

[九洲千城]公司经营决策会决议

申请编号: 202504210800

申请人	李胡佳	申请时间	2025-04-21
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）9-02号	会议时间	2025年4月10日
会议地点	1914会议室	会议名称	第9次经营决策会
决策人员	王 强、杨 金、李兴梅、周 龙、余 兢		
列席人员	姚 奇、孟宪柱、杨亚军、陈智强、欧阳宇诺、陈远滨、李俊成、丁荣生、杨 希、何 琦、邵天宇、何 乾、席 雯、张洪源、寇春苗、杨 姝、杨 洪、郭文萱、王思妤、杨红君、张小维、吴昌敏、李英成、王琦璞、张佩佩、巴聚山、李 祥		
主持人	王 强		
缺席人员	杨 楠（请假）、黄 敏（请假）、谢 蓉（请假）、陈秋雨（请假）		
记录整理	李胡佳		
会议提案	一、审定跃进路16号二期7#楼签订施工及监理补充协议 二、审定三江屿项目营销相关事宜 三、审定白云邸项目示范区景观范围调整事宜 四、审定览山晓项目工程抵款事宜 五、审定在绵项目大宗产品销售激励方案 六、审定又一城项目特价铺及渠道措施 七、审定江渚项目2025年4-5月营销政策及渠道政策 八、审定江渚项目2025年招商策划方案 九、审定又一城二期11-2-12#商铺租赁政策调整事宜 十、审定商管公司组织架构及人员配置调整方案 十一、审定部分管理层、主管职务调整方案 十二、审定汇巨大厦8F招租方案 十三、审定九洲千城资产运营管理系统建设项目验收报告 十四、审定河之洲项目工程抵款扩大支付比例 十五、审定河之洲项目一期监理单位签订补充协议 十六、审定河之洲项目2025年4月营销政策 十七、审定柏悦湾项目剩余佣金结算事宜 十八、审定2025年度媒体推广直接采购方案 十九、审定自销团队考核办法及人员配置调整 二十、审定三江屿、江渚、览山晓项目代理公司撤场方案 二十一、审定西昌项目营销政策 二十二、审定畅泰公司2024年利润分配方案		

附件	19 个	会签部门负责人	黄敏; 孟宪柱; 杨亚军; 陈智强
审批记录			
发起	李胡佳 / 发起审批 / 2025-04-21 09:07		
运营主管意见	李胡佳 / 已通过 / 2025-04-21 09:07	李胡佳	
综合运营中心负责人审核	李兴梅 / 已通过 / 2025-04-21 09:13	李兴梅	
相关中心负责人审核	杨亚军 / 已通过 / 2025-04-21 09:34	杨亚军	
	陈智强 / 已通过 / 2025-04-21 09:40	陈智强	
	孟宪柱 / 已通过 / 2025-04-21 09:46	孟宪柱	
	黄敏 / 已通过 / 2025-04-21 11:21	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 / 2025-04-21 11:21		
	杨楠 / 已通过 / 2025-04-21 11:25	杨楠	
	周龙 / 已通过 / 2025-04-21 14:16	周龙	
	余兢 / 已通过 / 2025-04-21 17:14	余兢	
总经理审核	杨金 / 已通过 / 2025-04-21 17:30	杨金	
董事长审批	王强 / 已通过 / 2025-04-21 17:31	同意 王强	

