

招标文件补充、澄清（答疑）纪要

项目名称	温州市仙丽片区泊岙单元 A-16b 地块建设项目设计	编号	01 号
联系电话	0577-88106655/13705886093	联系人	倪女士
<p>一、招标文件内容答疑部分：</p> <p>1. 问题：考虑到本项目新建建筑会对北侧现状建筑日照产生影响，请提供北侧相邻地块的住宅 CAD 总平面图纸及幼儿园活动单元平面图纸。</p> <p>回答：提供北侧相邻地块总平面 CAD 图纸，仅做参考，具体请投标人自行踏勘现场。详见附件一。</p> <p>2. 问题：规划条件中“6.1 建筑后退空间”中有“北:退 A-16a、A-16c 地块≥ 5米且≥ 0.5倍建筑高度(建筑高度< 24米);”的描述，但提供的 CAD 文件中没有 A-16c 地块的标注，请明确地块位置。</p> <p>回答：北面 A-16a、A-16c 地块已经合并为 A-16a 地块，即北:退 A-16a 地块≥ 5米。</p> <p>3. 问题：规划条件中“7.4 人防设施配建要求”中有“若相邻人防地下室有条件互相联通，应预留连通口”的描述，请提供北侧相邻地块的地下车库及人防 CAD 平面图纸。</p> <p>回答：投标阶段按不联通先行设计，待后续方案深化阶段再行明确。</p> <p>4. 问题：请提供用地及周边场地、道路的竖向标高。</p> <p>回答：标高详见本项目规划条件及红线图。</p> <p>5. 问题：请提供 M1 线路最近站点车站位置及车站控制区范围。</p> <p>回答：具体 M1 线路站点位置还未明确，红线已明确轨道交通建设控制区、轨道交通控制保护区。</p> <p>6. 问题：请问用地南侧绿化带是否可设置车行、人行次入口。</p> <p>回答：请按照相关规范自行设计。</p> <p>7. 问题：招标文件所提供的用地红线 CAD 中，用地南侧的 M1 线图例表示蓝线与黄线均为轨道交通建设控制区，请问两者的区别是什么？分别表示什么控制范围？</p> <p>回答：蓝色表示轨道交通建设控制区，黄色表示轨道交通控制保护区。</p> <p>8. 问题：标书 P60 页，设计进度时间不合理；</p> <p>回答：按招标文件执行。</p> <p>9. 问题：规划条件 P3 页，现有地形图中缺少场地标高和地下管线范围，请能否提供；</p> <p>回答：标高详见本项目规划条件及红线图，地下管线范围招标阶段暂不能提供。</p>			

10. 问题：请能否提供地块及周边的完整地形图，尤其项目北侧住宅总平面图及相关资料；
回答：北侧相邻地块总平面 CAD 图纸已提供，但仅做参考，具体请投标人自行踏勘现场。详见附件一。

