

钓鱼台精品+公寓酒店机电顾问服务

招标文件答疑

1、招标文件 P22 投标文件格式中技术标需“正本一份，副本两份”与前述要求“正本一份，副本一份”不一致，请贵司明确是以哪一个为准。

回复：正本一份，副本一份。

2、招标文件 P27 重点提示第 2 点“主要成员至少包括：包括项目经理、技术负责人职称证书资格证书等（复印件）”。

投标单位疑问：“技术负责人”是否是指各专业负责人。

回复：技术负责人是指各专业负责人。

3、招标文件 P30 第 7.1 条公司基本情况“设计资质”。

投标单位疑问：我司为外商独资企业，国家政府相关部门迄今为止仍未批准外资企业独立的设计资质申请，因此我司无法提供相关资质。是否可以用 ISO 代替？

回复：无设计资质可不提供。

4、招标文件 P32 的业绩表中需提供“合同价格”，由于我司与业主都签署了保密协议，故我司无法提供合同价格，望贵司予以理解。

回复：根据自愿原则填写。

5、任务书 P2 “项目概况”。

投标单位疑问：

A. 建筑 B3~2F 是否属于本次机电顾问服务范围，若是，请告知地下室建筑面积及 1F，2F 商业建筑面积分别是多少。

回复：B2 层为酒店后勤区域面积约为 3300 平方米，属于本次机电顾问服务范围。

1F 酒店大堂、2F 酒店配套等区域为本次机电顾问服务范围，1F、2F 的商业均不在本次招标范围。

B. 低区的公寓式酒店与高区的精品酒店是不是同一酒店管理公司管理？

回复：属于同一酒店管理公司管理。

6、任务书 P6 第 2.7 条中“游泳池及景观水池水循环与过滤系统”。

投标单位疑问：“游泳池及景观水池水循环与过滤系统”是否是由专项顾问负责，机电顾问负责其相关的机电配套服务。

回复：标书中已经注明机电顾问只是配合专项顾问完善机电管线衔接工作。

7、任务书 P7 第 3.1 条 9) 点“设计计算提供机电设施的用房面积和布置，提出机电设



施的布局方案，包括机房位置、面积；管井、风井、烟井、强弱电井”。

投标单位疑问：机电顾问在方案设计阶段提供主机房布局方案，而“管井、风井、烟井、强弱电井”的规划是在初步设计中完成的，故而，“管井、风井、烟井、强弱电井”是在初步设计阶段提供。

回复：可以根据实际工作情况调整各阶段工作内容。

8、任务书 P13 第 7) 点“根据获得业主确认的弱电智能化方案和室内精装修图纸，绘制弱电智能化系统的施工图纸”。

投标单位疑问：请问此处的“施工图纸”是否指的是“招标图纸”？

回复：达到施工图深度的智能化工程招标用图。

9、任务书 P14 备注中“机电顾问服务时间需从合同签署之日起直至酒店试营业后 6 个月为止”及合同第 3 页 4.1 条设计服务时间“自本项目合同签订之日起至本次服务范围内酒店项目投入运营后 6 个月”。

