

松山湖机器人智能产业园 招商策略机制流程模式

Songshan Lake Robot Intelligent Industrial Park: Customization of Investment Promotion Strategy Mechanism
and Investment Promotion Escort Model

评估价格

APPRAISAL PRICE

租金评估单价在45-65元/m²/月

序号	估价对象	拟出租用途	房屋所在/房屋总层数	拟出租面积 (m²)	评估单价 (元/平方米·月)	业态
1	6号宿舍楼-6-101	办公	1层/17层	463.7	25	办公
2	7号宿舍楼-7-104	办公	1层/17层	442.6	25	办公
3	7号宿舍楼-7-108	商业	1层/17层	104.37	50	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
4	7号宿舍楼-7-109	商业	1层/17层	103.75	65	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
5	7号宿舍楼-7-110	商业	1层/17层	60.98	55	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
6	7号宿舍楼-7-111	商业	1层/17层	100.58	50	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
7	7号宿舍楼-7-112	商业	1层/17层	45.14	55	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
8	8号宿舍楼-8-101	商业	1层/17层	77.59	60	咖啡 轻餐
9	9号宿舍楼-9-101	商业	1层/17层	86.58	60	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
10	9号宿舍楼-9-102	商业	1层/17层	119.87	50	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
11	9号宿舍楼-9-103	商业	1层/17层	120.09	50	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
12	9号宿舍楼-9-104	商业	1层/17层	119.92	50	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
13	9号宿舍楼-9-105	商业	1层/17层	21.60	55	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
14	9号宿舍楼-9-106	商业	1层/17层	61.07	60	零售、烘焙、茶饮、咖啡类
15	8号宿舍楼-8-102	商业	1层/17层	454.54	50	品牌高端中餐
16	9号宿舍楼-9-107	商业	1层/17层	78.92	60	品牌连锁西餐厅
17	9号宿舍楼-9-108	商业	1层/17层	80.16	60	
18	6号宿舍楼-6-102	商业	1层/17层	83.21	50	
19	6号宿舍楼-6-103	商业	1层/17层	83.21	50	
20	6号宿舍楼-6-104	商业	1层/17层	79.96	50	休闲娱乐及便民服务类
21	6号宿舍楼-6-105	商业	1层/17层	81.56	50	休闲娱乐及便民服务类
22	6号宿舍楼-6-106	商业	1层/17层	60.52	50	休闲娱乐及便民服务类
23	7号宿舍楼-7-101	商业	1层/17层	35.23	55	休闲娱乐及便民服务类
24	7号宿舍楼-7-102	商业	1层/17层	101.81	45	休闲娱乐及便民服务类
25	7号宿舍楼-7-103	商业	1层/17层	147.78	45	休闲娱乐及便民服务类
26	7号宿舍楼-7-105	商业	1层/17层	109.60	45	
27	7号宿舍楼-7-106	商业	1层/17层	194.43	45	健身房预留
28	7号宿舍楼-7-107	商业	1层/17层	92.52	50	健身房预留

业态租金

BUSINESS LOCATION ARRANGEMENT

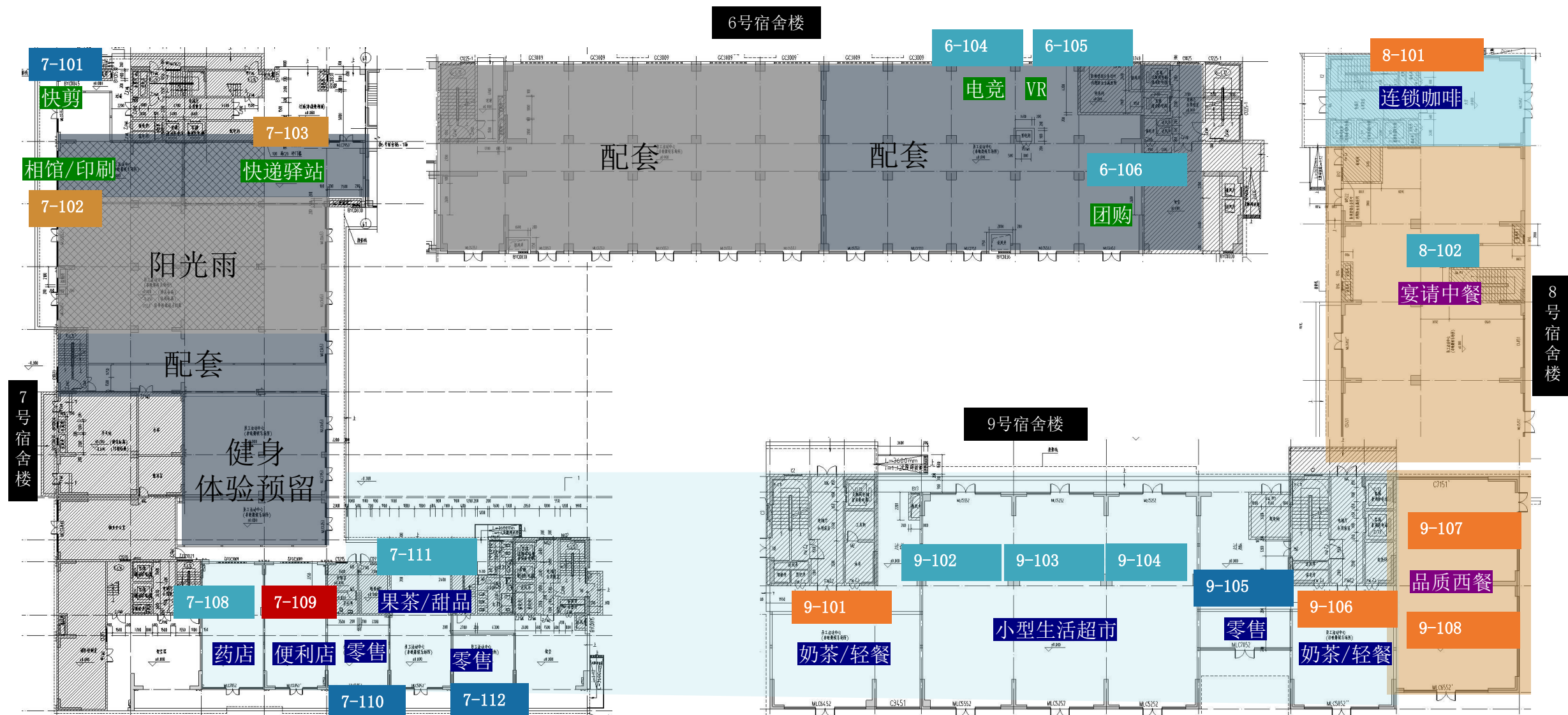
评估单价65元/㎡/月

评估单价:60元/㎡/月

评估单价:55元/㎡/月

评估单价:50元/㎡/月

评估单价:45元/㎡/月



固定业态定价

FIXED BUSINESS MODEL PRICING

业态	数量	可选铺位	拟出租面积（㎡）	租金底价（元/平方米·月）
品牌中餐	1	8号宿舍楼-8-102	454.54	50
连锁西餐	1 (合并面积： 159.08㎡)	9号宿舍楼-9-107	78.92	60
连锁西餐		9号宿舍楼-9-108	80.16	60
便利店	1	7号宿舍楼-7-109	103.75	65
生活超市	1 (合并面积： 359.88㎡)	9号宿舍楼-9-102	119.87	50
		9号宿舍楼-9-103	120.09	50
		9号宿舍楼-9-104	119.92	50
连锁咖啡	1	8号宿舍楼-8-101	77.59	60
奶茶店	2	9号宿舍楼-9-101	86.58	60
		9号宿舍楼-9-106	61.07	60
药店	1	7号宿舍楼-7-108	104.37	50
快剪	1	7号宿舍楼-7-101	35.23	55

