

前海综合交通枢纽上盖 T2 公寓 室内装饰设计比选补遗文件

招 标 人： 深圳地铁前海国际发展有限公司
法定代表人： 杨琿

二〇一九年七月

前海综合交通枢纽上盖 T2 公寓 室内装饰设计比选补遗文件

各投标人：

现对 2019 年 6 月 21 日发布的“前海综合交通枢纽上盖 T2 公寓室内装饰设计”比选文件进行补遗，请投标人按照本补遗文件和比选文件的规定，提交投标文件。

招标文件答疑

1、比选文件第 23 页，参选函格式第 4 条，“如果我方中选，我方保证在---年---月---日即开始为本项目提供服务”，由于尚不明确领取中标通知书时间以及合同签订时间，无法填写具体时间，此处是否可以修改为“我方保证在领取中标通知书三个工作日内开始为本项目提供服务”？若否，请明确具体时间。

回复：参选函格式第 4 条，“如果我方中选，我方保证在__年月__日即可开始为本项目提供服务，并在贵司规定的期限内提供相应的成果文件。”改为“如果我方中选，我方保证在中选后即开始为本项目提供服务，并在贵司规定的期限内提供相应的成果文件”。

2、比选文件第 25 页，技术标格式包含（一）企业基本情况、（二）设计团队、（三）技术方案，为了排版美观，通常技术方案为 A3 横向排版，请明确技术方案是否可以单独装订成册？

回复：本比选文件的技术方案是对本设计项目的设计思路、设计特点、设计进度保证体系、设计质量保证体系、服务承诺等内容进行阐述，不需要提供概念设计方案。各投标人可根据自身投标文件情况编排技术方案，技术方案可单独成册，但需按比选

文件要求编制和密封技术标文件。

3、比选文件第 38 页，5.2.12 “设计范围内的工程施工期间，设计人需派驻场设计师到现场配合服务”，由于本项目位于深圳，我司办公地址位于深圳，本项目设计团队人员全部在深办公，可以保证在施工期间如有设计问题可以快速响应，是否可以不安排驻场设计师？

回复：按比选文件要求执行，设计范围内的工程施工期间，设计人需根据招标人要求指派专门的设计师在施工现场办公，及时解决施工现场设计问题。

4、比选文件第 41 页，7.履约保函，由于本项目已预留合同额的 10%作为暂列金，请贵司综合考虑实际情况，能否取消提供履约保函？

回复：按比选文件要求，签订合同后提交履约保函。

5、比选文件第 43 页，9.5 对项目概算的设计要求，“设计人在初步设计方案审查及过程审查时，须提交相应深度的投资概算，进一步细化投资限额目标，并按设计深度提供主要材料工程数量表、数量及询价资料、概算编制说明书及计算书等详尽的概算资料”，工程数量表及设备清单过于详细，若招标人需要此深度的概算资料，应由专业单位完成，通常室内设计单位提供估算即可，请贵司明确能否取消概算要求？

回复：按比选文件要求执行。

6、《前海综合交通枢纽上盖项目 T2 公寓室内装饰设计合同》条款偏离表（详见附表）

回复：按比选文件要求执行。

附表:

《前海综合交通枢纽上盖项目 T2 公寓室内装饰设计合同》条款偏离表

号	条款	原条款内容	建议调整	主张原因简述	是否同意偏离
1	《合同条款》 第 3 条	建议合理补充。	如《协议书》中约定的服务期限因发包人原因超过__个月，发包人按照 5 万元/月向设计人支付设计服务费，项目暂停时间不计入上述周期。	项目可能出现非设计单位原因导致的周期延长，设计单位需对投入成本进行基本的把控。	
2	《合同条款》 第 5 条 5.1.2	5.1.2 组织户型优化设计、方案设计、初步设计审核的会审工作和施工图审图工作。	5.1.2 组织户型优化设计、方案设计、初步设计审核的会审工作和施工图审图工作。发包人应在设计人提交设计成果后 10 个工作日内书面回复审核意见，逾期视为发包人同意该阶段设计成果。	为推进项目，建议对发包人回复时间做出约定。	
3	《合同条款》 第 5 条 5.2.11	5.2.11 配合完成各项报批报建工作，并保证其所设计的成果文件获得批准通过。	5.2.11 配合完成装饰设计相关的各项报批报建工作，并保证其所设计的成果文件获得批准通过。	建议合理补充。	
4	《合同条款》 第 6 条 6.1.1	6.1.1……室内设计费不因面积增减调整，该费用为包干费用。	6.1.1……室内设计费不因面积增减调整，该费用为包干费用。若设计区域的功能发生变化，或增加新的设计区域，则由双方根据实际情况，另行协商费用。	建议对费用结算做出进一步约定。	

