
北京市石景山区八大处路 49 号院
点石商务公园 2 号楼招商项目

比
选
文
件

航天科工资产管理有限公司

第一部分 项目招商公告

一. 物业概况

本次招商标的为点石商务公园 2 号楼及附属 18 个车位（以下简称办公楼）。办公楼位于北京市石景山区八大处路 49 号院，处于北京市石景山区核心板块。办公楼共有宗地面积 35436 m²，点石商务公园 2 号楼总建筑面积 7493.41 m²（一层 497.05 m²，其他楼层每层 499.74 m²）；18 个车位总建筑面积 622.62 m²。点石商务公园 2 号楼共计 15 层，均已取得《不动产权证书》，权利性质为出让/商品房，登记用途为科教用地/产业用房，使用期限为 2011 年 4 月 25 日起 2061 年 4 月 24 日止。车位共计 18 个，均已取得《不动产权证书》，权利性质为出让/商品房，登记用途为车位，使用期限为 2012 年 1 月 5 日起 2062 年 1 月 4 日止。根据产权证约定，点石商务公园 2 号楼内 90 间产业用房和 18 个车位的产权属于产权持有人，楼内其他部分（含卫生间、强弱电间、水井间、空调机房、电梯间、楼梯间、走廊）和园区内绿地、通道、其他设施设备为分摊部分。

二. 项目条件

1. 项目名称：点石商务公园 2 号楼
2. 租赁面积（大厦）：7493.41 平方米
3. 租赁面积（车位）：18 个
4. 物业相关费用：由承租方承担。

大厦详细列表：

序号	建筑物名称	权利性质	用途	面积
1	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 1 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 497.05 m ²
2	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 2 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
3	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 3 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²

序号	建筑物名称	权利性质	用途	面积
4	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 4 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
5	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 5 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
6	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 6 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
7	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 7 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
8	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 8 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
9	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 9 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
10	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 10 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
11	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 11 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
12	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 12 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
13	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 13 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
14	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 14 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²
15	石景山区八大处路 49 号院 2 号楼 15 层	出让/商品房	科教用地/产业用房	房屋建筑面积 499.74 m ²

车位详细列表:

序号	建筑物名称	权利性质	用途	面积 (m ²)
1	9 檐-1 层车位 136	出让/商品房	车位	建筑面积 34.59 m ²
2	9 檐-1 层车位 137	出让/商品房	车位	建筑面积 34.59 m ²
3	9 檐-1 层车位 138	出让/商品房	车位	建筑面积 34.59 m ²
4	9 檐-1 层车位 237	出让/商品房	车位	建筑面积 35.74 m ²
5	9 檐-1 层车位 238	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
6	9 檐-1 层车位 239	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
7	9 檐-1 层车位 240	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²

序号	建筑物名称	权利性质	用途	面积 (m ²)
8	9幢-1层车位 241	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
9	9幢-1层车位 242	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
10	9幢-1层车位 243	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
11	9幢-1层车位 244	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
12	9幢-1层车位 245	出让/商品房	车位	建筑面积 38.05 m ²
13	9幢-1层车位 294	出让/商品房	车位	建筑面积 36.38 m ²
14	9幢-1层车位 295	出让/商品房	车位	建筑面积 36.38 m ²
15	9幢-1层车位 296	出让/商品房	车位	建筑面积 36.38 m ²
16	9幢-1层车位 297	出让/商品房	车位	建筑面积 36.38 m ²
17	9幢-1层车位 298	出让/商品房	车位	建筑面积 36.38 m ²
18	9幢-1层车位 299	出让/商品房	车位	建筑面积 36.38 m ²