定价参考

PRICING BASIS

本次固定业态租金定价为**45-65元/m²/月**

固定业态本项目评估底价整体持平或稍低周边同类业态的市场租金，符合培育期“让利招商、保品质”策略。

固定业态	底价 (元/m²·月)	调研修正后参考区间 (元/m²·月)	备注说明
便利店	65	55-70	便利店租金区间较宽，本项目底价处于中位 对品牌连锁有较大吸引力
品牌高端中餐	50	40-60	周边餐饮类租金跨度大，优质临街铺位普遍60-150元。 但为培育期让利，也为后期租金递增留有空间
品牌连锁西餐	60	45-65	
连锁咖啡	60	55-70	咖啡品牌对昭示性要求高，参考周边优质铺位55-70元。
奶茶店	60	50-70	奶茶店依赖年轻客群，周边类似业态租金约50-70元。
生活超市	50	50-65	生活超市面积较大，定价为培育期让利，也为后期租金递增留有空间
药店	50	42-50	药店为低频刚需，租金敏感度高。参考周边中等水平，本项目50元 底价合理，低于周边部分零售业态
快剪	55	45-60	快剪利润薄，客单周转频次快，周边同类服务租金普遍不高于60元。

资质审核

ATTACHMENT

承诺函

涵盖内容

一、信用承诺

投标单位（投标人）无失信被执行人记录，无与国企物业违约记录。如存在上述情况，业主有权取消资格并没收保证金。

二、保证金及违约承诺

投标单位（投标人）无条件接受报名保证金（5万元）、竞拍保证金（按底价3个月租金）、履约条款，以及业态变更罚则、清退条款。

三、专项经营承诺

投标单位（投标人）承诺遵守招标文件及租赁合同中针对本业态的所有专项经营限制（排烟、营业时间、门前三包等），自行承担改造费用及责任。如违反任一项，业主有权依据合同约定进行处罚（包括但不限于罚款、停业整顿、清退等）。

四、业态合规 | 装修投资 | 营业时间 | 活动配合 | 专项业态承诺

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

1. 便利店

租金底价：65元/m²/月

业态落位：7-109

业态面积：103.75m²

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① **材料虚假**：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② **授权不一**：中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ **承诺不落地**：签约后拒不履行装修、24h营业等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

➤ 专项运营条款（合同履行期）

- ① **营业时间与承诺**：非24小时营业，或取消鲜食热食供应连续超7天，业主警告3次不改，解除合同、没收保证金。
- ② **商品安全**：销售过期食品被市场监管部门查实，解除合同、没收保证金。

项目	便利店
排他与竞争规避	
数量上限	1家
品牌层级	全国连锁门店≥3000家；以CCFA《2026年中国便利店T100》为依据
排他说明	①严禁擅自改为非便利店业态（如小卖部、杂货铺）；②严禁私自转租、分租或变相转租
经营限制条件	
排烟限制	无油烟（微波炉、关东煮、蒸包允许）
营业时间	24h或设置24h无人售卖机覆盖夜间时段
装修标准	按品牌最新标准旗舰店装修，门头亮化，内部明亮整洁；货架、收银台、冷热饮设备齐全；须符合品牌统一形象要求。
门前三包	无烟头、无纸屑、无占道堆货

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

1. 便利店

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥2年	营业执照
2	注册资本	≥50万元	营业执照
3	业态合规	①严禁擅自改为非便利店业态（如小卖部、杂货铺）；②严禁私自转租、分租或变相转租	业态承诺函
4	品牌/资质	全国连锁门店≥3000家 须提供食品经营许可证（含热食）	品牌门店数以《2026年中国便利店T100》为依据 食品许可证
5	经营能力	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（不少于3年）	租赁合同/照片/门店地址/社保记录等 过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺（硬装要求）	承诺单方投资≥1500元/m²	承诺函
7	历史形象	提供现有最新版本门店照片	照片
8	营业时间承诺	24h或设置24h无人售卖机覆盖夜间时段	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次街区活动	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

2. 品牌高端中餐

租金底价：**50元/m²/月**

业态落位：**8-102**

业态面积：**454.54 m²**

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① **材料虚假**：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② **授权不一**：中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ **承诺不落地**：签约后拒不履行装修投资、包厢配置、排烟改造等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

➤ 专项运营条款（合同履行期）

- ① **内容品质**：发生食品安全事故被市场监管部门处以处罚，或消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- ② **营业状态与形象**：门头或室内设计严重偏离效果图，且拒不整改，解除合同、没收保证金。
- ③ **持续经营能力**：无故连续停业超过5天，解除合同、没收保证金。

项目	品牌高端中餐 内容
排他与竞争规避	
数量上限	1家
品牌层级	拥有不少于3家已开业门店的中餐品牌，具备稳定的供应链和经营能力
排他说明	不得同时经营西餐、火锅、烧烤、自助餐
经营限制条件	
排烟限制	允许重油烟，须自行安装高效油烟净化设备，排放达标，排烟管道隐蔽处理，商户须自行建设隔油池、排污管道，确保废水达标排放
营业时间	10:00–22:00（周五、六、法定节假日可延至23:00）
装修标准	采用高品质装修，须体现现代化风格；厨房须配备高效油烟净化、隔油池等设施，排烟管道隐蔽处理；须达到可承办商务宴请、企业年会的环境标准。入场前须提供效果图供业主审核。
门前三包	无油污、无垃圾、无占道；每日闭店清洗；设施完好

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

2. 品牌高端中餐

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥2年	营业执照
2	注册资本	≥50万元	营业执照
3	业态合规	业态为高品质中餐（非西餐、火锅、烧烤、自助餐）	业态承诺函
4	品牌/资质	品牌拥有不少于3家已开业门店，具备稳定的供应链和经营能力;须提供食品经营许可证	品牌官网截图或其他公开门店列表/合作供应商合同、发票/食品经营许可证
5	经营能力	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（不少于3年） 承诺设有不少于3个包厢	租赁合同/照片/门店地址/社保记录等 过往经营履历证明 +包厢承诺函

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺 (硬装要求)	承诺单方投资≥2500元/m²	装修投资承诺函
7	历史形象	提供现有门店室内实景照片（含包厢、大厅）	照片（附地址）
8	营业时间承诺	10:00–22:00（周五、六、法定节假日可延至23:00）	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次街区活动	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

3. 品牌连锁西餐

租金底价：60元/㎡/月

业态落位：9-107/9-108

业态面积：78.92 ㎡ | 80.16 ㎡ (合计：159.08㎡)

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- 材料虚假：**没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- 授权不一：**中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- 承诺不落地：**签约后拒不履行装修投资、轻油烟改造、设计等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

➤ 专项运营条款（合同履行期）

- 内容品质：**发生食品安全事故被市场监管部门处以处罚，或消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- 营业状态与形象：**门头或室内设计严重偏离效果图，且拒不整改，解除合同、没收保证金。
- 持续经营能力：**无故连续停业超过5天，解除合同、没收保证金。