号	条款	原条款内容			建议调整			主张原因简述	是否同意偏离
		序号	支付阶段	百分比 (%)	序号	支付阶段	百分比 (%)		
5	《合同条款》 第 6 条 6.2.1	1	合同签订后且设计人提交履约保函，付款申请经批准后 30 个工作日内支付。	15%	1	合同签订后，付款申请经批准后 30 个工作日内支付。	15%	结合实际阶段工作量，以及按行业惯例，建议适当调整付款比例。	
		2	户型优化、概念设计支付阶段：……	10%	2	户型优化、概念设计支付阶段：……	15%		
		3	方案设计支付阶段：……	10%	3	方案设计支付阶段：	20%		
		4	初步设计支付阶段：提交完整的初步设计成果并得到发包人认可，付款申请经发包人批准后 30 个工作日内支付合同总价款的 10%。	10%	4	初步设计支付阶段：提交完整的初步设计成果并得到发包人认可，付款申请经发包人批准后 30 个工作日内支付合同总价款的 20%。	20%		
		5	施工图设计支付阶段：……	35%	5	施工图设计支付阶段：……	20%		
		6	竣工验收支付阶段：……	15%	6	竣工验收支付阶段：……	5%		
		7	结算支付阶段：设计费用经政府指定审核部门或发包人审定为准，付款申请批准后 30 个工作日内付清全部余额。	余款	7	结算支付阶段：设计费用经政府指定审核部门或发包人审定且设计人确认为准，付款申请批准后 30 个工作日内付清全部余额。	余款		

号	条款	原条款内容	建议调整	主张原因简述	是否同意偏离
6	《合同条款》 第 6 条 6.3	6.3 发包人支付的本合同价款已经包括设计人在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等合同履行过程中所发生的一切费用。包括但不限于以下各项： 6.3.1 设计人的设计以及专项研究费； 6.3.2 设计人指定的设计人员境内外的交通、住宿、通讯费用； …… 6.3.4 项目的方案、施工图两个阶段专家咨询、评审及审查会议的组织费用、专家评审费用、项目设计必要的同类项目技术考察费用，技术考察由设计人统一组织。 ……	6.3 发包人支付的本合同价款已经包括设计人在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等合同履行过程中所发生的一切本合同约定范围内的费用。包括但不限于以下各项： 6.3.1 设计人的设计费； 6.3.2 设计人指定的设计人员境内的交通、住宿、通讯费用； ……	本次设计不含专项研究及境外交通等费用，专家评审等因由发包人组织及承担相关费用。	
7	《合同条款》 第 6 条	建议合理补充。	6.4 若双方或者一方有法定财务审计要求，另一方须配合法定审计相关的财务对账事务。	建议补充配合对账内容。	
8	《合同条款》 第 7 条	7. 履约保函 ……	建议删除。	本项目已预留暂列金，与保函作用相似。	
9	《合同条款》 第 8 条 8.2	8.2 各阶段设计成果获得发包人最终确认并获得政府相关部门（如有）的批准后，发包人如提出需要设计人对项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更，设计人在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在发包人要求合理的时间内完成相关工作，满足发包人的要求。如涉及重大设计修改和变更的，双方另行协商确定修改费用。	8.2 各阶段设计成果获得发包人最终确认并获得政府相关部门（如有）的批准后，发包人如提出需要设计人对项目各相应阶段设计方面（含对后期阶段的设计依据）的相关变更，设计人在不违反有关技术规范的前提下，应采取积极的修改措施，并在发包人要求合理的时间内完成相关工作，满足发包人的要求。如涉及重大设计修改和变更的（指修改或变更面积达到实际设计面积的 5% 或以上），双方另行协商确定修改费用。	建议对修改比例做出具体约定。	

