

中石化杭州市河坊街 58 号及佑圣观路 9 号租赁招商

项目招商公告

中国石化集团资产经营管理有限公司浙江石油分公司委托北京九汇华纳产权经纪有限公司，对中石化杭州市河坊街 58 号及佑圣观路 9 号租赁招商项目进行公开招商，现邀请合格申请人参加该项目。

一、招商内容

本项目招商内容为位于杭州市河坊街 58 号及佑圣观路 9 号房地产（及附属设施和相关资产）10 年期租赁招商，包括：

- (1) 标的一：杭州市上城区河坊街 58 号面积约 8184.27 m²；
- (2) 标的二：杭州市上城区佑圣观路 9 号面积约 1304.98 m²。

项目招商详情如下：

1. 项目名称：中石化杭州市河坊街 58 号及佑圣观路 9 号租赁招商项目（标的一、标的二）

2. 租赁期：10 年（120 个月），起租日为免租期结束日的次日。

3. 免租期：6 个月，免租期不包含在租赁期限内。

4. 年租金竞价起价（万元/年）

标的一：421.2 万元/年（大写：肆佰贰拾壹万贰仟元每年）；

标的二：62.4 万元/年（大写：陆拾贰万肆仟元每年）。

注：申请人根据需求分别报价，可单独申请也可同时申请

在租赁合同签订后 10 个工作日内，按“当年租金*0.5”支付第一租赁年度的租金；从起租日起第 6 个月届满之日起，以每 6 个月为一个缴租期，每个缴租期的租金按“当年租金*0.5”计算。

每个缴租期的租金应于上一个缴租期期末月份的 15 日之前支付。

5. 租金上浮机制：租赁期限起租日起，每满 3 年上调一次，上调额度为前 3 年度的年租金标准的 3%。

6. 招商代理费：承租人需支付招商代理费用，承租人在签约通知书发出后



10 个工作日，承租人需向招商代理人支付招商代理费用。

招商代理费=承租人申请报价（起始年租金）÷12，即相当于承租人申请报价（起始年租金）的一个月租金额度。

二、项目简介

1. 项目概况：中国石化集团资产经营管理有限公司浙江石油分公司将负责本次中石化杭州市河坊街 58 号及佑圣观路 9 号租赁招商项目的招商及管理工作，并作为招商人统一对外公开招商。本项目位于杭州市河坊街 58 号及佑圣观路 9 号，距离西湖约 1.8 公里，西侧临近中河中路，南侧紧邻东河。区位优势较好，人流量较大，商业较繁华，交通便捷。

本项目招商范围包括两个标的，各标的房产简要情况如下：

(1) 标的一：位于杭州市河坊街 58 号，为 1-4 层住宅裙楼（其中第 4 层挑空），已取得《房屋所有权证》，房屋所有权人为中国石油化工股份有限公司，证载房屋用途为非住宅，房屋结构为钢砼，证载建筑面积为 8184.27 平方米，可用地下停车位数量为总停车位数量的 45%（标的一建筑面积占总建筑面积的比例为 45%，具体数量由承租人与招商人共同核定）；项目楼上为住宅，裙楼及住宅均有独立出入口；原企业自用办公，现空置，企业内部无任何纠纷，招商人有权对其进行招商。

(2) 标的二：位于杭州市佑圣观路 9 号，为 1-4 层独栋建筑，暂未取得《房屋所有权证书》，建筑面积约为 1727.64 平方米（以上面积为招商人委托浙江省国土勘测规划有限公司实测，最终面积以实际为准），无停车位；原用作企业招待所，现空置，企业预留第 1 层约 422.66 m²自用，计租面积约 1304.98 m²。房屋实际所有人为浙江高速石油发展有限公司，浙江高速石油发展有限公司已委托授权招商人代为招商。

注：①本项目水、电、燃气、物业管理等与缴费相关事项均需承租人新设企业账户单独计算。②本项目楼上住户物业管理前期由招商人专项负责，后续将结合本项目的标的一、标的二招商结果，以及本项目楼上住户物业管理公司的招标结果，进行物业交接作业。对于标的一和标的二，物业费单价不高于 6.5 元/m²/月，具体金额将依据物业交接后，物业管理的实际服务内容及收费情况确定。

