

答疑纪要及补充修改通知

各投标人：

海丝智造城工程总承包+投融资及运营合作（招标项目编号：晋建施招 20260206010），现发布答疑纪要及补充修改通知如下：

一、关于投标人提问的回复

问题 1：为了便于投标编制相应的技术方案，请招标人提供 cad 版本的相关图纸。

回复：以招标人发布公告时上传的初步设计 PDF 盖章版图纸为准编制技术方案。

二、关于招标文件的补充修改：

1. 本项目招标文件第一章招标公告第 2.3.（3）条款、招标文件第二章投标人须知第一节投标人须知前附表第 9 项 1.3.2 条款之“招标范围和内容”编列内容**修改为**：招标范围和内容：包括项目的工程总承包+投融资及运营合作，具体为①工程总承包包含详勘、施工图设计、采购、施工，其中详勘范围包括但不限于二期至五期的收集资料，现场踏勘，制订勘察纲要，设备进出场费，勘探勘察、取样、试验、测试等所包含的全部作业；施工图设计包括但不限于一期至五期的施工图设计、地下室 BIM 管道综合优化碰撞设计、各专项设计及二次深化设计，以及施工期间指导和配合服务、竣工验收及竣工图绘制、报批报审等后续设计服务；施工包括但不限于一期至五期的施工图纸所载明的各专业施工，应用 BIM 技术指导地下室建筑施工；采购包括标的范围内所需全部材料、设备及设施的采购；②投融资为中标人在中标后根据招标人建设资金融资情况需求，利用其良好的资金状况及信用为招标人提供项目资金支持，资金支持额度不少于合同建安工程费的 30%；③运营合作包括项目前期策划工作、项目可研和定位、营销总纲、项目文案策划、线上线下媒体宣传和推广活动，建设期可售部分的招商和销售工作，运营期自持部分的招商和运营工作、园区物业管理服务工作和企业政务服务工作等。本项目总建筑面积 349541.85 平方米，其中地上建筑面积 336841.65 平方米，地下建筑面积 12700.20 平方米，单体最大建筑面积 48076.75 平方米，单跨最大跨度为 10 米，建筑最大层数为 16 层，建筑最高高度为 59.55 米，人防工程防护等级为甲类核六级常六级，单体最大装配式建筑面积 48076.75 平方米，基坑工程安全等级为一级；④本项目须根据发包人的要求进行分期建设，分五期建设，一期规划北区多层厂房、部分高层厂房及部分配套宿舍，具体包括 3#楼至 23#楼、30#楼；二期规划部分高层厂房及沿街主要配套，具体包括 25#楼、26#楼、地下车库及基坑支护工程；三期规划南区多层厂房及部分高层厂房，具体包括 24#楼、31#楼至 38#楼；四期规划西区高层厂房区，具体包括 27#楼至 29#楼；五期规划东区高层厂房区、道路工程、海绵城市工

程及装修工程，东区高层厂房区具体包括 1#2#高层厂房，具体详见招标文件第六章“发包人要求”；

2. 本项目招标文件第二章投标人须知第一节投标须知前附表条款号 1.2.2 的项号“6”修改为：“7”。

3. 本项目招标文件第二章投标人须知第一节投标须知前附表第 13 项 1.4.1/1.4.2 条款之“9. 项目管理机构及人员要求”编列内容修改为：**9. 项目管理机构及人员要求：本项目管理机构的其他主要人员至少包括：(1)其他主要专业设计人员：①建筑专业负责人 1 人，资格(职称)：国家一级注册建筑师，且应是独立投标人或主体工程设计单位的本单位正式在岗职工；②结构专业负责人 1 人，资格(职称)：国家一级注册结构工程师，且应是独立投标人或主体工程设计单位的本单位正式在岗职工；③暖通专业负责人 1 人，资格(职称)：具有国家注册公用设备工程师(暖通空调)执业资格证书或暖通相关专业中级及以上职称，且应是独立投标人或主体工程设计单位的本单位正式在岗职工；④给排水专业负责人 1 人，资格(职称)：具有国家注册公用设备工程师(给水排水)执业资格证书或给水排水相关专业中级及以上职称，且应是独立投标人或主体工程设计单位的本单位正式在岗职工；⑤电气专业负责人 1 人，资格(职称)：具有国家注册电气工程师执业资格证书或电气相关专业中级及以上职称，且应是独立投标人或主体工程设计单位的本单位正式在岗职工；⑥造价编制负责人 1 人，资格(职称)：具有土木建筑工程专业或安装工程专业一级国家注册造价工程师资格证书，且应是独立投标人或主体工程设计单位的本单位正式在岗职工。(2)工程勘察其他主要人员：①勘察现场施工负责人 1 人，具备相应专业的注册岩土工程师资格或岩土工程勘察相关专业中级及以上技术职称；②室内试验专业负责人 1 人，具备岩土工程相关专业中级及以上技术职称。(3)其他施工现场管理人员：根据《福建省房建和市政基础设施工程项目部施工管理人员配备标准》(闽建建〔2018〕37 号文附件 1，文件有修改或更新的，则以修改或更新后的内容为准)的最低配备标准，设置相应岗位和数量。其中：①技术负责人 1 人，具备高级工程师及以上职称；②施工员 3 人，其中：土建施工员 2 人；设备安装施工员 1 人；③专职安全生产管理人员 3 人；④材料员 1 人；⑤质量员(质检员) 8 人；⑥机械员(机管员) 1 人；⑦劳务员 1 人。(3)以上人员由中标人在中标后按要求配备。**

