

# T/HWP

## 哈尔滨市物业评估监理协会团体标准

T/HRBWP 05—2022

### 住宅物业服务价格评估指南 (试行)

Residential property service price evaluation guide

2022 - 6 - 30 发布

2022 - 7 - 1 实施

## 目 次

前言 .....	II
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 基本要求 .....	1
4.2 评估方 .....	2
4.3 委托方 .....	2
5 评估准则和依据 .....	2
5.1 评估立项 .....	2
5.2 评估准则 .....	3
5.3 评估依据 .....	3
6 评估实施与控制 .....	5
6.1 评估输入 .....	5
6.2 评估测算 .....	5
6.3 评估输出 .....	9
7 档案管理 .....	9
附录 A (资料性) 住宅项目建筑规划参数一览表 .....	10
附录 B (资料性) 住宅项目共有设施设备统计汇总表 .....	12
附录 C (资料性) 住宅物业服务成本定义 .....	14
附录 D (资料性) 住宅物业服务价格构成细则 .....	16
附录 E (资料性) 物业服务价格评估报告(参考文本) .....	19

## 前 言

本指南按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本指南是为了评估住宅物业项目物业服务价格的需要，依据《中华人民共和国民法典》、《黑龙江省住宅物业管理条例》、《哈尔滨市物业管理条例》和《物业服务定价成本监审办法》和有关法律、法规、规章和规范性文件制定的。

本指南于2022年6月30日首次发布。涵盖评估内容及评估规则等具体内容，有助于规范住宅物业项目服务价格市场，规范物业服务第三方评估活动，利于各相关方了解物业服务的实际情况，提升物业服务质量。

本指南由哈尔滨市物业服务评估监理协会提出并归口。

本指南起草单位：中国检验认证集团黑龙江有限公司、黑龙江建筑职业技术学院、黑龙江玖世物业服务评估监理有限公司、黑龙江省龙和昌物业服务评估监理公司、黑龙江兴企企业管理咨询有限公司、黑龙江友坤物业服务评估监理有限公司、哈尔滨金淳物业服务评估有限公司、黑龙江鑫源房地产土地资产评估有限公司。

本指南主要起草人：范鸿宾、高俊峰、邵忠奇、韩金龙、孙墨萱、李欧航、王晓萌、曲占杰、张来金、王杨、张亮、李玉红、王红、崔克亮、林野、曲庭顺、朱小报。

# 住宅物业服务价格评估指南 (试行)

## 1 范围

本指南规定了住宅物业服务价格评估的基本要求,以及价格评估的责任、依据、准则与指南要求。

本指南适用于黑龙江省哈尔滨市行政区域内,住宅物业服务价格的评估活动。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

《物业管理条例》(国务院令第666号)

《物业服务收费管理办法》(发改价格[2003]1864号)

《物业服务定价成本监审办法(试行)》(发改价格[2007]2285号)

《黑龙江省住宅物业管理条例》

《哈尔滨市物业管理条例》

## 3 术语和定义

### 3.1 住宅物业项目

住宅物业项目是指按照城市规划开发建设的住宅项目,包括项目范围内的非住宅。

### 3.2 住宅物业服务

指住宅项目的开发建设单位或业主共同依法选聘物业服务人,由物业服务人按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

### 3.3 物业服务价格

是指物业服务人依据物业服务合同提供物业服务和管理所需的每月总费用,然后按照物业项目可收费总建筑面积平均计算得出的每月单位建筑面积价格。

### 3.4 物业服务价格评估

物业服务评估监理单位接受业主委员会、物业管理委员会、业主大会、物业服务人、街道办事处、乡镇政府、区县政府、行政管理部门等的委托,对住宅物业项目在特定时间点的物业服务成本进行分析、测算和判断,并结合税金、利润或酬金提供物业服务价格专业报告的市场服务行为。

## 4 基本要求

### 4.1 总要求

物业服务价格评估，应遵循合法、合理、客观、公正的基本原则，并符合：

- a) 适用的法律法规要求；
- b) 业主要求；
- c) 所在物业管理行业的规范要求。

注1：业主要求，指业主共同决定的合法合理的物业服务需求；

注2：所在行业的规范要求，包括当地政府主管部门的行政规范和行业协会的行业标准。

## 4.2 评估方

评估机构在物业服务价格评估活动中应：

- a) 按约定完成委托事项，包括现场勘查、资料收集、编制价格评估报告；
- b) 维护委托人和被评估物业项目服务相关者的合法权益；
- c) 遵循独立、客观、公正原则，所编制的评估报告应符合法律法规和行业规范的要求；
- d) 保守代理评估业务中获知的商业秘密。

## 4.3 委托方

4.3.1 物业服务价格评估的委托方通常为房屋所有人和管理人，包括：

- a) 房屋建设单位；
- b) 业主委员会、业主大会、物业管理委员会；
- c) 国有资产管理人；
- d) 物业服务人。

4.3.2 评估委托人在委托评估机构进行物业服务价格评估时，应：

- a) 提供被评估住宅物业项目的规划资料、房屋产权资料、物业服务需求等相关资料和信息；
- b) 确定拟实施物业服务的项目、内容和标准；
- c) 协助评估方开展现场查勘；
- d) 必要时，协助评估方收集、补充和核实必要的资料和信息。

## 5 评估准则和依据

### 5.1 评估立项

5.1.1 评估机构在签订代理价格评估前，应确定委托人的实际需求，包括：

- a) 确认不同性质的委托人对评估结果的使用目的(如招标、签订合同、解决价格纠纷等)；
- b) 了解委托人对物业服务价格评估工作的时间要求；
- c) 确定委托人所需价格评估报告的详略程度。

5.1.2 评估机构在接受委托人所需的价格评估之前，应当获取下列委托人相关的资信材料。

- a) 业主大会或业主委员会应当提供备案证明；
- b) 建设单位应当提供有关行政主管部门核发的立项、用地、规划等任一许可证明；
- c) 物业服务企业应当提供营业执照，如已签订物业服务合同，需提供物业服务合同。

5.1.3 评估机构与委托人签订物业服务价格评估委托服务合同，合同内容应包括(但不限于)：

- a) 评估物业项目名称；
- b) 委托人和受托人；
- c) 评估服务的形式、内容和要求(包括评估准则)；
- d) 委托人的协作事项；
- e) 保密责任；
- f) 评估费用及支付方式；

g) 违约责任等。

5.1.4 评估机构在承办评估业务时，每个评估项目不得少于两名价格评估人员。必要时应根据不同的评估目的和项目性质，配备相应数量和能力的评估人员，以确保评估结果满足预期的要求。

