

单一来源采购方式专业人员论证意见

<p>专业人员 信息</p>	<p>姓名: 张元平</p>
	<p>专业及职称: 高级经济师</p>
	<p>工作单位: 四川蜀地高世多(集团)事务有限公司</p>
<p>项目信息</p>	<p>项目名称: 阿坝州公共资源交易中心成都开评标区职工食堂续租项目</p>
	<p>供应商名称: 成都璟瑞金港湾酒店有限公司</p>
<p>专业人员 论证意见</p>	<p>本项目为阿坝州公共资源交易中心成都开评标区职工食堂续租项目。该项目的职工食堂位于成都市金牛区二环路西三段11号成都璟瑞金港湾酒店内,食堂及附属用房,300m²。中心自2018年11月1日起租至2026年12月31日,已租赁8年。</p> <p>1. 原房主为成都璟瑞金港湾酒店,食堂及附属用房,300m²。中心自2018年11月1日起租至2026年12月31日,已租赁8年。</p> <p>2. 若另行租赁其他房屋,食堂搬迁涉及停业,影响职工工作、生活,不利于后勤服务保障,也需区审批。</p> <p>3. 中心所租的九条沟宾馆二楼食堂要保持酒店运营,无法租赁给中心。故经综合考虑,原租赁食堂及附属用房具备不可替代性。</p> <p>4. 原地续租可节约新购所需资金,节约装修、新购局燃气的成本,节约时间成本,避免重复投入。</p> <p>依据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第(一)项规定,本项目符合单一来源采购方式。经论证,同意本项目采用单一来源采购方式。</p>
<p>专业人员签字: 张元平</p>	<p>日期: 2026年9月11日</p>

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员 信息	姓名: <u>袁静</u> 专业及职称: <u>房屋租赁. 高级.</u> 工作单位: <u>退休</u>	
项目信息	项目名称: 阿坝州公共资源交易中心成都开评标区职工食堂续租项目 供应商名称: 成都璟瑞金港湾酒店有限公司	
专业人员 论证意见	<p>该项目为职工食堂续租项目. 现租赁的地址为成都市二环路西三段119号. 服务对象为阿坝州公共资源交易中心成都开评标区. 租赁面积310m². 原合同即将到期. 经对该项目需求及周边环境进行了了解. 分析. 论证. 建议采用单一来源采购方式. 主要有以下几点:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 经现场考察. 现租赁面积310m²包含两部分. 即110m²的食堂和200m²的职工宿舍. 该场地紧邻服务对象. 方便职工就餐. 前期投入了大量房屋设备. 如搬迁将发生大量搬迁费用. 2. 搬迁将影响职工就餐. 该楼属于公共服务中心. 有公共工作的连续性要求. 搬迁将对中心工作人员就餐产生影响. 3. 周边餐饮服务有限. 大为经营. 符合目前需求的潜在供应商很少. 	
专业人员签字: <u>袁静</u>		日期: 2026 年 9 月 11 日

注: 本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写

单一来源采购方式专业人员论证意见

专业人员 信息	姓名： <u>罗友元</u>
	专业及职称： <u>建筑工程 高级工程师</u>
	工作单位： <u>成都西南交通大学设计研究院有限公司</u>
项目信息	项目名称： <u>阿坝州公共资源交易中心成都开评标区职工食堂续租项目</u>
	供应商名称： <u>成都璟瑞金港湾酒店有限公司</u>
专业人员 论证意见	<p>一、食堂设施设备属性与不可迁移性： 经现场踏勘，厨房设备、排烟系统、燃气管道、给排水系统、强弱电线路、空调系统为定制式设计安装。①排烟管道迁移难度大；②燃气管道拆装周期长；③强弱电线路无法迁移。说明现有场地设施设备具有高度专属性和不可替代性。</p> <p>二、保障食堂服务连续性与避免业务中断： ①距离办公区近，员工习惯就近就餐；②若食堂搬迁，过渡期会影响工作效率和员工满意度；③所以继续承租是确保后勤服务无缝衔接、保障业务正常运转的最优选择。</p> <p>三、续租可节约财政资金，避免重复投入： 现有场地已具备即用的成熟运营条件。①新场地装修及厨房设施设备改造费用较高，经济上不合理。 (详见附页)</p>
专业人员签字： <u>罗友元</u>	日期： <u>2026</u> 年 <u>9</u> 月 <u>11</u> 日

注：本表格中专业人员论证意见由专业人员手工填写

②该址续租属于“以租代建”模式，可减轻集中支付压力。所以，该址续租是资金使用效益最大化的理性决策。

四、房屋的唯一性与不可替代性：

采购单位经市场调研，周边暂无同档居住、同档规模、同档配套设施能满足职工食堂运营的替代房源，具备事实上的不可替代性。①该房屋位于开评标区一路之隔，后勤保障的便利性与安全性②优于周边其他房源；②周边半径500米范围内，无法找到合适的房屋场所；③房屋大小较为合适。所以，该房屋在客观条件上的唯一性和不可替代性。

