

新上海国际大厦有限公司

社会责任报告（2024 年度）

一、 积极履行社会责任，稳定运营、合规管理、持续创新

2024 年受经济下行、市场低迷的影响，大厦租金同比降幅较大，但空置率因精装产品入市和目标客户锁定而有明显收窄。全年实现新租 10396 平方米，同时续租率也达到了 50%。虽然受制于经济内生动力不足，部分企业出现经营困难，纷纷采取缩并办公面积、裁减人员等手段降低成本，导致到期退租、缩租和提前退租面积大幅增加，公司在全体员工的共同努力下，实现全年净新增面积 3992 平方米，占可出租面积的 12%。截止年底，出租率上升至 68%，较去年的 56%提升 12 个百分点。

公司根据年初确定的“围绕市场，用户导向”经营策略，针对企业对办公空间场景和空间使用功能的多样化需求，创新空间打造模式，持续优化办公产品功能定位，探索差异化办公产品解决方案。

首先是持续优化空间布局，不断提升产品力，满足高标准目标客户办公需求。17 楼 31 楼两个整层的精装全配产品顺利交付，作为 3.0 版本的最新迭代产品，经营团队汲取前述产品的经验教训以及市场、租户、中介的多方反馈，从整体的空间设计、功能布局、选材用色、环境氛围等方面进行了大幅优化。二月初一经推出，得到市场积极反响，截止目前，已完成签约面积 2873 平方米，去化率达到 96%。签约客户呈现多元化，包括金融投资、贸易科技、工业医疗以及教育咨询等。

其次是巩固扩大精装全配市场份额，努力去化分散式中端标配和大中面积非装修办公用房。精装全配房屋累计出租 30 套（总计 33 套），占精装办公面积的 92%，占可出租办公用房的 20%。针对竞争力较弱的简易装修产品和面积较大的非装修房屋，采取以价换量策略，根据租期给予更优惠的价格和更长的装

免期。今年公司与中介机构密切联动，抓住机会引入目标客户，成功签约三家律师事务所，并取得 10 楼整层面积的租赁突破。

公共区域焕新升级，努力提升客户体验。2024 年推动物业公司完成 19 楼 24 楼两个标准楼层公共区域升级改造，包括电梯厅、公共走道、洗手间、茶水间和货梯区，全面提升硬件水平和外观品质，客户反馈良好。完成 7 楼“妈咪小屋”建设提升工作及三星级申报，新增 1 套紧急报警设备、2 套室内使用情况识别设备，优化更新使用须知和温馨提示标识牌，完善使用管理制度和流程。

二、优化完善法人治理，加强风险防范管控

公司严格按照集团及国际资管要求，不断建立健全制度体系，完善内控机制，优化决策流程、授权体系，理顺经营管理职权关系，进一步规范法人治理结构，保障公司经营决策科学有效、执行有力。2024 年，公司新增及修订公司规章制度总计 15 项，主要包括建设工程项目管理办法、不动产租赁管理办法、停车场（库）经营管理制度、采购管理办法、财务管理体系制度 10 项、以及公务用车管理办法。

三、加强资源节约和环境保护

公司坚决贯彻“创新、协调、绿色、开发、共享”的发展理念。物业管理处按照年度计划，在质量管理体系、安全生产管理、环境管理、能源管理、客户服务、设施设备智能化管理和信息化系统应用以及工程专项更新改造和设备设施专项维修保养等方面，积极稳步开展工作。完成裙房空调 BA 控制系统专项改良，有效提高大厦裙房空调系统的运行效能；完成大厦空调系统冷却塔专项翻新和空调系统冷冻机组专项改良，包括支架、进出水管除锈刷新，齿轮油和部分零部件更换，对 1 号冷冻机组的喷液降噪过滤器和 2 号冷冻机组的启动控制柜进行更换，解决了噪音超标和主接触器及降压电阻老化误动吸合问题；优化提升标识标牌管理，完成 3 个楼层标识标牌的设计、制作与更新，涵盖客户房号、设备机房、功能性用房等 7 大类标识以及公共区域的导向类标识，完成玻璃幕墙开启窗警示标识、楼层消防排烟阀标识、常闭式消防通道门安全标

识及电动自行车集中停放场所安全警示标识的更新；优化完善临时停车收费管理，引入“银联商务”停车收费管理系统，通过 POS 机进一步规范临时停车收费管理。全年通过“问卷星”电子问卷平台进行两次客户满意度调查，满意度均在 98%以上。

四、保障大楼安全生产

公司始终坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，牢固树立安全责任重于泰山的意识，认真贯彻各级有关安全生产工作的会议及文件精神，遵循“横向到边、纵向到底、责任到人、不留死角”的安全生产工作原则，坚持“标本兼治，重在治本”的理念，坚决贯彻落实“安全生产治本攻坚三年行动”，在大厦范围内开展安全生产大检查及隐患排查治理活动，积极部署“重点领域薄弱环节安全隐患集中排查整治”、“既有建筑幕墙高坠隐患排查整治”、“电动自行车安全排查整治”、“冬春消防安全防范”、“自动扶梯安全隐患排查”及“防汛防台”、“安全生产月”、“消防月”等专项行动，进一步完善安全生产体系，建立健全安全岗位责任制，探索制定安全生产的长效机制，加强管理，落实责任，强化监督检查，全面提升大厦的安全管理水平。