5. 承租要求

(1) 项目为现状交接，出租方不负责对原装修涉及的拆除及安全隐患的整改。

(2) 项目为2号楼大厦及车位，承租方须配合出租方对项目的安全管理，以及涉及到的其他须配合协调开展的相关工作。

(3) 承租方须对承租区域进行安全及经营等所需装修改造，以符合经营及安全使用标准，且需承租方自行承担改造及经营证照风险。

(4) 出租方移交给承租方的设备设施（具体以合同中移交清单为准），承租方负有资产维护维修及安全管理责任，涉及的日常使用及维护更新费用由承租方承担。

(5) 承租方自行承担租赁区域安全生产管理责任和设备设施的维修维护及

安全管理责任。

三. 承租方资质要求

1. 须为具备在中华人民共和国境内注册独立法人或其他组织，具有一般纳税人、小规模纳税人资格，具有独立承担民事责任的能力，且经营范围须涵盖承租后项目的实际经营业态。(提供法人或者其他组织的营业执照等证明文件)。
2. 须具有相关经营资质，并具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供 2024 年度财务报告，包括资产负债表、现金流量表、利润表等复印件（提供财务报告复印件）。
3. 须具备所必需的同类项目（建筑面积 5000 平米以上）的经营经验、经营团队、设备和专业技术能力，提供相关证明材料。
4. 须有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供 2024 年至今任意 3 个月的依法缴纳税收和缴纳社会保障资金的证明（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的意向承租方，应提供相应文件证明）。
5. 近三年在经营活动中无重大违法记录（重大违法记录是指意向承租方因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）的书面声明；具有良好的银行资信和商业信誉，没有因违法、违规、违约等行为被政府部门明令禁止参与投标，不处于被责令停产停业、财产或业务被接管、查封、扣押、冻结、破产清算状态，以及未被列入失信被执行人名单，法定代表人、实际控制人或对企业经营有重大影响的高级管理人员未被列入失信人员名单。
6. 未被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人名单及未被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/index.html）中列入严重违法失信企业名单。
7. 近三年未发生安全责任事故，未发生突发环境事件，未发生节能环保违

法法规事件，未被各级节能环保有关部门通报。

8. 本项目不接受联合体承租，不允许挂靠或委托他人经营（提供承诺书）。

四. 承租方提供意向合作文件

1. 提供本项目的租赁意向书，需包含但不限于以下内容：

- (1) 意向经营业态
- (2) 意向租赁价格（大厦）
- (3) 意向租赁价格（车位）
- (4) 意向租期
- (5) 意向免租期
- (6) 意向递增方式及递增比例
- (7) 租金支付方式
- (8) 押金

2. 提供本项目的经营方案，需包含但不限于以下内容：

- (1) 投资总额和分项构成、装修初步规划和标准
- (2) 经营规划及经济测算
- (3) 经营团队组织安排（专业人才配备情况，包括相关资格证书等）
- (4) 安全、环保、文明等管理措施
- (5) 经营许可各项资格申请获批计划和措施
- (6) 其他认为必要说明的经营方案等

3. 提供投资主体的资信材料：

- (1) 企业营业执照
- (2) 企业注册资金的实缴出资证明
- (3) 项目资金证明材料（存款证明等）
- (4) 企业财务报表

(5) 企业经营同类项目情况（请列举经营的其他项目案例）

(6) 若经营品牌为加盟，则需提供特许经营的书面确认文件，如意向授权函、品牌授权书等

4. 意向承租方认为应当提供的其他材料。

五. 意向合作文件格式

1. 承租方意向合作文件（含资质材料）须按顺序装订成册，并编制意向合作文件目录。除上述要求意向承租方提供的意向合作文件内容外，意向承租方可根据项目内容提供尽可能完善的相关证明资料，供评审委员会评审时参考。