5.1.5 评估机构委派的价格评估人员应符合下列要求：

- a) 经过行业主管部门有效登记与备案；
- b) 评估人员与委托评估项目及委托评估项目的当事人没有利害关系。

## 5.2 评估准则

5.2.1 物业服务价格评估，应遵循下列基本准则：

- a) 合法性：计入定价成本的费用应当符合有关法律、行政法规和国家统一的会计制度的规定；
- b) 相关性：计入定价成本的费用应当为与物业服务直接相关或者间接相关的费用；
- c) 对应性：计入定价成本的费用应当与物业服务内容及服务标准相对应；
- d) 合理性：影响物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标应当符合行业标准及社会公允水平。

5.2.2 评估人员在进行评估活动中，应：

- a) 制定评估作业方案，评估机构应建立评估结果内部审复核制度。
- b) 通过现场勘查的方式，对委托人提供的客观资料和数据进行核实。
- c) 评估过程中，应遵循评估基本准则和依据（见 5.2.1 和 5.3）对评估项目进行分析、测算和判断，并编制价格评估报告。

## 5.3 评估依据

5.3.1 物业服务价格的评估，应基于评估项目的客观资料和现场勘查所获得的真实信息作为评估依据。由委托人提供的客观资料，应经委托人确认、签字或盖章，并作为评估报告的附件。

适用时，还应包括：

- a) 委托物业服务合同或物业服务方案；
- b) 委托物业服务合同或物业服务方案；
- c) 适用的法律法规和行政规范；
- d) 行业规范和技术规范（标准）。

5.3.2 物业服务价格的评估，应确定影响物业服务价格的物业服务的范围、内容和标准作为价格评估的主要依据。

5.3.3 物业服务的范围，由物理范围和责任范围构成，包括：

物理范围包含物业规划区域核定范围以内、业主专用部位以外的共有部位和共有区域；  
责任范围包含法律法规和行政规范规定的应由物业服务企业或服务人承担的职责。

5.3.4 物业服务的内容，应由全体业主和使用人共同享有的下列事项：

- a) 综合服务一般包括：
  - 1) 接待服务；
  - 2) 业主档案服务；
  - 3) 服务费收缴；
  - 4) 报修受理；
  - 5) 装修管理服务；
  - 6) 投诉处理；
  - 7) 特殊服务；
  - 8) 维修资金服务；
  - 9) 其他与业主的约定事项。
- b) 房屋、设施设备的使用管理和维护一般包括：

- 1) 房屋管理;
  - 2) 共有部位维护;
  - 3) 共有设施设备维修养护;
  - 4) 设施设备专业安全检测;
- c) 秩序维护与安全防范一般包括:
- 1) 出入口值岗;
  - 2) 共有区域安全巡视;
  - 3) 共有部位停车服务;
  - 4) 安全监控;
  - 5) 突发公共事件应急处置;
  - 6) 消防服务;
  - 7) 灾害预防。
- d) 环境清洁一般包括:
- 1) 房屋共有部位、共有设施清洁;
  - 2) 公共区域清扫、公共设施清洁;
  - 3) 共有垃圾桶和垃圾房分类服务与清运;
  - 4) 共有部位和共有区域消杀灭害。
- e) 公共区域草坪、树木、花坛花境的绿化维护一般包括:
- 1) 修剪;
  - 2) 除杂草;
  - 3) 施肥;
  - 4) 灌、排水;
  - 5) 病虫害防治;
  - 6) 灾后扶正、补种。
- f) 清冰雪一般包括:
- 1) 行车道、人行道、室外楼梯踏步、庭园广场冰雪清理;
  - 2) 积雪堆放及外运;
  - 3) 屋面残雪和冰锥、悬冰清理。

5.3.5 物业服务的标准，应满足物业区域内大多数业主和使用人对服务内容中（见 5.3.4）适用的服务与管理事项的期望，并符合法律法规的要求。适用时可包括：

- a) 服务内容：
  - 1) 作业周期与频次;
  - 2) 作业设备、工具和物料;
  - 3) 服务质量标准或要求。
- b) 人员标准：
  - 1) 岗位配置与职责;
  - 2) 人员数量、任职条件和专业能力;
  - 3) 人员流动率要求。
- c) 采购标准：
  - 1) 专业外包项目的数量;
  - 2) 外包供方的资质或专业等级;
  - 3) 服务质量要求。

- d) 服务标准
  - 1) 房屋、设施设备完好率;
  - 2) 物业服务总目标;
  - 3) 其他特殊标准。

注：专业服务外包一般分为：国家特许经营、检测、产品和服务事项，如：电梯保养、消防检测等，另外还可包括绿化养护、环境清洁等部分市场优化分工服务事项。

## 6 评估实施与控制

### 6.1 评估输入

6.1.1 根据产权资料, 确认物业项目下列物理信息和数据(见附录 A)。适用时应包括:

- a) 总占地面积、容积率;
- b) 总建筑面积、可收费建筑面积;
- c) 绿化率、集中绿地面积, 如: 树、灌木品种及数量;
- d) 主、辅出入口性质与数量;
- e) 建筑分布状况, 如: 门栋号、楼层(区分多层、小高层、高层)、户数、独栋建筑面积等;
- f) 道路和场地分布状况, 如: 机动车道、人行道、桥梁、地面停车位、集中广场、地下车库(区分人防区域)等数量及面积(长度);
- g) 景观分布, 如: 河流(区分内河或外河)、湖泊、水渠, 楼亭、雕塑、电子牌等;
- h) 公建配套设施, 如: 配电站、水泵房、垃圾房、门卫室、物业用房、居委会用房、业主委员会用房、停车库/房等;
- i) 其他专用区域, 如: 会所、商铺、幼儿园等。

注：人防区域用作停车库的, 可计算停车设施设备维护成本。

6.1.2 根据规划资料, 确认物业项目下列共有设施设备数据(见附录 B)。适用时应包括:

- a) 供配电设备及附属设施;
- b) 给排水设备及附属设施;
- c) 消防、安防设备及附属设施;
- d) 通讯、网络设备及附属设施;
- e) 其它构筑物配套设施或设备。

6.1.3 评估委托人提供的物业服务相关要求, 包括: 服务的范围、内容和标准(见 5.3.3; 5.3.4; 5.3.5)。

### 6.2 评估测算

#### 6.2.1 成本构成

物业服务价格应包括物业服务与管理的直接成本和间接成本。适用时应确定下列各项费用(见附录 C、附录 D):

- a) 人员费用;
- b) 物业共有部位共有设施设备的日常运行和维护费用;
- c) 绿化养护费用;
- d) 清洁卫生费用;
- e) 清冰雪费用;
- f) 秩序维护费用;
- g) 物业共有部位、共有设施设备;
- h) 办公费;
- i) 服务费分摊;
- j) 固定资产折旧;