项目	品牌连锁西餐 内容
排他与竞争规避	
数量上限	1家（9-107/9-108合并）
品牌层级	拥有不少于10家已开业门店的西餐品牌
排他说明	不得经营火锅、烧烤
经营限制条件	
排烟限制	仅轻油烟（煎、烤、蒸），禁止爆炒，须安装油烟净化器；商户须自行建设隔油池、排污管道，确保废水达标排放
营业时间	10:00-22:00（周五、六、法定节假日可延至23:00）
装修标准	采用简约时尚风格，鼓励开放式厨房；须安装油烟净化器；承诺门头及室内设计须符合街区VI导则；须营造适合商务简餐、休闲聚会的氛围。入场前须提供效果图供业主审核。
门前三包	无油污、无垃圾、无占道；每日闭店清洗门前区域；设施完好；另无食物残渣落地

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

3. 品牌连锁西餐

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥2年	营业执照
2	注册资本	≥50万元	营业执照
3	业态合规	业态为西餐 (不得经营火锅、烧烤)	业态承诺函
4	品牌/资质	拥有不少于10家已开业门店的西餐品牌 须提供食品经营许可证	品牌官网截图或其他公开门店列表、 食品经营许可证
5	经营能力	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验 (不少于3年)	租赁合同/照片/门店地址/社保记录等 过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺 (硬装要求)	承诺单方投资≥2000元/m²	承诺函
7	历史形象	提供现有门店照片（门头、室内）	照片
8	营业时间承诺	10:00–22:00（周五、六、法定节假日可延至23:00）	承诺函
9	活动配合承诺	每季度至少1次	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

4. 连锁咖啡

租金底价：**60元/m²/月**

业态落位：**8-101**

业态面积：**77.59 m²**

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① **材料虚假**：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② **授权不一**：中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ **承诺不落地**：签约后拒不履行装修投资、设计等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

专项运营条款（合同履行期）

- ① **内容品质**：发生食品安全事故被市场监管部门处以处罚，或消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- ② **营业状态与形象**：门头或室内设计严重偏离效果图，且拒不整改，解除合同、没收保证金。
- ③ **持续经营能力**：无故连续停业超过5天，解除合同、没收保证金。

项目	连锁咖啡 内容
排他与竞争规避	
数量上限	1家
品牌层级	在全国拥有不少于20家已开业门店的咖啡品牌 或拥有不少于2家已开业门店的精品独立咖啡品牌
排他说明	禁止：非咖啡主营类饮品品牌
经营限制条件	
排烟限制	无油烟或轻微烘烤（允许咖啡烘焙机、微波炉）
营业时间	08:00-21:00（早餐可提前至07:30）
装修标准	设计有特色，含咖啡吧台、座位区；鼓励设置景观位或打卡背景；装修风格现代、舒适；入场前须提供效果图供业主审核。
门前三包	杯碟即收、桌面净

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

4. 连锁咖啡

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥2年	营业执照
2	注册资本	≥35万元	营业执照
3	业态合规	品牌咖啡或精品独立 (禁止非咖啡类饮品为主营)	业态承诺函
4	品牌/资质	在全国拥有不少于20家已开业门店的咖啡品牌；或拥有不少于2家已开业门店的精品独立咖啡品牌；须提供食品经营许可证	品牌官网截图或其他公开门店列表、食品经营许可证
5	经营能力	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（不少于3年）	租赁合同/照片/门店地址/社保记录等过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺 (硬装要求)	单方≥1500元/m²	承诺函
7	历史形象	提供门店照片（含门头、室内）	照片
8	营业时间承诺	08:00-21:00（早餐可提前至07:30）	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次街区活动	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

5.1奶茶店（固定业态竞价）

租金底价：**60元/m²/月**

业态落位：**9-101**

业态面积：**86.58m²**

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① **材料虚假**：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② **授权不一**：中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ **承诺不落地**：签约后拒不履行装修投资、价格带错位、明档操作等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

➤ 专项运营条款（合同履行期）

- ① **内容品质**：发生食品安全事故被市场监管部门处以处罚，或消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- ② **营业状态与形象**：门头或室内设计严重偏离效果图，且拒不整改，解除合同、没收保证金。
- ③ **持续经营能力**：无故连续停业超过5天，解除合同、没收保证金。

项目	奶茶果茶 内容
排他与竞争规避	
数量上限	2家
品牌层级	全国范围拥有不少于10家已开业门店的茶饮品牌
排他说明	投标人须提交《产品价格清单》，列明各单品零售价，并承诺价格在 25-35元 区间的产品数量占总产品数量的比例不低于70%。
经营限制条件	
排烟限制	无油烟（仅制冰、煮茶）
营业时间	10:00-21:00
装修标准	操作区明亮、卫生，设备齐全；顾客区整洁；鼓励设置拍照打卡元素；须符合食品安全操作规范。
门前三包	无异味、无果皮丢弃

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

5. 2奶茶店（建议业态竞价）

租金底价：**60元/m²/月**

业态落位：**9-106**

业态面积：**61.07m²**

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① **材料虚假**：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② **授权不一**：中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ **承诺不落地**：签约后拒不履行装修投资、价格带错位、明档操作等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

➤ 专项运营条款（合同履行期）

- ① **内容品质**：发生食品安全事故被市场监管部门处以处罚，或消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- ② **营业状态与形象**：门头或室内设计严重偏离效果图，且拒不整改，解除合同、没收保证金。
- ③ **持续经营能力**：无故连续停业超过5天，解除合同、没收保证金。

项目	奶茶果茶 内容
排他与竞争规避	
数量上限	2家
品牌层级	全国范围拥有不少于10家已开业门店的茶饮品牌
排他说明	投标人须提交《产品价格清单》，列明各单品零售价，并承诺价格在 15-25元 区间的产品数量占总产品数量的比例不低于70%。
经营限制条件	
排烟限制	无油烟（仅制冰、煮茶）
营业时间	10:00-21:00
装修标准	操作区明亮、卫生，设备齐全；顾客区整洁；鼓励设置拍照打卡元素；须符合食品安全操作规范。
门前三包	无异味、无果皮丢弃

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

5. 奶茶店

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥1年	营业执照
2	注册资本	≥35万元	营业执照
3	业态合规	业态为茶饮主营 (奶茶/果茶) 价格区间符合要求	业态+ 产品价格清单 承诺函
4	品牌/资质	全国范围拥有不少于10家 已开业门店的茶饮品牌 须提供食品经营许可证	品牌官网截图或其 他公开门店列表、 食品经营许可证
5	经营能力	投标人（或拟任店长）须 有门店实际运营管理经验 (不少于1年)	租赁合同/照片/门 店地址/社保记录等 过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺 (硬装要求)	单方≥1500元/m²	承诺函
7	历史形象	提供门店照片	照片
8	营业时间承诺	10:00-21:00	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次街区活动	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

6. 药店

租金底价：**50元/㎡/月**

业态落位：**7-108**

业态面积：**104.37㎡**

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① **材料虚假**：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② **医保资质**：入场后无法提供与投标承诺一致的医保定点资质，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ **承诺不落地**：签约后拒不履行装修投资、24h自动售药机、执业药师驻店等核心承诺，业主解除合同、没收保证金