2. 意向承租方提交的意向合作文件应使用本比选文件所提供的意向合作文件格式，经营方案可以按需制定。

六. 参与方式

1. 意向承租方在 2025 年 11 月 12 日 18 点前将合格的意向合作文件的盖章版纸质文件寄送项目联系人毛博。

2. 意向承租方按时提交合格意向合作文件后，评审小组将进行内部评选，与评分排名前列的意向承租方进行竞争性谈判，最终选择一家合适的承租方进行合作。

七. 联系方式

项目单位：航天科工资产管理有限公司

地址：北京市海淀区阜成路 8 号院新科研档案楼西门 18-19 层航天科工资管理有限公司

联系人：毛博 电话：18511744357

航天科工资产管理有限公司

2025 年 11 月 5 日

第二部分 意向承租方须知

一. 意向承租方须知前附表

本表是关于项目招商的具体资料，是对意向承租方须知的具体补充。

内容	规定
项目单位名称及项目名称	项目单位：航天科工资产管理有限公司， 项目名称：北京市石景山区八大处路 49 号院点石商务公园 2 号楼招商项目。
经营业态	不限。
招商范围	点石商务公园 2 号楼及附属 18 个车位。
租赁期限	意向承租方提出意向租赁期限，待租赁期限结束时，根据其经营情况和双方协商结果，决定是否延长租赁期限。
租赁价格	意向承租方提供意向租赁价格（不含物业费）和商务条款。
项目物业管理情况	目前标的资产所在园区为统一物业，物业费为 23.7 元/月·平方米（具体的物业费，可由承租方与物业管理方协商确定）。
合格的意向承租方	详见第一部分投标邀请函“承租方资格要求”。
踏勘现场	不统一组织踏勘现场，有踏勘需要的请联系项目联系人毛博。
参与方式与截止时间	所有意向承租方须提供承租方意向合作文件（含资质材料），于 2025 年 11 月 12 日 18 点前将上述文件纸质版寄送项目联系人（以签收时间为准）。 收件地址：北京市海淀区阜成路 8 号院新科研档案楼西门 18-19 层航天科工资产管理有限公司 收件人：毛博 联系电话：18511744357

内容	规定
文件形式	纸质版一份正本、陆份副本。
比选保证金	<p>比选保证金：人民币伍万元整。</p> <p>交纳方式：从意向承租方基本账户汇出，意向承租方选择现金担保的，须在截标前现金转账至如下账户：</p> <p>收款单位：航天科工资产管理有限公司</p> <p>开户银行：交通银行股份有限公司北京西区支行</p> <p>账 号：010100445</p> <p>联 行 号：301100000120</p> <p>意向承租方须将比选保证金转账凭证扫描件放入意向合作文件内。</p>
项目单位内部 评审会	意向承租方按时提交合格意向合作文件后，项目单位将进行内部评审，由项目单位各相关部门联合组成评审委员会，召开评审会议。
评审标准及方 法	综合评估法

二. 承租方意向合作文件的递交和比选保证金缴纳

1. 承租方意向合作文件的密封和标记

- (1) 意向承租方应将全部意向合作文件密封，并在封口处加盖公章。
- (2) 承租方意向合作文件密封袋上应：写明意向承租方名称和地址；注明项目名称、意向合作文件份数、递交时间。

2. 截止日期

意向承租方应按意向承租方须知附表所规定的截止时间前，将意向合作文件

送达给项目单位。

3. 比选保证金

(1) 交纳比选保证金是为了避免项目单位因意向承租方的行为而蒙受损失，项目单位可根据本须知规定的条件没收比选保证金。

(2) 意向承租方有下列任何情况发生时，比选保证金将被没收：意向承租方有弄虚作假或串通投标等违法违规行为；意向承租方在提交意向合作文件后撤回其响应报价及商务条款；意向承租方经谈判后无正当理由不与项目单位订立合同的。

(3) 意向承租方成为最终承租方的，比选保证金在租赁合同生效后自动转为租金的一部分；未成为最终承租方的，比选保证金在最终承租方确定后 10 个工作日内原路无息返还。

三. 评审

1. 评审会议

项目单位自行召开内部评审会议，评审会议采用保密方式进行。评审由项目单位各相关部门联合组成的评审委员会负责。

2. 评审办法

综合评估法：综合评估法是指在最大限度满足项目实质性要求前提下，评审委员会按照本比选文件规定的各项评价因素进行综合评审，然后汇总每个意向承租方每项评分因素的得分，选择得分排名前列的意向承租方进行洽谈并签订合同。综合评分的各项因素主要包括资质、商务等内容。

四. 谈判及合同签订

经过内部评选后，与评分排名前列的意向承租方进行谈判，达成一致后签署正式租赁合同。

第三部分 意向合作文件格式

附件 1. 租赁意向书

租赁意向书

1. 经营业态：

2. 租赁价格（大厦）：首年租赁价格_____元/日/平米（按建面计，含税，

不含物业费）

3. 租赁价格（车位）：_____元/个/年（含税）

4. 每年租赁价格表

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
租赁价格（单位：万元，含税、含车位，不含物业费）					
年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
租赁价格（单位：万元，含税、含车位，不含物业费）					

