

南安市官桥园区配套设施项目(工业邻里中心)设计

答疑纪要及补充修改通知

报建编号：3505832507220102

招标编号：南建标[2025]093号

各投标人：

我司组织的南安市官桥园区配套设施项目(工业邻里中心)设计（招标编号：南建标[2025]093号），现将本项目招标文件的答疑纪要及补充修改通知内容等有关事宜公布如下：

一、答疑纪要：

疑问 1、① 本项目为高层建筑，功能包含旅馆、办公、商业等复合功能，根据相似规模建筑招标，评标委员会仅 5 人不适宜，建议调整为 7 人或 9 人；② 请提供项目用地红线及地形图cad版本，以及相应的周边控规资料；③P42 页本工程设计范围为初步设计及施工图，请提供相应方案设计文件；

回复：①详见本补充修改通知 1。② 项目用地红线cad版本随本通知上传附件，请各投标人自行查阅下载。③相关文件中标后以招标人提供的为准。

疑问 2、① 这个是设计的项目，为什么人员汇总表还要求勘察人员？② 这个项目写不要求业绩？怎么商务部分还有业绩加分项？③ 这个项目是设计的怎么设计费用中还有包含勘察费用？

回复：①人员汇总表按招标文件第 2 章第 1 节投标须知前附表项号 10 条款 3.1 合格投标人资格条件（3）设计人员要求配置。② 本项目资格不要求业绩，商务部分按招标文件执行。③设计费用详见本补充修改通知 2。

疑问 3、综合评估法中商务分评分标准中有关于企业及项目负责人类似项目业绩的加分，但是招标文件内没有写明关于类似项目业绩的要求，请问类似项目设计业绩要求是什么？

回复：详见本补充修改通知 3。

疑问 4、① 项目只提供勘测定界图，需补充项目地块及周边地形图cad文件及相关规划条件。②（一）商务分评分标准的以往业绩的规模未明确。③投标人类似工程项目业绩是指该项目总建筑面积类似的房屋建筑工程设计项目业绩吗？

回复：① 项目用地红线cad版本随本通知上传附件，请各投标人自行查阅下载。②③详见本补充修改通知 3。

疑问 5、①请明确商务分评分标准中关于企业业绩和设计项目负责人业绩的要求；②招标文件第 101 页替换的设计人员汇总表中，有多了暖通专业负责人和勘察相关的负责人，与投标须知前附表第 10 项的设计人员要求不一致，请明确；③招标文件第 113 页补正表第 13 点删除“造价负责人可以外聘，但须附上委托书”的内容，请问造价负责人是不允许外聘吗？④商务文件的投标报价表是否要提供？

回复：①详见本补充修改通知 3。②人员汇总表按招标文件第 2 章第 1 节投标须知前附表项号 10 条款 3.1 合格投标人资格条件（3）设计人员要求配置。③允许造价负责人外聘，但须附上具备法律效力的委托书及该外聘人员的全部资格证明文件。④按招标文件执行。

疑问 6、①投标技术文件中是否需要明确分期建设相关内容？若需要，请分别明确一、二期建设内容。②为何一、二期分期建设规模相当，用地面积却相差悬殊？能否提供分期建设用地分界线？③在投标须知前附表第 13 项中，不要求提交展示图，但在技术文件说明中要求提交展示图，到底是否需要提交展示图？④招标文件中提到的总体布局规划、建筑单体设计要求等非常详细具体，是否需要严格遵循？以及相关面积、高度数据非常精确，是否需要严格按数据执行？（招标文件中提到的建筑高度 49.65 米，应按消防高度还是规划高度控制？）⑤能否提供该项目CAD地形图，包含四周场地情况，场地内标高等信息？⑥能否提供更详细的功能要求？（比如办公的类型要求、社区配套功能为哪些具体功能等）⑦第 7 章 投标文件格式中技术文件要求，《设计说明和图纸汇编缩印本》封面必须采用招标文件规定的格式。在本招标文件中没有找到规定的格式，能否提供一下？

回复：①不需要明确，按招标文件执行。②中标后以招标人提供的为准。③不需要提供展示图。④设计任务书为暂定方案，实际以中标后招标人书面通知书为准。⑤项目用地红线cad版本随本通知上传附件，请各投标人自行查阅下

载。⑥中标后以招标人提供的为准。⑦详见本通知附件 1-1 福建省建筑工程标准设计招标文件（2018 年版）通用本。

疑问 7、为了招标项目的有效推进，请对以下问题进行答复，并提供相关材料。①请提供用地CAD红线图（包含周边道路及场地标高、坐标点）。②请提供用地规划设计条件③请提供本项目前期可行性研究报告文本。

回复：①项目用地红线cad版本随本通知上传附件，请各投标人自行查阅下载。②③中标后以招标人提供的为准。

疑问 8、关于招标文件中 《通用本文件内容补正表》第 13 条 的内容，该补正表要求删除“造价负责人可以外聘，但须附上委托书”的条款。

我们认为，此项删除可能对招投标过程的公平性与公正性产生不利影响，理由如下：1、限制了竞争的充分性：部分具备优秀设计能力但暂时未配备全职造价负责人的设计单位，将因此被排除在投标范围之外。这实质上限制了潜在投标人的数量，削弱了市场竞争，不利于招标单位遴选出最优的设计方案和团队。2、未能体现资源配置的灵活性：在建设工程设计领域，根据项目特定需求和公司运营模式，对造价负责人等专业岗位采用外聘方式，并通过具有法律效力的委托书明确权责，是常见且成熟的合作模式。这种方式既能保障服务的专业性，也能确保责任的有效追溯。原条款（允许外聘附委托书）更为符合市场实际，给予了各类优秀设计单位公平参与的机会。3、可能构成不合理的限制：该条款的删除，实质上对投标人提出了关于其内部所有岗位必须为全职在册人员的强制性要求。这一要求可能超出了保障项目质量的必要限度，与《中华人民共和国招标投标法》中关于“不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人”的公平竞争原则精神存在不符之处。

