

龙港市世纪新城片区**2-15、2-26、2-32、2-36**地块建设项目商品房开发及**1-21、2-06-1、2-06-2**地块安置房代建项目合作开发招标文件答疑及补充文件（第**1**号）

各投标人：

根据《龙港市世纪新城片区2-15、2-26、2-32、2-36地块建设项目商品房开发及1-21、2-06-1、2-06-2地块安置房代建项目合作开发》（招标编号：A3303010410005260001001）招标文件（以下简称“招标文件”）规定，招标人发布补充文件，是对招标文件的补充、修改和澄清，应优先于招标文件阅读。

一、招标文件答疑部分

1. 查本项目土地出让时网上资料，有《温州龙港下涝未来社区试点项目第二批出让地块开发建设及履约监管协议书.pdf》文件，其中该文件第7页第3.1点：“乙方须按经省发改委备案的《温州龙港下涝未来社区实施方案》进行本项目建设，方案须保持总平面布置和建筑风格不变，在确保满足省未来社区三化九场景约束条件的前提下，可以微调优化，优化方案须经甲方审核认可后报主管部门审定，必要时报龙港市政府批准确认后实施。”而在本次项目合作开发招标上传的文件中没有该文件。请问：本项目（含开发与代建地块）的总平面布置和建筑风格是否必须要按照文件资料中提供《温州龙港下涝未来社区实施方案》进行设计？若必须按照该《实施方案》进行建设实施，则与该项目的技术标设计方案中的评分标准关于总平面布置、交通组织、建筑套型、立面造型风格等的评分点有矛盾。请予以明确。若可以进行优化，则总平面布置、交通组织、建筑套型、立面造型风格等调整优化的尺度怎么把握？

答：补充《温州龙港下涝未来社区试点项目第二批出让地块开发建设及履约监管协议书.pdf》文件，投标人须执行该文件相关要求；方案须保持总平面布置和建筑风格不变，在确保满足省未来社区三化九场景约束条件的前提下，可以微调优化，投标时可提供微调优化后的方案，该方案能否最终通过相关部门的审批风险由投标人自行承担。

2. 关于项目已有《龙港下涝未来社区实施方案20240416》方案文本，投标方案总图及风格是否需保持与实施方案一致，是否仅针对户型轮廓不变的前提下具进行户型的深化优化；如按照该《龙港下涝未来社区实施方案20240416》方案文本实施总图，该文本内无2-06-1地块、2-06-2地块相关内容，则这两块是否按照《总图地块编号-20240216》文件上总图进行布置？如该项目（房开与代建部分）总图确需按照以上两个文件执行，请予以提供相关总图、户型及立面的CAD图纸。

答：商品房的户型设计可根据市场情况进行深化优化，安置房可根据使用需求进行深化优化，总图布置参照《龙港下涝未来社区实施方案20240416》、《总图地块编号-20240216》执行，以上内容投标时均可适当合理优化，但最终实施以相关部门审批为准，该等的审批风险由投标人自行承担。

3. 招标文件内无1-21地块和2-06-1、2-06-2地块用地红线CAD图纸，请予以提供。

答：见附件。

4. 招标文件内无龙港下涝未来社区整体控规图的CAD图纸与已建一期等周边在建已建项目报批总图的CAD图纸，以便于复核日照及住宅间距。请予以提供。

答：周边地块图纸由投标人自行考虑。

5. 关于2-06-1、2-06-2地块安置房代建管理协议书第一点内面积描述和该地块规划条件书对于面积描述存在的不同，以哪个文件为准，并请进行说明解读？

答：以规划条件为准；招标文件及相关附件规定的指标与规划条件不一致的，均以规划条件为准。

6. 关于1-21地块规划条件书内描述社区配套用房900平方米，便民服务用房≥780平方米的描述。是否代表社区配套用房面积包含了便民服务用房面积？

答：是。

7. 招投标所有地块车位配建要求为按照浙江省工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013），予以确认。

答：是。

8. P63页中，6.3 转让价款丙方（龙港市兴港投资建设有限公司）转让所持有甲方（项目公司）【股权比例】%“股权及其享有的债权”，丙方获得的相应对价为：龙港市兴港投资建设有限公司从摘地（缴纳竞买保证金）开始到完成股权交割之日止在本项目上所支付的【土地款、各项税费、利息及其他各项支出】*【股权比例】%，即：_____万元，最终按浙江产权交易所公开挂牌。其中：土地款59425万元，利息按年利率5%计算。请问土地款是否是一次性缴纳和已全部缴纳？能否提供缴纳土地款缴纳及税金凭证？土地款利息计算是否应该按实际土地款缴纳日期至股权挂牌日期期间的利息计算更为合理？

