

天河区奥体新城保障性住房项目住宅 工程质量潜在缺陷保险服务

招标公告

招 标 人：广州城投住房租赁发展投资有限公司

招标代理机构：广州筑正工程建设管理有限公司

日 期：2025 年 5 月

天河区奥体新城保障性住房项目住宅工程质量潜在缺陷保险 服务招标公告

1. 招标条件

本招标项目天河区奥体新城保障性住房项目已由广东省企业投资项目备案证（项目代码：2403-440106-04-01-182372）批准建设，项目业主为广州城投住房租赁发展投资有限公司，建设资金来自企业自筹资金，出资比例为100%，招标人为广州城投住房租赁发展投资有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目住宅工程质量潜在缺陷保险服务进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：天河区奥体新城保障性住房项目住宅工程质量潜在缺陷保险服务

2.1.2 项目规模：天河区奥体新城保障性住房项目总用地面积 17974.19 m²，可建设用地面积 15992.98 m²，容积率 3.88，建筑密度 30%，绿地率 35%，总建筑面积暂定为 92690.07 m²，建筑高度 99.45 米，层数 33 层，装配式建筑（装配率 50%以上），结构形式为框架剪力墙结构。本项目建安工程费约 4.96 亿元。工程总工期为 872 日历天。（项目建设规模及指标最终以政府相关部门批复及投保人选定方案为准）。

2.1.3 项目地点：广州市天河区广园快速路以南广州环城高速以西。

2.1.4 资金来源：企业自筹资金。

2.2 招标范围、招标内容及标段划分：

2.2.1 标段划分：本项目设1个标段。

2.2.2 招标内容：

2.2.2.1 负责天河区奥体新城保障性住房项目住宅工程质量潜在缺陷保险服务，保险范围包括：地基基础和主体结构工程、保温和防水工程、建筑装饰装修工程、建筑给水排水及供暖工程、通风与空调工程、建筑工程等各项保险服务。具体包含但不限于如下：

（一）地基基础和主体结构工程：

- （1）整体或局部倒塌；
- （2）地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降；
- （3）基础和主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂；
- （4）阳台、雨篷、挑檐、空调板等悬挑构件出现影响使用安全的裂缝、变形、破损、断裂；
- （5）外墙结构坍塌、脱落等影响使用安全的质量缺陷；
- （6）其他地基基础和主体结构部位出现的影响结构安全的工程质量潜在缺陷。

（二）保温和防水工程：

- （1）围护结构的保温层破损、脱落；
- （2）地下、屋面、厕浴间防水渗漏；
- （3）外墙（包括外窗与外墙交接处）渗漏；
- （4）其他有防水要求的部位渗漏。

（三）装修与安装工程：

- （1）建筑装饰装修工程（含外墙饰面、幕墙、门窗等质量缺陷）；

(2) 建筑给水排水及供暖工程；

(3) 通风与空调工程；

(4) 建筑电气工程。

2.2.2.2 保险模式

(1) 住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式承保，共保体由 1 家主承保公司和不少于 2 家从保公司组成。共保体由保险人按《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法》（穗建质〔2025〕71 号）、《关于印发〈广州市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行办法实施细则〉的通知》（穗建质〔2020〕436 号）第五条“住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式”的要求，选择具有相应资质及类似项目经验的从保公司组建共保体，以签订共保协议的形式明确各自在项目上的承保份额、权利义务。其中主承保公司份额不得低于 50%，保险人须向招标人提交一份共保协议复印件备案。承保实现统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台。本次招标为共保体中的主承保公司。

(2) 一个工程项目作为一个保险标的，出具一份保险单，保险合同涵盖的范围包括投保的住宅工程和同一物业管理区域内的其他建筑物，保险公司在该保单项下承担的最大赔偿限额为保单记载的保险金额。

2.2.3 最高投标限价（含税）：4012476.79 元。

投标人未按要求报价或投标报价超过最高投标限价的均为无效标。

2.2.4 保险期限：

住宅工程质量潜在缺陷保险的保险期限自保单生效之日起，包括以下三个阶段：

（一）工程建设期：自保单生效之日起算至工程竣工验收合格之日止；
（二）缺陷责任期：自工程竣工验收合格之日起算，限期为两年；
（三）保险责任期：自缺陷责任期结束之日起算，其中：地基基础和主体结构工程保险责任期为 10 年；保温和防水工程保险责任期为 5 年；装修与安装工程（包括建筑装饰装修工程、建筑给水排水及供暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程）保险责任期为 2 年。

