

四川省乡村振兴局
物业管理（新时代广场）项目

单
一
来
源
论
证
报
告

采购人：四川省乡村振兴局

2023年12月

政府采购单一来源产品专家论证意见

主管预算单位	四川省财政厅
采购人（盖章）	四川省乡村振兴局
项目名称	四川省乡村振兴局物业管理（新时代广场）项目
拟定供应商名称	四川商投屋宇物业管理有限公司
项目背景	<p>四川省乡村振兴局位于成都市青羊区北打铜街8号新时代广场写字楼A座，新时代广场11层A-J单元、12层A-J单元、13层A-G单元、18层A、D单元、28层E单元作为机关办公用房使用，物业服务面积共计3191.75平方米。四川省乡村振兴局拟采购物业管理，需资金59万元（伍拾玖万元整）。</p>
采购理由	<p>该项目属于服务项目，由于目前新时代广场由四川商投屋宇物业管理有限公司提供物业服务，共入驻74家单位且均在合同期内，有大量的共有的物业设施：</p> <p style="padding-left: 2em;">（1）主楼电力供应由配电房4台变压器（1250KVA/台）统一配送电；</p> <p style="padding-left: 2em;">（2）主楼消防喷淋系统、消火栓系统均有附2层消防水泵房供水和控制，消防火灾检测和报警系统由大楼消防控制室统一检测管理；</p> <p style="padding-left: 2em;">（3）主楼共用电梯由4台三菱电梯和2台LG电梯组成；</p> <p style="padding-left: 2em;">（4）主楼共用中央空调系统一套；</p> <p style="padding-left: 2em;">（5）主楼共用消防疏散通道由前、后消防楼梯组成；</p> <p style="padding-left: 2em;">（6）主楼及停车场共有有一个安防监控系统，统一由消防监控室管理；</p> <p style="padding-left: 2em;">（7）共用一套排污系统，包括：排污管道、雨水管、室外上下水管道、化粪池等；</p> <p style="padding-left: 2em;">（8）停车场共用一套停车系统，不能单独划分。</p> <p>综上所述，若通过其他采购方式选择新的供应商，将会导致物业服务不一致、重复服务等，造成资源浪费和影响整体服务质量；四川省乡村振兴局物业管理（新时代广场）项目具有唯一性和不可替代性；按照《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第（一）</p>

	<p>款“符合下列情形之一的货物或者服务，可以依照本法采用单一来源凡是采购：（一）只能从唯一供应商处采购的；”和《中华人民共和国政府采购法实施条例》第二十七条“政府采购法第三十一条第一项规定的情形，是指因货物或者服务使用不可替代的专利、专有技术，或者公共服务项目具有特殊要求，导致只能从某一特定供应商处采购。”可以确定，在目前的情况下，指定四川商投屋宇物业管理有限公司作为四川省乡村振兴局物业管理（新时代广场）项目的唯一供应商是有法律支撑的。建议采用单一来源采购方式。</p>				
<p>专业人员论证意见</p>	<p>四川省乡村振兴局位于成都市青羊区北打铜街8号时代广场写字楼A座，物业服务面积共3191.75平方米，该振兴局拟采购物业管理服务项目。</p> <p>因新时代广场目前由四川商投屋宇物业管理有限公司提供物业服务且入驻4年以来均在合同期内，并有大量的共有的物业设施，电力、消防电梯、中央空调、监控系统、排风系统、自行车系统等。</p> <p>为此，为了避免资源浪费，影响整体服务质量及服务等，四川省乡村振兴局物业管理（新时代广场）项目采用单一来源采购方式符合政府采购法第三十一条和《中华人民共和国政府采购法实施条例》相关规定。由于公共服务项目的特殊性，只能从唯一供应商处采购。</p> <p>综上所述，建议该项目采用单一来源采购方式，并指定四川商投屋宇物业管理有限公司作为四川省乡村振兴局物业管理（新时代广场）项目的唯一供应商。</p>				
<p>姓名</p>	<p>郝明</p>	<p>工作单位</p>	<p>退休</p>	<p>职称</p>	<p>高级会计师</p>
<p>专业人员论证意见</p>	<p>四川省乡村振兴局位于成都市青羊区北打铜街8号时代广场写字楼A座，物业服务面积共3191.75平方米，该振兴局拟采购物业管理服务项目。</p> <p>因新时代广场目前由四川商投屋宇物业管理有限公司提供物业服务具有符合大量的共有设施、电梯、中央空调等</p> <p>综上所述，若通过其他采购方式选择新的供应商，将会导致物业服务不一致、重复服务等，四川商投屋宇物业管理有限公司的新时代广场物业服务</p>				

