



让建筑赞美生命

中国绿色公司

2007年度标杆企业之万科企业股份有限公司

企业简介

万科企业股份有限公司成立于1984年5月,是目前中国最大的专业住宅开发企业。2007年公司完成新开工面积776.7万平方米,竣工面积445.3万平方米,实现销售收入523.6亿元,结算收入351.8亿元,净利润53.175亿元,纳税50.219亿元。至2006末,公司总资产1000.94亿元,净资产292.78亿元。

以理念奠基、视道德伦理重于商业利益,是万科的最大特色。万科认为,坚守价值底线、拒绝利益诱惑,坚持以专业能力从市场获取公平回报,是万科获得成功的基石。公司致力于通过规范、透明的企业文化和稳健、专注的发展模式,成为最受客户、最受投资者、最受员工欢迎,最受社会尊重的企业。凭借公司治理和道德准则上的表现,公司连续五年入选“中国最受尊敬企业”,连续第四年获得“中国最佳企业公民”称号。

对外信息披露:本公司网站及2007年万科企业社会责任绿皮书



中国的房地产行业传统的粗放运营模式若不被颠覆,当行业增长到很大规模时,必将为各种各样的社会和环境问题所湮没。中国的住宅开发行业、建筑行业要跟上时代步伐,要可持续发展,就必须有一次彻底的技术革命。

万科所选择的工业化、装修房、节能环保和绿色社区,是我们对行业粗放现状的颠覆式回应,是我们对行业可持续发展的理性思考,是我们对未来发展模式的战略选择。除了减轻环境压力和资源能源消耗以外,这一环境战略还可以显著提升消费者的居住品质和满意度,并带来企业运作效率的提高。

——王石

组织体系

万科2007年8月正式成立企业公民办公室，由总经理直接管理，有董事会批准的经费保障以及组织保障。万科企业公民办公室专职负责集团及下属各地公司社会责任活动，以及影响万科投资者和主要利益相关者的公众问题，并执行一些具体公益项目。主要职责是：

- 制订公司企业公民规划并监督实施
- 评估公司的主要社会责任态度和立场
- 直接负责关注城市中低收入人群项目
- 负责评估、决策公司对外部组织的援助与支持

绿色公司评审情况

主要经济社会数据

财务数据	2007年	2006年	2005年
总资产(万元人民币)	10,009,446.79	4,224,511.00	2,191,439.18
总收入(万元人民币)	3,552,661.13	846,003.00	1,055,885.17
净利润(万元人民币)	531,750.08	135,901.00	135,082.84
主营业务市场占有率(%)	2	1.25	0.96
社会贡献数据	2007年	2006年	2005年
纳税总额(万元人民币)	502,191.83	99,535.00	140,290.00
员工规模(人)	16464	13292	10961
教育和慈善捐款额(万元人民币)	1091	801.67	366.00
企业用于环保的支出(万元人民币)	2,100.04	953.94	254.12

附表：工业化制造方式与传统制造方式的节能、降损、减排比较：

项目	传统生产方式	工业化后
施工能耗	20kg/平米	降低20%施工能耗
施工用水量	1.5-3立方/平米	减少60%用水量
混凝土损耗	3%	减少60%混凝土损耗
钢材损耗	2-4.5%	减少60%钢材损耗
木材损耗	0.005立方/平米	减少80%木材损耗
施工垃圾	50-60kg/平米	减少80%施工垃圾
装修垃圾	2吨/户	减少80%装修垃圾

例如，按照目前的计划，2007 - 2009年，万科工业化住宅开工面积预计将依次达到12万、50万、120万平方米，理论上所带来的环境和能源效益如下：

	2007年	2008年	2009年
减少建筑垃圾(吨)	4,980	20,750	49,800
减少废水(吨)	45,000	187,500	450,000

案例描述

降低能源消耗

万科选择装修房来降低资源消耗。根据中国建筑装饰协会行业发展部 2007年公布数据估算,毛坯房二次装修垃圾产生量为2吨/户。装修房在为居住者提供方便的同时,可以更全面地实现住宅建设和使用过程中的节能与环境保护,减少资源浪费,减少二次污染,降低房屋因拆改而带来的安全隐患,提高房屋的整体性能。2007年,万科装修房新开工比例达到50%,预计2008年万科装修率将超过80%,2009年,万科原则上将没有毛坯房。

