

关于代购 2025 年至 2026 年开投控公司 及其下属企业的财产一切险采购

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年五月

一、项目名称

关于代购 2025 年至 2026 年开投控公司及其下属企业财产一切险的项目。

二、险种及需求

财产险

1. 被保险人：

广州开发区投资控股有限公司、广州永龙置地投资有限公司、广州凯得投资有限公司。

2. 项目资产及地址

开投控名下资产投保明细表

序号	资产名称	地址	净值 (不含土地出让金)	被保险人	第一受益人	物业公司
1	商业广场 A1-A4 栋 (181 号 1 层、2 层、 12-15 层除外)	广州科学城科学大道 181/183/185/187/189 /191 号	250,457,629.11	广州开发区投资 控股有限公司	华夏金融租 赁有限公司	广州凯云智慧 服务有限公司
2	商业广场 A5A6 栋	广州科学城科学大道 193/195 号	282,444,521.99	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
3	商业广场停车场		142,165,398.22	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
4	凯得广场 A9A10 栋(除 A9 栋 10-11 层, A10 栋 5-8 层)	广州科学城科学大道 231/233 号	78,026,122.46	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
5	凯得广场停车场		76,930,629.74	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
6	凯得金融中心 C3-C5 栋(除 C4 栋 18/19 层)	广州科学城科学大道 117/113/121 号	334,167,504.43	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
7	凯得金融中心停车场		154,593,190.15	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
8	广州国际港航中心 (除 1302-1317 房)	广州黄埔区黄埔大道 东 983 号	234,828,012.37	广州开发区投资 控股有限公司	中国农业银 行股份有限 公司广州开 发区支行	广州凯云智慧 服务有限公司
9	创意大厦停车场	广州科学城科学大道 162 号	48,657,682.88	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
10	创新大厦停车场	广州科学城科学大道 182 号	46,714,796.51	广州开发区投资 控股有限公司		广州凯云智慧 服务有限公司
	小计		1,648,985,487.86			

永龙置地公司名下资产投保明细表

序号	资产名称	地址	净值 (不含土地出让金)	被保险人	第一受益人	物业公司
1	保利中珺广场 5、6、7 号楼	广州黄埔区欣兰二街	950,965,995.12	广州永龙置地投资有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	广州凯云智慧服务有限公司
	小计		950,965,995.12			

凯得投资公司名下资产投保明细表

序号	资产名称	地址	净值 (不含土地出让金)	被保险人	第一受益人	物业公司
1	凯云楼	广州黄埔区香雪大道西 3 号	442,052,792.66	广州凯得投资有限公司		广州宏德科技物业有限公司
2	凯达楼	广州黄埔区水西路 12 号	368,532,453.05	广州凯得投资有限公司		珠海安保集团有限公司
3	凯通楼	广州黄埔区香雪三路 3 号	134,553,661.57	广州凯得投资有限公司		珠海安保集团有限公司
4	凯月楼	广州黄埔区香雪三路 13 号	54,840,292.57	广州凯得投资有限公司		广州凯云城市运营管理有限公司
5	院士楼	广州市黄埔区峻祥路 33 号	265,459,949.02	广州凯得投资有限公司		广州黄埔君澜酒店有限公司
	小计		1,265,439,148.87			
	合计		3,865,390,631.85			

3. 保险标的：建筑物及附属设备设施，包括但不限于：

(1) 建筑物及附属设施

包括但不限于被保险人所拥有或负责经营管理的土建结构物及建筑物（包括地基，指承受建筑物的桩基）、建筑物的装修、固有在建筑物上的自动系统装置及设施、门窗、围墙、栏杆、水池、行人通道及闸门、道路、停车场、广告牌、招牌、霓虹灯、公众设施等，及其它一切由被保险人负责并由其管理或照管的财产。

(2) 机器设备及附属设施

被保险人所有运营和闲置的机器设备，包括但不限于发电机、空调、电梯、照明、电子设备、消防系统、供水系统、供电系统及安保系统等及其所有相关的附属设施等（包括安装费用）。

