长沙振业城五期建筑方案设计 答疑文件（第二次）

各投标人：

本次答疑文件作为招标文件组成部分，本文件内容如与招标文件有冲突之处，以本文件为准，内容如下：

1、策划定位报告里面户型比例是户数比还是户型面积比？

答：户型比例与户数比例策划定位报告均有提供。

2、策划定位报告提供的户型面积以及配比要求，是否允许上下浮动？若有，浮动范围是多少，请告知。

答：住宅面积量按 79516 ㎡（含相关配套用房），总户数控制在 546 户以内，户配比原则根据总户数及住宅面积量由设计院在定位报告的户型产品上适当同比例调整。

3、投标人资格要求中关于设计人员社保要求近三年或近两年内的社保证明是指满足近三年或近两年中的任意月份社保证明还是满足连续近三年或近两年的社保缴纳证明？

答：满足连续近三年或近两年的社保缴纳证明。

4、投标文件中资信标部分是否可以提供相关格式模板？

答：招标文件中已提供。

5、若区域分公司总经理现场参加投标述标答辩的团队中，是否满足述标答辩评审表中的“具有符合投标条件的单位董事长或总经理参与述标答辩”这一项？

答：需为投标单位董事长或总经理。

6、参与团队述标答辩时，是否各专业负责人是否都要参加？

答：需要。

7、户型配比是否按照投标文件材料中的《长沙振业城五期策划定位报告(上会版)》的要求来设计？还是有其他户型配比要求？

《定位报告》中：住宅建议 120 ㎡户型规划面积占比约 20%,；建议 140 ㎡户型规划面积占比约 60%,；建议 160 ㎡户型规划面积占比约 20%。公寓建议 LOFT 规划面积占比约 75%，建议平层规划面积占比约 25%。

答：按照定位报告设计，住宅面积量按 79516 ㎡（含相关配套用房），总户数控制在 546 户以内，户配比原则根据总户数及住宅面积量由设计院在定位报告的户型产品上适当同比例调整。

8、项目负责人业绩需提供图纸签字页复印件，请问图纸签字页具体指哪一页？若提供合同中团队页可证明该业绩是否还需同时提供图纸签字页？

答：详招标文件中描述：提供设计合同主要页面的复印件及图纸签字页复印件或其它可证明参与项目的证明材料。

9、请问技术标正本是否内容为暗标，不体现投标人名称或标志，但是密封包装袋上需写明投标

人名称并加盖公章？

答：技术标正本为暗标，密封包装纸无需写投标人名称，无需盖章。

10、澄清文件中项目指标更改为商业（含公寓）约 4 万㎡，报价表中原公寓（或大平层公寓）及商业投标限价分别为 26.5 元/㎡及 29.7 元/㎡，请问指标更改后应当以哪个限价为准？

答：投标人只需考虑综合单价 24 元/㎡。

11、本项目工作范围是否包含概算编制？设计任务书中提到工程概算书，但合同中并未明确体现包含该项工作内容。

答：包含，设计任务书为合同组成部分。

12、6.2 设计费付费方式中合同签订后无定金，且支付比例不合理，后期比例过高，请问支付条件及比例是否可以调整？

答：按招标文件执行。

13、6.5.2 建议在 7-9 分之间增加一档

答：按招标文件执行。

14、7.7“若乙方不配合甲方的设计优化工作，甲方有权利扣除本合同设计费总额的 10%作为处罚。”建议删除，前述条款 6.5 已有相应约定。

答：按招标文件执行。

15、8.2.1-（1）“有 10 条以上违反强制性条文的，按每条 10000 元扣除设计费。”此条款合计扣除费用过高，建议修改。

答：按招标文件执行。

16、11.2“乙方负责驻现场人员的办公、食宿及费用”，如需驻场，建议相关费用另行商议。

答：按招标文件执行。

17、依据招标文件要求深度，设计时间过于紧张，请问是否可调整？

答：按招标文件执行。

18、长沙振业城 1-4 期都是新古典风格，振业城五期在立面风格上，是否可以有所突破？

答：投标单位自行考虑。

19、招标公告 2.2 条“公共服务设施应按《长沙市居住公共服务设施配置规定（试行）》（长政发[2017]10 号）、《关于规范住宅开发项目公共服务设施配置的意见（试行）》（长政办发[2017]29 号）等规定要求。”目前长沙市配套部分要求的最新文件是 2021 年版，请确认。

答：详产品定位报告。

20、招标公告 3.3 条（5）/3.4 条（3）均要求人员业绩证明资料中“提供设计合同主要页面的复印件及图纸签字页复印件…”可否修改为“提供设计合同主要页面的复印件或图纸签字页复印件”？又或仅项目负责人提供（合同和图签）即可 ？