投标单位疑问：请问本项目的建设周期是多长？项目大约何时开业？

回复：根据公司开发计划，精品酒店与公寓酒店约于 2014 年 5 月试运营。

10、合同 P4 第 5.2.3 条“本项目完成后 3 年以内，乙方仍应配合甲方就本项目提供必要的解释和咨询”。

投标单位疑问：请问此处中的“解释及咨询”的对象是谁？每年的频次如何？

回复：对象是酒店运营方，频次根据机电系统运行情况而定。

11、合同 P5 第 7.2 条本费用包括“调研费、勘察费”。

投标单位建议：由于调研和勘察的数量及地点不明确，因此我司的调研和勘察费也无法评估计算，建议删除。

回复：合同核心条款不可修改。

12、合同 P5 第八条“付款方式”。

投标单位建议：

A. 关于“首期款”，因集团公司对合约管理的要求，每个签约合同都应有定金，请贵司予以理解，建议将“首期款”修改为“定金”。

回复：合同核心条款不可修改。

B. 我司在投标文件中的报价，是按照各个设计阶段的工作量提供相应的服务费用，工作量是和服务收费相匹配的，每个阶段的工作完成后，即收取相应的费用，付款进度也应与各阶段工作相对应，具体付款节点和付款比例建议待双方合作意向明确后再商议。

回复：合同执行中可以根据实际工作开展顺序的调整，申请相对应的款项。付款比例

属于合同核心条款不可修改。

13、合同 P8 第 11.1 条建议修改为：“乙方提供的服务不符合招投标文件或本合同规定的，经改善后仍不符合甲方要求的，甲方有权拒收……”。

投标单位疑问：建议增加“经改善后仍不符合甲方要求的”。

回复：同意增加为“经限期改善后仍不符合甲方要求的”。

14、合同 P8 第 11.2 条“乙方未能按本合同规定时间或甲方要求提供服务或提交设计成果的，在收到甲方书面警告信五个工作日后仍未完成的，从逾期之日起每日按本合同当阶段总价 3%的数额向甲方支付违约金；逾期 15 日以上的，甲方有权解除合同，乙方除返还甲方已支付的合同价款外，……及甲方聘请第三方完成相关成果所产生的费用等”及合同 P8 第 11.4 条、11.5 条及 11.6 条“甲方有权解除合同，乙方除返还甲方已支付的合同价款外，还应向甲方承担本合同总价 20%的违约金。”

投标单位建议：

A. 如贵司在不经通知情况下就对乙方进行处罚，可能不尽合理，因此建议增加“在收到甲方书面警告信五个工作日后仍未完成的”。

B. 合同条款应建立在对等的情况下，考虑到与合同 11.3 条甲方逾期支付合同价款的条款的对等性，甲方违约金为应付价款 3%，则乙方也应为当阶段 3%，因此建议增加“当阶段”字眼。

C. 甲方确认阶段成果且支付的费用为乙方的劳动成果，表示甲方视为该成果满足甲方的要求，既不违约也没有对业主造成损失，建议删除“返还甲方已支付的合同价款外”。

D. 另外，如乙方违约，乙方承担相应的违约赔偿，但聘请第三方所产生的费用应由甲方自行承担，建议删除“及甲方聘请第三方完成相关成果所产生的费用等”。

回复：D 条建议删除“及甲方聘请第三方完成相关成果所产生的费用等”，同意删除，其它为合同核心条款不可修改。

15、合同 P8 第 11.4 条“乙方未经甲方同意，擅自更换项目主要成员的（包括项目负责人—声学负责人—AV 负责人）……”。

投标单位疑问：不适用于机电顾问，建议删除。

回复：同意此项删除，修改为各专业负责人。

16、建议增加条款：已获得甲方同意的前一阶段设计成果，或通过政府主管部门审批的阶段设计文件，如由甲方提出重大修改时，甲方需另行支付乙方由此发生的修改设计费用补偿。双方约定以下情况属重大设计修改：



- 1) 由于规划条件或国家法律法规的改变或其它因素，其平面布置图变更超过10%。
- 2) 建筑物重要部位功能的改变。
- 3) 重新进行招投标工作。

投标单位建议：已经甲方确认或政府部门审批的文件，如甲方要求重大修改会造成乙方工作量增加，建议增加此条款。

回复：针对此建议我司修改如下：

5.2.5 乙方已充分认识到本项目的特点，合同约定的服务费用中已包含设计修改费用，除非项目发生颠覆性的变化（颠覆性变化是指因甲方原因对双方已经确认的上一阶段成果提出全局否定性质的修改并涉及重新改图超过 50%的重大变更）以外，对设计修改不再增加设计费用。因甲方原因导致项目发生颠覆性的变化，需重新修改设计时，双方根据乙方实际增加的工作量及合同价款友好协商合理增加设计费用。

5.2.6 对于设计成果出现的遗漏、错误或不合理，乙方无条件负责修改、补充，所需费用由乙方自行承担。

17、建议增加条款：“不论本合同是否存在其他约定，乙方在本合同下承担的或与本合同有关的任何违约及损害赔偿责任的总额以乙方在本合同下实际取得的服务费用为限。”

投标单位疑问：如果赔偿金没有限额，则是开口合同，其风险大到超出顾问公司能够承受的范围。所以，业界通常的作法，对顾问公司最大赔偿额度为顾问费用的总额，建议增加。

回复：合同核心条款不可修改。

18、建议增加条款：“如工程搁置超过 6 个月，本合同自动终止”。

投标单位建议：工程或乙方工作暂停，应有时间限制，建议增加。

回复：合同核心条款不可修改。

19、第四条 工作期限及验收 4.1 设计服务时间：自本合同签订之日起至本次服务范围内酒店项目投入运营后 6 个月……

投标单位建议：我司建议明确具体建设周期，或合同服务周期。

回复：同第 9 条。

20、 第五条 甲方乙方的权利和义务， 5.1.6 甲方依本合同约定享有单方调整合同设计范围及服务内容的权利，若甲方的调整导致费用增加，则相关费用按照本合同项目的各项服务的单价计算。

