

# 环境、社会和治理报告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL,  
AND GOVERNANCE REPORT



BETTER VLINKER BETTER LIFE

# 目录

## Contents

报告说明

公司介绍

首席执行官的信

可持续发展策略

价值共创模式

关键绩效概览

01

### 绿色星球，和合共生

- 1.深化绿色施工
- 2.推动覆盖全流程的低碳矩阵

02

### 员工发展，多元共融

- 1.开心、开放、开足马力的工作氛围
- 2.个性化、多样化的培训与发展路径
- 3.有竞争力的薪酬、公平的晋升体系
- 4.全面的福利与关怀

03

### 社区营造，共建共治共享共生

- 1.物理空间的肌理革新
- 2.“共建、共治、共享、共生”的营造体系
- 3.住户、企业与城市的连接互动

04

### 协同赢收，共绘蓝图

- 1.助力城市人才安居
- 2.赋能城市更新
- 3.推动公益事业

05

### 合规筑底，提升互信

- 1.高效专业的企业治理体系
- 2.高水准合规、风险管控体系
- 3.数智化赋能企业治理
- 4.负责任的供应商合规性管理

### 附录

关键词 价值共创

# 报告说明

## 报告范围

本报告的信息和数据主要来源于公司内部相关数据收集系统、工作报告及公开资料信息。

如无特殊说明，本报告所示金额均以人民币列示。为便于表述，报告中“我们”及“公司”均指代“微领地”。

## 报告期间

报告覆盖微领地在 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间聚焦于微领地在环境、社会及治理（ESG）方面的目标、进展和表现。

为保持信息的连续性和完整性，对部分内容进行了回顾和延展。

## 编织依据

报告遵循香港联交所的《环境、社会及管治报告指引》进行编制，并参照全球可持续发展标准委员会（GSSB）GRI3标准报告。

同时，本报告结合联合国年可持续发展目标（SDGs）、永续会计准则委员会（SASB）准则、气候相关财务信息披露工作组（TCFD）之建议进行编写。

## 联系我们

关于本报告的反馈与意见，请发邮件[brand@vlinker.com.cn](mailto:brand@vlinker.com.cn)，或发信件至上海市南京西路1266号恒隆广场一期29楼，邮编：200000。

# 公司介绍

**微领地：让年轻人生活得更好**



在“租购并举”住房制度确立的背景下，有着12年住房租赁行业实践的微领地集团，作为“募投建管”全链条资产管理平台，依托政府、社会资源，携手国内外顶级机构，积极开展R4用地保障性租赁住房项目、非居住（商办、工业等）存量房屋改建并合规纳管的租赁住房项目等，服务广大新市民和青年人。

2023年是微领地实现重资产转型的第三年。我们坚守初心，始终聚焦青年客群，打造“高品质、低价格、小户型、大社区”产品。我们希望通过提供有品质、多维度生活场景，创造邻里新关系，进一步增强新市民、青年人的获得感、幸福感、安全感。同时，在上海市实施城市更新行动的关键时期，微领地不断坚持系统性重构、创新性推进，致力打造富有人文关怀、充满创新活力的居创共享型租赁社区。



**深耕上海12年**

**1,000,000 m<sup>2</sup>**

在营在建面积

**35,000** 间

管理房量

**300,000** 人

累计服务住户

**25,000,000,000** 元

资产管理规模

**使命**

让年轻人生活得更好

**愿景**

成为青年连锁  
社区的领导者

**价值观**

客户体验、合作共赢  
务实担当、结果导向

# 项目介绍

微领地青年社区：9个资产管理项目，分布于上海静安、虹桥、闵行多个核心地区。



静安沪太路社区

2014年开业，1,800间

距地铁7号线大场镇站200米

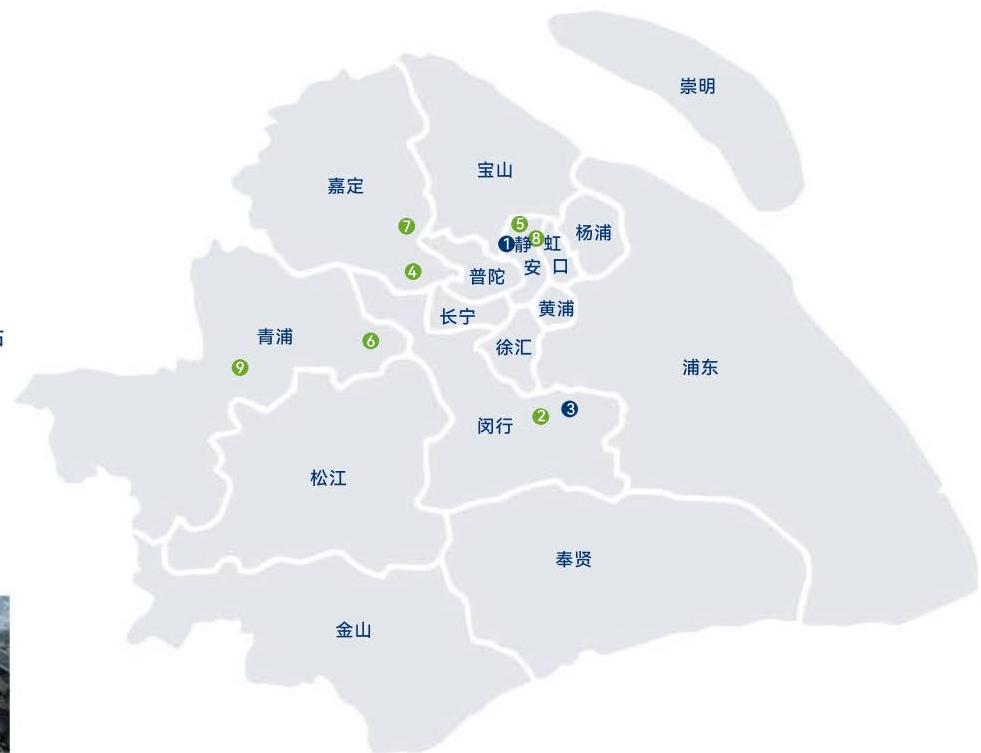
直达静安寺、南京西路等核心地段



闵行浦江中心社区

2021年开业，3,116间

上海浦江中心社区距地铁8号线沈杜公路站  
社区班车直达



2023年共3个项目完成封顶：



闵行浦江公园社区

2023年4月6日，  
项目全部楼栋封顶



嘉定江桥社区

2023年5月28日，项目  
全部封顶，提前内控目  
标计划54天完成任务



静安大宁项目

2023年9月16日，项目全部封  
顶，提前内控目标计划五个半  
月完成任务

# 首席执行官的信

“让更多参与者创造并分享价值。”



很高兴与大家再次分享微领地集团的年度《环境、社会和治理报告》。去年，我们发布了首份ESG报告，确定了三年行动规划。欣喜于报告和战略的发布，引起了住房租赁行业诸多利益相关者的认同和响应。

2023年，是微领地ESG战略的再鼓之年和厚植之年。后疫情时代，百年未有之大变局加速演进，经济复苏面临严峻挑战，全社会更加关注经济增长和可持续发展的平衡。在这样的背景下，ESG引领企业可持续发展的重要性愈加凸显。

我们认为，ESG行动不仅是一把用于自我审视与衡量的标尺，更是企业主动向外部相关方主动传递企业使命、创造社会价值和建立互信的载体。而这也与当前互联网生态经济的大趋势不谋而合。

因此，2023年我们将ESG行动指向了更具体的着力点：  
价值共创（Value Co-creation）。

关于“价值共创”模式的研究已兴起近二十年，并随着实践环境变化而不断发展，即企业作为一个节点，与商业伙伴、供应商、消费者及其他利益相关者等主体，形成生态体系，通过互动和资源整合而共创价值。这一模式的应用，将微领地对人、环境和社会的关心，融入到ESG战略的推进和落地中。

绿色环保是价值共创的重要落脚点。过去一年，我们积极推进既定的环保目标高质量实现。浦江中心、浦江公园等4个项目获得LEED预认证；嘉定江桥、静安大宁2个项目获得绿色建筑2星认证；9月封顶的静安大宁项目深化可再生能源建筑应用，推广光伏发电与建筑一体化应用。此外，我们在自有APP上线的“绿色星球”，与社区联动，以年轻人喜欢的方式激励住户完成线下低碳任务，养成节能环保生活习惯。

作为连接住户和上千家合作伙伴的平台，我们持续将绿色环保贯穿于建造、运营的各个阶段，争取和更大范围更多伙伴达成共识，兑现与地球共生共荣的承诺。

在积极践行社会责任层面，我们与住户、员工、行业、政府在共创之路上迈出了变革性一步。5月，上海市闵行区首家人才驿站落户浦江中心微领地青年社区。在闵行区各级政府的牵头下，我们还携手当地企业、青年人才，共同打造融就业、创业、安居为一体的闭环式社区生活。

在微领地社区，丰富的生活形态和生活场景正在构建与完善，我们为住户交流和邻里关系提供支持，重建人与人的亲密关系，共同探索CO-LIVING（共享居住）的本土化实践。

员工的体验、获得和成长是我们最为关心的议题之一。一个开心、开放、开足马力的工作环境，一个更加科学细分的培训、激励和晋升机制，既有助于吸引和维系顶尖人才，也有利于激发员工的创新热情和实践能力。

我们也在努力完善自身治理体系，这是价值共创的基石。我们不断加强合规性管理和风险管控，梳理了内外管理制度、监察制度、廉洁制度，强化了产业数智化管理和信息安全制度，由利益相关者共同创建“透明、高效、平等”的高标准治理体系。

当然，我们仍以不变之心，拥抱一切变化。ESG作为微领地基石战略之一的地位不变，通过ESG行动“商业向善”的目标不变，ESG三层治理架构不变，驰而不息探索符合微领地特色的ESG行动主张不变。

正因“让年轻人生活得更好”的使命和ESG行动成果，微领地得到了国内外投资机构的信赖，与更多参与者创造并分享价值。

作为一份年度答卷，微领地愿意通过ESG报告与更多人分享我们的行动准则、企业理念、价值观等，以及我们如何与这个世界相处。一方面我们希望以先行者的经验为后来者赋能，另一方面更希望与更多同行者彼此激发碰撞，互相成就共赢，构建价值共创的新图景，在时代洪流中生生不息！

# 可持续 发展策略



2015年，联合国成员国通过了17项可持续发展目标（SDGs），作为可持续经济增长的蓝图，解决了从公平对待个人到应对资源稀缺和气候行动等各种挑战。

2022年，我们制定了微领地ESG三年行动规划，并将可持续目标与联合国17个可持续发展目标中的10个目标一致。2023年，我们围绕“绿色星球”、“员工发展”、“社区营造”、“协同赢收”及“合规筑底”这五个方面，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。

## 员工发展 (S)

### 我们的愿景：

开心、开放、开足马力的工作氛围  
个性化、多样化的培训与发展路径  
有竞争力的薪酬、公平的晋升体系  
全面的福利与关怀

### 我们的行动：

平等包容性组织文化	一年两次调薪窗口
开放式办公生态	半年人才盘点及一线岗位竞聘
新人陪伴式融入	年度复盘与嘉奖
领导力发展计划	持续补充多元福利保障
专业通道发展计划	拓宽人文关怀覆盖面
公平的绩效考核机制	



## 绿色星球 (E)

### 我们的愿景：

绿色施工  
覆盖全流程的低碳矩阵  
跨界传达绿色态度

### 我们的行动：

可持续设计、材料及技术应用  
强化工地管控，规范文明施工  
绿色建筑发展规模和质量显著  
数字化赋能多场景节能降碳  
共建绿色生活方式



## 协同赢收 (S)

### 我们的愿景：

助力城市人才安居  
赋能城市更新  
推动公益事业

### 我们的行动：

聚焦“一个城市、一个产品、一个人群”  
深化推进“职住平衡”  
推出毕业季优惠福利  
化“工业锈带”为“生活秀带”  
打造“15分钟生活圈”租赁样本  
连续7年推进“阳光好人”计划  
“阳光基金会”打造公益矩阵



## 社区营造 (S)

### 我们的愿景：

物理空间的机理革新  
“共建、共治、共享、共生”的营造体系  
住户、企业与城市连接互动

### 我们的行动：

体验为本，装配升级  
以人为本，服务升级  
主题植入，氛围升级  
租委会：共建社区，共担事务  
VV PLANET：异业融合，内外联动  
回声小岛：共创“第三社交空间”  
新型邻里关系：赋能、互助、互利



## 合规筑底 (G)

### 我们的愿景：

高效专业的企业治理体系  
高水准合规、风险管控体系  
数智化赋能企业治理  
负责任的供应商合规性管理

### 我们的行动：

董事会多元化  
可持续发展治理  
多维度合规体系建设  
多位一体风险管理  
知识产权保护及管理  
筑牢信息安全屏障  
数据管理  
智慧社区  
业务协同  
规范供应商管理流程  
反腐败反贿赂制度建设  
多维度评价和绩效考核



