

单一来源采购论证报告

一、论证项目信息

- (一) 项目名称：高埗镇新政务服务办事大厅场地租赁项目
- (二) 采购人：东莞市高埗镇政务服务中心
- (三) 拟采用的采购方式：单一来源采购
- (四) 拟采购供应商名称：东莞市高埗实业发展有限公司
- (五) 拟采购预算金额：29,000,000.00 元，租赁期 232 个月。
- (六) 租赁最高限价：租金单价不超过 25 元/月/平方米。

二、论证专家

专家姓名	职称	单位名称
李汉文	经济师	苏世建设管理集团有限公司东莞分公司
李仲伦	评估师	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司
王伟明	高级工程师	东莞市福康社会服务有限公司

三、采购人代表

姓名	职务	单位名称
吴基群	主任	东莞市高埗镇政务服务中心

四、采购内容

新政务服务办事大厅场地租赁项目，场地选址需在辖区内人流密集、位置适中、交通便利、方便服务对象办事、公共设施完善的地方。根据我镇人口总量、业务办理、经济社会发展水平等情况，按照集中、高效、规范、便民的原则，场地总面积不少于 5000 平方米，并划分前台业务办理区域、后台办公区域（含业务审批室、制证室、办公室、会议培训室、档案室等）和特色工作专区（导办咨询区、自助办理区、网上办理区、信息公开区、等候区、填单区、母婴室、优才服务区等）。场地需能满足长期租赁的需求，预计租期从 2023 年 1 月 1 日至 2042

论证专家签字：

王伟明 李仲伦 李汉文

年 4 月 30 日，合计 232 个月，租金单价最高限价为 25 元/月/平方米，场地需在 2023 年 1 月 1 日交付使用。

五、申请单一来源采购方式的理由：

1、位置优越，方便群众出行

高埗文化广电大楼（原商场部分）位于文化广场内，地处镇中心位置，设有 2 个公交站点，有多条公交线路经过，市民出行方便，服务辐射能力非常强。

2、拥有大型配套停车场地

高埗文化广电大楼（原商场部分）两旁均设有公共停车场，前方是休闲广场和绿地，亦可改造成大型停车场与原有公共停车场连通，可同时容纳数百部机动车停放，解决工作人员和办事群众停车问题。

3、与现政务服务中心距离近

高埗文化广电大楼（原商场部分）与我镇原政务服务办事大厅直线距离仅一百多米，搬迁后不会对市民办事出行习惯造成较大影响。

4、租赁条件非常合适

该建筑物现由东莞市高埗实业发展有限公司租赁投资使用，可按照政务服务中心提出的办事大厅建设规范和办公使用需求进行改造，且按优惠的成本价格出租，并可以满足政务服务中心长期稳定租赁使用。

5、活化闲置物业，提升城市形象

该建筑物地处镇中心位置，闲置近十年，外墙老旧破损，影响休闲广场群众休憩整体体验，租赁该建筑物改造为新政务服务办事大厅，有助于闲置物业活化再利用，有利于集聚人气，提高城市物业资源利用效率，提升城市形象和政务服务水平。

综上，经政务服务中心从地理位置、交通及停车便利、搬迁距离、改造时限、租金租期、盘活闲置物业方面等进行综合评价后，认为租赁高埗文化广电大楼（原商场部分）（物业方：东莞市高埗实业发展有限公司）部分场所是目前唯一满足新政务服务办事大厅场地租赁项目要求的解决方案。

为保障项目能顺利实施，根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一款规定的“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》第二十七条所指“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”的有关规定，本项目符合“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”所指情形，政务服务中心拟采用单一来源采购方式进行采购。

论证专家签字：



六、论证专家意见：


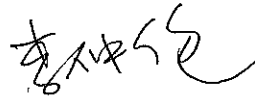
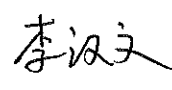
文化广场内的高埗文化广电大楼（原商场部分）与原政务服务中心距离近，搬迁后不会对市民办事出行习惯造成较大影响，位置优越，交通、周边设施较完善，较为合适改造为新政务服务大厅。

建议采购预算租赁价格经过第三方机构评估作为意向租金的依据和合同中添加文化广电大楼其他场地出租方向的限制规定。

因此，根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一款规定的“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》第二十七条所指“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”的有关规定，本项目符合所指情形，符合采用单一来源方式进行采购。

2022 年 11 月 2 日

论证专家签字：

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员 信息	姓名: 李仲伦
	职称: 房地产估价师、会计师
	工作单位: 广东量资土地房地产评估与规划有限公司
项目信息	项目名称: 高埗镇新政务服务办事大厅场地租赁项目
	供应商名称: 东莞市高埗实业发展有限公司
专业人员 论证意见	<p>同意项目成交。采用单一来源方式采购。</p> <p>建议租赁价格有第三方确认的依据。</p> <p>2. 因为政务中心会与其他单位共用高埗文化广电大楼, 建议对其他出租方向限制。</p>
专业人员 签字	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">李仲伦</div> <div style="text-align: right;">日期 2022 年 11 月 2 日</div> </div>


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： 李汉文	
	职称： 经济师	
	工作单位： 苏世建设管理集团有限公司东莞分公司	
项目信息	项目名称： 高埗镇新政务服务办事大厅场地租赁项目	
	供应商名称： 东莞市高埗实业发展有限公司	
专业人员 论证意见	<p>经了解原政务服务大厅附近仅位于文化广场内的高埗文化广电大楼（原商场部分）适合搬迁改造，该场地与原政务服务中心距离近，搬迁后不会对市民办事出行习惯造成较大影响；位置优越，方便群众出行；停车便利，租赁成本低，符合该项目采购需求。</p> <p>根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》同意采用单一来源采购方式。</p>	
专业人员 签字	李汉文	日期 2022年 11月 2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: 王伟明
	职称: 高工
	工作单位: 东莞市福康社会服务有限公司
项目信息	项目名称: 高埗镇新政务服务办事大厅场地租赁项目
	供应商名称: 东莞市高埗实业发展有限公司
专业人员 论证意见	<p>1. 项目选址位置, 交通、周边设施较完善.</p> <p>2. 考虑租金金是否需要第三方机构评估.</p> <p>3. 大楼其它剩余楼层的租赁要有行业的规定, 不能影响政府办公使用.</p>
专业人员 签字	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: right;"> 日期 2022年11月2日 </div> </div>

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。