

2025

根据绵阳市人民政府办公室《关于进一步规范重点领域重要信息公开工作的通知》（绵府办发〔2023〕26号）、绵阳市国资委《关于印发〈绵阳市市属国有企业管理重大事项公开操作指引〉的通知》（绵国资委发〔2023〕38号）和集团公司《关于印发〈四川九洲投资控股集团有限公司重大事项公开管理办法（试行）〉的通知》（九洲集团法审〔2023〕198号）文件要求，房产出租作为企业重大事项，出租重要信息必须进行事前事后公开发布。为做好2025年房产出租工作，特制定本方案。

一、房产出租现状

房产经营部现管理的对外招租房产分为以下两类：

（一）自有房产

公司房产分别位于绵阳市涪城区跃进路43号，平政一巷4号、28号，滨江路11号，安昌西路9号，涪城路58号，共计9处，总面积：5992.42 m²（不包含跃进路43号1栋、2栋危房面积1483.8 m²），现出租5963.72 m²，现闲置28.70 m²，2024年共签订合同60份。

（二）代管房产

公司代管房产分别位于绵阳市涪城区跃进路43号，滨江路11号，高新区绵兴东路68号，北京市海淀区上地三街9号、

苏州街 3 号、苏州街 18 号，共计 6 处，总面积：22421.87 m²，现出租 18967.07 m²，现闲置 3454.8 m²，2024 年共签订合同 39 份。

二、公开招租

（一）发布渠道

1. 公司级平台：主要包括九洲集团网站、公众号等。

2. 市级平台：主要包括产权交易机构、绵阳市政府门户网站、绵阳日报〔含绵阳新闻网、涪江观察（客户端）〕、“绵阳发布”（微信公众号）、西蜀网、绵阳市国资委网站等网站和媒体。

3. 其他平台：若因重大事项的公开方式与受众群体的关注习惯不对应，无法或难以达到响应效果的，还可通过知名网络房产租赁平台、社交软件等线上方式以及委托房产当地中介公司、就地张贴、发放传单等线下方式，将招租信息向优质响应方宣示、推送。

（二）报名方式

招租信息公示后，意向租户可采用电话和书面相结合的方式报名参与竞价。

（三）竞价方式

公开招租过程中，竞价方式根据报名的意向承租方数量确定：只有一个符合条件报名的，经公司审批后，可以按实际报价但不能低于招租底价签订租赁协议；若有两个及以上符合条

件报名的，按照公开竞价、综合评定、择优选择的原则确定承租方。

招租公告期满未征集到意向承租方的，可以延长公告期或者降低出租底价进行第二次公开招租，降价幅度不超过 10%。若房产公开招租超过半年以上仍无符合条件者报名，可调整招租方案重新履行决策审批程序后重新公开招租。

三、承租条件

（一）基本要求

承租方应具备以下条件：

1. 中国境内依法设立的企业法人、自然人及其它组织；
2. 不得存在被列为严重违法失信企业名单（黑名单）或失信被执行人的情形，以“信用中国”网站以及中国执行信息公开网查询为准。

（二）业态要求

承租方经营的项目需符合公司出租房产的业态要求（具体业态要求根据不同类型房产具体描述）

（三）大宗房产

根据公司出租房产实际情况，拟定单宗租赁面积 300 m²以上的大宗房产原则上不予以拆分，尽量整体出租。

四、租金底价

（一）底价形成方式

按照《四川九洲后勤服务有限责任公司经营性房产管理办法

（修订）》（后勤房产〔2024〕02号）的要求，本着依据市场供需关系和价格弹性原则、规则约束与灵活性并存原则，九洲后勤房产租赁定租工作小组通过搜索 58 同城、贝壳等知名线上房产中介网站、现场走访询价、对比周边相似类型房屋租赁价格水平及价格走势等方式，结合目前公司自有和代管的房产出租的实际情况，形成租金底价的建议。

（二）拟定 2025 年招租底价

1. 自有房产

①跃进路 43 号九洲一生活区房产

跃进路 43 号九洲一生活区 2025 年招租房产包括：10 栋、26 栋、27 栋 1 层房产，招租面积共计 171.1 m²。九洲后勤房产租赁定租工作小组在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年房产招租底价，具体情况如下：

房产号	租赁面积 (m²)	2024 年 租金水平 (元/月/m²)	2025 年 拟定租金底价 (元/月/m²)	租金变动 (元/月/m²)	租金 支付方式	业态要求	备注
九洲一生活区 10 栋 7 号	28.7	80.63	81.05	+0.42	季付	商业经营 (非餐饮类)	
九洲一生活区 10 栋 15、16 号	41.7	80.63	81.05	+0.42	季付	商业经营 (非餐饮类)	
九洲一生活区 10 栋 20 号	28.7	80.63	81.05	+0.42	季付	商业经营 (非餐饮类)	
九洲一生活区 26 栋 1 号	27	49.14	59.5	10.36	季付	商业经营 (非餐饮类)	门面不规整 异形
九洲一生活区 27 栋 8 号	45	44.82	46.16	+1.34	季付	商业经营	合同未到期 公交车站遮挡、有台阶