- k) 法定税金；  
l) 经业主同意的其他费用。

注：物业服务企业将专业性较强的服务内容外包给有关专业公司的，该项服务的成本按照外包合同所确定的金额核定。

### 6.2.2 人员配置

根据物业服务价格评估输入（见6.1），应确定：

- a) 派驻物业项目的组织架构及部门和岗位的职责；  
b) 岗位和人员数量（参见附录E），并满足表1要求；  
c) 各岗位人员任职标准，一般可包括：生理条件、资历条件和技能条件。

注：小区如存在多层、高层、商业等多种性质的混合房屋建筑时，应根据局部共有设施设备的配置与使用性质、共有区域服务与服务要求，增配该局部共有区域的相应岗位和人员。

表1 住宅项目物业服务人员基本配置标准

序号	岗位名称	天数/年	时间/天	备注
1	综合服务	365	定时	值守
2	秩序维护	365	24	值岗
3	工程维修	365	24	值守
4	环境清洁	365	定时	值岗
...				
注1：人员配置应考虑职工带薪年假所导致缺岗替班因素。				
注2：其他岗位人员按行业规范标准配置，其中监控室应配置双岗值守。				

### 6.2.3 人员成本

根据岗位配置结果（见6.3.2），确定相关部门的人员成本金额（参见附录E）。

### 6.2.4 成本核算

6.2.4.1 根据评估参数相关内容（见6.2）和成本构成要素（见6.3.1），形成住宅项目物业服务成本核算明细表（参见附录E）和成本汇总表（表2）。

表2 住宅项目物业服务成本汇总表

序号	科目名称	支出成本		总成本占比
		元 / 月	元 / 年	
1	人员费用			
2	物业共有部位共有设施设备的日常运行和维护费用			
3	绿化养护费用			
4	清洁卫生费用			
5	清冰雪费用			
6	秩序维护费用			
7	办公费			
8	服务费分摊			
9	物业服务企业固定资产折旧费			

10	法定税金			
11	其他费用			
合				
计				

表注：选用包干制结算方式的，科目名称应包括第1-11项；如选用酬金制结算方式的，第8项应计入其他费用中的酬金部分，不单独列支。

6.2.4.2 通常情况下，成本测算明细表宜形成下列科目的单项金额：

- a) 综合服务；
- b) 公共区域保洁服务；
- c) 公共区域秩序维护；
- d) 公共区域绿化养护；
- e) 公共区域清冰雪；
- f) 共有部位设施设备日常运行保养维修，其中二级科目包括：
  - 1) 公共部位；
  - 2) 供水系统；
  - 3) 排水系统；
  - 4) 公共照明；
  - 5) 消防系统；
  - 6) 避雷设施；
  - 7) 弱电系统；
  - 8) 升降系统；
  - 9) 其他费用。

6.2.4.3 住宅物业项目成本总额(M)计算公式：

$$M = \sum_{\eta=1}^n M_{\eta}$$

其中： $\eta$  为混合住宅小区中共有区域成本和不同类型房屋局部共有部位的类型数。

例：某住宅小区中包含有多层、高层、商业三种类型时，其总成本应由共有区域成本 $M_0$ 、多层区域成本 $M_1$ 、高层区域成本 $M_2$ 和商业区域成本 $M_3$ 构成。

$$M_1 = \sum_{k=1}^n M_k = M_a + M_b + M_c + M_d + M_e + M_f$$

其中：

$$M_a = \sum_{i=1}^n M_i = m_1 + m_2 + m_3 + \dots + m_{12}$$

上式中： $M$ —本指南6.2.4.2中a)~f)六项中的某一单项成本；

$m$ —本指南6.2.1中涉及的12项直接成本和间接成本；

$n$ — $M$ 或 $m$ 所包含的具体个数(参见表3)。

6.2.4.4 两种财务科目的具有表3的关联性。其中：6.2.1所列11项科目，一般用于服务费测算、年度物业服务财务预算和决算；6.2.4.2所列6项科目，一般用于服务费的公示标价、物业服务限价招标。

表3 两种财务科目关联性与转换逻辑表

服务费价格	综合服	公共	公共	公共	公共	共有部位设施
服务费测算	务	区域保洁	区域秩序	区域绿化	区域清冰	设备日常运行保养
		服务	维护	养护	雪	维修
人员费用	√	√	√	√		√
物业共有部位共有设施设备的日常运行和维护费用						√
绿化养护费用				√		
清洁卫生费用		√				
清冰雪费用					√	
秩序维护费用	√		√			
办公费	√	√	√	√	√	√
服务费分摊	√	√	√	√	√	√
固定资产折旧	√	√	√	√	√	√
法定税金	√	√	√	√	√	√
经业主同意的其它费用	√	√	√	√	√	√
表注：上表为包干制结算方式科目；如选用酬金制结算方式的，“服务费分摊”可计入其“经业主同意的其它费用”中的“服务酬金”，不单独列支。						

## 6.2.5 服务价格

6.2.5.1 住宅项目物业服务价格,在单一类型建筑情况下,由该项目规划范围内为达到既定的服务目标、提供相应的服务内容和对应标准所发生的成本总额,除以专用产权部分可收费的总面积所得出的单位金额。即:

$$U = \frac{M}{A} \times q$$

其中:U—总单价(元/m<sup>2</sup>·月);

M—总成本(元/月);

A—专用产权部分可收费总面积(m<sup>2</sup>);

q—专用产权部分可收费面积的权重(仅单一类型房屋权重为1)。

6.2.5.2 根据住宅性质区分原则,一般情况下对多层、高层、商业等混合类型项目,各类不同房屋性质的局部共有部分的价格标准有所不同。按“谁享用、谁承担”的原则,某一类型房屋的物业服务价格应为其涉及成本(参见附录 E)除以该类型可收费面积。

6.2.5.3 物业服务价格的核算结果,应形成物业服务价格核算表(参见附录 E)。

### 6.3 评估输出

6.3.1 评估机构作出的评估结果应确定物业服务收费标准,并以书面报告形式交付委托人。评估报告书(参见附录 E)包括:

- a) 委托人和评估人(名称、地址、联系方式);
- b) 评估标的(物业项目名称、性质、四至位置、基本概况);
- c) 经委托人确认的建筑规划与设施设备参数、可收费面积;
- d) 评估准则及说明;
- e) 物业服务成本核算;
- f) 评估结论(物业服务收费标准);
- g) 评估人签章(包括日期);
- h) 必要时,可包含相应附件。

