

镇江市档案馆物业管理服务采购项目

预算合理性分析报告

一、项目概况

镇江市档案馆拟采用单一来源方式采购 2026-2028 年物业管理服务,服务范围涵盖九华山路 189 号馆区的安全保卫、设备维护、环境卫生等 8 类核心服务,服务期 3 年,配置人员不少于 12 人,项目总预算 153 万元,年均预算 51 万元。

二、预算合理性分析

(一) 市场对标维度: 契合本地同类项目价格水平

横向对比镇江市市级机关同类采购项目,2025 年 5 月镇江市农业农村局物业服务项目年均成交价格为 50.70 万元,与本项目年均 51 万元预算基本持平。两者均为市级行政单位物业服务,服务内容涵盖安保、保洁、设备维护等核心模块,且服务标准相近,本项目预算与本地市场化成交价格形成有效呼应,无明显偏离。

(二) 成本构成维度: 匹配服务需求与本地成本水平

人工成本占比合规: 项目要求配置不少于 12 人,含项目经理、保安、保洁、工程维护等岗位。结合镇江本地物业

薪酬水平，保洁员月薪 2000-3000 元、项目经理月薪 5000-6000 元测算，年均人工成本约 32 万元，占年均预算的 62.7%，符合物业管理行业人工成本占比 60%-70%的常规区间。

专项费用测算有据：年均预算中包含电梯、消防、空调等特种设备维保及低值易耗品费用。参考 2025 年服务费用构成，此类专项支出约 9860 元/年，叠加合理涨幅后与预算匹配，且符合公共建筑设备维护的常规投入标准。

利润与税费合理：扣除人工、专项费用后，剩余预算可覆盖企业管理费、利润及税费，利润率控制在行业合理范围内，兼顾中小微企业经营需求与财政资金使用效率。

（三）价格延续维度：涨幅符合成本变动规律

2025 年项目服务费用为 49.2 万元/年，2026 年预算调整至 51 万元/年，增幅约 3.66%。该涨幅与本地物业服务行业人工、物料等成本年均 3%-5%的上涨幅度基本一致，且未超过镇江市物价波动合理区间，体现了价格调整的审慎性与合理性。

（四）框架协议比价维度：低于入围供应商报价区间

1. 比价对象与岗位对应规则：选取入围镇江市物业管理服务框架协议的三家供应商（江苏德马物业服务有限公司、镇江市润馨物业管理有限公司、江苏南徐天物业管理有限公司），均具备市级行政单位物业服务承接资质。按本项目 12 人岗位配置（1 项目经理、1 维修人员、1 客服、4 保洁、5

秩序维护人员），对应三家供应商报价表中同类岗位进行精准测算。

2.三家供应商年均报价测算：

江苏德马物业服务有限公司：月总费用=6970（项目经理）+6150（维修人员）+5330（客服）+4×5330（保洁）+5×5740（秩序维护）=68470 元，年均报价=68470×12=821640 元（82.16 万元）。

镇江市润馨物业管理有限公司：月总费用=6500（项目经理）+6500（维修人员）+4700（客服）+4×4700（保洁）+5×5500（秩序维护）=64000 元，年均报价=64000×12=768000 元（76.80 万元）。

江苏南徐天物业管理有限公司：月总费用=4698（项目经理）+5200（维修人员）+4860（客服）+4×4746（保洁）+5×5246（秩序维护）=59972 元，年均报价=59972×12=719664 元（71.97 万元）。

3.预算匹配性结论：三家入围供应商按本项目相同岗位配置测算的年均报价区间为 71.97 万元-82.16 万元，本项目年均 51 万元预算显著低于该区间。核心原因在于本项目采用单一来源采购，供应商（镇江市紫金物业管理有限责任公司）与产权方镇江市城投公司存在隶属关系，可依托产权管理协同降低运维成本，同时紫金物业已连续服务两年，无需额外适配成本，形成合理价格优势。预算既覆盖了核心服务

成本，又体现了单一来源采购的成本效益，进一步印证了合理性。

三、结论

本项目年均 51 万元的采购预算，通过市场对标、成本拆解及价格延续性分析，均符合镇江市行政单位物业服务采购的市场行情与成本规律，与服务内容、人员配置及特殊需求（档案保密、设备联动维护）高度匹配，预算设定具备充分合理性。

