

## 单一来源采购专家论证意见表

主管预算单位	青秀区财政局
采购单位	南宁市青秀区中山街道办事处
采购项目名称	南宁市青秀区中山街道办事处桃源南社区服务用房租务服务
采购项目预算金额	39.60 万元
申请理由阐述	<p>桃源南社区居民委员会现服务用房位于南宁市青秀区植物路 50-3 号业委会管理用房，房屋建筑面积共 500 m<sup>2</sup>，属租赁性质，租期 5 年（租期为 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日）。因该处所产权属广西军区，2024 年 9 月 14 日广西军区保障局已向小区业委会下发回收业委会管理用房的通知，9 月 19 日，出租方南宁市植物路军区生活小区业主委员会向桃源南社区送达解除房屋租赁合同通知，要求桃源南社区于 2024 年 12 月 31 日前搬出并移交该办公场所，桃源南社区另寻服务场所迫在眉睫，自 2024 年 9 月下旬至今，桃源南社区一直在寻找适合服务的场所，找寻过程相当艰难，现服务场所的出租方不断催促社区搬走，也表明若催促无效计划考虑司法途径。</p> <p>为了尽快落实社区服务用房，节约办公成本，方便群众集中办事，我单位拟结合实际从周边寻找新的社区服务用房。根据服务用房需求，我单位对周边所有满足社区用房面积的单位/户主进行了调查（调查报告见附件 1）。</p> <p>综合调查结果，桃源南社区在找寻服务用房新址的场所 2 至 15 均因价位高等原因无法洽谈，唯有场所 1 符合社区服务用房的基本要求，且租金比较便宜，相关费用合理。桃源南社区还有一处位于青秀区植物路 50-3 号建筑面积 92.79 m<sup>2</sup>的日间照料中心（该场所 2005 年 12 月由城区政府购买无产权证），若新址完成租赁后，桃源南服务用房总面积将达到 492.79 m<sup>2</sup>，虽未达到“城市社区居委会服务用房不低于 500 m<sup>2</sup>”的标准，但结合当前的财政情况，场所 1 的选址和面积已是最优安排。</p> <p>根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第（一）、（二）款和《中华人民共和国政府采购法实施条例》第二十七条的相关规定，拟采用单一来源采购方式选定南宁市五彩家园文化艺术传播有限公司本项目的供应商。</p>

<p>专家 1 论证意见</p>	<p>桃源南社区居民委员会现服务用房位于南宁市青秀区植物路50-3号业委会管理用房，房屋建筑面积共500㎡，属租赁性质，租期5年（租期为2024年1月1日至2028年12月31日）。因该处所产权属广西军区，2024年9月14日广西军区保障局已向小区业委会下发回收业委会管理用房的通知，9月19日，出租方南宁市植物路军区生活小区业主委员会向桃源南社区送达解除房屋租赁合同通知，要求桃源南社区于2024年12月31日前搬出并移交该办公场所，桃源南社区另寻服务场所迫在眉睫，自2024年9月下旬至今，桃源南社区一直在寻找适合服务的场所，找寻过程相当艰难，现服务场所的出租方不断催促社区搬走，也表明若催促无效计划考虑司法途径。</p> <p>社区现在面临房屋被强制收回的情况，为了尽快落实社区服务用房，节约办公成本，方便群众集中办事。本项目采购符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第（一）、（二）款“（一）只能从唯一供应商处采购的；（二）发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的”所规定的情形，建议采用单一来源方式采购，由南宁市五彩家园文化艺术传播有限公司为本项目供应商。</p> <p>专家姓名：<u>彭玲莹</u> 职称：<u>高级会计师</u>          工作单位：<u>南宁益思宝生物科技有限公司</u></p>
<p>专家 2 论证意见</p>	<p>综合社区面临的问题，为避免延误群众办事，需尽快落实新的社区服务用房，结合采购人的调查报告，并综合考虑社区服务应以方便群众集中办事为前提，建议本项目采用单一来源方式采购，由南宁市五彩家园文化艺术传播有限公司为本项目供应商。</p> <p>专家姓名：<u>李强</u> 职称：<u>教授</u>          工作单位：<u>广西财经学院</u></p>

