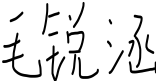
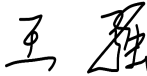
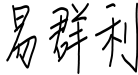
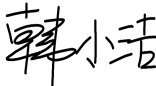


光电子文件签发审批表

申请编号: 202601190584

打印人员: 杨卓璇  
打印时间: 2026-01-19 09:54

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                            |            |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 申请人    | 杨卓璇                                                                                                                                                                                                                                                                               | 申请时间                                                                                       | 2026-01-19 |
| 所属部门   | 九洲千城置业有限责任公司/四川九洲千城商业管理有限公司/深圳市九洲光电子有限公司/综合管理部                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                            |            |
| 审批状态   | 已通过                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |            |
| 审批详情   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                            |            |
| 申请人    | 杨卓璇                                                                                                                                                                                                                                                                               | 文件类别                                                                                       | 经理会签批      |
| 文件名称   | 经理会决议-审议光电子2026年度招商方案及九洲电器大厦三楼A座301室租户提前退租事宜                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |            |
| 文件编号   | 决议[2026]1-3号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 是否需要会签                                                                                     | 是          |
| 备注     | 2025年12月31日，九洲千城商管公司召开2025年第5次经营决策会，审定了以下事项：<br>1.同意深圳光电子2026年的营业收入、回款及招商率目标，详见附件；<br>2.同意深圳光电子 2026 年各项目部招商政策按附件执行；<br>3.同意九洲电器大厦三楼A座301室租户于2025 年12月31日提前退租，并按规定支付违约金。签订赔偿协议的时间为2026年1月1日；责成深圳九洲光电子按照租金底价85 元/㎡/月和物业费 15 元/㎡/月的标准尽快完成招商补位工作。<br>现报光电子经理工作会审议，是否同意以上事宜并形成决议，请批示。 |                                                                                            |            |
| 附件     | 4 个                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |            |
| 审批记录   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                            |            |
| 发起     | 杨卓璇 / 发起审批 / 2026-01-19 09:21                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |            |
| 分管领导审批 | 易群利 / 已通过 / 2026-01-19 09:28                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |            |
| 经理会签批  | 黄敏 / 已通过 / 2026-01-19 09:29                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
|        | 毛锐涵 / 已通过 / 2026-01-19 09:30                                                                                                                                                                                                                                                      |        |            |
|        | 王强 / 已通过 / 2026-01-19 09:30                                                                                                                                                                                                                                                       | 同意<br> |            |
|        | 易群利 / 已通过 / 2026-01-19 09:37                                                                                                                                                                                                                                                      |        |            |
|        | 韩小洁 / 已通过 / 2026-01-19 09:53                                                                                                                                                                                                                                                      |        |            |
|        | 系统 / 抄送 1 人 杨卓璇 / 2026-01-19 09:53                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                            |            |

## 一、深圳光电子 2026 年的营业收入、回款及招商率目标。

| 项目部名称   | 营业收入（万元） | 回款（万元） | 招商率 |
|---------|----------|--------|-----|
| 自有资产项目部 | 5100     | 5500   | 95% |
| 托管资产项目部 | 4200     | 4500   | 95% |
| 深圳光电子小计 | 9200     | 10000  | /   |

## 二、深圳光电子 2026 年各项目部招商政策按如下执行。

### （一）自有资产项目部

#### 1. 九洲智能制造产业园招商政策

##### （1）租金底价

①厂房新租/续租底价：首层：40 元/m<sup>2</sup>/月（含 5%税）；非首层：30 元/m<sup>2</sup>/月（含 5%税）；创新中心办公室：37 元/m<sup>2</sup>/月（全包）。

②配套宿舍招租底价：3 号楼宿舍 1100 元/间/月。

③特殊区域 3 号楼 3 楼：因该区域定位为服务业态提升园区配套，限制生产、仓库等用途，后续一事一议报审。

##### （2）租赁保证金：2 个月租金。

（3）递增情况：前两年不递增，第三年起逐年递增 3%，若实际成交价高于租赁底价 10%，可签订五年内（不含第五年）不递增合同。

##### （4）支付方式：月付

（5）免租期：租赁面积 ≤ 200 m<sup>2</sup>，免租期最长不超过 45 天；200 m<sup>2</sup> < 租赁面积 ≤ 500 m<sup>2</sup>，免租期最长不超过 90 天；500 m<sup>2</sup> < 租赁面积 ≤ 1000 m<sup>2</sup>，免租期最长不超过 120 天；租赁面积 > 1000 m<sup>2</sup>，免租期最长不超过 180 天。

（6）物业费：2.7 元/m<sup>2</sup>/月，税率 6%，此标准仅适用于新签合同，老合同履行原约定的标准直至合同期满。

（7）本体维修金：0.25 元/m<sup>2</sup>/月，不含税。

（8）中央空调维护费：2.5 元/m<sup>2</sup>/月，税率 6%，仅对园区使用中央空调的客户收取，主机电费根据末端用量分摊。

（9）水电费：按市政收费标准收费。

（10）电费保证金：按照客户用量协商决定，无固定标准。

##### （11）车位月卡

（12）收费标准：小车地面为 280 元/月/车，小车地库为 380 元/月/车，中型货车地面为 500 元/月/车。若租赁整层厂房，则赠送 3 个车位的地库/地面月卡使用权；若租赁面积 ≥ 3500 m<sup>2</sup>，则赠送 2 个车位的地库/地面月卡使用权，若 500 m<sup>2</sup> ≤ 租赁面积 ≤ 3500 m<sup>2</sup>，则赠送 1 个车位的地库/地面月卡使用权。赠送车位仅限新租或续租客户。