②滨江路 11 号 51 栋房产

滨江路 11 号 51 栋二层房产面积共计 590 m²，整租，合同将于 1 月到期。该处房产比较周边其他楼盘房产在新旧程度上有差距，九洲后勤房产租赁定租工作小组在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年房产招租底价，具体情况如下：

房产号	租赁面积 (m²)	2024 年 租金水平 (元/月/m²)	2025 年 拟定租金底价 (元/月/m²)	租金变动 (元/月/m²)	租金 支付方式	业态要求	备注
九洲三生活区 51 栋 2 层	590	22.27	22.27	0	月付	商业经营	合同将于一月到期 二楼整租

2. 代管房产

①跃进路 43 号综合楼、高新区绵兴东路 68 号 101 综合楼、124 单身公寓和打包工程及幼儿园

跃进路 43 号综合楼（青少年活动中心），位于小区内部，面积 993 m²；高新区 101 综合楼房产招租面积 47.9 m²，建成年代较长，与周边房产相比较为老旧；高新区幼儿园，面积 537 m²；124 单身公寓和打包工程，面积 1891 m²，出租给九洲序列产业公司，不纳入公开招租范围。九洲后勤房产租赁定租工作小组在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年房产招租底价，具体情况如下：

房产号	租赁面积 (m²)	2024 年 租金水平 (元/月/m²)	2025 年 拟定租金底价 (元/月/m²)	租金变动 (元/月/m²)	租金 支付方式	业态要求	备注
综合楼 (青少年活动中心)	993	7	7	0	季付	/	拟九洲序列产 业公司租用

101综合楼 1层2号、3号	47.9	53.02	60.68	+7.66	季付	商业经营	闲置
101停车场	/	8000元/年	8000元/年	0	年付	/	酒店配套
124单身公寓	565	15	15	0	季付	住宅	九洲序列产业 公司租用
124打包工程	1326	20	20	0	季付	/	九洲序列产业 公司租用
高新区幼儿园	537	7	23	+16	季付	教育	

②北京代管房产

嘉华大厦房产面积共计 **7232.03 m²**，其中九洲序列产业公司租用 **1808 m²**（不纳入公开招租范围），现对外出租

3953.13 m²，闲置 **1470.9 m²**。北京地区受疫情后经济萧条的影响，写字楼市场租赁价格低迷，周边相似类型房屋租赁价格呈下降趋势。九洲后勤房产租赁定租工作小组在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 **2025 年房产招租底价**，具体情况如下：

房产号	租赁面积 (m²)	2024年 租金水平 (元/天/m²)	2025年 拟定租金底价 (元/天/m²)	租金变动 (元/天/m²)	租金 支付方式	业态要求	备注
701-708	1808.00	5	4.3	-0.7	季付	商业办公	九洲序列产业公司 租用
801	278.13	5.1	4.3	-0.8	季付	商业办公	合同未到期 (2025年7月到期)
802、803	392.46	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	闲置
804A	213.41	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	合同未到期 (2025年7月到期)
804B	186.04	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	合同未到期 (2025年5月到期)
805	100.00	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	合同未到期 (2025年5月到期)
806	200.00	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	闲置

807	196.23	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	闲置
808	241.75	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	闲置
1001	278.13	6	4.3	-1.7	季付	商业办公	合同未到期 (2025年3月到期)
1002	207.51	6	4.3	-1.7	季付	商业办公	合同未到期 (2025年3月到期)
1004	323.5	5.4	4.3	-1.1	季付	商业办公	合同未到期 (2025年2月到期)
1005、1008	421.45	6	4.3	-1.7	季付	商业办公	合同未到期 (2025年3月到期)
1006、1007	392.46	6	4.3	-1.7	季付	商业办公	合同未到期 (2025年3月到期)
1003	184.95	4.7	4.3	-0.4	季付	商业办公	合同未到期 (2025年11月到期)
901-905、908	1367.57	5.1	4.3	-0.8	季付	商业办公	合同未到期 (2025年1月到期)
906、907	440.46	5.1	4.3	-0.8	季付	商业办公	闲置

大河庄苑房产面积共计 853.29 m²，其中九洲序列产业公司租用 142.17 m²，自住 30.17 m²，对外出租 680.95 m²。九洲后勤房产租赁定租工作小组在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年房产招租底价，具体情况如下：

房产号	租赁面积 (m ²)	2024 年 租金水平 (元/月)	2025 年 拟定租金底价 (元/月)	租金变动 (元/月)	租金 支付 方式	业态要求	备注
3-6-1002	142.17	14000	14000	0	季付	住宅	九洲序列产业公司租用
3-4-1002	142.17	14000	17000	+3000	季付	住宅	闲置
3-6-1101	142.17	17000	17510	+510	季付	住宅	合同未到期 (2025 年 12 月到期)
3-3-1001	142.17	17000	17510	+510	季付	住宅	合同未到期 (2025 年 12 月到期)

长远天地房产面积共计 943 m²，房屋产权性质为住房，

2024 年 9 月开始闲置。九洲后勤房产租赁定租工作小组在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年房产招租底价，具体情况如下：