专家 3 论证意见

社区的服务场地应方便群众集中办事，根据社区现在的情况及采购人的调查报告，社区应尽快确定新的服务场所，避免耽误群众办事。所以建议南宁市五彩家园文化艺术传播有限公司为新的社区服务用房供应商。

专家姓名：董梓元 职称：工程师  
工作单位：退休

# 南宁市青秀区中山街道办事处桃源南社区 服务用房租调查报告

中山街道办事处:

桃源南社区居民委员会现服务用房位于南宁市青秀区植物路 50-3 号业委会管理用房，房屋建筑面积共 500 m<sup>2</sup>，属租赁性质，租期 5 年（租期为 2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日）。因该处所产权属广西军区，2024 年 9 月 14 日广西军区保障局已向小区业委会下发回收业委会管理用房的通知，9 月 19 日，出租方南宁市植物路军区生活小区业主委员会向桃源南社区送达解除房屋租赁合同通知，要求桃源南社区于 2024 年 12 月 31 日前搬出并移交该办公场所，桃源南社区另寻服务场所迫在眉睫，自 2024 年 9 月下旬至今，桃源南社区一直在寻找适合服务的场所，找寻过程相当艰难，现服务场所的出租方不断催促社区搬走，也表明若催促无效计划考虑司法途径。

桃源南社区服务用房条件:

- (1) 租赁总面积不低于 400 m<sup>2</sup>。
- (2) 租赁期限 3 年。
- (3) 3 年租赁总费用不高于 396000 元，即 11000 元/月。
- (4) 供应商出租的房子为其合法拥有使用权，不存在所有权的争议。
- (5) 满足公共需求，场地配备简装修。地板为瓷砖铺设，墙面刷白色乳胶漆，装修有吊顶，能达到交付即可正常办公的要求。有配套使用的男、女公共卫生间。
- (6) 供水、排水、供电、照明、排风设施良好，能够保证交付使

用后日常用水、用电和照明需求，排水系统通畅。

(7) 租赁期间所发生的水电费(含公摊)按南宁市相关收费标准计算，采购人另行支付。

(8) 物业费不高于1元/m<sup>2</sup>/月，由采购人另行支付。

为了尽快落实社区服务用房，节约办公成本，方便群众集中办事，我社区积极寻找新的社区服务用房。根据服务用房条件，我社区经过走访、中介介绍、网上发布的出租信息，在本社区辖区内及隔壁相邻社区辖区的共有15处场所，经社区面谈或电话咨询和调查，情况如下：

一、本社区范辖区内(有10处)

场所1:

出租人: 南宁市五彩家园文化艺术传播有限公司

联系方式: (伍乃飞)

出租地址: 本社区辖区内的桃源路80号区疾控中心桃源路宿舍区的28栋一楼。

出租面积: 400 m<sup>2</sup>

租金: 27.5元/m<sup>2</sup>/月, 即11000元/月, 租金按季度支付, 租期内租金无递增, 免租赁押金。

物业费: 0.036万元/月

停车位: 无

房屋权属: 现28栋一楼为南宁市五彩家园文化艺术传播有限公司使用。28栋一楼属于伍乃飞等该栋135户业主所有, 目前无房产证, 业主们委托业主伍乃飞同志代为管理、租赁等事宜。

场所2:

出租人: 南宁君通桃源饭店有限责任公司物业部王佳梅

联系方式:

出租地址: 本社区辖区内的桃源路 74 号 20-3 栋, 独栋一层

出租面积: 面积 585.04 m<sup>2</sup>

租金: 13046.39 元/月。当时南宁君通桃源饭店有限责任公司本着为社区的办公场所考虑, 以 22.30 元/m<sup>2</sup>/月的价位与社区已达成口头租赁意向, 中山街道已介入为社区开展承租方面的前期工作, 但后面该公司答复经公司研究决定暂无法面向街道或社区招标。

物业费: 0.0468 万元/月

停车位: 2 个

房屋权属: 南宁君通桃源饭店有限责任公司, 有房产证。

场所 3:

出租人: 南宁君通桃源饭店有限责任公司物业部黄岳横

联系方式:

