广东省珠江东航道事务中心异地干部周转房租赁采购

单一来源采购专家论证报告

一、项目基本信息	
采购人	广东省珠江东航道事务中心
拟采购项目	广东省珠江东航道事务中心异地干部周转房租赁采购
拟采购项目预算金额	本项目采购预算按财政审批的金额为准。
二、申请理由	
1.本项目拟采用单一来源方式符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定的情形，具体情况属于以下第（1）项。	
(1)只能从唯一供应商处采购的。	
(2)发生不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购。	
(3)必须保证原有采购项目一致或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处租赁。资金总额不超过原合同采购金额百分之十。	
2.本项目拟采用单一来源方式符合《广东省财政厅关于规范省级单一来源采购方式审批和进口产品核准管理有关事项的通知》第一条中第（一）项的情形，具体情况属于以下第（1）项。	
（1）因货物或者服务使用不可替代的专利、专有技术，导致只能从某一特定供应商处采购的；	
（2）公共服务项目具有特殊要求，只能从某一特定供应商处采购的；	
（3）发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的；	
（4）必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的；	
（5）公开招标数额标准以上的采购项目，投标（报价）截止后投标（报价）人仅有1家或者通过资格审查或符合性审查的投标（报价）人仅有1家的，经专家论证，采购文件没有不合理条款、采购程序符合规定的。	
拟采用单一来源方式采购本项目，原因阐述如下： 一、项目背景 广东省珠江东航道事务中心承担辖区航道养护、应急抢险、通航保障等职能，现有多名异地任职干部职工，需要配置异地干部周转住房，解决工作人员住宿需求。 原有周转住房采取社会商品房分散租赁模式，租住于御景华城小区，房源分散在小区多个楼栋、不同单元楼层。该模式存在较多现实短板： 一是房源点多面广，分别对接多个业主、中介，宿舍日常管理、安全巡查工作成本高； 二是市场化续租存在租金逐年上涨，财政支出不可控； 三是小区人员结构复杂，人员进出无管控，不利于落实党员干部“八小时以外”监督管理工作要求。	

二、项目概况

为严格落实党政机关厉行节约与规范化管理制度，进一步强化对异地干部职工的日常教育、关怀及监督管理，全面提升异地干部周转房的统一化、规范化与安全化管理水平，并切实保障航道应急处置与值守任务的快速响应能力，本项目采购人拟对异地干部职工的住房保障方式进行全面重构。原由异地干部职工自行在市场分散租赁房屋的零散保障机制，现统一调整为由采购人按照集约高效、安全可控的原则，通过集中租赁、统一管理的模式，统筹采购并建设集中式异地干部周转宿舍，以确保管理无盲区、保障有力度、应急有响应。

采购人现须安置 20 名干部职工（含中心副楼现有居住人员 4 人），宿舍建筑面积标准为正处级干部（二级巡视员、一二级调研员）不超过 65 ㎡，副处级干部（三、四级调研员）不超过 50 ㎡，合计租赁建筑面积约 650 ㎡。

三、原因

（一）唯一适配房源：经对采购人办公场所周边 2 公里辐射范围的多处住宅小区、公寓物业进行实地走访，综合考虑住宿位置、房源数量、面积及安全管理等因素，华联安屿是唯一满足异地干部周转房租赁各项准入条件的房源。其余可租赁场地存在可房源不能满足所需房源数量、租期不稳定、租金涨价风险高、小区人员混杂、无法实现集中宿舍管理目标等情形，而华联安屿房源充足、通勤距离极短、性价比突出且独栋合围集中管理，便于落实党风廉政与安全管理特殊要求。

（二）通勤区位条件唯一适配：华联安屿距离单位办公点步行 5 分钟以内，通勤距离极短。异地干部职工可实现午休，遇到汛期、船舶事故等航道应急突发事件，能够快速集结到岗处置，满足航道行业 24 小时应急值守的业务特殊要求。其余房源或房源稀缺或单位租金过高，无法同时兼顾通勤、规模、成本三重要求。