投标单位建议：我司建议修改为“甲方依本合同约定享有单方调整合同设计范围、设计要求、建设规模、功能、条件或因提交的资料错误，或对所提资料做较大修改，若上述

调整或因非乙方原因导致乙方工作量增加的,则相关费用按照本合同项目的各项服务的单价计算。

回复: 合同核心条款不可修改。

21、5.2.3 本项目完成后3年以内,乙方仍应配合甲方就本项目提供必要的解释和咨询,所需费用包含在合同价款内,甲方不另支付费用。

投标单位建议: 1. 我司建议调整为: 本项目完成后1年以内; 2. 约定该服务应仅限于口头解释和咨询, 不提供书面文件。

回复: 合同核心条款不可修改。

22、5.2.5 本合同履行期间, 乙方不得随意替换项目组主要成员(除非甲方提出要求)

投标单位建议: 我司建议将: “除非甲方提出要求”, 改为“除非因特殊原因(如离职、患病、生育、不可抗力等)或甲方提出要求”。

回复: 招标文件中已经注明为“不得随意替换”, 替换项目组成员必须征得甲方同意且保证替换人员具有与被替换人员相当的资质。

23、5.2.6 甲方因此受到的全部损失, 有权向乙方要求赔偿。

投标单位建议: 甲方因此受到的直接损失, 有权向乙方要求赔偿。

回复: 合同核心条款不可修改。

24、6.2 乙方提交阶段性成果后, 应当得到甲方书面确认后方可开始下一阶段的工作, 如需等待确认, 按实际发生情况顺延提交下一阶段成果的完成时间。

投标单位建议: 甲方应收到乙方工作成果后10日内予以确认, 如在10日内未能提出书面异议的, 视为已确认。如因非乙方原因需等待确认时间超过30日以上且甲方也未提出书面异议的, 视为乙方工作成果已获确认。同时, 乙方提交下一阶段成果的时间顺延。

回复: 同意修改为“乙方提交阶段性成果后, 应当得到甲方及相关单位(包括酒店管理方、精审单位、优化单位等)书面确认后方可开始下一阶段的工作。甲方应在收到乙方阶段性工作成果后10个工作日内发起工作成果确认审批流程, 如因非乙方原因成果确认需等待确认时间超过30个工作日或以上且甲方也未提出书面异议的, 乙方顺延提交下一阶段成果的完成时间。”

25、第七条 合同金额

回复: 7.2 合同总价范围为核心条款不可修改。

26、7.2 本合同总价包干, 包括乙方差旅费、驻场费、调研费、成果制作费、人工费、勘察费、税费(增值税专用发票)等全部费用

投标单位建议: 我司建议将此处“税费”明确为: 中国境内税费

回复: 为中国境内税费。

27、乙方应根据甲方付款时国家法律法规及深圳市政府相关部门实施的税费、税率开具增值税专用发票

投标单位疑问：请贵司明确本项目是否含驻场？因涉及异地征税的情况；如含驻场，该处需要改为“在乙方所在地开具增值税专用发票”。

回复：驻场相关要求，详见钓鱼台精品+公寓酒店机电顾问设计任务书“2.12 施工期服务内容”中相关说明。

此项强调的是开具“乙方所在地”增值税专用发票时应按照“甲方付款时国家法律法规及深圳市政府相关部门实施的税费、税率”办理。

28、8.3 三期款：乙方按甲方要求完成钓鱼台精品+公寓酒店初步设计及施工图的审核工作后，提交成果并经甲方书面确认，乙方提供增值税专用发票 20 个工作日内，甲方支付乙方合同总额的 15%即付至 40%(其中初步审核工作占比 8%，施工图审核工作占比为 7%；如两个阶段完成进度相差超过三个月以上，乙方可分阶段申请费用)

投标单位疑问：

1. 我司建议将初步设计阶段与施工图审核阶段拆分支付。

2. 将初步审核工作占比调整至 15%，施工图审核工作占比调整至 10%。

回复：合同核心条款不可修改。

29、8.4 四期款：乙方按甲方要求完成所有精装二次机电设计工作及弱电智能化招标图设计工作经甲方书面确认，乙方提供增值税专用发票 20 个工作日内，甲方支付乙方合同总额的 25%即付至 65%。

投标单位建议：将精装二次机电设计阶段及弱电智能化招标图设计阶段拆分支付。

回复：合同核心条款不可修改。

30、8.6 六期款：乙方配合现场施工阶段工作至酒店项目竣工验收交付酒店管理公司，且至酒店投入运营 6 个月后。

投标单位疑问：我司建议将六期款分开支付，其中：施工配合阶段占比 10%，投入试运营 6 个月占比 5%。

回复：合同核心条款不可修改。

31、11.2 逾期 15 日以上的，甲方有权解除合同，乙方除返还甲方已支付的合同价款外，还应向甲方承担本合同总价 10%的违约金。由此造成的甲方经济损失由乙方承担(本合同项下的经济损失，包括但不限于：鉴定费、差旅费、评估费、律师费、担保费及甲方聘请第三方完成相关成果所产生的费用等)

