

阳东区东平镇海滨文旅景区提升项目

有偿使用权评标报告

一、工程概况

1、工程名称：阳东区东平镇海滨文旅景区提升项目有偿使用权

2、工程建设地点：阳江市阳东区

3、授权的有偿使用范围：本项目公共资源有偿使用权包括东平镇珍珠湾、熙龙湾、大澳渔村在项目范围内的公共资源的使用权和经营权。具体内容如下：

(1) 大澳渔村：项目位于东平镇大澳渔村以及大澳山，项目范围东接大澳山，北接海滨花园，西、南接大澳湾海湾。

(2) 珍珠湾：项目位于东平镇珍珠湾景区内，项目范围东接网红堤，西接飞龙寺山脚下，北接旅游大道，南接珍珠湾海湾。

(3) 熙龙湾：项目位于东平镇熙龙湾内，项目范围东接规划路，西接熙龙湾海湾，北接望耀岭，南接飞龙寺山脚。

4、项目建设内容及规模：本项目主要是东平镇大澳渔村、珍珠湾和熙龙湾三大景区的整体提升项目，以大澳渔村为核心、构建“一核两翼”的差异化发展格局，包括对原有设施的升级改造以及景区综合开发等。具体如下：

(1) 大澳渔村：对大澳渔村核心区域的传统建筑进行外立面风貌提升、打造文创艺术街区、扩容升级“星空仓”和亲子营地、提升大澳山登山步道及配套基础设施；新建悬崖餐厅、悬崖滑梯、悬崖秋千等休闲娱乐设施等。

(2) 珍珠湾：作为大澳渔村的“滨海休闲延伸区”，对珍珠湾景区现状设施进行升级改造，并完善给排水、供电等综合管线工程；新建一条 2km 贯穿性滨海木栈道、4 个配套服务驿站及各类休闲娱乐设施、配套公服设施等，包括婚纱摄影基地、立体停车楼、儿童绳网乐园、自然学堂、真人 CS 场地、露营平台等。

(3) 熙龙湾：作为大澳渔村“文创康养后花园”，对熙龙湾现状沙滩实施修整与生态退让、村内建筑外立面与村内道路提升、现状建筑升级改造、相关配套基础设施完善等；新建 1 处地标性的“落日广场”、集装箱餐饮酒吧街、落日夜市及露营地等。

5、有偿使用权价格：35000.00 万元（大写：叁亿伍仟万元整），最终以有偿使用者中标价格为准。参与竞争的有偿使用者报价不得低于该价格。

6、有偿使用期限：公共资源有偿使用期共 20 年，期间受让方需完成本项目的建

设内容。

7、质量要求：按照国家、行业、广东省、阳江市的相应工程验收规范、有偿使用协议的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

8、资金来源：自行筹措

9、招标方式：公开招标

10、项目实施机构及招标人：阳江市阳东区东平镇人民政府

11、招标代理机构：广东省建湾招标有限公司

二、投标登记、接收投标文件、开标、评标情况

1、本项目于 2025 年 11 月 27 日 18 时 00 分至 2025 年 12 月 19 日 9 时 00 分在中国招标投标公共服务平台及广州公共资源交易中心网站媒体发布招标公告，并于 2025 年 11 月 27 日 18 时 00 分至 2025 年 12 月 17 日 17 时 30 分在广州公共资源交易中心网站接受各投标人网上投标登记，在规定的时间内共有 3 家投标单位进行了网上投标登记，分别是：阳江市阳东区扬东资产经营有限公司、广东金诚文化旅游投资有限公司、阳西县山海食品文旅集团有限公司。

2、本项目于 2025 年 12 月 19 日 9 时 00 分至 9 时 30 分在广州公共资源交易中心第 215 开标室（天润路 333 号）接收各投标人递交的投标文件、投标保函或投标保险。在规定的时间内，共 3 家投标单位按时递交了投标文件，分别是：阳江市阳东区扬东资产经营有限公司、广东金诚文化旅游投资有限公司、阳西县山海食品文旅集团有限公司。