# 利益相关方ESG诉求

微领地始终重视利益相关方的声音，并将其视为我们业务成功的重要因素之一。

我们致力于建立长期的合作关系，并通过持续沟通与反馈机制，不断改进我们的服务和运营。

通过利益相关方的参与，我们能够更好地了解他们的期望和需求，并将其融入到我们的业务决策和项目开发中，以提供更加优质和有价值的解决方案。

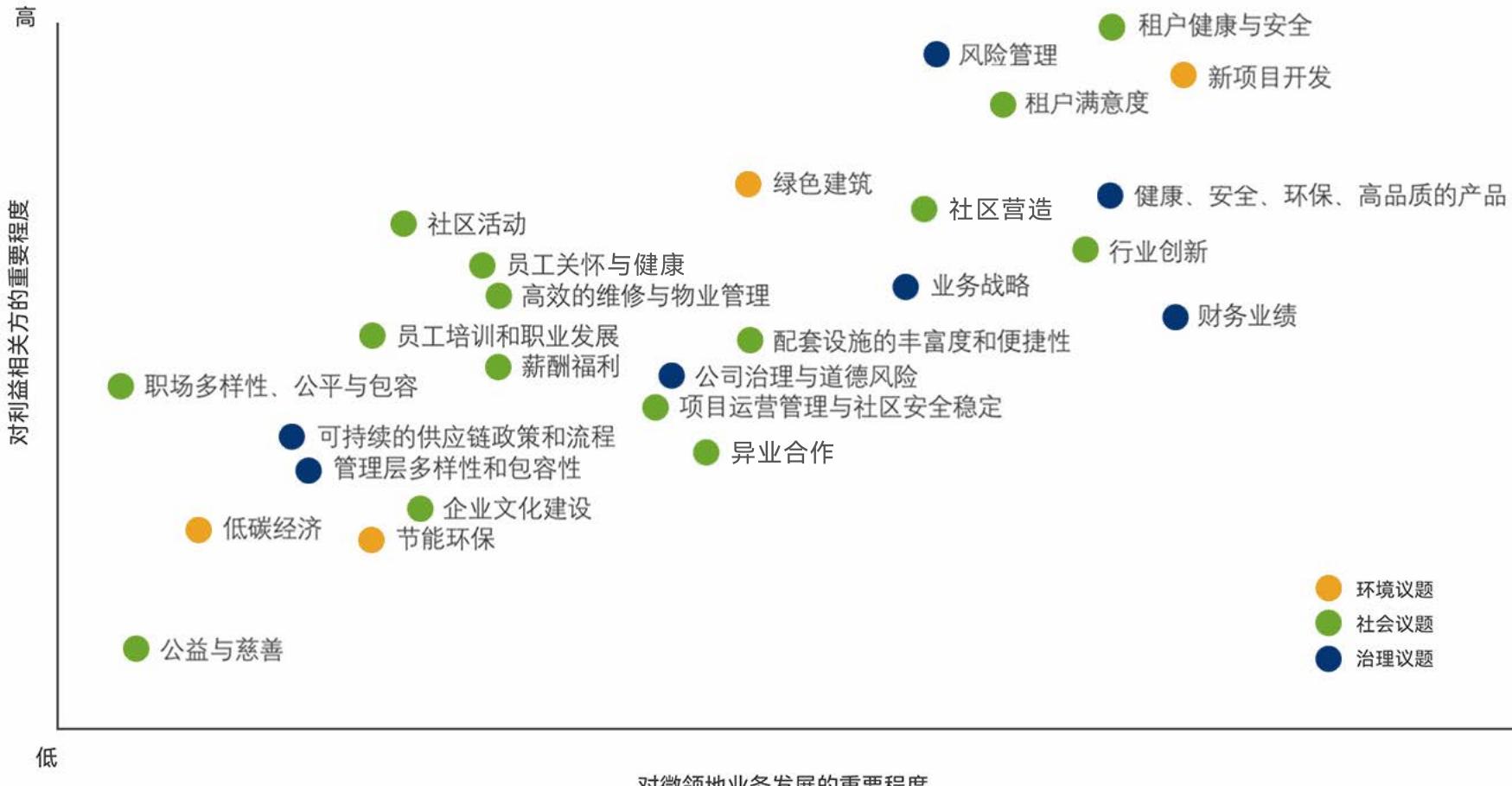
利益相关方	股东/投资人	住户	政府/监督	员工	业务伙伴	行业/协会	传媒/公众	社区/街道
关注议题	· 财务业绩	· 产品质量与安全	· 遵纪守法	· 薪酬福利	· 商业道德	· 知识产权管理	· 信息公开透明	· 社区安定
	· 合规运营	· 物业服务	· 合规运营	· 职业健康	· 合作共赢	· 创新发展	· 合规运营	· 项目合规性
	· 风险管理	· 信息安全	· 信息安全	与安全	· 可持续供应链	· 绿色环保	· 负责任营销	· 绿色环保
	· 信息披露	· 商业道德	· 培训与发展	· 公平透明	· 合作共赢	· 公益活动	· 社区共建	
	· 创新发展	· 隐私保护	· 职业健康	· 多样性、平等与包容性	· 产品质量与安全		· 公益活动	
	· 商业道德	· 丰富配套	· 与安全	等与包容性	· 认同归属			
		· 多元社群	· 绿色环保					
沟通方式	· 股东会议	· 微领地App	· 信息披露	· 满意度调查	· 供应商审核	· 行业活动	· 新闻发布会	· 社区活动
	· 定期报告与公告	· 微信公众号	· 定期沟通与汇报	· 内部办公系统	与评价	· 项目合作	· 媒体专访	· 官网及社交媒体
	· 线上线下会议	· 产品调研反馈	· 监督检查	· 线上线下沟通会	· 供应商合同与协议	· 线上线下交流	· 官网及社交媒体	媒体
	· 邮箱与电话	· 投诉与处理		· 线上线下培训	· 项目采购	· 成果分享	媒体	
		· 线上及线下活动推广		活动	· 线上线下沟通会			
		· 官网及社交媒体		· 定期调研	通会			

# 可持续发展重大议题矩阵

2023, 微领地开始了解影响我们的业务、行业和服务对象的优先ESG议题评估。

通过使用GRI指南, 我们通过围绕三大ESG议题的调查和对话, 从内部和外部利益相关方那里获得了相应的意见反馈。

这个过程也称为重要性评估, 帮助我们确定ESG每个议题的重要程度, 并最终形成了「可持续发展重大议题矩阵」, 用以帮助我们努力探讨这些议题, 并监督我们的进展和目标的实现。



# 价值共创模式

2023年，微领地首次尝试将价值共创（Value Co-creation）模式实践于ESG行动，这是该模型首次应用于住房租赁行业。在管理学领域，“价值共创”是一种新范式，它要求公司和各利益相关方相互作用，共创价值。我们认识到，单一的组织或企业无法满足所有需求和创造所有价值，相反，通过与不同利益相关方的合作，可以汇集多样的资源、知识和经验，从而创造出更创新、更贴近市场需求的解决方案。这种合作还有助于建立更强大的关系网络，扩大市场份额，提高竞争力，并在环境、社会与治理层面上实现可持续发展。

## 价值焦点

让年轻人生活得更好

## 主体

员工、住户、业务伙伴及其他利益相关者

## 路径

在互信的基础上密切合作，共同探索需求、创意和解决方案

从「绿色星球」「美好团队」「社区营造」「社会价值」「合规经营」五大维度展开，契合ESG发展目标，实现企业的可持续发展，打造高质量美好生活。

每个主体都拥有独特的资源、知识和经验，通过协同合作，邀请各主体形成正向贡献，以更好实现可持续目标。

鼓励住户积极参与社区事务，与业务伙伴、供应商、政府及其他利益相关方创新推动社区、区域和城市发展。



# ESG 绩效表现

## 员工发展，多元共融

### 绿色星球，和合共生

微领地已有 **4** 个项目荣获LEED O+M v4.1 金级认证，成为中国获得LEED认证数量最多的住房租赁品牌。

同时，微领地已有“国家绿建一星级”建筑 **3** 个，“国家绿建二星级”建筑 **2** 个。

浦江中心社区采用节能降耗方案及措施，每月节电约 **13,500** 元。其中景观照明通过精准控制，节电21元/月；通过采用传统的手动面板控制方式，做到人离灯熄的方式控制各类设备，节电 **2,000** 元/月；通过雷达感应控制照明，节电 **9,000** 元/月；车库节电 **2,500** 元/月。

静安大宁项目 **5** 栋建筑全部应用智能光伏管理系统和光储电力系统，预计全年节约标准煤 **62.69** 吨，减排二氧化碳 **167.3** 吨，减排二氧化硫 **1.27** 吨，节约电费 **16.4** 万元。

微领地建立建筑废弃物回收系统，将可回收物从废弃物中分离出来，全年回收建筑垃圾超 **10,000** 吨。

微领地覆盖中后台的数字化系统，实现流程自动化、智能化，大幅减少繁琐手工操作，提质增效。同时通过深度挖掘和分析中后台数据，为节能降碳提供科学精准依据。

微领地共有 **176** 名才华横溢的员工，其中女性员工占比约为 **35%**，管理层女性占比约 **36%**。

微领地总培训时数为 **156** 小时，高层人均受训时长为 **36** 小时，普通员工人均受训时长均为 **60** 小时。

我们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%**

2023年1月、7月，微领地开放 **2** 次员工晋升/调薪窗口，入围名单员工为公司/部门绩效表现前 **20%**。

微领地通过月度奖励、季度奖励、年度奖励，累计奖励员工 **100** 人次+，专项奖励投入约 **155** 万元。

### 社区营造，共建共治共享共生

微领地改造了中环沪太路社区，除了物理空间的翻新，我们更加注重多元公共场景的革新。改造后，续租率升至 **55%**，违退率较改造前下降了 **20%**，出租率已达到 **96%**。

为达成“共治、共建、共享、共生”的社区愿景，微领地构建了“**一个机制、一个空间、一个平台、一种关系**”的社区营造体系，试点成立了租委会，依托“回声小岛”这一空间载体，通过“VV PLANET”联动外部资源，共创睦邻友好的关系。

微领地全年共组织社群活动 **40** 余场，参与人数达 **2,417** 人次，发现和培养社区住户 KOL **50** 名。

# ESG 绩效表现

## 社区营造，共建共治共享共生

微领地共与 26 个品牌联名对社区营造提供资源支持，开办了 2 期《VLINKER YOU好报》，除向住户免费提供以外，还漂流至上海各潮流聚集地。今年，微领地还 2 次参展成为推荐品牌，分别是2023年澎湃新闻城市更新大会、附近的回響(响)「美好的书 THEBOOKAND」二周年展览。

## 协同赢收，共绘蓝图

微领地继续锚定“高品质、低价格、小户型、大社区”产品，套内平均面积 20 平米、2,000 元/月的租金水平，充分践行保障性租赁住房聚焦“新市民、青年人”的人民性导向。

微领地浦江中心社区联动周边商户开展“福来DAY”计划，筛选 3 公里范围内 36 家优质商家，提供包括衣食住行、美业、宠物、休闲娱乐、技能提升等类别服务，为 2,800 人次住户提供专属优惠。

微领地于毕业季推出“微星计划”，包含 5 项入住服务，惠及 1,325 名毕业生。

微领地与上海阳光公益基金会连续 7 年发起“阳光好人”计划，2023 年，18 位住户获评“阳光好人”称号。同时，上海阳光公益基金会和微领地集团全年发起 7 次捐赠活动，捐赠资金 121 万元。

## 合规筑底，提升互信

微领地重视董事会的独立性及多元化，4 名董事会具有不动产、金融、咨询等行业经验。

微领地重视客户信息隐私保护，发生客户隐私泄露事件 0 次，也未收到因客户信息泄露收到的投诉。

微领地不断提升住户的服务质量，设置了完整的投诉处理流程。2023 年开展 4 种形式客户满意度调研，回收调研问卷 3,503 份，整体满意度达到 99.8 %。

随着在建、在营项目越来越多，微领地各类供应商数量逐年稳步增加，2023 年供应商数量增加至 702 家，较去年新增了 102 家。为了进一步规范了供应商管理流程，微领地不仅主导了供应商关联关系审计，同时启动了工程供应商审计和供应商舞弊审计。

微领地数字化转型颇具成效，从管理、决策、办公、物管等层面全面数字化，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。其中，营销系统 1.0——优惠券发放自动化正式上线，人效提升 100 小时/月，发放错误率降低至 0 %，避免资损。

