

论 证 纪 要

一、采购人、采购项目名称和内容

- 1、采购人：肥西县直属机关事务管理中心
- 2、项目名称：县政务大楼等办公场所物业服务项目
- 3、论证时间：2024年9月25日

二、论证专家名单

序号	姓名	单位	联系方式	备注
1	徐 勇	安徽辰元物业管理有限公司	13855159937	
2	肖媛媛	合肥市博义城市环境服务有限公司	13856071724	
3	孙业康	上海申浩（合肥）律师事务所	15955107946	

三、论证情况

（一）项目情况

县政务大楼（含驻县领导食宿区）等办公场所共计面积 33991.48 平方米，所需物业服务包含办公区的秩序维护，办公区公共楼道、会议室、卫生间、广场、停车场以及周边道路等公共区域的日常保洁、垃圾清运，办公区等会议场所的会议服务。协调监督管理房屋本体及附属设施的的日常运行、小修、保养及供配电设备设施、弱电、给排水、消防设备设施、电梯的日常养护管理，消防、电梯、监控、中央空调、绿化、音响系统维保单位日常运行管理等多项内容。全年物业服务费用投入 387.1 万元。

（二）申请理由

县政务办公区含政务大楼、资规局大楼、派河剧场 3 栋建筑，



其中派河剧场和县资规局大楼产权单位为肥西县产城控股集团，其已指定下属的合肥信服物业管理有限公司提供运营管理服务，根据国务院颁布的《物业管理条例》第三十三条“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”。同时县政务大楼有县纪委、县委政法委和县委宣传部等部门在其中办公，涉及纪检监察、反邪教和网络安全等工作要求保密程度极高。

驻县领导食宿区位于县人武部办公区内，人武部办公大楼和作训场地与驻县领导食宿区没有分割，集中在一个大院，人武部作为军事机关工作保密性要求极高，特采用单一来源方式采购肥西县国企公司肥西县产城集团下属的合肥信服物业管理有限公司的物业服务。

合同到期前，经考核合格后，在年度预算能够保障的前提下，可续签累计不超过3年的采购合同，最多续签2次，合同一年一签。

(三) 论证结论

1、经专家评审，形成如下结论：建议采用单一来源采购。

2、相关法律、政策及文件依据，引用的法条：《政府采购法》第三十一条第一款、《政府采购法实施条例》第二十七条、《物业管理条例》第三十三条。

四、专家签字：

何生杰 徐勇 肖捷捷

五、采购人代表签字：

余刚 张磊 赵磊



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>肖媛媛</u>	
	职称: <u>中设</u>	
	工作单位: <u>合肥博文城市环境服务有限公司</u>	
项目信息	项目名称: <u>县政务大楼等办公场所物业服务项目</u>	
	供应商名称:	
专业人员论证意见	<p>1. 基于本项目区域位置的特殊性,与其他建筑物共享共用公共区域且无法形成独立管理区域,依据《物业管理条例》第三十三条相关规定,为保证本办公区域服务的连续性和一致性,采用单一来源采购方式。</p> <p>2. 本项目内涉及多个涉密单位协同办公需要,对物业服务企业要求较高,具有特殊性。</p> <p>3. 该物业公司为国企,有较丰富同类型物业服务经验,具备较强的服务能力 and 专业能力。</p> <p>基于以上几点,符合采用单一来源方式。</p>	
专业人员签字	<u>肖媛媛</u>	日期 <u>2024年9月28日</u>

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。



附件

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 孙世康	
	职称: 三级律师	
	工作单位: 上海中浩(合肥)律师事务所	
项目信息	项目名称: 县政务大楼等办公场所的物业项目	
	供应商名称: 合肥幸福物业管理股份有限公司	
专业人员论证意见	<p>一. 县政务大楼与资管局大楼、派河剧场建筑不同处县政务大楼办公区, 为一栋一封闭区域. 根据《物业管理条例》第三十三条的规定, 该区域宜由一个物业服务企业实施管理;</p> <p>二. 资管局大楼、派河剧场建筑已选定与合肥幸福物业管理股份有限公司为物业服务企业, 为保障服务的一致性, 根据《政府采购法》及《实施条例》第二十七条之规定, 建议采用单一来源的方式选定合肥幸福物业管理股份有限公司为物业服务企业;</p> <p>三. 县人大楼涉及保密事项, 项目具有特殊性, 建议采取单一来源方式选定合肥幸福物业管理股份有限公司为物业服务企业. 幸福物业管理股份有限公司为国企, 政法意识较强, 有较为完善的保密工作的物业服务.</p>	
专业人员签字	孙世康	日期: 2024年9月5日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。



附件

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 徐勇	
	职称: 物业管理师	
	工作单位: 安徽展元物业管理有限公司	
项目信息	项目名称: 县政务大楼等办公场所物业服务项目	
	供应商名称: 合肥信服物业管理有限公司	
专业人员论证意见	<p>同意采用单一来源采购方式</p> <p>1. 采购项目所在位置和其他办公楼共用同一公共场地, 公共大门, 公共车位, 从实质上存在同一物业管理区域现象, 根据国务院《物业管理条例》规定: “一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”</p> <p>2. 合肥信服物业管理有限公司在管党政机关办公楼较多, 该项目包含涉密部门, 该物业在涉密部门所管实例较多, 业主评价好, 有利于提供良好的安全办公环境。</p>	
专业人员签字	徐勇	日期 24年9月25日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。



安徽省公共资源交易评标评审专家库专家抽取结果表

项目名称：2024215

项目业主：

抽取终端：肥西县公共资源交易中心

联系电话：13675510081

开标时间：2024-09-25 15:00:00

抽取时间：2024-09-25 08:15:46

姓名	徐勇	随机验证码	858a6e20
常住地址	安徽省/合肥市/瑶海区		
单位	安徽辰元物业管理有限公司		
从事专业	服务类/其他服务/物业服务		

姓名	肖媛媛(补抽)	随机验证码	bf77a66d
常住地址	安徽省/合肥市/瑶海区		
单位	合肥市博义城市环境服务有限公司		
从事专业	服务类/其他服务/物业服务		

姓名	孙业康	随机验证码	4ff1b5bd
常住地址	安徽省/合肥市/瑶海区		
单位	上海申浩(合肥)律师事务所		
从事专业	服务类/法律		

项目业主(代理机构)签字：

监督管理部门签字：

抽取终端签字：

