

广州市增城区南部政务服务中心场地租赁 采购项目

单一来源采购方式 专家论证报告

采购人：广州市增城区政务服务和数据管理局

采购代理机构：广东公信招标有限公司

论证日期：2026年7月30日

专家签名：

张静 陈石

一、项目简介

采购人：广州市增城区政务服务和数据管理局

项目名称：广州市增城区南部政务服务中心场地租赁采购项目

项目预算：人民币6,992,000.00元。

标的提供的时间：合同租赁期：12个月

二、项目概况

广州市增城区南部政务服务中心租赁场地为位于增城区宁西街创新大道9号区南部政务服务中心1至5楼，建筑面积为14806平方米。

三、具体采购内容

(一) 标的物性质：商业（或办公）性质。

(二) 基本要求：

1. 用水用电：可提供正常电力（非临电）供应。

2. 必须为权属清晰的现楼，保证在交接时无出让、查封、担保等事项，没有其他法律纠纷，具备合法有效的《房地产权证》或《商品房预售许可证》等权属证明。

3. 配备有合格的消防设施设备，经消防验收合格。

(三) 交易税费：双方各自承担应付税费。

(四) 交接时间：中标以后 10 个工作日内双方签订《租赁合同》。

(五) 验收要求：成交人提供的必须为权属清晰的现楼，保证在交接时无出让、查封、担保等事项，没有其他法律纠纷，具备合法有效的《房地产权证》或《商品房预售许可证》等权属证明。采购人收到供应商项目验收通知之日起 7 日内按照合同的约定对履约情况进行验收。

专家签名：



四、采用单一来源采购方式的原因及相关说明

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，本项目属于上述规定的第一种情形。采购人现租赁场所办公物资配套完善，业务办理流程成熟，场地已按照建设规划要求完成定制式建设和装修并投入使用，能够有效满足群众服务需求。目前区域内难以找到合适的政府自有产权闲置物业，现租用场所产权明晰、交通便利、群众熟知高，能够满足服务规范化标准及对外服务需求。若重新选址搬迁，需投入大量时间、人力和资金成本，包括新场地装修、设备迁移、系统调试等，可能导致服务中断，影响群众办事体验。继续租赁该办公场地可避免资源浪费和重复投入，减少重新选址、改造装修、办公设备购置、场所搬迁、专用网络迁改等成本的再投入。为保证服务大厅整体服务的延续性，持续为群众提供优质、高效、便民的经办服务，本项目拟采用单一来源采购方式开展。

五、拟定的唯一供应商名称

名称：广州市和美乡村投资发展有限公司

地址：广州市增城区新塘镇新塘工业园塘美村地段(联合厂房)五楼B519号

六、论证小组组成情况

专家签名：



单一来源论证工作由论证小组完成，本项目论证小组3人组成。论证小组成员名单：邓伟潮、张青年、廖中石。

七、专家论证意见

经论证小组对广州市增城区政务服务和数据管理局拟续租办公场地的采购方式进行论证，一致认为该场地具有不可替代的特殊性，符合单一来源采购的适用条件，具体论证如下：

广州市增城区南部政务服务中心选址为位于增城区宁西街创新大道9号。该场地符合南部政务服务中心的办公需求，且该场地交通便捷，相关配套成熟，办公物资配套完善、业务办理流程成熟、租用场所产权明晰、相关配套具有唯一性。短期内无替代场地，继续租用该办公场地可以节省避免重新选址重新装修的时间、资金和人力投入，可以保持服务的连续性，如果重新选址搬迁需要投入大量时间、人力和成本，对新的场所进行装修，设备搬迁、系统调试可能导致服务中断，对群众办事不利。

建议尽量减少重新选址，节约成本，提高服务的连续性，提供优质体验、高效工作、便民服务。

综上，根据采购人需求及《中华人民共和国政府采购法》第三十一条的规定“只能从唯一供应商处采购”的情形，本项目只能从唯一供应商采购，符合采用单一来源采购方式进行采购，同意广州市和美乡村投资发展有限公司作为本项目供应商。

附件：《单一来源采购方式专业人员论证意见表》（共 3 页）

日期：2026 年 7 月 30 日

专家签名：

邓伟潮 张青年 廖中石

单一来源采购方式专业人员论证意见表

专业人员信息	姓名：邓伟潮	
	工作单位：广州市住房保障办（已退休）	
	职称：高级工程师	
项目信息	项目名称：广州市增城区南部政务服务中心场地租赁采购项目	
	供应商名称：广州市和美乡村投资发展有限公司	
专业人员论证意见	该场地具有不可替代的特殊性，符合单一来源采购条件。该场地符合采购人（承租入）的使用条件，唯一的。且租用该场地而另造其他所，以人力物力时间等等一系列因素而综合考量，该场地最为合理，无可替代，同意广州市和美乡村投资发展有限公司作为本项目供应商。	
专业人员签字	邓伟潮	日期：2026年7月30日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员正楷手工填写。

单一来源采购方式专业人员论证意见表

专业人员信息	姓名：廖中石	
	工作单位：广州市富华工程建设监理有限公司	
	职称：高级工程师	
项目信息	项目名称：广州市增城区南部政务服务中心场地租赁采购项目	
	供应商名称：广州市和美乡村投资发展有限公司	
专业人员论证意见	1. 办公物资配套完善，业务办理流程成熟。 2. 租赁用场所产权明晰，交通便利，群众熟知高。 3. 如果重新选址搬迁，需投入大量财（物）、人、成本，对新场所进行装修，设备搬迁，系统调试，可能导致服务中断，对群众办事不利。 4. 建议，尽量减少重新选址，节约成本，提高服务的连续性，提供优质体验，高效工作，便民服务。	
专业人员签字	廖中石	日期：2026 年 7 月 30 日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员正楷手工填写。

单一来源采购方式专业人员论证意见表

专业人员信息	姓名：张青年	
	工作单位：中山大学	
	职称：副教授	
项目信息	项目名称：广州市增城区南部政务服务中心场地租赁采购项目	
	供应商名称：广州市和美乡村投资发展有限公司	
专业人员论证意见	广州市增城区南部政务服务中心选址为位于增城区宁西街创新大道9号。该场地符合南部政务服务中心办公需求，且该场地交通便捷，相关配套成熟，短期内无替代场地。继续租用该办公场地可以节省重新选址而重新装修的时间、资金和人力投入，可以保持服务的连续性。因此该项目符合“只能从唯一供应商处采购”的情形，符合采用单一来源采购方式进行采购，同意广州市和美乡村投资发展有限公司作为本项目的供应商。	
专业人员签字	张青年	日期：2026 年 7 月 30 日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员正楷手工填写。