

# 亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次答疑公告

## 一、项目基本情况

原公告的招标项目编号：BZSJ2024CGQT001 号

原公告的招标项目名称：亳州市 2023-9 地块项目开发代建服务项目二次

首次公告日期：2024年01月30日

## 二、更正信息

更正事项：采购公告招标文件 采购结果

更正内容：/

## 三、其他补充事宜

1、招标文件第 47 页第 8 条：如项目税前利润未达到投标人中标承诺利润，招标人可以从保证金和代建费中扣除，最大追索范围为剩余未支付的代建费用和履约保证金。问：若未完成承诺利润，提起追索的起始时间是什么时候？剩余未支付的代建费用限额是多少？如何计算？

回复：如果中标单位没有按照承诺完成利润，在项目达到清算时进行追索，追索最大金额为未支付的代建费用加履约保证金。项目清算前提为地上可售部分物业部分去化至 95%，且项目最后一期交付后 6 个月内。

2、问：关于项目利润承诺，目标成本如何控制？

回复：“代建单位在中标通知书发出 2 个月内向委托方提交项目全景开发计划。委托单位以全景开发计划为基础向代建单位下发年度开发计划（包括施工进度、质量、成本、农民工管理等）及年度销售计划（包括签约金额、签约套数、实际到位资金、销售费用管控等指标）以确保项目开发和销售工作推进顺利。

3、招标文件第 110 页“营销去化、建设周期、项目回款承诺函”：自本代建项目中标通知书发放之日起 48 个月内完成去化率 95%。自本代建项目中标通知书发放之日起 30 个月内完成施工任务并达到交付条件，最迟不得超过 2026 年 12 月 31 日。自开盘之日起之日起 36 个月内回笼资金 36500 万元，且保证招标人股东可以自由使用。如超出所承诺的时间，我公司愿意承担超出部

分每项每个月 50 万元的罚款，直至项目任务完成。问：若超出承诺时间，罚款起始时间是什么时候？单项处罚最大限额是多少？所有各处罚项累计最大处罚限额是多少？

回复：该项承诺的处罚起始时间自各项承诺节点时间到达之时开始计算，至该项承诺节点完成为止。单项处罚最大限额为剩余未支付的代建费用和履约保证金总合，各项处罚累计不超过剩余未支付的代建费用和履约保证金。

4、招标文件第 49 页第 3.2 条：“签订考核书前完成上一年度的考核结算”与“项目代建费累计支付至 2%时暂停支付，余下代建费在项目达到清算条件后予以支付”。问：年度考核与限额支付两种考核结算相矛盾，请问以哪个为准？

回复：不冲突，两者结合考核。代建费累计支付至 2%时暂停支付，余下代建费在项目达到清算条件后经招标人委托具有资质的事务所审计后两个月内完成支付。

5、招标文件第 49 页第 3.2 条关于建设周期目标：施工总承包工期自开发代建中标通知书发放之日起 30 个月内完成施工任务达到交付条件，最迟不得超过 2026 年 12 月 31 日。问：建设周期与销售回款不匹配，工程款支付如何保证？

回复：建设周期已在招标需求中明确，不再改变，如因不可抗力因素导致项目工期延误，建设周期可根据实际情况相应调整。工程款原则上以销售回款为主，代建单位可协助委托人向银行申请开发贷款，用于工程款支付，最终贷款金额以银行审批情况为准。

6、问：招标文件第 49 页第 3.1 条：招标人每月支付的月固定费用 15 万元在项目首开后如何扣回？

回复：招标人在开盘前已经预付的月固定代建费用在首开后，从应付代建费中按季度扣除，每季度扣减金额为 25%。

7、招标文件第 49 页第 3.1 条：“乙方代建的进度及营销的进度、营销目标、管理目标、资金回款目标任何一项未符合本合同的约定，甲方有权暂停支付代建固定费用，该部分费用暂由乙方承担。”问：该条与第 49 页第 3.2 条表格对各节点每年进行明确考核，基本为同类考核模式，两种考核模式选用哪一种，还是两种都选，叠加考核？

回复：不冲突，两者结合考核。

8、问：税前利润是如何计算的（计算标准是什么）？项目具体的清算时间节点是什么时候？达到清算条件是指达到招标文件第 38 页的服务期限节点要求么？

回复：根据国家现行会计及税务计算标准，在项目地上可售部分物业部分去化至 95%，且项目最后一期交付后 6 个月内，由招标人委托的具有资质的事务所进行模拟清算。

9、招标文件第 44 页第 7 条：“本项目土地出让合同约定的动工期限暂定为【2023】年【6】月【4】日”问：【2023】年【6】月【4】日已过，请问该动工期限时间是否正确？