6.3.2 评估结果报告书由价格评估承办人员签字,加盖本评估机构公章后有效。

6.3.3 价格评估委托方应对评估机构出具的物业服务价格评估报告按合同约定予以签收,并作为价格协商的主要依据。

## 7 档案管理

7.1 物业服务第三方评估机构和相关专业人员应当保持评估档案资料的齐全完整。报告及相关资料保管期限不低于2年。

7.2 物业服务第三方评估机构应当将物业服务评估报告上传到本市智慧物业系统及哈尔滨市物业服务评估监理协会官网。

## 附录 A

## 附录 B (资料性)

## 附录 C 住宅项目建筑规划参数一览表

序号	数据名称	数量	单位	备注
1	占地面积		m <sup>2</sup>	
2	总建筑面积		m <sup>2</sup>	
	其中：地上建筑面积		m <sup>2</sup>	
	—高层住宅面积		m <sup>2</sup>	栋数( )个；单元数( )个
	—底层		m <sup>2</sup>	
	—二层及以上		m <sup>2</sup>	
	—多层住宅面积		m <sup>2</sup>	栋数( )个；单元数( )个
	—商业面积		m <sup>2</sup>	
	—会所面积		m <sup>2</sup>	包括会所、游泳馆、健身房
	—其他面积		m <sup>2</sup>	
	地下面积		m <sup>2</sup>	
	—停车库面积		m <sup>2</sup>	
	—机动车库面积		m <sup>2</sup>	
	—非机动车库面积		m <sup>2</sup>	
	—其他配套面积		m <sup>2</sup>	
3	绿化面积		m <sup>2</sup>	绿化率( )%
	其中：集中绿地面积		m <sup>2</sup>	
	其他绿化面积		m <sup>2</sup>	
4	水景面积		m <sup>2</sup>	数量( )个
5	道路面积		m <sup>2</sup>	出入口个 其中：主出入口个，辅出入口个
	其中：沥青路面		m <sup>2</sup>	
	水泥路面		m <sup>2</sup>	
	路边石		延 长米	
	广场砖		m <sup>2</sup>	
	大理石		m <sup>2</sup>	
	鹅卵石		m <sup>2</sup>	
	发塑砖		m <sup>2</sup>	
	煤渣砖		m <sup>2</sup>	
	人行砖		m <sup>2</sup>	

	植草砖		m <sup>2</sup>	
6	停车位		个	
	其中：地下停车位		个	
	地面停车位		个	
表注：表内数据由(单位)提供，经统计并与(小区名)业主委员会核对确认。				
注：上表内容应根据小区实际情况作增减。				

## 附录 D

## 附录 E (资料性)

## 附录 F 住宅项目共有设施设备统计汇总表

序号	系统名称	单项名称	数量	单位	备注
1	强电系统	干式变压器		台	功率Kva/台
		高压配电柜		台	功率Kva/台
		低压配电柜		台	功率Kva/台
2	避雷系统	避雷针		个	
		避雷带		米	
3	升降系统	垂直电梯		台	总功率kW
4	给排水系统	普通生活水泵		台	总功率kW
		变频生活水泵		台	总功率kW
		消防泵		台	总功率kW
		喷淋泵		台	总功率kW
		稳压泵		台	总功率kW
		水箱		个	吨位T
		蓄水池		个	吨位T
		潜水泵		台	总功率kW
5	消防系统	消防栓		个	
		消防箱		个	
		灭火器箱		个	
		喷淋头		个	地下车库及商铺
		消防排烟		个	地下车库, 合计功率kW
		烟感器		个	
		温感器		个	
		报警按钮		个	
消防控制柜		组			
6	照明系统	庭院照明		个	总功率kW
		楼道照明(声控)		个	总功率kW
		楼道照明(普通)		个	总功率kW
		应急照明		个	
		外墙泛光照明		个	总功率KW
7	弱电系统	住户报警		个	
		楼宇对讲		个	
		周界报警		米	

		监控探头(彩色枪式)		个	
		监控探头(彩色半球)		个	
		监控探头(红外)		个	
		行人进出系统		套	
8	停车服务系统	入口控制器		套	
		出口控制器		套	
		停车卡授权		套	
		停车收费服务		套	
表注：表内数据由(单位)提供，经统计并与(小区名)业主委员会核对确认。					
注：上表内容应根据小区实际情况作增减。					

## 附录 G

## 附录 H（资料性）

## 附录 I 住宅物业服务成本定义

### 1.1 人员费用

指服务人员工资、按规定提取的工会经费、职工教育经费,以及根据政府有关规定应当由物业服务企业缴纳的住房公积金和养老、医疗、失业、工伤、生育保险等社会保险费用。

### 1.2 物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用

指为保障物业区域内共有部位共有设施设备的正常使用和运行、维护保养所需的费用。不包括保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费、应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用。

### 1.3 绿化养护费用

指服务、养护公共绿化所需的绿化工具购置费、绿化用水费、补苗费、农药化肥费等。不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费。

### 1.4 清洁卫生费用

指保持物业区域内公共环境卫生所需的购置工具费、消杀防疫费、垃圾清运费、管道疏通费、清洁用料费、环卫所需费用、外墙清洗费用等。

### 1.5 清冰雪费用

指在冬季降雪天气保持物业区域内车辆和行人正常通行,不影响日常出行、活动所需的清冰雪费用,包括:购置工具费、积雪清运费、清冰雪临时用工保险费、安全警示标识配置费、机械清雪燃油费、融雪剂购置费等。

### 1.6 秩序维护费用

指维护物业区域公共秩序所需的器材装备费、安全防范人员的人身保险费及由物业服务企业支付的服装费等。其中器材装备不包括共有设备中已包括的监控等技防设备。

### 1.7 办公费

指物业服务企业为维护物业项目区域正常的物业服务和管理活动所需的办公用品费、交通费、房租、水电费、取暖费、通讯费、书报费等其它费用。

### 1.8 服务费分摊

指物业服务企业在服务多个物业项目情况下,为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务项目承担的服务费用。

### 1.9 固定资产折旧

指按规定折旧方法计提的物业服务固定资产的折旧金额。物业服务固定资产指在物业服务项目内由物业服务企业拥有的、与物业服务直接相关的、使用年限在一年以上的资产。

### 1.10 法定税金

指物业服务企业按合同约定收取物业服务费,依法交纳增值税和附加税。

### 1.11 经业主同意的其它费用

指业主或者业主大会按规定同意由物业服务费开支的费用。

国家标准

## 附录 J

## 附录 K (资料性)

## 附录 L 住宅物业服务价格构成细则

## L.1 人员费用

人员费用应包括提供物业服务和管理的相关人员成本,通常由工资、社会保险和职工福利三部分组成。

## L.1.1 职工每月工资的实际所得,不应低于当年政府主管部门颁布的最低工资标准,但不包括:

- a) 社会保险和住房公积金个人缴纳金额;
- b) 加班工资;
- c) 工作餐津贴。

## L.1.2 社会保险为单位和个人缴纳总额,其缴纳基数不应低于当年政府主管部门规定的下限金额,应包括:

- a) 养老保险;
- b) 医疗保险;
- c) 失业保险;
- d) 生育保险;
- e) 工伤保险。

## L.1.3 职工福利由行政性福利和企业福利两部分构成,其中:

行政福利为行政主管部门规定的相关福利,一般包括:

