

2025 年对外租赁会议纪要

会议时间：2024 年 11 月 12 日

会议地点：岳阳市新华大厦九楼小会议室

参会人员：彭立群、易腊九、胡迎华、李伟军、焦银、卢晓丹

会议主持：彭立群

记录人：胡迎华

会议目的：

本次会议旨在讨论并确定公司 2025 年度对外租赁策略，包括但不限于租赁物业的选择、租金定价策略、合同条款设定、租赁期限规划以及租后管理与服务优化等，以确保公司在租赁市场中保持竞争力，实现资产价值最大化。

会议内容

一、租赁市场概况分析

经公司询价小组 10 月底对新华大厦周边租赁情况进行了解调查，情况如下：

询价范围：在新华大厦附近周边 1 公里区域。

1、寻找了一家房产中介询价，临街正门面黄金地段租价 86-122 元/平米/月；

2、新华大厦对面的稍偏门面租价：36-98 元/平米/月，



办公房租价：20-28 元/平米/月；

3、新华大厦东茅岭路东头几处场地告示出租，因疫情影响退租或暂无人租用，人和春天地下通道大量门面关闭，无人租用；

4、新华大厦南边市国资委（文化局院内）1-2 楼约 3000 m² 房子，年租金为 30 万。

后勤部意见（易腊九）：介绍了公司物业的详细情况，包括面积、楼层分布、每年租金收取难度及潜在租户群体详情，新华书店与周边出租门面实际都是较偏和不规则场所，与其他临街正规门面相比属于一般不便于租出同等价格。建议在当前经济不景气情况下大部分保持原价租赁以应对市场变化，确保租金收入的稳定性。

根据以上大家所说的房屋出租市场价格，行情结合新华大厦所处地段、环境、房屋现状及配套设施等因素，建议房屋租赁价格为：

临街门面（地下层）：30-50 元/平米。办公用房（仓储制作）：20-25 元/平米。

财务部意见（焦银）：合同必要元素齐全，条款要规范，如使用面积与物业租赁面积要一致、收取租金期限要填写完整、支付租金时间要明确；租金未递增，要上会；租赁台账登记要完整、齐全、规范；履约保证金基本上按要求足额（不少于 2 个月租金额度或租金总额的 20%）收取，要按合同约定时间及时收取。

纪检监察部意见（卢晓丹）：强调了合同条款中需包含



的关键条款，如租赁期限、租金支付方式、押金处理、违约责任、维修保养责任及提前解约条件等。

综合部意见（胡迎华）：讨论了增加租赁条款灵活性的可能性，如允许租户根据业务增长调整租赁面积等，以吸引更多潜在租户。

党群人事部意见（李伟军）：同意询价小组对外租赁价格。

分管领导彭立群意见：提出加强租后服务管理的计划，包括定期维护、安全检查、环境美化及客户服务体系建设。进一步细化市场调研，特别是针对目标客户群体的需求分析。纪检监察部与后勤服务部门合作，根据会议讨论结果细化合同条款。后勤部依据询价结果，力争在去年同样的物业场所租金不得少，最长租期不得超过3年。

会议总结

3家超过10万的物业租赁场所大家一致同意底价：

物业1、位于新华大厦负一楼西边门面（无厕所），面积320平方米，租期3年，挂网底价为50.78元/㎡/月，年租金底价为195000元；

物业2、位于新华大厦传达室处门面加厂房门面，面积755平方米，租期3年，挂网底价为34.63元/㎡/月，年租金底价为313704元；



物业 3、位于新华大厦中心书城一楼柜台门面，面积 5 平方米，租期 3 年，挂网底价为 2500 元/㎡/月，年租金底价为 155000 元。

本次会议围绕 2025 年对外租赁策略进行了全面而深入的讨论，明确了租赁市场定位、租金定价、合同条款设定及租后管理等关键环节的工作方向。各部门需紧密协作，确保各项计划顺利实施，共同推动公司租赁业务的高质量发展。

会议结束时间：11 月 12 日 11 时

会议参与人签名：

胡建力 彭立群

胡建力

胡建力

为小舟

公司负责人签名：

李院

2024 年 11 月 12 日

