

# 补充文件

## 桐政储出[2023]20 号（学军中学东侧宅地 2 号地块） 房产建设项目

招标编号：A3301220150525513001211

各投标单位：

经研究，对桐政储出[2023]20 号（学军中学东侧宅地 2 号地块）房产建设项目招标文件，做如下澄清与修改：

### 一、答疑部分

问 1：本工程开标时间于 2025 年 01 月 24 日下午发布，2025 年 02 月 17 日 15:00 开标，扣除春假期间及双休日后实际工作日仅 14 天，对于这么大的项目，望给予各投标单位充足的准备时间，延后开标日期。

答：按招标文件修订版执行。

问 2：1、招标文件 P36 页第（4）点：大奇山路沿线围挡不低于 5 米，且项目在示范区、样板房展示期间，须在示范区、样板房周界搭设临时硬质隔离围挡和挡土墙，围挡高度不得低于 3 米，其涉及到的一切费用请投标人自行考虑，以后不做调整。 疑问：市标规定工地围挡不低于 2.5 米即可，建设方要求高度不低于 5 米，5 米高度的围挡需采用型钢等方式制作，具备较大的抗风压能力，单方造价约 400 元/平米（含基础），共计约 1800 平米，费用约 72 万元；示范区、样板房周界搭设临时硬质隔离围挡和挡土墙且不得低于 3 米，共计约 1500 平米，单方造价约 280 元/平米（含基础），费用约 42 万。上述两项均不属于施工方必做的项目，请建设方单列费用计入总造价。建议大奇山沿线围挡采用永临结合，一步到位，能节约成本且美观大气。2、招标文件 P44 页第 6 点，创标化工地增加费：本工程需创市级标化工地，创标化工地增加费计入暂列金额，即 141.3515 万元（不含税），列入其他项目费中，最终结算按市级标化工地费率计取，若实际评定达不到市级标化工地时，该项费用结算时全部扣除，且承包人将视为违约，

发包人有权扣除 200 万作为违约金。疑问：建筑工地安全生产的基本方针是：安全第一，预防为主，综合治理。创市级标化工地是建筑企业必争的荣誉，而市级标化工地的前提是不得发生死亡事故，这是红线，一票否决制，但是再优秀的管理团队也保证不了意外的发生。所以 200 万的违约金处罚过重，建议修改为“视现场实际情况确定违约金数额，最高不超过 200 万元”。3、招标文件 P44 页第 7 点，优质工程增加费：本工程要求创“西湖杯”，创杯增加费计入暂列金额，即 183.4862 万元（不含税），列入其他项目费中，最终结算按税前总造价的 0.6% 计取，最高不超过 200 万元，但实际获奖等级低于合同约定等级的，该项费用结算时全部扣除；且承包人将视为违约，发包人有权扣除 200 万作为违约金。疑问：西湖杯是杭州市建设工程综合质量奖，根据西湖杯评选办法，无公共区域精装修且室内为毛坯交付的住宅项目，无法参评西湖杯。所以建议取消“西湖杯”质量目标或将质量目标调整为创“杭州市建设工程结构优质奖”。

答：1、已修改，详见本补充文件补充部分第 2 条。

2、违约金已作调整，详见本补充文件补充部分第 3 条和第 7 条。

3、按招标文件修订版执行。根据关于印发《杭州市建设工程西湖杯奖（优质工程）评选办法》的通知（杭建工发[2020]380 号），并无“无公共区域精装修且室内为毛坯交付的住宅项目，无法参评西湖杯”的要求。

问 3：4、招标清单第 6 项“回填方”、第 7 项“回填方（地下室顶板回填）”，项目特征描述为：4、填方来源、运距由投标人根据本项目特点及地质与环境情况优先考虑场内土方平衡，土方平衡方案投标人自行考虑，可能增加成本的因素投标人考虑在综合报价内，中标后一律不作调整。（整个工程统一考虑）疑问：根据招标文件 P58 页主体结顶时间，生活美学馆完成时间是 2025 年 9 月 15 日，样板栋完成时间是 2025 年 10 月 1 日，第一批次结顶时间为 2025 年 10 月 1 日，最后一批次整体正负零完成时间是 2026 年 1 月 1 日，即最后一批次土方挖运完成时间最迟大概在 2025 年 11 月 30 日前后，而地下室顶板回填土方需要等顶板后浇带封闭、外架拆除、填土区域机械设备拆除后方可开始回填，也就是说生活美学馆和样板栋区域回填土可以利用开挖土平衡，其他区域都不可能利用开挖土平衡，除非找红线以外的场地临时堆场，但会涉及到临时堆场费、堆场机械费、来回运输费、运回装车费等众多费用，而且能容纳 6 万方左右土方的临时堆场需

