

单一来源论证报告

项目名称：潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目

采购人：潮州城市建设投资集团有限公司

采购代理机构：广东诚审工程设计咨询有限公司

二〇二三年十一月二十三日

潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目

专家论证意见

项目名称：潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目

项目预算金额：暂不作估算

论证时间：2023年11月23日

论证地点：潮州市湘桥区潮枫路陈桥涵安全文明小区B楼2楼广东诚审工程设计咨询有限公司

论证专家：林世平、成国伟、刘侨文

一、项目背景：

按照市委市政府、市防范化解恒大集团风险隐患领导小组和市国资委统一部署，城建投集团接收恒大三个楼盘的未售车位。

根据目前恒大地产三个楼盘车位出租的形式，租户并无固定车位，只要缴纳了租金均可在未出售车位、人防车位及公共车位上停车。经咨询律所，集团作为恒大三个楼盘可确权车位的所有人，依法享有车位租金收益。

二、项目内容：

采购包1(潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目)：

采购包预算金额：暂不作估算

序号	标的名称	单位	数量	分项预算总价(元)	备注
1	潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目	项	1.00	暂不作估算	

本采购包不接受联合体响应

合同履行期限：有效期为壹年。除非一方于有效期限届满日前书面通知对方不再续展本协议有效期，有效期自届满日起自动延期壹年。延期壹年到期后，双方另行商议。

三、拟定的唯一供应商名称、地址：

采购包1(潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目)

拟定的唯一供应商：金碧物业有限公司潮州分公司

四、采用单一来源采购方式的原因及说明：

(一) 因金碧物业为原有恒大三个小区的物业管理公司，且恒大车位出租并无固定车位，若由集团自行出租，存在以下问题：

- 1、将会对恒大车库的物业管理及业主带来极大不便；
- 2、潮州城市建设投资集团有限公司每个月会产生约 40 万元以上的管理投入；
- 3、潮州城市建设投资集团有限公司已收购车位位置并无优势，出租难度较大；
- 4、边自行出租边销售会影响车位销售滞销。综上，委托金碧物业进行管理是最为符合现实情况的。

(二) 综合项目目前情况，为节约车位管理成本，统一物业管理，将已收购车位维持原有方式由金碧物业进行管理和出租最为符合现实情况，原因如下：

- 1、每个停车场出入口仅有一套机动车档杆，只能由一个物业公司进行管理。
- 2、集团接收的车位分布不均，在原有的车位出租过程中，无法区分业主的车是停在集团的车位上，还是人防车位上，或是公共车位上。
- 3、若不参照原有的恒大车位出租模式，集团已收购车位自行以固定车位出租的话，无法确定租户的出租时长，导致无法销售。
- 4、若集团自行出租已收购车位，仍需向金碧物业缴纳每个车位每月 30 元的车位物业管理费。
- 5、集团作为车位持有人，虽然可以自行管理持有的车位，但是并不能取代金碧物业作为经业委会同意的物业管理单位。

五、专家论证意见：

(一) 专家的姓名、工作单位和职称：

1. 专家 1 姓名：林世平 工作单位：潮州市建筑设计院有限公司
职称：高级工程师

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：成国伟 工作单位：揭阳市工程建设监理有限公司
职称：工程师

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：刘侨文 工作单位：韩山师范学院潮州师范分院

职称：工程师

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：

综上所述，选用金碧物业有限公司潮州分公司承接本项目，对于是潮州城市建设投资集团有限公司最省时、省心、省力、省成本的选择。同时，恒大地产三个项目公司在项目开发过程中，将建成未销售的车位交由金碧物业进行管理和出租，并签订了《停车场租赁协议》，并收取一定比例的租金收益。对本项目涉及的车位统一进行物业管理，既不影响原小区业主的日常生活，也符合必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求。

根据《中华人民共和国政府采购法》中第三十一条“符合下列情形之一的货物或者服务，可以依照本法采用单一来源方式采购”中“（一）只能从唯一供应商处采购的”和“（三）必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的”的文件规定，金碧物业有限公司潮州分公司可作为项目单一来源的采购对象，并采用单一来源采购方式进行采购。

—————以下无正文—————

——本页为签名页——

专家小组成员签名：

Three handwritten signatures in black ink, written in a cursive style. The first signature is on the left, the second in the middle, and the third on the right.