➤ 专项运营条款（合同履行期）

- ① **经营资质与合规**：经营期间出现以下任一情形，业主有权解除合同、没收保证金：被药监部门检查认定不符合GSP要求，收到《责令整改通知书》后逾期未改或整改未通过；销售假药、劣药被查实；被药监部门吊销《药品经营许可证》。
- ② **设备与服务**：连续2个月自动售药机故障未修复，或执业药师月脱岗超10天，解除合同、没收保证金。

项目	药店 内容
排他与竞争规避	
数量上限	1家
品牌层级	持有有效药品经营许可证的药店品牌 承诺具备医保定点资质（投标时承诺中标后入场后6个月内取得）
排他说明	业态为药店；不得兼营中医诊所、不得以食品日用品为主营
经营限制条件	
排烟限制	无油烟
营业时间	09:00-21:00，须设24h自动售药机（门头侧）
装修标准	符合GSP标准布局，设独立咨询区、处方药区、非处方药区、阴凉区；地面防滑，照明充足；入场前须提供装修布局图供业主审核。
门前三包	地面清洁、无宣传单飘散

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

6. 药店

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥2年	营业执照
2	注册资本	≥50万元	营业执照
3	业态合规	业态为药店 (不得兼营中医诊所、不得以食品日用品为主营)	业态承诺函
4	品牌/资质	持有有效药品经营许可证的药店品牌，具备医保定点资质 (投标时承诺中标后入场后6个月内取得)	药品经营许可证； 医保定点协议/证书 (或承诺函)
5	经营能力	须配备执业药师（中药学类+药学类各1名，或双证执业药师1名），投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（不少于3年）	执业药师证+租赁合同/照片/门店地址/社保记录等过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺 (硬装要求)	单方≥1200元/m²	承诺函
7	历史形象	提供现有门店照片	照片
8	营业时间承诺	09:00-21:00 须设24h自动售药机	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次健康讲座	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

7. 快剪

租金底价：55元/㎡/月

业态落位：7-101

业态面积：35.23 ㎡

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

具体前置条款（投标至签约）

- ① 材料虚假：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② 授权不一：中标后无法提供与投标一致的卫生许可证或经营资质，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ 承诺不落地：签约后拒不履行装修投资、明码标价、不推销办卡等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

专项运营条款（合同履行期）

- ① 卫生与价格：被市场监管部门或卫生监管部门因卫生合规问题除以行政处罚（含警告、罚款、停业整顿等），解除合同、没收保证金。
- ② 服务内容：因推销办卡被消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- ③ 可持续能力：连续2周无故关门不营业（不含请假）或单月缺勤超10天，解除合同、没收保证金。

项目	快剪理发 内容
排他与竞争规避	
数量上限	1家
品牌层级	拥有不少于3家已开业门店的快剪品牌
排他说明	禁止头皮治疗、头疗等非快剪服务
经营限制条件	
排烟限制	无油烟
营业时间	09:00-21:00
装修标准	含理发设备、消毒设备
门前三包	碎发即扫，地面无发丝

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

7. 快剪

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥1年	营业执照
2	注册资本	≥3万元	营业执照
3	业态合规	纯快剪（剪发服务≤30元，不推销办卡），禁止头皮治疗、头疗非快剪服务	业态及价目表承诺函
4	品牌/资质	拥有不少于3家已开业门店的快剪品牌，须提供卫生许可证、健康证	品牌官网截图或其他公开门店列表、卫生许可证、健康证
5	经营能力	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（不少于1年）	租赁合同/照片/门店地址/社保记录等过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺（硬装要求）	单方≥800元/㎡	承诺函
7	历史形象	提供门店照片	照片
8	营业时间承诺	09:00-21:00	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次便民日	承诺函

业态 | 强制条款

COMPULSORY CLAUSE

8. 生活超市

租金底价：50元/m²/月

业态落位：9-102+9-103+9-104

业态面积：119.87m² | 120.09m² | 119.92m²（合计：359.88m²）

强制条款：

合同中预先设定的业主单方解约权条款，一旦触发（材料虚假、承诺不兑现或运营不达标），业主可直接解除合同、没收保证金。

➤ 具体前置条款（投标至签约）

- ① 材料虚假：没收投标保证金，取消资格；已签约的解除合同、没收履约保证金。
- ② 授权不一：中标后无法提供与投标一致的品牌授权，业主拒绝签约并没收保证金。
- ③ 承诺不落地：签约后拒不履行装修投资、各功能分区设置、不得现场加工熟食等核心承诺，业主解除合同、没收保证金。

专项运营条款（合同履行期）

- ① 商品品质与食品安全：发生食品安全事故被市场监管部门处以行政处罚，或消费者投诉（经核实为商户责任）累计3次以上且未整改，解除合同、没收保证金。
- ② 营业状态与形象：店内环境脏乱、商品陈列杂乱经书面通知30日内未整改，解除合同、没收保证金。擅自经营生鲜肉菜、活鲜水产、现场加工熟食等禁止品类，经2次书面警告未整改，解除合同、没收保证金。
- ③ 持续经营能力：无故连续停业超过5天，或未经业主书面同意擅自变更经营业态，解除合同、没收保证金

项目	生活超市 内容
排他与竞争规避	
数量上限	1家
品牌层级	拥有不少于1家已开业门店的生活超市或综合便利超市品牌（门店面积不低于200㎡）；须提供营业执照（含食品经营许可及日用百货零售相关经营范围）
排他说明	与便利店形成业态互补，非竞争关系：便利店聚焦即时性消费（鲜食、烟酒、应急品），生活超市聚焦计划性日常采买（包装食品、乳品、水果、日用品等）。
经营限制条件	
排烟限制	无油烟（不设现场加工熟食档口，仅销售预包装熟食）
营业时间	08:00-22:00
装修标准	简约精致风格；须设包装食品区、低温乳品区、酒水饮料区、日用百货区、精品水果区（小型）、收银区；照明充足，动线清晰；入场前须提供装修布局图供业主审核。
门前三包	无占道堆货、无包装废弃物散落、门前整洁

业态 | 资质审核

QUALIFICATION REVIEW

8. 生活超市

序号	条件类型	具体要求	证明材料
1	经营年限	≥3年	营业执照
2	注册资本	≥50万元	营业执照
3	业态合规	主营包装快消、低温乳品、酒水日用、预包装熟食、精品水果；禁止生鲜肉菜、活鲜水产、现场加工熟食	业态承诺函
4	品牌/资质	拥有不少于1家已开业门店的生活超市或综合便利超市品牌/营业执照	品牌证明（门店清单+照片+地址）、相关经营许可证
5	经营能力	投标人须有精品生活超市或综合便利超市的实际运营管理经验（不少于5年），或投标人作为品牌持有方/授权方	租赁合同/照片/门店地址/社保记录等过往经营履历证明

序号	条件类型	具体要求	证明材料
6	装修投资承诺（硬装要求）	单方≥2000元/m² 分区明确	承诺函
7	历史形象	提供现有门店照片	照片及地址
8	营业时间承诺	08:00-22:00	承诺函
9	活动配合承诺	每季度1次街区活动	承诺函