要多部门协调，需要建设方牵头协调解决。所以招标文件及招标清单要求“投标人自行考虑土方平衡方案，可能增加成本的因素自行综合报价，中标后一律不作调整”有失公允，违背了实事求是、公平公正的原则。建议调整为“结合项目实际情况，由建设方、代建方、监理方共同签证确认实际可利用开挖土方场内进行回填的工程量，其他回填土方红线外找临时堆场，涉及的费用按实结算；或结合项目实际情况，除了生活美学馆和样板栋区域可利用开挖土方场内进行回填外，其他回填土不作平衡考虑，按实结算”。

答：按招标文件修订版执行。

问 4：清单编制说明中明确暂估价：本项目室外景观市政工程和精装修工程暂定价为 5504.5872 万元（不含税）计入，投标人报价按此价计入，施工图完成后，另行公开招标纳入本次中标单位总承包管理。因此，该部分不纳入投标竞争性报价，在计算风险控制价的时候应该扣除市政和精装修暂估价 5504.5872 万元（不含税）在进行下浮或者这部分不计入预算总价，只考虑总包配合费计入预算总价。但贵方提供的风险控制价 47330.5932 万元中，市政工程和精装修工程暂估价 5504.5872 万元（不含税）未做扣除。

答：已修改，详见本补充文件补充部分第 1 条。

问 5：1、招标文件附件 12，P135 “现场样板要求：本工程要求执行绿城相关标准《确幸工坊》（详见附件及图纸），涉及到的一切费用在投标报价中综合考虑。确幸工坊具体要求如下：确幸工坊共分为确幸工坊、防渗工坊、防裂工坊、地库工坊、立面工坊、集中工坊、交付工坊 7 个子项；”中说明本工程要求执行绿城相关标准《确幸工坊》（详见附件及图纸），但是未见提供《确幸工坊》建设附件及图纸，请予以补充 2、招标文件附件 12，P138，样板具体要求内容乱码，内容显示不全，请提供完整版的样板具体要求。

答：1、已修改，详见本补充文件补充部分第 4 条。附件 12《绿城管理集团高质量、精细化管理要求》确认书中第四条现场样板要求已包含《确幸工坊》内容，具体实施方案经确认后实施。

2、已修改，详见本补充文件补充部分第 5 条。

问 6：本项目已进入招投标程序，根据项目特征属性为 60 栋的 2 至 3 层别墅，因项目难度不大，建造师带有中级工程师可以满足项目需求，资信标中项目

负责人具有工程类专业高级及以上职称的得 0.5 分，执业注册年限满 5 年及以上的得 0.5 分，本项最高得 1 分。建议修改成项目负责人具有中级工程师。

答：按招标文件修订版执行。

二、补充部分

1、原招标文件修订第 5 页前附表内容条款 3.2.4

条款号	条款名称	编列内容
3.2.4	最高投标 限价	1. 最高投标限价 <u>58638.8230</u> 万元； 2. 暂列金额人民币（大写）： <u>贰仟零玖拾柒万陆仟柒佰肆拾元（¥20976740 元）</u> 。【其中：暂列金 1744 万元（含税）、创标化工地增加费 153.6740 万元（含税）、优质工程增加费 200 万元（含税）】 3. 风险控制价：为防止投标人恶意低价竞标，最高投标限价的 <u>80</u> %作为风险控制价（ <u>47330.5932</u> 万元），计算风险控制价时，基数应扣除暂列金额。

修改为：

条款号	条款名称	编列内容
3.2.4	最高投标 限价	1. 最高投标限价 <u>58638.8230</u> 万元； 2. 暂列金额人民币（大写）： <u>贰仟零玖拾柒万陆仟柒佰肆拾元（¥20976740 元）</u> 。【其中：暂列金 1744 万元（含税）、创标化工地增加费 153.6740 万元（含税）、优质工程增加费 200 万元（含税）】 3. 风险控制价：为防止投标人恶意低价竞标，最高投标限价的 <u>80</u> %作为风险控制价（ <u>48530.5932</u> 万元），计算风险控制价时，基数应扣除暂列金额、暂估价金额。

2、原招标文件 P36 页“（4）投标人的临时设施(包括但不限于施工场地临时建筑、临时道路、临时围挡、临时用地等)均需满足招标人及桐庐县建设行政主管部门及相关职能部门的要求，其中大奇山路沿线围挡不低于 5 米，且项目在示范区、样板房展示期间，须在示范区、样板房周界搭设临时硬质隔离围挡和挡土墙，围挡高度不得低于 3 米，其涉及到的一切费用请投标人自行考虑，以后不做

调整。本项目红线范围内无法满足临时用房的设置，由投标人自行踏勘考虑红线外的临时用房的设置以及场地临时进出口的设置，涉及的费用由投标人在报价中自行考虑。”

