

## 泉州国际中心项目补充通知（一）

各投标人：

我司组织的关于泉州国际中心项目（招标编号：泉建招字〔2025〕064号）招标，现就投标人关于招标文件的疑问答复以及有关事项的补充通知如下：

### 一、投标人疑问的答复

**问题 1：**招标文件针对“类似工程业绩”要求：投标人提供的在福建省行政区域外完成的业绩，必须是通过住房和城乡建设部门户网站的全国建筑市场监管公共服务平台查询得到其竣工验收备案信息或竣工验收信息；且查询到的竣工验收备案信息或竣工验收信息数据应能满足本招标工程设置的指标要求，否则，其业绩不计。问：若福建省行政区域外完成的业绩，全国建筑市场监管公共服务平台可以查询得到其竣工验收备案信息或竣工验收信息，但查询到的竣工验收备案信息或竣工验收信息内容没有体现“装配式混凝土建筑”这个特征，而投标人提供的其他资料都完全符合招标文件设置业绩要求，请问投标人的业绩是否符合要求？

**回复：**若提供的类似工程业绩为福建省行政区域外完成的，须提供设区市行政主管部门出具的施工阶段工业化建筑或装配式建筑认定证明文件，以及该地行政主管部门出具的工业化建筑或装配式建筑认定规定或认定办法的文件材料扫描件或官方网页截图，否则其业绩不计。

**问题 2：**若住房和城乡建设部门户网站的全国建筑市场监管公共服务平台查询得到其竣工验收备案信息或竣工验收信息，但描述未提及本招标工程设置的指标要求即“装配式混凝土建筑”，而实际情况满足，是否可以补充提交能恰当说明上述特征的证明材料，如：投标

人所提供的类似工程业绩为福建省行政区域外完成的，须提供设区市行政主管部门出具的施工阶段工业化建筑或装配式建筑认定证明文件，及该地行政主管部门出具的工业化建筑或装配式建筑认定规定或认定办法的文件材料扫描件等？

**回复：**若提供的类似工程业绩为福建省行政区域内完成的，须提供设区市住建主管部门出具的施工阶段工业化建筑或装配式建筑认定证明文件，否则其业绩不计。若提供的类似工程业绩为福建省行政区域外完成的，须提供设区市行政主管部门出具的施工阶段工业化建筑或装配式建筑认定证明文件，以及该地行政主管部门出具的工业化建筑或装配式建筑认定规定或认定办法的文件材料扫描件或官方网页截图，否则其业绩不计。

**问题 3：**商务文件第五《危大工程清单》是否只要提交打勾项目的安全管理措施？

**回复：**《危大工程清单》只需提交打勾项目的安全管理措施。

**问题 4：**施工总承包合同 3.3.2 相关岗位任职资格：项目负责人的任职资格为一级建造师，中级职称以上、技术负责人的任职资格为：一级建造师，高级职称以上，该内容与招标文件不一致，请明确项目经理是否需要具备一级建造师及中级职称、项目技术负责人是否需要具备一级建造师及高级职称？

**回复：**本项目的项目负责人及项目技术负责人满足招标文件资格要求及招标文件第三章评标办法和标准数据表（综合评估法 A 类）第 6 项“拟派出的施工现场管理人员最低资格和人数要求”即可。

## 二、补充通知

1.本项目《施工总承包合同》第三节专用合同条款 21.补充条款，增加“21.39.发包人有权根据市场情况及项目建设需要，调整项目建

设安排，若需进行分期建设及验收，承包人应无条件接受发包人提出的建设要求，并按要求办理相关手续”。

2.本项目《施工总承包合同》第三节专用合同条款 3.3.2 人员配备要求中，项目负责人任职资格修改为“一级建筑工程专业注册建造师执业资格”（删除“中级职称以上”要求），项目技术负责人任职资格修改为“高级及以上工程类职称”（删除“一级建造师”要求）。

3.招标文件第 2 章第 1 节投标须知前附表第 40 项“八、投资合作相关约定”第 2 点修改为“中标人向招标人提供全部项目建设资金后，招标人授予中标人指定写字楼 10 年的经营权，具体写字楼楼栋以招标人指定为准（中标人不得有异议），授权经营写字楼建筑面积最高不超过 65138.4 m<sup>2</sup>。招标人不对中标人的投资收益提供任何担保或兜底责任，也无需偿还中标人此前提供的施工总承包合同签约合同价（含税）20%的项目建设资金”。

4.招标文件第 2 章第 1 节投标须知前附表第 40 项“八、投资合作相关约定”第 4 点修改为“其余相关约定详见随附投资经营合作协议相关约定”。

5.招标文件第 2 章第 1 节投标须知前附表第 40 项“九、经营合作相关约定”增加“中标人应在中标通知书发出后的 20 个日历日内且在《施工总承包合同》及《投资经营合作协议》签订前，向招标人递交一份见索即付的商业银行出具的经营履约保函，对中标人的经营履约进行担保，保函金额为人民币 15000 万元，担保期限至写字楼经营期满且中标人完成全部销售去化任务之日止。若中标人未能按要求及时足额递交经营履约保函，则招标人有权取消承包人的中标资格，同时招标人还有权没收投标保证金及要求中标人赔偿因此给发包人造成的一切损失（包括但不限于重新确定承包人产生的中标差价损失、

