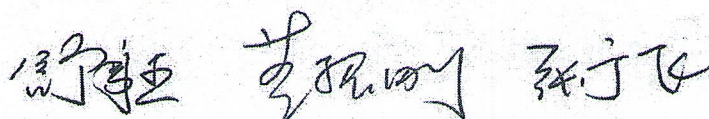


政府采购专家论证意见表

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	钱塘法院本部大楼物业服务项目
拟采购项目金额	93.00 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： 钱塘法院本部大楼物业服务项目，为本部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： 钱塘法院本部大楼租赁在下沙街道下属的金沙大厦 3 幢，大楼现有物业公司为杭州新诚物业管理有限公司，年物业服务费为 93.00 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管理平台。 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新诚物业管理有限公司。

三、专家论证意见：附后

2025 年 05 月 27 日

邵强 李振刚 张丁飞

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: 杭州市钱江新城管委会	
项目信息	项目名称: 钱塘法院本部大楼物业服务项目	
	供应商名称: 杭州新诚物业管理有限公司	
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. 该公司负责该项目的物业服务, 整个园区的物业服务工作, 包括: 电力、监控等系统运行维护, 统一协调; 2. 从成本节约考虑, 统一协调后能减少人员的重复使用, 减少人员经费的开支; 3. 根据国务院公布的《物业管理条例》第三十五条, 以及浙江省公布的《浙江省物业管理条例》第二十八条规定: 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理;	
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。

4. 综上所述, 本项目采用单一来源采购方式, 推荐杭州新诚物业管理公司为供应商。

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>舒尊杰</u> 职称: <u>高级经济师 律师</u> 工作单位: <u>杨浦区法院 (浙江龙剑律师事务所)</u>	
项目信息	项目名称: <u>钱塘法院本部大楼物业服务项目</u> 供应商名称: <u>杭州新诚物业管理有限公司</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) 钱塘法院本部大楼位于金沙大厦3楼, 现有的物业服务公司为杨浦区新诚物业管理有限公司。该公司负责该楼项目物业服务区域的整个园区的物业服务工作。该公司因在物业服务该区域, 熟悉其建筑结构及设施状况, 拥有3年多的管理经验, 且该项目的保洁、消杀、电梯、通风、人脸识别等系统都由该公司管理平台统一管理, 难以分割和分割, 无法为其他物业公司提供共享共用的空间。根据国务院《物业管理条例》第二十条, 以及浙江省《物业管理条例》第二十条: 与物业服务区域由一个物业服务企业实施物业管理, 以及《民法典》第二百八十四条, 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, 拟作委托杭州新诚物业管理有限公司为该项目的供应商。	
专业人员签字	<u>舒尊杰</u>	日期: <u>2021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。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: 张子飞 职称: 高级工程师 工作单位: 杭州古城智慧生活服务有限公司	
项目信息	项目名称: 钱塘法院本部大楼物业服务项目 供应商名称: 杭州新城物业管理有限公司	
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) 钱塘法院本部大楼物业服务项目位于下沙街道福金沙大厦内, 同公署区域, 设施设备共享, 如消防室、地下车库出入口、监控大厅等, 物业已拥有相应管理权限, 为法院节约相应的人力成本; 物业公司长期服务于该区域, 熟悉建筑结构、隐蔽线路、设备状况(如监控系统、消防系统、能源管理系统、车辆管理系统等)且已积累了与本项目相关的丰富管理经验; 另本项目所需的人脸识别系统已接入大楼智能化系统平台, 该平台由物业公司统一管理, 若替换会涉及诸多安全隐患无法保障; 物业公司对大楼的消防、电力设备常规可无缝衔接, 电梯维保等具体内容也在整体合同内无法分割, 包括消防室、监控大厅也无法分割, 地下车库也仅有一进一出两个出入口, 无法因两家物业公司进行分割管理。 根据国务院《物业管理条例》第三十二条、浙江省《物业管理条例》第二十八条规定, 单一来源采购。	
专业人员签字	张子飞	日期: 2015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。

区或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》第三十一条符合下列情形之一的货物或者服务只能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, 建议本采购项目单一来源采购方式, 单一来源供应商为杭州新城物业管理有限公司。