关于对《关于新兴园综合商业楼运营项目招标文件的答疑函》的回复函

致：各潜在投标人

关于新兴园综合商业楼运营项目（项目编号：SHKG2026009）的招标文件，东莞市松山湖工业发展有限公司（以下简称“招标人”）及中昕国际项目管理有限公司（以下简称“招标代理机构”）于近期收到部分潜在投标人提出的疑问，为保障招标工作的公开、公平、公正，确保各投标人能准确理解招标文件并合理编制投标文件，现就相关疑问统一作出书面澄清与答复，

问题 1：关于租赁保证金的计取基数、比例

招标文件投标人须知前附表第 34 条约定，租赁保证金为中标人八年（不包含免租期）租赁期内全部租金总额（含递增及附加费）的 5%。按该项约定测算，八年租期共计 88 个月，5%的比例静态折算约相当于 4.4 个月租金；若计入租金递增及附加费，实际金额还将高于该水平。而商业物业租赁市场通行的保证金标准为 2 个月租金，即通常所称“押二付一”，本条款约定的保证金规模约为该通行标准的 2.2 倍。

我方理解，租赁保证金的性质是为出租人提供履约担保，而非预付租金，其规模应与履约风险相当。以八年租金总额为基数计取，实质是按合同期内全部应收租金设定担保，已超出履约担保的必要限度，并将形成大额资金占用。该项保证金需在签约阶段缴付，直接占用项目前期运营资金，其资金成本最终将传导至租金承受能力、招商政策与开业期运营投入，与贵方选择长期稳定运营主体的目标并不完全一致。

据此，恳请贵方考虑以下列方式之一予以调整：一是将租赁保证金调整为 2 个月租金，并明确以首个租赁年度月租金为计取基数；

回复：

本项目租赁期长达 8 年的整体商业运营项目，不同于常规的短期租赁，以八年期全部租金总额的 5%计取，是我方基于项目长周期运营风险防控、保障国有资产安全、并约束中标人严格履行整体运营及物业维护义务而设定的履约担保机制。经我方审慎评估，维持原招标文件“投标人须知前附表第 34 条”约定，不作调整。

问题 2：关于附加选项空间（选项 A、选项 B）的场地条件

招标文件设置选项 A（多功能篮球场）与选项 B（景观休闲绿地），该两处空间均

需经二次施工方可形成经营或景观功能。据现场踏勘，该两处场地目前尚不具备场地整平及通水、通电、道路硬化条件。按商业物业交付的一般惯例，场地应达到“三通一平”，即通水、通电、通路及场地平整，属出租方的交付义务。恳请贵方明确：该两处空间是否由贵方在合同签订前或进场前完成场地整平与通水、通电、道路硬化，并明确完成时间节点。

回复：

选项 A（多功能篮球场）：场地原为平地，与招商主体建筑高差不大；与园区路面存在部分高差，可忽略不计，不影响基本使用。

选项 B（景观休闲绿地）：该场地与招商主体外围停车场存在约 20cm 左右的高差。若中标人选择该选项，招标人可以负责对该场地完成基本平整工作，如涉及其他改造或装修的施工均由中标单位自行负责并承担相关费用。

交付原则：根据《招标文件》《第四章 用户需求书》技术需求明细第 1.2 条及第 1.3 条“★投资风险告知”，附加选项空间均按交付时的现状予以租赁。投标人须在投标前自行实地踏勘，投标即视为完全知悉并认可场地全部现状及风险。

问题 3：关于综合商业楼门前垃圾站的迁移与过渡改造

综合商业楼主入口处现设有垃圾站。该设施紧邻项目主要展示界面与客流导入动线，其日常作业产生的异味、蚊蝇、渗滤液以及清运车辆占道停放，直接影响项目整体形象与商业氛围；对餐饮、零售等对环境敏感度较高的业态而言，还将构成招商落位与卫生管理的实质性障碍。按现有条件，我方难以通过内部管理措施消除上述影响。

恳请贵方明确：一是该垃圾站能否在交付前迁移至非临街的侧后位置，并明确迁移完成时间；二是上述事项的完成时间能否作为租金起算日或免租期安排的考量因素。

回复：

如中标人需要迁移，预计合同签订后两个月内完成，由招标人将该垃圾站移至招商标的的区域外。自场地交付后，招商主体区域内的日常垃圾收集与处理工作，由中标方自行负责（须符合《附件二 物业管理考核表》中“环境卫生”的相关考核标准）。

