

威海博大房地产开发有限公司管理人 文登财富大厦项目续建工程招标文件

威海市文登区人民法院于 2018 年 7 月 10 日裁定受理威海博大房地产开发有限公司（以下简称“博大公司”）重整一案，并指定山东利得清算事务有限公司担任管理人。

博大公司所开发的威海市文登区财富大厦项目系商业办公楼，总建筑面积约 4.2 万平方米，该项目目前处于主体结构建设完工但尚未完成单体竣工验收状态，仍有消防、电梯、地下停车场、公共部门装修等收尾工程尚未完工。经债权人会议表决，管理人现向社会公开招标施工单位对博大公司财富大厦项目进行续建施工至项目综合验收完毕。

一、项目内容

财富大厦房地产项目系由威海博大房地产开发有限公司开发建设的商务办公楼 1 栋，项目地址位于文登市文山东路南、世纪大道西，规划用地面积 10055 平方米，建筑面积共计 42984.03 平方米，其中地上建筑面积 38059.96 平方米，地下建筑面积 4924.07 平方米。至评估基准日 2019 年 7 月 10 日，文登财富大厦已停工多年，主体结构已完成、外墙装饰已完成、水电消防等安装工程完成一部分。北侧入口大厅及 16 层已装修，10-13 层为已购房业主自行装修。除上述楼层外，其余楼层均为未完工状态，房间门未安装、灯具及消防设施未安装。整栋大楼中央空调设施未安装、一楼南侧及西侧楼宇门尚未安装、电梯现只启动一部、消防步梯大部分尚未铺

贴踏步理石及安装扶手。地下车库全部为毛坯状态，电缆沟盖板未做，表层地面硬化处理未做，设备房等尚有少许工程未完工。

该楼房地上 25 层，地下 1 层，为框架结构，楼层高度 3.2 米（平层）、5.2 米（复式）。具体各楼层规划的用途为：1、2、3、4 层规划为商业经营；5-16 层为平层办公；17、19、26 层为平层公寓（办公），20-25 层为复式公寓（办公），地下车位共 106 个。

评估机构对财富大厦续建费用评估明细如下：

层次	-1	1	2-4	5-9、14、15	10-13	16	17、19	20-24	25、26	小计
层数		1	3	7	4	1	2	5	2	
地面	467786.65	77964.1067	233952.32	254836.4			72810.4	182026	72,810.40	1,362,206.28
墙体		182222.49	476260.08	530133.58			151560.72	378901.8	101,644.68	1,790,743.35
墙体瓷砖	8087.04	8087.04	24261.12	56609.28			16174.08	40435.2	16,174.05	169,827.84
吊顶		58380	175140	204540			58440	146100	58,440.00	701,040.00
洗手间			143550	334950			95700	239250	95,700.00	909,150.00
踢脚			19265.4	20454			5844	14610	5,544.00	66,017.40
其他										-
地下车库入口坡道	28800									28,800.00
小计	504673.69	296673.637	1072428.92	1401543.26			400529.2	1001323	350,613.16	5,027,784.87

12										
13										
14	公共区域建设费用									5,027,784.87
15	消防工程									1,203,552.84
16	其他安装工程									1,934,281.35
17	垃圾清理费									215,000.00
18	防火门									210,032.00
19	入户门									465,600.00
20	木门							1500.77	773	450,231.00
21	转门及幕墙						630000			600,000.00
22	台阶									30,000.00
23	电梯踏步									185,460.00
24	扶手									63,000.00
25	地下室									1,500,000.00
26	不可预见									1,300,000.00
27	中央空调									9,467,988.00
28	合计									72,957,933.06

具体施工范围由双方现场考察核定范围为准。

二、参评单位基本要求

- 1、施工单位具备文登财富大厦项目的总包资质，符合建设主管单位的资质要求。
- 2、施工单位需对文登财富大厦项目未完工部分进行修缮和续建至财富

大厦达到综合竣工验收标准（预估续建费用为 2295 万元，最终的施工价款以造价审计为准）。

三、工程款结算

本次招标为垫资施工，投标单位应接受全资垫资施工的条件，工程款结算方式为：工程竣工且财富大厦综合验收完毕后以财富大厦房产抵顶工程款，抵顶价值以管理人委托评估机构作出的威同评报字（2019）第 051 号资产评估报告书所评估财富大厦建成后的销售价格为准（附评估明细）。

四、工程款保障

本次中标的施工单位所垫资的工程款将被管理人列为博大公司共益债务，依据《企业破产法》的相关规定，共益债务在破产程序中，对于续建部分的增值部分优先于原建设工程优先受偿权、抵押权和其他普通债权而优先受偿。因财富大厦现状价值便已远高于续建费用，无论博大公司破产重整案最终以通过重整计划草案或转破产清算，作为依法优先于其他债权受偿的共益债务均可得到充足的保障。

五、投标时间

本次招标的投标截止时间为 2020 年 7 月 20 日 17: 00，有意投标单位应在投票截止时间前将投标文件交至或邮寄至管理人办公室。

收件地址：威海市环翠区新威路 11 号北洋大厦 607 室

收件人：侯律师 电话：18669371613

六、评标方式

本次招标由博大公司债权人委员会负责评标，管理人将于投标截止日



后五日内组织债权人委员会进行评标，并将此次招标评标结果在管理人网站（www.lideqingsuan.com）上予以公示。

威海博大房地产开发有限公司管理人

2020年7月6日

