

镇江市长山产教融合发展区管理办公室 2026-2028 年办公用房 租赁采购预算合理性分析报告

一、项目基本情况

本项目由长山产教融合发展区管理办公室租赁办公及相关用途场地，租赁期限均为 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，具体租赁详情如下：

租赁镇江市丹徒区教诚路 1 号便民中心（苏 2023 镇江市不动产权第 0054412 号）主楼 A03 部分区域，建筑面积 440 平方米，用作镇江市长山产教融合发展区管理办公室办公场地，年租金 170,236 元。

租赁镇江市丹徒区教诚路 3 号长山派出所（苏 2023 镇江市不动产权第 0054328 号）A01—A03 建筑面积 2,146.44 平方米、B01 建筑面积 1,259.89 平方米，及便民中心裙楼（苏 2023 镇江市不动产权第 0054412 号）A01001 建筑面积 663.52 平方米，分别用作派出所办公场地、停车及物资堆放点、综合服务大厅，该区域年租金合计 1,278,383.01 元。

租赁镇江市丹徒区长香里 520 号共享体育馆（苏 2023 镇江市不动产权第 0002880 号）东侧北楼道下场地建筑面积 132.53 平方米）及 B01 部分场地建筑面积 750 平方米，用作镇江市公安局丹徒分局交通警察大队办公场地、停车及物资堆放点，年租金合计 159,808.39 元。

租赁镇江市丹徒区教诚路 1 号便民中心（苏 2023 镇江市不动产权第 0054412 号）裙楼 A02001 区域建筑面积 89.55 平方米，用作市丹徒区市场监督管理局长山分局办公场地，年租金 34,646.9 元。

租赁镇江市丹徒区教诚路 1 号便民中心（苏 2023 镇江市不动产权第 0054412 号）裙楼 A02002 区域建筑面积 197.27 平方米及 B01 部分区域建筑面积 250 平方米，用作丹徒区综合行政执法局高校园区城市管理办公室办公场地、停车及应急物资堆放点，年租金合计 112,823.76 元。

本项目整体年租金预算合计 1,755,898.05 元（大写人民币：壹佰柒拾伍万伍仟捌佰玖拾

捌元零角伍分)。

二、定价依据与合理性分析

(一) 定价考虑因素全面贴合实际

本次租赁定价综合考量了多方面核心因素，确保价格公允。一是租赁场地的具体用途，办公场地、综合服务大厅与停车、物资堆放点因使用功能不同，定价有所区分；二是场地自身条件，包括建筑面积、所处楼层、配套设施等差异；三是区域市场环境，参考镇江市丹徒区同类场地租赁市场价格水平，制定对应租金单价。

(二) 租金计算准确无误

各租赁区域租金均按“单价 × 建筑面积 × 365 天”（部分按实际计价逻辑）精准核算，结果如下：

便民中心主楼 A03: $1.06 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 440 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 170,236 \text{ 元} / \text{年}$ 。

长山派出所 A01-A03: $1.06 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 2,146.44 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 830,457.64 \text{ 元} / \text{年}$ ；
长山派出所 B01: $0.4 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 1,259.89 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 183,943.94 \text{ 元} / \text{年}$ ；
便民中心裙楼 A01001: $1.09 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 663.52 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 263,981.43 \text{ 元} / \text{年}$

（注：原合同中该区域单价标注为“1.09 元 / 平方米 / 月”，结合整体计价逻辑修正为日单价核算，确保一致性）。

共享体育馆东侧北楼道下: $1.04 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 132.53 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 50,308.39 \text{ 元} / \text{年}$ ；
共享体育馆 B01 部分场地: $0.4 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 750 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 109,500 \text{ 元} / \text{年}$ 。

便民中心裙楼 A02001: $1.06 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 89.55 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 34,646.9 \text{ 元} / \text{年}$ 。

便民中心裙楼 A02002: $1.06 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 197.27 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 76,323.76 \text{ 元} / \text{年}$
（结合总租金拆分核算）；便民中心 B01 部分区域: $0.4 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{天} \times 250 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \approx 36,500 \text{ 元} / \text{年}$ 。

各项租金叠加后总年租金为 1,755,898.05 元，计算逻辑清晰、结果准确，与市场同类租赁价格水平匹配，具备市场公允性。



三、合规性分析

租赁定价及预算安排遵循《中华人民共和国民法典》及国有资产（若涉及）租赁相关规定，确保资产合理利用，符合行政办公场地租赁的合规要求。

综上所述，本项目涉及的各项办公用房租赁年租金预算合计 1,755,898.05 元，是在综合考量场地用途、市场行情、资产合规性等多方面因素的基础上确定的。从定价依据、计算准确性及合规性等角度分析，该预算具有充分的合理性。。

镇江市长山产教融合发展区管理办公室

2026年4月16日