回复：招标文件此日期填写错误，根据招标人和亳州市自然资源和规划局签订的土地出让合同第三章第十六条要求“本项目在 2023 年 12 月开工至 2026 年 12 月竣工，受让人不能按期开工的可向出让人提出延期开工，经出让人同意延建的，竣工时间相应延期，但延建期限不得超过 1 年”。

本项目具体建设工期要求仍以招标文件采购需求上的要求为准。

10、中标之后能否由中标单位成立全资子公司或关联公司进行签约?这样有利项目操盘及项目资金安全性，确保项目资金能更好的用于本项目。

回复：不可以。

11、招标文件 P38 税前利润相关表述：土地款以注资形式注入项目公司不再计息，本项目代建结束时需满足项目税前利润不低于 100 万元(形成项目税前利润 100 万元的收入为不包含地库销售收入的项目总收入，成本为项目建设总成本，可售地库产权在项目公司名下)。

(1)建议明确“代建结束时(剩余货值计入销售总收入)。”

(2)项目总销售金额的计算方式：项目总销售额=截至最终结算之日地上可售物业的实际到账销售额(包括备案及未备案的合同)+甲方保留物业按本合同约定方式计算所得的销售额(如有)+剩余物业按本合同约定方式计算所得的销售额(如有)。

回复：本条不做修改，按照招标文件执行。

12、招标文件 P110 “营销去化、建设周期、项目回款承诺函”表述：

“如超出所承诺的时间，我公司愿意承担超出部分每项每个月 50 万元的罚款，直至项目任务完成。”

招标文件 P111 “项目利润承诺”表述：

“如我公司未达成所承诺的利润，我公司愿意承担违约赔偿，同意招标人从投标保证金及代建费中扣除。”

建议两份承诺函均修改为与 P48 利润目标第(1)条说明内容一致，即 P110 最大处罚金额/ P111 最大追索范围为剩余未支付的代建费用和履约保证金。

**回复：本条不做修改，在本公告提问一、提问三中已回复。**

13、招标文件 P49 第(1)条表述：“乙方应按照约定开具增值税专用发票按照付款节点及时报送甲方审核，审核同意后将代建费用拨付至乙方基本存款账户。乙方应将工资发放记录及各类福利证明材料及时报甲方备案。用于乙方人员工资开支。每年的 1 月 15 日、4 月 15 日、7 月 15 日、11 月 15 日对上一季度代建费用进行结算【季度代建费用=本季度实际销售的银行到账金额\*(实际代建费报价费率-1%)-45 万】。但乙方代建的进度及营销的进度、营销目标、管理目标、资金回款目标任何一项未符合本合同的约定，甲方有权暂停支付代建固定费用，该部分费用暂由乙方承担。”

建议增加“备注：客户将房票交予开发公司即视同房款到账”

**回复：本条不做修改，按照招标文件执行。**

14、招标文件 P49 第(3)条表述：

项目代建费累计支付至 2%时暂停支付，余下代建费在项目达到清算条件后予以支付。

建议明确“达到清算条件”支付剩余代建费的时间节点，具体指项目竣备交付后满足清算即可，还是满足代建服务期限所要求的项目地上可售物业去化 95%方可达到清算条件。

**回复：在项目地上可售部分物业部分去化至 95%，且项目最后一期交付后 6 个月内，由招标人委托的具有资质的事务所进行模拟清算。清单结束后两个月内支付完成。**

15、关于招标文件中的保留物业和剩余物业的理解，因地库已计入成本，理应计入甲方保留物业或剩余物业。如不能明确上述条款，对于人防车位，可否考虑赠送租赁权？

招标文件 P48 “保留物业和剩余物业” 表述：

“ (2) 甲方保留物业是指实际可对外销售的但甲方自行保留不对外销售的地上可售物业(地下可售车库不在此计算中), 甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的成本价计算可售金额，计入项目总销售额。

(3) 剩余物业是指扣除实际已销售物业和甲方自行保留不对外销售后剩余的物业(地下可售车库不在此计算中), 剩余物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的成本价计算可售金额，计入项目总销售额。”

建议修改为 “ (2) 甲方保留物业是指实际可对外销售的但甲方自行保留不对外销售的地上可售物业, 甲方保留物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的成本价计算可售金额，计入项目总销售额。