投标单位建议：逾期 15 日以上的，甲方有权解除合同，乙方除返还甲方已支付的合同

价款外，经甲方确认工作成果对应的费用除外，还应向甲方承担本合同总价 10%的违约金。由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

回复：合同核心条款不可修改。

32、11.6 如乙方向甲方提交的设计成果存在质量瑕疵，包括但不限于成果文件内容缺失、遗漏数据错误、偏差较大等情况，乙方应负责及时更改、修正，且服务期不顺延。如乙方因上述原因导致成果文件两次不能通过甲方验收或政府部门的审核，甲方可解除合同，乙方除应向甲方返还已收取的服务费外还应向甲方承担合同总价款 20%的违约金。如甲方使用上述成果文件，导致甲方整体项目进度的延迟、工程变更等增加费用或发生实际损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

投标单位建议：如乙方因上述原因导致成果文件两次不能通过甲方验收或政府部门的审核，甲方可解除合同，乙方除应向甲方返还已收取的服务费外（经验收合格的乙方工作成果对应的费用除外），还应向甲方承担合同总价款 20%的违约金。如甲方使用上述成果文件，导致甲方整体项目进度的延迟、工程变更等增加费用或发生实际损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任，损失赔偿额最高不超过合同当阶段顾问服务费用总额。

回复：合同核心条款不可修改。

33、投标单位建议增加：11.7 乙方在本条项下所承担的违约金及损失赔偿责任总额以本合同总额为限。

回复：合同核心条款不可修改。

34、14.5 因甲方原因引起暂停设计服务的，甲方应及时通知乙方，乙方的设计周期应当相应延长复工应有甲方与乙方共同确认的合理期限。暂停设计后，甲方和乙方应采取有效措施积极消除暂停设计的影响。当工程具备复工条件时，甲方应及时通知乙方，乙方应按照复工通知要求复工。

投标单位建议：因甲方原因引起暂停设计服务的，甲方应及时通知乙方，乙方的设计周期应当相应延长，甲方应在暂停事件发生之日起 30 日内支付乙方已实际完成工作对应的顾问服务费，复工应有甲方与乙方共同确认的合理期限。暂停设计后，甲方和乙方应采取有效措施积极消除暂停设计的影响。当工程具备复工条件且暂停期不超过 6 个月的，甲方应及时通知乙方，乙方应按照复工通知要求复工。

回复：合同核心条款不可修改。

35、7.2 投标人获得国家有关部门颁发的荣誉证书或国内外企业出具的代理资格证

投标单位疑问：无代理荣誉证书或国内外企业出具的代理资格证，是否可以就出具本单位的相关荣誉证件。

大田人

回复：可以只出具本单位相关荣誉证书。

36、7.2 本合同总价包干，包括乙方差旅费、驻场费、调研费、成果制作费、人工费、勘察费、税费(增值税专用发票)等全部费用

投标单位建议：由于驻场需求不确定，不建议包含驻场费用，驻场费用根据驻场需求另行协商。

回复：驻场相关要求，详见钓鱼台精品+公寓酒店机电顾问设计任务书“2.12 施工期服务内容”中相关说明。本条为合同核心条款不可修改。

37、合同第八条 8.6 中的第六期款因为时间跨度比较长，建议分两期支付。

回复：同第 30 条。

38、合同 9.2 条“乙方违反本条规定的，甲方有权单方解除本合同，乙方应返还甲方已支付的所有费用并向甲方支付合同总价 20%的违约金。

投标单位建议：乙方违反本条规定的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付合同总价 20%的违约金。

回复：合同核心条款不可修改。

39、11.2 乙方未能按本合同规定时间或甲方要求提供服务或提交设计成果的，从逾期之日起每日按本合同总价 3%的数额向甲方支付违约金；

投标单位建议：乙方未能按本合同规定时间或甲方要求提供服务或提交设计成果的，从逾期之日起每日按本阶段应付价款 3%的数额向甲方支付违约金；

回复：合同核心条款不可修改。

40、11.3 乙方有权解除合同，且乙方有权按照中国人民银行同类同期贷款利率向甲方收取应付款金额的利息作为违约金。

投标单位建议：本着合同双方公平公正的原则，此处建议改为：乙方有权解除合同，甲方应向乙方承担本合同总价 10%的违约金。

回复：合同核心条款不可修改。

41、关于合同第十一条违约责任与赔偿损失中关于乙方违约的条款中，如原乙方的工作成果提交合理合法且已被甲方确认，并支付相应款项，在后续如有任何争议且与已提交工作成果无关联的情况下，不应要求乙方返还甲方已支付的合同款项。

回复：同第 31 条。

深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

2021年7月15日