关于北京市通州区新华南路39号城市更新改造再利用项目招商文件的修改公告

北方智能微机电集团有限公司（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市通州区新华南路39号城市更新改造再利用项目（以下简称“本项目”）进行公开招商，并已发出《北京市通州区新华南路39号城市更新改造再利用项目招商文件》（以下简称“《招商文件》”）。为合理匹配申请阶段的责任，促进本项目成功招商，经招商人同意，对本次招商公告、招商文件相关内容作如下补充修改。

一、关于本次招商时限的调整

本项目招商公告及购买招商文件时间**延期至**2026年11月17日17:00。与本条延期相衔接的相关时限如下：

（一）申请保证金到账截止时间不变，仍为2026年11月18日17:00。

（二）申请文件递交截止时间及评审时间不变，申请文件递交时间为2026年11月20日9:00至9:30，评审于同日进行。

本公告在原招商公告发布渠道同步公布，并以书面方式通知所有已购招商文件的申请人。除上述时限安排外，《招商文件》的其余时间安排不变。

二、对本项目《招商文件》部分内容进行调整、补充

1. 关于申请保证金金额的调整

《招商文件》第二章“四、（三）申请保证金”及申请人须知前附表“申请保证金”项中载明的申请保证金金额“人民币500万元（大写人民币伍佰万元整）”修改为：

“申请保证金金额人民币200万元（大写人民币贰佰万元整）。”

除上述申请保证金金额及本文下条“关于申请保证金处置的补充规定”所述内

容外，《招商文件》中关于申请保证金支付方式、支付时间及其他要求的规定均保持不变。

2. 关于申请保证金处置的补充规定

《招商文件》第二章“四、（三）申请保证金”关于申请保证金处置的规定，补充如下：

“7.若本项目开启第二轮磋商时，申请人无法接受磋商机制，或磋商不成的，申请人可与招商人协商退出，招商服务机构在收到招商人同意退回的书面通知后，将申请人交纳的申请保证金无息退回。

8.签约通知书发出后，非因申请人原因导致本项目招商终止或招商条件发生重大变化的，申请人有权选择是否进行磋商，磋商不成的，申请人可与招商人协商退出，招商服务机构在收到招商人同意退回的书面通知后，将申请人交纳的申请保证金无息退回。”

3. 关于申请文件的构成等相关内容进行调整、补充

(1) 《招商文件》第二章“四、（二）申请文件的构成”及第四章“申请文件格式”，补充如下：

“十、申请文件条款偏差表。申请人可就《招商文件》的条款作出偏离说明，具体格式及填报要求见《招商文件》第四章‘申请文件格式’。”具体内容见本文附件。

(2) 《招商文件》第二章“四、（七）申请文件的装订、份数和签署”中“电子版文件需同时包含可编辑源文件及加盖公章的PDF扫描件”调整为：

“申请文件电子版应包括加盖公章的PDF扫描件及必要的评审演示文件。”

4. 关于招商服务费规定的调整

《招商文件》第二章“十、（三）招商服务费”及第四章“申请文件格式”之《招商服务费承诺书》中关于招商服务费的规定，调整为：

“1.本项目招商服务费分两笔由中选申请人向招商服务机构支付：

第一笔：中选申请人在与招商人签署《框架协议》后的10个工作日内，

向招商服务机构支付招商服务费总额的30%。该笔招商服务费将从申请保证金中予以扣除。剩余的申请保证金将于中选申请人与招商人签署《框架协议》并缴纳履约保函后的10个工作日内无息退还。如申请保证金不足以支付招商服务费用的，由中选申请人按照差额进行补足。

第二笔：在本项目完成交付、双方签署《合作协议》后10个工作日内，由中选申请人向招商服务机构支付剩余全部招商服务费。

2. 北京九汇华纳产权经纪有限公司招商服务费计算公式如下：

招商服务费（含税价）= 改造方式一的起始年场地使用费参考值 × 10%。

无论申请人选择改造方式一还是改造方式二，招商服务费均以改造方式一项下的起始年场地使用费参考值为计费基数，不因申请人所选改造方式及实际报价金额而调整。

3.若未按招商文件要求交纳招商服务费，招商人有权从评审委员会提出的签约候选人名单中确定其他签约候选人为签约合作方，或可以重新招商。

4.若中选申请人与招商人最终未能签署《合作协议》，已支付的招商服务费不予退回。”