房产号	租赁面积 (㎡)	2024 年 租金水平 (元/月)	2025 年 拟定租金底价 (元/月)	租金变动 (元/月/㎡)	租金 支付方式	业态要求	备注
A2-20	943	5	4	-1	季付	商业办公 或住宅	闲置

五、租赁期限及租金递增幅度

根据《绵阳市企业国有房产流转监督管理办法》（绵国资委发〔2018〕29 号）第六十九条：“企业房产出租期限一次不宜过长，一般不超过 5 年，特殊情况可以适当延长，但不应超过 10 年。出租期限超过 10 年的房产出租项目，国家出资企业决策后应当向同级国资监管机构书面报告。”的相关规定，结合公司自有和代管房产出租的实际情况，2025 年房产出租合同期限拟定为不超过 5 年。

以合同签订时第一年的价格为基础，次年租金在前一年租金的基础上递增幅度拟定为不低于 3%。

六、承租方选择

（一）公开招租过程中，只有一个符合条件者报名的，可以按实际报价但不能低于招租底价签订租赁协议；若有两个以上符合条件报名的，应按照公开竞价、综合评定、择优选择（参考意向承租方的出价情况、经营项目及经营履历等因素）的原则确定承租方。

（二）原承租方对房产进行了建设改造或投入装饰装修且承租方信用良好的，企业引入投资方附带租赁企业房产的，或下属企业参与公开招租竞价的，在承租面积、价格、支付方式和期限等条件相同情况下具有优先承租权。法律法规对优先承租权另有规定的，从其规定。

七、其他

2025 年合同期内的房产若出现因承租户提前退租或其他不可抗力的因素导致合同终止的情形，确需重新对外招租的，房产招租底价详见附件 3。

- 附件：
1. 四川九洲后勤服务有限责任公司房产出租公告
 2. 四川九洲后勤服务有限责任公司房产出租结果公示
 3. 2025 年合同期内房产明细表
 4. 房产租赁市场调研和 2025 年后勤自有、代管房产出租定价建议
 5. 后勤自有、代管房产周边市场租赁调研确认表

资产经营部

2025 年 1 月 10 日

附件 1

四川九洲后勤服务有限责任公司房产出租公告

序号	集团公司名称	房产所属企业	房产信息				招租信息								备注
			房产名称	房产位置	拟招租经营项目	面积(m²)	招租底价(元/m²/月)	合同签订期限	意向受让方应具备的基本条件	租金递增率	保证金	交易方式	报名方式	企业招租联系人及联系方式	
1															
2															
...															

公告起止日期（挂牌公告期）：XXXX 年 XX 月 XX 日-XXXX 年 XX 月 XX 日

附件 2

四川九洲后勤服务有限责任公司房产出租结果公示

序号	集团公司 名称	房产所属 企业	房产名称	房产位置	出租面积 (平方米)	报价人	最终报价 (元/平方米/ 月)	承租期限	报价排名
1									
2									
...									

公示期: XXXX 年 XX 月 XX 日-XXXX 年 XX 月 XX 日

联系电话: XXXXXXXX

附件 3

2025 年合同期内房产明细表

房产号	租赁面积 (m²)	2025 年 合同租金 (元/月/m²)	2025 年 拟定租金底价 (元/月/m²)	租金 支付 方式	业态要求	备注
九洲一生活区 3 栋 1 号、2 号	73.4	83.08	81.05	季付	商业经营	合同未到期
九洲一生活区 3 栋 3 号、4 号、5 号 (1 楼)	148	77.77	77.77	月付	商业经营	合同未到期
九洲一生活区 3 栋 2 楼	369.4	20.7	20.7	月付	商业经营	合同未到期
九洲一生活区 3 栋 6 号、7 号	130	83.05	81.05	月付	商业经营	合同未到期
九洲一生活区 10 栋 1 号、1+号、3 号、 4-6 号、8-12 号、 17-19 号、21-24 号	404.9	83.05	83.05	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期
九洲一生活区 10 栋 2 号	29.6	98.88	98.88	月付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期
九洲一生活区 10 栋 13 号、14 号	57.4	95.79	95.79	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期
九洲一生活区 10 栋内 1 号	24	32.76	32.76	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 生活区内 不临街
九洲一生活区 26 栋 2 号	27	50.62	59.5	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 门面不规整 异形
九洲一生活区 26 栋 3 号、6 号、16 号	21	50.76	59.5	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 门面不规整 异形
九洲一生活区 26 栋 4 号、5 号、7 号、 8 号、9 号、11 号、 14 号、15 号	189	50.9	59.5	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 门面不规整 异形
九洲一生活区 26 栋 10 号	7	80.34	80.34	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 门面不规整 异形

