

[九洲千城]公司经营决策会决议

申请编号: 202503241825

申请人	李胡佳	申请时间	2025-03-24
所属部门	九洲千城置业有限责任公司/本部职能中心/综合运营中心（党群办公室、董事会办公室）/运营管理部		
审批状态	已通过		
审批详情			
会议编号	九洲千城决策会（2025）6-02号	会议时间	2025年3月7日
会议地点	1914会议室	会议名称	第6次经营决策会
决策人员	杜明茗、杨 金、李兴梅、周 龙、余 兢		
列席人员	姚 奇、黄 敏、欧阳宇诺、丁荣生、邵天宇、郭文萱、杨 洪、杨 姝、陈秋雨		
主持人	杜明茗	缺席人员	杨 楠（请假）、谢 蓉（请假）
记录整理	李胡佳		
会议提案	一、审定千城锦巷2025年招商方案 二、审定河之洲项目组建自销团队		
附件	3 个	会签部门负责人	黄敏
审批记录			
发起	李胡佳 / 发起审批 / 2025-03-24 10:09		
运营主管意见	李胡佳 / 已通过 / 2025-03-24 10:09	李胡佳	
综合运营中心负责人审核	李兴梅 / 已通过 / 2025-03-24 11:38	李兴梅	
相关中心负责人审核	黄敏 / 已通过 / 2025-03-24 13:53	黄敏	
公司副总经理会签	李兴梅 / 之前已通过该审批，无需重复审批 / 2025-03-24 13:53		
	杨楠 / 已通过 / 2025-03-24 14:46	杨楠	
	周龙 / 已通过 / 2025-03-24 15:25	周龙	
	余兢 / 已通过 / 2025-03-24 15:56	余兢	
总经理审核	杨金 / 已通过 / 2025-03-24 20:27	杨金	

董事长审批	王强 / 已通过 / 2025-03-24 20:28	同意 
-------	-----------------------------	--

九洲千城置业有限责任公司经营决策会决议

九洲千城决策会（2025）6-02 号

会议时间	2025 年 3 月 7 日 16:00-17:30
会议地点	1914 会议室
会议名称	第 6 次经营决策会
决策人员	杜明茗、杨 金、李兴梅、周 龙、余 兢
列席人员	姚 奇、黄 敏、欧阳宇诺、丁荣生、邵天宇、郭文萱、杨 洪、杨 姝、陈秋雨
主 持 人	杜明茗
缺席人员	杨 楠（请假）、谢 蓉（请假）
记录整理	李胡佳
会议提案	一、 审定千城锦巷 2025 年招商方案 二、 审定河之洲项目组建自销团队

会议提案及决议

一、 审定千城锦巷 2025 年招商方案

库尔勒公司邵天宇汇报千城锦巷 2025 年招商方案，详见附件 1，要点如下：

项目总体可租面积 13589.85 m²，截止目前已招商面积 6184.34 m²，招商率 45%。2025 年柏悦湾商业销售任务 3000 万元，预计需新增招商面积 3057 m²，整体招商率达到 68%。为实现该目标，拟采取的招商策略为：

1. 整体招商策略：招商重新起势，全面招租，以租促售。

2. 招商租金：外街 1 楼 50 元/月/m²，2 楼 25 元/月/m²；内街 1 楼 40 元/月/m²，2 楼 20 元/月/m²。

3. 招商政策

业态规划	免租期	合同期限	租赁保证金	递增比例	物管费	商家优惠政策	支付方式
美食餐饮 零售百货 休闲娱乐 母婴亲子 文化创意 健康养生 社区配套 教育培训 金融理财 生活集市	一般商家（不超过18个月免租期） 1、2025年收取合同租期的1/3租金； ①二季度入驻商户享受3个月租金使用9个月； ②三季度入驻商户享受2个月租金使用6个月； ③四季度入驻商户享受1个月租金使用3个月； 2、2026年缴纳6个月租金使用12个月； 3、2027年缴纳6个月租金使用12个月； 主力店、品牌店、连锁店（不超过24个月免租期） 1. 2025年交3个月租金免租9个月 2. 2026年交4个月租金免租8个月 3. 2027年交5个月租金免租7个月	合同期不超过5年	按3个月租金 (注：低于1万元的 按1万元收取)	合同5年期以内的，第3年起每年递增2%；	3元/m ² /月	①装修期1个月（合同期外增加一个月免租期），期间物业费正常缴纳。 ②针对面积较大主力店铺（面积超过300m ² ），可给予租金15-20%额外优惠。上报公司领导审批。	季度/半年/年付
备注	1、①公司领导特惠是指在2025年现场价的基础上再给予不超过20%的优惠； ②特殊或大型知名商户租赁政策可一事一报审批 2、具体商务条件根据商务谈判报公司领导后最终确定。						

4. 团队组建及激励

为加快组建销售团队，建议参照市场商业项目薪资及佣金，制定有吸引力的底薪及佣金，招募有商业销售经验的优秀置业顾问。

团队配置:招商经理 1 人，销售 4 人，负责商业销售及招商工作；策划 1 人，负责柏悦

湾项目策划推广工作。

底薪:对标市场竞品,建议置业顾问薪资 4000-4500 元/月,策划 9000 元/月,招商经理 7000-8000 元/月,并在库尔勒缴纳五险一金;