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）9-02 号

会议时间	2025 年 4 月 10 日 15:30-19:00
会议地点	1914 会议室
会议名称	第 9 次经营决策会
决策人员	王 强、杨 金、李兴梅、周 龙、余 兢
列席人员	姚 奇、孟宪柱、杨亚军、陈智强、欧阳宇诺、陈远滨、李俊成、丁荣生、杨 希、何 琦、邵天宇、何 乾、席 雯、张洪源、寇春苗、杨 姝、杨 洪、郭文萱、王思妤、杨红君、张小维、吴昌敏、李英成、王琦璞、张佩佩、巴聚山、李 祥
主 持 人	王 强
缺席人员	杨 楠（请假）、黄 敏（请假）、谢 蓉（请假）、陈秋雨（请假）
记录整理	李胡佳
会议提案	一、 审定跃进路 16 号二期 7#楼签订施工及监理补充协议 二、 审定三江屿项目营销相关事宜 三、 审定白云邸项目示范区景观范围调整事宜 四、 审定览山晓项目工程抵款事宜 五、 审定在绵项目大宗产品销售激励方案 六、 审定又一城项目特价铺及渠道措施 七、 审定江渚项目 2025 年 4-5 月营销政策及渠道政策 八、 审定江渚项目 2025 年招商策划方案 九、 审定又一城二期 11-2-12#商铺租赁政策调整事宜 十、 审定商管公司组织架构及人员配置调整方案 十一、 审定部分管理层、主管职务调整方案 十二、 审定汇巨大厦 8F 招租方案 十三、 审定九洲千城资产运营管理系统建设项目验收报告 十四、 审定河之洲项目工程抵款扩大支付比例 十五、 审定河之洲项目一期监理单位签订补充协议 十六、 审定河之洲项目 2025 年 4 月营销政策 十七、 审定柏悦湾项目剩余佣金结算事宜 十八、 审定 2025 年度媒体推广直接采购方案 十九、 审定自销团队考核办法及人员配置调整 二十、 审定三江屿、江渚、览山晓项目代理公司撤场方案 二十一、 审定西昌项目营销政策 二十二、 审定畅泰公司 2024 年利润分配方案
会议提案及决议	

八、 审定江渚项目 2025 年招商策划方案

商管公司王琦璞汇报江渚项目 2025 年招商策划方案，详见附件 7，要点如下：

江渚项目商业总面积 10338.46 m²，共 120 套，其中，可租赁商铺 5304 m²，共 50 套。2025 年项目以招商为主，力争招商率达到 50%。

鉴于①江渚项目周边商业市场租金水平、免租期和保证金缴纳情况；②主要以江渚项目有无燃气和烟道进行差异化定价；③存在工抵房商业；④商业自 2023 年呈现以来以销售为主，未进行招商，商业氛围未形成；⑤市场投资意愿下降，在绵商业退铺量同比上升；为能迅速引进商家，提升项目商业氛围和商业价值，助力项目住宅和商业的销售，建议江渚项目招商政策如下：

1. 租金：参考项目周边一层商铺 40-90 元/m²/月、二层商铺 18-28 元/m²/月的租金水平，建议主要按有烟道和燃气的商铺按 3%回报率反推租金，无烟道和燃气的按 2%回报率反推租金，即 1 层：40-88 元/m²/月，2 层：16-30 元/m²/月；主力店租金一事一议报公司审定后执行。

2. 合同年限：参考公司在绵商业项目制定的合同年限，300 m²以下 3 年，300 m²以上 3-5 年。

3. 免租期：参考公司在绵商业项目制定的免租期，100 m²以下 2 个月（在合同第一年使用），100-300 m² 4 个月（在合同第一、第二年使用），300 m²以上 6 个月（在合同第一、第二、第三年使用）。

4. 保证金：市调显示，片区内保证金大多为 1 个月租金或免收，而公司没有收取 1 个月的先例，建议按 2 个月收取。

5. 递增率：第 4 年起递增 5%。

- 6. 支付方式：季付或者半年付。
- 7. 物业费：根据物业公司实际标准收取。

会议决议：

为推动项目招商工作，赋能销售，经公司经营决策会审议，形成决议意见：

- 1. 同意江渚项目 2025 年招商策划方案。
- 2. 商管公司承接九洲集团资产的委托管理合同模版已通过审批，责成商管公司对前期承接九洲千城资产的相关合同进行专项梳理，原则上参照集团合同模版重新签订，收费标准保持一致，即按照房屋租金收入的 15%向收取招商运营管理费。

九、 审定又一城二期 11-2-12#商铺租赁政策调整事宜

商管公司丁荣生汇报又一城二期 11-2-12#商铺租赁政策调整事宜，详见附件 8，要点如下：

又一城二期 11-2-12#商铺，面积 602.32 m²，位于高新区火炬南路，单边街无商气，自然客流少，且该商铺在二层无电梯直达，需步行上至二层，出租的业态受到限制（餐饮和休闲娱乐等业态引进困难），于 2022 年 12 月 31 日退租后空置已超过 2 年。

现行租赁政策：招租底价为 18.4 元/m²/月，出租期限 5 年，免租期 6 个月（在合同第一、第二年的后三个月使用），租金递增幅度为第 3 年起每年递增 5%。