固定业态铺位

BUSINESS LOCATION

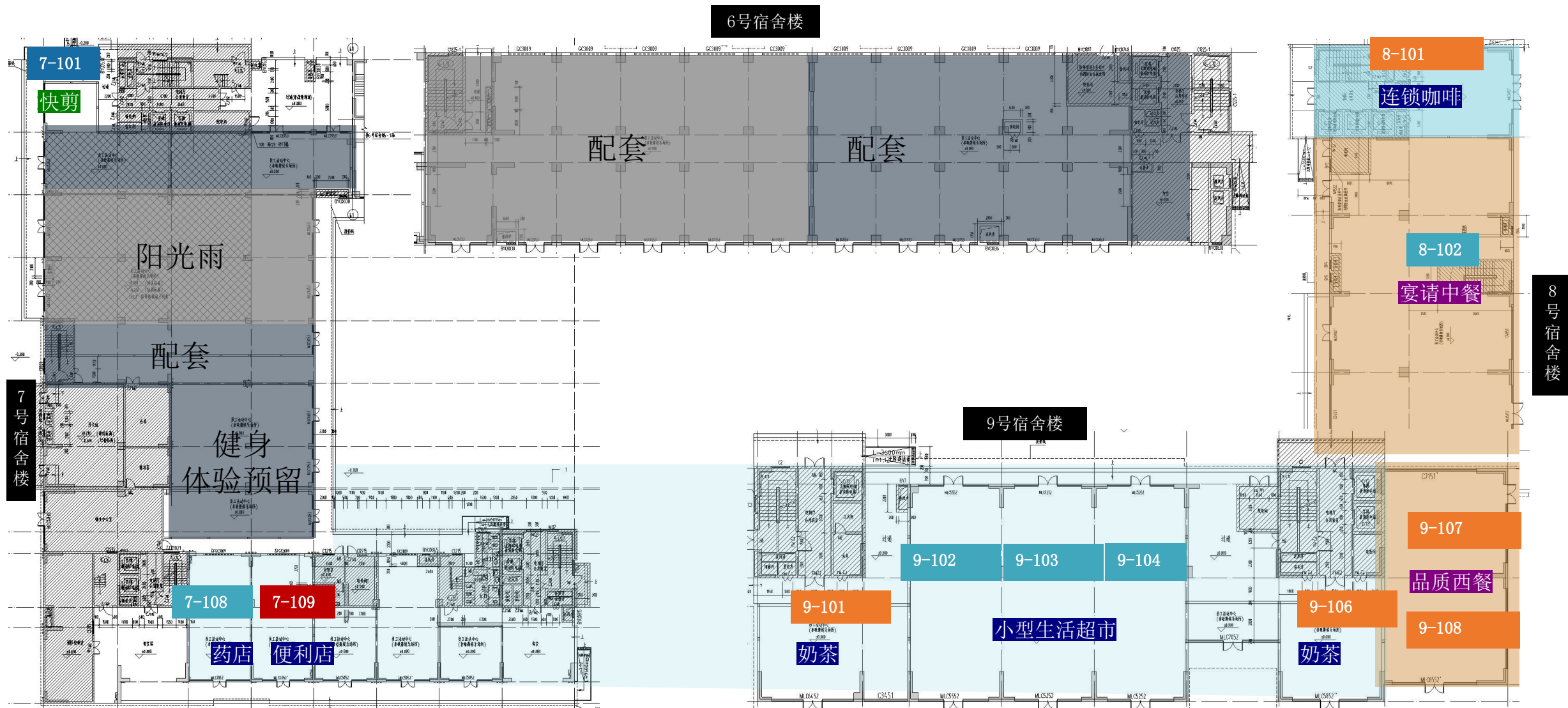
评估单价65元/㎡/月

评估单价:60元/㎡/月

评估单价:55元/㎡/月

评估单价:50元/㎡/月

评估单价:45元/㎡/月



自选业态铺位

BUSINESS LOCATION

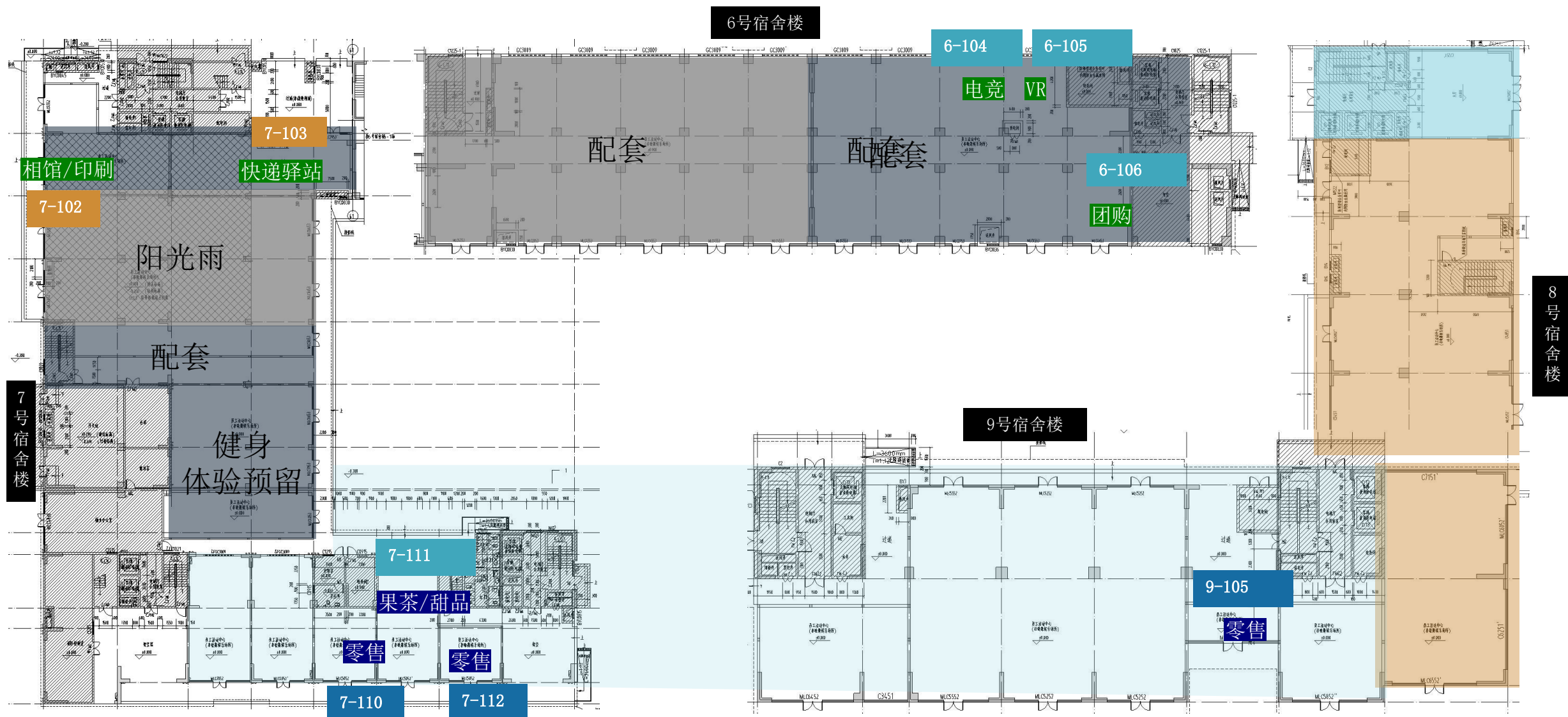
评估单价65元/m²/月

评估单价:60元/m²/月

评估单价:55元/m²/月

评估单价:50元/m²/月

评估单价:45元/m²/月



自选业态定价

BUSINESS MODEL PRICING

序号	铺位	拟出租面积（㎡）	建议业态	可选业态	租金底价（元/平方米·月）
1	7号宿舍楼-7-102	101.81	相馆/印刷	相馆/印刷、个人护理/健康服务	45
2	7号宿舍楼-7-103	147.78	快递驿站	快递驿站、社区团购	45
3	7号宿舍楼-7-110	60.98	零售	品质零售（设计家居/文创/潮玩集合）	55
4	7号宿舍楼-7-111	100.58	果茶/甜品	精酿餐酒馆、果茶/甜品（现制）、中西轻餐（非正餐小吃类）、面包烘焙甜点等	50
5	7号宿舍楼-7-112	45.14	零售	品质零售（数码配件、绿植花艺）	55
6	6号宿舍楼-6-104	79.96	休闲娱乐	电竞、VR体验、台球等	50
7	6号宿舍楼-6-105	81.56	休闲娱乐	电竞、VR体验、台球等	50
8	6号宿舍楼-6-106	60.52	团购	社区团购、个人护理/健康服务	50
9	9号宿舍楼-9-105	21.60	零售	品质零售（微型零售）	55

通用审核标准

GENERAL AUDIT STANDARDS

序号	审核项	标准	证明材料
1	经营年限	≥1年	营业执照
2	信用记录	无失信、无国企违约	承诺函+ “信用中国” 截图
3	注册资本	分档 ≥30万元 ≥15万元 ≥10万元	营业执照
4	业态合规	在建议业态内或经业主审批通过	业态承诺函
5	经营能力	分档要求	租赁合同/照片/门店地址/社保记录 等过往经营履历证明
6	装修投资	不低于各业态最低标准（见下表）	承诺函
7	营业时间	满足各业态基本要求	承诺函
8	活动配合	每季度至少1次	承诺函
9	保证金及违约接受	无条件接受投标保证金（3个月租金）、履约保证金、业态变更罚则、清退条款	签署《通用承诺函》

分档审核标准

GENERAL AUDIT STANDARDS

类别	业态	注册资本	经营能力要求
