

北京通州新华北路 117 号城市更新项目招商公告

北京金通资产经营管理有限公司（以下简称“招商人”）委托北京九汇华纳产权经纪有限公司对北京通州新华北路 117 号城市更新项目进行公开招商。现欢迎合格申请人参加该项目。

一、招商原则

本项目位于北京城市副中心核心承载地——通州区运河商务区。该区域以总部经济、财富管理、绿色金融和金融科技为重点产业。为推进本项目进行城市更新，现公开征集意向合作方（承租运营方），旨在通过功能升级与提质增效，打造符合运河商务区及通惠河通州区段滨水空间发展定位的高品质园区。

欢迎具备城市更新与商业运营经验、拥有优质品牌资源及创新能力的机构参与。运营方需结合运河商务区产业导向，引入高品质商业、文旅体验或配套服务业态，避免同质化，着力打造区域消费新场景。

本次招商将采用公开招商的方式坚持市场化、公开公平的原则，与专业运营机构携手，共同推动城市更新，提升区域商业活力。

二、合作模式

本项目通过公开招商、综合评审方式确定中选承租人，由中选承租人与招商人签署项目《租赁合同》。

本项目由招商人主导城市更新项目实施工作（特殊情形除外）。包括负责城市更新项目工作的资金投入、城市更新实施方案申报等前期手续、委托项目设计、履行施工招投标管理和项目建设管理（按图建设，完成项目全部工程建设）、设计变更、工程验收和竣工结算等。

中选承租人应协助招商人制订城市更新项目实施方案及选聘相关设计单位等前期工作。

三、招商内容

1.2. 遵守中华人民共和国有关法律、法规、规章，满足国家法律法规及相关行业规定；

1.3. 参与本项目的不同企业单位负责人不得为同一人，不同企业不得存在控股、管理关系；

1.4. 本项目不允许联合体申请；

1.5. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，无不良经营记录，“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）中未被列入失信被执行人或重大税收违法失信主体名单；未被中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单中；与招商人及其关联公司合作中（如有），未出现过成交后弃标、因违约被解除合同或提前退出的行为。未因经营行为对招商人及其关联公司声誉带来负面影响。

2. 资金实力

2.1. 中华人民共和国境内注册企业 2024 年末或最近一期合并报表净资产（经审计）不少于人民币 1800 万元；

2.2. 资信水平和财务状况良好，拥有满足本项目投资经营所必需的资金或者可靠的资金来源及相应偿债能力。

注：经审计的财务报表需赋码并可通过注册会计师行业统一监管平台网站（<https://acc.mof.gov.cn/>）验证。

3. 类似项目业绩

3.1. 拥有不低于 1.5 万平方米酒店、公寓、文化、旅游、体育、商业、办公等项目投资或经营管理经验；

3.2. 本项目中同一地址项下物业，按物理空间整合原则认定，即处于同一管理区域的物业集群，其不同物业对应的相关项目经验，其面积可累计计算；

3.3. 申请人及其母公司和子公司（其中母公司限于占有申请人 50%及以上股权的公司，子公司限于被申请人占有 50%及以上股权的公司）经营业绩可以相加。（具体要求详见招商文件“四、评审办法（三）评分权重分配及评分规则”）。

注：招商人保留因为政策法律的变化、政府部门的要求、公共利益的需要以及竞争不充分等因素而延长报名时间的权利。

2. 地点

远程报名，详见报名联系人。

3. 报名条件

意向购买人须提供有效的法定代表人授权委托书、受托人身份证明、营业执照复印件，并填写招商文件登记表。远程购买时请将相关材料以扫描件形式发送到招商代理人的联系人邮箱，确认后填写招商文件登记表并办理款项缴纳手续。

4. 报名联系人

联系人：郑女士、李先生

电 话：18518351878、18511553051

邮 箱：zhengl@bjjhhn.com、lr@bjjhhn.com

5. 招商文件出售事项

5.1 招商文件售价：每套人民币 500 元，售后不退。

5.2 招商文件收款银行信息：

户 名：北京九汇华纳产权经纪有限公司

账 号：2000 0009 6612 0000 5188 765

开 户 行：北京银行红星支行

注：汇款时请写备注“项目名称+购买招商文件”。

六、合格意向承租人资格条件

1. 主体资格

1.1. 在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格，有权在中国境内开展相关经营活动的合法企业（包括中外合资、合作企业、外商独资等）；

