

各潜在投标人：

现就火车南站东广场商业地块（监理）（评定分离）招标文件的有关问题答疑、澄清、补充如下：

### 一、质疑回复

1、问：根据福州市房屋建筑和市政基础设施工程招投标“评定分离”实施意见，定标标准中要求拟派项目负责人业绩数量不超过1个，本项目定标方案中拟派总监理工程师要求近五年担任过两个同类、同等及以上已竣工验收合格的工程监理项目。不符合实施意见要求，是否存在故意提高门槛。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改1。

2、问：根据工程监理企业资质管理规定（建设部令第158号），房屋建筑工程分为：一般公共建筑、高耸构筑物工程、住宅工程。请问：工业建筑，厂房，仓库是否属于一般公共建筑工程？

答：属于。

3、问：拟派造价师是否需要驻场。

答：视项目情况及发包人要求，每个月驻场时间不少于5天。

4、问：招标文件要求提供安装专业一级造价师，是否存在限制潜在投标人、设置不合理门槛情形。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改2。

5、问：本项目定标文件中要求土建和安装专业注册造价工程师各一人，该资格要求设置不合理，涉嫌排斥潜在投标人，请求予以修改。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改2。

6、问：定标文件中总监理工程师工程业绩要求近五年内担任过两个同类、同等及以上已竣工验收合格的工程监理项目，不合理，是否可以修改为近五年一个，近十年一个？

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改1。

7、问：总监答辩，答对12题及以上为满分。若所有总监都为满分，有以答对题数多为排序来确认中标候选人吗？

答：若出现两个或两个以上定标候选人的综合得分相同且总监答辩均为满分时，则以随机抽取方式（第一个被抽中的排序在前，以此类推），最终确定排序在前3家的定标候选人，采用高分随机法，以随机抽取方式确定中标候选人排序，第一个被抽中的为第一中标候选人。

8、问：定标方案中提到：“社保缴费证明系指社保管理部门出具的自本招标项目投标截止之日的前十二个月为始点并往前追溯连续缴费累计六个月及以上的社保缴费证明”，若拟派监理人员为退休人员，可以提供退休证和合同为证明吗？

答：不可以，具体按招标文件要求执行。

9、问：定标方案中，项目团队要求提供1个安装专业壹级注册造价师的得1.5分不合理，应改为提供2个土建专业壹级注册造价师的得分。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改2。

10、问：本项目要求配备监理部人员6人，太多了吧！理由：按2018.11.1执行的闽建建[2018]36号文、闽建建[2018]37号文，一般房屋建筑工程30000m<sup>2</sup>（含）~60000m<sup>2</sup>，配备5人即可。建议：删减房建监理员1人。

答：按招标文件要求执行。

11、问：本项目建设工程施工阶段监理服务费：可将国家发展和改革委员会、建设部关于印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号文）下浮60%作为参考依据作为参考依据，下浮60%太多了。理由：价格太低，不利于投标单位提供合格的监理服务。根据闽监管协函〔2020〕62号文，该取费标准属于福建省工程监理与项目管理协会监管项目，省内会员企业中标会面临通报风险，给了省外挂靠的监理单位更多机会，增加建设单位的管控风险。建议：参照发改价格〔2007〕670号文的计费标准下浮50%重新调整本项目监理费！

答：按招标文件要求执行。

12、问：招标文件P16页项号48、7，P83页9.2.3“通知办理施工前置证件时，15天内监理单位须完成办理施工许可证所需内业资料…”。理由：按闽建建[2018]36号文件《关于进一步简化房建市政工程施工许可证和竣工验收办理的通知》一、“（二）取消合同和人员备案。取消施工许可要件中的施工、监理合同和人员备案。建设单位办理施工许可时应在“福建省工程项目建设监管系统”中登记施工单位的项目负责人、



项目技术负责人、施工员、质量员、安全员、机械员、试验员、材料员和监理单位的总监理工程师、总监理工程师代表、专业监理工程师、监理员的基本信息，登记的信息应符合投标承诺与合同约定，且不得低于配备标准要求（详见附件1、2）”。现阶段人员信息登记需要凭施工许可证才可登录“福建省工程项目建设监管系统”进行登记。强烈建议修改为：“签订监理合同后监理人应按闽建建[2018]36号文件相关规定在施工许可证办理后7日内向委托人提交福建省工程项目建设监管信息系统人员录入工作所需材料…”。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改4和5。

