



中曜招标股份有限公司  
Zhong Yao Tendering  
专业·诚信·共赢

# 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目 论证资料

采 购 人：广州市番禺区南村镇人民政府

代理机构：中曜招标股份有限公司

论证时间：2023 年 11 月 22 日

论证专家联系方式

| 专家姓名 | 工作单位及部门  | 职称/职务 | 联系方式        | 身份证号               |
|------|----------|-------|-------------|--------------------|
| 何可斌  | 台州职业技术学院 | 副教授   | 13650736580 | 440102196011064817 |
| 王小燕  | 暨大南大     | 工程师   | 13751715373 | 610104196302284427 |
| 李利国  | 华南农业大学   | 副教授   | 13798198019 | 430523197904044115 |

# 单一来源专家论证报告

一、采购人：广州市番禺区南村镇人民政府

二、采购项目名称：广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目

三、采购预算金额：人民币 78.696 万元

## 四、采购项目概况

（一）标的物：广州市番禺区番禺大道万博中心物业 19 号楼顶层场地

（二）场地使用期限：30 个月

（三）场地使用面积为：546.50 平方米，其中实用场地面积 309.00 平方米，公摊面积 237.50 平方米

（四）场地使用费：人民币 48.00 元/月/平方米。

（五）其他要求：

1. 交通便利，便于群众上门办事；

2. 具有良好的通风、采光、消防、安全保障；

3. 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。

（六）广州市番禺区番禺大道万博中心物业 19 号楼位于万博商务区中央地带，地处广州南拓轴与广州珠江两岸自主创新带的融合交汇处，位置优越，交通便捷，周边环绕着番禺大道、南大干线、汉溪大道等 8 大城市主干道，是地铁 3 号线、7 号线、18 号线首段等轨道交汇处，还有东新高速、广明高速、京珠高速、华南快速、南沙港快速等高速路，可以快速通达珠江新城、琶洲等地。周边有强大的商业配套，地理位置优越，是商务办公首选之地。

（七）本项目场地所有人为广州番禺万博房地产有限公司（曾用名：番禺万博房地产有限公司），该公司成立于 2000 年 03 月 09 日，注册资本 4000 万人民币，经营范围包括自有房地产经营活动；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；专业停车场服务。

（八）场地现有业务区域及各项设施均满足本项目采购需求要求，地理位置优越，布局合理、功能齐全及配套服务完善。目前该场地周边已经入驻广州市番禺区企业建设服务中心等单位，可以形成业务联动促进协作。租赁该场地不仅可满足采购人对于办公场地的要求，而且可确保预算的高效使用和办公设施配套的快速到位。

目前因工作开展要求，迫切需要租赁办公场地开展工作。本项目拟采用单一来源方  
论证小组成员签名：何斌 王小燕 郭利国

式从广州番禺万博房地产有限公司处采购，以满足工作需要。

#### 五、论证小组组成及论证时间

论证小组由 3 名专家组成，成员名单： 何立夫、王小燕、袁利国

论证时间：2023 年 11 月 22 日

#### 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，论证意见如下：

本项目选择的场地可以满足采购人所需办公场地的区域和功能要求，同时也可在短时间内完成办公环境的搭建，保障采购人的办公效率和运作流畅性。

本项目场地可满足采购人对场地面积和功能的需求，确保财政资金的高效使用和办公设施配套的快速到位，且场地提供方多年从事场地出租业务，具有专业团队和管理水平，服务质量得到用户认可。可确保项目专业、高效开展。

本项目场地地理位置优越、功能齐全，采购人无需投入资金对场地进行改造，可节约采购成本，保证办公场地配套的及时性。该项目符合《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”服务，建议采用单一来源方式向广州番禺万博房地产有限公司租赁以上场地。