(3) 剩余物业是指扣除实际已销售物业和甲方自行保留不对外销售后剩余的物业, 剩余物业在最终结算时按本项目同一分期同类物业的成本价计算可售金额，计入项目总销售额。”

**回复：本条不做修改，按照招标文件执行。**

16、招标文件 P31 “企业业绩” 表述：

自 2019 年 1 月 1 日以来，代建企业所代建的项目获得省级质量或安全奖项的得 2.5 分，最高得 5 分。代建企业所代建的项目获得省级优质工程奖或等同于安徽省建设工程“黄山杯”奖的得 5 分，最高得 5 分。本项满分 5 分。（获奖得分不能累加，同一项目获不同奖项以最高奖项计分，投标文件中须提供获奖证书和颁奖文件扫描件、否则不得分）

建议修改为自 2019 年 1 月 1 日以来，代建企业所代建的项目获得省级质量或安全奖项，市级优质工程奖或等同于亳州市建设工程“芍花杯”奖的每个得 2.5 分，最高得 5 分。代建企业所代建的项目获得省级优质工程奖或等同于安徽省建设工程“黄山杯”奖的得 5 分，最高得 5 分。本项满分 5 分。（获奖得分不能累加，同一项目获不同奖项以最高奖项计分，投标文件中须提供获奖证书

和颁奖文件扫描件、否则不得分。奖项获取证明材料以证书发放时间为准)

**回复：本条不做修改，按照招标文件执行。**

17、招标文件 P37 “采购内容和技术要求”表述：

“（2）其余代建费用按季清算，自代建合同签订后开始计算，乙方应按照规定开具增值税专用发票按照付款节点及时报送甲方审核，审核同意后将代建费用拨付至乙方基本存款账户。乙方应将工资发放记录及各类福利证明材料及时报甲方备案。用于乙方人员工资开支。每年的 1 月 15 日、4 月 15 日、7 月 15 日、11 月 15 日对上一季度代建费用进行结算【季度代建费用=本季度实际销售的银行到账金额\*（实际代建费报价费率-1%）-45 万】。”

这句话的理解不够清晰，“乙方应按照规定开具增值税专用发票按照付款节点及时报送甲方审核，审核同意后将代建费用拨付至乙方基本存款账户”具体约定到底是什么？

**回复：约定的是按照双方签订的合同付款方式和付款比例进行支付代建费用。**

18、（1）招标文件 P3 “7. 合同履行期限： 地块在中标通知书发出之日起，至项目最后一期集中竣工交付后半年且地上可售面积去化 95%。”

（2）招标文件 P38 “税前利润相关表述：土地款以注资形式注入项目公司不再计息，本项目代建结束时需满足项目税前利润不低于 100 万元（形成项目税前利润 100 万元的收入为不包含地库销售收入的项目总收入，成本为项目建设总成本，可售地库产权在项目公司名下）。

结合上诉（1）（2），请发包方明确代建结束时去化 95%，是否包含剩余 5% 货值和税前利润？也就是剩余 5% 货值和税前利润在代建结束时是否计入项目总销售金额？

**回复：根据国家现行会计及税务计算标准计算，在项目地上可售部分物业部分去化至 95%，且项目最后一期交付后 6 个月内，由招标人委托的具有资质的事务所进行模拟清算。代建费用以实际销售的银行到账金额为准。**

19、招标文件中未对于中标单位的签署约束，为增加属地税收和资金安全，建议更正增加“在采购人属地成立全资子公司签署文件。”

回复：中标单位即为代建单位，与委托人签订中标合同，合同签约地为项目所在地。

1. 本更正公告为招标文件组成部分，与招标文件具有同等法律效力。之前发布的文件与本公告不一致的，以本公告为准。

2. 其他事项暂不作调整，请按招标文件执行。

四、凡对本次公告内容提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：亳州市晔瀚置业有限公司

地址：安徽省亳州市谯城区药都路 1289 号

联系方式： 0558-5998970

2. 采购代理机构信息

名称：红城国际工程项目管理有限公司

地址： 西安市高新区高新六路 21 号 CROSS 万象汇 6 幢 1 单元 7 层

联系方式： 17775094567

3. 项目联系方式

项目联系人： 李聪

电 话： 18119960707

4. 监督单位

单位名称：亳州交通投资控股集团有限公司纪检监察室

单位地址：药都大道 1289 号

联 系 人：徐阿慧

电 话：0558-5196757

2024 年 02 月 06 日