本项目招商价格与建筑面积不挂钩，建筑面积误差不影响本项目招商价格。

2. 出租物业使用现状：标的一及标的二均为空置。

3. 招商人名称：中国石化集团资产管理有限公司浙江石油分公司。

4. 经营限制：除 KTV、各类会所、长租公寓、培训机构、医疗机构（不含医美）、养老机构外凡是政策法规允许的业态均可经营，但均不得利用本项目从事违法经营活动，优先考虑办公自用或者用作其他业态内部使用。对于标的二，为保证该标的所在小区居民日常生活维护正常秩序，在招商评审过程中，招商人有权拒绝酒店、民宿、餐饮等客流量密集型相关业态的申请。申请人在申请文件中应列明经营业态和用途，作为《租赁合同》中规定的租赁用途，未经招商人同意，不得变更。

5. 是否允许装修改造：允许，装修改造方案及工程设计文件等需取得招商人的书面同意。

6. 项目位置：项目位于杭州市上城区河坊街 58 号及佑圣观路 9 号，西侧临近中河中路，南侧紧邻东河。

项目区位示意图

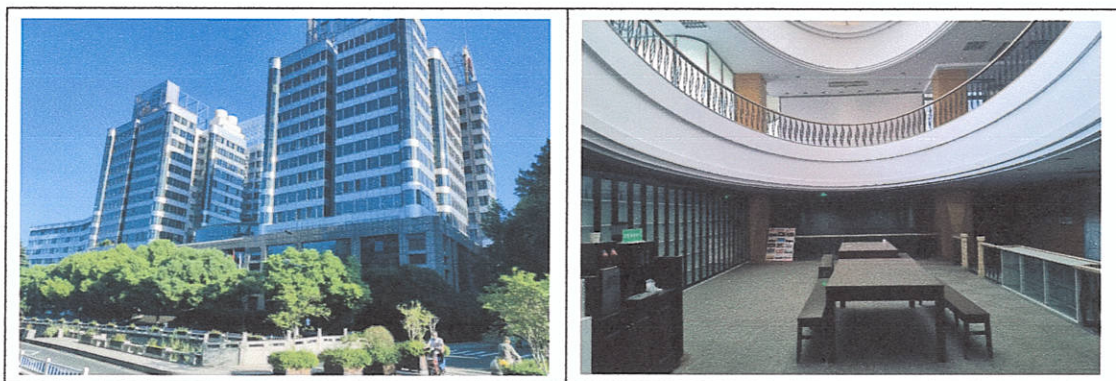


项目四至示意图



8. 项目图片

河坊街 58 号



佑圣观路 9 号



三、报名事项

1. 时间

自本公告发布之日起至 2025 年 3 月 11 日，上午 8:30-11:30，下午 13:00-17:00（北京时间）。

2. 地点

现场报名或远程报名，现场报名地点为北京市朝阳区西大望路合生汇写字楼 5 层 511。

3. 报名条件

申请人需提供有效的营业执照副本复印件、法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书（如有）、受托人身份证明（如有）等有效文件，上述文件需加盖申请人公章。远程报名时请将相关材料以扫描件形式发送到联系人邮箱。

提交上述材料后可购买招商文件，购买时填写招商文件购买登记表。招商文件购买完成后视为报名成功。

报名的申请人名称需与申请保证金汇款账户名称、申请文件递交方名称一致，如不一致的需进行补充说明，且理由合理。

4. 报名联系人

联系人：郑琳

电 话：18518351878

邮 箱：zhengl@bjjhhn.com

5. 招商文件出售事项

5.1 招商文件售价：每套人民币 1000 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：①汇款时请写备注“项目名称+购买招商文件”

