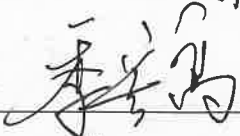


单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名: <u>李 岩 高</u>	
	职称:	
	工作单位: <u>南通大学(退休)</u>	
项目信息	项目名称: <u>南通市自然资源和规划局物业管理项目</u>	
	供应商名称: <u>南通妙洁物业公司</u>	
专业人员 论证意见	南通市海事局、南通市自然资源和规划局两个单位分租位于崇川区工农南路101号大楼办公。其中海事局使用1、2、3和11层以上，资规局使用1层东、3层部分及4~10层。2025年海事局通过招标由南通妙洁物业有限公司具体实施。现资规局物业合同到期。 考虑到该办公大楼的物业管理和实际现状情况，依据《江苏省物业管理条例》等相关法律法规，该物业管理项目符合《单一来源谈判方式采购的情形》，拟与南通妙洁物业服务有限公司进行单一来源谈判。 论证依据如下： ① 该办公大楼内两个单位分租办公，但为一个整建筑，按照《物业管理条例》第三十二条规定“一个物业区域由一个物业服务企业实施物业管理”。 ② 该办公大楼的出入口、车库以及消防、电梯、监控系统、供电、供水等相关设施设备由两个单位共用服务。为了提高管理效益，服务效益，提高公共服务的响应速度由一家物业管理公司实施服务。 ③ 该办公大楼原来由南通妙洁物业公司服务，该公司服务质量优秀，具有良好的业绩信誉。而考虑物业服务的连续性，建议由南通妙洁物业公司实施物业服务。综上所述，建议该项目采用“单一来源谈判方式”采购。	
专业人员签字		日期: <u>2025.11.17</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: 朱智勇	
	职称:	
	工作单位: 市规划局(退休)	
项目信息	项目名称: 南通市自然资源和规划局物业管理项目	
	供应商名称: 南通市妙洁物业管理有限公司.	
专业人员 论证意见	① 南通市自然资源和规划局与南通市商务局同处一个区域办公且出一个大门,共享院子,共用一个卫生间,共用一个车场(地下及车场),共用水电设备设施,共用安防消防设备设施及系统(设备设施),在同一楼宇共用电梯等实际情况。 ② 鉴于在同一楼宇办公的南通市商务局前期招标,中标单位为南通市妙洁物业管理有限公司,现根据采购人的项目特性及项目所处的环境,前一轮物业管理两个单位均为妙洁公司提供服务,为提升物业管理水平,及节省成本,防止同一区域内多家公司服务不到位,互相扯皮而导致日常工作秩序,保持项目的连续性及区域性以实际情况,建议按单一来源流程进行采购。	
专业人员签字	朱智勇	日期: 2025.11.17

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: 褚德林	
	职称: 评委	
	工作单位: 市住建局	
项目信息	项目名称: 市自然资源局规划局物业管理服务项目	
	供应商名称: 南通如洁物业管理有限公司	
专业人员 论证意见	1. 该幢大楼由两个单位分区办公(南通市自然资源局和规划局、南通市海警局), 但整幢大楼是一个整体建筑, 按照《国务院(物业管理条例)》第三十条明确规定: “一个物业区域由一个物业服务企业实施物业管理。” 2. 该幢大楼所驻大院出入口, 地下车库、自行车库、以及消防、电梯、监控安防, 供电、供水排水等公共设施设备及相关用房均由两个单位共用服务, 日常使用和维修养护不可能分割, 必须由一家物业公司实施统一管理。如果分割管理, 容易造成多头管理, 导致难以分清责任界限, 影响该区域物业的安全运行, 连续性、统一性、顺畅性、服务良好, 管理服务较差。 3. 鉴于该幢大楼物业服务多年, 优质的服务、业主认可度高。鉴于该项目马上到期, 建议该项目的连续性、优质服务, 由如洁公司采用单一来源方式采购的方式, 达成共识: 提供优质的服务及管理。	
专业人员签字	褚德林	日期: 2025.11.17

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。