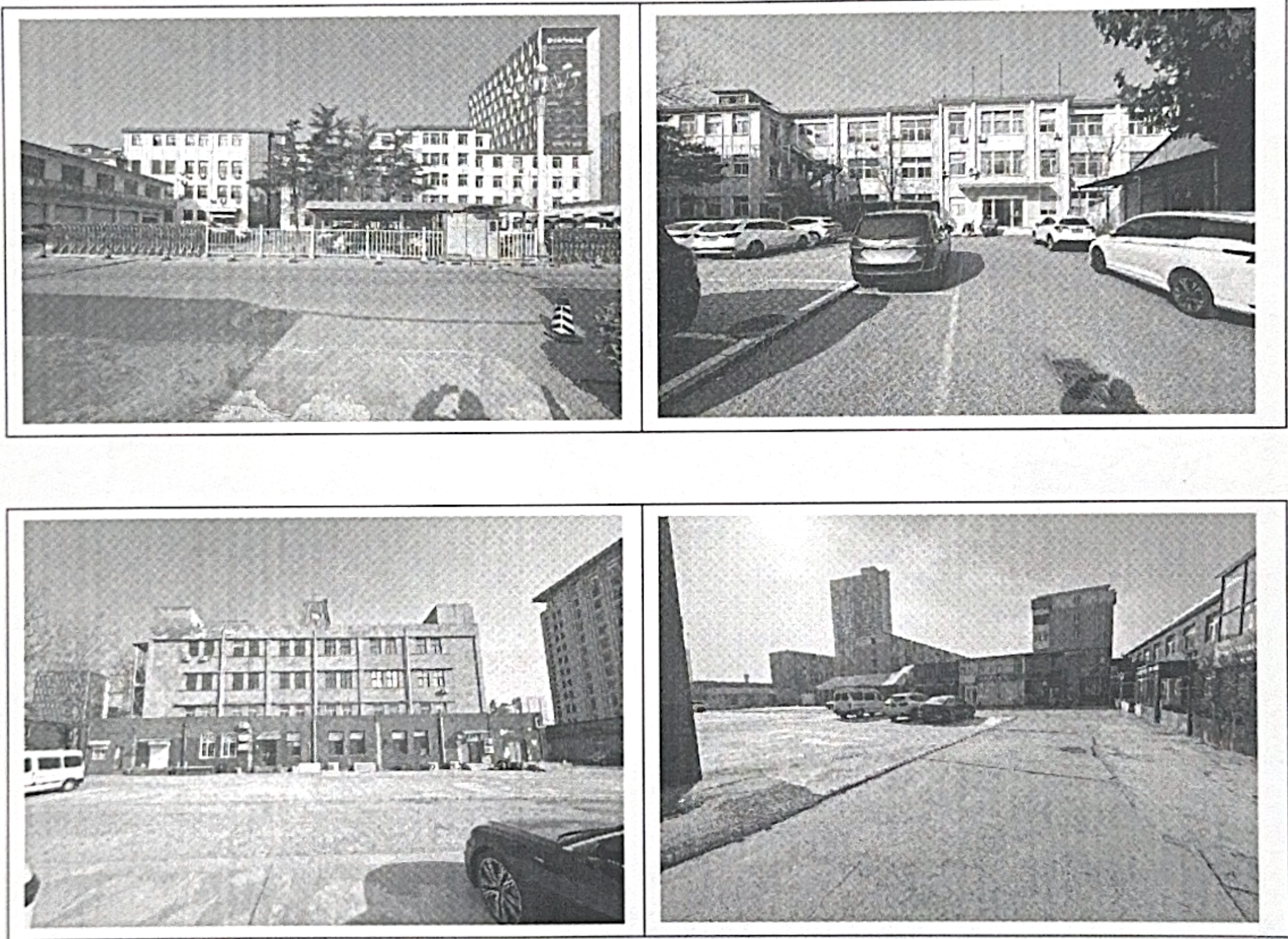
平方米，集体用地 3646.02 平方米。房屋建筑面积为 25,896.51 平方米，其中：国有地上建筑物 25,057.82 平方米，集体地上建筑物 838.69 平方米。

注：本项目出租价格与证载建筑面积、测绘建筑面积不挂钩，证载建筑面积与测绘建筑面积差异不影响本项目出租价格。

2. 经营限制：经营业态不作限定，凡是政策法规允许的业态均可经营，其中包括不限于：酒店、公寓、文化、旅游、体育、商业、办公等。申请人在申请文件中所列的经营业态和用途，作为《租赁合同》中规定的租赁用途。