佣金:建议对标竞品取中上等分位,销售佣金区间 0.8-1.2%,按指标执行跳点政策。若通过渠道及分销推荐成交,销售佣金打五折。车位销售佣金为 600 元/个。

招商佣金:建议对标竞品取中上等分位,招商佣金为 30 天租金;同时启动招商客介,客介标准为 30 天租金,如客户为客介成交,奖励销售人员服务费 600 元/户。

考核机制:销售岗连续 3 个月未完成销售任务,视项目具体情况执行淘汰。

5. 户外媒体:柏悦湾、梨香水韵全年销售目标 5260 万,项目推广已中断 1 年,需重新起势宣传,申请以单源直采的方式新增 1 块户外大牌,时间:2025 年 3 月-2025 年 7 月,费用约 6 万元。

6. 欠租商户处理建议

2025 年 23 家商户合计应缴纳租金约 230.4 万元。截止 2 月 22 日,已有 2 家商户缴纳租金,缴纳租金 12.2 万元;其余 21 家商户,欠租金额 218.2 万元。经调查走访,目前 21 家欠租商户中,有 10 家表示有继续经营的意向,其余 11 家商户存在掉铺风险。

商户诉求:(1)延缓缴纳 2025 年租金至 2025 年 6 月份;(2)合同期内增加免租期 6 个月;(3)下调合同期内租金,不追缴租金逾期滞纳金,按季度分期支付租金,允许合同期内转让店铺。

项目公司建议帮扶政策:(1)租金缴纳方式:2025 年租金最低可按照月度缴纳;(2)欠租商户合同期内 2025 年剩余免租期,根据 2025 年租金缴纳进度逐步释放,遵循先交后享原则;(3)免租期政策:合同期内增加 6 个月免租期,根据现有商户免租期剩余情况进行释放,同样遵循先交后享原则。

7. 租金收益

梨香水韵壹品千城 12 间商铺 2025 年租金收入约 465.68 万元。

柏悦湾千城锦巷,应缴租金商户 23 家,2025 年应收租金约 230.4 万元。2025 年预计继续经营商户 12 户,预计租金收益 135.35 万。

8. 营销费用

2025 年库尔勒商铺租金总额约 601.03 万元(含梨香水韵项目 465.68 万元),2025 年全年批复营销费用 309 万元,其中推广费 90 万元,用于柏悦湾和梨香水韵两个项目销售招商工作,计划启动柏悦湾商业氛围提升整体包装,预算不超过 30 万元。

会议决议:

经公司经营决策会审议,形成决议意见:

1. 同意千城锦巷 2025 年招商方案,其中,招商经理底薪调整为 6000-8000 元/月,置业顾问底薪调整为 4000 元/月;针对欠租商户的扶持政策,严格遵循先交后享的原则,若仍未在规定时间内缴纳租金,则与合规管理中心沟通,履行相关手续后执行清退。

2. 责成合规管理中心牵头,项目公司配合,再次对库尔勒市场的招商租金及佣金水平进行摸排,论证柏悦湾项目招商租金及佣金标准的合理性。

二、 审定河之洲项目组建自销团队

库尔勒公司邵天宇汇报河之洲项目组建自销团队，详见附件 2，要点如下：

为了顺应集团公司自销化的趋势以及未来合作项目落地组建自销的需求，河之洲项目拟在 3 月份完成自销团队的组建工作。

1. 自销人员编制：新组建 12 人团队，其中销售 11 人（含经理 1 人）、策划主管（经理）1 人，后续根据项目进展增加人员。

2. 薪资：结合市场竞品底薪，取中上等分位，建议案场主管（经理）7000-9000 元/月；置业顾问 4000-5000 元/月。

3. 佣金提点：住宅，置业顾问 4%-6%，案场主管 0.5-0.8%，后台人员总计 0.2%。车位：置业顾问 600 元/个。商业，置业顾问 8%-1.2%，案场主管 1%-1.6%，后台人员总计 0.4%，案场主管及策划商业提佣仅适用河之洲项目。此佣金为佣金区间，过程中根据考核情况据实发放

4. 福利待遇：（1）节日福利：建议按照金额 1000 元/年标准，每年支付劳务外包公司，发放至自销团队员工。（2）健康体检：建议劳务派遣公司按照公司员工体检标准组织自销团队员工进行体检，费用由公司支付劳务派遣公司。（3）工作服：所在项目负责配置，冬夏两季：1500-2000 元/人。

5. 用工模式：为节约人工成本，减少劳动用工风险，建议营销代理团队采用劳务外包灵活用工模式，由劳务外包公司招聘派遣至公司工作。

6. 考核模式：自销团队的日常考核细则由营销管理中心制定相应管理制度，并报综合运营中心备案，自销团队员工不纳入项目公司强排。

7. 费用归属：自销团队工资福利待遇等产生的费用从营销劳务费用中列支。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

1. 同意河之洲项目按方案组建自销团队，其中，为保持底薪一致性，案场主管（经理）底薪调整为 6000-8000 元/月，置业顾问底薪调整为 4000 元/月；团队组建初期，提成比例可按方案执行，后期可通过任务考核，对提成比例进行适当调整；福利待遇调整为与绵阳本部自销团队保持一致。

2. 现阶段项目公司可招聘一名案场主管（经理）。与柏悦湾项目共用策划人员，固定工资为 7000 元/月，绩效工资 2000 元/月，柏悦湾项目无提成，河之洲项目佣金点数为 0.1%，待与国资公司合作确定后且达到结佣条件时，仅计提国资合作项目的提成，佣金点数为 0.2%。