

镇江市长山产教融合发展区管理办公室 2025 年物业服务采购项目预算合理性分析报告

一、项目背景

长山产教融合发展区涵盖长山管办、长山派出所、园区交警队、市场监管部门、城管部门等多个办公及服务单位，服务区域分散、功能需求多元，涉及办公区维护、公共设施保障服务等多项配套需求。为确保园区内各单位办公环境整洁有序、公用设施安全稳定，提升园区整体运营效率和服务质量，我办需通过专业化物业管理服务实现上述目标，该项目是保障园区正常运转的基础性配套工程。

二、项目采购必要性及合规性依据

（一）采购必要性

园区服务覆盖范围广（涉及 5 个核心单位、多个功能区域），服务内容繁杂，对服务的专业性、及时性和标准化要求较高。普通零散服务难以满足园区集中管理、统一标准的需求，委托具备相应资质和服务能力的专业物业公司承接，能有效保障服务质量，降低管理成本，确保各项配套服务高效衔接。

（二）合规性依据

本项目采购严格遵循《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关法律法规，通过自愿、平等、协商一致的方式确定服务承接方，采购流程合规合法，具备充分的实施依据。

三、预算合理性分析

（一）费用计算及合理性说明

1、服务面积核实：项目服务面积均以不动产权登记的建筑面积为核算依据，数据真实准确，与实际使用范围完全一致，具体如下：

长山管办服务区域：办公区（镇江市丹徒区教诚路 1 号便民中心主楼 A03）建筑面积 440 平方米，含室外公共绿化及道路、楼内公共区域及公用设施设备。

园区服务单位服务区域：涵盖长山派出所、交警队、市场监管部门、城管部门等办公及配套区域，计费建筑面积合计 4489.2 平方米，含办公区、停车及物资堆放点、综合服务大厅等功能区域。

2、服务内容及标准：服务内容紧密围绕园区运营核心需求，标准明确可量化，确保资金投入能切实转化为服务成效，具体包括：

基础物业服务：室外绿化按季节规范养护、公共道路及楼内区域保洁消毒、24 小时安保值守、公用设施每月巡检及故障快速维修，保障办公环境及设施安全。

会务配套服务：会前 1 小时布置保洁、会后 1 小时内清理，满足我办及园区单位会务活动需求。

3、费用组成明细（单位：元/年）

序号	服务项目	服务面积 / 覆盖范围	单价标准	合计费用
1	长山管办物业服务	440 m ²	22.74 元/平方米/月	120072.00
2	园区服务单位物业服务	4489.2 m ²	9.17 元/平方米/月	494028.00
3	合计	-	-	614100.00

(二) 预算合理性结论

1、定价依据充分：各项服务单价结合服务复杂度、人力成本、市场同类服务价格水平综合确定。

2、成本构成清晰：预算总额明确物业服务费用，无模糊开支项目，每笔费用均对应具体服务内容，便于资金使用监管。

3、匹配度较高：预算标准与市场同类服务行情、服务单位资质能力及我办实际需求高度契合，既保障了服务质量，又避免了资金浪费，预算编制科学合理。

综上所述，本项目预算合计 614100.00 元/年，是在综合考量市场行情、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。

