

## 招标文件修改、澄清（答疑）纪要

项目名称	郭溪单元 C-02a 地块（国际园博文化交流中心）建设项目设计	编号	02 号
电话/传真	13566258484	联系人	潘先生
<p>一、 修改部分：</p> <p>1. 原招标文件第 5 页，2.1 本招标项目位于本项目位于瓯海区郭溪单元 C-02a 地块。            建设规模：总用地面积约 26664 平方米，容积率<math>\leq 1.31</math>且<math>\geq 1.3</math>，地上建筑面积约 34663 m<sup>2</sup>，地下室建筑面积约 15000 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 49663 m<sup>2</sup>（最终数据以部门审批为准）。主要建设内容为酒店（准五星级）。工程费用约 48532 万元。</p> <p>2.2 招标范围：郭溪单元 C-02a 地块（国际园博文化交流中心）建设项目设计及相关服务，本工程招标范围包含但不限于工程用地红线范围内的土建工程、装修工程、安装工程、设备工程、及总图工程等在内的方案设计+初步设计+施工图设计+工程相关服务（含施工期间现场配合、BIM 技术运用、绿色建筑设计的等）等所有设计服务工作（注：装修工程仅包含施工图设计）。具体要求详见发包人要求。</p> <p><b>现修改为：</b>2.1 本招标项目位于本项目位于瓯海区郭溪单元 C-02a 地块。            建设规模：总用地面积约 26664 平方米，容积率<math>\leq 1.31</math>且<math>\geq 1.3</math>，地上建筑面积约 34663 m<sup>2</sup>，地下室建筑面积约 15000 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 49663 m<sup>2</sup>（最终数据以部门审批为准）。主要建设内容为酒店（五星级），酒店管理品牌为洲际皇冠假日。工程费用约 48532 万元。</p> <p>2.2 招标范围：郭溪单元 C-02a 地块（国际园博文化交流中心）建设项目设计及相关服务，本工程招标范围包含但不限于工程用地红线范围内的土建工程、装修工程、安装工程、设备工程、总图工程等在内的方案设计+初步设计+施工图设计+工程相关服务（含施工期间现场配合、BIM 技术运用、绿色建筑设计的等）等所有设计服务工作（注：装修工程包含方案设计+初步设计+施工图设计）。具体要求详见发包人要求。</p>			
2. 招标文件第 9 页，投标人须知前附表 3.2.4。			
3.2.4	最高投标限价	<input checked="" type="checkbox"/> 有，最高投标限价：848 万元（其中土建设计最高限价 638 万元，装修设计最高限价 210 万元）。 投标人的投标报价不得超过最高投标限价，否则否决其投标。	
<b>现修改为：</b>			
3.2.4	最高投标限价	<input checked="" type="checkbox"/> 有，最高投标限价：1881 万元。 投标人的投标报价不得超过最高投标限价，否则否决其投标。	
3. 招标文件第 10 页，投标人须知前附表 3.2.5。			
3.2.5	投标报价的其他要求	2、本次设计合同结算方式，请投标人报价时综合考虑以下结算方式的风险因素。 报价费率=中标价/最高投标限价×100%（土建、装修分别计算）；今后报价费率不因工程费用发生增减以及其他所有因素的变化而改变；今后以施工招标控制价合计金额作为基数计算设计费，乘以上述报价费率作为本合同结算价格。包括设计费（含交通影响综合评价费、工程设计收费、确需另择设计单位进行专项工程设计的费用，以及需专项深化设计的所有内容的费用）、相关调整费、图纸资料费、各阶段审查会审会议费用、利润、税金、保险费、效果图等所有相关费用。	
<b>现修改为：</b>			
3.2.5	投标报价的其他要求	2、本次设计合同结算方式，请投标人报价时综合考虑以下结算方式的风险因素。 <input checked="" type="checkbox"/> 总价合同，具体见合同条款	
4. 招标文件第 13 页，投标人须知前附表 3.2.5。			
7.4	是否授权评标委	7.4.6 定标因素 招标人在定标时参考以下“择优”因素，择优确定中标人：	