保险期限的具体时间由招标人和保险人根据上述规定和建设工程的实际情况据实确定。若政府主管部门发布文件更新对保险期限的要求，以新发布的保险期限要求为准。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人是中华人民共和国境内成立并有效存续，由国家金融监督管理总局或原中国银行保险监督管理委员会批准开展财产保险业务，并具有独立法人资格的保险公司。需提供事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书或工商行政管理部门核发的企业法人营业执照；如分公司（或分支机构）投标的，须提供分公司（或分支机构）营业执照、总公司出具给分公司（或分支机构）唯一的法人授权书（法人授权书须加盖总公司公章）（格式自拟）。

3.2 投标人参加投标的意思表达清楚，投标人代表被授权有效。

3.3 投标人必须为经国家金融监督管理总局或原中国银行保险监督管理委员会批准在中华人民共和国境内设立和营业，需提供由国家金融监督管理总局或原中国银行保险监督管理委员会颁发的符合本项目经营许可范围的财产保险经营保险许可证（投标人为分公司（或分支机构）的，

需要提供其总公司的营业执照复印件和保险许可证复印件，并加盖总公司公章）（业务范围包括财产保险和责任保险）。

3.4 投标人必须为经广州市住房城乡建设主管部门核实后公布的符合广州市要求的住宅工程质量潜在缺陷保险主承保单位（需提供相关证明材料复印件）。

3.5 本次招标不接受联合体投标。

3.6 投标登记前，投标人已在广州公共资源交易中心办理企业信息登记。

3.7 投标人已按规定格式签名盖章《投标人声明》（详见招标公告附件）。

3.8 投标人未出现以下情形：与其它投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的（按投标人提供的《投标人声明》第六条内容进行评审）。如不同投标人出现单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的情形，则相关投标均无效。

注：未在招标公告第3条单列的资审合格条件，不作为资审不合格的依据。

4. 招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，请于____年__月__日__时__分至____年__月__日__时__分（北京时间，下同）登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站（<http://www.gzggzy.cn/>）（电子招标投标交易平台）下载电子招标文件。

4.2 本项目资格审查方式：资格后审。

注：（1）电子招投标操作流程详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布的最新版操作指引。

（2）本项目招标文件随招标公告一并在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站发布。招标文件随招标公告一并在电子招标投标交易平台网站发布。招标文件一经在电子招标投标交易平台发布，视为送达给所有投标人。

5. 发布招标公告、投标文件递交、开标时间

5.1 招标公告发布日期（含本日）：自____年____月____日____时____分至____年____月____日____时____分。

注：发布招标公告的时间为招标公告发出之日起至递交投标文件截止时间止。本项目截止时间同时开标。

5.2 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为____年____月____日____时____分，投标人应在投标截止时间前通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（网址：<http://www.gzggzy.cn/>）递交电子投标文件。投标人应在递交投标文件截止时间前按照广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站交易平台关于全流程电子化项目的相关指南选择参与投标的项目办理投标登记手续，详见：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。投标人完成电子投标文件上传后，广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）数字交易平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输时间为准。

5.3 递交投标文件备用光盘（或u盘）的时间：____年____月____日____时____分至____年____月____日____时____分，递交地点：广州交易集团

有限公司（广州公共资源交易中心）（广州市天河区天润路 333 号）第__开标室。投标人递交的电子光盘（或 U 盘）需按规定封装，且将数据刻录到电子光盘（或 U 盘）之后，投标前应自行检查文件是否可以读取。

5.4 逾期送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。逾期或未在指定地点递交投标文件光盘（或 U 盘）的，招标人拒绝接收其投标文件光盘（或 U 盘）。

5.5 投标文件解密时间为____年__月__日__时__分至____年__月__日__时__分，投标人应在截止时间前通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站交易平台对电子投标文件进行投标文件解密。

5.6 开标时间：____年__月__日__时__分。地点：广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）指定开标室。

5.7 本项目各项投标活动具体可通过广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站查询具体的时间和场地安排。投标人可登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站首页，点击“交易业务—建设工程”专栏中的“项目查询（日程安排、答疑纪要）”，输入项目编号或项目名称查询最新信息。递交投标文件截止时间及开标时间是否有变化，请密切留意广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站的相关信息。

6. 发布公告的媒介

本公告同时在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）（<http://www.gzggzy.cn>）、广东省招标投标监管网（<https://www.gdzwfw.gov.cn/ztbjg-portal/#/index>）、中国招标投标