- a) 住房公积金为单位和个人缴纳总额,按职工本人上一年度平均工资的规定比例缴纳,其缴纳基数不应低于当年政府主管部门规定的下限金额;
- b) 残疾人就业保障金,按本企业上一年度职工工资总额的规定比例缴纳;
- c) 工会经费(针对有工会的企业),按本企业上一年度职工工资总额的规定比例拨缴;
- d) 节假日加班费,按职工日平均工资为基数,国定节假日按 300%计算,双休日按 200%计算,工作日超时加班按 150%计算;
- e) 工作服,企业发放给职员统一着装的服装,必要时按冬、夏、春秋三季分类;
- f) 职工劳防用品,即员工作业时穿戴、使用的工具、物品、设备等劳动保护用品;
- g) 低温季节津贴,每年 12 月至次年 2 月期间用人单位应当向从事室外劳动岗位、工种的劳动者发放低温津贴,具体标准为每人每月不低于 200 元。所需费用从用人单位成本中列支;
- h) 待退补偿金,因物业服务合同终止企业按国家规定给予员工的离职补偿。
- i) 企业福利为物业服务企业自主规定的相关福利,例如:
- j) 雇主责任险,企业在员工受雇过程中遭受意外事故或患职业性疾病,而依法应承担的经济赔偿责任能够获得补偿的险种;
- k) 职工体检,企业按规定的时间间隔给予员工健康基本检查。

## L.2 物业共有部位共有设施设备的日常运行和维护费用

一般包括：

- a) 运行能耗，主要指电费，住宅用电区分“峰、谷、平”三种计价；
- b) 维护保养，如：电梯、监控、安防、道闸等设施专项保养费用；
- c) 专项检测，主要指法定强制第三方监测费用，例如：
- d) 高压配电每 2 年 1 次；
- e) 消防年检每年 1 次；
- f) 电梯年检每年 1 次，其中电梯限速器校验每 2 年一次，负荷下行检测 5 年一次；
- g) 避雷设施(18 层以上)每年 1 次；
- h) 安全监测(压力表、压力容器、校验设备)定期校验等。
- i) 易耗配件，如：五金构建、照明灯具、电梯零星材料、烟感喷淋、供配电材料等；
- j) 维修成本，非专项维修资金使用范围内的日常损坏的维修成本(如：房屋渗漏、构筑物损坏等)。

### L.3 绿化养护费用

一般包括：

- a) 植物灌溉用水；
- b) 植物剪修养护工具；
- c) 补苗；
- d) 农药化肥；
- e) 盆景花卉等。

### L.4 清洁卫生费用

一般包括：

- a) 清洁用水(如：墙面、门窗或地面的清洗、冲刷、除污)；
- b) 清洁设备(如：垃圾清运车、清扫车、垃圾桶、扶梯、高压水枪等)；
- c) 清洁工具(如：拖把、扫把、工具箱、刮水器等)；
- d) 清洁材料(如：清洁剂、垃圾袋等)。

专项清洁，一般采用专业外包方式，如：

- 1) 下水道疏浚费(暴雨季前)；
- 2) 流行疾病防御性消杀；
- 3) 外墙清洗(必要时)。

### L.5 清冰雪费用

- a) 清雪设备(如：清雪车、运雪车、铲车等)；
- b) 清雪工具(如：扫把、铲雪锹等)。

### L.6 秩序维护费用

一般包括：

- a) 火灾防范(如：灭火器具)；
- b) 安全防范(如：对讲机、警棍、手电筒、扩音器、巡更仪、临时岗亭或遮阳伞等)；
- c) 车辆服务(如：地面隔离塔/桩、限位装置等)；
- d) 安全教育(如：警示标志/标牌/标识、宣传材料、消防演练等)。

### L.7 办公费

一般包括：

- a) 驻地办公用房租金；
- b) 装修费、办公家具/设备待摊费；
- c) 日常水电、通讯、交通、办公用品、耗材等费用；
- d) 仓储、员工休息等场地器具维护费；
- e) 服务软件(如收费系统)等。

#### L.8 服务费分摊

采用包干制且企业在服务多个物业项目情况下,为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务项目承担的费用。包括:

- a) 人事、财务、法务、质量等专业服务成本；
- b) 工商、税务等服务成本。

注1: 该项不适用于非专业物业服务企业；

注2: 企业只从事物业服务的,其所发生费用按其所管辖的物业项目的物业服务计费面积或者应收物业服务费加权分摊;物业服务企业兼营其它业务的,应先按实现收入的比重在其它业务和物业服务之间分摊,然后按上述方法在所管辖的各物业项目之间分摊。

#### L.9 固定资产折旧

物业项目专用固定资产折旧采用年限平均法,折旧年限根据固定资产的性质和使用情况合理确定。一般情况下:

- a) 折旧年限与委托物业服务合同年限保持一致；
- b) 固定资产残值率按 3%—5%计算；
- c) 个别固定资产残值较低或者较高的,按照实际情况合理确定残值率。

#### L.10 法定税金

按国家规定物业服务企业向业主收缴的物业服务费应逐月缴纳相应的增值税及附加,其中采购物资和外包服务项目在获得专项增值税发票的情况下予以抵扣。

注: 企业分为一般纳税人和小额纳税人,其缴纳税率有所差别,在具体价格评估中该因素不作考虑,但在明确有物业服务企业的特定情况下可予以考虑。

#### L.11 企业提供服务的利润或酬金

提供包干制服务的利润或酬金制服务的酬金。

#### L.12 经业主同意的其它费用

一般包括:

- a) 企业自主规定的职工福利；
- b) 物业项目的定期价格审计或评估、服务体系认证或绩效评估等。

附 录 M

附 录 N（资料性）

附 录 O 物业服务价格评估报告（参考文本）

（封面）

市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_（项目名称）

物业服务价格评估报告

评估日期：        年        月        日

委托人：

联系地址：

联系部门：

联系人：

评估人：

联系地址：

联系部门：

联系人：

联系电话:

联系电话:

## 一、评估标的概况

物业名称:

物业性质:

四至位置:

建设单位:

## (一)建筑规划参数

本项目建筑规划参数由 (单位名称) 提供, 经汇总已与 (委托人) 核对确认无误。

具体详见表 1-1。

表 1-1 建筑规划参数一览表

数据名称	数 量	单 位	备注
占地面积		m <sup>2</sup>	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	
其中: 地上建筑面积		m <sup>2</sup>	
—高层住宅面积		m <sup>2</sup>	栋数个 单元数个
—底层		m <sup>2</sup>	
—2层及以上		m <sup>2</sup>	
—多层住宅面积		m <sup>2</sup>	栋数个 单元数个
—商业面积		m <sup>2</sup>	
—会所面积		m <sup>2</sup>	包括: 游泳馆、健身房
—其他面积		m <sup>2</sup>	
地下面积		m <sup>2</sup>	
—停车库面积		m <sup>2</sup>	
—机动车库面积		m <sup>2</sup>	
—非机动车库面积		m <sup>2</sup>	
—其他配套面积		m <sup>2</sup>	

