

[九洲千城]公司经营决策会决议

申请编号: 202509121198

申请人	李胡佳	申请时间	2025-09-12
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（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）26号	会议时间	2025年9月3日
会议地点	1914会议室	会议名称	第26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	陈 静、黄 敏、孟宪柱、杨亚军、谢 蓉、欧阳宇诺、杨 希、何 琦、邵天宇、丁荣生、曾 凯、何乾、谢庆华、王 力、杨 姝、梁 锐、印 杨、郭文萱、李英成、陈秋雨、陈 琳、吴昌敏、杜 倩、黄冰佑、张佩佩、高思见、付 莎、李 祥		
主持人	王 强	缺席人员	席 雯（请假）
记录整理	李胡佳		
会议提案	一、审定千城·柏悦湾30#、31-1-1整体出租方案 二、审定河之洲项目二标段总包签订补充协议事宜 三、审定梨香水韵项目剩余未售商业价格调整 四、审定汇巨大厦租金调整及集团在绵资产招租政策 五、审定承租成都艺尚锦江部分楼层租赁方案及4#楼拟租赁楼层租赁期限调整事宜 六、审定三元巷项目招商提升方案 七、审定观海云岭项目总包合同扩大支付比例 八、审定九洲千城档案管理系统建设项目验收 九、审定江渚项目2025年9-10月营销政策及商业渠道分销政策 十、审定在绵老项目自销团队激励办法调整方案 十一、审定在绵老项目商业特价房源政策 十二、审定九洲千城2025年品牌推广策略 十三、审定江渚、览山晓项目自销团队2025年9月回款考核任务调整 十四、审定览山小院项目营销政策 十五、审定侯力壖同志任职及领导班子分工		
附件	14 个	会签部门负责人	黄敏; 孟宪柱; 杨亚军
审批记录			
发起	李胡佳 / 发起审批 / 2025-09-12 14:12		
运营主管意见	李胡佳 / 已通过 / 2025-09-12 14:13	李胡佳	
综合运营中心负责人 审核	陈静 / 已通过 / 2025-09-12 19:40	同意 陈静	

相关中心负责人审核	孟宪柱 / 已通过 / 2025-09-12 19:54	孟宪柱
	杨亚军 / 已通过 / 2025-09-12 22:41	杨亚军
	黄敏 / 已通过 / 2025-09-14 16:56	黄敏
公司副总经理会签	周龙 / 已通过 / 2025-09-14 21:35	周龙
	李兴梅 / 已通过 / 2025-09-14 22:27	李兴梅
	侯力墉 / 已通过 / 2025-09-15 08:23	侯力墉
	余兢 / 已通过 / 2025-09-15 11:00	余兢
总经理审核	杨金 / 已通过 / 2025-09-15 11:19	杨金
董事长审批	王强 / 已通过 / 2025-09-15 11:21	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）26 号

会议时间	2025 年 9 月 3 日
会议地点	1914 会议室
会议名称	第 26 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	陈 静、黄 敏、孟宪柱、杨亚军、谢 蓉、欧阳宇诺、杨 希、何 琦、邵天宇、丁荣生、曾 凯、何 乾、谢庆华、王 力、杨 姝、梁 锐、印 杨、郭文萱、李英成、陈秋雨、陈 琳、吴昌敏、杜 倩、黄冰佑、张佩佩、高思见、付 莎、李 祥
主 持 人	王 强
缺席人员	席 雯（请假）
记录整理	李胡佳
会议提案	一、 审定千城·柏悦湾 30#、31-1-1 整体出租方案 二、 审定河之洲项目二标段总包签订补充协议事宜 三、 审定梨香水韵项目剩余未售商业价格调整 四、 审定汇巨大厦租金调整及集团在绵资产招租政策 五、 审定承租成都艺尚锦江部分楼层租赁方案及 4#楼拟租赁楼层租赁期限调整事宜 六、 审定三元巷项目招商提升方案 七、 审定观海云岭项目总包合同扩大支付比例 八、 审定九洲千城档案管理系统建设项目验收 九、 审定江渚项目 2025 年 9-10 月营销政策及商业渠道分销政策 十、 审定在绵老项目自销团队激励办法调整方案 十一、 审定在绵老项目商业特价房源政策 十二、 审定九洲千城 2025 年品牌推广策略 十三、 审定江渚、览山晓项目自销团队 2025 年 9 月回款考核任务调整 十四、 审定览山小院项目营销政策 十五、 审定侯力塘同志任职及领导班子分工
会议提案及决议	

六、 审定三元巷项目招商提升方案

商管公司王琦璞汇报三元巷项目招商提升方案，详见附件 6，要点如下：

1. 解决超市遗留问题

序号	未达到的合同条款（原文）	处理建议	操作流程
----	--------------	------	------

1	(十二)甲方负责与政府协调一楼收货区域停车位置,保证提供独立的专用卸货平台、专用货运电梯(货运承重不低于一吨)。	积极与政府协调沟通,允许超市货车在指定的时间段(如早上5点-6点)到指定的地点进行卸货,确保不影响市政环境。	项目部与各方协调沟通,努力达成合同约定的条款,给予商户足够的扶持,事情处理完后需与商户签订补充协议,控制风险。
2	(十三)甲方负责空调系统安装入户。甲方应协调与第三方物业管理方及停车场业主方就相关停车收费优惠及其他配合事宜进行沟通。	由项目部与停车场承包方沟通优惠停车券的事项,沟通好后由超市自行购买优惠停车券。	
3	(十七)甲方保证乙方免费使用超市对应负二楼的相应隔离区域作为乙方功能用房,达到可用状态。	方案一:平台公司在负2层停车场最西边有一个60m ² 的库房,可以提供给超市使用(非合同内要求的对应位置)。 方案二:在超市对应的负二层,由项目公司租赁2-3个产权停车位,修建成功能用房交给超市使用(费用以成本部测算为准)。	

