

单一来源论证报告



华粤采购
HUAYUE PROCUREMENT

项目名称：广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心业务用房租赁项目

采 购 人：广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心

采购代理机构：广东省华粤采购科技有限公司

二〇二五年四月一日

陈宝昆 刘小妹 王雄雄

单一来源采购方式专家论证报告

采购人：广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心

项目名称：广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心业务用房租赁项目

项目预算金额：922,368.00 元/年，1,844,736.00/二年

论证时间：2025 年 4 月 1 日下午 15:00

论证地点：广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 603-611 房

论证专家：刘小妹、王媛媛、陈宪民

一、拟采购的货物或者服务的说明：

（一）采购内容：

品目号	品目名称	采购标的	数量 (单位)	技术规格、参数及要求	品目预算 (元)	最高限价 (元)
1-1	房屋租赁服务	业务用房租赁	1 项	详见采购文件	1,844,736.00	1,844,736.00

（二）拟租赁的办公场地主要要求如下：

- 1、面积要求：不少于 1267.6 平方米；
- 2、选址要求：天河区棠下街管辖范围内；
- 3、标的物性质：商业商场办公用途；
- 4、办公环境要求：良好的通风、采光条件，空气对流，周边环境舒适，具备基本的防火、防盗等安全防护措施；具有良好停车场地，方便工作人员和来访办事
- 5、装修要求：提供的房屋要有符合国家法律法规规定的安防、卫生、用电、用水、燃气、通信等条件。

二、拟定的唯一供应商名称、地址：

拟定的供应商：广州棠下经济发展有限公司

拟定供应商地址：广州市天河区中山大道棠下涌东路 1 号之一

三、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

陈宪民 刘小妹 王媛媛



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；

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、经了解广州棠下经济发展有限公司提供的办公业务用房到目前为止采购人一直承租使用，该办公业务用房带有电梯，装修和相应的消防设施完善，水电到位，各个办公区域的功能设置及办公设施设备已趋于成熟和稳定，地理位置和交通条件便利，已被群众所熟悉，能保障采购人业务工作顺利有序开展。

2、采购人办公地附近没有完全适合采购人的办公场地可供租赁，而且若重新选择其他办公业务房租赁，需重新进行装修改造及信息化建设才能使用，装修改造及建设费用远超租金费用，容易造成财政资金的浪费。

综上所述，该物业满足采购人便利性、紧急性和经济性等综合要求，本项目符合《政府采购法》第三十一条第一项“只能从唯一供应商处采购”的情形，为了保证广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心能正常开办，特申请本项目采用单一来源采购方式，向原租赁的供应商进行采购。

四、专家论证意见：

（一）各专家对相关供应商因专利、专有技术等原因具有唯一性的具体论证意见，详见附表《单一来源采购方式专业人员论证意见》。

（二）专家小组综合意见：

根据上述采用单一来源方式的原因及相关说明，经论证，专家组一致认为本项目符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一项规定“只能从唯一供应商处采购”的情形，建议采用单一来源方式，向原租赁供应商进行单一来源采购。

专家小组成员签名：

陈宝民 刘小好 王佳佳



单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 刘小娟	
	职称: 高工	
	工作单位: 广州华侨房产开发有限公司	
项目信息	项目名称: 广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心业务用房租赁项目	
	供应商名称: 广州棠下经济发展有限公司	
专业人员论证意见	1. 经了解广州棠下经济发展有限公司提供的办公业务用房到目前为止承租的人一直承租使用,该办公业务用房带有电梯,有装修和相应的消防设施完善,水电到位,各个办公区域的功能设置及办公设施设备正处于成熟和稳定,地理位置和交通条件便利,已被群众所熟悉,能保障承租人以业务工作顺利开展。 2. 承租人的办公地附近没有完全适合承租人的办公场地可供租赁,而且若重新选择其他办公业务房屋租赁,需重新进行装修改造及信息化建设才能使用,装修改造及建设费用远超租金费用,容易造成财政资金的浪费。 综上所述,该物业满足承租人便利性、紧急性和经济性等综合要求,本项目符合《政府采购法》第三十条第一项只能从唯一供应商处采购"的情形,为了保证广州天河区棠下街道社区卫生服务中心能正常开办,特申请本项目采用单一来源采购方式,向已报名的唯一供应商进行采购。	
专业人员签字	刘小娟	日期 2025年 4月 1 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>王晶晶</u>	
	职称： <u>副教授</u>	
	工作单位： <u>广东金融学院</u>	
项目信息	项目名称： <u>广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心业务用房租赁项目</u>	
	供应商名称： <u>广州棠下经济发展有限公司</u>	
专业人员论证意见	经了解广州棠下经济发展有限公司可提供办公业务用房到目前为止采购人一直承租使用，该办公业务用房带有电梯，装修和相应的消防设施完善，水电到位，各个办公区域的功能设置及办公设施设备已趋于成熟和稳定，地理位置和交通条件便利，已被群众所熟悉，能保障采购人业务工作顺利有序开展。 采购人办公地附近没有完全符合采购人的办公场地可供租赁，而且若重新选择其他办公业务房租赁，需重新进行装修改造及信息化建设才能使用，装修改造及建设费用远超租金费用，容易造成财政资金的浪费。 综上所述，该物业满足采购人便利性、紧急性和经济性等需求，符合要求，本项目符合《政府采购法》第三十一条第一项“只能从唯一供应商处采购”的情形，为了保证广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心能正常开办，特申请本项目采用单一来源采购方式，向已报名的唯一供应商进行采购。	
专业人员签字	<u>王晶晶</u>	日期 <u>2025</u> 年 <u>4</u> 月 <u>1</u> 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: 陈宝民
	职称: 会计师
	工作单位: 广东省中小企业服务中心
项目信息	项目名称: 广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心业务用房租赁项目
	供应商名称: 广州棠下经济发展有限公司
专业人员论证意见	1. 广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心, 一直租用广州棠下经济发展有限公司的办公业务用房。因该办公业务用房地点适用, 并该办公业务用房有电梯, 带装修, 和相应的消防配套设施, 水电到位。适合卫生服务中心的区域功能划分和办公设施设备的安全, 地理位置和交通条件便利, 方便采购人业务顺利开展。 2. 采购人办公地附近没有适合承租人的办公房地可租赁, 若重新选择新址办公用房租赁, 需重新进行装修以及信息化建设配套才能使用且装修改造及建设费用远超租金费用, 造成财政资金负担增加及浪费。 综上所述, 广州棠下经济发展有限公司的物业能满足采购人办公业务便利性、紧急性和经济性等综合要求, 性价比最优, 符合《政府采购法》第三十一条第一项“只能从唯一供应商处采购的情形。为便于服务中心顺利开展, 采用单一来源采购方式。
专业人员签字	陈宝民 日期: 2025 年 4 月 1 日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

单一来源采购论证专业人员名单

项目名称：广州市天河区棠下街道社区卫生服务中心业务用房租赁项目

论证时间：2025 年 4 月 1 日下午 15:00

序号	专家姓名	工作单位	职称	身份证号	联系方式	专家签字
1	刘小妹	兴华房产开发有限公司	高工	440822197812140021	13719007883	刘小妹
2	王雄雄	广东金融学院	副教授	342201198001070021	18924035678	王雄雄
3	陈宝民	广东省中小企业服务中心	会计师	440104195411020045	1898311363	陈宝民