3、本项目于 2025 年 12 月 19 日 9 时 30 分在广州公共资源交易中心第 215 开标室（天润路 333 号）举行开标会议，开标会议全程在广州公共资源交易中心电子见证下进行，由招标代理单位主持完成，具体开标情况详见《开标汇总表》。

4、本项目于 2025 年 12 月 19 日 10 时 00 分在广州公共资源交易中心第 7 评标室（4F）进行封闭评标活动，评标活动全程在广州公共资源交易中心电子见证下进行。

评标委员会由 5 人组成，其中业主评委 1 名，其余 4 名评委均在广东省综合评标评审专家库中经随机抽取产生。

评标委员会名单：_____

各评标委员一致推举 _____ 专家为评标委员会组长。

5、评标程序及评标情况

本项目评标办法采用综合评估法，评标委员会按招标文件等资料规定进行评标。

(1) 资格审查：

评标委员会按照招标文件规定的评审要求，评标委员会首先对成功开标的投标文件进行资格评审，只有通过资格评审的投标人才进入后续评审，否则为无效投标。经评审， 3 家投标人均通过资格评审，具体详见《资格审查表》、《资格审查汇总表》及《资格审查情况报告》。

(2) 符合性审查：

评标委员会按照招标文件规定的评审要求，评标委员会对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，只有通过符合性审查的投标人才进入后续评审，否则为无效投标。经评审， 3 家投标人均通过符合性审查，具体详见《符合性审查表》、《符合性审查汇总表》。

(3) 详细审查评审

①商务详细审查评分：

评标委员会按照招标文件附表《商务评审表》的评审标准，对通过资格审查及符合性评审的投标文件进行详细审查，评出各投标人商务得分，具体详见《商务评审表》及《商务评审汇总表》。

②技术详细审查评分：

评标委员会按照招标文件附表《技术评审表》的评审标准，对通过资格审查及符合性评审的投标文件进行详细审查，评出各投标人技术得分，具体详见《技术评审表》及《技术评审汇总表》。

③投标报价评分：

评标委员会对通过资格审查及符合性评审的投标文件投标报价进行算术校核，并按照招标文件附表《价格评审表》的评审标准，对经校核后的各投标人有效投标报价进行评分，评出各投标人报价得分，具体详见《算术复核表》、《价格评审表》。

(4) 投标人总得分汇总及排序：

评标委员会按照招标文件规定的评审要求，对各有效投标文件的得分进行汇总（投标人总得分=商务得分（20分）+技术得分（50分）+报价得分（30分）），并按照总分从高到低排列先后次序，具体详见下表：

序号	投标人名称	商务得分	技术得分	报价得分	总得分	排序
1	阳江市阳东区扬东资产经营有限公司	17.60	37.80	30.00	85.40	2
2	广东金诚文化旅游投资有限公司	18.40	45.80	30.00	94.20	1
3	阳西县山海食品文旅集团有限公司	15.00	29.40	30.00	74.40	3

(5) 推荐中标候选人：

评标委员会按照招标文件规定的评审要求，推荐总得分第一的广东金诚文化旅游投资有限公司为第一中标候选人，总得分排名第二的阳江市阳东区扬东资产经营有限公司为第二中标候选人，总得分排名第三的阳西县山海食品文旅集团有限公司为第三中标候选人。

排 序	中标候选人名称	有偿使用权投标 报价(元)	总得分
第一中标候选人	广东金诚文化旅游投资有限公司	350,000,000.00	94.20
第二中标候选人	阳江市阳东区扬东资产经营有限公司	350,002,000.00	85.40
第三中标候选人	阳西县山海食品文旅集团有限公司	350,000,000.00	74.40

评标委员会签名：/

2025 年 12 月 19 日