五、运营衔接的紧密性与保障工作的特殊性：

开评标区工作具有时效性强、任务密集等特点，食堂保障直接关系到职工精力与业务运转。

综上所述，依据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定，^{属于}“只能从唯一供应商处采购的”。本项目符合上述法定情形，建议采用单一来源采购方式进行采购。

另，现场发现食堂占地面积仅190m²，其余为非食堂用房。

建议据实修改。



单一来源采购方式专业人员论证意见

采购单位	阿坝州公共资源交易中心
主管预算单位	阿坝州公共资源交易中心
项目名称	阿坝州公共资源交易中心成都开评标区职工食堂续租项目
采购预算	150000 元/年
拟采购供应商名称及地址	<p>供应商名称：成都璟瑞金港湾酒店有限公司</p> <p>地址：成都市金牛区二环路西三段 119 号</p>
项目背景及申请单一来源采购理由	<p>一、项目背景</p> <p>本项目为我中心成都开评标区职工食堂房屋租赁续租项目。现租赁的职工食堂位于成都市金牛区二环路西三段 119 号成都璟瑞金港湾酒店专用员工食堂及附属用房，建筑面积 390 平方米。原租赁合同 2026 年 12 月 31 日即将到期，拟续租上述房屋，用于保障成都开评标区职工就餐需求。考虑到场地专用装改投入大、供餐不能中断，且采购需求相对固定、延续性强、租金变动幅度小，在年度预算保障前提下，本项目政府采购合同履行期限为：三年，按照履约年度签订，即在年度履约期满后，继续签订下一履约年度的政府采购合同。因中标人后续履</p>

约质量无法保障或者采购人采购需求发生变化，可以依法终止合同。

二、申请理由

1. 设施设备的专属性与不可迁移性

现租赁职工食堂内的设施设备（包括但不限于厨房设备、排烟系统、燃气管道、给排水系统、强弱电线路、空调系统及配套家具等），均是依托既有房屋结构、空间布局、荷载条件及餐饮消防规范进行深度定制化设计、安装与调试，与现有建筑结构高度适配，已形成完整且高效的运行体系。若变更租赁地址，现有定制化设施将无法随迁复用，势必造成大量专用设备闲置报废，且新场地需重新投入巨资进行装修及设施采购安装，导致严重的财政资源浪费。

2. 保障服务连续性与避免业务中断

该食堂从2018年11月1日起已持续服务多年，场地布局与设施配置与本单位职工就餐需求高度契合，职工已习惯现有就餐环境。若变更地址，搬迁过程必将涉及食堂停业、设备拆装调试及环境重新适应，将直接冲击职工日常就餐保障，影响成都开评标区正常办公秩序与业务连续性。

3. 节约财政资金，避免重复投入

现有场地已按单位实际需求，全面完成整体装修、厨房专项改造、消防设施配套、强弱电改造等标准化建设，具备即用的成熟运营条件。如另行选址承租，需额外申请财政预算列支大额装修工程款、改造费、设施搬迁费及新配套设备采购费，大幅增加财政支出。原址续租可有效规避重复建设与重复投资，最大限度节约财政资金，契合"厉行节约、过紧日子"的财政管理要求。

4. 房屋的唯一性与不可替代性

该房屋紧邻中心成都开评标区办公区，职工用餐便捷，其结构布局、面积（390 平方米）及使用功能精准满足本单位职工食堂租赁需求。该房屋所有权（或经营权）归成都璟瑞金港湾酒店有限公司所有，具有权属唯一性。经市场调研，周边暂无同等区位、同等规模、同等配套且能满足职工食堂运营（含后厨排烟、燃气等特种需求）的替代房源，具备事实上的不可替代性。具体而言：一是该房屋位于开评标区同一建筑或紧邻建筑内，职工步行即可到达，雨雪天气亦不影响正常就餐，后勤保障的便利性与安全性远优于周边其他房源；二是周边半径 500 米范围内，虽有商业餐饮场所，但均为对外经营性质，无法满足本单位职工食堂所需的独立空

间、专属时段、定制化供餐及食品安全闭环管理要求；三是该房屋 390 平方米的规模恰好匹配本单位职工人数，面积过小则无法满足同时就餐需求，面积过大则造成租金浪费，该房源在规模上亦具有唯一适配性。上述因素共同决定了该房屋在客观条件上的唯一性和不可替代性。

5. 运营衔接的紧密性与保障工作的特殊性

成都开评标区工作具有时效性强、任务密集的特点，食堂保障直接关系到职工精力与业务运转。续租原场地可确保现有成熟运营团队无缝衔接，避免因更换场地导致供餐质量波动、管理磨合期风险，最大程度保障职工权益与后勤服务稳定。同时，本单位在前期使用中已投入资金完成该场地的厨房专项改造、消防配套及强弱电改造等，相关设施深度嵌入房屋结构，若更换场地，上述依附于原房屋的改造投入将无法回收，确保前期财政投入持续发挥效益，规避资产流失与行政合规风险。

三、法律依据

依据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定：“符合下列情形之一的货物或者服务，可以依照本法采用单一来源方式采购：（一）只能从唯一供应商处采购的”。本项目符合上述法定情形，拟采

	用单一来源采购方式进行采购。
--	----------------