

生物医学创新研究院物业管理服务 单一来源采购论证报告

一、项目基本情况

广州市黄埔区中六生物医学创新研究院租赁位于广州市黄埔区长洲街广州国际生物岛星岛环北路7号整栋场地开展科研与办公活动。本次论证项目为生物医学创新研究院物业管理服务采购项目，预算金额为228万元，服务周期为24个月，服务范围涵盖租赁场地内公共区域及公用配套设施设备安全检查、及时完成公共区域的各项零修任务、公共区域给排水设备的日常运行维护、公共区域的供电设备管理维护、电梯运行维护、公共区域消防系统维护；公共区域的环境卫生管理、公共区域的除“四害”管理和卫生消毒、秩序管理等物业管理服务内容。

本次采购的物业管理服务与园区现有已投入运行的物业体系存在高度共生关系，若通过公开招标更换服务商，将出现管理边界分割、服务衔接断层、设施运维责任不清等问题，既不符合物业管理相关法规要求，也会直接影响园区日常办公秩序和服务体验。为保障服务连续性、管理统一性和运行安全性，本次拟申请采用单一来源采购方式实施采购。

二、单一来源采购的合规性依据

1. **法规政策依据：**本次采购完全符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一项“只能从唯一供应商处采购”的规定，同时契合《物业管理条例》第三十三条“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”的明确要求。

2. **行业制度依据**：参照行业通用采购管理细则中“物业相关的设备、设施及服务与现有的设备、设施及服务存在共用、共生关系且难以实施分割管理的，可实行单一来源采购”的相关条款，本次项目完全满足单一来源采购的适用条件。

三、项目特殊性与唯一性论证

1. **管理区域不可分割**：本租赁场地为集中统一的物业管理区域，所有建筑、公共设施、配套场地均属于同一个物业管辖范围，按照物业管理相关规定，一个区域只能由一家物业服务企业统一实施管理，无法拆分给多个服务商分别承接，不具备公开招标拆分采购的物理条件。

2. **现有服务体系高度共生**：租赁场地当前的设施设备运维、安保防控、人员管理体系均由现有服务商搭建并持续运行多年，相关服务与园区现有物业体系深度绑定，若更换服务商，将出现设施运维责任边界不清、历史运维数据断层、安防系统衔接不畅等问题，直接影响园区运行安全。

3. **特殊管理要求不可替代**：本园区属于集中办公/政务服务类场所，物业服务需落实涉密设施维护、重点区域反恐防范、服务人员全背景审查等特殊管理要求，现有服务商已完成全流程的人员备案、体系适配和安全认证，其他服务商无法在短时间内满足全部特殊管控标准。

4. **成本与效率的唯一性优势**：若重新通过公开招标选择新服务商，将产生大额的进场交接成本、原有服务中断损失、设施运维衔接风险，同时需要额外支付装修调整、系统对接、人员培训等衍生费用，现有服务商是唯一能够在不增加额外成本、不中断日常服务的前提下，完全满足本项目物业服务需求的主体。

四、拟定唯一供应商情况

本次拟定的唯一供应商为广州高新物业服务有限公司，统一社会信用代码为 914401015583943443，注册地址为广州市黄埔区开泰大道 182 号 5 层 504 房。该服务商是本园区当前唯一合法的物业服务承接主体，已为园区提供物业服务多年，全程无重大服务事故，履约记录优良，熟悉园区所有建筑结构、设施设备参数、管理流程和特殊服务要求，具备承接本次物业服务项目的全部资质和服务能力。

五、专家论证综合意见

本次论证邀请 5 名院内专家组成论证小组，所有专家通过审阅项目资料、核实政策依据、核验项目特殊性后，形成一致论证意见：

本物业服务采购项目符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一项的相关规定，属于“只能从唯一供应商处采购”的法定情形，不存在影响服务质量、增加采购成本的风险，采用单一来源采购方式具备充分的必要性、合规性和唯一性，一致同意本项目以单一来源采购方式向广州高新物业服务有限公司实施采购。

六、论证结论

综上，本次物业服务采购项目的服务区域、管理体系、特殊要求均具备不可分割、不可替代的唯一性特征，采用单一来源采购方式完全符合相关法律法规和制度要求，能够最大程度保障园区物业服务的连续性、安全性和稳定性，论证小组一致同意本项目实施单一来源采购。

论证小组专家签字:

高敬华 朱 雷佳欣

论证日期: 2026年8月10日