

北京市丰台区科技创新促进中心 2026 年度 资产运营及管理采购项目政府采购单一来源 征求意见公示

一、采购人名称：北京市丰台区科技创新促进中心

二、采购项目名称：北京市丰台区科技创新促进中心 2026 年度资产运营及管理
采购项目

三、项目编号：11010626210200026749-XM001

四、采购项目内容：物业管理服务

五、拟采购的货物或服务的说明：

物业服务主要包括：房屋的使用及养护、区域内设备设施运行和管理、市政公用设施和附属建筑物及构筑物的养护管理、公用绿地养护管理、公共区域卫生的清洁、垃圾收集及清运、交通与车辆停放秩序的管理、安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记、管理与物业相关的工程图纸及用户档案与竣工验收资料等。

六、采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

1. 星火科技大厦总建筑面积为 47099.3 平方米，地上 24 层，地下 3 层，占地面积为 6415.61 平方米。北京市丰台区科技创新促进中心拥有其中约 16.4% 的产权，建筑面积为 7724.95 平方米，大厦约 83.6% 的产权归属于北京金源兴泰置业有限公司。而大厦物业服务方北京志诚宏达物业管理有限公司，为北京金源兴泰置业有限公司成立并聘请的，专门进行星火科技大厦物业管理的的服务方，根据产权面积占比，北京市丰台区科技创新促进中心只可使用北京志诚宏达物业管理有限公司作为星火科技大厦所属产权区域的物业管理服务公司。

2. 星火科技大厦内的消防、监控、供冷供热、配电、电梯等系统为北京金源兴泰置业有限公司和北京市丰台区科技创新促进中心双方共同使用，不可分割，自 2007 年起，星火科技大厦的物业服务一直由北京志诚宏达物业管理有限公司提供。根据《北京市物业管理条例》第六十一条“一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业提供电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业机构或者人员实施”，故北京市丰台区科技创新促进中心物业服务仍应由北京志诚宏达物业管理有限公司继续提供整体物业服务。

3. 自 2007 年起，星火科技大厦投入运营以来，一直由北京志诚宏达物业管

理有限公司提供物业服务，服务期间能够大厦整体物业服务需求，保障了大厦的顺利运维。

基于上述情况，本项目具有特殊性，符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条的规定情形，本项目拟采用单一来源的采购方式进行采购。

七、项目背景：

星火科技大厦位于北京西南四环外侧，是一座对外开放的商用写字楼，总建筑面积为 47099.3 m²，其中 4 至 8 层（电梯层 5-9 层）的房屋产权人为北京市丰台区科技创新促进中心，房产面积共 7724.95 平方米。为保障写字楼正常运转，结合实际需要，现对北京市丰台区科技创新促进中心所属星火科技大厦 7724.95 平方米产权区域的物业管理服务进行采购。

八、项目总预算：1,112,392.80 元

九、拟定的唯一供应商名称：北京志诚宏达物业管理有限公司

北京市丰台区丰台镇富丰路 2 号

十、专家具体论证意见：

1. 星火科技大厦作为单一物业管理区域，符合“一区域一物业”的法定规则。
2. 按照《北京市物业管理条例》第六十一条，一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业。
3. 按照《民法典》第二百七十八条，选聘物业服务企业需满足三分之二业主参与表决并通过。
4. 北京金源兴泰置业有限公司作为业主区域产权占比超过三分之二，且选定北京志诚宏达物业管理有限公司为物业服务企业。按照同一物业管理区域，只能选定一家物业服务企业。
5. 根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定的情形，本项目可以采用单一来源方式进行采购。

十一、专业人员姓名、工作单位及职称：

专家姓名：李佳	工作单位：北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	职称：高工
专家姓名：许新鹏	工作单位：北京网信物业管理有限公司	职称：高工
专家姓名：曹金平	工作单位：北京城建置业有限公司	职称：高工

十二、公示期限：本项目公示期为 2026 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 12 日

十三、其它补充事宜：如有供应商对本项目采用单一来源采购方式有异议，请在 2026 年 3 月 12 日 16:00（北京时间）之前，以书面意见和相关证明材料形式（包括联系人、地址、联系电话、加盖本单位公章）向采购人、采购代理机构反馈，并抄送相关财政部门。

采购人名称：北京市丰台区科技创新促进中心

采购人地址：北京市丰台区北大街甲 13 号

采购联系人：李姗

采购联系人电话：010-63894698

采购代理机构名称：北京市丰台区政府采购中心

采购代理机构地址：北京市丰台区南苑路 7 号丰台区政务服务中心六层 605 室

采购代理机构联系人：贾合杰

采购代理机构联系方式：010-87017125

财政部门：北京市丰台区财政局采购科

电话：010-63895390

2026 年 3 月 5 日