4. 本项目招标文件第二章投标人须知第一节投标须知前附表第 24 项 3.2.4 条款之“投标报价的其他要求”编列内容之“1. 投标人投标报价中，勘察费、设计费投标报价应按招标人公布的最高投标限价中的设计费金额进行报价，否则其投标将被否决”修改为：“1. 投标人投标报价中，勘察费、设计费投标报价应按招标人公布的最高投标限价中的勘察费、设计费金额进行报价，否则其投标将被否决”。

5. 本项目招标文件第三章评标办法（综合评估法）第一节评标办法前附表之评标办法前附表（C类）第 12 项“其他因素评分标准”之“类似投融资合作项目业绩”修改为：

12	2.2.4 (6) 其他因素评分标准	1.类似投融资合作项目业绩(50分)	<p>其他因素部分分值的总分 100分，其权重 K2=10%。</p> <p>1.投标人（若为联合体，指联合体牵头人）自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）：<u>每承接一个已取得施工许可证的“单项合同金额不少于 6 亿元人民币（含）”且“已实际完成投融资合作出资的金额不少于 0.65 亿元人民币（含）”的房屋建筑工程投融资合作工程总承包项目的得 25 分，本小项满分为 50 分。</u></p> <p>注：</p> <p>①投标人须同时提供项目业绩的中标通知书、投融资合作工程总承包项目合同（或一体化工程总承包项目合同，合同中要明确有投融资合作相关内容）及施工许可证等证明文件，若单项投融资合作工程总承包项目合同中包含有多个子项目，所有子项目均须已取得施工许可证，否则不予认定；②时间以主体工程的施工许可证签发日期为准（若有多个子项目，则以时间最晚的主体工程施工许可证签发日期为准），单项合同金额以单项投融资合作工程总承包项目合同中明确的各子项目建安工程费用或工程费用之和为准；③投资项目业绩仅限企业投融资合作工程总承包项目业绩，包括投融资建设工程总承包项目、投建营一体化工程总承包项目等模式及以上类型的组合模式（不含PPP、特许经营等政府与社会资本合作项目）；④以联合体方式承担的投融资合作工程总承包项目业绩，作为联合体牵头人的投融资合作工程总承包项目业绩予以认可，作为联合体成员的投融资合作工程总承包项目业绩不予以认可；⑤投标人须提供中国境内银行出具的其企业账户向业绩项目建设单位（以备案立项证明文件所体现的建设单位为准）或招标单位（以中标通知书上体现的招标单位为准）账户支付款项的流水证明文件（须盖银行公章或业务章），流水证明文件上应体现资金是用于业绩项目，且累计资金占用期应不少于 3 个月【即资金支付时间应在投标截止之日（不含当日）往前第 90 个日历日之前】，否则其业绩不予认定；⑥投标人须</p>
----	--------------------	--------------------	---