	员会确定中标人	<p>(一) 择优因素</p> <p>(1) 企业报价, 主要包括商务报价高低、主要材料报价的合理性、不平衡报价情况等;</p> <p>(2) 企业资质, 主要包括企业资质等级、企业规模、专业技术人员规模;</p> <p>(3) 企业业绩, 主要包括企业、团队主要负责人类似工程业绩、企业以及拟派项目团队能力与水平等;</p> <p>(4) 企业荣誉, 主要包括企业、项目负责人获得荣誉奖项;</p> <p>(5) 企业社会责任, 企业对环境、消费者、社会的贡献;</p> <p>(6) 企业市场主体诉求响应;</p> <p>(7) 企业信用, 企业及相关团队信用评价;</p> <p>(8) 企业履约, 历史中标项目的评价情况;</p> <p>(9) 其他因素, 主要包括投标方案、主要材料品牌等招标人认为需要考量的其他要素;</p>
--	---------	--

**现修改为:**

7.4	是否授权评标委员会确定中标人	<p>7.4.6 定标因素</p> <p>招标人在定标时参考以下“择优”因素, 择优确定中标人:</p> <p>(一) 择优因素</p> <p>(1) 建筑方案领衔设计师为国内外知名设计师的优先考虑;</p> <p>(2) 企业报价, 主要包括商务报价高低、主要材料报价的合理性、不平衡报价情况等;</p> <p>(3) 企业资质, 主要包括企业资质等级、企业规模、专业技术人员规模;</p> <p>(4) 企业业绩, 主要包括企业、团队主要负责人类似工程业绩、企业以及拟派项目团队能力与水平等;</p> <p>(5) 企业荣誉, 主要包括企业、项目负责人获得荣誉奖项;</p> <p>(6) 企业社会责任, 企业对环境、消费者、社会的贡献;</p> <p>(7) 企业市场主体诉求响应;</p> <p>(8) 企业信用, 企业及相关团队信用评价;</p> <p>(9) 企业履约, 历史中标项目的评价情况;</p> <p>(10) 其他因素, 主要包括投标方案、主要材料品牌等招标人认为需要考量的其他要素;</p>
-----	----------------	--

5. 招标文件第 37 页, 设计方案评分标准。

评分内容		档次	分值	一档	二档	三档
总平面布局 (14 分)	总平面的设计理念、功能布局合理和科学, 功能完善、分区合理、符合使用要求, 整体设计具有前瞻性, 统筹考虑相关用地关系; 场地设计合理和先进, 与周边环境和地形地貌有效结合, 景观绿化设计的美观实用; 交通组织流线及开口设置科学、合理。		14	14-9.8	9.8-6.7	6.7-0
建筑造型和立面设计 (18 分)	设计理念、定位分析、空间组合先进适用, 建筑造型体现艺术性、文化性、时尚个性 IP; 不同视角的立面效果, 体现建筑特征, 色彩搭配与园博园周边环境的协调等。		18	18-12.6	12.6-8.8	8.8-0
内部功能分区及平面布局 (12 分)	建筑空间及功能分区处理科学、合理; 酒店房间、配套用房的功能布局、平面和竖向构成科学、合理及生产工艺适用性、可行性; 建筑内部功能流线、交通组织、防火设计和安全疏散设计等科学、合理。		12	12-8.4	8.4-5.7	5.7-0