为确保本次招标能够吸引最广泛范围内的优秀设计单位参与，形成充分、有效的竞争局面，从而保障项目获得最佳设计成果，我们恳请贵方：

1、澄清删除“造价负责人可以外聘”条款的具体原因和考量。

2、恳请贵方慎重考虑，恢复“允许造价负责人外聘，但须附上具备法律效力的委托书及该外聘人员的全部资格证明文件”的条款，或对此修改作出具有说服力的解释，以消除潜在投标人对此条款公平性的疑虑。

回复：允许造价负责人外聘，但须附上具备法律效力的委托书及该外聘人员的全部资格证明文件。

疑问 9、请提供项目的用地红线和周边市政道路资料的cad文件

回复：项目用地红线cad版本随本通知上传附件，请各投标人自行查阅下载。

二、补充修改通知：

1、原：招标文件第 3 章第 2 节资格审查办法和评审标准及标准数据表项号 2 资格后审的资格审查委员会组成：5 人，其中专家 5 人，招标人代表 0 人。第 3 节评标办法和标准数据表项号 1 评标委员会构成 5 人，其中技术类专家 5 人，招标人代表 0 人。

修改为：第 3 章第 2 节资格审查办法和评审标准及标准数据表项号 2 资格后审的资格审查委员会组成：7 人，其中专家 7 人，招标人代表 0 人。第 3 节评标办法和标准数据表项号 1 评标委员会构成 7 人，其中技术类专家 7 人，招标人代表 0 人。

2、原：招标文件第 2 章第 1 节投标须知前附表项号 15 条款 14.3、14.5 设计费（勘察费）金额和计算办法以及第 4 章合同条款及格式第 1 节招标项目专用合同条款数据表〔专业建设工程设计合同〕序号 4 条款号四合同价格形式与签约合同价中的“注：本项目设计收费计费额根据审核后的预算进行调整，最终工程设计收费计费额以（若有变更，根据地方政府文件相应调整下同）预算审核的工程造价为准，重新核定计算设计费，系数不变，初步设计工程量占比及施工图设计工程量占比不变。此费用包含本项目招标文件中所述招标范围及所有招标内容中的各专业工程的设计，以及与本项目设计有关的图纸印刷、设计方案（含设计变更）评审费及专家费、设计管理服务费、设计代表及驻场服务费、验收、交底及相关的差旅费等后续服务所产生的相关费用以及工程勘察费（包含工程勘察过程及成果的所有费用（含图审）），未单列计算的内容及专业均视为已计入该设计费总额中，不再另行计取。”

修改为“注：本项目设计收费计费额根据审核后的预算进行调整，最终工程设计收费计费额以（若有变更，根据地方政府文件相应调整下同）预算审核的工程造价为准，重新核定计算设计费，系数不变，初步设计工程量占比及施工图设计工程量占比不变。此费用包含本项目招标文件中所述招标范围及所有招标内容中的各专业工程的设计，以及与本项目设计有关的图纸印刷、设计方案（含设计变更）评审费及专家费、设计管理服务费、设计代表及驻场服务费、验收、交底

及相关的差旅费等后续服务所产生的相关费用,未单列计算的内容及专业均视为已计入该设计费总额中,不再另行计取。”

3、招标文件第3章评标办法和标准第3节附件福建省建筑工程设计招标综合评估法评分标准二、评分标准(一)商务分评分标准增加“备注①投标人及项目负责人类似工程业绩是指:本招标公告发布之日的前五年内(以施工图审查合格日期或建设单位出具证明的设计完成时间为准,不含发布招标公告当日)完成设计的 同一设计合同内的总建筑面积 29000 平方米及以上的公共建筑工程设计项目业绩;

②为了证明投标申请人和拟担任的项目负责人的“类似项目设计业绩”,应如实同时附上设计合同书、施工图审查合格书(或建设单位出具的证明)的复印件并加盖投标人单位公章,否则,其业绩不计。

③若设计合同书或施工图审查合格书中均未标明“类似项目设计业绩”特征的,应补充提交能恰当说明上述特征的工程设计文件或政府行政部门批复文件复印件或建设单位出具的证明复印件加盖公章;若设计合同书或施工图审查合格书均未明确标明设计项目负责人的,应补充提交能证明项目负责人的如优秀设计项目证书等行政主管部门发出的证书复印件加盖公章或建设单位开出的项目负责人证明复印件加盖公章(必要时须原件核对),否则其设计项目负责人业绩无效。

④“类似项目设计业绩”时间以施工图审查合格日期为准。”

本答疑纪要及补充修改通知为招标文件的组成部分,原招标文件中有相同或相似内容做同样修改,招标文件与本答疑纪要及补充修改通知不一致的,以答疑纪要及补充修改通知为准。投标人应在开标前随时登录发布本项目招标公告的相关网站查看本项目招标的相关信息,若因投标人的疏忽而未及时发现本项目招标相关信息的,后果自负根据招投标法和本招标文件的规定,本答疑纪要及补充通知是招标文件的组成部分,与招标文件具有同等法律效力,对投标人具有约束力。

招标人: 南安市恒辉投资发展有限公司

招标代理机构: 福建省知至项目管理有限公司

日期: 2025年11月17日

