

# 丰台区南四环西路 188 号总部基地六区 17、18 号办公楼招商项目招商公告

北京中商房地产开发有限公司（北京中商房地产开发有限公司为中商控股集团有限公司的全资子公司，中商控股集团有限公司为中国诚通控股集团有限公司的全资子公司）委托北京九汇华纳产权经纪有限公司对北京市丰台区南四环西路 188 号六区 17、18 号办公进行公开招商，诚邀符合条件的申请人参与本项目合作。

## 一、项目名称

丰台区南四环西路 188 号总部基地六区 17、18 号办公楼招商项目（以下简称“本项目”）。

## 二、项目概况及招商内容

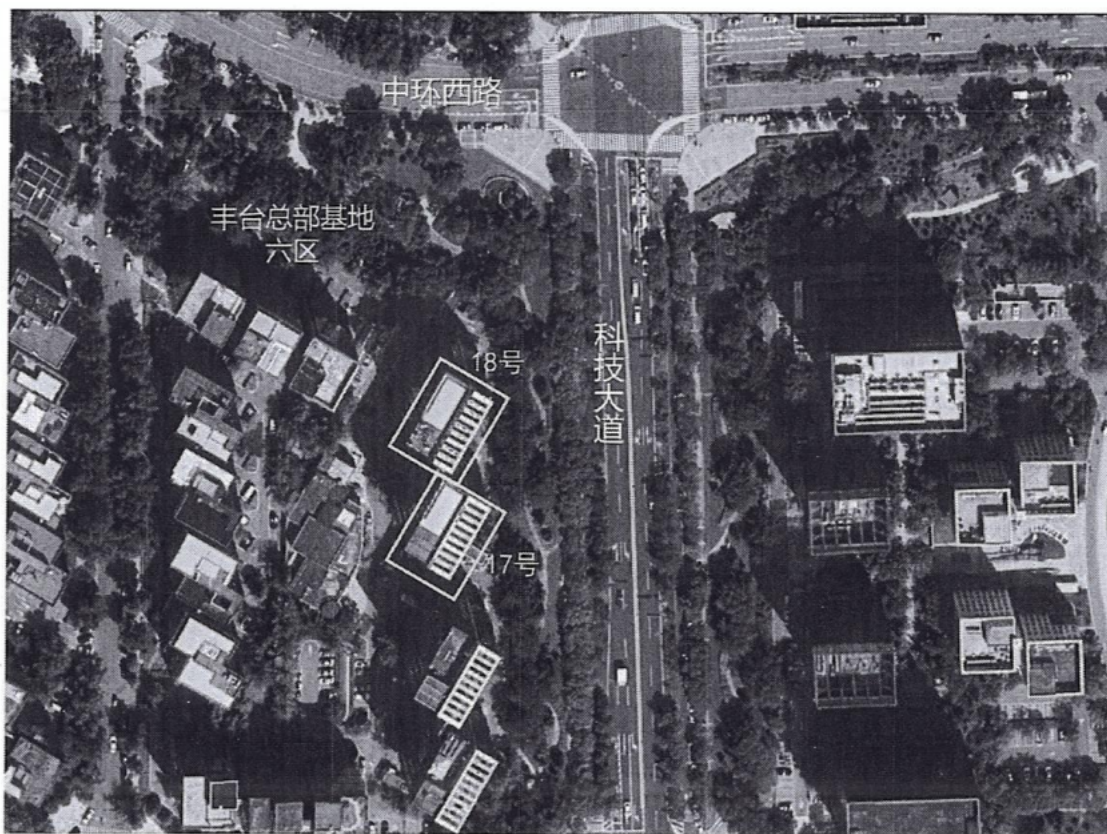
### 1. 项目概况

本项目拟出租资产为北京市丰台区南四环西路 188 号六区 17、18 号楼不动产、设备设施及相关配套，已取得《房屋所有权证》，房屋所有权人为中国诚通控股集团有限公司，两栋均为 13 层独栋建筑，其中 1-12 层证载总建筑面积 11,913.62 m<sup>2</sup>（每栋 5,956.81 m<sup>2</sup>，详见招商文件第一册第三章“招商边界条件”），第 13 层为无证房产，合计约 1000 m<sup>2</sup>（每栋约 500 m<sup>2</sup>）。项目建成于 2004 年，东临科技大道，北临中环西路，土地性质为出让工业用地，房屋设计用途为工业（实际用作办公），自 2022 年至今闲置。