九洲一生活区 26栋12号、13号	34	50.11	59.5	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 门面不规整 异形
九洲一生活区 27栋1号-7号	150.6	46.17	46.17	季付	商业经营	合同未到期 公交车站遮挡、 有台阶
九洲二生活区 37栋4号、5号A	181.19	21.1	21.1	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 有台阶、面积大、 人流量低
九洲二生活区 37栋5号B-8号	420	18.18	18.18	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 有台阶、面积大、 人流量小、不通风
九洲二生活区 37栋2层1号、2号	264.66	10.3	10.3	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期 内部闲置住房 以仓库形式招租
九洲二生活区 平政一巷	58.25	28.58	28.58	季付	商业经营 (非餐饮类)	合同未到期
九洲三生活区 51栋1层1号	70	81.06	91.43	季付	商业经营	合同未到期
九洲三生活区 51栋1层2号	67.41	103	103	季付	商业经营	合同未到期
九洲三生活区 51栋1层3号、4号	170.37	108.15	108.15	月付	商业经营	合同未到期
九洲三生活区 51栋1层5号、6号	128.15	86.73	91.43	季付	商业经营	合同未到期
五一名都9(B1)栋 1层101号-106号	441	31.52	31.52	月付	商业经营	合同未到期 大面积整租
五一名都9(B1)栋 1层95号-100号	300	31.52	31.52	月付	商业经营	合同未到期 大面积整租
五一名都1(B2)栋 1层1号-12号	655	26.27	26.27	月付	商业经营	合同未到期 大面积整租
五一名都裙楼3号栋 1层14号-18号、 五一名都2(C)栋 1层19号、20号	379	26.27	26.27	月付	商业经营	合同未到期 大面积整租
三鹏广场 3栋、4栋、5栋1层	209.69	31.52	31.52	月付	商业经营	合同未到期 相邻房产基本闲置、 无人经营
36栋1号-16号	179.6	21.1	21.1	季付	商业经营	合同未到期 临建、门面异形

九洲一生活区内小卖部	10	34.67	34.67	季付	商业经营	合同未到期
101综合楼1层1号	14	60.68	60.68	季付	商业经营	合同未到期
101综合楼1层 4号-9号、12号、13号	235.9	60.68	60.68	季付	商业经营	合同未到期
101综合楼 1层10号、11号 (前半部分)	50	60.68	60.68	季付	商业经营	合同未到期
101综合楼 1层10号、11号 (后半部分)	58.5	7.19	7.19	季付	商业经营	合同未到期 拟用作仓库
101综合楼 1层14号-20号 (前段)	307	60.68	60.68	月付	商业经营	合同未到期
101综合楼 1层14号-20号 (中段)	117	9.93	9.93	月付	商业经营	合同未到期
101综合楼 1层14号-20号 (后段)	54.5	7.19	7.19	月付	商业经营	合同未到期 (后段为临时搭建)
101综合楼 2层A区、B区、C区	1551	18.21	18.21	月付	商业经营	合同未到期
101综合楼内配套	60	7.35	7.35	年付	商业经营	合同未到期
101综合楼 3层-7层	7015	8.74	8.74	月付	商业经营	大宗房产 经营酒店
101综合楼裙楼	270	22.99	25	季付	商业经营	合同未到期 人流量小
九洲三生活区 39栋1层	182	21.1	21.1	季付	商业经营	合同未到期 位置偏噪音大
大河庄园 3-4-1001	112	16480	16480	季付	住宅	合同未到期 2027年7月到期
大河庄苑 3-6-1102	142.17	18540	18540	季付	住宅	合同未到期 2027年7月到期

附件 4

房产租赁市场调研和 2025 年后勤自有、代管商铺出租定价建议

根据绵阳市人民政府办公室《关于进一步规范重点领域重要信息公开工作的通知》（绵府办发〔2023〕26 号）、绵阳市国资委《关于印发〈绵阳市市属国有企业经营管理重大事项公开操作指引〉的通知》（绵国资委发〔2023〕38 号）和集团公司关于印发《四川九洲投资控股集团有限公司重大事项公开管理办法（试行）》的通知（九洲集团法审〔2023〕198 号）文件要求，后勤服务公司严格执行出租和定价分离，由综合管理部和资产经营部组成市场价格调研小组进行调研定价，资产经营部执行招租及后续工作。近期，市场价格调研小组对后勤自有、代管门面周边商铺进行实地调研。结合调研，市场价格调研小组定价建议如下：

一、自有资产

（一）跃进路 43 号商铺

跃进路一生活区现有资产包括：3 幢 1 至 2 层商铺，10 幢、26 幢、27 幢 1 层商铺。在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年商铺招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	面积 (m^2)	2024 年	2025 年	租金	备注
			租金水平	拟定租金水平	变动	
			(元/月/ m^2)	(元/月/ m^2)	(元/月/ m^2)	
	九洲一生活区 3 栋 1 号、2 号	73.4	80.66	81.05	0.39	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为调研最高价

