

镇江市食品药品监督检验中心办公楼

物业管理服务项目预算合理性分析报告

市食品药品监督检验中心业务办公场所位于南徐大道62-2号商务A区B楼，大楼共21层。目前，市食药检验中心使用该楼的第1、2层各半层；第3至6层；第19、20层共计7层，使用楼层的产权属于市机关事务管理局。大楼的其余楼层分属于镇江城建集团和省特检院镇江分院。

根据《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等相关规定，综合商务A区项目资料与实际使用状况，商务A区各楼栋设施的共用情况明显，且B楼中有十层的产权归镇江城建集团所有。2025年3月25日上午，市机关事务管理局召开会议，研究并原则同意商务A区B楼中镇江市食品药品监督检验中心的物业服务在依法合规的基础上，可以采取单一来源采购方式实施，实行2025年和2026年两年一招，一年一签的方式，招标控制价为40万元一年，预算金额为80万元。其中2025年的物业管理费控制价为40万元，资金已列入当年财政预算。

费用预算分析如下：

1. 计费单价：

结合市场调研，根据实际情况，最终根据人员实际费用进行结算。

2. 费用构成：

- 人员费用:6 名员工(包括保洁 2 名、安保人员 3 名、高压值班电工 1 名),总年薪为 28.50 万元。
- 服务外包费用:包括消防维保、监控维保、锅炉泵及空调系统维保、电梯维保、垃圾清运等,总计 9 万元。
- 管理费及利润:预计 0.5 万元。
- 税金:预计 2 万元。
- 共计 40 万元。

3. 预计工作量:

- 本项目是镇江市食品药品监督管理局中心办公楼物业管理服务,它将作为检验中心年度常规日常工作持续进行。我们对办公楼的服务需求进行了全面的评估和分析,这包括了对过去一年中物业管理服务的实际消耗量、人员投入、维护保养活动以及反馈的综合评估。此外,我们还与相关服务供应商进行了沟通,以确保所有预计的服务都能做到位、做细致。

4. 预算合计:

- 总预算为 40 万元/年,较前期合同 45.8 万元/年减少了约 12.66%,体现成本控制和资源优化。

综合以上分析,镇江市食品药品监督管理局中心办公楼物业管理服务项目的预算调整充分考虑了成本优化和服务质量,此安排合理。