答：按招标文件执行。

21、建设工程设计合同中 6.1.1 条，注 5：“乙方必须严格按照国家和长沙市的面积计算规范进行建筑面积的计算和控制，若因乙方计算错误导致规划信息服务中心核定建筑面积与设计面积差值大于 100 ㎡或超过…损失按照甲方实际损失 3%进行处罚。”①100 ㎡过于严格可否调整为 200 ㎡？②甲方实际损失的 3%可否调整为该阶段设计费的 X %？

答：按招标文件执行。

22、能否提供周边建筑现状地形图，尤其是南侧达美美立方项目的报建总图。

答：暂时无法提供，投标单位可自行探勘。

23、策划定位报告里的指标与招标文件不一致，户型产品的面积及户配比要求是否按策划定位报告执行？

答：按照定位报告设计，住宅面积量按 79516 ㎡（含相关配套用房），总户数控制在 546 户以内，户配比原则根据总户数及住宅面积量由设计院在定位报告的户型产品上适当同比例调整。

24、项目是否需要考虑建设售楼处及首开展示区？

答：不考虑。

25、项目是否需要考虑装配式建筑的要求？

答：考虑。

26、本地块是否有城市设计的要求？

答：具体咨询规划部门。

27、需提供最新的原始电子地形图，现地形图未更新，项目本身日照和周边现有建筑的日照情况需最新图纸来核实；

答：暂无法提供，各投标单位可自行现场踏勘。

28、设计用地红线是否以次红线为准； S5,S6 用地是否分别为城市道路的人行道和城市支路；

答：设计用地红线详见附件“振业城最新红线图”，S5、S6 为规划路幅。

29、项目用地的道路名称与招标任务书不相符；是否以招标任务书为准；现提供的现状地形图上的地块内竖向标高和周边道路竖向标高是否准确（地形图待更新，地块现状呈山体状，土方量大；

答：项目用地的道路名称以招标任务书及本次新提供的附件——“电子印章-20210236GHCK-梅溪湖一期-振业城项目-其它-2021-06-10”为依据；周边道路竖向标高亦可参考此附件。

30、设计条件中容积率及强度指标以哪版数据为准；各项强度指标（容积率，密度，绿地率）是否以招标任务书为准

- 招标任务书中的容积率为 3.727,计容面积为：32029.01*3.727=119372.12 平方米；

按住宅 8.2 w 平方米+公寓 4.1w 平方米+0.2w 平方米=12.5w 平方米，计算得出的计容面积不一致；相差约 5627.88 平方米

- 电子 CAD 依据图中的容积率为 3.2
- 项目定位报告中经济技术表中的容积率为 2.4（与招标任务书容积率 3.727 数据不相符）；

答：各项强度指标（容积率，密度，绿地率）以招标任务书为准，容积率 3.727，其中住宅计容面积约 79516 ㎡，商业（含公寓）计容面积约 39879 ㎡（含配套用房）。

31、需提供准确的项目定位和户配要求——招标任务书中住宅的量是 8.2 万平方米； 现营销定位报告中的户配表中住宅的量为 3.625w 平方米；与招标任务书的数据不一致

答：住宅面积量按 79516 ㎡（含相关配套用房），总户数控制在 546 户以内，户配比原则根据总户数及住宅面积量由设计院在定位报告的户型产品上适当同比例调整。

32、二期目前有个售楼部，功能是否还在，项目用地是否还需单独考虑售楼部和示范展示区如需设置是否有位置建议，是需独立设置，还是可以结合配套商业设置，后期改为配套用房？

答：不单独考虑售楼部及示范展示区。

33、能否提供之前本项目第四期（在售）的相关营销数据（售价单价；毛坯还是精装等信息） 。

答：四期为毛坯房，尚未销售，暂无相关营销数据。

34、能否提供项目周边项目规划总图用以核算日照其他地块楼栋（基地东西南侧以及周边已建或已报建地块总图信息（华润琨瑜府、达美美立方、振业城二期、四期、博才梅溪湖小学北校区））对本案日照影响或本案对其他地块楼栋的日照影响（基地北侧）。

答：可提供振业城二期、四期、博才梅溪湖小学总图，详见附件。

35、请明确是按《规划设计条件书》里面提供的规范进行设计（为较早版规范），还是要根据长沙市现行设计规范进行设计报建。

答：经咨询湘江新区规划局，日照和车位计算需按长沙市城市规划管理技术规定最新版（2018 版）执行，其它仍可按长沙市城市规划管理技术规定（长政发[2009]30 号及补充规定。

