

增城开发区宁西家园项目标段一住宅工程质量潜在缺陷保险服务 评标报告

由广州城祥投资发展有限公司组织的增城开发区宁西家园项目标段一住宅工程质量潜在缺陷保险服务（项目编号：JG2025-1812）招标项目，已委托广东工程建设监理有限公司在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）组织进行公开招标。现已完成评标工作，现将评标情况报告如下：

一、项目基本情况

项目名称：增城开发区宁西家园项目标段一住宅工程质量潜在缺陷保险服务

建设地点：广州市增城区宁西街沙宁路东侧。

项目建设规模：增城开发区宁西家园项目位于广州市增城区宁西街沙宁路东侧，用地面积为 170,792.55 平方米(256.189 亩)。项目规划总建筑面积 59.43 万平方米，地上计容建筑面积约 44.11 万平方米(含无偿配建政府性住宅 3.54 万平方米，无偿配建政府性商业物业 2.76 万平方米，公建配套面积 3.31 万平方米，可售住宅 34.02 万平方米，其它配套商业、预留物业 0.48 万平方米)，不计容建筑面积 15.33 万平方米。

项目标段一总建筑面积为 245398.95 m²，地上建筑面积为 196662.61 m²（其中安置住宅及配套面积 40790.69 m²，商品住宅及其配套面积 132997.95 m²），地下建筑面积为 48736.34 m²。标段一规划建设 13 幢建筑，包括 1 栋 90.85 米、1 栋 93.85 米、5 栋 99.85 米住宅及商业服务网点（编号 1#-2#、4#-8#），1 栋 80.90 米酒店（编号 3#），1 栋 6.1 米垃圾收集点（编号 9#），1 栋 13.05 米幼儿园（编号 10#），1 栋 5.2 米门廊（编号 11#），1 栋 22.55 米教学楼、1 栋 17.80 米体育馆、食堂，2 层地下室（主要功能为车库及设备房）。项目总投资：项目可研建设总投资约 514013 万元，其中建设工程费用约 258345 万元，工程建设其他费用约 227880 万元，预备费用约 14379 万元，建设期利息约 13409 万元。项目标段一工程概算评审结果为：总投资 211855.27 万元，其中工程费 90131.32 万元。本次招标的范围是项目标段一的安置房住宅及配套面积、商品房住宅及其配套面积、地下室等建筑面积共 222524.98 m²。本次招标不含标段一以下范围：酒店，建筑面积为 22873.97 m²。

工期：标段一施工总工期 760 日历天，暂定从 2024 年 12 月 1 日开始施工，至 2026 年 12 月 31 日竣工验收合格。

招标内容：增城开发区宁西家园项目标段一住宅工程质量潜在缺陷保险，保险

范围包括：地基基础和主体结构工程；保温和防水工程；装修与安装工程：建筑装饰装修工程(含外墙饰面、幕墙、门窗等质量缺陷)、建筑给水排水及供暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程。

住宅工程质量潜在缺陷保险采取共保模式，共保体由1家主承保公司和不少于2家从保公司组成，本次招标为共保体中的主承保公司，共保体由中标人按《关于印发广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法实施细则的通知》（穗建质〔2020〕436号）组建，并符合《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）的承保要求：承保实行统一保险条款、统一保险费率、统一理赔服务、统一信息平台，共保体之间应以共保协议的形式明确各自在项目上的承保份额、权利义务，并报招标人审批。

保险服务期限：增城开发区宁西家园项目标段一住宅工程质量潜在缺陷保险，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：（1）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；（2）缺陷责任期：自工程竣工验收合格之日起算，期限为两年；（3）保险责任期：自缺陷责任期结束之日起算，其中：1）地基基础和主体结构工程保险责任期为10年；2）保温和防水工程保险责任期为5年；3）装修与安装工程保险责任期为2年。在保险责任期内，被保险项目发生保险责任范围内的损坏，保险公司负责赔偿。