跃进路43号商铺						81.05
	九洲一生活区3栋一楼3号、4号、5号	148	75.5	77.77	2.27	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲一生活区3栋2楼	369.4	20.1	20.70	0.60	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增（低于调研平均价的原因为二楼大面积整租）
	九洲一生活区3栋6号、7号	130	80.63	83.05	2.42	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲一生活区10栋1号、3号、4-6号、8-12号、17-24号	362.6	80.63	83.05	2.42	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲一生活区10栋1+号	12	80.63	83.05	2.42	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲一生活区10栋7号、15号、16号、20号	171.1	80.63	81.05	0.42	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为调研最高价 81.05
	九洲一生活区10栋2号	29.6	96	98.88	2.88	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲一生活区10栋13号、14号	57.4	93	95.79	2.79	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲一生活区10栋内1号	24	31.81	32.76	0.95	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增（低于调研平均价的原因为门面在生活区内，不临街）
	九洲一生活区26栋1号、2号	54	49.14	59.50	10.36	1. 调研平均值 59.50 2. 拟定价为调研平均值（门面异形、不规则）
	九洲一生活区26栋3号、6号、16号	21	49.28	59.50	10.22	1. 调研平均值 59.50 2. 拟定价为调研平均值（门面异形、不规则）
	九洲一生活区26栋4号、5号、7号、8号、9号、11号、14-15号	189	49.42	59.50	10.08	1. 调研平均值 59.50 2. 拟定价为调研平均值（门面异形、不规则）
	九洲一生活区26栋10号	7	78	80.34	2.34	1. 调研平均值 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增（门面异

						形、不规则)
	九洲一生活区 26 栋 12 号、13 号	34	48.65	59.50	10.85	1. 调研平均值 59.50 2. 拟定价为调研平均值 (门面异形、不规则)
	九洲一生活区 27 栋 1 号-8 号	195.6	44.82	46.16	1.34	1. 调研平均值 59.50 2. 拟定价为三年期合同， 每年按 3% 递增 (低于调研 平均价的原因因为门面被公 交车站遮挡，门面外有台 阶)

(二) 平政一巷 4 号 37 栋商铺

平政一巷 4 号二区 37 栋商铺 (由住房改造) 面积共计 865.85 m²。在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年商铺招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	面积 (m ²)	2024 年	2025 年	租金	备注
			租金水平	拟定租金水平	变动	
			(元/月/ m ²)	(元/月/m ²)	(元/月/m ²)	
平政一巷 4 号 37 栋商铺	九洲二生活区 37 栋 4 号、5 号	181.19	20.4	21.01	0.61	1. 调研平均值 28.10 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因因为门面大、有台阶、人流量低)
	九洲二生活区 37 栋 5 号-8 号	420	17.65	18.18	0.53	1. 调研平均值 28.10 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因因为门面大、有台阶、人流量低、不通风)
	九洲二生活区 37 栋 2 层 1 号、2 号	264.66	10	10.30	0.30	1. 调研平均值 28.10 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是门面为内部闲置住房，以仓库形式招租)
	九洲二生活区平政一巷	58.25	27.75	28.58	0.83	1. 调研平均值 28.10 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增

（三）滨江路 11 号 51 栋商铺

滨江路 11 号 51 栋一至二层商铺面积共计 1025.93 m²，其中二层为整租。该处商铺比较周边其他楼盘商铺在新旧程度上有差距，在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年商铺招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	面积 (m ²)	2024 年	2025 年	租金	备注
			租金水平	拟定租金水平	变动	
			(元/月/ m ²)	(元/月/m ²)	(元/月/m ²)	
滨江路 11 号 51 栋商铺	九洲三生活区 51 栋 1 层 1 号	70	78.7	91.43	12.73	1. 调研平均值 91.43 2. 拟定价为调研平均值
	九洲三生活区 51 栋 1 层 2 号	67.41	100	103.00	3.00	1. 调研平均值 91.43 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲三生活区 51 栋 1 层 3 号、4 号	170.37	105	108.15	3.15	1. 调研平均值 91.43 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	九洲三生活区 51 栋 1 层 5 号、6 号	128.15	84.2	91.43	7.23	1. 调研平均值 91.43 2. 拟定价为调研平均值
	九洲三生活区 51 栋 2 层	590	22.27	22.27	0.00	1. 调研平均值 91.43 2. 合同到期重新招租，拟定价为 2024 年合同价（低于调研平均价的原因是二楼大面积整租）

（四）五一名都商铺

五一名都商铺位于平政一巷 28 号，面积共计 1775 m²，租赁用途为经营餐饮和茶楼，均为大面积整租，空置成本较高，加之所处地理位置相对较偏。在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年商铺招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	面积	2024 年	2025 年	租金	备注
----	-----	----	--------	--------	----	----

		(m ²)	租金水平	拟定租金水平	变动	
			(元/月/m ²)	(元/月/m ²)	(元/月/m ²)	
五一名都商铺	五一名都 9 (B1) 栋 1 层 101 号-106 号	441	30.6	31.52	0.92	1. 调研平均值 28.10 (五一名都属于平政一巷, 参考平政一巷调研数据) 2. 拟定价为三年期合同, 每年按 3% 递增
	五一名都 9 (B1) 栋 1 层 95 号-100 号	300	30.6	31.52	0.92	1. 调研平均值 28.10 (五一名都属于平政一巷, 参考平政一巷调研数据) 2. 拟定价为三年期合同, 每年按 3% 递增
	五一名都 1 (B2) 栋 1 层 1 号-12 号	655	25.5	26.27	0.77	1. 调研平均值 28.10 (五一名都属于平政一巷, 参考平政一巷调研数据) 2. 拟定价为三年期合同, 每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是大面积整租)
	五一名都裙楼 3 号栋 1 层 14 号-18 号、2 (C) 栋 1 层 19 号、20 号	379	25.5	26.27	0.77	1. 调研平均值 28.10 (五一名都属于平政一巷, 参考平政一巷调研数据) 2. 拟定价为三年期合同, 每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是大面积整租)