	项目具有唯一性和不可替代性,符合政府采购法第三十条(一)款的规定。 建议本项目实施单一来源采购				
姓名	赵	工作单位	退休	职称	高级
专业人员论证意见	<p>四川省乡村振兴局位于成都市青羊区北打铜街8号新时代广场写字楼A座,新时代广场11层A-D单元、12层A-D单元,13层A-G单元,18层A、D单元,28层E单元(作为机关办公用房使用,由于目前新时代广场中,四川省房屋物业管理有限公司提供物业服务,具有符合大量的公共区域,电梯、中央空调,等。</p> <p>综上所述,若通过其他采购方式选择新的物业服务,将会导致物业服务不一致,且物业服务,四川省房屋物业管理有限公司的新时代广场物业服务,项目具有唯一性和不可替代性,符合政府采购法第三十条(一)款的规定。 建议本项目实施单一来源采购</p>				
姓名	李梅	工作单位	四川时代律师事务所		高级

单一来源论证专家签到表

项目名称：四川省乡村振兴局物业管理（新时代广场）项目

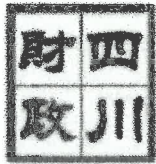
论证时间：2023年12月6日

论证地点：成都市金牛区茶店子西街36号金璐天下1栋2单元1819室

序号	姓名	职称/职务	专家证号	签到时间	工作单位
1	郝明	高级会计师	SC0104897	10:00	退休
2	赵	高级	SC011395	10:00	退休
3	王明华	高级	SC0100473	10:00	四川巴川律师事务所

本人声明：
 1、本人熟悉该类论证项目，与采购代理机构、采购单位、相关供应商没有利害关系；
 2、本人具有中级以上专业技术职称或四川省政府采购评审专家资格，或属于具有特殊行业突出专业特长，熟悉产品情况和行情的专业人员；
 3、本人愿意以独立的身份参加政府采购项目论证工作，并接受财政部门、检查部门的监督管理；
 4、本人承诺认真、公正、诚实、廉洁的履行论证职责，如出具论证意见，承担不实论证意见的相关法律责任；
 5、本人没有违纪违法等不良记录。

注：专家相关证照复印件附后



四川省政府采购评审专家



姓名：喻梅

身份证号：512225197110299587

证书编号：SC0100473

当前状态：资格正常

职称信息：高级会计师

本证书由四川省财政厅颁发，表明持证人具备四川省政府采购评审专家评审资格。此证书信息来自评审专家库，相关信息可能发生变更，证书须通过网络验证后方为有效。网络验证的唯一合法网站为：四川政府采购网（<http://www.ccgp-sichuan.gov.cn/>）。





四川省政府采购评审专家



姓名：郝明

身份证号：510103195602280327

证书编号：SC0104897

当前状态：资格正常

职称信息：高级会计师

本证书由四川省财政厅颁发，表明持证人具备四川省政府采购评审专家评审资格。此证书信息来自评审专家库，相关信息可能发生变更，证书须通过网络验证后方为有效。网络验证的唯一合法网站为：四川政府采购网（<http://www.ccgp-sichuan.gov.cn/>）。





四川省政府采购评审专家



姓名：付忠

身份证号：510103196808080966

证书编号：SC0111395

当前状态：资格正常

职称信息：高级会计师

本证书由四川省财政厅颁发，表明持证人具备四川省政府采购评审专家评审资格。此证书信息来自评审专家库，相关信息可能发生变更，证书须通过网络验证后方为有效。网络验证的唯一合法网站为：四川政府采购网（<http://www.ccgp-sichuan.gov.cn/>）。