号	条款	原条款内容	建议调整	主张原因简述	是否同意偏离
10	《合同条款》第 8 条 8.3	8.3 对设计人提交的项目设计文件中存在因设计人原因造成的任何设计缺陷，设计人应立即无条件进行修改，并在双方商定的合理工作时间内完成并重新提交，但不得影响设计计划和项目工期。如果因设计人的设计缺陷和错误等质量问题造成工程变更金额超过人民币 50 万元的，发包人将扣除按相应变更工程金额 5% 的设计费作为违约金，给发包人造成其他损失的，设计人应承担赔偿责任。	8.3 对设计人提交的项目设计文件中存在因设计人原因造成的任何设计缺陷，设计人应立即无条件进行修改，并在双方商定的合理工作时间内完成并重新提交，但不得影响设计计划和项目工期。如果因设计人的设计缺陷和错误等质量问题造成本合同设计范围内工程变更金额超过人民币 50 万元的，发包人将扣除按相应变更工程金额 5% 的设计费作为违约金，扣款总额不超过施工图设计阶段设计费总额。	设计费是项目中很小的一部分，建议对扣款限额进行约定。	
11	《合同条款》第 8 条 8.5	8.5 施工阶段产生的相关设计变更不再另行计费，设计变更以发包人指令为准。	8.5 施工阶段产生的相关设计变更如因设计人原因造成，或变更面积不超过实际设计面积的 5%，则不再另行计费，设计变更以发包人指令为准。	建议合理补充，明确不收取修改费用的情形。	
12	《合同条款》第 8 条 8.7	8.7 发包人为适应市场需要及开发变化，要求设计人对已提交的阶段性设计文件进行的适当调整和修改，设计人不再另行收取费用。	8.7 发包人为适应市场需要及开发变化，要求设计人对确认前的阶段性设计文件进行的适当调整和修改，设计人不再另行收取费用。	建议合理补充，明确不收取修改费用的情形。	
13	《合同条款》第 8 条 8.8	8.8 设计人根据发包人在设计周期内提出的不超出本合同及其组成文件的修改意见作出的设计调整和修改，设计人不再另行收取费用。	8.8 设计人根据发包人在设计确认前提出的不超出本合同及其组成文件的修改意见作出的设计调整和修改，设计人不再另行收取费用。	建议合理补充，明确不收取修改费用的情形。	
14	《合同条款》第 8 条 8.9	8.9 设计人根据发包人聘请的其他顾问根据相关规范要求对设计人设计提出的审核意见做出的相应调整和修改，设计人不再另行收取费用。	8.9 设计人根据发包人聘请的其他顾问根据相关规范要求对设计人确认前的设计提出的审核意见做出的相应调整和修改，设计人不再另行收取费用。	建议合理补充，明确不收取修改费用的情形。	

号	条款	原条款内容	建议调整	主张原因简述	是否同意偏离
15	《合同条款》 第 8 条 8.10	8.10 设计人根据政府相关审批部门对设计的审批结果和意见做出的相应调整和修改，设计人不再另行收取费用。	8.10 设计人根据政府相关审批部门依据法律和有关技术标准的强制性规定对设计的审批结果和意见做出的相应调整和修改，设计人不再另行收取费用。	建议合理补充，明确不收取修改费用的情形。	
16	《合同条款》 第 8 条 8.12	8.12 经发包人批准的各个阶段的设计成果文件，如因国家、地方规范或相关规定的变化引起的设计修改，设计人不再另行收取费用。	8.12 经发包人批准的各个阶段的设计成果文件，如因国家、地方规范或相关规定的变化引起的设计修改且修改设计面积不超过实际设计面积的 15%，设计人不再另行收取费用。	建议合理补充，明确不收取修改费用的情形。	
17	《合同条款》 第 9 条 9.2	9.2 设计人应遵循功能适用、标准合理、经济合理的原则开展设计，并在投资限额目标的基础上结合项目设计内容进一步分解投资，明确投资控制主要指标，在编制设计概算时逐步细化落实。	9.2 设计人应遵循功能适用、标准合理、经济合理的原则开展设计，并在投资限额目标的基础上结合项目设计内容进一步分解投资，明确投资控制主要指标。	概算应由专业单位完成，建议删除该内容。	
18	《合同条款》 第 9 条 9.3	9.3 设计人必须加强经济观念，在所有方案比较的过程中，必须进行相应深度的投资估算比较，确保方案的可比性，并提供相应的工程数量表、主要材料表、主要设备清单等，分列各项指标供审查使用。	9.3 设计人必须加强经济观念，在所有材料方案比较的过程中，必须进行相应深度的投资估算比较，确保方案的可比性，并提供相应的主要材料表等，分列各项指标供审查使用。	工程数量表及设备清单过于详细，设计单位无法提供。	
19	《合同条款》 第 9 条 9.4	9.4 设计人在限额设计范围内应充分运用价值分析、多方案技术经济比较等技术手段，对设计方案进行优化，在确保工程质量的前提下，降低工程投资。	9.4 设计人在限额设计范围内应充分运用价值分析、多材料技术经济比较等技术手段，对设计方案进行优化，在确保工程质量的前提下，降低工程投资。	方案设计应为确定的一个，但可选择不同材料。	
20	《合同条款》 第 9 条 9.5	9.5 概算 ……	建议删除。	概算应由专业单位完成，建议删除该内容。	

