

各投标人：

本通知作为福州琼河村旧屋区改造项目（宜发得贵城）2#楼项目（施工）（评定分离）（招标编号：E3501020102802067001）招标文件的澄清、修改和补充，是招标文件的组成部分。本通知与招标文件有不一致的，以本通知为准。具体内容如下：

### 一、澄清

1. 定标方案中仅标明定标日期，未明确具体时间，请代理提供大致定标时间，以便外地企业能按时参加项目经理答辩？

答：本项目定标工作计划于2026年5月21日开展，招标人将通过福州市电子招投标交易系统发出答辩通知，定标候选人接到通知后，须组织相关答辩人员在120分钟内抵达答辩现场。本次答辩时间预计为上午11:00至下午15:00，具体时间以福州市电子招投标交易系统向所有定标候选人发出的通知内容为准。

2. 定标方案中履约保障④《团队到岗履职承诺书》《应急抢险救灾保障承诺书》《维保承诺书》格式详见定标方案中附件格式，未按格式内容承诺的，视同未提供相应承诺书。请问格式中没有《维保承诺书》格式？

答：定标方案中原本附件5标题为《团队到岗履职承诺书》，现将其标题修改为《维保承诺书》，正文内容保持不变。即《维保承诺书》请直接使用原附件5的正式格式。

3. 本项目建设规模为：得贵城2#楼（总建筑面积约5.32万平方米，其中地下1-3层为车位，1-6层为裙楼、7-36层为安置房），楼高112米。根据闽建筑（2017）39号-〈关于施工招标工程特殊性认定和类似工程业绩设置事项的通知〉中的划分标准，其中“高度100米以上的工业、民用建筑工程”和“单体建筑面积4万平方米以上的工业、民用建筑工程”均认定本项目为技术、性能有特殊要求的工程。根据闽建筑（2017）39号和闽建（2017）5号中规定：技术、性能有特殊要求的工程，应当采用综合评估法评标。即必须采用综合评估法评标，而本项目采用的是经评审的最低投标价中标法，请招标人和招标代理机构予以更正评标办法？

答：本项目为宜发得贵城2#楼项目建设收尾工程。主体结构已于前期工程中完成封顶，本次招标范围为加固、装饰、安装等后续施工内容，不包含楼栋主体结构的施工。依据闽建筑（2017）39号文的规定，鉴于本项目主体结构已完工，故不属于该文件认定的“技术、性能有特殊要求的工程”范畴。依据闽建（2017）5号第三条第二款，本项目采用经评审的最低投标价中标法。

4. 若是联合体投标的，定标方案里面的企业实力中业绩加分项，可否有联合体各方共同提供？比如：业绩①单项合同工程造价不少于6700万元的民用建筑工程由牵头方提供，业绩②单项合同工程造价不少于125万元的民用建筑加固工程由联合体成员方提供，是否符合加分要求？

答：类似工程业绩均须由独立投标人或联合体牵头人提供。（注：根据榕建规（2024）8号文规定，我市（准）龙头企业作为牵头人与优质企业组成联合体，投标人业绩以各成员的最高业绩计取。）

5. 闽建筑[2013]29号文规定“履约保证金、预付款保证金、质量保证（保修）金优先采用银行保函、担保保函等形式，不得强制要求施工企业采用现金形式，并在合同专用条款中予以约定。”，建议质量保证金增加担保保函形式。

答：已调整，详见本通知“二、修改”第1点。

6. 本招标项目合同条款中建议增加：本项目实施过程中，如有涉及到业主代扣代缴的水电费或由承包人缴纳罚款等情况的，发包人应向承包人提供同等金额的正式增值税专用发票。

答：依据税法规定，违约金款不具备开具增值税专用发票的法律基础；而水电费代扣代缴通常采用费用分割单或收据形式进行财务处理。为避免税务合规风险及结算纠纷，招标人决定不采纳该建议，不增加上述条款。