5. 意向租期：_____年

6. 免租期：_____个月

7. 租金递增方式及递增比例 如：租赁期内第 X 年起（含当年）每 X 年递增 X% 等

8. 租金支付方式：（选择以下任意一种租金结算支付方式）

每月支付 / 每季度支付 / 每半年支付 / 每年支付

9. 押金缴付：_____个月

备注：以上所有费用为含税价格，税率为 9%。

意向承租方盖章：

附件 2. 经营方案格式

经营方案

本部分内容是意向承租方对本项目经营方案的详细描述，承租方自主编写，应包含但不限于下列内容：

- (1) 投资总额和分项构成、装修初步规划和标准
- (2) 经营规划及经济测算
- (3) 经营团队组织安排（专业人才配备情况，包括相关资格证书等）
- (4) 安全、环保、文明等管理措施
- (5) 经营许可各项资格申请获批计划和措施
- (6) 其他认为必要说明的经营方案等

经营团队情况表

单位名称（盖章）

针对本项目所成立的经营团队详细介绍，包括经营团队的经验、素质等。

相关人员相关证书等复印件（如有）：

注：上述篇幅无法满足填写要求的可另附纸。

附件 3. 资格证明文件格式

目 录

- 一. 企业《营业执照》复印件、法定代表人身份证复印件等
- 二. 企业注册资金的证明材料（实缴出资证明文件）
- 三. 企业对本项目资金证明材料
- 四. 企业相关经营资质复印件（如有）
- 五. 企业同类项目的经营经验相关证明材料、经营业绩证明材料
- 六. 企业经营团队介绍，包括专业人才配备情况和相关资格证书情况
- 七. 企业 2024 年度财务报告复印件
- 八. 企业 2024 年至今任意 3 个月的依法缴纳税收和缴纳社会保障资金的证明
- 九. 近三年在经营活动中无重大违法记录的书面声明
- 十. 未被列入失信被执行人名单的证明（在信用中国网站和全国企业信用信息公示系统的查询截图）
- 十一. 近三年未发生安全责任事故，未发生突发环境事件，未发生节能环保违法法规事件，未被各级节能环保有关部门通报，本项目不接受联合体承租，不允许挂靠的承诺（提供承诺函）
- 十二. 若经营品牌为加盟，则需提供特许经营的书面确认文件，如意向授权函、品牌授权书等

注：上述材料须加盖单位公章。

附件 4. 实施本项目的有关人员资料

实施本项目的有关人员资料

序号	姓名	职务	学历	职称	服务年限	类似经验	在本项目职务

附有关个人学历、职称、服务经验等证明文件（复印件加盖公章）

意向承租方代表签字：

意向承租方盖章：

附件 5. 经营业绩证明材料格式

经营同类项目一览表

项目名称	项目位置	项目规模 (建面)	经营时间	经营状况
<u>**</u> 项目			20xx 年 X 月 X 日-20xx 年 X 月 X 日-	
<u>**</u> 项目			20xx 年 X 月 X 日-20xx 年 X 月 X 日-	
<u>**</u> 项目			20xx 年 X 月 X 日-20xx 年 X 月 X 日-	

意向承租方代表签字：

意向承租方盖章：

附件 6. 承诺函模板

承 诺 函

致：航天科工资产管理有限公司

关于北京市石景山区八大处路 49 号院点石商务公园 2 号楼项目，我方承诺如下：

1. 我方近三年在经营活动中无重大违法记录。
2. 我方具有良好的银行资信和商业信誉，没有因违法、违规、违约等行为被政府部门明令禁止参与投标，不处于被责令停产停业、财产或业务被接管、查封、扣押、冻结、破产清算状态，以及未被列入失信被执行人名单，法定代表人、实际控制人或对企业经营有重大影响的高级管理人员未被列入失信人员名单。
3. 近三年未发生安全责任事故，未发生突发环境事件，未发生节能环保违法事件，未被各级节能环保有关部门通报。
4. 我方非联合体报名参与征集，并承诺不挂靠、不委托他人经营。

特此承诺！

意向承租方名称（加盖公章）：

日期：

第四部分 评审方法、评审因素及权重分值

本项目采用综合评估法进行评审，分为商务评审、技术评审、资信评审共三个评审模块，每个模块单独计分（为评审小组平均分），最后按权重核算出意向承租方最终得分，并按分数高低做出排名。