**年度最具价值租赁住房资管平台**  
第十二届金砖峰会 · 金砖价值榜

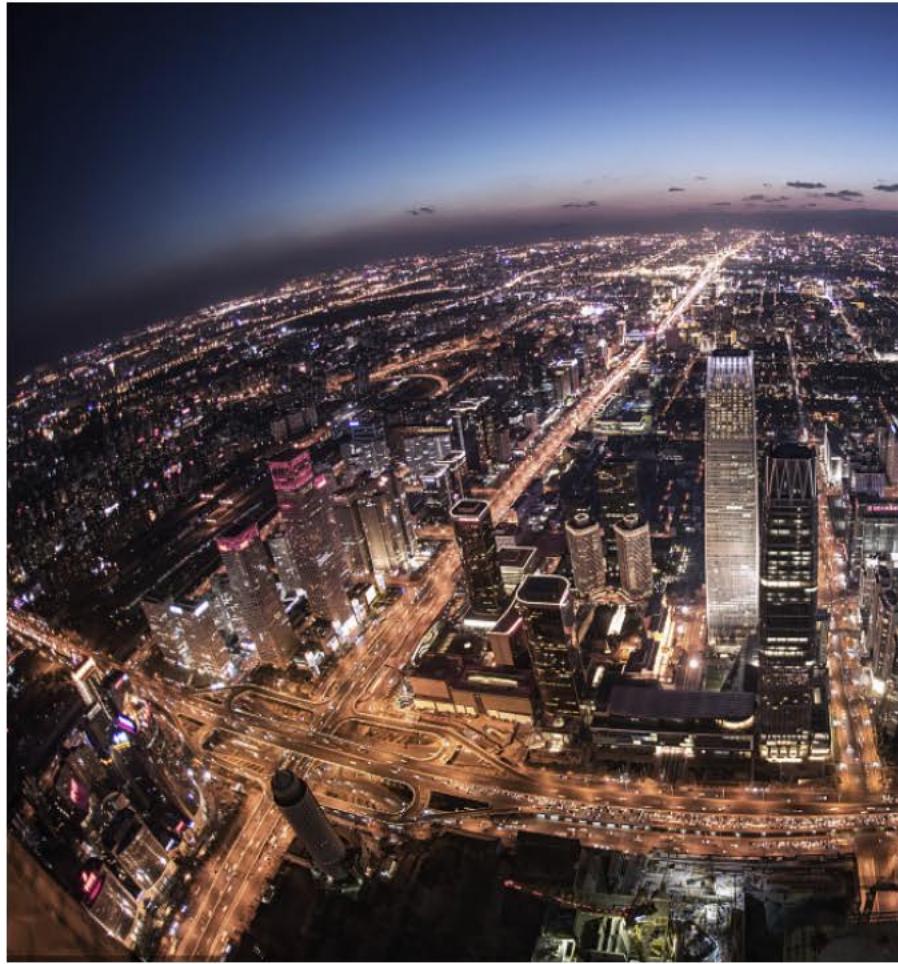
**2023中国房地产金融50人** (微领地集团CEO周君强)  
第十二届金砖 · 金砖价值榜

**最佳不动产管理机构**  
SIPEF·中国不动产投资基金管理年会

**中国住房租赁社区营造典范企业**  
URI城市租住学会

**住房租赁企业综合实力TOP10**  
克而瑞





01

## 绿色星球，和合共生

ESG行动发端于E，人与自然和谐共生是ESG行动的出发点和落脚点。“你保护生态，生态也会回馈你”，面对这一顶层责任议题，微领地一直在思考，如何知责于心，担责于身，为保护绿色星球做出更多实际贡献。

2023年，微领地多个租赁住房社区项目进入加速建设期，我们不仅将环保理念和实践贯穿设计、建造和运营，而且在绿色建筑领域持续地创新探索与实践。同时，通过与住户共创绿色社区，推广自然、环保、节俭、健康的方式生活。



## 绿色建筑

4 个

LEED预认证项目

3 个

绿色建筑1星项目

2 个

绿色建筑2星项目

## 绿色星球

(上线四个月来)

3,604 个

参与人数

45,426 次

绿色行为打卡

850.23<sub>kg+</sub>

累计减少碳排放量



## 低碳矩阵

100 %

中后台数字化覆盖率

## 可再生能源设备

静安大宁项目已安装光伏设备

62.69 吨

节约标准煤（年度）

167.3 吨

减排二氧化碳（年度）

1.27 吨

减排二氧化硫（年度）

16.4 万元

节约电费（年度）

# 深化绿色施工

2023年，微领地多个项目进入建设阶段，据统计，共有3个在建工地、321,813平方米在建面积。其中，闵行浦江公园社区、嘉定江桥社区、静安大宁项目完成楼体封顶。在保证质量、安全等基本要求的前提下，我们通过科学管理和技术进步，最大限度地节约资源与减少对环境负面影响的施工活动。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，将绿色作为最鲜明的底色，确保绿色营建的绩效目标，并对供应链上的合作伙伴施以相同的绿色标准。

## 可持续设计、材料及技术应用

我们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，积极寻找替代性可再生环保材料，推广光伏与建筑一体化，全面提升建筑集约化水平。

### 低能耗设计

- 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

### 可再生材料

加速建筑材料迭代，  
以可再生材料减少  
对有限木材资源的  
依赖。

### 绿色屋顶

“唤醒”闲置屋顶，  
拥抱大自然的馈赠，  
收获清洁、环保、  
可再生的太阳能。



# 静安大宁项目： 可持续理念在施工中全面应用

2023年9月，微领地上海静安大宁项目5栋楼全部封顶，  
目前进入后续的精装修施工和配套设施建设阶段，  
预计项目将于2024年完工。

该项目是可持续理念在施工中全面应用的体现。

## • 光伏点亮低碳远景

5栋建筑全部应用智能光伏管理系统和光储电力系统，  
为社区提供清洁能源，降低用电成本。



## • 板材迭代有效减排

采用整体性好、抗震性佳的叠合板，既节省木板，  
又保证板面平整，更利于饰面层装修，有效节省了人工，  
减少了建筑材料的消耗和工业垃圾排放。



## • 包装可回收循环利用

所有进场材料尽可能采用可回收包装，避免产生塑料白色污染。

## • 雨水导入、净化、复合利用海绵系统

通过设置雨水收集回收系统，将雨水收集调蓄净化后，  
回用于二次道路冲洗。

# 强化工地管控，规范文明施工

2023年，我们致力于全面提升公司建筑工地文明施工管理水平。

各项目强化措施、压实责任、狠抓落实，不断加强建筑施工现场安全文明施工管理，取得了明显的成效。



## 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。

## 绿色建筑发展规模和质量显著

在绿色建筑发展中，我们取得了诸多新成效，无论是发展规模，还是打造高星级绿色建筑标杆项目，我们圆满完成了年度工作任务，并已逐步构建起绿色社区发展格局。

其中，浦江中心、浦江公园、静安大宁、嘉定江桥4个项目均获得了美国绿色建筑委员会LEED-EB金级预认证，是国内首家获得LEED O+M v4.1预认证的住房租赁品牌；嘉定江桥、静安大宁2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。



# 推动覆盖管理全流程的绿色矩阵

我们参考矩阵思维，根据企业和社区运营的实际情况，梳理出四个维度，并在各维度进行再细分，建立了全面、严格并互相关联的绿色运营管理系統，帮助我们对企业和社区的全流程进行科学管理。

## 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化管理；节水：加强日常维管，合理控制集水井浮球高度及启泵频次；办公耗材管理：推行无纸化办公，减少一次性耗材。



## 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陆续引入光伏及智慧管理系统；通过数字化升级赋能绿色运营；邀请更多合作伙伴和社会力量加入低碳矩阵。

## 数字化驱动助力节支降耗

2023年，我们运用数字化手段，在浦江中心项目实施节能环保举措。通过对使用场景与使用习惯的研究，我们通过三大举措对电的使用进行监控和管理，达到安全、方便、高效、节能的用电管理目标。据统计，浦江中心每月节电约13,500元。数字化手段的应用，为我们节能降耗、促进可持续发展提供了新的思路和方法。

## 时间及照度控制

根据四季日升日落时间，对室外景观及路灯进行精确控制

21  
元/月

节省电费

## 雷达感应

利用雷达感应，控制电灯开启、关闭或转暗

约9,000  
元/月

过道节省电费

## 设备用电控制

利用按钮控制项目物业及设备房用电，标配“人走关灯”等提醒标识

约2,000  
元/月

节省电费

约2,500  
元/月

车库节省电费

# 共建绿色生活方式

我们相信，社区环保本质上是对宜居性的延伸，更是一项应当自上而下、自下而上同时展开的系统性、全民性工程。

因此，我们邀请生态网络中的每一个个体都加入到我们的绿色行动中来，

通过联动APP“绿色星球”板块和“共创花园”等社群项目，将线下绿色行动与线上奖励积分相挂钩，

鼓励住户树立绿色生活理念、使用绿色产品、参与绿色公益、积淀绿色生活文化，让绿色生活方式成为微领地社区中的普遍形态。



## 随手节能

鼓励住户在日常生活中养成随手断电、按需设置的习惯，降低生活电器能耗



## 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



## 绿色出行

鼓励住户及工作人员使用社区班车、新能源车、共享单车等低碳出行工具



## 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。

# 接驳班车：

## 提高能源利用效率，推动绿色出行

我们推出绿色出行计划，  
鼓励住户及工作人员使用免费的接驳班车。

### 节能减排

我们使用的班车均为绿色能源车辆，能够提高能源利用效率，降低排放物质对环境造成的影响。同时，我们在车厢内设置环保主题展板，开展环保知识宣传，提高住户的环保意识和环保行为。

### 合理调度

我们的班车多次升级，持续改进住户上下车地点、调整排队方式、改进发车间隔等，在优化乘车体验的同时，合理有效提高车辆利用率，减少空驶率。目前，班车早高峰发车间隔为3分20秒，车程由最初的5分钟缩短至3分40秒；班次从一周5天增加到一周7天无休，满足周末加班需求；增加早、夜班车，每天早晨6点至晚上11点45分（覆盖最晚一班地铁）均有发车。此外，有住户反映班车时刻表不够清晰，我们目前已经改了四版，改到所有住户一目了然为止。

### 微领地浦江中心社区 班车时刻表 - 工作日

出发点：浦江中心社区

清晨 .....

06:00 06:20 06:40

早高峰 .....

07:00-09:00 平均间隔5分钟一班

上午 .....

09:00 09:10 09:20 09:30 09:45  
10:00 10:30 11:00 11:30

下午 .....

12:00 12:55 13:55 14:55 15:55  
16:55 17:10 17:25 17:40 17:55  
18:05 18:15

晚高峰 .....

18:25-20:25 平均间隔5分钟一班

晚上 .....

20:35 20:45 20:55 21:10 21:25  
21:40 21:55 22:15 22:35 22:55  
23:15 23:40

出发点：沈杜公路地铁站

清晨 .....

06:05 06:25 06:45

早高峰 .....

07:05-09:05 平均间隔5分钟一班

上午 .....

09:05 09:15 09:25 09:35 09:50  
10:05 10:35 11:05 11:35

下午 .....

12:05 13:00 14:00 15:00 16:00  
17:00 17:15 17:30 17:45 18:00  
18:10 18:20

晚高峰 .....

18:30-20:30 平均间隔5分钟一班

晚上 .....

20:40 20:50 21:00 21:15 21:30  
21:45 22:00 22:20 22:40 23:00  
23:20 23:45

由于天气、交通等原因，班车具体到达时间会略有波动，请以实际情况为准



# 绿色星球： 以养成类游戏愉快体验，达成环保成就



## 绿色星球是什么

1个项目	1种行动	1个福利	1份事业
“绿色星球”是 微领地青年社 区在APP上推 出的线上生活 项目	通过“光盘行 动”、“骑行出 门”等绿色环 保行为，为节 能减排做贡献	“星能量”可在 线上商城兑换 各种实物和虚 拟奖励	“绿色星球”以“让 年轻人生活得更好” 为原则，由“社区 生活”出发，号召更 多年轻人参与环保 公益事业

- 节约用水**  
(只有在住用户可以参与)  
当你的用水量低于社区的平均值时，星球将在次日6点，根据差额产生星能量喔!
- 节约用电**  
(只有在住用户可以参与)  
当你的用电量低于社区的平均值时，星球将在次日6点，根据差额产生星能量喔!
- 光盘行动**  
点击“去拍照”，将光盘后的照片上传。每晚21点审核通过后，次日6点即可收获星能量！
- 闲物流动**  
将闲物放置在回声小岛的交换区内，并拍照上传，审核通过后即可收获星能量！
- 骑行出门**  
点击“去拍照”，将照片或骑行记录的截图上传，每晚21点审核通过后，次日6点即可收获星能量！
- 早起出行**  
在7:30前扫码社区指示牌，即可收获星能量喔！

**设备效率增加**  
**品牌影响力增加**  
**碳排放减少**  
**人力投入减少**

## 异业联盟，跨界传达绿色态度

### 加入公共艺术计划，“种子纸”播种绿色希望

微领地将共享花园带到了附近的回響(响)「美好的书 THEBOOKAND」二周年展览，以播种“种子纸”的形式，在公共艺术的连接中发出自己的声音，也听到他人的回响。

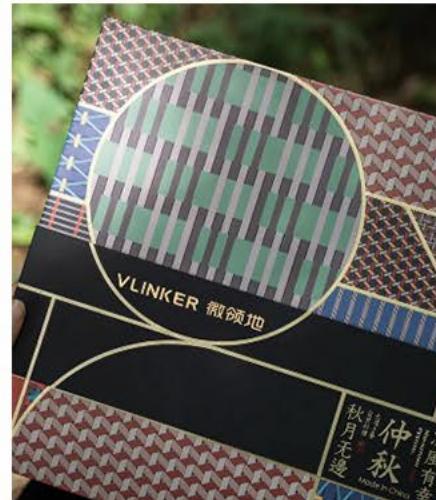
种子纸与传统纸相比，在纸浆中添加了植物种子，且纯手工制作使得种子发芽率极高。

通过将种子纸种到土壤里，既循环利用又可降解。

种子纸也许是一种最自然的方式，将梦想、希望、祝福与关爱传递给他人。

### 定制环保创意礼盒，绿色巧思融入传统佳节

微领地与自然造物共同定制节日礼盒，通过创意设计，将原本一次性的包装外壳巧妙改造成各种小玩意儿，如端午节礼物的盒子可变身成为飞行棋和象棋的棋盘，既减少废弃物产生，也使节日横生妙趣。

