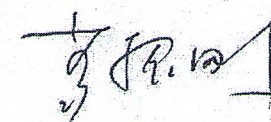
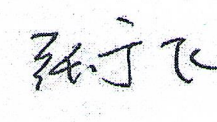


政府采购专家论证意见表

一、基本情况	
申请单位	杭州市钱塘区人民法院
拟采购项目名称	钱塘法院下沙法庭物业服务项目
拟采购项目金额	54.20 万元
服务期	12 个月
二、申请理由	
☐ 1、中国境内无法获取	
☐ 2、无法以合理的商业条件获取	
☒ 3、其他	
一、项目概述： 钱塘法院下沙法庭物业服务项目，下沙法庭提供基本的公共区域保洁服务、秩序维护、绿化养护、会务接待、人员车辆进出安全保障服务、保密措施服务、设备维修保养服务、人员管理服务等。 二、项目主要内容和要求： 钱塘法院下沙法庭租赁在天城东路 433 号 3-3 栋，现有物业公司为杭州和达物业服务有限公司，年物业服务费为 54.20 万元。 三、原因阐述： 1、不可替代的专属服务（理由）： 1.1 现物业公司长期服务该区域，熟悉其建筑结构及设备状况（如监控系统、消防系统、能源管理系统、道闸管理系统等）； 1.2 拥有与本项目相关的丰富的管理经验； 1.3 服务区域内的大楼智能化系统绑定的管理平台由现物业公司统一管理，而本项目所需的人脸识别系统已接入该平台。 2、服务统一、延续性要求（理由）： 2.1 现物业公司可对大楼消防、电力系统管理的无缝衔接； 2.2 电梯维保等专项内容在一栋楼内无法分割，区域内仅有一个消控室及监控大厅，无法共享和分割； 2.3 地下车库的统一管理且仅有一进一出两个出入口，无法由两家物业公司进行分别管理； 2.4 对设备维护记录等核心数据熟悉及掌握程度。 3、节约管理成本（理由）：	

因共享公共区域，如地下车库出入口、消控室及监控大厅等区域，现物业公司已配备相应管理人员，可节约该区域人员经费支出。

4、根据国务院公布的《物业管理条例》第三十三条及浙江省公布的《浙江省物业管理条例》第二十八条均规定：一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

5、满足《中华人民共和国政府采购法》要求的“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。（一）只能从唯一供应商处采购的。”

综合以上，建议本项目采用单一来源采购方式，单一来源供应商为杭州和达物业服务有限公司。

三、专家论证意见：附后

2025 年 05 月 27 日

张于飞 马树刚 张于飞

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 董振刚	
	职称: 正高级工程师	
	工作单位: 杭州市钱江新城核心区管委会	
项目信息	项目名称: 钱塘法院下沙法庭物业服务项目	
	供应商名称: 杭州和达物业服务有限公司	
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) 1. 该公司负责包括本项目在内的各个园区的物业管理, 消防、电力、监控等系统运维合同, 系统管理; 2. 从成本节约考虑, 统一采购后会减少重复的重复使用, 减少人员经费的开支; 3. 根据国务院令《物业管理条例》第二十一条、《浙江省物业管理条例》第二十一条、《浙江省物业管理条例》第二十一条规定: 一个物业管理区域应当	
专业人员签字	董振刚	日期: 2025年5月27日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

物业服务项目上, 物业公司是唯一的。
 4. 综上所述, 推荐杭州和达物业服务有限公司为供应商。

专业人员信息	姓名:	舒勇杰	
	职称:	高级经济师 律师	
	工作单位:	杭州师范大学(浙江剑律师事务所)	
项目信息	项目名称:	钱塘法院下沙法庭物业服务项目	
	供应商名称:	杭州和达物业服务有限公司	
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) 钱塘法院下沙法庭租赁在天城东路488号3楼设有物业服务公司为杭州和达物业服务有限公司,该公司负责包括本项目所租区域的整个园区的物业服务工作。该公司因长期服务该区域,熟悉其建筑结构和设备状况,拥有丰富的工作经验,且该项目所涉的消防、监控、电梯、通风、人防识别等系统均由该公司的设备平台统一管理,难以分割和分割,无法为其他物业服务公司提供共享必需的空间。根据国务院《物业管理条例》第25条及浙江省《物业管理条例》第28条:“物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理以及《民法典》第281条:“只能从唯一供应商处采购”的情形,建议本项目采用单一来源采购方式采购,拟推荐杭州和达物业服务有限公司为该项目的供应商。		
专业人员签字	舒勇杰		日期: 2025年5月27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: <u>张子飞</u> 职称: <u>高级工程师</u> 工作单位: <u>杭州南城智慧生活服务有限公司</u>	
项目信息	项目名称: <u>钱塘法院下沙法庭物业服务项目</u> 供应商名称: <u>杭州和达物业服务有限公司</u>	
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) 钱塘法院下沙法庭的物业服务项目包含在天城东路433号整个园区既有物业项目内,因公共区域设施设备共享,如消控室、地下车库出入口、监控大厅等,现物业公司已配备相应管理人员,可为法庭节约成本;现物业公司长期服务该区域,熟悉建筑结构、线路管道布局、设备状况(如监控系统、消防系统、能源管理系统、车辆道闸管理系统);且已积累3年本项目相关的丰富经验,为本项目所需的人脸识别系统已接入大楼智能化系统平台;该平台由现物业公司统一管理,若更换会存在诸多不利,安全风险保障;现物业公司对大楼的消防、电力系统管理无缝衔接,电梯维保等专项内容也在整体合同内无法分割,自接消控室监控大厅也无法共享和分割,地下车库也仅有一进一出两个出入口无法由两家物业公司进行分别管理;	
专业人员签字	<u>张子飞</u>	日期: <u>2025年5月27日</u>

注:本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。

根据国务院《物业管理条例》第三十三条,浙江省《浙江省物业管理条例》第二十条之规定:“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施管理”;《中华人民共和国政府采购法》要求的第三十一条“符合下列情形之一的货物或者服务,可依照本法采用单一来源方式采购:(一)只能从唯一供应商处采购。”综上所述,建设本项目采用单一来源采购方式,单一来源供应商为杭州和达物业有限公司。