调整建议：招租底价 15.64 元/m²/月（2025 年招商底价 18.4 元下浮 15%），其它商务条件和 2025 年招商政策保持一致：出租期限 5 年，免租期 6 个月，第 3 年起每年递增 5%。若成功出租，可为公司节省空置费 10.8 万元，至少增加租金 54.37 万元。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：同意将又一城二期 11-2-12#商铺租金单价调整为 15.64 元/m²/月，其余商务条件保持不变。

经公司经营决策会审议，形成决议意见：同意以上人员职务调整方案。

十二、 审定汇巨大厦 8F 招租方案

商管公司杨红君汇报汇巨大厦 8F 招租方案，为盘活汇巨大厦存量闲置资产，提升招商率，现申请对汇巨大厦清水楼层 8 楼的招租方案进行调整，具体如下：

1、 汇巨大厦基本情况

汇巨大厦于 2022 年 12 月完成交付，商管公司自 2023 年 3 月起正式开始招商，招商楼层主要为 4-7 层（公共区域精装修，房屋内部清水状态），可租赁面积 6478.41 m²，已出租面积 2971.21 m²，截至目前招商率 45.86%。2 层、8-14 层（除电梯前室装修，其余位置为清水），可租赁面积 12061.52 m²，全部处于空置状态，按每月约 3 元/m²的物业空置费用计，全年每层物业空置费约为 5.7 万元。

近年来绵阳写字楼市场供应量较大且市场竞争激烈，政府修建的产业及创新园区为拎包入住、给予各类优惠政策；周边 1886、樊华写字楼空置率超过 80%。汇巨大厦的清水楼层需租户自行装修，初期投入高、中小企业租赁意愿低，近两年汇巨大厦均未有租赁清水楼层的中小企业意向客户到访。

2、 招租方案调整背景

现有意向承租方经过多次考察和对比，意向租赁汇巨大厦 8 楼（建筑面积 1583.66 m²）整层精装修后，以共享办公模式分租给多个第三方中小企业或个人。意向承租方提出，承租后将投入较大金额的精装修费用，按装修投入 1500 元/m²测算，共计约投入装修费用 237 万元，分摊至租赁期（60 个月）约为 25 元/m²/月，希望我司结合项目实际情况在商务条件上考虑此因素。

3、 目前的招租方案

- (1) 租赁合同期：300m 以上可选择合同期 3 年或 4 年或 5 年。
- (2) 免租期：300m²以上、1000 m²以下不超过 6 个月。
- (3) 免租期使用原则：免租期 3 个月以上、6 个月及以下的，在合同期第 1 年和第 2 年前 3 个月使用。
- (4) 递增率：前 3 年合同期内无递增；第 4 年起每年递增 5%。
- (5) 租赁保证金：1 个月租金。
- (6) 租金支付方式：半年付。
- (7) 租金单价：39.64 元/m²（房号：801/802/808/809/810）、39.75 元/m²（房号：803/804/805/806/807）。

(8) 关于汇巨大厦 2 层、8-14 层毛坯楼层在承租首年给予装修补贴事宜，在招租时报公司一事一议。

4、 招租方案调整建议：

- (1) 租赁合同期：5 年。
- (2) 租金单价：32 元/m²/月。
- (3) 递增率：不递增。
- (4) 免租期：6 个月，合同期第一年缴纳首期租金时给予 3 个月免租期，第二年下半年

给予 3 个月免租期。

(5) 租赁保证金、租金支付方式不作调整。

若成功出租，可为公司节省空置费支出 5.7 万元/年，增加年租金收入约 62 万元。

5、租赁合同增加条款：

(1) 我司与承租方的租赁合同中可明确允许其经营模式，并要求承租方与第三方签订的租赁合同报我司备案。

(2) 承租方与第三方签订的租赁合同，租赁截止日期不能超过与我司签订租赁合同约定的截止时间，租金支付不能超过 6 个月。

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：拟同意按方案调整汇巨大厦 8F 的招租商务条件，要求在合同中明确允许承租方在装修完成后以分租的形式租赁给第三方个体或公司，但租赁合同需报我司备案，租赁截止日期不能超过与我司签订租赁合同约定的截止时间，租金支付方式可以为半年付、季付或者月付。按程序报董事会审批。