(3) 内部设施及其它财产

包括装修、家具、家电、机器设备、对租用物的修缮和改造、展览物及其它属于被保险人所有或由其负责财产。

4. 承保险种：商业楼宇财产一切险

5. 保险期限：2025 年 6 月 8 日 00 时 00 分 00 秒至 2026 年 6 月 7 日 23 时 59 分 59 秒止，共 12 个月。

6. 保险责任：

(1) 由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失（以下简称“损失”），保险人按照本保险合同的约定负责赔偿。前款原因造成的保险事故发生时，为抢救保险标的或防止灾害蔓延，采取必要的、合理的措施而造成保险标的的损失，保险人按照本保险合同的约定也负责赔偿。

(2) 保险事故发生后，被保险人为了防止或减少保险标的的损失所支付的必要的、合理的费用，保险人按照本保险合同的约定也负责赔偿。

7. 保险金额：详见明细表。

8. 主要除外责任：根据保单标准条款。

9. 适用法律：关于保单的解释遵循中华人民共和国（不含港澳台）的法律。

10. 附加险条款：

(1) 错误和遗漏条款

(2) 72 小时条款

(3) 临时移动扩展条款

(4) 清理残骸费用扩展条款

(5) 专业费用扩展条款

(6) 重置价值条款

(7) 自动恢复保险金额条款

(8) 增加资产扩展条款

(9) 自动承保条款

(10) 不受控制条款

(11) 预付赔款条款

(12) 罢工、暴乱及民众骚乱扩展条款

(13) 自动升值扩展条款（升值率 10%）

- (14) 公共当局扩展条款
- (15) 灭火费用扩展条款 A
- (16) 盗窃、抢劫扩展条款
- (17) 水箱、水管爆裂扩展条款
- (18) 索赔费用条款
- (19) 玻璃破碎扩展条款
- (20) 建筑物外部附属设施扩展条款 B
- (21) 便携式设备扩展条款（累计及每次事故赔偿限额：10 万）
- (22) 自动喷淋系统水损扩展条款
- (23) 碰撞条款 B（累计及每次事故赔偿限额：500 万）
- (24) 建筑物变动扩展条款（每次工程：500 万元）
- (25) 恶意破坏条款
- (26) 六十天注销保单条款
- (27) 特别费用扩展条款
- (28) 临时保护费用条款
- (29) 重新安装费用条款
- (30) 地震扩展条款（限额 80%，免赔 40 万元或 5%）
- (31) 恐怖活动扩展条款（每次事故免赔额不得低于人民币 10 万元或损失金额的 5%，以高者为准；每次及累计赔偿限额 500 万元）
- (32) 违反条件条款

11. 免赔额：每次事故绝对免赔为人民币 500 元或损失金额的 5%，以高者为准。

12. 特别约定：

鉴于投保人约定投保，保险金额一经双方确定，保险人视为足额投保，出险时不进行比例赔付；理赔时也无需提供资产负债表、固定资产清单、资产明细账等相关财务报表。

13. 理赔时效

发生保险事故后，2 小时内提供一对一上门理赔服务（必须响应条件）。

三、资格要求及投标人需提交的资料

- (1) 规范装订成册。

注：投标文件装订成册是指：骑马订或订书机装订后带塑胶夹、无线胶装等，且要求带封面、目录、页码，散装投标文件为无效标书。

(2) 提供有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中法定代表人授权书原件，提交的法定代表人证明书有签名或加盖公章。

(3) 投标人具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件；

注：招标人自查。

投标人参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。

注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(4) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

注：投票人提交查找结果关键页截图，盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(5) 投标人有注册资金实缴且或工社保缴纳人数。

注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，或投标日期当前状态的参保记录，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

四、评分体系及标准

评分总值最高为 100 分，评分分值（权重）分配如下：

评分项目	综合服务部分	价格部分
评分分项	60	40

价格部分（40 分）

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足邀标文件要求（通过资格性、符合性审查）且投标价格最低的有效投标报价为评标基准价，其价格分为满分。

