镇江市艺术创作研究中心
办公用房物业服务费预算合理性分析

一、项目背景

本单位办公场所位于润州区宝塔路99号旺角广场3楼内，共十间办公用房，建筑面积414.29平方米，其他部分由居民和其他单位使用。镇江嘉利缘物业管理有限公司为本楼业委会聘任，现需要采购镇江嘉利缘物业管理有限公司的物业服务。

二、预算合理性分析

（一）法律依据

根据《关于进一步加强单一来源政府采购管理的通知》（镇财采〔2023〕2号）及《物业管理条例》相关规定，一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理，镇江嘉利缘物业管理有限公司由业主委员会聘任，业委会是由业主大会依法召开选举会议并签字投票交由住建局批准同意成立。

（二）物业收费依据

根据镇江市区普通住宅物业公共服务费基准价格（2014），1.物业服务费按1.5元/平方米/月的标准收取;2.公共能耗费按0.3元/平方米/月的标准收取。

（三）预算安排情况

本单位年度预算中，物业费预算8948.66元，预算金额满足服务费支出要求。

（四）服务质量及期限

镇江嘉利缘物业管理有限公司物业有良好的物业管理和服务，工作环境符合本单位要求。服务期限从2027年1月1日起，三年一签。按单一来源采购方式，服务期限三年。合同一年一签。

三、结论

依据上述分析，物业管理服务符合单一来源采购方式适用情形“只能从唯一供应商处采购”的要求，每年8948.66元物业管理费收费合理。

镇江市艺术创作研究中心

2026年11月2日