

采购方式变更内部会商意见表

采购人名称：镇江市档案馆

项目名称	镇江市档案馆物业管理服务采购项目
会商内容	一、前期物业管理服务情况 1.首次合作阶段（2024 年 6 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）。2024 年 5 月，鉴于我馆大楼产权归属市城投公司，且根据《镇江市物业管理实施办法》中“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”的规定，市城投公司提出由其下属紫金物业统一承接大楼物业服务。我馆通过“镇好采服务类网上商城”发布比选公告，采用单一来源采购方式确定紫金物业为服务方，服务金额 28.7 万元。 2.续期合作阶段（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）。为延续服务一致性与配套性，2024 年底我馆再次通过单一来源采购确定紫金物业为 2025 年服务方，签订《镇江市档案馆 2025 年物业管理服务项目采购合同》（项目编号：202412CZ31123），合同金额 49.2 万元。截至目前，紫金物业严格对标合同标准，认真完成安全巡逻、设备维护保养、环境清洁消杀等工作，同时高效应对消防设备应急维修、空调零星维修等突发需求，服务质量与响应效率均符合我馆要求，未出现任何安全事故及违约情况。 二、拟采用单一来源采购方式的必要性 1.政策与产权管理要求。我馆大楼产权隶属于市城投公司，根据《镇江市物业管理实施办法》明

确规定“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”。此前我馆开展的大楼安全排查及维修整改工作，均由市城投公司出资立项，为实现产权方与服务方的管理协同、规范大楼整体运维，市城投公司明确提出由其下属紫金物业统一承接物业管理服务，符合政策要求与产权管理逻辑。

2.消防系统不可分割特性。我馆大楼与规划展示馆、市自然资源和规划局（以下简称“自规局”）在建设时共用一套消防水系统，消防泵房位于规划展示馆负一层，消防及喷淋稳压系统位于自规局屋顶，上述关键消防设施均归属紫金物业管理范围。依据《镇江市物业管理实施办法》中“一个物业管理区域消防与配套设施不可分割、需统一维护”的规定，若更换物业服务企业，将导致消防系统维护衔接断层，存在安全隐患，且无法满足设施一体化管理需求。

3.服务连续性与质量保障需求。紫金物业已连续两年为我馆提供物业服务，熟悉大楼建筑结构、设备运行状况、人员流动规律及我馆服务需求特点（如档案查阅高峰期清洁频次调整、重要会议安全保障等）。若更换服务方，新企业需重新熟悉现场情况，可能出现3-6个月的服务适应期，难以保障服务质量的稳定性；而延续与紫金物业的合作，可实现2026年服务与2025年无缝衔接，确保安全保卫、环境卫生、设备维护等工作标准不降低。

4.保密安全管理要求。紫金物业已掌握馆内涉密档案管理要求，已按《档案法》《保密法》开展物

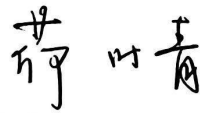
业人员保密培训,更换服务商需重新适配保密规范,可能影响档案安全。

三、年度物业服务费用确定的依据

2025 年 8 月,紫金物业基于实际运营成本变化(馆内活动频次增加、人工成本上升、设备维护需求上升等),申请将 2026 年度物业费从原合同金额 492000 元调整至 501860 元(增加 9860 元),费用明细清晰可查(含日常消耗品 4320 元、电梯维保及检测 2340 元、保密培训 1200 元、重要节日消防专项检测 2000 元),符合实际服务需求。

持续保障我馆大楼安全有序运行、给全馆工作提供高质量物业服务,结合当前物业公司管理服务质效及未来三年服务需求,经内部集体会商,将镇江市紫金物业管理有限责任公司作为单一来源服务提供商,按照 50.19 万元/年的金额进行采购,合同期为三年。



内部 会商 人员 签字	需求处室:  办公室:  纪检委员:  分管需求处室领导:  分管招投标工作领导:  单位主要负责人: 
----------------------	---