绿化面积		m <sup>2</sup>	绿化率 %
其中：集中绿地面积		m <sup>2</sup>	
其他绿化面积		m <sup>2</sup>	
水景面积		m <sup>2</sup>	数量个
道路面积		m <sup>2</sup>	出入口个 其中：主出入口个，辅出入口个
其中：沥青路面		m <sup>2</sup>	
水泥路面		m <sup>2</sup>	
路边石		延 长米	
广场砖		m <sup>2</sup>	
大理石		m <sup>2</sup>	
鹅卵石		m <sup>2</sup>	

数据名称	数量	单位	备注
发塑砖		m <sup>2</sup>	
煤渣砖		m <sup>2</sup>	
人行砖		m <sup>2</sup>	
植草砖		m <sup>2</sup>	
停车位		个	
其中：地下停车位		个	
地面停车位		个	
...			

## （二）设施设备参数

本项目设施设备参数(表 1-2)由 (单位名称) 提供,经汇总已与(委托人)核对确认无误。

本项目属于高、多层混合及少量商业配套的混合型住宅项目,为服务费价格评估需要,设施设备全体共有与部分共有的使用权属划分情况详见表 1-3。

表 1-2 共用设施设备明细表

序号	系统名称	单项名称	数量	单位	备注
1	强电系统	变压器		台	功率 Kva/ 台
		高压配 电柜		台	功率 Kva/台
		低压配 电柜		台	功率 Kva/ 台
2	避雷系统	避雷针		个	
		避雷带		米	
3	升降系统	垂直电 梯		台	总功率 kW
4	给排水系统	普通生 活水泵		台	总功率 kW
		变频生 活水泵		台	总功率 kW
		消防泵		台	总功率 kW
		喷淋泵		台	总功率 kW
		稳压泵		台	总功率 kW
		水箱		个	吨位 T
		蓄水池		个	吨位 T
		潜水泵		台	总功率 kW
5	消防系统	消防栓		个	

		消防箱	个	
		灭火器箱	个	
		喷淋头	个	地下车库及 商铺
		消防防 排烟	个	地下车库,合 计功率 kw
		烟感器	个	
		温感器	个	
		报警按 钮	个	
		消防控 制柜		
6	照明系统	庭院照 明	个	总功率 kW
		楼道照 明(声控)	个	总功率 kW
		楼道照 明(普通)	个	总功率 kW
		应急照 明	个	
		外墙泛 光照明	个	总功率 kW
7	弱电系统	住户报 警	个	
		楼宇对 讲	个	
		周界报 警	米	
		监控探 头(彩色枪	个	

		式)			
		监控探 头(彩色半 球)		个	
		监控探 头(红外)		个	
		行人进 出系统		套	
8	停车服务系统	入口控 制器		套	
		出口控 制器		套	
		停车卡 授权		套	
		停车收 费服务		套	

表 1-3 设施设备使用权限划分明细表

系统名称	单项名称	高层			多层			商业/会所			小区			合计		
		数量	单位	规格	数量	单位	规格	数量	单位	规格	数量	单位	规格	数量	单位	规格
强电系统	变压器	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
	高压配电柜	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
	低压配电柜	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
避雷系统	避雷针	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-
	避雷带	-	米	-	-	米	-	-	米	-	-	米	-	-	米	-
升降系统	垂直电梯	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
给排水系统	普通生活水泵	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
	变频生活水泵	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
	消防泵	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
	喷淋泵	-	台	-	-	台	-	6	台	-	-	台	-	-	台	-
	稳压泵	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-
	水箱	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-
	蓄水池	-	-	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-
潜水泵	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	-	台	-	
消防系统	消防栓	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-	-	个	-

T/HRBMP 05—2022

	消防箱		个	-	个	-	个	-	个	-	个		个	
	灭火器箱	-	个	-	个	-	个		个		个		个	
	喷淋头	-	个	-	个	-	个		个		个		个	
	消防防排烟	-	个	-	个	-	个		个		个		个	
	烟感器	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个	
	温感器	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个	

表 1-3 设施设备使用权限划分明细表(续表)

系统名称	单项名称	高层			多层			商业/会所			小区			合计		
		数量	单位	规格	数量	单位	规格	数量	单位	规格	数量	单位	规格	数量	单位	规格
消防系统	报警按钮	-	个		-	个		-	个			个			个	
	消防控制柜	-	个		-	个			个			个			个	
	温感器	-	个			个			个		-	个		-	个	
	报警按钮	-	个		-	个		-	个			个			个	
	消防控制柜		个		-	个			个			个			个	
照明系统	庭院照明	-	个		-	个		-	个			个			个	
	楼道照明(声控)		个			个		-	个	-	-	个	-		个	
	楼道照明(普通)		个			个		-	个	-	-	个	-		个	
	应急照明		个		-	个	-	-	个	-	-	个	-		个	
	外墙泛光照明	-	个		-	个		-	个	-		个			个	
弱电系统	住户报警		个			个		-	个		-	个			个	
	楼宇对讲		个			个		-	个		-	个			个	
	周界报警		米		-	米		-	米			米			米	
	监控探头(彩色枪式)		个			个		-	个			个			个	
	监控探头(彩色半球)	-	个		-	个		-	个			个			个	

T/HRWP-05-2022

	监控探头(红外)	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个	-	个
	行人进出系统	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套
停车服务系统	入口控制器	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套
	出口控制器	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套
	停车卡授权	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套
	停车收费服务	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套	-	套

(三) 物业可收费面积参数

经与委托人确认，本项目的物业可收费面积为：

多层住宅可收费面积： $(\text{m}^2)$

高层住宅可收费面积： $(\text{m}^2)$

其中：1层可收费面积： $(\text{m}^2)$

2层及以上可收费面积： $(\text{m}^2)$

商业用房可收费面积： $(\text{m}^2)$

会所可收费面积： $(\text{m}^2)$

国家标准 物业管理

## 物业服务内容与标准

经与委托人确认,本项目的物业服务内容与标准设定如下:

## (一)综合服务

序号	内容	服务标准
1		
2		
3		
4		

## (二)公共区域保洁服务

项目	序号	内容	服务标准
楼内公共区域	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
	8		
楼外公共区域	9		
	10		
	11		
	12		
	13		
	14		

