



# 单一来源论证报告

项目名称：佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目

采 购 人：佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）

采购代理机构：广州市国科招标代理有限公司

2025 年 02 月 07 日

黄燕君 梁 刘少聪

# 单一来源论证报告

项目名称：佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目

项目预算金额：人民币 139 万元

论证时间：2025 年 02 月 07 日

论证地点：广州市先烈中路 100 号科学院大院 9 号楼东座 2 楼

论证专家：肖惠英、刘广聪、黄燕君

## 一、项目背景：

佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）（以下简称“采购人”）为佛山市唯一一家口腔专科三甲医院，因采购人业务拓展需要以及为更好满足乐从镇旧城区周边居民日益增长的口腔医疗服务需求，采购人计划租赁一处场地设立新的口腔门诊部。采购人已通过前期的市场调研和规划，对场地的位置、面积、配套设施等方面已经有明确的要求。

## 二、项目内容：

采购人因业务发展需要，拟设立乐从门诊部。为保障采购人乐从门诊部业务用房，拟租赁期三年，且采购预算不高于 139 万元/三年。

本项目拟租赁场地需达到 1300 平方米以上面积。需具有便利市民的交通配套、节省成本的场地装修、独特的地理位置优势、合理的空间布局、相对周边较低的租金及相关物业伴随费用，并与采购人现有业务具有紧密的关联性。

同时由于项目开展时间紧迫性和市场竞争压力，为满足采购人口腔门诊部业务发展需求。拟采用单一来源采购方式租赁位于佛山市顺德区三乐西路附近房产，更好地为周边居民提供优质、便捷的口腔医疗服务，同时提升采购人在口腔医疗市场的竞争力和影响力。

## 三、拟定的唯一供应商名称、地址：

名称：佛山市乐从置业广场有限公司

地址：广东省佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会新华路 A1 号钢贸大厦 111 号

黄燕君 肖惠英 刘广聪

#### 四、采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

##### （一）原因

根据《广东省财政厅关于规范省级单一来源采购方式审批和进口产品核准管理有关事项的通知》（粤财采购〔2020〕13号）以及《佛山市财政局关于印发《佛山市政府采购工作指南（2024年版）》和《佛山市政府采购质疑和投诉指南（2024年版）》的通知》的相关规定，符合下列情形之一的货物或者服务，采购人可以依法采用单一来源方式采购：

1. 因货物或者服务使用不可替代的专利、专有技术，导致只能从某一特定供应商处采购的；
2. 公共服务项目具有特殊要求，只能从某一特定供应商处采购的；
3. 发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的；
4. 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；
5. 公开招标数额标准以上的采购项目，投标（报价）截止后投标（报价）人仅有1家或者通过资格审查或符合性审查的投标（报价）人仅有1家的，经专家论证，采购文件没有不合理条款、采购程序符合规定的。

##### （二）说明

1. 根据采购人前期实地考察和调研，采购人拟选择佛山市乐从置业广场有限公司负责招商的乐从镇领航国际大厦物业作为租赁场地。该租赁场地位于佛山大道与三乐路交汇处，处于乐从镇旧城区政治及经济双核心区域以及周边多个大型居民区的中心位置，人流量大且稳定，周边交通便利，紧邻公交站点，市民到院出行方式可选择性丰富，便于市民前来就诊。同时，该租赁场地拥有大型停车场（地面及地下可使用约400个停车位，周边关联车位约400个）能够满足到院就诊市民的停车需求。场地周边配套设施完善，具有便利店、药店、餐厅等，能为就诊市民提供便利和服务。优越的地理位置对采购人口腔门诊部吸引患者、提升业务量具有关键作用。

2. 该租赁场地建筑面积为1314.38平方米，空间布局合理，内部结构能够满足口腔门诊部的功能分区需求。例如：可轻松划分出宽敞的接待区、多个独立的诊疗室、专业的消毒区、影像室以及舒适的候诊区等。同时，该场地的层高、柱网间距等建筑结构特点，便于采购人安装和布置各类口腔医疗设备，无需进行大

黄燕君 曾庆 刘明彪

规模的结构改造，有效节约装修成本，避免装修时间过长影响采购人业务开展。

3. 采购人单位具有一定的品牌知名度和患者基础。拟租赁场地所在区域与现有门诊部的服务范围能相互补充，能够形成良好的品牌辐射效应。选择租赁该场地，能便于引导现有患者资源分流至此，同时吸引周边新的患者，进一步扩大市场份额。若选择其他场地，则可能无法有效利用现有品牌资源和患者关系，导致业务拓展难度大幅度增加。

4. 采购人口腔门诊部的开业计划已经确定，时间紧迫。采购人从 2022 年 3 月开始筹划新门诊的设立，经过前期对多个场地的考察和评估，确认只有该租赁场地条件符合采购人发展业务的需求。若重新寻找其他场地，需要重新开展选址、谈判、设计装修等一系列工作，这将导致开业时间大幅延迟，无法及时满足周边居民的口腔医疗需求，也会对采购人的业务发展战略造成不利影响。

5. 根据市场调研情况，领航国际大厦租金及相关费用（包括物业管理费、停车位费用等）整体低于周边同等级别场地平均水平约 15-20%，另公共区域的公摊水电无需采购人额外支付，套内水电费按供应部门应收单价及实际线损收取，降低了采购人运营成本。以上租赁条件有利于采购人持久经营需求，符合选址原则。

