

高州市根子镇荔枝山庄建设工程 EPC+0 招标

评标报告

EPC+0 招标评标委员会

2024 年 4 月 19 日

高州市根子镇荔枝山庄建设工程 EPC+O 招标开标评标报告书

一、基本情况

工程名称：高州市根子镇荔枝山庄建设工程 EPC+O

招标单位：高州市根子镇人民政府

招标代理：广东建川工程管理有限公司

招标类别：EPC+O

招标方式：公开招标

建设地点：根子镇柏桥村、茅坡村元坝大道荔枝博物馆北侧。

建设规模：新建装配式山顶地标、民宿、研学餐厅、研学服务中心、研学展示中心、田头小站外立面提升工程、广场园建、生态停车场、道路、给排水工程、照明及配电工程、电信工程、标识标牌、导视系统、生态修复工程等。

项目概算总投资 6164.756918 万元。

招标范围：本项目的施工图设计、施工、运营、保修期修复任务。本次招标确定施工图设计施工运营总承包的承担主体，中标后负责本项目的施工图设计、施工、运营及保修期修复任务等工作。

包括但不限于下列内容：

1. 设计内容：在经批准初步设计及概算的基础上，编制施工图设计（含外水外电）、设计后续服务等。

2. 施工内容：设计范围内所有工程内容的施工（包工、包料、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包移交、包结算、包资料整理、包施工承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合等）、设备购置及安装、竣工图及结算编制。本项目通过完工验收后，在试运行期间派驻技术支持和协调人员，负责对招标人人员进行培训，并在工程通过竣工验收后整体移交给招标人；本项目保修期内的缺陷修复和保修工作等。完成相关报批、报建配合服务：报批报建配合，竣工备案等工作。

3. 运营工作内容：

3.1 运营方式

3.1.1 运营红线范围

(1) 项目名称：高州市根子镇荔枝山庄建设工程。

(2) 红线范围：范围以项目规划建设红线为准，范围包括但不限于红线范围所有的建筑物、设备、道路、绿化、广场等的养护与经营，不包括荔枝果树管理、经营与收益。

3.1.2 运营及收益计算方式

按 6164.756918 万元的概算总投资所建设的可运营项目，由中标方承担运营维护，期限为 20 年。

资产使用费计算方式：在项目竣工验收备案后，甲方实际交付给乙方，乙方试营业期 1 年，试营业期享受免收资产使用费政策，计费年前 3 年（即 年 月 日至 年 月 日）约定资产使用费按照不低于 4 元/m²/月结合中标上浮率计算；计费年第 4 年（即 年 月 日）开始，资产使用费按照不低于 5 元/m²/月结合中标上浮率计算，此后资产使用费每 5 年上涨一次，上涨幅度为 5%。乙方在经营第二年起，应于该年计费周期前 1 个月内一次性向甲方交纳该年计费周期的全部资产使用费。

计费范围及面积：研学餐厅 2391.92 m²、研学服务中心 1101.92 m²、研学展示中心 3080.18 m²、民宿 400 m²，总建筑面积约 6974.02 m²，具体建筑面积以双方确认核定为准。

3.1.3 基础服务项目

项目红线范围内所有公共设施，包括服务中心、景观广场、公共厕所等。

3.1.4 拟经营项目及规模

运营单位招商或联营：餐厅、微型工厂、民宿、研学等。

3.1.5 运营架构

运营方可根据实际运营需求进行设置，但原则上运营方用工人数不得低于双方约定人数。

序号	岗 位	人员（淡 季）	人员（旺季）	备注
1	项目负责人	1	1	
2	人力行政	1	2	
3	运营负责人	1	1	
4	财务负责人兼会计	1	1	

5	出纳	1	1	
6	餐厅厨师	2	4	旺季需增加人数 1-2
7	帮厨	4	8	旺季需增加人数 2-4
8	服务员	4	8	旺季需增加人数 2-4
9	培训师	4	8	旺季需增加人数 2-4
10	工程	1	2	旺季需增加人数 1-2
11	保安	5	5	重大活动外聘
12	保洁	5	5	旺季需增加人数 1-2
合 计		30	46	

3.2 运营标准要求:

3.2.1 运营质量标准(包括但不限于下列内容)

3.2.1.1、运营方将运营的区域按国家 4A 级旅游景区标准进行管理与维护。

3.2.1.2、质量保证:建立健全有序高效内部管理制度和机制,打造高素质高品位高效率好形象员工团队。

(1) 综合目标:安全事故指标达标率 100%;

(2) 客户满意度大于 85%;

3.2.1.3、品牌宣传

(1) 设计一套专属荔枝山庄的品牌 IP,待乙方经营期满后,甲方免费取得该品牌 IP 的知识产权。

(2) 民宿、餐饮、荔枝文化、品牌统一宣传。

3.2.1.4、运营范围内园林绿化养护标准

(1) 参照住房城乡建设部关于发布行业标准《园林绿化养护标准》的公告(中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2018 年第 28 号) 执行;

(2) 中标方承担相关园林绿化养护费用。

3.2.2 本项目为乡村振兴项目,运营单位可提供文旅服务,市场化收取运营费用,运营单位应当充分利用项目所在区域的生态环境资源、人文环境资源,以旅游业带动周边地区经济发展。同时在不违反法规条件下,运营单位在征得业主同意并双方充分协商的前提下,运营单位在红线范围内可投资文旅等项目自营并可将部分商业业态转租予第三方运营,但租期不得超过特许经营年限。其中运营范围内养护一体化承包,资源使用投资回报金与项目设施养护维护独立核算。