(五) 安昌西路 9 号 36 栋商铺及三鹏广场商铺

三鹏广场商铺面积共计 209.69 m², 为整体出租, 地理位置偏僻, 临垃圾房, 疫情封控至今周边空置商铺增多; 安昌西路 9 号 36 栋商铺面积共计 179.6 m², 房屋结构异形且面积较小, 门外遮挡物较多。在市场调研的基础上, 综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素, 综合拟定 2025 年商铺招租底价, 具体情况如下:

位置	房产号	面积 (m ²)	2024 年	2025 年	租金	备注
			租金水平	拟定租金水平	变动	
			(元/月/m ²)	(元/月/m ²)	(元/月/m ²)	

安昌西路9号36栋商铺及鹏场商铺	三鹏广场3栋、4栋、5栋1层	209.69	30.6	31.52	0.92	1. 调研平均值 30.29 1. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增（低于调研平均价的原因是相邻商铺空置）
	36 栋 1 号-16 号	179.6	20.4	21.01	0.61	1. 调研平均值 30.29 1. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增（低于调研平均价的原因是门面为临时搭建、异形）

二、代管资产

（一）跃进路 43 号子弟校小卖部、高新区绵兴东路 68 号 101 综合楼商铺、124 单身公寓和打包工程、幼儿园及 39 栋 1 层商铺。

跃进路 43 号子弟校小卖部位于小区内部，面积 10 m²；高新区 101 综合楼商铺面积共计 9780.6 m²，建成年代较长，与周边商铺相比较为老旧；124 单身公寓和打包工程、幼儿园共计面积 2428 m²，出租给九洲序列产业公司，不纳入公开招租范围。在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年资产招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	面积 (m ²)	2024 年	2025 年	租金	备注
			租金水平	拟定租金水平	变动	
			(元/月/ m ²)	(元/月/m ²)	(元/月/ m ²)	
	九洲一生活区内小卖部	10	33.66	34.67	1.01	1. 调研平均价 59.50 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增（低于调研平均价的原因是门面在生活区内，不临街）
	综合楼（青少年活动中心）	993	7	7.00	0.00	拟九洲序列产业公司租用

跃进路43号子弟校小卖部、高新区锦兴东路68号101综合楼商铺、124单身公寓和打包工程、幼儿园及39栋1层商铺	101 综合楼 1 层 1 号	14	58.91	60.68	1.77	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增
	101 综合楼 4 号-9 号、12 号、13 号	235.9	58.91	60.68	1.77	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增
	101 综合楼 1 层 2 号、3 号	47.9	53.02	60.68	7.66	1. 调研平均价 59.16 2. 闲置中，拟定价为周边门面价
	101 综合楼 1 层 10 号、11 号	50	58.91	60.68	1.77	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增
		58.5	6.98	7.19	0.21	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是门面为后半部分，拟用作仓库)
	101 综合楼 1 层 14 号-20 号	307	58.91	60.68	1.77	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增
		117	9.64	9.93	0.29	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是门面为中段部分，拟用作仓库)
		54.5	6.98	7.19	0.21	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是门面为后半部分，为临时搭建)
	101 综合楼 2 层 A 区 (凤凰花足浴中心)	1071	17.68	18.21	0.53	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是二楼大面积整租)
	101 综合楼二楼 B-C 区 (信胖哥羊肉汤锅)	480	17.68	18.21	0.53	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是二楼大面积整租)
	101 综合楼 3 楼-7 楼 (圣丰酒店)	7015.00	8.49	8.74	0.25	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3% 递增 (低于调研平均价的原因是门面为大宗房产，用于酒店经营)

101 综合楼裙楼 (晨诺冰佳电动车经营部)	270	22.32	25	2.68	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为调研最低价 (低于调研平均价的原因是人流量小)
101 综合楼内配套	60	7.14	7.35	0.21	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同, 每年按 3%递增 (低于调研平均价的原因是门面为幼儿园厨房)
101 停车场		8000 元/年	8000 元/年		酒店配套
124 高新区单身公寓	565	15	15	0.00	九洲序列产业公司租用
124 高新区搬迁门面(打包工程)	1326	20	20	0.00	九洲序列产业公司租用
高新区幼儿园	537	7	23	16.00	1. 调研平均价 59.16 2. 低于调研平均价原因是门面原为九洲序列产业公司租用, 2025 年拟对外招租, 并且位置偏、人流量小
九洲三生活区 39 栋 1 层	182	20.4	21.01	0.61	1. 调研平均价 59.16 2. 拟定价为三年期合同, 每年按 3%递增 (低于调研平均价原因是门面位于生活区内)

(二) 北京代管资产

嘉华大厦房产面积共计 7232.03 m², 其中九洲序列产业公司租用 1808 m² (不纳入公开招租范围), 对外出租 5576.15 m²。北京地区受疫情后经济萧条的影响, 写字楼市场租赁价格低迷, 周边相似类型房屋租赁价格呈下降趋势。在市场调研的基础上, 综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素, 综合拟定 2025 年资产招租底价, 具体情况如下:

位置	房产号	2024 年	2025 年	租金	备注
		租金水平	拟定租金水平	变动	
		(元/天/m ²)	(元/天/m ²)	(元/天/m ²)	

嘉华大厦	701-708	5	4.3	-0.7	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降 4. 九洲序列公司租用
	801	5.1	4.3	-0.8	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	802、803	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 闲置中，拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	804A	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	804B	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	805	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	806	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 闲置中，拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	807	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 闲置中，拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降

	808	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降（2024 年闲置）
	1001	6	4.3	-1.7	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	1002	6	4.3	-1.7	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	1004	5.4	4.3	-1.1	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	1005、 1008	6	4.3	-1.7	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	1006、 1007	6	4.3	-1.7	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	1003	4.7	4.3	-0.4	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
	901-908	5.1	4.3	-0.8	1. 调研平均价 3.61 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加（其中 906、907 闲置中） 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降

大河庄苑房产面积共计 853.29 m²，其中九洲序列产业公司租用 284.34 m²，对外出租 538.68 m²，自住 30.27 m²。在市场

调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年资产招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	2024 年	2025 年	租金	备注
		租金水平	拟定租金底价	变动	
		(元/月)	(元/月)	(元/月)	
大河庄苑	3-4-1001	16000	16480	480	1. 调研价 13000 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	3-6-1002	14000	14000	0	1. 调研价 13000 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 九洲序列产业公司租用
	3-6-1102	18000	18540	540	1. 调研价 13000 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增
	3-4-1002	14000	17000	3000	1. 调研价 13000 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 闲置
	3-6-1101	17000	17510	510	三年期合同，每年按 3%递增
	3-3-1001	17000	17510	510	1. 调研价 13000 2. 拟定价为三年期合同，每年按 3%递增

长远天地房产面积共计 943 m²，2024 年 9 月前由九洲序列产业公司租赁，现已退租处于空置状态。在市场调研的基础上，综合考虑市场供需、房产的实际情况及功能布局安排等因素，综合拟定 2025 年资产招租底价，具体情况如下：

位置	房产号	2024 年	2025	租金变动	备注
		拟定租金水平 (元/天/ m²)	拟定租金水平 (元/天/m²)	(元/天/m²)	

长远天地	A2-20	5	4	-1	1. 调研价平均价 3.58 2. 拟定价为根据周边房产租赁价适当增加 3. 低于 2024 年拟定价原因为市场行情不景气，周边相似类型门面租赁价格下降
------	-------	---	---	----	---

附件：1. 后勤自有、代管门面周边商铺市场租赁调研价格表（2024 年 12 月 14 日）

2. 后勤自有、代管门面周边商铺市场租赁调研价格表（2024 年 12 月 14 日）网上

综合管理部
2025 年 1 月 9 日

附件 1

后勤自有、代管门面周边商铺市场租赁调研价格表（2024 年 12 月 14 日）

地点（周边）	地址/店名	面积（m²）	月/平方米（元）	年租金（元）	备注
跃进路 43 号商铺	跃进路 107（熊记蓝天时装）	25	60.00	18000	二区对面门面
	跃进路 105 号（伟志通讯）	13.26	62.85	10000	临时搭建物
	长虹跃进路 5 号 37-38 门面（口口香炸串）	9.87	81.05	9600	长虹门面
	长虹大道中段 68 号（楚家刀）	15	80.00	14400	九洲线缆所有
	长虹大道中段 64-2（标榜美发用品商行）	28	80.00	26880	
	长虹大道中段 60-6（碳烤脆皮五花）	23	65.22	18000	长虹门面
	长虹大道中段 48-16（顺风五金）	24	62.50	18000	
	阳三锁	28.5	42.11	14400	门头 5 平方 100 元/平方，内部 23.5 平方 30 元/平方
	陈皮匠	29.5	50.00	17700	
	九妹羽绒服	20	55.00	13200	
	手机快修	15.33	45.66	8400	门头 4 平方 90 元/平方，内部 11.33 平方 30 元/平方
	众品服装	20	35.00	8400	
	佳宜广告	20	60.00	14400	
	兮、美学（街对面）	37	67.57	30000	
	诱惑时尚（街对面）	37	45.05	20000	
	刻章（街对面）	10	60.00	7200	

