

三胞集团不动产委托管理及收益分配实施细则

三集房[2016]第一版

第一章 总则

第一条 目的

为推进三胞集团体系内资产管理内部结算市场化，根据《三胞集团有限公司体系内不动产管理办法》（编号：三集-ZD01 [2015]）的规定，为进一步明确三胞体系内不动产委托管理的实施原则及收益分配程序，特制定本细则。

第二条 适用范围

本细则适用于三胞集团体系内所有不动产的内部市场化结算行为。

第三条 专业术语

不动产：本制度中特指为三胞体系内各企业所持有的属于闲置或出租状态下的固定房产。

第二章 管理原则及职责

第四条 管理原则

（一）统一管理、内部结算

三胞集团体系内各企业所持有闲置、已出租及待出租资产统一由资产管理公司进行管理。所发生的成本费用，收益分配采用内部结算的方式解决。

（二）市场比较法原则：

委托管理的不动产每年由三胞集团房地产及资产战略管理本部以市场比较法为原则，制定科学合理的租赁价格，相关文件经三胞集团董事长或被授权人签批后执行。

第五条 管理职责

资产管理公司负责：不动产的物业管理、租赁、维修维保、处置；

房地产及资产战略服务管理本部负责：牵头制定不动产管理的战略规划，负责不动产租赁定价，负责监督资产管理公司对不动产的管理；

集团财务管理中心负责：不动产管理权的划拨，不动产收益的核算；

集团预算管理中心负责：牵头编制不动产收益的预算，监督预算执行情况，并及时向领导和战略部门反馈。

第三章 管理程序

第六条：管理要点

一、三胞体系不动产委托管理的内容

资产管理公司作为三胞体系不动产统一运营企业，对体系内不动产管理内容为：

- 1、不动产租赁
- 2、不动产物业管理（可委托第三方管理）
- 3、不动产维修维保
- 4、不动产处置

二、三胞体系不动产委托管理的办法

1. 不动产租赁

（1）、租赁价格的确定和决策文件的审批

房地产及资产战略服务管理本部每年依据市场价格确定三胞体系内不动产的租赁价格及租赁审批文件，报三胞集团审批后执行。

（2）、租赁合同

委托管理的不动产对外出租的租赁合同由资产管理公司以不动产权单位名义签署，合同模版按资产管理公司租赁合同模版执行，合同签批权限按资产管理公司经营授权书执行，各产权单位见资产管理公司审批流程后配合合同用印。

（3）、租赁收款

委托管理的不动产租赁收益由资产管理公司代收。

（4）、租赁税金

委托管理的不动产租赁税金由产权单位承担。

（5）、客户服务

委托管理的不动产客户服务由资产管理公司负责。

（6）、租赁风险控制和法律纠纷处理

委托管理的不动产租赁风险控制由资产管理公司负责，如因租赁业务所产生法律纠纷由资产管理公司处理，并承担相应费用，如产权单位造成的法律纠纷，可交由资产管理公司代为处理，所有费用由产权单位承担，

并支付标的额 10%代理费给资产管理公司。

2. 不动产物业管理

(1)、物业管理团队

委托管理的不动产如有第三方物业管理团队管理，则由资产管理公司代产权单位行使业主职责与第三方物业管理团队对接。

委托管理的不动产如无第三方物业管理团队管理，则由资产管理公司组建物业管理团队，采用宏图物业品牌统一管理，制定物业管理方案和预算，经三胞集团房地产及资产战略管理本部核准、三胞集团董事长或被授权人签批后执行。

(2)、不动产空置期物业管理费和公摊费用

委托管理的不动产交由资产管理公司对外租赁，如产生空置，产权单位按下表规定承担物业管理费和公摊费用，超出部分由资产管理公司承担。

不动产类型	交付资产公司时空置面积（m ² ）	产权单位承担物业管理费和公摊费用期间（天）
办公类、商业类、住宅类	3000 以下	90
	3000（含）-10000 以下	150
	10000（含）以上	180
工业仓储类	3000 以下	120
	3000（含）-10000 以下	180
	10000（含）以上	210

委托管理的不动产仅交由资产管理公司进行物业管理，则由产权单位承担物业管理费和公摊费用。

3. 不动产维修维保

(1)、不动产维修维保的范围

委托管理的不动产所涉及的房屋主体、设施设备的维修、维保由资产管理公司负责办理，产权单位配合准备资料和用印。

(2)、不动产维修维保的费用承担

资产管理公司在每年三胞集团预算编制和预算调整期间向产权单位报送委托管理不动产的维修维保预算，产权单位须将此预算纳入本单位预算，并对预算做书面确认，在实际发生维修维保时，资产管理公司根据预算执行，相关费用由产权单位承担。涉及招标比价事宜，由资产管理公

司按照三胞集团议标制度执行，并邀请产权单位作为评委，相关维修维保合同签署及合同执行、验收等由资产管理公司代为办理。

4. 不动产处置

根据三胞集团安排，资产管理公司可以代产权单位对委托管理的不动产进行资产处置、资本运营；产权单位也可以委托资产管理公司对自持不动产进行处置、资本运营，相应事项立项、审批必须经三胞集团房地产及资产战略管理本部核准、三胞集团董事长或被授权人签批后执行。

第七条 三胞体系不动产收益分配方式

（一）不动产收益文件

资产管理公司与各不动产产权单位之间所有不动产收益分配办法以双方签订的不动产委托管理协议内容为准，该协议须三胞集团房地产及资产战略管理本部核准、三胞集团董事长或被授权人签批后执行。

（二）不动产租赁的收益分配

委托管理的不动产所产生的租赁收益资产管理公司和产权单位以自然年为结算周期，每年 12 月份结算上一年度收益，其中资产管理公司根据上一年度实际回款的 30%计提管理佣金。

（三）不动产处置的收益分配

委托资产管理公司处置的不动产，如完成对外出售，则资产管理公司以三胞集团批复交易底价的 5%计提佣金，超出底价部分，资产管理公司计提 30%作为佣金。

委托资产管理公司处置的不动产，如由资产管理公司牵头完成融资，则资产管理公司以融资金额的 5%计提佣金。

第四章 附 则

第八条：本制度执行责任岗、检查责任岗及培训责任岗：

- 1、执行责任岗：房地产及资产战略服务管理本部、集团财务管理中心、集团预算管理中心、资产管理公司、
- 2、检查责任岗：三胞集团审计管理中心
- 3、培训责任岗：房地产及资产战略服务管理本部

第九条：本制度的最终解释权归房地产及资产战略服务管理本部，其中内容与管理办法与《三胞集团有限公司体系内不动产管理办法》（编号：三集

-ZD01[2015]) 不符的地方, 以本细则为准。。

三胞集团房地产及资产战略服务管理本部

2016 年 6 月