5. 关于评分权重分配及评分规则的补充、调整

《招商文件》第二章“七、（三）评分权重分配及评分规则”，补充、调整如下：

“1.评分规则中‘申请人最终得分=A1+A2+A3’调整为：‘申请人最终得分=A1+A2+A3-B。B为条款偏差扣分。B项最高不超过5分。’

2.条款偏差扣分B由评审委员会按下列标准计算：

（1）属于表述性、程序性偏差，不改变双方权利义务的，每条扣0.5分；

（2）涉及资料提交、配合义务、履行程序等非核心权利义务的，每条扣1分；

（3）涉及场地使用费、费用支付时点、场地使用费免征期、责任分配的，每条扣2分。同一事项在多个条款中重复提出的，按一条计。

3.偏差的性质由评审委员会认定。申请人减轻自身义务、增加招商人义务

或者限制招商人权利的，认定为偏差并按本条第 2 款扣分；申请人主动加重自身义务、增加招商人权利的，不扣分，其承诺在签约后作为协议内容执行。

4.《申请文件条款偏差表》未列明的事项，视为申请人完全接受招商文件的规定。申请文件正文与《申请文件条款偏差表》不一致的，以《申请文件条款偏差表》为准。

5. 合作运营期限、改造方式为申请人报价内容，不得作为偏差事项提出。申请人就前述事项提出偏差的，评审委员会可以不予认可，按招商文件的规定执行，并由评审委员会按照本条第 2 款扣分。”

6.《招商文件》其他事项的补充

《招商文件》第二章“十、其他事项”中补充如下：

“（六）本次公开招商活动中，申请人提供的申请文件仅用于本次评审及与评审直接相关的审批汇报。未经未中选申请人书面授权，不得将申请文件成果复制、改编或向无关第三方披露；确需使用的，应另行协商授权范围并支付合理费用。”

本公告作为《招商文件》的组成部分，与《招商文件》具有同等效力。本公告与《招商文件》不一致的，以本公告为准。《招商文件》的其余内容保持不变。

招商服务机构：北京九汇华纳产权经纪有限公司

2026 年 11 月 13 日

附件：

十、申请文件条款偏差表

申请文件条款偏差表

致：北方智能微机电集团有限公司

经过认真研究《北京市通州区新华南路39号城市更新改造再利用项目招商文件》，我公司确认，除下列条款偏差表所列的意见外，我方认可上述招商文件的全部内容。

条款偏差表

序号	条款号	原条款内容	申请人修改意见及说明

① 偏差的性质及相应扣分由评审委员会按照修改公告第二条第5项规定认定。

② 合作运营期限、改造方式为申请人报价内容，不得作为偏差事项提出。我司就前述事项提出偏差的，评审委员会可以不予认可，按招商文件的规定执行，并由评审委员会按照修改公告第二条第5项规定扣分。

尽管有上述意见，我公司理解并同意，招商人有权自行决定全部或部分接受或拒绝我司提出的上述条款偏差。如招商人拒绝我司提出的上述条款偏差，我司同意按照招商文件内容执行，最终以双方磋商结果为准。

申请人：（盖 章）

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

日 期：　　年　　月　　日

七、招商服务费承诺书

致：北方智能微机电集团有限公司、北京九汇华纳产权经纪有限公司

为响应北京市通州区新华南路 39 号城市更新改造再利用项目招商，本公司承诺如下：

1. 本项目招商服务费分两笔由中选申请人向招商服务机构支付：

第一笔：中选申请人在与招商人签署《框架协议》后的 10 个工作日内，向招商服务机构支付招商服务费总额的 30%。该笔招商服务费将从申请保证金中予以扣除。剩余的申请保证金将于中选申请人与招商人签署《框架协议》并缴纳履约保函后的 10 个工作日内无息退还。如申请保证金不足以支付招商服务费用的，由中选申请人按照差额进行补足。

第二笔：在本项目完成交付、中选申请人与招商人签署《合作协议》后 10 个工作日内，中选申请人向招商服务机构支付剩余全部招商服务费。

2. 北京九汇华纳产权经纪有限公司招商服务费计算公式如下：

招商服务费（含税价）= 改造方式一的起始年场地使用费参考值 × 10%。

无论申请人选择改造方式一还是改造方式二，招商服务费均以改造方式一项下的起始年场地使用费参考值为计费基数，不因申请人所选改造方式及实际报价金额而调整。

3. 本公司同意，若最终未能与招商人签署《合作协议》，已支付的招商服务费不退回。

4. 本公司同意本承诺书作为与招商人签订框架协议、合作协议的附件。

特此承诺。

承诺方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字或签章）：