修改为：“（4）投标人的临时设施(包括但不限于施工场地临时建筑、临时道路、临时围挡、临时用地等)均需满足招标人及桐庐县建设行政主管部门及相关职能部门的要求，其中大奇山路沿线部分围挡不低于 5 米（不少于 150 米，该围挡的实施方案须经确认后方可实施），且项目在示范区、样板房展示期间，须在示范区、样板房周界搭设临时硬质隔离围挡和挡土墙，围挡高度不得低于 3 米，其涉及到的一切费用请投标人自行考虑，以后不做调整。本项目红线范围内无法满足临时用房的设置，由投标人自行踏勘考虑红线外的临时用房的设置以及场地临时进出口的设置，涉及的费用由投标人在报价中自行考虑。”

3、原招标文件第 72 页 “5.1.1 特殊质量标准和要求：本合同工程质量确保“【西湖杯】”同时创建市级标化工地，若本项目未获得“【西湖杯】”奖项的或未创建市级标化工地，承包人将视为违约，发包人有权每项扣除 200 万作为违约金。评选“【西湖杯】”及创建市级标化工地所产生的费用全部由承包人在投标报价中考虑，一旦中标不再调整，不再单独列项计取。”

修改为：“5.1.1 特殊质量标准和要求：本合同工程质量确保“【西湖杯】”同时创建市级标化工地，若本项目未获得“【西湖杯】”奖项的，发包人有权扣除**最终结算税前总造价的 0.6%**作为违约金，最高不超 200 万元；若本项目未创建市级标化工地，发包人有权扣除**最终结算税前总造价中（人工费+机械费）\*市级标化工地费率（土建 1.54%、安装 1.73%、市政 1.4%）**作为违约金。”

4、原招标文件第 135 页：“四、现场样板要求：本工程要求执行绿城相关标准《确幸工坊》（详见附件及图纸），涉及到的一切费用在投标报价中综合考虑。确幸工坊具体要求如下：确幸工坊共分为确幸工坊、防渗工坊、防裂工坊、地库工坊、立面工坊、集中工坊、交付工坊 7 个子项；”

修改为：“四、现场样板要求：本工程要求执行绿城相关标准《确幸工坊》，涉及到的一切费用在投标报价中综合考虑。确幸工坊具体要求如下：确幸工坊共分为确幸工坊、防渗工坊、防裂工坊、地库工坊、立面工坊、集中工坊、交付工坊 7 个子项；”

5、原招标文件第 138 页第 10 条乱码表格修改为

名称	范围	完成时间	位置
地下室底板防水	不小于 30 平方; 留存验收记录及影像资料, 清晰反映工艺节点	首块垫层完成后 7 天内	第一块底板
地下室外墙防水		首批±0.000 完成后 45 天内	第一块外墙
地下室顶板防水		首批±0.000 完成后 45 天内	第一块顶板
二次结构	完整反映每道工序及细部节点的工艺工法	首个标准层顶板砼浇筑后 60 天内	待定
内墙抹灰			
卫生间、阳台防水			
管道井	每个标段选一个标准层	首个屋面砼浇筑 90 天内	待定

6、原招标文件第 138 页第 11 条表格修改为

名称	内容
框剪结构	按实体 1: 1 设置; 主要包含顶板支模架、柱子支模架含止浆条、明确钢筋搭接要求、箍筋弯钩、绑扎要求
主体楼梯	按实体 1: 1 设置; 主要包含分段留设位置、清扫口、踏步要求
二次结构	需体现砌筑拉结筋、砌体排版、灰缝、二次结构支模、翻边、窗台压顶、圈梁、构造柱做法。内侧墙体做抹灰工艺展示, 外侧墙体做外墙涂料工艺展示。
卫生间	包含防水翻边、基层涂抹、保护层、保温层(如有)、地热层(如有)

屋面	<p>平屋面: 包含女儿墙防水泛水构造、屋面砖（若有）、分仓缝、出屋面套管、雨水口、排水沟、设备基础等;</p> <p>坡屋面: 屋面瓦、屋面构筑物、滴水泛水构造、大小屋面交界面收口等;</p>
材料 样板间	<p>1、管线: 塑料复合管道及主要配件（PPR、PVC、PE、HDPE 等）、金属管材（不锈钢管、JDG 管、镀锌钢管、铜管、铸铁管道等）、各类电线电缆、母线槽</p> <p>2、防水材料、土建主材、门窗五金</p> <p>3、防排水: 止水钢套管、止水节、87 型雨水斗</p> <p>4、桥架和箱体: 桥架、户内箱、弱电箱</p> <p>5、随着工程进度推进, 主要材料进行补充更新</p>

7、本项目的清单编制说明和电子招标书（后缀为.HzZbs）中的清单编制说明涉及的违约金说明（未创建市级标化工地和未获得“【西湖杯】”奖项）在投标时不作调整，**最终违约金以本补充答疑文件补充部分第 3 条为准。**

8、本次补充答疑内容作为招标文件的组成部分，与招标文件具有同等法律约束力，招标文件与此内容有不一致的，以本补充答疑文件为准，招标文件有类似相同内容的均作相应修改。

招标人：桐庐滨江建设有限公司

招标代理机构：同舟国际工程管理有限公司

2025 年 2 月 10 日