

各潜在投标人：

本通知作为福州市中洲岛东侧建筑装修工程（建设运营一体化）招标文件的组成部分，与招标文件不一致之处，以本“答疑纪要和补充通知（一）”为准。不同时间对同一内容的多种描述，以最后发出的内容为准。具体如下：

一、招标文件的补充与修改

- 1、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款 15.1.5 变更的其他约定：“(1)发包人有权对本工程施工范围、施工内容做合理调整，有权根据工程进度、质量、建筑观感等实际需要增加或减少部分工程；保留对本项目中承包人承包范围内的专业工程进行依法招标的权利，并保留对工程量报价清单中发包人确定的由承包人供应的材料进行招标的权利，承包人不得拒绝或以此要求增加任何补偿，本合同条款另有约定的费用调整除外。”**修改为**“(1)发包人有权对本工程施工范围、施工内容做合理调整，有权根据工程进度、质量、建筑观感等实际需要增加或减少部分工程；承包人不得拒绝或以此要求增加任何补偿（“补偿”指除变更外的索赔费用），本合同条款另有约定的费用调整除外。”
- 2、本项目招标文件第三章 评标办法 评标办法前附表 2.2.4（5）工程总承包部分资信评分标准“企业资质资格（1分）”，文档显示错误（系统原因所致），设计资质得分应为“0.5分”非“05分”。
- 3、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款 17.5.1 承包人提供质量保证金的方式“质量保证金采用以下第（3）种方式：（1）工程质量保证担保，保证金额为： ；（2）工程款的 %；（3）其他方式：采用审定的工程结算价款的3%。”**修改为**“17.5.1 承包人提供质量保证金的方式 质量保证金采用以下第（1）或（3）种方式：（1）工程质量保证担保，保证金额为：银行保函或保险保函，保证金额为3%的结算工程款；（2）工程款的 %；（3）其他方式：采用审定的工程结算价款的3%。”
- 4、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款删除“26.2抽水台班费用低于5*（1-K）万元以内按实计算，超出5*（1-K）万元按5*（1-K）万元包干计取，如实际有超出费用承包人须在投标报价中综合考虑，增加费用均由承包人承担。26.3 本项目泥浆外运运距低于20KM以内按实计算，超出20KM的按20KM包干计算。26.5本项目施工用电及施工用水（含工程费用、变压器及外线等相关费用）均由中标人负责组织实施到位，变压器台数及容量大小需实际满足现场施工进度需要，并上报代建方同意后予以实施，费用低于30*（1-K）万元以内按实计算超出30*（1-K）万元按30*（1-K）万元包干计取。”
- 5、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款17.1.2 固定合同价格风险范围（10）固定价格其他风险范围约定中删除“工程内幕墙四性检测、大体积砼温度控制监测费、防雷测试、室内空气质量检测、新结构、新材料试验费、防辐射检测、白蚂蚁防治、节能检测等费用承包人均须在投标报价中综合考虑，费用均由承包人承担，结算不另行收取。”
- 6、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款“6.1.5 承包人应按照除通用条款约定在设备、材料进场同时向监理人提交其采购材料的原产地证明、出厂检验报告、产品合格证书或质量证明等，否则监理人有权拒绝该批次设备、材料进场安装或施工；设备、材料的现场试验、检验工作应在发包人（及代建单位）、监理人及承包人的共同参与下取样进行，在国家设备、材料检验、检测规范规定频率内的检测费用由承包人承担，若发包人（及代建单位）、监理人对该材料（或当批次）检验、检测成果仍有疑议，可再次组织抽检，抽检的相关规定按通用合同14.1.4款执行。重新试验和检验的结果证明该项材料、工程设备或工程的质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担；重新试验和检验结果证明该项材料、工程设备和工程符合合同及工程质量要求，由发包人（代建单位）承担工期延误，监理单位承担由此增加的费用。”**修改为**“6.1.5 承包人应按照除通用条款约定在设备、材料进场同时向监理人提交其采购材料的原产地证明、出厂检验报告、产品合格证书或质量证明等，否则监理人有权拒绝该批次设备、材料进场安装或施工；设备、材料的现场试验、检验工作应在发包人（及代建单位）、监理人及承包人的共同参与下取样进行，在国家设备、材料检验、检测规范规定频率内的检测费用由承包人承担，若发包人（及代建单位）、监理人对该材料（或当批次）检验、检测成果仍有疑议，可再次组织抽检，抽检的相关规定按通用合同14.1.4款执行。重新试验和检验的结果证明该项材料、工程设备或工程的质量不符合合同要求的，由此增加的费用和（或）工期延误由承包人承担。若由发包人提出组织抽检的，重新试验和检验结果证明该项材料、工程设备和工程符合合同及工程质量要求，由此引起的费用由发包人（建设单位）承担；若由监理人提出组织抽检的，重新试验和检验结果证明该项材料、工程设备和工程符合合同及工程质量要求，由此引起的费用由监理人承担。”
- 7、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款6.1 承包人提供的材料和工程设备 承包人采购材料设备的约定中“（1）中标人自行采购的材料应满足设计和规范要求的质量等级，并须按有关技术规范要求对材料质量进行检验。中标人选定的材料供应厂家须经招标人和监理单位认可。如招标人和监理单位对某种或某些材料的质量有异议，可以提出停止使用的要求，中标人必须服从该要求。若该材料经权威检验部门鉴定确有质量问题，由此而发生的一切费用由中标人自负。”**修改为**“（1）中标人自行采购的材料应满足设计和规范要求的质量等级，并须按有关技术规范要求对材料质量进行检验。中标人选定的材料品牌须经招标人和监理单位认可。如招标人和监理单位对某种或某些材料的质量有异议，可以提出停止使用的要求，中标人必须服从该要求。若该材料经权威检验部门鉴定确有质量问题，由此而发生的一切费用由中标人自负。”6.1 承包人采购材料设备的约定中删除“（9）承包人采购钢筋时，同等条件下应优先通过发包人关联的供应链公司进行采购。”
- 8、本项目招标文件第三章 评标办法 评标办法前附表2.2.4（5）工程总承包部分资信评分标准 3. 项目管理机构“工程总承包项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人、勘察项目负责人（如有）以及其他项目管理人员配置情况：①拟派出工程总承包项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人符合投标资格要求的，得0.5分，②拟派出的建筑设计专业负责人、结构专业负责人、电气专业负责人、给排水专业负责人、暖通专业负责人、造价专业负责人，均具有高级工程师职称的得0.25分；均具备教授级高级工程师或正高级工程师或享受教授、研究员待遇职称的再加0.25分，本项满分为1分。”**修改为**“工程总承包项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人、勘察项目负责人（如有）以及其他项目管理人员配置情况：拟派出工程总承包项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人符合投标资格要求的，得0.5分；在此基础上，拟派出的建筑设计专业负责人、电气照明专业负责人、给排水专业负责人、暖通专业负责人任意三人具有工程类（或工程经济类）高级工

