

高州市根子镇荔枝山庄建设工程 EPC+0 招标

定标报告

高州市根子镇荔枝山庄建设工程 EPC+0 招标定标委员会

2024 年 4 月 22 日

高州市根子镇荔枝山庄建设工程 EPC+O 招标定标报告书

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) 参照住房和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、定标委员会

根据《房屋建筑和市政基础设施工程勘察设计招标投标“评定分离”操作指引(试行)》,招标人组建定标委员会,成员如下:

	成员一	成员二	成员三	成员四	成员五
姓名					

	成员六	成员七			
姓名					
定标委员会成员推举_____担任定标委员会组长。					

三、定标方式

采用票决定标法定标。

四、定标情况

（一）定标会召开时间及地点

1. 时间：2024年4月22日15时30分

2. 地点：高州市公共资源交易中心开标室（地址：高州市府前路57号，即建行高州支行四楼）。

（二）定标过程

1. 定标过程在按规定组建的招标监督小组的监督下进行。

2. 按规定组建的定标委员会在定标过程中严格按照纪律要求实行封闭管理，定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。定标委员会在开始定标工作之前，由招标人介绍项目情况、招标情况及对投标人或者项目设计负责人的考察、答辩要求。定标委员会成员有疑问的，可以向招标人或者招标代理机构提问。

3. 定标委员对参加定标候选人的《致定标委员会的函》进行评审，所有参加定标候选人的《致定标委员会的函》均符合招标文件要求。

4. 定标委员会在开始定标工作之前，由招标代理介绍项目情况、招标情况及对投标人或者项目设计负责人的考察、答辩要求。定标委员会成员有疑问的，可以向招标人或者招标代理机构提问。

5. 定标因素

5.1 企业实力包括企业规模、行业主管部门的行业排名（如有）、资质等级、专业技术人员规模、2019年1月1日至今的营业额、利税额、财务状况、过往业绩（含业绩影响力、难易程度）等方面。

5.2 企业信誉包括2019年1月1日至今获得各种荣誉、过往业绩履约情况、建设单位履约评价，同时应重点关注近几年的不良信息，包括建设行政主管部门

作出的各种处罚和不良行为记录、建设单位对其的不良行为记录、履约评价不合格记录以及其他失信记录。

5.3 各定标候选人的技术方案对保证措施、施工计划和技术、工艺及工程项目实施的重点、难点分析和解决方案、安全文明施工措施、新技术应用、质量保证和违约责任承诺等的充分考虑，技术方案合理性、科学性、表述清晰、完整、具体、有效并实施可行。

5.4 各定标候选人的项目负责人及团队水平，按时按质完成项目的的能力，施工期间现场服务及时性、便利性的综合评价，有无优化建议及优化建议的合理性。

5.5 在同等条件下，择优的相对标准有以下几个方面：

①资质高企业优于资质低企业；

②营业额大企业优于营业额小企业；

③设计业绩技术复杂、难度大的企业优于设计业绩技术相对简单、难度较小的企业；

④履约评价好企业优于履约评价差企业；

⑤无不良行为记录企业优于有不良行为记录企业，不良行为记录较轻企业优于不良行为记录较重企业；

⑥已有履约记录且没有履约评价不合格企业优于没有履约企业；

⑦获得国家级荣誉多企业优于获得荣誉少企业；

⑧行业排名靠前企业优于行业排名落后较多企业。

6. 定标委员会成员根据定标因素对各定标候选人进行评审比较后：

定标委员会成员对所有进入定标程序的投标人择优排序进行打分，最优的 N 分（N 为定标候选人数量），其次 N-1 分，依此类推，按总分高低排序推荐中标候选人。票决采用记名方式并注明投票理由。得分相同且影响中标候选人确定的，可由定标委员会对总分相同的投标人进行再次票决确定排名。具体细则应在招标文件中明确。

五、定标结果

定标委员会采用本招标文件确定的定标方法，在评标委员会推荐的定标候选人中择优确定中标候选人，推选票决得分前三名为中标候选人。

票决得分排名、中标候选人情况见下表：

定标候选人名称	票决得分	得分排名
---------	------	------

(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			28			1	
(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			21			2	
(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			13			3	
(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			8			4	
中标候选人		票决得分	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)	项目负责人姓名及证书编号
第一中标候选人	(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	28	0.50	4.05	2.00	52644802.87	彭英中/粤2442022202223890
第二中标候选人	(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	21	0.10	4.07	4.00	52636420.93	戚开裕/粤2442021202307174
第三中标候选人	(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	13	0.60	4.08	4.00	52627918.48	周君玲/粤2442021202201212

定标委员会组长签名:

定标委员会成员签名:

附表：

- 1、票决择优排序表
- 2、招标定标票决得分汇总表
- 3、票决得分排名、中标候选人情况表
- 4、招标定标会议工作人员签到表
- 5、定标委员会成员承诺书
- 6、定标纪律表