答：土地款及税费的利息计算时间从丙方实际支出开始计算，截止到乙方实际缴纳股权及债权之日截止；截止目前丙方实际支出的土地款及税费情况如下：2024年7月30日缴纳竞买保证金11885万元；2024年9月2日向龙港市自然资源与规划建设局支付首期土地款29712.5万元（含土地竞买保证金11885万元）。剩余土地款29712.5万元及相关税费根据《土地出让合同》至迟应于2025年8月1日付清，目前尚未缴纳。

9. 本项目的土地使用权是否处于非抵押状态？若为抵押状态，在股权交易日前是否应解除抵押后方可交易？

答：未抵押。

10. 本项目取得土地证后，土地证是否可以抵押贷款？

答：可以。

二、招标文件修改澄清说明

1. 本项目采用同股同权模式开发，删除招标文件P64页第七条、P113页第十四条的退出机制。经股东各方协商一致，届时可通过内部模拟清算提前退出，内部清算时间在项目整体完工交付后满6个月且整盘回款率（含住宅、车位、商铺等所有可售物业回款）达到【95%】以上时，剩余房源价格按照股东内部价进行作价计算，具体退出条件、方式由股东协商一致后确定。
2. 项目公司管理费不超过项目总销售额（含税）的【1】%，超过部分由乙方（中标人）承担。管理费用年度预算须经董事会批准后执行。公司人员编制及薪酬标准在本协议签署后由项目公司董事会审批。

上述“项目公司管理费”是指：项目公司人员的费用及其他日常管理类费用，包括但不限于项目公司员工的工资奖金、差旅、办公费用、管理费用、行政费用、业务招待费、审计费用、办公场所的租赁费用（租金和物业管理费）、管理性的咨询服务费、公司登记费、折旧费、无形资产摊销、低值易耗品摊销等；但项目公司董事、监事、公司管理层人员工资资金由股东各方自行承担，不计入项目公司成本。“项目公司管理费”不包括税费、物业维修基金、股东借款资金占用费、担保费、股东各方派出的董事、监事、公司管理层薪酬等。管理费的使用需满足项目公司的费用管理规定和合规性要求。

3. 丙方（龙港市兴港投资建设有限公司）委派的董事在项目公司享有一票否决权，董事会决议经全体董事一致通过方为有效。
4. 重要风险提示1：中标人应当自中标通知书发出之日起15日内向招标人递交履约保证金（履约保函格式需经招标人确认，参考格式见招标文件P97页），否则按招标文件投标人须知第7.3.2条规定视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿，招标人可以按照评标委员会提出的其他中标候选人名单中按招标文件规定重新定标，也可以重新招标。
5. 重要风险提示2：本项目中标通知书发出后，招标人可随时按中标股比披露龙港市兴港投资建设有限公司持有项目公司（龙港市龙城置业有限公司）的股权及享有的债权转让事项，中标人必须按正式披露要求参与竞买并保证竞买行为合法有效，否则视为中标人实质性的重大违约，招标人将全额提取履约保证金，并终止合同，同时有权进一步向中标人追索给招标人造成的损失。
6. 本项目在定标前将对中标候选人进行考察、质询，允许中标候选人在考察、质询环节二次填报股权比例，二次填报的股权比例不得低于投标时填报的股权比例，否则二次填报无效。
7. 招标文件P121页“住宅标准层高度不低于3.00米”修改为“商品房住宅标准层高度不低于3.00米，安置房住宅标准层高度按规划设计条件执行”。
8. 招标文件约定的股权转让包含龙港市兴港投资建设有限公司持有项目公司（龙港市龙城置业有限公司）的股权及享有的债权，股权转让价款由中标人向龙港市兴港投资建设有限公司支付，股权转让《交易合同》由龙港市兴港投资建设有限公司与股权受让方签订。
9. 股权转让《交易合同（样稿）》见附件，仅供参考，具体以浙江产权交易所公开挂网的文件及要求为准，中标人必须无条件接受，并按挂网的文件及要求参与竞买，并保证竞买的合法有效。

本补充文件与原招标文件不一致的，以本补充文件为准，其余未尽事宜按原招标文件执行。

龙港市龙城置业有限公司
浙江鼎力工程项目管理有限公司
2024年12月13日