平均时长	小时	52.4	58.5	60
员工接受培训总时长	小时	9170	11524.5	16740
男性员工接受培训的总时长	小时	5921.2	7780.5	10620
女性员工接受培训的总时长	小时	3248.8	3744	6120
社会责任相关数据				
开展志愿者活动场次	次	—	—	8
开展志愿者活动时长	小时	—	—	19
员工志愿服务参与人数	人	—	—	100
员工志愿服务人次	人次	—	—	50
公益项目开展数量	个	—	—	5
公益捐赠金额	万元人民币	1,564,500	1,212,000	538,000
社区活动次数	次	36	40	198

公司治理数据绩效表

披露项	单位	2022年	2023年	2024年
营业收入	万元人民币	16,474.74	17,600.97	29,147.31
纳税总额	万元人民币	1,524.34	4,973.33	3,087.25
因违反社会和经济领域的法律法规而受到的罚款总额	万元人民币	0	0	0
因违反社会和经济领域的法律法规而受到的高额罚款和非货币制裁的事件数	件	0	0	0
报告期内对发行人或其员工提出并已审结的环境污染诉讼案件数	件	0	0	0
违反洗钱或内幕交易相关法律法规的事件数	件	0	0	0

对标索引表”

GRI对标索引表



GRI对标索引表

使用说明	微领地参照 GRI 标准编制本报告, 汇报期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。	
使用的 GRI 1	GRI 1: 基础 2021	
全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》(GRI Standards) (2021)		
GRI 标准	披露项	报告章节
GRI 2: 一般披露 2021	2-1	关于微领地
	2-2	报告编制说明
	2-3	报告编制说明
	2-6	关于微领地
	2-7	携手员工共进
	2-8	携手员工共进
	2-12	夯实治理基石
	2-13	ESG 管理
	2-14	ESG 管理
	2-16	利益相关方沟通
	2-17	ESG 管理 夯实治理基石
	2-22	ESG 管理
	2-26	夯实治理基石
	2-27	夯实治理基石
	2-29	利益相关方沟通 重要性议题分析
	3-1	利益相关方沟通 重要性议题分析
GRI 3: 重要性议题 2021	3-2	利益相关方沟通 重要性议题分析
	3-3	利益相关方沟通 重要性议题分析
GRI 201: 经济绩效 2016	201-1	关于微领地
GRI 203: 间接经济影响 2016	203-1	共建绿色未来, 赋能生态社区 共创青年社区, 共享城市联结

	203-2	公司概况 携手员工共进
GRI 204: 采购实践 2016	204-1	履行企业责任
GRI 205: 反腐败 2016	205-1	恪守廉政文化
	205-2	恪守廉政文化
	205-3	恪守廉政文化
GRI 302: 能源 2016	302-4	共建绿色未来, 赋能生态社区 共创青年社区, 共享城市联结
	302-5	共建绿色未来, 赋能生态社区 共创青年社区, 共享城市联结
GRI 308: 供应商环境评估 2016	308-1	履行企业责任
	308-2	履行企业责任
GRI 401: 雇佣 2016	401-2	携手员工共进
	401-3	携手员工共进
GRI 403: 职业健康与安全 2018	403-1	携手员工共进
	403-3	携手员工共进
	403-4	携手员工共进
	403-5	携手员工共进
	403-6	携手员工共进
	403-7	携手员工共进
	403-8	携手员工共进
	403-10	携手员工共进
	404-2	携手员工共进
	404-3	携手员工共进
GRI 405: 多元化与平等机会 2016	405-1	携手员工共进
GRI 406: 反歧视 2016	406-1	携手员工共进
GRI 408: 童工 2016	408-1	携手员工共进
GRI 409: 强迫或强制劳动 2016	409-1	携手员工共进
GRI 413: 当地社区 2016	413-1	联结城市与社区 勇担社会责任
	413-2	联结城市与社区 勇担社会责任
GRI 414: 供应商社会评估 2016	414-1	履行企业责任
	414-2	履行企业责任
	417-1	履行企业责任
GRI 417: 营销与标识 2016	417-2	履行企业责任
	417-3	履行企业责任
	418-1	守护信息安全