程师及以上职称的再得0.5分。”

9、本项目招标文件第二章 投标人须知 第一节投标人须知前附表 47项 10.2款 需要补充的其他内容“12、本项目为存量改造提升项目，按现状实施改造建设，本项目所载征收未完成、无法大面积拆改等客观现状，中标人须配合业主开展未迁户的迁改工作，并承诺不因此降低、调整自身承诺的运营整体目标及考核标准。”**修改为**“12、本项目为存量改造提升项目，按现状实施改造建设，本项目所载征收未完成、无法大面积拆改等客观现状，中标人须承诺不因此降低、调整自身承诺的运营整体目标及考核标准。”

10、本项目招标文件第二章 投标人须知 第一节投标人须知前附表 13项9. 项目管理机构及人员要求：

（1）主要设计人员不少于8人，应是承担主体工程设计任务的投标人本单位正式在职职工，具体人员如下：

- 1) 建筑设计专业负责人1人，具有一级国家注册建筑师执业资格；
- 2) 消防专业负责人：1人，具备一级注册消防工程师或工程师及以上职称；
- 3) 结构专业负责人1人，具有一级国家注册结构工程师执业资格；
- 4) 暖通专业负责人1人，具有公用设备工程师注册执业资格或工程师及以上职称；
- 5) 给排水专业负责人1人，具有注册公用设备工程师执业资格（给水排水）；
- 6) 电气照明专业负责人1人，具备注册电气工程师执业资格；
- 7) 造价编制负责人1人，具有国家注册造价师资格或造价专业工程师及以上技术职称；
- 8) 驻场设计代表1人，可由设计负责人或专业负责人兼任。