论证小组成员签名：

何立夫 王小燕 袁利国

# 单一来源采购方式专业人员论证意见

|          |                                                                                                                                                                                     |                |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 专业人员信息   | 姓名: 何立夫                                                                                                                                                                             |                |
|          | 职称: 副教授                                                                                                                                                                             |                |
|          | 工作单位: 广州体育职业技术学院                                                                                                                                                                    |                |
| 项目信息     | 项目名称: 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目                                                                                                                                                         |                |
|          | 供应商名称: 广州番禺万博房地产有限公司                                                                                                                                                                |                |
| 专业人员论证意见 | <p>(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)</p> <p>本项目场地地理位置优越,功能齐全,采购人无需投入资金对场地进行改造,可以节约采购成本,保证办公场地的配套及时性。该项目符合《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”服务,建议采用单一来源方式向广州番禺万博房地产有限公司租赁以上场地</p> |                |
| 专业人员签字   | 何立夫                                                                                                                                                                                 | 日期 2023年11月22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:                                                                                                                                                   | 王小燕                   |
|          | 职称:                                                                                                                                                   | 工程师                   |
|          | 工作单位:                                                                                                                                                 | 暨南大学                  |
| 项目信息     | 项目名称:                                                                                                                                                 | 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目 |
|          | 供应商名称:                                                                                                                                                | 广州番禺万博房地产有限公司         |
| 专业人员论证意见 | <p>(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)</p> <p>本项目选择的场地可以满足采购人所需办公场地的区域和功能要求,同时也可以在规定时间内完成办公环境的搭建,保障采购人的办公效率和运作流畅性,建议采用单一来源方式向广州番禺万博房地产有限公司租赁以上场地。</p> |                       |
| 专业人员签字   | 王小燕                                                                                                                                                   | 日期 2023年11月22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: 郭利国                                                                                                                                                                                      |                      |
|          | 职称: 副教授                                                                                                                                                                                      |                      |
|          | 工作单位: 华南农业大学                                                                                                                                                                                 |                      |
| 项目信息     | 项目名称: 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目                                                                                                                                                                  |                      |
|          | 供应商名称: 广州番禺万博房地产有限公司                                                                                                                                                                         |                      |
| 专业人员论证意见 | <p>(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)</p> <p>本项目场地可满足对外对场地面积和功能的需求, 确保财政资金, 的高效使用和办公设施配套的快速到位, 且场地提供多年从事场地出租业务, 具有专业团队和管理水平, 服务质量得到用户认可, 可确保项目专业, 高效开展, 建议采用单一来源方式向广州番禺万博房地产有限公司租赁以上场地。</p> |                      |
| 专业人员签字   | 郭利国                                                                                                                                                                                          | 日期: 2023 年 11 月 22 日 |

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

# 单一来源采购项目预算金额专业人员论证意见

|          |                                                                                 |                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 专业人员信息   | 姓名: 何立夫                                                                         |                     |
|          | 职称: 副教授                                                                         |                     |
|          | 工作单位: 广州体育职业技术学院                                                                |                     |
| 项目信息     | 项目名称: 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目                                                     |                     |
|          | 供应商名称: 广州番禺万博房地产有限公司                                                            |                     |
| 项目采购预算   | 项目预算金额(万元): 人民币 78.696 万元                                                       |                     |
|          | 项目预算金额依据(可附有关材料):                                                               |                     |
| 专业人员论证意见 | <p>(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达采购项目预算安排是否科学合理的意见)</p> <p>本项目预算合理, 预算定价符合周边正常市场价格。</p> |                     |
| 专业人员签字   | 何立夫                                                                             | 日期 2023 年 11 月 22 日 |

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。



# 单一来源采购项目预算金额专业人员论证意见

|          |                                                                                 |                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 专业人员信息   | 姓名: 王小燕                                                                         |                     |
|          | 职称: 工程师                                                                         |                     |
|          | 工作单位: 暨南大学                                                                      |                     |
| 项目信息     | 项目名称: 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目                                                     |                     |
|          | 供应商名称: 广州番禺万博房地产有限公司                                                            |                     |
| 项目采购预算   | 项目预算金额(万元): 人民币 78.696 万元                                                       |                     |
|          | 项目预算金额依据(可附有关材料):                                                               |                     |
| 专业人员论证意见 | <p>(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达采购项目预算安排是否科学合理的意见)</p> <p>本项目预算合理, 预算定价符合周边正常市场价格。</p> |                     |
| 专业人员签字   | 王小燕                                                                             | 日期 2023 年 11 月 22 日 |

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

单一来源采购项目预算金额专业人员论证意见

|          |                                                                                      |                     |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 专业人员信息   | 姓名: 郭利周                                                                              |                     |
|          | 职称: 副教授                                                                              |                     |
|          | 工作单位: 华南农业大学                                                                         |                     |
| 项目信息     | 项目名称: 广州市番禺区南村镇人民政府办公场地租赁项目                                                          |                     |
|          | 供应商名称: 广州番禺万博房地产有限公司                                                                 |                     |
| 项目采购预算   | 项目预算金额(万元): 人民币 78.696 万元                                                            |                     |
|          | 项目预算金额依据(可附有关材料):                                                                    |                     |
| 专业人员论证意见 | <p>(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达采购项目预算安排是否科学合理的意见)</p> <p>本项目预算合理, 预算定价符合周边<br/>正常市场价格。</p> |                     |
| 专业人员签字   | 郭利周                                                                                  | 日期 2023 年 11 月 22 日 |

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。