镇江市政协文史馆项目物业服务预算合理性分析报告

一、项目背景

镇江市政协文史馆位于镇江市润州区京畿路82号，由世界红卍字会江苏省会旧址（江苏省文保单位）改建而成，2022年启动建设，2025年4月29日正式开放。包含"两馆一院一廊一家"（文史馆、院士馆、京畿书院、西津渡协商议事长廊、委员之家），其中院士馆展示38位镇江籍院士资料。通过图文、实物及多媒体展示镇江政协发展历程，承担存史资政、凝聚共识等职能，推动中国式现代化镇江实践。一年多来市政协文史馆已接待全国各地团队345批次，参观游客超26万人次，举办京畿文史课堂19期，各类文化文史活动80场，成为京畿路上的打卡热点之一。

二、物业服务必要性分析及单一来源采购依据

镇江市政协文史馆坐落在西津渡历史文化街区范围内，是展示镇江历史文化风貌、弘扬镇江人文精神的文化公益场馆和对外宣传窗口，需要相对固定且熟悉情况的物业团队配合开展各项业务，以保障免费开放服务的正常进行。且政协文史馆所在的建筑始建于1923年，是世界红卍字会江苏省会旧址，2019年入选江苏省文物保护建筑，西津渡文化旅游有限责任公司作为这座省保建筑的责任单位，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。

扫描全能王 创建

三、预算合理性分析

1、预算总额为489849.72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1301平方米，符合房屋的租赁面积与实际使用情况。

（2）物业服务内容：负责展馆保安、保洁等物业服务；负责派驻本项目服务人员的教育、培训和管理。负责本项目的日常维修服务包含房屋及房屋原有配套的设施设备的维修，

（3）费用组成

【室内保洁】保洁3人，保洁人均费用约3830元/月，全年总计137880元。包括人员工资、保险、奖金、服装、各种加班费、高温费和所需支付的所有人员相关费用。

【公共秩序维护】保安3人，保安人均费用约6390元/月，全年总计230040元。包括人员工资、保险、奖金、服装、各种加班费、高温费和所需支付的所有人员相关费用。

【房屋及附属设施日常运行管理服务】7.81元/平米/月，面积1301平方米，总计121929.72元/年。包含房屋及房屋原有配套设施设备的维修、养护；配套绿化管养；垃圾清运费；保洁用品、消防器材更换。

该预算编制依据较为充分，与市场行情和服务标准匹配度较高，成本构成清晰，风险控制措施得当，建议按此预算推进。

扫描全能王 创建