

单一来源采购方式内部会商意见表

采购人名称（盖章）：



项目名称	镇江市财政局档案室物业管理服务
会商内容	市财政局在 2019 年 1 月租用了润州区新城尚府小区 5-301、302 室作为档案库房长期使用。房屋产权为镇江市建设产业集团有限公司，由镇江房地产物业管理有限责任公司负责物业管理。该库房与小区共用部分配套设施，市财政局作为承租方，只能从产权方指定的物业管理服务供应商处获取服务。根据政府采购法第三十一条第（一）项“只能从唯一供应商处采购”的情形，我单位只能采用单一来源采购方式向镇江房地产物业管理有限责任公司采购物业管理服务。 我单位承诺对申请材料的真实性负责。 2025 年 9 月 22 日
内部会商人员签字	采购部门（岗位）人员： 财务部门（岗位）人员： 业务（使用）部门（岗位）人员： 单位主要负责人：

镇江市财政局档案室物业管理服务 ——预算合理性分析报告

我单位档案库房位于镇江市润州区七里甸街道茶砚山路1号新城尚府小区，该小区于2014年4月立项，由镇江市城市建设投资集团有限公司（现名：镇江城市建设产业集团有限公司）开发，总建筑面积9.6259万m²，属商住小区，共有1-5栋高层住宅，商用办公楼6处。我单位于2019年1月1日租用新城尚府5-301、302及一楼部分作为档案库房使用，总面积为1280.93 m²，性质为商用办公用房。该小区物业管理为镇江城市建设产业集团下属子公司镇江房地产物业管理有限责任公司负责，该物业公司安排专人负责档案库房电梯运转和门口保洁工作。

根据国家相关规定，该档案库房物业管理费按照每平方米每月3元标准计算，考虑到了我单位租用的长期性、合作关系等因素，收费标准按照标准价格7折执行（即每平方米每月2.1元，每年32280元）。该执行价格与市场行情相符，具有较强的市场合理性。经评估，按照当前预算金额，物业管理方能够提供满足档案保管基本需求的服务，服务内容与费用水平相匹配，能够保障物业管理服务的持续提供。

档案室物业管理服务采用单一来源采购方式共计金额32280元，已于2025年4月经我局党组会议纪要〔2025〕第5号研究通过。

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: 顾如亮	
	职称: 中级工程师	
	工作单位: 镇江市镇宁街物业管理有限责任公司	
项目信息	项目名称: 镇江市财政局(新城高府5-301-302)办公楼物业管理	
	供应商名称: 镇江市房产物业管理有限责任公司	
专业人员论证意见	镇江市财政局(新城高府5-301.302)办公楼物业一直由镇江市房产物业管理有限责任公司负责物业管理,由于新城高府物业管理的特殊性,和共用设施设备管理上不可分割性,特别是消防设备等重要共用设施上紧密依存关系,根据《镇江市物业管理实施办法》第二章物业管理区域第九条“一个物业区域由一个物业管理企业实施物业管理”的规定,本项目具有唯一性,符合只能以唯一供应商镇江市房产物业管理有限责任公司作为单一来源服务采购。	
专业人员签字	顾如亮	日期 2025年9月17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: 郑北玲	
	职称: 总经理	
	工作单位: 镇江大学润美物业管理有限责任公司	
项目信息	项目名称: 镇江市财政局(新城尚府5-301.302)办公楼物业管理	
	供应商名称: 镇江房地产物业管理有限责任公司	
专业人员论证意见	镇江市财政局(新城尚府5-301.302)办公楼一直由镇江房地产物业管理有限责任公司负责物业管理。由于新城尚府物业管理整体性和公用设施设备管理上不可分割性,特别是消防系统等关键共用设施设备上紧密依存关系,根据《江苏省物业管理条例》第七条“建设单位应当根据物业建设用地规划许可证确定的红线范围,结合物业的公用设施设备、社区建设等因素划定物业管理区域;配套设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同物业管理区域,配套设施设备上不能够分隔、独立使用,该区域应属于同一个物业管理区域。 综上,符合“只能从唯一供应商,镇江房地产物业管理有限责任公司作为单一来源服务采购。	
专业人员签字	郑北玲	日期 2025年9月12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: 薛锋	
	职称: 律师	
	工作单位: 江苏路标律师事务所	
项目信息	项目名称: 镇江市财政局(新城商厦5-301、302)办公场所物业管理	
	供应商名称: 镇江房地产物业管理有限公司	
专业人员论证意见	镇江市财政局办公场所位于新城商厦5-301、302,而新城商厦的整体物业管理一直由镇江房地产物业管理有限公司负责。由于新城商厦消防系统等重要设施因设备不能分割,独立使用,符合《江苏省物业管理条例》第七条规定的同属一个物业管理区域。另依据《江苏省物业管理条例》第三十三条规定,一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。 故本项目符合“只能从唯一供应商处采购”的情形,建议将镇江房地产物业管理有限公司作为单一来源服务供应商。	
专业人员签字	薛锋	日期 2025年9月28日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写。