（13）临停收费标准：30 分钟内免费，小车超过 30 分钟，首小时 5 元/时，超过 1 小时按 3 元/时递增，大车超过 30 分钟，首小时 10 元/时，超过 1 小时按 5 元/时递增。40 元/24 小时封顶。

（14）中介佣金：首层成交 0.5 个月租金，非首层成交支付 1 个月租金，特

特殊情况一事一议。

(15) 属于三重一大租赁事项的按公司规定上报审批。

## (二) 托管资产项目部

### 1. 九洲电器大厦招商政策

(1) 续签政策：租金底均价 85.28 元/m<sup>2</sup>/月，续签租金底价不低于 80 元/m<sup>2</sup>/月，前三年不递增，第四年起递增不低于 3%，月付制。

(2) 换房政策：租赁满 12 个月且缴纳租金满一年，若合同未到期，需扣除三分之二租赁保证金。

(3) 提前退租政策：扣两个月押金。

(4) 中介费支付标准：正常按照 1 个月租金支付；租赁面积达 500 m<sup>2</sup>及以上，租赁单价高于招商底价 10%的按 1.5 个月租金支付。

(5) 无窗暗房招商政策：招商底价不低于 60 元，无免租期、无装修费、无中介费。

### (6) 提前退租客户新招的招商政策

| 房屋类型     | 招商类型                | 招商底价<br>(元/m²)         | 管理费<br>(元/m²) | 免租期                 | 承担装修费<br>(按月租金计) | 递增                                                            |
|----------|---------------------|------------------------|---------------|---------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| 首层<br>商铺 | S ≤ 199 m²          | 130                    | 20            | 租期至少两年，不超过3个月       | 我方不承担<br>装修费     | 1. 前两年不递增；<br>2. 第三年起递增不低于 3%；<br>3. 若实际成交价高于租赁底价，可签订5年不递增合同  |
|          | 200 m² ≤ S ≤ 499 m² | 120                    | 20            | 租期至少三年，不超过5个月，分两年给完 |                  |                                                               |
|          | 500 m² ≤ S ≤ 999 m² | 115                    | 20            | 租期至少五年，不超过6个月，分三年给完 |                  |                                                               |
|          | S ≥ 1000 m²         | 110                    | 20            | 租期至少五年，不超过8个月，分四年给完 |                  |                                                               |
| 办公<br>室  | S ≤ 199 m²          | 90                     | 15            | 一年起签，不超过2个月         | 1个月的租金总额         | 1. 前三年不递增；<br>2. 第四年起递增不低于 3%；<br>3. 若实际成交价高于租赁底价，可签订5年不递增合同。 |
|          | 200 m² ≤ S ≤ 499 m² | 85                     | 15            | 一年起签，不超过4个月，分两年给完   | 不超过2个月的租金总额      |                                                               |
|          | 500 m² ≤ S ≤ 999 m² | 80                     | 15            | 一年起签，不超过6个月，分两年给完   | 不超过3个月的租金总额      |                                                               |
|          | S ≥ 1000 m²         | 属于三种一大租赁事项的按公司相关规定上报审批 |               |                     |                  |                                                               |

### 2. 集团房产招商政策

#### (1) 都市阳光大厦

①月度租金底价：都市阳光 30B 租金：8500 元/月/套；都市阳光 24A 租金：8800 元/月/套；都市阳光 24C 租金：8000 元/月/套。

②中介费：0.5 个月租金。

③免租期：1 个月。

④租期：1-5 年，不低于 6 个月。

### 3. 深九发房产招商政策

(1) 出租期限：1-6 年（新租客户首次合同不得低于 6 个月）。

(2) 递增情况：3 年不递增。第 4 年逐年递增 3%。

(3) 免租期：按合同总期限计，厂房类 2 个月/年，住宅 1 个月。

(4) 保证金：不低于 2 个月租金。

(5) 租金支付方式：按月付。

### 4. 九洲香港控股房产招商政策

(1) 租金底价：3.5 万/月/套。

(2) 中介费：2-3 个月租金。

(3) 租期：1-8 年。

(4) 免租期：每年不超过 2 个月。

(5) 装修期：3 个月。

涉及改造事项，由托管资产项目部制定具体的改造方案报公司决策后执行。

### 三、九洲电器大厦三楼 A 座 301 室租户提前退租事宜

1. 同意该租户于 2025 年 12 月 31 日提前退租，并按规定支付违约金。签订赔偿协议的时间为 2026 年 1 月 1 日。

2. 责成深圳九洲光电子招商运营部按照租金底价 85 元/m<sup>2</sup>/月和物业费 15 元/m<sup>2</sup>/月的标准尽快完成招商补位工作。