特别提示：（1）17、18 号两栋楼宇顶层存在无证房屋，合计约 1000 m<sup>2</sup>（各层约 500 m<sup>2</sup>），承租人须自行承担相关风险；（2）项目为整体出租，出租价格与证载、测绘建筑面积无关，面积误差与无证房屋拆除不影响租金定价。



项目位置示意图



## 2. 招商内容

丰台区南四环西路 188 号总部基地六区 17、18 号办公楼“10+5”年期租赁招商。

本项目采用公开招商、综合评审方式确定承租人，由中选方与招商人签署“10+5”年期租赁合同。计划于 2026 年完成合同签署，并办理资产交付手续。

### 2.1 租赁期限

租赁期限为 10 年（120 个月）。项目签约后招商人与承租人需完成《资产移交清单》的最终确认，并完成租赁标的实际占有移交（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。

自起租日起算，10 年租赁期限届满后，若承租人履约期间无重大违约行为，则租赁期限延续 5 年。

关于租赁期限的延续要求，详见招商文件第二册《租赁合同》第 5 条的规定。

## 2.2 装修改造期

装修改造期为 10 个月，自起租日起算，装修改造期内不收取租金。

## 2.3 租金

### (1) 租金价格

经第三方评估机构评估，本项目起始年租金（不含增值税及物业费）为人民币 730.54 万元。各申请人可结合自身意愿及市场实际情况自主报价。具体报价打分规则详见按照招商文件第一册第 7.3 条。

最终以中选申请人的报价作为本项目起始年租金。

### (2) 租金上浮机制

自租赁期起租日起，每满三年对租金进行一次上调，上调额度为前三年度的年租金标准的 3%。

### (3) 租金的支付方式：季付

➤ 在租赁合同签订后 10 个工作日内，按“当年租金/6”支付第一租赁年度的租金；

➤ 从起租日起第 12 个月届满之日起，以每 3 个月为一个缴租期，每个缴租期的租金按“当年租金\*0.25”计算。每个缴租期的租金应于本缴租期开始前 5 个工作日内支付。

## 三、合格申请人资格条件要求

### 3.1 主体资格

(1) 在中华人民共和国境内注册，依照中华人民共和国法律成立并存续，具有独立法人资格的企业或事业单位；

(2) 遵守中华人民共和国有关法律、法规、规章，符合国家法律法规及相关行业规定；

(3) 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，需

在“信用中国”网站（网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）中未被列入严重失信主体名单；在“国家企业信用信息公示系统”网站（网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）中未被列入经营异常名录、未被列入严重违法失信名单（黑名单）；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。

（4）本项目接受联合体申请，如为联合体，联合体各方均应满足上述（1）-（3）要求；

（5）参与本项目的不同企业实际控制人不得为同一人，不同企业不得存在控股、管理关系，联合体成员除外。

### 3.2 资金实力

2025 年度或最近一期合并报表资产负债表中“期末所有者权益”（经审计）不低于 730.54 万元人民币。

如为联合体申请，则联合体成员中应至少有一方能够单独满足以上资金实力的要求。

### 3.3 业绩要求

（1）非自用的申请人须拥有一个建筑面积不低于 5000 平方米且与项目拟发展业态定位相匹配的投资或运营管理案例；

（2）自用的申请人须拥有一个正在使用的建筑面积不低于 3000 平方米的案例，须提供相关证明材料。

注：

① 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，其子公司限于申请人占有 50%及以上股权的公司）或同一实际控制人（需提供相应证明文件）的控股子公司的投资或运营管理业绩可以相加；