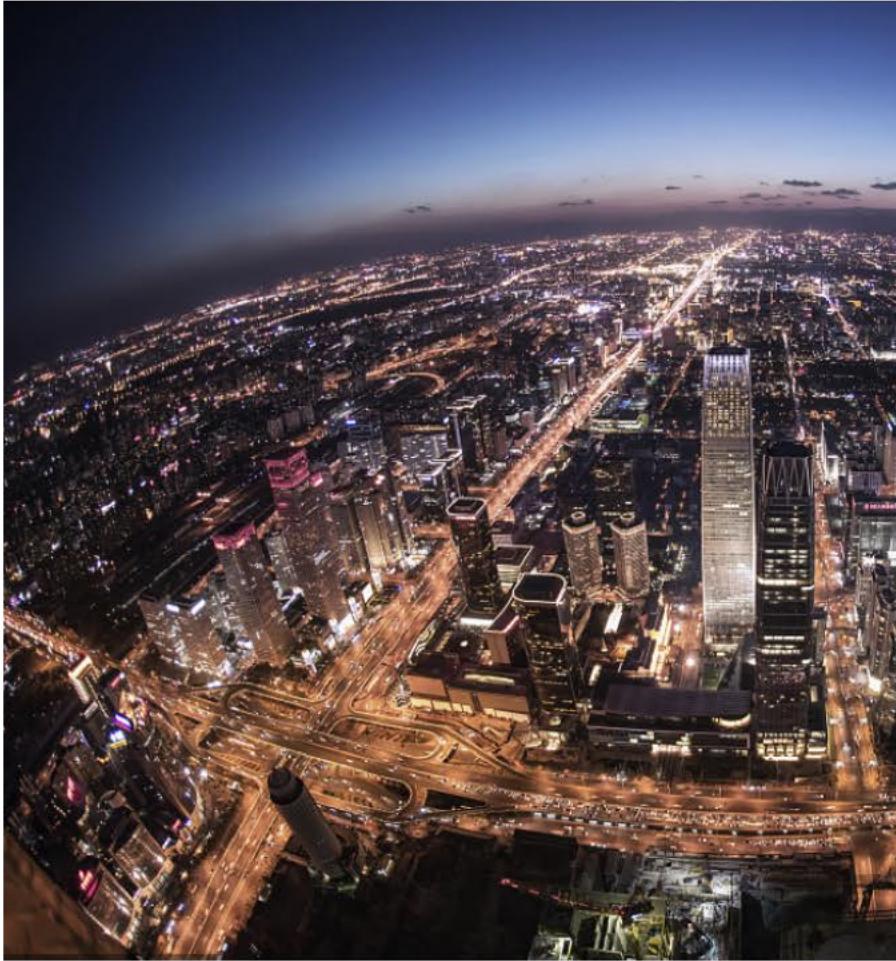


02

## 员工发展，多元共融

加强员工关怀是ESG行动发起的早期动因之一，也是ESG重要的题中之义。微领地相信，员工是企业的珍贵资产，是价值共创的重要参与主体，更是推动可持续发展进程的关键影响因子。

微领地鼓励员工主动学习，帮助员工追求工作和生活的双重自我实现，追求全面成长与幸福。我们相信，充满关怀与尊重、富有成长性的工作体验，有助于实现这一目标，也有助于打造更有创造力、更勇于挑战自我的团队，帮助我们更好地向客户传达积极的力量和情绪，最终实现企业内外部伙伴的共同福祉。



## 安全

0 起

安全事故/职业病/工伤

100 %

劳动合同签订率/  
社保覆盖 rate/  
体检覆盖率

## 关怀

2 次

上海安徒生童话乐园春季团建

Club Med地中海邻境安吉度假村秋季团建

## 机遇

156 小时

总培训时数

36 小时

高层人均受训时长

60 小时

普通员工人均受训时长



## 平等

35 %

女性员工占比

36 %

高层女性占比

2 人

少数民族

1,550,000 元

累计发放专项奖金

150,960 元

中秋慰问金发放总额

# 开心、开放、开足马力的工作氛围

作为一家住房租赁资产管理平台公司，我们的商业生态跨越多个行业与地区，多元化的员工背景丰富，形成了多元化的岗位与文化。在践行多元、公平、共融（DEI, Diversity, Equity, and Inclusion）理念的基础上，我们营造了具有微领地气质的“开心、开放、开足马力”的工作氛围，让企业成为人才发展、合作创新和共同成长的最佳土壤，这也是我们长期可持续价值共创的底气所在。

## 平等、包容的组织文化

我们为全体员工提供公平的制度环境，让不同职位高低，拥有不同性别、种族和年龄的每位员工，都能感受到被尊重，实现自我，进而更好发挥潜能，创造更多可能。

176  
名  
员工总数

35%  
女性员工占比

36%  
管理层女性占比

3  
名  
支持留学生  
落户上海

### • 保护女性员工的合法权益

管理者女性占比36%，女性员工占比35%；办公区域配置玻璃墙面可雾化的隐私保护空间，供哺乳期员工使用。

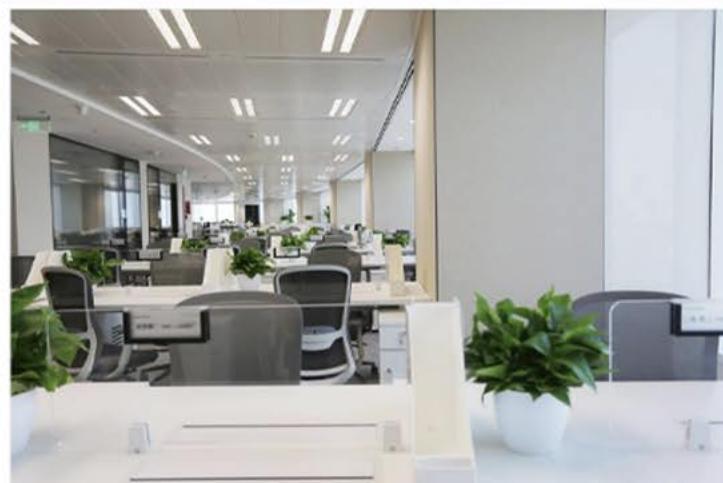
### • 大学生就业支持

在上海各类院校持续开展校招，并为实习生提供毕业转正机会。同时，大力支持留学生落户，2023年度已支持3名留学生员工成功在上海落户。

## 开放式办公生态

一个良好的办公环境能够提升员工的身心健康，激发工作效率和创造力。

随着微领地向资管平台转型持续深化，项目规模的持续拓展，越来越多优秀伙伴加入我们。在充分融合绿色发展、人文关怀、办公文化、专业高效等理念，2023年2月20日，我们正式乔迁至南京西路1266号恒隆广场一期29楼。



### • 选址坐落于静安寺商圈

与诸多世界著名跨国公司、金融、科技企业为邻，以便交流走访；员工通勤便利。

### • 设计秉承全开放式原则

管理层和员工共同在开放空间办公，最大化不同部门间沟通，在遇到问题时，可以随时进行头脑风暴，激发创新活力。

### • 规划合理的会议室、配套空间及灵活、私密的个人空间

在开放性的同时，又保有私密性和流动性，打造平等与包容兼具的办公生态。

# 个性化、多样化的培训与发展路径

我们希望每位员工都能在微领地发挥价值，做更好的自己。为此，我们提供个性化、多样化的培训与发展路径，帮助员工更好发掘自身潜力。微领地构建了完整的多层次人才培养模型，不仅陪伴新人融入成长，而且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”，并匹配以更加系统性且机会均等培训，营造良好的学习与成长氛围。凭借在企业文化、员工关怀与发展、践行对员工的承诺、人力资源管理等方面突出表现，微领地荣列BEST ROI百富比“最佳雇主”。

## 微领地员工培训体系



- 培训目标：针对不同阶段、不同层级特点的人员，形成常态化、规律化的培训输出。
- 培养形式：线上结合线下， ■ 为线上实施部分， ■ 为线下实施部分。
- 保障制度：充分利用“微星云学堂”学习考核跟踪，植入积分、证书、勋章等管理方式，并员工晋升、评优相结合。

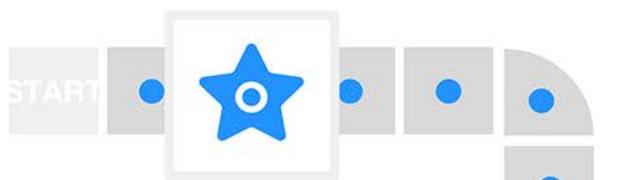
# 新人陪伴式融入

我们重视实习生及校招生的招聘和入职体验，帮助他们顺畅融入微领地。2023年，我们制定了覆盖入职后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。

## 第一天

### 入职办理

- 入职材料提交与签署
- 办公区域、社区参观
- 工位、办公礼包
- IT账号开通
- 入职培训



## 第一个月

### 分享&交流

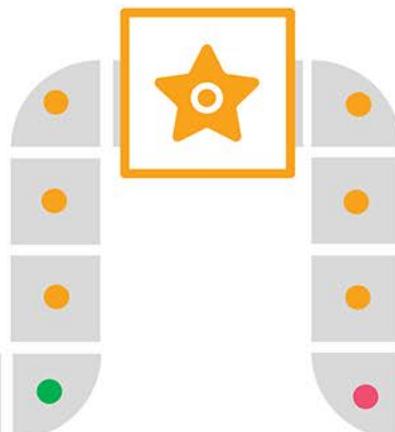
- 完成一次20分钟分享
- 包括但不限于过往工作经历中的优秀实践、外部优秀方法论、外部企业对标案例等
- 在更多同事面前展示自己
- 聆听学习其他优秀同事“干货”



## 每个月

### 融入计划

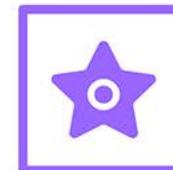
- 公司文化历程
- 公司业务模式
- 办公设备使用指南
- 对外信息发布政策
- 绩效评估指南
- 行政类流程



## 第六个月

### 部门融入

- 直线领导的工作辅导
- 本部门、跨部门间团队协作
- HR阶段性融入状态跟踪



## 第一季度

### 试用期评估

- 完成一份试用期述职报告
- 完成一次试用期述职答辩，本部门领导、协同部门领导、同事，及HR参与答辩
- 在OA平台完成《试用期转正评估》



# 领导力发展计划

以应对未来挑战为远景目标，微领地组织开展“创智共赢”、“行动式学习”等专项学习发展计划，帮助中高层管理者及有志于管理的关键岗位员工提升领导力，这些计划以管理者角色转换为前提，以提高团队管理水平为基础，以提升任务执行能力为核心，最终帮助管理者找到提升团队绩效的方法，激发创新灵感，保障公司整体及各部门管理水平与时俱进。

**156** 小时  
总培训时数

**36** 小时  
高层人均  
培训时长

**60** 小时  
人均培训时长

**100%**  
培训覆盖率

## 【行动式学习】工作坊： 在模拟解决实际问题中边干边学

2023年，我们引入“行动式学习”模块，启动了为期4个月“行动式学习”工作坊项目，通过精心设置的4个焦点议题和小组讨论流程，匹配以ICF国际教练联合会认证的PCC专业级行动式学习教练团队，并应用团队诊断及绩效提升科学工具，以聚焦的、结构化 的学习方式，引导学员在模拟解决实际问题中边干边学。

### 聚焦4个焦点问题，设置4个目标

1. 通过有效的组织机制保障，增进团队对产业链的认知理解；增强各部门间协作、沟通，达成统一的管理口径；
2. 提升项目立项中各项指标的稳定性，有效减少从投资决策到项目落地执行过程中各项指标的变动，更好地推进投融项目效率和结果达成；
3. 有效提升各业务端口供应商综合管理水平，更好匹配业务需求；
4. 以“客户体验”为出发点，提升社区运营中客户满意度。

“ 把日常工作通过系统化提炼，形成更好的方法反馈于工作之中，对我来说非常有用。 ”

——胡心宁

“ 希望可以学习更多项目管理、变革管理，尤其是更多跨部门交流，了解他人关注的问题重点和他们所认为的障碍。 ”