根据《商务需求明细》第 2 条约定，自合同签订之日起已给予中标人 8 个月免租期，该期限已综合考量了项目现状及前期改造难度。该垃圾站迁移事项的完成时间，不作为租金起算日顺延或免租期额外延长的考量因素。

问题 4：关于屋面通信信号塔的迁移

项目屋面现设有通信信号塔，该设施涉及站址租赁合同、设备产权归属以及运营商网络覆盖的调整，拆除或迁移须经产权方与运营商（或铁塔公司）协商并办理相应审批。其现状直接影响屋面可用面积、设备布置与结构荷载：屋面空调室外机、排烟设施、屋面广告位以及后续可能实施的分布式光伏，均需避让其占用范围；基站设备的加装亦可能影响屋面防水保修责任的界定。

此外，在招商实践中，部分品牌租户，尤其是餐饮、亲子及教育培训类业态，对毗邻通信基站的物业存在顾虑。该设施若保留在屋面显著位置，可能对招商谈判与租金水平形成不利影响。

恳请贵方明确：一是该信号塔及配套机房的产权归属与租赁关系、站址合同期限；二是能否在交付前完成迁移，迁移的实施主体、费用承担与预计完成时间；三是如暂不具备迁移条件，能否提供站址合同、屋面结构荷载与防水现状资料，并明确屋面使用边界，包括可用区域范围、荷载限值与防水责任划分；四是基于上述限制，租金水平是否作相应调整。

回复：

根据《招标文件》项目概况及计租面积（建筑主体面积约 5969 平方米）设定，招商主体的天面（屋面）未包含在本次招租范围及计租面积内。该信号塔及配套机房属既有设施，其站址租赁关系及相关产权事宜由招标人负责处理。

关于迁移实施主体及时间安排

为优化空间利用，招标人计划将该信号塔移动至天面的角落位置，迁移工作的实施主体为招标人，费用由招标人承担。迁移工作预计在 2027 年 2 月份完成。

关于荷载限值与防水责任划分

荷载限值：依据《招标文件》《第四章 用户需求书》技术需求明细第 1.4 条“★房屋交付条件”，招标人将在房屋交付前委托专业检测机构对主体结构质量进行鉴定，确保房屋达到交付标准。中标人在后续运营中（如利用屋面其他区域加装空调外机、排烟设施等），须严格遵守建筑原有的结构设计荷载限值。若需加装超重设备，按《合同格式》附件 1 第十七条约定，由中标人自行出资进行结构安全验算并承担加固费用。

防水责任：明确因信号塔迁移施工直接导致的天面结构或防水破损，由招标人负责恢复并承担相关费用。除此之外，根据《合同格式》附件 4《租赁房屋及附属设施维修责任划分表》，中标人因自身装修、加装设备或使用不当导致渗漏水的，由中标人自行维修并承担赔偿责任。

鉴于天面本不在本次出租范围（租金计算基数不含天面），且《招标文件》已明确项目按现状交付。因此，本项目租金底价及投标报价，不因信号塔的保留、位置调整或迁移而作任何下调。请投标人自行消化该设施带来的影响，合理规划内部及屋面可用空间。

问题 5：关于天然气接驳口引入项目内

据现场踏勘，天然气接驳口现位于项目外，尚未接入项目范围内，项目内部亦未见燃气表前设施。该条件不明确，我方无法确定餐饮业态规模、品牌落位及相应投资。

恳请贵方明确：一是燃气引入点的确切位置与设计容量，以及贵方是否已取得燃气经营企业的容量批复与相关报建许可；二是能否由贵方协调燃气经营企业将接驳口引至项目内并完成表前设施，明确完成时间节点。

回复：

招标人仅承担天然气市政主管道接入至新兴园园区红线边界的工程及费用。

从园区燃气接驳点至招商主体楼（综合楼）及综合楼内部管道的接驳工程（含设计、报建、施工、材料及表前/表后设施等）及全部费用，均由中标人自行承担。请投标人在业态规划及测算时充分考虑此项接驳成本及报批风险。

特别说明

本答疑回复文件为《招标文件》的重要组成部分。若本回复内容与《招标文件》原内容有冲突之处，以本回复内容为准；本回复未涉及的其他事项，仍按原《招标文件》执行。请贵司据此调整并编制投标文件。

招标人：东莞市松山湖工业发展有限公司

代理机构：中昕国际项目管理有限公司

日期：2026 年 1 月 3 日