万科选择工业化来降低能耗和资源浪费。万科探索的工业化住宅,在显著提高产品品质的同时,显著地降低了能耗和资源耗费,为行业未来的持续发展提供了解决方案。采取工业化方式生产后,将降低20%施工能耗,减少60%施工用水量,减少60%混凝土损耗,减少60%钢材损耗,减少80%木材损耗,减少80%施工垃圾,减少80%装修垃圾。2007年,万科已投放市场的工业化住宅达到15万平方米。到2009年,工业化住宅开工面积将达到120万平方米。理论上,仅在施工过程中,这一规模就会减少建筑垃圾49800吨,减少废水450000吨。如果行业可以推广这一生产变革,将显著地降低能耗与资源消耗,减少污染。

万科同时还关注既有建筑的节能改造,万科现有办公场所的节能审计工作将全面、持续展开,我们将对能耗较大的办公场所进行相应的改造,不断提高节能标准,不断降低办公能耗。

开发绿色建筑

位于深圳的万科城,成为深圳绿色建筑的标杆之一,万科城四期已被列入国家十大重点节能工程。万科城从规划设计起,就把节能放在重要位置。目前该小区建筑节能率达65%,其中可再生能源利用率占5%。在生态环境控制上,小区采用中水循环利用、雨水利用等设施,节能效益显著:小区中水回用率达30%,雨水利用率达40%;因在建筑设计上采用通风设计,并大量使用节能材料,小区每年可节电103万度。

东丽湖项目是万科集团目前最大的在建项目,占地4000亩。东丽湖生态居住区的开发,无论规模还是涉及的领域,都超越了一般房地产开发的模式与范畴,万科为此邀请了国内外的建筑专家共同研讨开发中涉及的湿地、水鸟、温泉、原生植被等技术课题。同时,对某些课题作专门的调查、研讨与论证。例如,怎样建立东丽湖生态居住区的中水处理系统、如何恢复东丽湖原生植被和乡土植被,如何规划设计和兴修生态景观等等。使东丽湖生态居住区的开发更具有科学性,更富有超前性。今天,包括盐碱地改良、雨水收集和利用、生物处理的人工湿地等25项生态科技已经系统地运用到社区的规划和建设当中。该项目获得2007年阿拉善SEE协会颁发的“企业生态奖”。

在上海朗润园项目中,万科使用了20项生态住宅技术,成为上海第一个一级生态型住宅创建项目,该项目最终荣获国家“2006双节双优杯住宅方案竞赛特别奖”。

绿色产品链

绿色采购。万科所推进的装修房和住宅工业化生产中,节能环保材料、器材可以系统地普遍性地得以运用。如外

墙保温、绿色认证建材、高能效比电器设备、节水型洁具的系统应用都将大大提高房屋的整体性能。

绿色生产。万科发布了《项目安全、环保、健康现场管理标准》，作为万科与合作伙伴共同的工作准则。与战略合作伙伴就履行社会责任共同做出承诺，这包括在企业自身运营以及建造过程中满足节能环保要求、提升建筑工人技能和改善建筑工人工作环境。到2009年，万科的施工总承包战略合作伙伴必须通过ISO14000环境管理体系认证。万科将在建造过程中采取以下措施：提高施工工序一次性合格率，减少返工；推广使用可重复利用的环保施工设施；逐步建立建筑施工垃圾分类管理体系，到2009年，万科项目的建筑施工垃圾产生量较同期行业平均水平低20%。

