

地产公司定标审批表

标题	地产公司定标审批表-陈向向-2023-10-18		
所属项目			
申请人	陈向向	申请时间	2023-10-18 15:43
申请公司	集团公司	申请部门	集团-成本招采部
需求部门	河南浩德龙瑞置业有限公司	是否直接委托	是
投标单位分析报价	<p>1、本项目防水工程设计做法按2023年4月份新发布的防水新规范要求设计，防水工程原在总包合同范围内，由总包负责施工。新规执行后项目工程防水造价整体增加较多，中科院相关专家对集团相关部门（工程、成本、设计）和领导做了防水新材料新工艺的宣贯，工程部、设计部、招采部组织了对新材料碧源月湖维修项目进行考察，并在开元壹号地下车库侧墙漏水、伊河湾项目示范区水景、伊河湾主楼卫生间进行试验后，集团最终决策在悠然居项目的正负零以下的车库底板、外墙、车库顶板（含附属设施）防水工程使用该材料。以上部位防水工程在设计变更做法后，按总包合同摘项（经与总包约谈总包不同意材料认质认价或总包签约防水，同意采用摘项甲方另行委托，见约谈记录）另行直接委托施工单位进行施工。</p> <p>2、总包前期已施工部分：2#、3#、5#~9#楼、10#楼、12#楼底板已施工至后浇带部位，工程量经三方收方确认，约谈总同意按照原合同约定计价方式记取已完成防水产值，未施工部分由甲方另行分包。</p> <p>3、因新型防水材料属于中科院研发的前沿技术，市场无相同材料对标价格。经成本招采部、设计部部并邀请集团审计部门与防水施工单位进行多次沟通约谈，最终报价含税包工包料单价：外墙防水综合单价70元/m²，底板综合单价90元/m²，车库顶板综合单价147元/m²，暂定总价2890756元；按原设计做法和总包合同计价原则，测算后暂定总价约为3620746.961元，摘项后成本差异约-729990.96元。</p>		
定标金额(元)	2890756.00		
评标意见	<p>1、结合新型防水材料考察报告（2023年8月17，见附件），本项目新型防水材料计划使用在车库底板、外墙、车库顶板（含附属设施）部位；设计院出具正式防水工程做法设计变更；</p> <p>2、防水单位已查看现场进度，并对技术疑问进行回复和出具了已施工卷材防水交接处节点详图，设计部对节点构造详图已审核。</p> <p>3、原防水设计做法与变更后新材料工艺做法的差异及费用测算对比详见附件《防水做法及费用差异对比表》；</p> <p>4、该单位在郑州惠济区碧园月湖项目奕园地下车库顶板防水漏水维修单价为190元/m²，本次约谈价后单价比改价格低，且比总包施工节约；因施工单位提供省内业绩多为维修项目，民用住宅项目极少，经落实后无法找到类似的对标价格。</p> <p>5、因防水在总包合同范围内，现进行摘项，防水费用科目仍在总包内，按总包定标流程进行审批。</p> <p>6、因该单位缺少住宅业绩，公司作为试点项目，为降低合同风险，本合同内已约定：（1）乙方签约后缴纳4万元的</p>		