3.2.3 环境保护

(1)、在本项目的运营维护阶段,运营方及其组建的运营公司有责任采取适当的,措施防止污水处理过程对周围环境所造成的任何污染或破坏。

(2)、运营方及其组建运营公司在任何情况下都应该接受双方协议的规定和中国现行的有关环境保护的法律、法规和规章,以及中国政府所要求的该类似项目中政府接受的国际或地区性的环境保护标准和惯例。

招标控制价: 5484.382459 万元,其中,施工图设计费: 61.592459 万元,建安费: 5422.82 万元,主要设备费(如有): /元。(注:招标控制价不包含运营部分费用)

工期: 总工期 180 日历天。其中施工图设计工期 30 日历天; 施工工期 150 日历天,具体开工时间以监理人发出的开工通知为准。运营期限: 20 年。

二、开标情况

1、开标时间及地点

(1) 开标时间: 2024 年 4 月 19 日 11 时 00 分

(2) 开标地点: 广州公共资源交易中心 07 开标室(广州市天河区天润路 333 号)

2、开标过程

(1) 开标会由招标人主持,并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人参加。本项目在递交投标文件截止时间(2024 年 4 月 19 日 11 时 00 分)前共有 4 家投标

人递交投标文件（见附表1）。

（2）开标在招标监督小组监督下进行，由招标人和投标人各派出代表检查所递交投标文件的密封情况，所有投标文件密封情况均完好。

（3）投标人的法定代表人或其委托代理人出示身份证出席开标会，按照宣布的开标顺序当众拆封商务及经济报价投标文件，宣读投标人的投标报价及投标文件其它响应性的主要内容（见附表2）。

三、评标委员会

评标委员会由招标人依法组建，由招标人在开标前从广东省综合评标专家库随机抽取抽取，并通过语音呼叫系统传达和确认，组成如下：

	专家一	专家二	专家三	专家四	专家五
姓名					
专业/职称					
并由评标委员会成员推举_____担任评标委员会组长。					

四、评标

1、评标时间及地点

（1）评标时间：2024年4月19日

（2）评标地点：广州公共资源交易中心25号评标室

2、评标过程封闭管理

依法组建的评标委员会在评标过程中严格按照评标纪律要求实行封闭管理，评标委员会的成员到场后将所有通讯工具收交统一管理，断绝与外界的联系。评标委员会成员研读招标文件，了解和熟悉招标文件规定的评标办法等内容。

3、评标过程的原则性

评标活动的全过程遵循公平、公正、科学和合法的原则。招标文件“评标办法”中没有规定的方法、评审因素和标准，评标委员会不作为评标依据。

4、评标程序的初步评审（含无效投标判定情况说明）

评标委员会按照招标文件规定对商务投标文件进行初步评审。经评标委员会的评审，所有进入评标环节的投标文件在形式评审、资格评审、响应性评审过程均能达到并满足审查标准的基本要求，初步评审获得通过（见附表3）。

评标委员会按照招标文件规定对技术投标文件进行初步评审，所有技术投标文件初步评审获得通过（见附表8）。

5、评标程序的详细评审

评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照招标文件第三章规定评审标准进行评审，并推荐综合得分最高的四名投标人为入围定标候选人。（见附表16）。

评标结果

无排序的四名定标候选人名单：

定标候选人名称	工程设计 费投标报 价下浮率 (%)	工程建安 费投标报 价下浮率 (%)	运营费(资产 使用费)投 标 报价上浮率 (%)	投标总报价 (元)	项目负责人姓名 及资格证书编号
(主)广东南越文化旅游发展有限 公司,(成)广东宏邦建设有限公 司,(成)广东华方工程设计有限公 司	0.50	4.05	2.00	52644802.87	彭英中/粤 2442022202223890
(主)广东省城中建设有限公司,(成) 中城科泽工程设计集团有限责任 公司	0.10	4.07	4.00	52636420.93	戚开裕/粤 2442021202307174
(主)广东通旺建筑工程有限公司 ,(成)广东天启正业建筑设计有 限公司	0.60	4.08	4.00	52627918.48	周君玲/粤 2442021202201212
(主)广东炫烨建设工程有限公司 ,(成)广州亚泰建筑设计院有限 公司	0.55	4.10	2.00	52617380.80	黄晓敏/粤 2442015201506366

评委组长签名：

评委成员签名：

附表：

1. 投标文件递交登记表
2. 商务及经济报价投标文件开标一览表
3. 商务及经济报价投标文件初步评审表
4. 商务及经济报价投标文件初步评审汇总表
5. 投标文件商务部分评分表
6. 投标文件商务部分评分汇总表
7. 投标文件技术部分评分表
8. 投标文件技术部分评分汇总表
9. 投标文件经济报价评分表
10. 投标文件综合得分汇总表
11. 招标无排序四名入围定标候选人
12. 招标各定标候选人投标文件优点和存在的缺陷、签订合同前应注意和澄清的事项
13. 招标抽取评标专家、开标、评标现场工作人员签到表
14. 评标专家承诺书