7. 投标须知前附表34.2.11. 本项目为建设收尾，对于招标前已完成的部分，招标人将委托第三方检测机构进行鉴定并出具报告。承包人须配合项目整体五方验收。对于招标前已完成的部分，承包人应基于第三方鉴定报告结论予以接受，并承担因后续施工或管理不当导致该部分问题恶化的相应责任，若经第三方检测2号楼主楼部分需加固，由承包人负责加固部分施工；对于非本次招标承包范围部分，承包人不承担法定责任，但因不配合相关施工单位进场和施工、或者后续施工或管理不当导致其施工部分损害的，需承担相应责任；对于承包人自身施工部分，承担全部法定责任。鉴于本条款有如下几点问题：1、第三方检测机构进行鉴定及出具报告、结构加固方案出具的时间存在太大的不确定性，此段时间应不包含在承包人的施工工期内。2、若结构受损较严重，直接影响加固费用，存在超概的风险，此部分费用该如何计取？建议届时现场根据实际情况进行按实签证。3、主体结构为前施工单位实施，此部分质量责任应明确，若因主体结构引起的质量责任不应又承包人承担，承包人仅承担本次招标范围内的质量责任。

答：第三方检测机构进行鉴定及出具报告、结构加固方案出具等相关工作的时间，不包含在本项目承包人的施工工期内。本项目合同价格形式为单价合同，加固费用的计取按招标文件专用合同条款的约定执行。根据招标文件规定，承包人须配合项目整体五方验收。对于招标前已完成的部分，承包人应基于第三方鉴定报告结论予以接受并配合项目整体五方验收（不承担已完成部分质量责任），并承担因后续施工或管理不当导致该部分问题恶化的相应责任，若经第三方检测2号楼主楼部分需加固，由承包人负责加固部分施工；对于非本次招标承包范围部分，承包人不承担法定责任，但因不配合相关施工单位进场和施工、或者后续施工或管理不当导致其施工部分损害的，需承担相应责任；对于承包人自身施工部分，承担全部法定责任。

8. 该项目为完成宜发得贵城2#楼项目建设收尾，发布招标控制价Excel中加固工程造价仅有128.6034万元，而本项目投标人资质资格要求须具备有效的不低于壹级建筑工程施工总承包资质，是否资质要求过高？

答：本项目招标内容包括：房屋建筑加固工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程、拆除工程等招标范围内的

全部施工内容，而非单纯加固工程。本项目为既有建筑的收尾工程，但建筑高度、层数及总面积等核心指标未因工程性质而改变。根据《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）规定，资质等级的适用依据工程的最终指标（高度、跨度、面积等），本项目建筑高度为112米，已超过100米，依法须由建筑工程施工总承包一级及以上资质企业承建。

9. 本项目为改建项目非新建工程，施工总承包资质不能按高度100以上来设置为建筑工程施工总承包一级，三级资质就能完成。

答：本项目为既有建筑的收尾工程，但建筑高度、层数及总面积等核心指标未因工程性质而改变。根据《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）规定，资质等级的适用依据工程的最终指标（高度、跨度、面积等），本项目建筑高度为112米，已超过100米，依法须由建筑工程施工总承包一级及以上资质企业承建。

10. 本项目对特种工程设置类似业绩加分门槛，已违背闽建筑〔2017〕39号文件规定，涉嫌排斥潜在投标人。建议招标人立即删除加固业绩加分条件，并在招标文件中明确分包管理要求，确保合法合规、公平公正。

答：已调整，详见本通知“二、修改”3点。关于分包的约定详见招标文件第4章第3节“专用合同条款”3.5款。

11. 若在高度100米以上的建筑屋面上做改造、加固工程，二级、三级资质的加固补强专业资质公司都可以完成的业绩，为什么本招标文件要设置一级资质？

答：本项目招标内容包括：房屋建筑加固工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程、拆除工程等招标范围内的全部施工内容，而非单纯加固工程。本项目为既有建筑的收尾工程，但建筑高度、层数及总面积等核心指标未因工程性质而改变。根据《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）规定，资质等级的适用依据工程的最终指标（高度、跨度、面积等），本项目建筑高度为112米，已超过100米，依法须由建筑工程施工总承包一级及以上资质企业承建。

