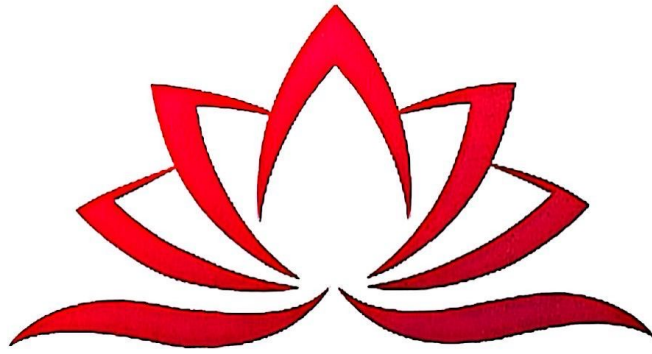




论 证 资 料



项目名称：广州市番禺区工商职业技术学校番发广场租赁项目

采购人：广州市番禺区工商职业技术学校

代理机构：广州番采招标代理有限公司

论证时间：2025 年 4 月 11 日



单一来源专家论证报告

一、采购人：广州市番禺区工商职业技术学校

二、采购项目名称：广州市番禺区工商职业技术学校番发广场租赁项目

三、采购预算金额：人民币 1430.8416 万元

四、采购项目概况

(一)标的物：广州市番禺区市桥街桥兴大道 10 号。

(二)租赁期：3 年

(三)租赁建筑面积：15586.5 平方米

(四)租金：人民币 39.7456 万元/月，共 36 个月，总价：1430.8416 万元。

(五)其他要求：

序号	内容	要求
1	用房地址	广州市番禺区市桥街桥兴大道 10 号
2	产权人	广州市番禺区番发房地产有限公司
3	用房面积	建筑面积：15586.5 平方米
4	楼层	东座首层至 20 层，西座 18 层至 20 层
5	层高	首至 5 层约 4 米，7 至 20 层约 3 米
6	土地使用年限	商住用途，至 2066 年 01 月 28 日
7	标的物性质	办公
8	用房权属要求	必须为权属清晰的现楼，保证在交接时无出让、查封、抵押、担保等事项，没有其他法律纠纷，具备合法有效的权属证明。
9	水电、消防配套设施	有即可使用的水电系统，有消防楼梯、消防系统、通讯系统、停车场等消防配套设备
10	电梯设施	有 27 部客梯 1 至 5 楼，有 2 部客梯 1 至 20 楼直达各楼层
11	空调设施	各楼层房间有空调设施
12	网络设施	有政务光纤网络
13	装修标准	物业外墙贴石料墙砖、条形墙砖，公共走廊区域地板为瓷砖，墙面为贴瓷到顶，天花为白色吊顶。

论证小组成员签名：陈书华 李国平 杨军



14	交通便利要求	附近有“市桥市场汽车站东门”等公交车站，有番 5、番 96、广番 97 路等多条公交线路往返，紧邻市桥汽车站，公共交通便利。
15	用房交接时间	签约后 5 天内。

五、论证小组组成

论证小组由 3 名专家组成，详见《论证小组成员签到表》。

六、论证情况及论证意见

论证小组仔细审核了本项目拟采用单一来源采购方式的原因及相关说明，论证综合意见如下：

经论证，论证小组一致认为：广州市番禺区工商职业技术学校使用该物业作为教学办公用房多年，符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条，属于“只能从唯一供应商处采购的”的服务。根据采购人的教学办公用房需求，本项目选择的物业面积、区域功能及各项配套设施可以满足采购人需求，无需重新投入资金对场地进行改造，且物业地理位置和交通条件便利，已被广大学生和家長所熟悉，为节省财政支出，减少成本费用，确保教学工作的便利性、延续性，建议采用单一来源方式向广州市番禺区番发房地产有限公司租赁以上物业。



论证小组成员签名：



单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 杨军	
	职称: 经济师	
	工作单位: 海信容声(广东)冰箱有限公司	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区工商职业技术学校番发广场租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区番发房地产有限公司	
专业人员论证意见	(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达从唯一供应商处采购的理由) 1. 该学校一直以来均租该处作为分校区使用, 再搬迁, 必将产生较大费用, 不合迁另找校区。 2. 该处交通便利, 设施齐全, 学生老师均已习惯。 所以综上所述, 此处租用该广场作为分校, 校区成为替代以符合单一来源采购方式。 	
专业人员签字		日期: 2025年 4 月 11 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: 傅新	
	职称: 副教授	
	工作单位: 广东女子职业技术学院	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区工商职业技术学校番发广场租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区番发房地产有限公司	
专业人员论证意见	(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达从唯一供应商处采购的理由) 采购人拟采购的该项目房屋租赁服务是采购人一直以来向广州市番禺区番发房地产有限公司租赁用作教学大楼, 该项目是属于延续租赁, 从有利于原有教学大楼的使用, 减少成本, 便于原有教学需求的实现, 该项目具有不可替代性。 综上所述, 根据政府采购法有关规定, 建议采购人向唯一供应商广州市番禺区番发房地产有限公司进行采购。	
专业人员签字		日期: 2025年 4月 11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:	彭成洪
	职称:	教授
	工作单位:	广东外语外贸大学
项目信息	项目名称:	广州市番禺区工商职业技术学校番发广场租赁项目
	供应商名称:	广州市番禺区番发房地产有限公司
专业人员论证意见	(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达从唯一供应商处采购的理由) 本项目是一个由学校向公司的租用房屋用于教学办公用房,是一个续租项目。由于此地还为学生及家 长熟知不宜搬迁,并且重新租赁房屋会产生搬迁费用(还一定租得到)。个人认为该项目符合《政府采购法》中关于“采购的相 关未见过,具有不可替代性。”	
专业人员签字	彭成洪	日期:2025年11月11日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。



广州市番禺区工商职业技术学校番发广场租赁项目
论证小组成员签到表

2025年4月11日

姓名	身份证号码	职称或职务	单位	专业	手机号码
彭成洪	420106196205194435	教授	广东外语外贸大学	经济	13622849563
杨军	43010319660416042	经济师	海信宽带存储有限公司	经济	13703010505
李中衡	44010219512163229	副教授	广东外语外贸大学	经济	12392640625