综合评审表：

意向承租方：

评分要素	模块得分(评审小组 平均分)	权重	最终得分
1. 商务		70%	
2. 技术		15%	
3. 资信		15%	
合计	/	/	

评审小组签字：

商务项评审表：

意向承租方：

序号	评分项目	基础分值	计算方式	备注	得分
1	有效月租金 (含车位)	100	有效月租金与 50 万元/月的比 值*基础分值 100	有效月租金为租赁期内 实际收取租金总额(含车 位) 租赁期内总月份数， 按租赁前十年计。	
2	免租期	0	免租期半年得 0 分，每增加 10 天扣 0.5 分，每减少 10 天加 0.5 分。	/	
3	租赁期	0	租赁期限 10 年得 0 分，每增加 1 年扣 1 分，每减少 1 年加 1 分， 最多加 2 分。	/	
4	押金月数	0	支付 2 个月押金得 0 分，每增加 15 天押金加 1 分，每减少 15 天 押金减 2 分。	/	
	合计	100 分	/	/	

评审人签字：

技术项评审表：

意向承租方名称：

序号	评分项目	基础分值	评分标准	得分
1	投资总额和分项构成及装修规划	20	按承租方提供的内容优劣进行评审，投资方案与装修规划完整、科学、合理得 16-20 分；投资方案与装修规划比较完整、科学、合理得 11-15 分；投资方案和装修规划一般得 0-10 分。	
2	经营规划及经济测算	20	按承租方提供的内容优劣进行评审，经营规划与经济测算科学合理得 16-20 分；经营模式与经济测算比较合理得 11-15 分；经营模式与经济可行性一般得 0-10 分。	
3	经营团队组织情况	20	按承租方提供的内容优劣进行评审，经营团队组织架构完整、人员整体素质高得 16-20 分；经营团队组织架构比较清晰、人员整体素质比较高得 11-15 分；经营团队组织架构和人员整体素质一般得 0-10 分。	
4	安全、环保及文明等管理措施	20	按承租方提供的内容优劣进行评审，安全、环保及文明等管理措施科学完备得 16-20 分；相关管理措施较好得 11-15 分；相关管理措施一般得 0-10 分。	
5	经营许可各项资格申请获批计划和措施	20	按承租方提供的内容优劣进行评审，根据计划和措施的完整性和可行性进行评判，计划完整，措施科学有效得 16-20 分；计划较完整、措施可行得 11-15 分；计划一般，措施一般得 0-10 分。	
	合计	100		

评审人签字：

资信项评审表：

意向承租方名称：

序号	评分项目	基础分值	评分标准	得分
1	企业同类项目经验	30	1. 2020 年 1 月 1 日以来，提供 1 个同类项目（建筑面积 5000 平米以上）经营案例，得 12 分，2 个得 16 分，每增加 1 个案例加 2 分，满分 20 分。 2. 2024 年度经营的同类项目营业收入 500 万元-1000 万元（含）得 4 分，1000 万元-1500 万元（含）得 6 分，1500 万元-2000 万元（含）得 7 分，每增加 500 万元加 0.5 分，满分 10 分。	
2	企业注册资金	20	注册资金实缴 500 万元以下得 8 分，500 万元-1000 万元（含）可得 10 分，每增加 200 万元加 1 分，满分 20 分。	
3	企业财务状况	10	2024 年度资产负债率 60% 以下得 10 分，每增加 2 个百分点扣 1 分。	
4	项目资金证明情况	20	提供 10 天以上超过 1000 万元银行存款证明的可得 6 分，存款时间每增加一个月加 0.5 分，存款时间半年以上的最多加 4 分；存款金额每增加 100 万元加 1 分，满分 20 分；企业名下基金、理财产品等按 80% 计，大股东（持股 50% 以上）存款按 50%，其他融资来源按 30% 计。	
5	企业合作经历	10	与上市公司、国央企、世界 500 强合作的同类项目（不限规模），有 1 个得 6 分，每增加 1 个加 1 分，满分 10 分。	
6	基础资格要求	10	完整提供企业营业执照、实缴出资证明、2024 年度审计报告、财务报表、纳税证明等材料，得 10 分；若未完整提供得 0 分。	
7	诚信记录	0	通过企查查、天眼查等相关平台核查，存在较多纠纷等不良记录的扣 10-15 分。	
8	合计	100		

评审人签字：