



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

广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目 论证资料

采 购 人：广州市番禺区动物防疫监督所

招标代理机构：中曜招标股份有限公司

论 证 日 期：2024 年 1 月

单一来源专家论证报告

中曜招标股份有限公司受广州市番禺区动物防疫监督所的委托，协助采购人组织广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目的单一来源采购方式专家论证工作。

一、采购人：广州市番禺区动物防疫监督所

二、采购项目名称：广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目

三、采购预算金额：人民币 353464.68 元

四、租赁期限：3 年

五、拟租赁面积：388.13 平方米（含配套室外场地 1050.07 平方米），农业休闲用途土地面积为 2489.60 平方米，按现状整体出租。

六、标的物情况：

标的物坐落：广州市番禺区大石街茶庄园路 25 号

权属人：广州市番禺区大石经济发展总公司

七、项目情况：

广州市番禺区动物防疫监督所需常年驻点大石 4A 生猪屠宰场开展动物检疫工作，由于工作需要 24 小时轮值，现有办公场所距离屠宰场路程较远，不方便工作人员开展工作。现原租赁的办公场所已到期，需在屠宰场周边租赁新的驻点办公用房。

经采购人对大石 4A 生猪屠宰场周边房屋建筑物进行调查，目前满足采购人要求的物业只有广州市番禺区大石街茶庄园路 25 号。该物业地理位置临近屠场、步行距离短，可出租的办公用途房地产建筑面积为 388.13 平方米，并有物理间隔。

根据番禺区人民政府办公室《对区国资局关于向区属行政事业单位出租物业免于公开招租请示的批复》（番府办函〔2016〕191 号）和番禺区人民政府国有资产监督管理局关于印发《关于规范我区区属国有企业物业出租等多种经营行为的指导意见》的通知（番国资〔2022〕41 号）精神，本项目经第三方估价机构评估，该物业首年月租金市场价值为 18687 元（含税），按照以上文件精神，租金按市场价值的 50% 计算，租赁期内租金每年递增 5%，即首年租金为

论证小组成员签名：

孙如 许叶芳 林许许

112122 元（9343.5 元/月），第二年租金为 117728.16 元（9810.68 元/月），第三年租金为 123614.52 元（10301.21 元/月）。

为保障检疫工作的正常开展，节省人员通勤时间和公共资源成本，现拟采用单一来源方式向广州市番禺区大石经济发展总公司租赁该物业。

八、拟定的唯一供应商名称、地址：

名称：广州市番禺区大石经济发展总公司

地址：广州市番禺区大石街岗东路 151 号

九、论证小组组成

本项目论证小组由 3 人组成。详见《论证专家联系方式》。

十、专家论证意见

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，论证综合意见如下：

本项目预算合理，预算定价符合周边同类项目正常市场价格。

本项目采用单一来源采购，可保障动物检疫工作的高效运转，为检疫工作提供专业、便捷和安全稳定的工作环境。本项目符合《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”货物或者服务，同意以单一来源方式向广州市番禺区大石经济发展总公司租赁该物业。

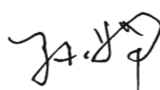
论证小组个人意见详见《单一来源采购项目预算金额专业人员论证意见》、《单一来源采购方式专业人员论证意见》。

2024 年 1 月 16 日

论证小组成员签名：

孙宇 许文芳 林泽涛

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 孙美南	
	职称: 高级工程师	
	工作单位: 广州建环集团研究院	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区大石经济发展总公司	
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) 从提供的现场资料看,拟承租的物业其地理位置临近屠场,步行距离短,场地的功能基本满足采购人需求,该项目符合《中华人民共和国政府采购法》第三十条,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市番禺区大石经济发展总公司租赁以上物业。	
专业人员签字		日期 2024 年 1 月 16 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: 许文芳	
	职称: 教授	
	工作单位: 华南师范大学	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区大石经济发展总公司	
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) 本次项目为办公场所租赁项目。根据采购人的需求及前期调研, 屠宰场附近只有广州市番禺区大石街茶庄园路25号的物业能满足采购人需求, 建议采用单一来源方式向广州市番禺区大石经济发展总公司租赁以上物业。	
专业人员签字	许文芳	日期 2024 年 1 月 16 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: 林汉泽	
	职称: 讲师	
	工作单位: 广东生态工程职业学院	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区大石经济发展总公司	
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) 拟租赁物业靠近大石4A生猪屠宰场,地理位置及面积,均符合采购人要求,且屠宰场附近能满足采购人需求的只有此处物业。建议采用单一来源方式向广州市番禺区长村镇石经济发展总公司租赁此处物业。	
专业人员签字	林汉泽	日期 2024 年 1 月 16 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: 许外芳	
	职称: 教授	
	工作单位: 华南师范大学	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区大石经济发展总公司	
项目采购预算	项目预算金额: 人民币 353464.68 元	
	项目预算金额依据 (可附有关材料): 资产评估报告	
专业人员论证意见	(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达采购项目预算安排是否科学合理的意见) 本项目预算合理, 预算总价符合周边正常市场价格。	
专业人员签字	许外芳	日期 2024 年 1 月 16 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: 孙美南	
	职称: 高级工程师	
	工作单位: 广州申源集团有限公司	
项目信息	项目名称: 广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目	
	供应商名称: 广州市番禺区大石经济发展总公司	
项目采购预算	项目预算金额: 人民币 353464.68 元	
	项目预算金额依据 (可附有关材料): 资产评估报告	
专业人员论证意见	(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达采购项目预算安排是否科学合理的意见) 本项目预算合理, 预算定价符合周边市场价格	
专业人员签字	孙美南	日期 2024 年 1 月 16 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:	林汉涛
	职称:	讲师
	工作单位:	广东生态工程职业学院
项目信息	项目名称:	广州市番禺区动物防疫监督所业务用房租赁项目
	供应商名称:	广州市番禺区大石经济发展总公司
项目采购预算	项目预算金额:	人民币 353464.68 元
	项目预算金额依据 (可附有关材料):	资产评估报告
专业人员论证意见	(专业人员论证意见应当完整、清晰和明确的表达采购项目预算安排是否科学合理的意见) 本项目预算合理,预算定价符合周边正常市场价格	
专业人员签字	林汉涛	日期 2024年1月16日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。