②报名成功后，招商代理人将统一发送招商文件

四、合格申请人资格条件

1. 主体资格

1.1 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的企业（企业法人，包括中外合资、合作企业、外商独资、有限合伙制企业等）及经国家民政部登记设立的全国性社会团体法人（非企业法人），若营业范围包括房屋租赁相关，需填写关于核心经营业务、后续经营业态及不利用本项目从事房屋租赁（转租）业务的承诺函（详见招商文件附件 1）；

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 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。对于企业法人：需在“信用中国”网站（网址：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）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），对于非企业法人：需在“全国社会组织信用信息公示平台”网站（网址：<https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/hdycmlList>）中未被列入活动异常名录、严重违法失信名单；

1.4 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；

1.5 需提供法人及授权代表（如有）6 个月以上社保缴纳证明；

1.6 参与本项目的不同申请人实际控制人不得为同一人，不同申请人不得存在控股、管理关系，联合体成员除外；

1.7 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 1.1-1.5 要求。

2. 财务实力

标的一：2023 年或 2024 年经审计的财务报告中净资产不低于 2000 万元；

标的二：2023 年或 2024 年经审计的财务报告中净资产不低于 200 万元。

如为联合体申请，则联合体牵头人应能够单独满足以上资金实力的要求。

五、申请保证金事项

<p>交纳金额</p>	<p>标的一：人民币85万元（大写人民币捌拾伍万元整）； 标的二：人民币10万元（大写人民币壹拾万元整）</p>
<p>交纳时间及账户信息</p>	<p>意向申请人在 2025 年 3 月 17 日 17:00 前到达指定账户，否则视为无效申请予以否决。</p> <p>指定账户信息：</p> <p>户名：【中国石化集团资产管理有限公司浙江石油分公司】 纳税人识别号：【913300006605513340】 地址电话：【杭州市河坊街54号 0571-87818833】 开户行：【工行杭州新宫桥支行】 账号：【1202052929900049410】</p> <p>请申请人在汇款时务必注明所申请项目的名称，同时填报“外部单位供应商主数据申请表”发送至招商人和招商代理人，“外部单位供应商主数据申请表”详见附件。</p> <p>若申请人为联合体，由牵头人代表联合体交纳保证金。</p>
<p>交纳方式</p>	<p>电汇或网上银行</p>
<p>保证金处置方式</p>	<p>（1）除签约候选人外的申请人的申请保证金将在签约通知或评审结果通知发出后20个工作日内无息退还；</p> <p>（2）签约候选人（除中选申请人外）的申请保证金在中选申请人与招商人/项目所有权人签署《租赁合同》后20个工作日内无息退还；</p> <p>（3）如中选申请人未按照招商文件要求支付招商代理费逾期超5日的，招商代理人有权向招商人申请从中选申请人缴纳的申请保证金中直接扣除招商代理服务费；</p> <p>（4）中选申请人的申请保证金在签署《租赁合同》后 20 个工作日内扣除应支付履约保证金和首期租金后无息退还，如申请保证金不足以支付履约保证金和首期租金的，由中选申请人按照差额进行补足。</p>

六、信息披露公告期及遴选活动安排

信息披露期	自公告之日 2025 年 2 月 26 日起至报名截止之日 2025 年 3 月 11 日
评审方法及标准	<ul style="list-style-type: none"> ● 评审委员会将会按照标的分类依次对申请人提交的申请文件进行评审，评审顺序为：①同时申请标的一、标的二的申请文件；②单独申请标的一申请文件；③单独申请标的二申请文件； ● 招商人将优先选择：①标的一、标的二整体承租人；②自用办公或者用作其他业态内部使用的承租人；③接受项目未来物业管理费用定价的承租人，具体详见招商文件第一册“7.5 评分权重分配及评分规则”； ● 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； ● 综合评审：评审委员会将对申请人的商务实力、技术方案等两方面进行综合评审并打分； ● 评审委员会根据得分情况，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； ● 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多于一家，则对申请人递交的申请文件进行综合评审，并按照综合评审得分的高低确定签约候选人，排名第一的即为中选申请人。若通过资格审查和初步审查的申请人为一家，则招商人有权终止本次招商。
综合评审主要内容	从企业商务实力、运营管理方案、装修改造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：2025 年 2 月 26 日