	履约保证金；(2) 合同过程付款比例由80%降为75%；(3) 质保金由国家规定的3%提高到10% (质保期第2年满退5%，质保期第5年满后退5%)；(4) 乙方总公司对分公司的签约和履约承担责任，乙方总公司股东并为合同履约承担连带责任；(5) 乙方关联的材料公司已提供保险合同；																					
评标结论	建议直接委托河南水控防水工程有限公司洛龙分公司为悠然居项目(车库底板、外墙、车库顶板(含附属设施)部位)防水分包中标单位，双方签订含税综合单价合同，工程量据实结算，暂定总价2890756.00元。																					
关联流程		关联文档																				
附件	<table border="1"> <tr> <td> 01 新型防水材料考察报告2023年8月17.pptx</td> <td>39.9</td> </tr> <tr> <td> 03 总包摘项约谈记录.pdf</td> <td>595K</td> </tr> <tr> <td> 04、约谈记录.pdf</td> <td>1.1M</td> </tr> <tr> <td> 05 防水做法及费用差异对比.xls</td> <td>39.0K</td> </tr> <tr> <td> 06 新型防水材料具体施工做法.xlsx</td> <td>11.0K</td> </tr> <tr> <td> 02、(法务已审核)《悠然居项目防水工程施工</td> <td>553K</td> </tr> <tr> <td> 02、(法务已审核)《悠然居项目防水工程施工</td> <td>639K</td> </tr> <tr> <td> 材料公司保险合同1.jpg</td> <td>265K</td> </tr> <tr> <td> 材料公司保险合同2.jpg</td> <td>364K</td> </tr> <tr> <td> 材料公司保险合同3.jpg</td> <td>347K</td> </tr> </table>		 01 新型防水材料考察报告2023年8月17.pptx	39.9	 03 总包摘项约谈记录.pdf	595K	 04、约谈记录.pdf	1.1M	 05 防水做法及费用差异对比.xls	39.0K	 06 新型防水材料具体施工做法.xlsx	11.0K	 02、(法务已审核)《悠然居项目防水工程施工	553K	 02、(法务已审核)《悠然居项目防水工程施工	639K	 材料公司保险合同1.jpg	265K	 材料公司保险合同2.jpg	364K	 材料公司保险合同3.jpg	347K
 01 新型防水材料考察报告2023年8月17.pptx	39.9																					
 03 总包摘项约谈记录.pdf	595K																					
 04、约谈记录.pdf	1.1M																					
 05 防水做法及费用差异对比.xls	39.0K																					
 06 新型防水材料具体施工做法.xlsx	11.0K																					
 02、(法务已审核)《悠然居项目防水工程施工	553K																					
 02、(法务已审核)《悠然居项目防水工程施工	639K																					
 材料公司保险合同1.jpg	265K																					
 材料公司保险合同2.jpg	364K																					
 材料公司保险合同3.jpg	347K																					

注：需上传评标现场的评标记录作为附件！

领导审批意见	
归档26	收到 集团-成本招采部/陈海民 2023-11-08 09:35:59 转发 来自Android客户端 集团-设计管理部/王振 2023-11-08 18:59:37 批注
董事长2	来自Android客户端 集团-董事会/张继卫 2023-11-07 18:01:38 批准
首席执行官2	来自Android客户端 集团-总裁班子/郭利好 2023-11-07 10:07:19 批准
首席财务官2	来自Android客户端 集团-总裁班子/张永健 2023-11-07 09:31:59 批准
集团审计部2	来自Android客户端 集团-审计监察部/毛政辉 2023-11-06 20:31:22 批注 来自Android客户端 集团-审计监察部/齐全中 2023-11-06 09:50:05 转发
总裁2	系统自动批准 集团-总裁班子/施聪明 2023-11-06 09:31:20 批准

工程审计经理2	地下室防水工程与主体结构存在一定关联性，若后期发生渗漏，责任划分及承担存在风险，建议慎重考虑 来自Android客户端 集团-审计监察部/王智 2023-11-04 11:57:00 批准	1、与悠然居项目已施工部分地下防水施工工艺存在原理性施工差异，接茬处防水存在较大难度及风险； 2、若执行专业分包，后期出现质量问题引起的责任划分难界定； 3、该新型防水材料无较成熟的使用案例、业绩。 综上，不建议更改防水施工方案。 集团-审计监察部/杨林桥 2023-11-04 11:14:36 批准
成本总监2	参与约谈，请领导批示。 集团-成本招采部/陈海民 2023-11-03 20:49:29 批准	
区域总4	来自iPhone客户端 集团-总裁班子/施聪明 2023-11-03 09:15:56 批准	
项目总3	1、该防水施工做法目前在地产开发领域无批量应用，防水效果有待验证，存在明确风险，悠然居项目为我司打造首个高端品质项目且涉及政府团购，审慎使用。2、该防水施工单位无地产建设期合作业绩，材料保险合同仅为正常材料出厂推广保险验证措施，施工效果存疑。3、项目防水施工由此分为总包、甲分包施工，若渗漏水状况将引发推诿扯皮，侵害我司利益。 河南浩德龙瑞置业有限公司/张磊 2023-11-03 09:13:21 批准	
成本组3	1.对方材料公司保险合同已上传；2.延期付款保证正常施工60天条款合同内以增加。 系统自动批准 集团-成本招采部/陈向向 2023-10-31 17:23:19 批准	
工程部	同意 来自iPhone客户端 龙瑞-工程部/张明阳 2023-10-31 17:23:16 批准	
招采经理	1.对方材料公司保险合同已上传；2.延期付款保证正常施工60天条款合同内以增加。 系统自动批准 集团-成本招采部/陈向向 2023-10-31 17:02:46 批准	
申请人	1.对方材料公司保险合同已上传；2.延期付款保证正常施工60天条款合同内以增加。 集团-成本招采部/陈向向 2023-10-31 17:02:43 提交	