——陈凯



# 专业通道发展计划

配合业务发展脚步，微领地会从各部门选拔高潜力骨干，参加为期半年的“成才计划”，通过社区轮岗、导师带教、“超级之星”&“未来之星”专题培训与课题实践等模块，系统性转化潜力人才，培育干部储备。通过该计划认证的员工将进入微领地的高潜人才库，并在每次晋升/调薪窗口优先享有候选资格。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，同时向其倾斜其它资源。

## • 【超级之星】：面向社区小组长/社长/社区总经理

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】：面向社区关键人才

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。



## • 【耀“吾”扬“微”】：运营季PK赛

2023年7月，微领地面向社区员工发起能力挑战赛，特邀社区经理、管家、专员等自主参赛，鼓励员工通过良性的专业能力竞争而成长，成绩优异者获得晋升、调薪、岗位优先选择权。

# 有竞争力的薪酬、公平的晋升体系

一个好的薪酬体系应该能够满足员工的需求，我们致力于与员工分享公司发展成果，提供具有市场竞争力的薪酬福利，并提供与绩效挂钩的薪酬激励机制。同时，我们设置完善的匹配岗位、职级的晋升体系，拓展员工职业生涯界限，满足对职业发展的期待，进而调动和激发广大员工的积极性和创造性，推动公司的持续发展。

01

## 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(OBC)、年度部门绩效（OBC）、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。

02

## 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。

03

## 半年人才盘点及一线岗位竞聘

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，同时，激发员工活力、帮助摆脱职业倦怠。

04

## 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。

## 主题年会：凝心聚力，赢启2023

在以“凝心聚力，赢启2023”为主题的集团年会上，微领地集团CEO周君强作年度工作报告，从行业趋势、业务进展、组织再造、品牌建设等维度全方位复盘，并向全体员工宣讲新一年公司策略，指引新的工作目标。同时，我们颁发了学习明星、销售明星、优秀新人、优秀员工、基石奖及MVP等年度荣誉。是每一位优秀的微星人铸就了微领地。



# 全面的福利与关怀

## 基本权益筑底，持续补充多元福利保障

我们为每位员工提供全面的福利体系，包括健康与安全、风险保障、家庭关爱、假期等版块。除了“五险一金”基本权益保障之外，我们积极开发多种富有竞争力的补充福利，从试用期开始覆盖全员。

### 安全生产

- 定期开展安全培训、消防演练；
- 全员购买雇主责任险；
- 营建、运营项目现场员工额外购买意外险

### 健康医疗

- 为员工提供包含癌症筛查等项目的年度体检
- 为员工提供带薪病假

### 生活平衡

- 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
- 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
- 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
- 专项福利



# 员工支持计划，拓宽人文关怀覆盖面

随着社会心理环境和自然生态日趋复杂，企业员工的需求也从物质底层逐渐向精神高层倾斜。微领地始终关注员工的身心体验。基于EAP员工关怀计划（Employee Assistance Program），我们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，帮助员工找到工作和生活的平衡点，增强员工幸福感和归属感。



## 职业关怀

- 试用期援助
- 工作辅导
- 成长支持
- 心理健康管理
- 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）

## 集体团建：凝聚团队向心力

2023年我们精心策划了2次大型集体团建，在风景优美、环境优雅的度假地，员工享受了放松身心的时刻。同时，互动和交流，增进彼此的了解和信任，进而激发创造力和想象力。

### • 上海安徒生童话乐园春季团建

5月26日，别开生面的拓展活动在杨浦区安徒生童话乐园举行。此次拓展聚集了公司募、投、建、管以及后台职能部门的150多名新老伙伴，老微星人传承微星精神，新伙伴注入团队活力。这次团建让大家走出办公室，亲近自然，释放工作压力。

### • Club Med地中海邻境安吉度假村秋季团建

秋天是收获的季节。10月18-19日，为期两天的微星人团建在Club Med地中海邻境安吉度假村进行。象征着丰收的秋收音乐节拉开了团建的序幕。

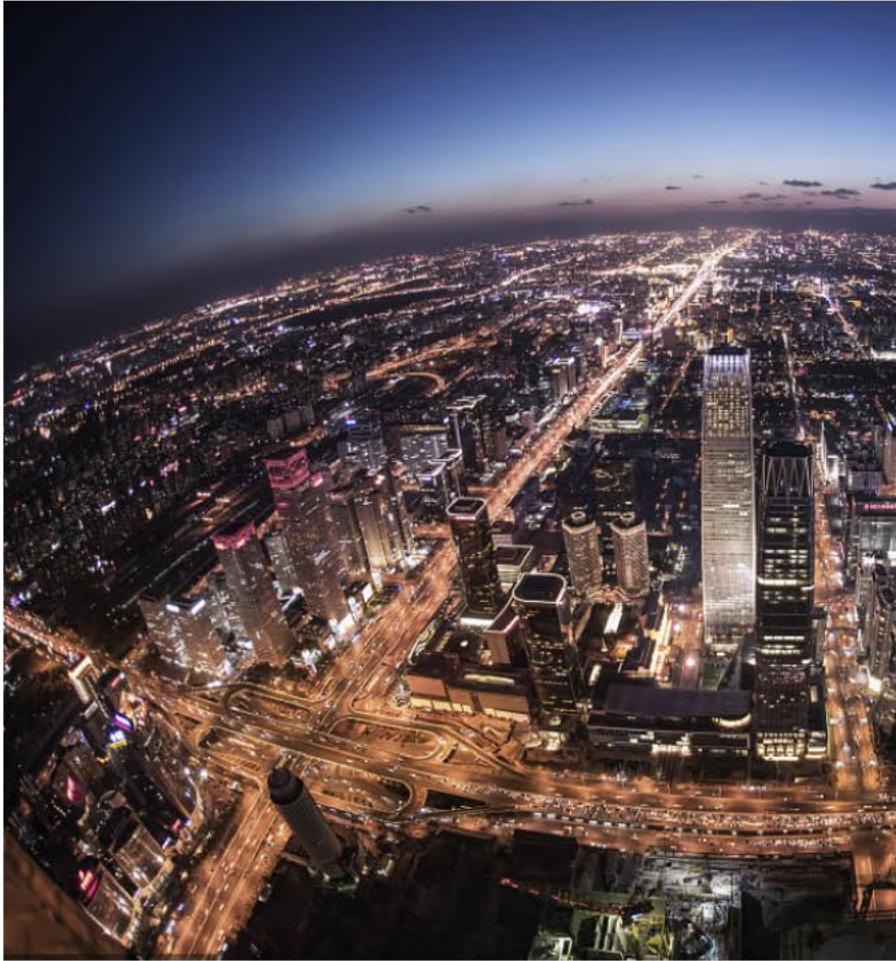


03

## 社区营造，共建共治 共享共生

伴随商品房成长的新一代，对生活品质有着更高的追求。租赁住房不仅仅是居住选择，更是他们对生活方式甚至生活美学的选择。在居住之上，社区承载着新市民、青年人对情感、社交、文化的更高需求。这也对我们将我们对社区营造的要求推向了理念创新和更深度的精细化。

2023年，我们将这些思考代入了社区营造全过程，一方面提供了敢为创新引领的一个个“样板”，激活更广泛的物理空间；另一方面赋能社区住户，培力社群，共同打造一个能包容住户生活各方面需求、并与之精神共振的容器。



## 社群活动

40 场

全年社群活动

2,417 人次

参与人数

## 物理空间迭代

中环沪太路社区2023年正式完成翻新升级

55 %

续租率

20 %

违退率下降幅度

96 %

出租率

## 营造体系

2 期

《VLINKER YOU好报》发行

35 次

回声小岛活动

50 名

社区达人



## IP联动

26 家

联名品牌数量

19 场

联名活动

2 次

参展活动

# 物理空间的肌理革新

2023年，随着客群变化以及建筑本体进入翻新维护阶段，运营9年的中环沪太路项目迎来改造。我们在经营状态下进行物理空间翻新，又同时面对防疫、换租、招租、装修四大难关。

改造过程中，基于对新市民、青年人需求的实时体察，结合他们对室内空间、社交空间、数字科技、生活方式等议题的理解，重新定位，并通过逐栋翻新的形式对整个社区进行升级。除了物理空间的翻新，我们更加注重在休息、交友、自我提升、购物、美食、娱乐、健身等多元场景的肌理革新，为社区营造生发出新的土壤。

## • 体验为主，装配升级

翻新方案以提升住户居住体验为宗旨，除了外立面粉刷、公私区域翻新外，更加注重细节琢磨，休憩、休闲、厨卫、储物等公寓区域动静分离、合理分区，升级了房间装配，添置了新家电，迭代了更符合人体工学的零压床垫等等。

## • 以人为本，服务升级

改造前，我们与原有住户进行充分沟通，提供了多样选择方案，包括未改楼栋临时安置、原户原价返租、续约优惠券等，并采购了专业搬家公司服务为住户提供免费搬家。

## • 主题植入，氛围升级

我们为五栋楼分别赋予了专属社交主题，分别为阅读、音乐、运动、MBTI、电影，并匹配相应功能空间，如篮球场、健身区域、共享厨房等，在普通公区和私区之外开辟了“社区第三空间”。



中环社区升级改造，在房间设施做了产品升级之外，公区内容也被大大丰富。



富有生机的篮球场和羽毛球场，将被加上跳远、跳房子等互动区域；中环游乐场初具雏形！共享厨房与餐厅分流，减少油烟味儿。

# “共建、共治、共享、共生”的营造体系

社区不仅是租赁住房的集合地，也是一个多样化的社会生态系统。作为租赁社区建设的长期主义者，微领地始终以一种全新的视角和方法进行规划，意在营造一个“共建、共治、共享、共生”的社区——住户以及多方力量共建，更多空间承载更多能量和议题，住户与住户连接、交互以及携手创造记忆。

为了更好达成“共建、共治、共享、共生”愿景，2023年，我们首次尝试将“价值共创”模式应用到社区营造中，构建起“一个机制、一空间、一个平台、一种关系”的社区营造体系，一方面加强了与住户、合作方供应商及其他利益相关方的连接与互动，包容、激发多元价值表达和创造，另一方面提升了对社区营造的资源支持。在这一体系的运作中，运营者作为主导者逐渐淡出，改之以引导、激发与支持，邀请每一个个体和利益相关方都参与到社区共建中来，让社区不再只是“微领地的社区”而是“我们的社区”。

一个  
机制

## 租户委员会

以楼栋为单位、以“社长+楼长+租委会代表”为组织架构的社区共治网格

一个  
空间

## 回声小岛

由住户发起并设计的社区共创空间，是社区营造的一个支点

一个  
平台

## VV PLANET

自主生活方式品牌，通过YOU好市集、《VLINKER YOU好报》等载体，实现社区内外资源联动

一种  
关系

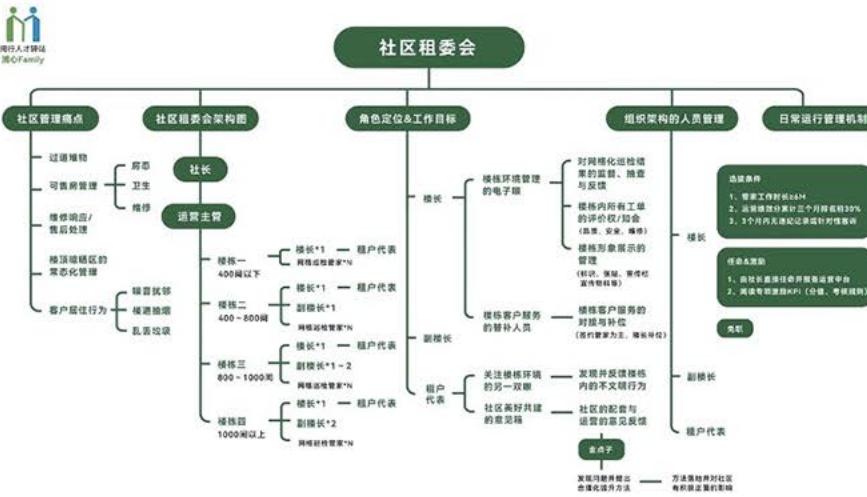
## 新型邻里关系

社区对住户、住户对住户之间的资源共享、互助互利，建立起更强烈的互信和紧密的“附近”生态

# 租委会：共建社区，共担事务

“营造”的关键一步是挖掘出住户的主人翁意识，通过沟通和共建，推动住户的自主参与行为。2023年，我们鼓励并邀请住户共同参与社区建设，共同承担社区事务责任。在浦江中心项目，我们成立了租委会试点，率先试行“运营服务方+自治组织”协同共治模式，建立了一整套住户积极参与社区公共生活的机制。作为共同的营造者，租委会在决策中承担角色和责任，展开了多视角、多领域的共创。

实际运行中，社区与租委会探索组织共建、资源共享、实事共做的工作模式，共同决策、积极规划和管理社区，合力协作解决各项问题。在租委会的主动参与和共建推动之下，我们的社区营造已经进入到由住户平等参与、共同决策的全新阶段。