承租人规划的项目业态组合应不超过四类，具体类别最终在《租赁合同》中进行约定。

3. 项目图片



五、报名事项

1. 时间

自本公告发布之日起至 2026 年 2 月 8 日，上午 8:30-11:30，下午 13:00-17:00（北京时间）。

四、项目简介

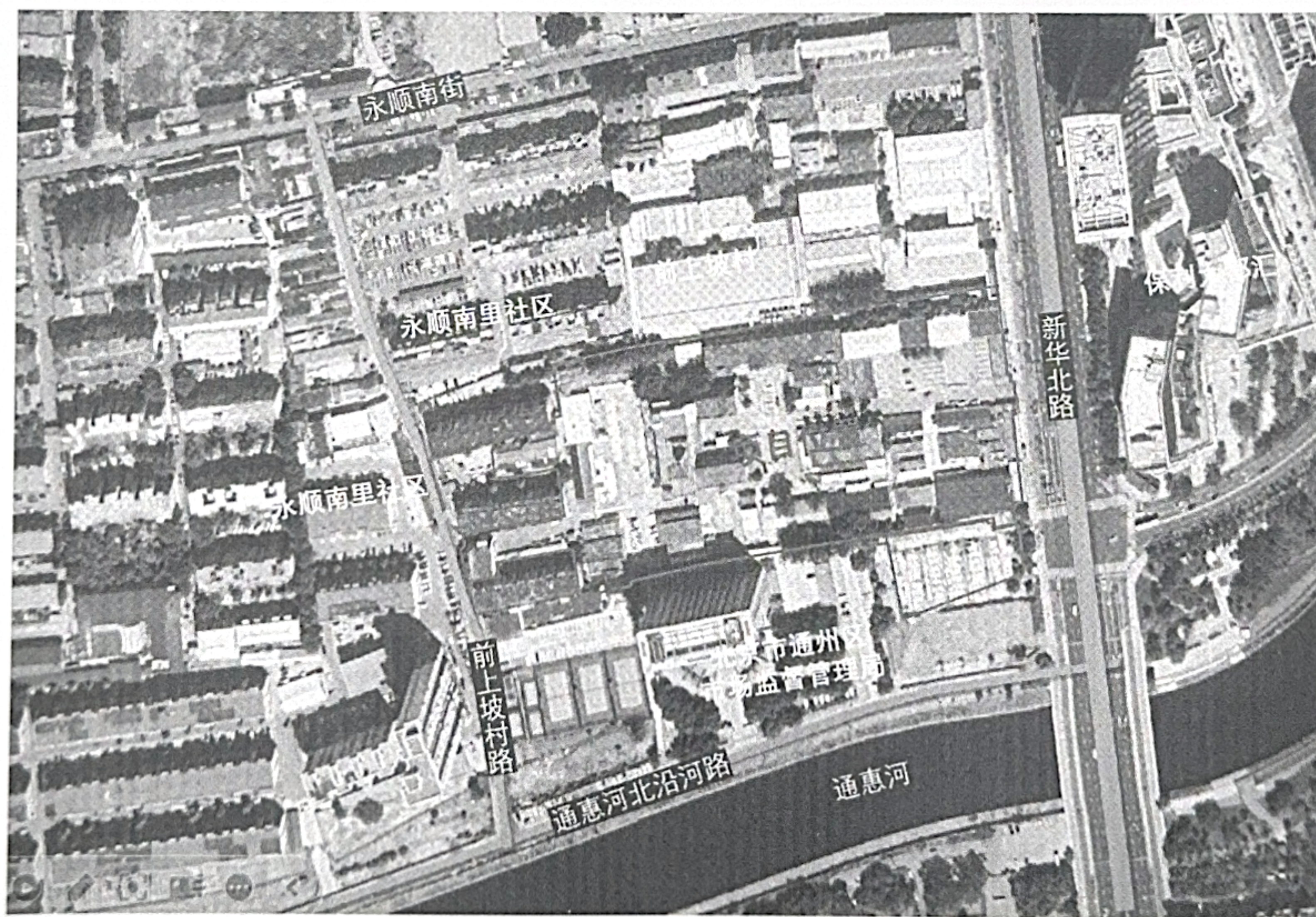
1. 项目概况：

招商人为北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会的全资子公司，公司经营范围是接受委托对国有资产和集体资产的经营管理。

本项目的目标的前身为北京市通州区属集体企业北京京华电器公司的厂址，2002年该厂停产后，招商人受托负责经营管理项目标的。标的范围内房屋主要建成于80、90年代，土地用途为划拨/工业用地，房屋证载登记用途为工交，现状为自用和出租经营，实际用途为办公、商业。