公司与物业公司签订《2024 年度安全生产管理协议书》，约定了相关安全生产管理职责和 9 项安全生产管理目标，明确安全生产管理奖惩机制，部署物业公司与其管理部门签订 2024 年度安全生产和消防工作承诺和责任书 4 份，与其员工签订 2024 年度安全生产责任书和责任清单 108 份，签订率 100%；与新入驻客户签订“安全生产协议书”和“治安防火安全协议书”76 份，覆盖率 100%。开展物业人员特种岗位培训，持证人员已满足和覆盖特种作业岗位持证需求；开展三级安全教育培训 108 人次，应急预案类培训 522 人次，应急预案演练 7 次，包括有限空间救援、水浸事故、自动扶梯夹人、防汛防台、电梯困人、幕墙玻璃爆裂、消防疏散等，累计参加人数 224 人。全年安全生产投入 241.71 万元，较上年度增加 43.89 万元。11 月上旬，组织大厦全体业主和租户完成年度消防疏散演习。大厦荣获“2024 年度陆家嘴地区安全生产先进单位”。

五、维护职工合法权益，创造和谐劳动关系

公司工会按照国际资管工会对我们提出的工作目标和要求，在公司党支部、总经理室的支持下，坚持务实、创新工会工作理念，以发展和谐劳动关系为主线，协调员工最关心的合法权益为重点，构建工会坚实的组织体系为基础，创建了和谐团结的劳动关系。

进一步完善基层工会组织建设，推进工会在企业民主管理中的作用，工会于 2024 年 7 月圆满完成新一届工会换届选举工作。

积极推动公司信息公开，政务公开。工会通过微信群等公共平台，及时传达公司经营和管理工作的信息，积极推进和建立民主管理、民主监督的良好氛围。

积极完善员工福利，关心员工和退休员工的身心健康，为员工创造和谐的企业文化环境。始终把关爱员工健康作为重要工作之一，工会为所有员工包括退休员工购买了总工会医疗互助保险、意外保险和互惠保；同时也参照上级工会有关福利政策，为每位在职员工购买商业医疗保险，为员工建立了全面医疗保障体系。

工会积极开展各种形式的员工主题活动，发掘员工潜能，提升员工个人素质和能力，增强企业凝聚力。三八妇女节，与桥合、集团大厦兄弟工会一起组织“花漾生活”插花活动，活动特邀专业的花艺师教大家动手实践艺术插花。六一儿童节，工会组织了亲子读书会活动。2024 年在国际资管工会的支持下，我们还组织了“乐享上海、春秋游”系列活动，让大家工作之余也体验上海文化与美景。同时工会通过为员工建立职工书屋，加强员工之间的交流和互动，增加企业凝聚力。

六、推进文化创建、提升大楼品质、促进客户关系管理

公司依托陆家嘴金融城发展局、楼宇协会和楼事会等政府资源，积极开展多种形式的公益与文化艺术活动，大力推动楼宇文化建设。2024 年度共组织开

展文化进楼宇等艺术展演和手作工坊 10 场，分别是“龙抱金珠”潮玩手伴、“柿柿如意”元宵插花、“女神节永生花”、“端午龙舟秀”、“手绘玻璃灯”、非遗“漂漆扇”、“二次元国风午间音乐会”、“花样恋曲主题音乐会”、“弦乐四重奏音乐会”以及陆家嘴好声音歌唱大赛初赛选拔活动。在 12 月由集团工会牵头组织的“百县果品”的爱心义卖活动更是得到大厦诸多客户的支持和参与，取得了良好的社会效应。同时通过丰富多彩的活动即提升大楼品质，也提高了客户的满意度和忠诚度。

七、全面加强党的领导

公司党支部全面贯彻落实上级党委工作部署，学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，落实中央党纪学习教育和市国资系统“牢记嘱托、勇担使命，改革深化提升建新功”党建主题实践活动相关工作，组织开展党风廉政教育主题党日活动，观看廉政专题教育片；与资管第一党支部共同组织到静安革命史料陈列馆开展活动，体验沉浸式党课；组织员工到古猗园廉洁文化教育基地接受廉洁教育；开展“红色文化进国企”主题党日活动，参观国资国企红色基因展和集团历史陈列室等，增强党员信念和使命感。

支部注重党风廉政宣传教育。支部于年初制订了详细的《党纪学习教育计划》和《廉洁教育计划安排表》，每个季度组织党员进行党风廉政专题教育。通过党员政治理论学习、支部书记讲党课、组织生活会、开展批评与自我批评等各种形式，认真学习《党章》、《2024 年党员新版纪律处分条例》及上级党委关于党风廉政教育文件资料等，提高全体党员纪律意识、廉洁意识，自觉做到依法依规管理、拒腐防变。

支部按照上级党委要求签订公司《党风廉政责任书》和各部门《党风廉政责任书》，将党风廉政责任层层落实。加大对“关键领域”、“关键岗位”、“关键人员”及“关键环节”的责任落实；公司经营层所有人员签订了《经营管理活动中防止利益冲突有关情况登记表》，公司全体员工签订了《上海国际集团有限公司干部员工兼职、投资情况申报表》。

综上，2024 年公司积极履行社会责任，不断加强与客户、股东、员工及政府相关部门的沟通与交流，促进企业与社会、企业与环境可持续发展，扎实推动自身成为有担当、负责任的企业，向社会交出了一份满意的社会责任“答卷”。