号	条款	原条款内容	建议调整	主张原因简述	是否同意偏离
21	《合同条款》 第 13 条 13.2.1	13.2.1 设计人对提交的设计文件的正确性全面负责。设计人对提交设计文件出现的遗漏或错误部分，应无偿修改或补充并重新做出符合合同规定和质量要求的设计文件。由于设计人设计服务中存在的任何瑕疵和错误造成工程质量隐患或工程事故，……	13.2.1 设计人对提交的设计文件的正确性全面负责。设计人对提交设计文件因其自身原因出现的遗漏或错误部分，应无偿修改或补充并重新做出符合合同规定和质量要求的设计文件。由于设计人设计服务中因设计人原因存在的任何瑕疵和错误造成工程质量隐患或工程事故，……	建议合理补充。	
22	《合同条款》 第 13 条 13.2.4.1	13.2.4.1 设计文件不符合本合同规定的要求，且在发包人给予的时间内又未加以修改达到合同规定要求的；	13.2.4.1 深化设计文件不符合本合同规定的要求，且在发包人给予的合理时间内又未加以修改达到合同规定要求的；	概念方案设计较为主观，建议明确为深化设计文件。	
23	《合同条款》 第 13 条 13.2.5	13.2.5 由于设计人自身原因，延误了按本合同规定的设计文件交付时间，每延误一天，设计人应该按照合同金额的千分之三承担违约责任。迟延交付 20 个日历天以上的，发包人有权解除合同。	13.2.5 由于设计人自身原因，延误了按本合同规定的设计文件交付时间，每延误一天，设计人应该按照合同金额的千分之三承担违约责任。迟延交付 20 个日历天以上的，发包人有权解除合同。设计人未收到上阶段设计费用之前，有权延期提交当期设计成果，且无需向发包人承担任何违约或损害赔偿的责任。	发包人按照合同规定支付各阶段设计费用后，设计人提交下阶段设计成果，是较为合理的。	
24	《合同条款》 第 13 条 13.2.6	13.2.6 设计人必须按照合同附件的约定组成发包人认可的工作人员项目班子（指专业负责人及以上人员组成的设计班子），如前述人员需要调整，设计人须书面通知发包人并得到发包人认可，否则视为违约，……	13.2.6 设计人必须按照合同附件的约定组成发包人认可的工作人员项目班子（指专业负责人及以上人员组成的设计班子），如前述人员需要调整，设计人须书面通知发包人并得到发包人认可，否则视为违约（设计人员离职、疾病、意外等特殊情况除外），……	建议合理补充。	

号	条款	原条款内容	建议调整	主张原因简述	是否同意偏离
25	《合同条款》 第 13 条 13.3	<p>13.3 违约终止: 在合同执行中, 如出现下列情况之一时, 发包人可出具书面违约通知给设计人终止本合同。由此造成发包人损失的, 设计人应免收损失的设计费, 并根据损失程度向发包人赔付赔偿金:</p> <p>13.3.1 设计人交付的设计文件不符合本合同约定的, 经发包人提出警告并要求其整改后, 设计人仍不能达到发包人满意。</p> <p>13.3.2. 无正当理由充分的理由且未经发包人同意, 设计人未能在合同规定的时间内完成设计任务, 单阶段误期累计超过十五个日历天 (不包括发包人同意延长的时间以及因发包人原因造成的误期) 的。</p> <p>13.3.3. 如发包人基于上述原因终止合同全部或部分权利义务, 发包人有权以其认为合适的方式, 委托本合同之外的第三方进行全部或部分设计, 由此引起的费用从设计人的设计费中扣除。发包人仍有权要求设计人继续履行合同未终止部分的义务。</p>	<p>13.3 违约终止: 在合同执行中, 如出现下列情况之一时, 发包人可出具书面违约通知给设计人终止本合同。由此造成发包人损失的, 设计人应免收受损失部分的设计费, 并根据损失程度向发包人赔付赔偿金:</p> <p>13.3.1 设计人交付的深化设计文件不符合本合同约定的, 经发包人提出警告并要求其整改后, 设计人仍不能达到合同约定要求。</p> <p>13.3.2. 无正当理由充分的理由且未经发包人同意, 设计人未能在合同规定的时间内完成设计任务, 单阶段误期累计超过 20 个日历天 (不包括发包人同意延长的时间以及因发包人原因造成的误期) 的。</p> <p>13.3.3. 如发包人基于上述原因终止合同全部或部分权利义务, 发包人有权以其认为合适的方式, 委托本合同之外的第三方进行全部或部分设计, 并从设计人的设计费中扣除相对应部分的设计费。发包人仍有权要求设计人继续履行合同未终止部分的义务。</p>	<p>建议以更为客观的合同要求作为评判标准。终止部分的设计费可直接扣除。</p>	
26	《合同条款》 第 13 条 13.4	<p>13.4 按照本合同约定设计人应向发包人支付的违约金, 发包人有权从任何应向设计人支付的设计费用中予以扣除。违约金不足以弥补发包人损失的, 设计人还应继续赔偿。</p>	<p>13.4 按照本合同约定设计人应向发包人支付的违约金, 发包人有权在双方确认后从任何应向设计人支付的设计费用中予以扣除。违约金不足以弥补发包人损失的, 设计人还应继续赔偿。但最终赔偿总额, 在任何情况下不应超过本合同总额。</p>	<p>建议对赔偿限额做出约定。</p>	