平政一巷 4 号 37 栋商铺	平政一巷 6 号（星星时装店）	20	25.00	6000	临时搭建物
	平政一巷 9 号附 3 号（跃辉副食店）	25	26.67	8000	二区对面门面
	平政一巷 28 号附 1 号（泓乐九号休闲会所）	280	35.71	120000	五一广场转角处
	平政一巷 28 号 2 号（1018 浴足堂）	60	25.00	18000	背街门面
滨江路 51 栋	滨江路 9 号附 2 号（思途佳鞋店）	70	92.86	78000	未营业、待转租
	滨江路 10 号附 1 号（东方龙美发）	72	90.00	78000	
安昌西路 9 号 36 栋商铺及三鹏广场商铺	安昌西路 17-17（何杨蛋挞）	130	23.08	36000	未营业、待转租，含库房
	安昌西路 17-15（阿尔法快印）	80	37.50	36000	
	三鹏广场（龙湖粥王）				空租
	三鹏广场（清欢酒馆）				无人
高新区绵兴东路 68 号 101 综合楼商铺、124 单身公寓和打包工程、幼儿园及 39 栋 1 层商铺	绵兴路 64-16（体育彩票）	40	62.50	30000	长虹干道 3536 外面
	绵兴路 64-15（过桥米线）	60	41.67	30000	
	双碑中街 54-14（美瞳美甲）	26.87	67.00	21600	608 小区街对面
	双碑中街 54-13（盲人按摩）	35.71	70.00	30000	
	双碑中街（花柒鲜花店）	21	90.00	22680	九洲线缆转租
	双碑中街（曼天雨服饰店）	21	90.00	22680	
	绵兴东路 68-31（粮芯农业）	80	41.25	30000	九洲保代
	绵阳军盛被装户外商贸部	60	45.00	32400	
	双倍中街金匙小区 55-6 号（金鸽智能安全锁）	30	55.00	20000	

	新川首座酒店	250	25.00	75000	
	绵阳铜川测绘仪器	55	63.40	42000	
北京房产（嘉华大厦）	北京华夏科技大厦	619.7	148.46	1104000	简装，不带办公桌椅
	北京科实大厦	125	106.40	159600	精装，带办公桌椅
	北京中关村软件园互联网创新中心	677.19	121.68	988800	精装，不带办公桌椅
	北京金融科贸大厦	120	75.00	108000	精装，不带办公桌椅
	北京上地大厦	130	90.00	140400	精装，带办公桌椅
北京房产（大河庄苑）	北京西屋国际	95	136.84	156000	简装
北京房产（长远天地）	北京维亚大厦	59	94.92	67200	简装，不带办公桌椅
	北京神州数码大厦	300	120.00	432000	精装，带办公桌椅

附件 2

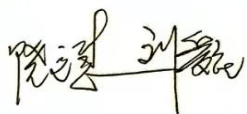
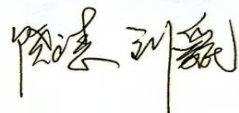
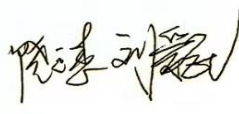
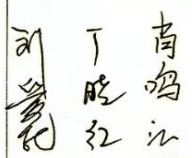
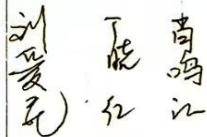
后勤自有、代管门面周边商铺市场租赁调研价格表（2024 年 12 月 14 日）

地点（周边）	地址/店名	面积（m²）	月/平方米（元）	年租金（元）	备注
跃进路 43 号商铺	跃进路 48 号美容养生馆（1958 商圈）	50	100.00	60000	58 同城搜索
	长虹国际城临街旺铺	54	86.48	56040	58 同城搜索
平政一巷 4 号 37 栋商铺	平政一巷靠五一广场（百草御足坊）	70	33.50	28140	58 同城搜索
滨江路 51 栋	滨江路凤凰城	40.45	98.39	47760	58 同城搜索
安昌西路 9 号 36 栋商铺 及三鹏广场商铺	安昌桥头通安巷	58	56.90	39600	58 同城搜索
高新区绵兴东路 68 号 101 综合楼商铺、124 单 身公寓和打包工程、幼 儿园及 39 栋 1 层商铺	虹苑路	20	120.00	28800	58 同城搜索
	双碑中街	31.6	54.91	20820	58 同城搜索
北京房产（嘉华大厦）	北京嘉华大厦	251	104.91	316000	58 同城搜索
	北京嘉华大厦	239	144.00	412992	个人产权，中介加微信咨询
	北京嘉华大厦	200	135.00	324000	电话咨询中介
	北京嘉华大厦	156	129.00	241488	电话咨询中介
北京房产（大河庄苑）	北京大河庄苑（精装两居）	57.66	130.07	90000	58 同城搜索
	北京大河庄苑（精装 1 居）	45	143.52	77500	58 同城搜索
	北京大河庄苑	142.17	179.36	306000	电话咨询中介
	北京大河庄苑	142.17	168.81	288000	电话咨询中介

北京房产（长远天地）	北京长远天地大厦	1000	135.00	1620000	58 同城搜索
	北京长远天地大厦	309.67	135.00	501665.4	电话咨询中介
	北京长远天地大厦	115.2	138.80	191877.12	电话咨询中介

附件 5

后勤自有、代管房产周边市场租赁调研确认表

调研时间	调研地点	调研方式	参与人员	确认签字
2024.12.03	双碑中街、 锦兴东路	实地、线上	饶运慧 刘爱民	
2024.12.05	36 栋、一区、二区	实地、线上	饶运慧 刘爱民	
2024.12.06	三区、三鹏广场	实地、线上	饶运慧 刘爱民	
2024.12.12	36 栋、一区、二区、 三区、三鹏广场	实地、线上	刘爱民 肖鸣江 丁晓红	
2024.12.18	双碑中街	实地、线上	刘爱民 肖鸣江 丁晓红	
2024.12.10	北京嘉华大厦、大河 庄苑、长远天地	线上	饶运慧 刘爱民	