绿色使用。万科还在社区实施公共部位节能并推广家庭节能环保活动。2009年，万科所开发和管理的社区中，小区公共能耗较2007年整体下降10%。

完善消费者沟通渠道

万科的行动之一，是给客户便捷有效的反馈渠道。2001年，万科在主页上设立“投诉万科”的论坛，在这个公开论坛上，任何人通过注册，都可以匿名在论坛上发表对万科的产品、服务方面的意见，对于这些意见，万科会在24小时内论坛作出回复。论坛开放7年以来，万科已处理了3万多条网络投诉及建议。

万科的行动之二，是让客户了解项目红线内、外不利因素。万科决定在所有项目销售时，红线外1000米范围内可能影响客户利益的因素，都明确提示给客户。2007年，万科将红线内对商品房买受人的利益可能有负面影响的客观存在向客户公示，比如水泵房、配电房、供暖站、地下车库出入口等。

万科的行动之三，是在交易中给予客户理性选择的权力。万科在2007年4月在上海开始试点“三天无理由退订”，给客户一个“冷静期”，允许客户在签订《认购合同》后的三天内（签约当天不计算在内）无理由解除《认购合同》，放弃预订，万科返还所收定金全额。除深圳、东莞、杭州三城市受当地房屋销售政策约束无法实施以外，万科目前所有一线城市均实施该政策。

万科的行动之四，是客观测量客户满意度。万科是中国房地产行业首个委托独立第三方进行客户满意度调查的企业。2007年的满意度调查覆盖全国20多个城市，样本数量近8000个。万科把这个评价作为各一线城市、各专业端口年度工作考核、奖金发放的重要依据，以制度保障了对客户满意度的重视。

2007年，万科明确所有项目必须在房屋建造过程中实施工地开放及客户提前验房，即在房屋交付给业主之前的施工过程中，邀请客户对施工阶段的房屋进行提前验收，确保最终交付的产品质量得到最大限度的保证。

2007年，根据第三方的独立调查：万科的客户总体满意度达到89%；每个已成交客户向7.11个人推荐过万科的产品。

关注低收入人群的住房问题

万科关注城市低收入人群的居住问题，不仅投入大量的研究，为解决这一社会问题献计献策，同时还将通过积极参与经济适用房、保障性住房的建设，来切实地改善这一社会问题。

万科的行动之一：海螺行动。2006年，万科出资100万元举办第一届“海螺行动”，面向全社会征集城市中低收入人群居住解决方案；2007年万科携手英国文化协会共同举办了第二届“海螺行动”，进行保障住房现状和制度安排的比较研究。

万科的行动之二：万汇楼。万汇楼是万科城市低收入人群居住试点项目的名字。2008年6月，“万汇楼”将在广州建成并投入使用。

万科的行动之三：主动参与经济适用房和保障性住房建设。万科已经有很多实际参与的项目，如2007年11月，万科在广州招标获得国内第一个“限户型、限房价、限销售对象和竞房价、地价”的“三限房项目”。

2007年7月，万科在北京投标获得的“两限房”项目，当年年底开工。除1800余套套型面积均在90平方米以下的限价房外，还包括160余套廉租房，并专门为廉租房配建公共洗衣房、公共活动室、廉租房管理处等配套设施。

2007年11月，万科与武汉市青山区人民政府签署了《战略合作框架协议》，万科将参与武汉市青山老工业区棚户区改造和安居工程的建设。

绿色公司评审结果

总体得分：79.7分

类别	环境						社会			
	环境 认知 政策	环境 影响 评估	环境 绩效	环境 商业 前景	环境 保护 公关	环境 信息 公开	员工 关系	消费者	社会 参与	社会 贡献
得分	7.7	7.7	8.3	8	7.9	8.3	8.3	7.7	8	7.8

评审组点评：

作为中国最大的民用住宅开发商，万科率先开始探索的工业化解决方案，正在改变地产行业传统的高能耗生产方式和产品形态。这是龙头企业对未来行业发展趋势的前瞻判断，也是把环境和社会责任有效融入商业模式创新之举；万科的这一战略转型，将直接带动广大地产企业迎来可持续发展的新拐点。：