

镇江市司法局华星大厦8楼物业管理服务预算合理性分析报告

一、项目背景

镇江市华星大厦位于中山东路45号，其8楼整层为本局房产，且我局医患调解中心在此办公。华星大厦的物业管理已委托给镇江和润城市运营管理服务有限公司实施管理，合同逐年续签，需重新签订物业协议，以确保办公场所正常运转。

二、物业服务必要性分析及单一来源采购依据

镇江华星大厦8楼为我局房产，而华星大厦整栋楼的物业已委托给镇江和润城市运营管理服务有限公司实施管理，该公司熟悉该区域的水、电、消防等相关情况。

该场所已委托江苏和润城市运营管理服务有限公司实施管理，该公司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26000元/年，服务期为2026年2月1日至2027年1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1063m²，符合房屋的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	1063m ²	1.93元/平方米/月	24528.3
3	税金及利润 (税率6%、利润1%)			1471.7元/年
4	合计			26000.00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。