（三）价格合理：经评估，华联安屿的租金单价和市场价值相符，价格合理，且无需额外承担管理等费用。

（四）市场充分调研后无其他替代房源：本项目已完成对深圳市福田区南园街道华强南路周边多处可租赁小区、公寓实地走访，多维度对比（住宿规模、通勤、租金、管理能力），市场内无其他房源可同时满足该三大硬性要求：①步行 15 分钟可达；②独栋集中提供 20 套分级户型住房；③合围封闭式集中管理。其他房源均存在房源不足、租金超标、无法集中管理等无法弥补的硬缺陷，不具备竞争性采购基础。

本租赁项目存在只能从唯一供应商处采购的客观情形：市场内仅有华联安屿一处房源能够完整匹配采购人异地干部周转房租赁的全部特殊使用需求，不存在其他可替代房源，依据政府采购单一来源相关规定，拟采用单一来源方式向华联安屿产权方“华联发展集团有限公司”实施租赁采购。

综上原因，本项目符合《广东省财政厅关于规范省级单一来源采购方式审批和进口产品核准管理有关事项的通知》第一条第（一）款第 1 种情形：“因货物或者服务使用不可替代的专利、专有技术，导致只能从某一特定供应商处采购的”的规定，拟采用单一来源采购方式向华联发展集团有限公司进行采购。

四、专家论证意见

根据《广东省财政厅关于规范省级单一来源采购方式审批和进口产品核准管理有关事项的通知》第一条第(一)款第1种情形:“1.因货物或者服务使用不可替代的专利、专有技术，或者公共服务项目具有特殊要求，导致只能从某一特定供应商处采购的”的规定，专家组对采购项目客观独立地出具了论证意见。经论证，本项目采购预算安排科学、合理，建议邀请“华联发展集团有限公司”并采用单一来源采购方式进行采购活动，尽快完成本项目的采购工作。

专家签字：

注：论证专家的具体意见详见附件1《单一来源采购方式专业人员论证意见》。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名：曹秀芝	
	职称：副教授	
	工作单位：广东理工职业技术学院	
项目信息	项目名称：广东省珠江东航道事务中心异地干部周转房租赁采购	
	供应商名称：华联发展集团有限公司	
专业人员论证意见	经论证，本次采购的异地干部周转房要求步行5分钟内，且匹配粤航道[2023]18号干部住房面积标准并能一次性提供超过200套住房的使统一管理的条件，经调研，符合上述条件的物业仅能有华联发展集团有限公司的广东省深圳市福田区南园街道滨河社会华强南路100号上步码头二栋华联安峙物业等合政府采购法中"只能从唯一供应商处采购"，建议本次采购采用单一来源方式进行采购。	
专业人员签字	曹秀芝	日期2026年11月6日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员正楷手工填写。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名：林琅	
	职称：高2	
	工作单位：广州市自然资源测绘有限公司	
项目信息	项目名称：广东省珠江东航道事务中心异地干部周转房租赁采购	
	供应商名称：华联发展集团有限公司	
专业人员论证意见	1. 拟租赁标的地址地理位置特殊不可替代，保障航道应急履职刚需；独栋合围集中管理，落实党风廉政与安全管理特殊要求； 2. 采购人办公场所周边2公里范围内，拟租赁标的是唯一同时满足本项目全部特殊业务需求的物业，不存在可完全替代的其他房源。 综上，本项目符合广东省财政厅相关法律法规的规定，符合采用单一来源采购的方式。	
专业人员签字	林琅	日期 26年11月6日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员正楷手工填写。

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员信息	姓名：广如芳	
	职称：高级工程师	
	工作单位：南京东大智能化学院有限公司	
项目信息	项目名称：广东省珠江东航道事务中心异地干部周转房租赁采购	
	供应商名称：华联发展集团有限公司	
专业人员论证意见	1. 该市场内仅有华联安好一处房源能够完全满足采购人异地干部周转房租赁的全部特殊使用需求， 2. 市场经调研后，也无其他替代房源，其他房源均存在房源不足，租金不合适，无法集中管理，等各种硬缺陷，不具备竞争性采购基础。 综上，本项目拟采用单一来源采购方式符合相关法律法规要求。	
专业人员签字	广如芳	日期 2026年11月6日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员正楷手工填写。