## 回声小岛：容纳更多议题与能量的“培养皿”

在微领地青年社区，有一个类公共空间的使用率远高于其他区域，回声小岛就是其中一个的典范案例。这个由住户发起、共创而来 的空间也成为微领地社群营造的一个支点。

作为一个共享、开放的公共空间，住户可以在“回声小岛”成为积极的共创者，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。今年，我们在中环沪太路项目的翻新中，再次规划了“回声小岛”。我们将“回声小岛”这个空间完全让渡给住户，实际上让渡的是一种软性的权益和自由度。我们希望从空间的共享开始，构建一个可以容纳更多议题和能量的“培养皿”，最终推动住户和空间的双向改变，并朝着良序发展持续生长。

如今，岛民们还可以自由使用这里，自行发起活动。至今已经成功举办 了闲置交流会、观影会、宠物聚会等活动，成为社区最受欢迎的区域之一。在回声小岛的机制之下，激发了社区花园、流浪动物关爱社群等自发组织的建立。



## 回声花园：共建美好小生态体系

当权益与自由度越来越多地被赋予住户，吸引人的就不再是建筑和这里的功能，而是人本身。

浦江中心社区住户卫杰以“授粉昆虫保护”的议题出发，向社区提出建设花园的建议，收到社区响应。社区辟出空地供住户们共创，并提供资金、资源支持。最终建成了一座符合住户审美需求，又环境友好的花园，该模式又被复制到中环社区。这里既是社区与自然的连接点，也是兴趣培养、推广环保、交流合作的天然社交空间。花园倡导与大自然合作而非对抗，引入了“朴门永续”（Permaculture）文化理念和波卡西堆肥法，实现变废为宝，自然永续。花园小组定期收集厨余垃圾堆肥，维持花园生态。

1. 将厨余垃圾通过EM菌发酵，转化为无臭的有机肥料



2. 波卡西堆肥法所需发酵时间短，无刺鼻气味，住户可以在家制作，将厨余垃圾变成天然肥料



3. 产生的液体肥可以兑水稀释用于浇花



4. 固体肥则可以填埋在土壤中再次发酵2-3周，作为植物的基底肥料

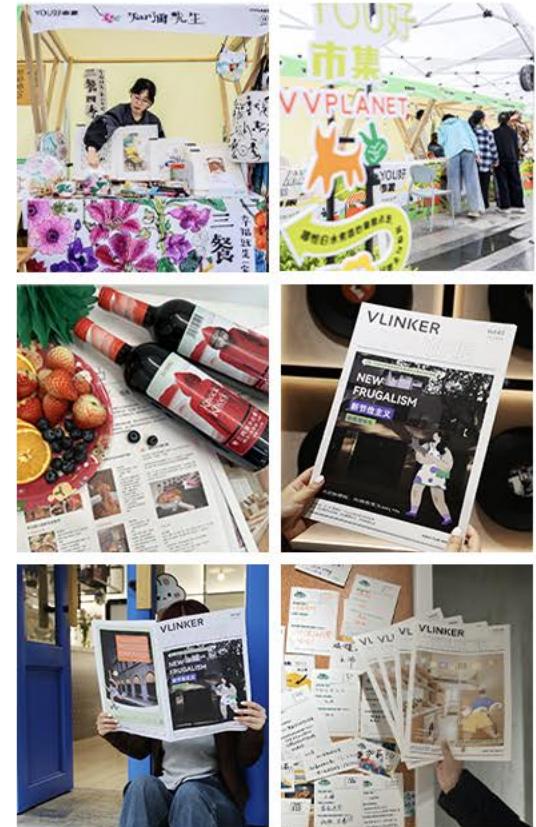


## VV PLANET：异业融合，内外联动

2023年，我们的社区营造继续向平台化、IP化发展。我们孵化的自有生活方式品牌——VV PLANET，以YOU好市集、《VLINKER YOU好报》为渠道和载体，联动更多跨界品牌，积极促成社区内外部资源的互动和联通。来自住户、社区运营者、合作品牌主理人等不同人群、不同视角的真实感知和灵感碰撞，构建着集住宿、学习、娱乐、社交、就业、创业等多维场景为一体的超级社区生活方式。这一种完整的社区认知，营造着社区共有的凝聚力与感知记忆，也在同步回应着人与人、人与社区共生的可持续命题。

### • YOU好市集：建立新连接

2023年5月，我们联合艺巢、九口山、意索、十方生花以及众多住户，共同成为第一期YOU好市集的摊主。不同品牌和住户在浦江中心项目室外公共区域用心装饰摊位，在市集中建立起社区、住户、品牌之间新的连接。



### • 《VLINKER YOU好报》：启发新灵感

这是一份利用再生纸张做成的环境友好型报纸，创办主旨在于共享美好生活情报，共创有趣生活。2023年，报纸联合回声小岛、美好的书、名创优品、奥兰小红帽、日食记、理想国、机械工业出版社等跨界品牌，相继推出两期，启发生活灵感。除向住户免费提供，《VLINKER YOU好报》也漂流至上海k11、南昌路oz咖啡、一见图书馆等各潮流聚集地。

### • 联动IP：呈现新活力

与六号厂房、十方生花、意索、水獭吨吨等联动IP，持续打造丰富多彩的联名活动。

# 新型邻里关系：赋能、互助、互利

社区营造的运作不只是一次有温度的沟通、一个场景的构建，更重要的是由此生长出睦邻友好的新型邻里关系。关系是共谋的结果，核心是自主的分享和行动，是用生命影响生命。在“共建、共治、共享、共生”社区营造体系的指引下，我们通过丰富多元的社群和自下而上的社区治理文化来凝聚社区意识、改善社区生活，上下两股力量拧成一股有力的缰绳，最终带来温暖的邻里关系，真实可触达的“附近”。

2023年，我们与住户以合作方式，组织完成了40多场社群活动，社区负责大型活动，住户负责爱好类垂直社群活动，涉及健康、休闲、党建、文化交流、公益等主题。现在，住户已经习惯通过社区或自发组织的社群活动分享快乐，分享经验、知识和资源，在沟通交流中解决问题、获得成长。

## 赋能住户KOL

我们着力发现和培养社区住户KOL，根据其能力和需求提供空间、宣传、资源支持，为其赋能。在这个过程中，年轻人会更容易发现自己是谁、想要什么，也更容易成长为在社区大家庭中有担当的角色。



## 为流浪动物提供救助和关爱

为救助流浪猫，我们招募有爱心的住户，成为毛孩子的守护者。由住户与社区共同制定救助KPI，留心毛孩子的性格、喜欢出没的位置，报告需要绝育和送医的动物名单，并观察出院后的状况，此外，住户和社区一起，通过工作坊等形式制作流浪装置。



# 住户、企业与城市的连接互动

2023年，我们思索的理想租赁社区的未来，不仅是在地社区、住户的问题，而是超越社区本身，进一步连接城市整体的气质和肌理。无论是发起稻草人旅行项目，还是参加各种展览，我们不断带领住户寻找到自我与城市之间着具体的、温暖的关联，这将使新市民、青年人更加热爱城市，参与到更加宏大的城市发展叙事中。

## 走出去，发出新声音

在张园举办的2023年澎湃城市更新大会中，我们带去了浦江中心微领地青年社区案例。

同期展出的还有雷士德工学院旧址修缮焕新项目、九寨沟县灾后恢复重建概念规划、纽约莫伊尼汉列车大厅、西班牙维亚利亚比戈综合交通枢纽站、芝加哥邮政局大楼等海内外更新案例。



微领地带着社区住户的故事参与「附近的回響(响)」——保利时光里公共艺术展览暨「美好的书 THEBOOKAND」公共艺术计划，与艺术家和合作伙伴们共同发起一声从「旁观者」到「参与者」，从「走向附近」到「成为附近」的召唤。



04

## 协同赢收，共绘蓝图

Simon Zadek创建的“企业社会责任CSR五阶段”模型认为，借助集体行动实现协同赢收，是企业履行社会责任能力的最高阶体现。微领地以自身业务专长为基础，与政府、产业链上下游、行业及其他利益相关方协同，依托多方力量，实现社会和经济价值的双赢收。

2023年，我们通过推出高品质项目，助力人才安居和城市更新，主动践行和推广社会公益等，以赋能、利他和共创式的行动，与志同道合的伙伴们一起，履行着作为民生行业一员的责任担当。



## 人才安居

20 平方  
套均面积

2,000 元  
平均月租金

## 15分钟YOU好生活圈

36 家  
商户联动

2,800 人次  
服务住户数量

3 公里内  
生活圈辐射



## 热心公益

7 年  
连续举办“阳光好人”评选

18 名  
2023年阳光好人获奖

## 微星计划

1,325 名  
惠及毕业生数量

# 助力城市人才安居

## 聚焦“一个城市、一个产品、一个人群”

据统计，上海市外来流动人口为1,031.99万。2023年，上海普通高校毕业生为23.6万，去年同期增加0.9万人，创下历史新高。庞大的流动人口规模带来了大量的居住需求。长期以来，上海青年人租房支出占收入比重较大、租赁关系不稳定、租房体验度不佳、租房供给商业模式不完善等安居难题。据统计，2021年，上海市58.1%的高校毕业生薪资集中在5,000元-9,000元/月，而平均租金为109.24元/平方米/月，租金水平居全国前列，租金收入比超30%。

我们对于来沪新青年的租房困境感同身受，12年来坚持在这一赛道深耕，基于客户画像核心特征，始终锚定“高品质、低价格、小户型、大社区”产品，2,000元/月的租金水平，充分践行了保障性租赁住房聚焦保障“新市民、青年人”的人民性导向。



## 微领地客群特点

高知高能  
**85%**  
本科以上学历占比  
主要集中于互联网、  
金融、科研等专业领域

年轻化  
**23-28岁**  
年龄分布  
Z世代占比95%

男女比例均等  
**男51%**  
**女49%**  
女性租客占比  
呈逐年上升趋势



## 率先试点“职住平衡”

2023年5月，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。

浦江中心微领地青年社区地处闵行区高新区的核心位置。在浦江镇政府发起下，我们与周边企业联合，共同举办专场招聘会、未来说·创业分享会等活动，不仅为新市民、青年人提供了就业和创业的机会苗床，也为企业和投资人提供了更多的人才资源和商机。

在专场招聘会上，泛微、恺英等多家地处浦江镇的企业提供了丰富的工作岗位，吸引了众多求职者前来参加。同时，未来说·创业分享会也吸引了众多年轻人前来参加，聆听业界大拿的创业经验，感受人生的多种可能性。



# 赋能城市更新

旧城改造、存量盘活是每座城市发展到一定阶段的必然选择。如何保护城市文化肌理、如何科学投资运营、如何实现可持续发展，对于城市更新的参与者而言，既是挑战、也是机遇。我们持续关注存量资产甚至不良资产，通过与各类物业持有方的合作，将符合政府保障性租赁住房标准、符合微领地投资逻辑的项目，通过收购改造，赋能城市更新。

## 化“工业锈带”为“生活秀带”

2022年，微领地将位于浦江镇的闲置工厂集体宿舍，盘活为共计3,116间的保障性租赁住房社区，即——浦江中心微领地青年社区。

2023年3月31日22点35分，浦江中心社区出租率达到93%，正式进入稳定运营期。2023年底入住率为96%。

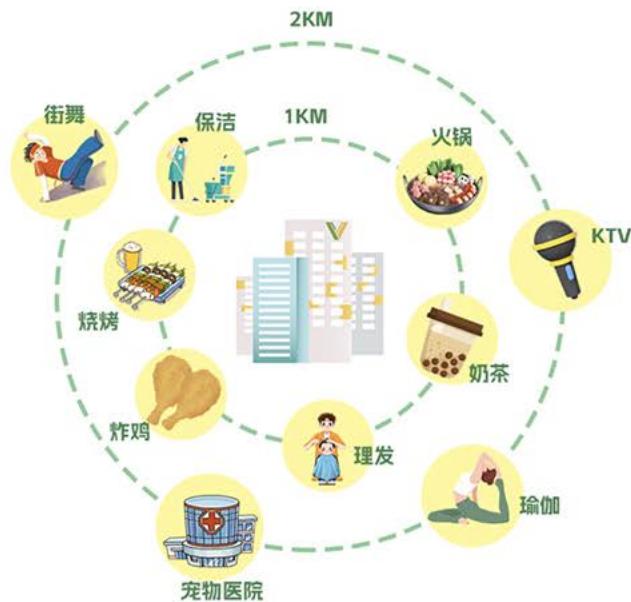
社区住户大部分来自于浦江镇周边企业，主要集中于互联网、金融、科研等专业领域。基于高密度的人才生态，周边的商业也跟着活跃起来，一些超市、餐厅等生活配套纷纷开业，年轻人喜欢的剧本推理、密室逃脱等娱乐空间多了起来，带来了生活气息。从一条“工业锈带”，变身为“生活秀带”“发展秀带”。

