

2025-85号（住）全过程咨询（二次招标）答疑纪要

（招标编号：E3501110102802113001）

各投标人：

本答疑纪要作为2025-85号（住）全过程咨询（二次招标）招标文件的补充与更正，是招标文件的组成部分。本纪要内容与招标文件、招标公告不一致的，以本纪要为准。具体内容如下：

一、质疑回复：

问题1、招标文件中投标人类似业绩、项目负责人类似业绩：

“（1）独立投标人（或联合体牵头人）自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日（下同）的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）完成并经竣工验收合格的建安造价不小于6100万元且建筑面积不少于8600平方米的房屋建筑工程全过程咨询服务（服务内容应包含项目管理、设计咨询、工程监理、造价咨询）的，每项得1.0分。满分3分”

“咨询项目总负责人“类似项目业绩”要求：自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日（下同）的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）完成的并经竣工验收合格的建安造价不小于6100万元且建筑面积不少于8600平方米的房屋建筑工程全过程咨询服务类似项目中担任咨询项目总负责人（服务内容应包含项目管理、设计咨询、工程监理、造价咨询）的，每项得2分。满分2分。”

质疑：本次招标为房屋建筑工程全过程咨询服务，采用“建安造价”作为评分标准关键指标而非项目总投资，明显不合理且脱离项目实际，建安造价仅针对项目施工阶段的工程费用，无法涵盖项目前期策划、设计优化、投资管控等全过程咨询服务的核心内容，不能全面、科学衡量投标人的全周期咨询服务能力，该指标的设置，本质上是对全过程咨询服务的认知偏差，更是人为缩小竞争范围，不合理限制潜在投标人参与机会，缺乏基本合理性。同时业绩指标设置6100万元、8600平方米的非整数，明显刻意为之，刻意抬高竞争门槛、排斥潜在投标人，违背公平竞争原则，实质上构成以不合理条件限制、排斥潜在投标人，不利于充分竞争。存在倾向性、排他性，严重违背招投标公平公正原则。

回答：第三章评标办法第一节评标办法前附表第2.2.4（3）条款“投人类似业绩”指标更改为：“（1）独立投标人（或联合体牵头人）自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日（下同）的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）完成并经竣工验收合格的建安造价不小于6000万元且建筑面积不少于17000平方米的房屋建筑工程全过程咨询服务（服务内容应包含项目管理、设计咨询、工程监理、造价咨询）的，每项得1.5分。满分3分”。其他内容保持不变。

第三章评标办法第一节评标办法前附表第2.2.4（3）条款“咨询项目总负责人类似业绩”指标更改为：“咨询项目总负责人“类似项目业绩”要求：自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日（下同）的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）完成的并经竣工验收合格的建安造价不小于6000万元且建筑面积不少于17000平方米的房屋建筑工程全过程咨询服务类似项目中担任咨询项目总负责人（服务内容应包含项目管理、设计咨询、工程监理、造价咨询）的，每项得2分。满分2分。”其他内容保持不变。

本项目经修订并重新编制的招标文件做为本答疑纪要的附件发放给所有投标人，请投标人下载招标文件（修订版），若不按此招标文件（修订版）编制投标文件，造成不利后果由投标人自负。投标人在截标前应随时登陆该网站，查询本项目招标投标活动其它变更通知，若投标人的原因而造成的遗漏或损失均由投标人自行负责。

本答疑纪要同时在福建省公共资源交易电子公共服务平台（<https://ggzyfw.fj.gov.cn/>）、福州市电子招投标交易系统（<https://fzttb.fzsggzyjfwzx.cn>）、福州市建设工程招标投标信息网（<https://www.fzttb.cn/>）上发布。

招标人：福州市园开安筑建设有限公司	
地址：福州市晋安区福光路300号湖塘科创中心14层	邮编：350001
电子邮箱：/	
电话：0591-83329239	传真：/
联系人：郑工	
招标代理机构：福建联亨工程管理有限公司	
地址：福州市鼓楼区屏路192号山海大厦南面14层	邮编：350003
电子邮箱：/	
电话：0591-87819706	传真：/
联系人：林都、李水生、郭敏龄、林静	