② 联合体各方的业绩可以相加。

③ 以上业绩需以提供的产权证明文件、股权证明文件、租赁合同或委托管理协议为准。

### 3.4 对联合体的要求

3.4.1 联合体成员原则上不得超过 2 家。

3.4.2 联合体成员应共同签订具有法律效力的联合体协议，该协议必须随同其它申请文件一起提交，协议应包括以下条款：

(1) 联合体的牵头人为【      】。

(2) 联合体各成员方权利、义务和分工；其中，牵头人，除其它应承担的义务外，应代表所有联合体成员负责申请和合同实施阶段的主办、协调工作。

(3) 联合体牵头人承诺就本次申请和申请保证金支付承担全部责任，且联合体非牵头人承诺就牵头人成交后签订和履行合同与牵头人承担连带责任。

(4) 联合体协议应在租赁合同项下的全部权利义务责任履行完毕后终止。

3.4.3 联合体各成员签订联合体协议后，不得再以自己的名义单独申请，也不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中提交申请。

3.4.4 联合体应当向招商人提交由所有联合体非牵头人法定代表人签署给牵头人的授权书；牵头人代表联合体提交的保证金、作出的各项行为，对联合体各成员具有约束力。

3.4.5 联合体中的牵头人必须是与招商人签署的各项合同、协议的签署方，且该牵头人必须直接承担本项目申请及各项合同、协议中的责任和义务。联合体不得更换牵头人。

### 3.5 资格审查方式

本项目采用资格后审，在评审当天由评审委员会对申请人进行资格审查。

## 四、招商文件售价

每套人民币 1000 元，售后不退。

## 五、购买招商文件时间及地点

### 5.1 购买招商文件时间

2026 年   5   月   18   日至 2026 年   5   月   29   日（购买招商文件报名时间共 10 个工作日），上午 9:00-11:30，下午 13:00-17:00（北京时间，公休日、节假日除外）。

## 5.2 购买招商文件地点

北京市朝阳区西大望路 15 号 4 号楼首都实业 B 座 14 层 1402，现场购买或远程购买。

注：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、企业简介，并填写招商文件购买登记表。远程购买时请将相关材料以扫描件形式发送到联系人邮箱，审核通过后填写招商文件购买登记表并办理款项缴纳手续。

## 六、联系方式

发布平台：本项目招商公告同时发布在权易汇官网（<http://www.369qyh.com>）、微信公众号、新浪微博、今日头条，并在现场张贴公告。

申请人因轻信其他媒体造成的损失，招商人概不负责，未经招商人同意其它媒体不得转载本项目招商公告。

招商服务机构：北京九汇华纳产权经纪有限公司

地 址：北京市朝阳区西大望路 15 号 4 号楼首都实业 B 座 14 层 1402

联系人：李先生

电 话：18511553051

邮 箱：lr@bjjhhn.com

## 七、申请保证金事项

交纳金额	150万元（大写：壹佰伍拾万元整）
交纳时间及账户信息	意向申请人在 2026 年__月__日 17:00 前（申请文件递交之日前 2 个工作日 17:00 截止，详情见招商文件第一册）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。 详细内容见招商文件第一册。

## 八、信息披露公告期及遴选活动安排

信息披露期	自公告之日起至购买招商文件截止之日止
评审方法及标准	本次招商采用综合评审的方式遴选承租人，根据申请人提交的申请文件进行综合评审，推荐一至三位签约候选人并按综合评分从高到低标明排名顺序推荐。招商人有权从签约候选人中确定中选承租人，原则上排名第一的签约候选人即为本项目的中选承租人；当签约候选人少于 3 家时，招商人有权延长招商周期重新组织评审。

综合评审主要内容	从企业商务实力、技术方案、项目报价等方面进行综合打分。
----------	-----------------------------

招商人：中商控股集团有限公司

招商服务机构：北京九汇华纳产权经纪有限公司



2026年5月18日