出租地址: 本社区辖区内的桃源路 74 号桃源饭店主楼的西侧面积的一、二楼。

出租面积: 面积共 1200 m<sup>2</sup>, 需整体承租,

租金: 40 万元/月。因面积较大、价位过高的双方预期差距过大无法达成洽谈。

物业费: 0.096 万元/月

停车位: 无

房屋权属: 南宁君通桃源饭店有限责任公司

场所 4:

出租人: 南宁市体育运动学校办公室苏颖 联系方式:

出租地址: 本社区辖区内的桃源路 62 号南宁市体育运动学校的教

学楼，目前1至4层闲置，每层面积约250平方，经联系校方，存在校方的资产盘活方案还没有得到批复，故无法进一步洽谈。

出租面积：1000 m<sup>2</sup>

租金：50元/m<sup>2</sup>/月

物业费：无

停车位：2

房屋权属：南宁市体育局

场所 5:

出租人：南宁市体育场馆服务中心黄雄 联系方式：

出租地址：本社区辖区内的桃源路62号体会城二楼原“国潮酒吧”娱乐场所已退场，目前闲置，经联系南宁市体育局，反馈为：此体会城建筑墙体目前存在一定的安全隐患，现只允许租方退出，不再接受新的承租。

出租面积：900 m<sup>2</sup>

租金：租金为50元/m<sup>2</sup>/月

物业费：无

停车位：无

房屋权属：南宁市体育局

场所 6:

出租人：南宁市青秀山风景区税务局物业服务中心张文主管  
联系方式：

出租地址：本社区辖区内的桃源路70-2号原国税二分局办公楼的一、二层，目前存在部分房间未使用。经咨询，现该场所为南宁市税务部门的档案资料存放点，故拒绝商议。

出租面积:

租金:

物业费:

停车位: 无

房屋权属: 南宁市国家税务局

场所 7:

出租人: 广西壮族自治区疾病预防控制中心后勤服务保障科杨峰  
联系方式:

出租地址: 本社区辖区内的桃源路 80 号广西疾病预防控制中心计免楼的一、二楼, 面积约为 300 平方米, 部分房间只是存放设施物件, 经联系该单位, 单位回复这些场所不便对外使用。

出租面积:

租金:

物业费:

停车位: 无

房屋权属: 广西壮族自治区疾病预防控制中心

场所 8:

出租人: 广西壮族自治区气象局刘小芸 联系方式:

出租地址: 本社区辖区内的植物路 50 号广西气象局植物路生活小区内, 有一整楼闲置的原五层旧办公楼, 每层面积 200 平方米, 经联系该单位, 该单位回复: 此楼现属危房, 需先加固, 问题解决了, 才能出租, 目前未有解决方案。

出租面积: 1000 m<sup>2</sup>

租金: 35 元/m<sup>2</sup>/月



物业费：1.1 元/m<sup>2</sup>/月

停车位：2 个

房屋权属：广西壮族自治区气象局

场所 9:

出租人：广西壮族自治区财政厅陈日成 联系方式：

出租地址：本社区辖区内的桃源路 82 号广西区财政厅桃源宿舍内的原会计培训大教室，已闲置多年，及目前旁边闲置的二层桃源食堂，面积共 450 平方米。经联系广西区财政厅相关部门：该场所无房产证，且没有对外租赁用途。

出租面积：

租金：

物业费：

停车位：

房屋权属：广西壮族自治区财政厅，无房产证。

场所 10:

出租人：广西壮族自治区物资回收利用公司李华栋

联系方式：

出租地址：本社区辖区内的桃源路 82-4 号广西区物资回收利用公司宿舍五栋一楼，面积约 280 平方米，原桃源南社区 2014 年曾租赁，原青秀区卫生监督所中山站租赁，现已为该公司继续承租作为仓库了。

出租面积：280 m<sup>2</sup>

物业费：无

停车位：2

房屋权属：广西壮族自治区物资回收利用公司

二、隔壁相邻社区辖区的（有5处）

场所 11:

出租人：广西水电科学研究院办公室黄如莹

联系方式：

出租地址：隔壁相邻津头社区辖区的桃源路 82-1 号广西水电科学研究院办公楼的十二层，有电梯，整层空置。

出租面积：562 m<sup>2</sup>

租金：48 元/m<sup>2</sup>/月。因价位过高的双方预期差距过大无法达成洽谈。

物业费：无

停车位：无

房屋权属：广西水电科学研究院

场所 12:

出租人：广西富满地农资集团股份有限公司张丽

联系方式：

出租地址：隔壁相邻天桃商业社区辖区的桃源路 43 号农资大厦第七层。

出租面积：510 m<sup>2</sup>，属电梯商务楼，中央空调。

租金：约为 35 元/m<sup>2</sup>/月。每年 5 月至 11 月中央空调费为：7 元/m<sup>2</sup>/月。虽租金不高，但空调费和物业费均超出社区的预算范围，所以洽谈不成功。

物业费：3 元/m<sup>2</sup>/月

停车位：无

房屋权属：广西富满地农资集团股份有限公司

**场所 13:**

出租人: 联系人                      联系方式:

出租地址: 隔壁相邻河堤新街社区辖区的凌铁路南化凌铁小区临街铺面的二、三楼场所, 每层面积 320 m<sup>2</sup>。

出租面积: 640 m<sup>2</sup>,

租金: 50 元/m<sup>2</sup>/月。因价位高且其场所一楼台阶较高且坡度大, 不利于开展居民服务工作, 出租方也不同意商谈租金问题, 故无法进一步洽谈。

物业费:

停车位: 无

房屋权属: 南化凌铁小区业主

**场所 14:**

出租人: 联系人                      联系方式:

出租地址: 隔壁相邻桃源北社区辖区的植物路 48-2 号新新小区综合楼的一、二层, 目前闲置, 经联系商家, 商家说方案未确定, 拒绝进一步洽谈。

出租面积: 230 m<sup>2</sup>,

租金: 50 元/m<sup>2</sup>/月

物业费:

停车位: 无

房屋权属: 植物路 48-2 号新新小区业主

**场所 15:**

出租人: 广西供销投资集团有限公司综合部黄主管

联系方式:

出租地址：隔壁相邻津头社区辖区的津头街5号区供销合作社网络部的办公区，经咨询，该场所无房产证，出租方拒绝进一步洽谈。

出租面积：

租金：

物业费：

停车位：无

房屋权属：广西壮族自治区供销合作社

综上所述，桃源南社区在找寻服务用房新址的场所2至15均因价位高等原因无法洽谈，唯有场所1符合社区服务用房的基本要求，且租金比较便宜，相关费用合理。桃源南社区还有一处位于青秀区植物路50-3号建筑面积92.79 m<sup>2</sup>的日间照料中心（该场所2005年12月由城区政府购买无没有产权证），若新址完成租赁后，桃源南服务用房总面积将达到492.79 m<sup>2</sup>，虽未达到“城市社区居委会服务用房不低于500 m<sup>2</sup>”的标准，但结合当前的财政情况，场所1的选址和面积已是最优安排。

许德增  
2025年2月7日

南宁市青秀区桃源南社区居民委员会

2025年2月7日

## 关于解除与桃源南社区居民委员会 《房屋租赁合同》的通知

南宁市青秀区桃源南社区居民委员会：

接广西军区保障局“关于收回业委会管理用房的通知”，广西军区保障局须收回移交给业委会的1栋产权归属军区、用于业主委员会办公等用途的二层房屋。经业委会决定：解除与南宁市青秀区桃源南社区居民委员会《房屋租赁合同》的租赁期限2025年1月1日至2028年12月31日。请桃源南社区居民委员会按时移交。

此通知。

南宁市植物路军区生活小区业主委员会

2024年9月19日



# 中国人民解放军广西军区保障局

## 关于收回业委会管理用房的通知

南宁市植物路军区生活小区业主委员会：

经研究，军区须收回于2014年3月移交给业委会的1栋产权归属军区、用于业主委员会办公等用途的二层房屋，现将该事项通知你会，请于2024年12月31日前向军区保障局办理移交手续。

此通知。



2024年9月14日