本次招标和重新招标所发生的全部费用、工期延误损失、工期延误等) ”。

6.招标文件第2章第1节投标须知前附表第40项“九、经营合作相关约定”第2点修改为“在10年经营期届满后1年内, 承包人应负责不低于2万平的写字楼商业办公可售物业的销售去化,销售单价按去化时点泉州市住房和城乡建设局确认的最新销售备案价执行(未经发包人书面同意, 承包人不得以高于或低于上述销售单价销售商业办公物业, 且不得私自收取任何购房款, 所有的购房款都需支付至发包人指定的账户) ”。

7.招标文件第2章第1节投标须知前附表第40项“九、经营合作相关约定”第3点修改为“其余相关约定详见随附投资经营合作协议相关约定”。

8.招标文件投标函第7条款修改为“我方承诺将按招标文件规定及投资经营合作协议约定的时间内为招标人提供签约合同价(含税)20%的项目建设资金与招标人共同参与项目投资, 我方确认该笔款项为共同投资款项非借款资金, 后续招标人无需偿还该笔资金且无需向我方兜底投资收益, 我方将通过经营获得经营权的指定写字楼收回建设投资, 具体写字楼楼栋以招标人指定为准, 我方完全知悉本项目的投资风险并对此无异议, 若未能完全履约, 招标人有权取消我方中标资格或解除合同, 且招标人无需退还我方此前已提供的全部建设资金或向我们支付任何补偿, 且有权按我方违约追究我方责任”。

9.招标文件投标函第8条款修改为“我方同意在本项目中标通知书发出后15个日历日内通过银行转账方式向招标人提供人民币壹仟万元整(¥10,000,000.00)的投资合作履约保证金、在中标通知书发出后的20个日历日内且在《施工总承包合同》及《投资经营合作协

议》签订前向招标人递交一份见索即付的商业银行出具的经营履约保函（保函金额为人民币 15000 万元），否则招标人有权取消我方中标资格并按招标文件规定追究我方责任，我方对此无异议”。

10.本项目《施工总承包合同》第一部分合同协议书“六、投资合作要求”第 2 条中“承包人向发包人提供全部项目建设资金后，发包人授予承包人指定写字楼 10 年的经营权，具体写字楼楼栋以发包人指定为准（承包人不得有异议），授权经营写字楼建筑面积最高不超过 65138.4 m<sup>2</sup>。发包人对承包人的投资收益提供任何担保或兜底责任，也无需偿还承包人此前提提供的施工总承包合同签约合同价（含税）20%的项目建设资金”。

11.本项目《施工总承包合同》第一部分合同协议书“七、经营合作要求”第 3 点中“在 10 年经营期届满后 1 年内，承包人应负责不低于 2 万平的写字楼商业办公可售物业的销售去化，销售单价按去化时点泉州市住房和城乡建设局确认的最新销售备案价执行（未经发包人书面同意，~~承包人不得以高于或低于上述销售单价销售商业办公物业，且不得私自收取任何购房款~~，所有的购房款都需支付至发包人指定的账户）。~~承包人应自行承担销售经营过程中所产生的全部费用~~（即发包人无需向承包人支付任何经营费或销售服务费）；若承包人未能在约定期限内完全履约，发包人有权要求承包人自行购买商业办公物业直至完成销售去化目标，否则发包人有权全额提取承包人递交的经营履约保函。承包人有权指定第三方签署相应的销售合同，购买实物资产。承包人应按招标文件规定在本协议签订前，向发包人递交一份见索即付的商业银行出具的经营履约保函，对承包人的经营履约进行担保，保函金额为人民币 15000 万元，担保期限至经营期满且承包人完成全部销售去化任务之日止，承包人应确保经营履约保函在担

保期内持续保持有效；履约保函到期前承包人应提交一份新的满足协议要求的有效履约保函，否则发包人有权提前终止承包人的经营权，承包人须无条件接受并退出经营活动并向发包人无偿移交项目资产经营管理等各项权利及所有内业管理等资料，且承包人无权向发包人主张偿还此前提供的项目建设资金”。

12.本项目合同协议包含《施工总承包合同》及《投资经营合作协议》，其中《投资经营合作协议》详见本补充通知（一）随附协议文本，是对本项目《施工总承包合同》第一部分合同协议书中“六、投资合作要求”、“七、经营合作要求”条款内容的具体要求及补充。

13.本项目投标文件递交的截止时间（投标截止时间）和开标时间变更为“2025年07月10日10时00分00秒”。

本补充通知（一）作为招标文件的组成部分，与《招标文件》有不同之处的以本补充通知（一）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项目招标的相关信息，若因投标人的原因未及时发现本项目招标相关信息而造成的遗漏或损失均由投标人自行承担。

特此通知！

王洋

招标人：泉州弘润置业有限公司  
招标代理：中国投资咨询有限责任公司  
2025年06月24日