招标单位：广州城祥投资发展有限公司

招标代理：广东工程建设监理有限公司

招标控制价：总限价 9841196.18 元，其中商品住宅部分限价为 7220638.14 元，安置住宅部分限价为 2620558.04 元。

二、投标登记及投标文件递交情况

本项目于 2025 年 4 月 26 日至 2025 年 5 月 16 日在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网、广东省招标投标监管网、中国招标投标公共服务平台等法定媒体发布招标公告，本项目实施电子化招投标，采用资格后审。

于 2025 年 4 月 26 日 00 时 00 分至 2025 年 5 月 16 日 15 时 00 分在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站接受投标登记和递交投标文件。至投标截止时，共有 四 家投标单位递交投标文件，分别是：中国太平洋财产保险股份有限公司广东分公司、中国平安财产保险股份有限公司广东分公司、中国人寿财产保险股份有限公司广州分公司、中华联合财产保险股份有限公司广州中心支公司。

答疑及澄清： 无。

三、开标情况

开标会于 2025 年 5 月 16 日 15 时 00 分在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）增城交易部第 1 开标室进行，由招标代理按照开标程序规定对投标文件进行解密，招标代理现场对投标单位的投标文件进行开标和唱标，具体详见《开标记录表》。

四、评标委员会组成

根据招标文件的规定，招标人依法组建评标委员会，评标委员会由广东省综合评标评审专家库中随机抽取专家 5 名和招标人委派评标代表 2 名组成，负责资格审查和评标工作。

评标委员会一致推荐 为评标委员会组长，主持评标工作。

评委成员为

五、评标办法

本项目招标采用综合评估法，评标办法及标准详见招标文件。

六、评审情况

评标工作于 2025 年 5 月 19 日 9 时 00 分在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）第 8 评标室(4F)进行。

1、评标委员会按招标文件的形式评审要求，对投标单位进行了形式评审，经评审 3 家投标单位的投标文件通过形式评审，有 1 投标单位的投标文件不通过形式评审，不通过原因为：无投标函及无投标函附录。（详见《形式评审记录表》、《形式评审汇总表》）。

2、评标委员会对通过形式评审的投标文件进行资格评审，经评审 3 家投标单位的投标文件通过资格评审（详见《资格评审记录表》、《资格评审汇总表》）。

3、评标委员会对通过资格评审的投标文件进行响应性评审，经评审 3 家投标单位的投标文件通过了响应性评审（详见《响应性评审记录表》、《响应性评审汇总表》）。

4、评标委员会对通过初步评审的投标文件进行资信商务部分评分（详见《资信商务部分记录表》、《资信商务部分汇总表》）。

5、评标委员会对通过资信商务部分评审的投标文件进行技术服务部分评分（详见《技术服务部分记录表》、《技术服务部分汇总表》）。

6、评标委员会对投标报价进行复核并进行评分。（详见《算术复核记录表》、《报价打分记录表》）

7、评标委员会按“投标人总得分：资信商务得分+技术服务得分+投标报价得分”计算各有效投标文件的总得分并推荐前 3 名中标候选人（详见《得分汇总记录表》、《推荐中标候选人记录表》）。

七、否决投标情况说明： 无。

八、澄清、说明、补正事项纪要： 评标委员会发出评审疑问，招标人对该评审疑问进行回复。

九、评标结果及推荐中标候选人

根据招标文件规定，评标委员会将得分由高到低的顺序推荐前 3 名中标候选人如下：

中标候选人	投标人名称	投标报价（元）	总得分
第一中标候选人	中国人寿财产保险股份有限公司广州分公司	9841196.18	91.86
第二中标候选人	中国太平洋财产保险股份有限公司广东分公司	9841196.18	81.29
第三中标候选人	中国平安财产保险股份有限公司广东分公司	9841196.18	79.57

评标委员会（签名）：

2025 年 5 月 19 日