该项目被“2023澎湃新闻城市更新大会”评选为“社区赋能案例”。



## 打造“15分钟生活圈”租赁样本

“15分钟生活圈”是指以居住为中心，在慢行15分钟小半径可达范围内，满足“衣、食、住、行”等日常需求。上海R4项目租赁社区在地理分布普遍呈现出离市中心越远则地块数量越多、体量超过1,000间的态势。这更需要在运营中尽可能丰富完善地提供住户日常所需的公共服务，包括养老、医疗、教育、商业、交通、文体等。我们以浦江中心微领地青年社区为试点，联动周边商户，开展了“福来DAY”计划，筛选周边优质商家产品与服务，服务场景包括衣食住行、美业、宠物、休闲娱乐、技能提升等类别，与理发店、宠物医院、瑜伽馆等商家开展合作，提供住户专属优惠，为住户提供全场景高性价比居住体验。

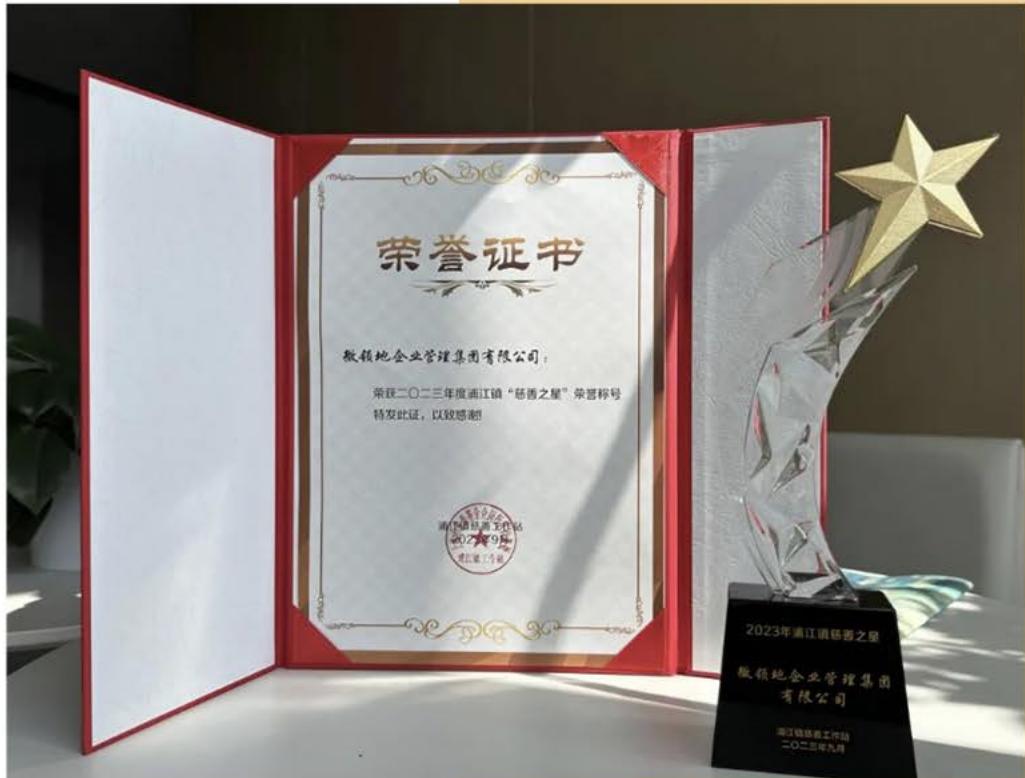


# 推动公益事业

秉承着“商业向善”的理念，我们广泛参加公益活动，并在企业内部、各个社区推崇人人参与的公益。2023年，这一理念继续为我们的慈善公益行动注入力量与指引。我们以“阳光好人”活动为抓手，有组织、成体系地承担社会责任，推动社会公益事业。

2023年9月，由上海市慈善基金会闵行区代表处、闵行区民政局主办，浦江镇人民政府承办的“聚善聚力 爱满春申”闵行区中华慈善日主题活动现场，微领地获得浦江镇“慈善之星”的荣誉称号。

微领地在多年来对公益慈善事业不懈且坚定支持，此次活动中，再次向上海市慈善基金会闵行代表处捐赠善款20万元，并向闵行春申教育发展基金会捐款30万元，助力改善社会弱势群体生活和社区教育事业。



## 连续7年推进“阳光好人”计划，让公益触手可及

2016至今，由微领地与上海阳光公益基金会发起举办的“阳光好人”计划已经进入第七年。“阳光好人”计划以“散播阳光、心怀公益、创业创新、争当好人”为主题，旨在激励员工和住户“做好人、成好事”，在成就自己的同时反哺社会。

7年来，“阳光好人”计划已带领和激励社区与社会约万名青年人投入到公益事业中，让公益真正成为一项和衷共济、涓滴成河的公共事业。

2023年度，有18位社区住户在帮助贫困儿童、救助流浪动物、保护环境等公益事业上，尽己所能、贡献突出，被评选为“阳光好人”并获得微领地和上海阳光基金会提供的阳光补贴。

BETTER VLINKER  
BETTER LIFE

### PUBLIC BENEFIT ACTIVITIES

阳光好人事迹公示 | search

#### 阳光好人VOL.7

# 向「阳」而居

# 微「光」成炬

让它们汇聚成同一片黑夜的璀璨星海  
在公益之路上，微领地始终致力于点燃更多希望之火

7年间，无数人和我们一起做「阳光好人」  
谢谢有爱的租户们  
把公益好事融入到日常生活中

今年经过一个多月的报名、筛选  
最终有18位租户突出重围  
成为本年度「阳光好人」

他们长期专注公益、加入志愿者行动  
致力于帮助贫困儿童、环保事业、救助流浪动物、  
捐款、献血……

微领地将携手「上海阳光公益基金会」  
为这18位践行公益的社区租户提供阳光补贴



潘嘉恺 参与多个公益项目，社区花园建设

徐佳蕊 献血，公益项目从事者，累计24个月

倪艾嘉 献血，累积12个月

韦静茹 参与多个公益项目，累计12个月

唐燕 累计20个月

吕博 累积12个月

肖欣欣 连续3年献血共800ML

季倩倩 献血400ML

罗景秀 2022年疫情社区志愿者，捐款

陆辰 2022年疫情社区志愿者

窦已尧 参与低碳日、候鸟守护计划等多个公益项目

朱奕洪 参与废旧书籍回收再利用、向偏远地区捐赠衣物等多个公益项目

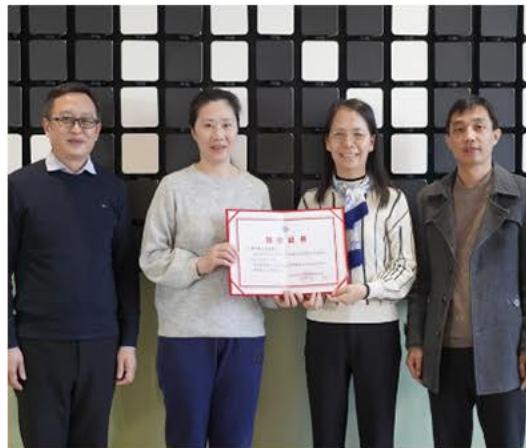
王绍娜 流浪动物救助

万丽 流浪动物救助，参与社区花园建设

杨金艳 参与社区花园建设

# “阳光基金会”打造公益矩阵

由微领地创始人牵头成立的上海阳光公益基金会，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。2023年，阳光基金会继续急社会之所急，想社会之所想，拾遗补缺，让爱心流向最需要的地方。



■ 上海海洋大学  
专项住房基金捐赠



■ “阳光宝贝”小儿肝移植  
术后康复帮扶项目捐赠



■ 阳光“心”起点  
(先天性心脏病  
及肺高压) 贫困家庭  
患儿手术费捐赠



## 董事会多元化

4 名  
董事会成员

### 多行业经验

不动产、金融、咨询等  
行业经验

### 多领域技能

企业管理、法律、财务、  
投资管理等方面的专业  
技能

## 满意度和隐私保护

100 %  
投诉处理满意度

99.8 %  
住户满意度

0 次  
客户隐私泄露

0 起  
因客户信息泄露收到的投诉



## 供应商

702 家  
供应商总数

102 家  
2023年新增供应商数量

## 数字化

营销系统1.0——优惠券发放自动化正式上线

100 小时/月  
人效提升

0 %  
自动发放优惠券，错误率降低至0%，避免资损

05

## 合规筑底，提升互信

建设有效和专业的公司治理体系关系到企业的生存与成长，对企业的信誉建设、赢得投资方及其他利益相关方信任等至关重要。

2023年，微领地持续建立并完善高标准的治理体系，配合实际发展不断梳理改善治理构架，提高了管理的合规性、科学性和透明度，优化了内外部管控流程，提高了对知识产权、客户数据的保护，明确了对供应链伙伴的ESG责任要求，多维度并进以实现可持续的卓越运营和长期战略目标。



# 高效专业的企业治理体系

高效专业的治理体系是企业持续创新，为客户和社会创造优质产品和服务的保障，对于确保长期业务增长，以及维护内外部利益相关方的权益至关重要。2023年，微领地持续专注于建立高效的治理体系，构建负责任的企业形象。董事会在其它部门的支持下，尽责监督企业包括ESG在内的战略目标的实现，为股东创造可持续价值，同时充分理解利益相关方对公司的期望。

## 董事会多元化

多元领导力是保持竞争力和促进可持续发展的关键力量。我们在提名董事会候选人时，将候选人的专业知识、经验、观点、技能和背景等相关因素纳入考量。

2023年，微领地董事会共有4名董事。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了更全面的视野。

## 可持续发展治理架构

在微领地，可持续发展是我们一切工作的核心。

微领地ESG计划是由自上而下的管理结构决策并实施的。由董事会主导，在确定公司战略方向和各项业务推进中优先考虑ESG因素。可持续发展委员会制定ESG战略、政策、目标以及年度和中长期规划等并监督其实施。可持续发展委员会还根据薪酬与绩效挂钩的原则，将ESG行动转化为定量和定性绩效目标，并在微领地内层层传达。由部门负责人组成的ESG工作群组组织协调ESG行动的实施和各项工作的推进。

微领地不断完善ESG管理体系，推动微领地青年社区与环境、社会的和谐共融，创造可持续的企业价值。同时，我们多角度回应利益相关方对公司的环境、社会及治理要求，持续提高微领地可持续发展管理能力。

### 董事会

直接参与ESG治理，发挥其对ESG事项的决策、监督作用，引领ESG理念、战略落实

### 决策层

### 可持续发展委员会

制定ESG行动相关策略、框架、原则及政策制度；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和提出建议。

### 规划层

### ESG 工作群组

战略及总经办、法务、财务审计、行政人事中心、营建中心、营投中心、营运中心、品牌部等部门，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。

### 执行层

# 高水准合规、风险管控体系

## 合同签订过程

### 多维度合规体系建设

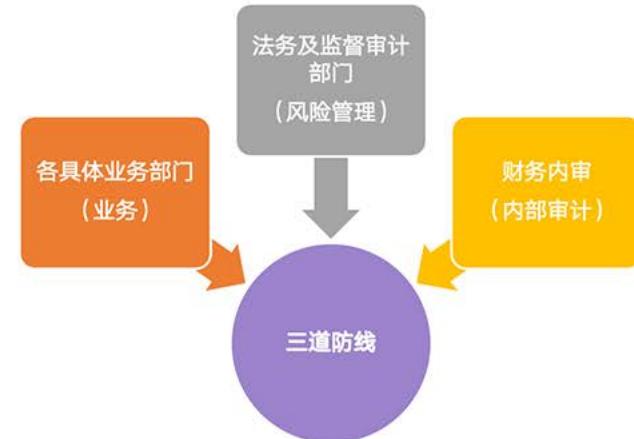
- ▶ 逐步健全合规体系，建立监察廉洁制度，确保各项业务符合法律法规要求。
- ▶ 各部门负责制定详细合规制度，梳理业务操作流程并进行标准化建设。
- ▶ 确保公司与客户、供应商签订的合同在法律上合规，法务风险可控及全流程规范签订过程。

### 多位一体风险管理

- ▶ 持续推进风险管理机制，从公司层面设置风险管控小组，讨论研究公司全流程过程中的潜在风险及对应的防范和解决措施。
- ▶ 完善“三大体系”相关进展和成效，即风险识别体系、评估体系和应对体系，确保公司对各种风险有系统性且多位一体的管理和控制。