修改为“9. 项目管理机构及人员要求：

（1）主要设计人员不少于5人，应是承担主体工程设计任务的投标人本单位正式在职职工，具体人员如下：

- 1) 建筑设计专业负责人1人，具有一级国家注册建筑师执业资格；
- 2) 暖通专业负责人1人，具有公用设备工程师注册执业资格或工程师及以上职称；
- 3) 给排水专业负责人1人，具有注册公用设备工程师执业资格（给水排水）；
- 4) 电气照明专业负责人1人，具备注册电气工程师执业资格；
- 5) 驻场设计代表1人，可由设计负责人或专业负责人兼任。”

11、本项目招标文件履约担保形式相关条款内，**统一删除**“现金及银行保函方式须满足闽建筑〔2013〕29 号的规定”表述。

12、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款 3.2 发包人应负责提供的其他设施和条件包括中“（1）施工临时用电由承包人负责申报，相关费用（包括但不限于临电的施工、监理和箱变租赁等）已含在合同款项中。供电设施设备的看管与维护等其他后续工作由承包人负责，包括设备损坏、丢失、偷盗等工作均由承包人负责，临时用电费用由承包人自行缴纳。（3）施工临时用水由承包人负责申报，供水设施设备的看管与维护等其他后续工作由承包人负责，包括设备损坏、丢失、偷盗等工作均由承包人负责，施工用水由承包方自行解决，临时用水费用由承包人自行缴纳。”**修改为**“2.3.2 发包人应负责提供的其他设施和条件包括：（1）施工临时用电由承包人协助发包人申报，相关费用（包括但不限于临电的施工和箱变租赁等）已含在合同款项中。供电设施设备的看管与维护等其他后续工作由承包人负责，包括设备损坏、丢失、偷盗等工作均由承包人负责，临时用电费用由承包人自行缴纳。（3）施工临时用水由承包人协助发包人申报，供水设施设备的看管与维护等其他后续工作由承包人负责，包括设备损坏、丢失、偷盗等工作均由承包人负责，施工用水由承包方自行解决，临时用水费用由承包人自行缴纳。”

13、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款 16.1 市场价格波动引起的调整 物价波动引起价格调整的约定中“（3）人工费按分表7的“人工、主要材料、施工机械项目与价格表”的人工费总额，根据其文件规定进行调整，价差部分只计算税金、不计取其他费用、不参与下浮；人工费根据福建省住房和城乡建设厅发布的人工预算单价或人工费价格指数的调整文件进行调整。上述文件执行日期所在月份之前（包括该月）已完成的工程量所对应的人工费不作调整；执行日期所在月份之后完成的工程量所对应的人工费作相应调整。完成的工程量以工程款支付月报表为依据。”**修改为**“（3）人工费按分表7的“人工、主要材料、施工机械项目与价格表”的人工费总额，根据现行文件规定进行调整，不参与下浮；人工费根据福建省住房和城乡建设厅发布的人工预算单价或人工费价格指数的调整文件进行调整。上述文件执行日期所在月份之前（包括该月）已完成的工程量所对应的人工费不作调整；执行日期所在月份之后完成的工程量所对应的人工费作相应调整。完成的工程量以工程款支付月报表为依据。”

14、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款 17.3.4 预付款担保“提供预付款担保的形式：见索即付的银行保函（保函内容应包括但不限于受益人、担保金额、提取保函金额的程序和要求、保函有效期等。且保函形式、内容应征求发包人的认可，否则发包人可要求承包人重新提交保函，直至满足发包人要求）。”**修改为**“见索即付的银行保函（保函内容应包括但不限于受益人、担保金额、提取保函金额的程序和要求、保函有效期等。且保函形式、内容应征求发包人的认可，否则发包人可要求承包人重新提交保函，直至满足发包人要求）或先行赔付的保证保险形式。”