12. 我司为建筑工程施工总承包一级资质的福州市龙头企业，与一家特种加固补强专业资质的公司组成联合体，但是加固补强业绩的企业资质只有二级，是否满足招标文件的要求？

答：不满足招标文件要求。依据《中华人民共和国招标投标法》第三十一条，联合体各方均应当具备承担招标项目的相应能力；国家有关规定或招标文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方均应当具备规定的相应资格条件。同时，由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

## 二、修改

1. 招标文件第4章第3节“专用合同条款”“15.3.1 承包人提供质量保证金的方式”修改为：质量保证金采用以下第（1）种方式：  
（1）质量保证金保函，保证金额为：工程结算价款的3%；（2）/%的工程款；（3）其他方式：/。

2. 定标方案中原本附件5标题为《团队到岗履职承诺书》，现将其标题修改为《维保承诺书》，正文内容保持不变。即《维保承诺书》请直接使用原附件5的正文格式。

3. 定标方案中“4. 定标标准和方法”第6项“企业实力”内容修改如下：

序号	评分项目	分值	评分标准
----	------	----	------



6	企业实力	10分	<p>①自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日的前5年内（含在法定媒介发布招标公告之日），投标人完成过1项经竣工验收合格的单项合同工程造价不少于6700万元的民用建筑工程。每提供1项得5分，满分5分。</p> <p>②自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日的前5年内（含在法定媒介发布招标公告之日），投标人拟派的项目负责人完成过1项经竣工验收合格的单项合同工程造价不少于6700万元的民用建筑工程。每提供1项得5分，满分5分。</p> <p>备注：</p> <p>1. “类似工程业绩”应附上施工合同和竣工验收证明等证明材料的扫描件并加盖单位公章，否则，其业绩不计。</p> <p>（1）竣工验收证明材料是指：由建设单位、监理单位（若有）、施工单位、设计单位、勘察单位（若有）共同加盖公章的单位（子单位）工程质量竣工验收记录或竣工验收报告或竣工验收备案表等竣工验收证明材料。</p> <p>（2）“类似工程业绩”时间以竣工验收日期为准，若竣工验收证明材料有多个日期的，则以建设单位或监理单位签署的最后日期为准。</p> <p>（3）若施工合同或竣工验收证明材料中均未标明招标文件中设置的“类似工程业绩”指标，应补充提交能恰当说明上述特征的证明材料，如：工程竣工图或工程造价的结算书或建设单位出具的证明文件等，否则其业绩不计。</p> <p>2. 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；提供的在福建省行政区域内完成的业绩，必须是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。</p> <p>3. 通过上述平台查询的“类似工程业绩”指标与上述第2项“类似工程业绩”证明材料的同一指标特征不一致的，以最小值为准。通过上述平台查询的“竣工验收日期”与上述第2项竣工验收证明材料上的竣工验收日期不一致的，以较早时间为准。上述平台没有载明竣工验收日期，或上述第2项竣工验收证明没有签署竣工验收日期的，其业绩不计。</p> <p>4. 其他要求：类似工程业绩均须由独立投标人或联合体牵头人提供。（注：根据榕建规〔2024〕8号文规定，我市（准）龙头企业作为牵头人与优质企业组成联合体，投标人业绩以各成员的最高业绩计取。）</p> <p>5. a. 投标人拟派项目负责人的“类似工程业绩”施工合同或竣工验收证明材料未明确标明项目负责人的，或施工合同与竣工验收证明材料的项目负责人不一致的，其项目负责人业绩不计。</p> <p>b. 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（适用于在福建省行政区域外完成的业绩）或福建住房和城乡建设网的福建省建设行业信息公开平台（适用于在福建省行政区域内完成的业绩）的竣工验收备案信息或竣工验收信息中，应当标明项目负责人，且标明的项目负责人必须与施工合同和竣工验收证明材料注明的项目负责人一致，否则不予加分。</p> <p>c. 投标人及其拟派项目负责人的“类似工程业绩”可为同一项目。</p>
---	------	-----	---



招标代理机构：福州信源工程造价咨询有限公司（盖章）

日期：2026年4月30日