### 知识产权保护及管理

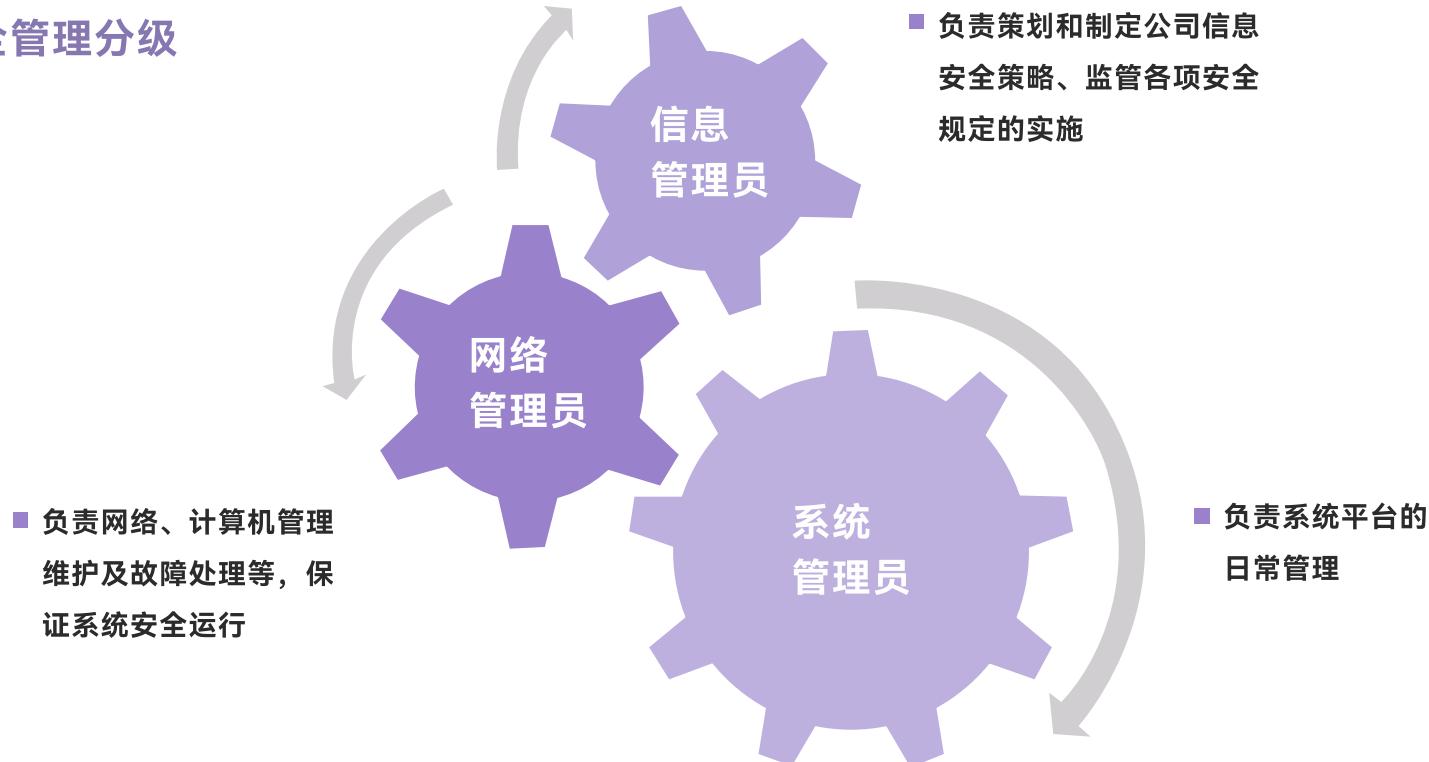
- ▶ 积极推动著作权注册工作，对涉及公司核心技术、软件、文档和创意作品等进行著作权注册，确保合法权益得以保护。
- ▶ 在合同中明确约定相关方对著作权的权益保护责任，确保合同中的著作权归属清晰明确，并对合同进行规范管理。
- ▶ 采取安全保密措施，包括加密技术、访问权限管理、网络安全防护等，防止著作权被非法获取和使用。



## 筑牢信息安全屏障

- ▶ 制定了相关的制度和文件，包括信息安全政策、信息安全管理体系、信息安全操作规程等，明确规定公司员工的信息安全责任和义务，以及公司对信息安全的管理和控制措施。
- ▶ 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。
- ▶ 在客户信息隐私保护方面，采取相应的措施，防止客户信息被盗窃或泄露。  
这些措施包括对客户信息的加密存储、对客户信息的访问控制、对客户信息的传输加密等。

## 信息安全管理分级



# 强化数字赋能，实现企业治理数智化

2023年，微领地深入推进数字化、智能化建设，持续投入相关技术和人力资源，致力于从管理、决策、办公、物管等层面全面数字化转型，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，进一步提升整体运营效率和服务质量。渗透每个管理触点的微领地“数智化”上升到企业战略。

## 数据管理

### 智能化：

流程自动化，大幅减少繁琐手工操作，提高效率。

### 准确性与时效性：

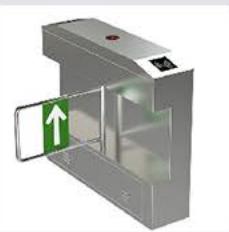
建立统一数据中心，推行标准化的数据格式，提高数据的准确性和信息时效性，提升共享和交流的畅通性。

### 洞察力：

深度挖掘和分析中后台数据，揭示出业务运作中的模式、趋势和洞察，以指导公司的战略规划和日常运营。



智能门锁



智能闸机



摄像头



人脸识别



烟雾报警器

## 智慧社区

### 智慧物业：

设施设备智能化覆盖，包括智能门禁、智能水电、智能门锁等，并推进社区安防监控、消防报警、紧急救援等方面智能化。

### 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。

## 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。例如，高层管理者可能会关注整体的销售趋势、市场份额和财务状况，而部门经理则更关心其部门绩效指标和运营效率。

# 负责任的供应商合规性管理

我们制定了《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。

## 规范供应商管理流程

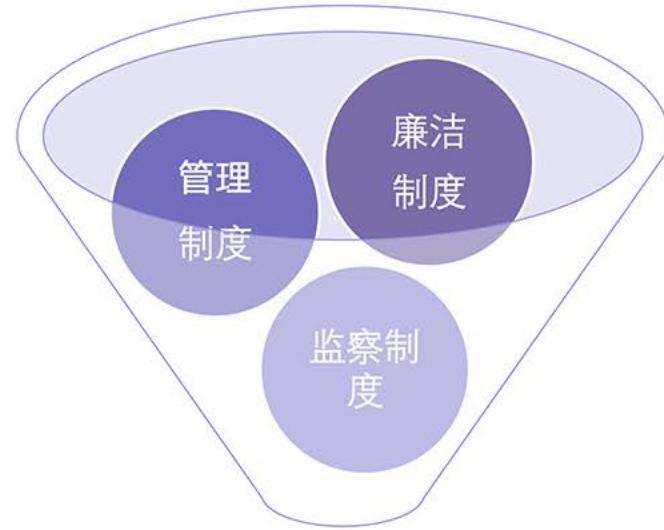
随着我们在建、在营项目越来越多，各类供应商数量逐年稳步增加。为了合理管理库内供应商，2023年微领地不仅主导了供应商关联关系审计，也启动了工程供应商审计和供应商舞弊审计，进一步规范了供应商管理流程。

## 反腐败反贿赂制度建设

我们推进了反腐败反贿赂制度建设，在交易合同文本中增加了防范风险约定；同时在公司层面建立制度，系统化地对内部员工予以合规约束。

## 多维度评价和绩效考核

我们启动了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。



透明、高效、平等的  
供应商管理三项制度

# 展望2024 构建全要素聚集的价值共创

住房租赁是一个积厚流光、涓滴成河的行业，ESG更是一种天然只存在于长时间维度上的理念和行动，需要环环相扣、层层递进的变革和转型，创造长期的社会和商业价值。

2024年，是微领地重资产项目集中交付、规模再上台阶的一年。在我们的ESG三年行动规划中，

2024年也将是深化推进之年，我们将重点推动实现以下可持续发展目标——

## 加码绿色建筑：

实现项目组合全面绿色低碳化；

## 主动关系管理：

提供多元共融的工作环境，促成员工、住户、合作伙伴、投资人之间的可持续关系；

## 稳健合规管理：

确保企业在健康、安全以及环保领域高效、负责任运转；

## 可持续卓越运营表现：

将ESG绩效与财务指标结合；

## 全方位创新发展：

将科技、文化、技术等领域创新成果应用于企业全链条管理；

探索金融工具创新。

一切ESG行动终须以价值为依托。我们将深化价值共创模式，引导各主体形成价值共创的认知和自觉，从“合作”到“共生”，以更加稳定的价值创造和多向反哺，在所有层面形成源源不绝的ESG行动内在驱动力。

在这一过程中，微领地要扮演好全要素汇聚平台的角色，实现从管理物质资产向管理社会资产的升级，完成企业最核心层次的变革与跃迁，而这正是ESG行动的应有之义。

在住房租赁领域，微领地始终是第一批吃螃蟹的人，我们将始终秉承“让年轻人生活得更好”的初心使命，上好ESG时间轴上的每一级台阶。

这又将是一个新的起点。



# 附录

---

可持续发展绩效表

ESG绩效索引

# ESG关键绩效表

表1：环境指标绩效表

指标类别	关键绩效指标	2022年数量	2023年数量	单位
能源消耗	电力消耗量	6,380,073	8,342,256	千瓦时
	电力消耗强度	36.28	54.82	千瓦时/平方米
水资源消耗	水资源消耗量	207,360	316,025	吨
	水资源消耗强度	0.89	0.72	吨/平方米
温室气体排放	温室气体排放量	2,679.63	3067.65	吨二氧化碳
	温室气体排放强度	0.012	0.018	吨二氧化碳/平方米
固体废物排放		7,236	8436	立方米
环境负面影响		0	0	次
绿色建筑	LEED-EB金级	2	2	个
	绿建二星	2	3	个
	绿建一星	1	2	个

# ESG关键绩效表

表2：社会关键绩效表

指标类别	关键绩效指标	2022年数量	2023年数量	单位
员工雇佣	男性员工比例	70	65	%
	女性员工比例	30	35	%
	>35岁员工比例	68	69	%
	35-49岁员工比例	30	33.5	%
	>50岁员工	2	4	人
	管理层女性总比例	29	36	%
	存在身体障碍的员工	2	1	人

# ESG关键绩效表

表2：社会关键绩效表

指标类别	关键绩效指标	2022年数量	2023年数量	单位
培训与发展	员工培训覆盖率	100	100	%
	管理层员工培训覆盖率	100	100	%
	员工人均培训时长	40	60	小时
	管理层人均培训时长	60	60	小时
客户满意度	满意度测评	99.8	99.8	%
	客诉解决率	100	100	%
社区活动组织	活动次数	36	40	场
企业捐赠	捐赠总金额	1,564,500	1,212,000	元
居住安全，资金安全，住户投诉等负面事情	负面事情曝光	0	0	次

# ESG关键绩效表

表2：社会关键绩效表

指标类别	关键绩效指标	2022年数量	2023年数量	单位
供应商管理	建筑工程及服务类	365	424	个
	智能化设备设施类	42	52	个
	家具家电类	64	84	个
	其他类	125	142	个

表3：公司治理关键绩效表

指标类别	关键绩效指标	2022年数量	2023年数量	单位
税收贡献	税收金额	1,524.34	4,973.33	万元
企业失信，财务造假，员工投诉等企业治理负面事件	负面事件曝光次数	0	0	次

# 报告指标索引

报告框架	港交所ESG指引	GRI	SDGs
报告说明		102-46; 102-50; 102-51; 102-52; 102-53	
公司介绍		102-1; 102-2; 102-4; 102-6; 102-7; 102-15; 102-16	
首席执行官的信		102-14	
可持续发展策略		102-21; 102-40; 102-42; 102-43; 102-44; 102-47	
价值共创模式			
关键绩效概览			
<b>01.绿色星球，和合共生</b>			
深化绿色施工	A1; A1.1; A1.2; A2; A2.1; A2.3; A2.5	301-2; 301-3; 302-4; 303-4; 305-5; 306-4	  
推动覆盖全流程 的低碳矩阵	A1; A1.5; A1.6; A2; A2.3; A2.4; A3; A3.1	302-5; 303-1; 303-2; 306-2	 

## 02. 员工发展，多元共融

开心、开放、开足马力的工作氛围	B1; B2; B2.3	401-1; 403-4; 403-6; 405-1	
个性化、多样化的培训与发展路径	B3; B3.1; B3.2; B4	404-1; 404-2	
有竞争力的薪酬、公平的晋升体系	B1	404-3	
全面的福利与关怀	B1	401-1; 401-2; 401-3; 403-1	

## 03. 社区营造，共建共治共享共生

物理空间的肌理革新	B6; B6.2; B6.3	416-1; 416-2	
“共建、共治、共享、共生”的营造体系	B8; B8.1; B8.2		
住户、企业与城市的连接互动	B8		

04. 协同赢收，共绘蓝图			
助力城市人才安居	B8; B8.1	413-1	
赋能城市更新	B8	413-1	
推动公益事业	B8.1; B8.2	413-1	
05. 合规筑底，提升互信			
高效专业的企业治理体系	B7	2-9; 2-10; 2-11; 2-12; 2-13; 2-14	
高水准合规、风控管理体系	B7.1; B7.2; B7.3	205-2; 206-1	
数智化赋能企业治理	B6.5	418-1	
负责任的供应商合规性管理	B5; B5.1; B5.2; B5.3; B5.4	204-1; 308-1; 308-2; 414-1; 414-2	
附录			
ESG 关键绩效表	A1.1; A1.2; A1.3; A1.4; A2.1; A2.2; A2.5; B1.1; B2.1; B3.1; B3.2	302-1; 302-3; 303-5; 305-1; 305-2; 305-3; 305-4; 306-3; 401-1; 403-9	

# M使命 N 愿景 V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



官方微信



官方小程序

全国服务热线：400-021-9188