

镇江市史志馆项目物业服务预算 合理性分析报告



一、项目背景

中共镇江党史馆、镇江史志馆位于镇江市润州区迎江路 12 号、清代海关道台府沈公馆，建筑面积 1068 平方米。本馆坐落在“中国古渡博物馆”的镇江西津渡历史文化街区，周边不仅有镇江博物馆、非遗中心等文化设施，还有英国领事馆旧址、广肇公所、昭关石塔等保存完好的文物古迹，是游客来镇江旅游观光的热门“打卡地”。自 2019 年开馆来，史志馆累计接待游客超 22 万余人次。2024 年，镇江史志馆创新开展主题宣传活动，主动加入到“西津渡 1800 米红色（教育）研学精品线路”，吸引越来越多的大中小學生来馆参观研学，了解镇江的前世今生和深厚的历史文化，已经成为重要的爱国爱乡教育基地和史志文化传播基地。

二、物业服务必要性分析及单一来源采购依据

中共镇江党史馆、镇江史志馆是市民、游客了解镇江历史和地域文化的重要窗口，也是服务全市党史学习教育的主阵地。需要相对固定且熟悉情况的团队配合史志办开展各项业务，以保障免费开放服务的正常进行。该片区为西津渡文化旅游有限责任公司所有，其具有物业管理经营范围。根据市委领导同志批示拟办单（2018 年郭第 105 号）中共镇江党史馆、镇江方志馆项目后期运营的建议方案，

采取单一来源采购方式，委托西津渡文旅公司代管代运营，史志办参与管理和指导。

三、预算合理性分析

1、预算总额为 96 万元/3 年，每年的服务费 32 万元。服务期 2025 年 11 月 25 日至 2028 年 11 月 24 日，该项目资金由财政拨款。三年服务期内，合同价随国家与地方政府政策发生变化而调整和变更。

2、费用计算分析

（1）物业服务面积：按房屋建筑面积计 1068 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：负责展馆的日常管理、维护本项目各类设施、设备的完好；负责展馆保安、保洁、讲解等物业服务；负责派驻本项目服务人员的教育、培训和管理。

（3）费用组成

序号	名称	人数配置	每月人均费用（元/月）	合计费用（元/年）	备注
1	人员费用（包括工资、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）	4	4500.00	216000.00	包括工资、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
2	管理费用	960.00 元/年			20 元/人/月
3	房屋维修、设备维护及绿化养护费用	80640 元/年			
4	税金及利润	22400 元/年			税率 6% 利润 1%
6	合计	320000.00 元/年			
7	总计	960000.00 元			三年费用

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。