		<p>提供投融资业绩建设单位或招标单位出具的已实际完成出资的证明文件（格式详见招标文件第八章投标文件格式）；此项证明文件中的已实际完成出资金额与第⑤项证明文件不一致，取最小值进行判定业绩是否符合文件要求；⑦投标人提供的在福建省行政区域外承接的业绩，必须可通过住房和城乡建设部门网站的全国建筑市场监管公共服务平台查询得到其施工许可信息；提供的在福建省行政区域内承接的业绩，必须可通过福建住房和城乡建设网的福建省建设行业信息公开平台查询得到其施工许可信息（施工许可信息至少包括：项目名称、施工单位名称及施工许可证编号、合同金额【施工许可信息存在多个施工许可证的，合同金额以合计金额为准；合计金额与第②项金额不一致的，取最小值进行判定】），查询不到施工许可信息的，其业绩不计；⑧若中标通知书或项目合同等证明文件中均未标明招标文件中设置的业绩指标，应补充提交能恰当说明上述特征的证明材料，否则其业绩不予认定。</p>
--	--	--

6. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第一节合同协议书第 1.6 条款、第六章发包人要求之“二、招标范围和内容”第 3 条款**增加内容如下**：“⑥投融资为中标人在中标后根据招标人建设资金融资情况需求，利用其良好的资金状况及信用为招标人提供项目资金支持，资金支持额度不少于合同建安工程费的 30%；⑦运营合作包括项目前期策划工作、项目可研和定位、营销总纲、项目文案策划、线上线下媒体宣传和推广活动，建设期可售部分的招商和销售工作，运营期自持部分的招商和运营工作、园区物业管理服务工作和企业政务服务工作等”。

7. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第一节合同协议书第 1.7 条款**修改为**：1.7 工程建设要求：本项目须根据发包人的要求进行分期建设，分五期建设，一期规划北区多层厂房、部分高层厂房及部分配套宿舍，具体包括 3#楼至 23#楼、30#楼；二期规划部分高层厂房及沿街主要配套，具体包括 25#楼、26#楼、地下车库及基坑支护工程；三期规划南区多层厂房及部分高层厂房，具体包括 24#楼、31#楼至 38#楼；四期规划西区高层厂房区，具体包括 27#楼至 29#楼；五期规划东区高层厂房区、道路工程、海绵城市工程及装修工程，东区高层厂房区具体包括 1#2#高层厂房。

8. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第一节合同协议书之“2. 合同工期”、第六章发包人要求之“四、工期”之“工期总日历天数：1825 天，其中，每期接到发包人通知之

日起 20 日历天内完成该期详细勘察并提交勘察报告，设计工期：~~80 天~~，施工工期：~~1745 天~~”均修改为：“工期总日历天数：1825 天，其中，每期接到发包人通知之日起 30 日历天内完成该期详细勘察并提交勘察报告，设计工期：80 天，施工工期：1745 天，其中一期工程计划开工时间为 2026 年 5 月 1 日，计划竣工时间为 2027 年 10 月 23 日；二期工程计划开工时间为 2026 年 10 月 30 日，计划竣工时间为 2028 年 7 月 1 日；三期工程计划开工时间为 2027 年 10 月 24 日，计划竣工时间为 2029 年 6 月 23 日；四期工程计划开工时间为 2028 年 7 月 15 日，计划竣工时间为 2030 年 3 月 7 日；五期工程计划开工时间为 2029 年 6 月 24 日，计划竣工时间为 2031 年 2 月 9 日”。

9. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 2.6 条款之“提供工程款支付担保的金额（或比例）：按通用条款执行。”修改为：“提供工程款支付担保的金额（或比例）：中标合同价的 10%。”。

10. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 4.1.8 条款修改为：承包人为他人提供的工作条件及费用承担：承包人需提供发包人及咨询人所必需的办公场所和设施，由发包人及咨询人承担各自使用的办公场所和设施费用。

11. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 4.1.10.（15）条款修改为：“（15）发包人组织包括但不限于水箱、防雷、消防、规划、房产测绘、人防、市政、景观绿化、环保、电力、给排水等各项专业验收，承包人应积极协助配合。”。

12. 本项目招标文件第 4 章合同条款及格式第三节专用合同条款第 4.3 条款之“4.3.2 允许分包的工程包括：①建筑起重机械租赁、安装、拆卸、维修、保养等“一体化”服务业务；②合同约定允许分包的专业工程、劳务作业。”修改为：“4.3.2 允许分包的工程包括：①建筑起重机械租赁、安装、拆卸、维修、保养等“一体化”服务业务；②合同约定允许分包的电力工程、充电桩工程、通信工程及燃气工程、景观工程、供水工程、信号覆盖工程等专业工程、劳务作业。”。

13. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 15.5.1 条款修改为：“15.5.1 暂定金额项目选择供应商或分包人的方式及权利义务的约定：发包人在模拟清单中列为暂定金额的服务、工程设备和专业工程，属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，由承包人依法组织招标或由发包人和承包人共同依法组织招标，择优选择供应商或分包人；不属于依法必须招标的专业工程、设备或服务，由承包人择优选择供应商或分包人；承包人需根据施工进度计划，在招标工作启动前 14 天将招标方案通过监理人报送发包人审查，发包人应在收到后 7 天内批准或提出修改意见。承包人还需提前 14 天将招标文件通过监理人报送发包人审批，发包人同样应在 7 天内完成审批或提出修

改意见。承包人与供应商、分包人在签订分包合同前，应提前 7 天将中标候选供应商或分包人的资料报送发包人，发包人在收到后 3 天内与承包人共同确定中标人。

14. 删除本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 17.1.2.⑪ 条款之“因施工需要承包人须进行的围墙开口、施工中可能发生的围墙迁移、后期围墙拆除等各项施工费用及手续费承包人应结合施工现场情况及周边环境综合考虑到投标报价中，中标后不再调整。”内容。

15. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 17.4.1 条款之“(一) 工程进度付款支付”之“3、建筑安装工程费的支付”之第⑤条款**修改为**：“⑤设计变更及现场签证等引起变更的工程量核增（或核减）部分，变更费用经发包人委托的第三方有资质的造价单位审核批复后随进度款同期按确认费用的 80% 支付，但承包人被发包人处罚或要求支付的违约金应从履约保证金或合同价款中扣除。”。

16. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 17.4.1 条款之“(二) 建筑安装工程费过程结算”之第（3）条款**修改为**：“（3）当期过程结算价款内容包括：当期过程结算价款，包括当期已完工程的过程结算价款、设计变更、现场签证、价差调整等。”。

17. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 19.7 条款修改为：“本合同工程约定的工程质量保修范围为：包括地基基础工程、主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目，具体按工程质量保修书相关条款执行。

保修期限为：（1）根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，工程的质量保修期如下：①地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的工程合理使用年限；②屋面防水工程质量保修期为伍年；有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，质量保修期为伍年；③装修工程为贰年；④电气管线、给排水管道、设备安装工程为贰年；⑤供热与供冷系统为贰个采暖期、供冷期；⑥住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为贰年；（2）其他项目保修期限约定如下：贰年。

保修责任为：（1）属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 7 天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理，经认定质量问题系承包人原因导致，保修费用由承包人承担。（2）发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。（3）对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，

采取安全防范措施，并由承包人提出保修方案，~~承包人将设计业务分包的，应由原设计分包人或具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。~~（4）质量保修完成后，由发包人组织验收。”

18. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 21.1.1 条款**修改**为：“21.1.1 关于不可抗力其他情形的约定：8 级及以上大风（以气象主管部门公布的数据为准）、24 小时连续雨量达 50mm 及以上的雨（以气象主管部门公布的数据为准）。承包人暂停施工应及时通知监理人，并经发包人同意。”

19. 本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 25.4.2 条款之“（三）运营服务费”第 3 条款、第四章合同条款及格式第四节合同附件格式之附件八《海丝智造城招商运营协议》之第六条第 2 点、第六章发包人要求之“八、项目运营合作”之“（三）运营服务费”第 3 条款**均修改为**：3、运营期自经营场所（自持部分）移交起，运营公司每季度按照约定标准向项目公司支付资产使用费，根据市场情况再向所招商企业收取租金。本项目相关物业资产使用费为相关物业的市场租金评估均价乘以物业的面积，同时资产使用费不应低于移交时的物业租金评估均价。

20. 删除本项目招标文件第四章合同条款及格式第三节专用合同条款第 25.4.2 条款之“（四）运营要求”第 3 条款、第四章合同条款及格式第四节合同附件格式之附件八《海丝智造城招商运营协议》之第七条第 2 点、第六章发包人要求之“八、项目运营合作”之“（四）运营要求”第 3 条款之“园区达产后首个完整纳税年度，亩均税收不应低于 10 万元、达产年后的第 2-3 个纳税年度，亩均税收不应低于 15 万元”内容。