广东诚审工程设计咨询有限公司

二〇二三年十一月二十三日

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 刘信文
	职称: 工程师
	工作单位: 韩山师范学院 潮州师范学院
项目信息	项目名称: 潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目
	供应商名称: 金碧物业有限公司潮州分公司
专业人员论证意见	<p>金碧物业为原有恒大、万科小区的物业管理公司, 且恒大车位出租无固定车位, 若由集团自行出租, 有潜在问题:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 将对物业管理及业主带来极大不便 2. 市城建投每月会产生约40万元以上的管理收入 3. 市城建投已收购车位位置并无优势, 出租难度较大 4. 也自行出租也销售会影响车位销售滞销。综上, 委托金碧物业进行管理最为符合现实情况的。 <p>本项目涉及的车位统一管理, 既不影响原小区业主的日常需求, 也符合必须保证原有收购项目一致性或服务配套的要求。</p> <p>根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条之规定, 金碧物业有限公司潮州分公司可作为本项目单一来源的采购对象, 并采用单一来源采购方式进行采购。</p>
专业人员签字	<p>刘信文</p> <p>日期: 2023年11月23日</p>

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: 刘司伟
	职称: 注册物业管理师
	工作单位: 揭阳市泽建建设管理有限公司
项目信息	项目名称: 潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目
	供应商名称: 金碧物业有限公司潮州分公司
专业人员论证意见	<p>为车位系统成本, 单一物业管理, 将已收购车位持有所有权由金碧物业管理, 出租给业主, 原因如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 每个停车场出入口又有一套机动车材料, 只能由一个物业公司进行管理。 2. 若不考虑所有的巨大车位管理模式, 集团已收购车位仍可以固定车位出租, 无法确定租车的租期长短。 3. 若集团的出租已收购车位, 仍需向金碧物业的每个车位每月30元的车位物业管理费。 <p>集团作为车位持有人, 当然可以自行管理持有的车位, 但是不能取代金碧物业作为物业管理单位的物业管理单位, 所以选用金碧物业有限公司潮州分公司承接本项目对于潮州市建设投资集团有限公司最为有利。根据《中华人民共和国政府采购法》中第二十一条“符合下列情形之一: 货物或服务, 只能从本法和本法单一来源方式采购”中规定, 金碧物业有限公司潮州分公司可作为单一来源采购对象, 并采用单一来源采购方式采购。</p>
专业人员签字	<p>刘司伟</p> <p>日期: 2023年11月23日</p>

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: 林世平
	职称: 高级工程师
	工作单位: 潮州市建筑设计院有限公司
项目信息	项目名称: 潮州城市建设投资集团闲置车位委托管理项目
	供应商名称: 金碧物业有限公司潮州分公司
专业人员论证意见	<p>根据项目的具体情况,潮州城市建设投资集团有限公司每日会产生约40万元以上的管理投入,如采用潮州市公共资源交易中心的交易产权交易,进行闲置车位的资产评估、交易流程等,预计约一个半月的时间,且车位位置并无代理,出租难度大,流动性大,而时间对于城建投来说,等同资产流失。同时由于车位分布较散,通过交易中心交易产权交易的承包单位,不一地传统管理,甚至存在和小区业主或金碧物业发生冲突的风险。为减少时间对城建投带来资产流失和与原有物业配套,根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条(二)和(三)的要求,可将金碧物业有限公司潮州分公司作为项目单一来源的采购对象。</p>
专业人员签字	<p>林世平</p> <p>日期: 2023年11月23日</p>

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。