## (三)公共区域秩序维护

序号	内容	服务标准
1		
2		

3		
4		
5		

#### （四）公共区域绿化养护

##### 基本要求

- 1) 绿地总体布局合理, 满足居住环境的需要, 集中绿地率 10%以上。
- 2) 利用植物、山石、水景等设置景点, 且与环境协调。
- 3) 乔、灌、地被、草配植合理, 层次较丰富, 景观好。花坛、花境面积占绿地总面积的 0.5% 以上。
- 4) 绿地保存率 100%, 乔、灌、草等保存率 98%以上。绿地设施、硬质景观保持完好。

##### 养护内容与标准:

序号	内容	要素	养护标准
1			
2			
3			

## (五) 清冰雪

序号	内容	服务标准
1		
2		
3		
4		

## (六) 共有部位设施设备日常运行保养维修

项目	类别	内容	服务标准
公共部位	二类		
供水系统	二类		
系统	二级生化处理		
公共照明	二类		
消防系统	二类		
避雷系统	避雷设施		
弱电系统	二类		

水景(动力)	
--------	--

### 三、评估准则及说明

#### (一) 价格评估准则

- 1) 物业服务费价格评估的费用测算, 依据国家和本市所涉及物业服务及劳动用工等方面的有关法律法规、行政规范的要求。
- 2) 依据委托人提供的建筑规划参数、设施设备参数、物业服务内容与标准等相关数据和要求。
- 3) 遵循“质价相符”与“谁享用、谁承担”的原则, 根据本项目物业种类和性质按共有区域和部分共有区域的支出成本对应其相应的面积以适当比例予以分摊。
- 4) 货币以人民币元计价, 精确到小数点后两位。

#### (二) 成本核算说明

##### 1、员工薪金

- 1) 服务人员岗位的工资标准的确定, 均参照行业薪酬标准及同类型物业中服务人员的工资标准。
- 2) 基层服务人员的工资标准的确定, 参照本市历年最低工资标准, 预判年最低工资基数为元/月/人, 以此作为基层服务人员工资标准的依据。
- 3) 法定节假日加班费: 按照国家劳工法规定, 按员工日均工资的 300% 发放国定假日的加班工资。每月工作天数按 21.75 天计算, 每年国定节假日按 11 天计算, 按国定节假日期间本项目实际在岗的服务服务人员进行测算。

##### 2、员工福利

- 1) 本市城镇社会保险(简称: 社保): 要缴纳内容为养老、医疗、失业、工伤保险、公积金等, 缴费比例为\_\_\_%, 缴纳基数为本市人保局公布当年度职工月平均工资收入的 60%。参照历年社保最低缴纳基数, 预判年最低缴纳基数为\_\_\_元/月/人, 作为此次社保缴纳比例确定的依据。
- 2) 饭贴: 员工的工作餐补贴, 按每餐补贴元、每月工作天数天计算。
- 3) 低温季节津贴, 每年 12 月至次年 2 月期间用人单位应当向从事室外劳动岗位、工种的劳动者发放低温津贴, 具体标准为每人每月不低于 200 元。

##### 3、综合服务支出

- 1) 行政办公费, 主要为: 现场服务机构的日常办公的支出, 包括: 办公文具、邮资快递、水电杂费、讯通、交通费等。
- 2) 其他费用, 主要为: 节日布置、活动组织、业户满意度调查和不可预见支出等。

##### 4、公共区域保洁服务支出

- 1) 清洁材料工具消耗, 主要为: 保洁人员的日常易耗器具, 清洁药剂等。
- 2) 环境消杀, 主要为: 小区内的定期消毒所产生的材料费用。不包含应疫情等不可预知的应急支出。
- 3) 清洁用水, 主要为: 保洁工作需消耗的水费支出。

##### 5、清冰雪支出

清冰雪材料工具消耗, 主要为: 清冰雪人员的日常易耗器具、融雪剂、机械清雪燃油费等。

##### 6、公共区域秩序维护支出

- 1) 警用器材与必需品, 主要为: 保安人员的对讲机、记录簿等消耗, 防台防汛器具耗材(如沙袋、黄沙、毡布等)。
- 2) 消防演习宣传, 主要为: 根据国家《消防法》所要求的每年的演习、宣传的费用支出。
- 7、公共区域绿化养护支出的编制说明
- 1) 绿化养护费, 主要为: 绿化专业外包养护费用的支出。
- 2) 绿化用水, 主要为: 绿化浇灌工作需消耗的水费支出。
- 8、共有部位设施设备日常运行保养维修支出  
主要为住宅物业项目内共有设施设备, 如公共部位、照明、消防、给排水、避雷、弱电、电梯等运行、维护等成本的支出。
- 9、服务利润、法定税金
- 1) 本项目采用包干制/筹金制结算方式;
- 2) 物业服务企业的服务利润按物业总成本\_\_\_%列支;
- 3) 法定税金按一般纳税人增值税及附加, 以物业总成本\_\_\_%计算。
- 10、 停车费  
经与委托人核实, 本项目地面固定车位\_\_\_个, 租赁费为\_\_\_元/月。
- 11、 服务费单价  
本项目属于高、多层混合及少量商业配套的混合型住宅小区, 在物业成本和服务费单价核算时遵循以下法则:  
高层1楼业主不收取电梯运行等相关费用;  
不包含公共收益。

#### 四、物业服务成本核算

##### (一) 人员成本

##### 1) 岗位配置

岗位名称	人数	排班	主要职责
行政办公室			
项目经理			
行政人事			
会计			
文员出纳			
客户服务员			
保洁部			
环境主管			
保洁领班			
楼层保洁			
外围保洁			
秩序部			
保安主管			
保安领班兼巡逻			
监控岗			
主出入口岗			
次出入口岗			
巡逻岗兼地面车管			
工程部			

工程主管			
水电管道			
万能工			
弱电工			
合计			

- 2) 岗位任职标准和岗位职责  
(详见报告附件一)

全国团体标准信息平台

3) 员工薪酬福利

表 4-1 物业服务人员薪酬福利成本核算明细表

岗位名称	基本工资	岗位工资	人数	薪金部分				福利部分			月度成本合计
				月工资小计	国定假加班费		年终奖\待退补偿金	社会保险	饭贴	高低温费	
行政办公室											
项目经理											
行政人事											
会计											
文员出纳											
客户服务员											
保洁部											
环境主管											
保洁领班											
楼层保洁											
外围保洁											
秩序部											
保安主管											
保安领班兼巡逻											
监控岗											
主出入口岗											
次出入口											
巡逻岗兼地面车管											
工程部											
工程主管											

水电管道											
万能工											
弱电工											
合计											

4) 员工工作制服

表 4-2 物业服务人员工作制服成本表

岗位	人数	春秋		冬季		夏季		使用期(年)	人均费用(元)	小计	
		套/人	单价	套/人	单价	套/人	单价			月费用	年费用
行政办公室											
项目经理											
行政人事											
会计											
文员出纳											
客户服务员											
保洁部											
环境主管											
保洁领班											
楼层保洁											
外围保洁											