21. 本项目招标文件第六章发包人要求之“六、项目主要材料、设备参考品牌明细表”之“备注”内容**修改为**：备注：对于发包人列出的材料设备品牌（以下简称参考品牌），投标人无需在投标文件中承诺选用何种品牌。中标后，承包人原则上在参考品牌范围内采购；但在实施中遇到下列情况，承包人、发包人或咨询人中任何一方均可以提出更换品牌，并在保证所选材料设备的品牌品质（品牌知名度、技术标准和质量等级）相当于或不低于参考品牌的前提下，协商确定采购其他品牌的主要材料设备并询价定价与调整价差（承发包双方协商无法达成一致的，仍应执行原参考品牌）：①参考品牌材料设备的市场价格与本项目模拟清单确定的主材或设备价格差异大，将给承包人或发包人造成损失的。如：市场采购价高于清单价格的，或者市场采购价低于清单价格 30%的；②参考品牌材料设备的供货商之间存在协商抬价的；③参考品牌材料设备的供货无法满足本项目工期或工程质量的要求。

22. 本项目招标文件第八章投标文件格式第二节商务文件之“二、投标函附录”已修改，

详见附件一。

本答疑纪要及补充修改通知是招标文件的组成部分，对所有投标人具有约束力；答疑纪要及补充修改通知内容若与招标文件内容有不一致之处，以本答疑纪要及补充修改通知内容为准；招标文件的澄清、修改不同时间对同一内容存在不同约定时，以最后约定的内容为准。

招标人：泉州市海丝智造城工业园区开发有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

招标代理机构：建信发展（厦门）采购招标有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：2026年2月25日



二、投标函附录

序号	项目内容	合同条款号	约定内容	备注
1	工程总承包项目负责人	/	姓名:	
2	设计项目负责人	/	姓名:	
3	施工项目负责人	/	姓名:	
4	勘察项目负责人(如有)	/	姓名:	
5	设计质量标准	13.1	设计文件必须符合有关部门制定的标准、规范、规程、定额、办法和发包人要求,并能通过相关行政主管部门及施工图审查机构审查,装配式建筑须按规定通过建设行政主管部门做出的装配式建筑评价认定。	
6	施工质量标准	13.1	施工质量必须达到现行《工程施工质量验收规范》合格标准及国家、行业及地方相关现行施工验收规范合格标准,且至少一栋高层建筑达到泉州市优质工程标准。(3)采购质量标准:采购及安装质量必须符合发包人要求及有关部门制定。	
7	缺陷责任期	19.1	本工程缺陷责任期为24个月。	
8	分包	4.3.2	允许分包的工程包括:①建筑起重机械租赁、安装、拆卸、维修、保养等“一体化”服务业务;②合同约定允许分包的电力工程、充电桩工程、通信工程及燃气工程、景观工程、供水工程、信号覆盖工程等专业工程、劳务作业。	
9	履约担保	4.2.1	履约担保的金额:中标合同价的10%(其中:优质工程履约保证金为创优目标相应优质工程增加费的50%)。	
10	预付款	17.3.1	预付款的金额或比例为:按签约合同价(不含暂定金额)的10%支付预付款。	





			<p>建设的进度款支付如下：</p> <p>①工程进度款按月拨付。在施工图纸完成后，每月经咨询人、发包人审核确认工程量后 15 天内，发包人按已完成合格工程量的 80% 支付进度款；双方核对确认预算价（下浮后）签订补充协议后，发包人按已完成合格工程量的 85% 支付进度款，并对已支付的工程款按核对的报告进行核算调整，多退少补；</p> <p>②工程竣工验收合格后 30 天内支付至核对确认后预算价（下浮后）的 90%；</p> <p>③在各批次项目竣工备案及验收，各批次分阶段运营考核合格，结算并经有关部门审核后付至审结数（若有审计，以审计部门的审结数为准）的 97%；</p> <p>④剩余 3% 待缺陷责任期满 30 个工作日内付清。如承包人在发包人签发竣工付款证书后 28 天内提交工程质量保证担保，发包人应同时返还预留的作为质量保证金的工程价款。</p> <p>⑤设计变更及现场签证等引起重大变更的工程量核增部分，变更费用经发包人委托的第三方有资质的造价单位审核批复后随进度款同期按确认费用的 80% 支付。其余变更、签证及材料价差等在竣工结算时汇总统一支付；但承包人被发包人处罚或要求支付的违约金应从履约保证金或合同价款中扣除。</p>	
12	质量保证金	17.5.1	质量保证金金额：工程结算金额的 3%。	
/	/	/	/	/

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

注：本附录中的项目内容、合同条款号、约定内容等由招标人或招标代理机构在编制招标文件时予以明确，投标人在投标文件应对此作出响应。