I 类 重投入/高风险	精酿餐酒馆、休闲娱乐（电竞/VR）	≥30万元	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（≥3年，须提供租赁合同/照片/门店地址等过往经营履历证明）
II类 专业服务类	品质零售、面包烘焙甜点 中西简餐（非主食类小吃）	≥15万元	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（≥1年，须提供租赁合同/照片/门店地址等过往经营履历证明）
III类 轻量便民类	相馆影印、个人护理/健康服务 快递驿站、社区团购	≥10万元	投标人（或拟任店长）须有门店实际运营管理经验（≥1年，须提供租赁合同/照片/门店地址等过往经营履历证明）

其他业态须提交《业态说明及经营方案》，业主根据业态类型参照对应类别标准审核。

建议业态装修标准

GENERAL AUDIT STANDARDS

序号	业态	(硬装) 装修投资 (元/m²)	专项要求
1	精酿餐酒馆	≥2500	须做隔音处理、禁烈酒、不得兼营棋牌/KTV 餐饮类商户须自行建设隔油池、排污管道，确保废水达标排放
2	休闲娱乐（电竞/VR/台球等）	≥1500	须做隔音处理；禁止重油烟简餐 具备娱乐经营许可证
3	面包烘焙甜点	≥1500	食品经营许可证（糕点制售） 餐饮类商户须自行建设隔油池、排污管道，确保废水达标排放
4	中西简餐（非主食小吃）	≥1500	仅限轻油烟（禁止爆炒、烧烤） 餐饮类商户须自行建设隔油池、排污管道，确保废水达标排放
5	品质零售	≥1000	同品类（如仅数码）仅1家，文创、数码、花艺绿植错位
6	快递驿站	≥600	快递合作协议（≥3家）
7	相馆影印	≥1000	摄影许可证
8	个人护理/健康服务	≥1000	健康证+技能证书
9	社区团购	≥600	团购平台合作（≥2家）

其他业态准入原则

ADMISSION CRITERIA

自选业态优先考虑建议业态；若投标人提出经营上述9类以外的业态，须通过以下简易准入流程：

步骤	工作内容	负责方
1	投标人提交《业态说明及经营方案》 (含业态介绍、经营品类、目标客群、铺位需求)	投标人
2	审核以 经营年限、信用记录、注册记录、业态合规 为基础判断业态是否可行	公证处
3	审核通过后，纳入自选业态池，按通用标准审核	公证处

业态底线要求：

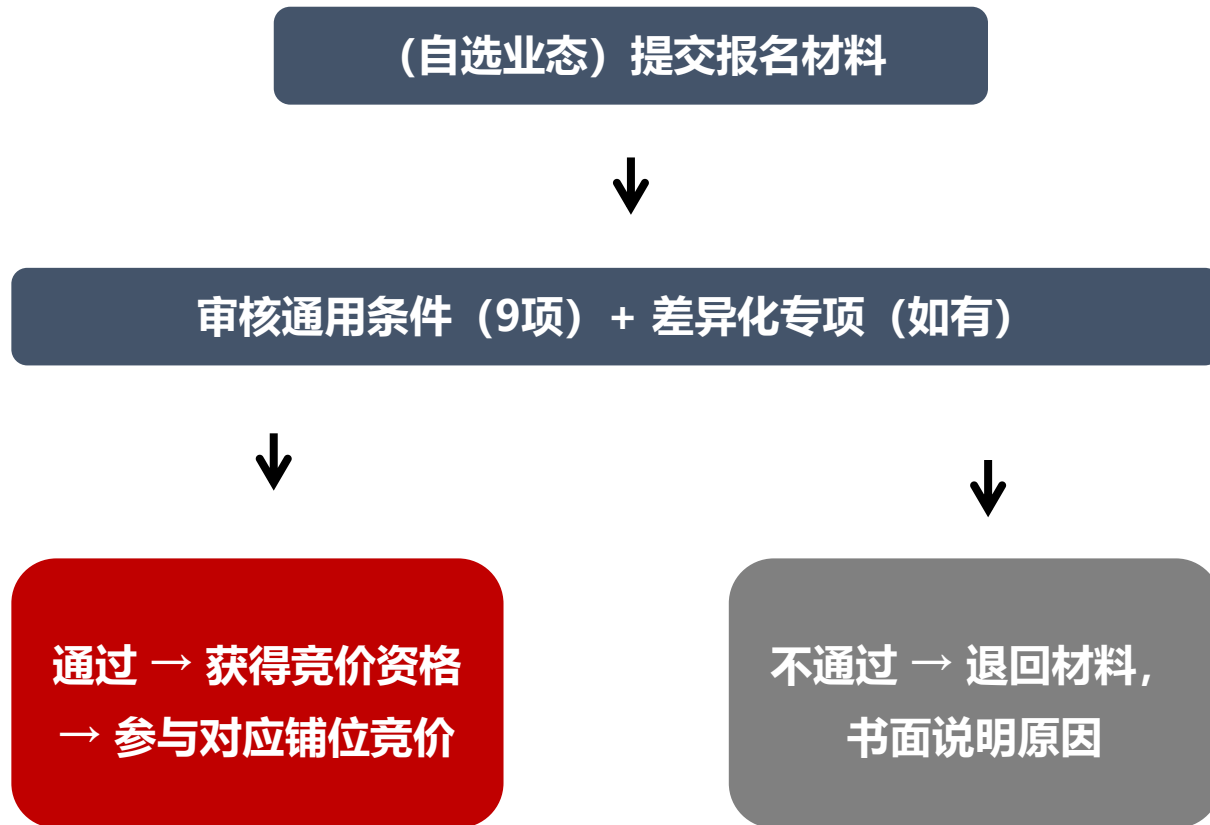
- 不违法、不扰民、不污染（无重油烟、无有害排放）
- 与园区员工需求匹配
- 具备合法经营资质
- 接受与9个自选业态相同的通用审核标准
- 装修标准不低于对应类别的最低要求（参考同类业态）

