

镇江市政协文史馆项目物业服务预算 合理性分析报告



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、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、团结、育人职能，推动中国式现代化镇江实践。截至目前，市政协文史馆已接待全国各地团队 170 批次，参观游客超 12 万人次，举办各类文化文史活动 78 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

文史馆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。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文保建筑的责任单位，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。



三、预算合理性分析

1.预算总额为 35 万元/年。服务期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，该项目资金由市财政拨付文史馆的 2025 年度运营费用。

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

【人员费用】保洁 2 人，保安 2 人，人均费用 5850 元/月，全年总计 28.08 万元。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。

【物业管理费用】3 元/平米/月，面积 1301 平方米，总计 46836 元/年。包含房屋及房屋原有配套设施设备的维修、养护。

【配套物资费用】包含保洁用品、消防器材更换，全年合计 22364 元。

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。