2. 与政府协调地面和停车场的联动

包装专题活动联动商家,利用地面广场举行活动;牵头与物业公司商谈停车场优惠券提供给商户和消费者使用。(具体方案后续提供)

3. 调整招商策略

鉴于①项目周边负1层与2-3层商业市场可接受的房屋运营支出成本(10-15元/m²/月);②项目属于地下商业进行差异化定价;③项目自2023年招商以来,最高招商率为62%,未形成商业氛围;④在营商户信心不足,招商率已跌至50%(极大可能进一步跌至30%多),⑤商户对空调费抗性较大,难以收取,公司长期补贴。

基于此,建议政策调整如下:

名称	2025年现行招商政策	名称	调整后的招商政策
租金	21-27元/m ² (主要实收5.7-8.4元/m ²)	租金	10元/m ² (实收4.17元/m ²)
空调费	8元/m ² /月*6个月	商管费	2.5元/m ² /月*12个月(预收半年)
空调费收取	0+6个月+6个月	空调费收取	8个月+8个月+8个月(按12个月分摊)
出租期限	3-5年	出租期限	不超过5年
递增	第四年起每年递增5%	递增	无
支付方式	半年/年度支付	支付方式	半年/年度支付
免租期	3年27个月,5年33个月	免租期	21个月
免租期使用原则	前3年每年免9个月,后2年每年免3个月	免租期使用原则	第1年免12个月,第2年免6个月,第3年免3个月
实际租金收取	3个月+3个月+3个月+9个月+9个月	实际租金收取	3个月+3个月+9个月+12个月+12个月 (第1年可预收的首期租金为第2年的3个月租金)
保证金	2个月租金	保证金	2个月租金
物业费	4元/m ² /月	物业费	4元/m ² /月

提前退铺合同条款	扣除保证金，并缴纳违约金	增加合同条款	如提前退铺需要补交3个月的租金
----------	--------------	--------	-----------------

为了统一项目的招商政策和收费口径，对标市场行情，让商户能够持续经营，故建议给予已签约商户(需缴清前期欠费)选择享受调整后招商政策的机会。如商户愿意切换为调整后的招商政策，切换原则如下：

(1) 对应合同年限切换为新政策，并签订新的合同或者原合同的补充协议（根据合规的意见执行）；

(2) 如对应合同年已享受的免租时间超过新政策免租时间的，商户需缴纳剩余月份的租金（具体以执行方案为准）；

(3) 新政策最高5年合同，而超市合同年限为8年，最后3年的政策按超市原合同执行；

(4) 商户不接受新政策的，又表示无法经营的，按原合同条款执行；

(5) 如公司同意该方案，商管公司将编制详细的执行方案，专人现场对接商户，避免客诉问题，保持项目稳定。

4. 物业专项方案

(1) 物业公司合同将于今年年底到期，建议启动自行管理的相关工作，由公司组建物业公司做好承接三元巷的准备工作(三元巷已销售 962.09 m²，涉及 15 个商铺 6 个业主，需要了解小业主是否会影响更换物业公司)；

(2) 物业公司替换前，建议项目部补充物业服务人员，用于提升服务标准，削弱商户对物业的抗性；

① 1 名保洁人员，主要协助物业负责项目内场重点区域的保洁工作(如卫生间)；

② 1 名维修人员(可兼职)，主要负责场内公共区域的零星维修工作；

③ 1 名品质管理员(可兼职)，在当地招聘一名招商运营人员，同时负责场内品质巡查与整改；

上述人员费用先由公司垫付，同步与物业公司谈判，因其没有达到物业合同的标准，要求物业公司承担维修及保洁人员费用。

5. 2025 年-2028 年收支测算

项目25-28年收支对比										
	招商率	空置面积 (m²)	空调费 (元)	空置物业费 (元)	广场清洁费 (元)	推广费 (元)	人工 (元)	支出合计 (元)	收入合计 (元)	收支差
2025年支出	40%	9046	440000	271380	57600	200000	-	968980	462570	-506410
2026年支出	60%	6069	440000	182076	57600	200000	-	879676	835590	-44086
2027年支出	65%	5310	440000	159300	57600	200000	-	856900	1064880	207980
2028年支出	70%	4554	440000	136620	57600	200000	-	834220	1367130	532910

会议决议：

经公司经营决策会审议，形成决议意见：

1. 三元巷项目仍由商管公司自主招商运营，不再寻求整租。
2. 同意按方案调整三元巷项目 2025 年招商政策，由项目部负责落实，并妥善完成现有商户新旧租赁政策的衔接工作。
3. 同意三元巷项目超市遗留问题的处理建议，由项目部负责具体落实，针对功能用房制定具体方案，并与商户协商一致后报公司审定。
4. 请商管公司物业管理部于 2025 年 9 月 30 日前制定三元巷项目的物业承接方案并报公司审定。
5. 为提升项目商业氛围，请商管公司制定 2026 年春节前系列活动方案（含精神堡垒、广场氛围包装等），报公司审定后执行。
6. 同意三元巷项目新增 1 名招商人员，由综合运营中心负责于 2025 年 9 月 30 日前完成招聘。
7. 由商管公司牵头成立三元巷项目专项工作组，梳理项目工程、成本、招商等方面工作清单，明确时间节点、责任部门和相应责任人，报分管领导审核后执行。