技术设计 (7分)	结构、基础及地基处理设计科学、合理；景观绿化设计、智能化、绿色节能、海绵城市等设计科学、合理。	7	7-4.9	4.9-3.4	3.4-0
造价控制 (5分)	工程各专项经济性评估的合理性，计价程序明确、费率合理、项目齐全、节约投资；采取的造价控制措施是否合理有效。	5	5-3.5	3.5-2.4	2.4-0
演示(10分)	多媒体演示，要求思路清晰，表达准确，演示效果良好。	10	10-7	7-4.9	4.9-0
设计项目整体实施方案及措施(6分)	设计项目整体实施方案，包括针对本项目设计服务的便利性，设计阶段的进度安排和保证措施、施工阶段的工作进度和保证措施，施各个阶段服务的具体服务方案，服务过程的难点重点以及相应的解决措施、服务响应及处理情况。	6	6-4.2	4.2-2.9	2.9-0
BIM设计 方案(2分)	设计阶段BIM技术应用方案，投标人自行考虑文字说明或者提交成果，由评标委员会横向比较	2	2-1.4	1.4-1	1-0
设计团队构成、驻场的服务承诺及违约处罚措施承诺(6分)	根据各专业负责人及设计班组人员岗位配置的合理性及从业经历情况。在本项目设计阶段时间及每月驻场次数的服务承诺及保证措施，如不能履约的违约处罚措施承诺等。	6	6-4.1	4.1-2.1	2.1-0
<p><b>评标委员会成员对各有效设计方案进行横向比较，根据以下各项评分内容进行打分评审，对评标委员会成员各项打分汇总的分数里去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值为最后得分，评标委员会成员应对自己的打分结果签名认可。</b></p>					

**现修改为：**

评分内容	档次	分值	一档	二档	三档
总平面布局(14分)	总平面的设计理念、功能布局合理和科学，功能完善、分区合理、符合使用要求，整体设计具有前瞻性，统筹考虑相关用地关系；场地设计合理和先进，与周边环境和地形地貌有效结合，景观绿化设计的美观实用；交通组织流线及开口设置科学、合理。	14	14-9.8	9.8-6.7	6.7-0
建筑造型和立面设计(18分)	设计理念、定位分析、空间组合先进适用，建筑造型体现艺术性、文化性、时尚个性IP；不同视角的立面效果，体现建筑特征，色彩搭配与园博园周边环境的协调等。	18	18-12.6	12.6-8.8	8.8-0
内部功能分区及平面布局(12分)	结合投标人类似酒店工程的设计经验，对酒店管理品牌的相关要求合理响应；对本工程的建筑空间及功能分区处理科学、合理；酒店房间、配套用房的功能布局、平面和竖向构成科学、合理及生产工艺适用性、可行性；建筑内部功能流线、交通组织、防火设计和安全疏散设计等科学、合理。评标委员会横向比较打分。	12	12-8.4	8.4-5.7	5.7-0
技术设计(7分)	结构、基础及地基处理设计科学、合理；景观绿化设计、智能化、绿色节能、海绵城市等设计科学、合理。	7	7-4.9	4.9-3.4	3.4-0

室内装饰、室外景观绿化（3分）	室内装饰、室外景观绿化等方案设计理念、定位以及本项目设计档次的匹配性	3	3-2.1	2.1-1.4	1.4-0
造价控制（5分）	工程各专项经济性评估的合理性，计价程序明确、费率合理、项目齐全、节约投资；采取的造价控制措施是否合理有效。	5	5-3.5	3.5-2.4	2.4-0
演示（10分）	多媒体演示，要求思路清晰，表达准确，演示效果良好。	10	10-7	7-4.9	4.9-0
设计项目整体实施方案及措施（6分）	设计项目整体实施方案，包括针对本项目设计服务的便利性，设计阶段的进度安排和保证措施、施工阶段的工作进度和保证措施，各个阶段服务的具体服务方案，服务过程的难点重点以及相应的解决措施、服务响应及处理情况。	6	6-4.2	4.2-2.9	2.9-0
BIM设计（2分）	设计阶段BIM技术应用方案，投标人自行考虑文字说明或者提交成果，由评标委员会横向比较	2	2-1.4	1.4-1	1-0
设计团队构成、驻场的服务承诺及违约处罚措施承诺（3分）	根据各专业负责人及设计班组人员岗位配置的合理性及从业经历情况。在本项目设计阶段时间及每月驻场次数的服务承诺及保证措施，如不能履约的违约处罚措施承诺等。	3	3-2.1	2.1-1.4	1.4-0
<p><b>评标委员会成员对各有效设计方案进行横向比较，根据以下各项评分内容进行打分评审，对评标委员会成员各项打分汇总的分数里去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值为最后得分，评标委员会成员应对自己的打分结果签名认可。</b></p>					