综上所述，佛山市乐从置业广场有限公司负责招商下的乐从镇领航国际大厦物业作为租赁场地，具有便利市民的交通配套、节省成本的场地装修、独特的地理位置优势、合理的空间布局、相对周边较低的租金及相关物业伴随费用，并与采购人现有业务具有紧密的关联性。基于以上原因，现拟采用单一来源采购方式向佛山市乐从置业广场有限公司进行采购。

## 五、专家论证意见：

（一）各专家对相关供应商因专利、专有技术等原因具有唯一性的具体论证意见，专家的姓名、工作单位和职称：

1. 专家 1 姓名：肖惠英

工作单位：广州医科大学附属中医医院

职称：副主任

意见：详见单一来源采购方式专业人员论证意见及综合意见。

2. 专家 2 姓名：刘广聪

工作单位：广东工业大学





职称：教授

意见：详见单一来源采购方式专业人员论证意见及综合意见。

3. 专家 3 姓名：黄燕君

工作单位：广东技术师范大学

职称：研究馆员

意见：详见单一来源采购方式专业人员论证意见及综合意见。

（二）专家小组综合意见：

1. 拟租赁场地具有便利市民的交通配套、节省成本的场地装修、独特的地理位置优势、合理的空间布局、相对周边较低的租金及相关物业伴随费用，并与采购人现有业务具有紧密的关联性。

2. 拟租赁场地建筑面积为 1314.38 平方米，空间布局合理，符合采购人项目需求。内部结构能够轻松划分出宽敞的接待区、多个独立的诊疗室、专业的消毒区、影像室以及舒适的候诊区等。同时该场地的层高、柱网间距等建筑结构特点，便于采购人安装和布置各类口腔医疗设备，能满足采购人对租赁场地的特殊性质要求。

综上所述，专家小组一致认为佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目符合《广东省财政厅关于规范省级单一来源采购方式审批和进口产品核准管理有关事项的通知》（粤财采购〔2020〕13 号）以及《佛山市财政局关于印发《佛山市政府采购工作指南（2024 年版）》和《佛山市政府采购质疑和投诉指南（2024 年版）》的通知》规定的“公共服务项目具有特殊要求，只能从某一特定供应商处采购的”情形，建议采用单一来源采购方式向“佛山市乐从置业广场有限公司”进行采购。

专家小组成员签名：



广州市国科招标代理有限公司

2025 年 02 月 07 日

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名： <u>李惠英</u>	
	职称： <u>副主任</u>	
	工作单位： <u>广州医科大学附属中医医院</u>	
项目信息	项目名称：佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目	
	供应商名称：佛山市乐从置业广场有限公司	
专业人员论证意见	<u>（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）</u>	
	拟租赁场地具有便利性、空间布局较合理、能满足采购人对于租赁场地的特殊性要求而且与现有业务有较紧密的联系，故建议采用单一来源采购方式，向佛山市乐从置业广场有限公司进行采购。	
专业人员签字	<u>李惠英</u>	日期 <u>2025</u> 年 <u>2</u> 月 <u>7</u> 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: 刘夕聪	
	职称: 教授	
	工作单位: 广东工业大学	
项目信息	项目名称: 佛山市口腔医院(佛山市牙病防治指导中心)乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目	
	供应商名称: 佛山市乐从置业广场有限公司	
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)	
	<p>1. 项目选址场地具有独特性, 包括与原有业务具有互补性, 交通便利、场地宽敞及空间布局与单位需求高度吻合, 能有效降低运营成本, 提高效率。</p> <p>2. 场地的面积、结构、物业管理等要求均能满足采购人对于租赁场地的特殊要求。</p> <p>综上所述, 本项目需求符合“公共服务项目具有特殊要求, 只能从某一特定供应商处采购的”情形, 建议采用单一来源采购方式进行采购。</p>	
专业人员签字	刘夕聪	日期 2025 年 2 月 7 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: 黄燕君
	职称: 研究员
	工作单位: 广东技术师范大学
项目信息	项目名称: 佛山市口腔医院(佛山市牙病防治指导中心)乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目
	供应商名称: 佛山市乐从置业广场有限公司
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>1、拟租赁场地具有便利交通配套设施,独特的地理位置,空间布局合理,周边租金较低,与采购人业务具有紧密的关联性。</p> <p>2、拟租赁场地建筑面积为1314.38平方,空间布局合理,同时该场地的层高,柱网间距与建筑结构特点,便于采购人安装布置各类口腔医疗设备,能满足采购人的特殊性质要求。</p> <p>建议采用单一来源采购方式。</p>
专业人员签字	<div>黄燕君</div> <div>日期 2025 年 2 月 7 日</div>

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。



“佛山市口腔医院（佛山市牙病防治指导中心）乐从领航口腔门诊场地租赁服务采购项目”

单一来源论证专家联系方式

专家类别	专家姓名	工作单位	专业	职称	联系方式	身份证号	签名
技术专家	刘少聪	广东工业大学	计算机	教授	13607799389	44010619701104004	刘少聪
技术专家	黄燕君	广东技术师范大学	数学	研究员	13610046252	420106196005074842	黄燕君
技术专家	李俊	顺德区中医院	卫生	副主任	13822266219	440604197011203722	李俊