|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **通县于家务公租房物业费评估汇总表** | | | | | |
| **序号** | **服务内容** | | | **全年费用** | **备注** |
| **（元/年）** |
| 1 | 员工工资明细表 | 管理服务人员工资、社会保险等 | | 427,024.80 | 详见附表1 |
| 2 | 物业公用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用 | | | 443,170.12 | 详见附表2 |
| 3 | 物业管理区域清洁卫生费用 | | | 341,505.60 | 详见附表3 |
| 4 | 物业管理区域绿化养护费用 | | | 136,297.98 | 详见附表4 |
| 5 | 物业管理区域秩序维护费用 | | | 757,890.80 | 详见附表5 |
| 6 | 物业办公费用及管理支出 | | | 67,840.00 | 详见附表6 |
| 7 | 物业服务企业固定资产折旧费 | | | 10,000.00 | 详见附表7 |
| 8 | 物业公用部位、公用设施设备及公众责任保险费用 | | | 25,146.99 | 详见附表8 |
| **小计** | | | | 2,208,876.29 |  |
| 9 | 法定税金成本 | | | 168,142.83 | 6.72% |
| 10 | 预计利润 | | | 125,106.27 | 5% |
| **物业管理服务年费用合计（元）** | | | | **2,502,125.39** |  |
| **物业费计费总建筑面积（㎡）** | | | | **104779.12** |  |
| **物业管理服务费用折合月平米标准** | | | | | |
| **物业类型** | | | **收费面积** | | **单价** |
| **(元/㎡·月)** |
| **住宅** | | **2,502,125.39** | **104779.12** | | **1.99** |
| **说明：本测算收费面积以最终测算面积为准** | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表1、员工工资明细表** | | | | | | | |
| 部门 | 岗位 | 人数 | 月工资 | 月合计 | 全年工资总额 | 保险及各项经费（40.1%） | 年人工成本总计 |
| 办公室 | 项目经理 | 1 | 5,000.00 | 5,000.00 | 60,000.00 | 24,060.00 | 84,060.00 |
| 客服部 | 客服经理 | 1 | 4,000.00 | 4,000.00 | 48,000.00 | 19,248.00 | 67,248.00 |
| 客服 | 3 | 2,800.00 | 8,400.00 | 100,800.00 | 40,420.80 | 141,220.80 |
|  | 工程经理 | 1 | 4,000.00 | 4,000.00 | 48,000.00 | 19,248.00 | 67,248.00 |
|  | 秩序经理 | 1 | 4,000.00 | 4,000.00 | 48,000.00 | 19,248.00 | 67,248.00 |
| **总计** |  | **7** |  |  |  |  | **427,024.80** |
| 社会保险40.1%（医疗10%、养老19%、工伤0.5%、失业1%、生育0.8%）、住房公积金12%。 | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表2 物业公用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用**  **附表2.1工程人员工资明细表** | | | | | | | |
| 部门 | 岗位 | 人数 | 月工资 | 月合计 | 全年工资总额 | 保险及各项经费（40.1%） | 年人工成本总计 |
| 工程部 | 综合维修 | 6 | 3,100.00 | 18,600.00 | 223,200.00 | 89503.2 | 312,703.20 |
| **总 计** | | **6** |  |  |  |  | **312,703.20** |
| 社会保险40.1%（医疗10%、养老19%、工伤0.5%、失业1%、生育0.8%）、住房公积金12%。 | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表2.2**物业共用部位、共用设施设备维修费用 | | | | | | |
| 项目 | 分项 | 计算过程 | | | 合计 | 备注 |
| 月份 | 每月费用 | |
| 台数 | 元/台.月 |
| 给排水系统 维护费 | 生活水泵 | 12 | 3 | 100 | 3600 |  |
| 污水泵 | 12 | 18 | 10 | 2160 |  |
| 监控系统维护费 | 视频监控 | 12 | 1 | 667 | 8,000.00 | 含人脸识别系统 |
| 消防器材 | 灭火器 | 12 | 1158 | 20 | 23,160.00 |  |
| 喷淋泵 | 12 | 2 | 50 | 1,200.00 |  |
| 供电系统 | 供电维护 | 12 | 1 | 520 | 6,240.00 |  |
| 照明维护费 | 12 | 1 | 315 | 3,780.00 |  |
| 土建系统 | 土建维修 | 12 | 583.33 | | 7,000.00 |  |
| 项目 | | 元/个/次 | 个数 | 次数 |  |  |
| 管道井及化粪池清淘费 | | 3000 | 5 | 1 | 15,000.00 |  |
| 水质检验 | | 1690 | 1 | 1 | 1,690.00 |  |
| 避雷检测 | | 70 | 100 | 1 | 7,000.00 |  |
| **合计** | | | | | **78,830.00** |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表2.3 物业共用部位、共用设施设备运行费用** | | | | | | | | | |
| 项目 | | 数量 | 功率 | 合计功率 | 运行 | 运行 | 电费标准 | 全年用电 | 年费用 |
| (kw) | (kw) | 时间 | 系数 | （元/度） | （度） | （元/年） |
| 公共照明 | | 1套 | 15 | 15 | 8 | 0.5 | 0.5103 | 21,900.00 | 11,216.68 |