36、根据《规划设计条件书》要求，社区办公、物业管理、托幼、站侧等配套设施可在整个基地内统筹调剂设计，本案是否还需要单独考虑上述配套设施；目前测算总户数在 300-500 户以内（容积率未确定）是考虑设置托儿所还是幼儿园？

答：考虑配置社区配套用房 1400 ㎡，物业管理用房 400 ㎡（含公厕），项目前期已建户数 4375 户，目前已配建有 21 班幼儿园，不再考虑设置幼儿园。

37、本案用地为商住用地，《招标文件》、《规划设计条件书》、《定位报告》三个文件商住比不一致，请明确商住比以哪个文件为准。

答：商业与住宅面积按以下容量控制：住宅计容面积 79516 ㎡，商业（含公寓）计容面积 39879 ㎡（含配套用房）。

38、规划设计条件书中用地性质为 C2R2,按 09 版长沙技术管理规定如下，可按公寓式酒店，旅馆设计公寓？若按新规执行是否 C2 就是新规中的 B1 性质？

答：详见新提供的附件——“电子印章-20210236GHCK-梅溪湖一期-振业城项目-其它-2021-06-10”。

39、户型设计中刚需户型做分体空调（100-143），143 以上做集中空调？

答：均按分体空调考虑。

40、关于广场的设置要求，但规划条件书和图则上没这个要求，看要不要按此文件设置

答：设置需满足相关规范要求。

41、对住宅 120-160 户型的楼型选择是否有要求，T2，T3，T4 中是否有不建议做的楼型？是否考虑 160 的洋房或者小高平层、复式产品？洋房或者小高平层，复式产品溢价分别是多少？（可定一个价格算货值），是否考虑商墅？

答：不考虑复式产品，建议均做平层。

42、本地块住宅是精装还是毛坯？，对住宅架空层是否有层高要求？

答：毛坯，架空层高度满足长沙市城市规划管理技术相关规定。

43、临街商铺是否考虑二层？是否考虑一拖二？二层商铺均价按 1 万/㎡计算货值是否合适，目前报建规范要求商业需与住宅脱开设置，本项目是否按此原则执行？

答：不考虑二层，具体设置要求需满足长沙市相关技术规定。

44、立面材质是如何考虑，整体还是局部考虑石材铝板材质？

答：可局部考虑石材铝板。

45、资料图中显示此地块位于长沙市建筑限高严控区，同时临水路有控制保护线和特殊控制保护线，请给详细的用地条件，以免遗留重要信息

答：可参见新提供的附件——“电子印章-20210236GHCK-梅溪湖一期-振业城项目-其它-2021-06-10”。

46、基地退线、建筑间距及停车位配比等要求是否按长沙市城市管理技术规定（2018 年修订版）执行？

答：经咨询湘江新区规划局，日照和车位计算需按长沙市城市规划管理技术规定最新版（2018 版）执行，其它仍可按长沙市城市规划管理技术规定（长政发[2009]30 号及补充规定。

47、招标任务书里的住宅及公寓面积与定位报告中不符，以哪个为准？

答：各项强度指标（容积率，密度，绿地率）以招标任务书为准，容积率 3.727，其中住宅计容面积约 79516 ㎡，商业（含公寓）计容面积约 39879 ㎡（含配套用房）。

48、能否提供周边现有建筑的位置及轮廓 CAD 文件？涉及地块日照影响

答：可提供振业城二期、四期、博才梅溪湖小学总图，详见附件。

49、容计率是按规划用地面积还是地块净用地面积计算？

答：净用地面积。

50、有关地块容积率及商住比问题：

A.规划设计条件书里对于 C-18 地块规划用地面积为 44695 平方米，容积率 3.2，商住比例≥5:5

B.招标文件里第一章 2.2 项目概况里净用地面积为 32029.01 平方米，容积率 3.727，商住比为 2:1

C.定位报告第4页中容积率2.4，商住比为5.1:4.9

具体以哪个为准？产品配比是否以定位报告第73页要求为准？若以招标文件为准，产品配比是否有变化？

答：各项强度指标（容积率，密度，绿地率）以招标任务书为准，容积率3.727，其中住宅计容面积约79516㎡，商业（含公寓）计容面积约39879㎡（含配套用房）。住宅总户数控制在546户以内，户配比原则根据总户数及住宅面积量由设计院在定位报告的户型产品上适当同比例调整。

另本项目澄清“根据长沙市相关技术规定，长沙振业城五期项目需配建1400平方米的社区配套用房，请各投标人将其归入本次的设计内容。”

招标人：湖南振业房地产开发有限公司