6. 招标文件第 46 页，第三部分专用合同条款。

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：设计人不得将自身资质承接范围内的工程设计内容进行分包及专用合同条款中禁止分包的工程设计分包给第三人。

**现修改为：**

3.4.1 设计分包的一般约定

禁止设计分包的工程包括：设计人不得将工程主体结构、关键性工作及专用合同条款中禁止分包的工程设计分包给第三人。

7. 招标文件第 48 页，第三部分专用合同条款。

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式

(1) 单价合同

单价包含的风险范围： / 。

风险费用的计算方法： /。

风险范围以外合同价格的调整方法： /。

(2) 总价合同

总价包含的风险范围： /。

风险费用的计算方法： /。

风险范围以外合同价格的调整方法： /。

(3) 其他价格形式：具体按附件 6 “设计费明细及支付方式” 执行。

注：①本项目设计合同费用结算时，结算价(P)以本项目施工招标控制价合计金额作为基数计算设计费(A)，乘以本项目中标合同费率(B%)，【B%=中标价/最高投标限价\*100%，B保留小数点后3位，第4位四舍五入】。即结算价 P=A\*B%。（备注：土建、装修部分分别计算）

②设计费包括设计人员赴项目现场的差旅费、服务费、考察费等。

③ 发包人视具体情况，保留取消部分项目的权力，同时根据取消的内容调减合同价款，设计人不得异议，并对此提出任何形式的索赔。

**现修改为：**

10. 合同价款与支付

10.2 合同价格形式

(1) 单价合同

单价包含的风险范围： / 。

风险费用的计算方法： /。

风险范围以外合同价格的调整方法： /。

(2) 总价合同

总价包含的风险范围：除发包人变更设计服务范围、项目规模发生较大变化、违约赔偿外，合同价格均不再调整。具体见附件6“设计费明细及支付方式”执行。

风险费用的计算方法：已包含在合同总价中，由投标人在报价中综合考虑各项风险费用。

风险范围以外合同价格的调整方法：发包人变更设计服务范围、项目投资发生较大变化的，按附件6“设计费明细及支付方式”规定的特别约定执行。

(3) 其他价格形式： / 。

8. 招标文件第 53 页，附件 1 工程设计范围、阶段与服务内容；60 页，附件 6 设计费明细及支付方式。

**现修改为：**

详见附件 1 工程设计范围、阶段与服务内容（最终版）、附件 6 设计费明细及支付方式（最终版）。

9. 招标文件第 67 页，第五章 发包人要求。

**现修改为：**

详见附件第五章 发包人要求（最终版）。

10. 招标文件第 92 页，七、方案设计。

**现修改为：**

详见附件七、方案设计（最终版）。

11. 原招标文件时间安排表。

投标人提出澄清招标文件截止时间	2025 年 01 月 20 日 17 时 30 分
招标人发出招标文件澄清时间	2025 年 01 月 24 日 17 时 30 分
投标截止时间	2025 年 02 月 27 日 09 时 30 分
办理投标保证金截止时间	同投标截止时间

**现修改为：**

投标人提出澄清招标文件截止时间	2025 年 02 月 12 日 17 时 30 分
招标人发出招标文件澄清时间	2025 年 02 月 14 日 17 时 30 分
投标截止时间	2025 年 03 月 06 日 09 时 30 分
办理投标保证金截止时间	同投标截止时间

注：招标文件与补充及答疑不一致时，以最后发出的补充及答疑为准。其余内容按招标文件执行。

招标人：

温州滨江酒店管理有限公司

2025 年 01 月 27 日

招标代理机构：

浙江省工程咨询有限公司

2025 年 01 月 27 日