电梯能耗																	
电梯				台													
水泵能耗																	
生活水泵(变频)				台													
生活水泵(普通)				台													
喷淋泵				台													
消防泵				台													
稳压泵				台													
潜水泵				台													
公共照明																	
庭院灯				个													
楼道公共照明(声控)				个													
楼道公共照明(普通)				个													
应急照明				个													
泛光照明				处													
合计																	

## (二) 物业服务成本

根据建筑规划与设施设备参数、物业服务内容与标准等相关要求,本项目经核算的物业服务成本如表 4-4 和表 4-5 所示。

表 4-4 物业服务成本核算明细表

编号	科目名称	高层住宅		多层住宅		商业/会所		小计		说明
		元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	
10000	综合服务									
10100	人员成本支出									
10110	—薪金									
10120	—福利费									
10130	—其他支出									
10131	—劳防用品									
10132	—制服									
10200	行政办公费									
10210	—办公文具									
10220	—邮资快递费									
10230	—交际应酬费									
10240	—办公室水电费									
10250	—电话通讯费									
10260	—交通费									
10270	—标识/证件制作费									
10280	—培训复证费									
10300	其他费用									
10301	—节日布置费									
10302	—活动组织费									
10304	—不可预见费									
10400	开办费摊销(综合类)									
10500	保险费									
10600	服务利润									

10700	增值税及附加									
20000	公共区域保洁服务									
20100	人员成本支出									
20110	—薪金									
20120	—福利费									

全国团体标准信息平台

编号	科目名称	高层住宅		多层住宅		商业/会所		小计		说明
		元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	
20130	—其他支出									
20131	—劳防用品									
20132	—制服									
20200	清洁材料工具耗品									
20300	环境消杀灭害									
20400	垃圾清运费									
20500	清洁用水									
20600	开办费摊销(保洁类)									
20700	服务利润									
20800	增值税及附加									
30000	公共区域秩序维护									
30100	人员成本支出									
30110	—薪金									
30120	—福利费									
30130	—其他支出									
30131	—劳防用品									
30132	—制服									
30200	警用器材与必需品									
30210	—保安通讯器械维护/ 记录本等									
30220	—防台、防汛器具耗材									
30230	—社区治安联防费									
30300	消防演习宣传费									
30400	开办费摊销(保安类)									
30500	服务利润									
30600	增值税及附加									
40000	公共区域绿化养护									

40100	绿化养护费用										外包
40200	开办费摊销(绿化类)										
40300	绿化用水										
40400	服务利润										
40500	增值税及附加										
50000	清冰雪										
50100	人员成本支出										
50110	—其他支出										
50111	—劳防用品										

编号	科目名称	高层住宅		多层住宅		商业/会所		小计		说明
		元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	
50200	清冰雪材料工具耗品									
50300	积雪清运费									
50400	开办费摊销(清冰雪类)									
50500	服务利润									
50600	增值税及附加									
60000	共有部位设施设备日常运行保养维修									
60100	人员成本支出									
60110	—薪金									
60120	—福利费									
60130	—其他支出									
60131	—劳防用品									
60132	—制服									
60200	公共部位									
60210	—内外墙小面积修补									
60220	—更换公共走道门窗五金件									
60230	—落水管、污水管等管									

	道渠道									
60240	—街坊道路侧石、路面小面积									
60250	—小区标识及设施设备标识									
60260	—建筑设施补刷油漆									
60270	—景观小品、健身设施等维护									
60300	供水系统									
60310	—水泵运行能耗									
60320	—生活泵养护费(含材料)									
60400	排水系统									
60500	公共照明									
60510	—公共照明运行能耗									
60520	—公共照明系统耗材及养护									
60600	消防系统									
60610	—消防设施器材保养									
60620	—灭火器维护和更新									
60700	避雷设施									
60710	—避雷系统保养									
60720	—避雷系统年安全检测费									

	科目名称	高层住宅		多层住宅		商业/会所		小计		说明
		元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	
60800	弱电系统									
60810	—弱电系统维护保养维修									

60811	—楼宇对讲系统保养									
60812	—住户报警系统保养									
60813	—周界报警系统保养									
60814	—安保监控系统保养									
60815	—电子巡更系统保养									
60820	—系统运行能耗									
60900	升降系统									
60910	—电梯运行能耗									
60920	—电梯日常保养费									
60930	—电梯年检费									
60940	—限速器校验费									
60950	—电梯日常维修费									
61000	其他费用									
61010	—水景(动力)									
61100	开办费摊销(工程类)									
61200	保险费									
61210	—重大设备损坏险									
61300	服务利润									
61400	增值税及附加									
总计										

表 4-5 物业服务成本汇总表

编号	科目名称	高层住宅		多层住宅		商业/会所		小计		占比(%)
		元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	
10000	综合服务									
20000	公共区域保洁服务									
30000	公共区域秩序维护									
40000	公共区域绿化养护									
50000	清冰雪									

60000	共有部位设施设备 日常运行保养维修									
总计										

### (三) 物业服务价格

根据《物业服务成本汇总表》(表 4-5)各类物业每月成本\_\_\_\_元/月，除以本报告第一项第(三)条的同类物业可收费面积\_\_\_\_m<sup>2</sup>，得出下列物业服务费单价(表 4-6)。

表 4-6 物业服务价格核算表

序号	项目	分项单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		
		多层住宅	高层住宅	商业/会所
1	综合服务			
2	公共区域保洁服务			
3	公共区域秩序维护			
4	公共区域绿化养护			
5	清冰雪			
6	共有部位设施设备日常运行保养维修			
核算单价				

注：高层1楼核算单价中去除电梯运行等相关费用，即：表4-4中的60900升降系统费用。

#### （四）物业服务费价格评估结论

根据本项目的实际状况及物业服务内容和标准要求,经成本核算得出多层住宅、高层住宅、非住宅(商业/会所)三种类型的物业服务收费标准。其中:

多层住宅物业服务费单价: \_\_\_\_\_元/平方米·月;  
 高层住宅物业服务费单价: \_\_\_\_\_元/平方米·月;  
 其中: 1层物业服务费单价: \_\_\_\_\_元/平方米·月;  
 2层及以上物业服务费单价: \_\_\_\_\_元/平方米·月;  
 商业会所物业服务费单价: \_\_\_\_\_元/平方米·月。

#### 五、意见和建议:

- 1、本报告及其结论基于委托人提供或确认的评估标的有关参数和服务标准,评估人仅对成本核算方法及相应结果负责,委托人对所提供内容的真实性和有效性负责。
- 2、本报告价格评估结论,仅适用于报告提交的当年度有效,因本市最低工资标准和物价指数逐年上涨将会导致总成本的同步增加。  
 附件:《岗位任职标准和岗位职责》  
 (以下无正文)

评估机构(公章):

评估人(签章):

评估日期:       年       月       日