13、问：招标文件P17页项号48“9、…如施工工期延误，委托人不另行支付其他补偿费用及奖励金（注：如项目工期延长，监理服务费不另行调整）”，P79页5.3.4“…本工程监理工期若有顺延或缓建后又续建，监理服务期随施工工期延长而随之延长，委托人不另行补偿监理费”，P84页9.2.6中的4.1.4“若因监理人原因造成工程总工期每延误一天违约金为人民币 5000 元。违约金由委托人从监理人的工程款中抵扣…”，P86页10中的二“若因监理人原因造成工程总工期每延误一天以 5000 元的违约金。违约金由委托人从监理人的工程款中抵扣”，P83页9.2.5中的4.2.3，P84页9.2.8中的4.2.3，P84页9.2.13中的6.2.2、6.2.3条款。理由：监理人原因导致工期延误会对监理人进行处罚，而非监理人原因导致工期延误却无相应的延期费用。有奖有罚才公平。建议：按2012年版监理合同范本“4.2.3委托人逾期付款利息按下列方法确定：逾期付款利息=当期应付款总额×银行同期贷款利率×拖延支付天数；6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方法确定：附加工作酬金=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）；6.2.3附加工作酬金按下列方法确定：附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）”执行。

答：按招标文件要求执行。

14、问：招标文件P18页项号15，P74页2.1.1，P79页5.3.3，P90页9.2.3（12），P95页附录A-3，包含“保修阶段、缺陷责任期”。理由：本项目监理费计费额仅为建筑安装工程费，因此本项目监理费仅为施工阶段监理服务费，不包含保修阶段、缺陷责任期的监理服务。建议：①若需监理人提供保修阶段、缺陷责任期，费用另行计取，另行支付。②P79页5.3.3“…在工程竣工验收后，监理人完成竣工结算资料（包括竣工图纸、结算资料等）审查及结算审核且向委托人提交监理方面的竣工文件后，监理费经审核后付至审结总价的 97%；剩余 3%待缺陷责任期满后，项目资金到位后付清…”，建议修改“…在工程竣工验收后，监理人完成竣工结算资料（包括竣工图纸、结算资料等）审查及结算审核且向委托人提交监理方面的竣工文件后，监理费经审核后付至审结总价的 100%…”。

答：①按招标文件要求执行。②招标文件第四章第3节“专用合同条款”第5.3.3条款中的“…在工程竣工验收后，监理人完成竣工结算资料（包括竣工图纸、结算资料等）审查及结算审核且向委托人提交监理方面的竣工文件后，监理费经审核后付至审结总价的 97%；剩余 3%待缺陷责任期满后，项目资金到位后付清…”更改为“…在工程竣工验收后，监理人完成竣工结算资料（包括竣工图纸、结算资料等）审查及结算审核且向委托人提交监理方面的竣工文件后，监理费经结算审核且项目资金到位后付清尾款…”。

15、问：招标文件P74页2.1.2“（9）建立监理的试验检测工作体系，按照规定独立开展监理的试验检测（或见证取样）工作”。理由：因为对监理单位来说，试验、检测是委托有资质的检测单位完成，由项目监理部人员送检。强烈要求：删除此条款。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改6。

16、问：招标文件P83页9.2.4“在监理服务期间内如发包人根据现场情况发函告知承包人增加“其他主要人员”，承包人应无条件响应”。理由：本项目人员已按“闽建建[2018]36号文和闽建建〔2018〕37号文”的规定配备。建议：“增加其他主要人员”的费用另行计取另行支付。

答：按招标文件要求执行。

17、问：招标文件P84页9.2.6中的“4.1.5…因施工单位自身原因造成的工期延误，未向业主及时反映…”。建议修改：“4.1.5…因施工单位自身原因造成的工期延误，监理人未向业主及时反映…”。

答：招标文件第四章第3节“专用合同条款”第9.2.6条款中的“4.1.5…因施工单位自身原因造成的工期延误，未向业主及时反映…”更改为“4.1.5…因施工单位自身原因造成的工期延误，监理人未向业主及时反映…”。

18、问：招标文件投标文件格式P109页项目监理机构人员到位承诺书中的2是按P109页“2.工程开工后，因我单位自身原因，经招标人同意，我单位变更项目监理机构总监理工程师，每人每次向招标人交纳 4.3 万元的违约金，承诺变更后的项目监理机构总监理工程师的执业资格和业绩符合招标文件要求；变更项目监理机构其他人员，每人每次向招标人交纳 1.3 万元的违约金”填写吗？