自选业态审核流程

REVIEW PROCESS

自选业态以自由竞争为核心，审核只做底线把关，核心筛选项为经营合法性、基本能力、合规承诺三大类

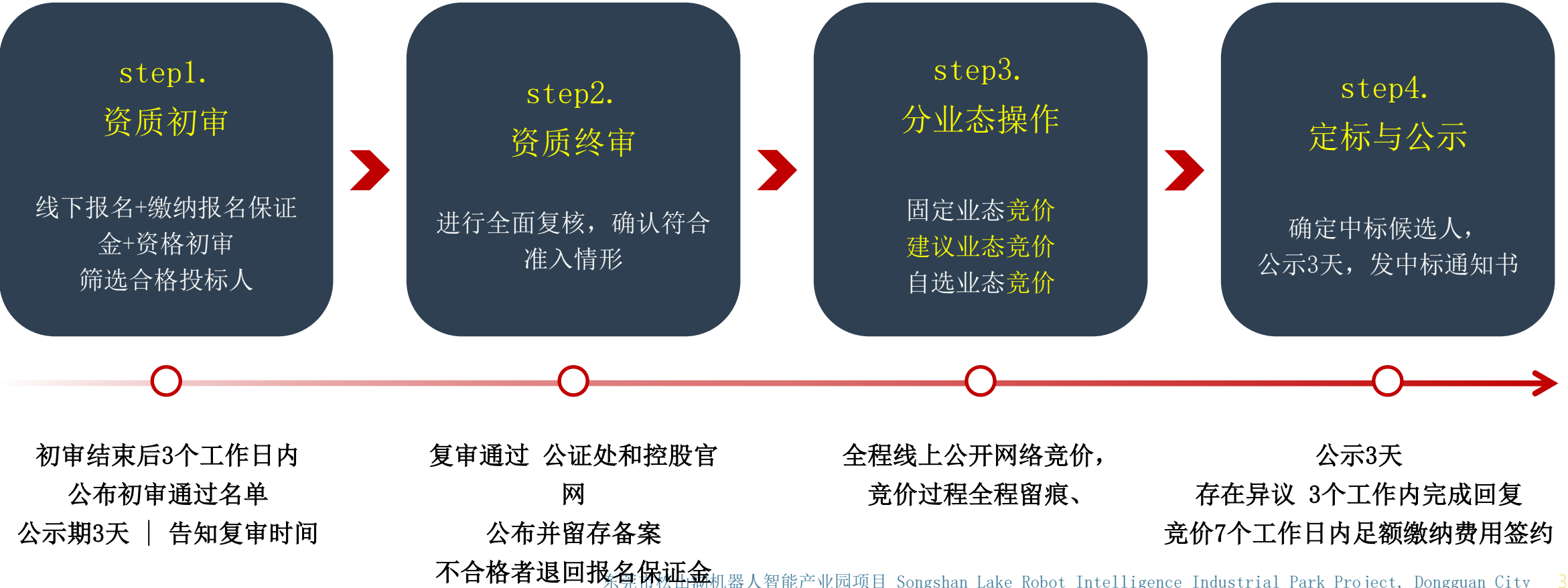
- **业态选择：**投标人在报名时需明确铺位、经营业态（须在该铺位可接受业态范围内）。
- **先中先得：**同一业态中标1家后，后续铺位不再接受该业态投标（品质零售除外）。
- **业态调整：**中标后不得擅自变更经营业态。如需调整，须经业主书面同意。



招商整体流程

WORK PROCESS

投标式招商机制全流程



招商整体流程

WORK PROCESS

step.1 资质初审

- 审核主体：东莞市东莞公证处组建专项审核小组，实行双人核验制（每组2人，独立核验后交叉确认）
- 审核内容：材料完整性 | 材料真实性 | 基础准入条件

操作流程：

- ① 线下接收纸质材料，现场核验，原件及复印件均需加盖公章；若委托他人代为投标，需开具公司委托书、委托代理人身份证原件（当场核查）及复印件。
- ② 双人独立审核，填写《资格初审表》，签字确认。
- ③ 初审结束后 3个工作日内，通过公证处服务号和控股官网公布初审通过名单。
- ④ 公示期：3天，同时告知复审时间、地点。
- ⑤ 初审不通过的，现场书面告知原因，退还报名材料原件并5日内退回报名保证金。

序号	条件	序号	条件
1	经营年限	8	营业时间
2	注册资本	9	活动配合
3	业态合规	10	各业态专项承诺
4	资质证照	11	业态特殊细则要求
5	经营能力	12	保证金及违约接受承诺
6	装修投资	13	数据共享承诺
7	品牌历史形象		

招商整体流程

WORK PROCESS

step.2 资质复审

- 审核主体：东莞市东莞公证处审核小组4人开展复审，从严核查资质；
- 全面复核初审通过商户信用状况 | 经营资质 | 资金能力 | 合规经营 | 承诺真实性

操作流程：

- ① 复审通过者，分别确定 各业态竞价资格名单。
- ② 由全体审核人员 签字确认 最终名单。
- ③ 通过 公证处服务号和控股官网 公布复审合格名单，并留存备案。
- ④ 复审不合格者，由公证处发出 书面通知书，告知不合格原因并退还报名材料原件。
- ⑤ 不合格者的报名保证金于收到通知书后5日内原路退回

资质材料

营业执照副本

信用记录证明

行业许可证

投标保证金
缴纳凭证

品牌与实力类

品牌授权书

门店列表

过往合作合同

人员资质证书

经营方案类

业态承诺

服务清单

装修投资

设备清单

运营承诺类

营业时间

活动配合

数据共享

违约条款

招商整体流程

WORK PROCESS

step.3 分业态操作（固定业态竞价、建议业态竞价、自选业态竞价）

- 资格确认：公证处向复审合格的意向承租人发出《竞价资格通知书》，明确竞价平台、起拍价、加价幅度、竞价时间、固定铺位位置、竞拍保证金金额（按底价3个月租金）。
- 平台注册：合格者需在 阿里资产拍卖平台 完成实名注册，并缴纳竞拍保证金。

操作流程：

流程：复审合格 → 阿里资产拍卖平台公开网络竞价，→确定竞得人→签订正式租赁合同→铺位交付使用。

公证处复核 | 确定候选人群

根据复审情况，处理异议，确认结果
复审通过后，分别确定固定业态竞价、建议业态竞价、自选业态竞价资格名单，由审核人员签字确认

竞价顺序：固定业态→建议业态→自选业态

所有及格入围商户
通过平台报价最高者
平台确定为中标人

招商整体流程

WORK PROCESS

step. 4 定标与公示（公证处）

竞价实施流程

- 阿里拍卖平台公开竞价实施细则
- 持有东莞市东莞公证处出具的资质审核合格通知书的意向方通过阿里资产拍卖平台，全程线上公开网络竞价，竞价过程全程留痕、公开可查、公平透明。
- 所有出价记录、竞买信息均由平台自动留存，不可篡改、不可撤销。
 - 竞买人一经出价，即认可铺位现状、租金标准、租赁条款及全部招租要求，不得反悔、撤拍。
 - 竞价结束后，平台自动确定最高有效出价方为本次铺位租赁最终竞得人，出具平台成交确认凭证。