| 喷淋泵 | | 2 | 22 | 44 | 24 | 0.002 | 0.5103 | 770.88 | 393.38 |
| 智能化用电 | 电子监控中心 | 2 | 2.5 | 5 | 24 | 1 | 0.5103 | 43,800.00 | 22,351.14 |
| 给排水 | 生活水泵 | 3 | 5.5 | 16.5 | 24 | 0.2 | 0.5103 | 28,908.00 | 14,751.75 |
| 污水泵 | 18 | 2.2 | 39.6 | 0.5 | 0.5 | 0.5103 | 3,613.50 | 1,843.97 |
| **小计** | | | | | | | | **66,470.88** | **50,556.92** |
| 保洁用水 | | 月水量（立方） | | 水费标准（元/立方） | | 月份 | 年用水量（立方） | | 年费用 |
| 10 | | 9 | | 12 | 120.00 | | 1,080.00 |
| 小计 | | | | | | | 120.00 | | 1,080.00 |
| **合计** | | | | | | | | | **51,636.92** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表3 物业管理区域清洁卫生费用**  **附表3.1 环境清洁人员工资明细表** | | | | | | | |
| 部门 | 岗位 | 人数 | 月工资 | 月合计 | 全年工资总额 | 保险及各项经费（28.1%） | 年人工成本总计 |
| 保洁部 | 保洁 | 9 | 2,200.00 | 19,800.00 | 237,600.00 | 66,765.60 | 304,365.60 |
| **总 计** | | **9** |  |  |  |  | **304,365.60** |
| 社会保险40.1%（医疗10%、养老19%、工伤0.5%、失业1%、生育0.8%）、住房公积金12%。 | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表3.2** 物业管理区域清洁卫生费用 | | | | | |
| 项 目 | 数量 | 月费用 | 月份 | 合计 | 备注 |
| 保洁耗材 | 1 | 100.00 | 12 | 1200.00 |  |
| 生活垃圾清运费 | 1 | 2945.00 | 12 | 35340.00 |  |
| 保洁消杀费 | 1 | 50.00 | 12 | 600.00 |  |
| **合计** | | | | **37,140.00** |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表4 物业管理区域绿化养护费用** | | | | |
| 项目 | 绿化面积 | 费用标准 | 合计 | 备注 |
| （元/年/平方米） |
| 绿化费 | 22716.33 | 6 | 136297.98 | 费用包含： |
| 1、人员工资； |
| 2、物料消耗； |
| 3、机具折旧； |
| 4、绿化垃圾清运。 |
| **合计** | | | **136,297.98** | **按《城市园林绿化养护管理标准》中提及标准测算** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表5物业管理区域秩序维护费用**  **附表5.1 秩序维护人员工资明细表** | | | | | | | |
| 部门 | 岗位 | 人数 | 月工资 | 月合计 | 全年工资总额 | 保险及各项经费（28.1%） | 年人工成本总计 |
| 秩序部 | 秩序领班 | 3 | 3300.00 | 9900.00 | 118800.00 | 33382.80 | 152182.80 |
| 值机员 | 4 | 3,000.00 | 12,000.00 | 144,000.00 | 40464.00 | 184,464.00 |
| 秩序维护员 | 9 | 3,000.00 | 27,000.00 | 324,000.00 | 91044.00 | 415,044.00 |
| **总 计** | | **16** |  |  |  |  | **751,690.80** |
| 社会保险40.1%（医疗10%、养老19%、工伤0.5%、失业1%、生育0.8%）。 | | | | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **附表5.2 物业管理区域秩序维护费用** | | | |
| 项目 | 每月/年费用 | 月份/数量 | 小计 |
| 对讲机占频费 | 100 | 6 | 600.00 |
| 安保设备维护 | 200 | 12 | 2,400.00 |
|  | 每次费用 | 次数 | 小计 |
| 消防培训费 | 100 | 12 | 1,200.00 |
| 消防演练 | 1000 | 2 | 2,000.00 |
| **合计** | | | **6,200.00** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表6 办公费** | | | | |
| 项目 | 计算过程 | | | 小计 |
| 数量 | 每月费用 | 月份 |  |
| 通讯费 | 3 | 200 | 12 | 7,200.00 |
| 办公水电 | 12 | 15 | 38 | 6,840.00 |
| 办公用品费 | 12 | 15 | 38 | 6,840.00 |
| 办公设备维护费 | 12 | 10 | 38 | 4,560.00 |
| 服装费 | 12 | 66.67 | 38 | 30,400.00 |
| 节日装点 | 4 | 3000.00 | | 12,000.00 |
| **合计** | | | | **67,840.00** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **附表7 固定资产折旧** | | | |
| 项目 | 计算过程 | 费用 | 备注 |
| 固定资产折旧 | 按3年折算 | 10000 |  |
| **合计** | | **10,000.00** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **附表8 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用** | | | |
| 项目 | 保险种类 | 年保险额 | 备注 |
| 保险 | 公共责任险 | 25146.99 | 0.02 |
| **合计** | | **25,146.99** |  |