11. 问题：标书 P73 中第六章投标文件格式空白，请问对电子文本尺寸大小、页数是否有要求，可能会影响电子文件上传。

回答：本项目为明标编制，对电子文本尺寸大小、页数没有要求。电子投标文件制作的相关规定详见招标文件 P26-29 页。

12. 问题：请能否提供泊岙单元相关上位规划文件、项目前期可行性研究等相关资料？

回答：无相关上位规划条件，暂不提供可行性研究报告书。

13. 问题：请能否提供南侧轨道出入站口、平面布局、高度、地下空间规划等相关资料？

回答：暂无南侧轨道具体方案资料。现阶段请按红线，规划条件对轨道的要求自行设计。

14. 问题：请能否提供项目前期可行性研究等相关资料？

回答：暂不提供。

15. 问题：标书第 69 页，安置房大户型偏多，而商品房小户型偏多，不太吻合通常配比，请问是否按标书执行？

回答：按招标文件执行。

16. 问题：能否提供北侧东侧住宅小区、幼儿园总图 CAD?方便日照测算。

回答：已提供北侧相邻地块总平面 CAD 图纸，具体请设计人自行踏勘现场。详见附件一。

17. 问题：能否提供周边控规图，好明确相邻用地的性质？

回答：无周边控规图，请设计单位自行踏勘现场。

18. 问题：招标文件总投资 109643.08 万元应有包括了建设用地费用，请提供建设用地费用。提供可研文件。

回答：用地费用为 31200 万元，暂不提供可研文件。

19. 问题：招标文件中用地性质为 B11、B13、B2 各功能性质是否有比例要求？

回答：按规划条件、规范、招标文件约定执行，若无相关约定，请设计人员自行设计。

20. 问题：户型面积配比表中户型套数比例是否有浮动空间？如有具体如何控制？

回答：可上浮不可下浮，具体浮动空间请投标单位根据本项目自行设计。

21. 问题：其中户型面积配比表中 80 方户型仅为 10 户，小于半个单元的户型数量，是否可以

提高户型数量较少的比例？或满足最低套数要求即可？

回答：满足最低套数要求即可。

22. 问题：北侧用地配套幼儿园位置是否确定？如有请提供便于日照测算

回答：已提供北侧地块建筑总平面 CAD 图纸，具体请投标人自行踏勘现场。详见附件一。

23. 问题：请提供周边市政道路现状标高或设计标高。

回答：标高详见本项目规划条件及红线图。

24. 问题：南侧轨道交通为地上轻轨还是地铁，请明确，并提供相关地下建筑地上建筑明确的控制要求。

回答：南侧轨道交通为地上轻轨，目前暂无明确方案，请投标人按照红线、规划条件相关控制线以及要求自行设计。

25. 问题：请提供控规图，明确周边地块用地性质

回答：无控规图。请投标人自行踏勘现场。

26. 问题：北侧地块请提供相关设计资料，方便日照分析

回答：提供北侧相邻地块总平面 CAD 图纸，仅做参考，具体请投标人自行踏勘现场。详见附件一。

27. 问题：户型面积是否可以浮动？浮动值为多少？

回答：面积暂不可浮动。

28. 问题：在满足户型面积的基础上可否设置商业面积？

回答：可以，但面积比例需满足规划设计条件等文件相关要求。

29. 问题：本次设计地块与北侧已建住宅是否考虑合并一个住宅小区？即道路进行衔接，围墙拆除进行考虑？

回答：不考虑。

30. 问题：本次设计地块地下室是否与北侧已建住宅地下室连通还是设计成独立地下室？

回答：独立地下室。

31. 问题：本次设计地块出入口是否考虑与已建住宅合并出入口进行设计？

回答：不考虑。

32. 问题：现场在会所东侧有部分新建景观入口，是否考虑保留？

回答：红线以内设计人员自行设计。红线外不做考虑。

33. 问题：缺少上位规划资料，尤其周边用地性质和高度等关键内容。

回答：已提供北侧地块建筑平面图，其余请投标人自行踏勘现场。

34. 问题：南侧绿化带是否允许设置消防出入口？

回答：请投标人员自行按照规范要求设计。

35. 问题：请提供《温州市仙丽片区泊岙单元(0577-WZ-XL-01)控制线详细规划（修编）》

回答：无。

36. 问题：规划条件第 8.10 条儿童游乐场是否计入体育健身设施面积

回答：请投标人按照规范等要求自行明确。

37. 问题：地块是否需要考虑南侧轻轨线出站口设置要求，是设在地面还是地下？

回答：请投标人按照红线、规划条件相关控制线以及要求自行设计。

38. 问题：地块地下室是否有周边地下室连通口设计要求？

回答：暂无。

39. 问题：安置房户型可否与商品房同栋？

回答：投标人自行考虑。

40. 问题：安置房与商品房楼栋是否需要隔离开？

回答：投标人自行考虑。

41. 问题：本项目北侧贴临幼儿园和住宅地块，需要明确对其日照影响，请提供北侧 A-16a 地块相关图纸资料。

回答：提供北侧相邻地块总平面 CAD 图纸，仅做参考，具体请投标人自行踏勘现场。详见附件一。

42. 问题：东面 A-12、A-13、A-14 地块图则和实际已建成王宅锦园所处地块分布不吻合，以哪个为准？并请提供东侧地块已建成项目的图纸资料。

回答：周边具体情况请投标人自行踏勘现场。

43. 问题：南侧临下沈北路的大门加油站未来是否要迁移？本项目设计是否需要考虑加油站的退线要求？

回答：不明确未来是否要迁移，请投标人自行考虑。

44. 问题：西侧地块有部分低矮民宅，请提供相关地籍资料。 图则上的 2 处蓝色圆圈符号未见图例解释，请明确表达。
回答：无相关地籍资料，蓝色圆圈符号无图例解释暂按无异议符号执行，具体后续方案深化阶段有资规部门做详细答复。

45. 问题：户型是否指建筑面积，面积否可上下浮动，若可以浮动，浮动范围是多少？
回答：指建筑面积，面积暂不可浮动。

46. 问题：住宅层高是否有要求？
回答：按常规住宅自行设计

47. 问题：是否可提供周边控规图？
回答：无。

附件一：北侧相邻地块总平面 CAD 图纸

招标单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

2024 年 9 月 29 日

招标代理单位：浙江省房地产管理咨询有限公司

2024 年 9 月 29 日