15、本项目招标文件第三章 合同条款及格式 第三节 专用合同条款“26.1本项目土石方外运运距按榕财建〔2018〕438号文件执行，自卸汽车按载

重10t以内考虑，运距按照45KM以内按实计算，不另行计取渣土受纳处置费，超出45KM的按45KM包干计算。其中土质类别为淤泥的综合考虑按湿土开挖和外运，实际土质类别不一致时不予调整。”修改为“本项目土石方外运运距按榕财建（2018）438号文件执行，自卸汽车按载重10t以内考虑，承包人应自行调研项目周边合规倾泻点，倾泻点、运距须经发包人（及代建单位）认可。项目存在45km以内合规倾泻点时，承包人无正当理由选用45km以外倾泻点，较45km增加的外运费由承包人自行承担；因客观原因无45km内合规倾泻点除外。其中土质类别为淤泥的综合考虑按湿土开挖和外运，实际土质类别不一致时不予调整。”

16、本项目《运营管理合同》2100万履约保函及4000万特殊违约条款触发情形机制特此说明如下：

（一）2100万履约保函触发情形

- 1.因乙方自身原因，本合同生效后60日内《酒店开业筹备方案》及对应预算未能完成甲方审核批准；
- 2.筹开期发生任一一票否决事项、任一阶段考核未达到合格标准、强制项目未100%完成，或最终开业验收不合格；
- 3.乙方未按期提交、未补足、未按期展期更换合格有效的筹开期履约保函；
- 4.筹开阶段存在伪造报送资料、品牌授权虚假无效、核心团队未按要求驻场履职、擅自撤场、拒不开展筹开、拒绝项目移交等重大违约行为；
- 5.在正式运营前三个运营年度内，乙方主动退出，或因乙方违约导致甲方解除合同，发生加速到期情形（该2100万元不得用已支付固定保底经营回报、保函兑付款予以抵扣）。

（二）4000万特殊违约条款触发情形

- 1.自合同签约之日起至正式开业前，发生重大形式化运营、擅自撤场、拒不履行酒店核心运营职责；
- 2.正式运营期内无正当理由连续15日停止酒店住宿主营业务，经甲方下达整改通知后10日内仍未恢复真实经营；
- 3.通过虚假交易、关联交易、转移收入、转移客户渠道等方式实施形式化空转运营，规避合同考核；
- 4.拒不维持有效品牌授权、关停酒店核心经营系统、全部主流销售渠道下线，放弃酒店真实经营；
- 5.无正当理由长期停业，经甲方整改催告后拒不整改恢复酒店正常经营。

上述2100万元履约保障责任与4000万元违约赔偿针对不同违约情形设置，不叠加适用。

17、就本项目履约保障说明如下：

筹开期履约保函有效期自开立之日起生效，持续至正式开业日后180日，且无任何未决考核、索赔、结算和移交事项均已完成。运营期保障有效期自正式开业日持续至第三运营年度结束并完成审计、付款及索赔结算后180日。建设期履约担保有效期应持续到工程竣工验收合格之日后28日止。

18、本招标项目“设计范围：完成本工程建设所有内容所需的施工图设计工作（发包方要求另行委托设计的专业工程除外）具体设计范围如下：①中洲岛东侧建筑装修工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、消防系统、智能化系统、抗震支架、充电桩、标识工程、软装、雕塑、海绵城市、室外各专业总体工程、建筑配套的室外景观工程、建筑配套的污水工程、配套文化服务设施各专业设计等内容；②设计配合与服务范围：所有专业工程的深化设计工作，确保满足施工要求；根据工程实际情况和发包人要求，完成各专业设计变更工作、各暂定金额项目的施工图设计；完整的竣工图编制工作；施工期间的现场指导和配合服务；参与工程竣工验收等后续设计配合工作；配合发包人完成施工图审查、消防审查、海绵城市审查等报批报建工作。”修改为“设计范围：完成本工程建设所有内容所需的方案设计、初步设计、施工图设计工作（发包方要求另行委托设计的专业工程除外）具体设计范围如下：①中洲岛东侧建筑装修工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、消防系统、智能化系统、抗震支架、充电桩、标识工程、软装、雕塑、海绵城市、室外各专业总体工程、建筑配套的室外景观工程、建筑配套的污水工程、配套文化服务设施各专业设计等内容；②设计配合与服务范围：所有专业工程的深化设计工作，确保满足施工要求；根据工程实际情况和发包人要求，完成各专业设计变更工作、各暂定金额项目的施工图设计；完整的竣工图编制工作；施工期间的现场指导和配合服务；参与工程竣工验收等后续设计配合工作；配合发包人完成施工图审查、消防审查、海绵城市审查等报批报建工作。”