答：是的。

19、问：质疑内容：根据投标人拟派本项目其他主要人员情况进行评分，提供 1 个土建专业壹级注册造价师的得 1.5 分；提供 1 个安装专业壹级注册造价师的得 1.5 分；其余不得分。本项满分 3 分。质疑理由：根据住建部所需专业工程类别对应资质标准的注册人员要求：甲级（其中，房屋建筑工程专业注册监理工程师不少于 10 个，注册造价工程师不少于 1 人。）住建部甲级资质要求只需1人注册造价工程师，本项目定标因素项目团队中却要求提供提供 1 个土建专业壹级注册造价师和1 个安装专业壹级注册造价师才得满分！严重与上位者文件精神相违背！建议修改为：根据投标人拟派本项目其他主要人员情况进行评分，提供 1 个壹级注册造价师的得 3 分；提供 1 个贰级注册造价师的得 1.5 分；其余不得分。本项满分 3 分。

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改2。

20、问：招标文件第125页，定标标准和方法中“3、根据投标人拟派本项目其他主要人员情况进行评分，提供1个土建专业壹级注册造价师的得 1.5分；提供1个安装专业壹级注册造价师的得1.5分；其余不得分。本项满分3分。” 本项目立项文号：闽发改备[2025]A030060号，项目行业分类：工程建设-房屋建筑，监理资质要求：甲级房屋建筑工程监理。 问：本项目与安装无关联，为何要求投标人提供安装专业壹级注册造价师，是否有文件依据？

答：详见本“答疑纪要及补充通知”招标文件的补充与修改2。

## 二、招标文件的补充与修改

1、招标文件第七章定标方案定标标准和方法“项目团队”中的“2、投标人拟派总监理工程师“工程业绩”：拟派总监理工程师近五年担任过两个同类、同等及以上已竣工验收合格的工程监理项目的总监理工程师得2分，否则得0分。本项满分2分。”更改为“2、投标人拟派总监理工程师“工程业绩”：拟派总监理工程师近五年担任过1个同类、同等及以上已竣工验收合格的工程监理项目的总监理工程师得2分，否则得0分。本项满分2分。”。

2、招标文件第七章定标方案定标标准和方法“项目团队”中的“3、根据投标人拟派本项目其他主要人员情况进行评分，提供1个土建专业壹级注册造价师的得1.5分；提供1个安装专业壹级注册造价师的得1.5分；其余不得分。本项满分3分。”更改为“3、根据投标人拟派本项目其他主要人员情况进行评分，提供1个土建（或安装）专业壹级注册造价师的得3分；提供土建（或安装）专业贰级注册造价师的得1.5分；其余不得分。本项满分3分。”。

3、招标文件第四章第3节“专用合同条款”中“监理违约经济处理参照标准一览表”序号12更改如下：

|    |       |    |     |   |
|----|-------|----|-----|---|
| 12 | 人员的变更 | 人次 | 见说明 | 监理人变更项目监理机构总监理工程师，每人每次向招标人交纳4.3万元的违约金。<br>变更项目监理机构其他人员，每人每次向招标人交纳1.3万元的违约金。 |
|----|-------|----|-----|---|

4、招标文件第二章“投标人须知前附表”项号48“需要补充的其他内容”第7条“通知办理施工前置证件时，15天内监理单位须完成办理施工许可证所需内业资料。如由监理单位造成节点延误，每延误一天按每天三千元的处罚作为失信违约金。并在第一次监理费支付时扣除。”更改为“签订监理合同后监理人应按闽建建[2018]36号文件相关规定在施工许可证办理后7日内向委托人提交福建省工程项目建设监管信息系统人员录入工作所需材料，。如由监理单位造成节点延误，每延误一天按每天三千元的处罚作为失信违约金。并在第一次监理费支付时扣除。”。

5、招标文件第四章第3节“专用合同条款”第9.2.3条款“通知办理施工前置证件时，15天内监理单位须完成办理施工许可证所需内业资料，发出开工令并动工建设。如由监理单位造成节点延误，每延误一天按每天5000元的处罚作为失信违约金，在第一次支付监理费时扣除相应违约金。”更改为“签订监理合同后监理人应按闽建建[2018]36号文件相关规定在施工许可证办理后7日内向委托人提交福建省工程项目建设监管信息系统人员录入工作所需材料，。如由监理单位造成节点延误，每延误一天按每天三千元的处罚作为失信违约金。并在第一次监理费支付时扣除。”。

6、招标文件第四章第3节“专用合同条款”第2.1.2条款“(9)建立监理的试验检测工作体系，按照规定独立开展监理的试验检测(或见证取样)工作。”更改为“(9)按照规定独立开展监理的见证取样工作。”。

当招标文件、招标的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的文件为准。本“答疑纪要及补充通知”内容作为《招标文件》的组成部分，与《招标文件》具有同等法律效力。



招标人：福州三岔河站建设投资有限公司

招标代理机构：福建省明建工程咨询有限公司

日期：2026年6月30日