

镇江市非物质文化遗产保护中心物业服务 项目预算合理性分析报告

一、项目背景

为保证原有服务一致性或服务配套要求，我单位继续向镇江市西津渡文化旅游有限责任公司租赁产权房屋 243-1 号楼作为免费开放场馆。场馆集非遗展示、互动体验、培训交流于一体，遵循“展示内容真实、完整”以及“活态传承，重在落实”的布展理念，围绕我市独特的非遗资源进行展览。

二、物业服务必要性分析及单一来源采购依据

长江路 243-1 号楼作为镇江市非物质文化遗产保护中心（镇江民间文化艺术馆）场馆，西津渡文化旅游有限公司已经负责管理镇江民间文化艺术馆六年，熟悉馆内的水、电、消防等相关情况。

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。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 10 万元/年。服务期 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 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 2426 m²，符合房屋的租赁面积与实际使用情况。

(2) 物业服务内容：负责租赁房屋的主体维护；负责租赁外围公共区域的卫生清洁、秩序管理、设施设备维护保养、景观美化、绿化养护、街区公共活动策划组织等内容。

(3) 费用组成

序号	名称	租赁面积	单价	合计费用 (元/年)
1	基础物业服务项目	2426m ²	3 元/平米/月	87336.00
2	空调使用及 维保费用	5664 元/年		
3	税金及利润 (税率 6%、利润 1%)	7000 元/年		
4	合计	100000.00 元/年		

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。