

镇江市司法局社区矫正管理局物业管理 服务预算合理性分析报告

一、项目背景

为保证原有服务一致性和服务配套要求，我单位继续租用第一楼街步行街第15号601.602.603.605室办公。服务范围涵盖社区矫正管理局的安全保卫、设备维护、环境卫生等8类核心服务，服务期1年，项目预算32441元。

二、物业服务必要性分析及单一来源采购依据

第一楼街步行街第15号601.602.603.605室作为镇江市社区矫正管理局办公场所，而第一楼街步行街的物业已委托给镇江东惠管理有限公司实施管理，熟悉该区域的水、电、消防等相关情况。

该场所已有东惠管理有限公司实施管理，其具有物业管理经营范围。符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条第一款规定，可以采用单一来源采购。

三、预算合理性分析

1、预算总额为32441元/年。服务期2026年1月1日至2026年12月31日，该项目资金由财政拨款。

2、费用计算分析

(1)物业服务面积：按房屋建筑面积计569.14m²，符合房屋的租赁面积与实际使用情况。

(2) 物业服务内容：负责租赁房屋的主体维护；负责租赁外围公共区域的环卫清洁、秩序管理、消防设施设备维护保养、景观美化、绿化养护、街区公共活动策划组织等内容。

(3) 费用组成

序号	名称	租赁面积	单价	合计费用 (元/年)
1	基础物业服务项目	569.14m ²	4.48元/平米/月	30604.72
3	税金及利润 (税率6%、利润1%)			1836.28元/年
4	合计			32441.00元/年

该预算编制依据充分，与市场行情和服务标准匹配，成本构成明晰，风险控制措施得当，建议按此预算推进物业服务工作。