

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名：林巧萍
	职称：房地产估价师（中级）
	工作单位：广州嘉泰资产评估与土地房地产估价有限公司
项目信息	项目名称：暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 号之二号场地招租作咖啡店项目
	供应商名称：瑞幸咖啡
	供应商地址：广州市白云区云城东路 565 号 1 座 32 楼 3201 室
专业人员论证意见	经讨论，指定商铺出租作咖啡店经营有如下建议： 1、关注物业产权状况，作为咖啡店的商业用途是否有合法性，虽然该栋物业只有《广州市城市规划局建设工程规划验收合格证》，但目前已作为商业服务中心经营一段时间，按商业用途租赁具备一定可操作性； 2、商铺位于暨南大学校园内，周边以学生宿舍为主，主要客户群体为学生和老师，高校人群主要是高知人士，中青年为主，对咖啡文化认可度高，对咖啡需求有适配性； 3、据校方所述，该项目通过两次公开招标均只

有瑞幸咖啡一家提交投标报名，招标失败。且已对市面上知名咖啡店进行调研，也只有瑞幸咖啡对该项目有开着意愿。考虑到“瑞幸咖啡”是知名度较高连锁咖啡专营商，有丰富的运营经验，市场认可度较高，具体一定要优势；

4、周边商业业态有银行、美容、美发、体育用品店、超市、小便利店等，相类业态是蜜雪冰城，主营饮品商业不多，且蜜雪冰城以果饮等为主，与拟经营咖啡类型存在竞争差异，又可互补；

5、商铺面积较小且位于二楼，对商业使用有一定的局限性，项目拟引入的瑞幸咖啡，着重外卖及外带的便利性，商铺使用功能上能满足需求；

6、承租方瑞幸咖啡在经营定位上侧重平价市场，讲求性价比，与校园目标群体学生的消费水平相当；

7、由于项目局限于校园内，消费群体相对狭窄，承租方经营情况存在不明朗的情况，建议按规定收取租赁押金，并签订中长期的租赁协议，使用租赁收益有保障。

结论：项目拟出租作咖啡店，期间经过招标两次失败和校方对市面咖啡店的调研，均只有瑞

	幸一家响应。现按照单一来源采购方式，引入有知名度的品牌承租方，引入的品牌定位适合，对以师生为主的消费人群有吸引力，也丰富了校园商业业态。 符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一种适用情形：（一）只能从唯一供应商处采购的：☒是 ☐否	
专业人员签字		日期 2024 年 4 月 15 日

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名：沈书斌
	职称：中级会计师
	工作单位：北京国融兴华评估广州公司
项目信息	项目名称：暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 号之二号场地咖啡店招租项目
	供应商名称：瑞幸咖啡（广东）有限公司
	供应商地址：广州市白云区云城东路 565 号 1 座 32 楼 3201 室
专业人员论证意见	天河区黄埔大道西 601 号暨南大学商业服务中心（真如苑 B3 栋）二楼 2-16 之二栋）二楼 2-16 之二： 该场地所在建筑物为天河区中山大道暨南大学商业服务中心（真如苑 B3 栋），框架结构 3 层的步梯楼，位于二层，外墙为涂料，门为玻璃门，窗为铝合金窗；室内装修情况：地面铺地板，内墙刷乳胶漆，天花吊顶，水电齐全，管线暗装，目前保养较好，现空置。 经现场及周围市场调查，得出场地咖啡店项目可行： 1、商业服务中心一楼为超市、工商银行、物语面包店，二楼为蜜雪冰城奶茶店、经典发廊、美容店、修鞋铺、美宜佳、小吃店等，业态有点多，但基本上属于学生生活服务范围的业态，周围均

为学生宿舍，一定程度上解决了校内生活问题，唯独缺少一家咖啡店，客观上有必要；

2、二楼场地较小，面积仅 29.80 (m²)，比较适合小规模咖啡店经营；

3、周围同类竞争对手少，易于有效良性经营；

4、消费者多为大中学生及老师、家属，消费能力基本能满足咖啡店经营需要；

5、经营期设定不超 5 年一签，有利于业主投资回报期良心循环。

建议：

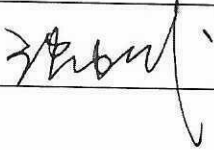
1、因为一二楼不能使用明火，从安全考虑以使用电器优先；

2、面积较小，不合适堂食，以外卖为先；

3、店位于校内不对外，消费价格以中等适中为先；

4、咖啡店经营时间以学校作息时间为参考；

结论：该商铺现拟出租为咖啡店，考虑到店面的面积、消费群体及商业中心的业态分布，认为开设咖啡店项目可行。同时，因校方对该商铺已经过两次公开招标，均只有瑞幸一家有意愿参与，现按照单一来源采购方式引入品牌咖啡店可行性高。

	符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一种适用情形：（一）只能从唯一供应商处采购的：☒是 ☐否	
专业人员签字		日期 2025 年 4 月 15 日

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名：熊钻
	职称：工程师、评估师
	工作单位：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
项目信息	项目名称：暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 号之二号场地招租项目
	供应商名称：瑞幸咖啡（广东）有限公司
	供应商地址：广州市白云区云城东路 565 号 1 座 32 楼 3201 室
专业人员论证意见	暨南大学为丰富校园出租业态，避免资产空置形成浪费，拟将学校内商业服务中心 2-16 号之二号，（面积为 29.8 m²）的商业物业进行招租，招租业态为咖啡店。 经充分沟通讨论，我认为： 1、从暨南大学校内目前已有的生活服务商业种类来看，引进品牌连锁咖啡服务商应能较好满足师生饮食多样化的需求； 2、本次用于招租的物业位于商业服务中心二楼，不能从事明火烹调，而且面积相对较小，难以满足规模性的堂食要求。引进简单制作、产品以外带消费为主的服务商家是比较理想的选择； 3、瑞幸咖啡是知名国民咖啡连锁品牌，近年

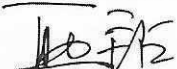
业务发展迅速，在产品质量及安全性方面具有较好的口碑；而且瑞幸咖啡产品性价比较高，经营方式以产品外带为主，比较适合校内师生的消费方式及特点；

4、暨南大学已委托专业评估机构对拟出租物业的市场租金进行评估，评估单价为 133 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，月租金为 3964.4 元/月。从物业的租赁使用条件及区域租金市场行情来看，租金评估结果相对公允合理。

5、鉴于校方已对该商铺进行了两次公开招标，均只有瑞幸咖啡一家响应文件，同时，校方对市场上的其他知名咖啡店品牌做了充分是调研，也只有瑞幸咖啡一家有开店的意愿。符合单一来源采购的要求。

综上分析，我认为暨南大学本次对标的物业的招商方案是合理、可行的。

符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一种适用情形：（一）只能从唯一供应商处采购的：☒是 ☐否

专业人员签字		日期 2025 年 4 月 15 日
--------	---	--------------------

备注：专业人员论证意见应当完整、清晰和明确地表达从唯一供应商处采购的理由，意见不

明确或者含混不清的,属于无效意见,专业人员不能与论证项目有直接利害关系,不能是本单位或者潜在供应商及其关联单位的工作人员。