19、本项目招标最高投标限价成果文件随本答疑纪要和补充通知以附件形式发布，请投标人自行前往福州市电子招投标交易系统（<https://fzztb.fzsggzyjfwzx.cn/>）下载。

二、答疑

1、根据专用条款15.1.5（1），“发包人有对对本工程施工范围、施工内容做合理调整，有权根据工程进度、质量、建筑观感等实际需要增加或减少部分工程；承包人不得拒绝或以此要求增加任何补偿”请明确此处“补偿”含变更费用还是指除变更外的索赔费用。

答：“补偿”指除变更外的索赔费用。

2、专用条款16.1（3），“人工费按分表7的“人工、主要材料、施工机械项目与价格表”的人工费总额，根据文件规定进行调整，价差部分只计算税金、不计取其他费用”，此处矛盾，根据现行文件，人工费调差除总价措施费，其余费用均计取。

答：详见本补充通知一、招标文件的补充与修改 第13点。根据现行文件规定进行调整。删除“价差部分只计算税金、不计取其他费用”。

3、17.3.4提供预付款担保的形式：见索即付的银行保函。建议预付款保函增加先行赔付的保证保险形式。

答：详见本补充通知一、招标文件的补充与修改 第14点。

4、请问招标文件第p64页，”2.运营负责人业绩，拟派出的运营负责人自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日(或投标邀请书发出之日，下同)的前5年内承接过单项合同造价不低于14000万元的建设运营一体化的业绩，每项得15分，满分为30分”，招标文件中运营负责人业绩如何认定？如项目合同（或协议）原件或中标通知书未直接载明运营负责人姓名，仅提供业主单位盖章出具的证明材料，是否可作为运营负责人业绩有效佐证？ 或者还需配套提供哪些资料？

答：按招标文件执行。项目合同（或协议）原件或中标通知书须直接标明运营负责人，否则业绩不予认定。

5、请问招标文件第p65页，”4.酒店品牌导入经验，有至少1家在营和管理的国际连锁品牌酒店的得10分，满分为20分。”若投标人提供的酒店品牌项目业绩，投标人为母公司，由其控股子公司承接的项目运营、招商，本次投标母公司投标时是否予以认定？例如：母公司委托控股子公司开展招商，落地xx国际连锁品牌酒店项目，该子公司承接项目的运营招商，母公司投标能否使用？

答：投标人控股子公司的业绩不予认定。

6、投标须知前附表第26项投标保证金第⑤种形式年度投标保证金形式内容（采用电子保险保函，应当使用先行赔付、后续追偿的见索即付保单……）有误，请修正。

答：按招标文件执行。

7、本项目投标函③其他费用是否填写“0元”？

答：本项目投标函③其他费用填“0元”。

8、未提供设计方案图，请提供。

答：本项目无设计方案图，方案设计属于本次招标范围。

9、工期要求“20日历天内完成施工图设计”，设计工期不合理，建议修改为：“20日历天内完成施工图设计（以最终方案确认时间起计算施工图设计工期，如施工总工期不超工期要求，则不对设计工期违约处罚。）”

答：按招标文件执行。

10、我司拟提供的酒管品牌导入业绩中，其旅馆业特种行业许可证的办理主体系我司该酒店项目属地分公司，是否予以认定。

答：属地分公司作为旅馆业特种行业许可证办理主体，属于酒店在营证明材料，符合要求予以认定。



招标人（盖章）：福州市城鄉建總集團有限公司
主要負責人或其授權的項目負責人（蓋章）：陳華
招標代理機構（蓋章）：福州城鑫管理諮詢服務有限公司
主要負責人或其授權的項目負責人（蓋章）：陳景濤



2026年9月30日