项目	说明
平台	阿里资产拍卖平台（全程公开留痕）
竞价前提	仅限持有公证处合格通知书的意向方
竞价方式	增价竞价，价高者得
起拍价	按铺位评估底价
加价幅度	按公告设定（1元/平方米/月或1元/平方米/月的整数倍。）
上拍方式	先固定业态，再建议业态，最后自选业态

招商整体流程

WORK PROCESS

step. 4 定标与公示（公证处）

特殊情况处理

情形	处理方式
竞价成交后逾期不缴费/拒绝签约	视为悔拍，已缴报名保证金、竞拍保证金不予退还，取消租赁资格，铺位重新招租
围标、串标、恶意竞价	取消竞买资格，没收报名保证金、竞拍保证金，承担法律责任，列入黑名单
提供虚假资质材料	取消报名/承租资格，没收报名保证金、竞拍保证金，纳入招租黑名单
未通过资质审核擅自参与竞价	报名无效，已缴竞拍保证金不予退还，自行承担损失

- 竞拍保证金：未竞得原路退回；竞得人转为履约保证金或首年租金；违约没收。
- 签约：7个工作日内缴纳费用、签订合同，逾期视为违约，没收报名保证金、竞拍保证金。
- 监督：公证处全程监督，接受异议并核查

装修期

装修期市场依据

MARKET BASIS

【固定业态】装修期依据商铺面积 × 装修复杂程度，参照行业标准工期：

固定业态	参考面积	装修复杂程度	行业参考工期	本项目建议装修期
品牌中餐	300-500㎡	复杂（排烟、隔油池、厨房、包厢）	45-60天	2个月
生活超市	350-400㎡	中等（货架、冷柜、收银系统）	30-45天	1.5个月
品牌西餐	80-150㎡	中等（厨房、吧台）	30-45天	1.5个月
连锁咖啡	70-100㎡	中等（吧台、烘焙设备）	30-45天	1.5个月
药店	60-100㎡	中等（GSP分区、阴凉区）	30-45天	1.5个月
奶茶店	60-80㎡	简单（吧台、设备安装）	15-30天	1个月
便利店	50-120㎡	简单（货架、冷柜、收银）	15-30天	1个月
快剪	50-100㎡	简单（镜子、洗头床、消毒）	15-30天	1个月

装修期市场依据

MARKET BASIS

【自选业态】装修期依据商铺面积 × 装修复杂程度，参照行业标准工期

自选业态	参考面积	装修复杂程度	行业参考工期	本项目建议装修期
精酿餐酒馆	120-200㎡	复杂（吧台、酿酒设备、隔音）	45-90天	2个月
休闲娱乐 (台球/电竞/VR)	100-300㎡	复杂（隔音、专业设备安装）	60-90天	2个月
个人护理/健康服务	60-100㎡	中等（防水、隔间、按摩床）	30-45天	1.5个月
品质零售	20-60㎡	中等（展示柜、灯光、橱窗）	25-30天	1个月
面包烘焙甜点	80-120㎡	简单（明档、设备安装）	30-45天	1个月
中西轻餐	80-120㎡	简单（明档、设备安装）	30-45天	1个月
相馆影印	30-80㎡	中等（拍摄区、打印区、灯光）	30-45天	1个月
快递驿站	30-80㎡	简单（货架、扫描设备）	20-30天	1个月
社区团购	30-80㎡	简单（货架、冷柜）	20-30天	1个月

免租期

备注：本次租赁的免租期不额外叠加装修期，两者不作重复累加

免租期市场依据

MARKET BASIS

【固定业态】依据业态经营培育难度差异化：

固定业态	经营培育难度	市场参考	本项目建议免租期
品牌中餐	高（客单价高、需培养熟客）	大面积餐饮通常给6个月以上	6个月
生活超市	中高（需培养固定消费习惯）	超市通常给3-6个月	6个月
品牌西餐	中高（需培养品质餐饮认知）	餐饮类通常给3-6个月	6个月
连锁咖啡	中（依赖复购，需培养习惯）	咖啡类通常给2-3个月	3个月
奶茶店	中（年轻客群消费意愿强）	茶饮类通常给1-3个月	3个月
便利店	低（刚需，开业即有客流）	便利店通常给1个月	1个月
药店	低（刚需低频，但不需培育）	药店通常给1个月	1个月
快剪	低（刚需，价格敏感）	生活服务类通常给1个月	1个月

免租期市场依据

MARKET BASIS

【自选业态】依据业态经营培育难度差异化：

自选业态	经营培育难度	市场参考	本项目建议免租期
精酿餐酒馆	高（晚间经营、需培养社交氛围）	重餐饮/特色餐饮普遍3-6个月；	6个月
休闲娱乐（台球/电竞/VR）	中高（需培养园区娱乐消费习惯）	产业园区配套娱乐业态普遍3-6个月	6个月
品质零售	中（需时间建立客流认知）	零售类2-3个月	3个月
个人护理/健康服务	中（需建立信任和复购）	松山湖政府物业标准1个月；服务类1-3个月	3个月
面包烘焙甜点	中（非正餐）	松山湖政府物业标准1个月；轻餐饮1-3个月	3个月
中西轻餐	中（非正餐、解馋类消费）	松山湖政府物业标准1个月；轻餐饮1-3个月	3个月
相馆影印	低（低频刚需，不需长期培育）	松山湖政府物业标准1个月；社区底商1个月	1个月
快递驿站	低（开业即有需求，平台自带流量）	社区底商免租1个月；服务类1-3个月	1个月
社区团购	低（依赖平台流量，无需培育）	常见社区底商生活配套免租1个月	1个月

租期

租期与租金递增

LEASE TERMS

合同租赁期限内租金每3年递增一次，递增幅度为5%
租赁期满续租的，租金另行协商。

固定业态	建议租期	租金递增	备注
品牌中餐	5+3年（8年）	每3年递增5%	在第4个租赁年度起执行1次
品牌西餐	5+3年（8年）		
生活超市	3+2年（5年）		
连锁咖啡	3+2年（5年）		
便利店	3+2年（5年）		
药店	3+2年（5年）		
奶茶店	3+2年（5年）		
快剪	3+2年（5年）		

租期与租金递增

LEASE TERMS

合同租赁期限内租金每3年递增一次，递增幅度为5%
租赁期满续租的，租金另行协商。

自选业态	建议租期	租金递增	备注
精酿餐酒馆	3+2年（5年）	每3年递增5%	在第4个租赁年度起执行1次
休闲娱乐（台球/电竞/VR）	3+2年（5年）		
品质零售	3+2年（5年）		
个人护理/健康服务	3+2年（5年）		
面包烘焙甜点	3+2年（5年）		
中西轻餐	3+2年（5年）		
相馆影印	3+2年（5年）		
快递驿站	3+2年（5年）		
社区团购	3+2年（5年）		

END.THANKS