项目标的位于北京市通州区新华北路117号，北邻前上坡村，东临新华北路，南邻北京市通州区市场监督管理局，西临前上坡村路。

项目红线范围示意图



项目招商标的的范围包含北京市通州区新华北路117号及相关用地范围内的房屋、院落、停车场及附属设备设施。

项目标的的范围占地面积为32418.486平方米，其中：国有用地28772.466

本次招商内容为项目目标的完成提升改造后移交之日起算 15 年承租权。

1. 项目名称：北京通州新华北路 117 号城市更新项目。

2. 城市更新工程建设期：招商人主导本城市更新项目工作，暂定为自项目《租赁合同》签订之日起的 12 个月，为本城市更新项目工程建设期。

3. 租赁期限：15 年（180 个月），城市更新项目工程建设期届满之日起，暂定为 1 个月内招商人与承租人需完成《资产移交清单》的最终确认，完成租赁标的的移交，即租赁标的的实际占有移交（即招商人向承租人交付钥匙），双方应签署项目交接清单，自项目完成交接之次日作为租赁期限的起租日。

4. 租金：

（1）租金底价：以承租人的中选报价作为“起始年租金暂定价”，起始租金不得低于每年 1800 万元人民币，最终租金价格按租金调价机制确定。

（2）起始年租金签约价格确定机制：在城市更新项目建设工程竣工后，项目移交之前进行评估，若评估价大于报价，以评估价格为准；若评估价小于报价，则以报价为准。

（3）年租金上浮机制：自租赁期起租日起，承租人以中选报价为“起始年租金暂定价”（不得低于 1800 万元），租金每 3 年调整一次，调整前对租金进行评估咨询，若评估价与合同约定租金水平对比，租金差额上下不超 0.1 元/㎡/天，按照合同约定租金标准不变；评估价与合同约定租金水平对比差额上下超 0.1 元/㎡/天的，则按照租金增减差额的 50%作为调整幅度。

5. 免租期：6 个月，自起租日起算。

6. 租金的支付方式：

（1）自项目起租日起开始缴纳租金。

（2）从起租日起，每三个月为一个缴租期，首期租金（免租期+第一个缴租期）租金按“当年租金*0.25”计算，剩余租金在该缴租期开始后的10个工作日内支付。

七、招商保证金事项

交纳金额	人民币50万元（大写人民币伍拾万元整）
交纳时间及 账户信息	意向申请人在 2026 年 3 月 23 日 17:00 前到达指定账户，否则视为无效申请予以否决。 指定账户信息： 户 名：【北京九汇华纳产权经纪有限公司】 开户行：【北京银行红星支行】 账 号：【2000 0009 6612 0000 5188 765】
交纳方式	电汇或网上银行
保证金 处置方式	未中选的其他申请人的招商保证金将在签约通知发出后5个工作日内无息退还。 中选申请人的招商保证金在其与招商人签署《租赁合同》并向招商人提交履约保证金后5个工作日内无息退还。

八、信息披露公告期及遴选活动安排

信息披露期	自公告之日 2026 年 1 月 30 日起至报名截止之日 2026 年 2 月 8 日，招商人保留因为政策法律的变化、政府部门的要求、公共利益的需要以及竞争不充分等因素而延长报名时间的权利。
-------	--

评审方法及标准	● 申请人在约定时间、地点参加会议，现场签到并针对申请文件陈述顺序进行抽签；招商人员现场检查申请文件密封情况；招商人按照申请人的签到顺序，依次就其申请报价进行公开唱价，申请人签字确认。 ● 资格审查及初步审查：招商人员按照招商文件的规定对申请人进行资格审查，对通过资格审查的申请文件进行初步审查，审查结果由评审委员会进行复核确认； ● 现场陈述：审查同时，申请人按照抽签的先后顺序向评审委员会进行陈述（每位申请人陈述时间不得超过 30 分钟），陈述文件不限于 PPT、Word 文档等。陈述完毕后，评审委员会可视需要进行补充询问，交流时间不超过 10 分钟。 ● 综合评审：评审委员会将对申请人的申请报价、商务实力、技术方案等三方面进行综合评审并打分； ● 评审委员会根据得分情况，推荐三位签约候选人并按综合评分从高到低标明排名顺序； ● 若招商报名期内报名的申请人少于三家，则招商人有权中止本次招商。若项目评审时有效递交申请文件并通过资格审查和初步审查的申请人少于三家的，评审委员会继续完成评审，申请人中选资格由招商人最终确认，若招商人认为缺乏竞争，也可以终止此项目，重新进行招商。
综合评审主要内容	从企业商务实力、业态定位及运营管理、空间规划与建筑设计、市政设施与交通动线、安全管理方案、投资改造方案、收益预测方案等方面进行综合打分。

招商代理人：北京九汇华纳产权经纪有限公司

日期：2026 年 1 月 30 日

