

专家论证报告

采购人：佛山市公安局南海分局里水派出所

项目名称：洲村社区民警中队临时办公楼租赁项目

项目编号：LSZFCG2021024

采购代理机构：佛山市伟源招标代理有限公司

论证地点：佛山市南海区里水镇新兴路 15 号里水镇公共资源交易所 1 楼评标室

论证日期：2021 年7月16日

项目概况：

1. 所供物业位置：属洲村社区民警中队辖区，里广路主干道两旁的物业。
2. 房屋土地使用权剩余年限：所供物业须为现楼，不少于3年。
3. 产权要求：供应商须对出租物业具有完全的使用、支配、处分和收益的权利。保证在签订合同时无出让、查封等事项，没有其他法律纠纷。
4. 面积要求：在满足使用的前提下，办公楼面积为1600平方米或以上，空地及停车棚面积为1800平方米或以上。
5. 其他要求：为洲村社区民警中队设置配备门卫室1间、饭堂1间、接待群众前台1间，枪弹库1间，办案区1间，大会议室1间、小会议室1间、备勤室7间、厕所10间、办公室14间，但枪弹库、办案区必须按照上级公安机关规定的标准设定，并要求独立门卫室及饭堂（面积150-200平方米）。大会议室面积不少于60平方米，小会议室面积不少于20平方米。
6. 交付时房屋不涉及任何债务，其之前所发生的相关装修费、物业费、维修基金、水电、燃气、通讯设备、有线电视、垃圾等相关费用已全部缴清。
7. 租赁期：合同签订并生效之日起至2023年7月31日，自供应商交付使用、采购人正式进驻开始工作算起。
8. 办公楼面积租金不高于27元/平方米/月，空地及停车棚面积租金不高于12元/平方米/月。租金总费用不超出人民币1584961.46元。

采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

（一）原因：

根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条的规定，采用单一来源方式采购，须符合下列情形之一：

- （1）只能从唯一供应商处采购的；
- （2）发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的；
- （3）必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的；

(4) 法律法规规定的其他情形。

根据《中华人民共和国政府采购法》要求，本项目属上述规定的第一种情形。

(二) 说明：

(1) 由于里水派出所洲村社区民警中队临时办公楼租赁的地址须在洲村社区民警中队辖区，里广路主干道两旁的物业，同时满足办公楼面积为1600平方米或以上，空地及停车棚面积为1800平方米或以上的需求。经采购人对里广路主干道两旁的物业进行严格筛选，佛山市南海镒楹物业管理有限公司所供的物业是唯一符合以上要求的单位。

(2) 洲村社区民警中队临时办公楼已设在拟租赁物业2年，为洲村社区群众等服务对象熟知，继续在此处办公有利于业务开展以及更好的对外服务。

(3) 避免浪费前期投入涉及警务要求的场所，在此续租无需挪动相关配套设施，不必产生因固定资产搬迁导致严重损耗等财政资金的重复投入情形。

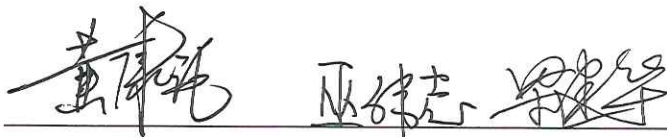
(4) 现有办公场地已铺设完整，若重新选址，需花费时间重新铺设，洲村社区民警中队业务难以开展，对各服务对象造成不良影响。

综上所述，为保障洲村社区民警中队业务正常有序运营，避免前期投资的浪费，确保整体项目的稳定性和延续性，本项目拟定佛山市南海镒楹物业管理有限公司为本项目单一来源采购对象。

拟定的唯一供应商名称：佛山市南海镒楹物业管理有限公司

专家论证意见：佛山市南海镒楹物业管理有限公司不仅能满足采购人的物业位置和面积要求，而且所提供的办公场所能满足警务的要求。同时洲村社区民警中队临时办公楼已设在拟租赁物业2年，为洲村社区群众等服务对象熟知。为保障洲村社区民警中队业务正常有序运营，避免前期投资的浪费，减少因场地搬迁及二次装修对警务工作的影响。故建议采用单一来源方式，继续进行采购活动。

论证专家签名：



2021年7月16日

注：论证专家的具体意见详见《单一来源采购方式专业人员论证意见》。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 巫伟志
	职称: 经济师
	工作单位: 佛山市南海臻橙物业管理有限公司
项目信息	项目名称: 洲村社区民警中队办公桌椅采购项目
	供应商名称: 佛山市南海臻橙物业管理有限公司
专业人员论证意见	<p>为保障洲村社区民警中队业务正常有序运营, 佛山南海臻橙物业管理有限公司作为办公桌椅供应商, 能满足采购人的需求同时, 保证整体项目的稳定性和连续性, 减少群众不便, 又能减小二次装修投入, 避免增加不必要的财政支出, 建议本项目进行单一来源采购。</p>
专业人员签字	巫伟志 日期 2021年7月16日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 梁建华	
	职称: 经济师、律师	
	工作单位: 广东荆紫律师事务所	
项目信息	项目名称: 洲村社区民警中队临时办公场所续租项目	
	供应商名称: 佛山南海益恒物业管理有限公司	
专业人员论证意见	<p>本项目是在已租赁物业基础上拟再租赁又年, 由于辖区内采购人需要的物业来源单一, 能满足且其续租可以避免额外投资安装设备及重新装修, 在费用合理及警务工作不受影响的前提下, 采用单一来源方式采购符合法律的规定, 故建议采用单一来源方式继续进行采购活动。</p>	
专业人员签字	梁建华	日期 2021年7月16日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: <u>黄伟强</u>	
	职称: <u>经济师</u>	
	工作单位: <u>广东宏德科技股份有限公司</u>	
项目信息	项目名称: <u>洲水派出所民警中队办公桌椅采购项目</u>	
	供应商名称: <u>佛山市南海区铭恒物资有限公司</u>	
专业人员论证意见	<p>一、第四章, 即标书, 第四点内补充供应商对信息安全责任的表述。</p> <p>二、鉴于在考虑采购方满足办公需求, 同时方便群众办理相关事宜, 同时节约费用的前提下, 在费用合理的基础上, 建议采用单一来源采购方式进行采购。</p>	
专业人员签字	<u>黄伟强</u>	日期 <u>2021年7月10日</u>

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。