投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100

综合服务部分（60 分）

序号	评审项目	单项分值	评分范围
1	理赔方案 (服务保障措施和承诺)	10	【优】 理赔方案内容最优的得（8-10】分； 【良】 理赔方案内容较优的得（4-8】分； 【中】 理赔方案内容一般的得（0-4】分； 【差】 不提供的不得分。
2	赔偿限额（累计总额）	20	【优】 事故赔偿限额，累计总额最高，方案最优得（16-20】分； 【良】 事故赔偿限额，累计总额较高，方案较优得（8-16】分； 【中】 事故赔偿限额，累计总额一般，方案一般得（0-8】分； 【差】 不提供的不得分。
3	赔偿限额（玻璃破碎、电梯事故、水箱、水管爆裂扩展条款。）	20	【优】 事故赔偿限额，玻璃破碎、电梯事故、水箱、水管爆裂扩展条款累计赔偿金额最高得（16-20】分； 【良】 事故赔偿限额，玻璃破碎、电梯事故、水箱、水管爆裂扩展条款累计赔偿金额较高得（8-16】分； 【中】 事故赔偿限额，玻璃破碎、电梯事故、水箱、水管爆裂扩展条款累计赔偿金额一般得（0-8】分； 【差】 不提供的不得分。
4	注册资本、偿付能力(综合偿付能力充足率越大，分数越高。需提供说明加盖公章)	10	【优】 注册资本金和偿付能力最优的得（8-10】分； 【良】 注册资本金和偿付能力较优的得（4-8】分； 【中】 注册资本金和偿付能力一般的得（0-4】分； 【差】 不提供的不得分。
合 计		60	

五、费用（最高限价）

本次邀标控制总价：463,847 元/年。

请参加此次投标活动的相关专业单位，于 2025 年 5 月 29 日（星期四）下午 17 点前将有效的报价资料，封标后报送至广州市黄埔区科学大道 60 号 29 楼广州凯云智慧服务有限公司品质市场部（联系人：郑小姐；电话：020-82113287），过期报送作弃标处理。

注：递送标书时，请着商务装，携带身份证到科学大道 60 号一楼大堂前台登记后，佩戴访客牌到 29 楼品质市场部。



附件 1:

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2025 年 月 日收到贵司发出的 2025 年至 2026 年开投
控公司及其下属企业财产一切险采购项目邀标函，现我司确认 参与/不参
与 该项目。

单位名称：

联系人：

联系电话：

日期：

*备注：发送格式务必为盖章后生成 PDF 版本发送至 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报
名成功；若不回函，则视为放弃本次投标。

回函原件应附至投标文件一并提交。

联系人：郑小姐

联系方式：020-82113287



附件 2：投标人资格自查表

投标人资格自查表

序号	自 查 内 容	自查 结果	投标书内 页码范围	备注
1	投标文件未规范装订成册，或所列投标人名称与公章名称不一致（工商行政管理机构核准的除外）。 注：投标文件装订成册是指：骑马订或订书机装订后带塑胶夹、无线胶装等，且要求带封面、目录、页码，散装投标文件为无效标书。		_____页	
2	投标文件中没有有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中没有法定代表人授权书原件，提交的法定代表人证明书没有签名或无加盖公章。		_____页	
3	投标人不具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件； 注：招标人自查。 投标人参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。 注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，加盖章投标人公章，不提供的为无效标书。		_____页	
4	投标人被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。 注：投票人提交查找结果关键页截图，盖投标人公章，不提供的为无效标书。		_____页	
5	投标人注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零。 注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，或投标日期当前状态的参保记录，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。		_____页	
6	投标人单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，同时参加本招标项目投标，或未提供相关的书面承诺声明。		_____页	
备注：未出现上述情况的打“○”，出现的打“×”，并提供盖章依据证明材料。				
投标人对自查结果承诺如下： 以上内容如有虚假或与事实不符的，招标人采购小组可将我方做无效响应处理，我方愿意承担相应的法律责任。 投标人名称（盖章）： 日期：20 年 月 日				