公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）及广州国企阳光采购信息发布平台（<http://ygcg.gzggzy.cn/p92/index.html>）发布，本公告的修改、补充，在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台发布。本公告在各平台发布的文本如有不同之处，以在广东省招标投标监管网发布的文本为准。本项目相关附件具体详见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。

7. 联系方式

招 标 人：广州城投住房租赁发展投资有限公司

地 址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 9 楼

联 系 人：张工 电话：020-83620326

招标代理机构：广州筑正工程建设管理有限公司

地 址：广州市黄埔区水西路 197 号 1801-1820 房

联 系 人：杨工 电话：020-82165699

8. 其他事项

8.1 潜在投标人或利害关系人对本招标公告及招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人书面提出。

异议受理部门：广州城投住房租赁发展投资有限公司

异议受理人：张工

异议受理电话：020-83620326

地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 9 楼

注：潜在投标人或利害关系人可以通过线下或线上的形式提出异议。线上提出异议的，应通过交易平台提交，招标人也应通过交易平台答复线上提出的异议。具体按照交易平台相关指南进行操作。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

8.2 招标人不集中组织现场考察，由投标人自行考察。

8.3 招标公告网上发布时，同时发布招标文件、最高投标限价。招标公告发布之日起计算编制投标文件时间，编制投标文件的时间不得少于20天。如招标人需发布补充公告的，以最后发布的补充公告的时间起计算编制投标文件时间。

8.4 特别提示：投标人在本项目招标人的项目中存在下列行为的，将被拒绝一年内参与我单位后续项目投标。（注：自招标人发出通知之日起计）：

- （1）将中标项目转包或者违法分包的；
- （2）存在围标或串通投标情形的；
- （3）在投标文件中提供虚假材料的；
- （4）存在行贿情形的；
- （5）在中标项目中不执行质量、安全生产相关规定的，造成质量或安全事故的；
- （6）出让投标资格的；
- （7）存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力情形的；
- （8）存在因过错行为被生效法律文书认定承担违约或侵权责任的；

(9) 法律法规规定的其他禁止性情形。

附件：

投标人声明

本招标项目招标人：

本公司就参加_____（项目名称）_____投标工作，作出郑重声明：

一、本公司保证投标文件及其后提供的一切材料都是真实的。如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件商务部分文件的人员、业绩、奖项等资料进行公开。

二、本公司承诺遵循公平公正、公开、诚实信用原则，在本项目投标中诚信投标，在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格、转包或违法分包，不向招标人或评标委员会成员行贿，不存在少放、不放业绩、奖项等客观评审资料，减少自身竞争力的情形，若存在以上情形的，将自愿接受被招标人列入拒绝投标名单，不能参与招标人后续招标项目的投标。

三、本公司与招标人过去 3 年内无合同纠纷，不存在招标文件第二章投标人须知第 1.4.3 项所规定的任何一种情形。

四、本公司及其有隶属关系的机构，没有参加本项目招标文件的编写工作；本公司与本次招标的招标代理机构没有隶属关系或其他利害关系。

五、本公司承诺，中标后严格执行招标人管理办法等相关规定。我单位已充分了解本项目的项目规模、项目内容、服务标准及相关风险，如中标，我单位保证按照招标文件规定的工作要求、保险期限等要求完成本项目。

六、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括：_____。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

七、本公司已经对投标时拟投入本项目的管理团队和专业技术人员进行自查，保证拟投入的所有人员都是本单位正式人员，都在本单位缴纳社保，不存在持证人注册单位与实际工作单位不符、买卖租借（专业）资格（注册）证书等“挂证”违法违规行为。

八、本公司承诺，中标后严格按照合同和招投标文件规定履行义务，并同意招标人将其履行合同、招投标文件义务的履约情况和不诚信行为（包括但不限于由招标人做出的违约责任处理决定等）在招标人网站和建设项目业主网站及其他媒体上公开披露，由此造成的一切损失和不利后果均由本公司自行承担。

九、本公司违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，一经查实将按相关规定进行信用记录。本公司对失信行为产生的一切后果已知悉。其中，本声明陈述与事实不符的，属于弄虚作假骗取中标，将依法接受监管部门的处罚。

十、在本项目进行的法定期间内，若招标人收到任何针对本公司的异议和投诉，本公司应依法举证，否则愿意承担举证不能的法律后果。

特此声明。

声明企业：（盖单位章）_____

法定代表人（负责人）签名或盖章：_____

日期：_____年____月____日