

T/AHPIM

安徽省物业管理协会团体标准

T/AHPIM 2—2025

住宅物业服务价格评估规范

Standard for price evaluation of residential property service

2025 - 09 - 10 发布

2025 - 10 - 10 实施

安徽省物业管理协会 发布



目 次

前言	III
1 范围	4
2 规范性引用文件	4
3 术语和定义	4
4 基本要求	4
4.1 评估原则与依据	4
4.2 评估机构	4
4.3 评估专业人员	5
5 评估程序	5
6 接受评估委托	5
6.1 委托人	5
6.2 评估委托函	5
6.3 评估委托合同	5
7 评估范围和内容	6
7.1 评估范围	6
7.2 评估内容	6
8 资料收集	6
9 现场勘查与资料确认	7
9.1 现场勘查	7
9.2 资料确认	7
10 测算评估	7
10.1 成本构成	7
10.2 人员费用	7
10.3 物业共用部位、共用设施设备的日常运行和维护费用	8
10.4 绿化养护费用	8
10.5 清洁卫生费用	9
10.6 秩序维护费用	9
10.7 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用	9
10.8 办公费	9
10.9 固定资产折旧	9
10.10 经业主同意的其它费用	10
10.11 成本核算	10
10.12 服务价格	11
11 提交评估报告	11
11.1 评估报告	11
11.2 评估报告交付	11

附录 A（资料性） 物业服务价格评估委托函 12

附录 B（资料性） 物业服务价格评估委托合同 13

附录 C（资料性） 住宅物业建筑规划参数一览表 19

附录 D（资料性） 住宅物业共用设施设备统计汇总表 20

附录 E（规范性） 住宅物业服务成本定义 21

附录 F（资料性） 住宅物业服务价格评估报告 22

参考文献 45



前 言

本文件按照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。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由安徽省物业管理协会提出并归口。

本文件起草单位：安徽中安房地产评估咨询有限公司、安徽省物业管理协会、安徽省房地产业协会、合肥市物业管理协会、宣城市物业管理协会、六安市物业管理协会、淮北市物业服务协会、黄山欣徽物业管理有限公司、黄山天之都物业管理有限公司。

本文件主要起草人：尚艾群、常忠文、凌祥、凌宁、张启兵、肖劲松、王晓毅、孙平、方青、谢雨亮、许佑东、李莉、吴德嘉、吴国明。

住宅物业服务价格评估规范

1 范围

本文件界定了术语和定义，规定了住宅物业服务价格评估的基本要求、评估程序、委托方式、评估范围，以及资料收集、现场查勘和测算评估。

本文件适用于住宅物业管理区域服务价格的评估。

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。

GB/T 45700-2025 物业管理术语

3 术语和定义

GB/T 45700-2025界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

物业服务价格 property service price

物业服务人按照物业服务合同的约定，提供建筑物及其附属设施设备维修养护、环境卫生和相关秩序管理维护等物业服务时收取的费用，包括物业服务成本（支出）、税金和利润。

3.2

评估目的 evaluation purpose

评估委托人对评估报告的预期用途。

3.3

价格评估 price evaluation

具有独立法人资格的评估专业机构基于住宅物业业主或物业服务人等的委托，选派专业人员，根据评估目的对住宅物业服务区域内物业服务在评估时点的服务价格进行客观合理地分析、测算和判断的活动。

4 基本要求

4.1 评估原则与依据

4.1.1 物业服务价格评估，应遵循科学、客观、按质论价与质价相符的基本原则。

4.1.2 物业服务价格评估，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。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，评估依据还应包括：

- a) 适用的法律法规和行政规范；
- b) 行业规范和技术规范（标准）；
- c) 物业服务合同或物业服务方案；
- d) 业主（临时）管理规约、业主大会议事规则。

4.2 评估机构

4.2.1 具有独立法人资格，在市场监管部门登记注册的专业机构。

4.2.2 有固定的办公场所和必要的办公设备。

4.2.3 有 5 名以上的评估专业人员，专职从事物业服务价格评估业务。

4.2.4 具备健全的物业服务价格评估业务管理、质量控制、责任分工、档案管理、保密管理等内部管理制度。

4.3 评估专业人员

4.3.1 应经过专业培训和考核，需经过省级及以上组织的业务考试且成绩合格，具有物业服务价格评估的专业知识及实践经验。

4.3.2 从事物业服务价格评估业务的人员，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务，不得在不同机构兼职。

5 评估程序

住宅物业服务价格评估程序应包含：

- a) 接受评估委托；
- b) 确定评估范围与内容；
- c) 资料收集；
- d) 现场勘查与资料确认；
- e) 测算评估；
- f) 提交评估报告。

6 接受评估委托

6.1 委托人

物业服务价格评估的委托人包括但不限于：

- a) 建设单位，应核验有关行政主管部门核发的立项、用地、规划等任一许可证明；
- b) 业主或业主委员会，委托人为业主的，应核验身份证明、不动产权属证明。委托人为业主大会或业主委员会的，应核验备案证明；
- c) 资产管理人，应核验资产管理委托合同；
- d) 物业服务人，应核验营业执照和物业服务合同；
- e) 其他。

6.2 评估委托函

评估机构在签订评估委托评估合同前，应要求委托人出具评估委托函（参见附录 A）。委托函的内容包括但不限于：

- a) 委托人的评估目的（如招标、签订合同、解决价格纠纷等）；
- b) 评估对象的概况，包括物业名称、物业类型、四至位置和建设单位等；
- c) 委托人对物业服务价格评估工作的时间要求；
- d) 其他。

6.3 评估委托合同

评估机构应与委托人签订物业服务价格评估委托合同（参见附录 B）。合同内容包括但不限于：

- a) 项目名称；
- b) 委托人和受托人；
- c) 评估项目基础情况；
- d) 评估范围和内容；
- e) 评估标准和方式；
- f) 履行方式及期限；
- g) 评估费用及支付；
- h) 双方主要权利和义务；
- i) 违约责任等。

7 评估范围和内容

7.1 评估范围

物业服务价格的评估范围，由物理范围和责任范围构成，包括：

- a) 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用部位和共有区域；
- b) 责任范围包含法律法规和行政规范规定的应由物业服务人承担的职责。

7.2 评估内容

物业服务价格评估的内容，一般包括：

- a) 综合管理服务：
 - 1) 接待服务；
 - 2) 业主档案管理；
 - 3) 服务费收缴；
 - 4) 报修受理；
 - 5) 装修管理；
 - 6) 投诉处理；
 - 7) 协助申请房屋专项维修资金；
 - 8) 其他约定事项。
- b) 公共区域清洁卫生服务，一般包括：
 - 1) 房屋共用部位、共用设施设备清洁；
 - 2) 公共区域清扫、公共设施设备清洁；
 - 3) 生活垃圾清理；
 - 4) 共用部位和共用区域消杀灭害。
- c) 公共区域秩序维护服务，一般包括：
 - 1) 出入口值岗；
 - 2) 共有区域安全巡视；
 - 3) 共用部位停车管理；
 - 4) 安全监控；
 - 5) 突发公共事件应急处置；
 - 6) 消防管理；
 - 7) 灾害预防。
- d) 公共区域绿化日常养护服务，一般包括：
 - 1) 绿化修剪；
 - 2) 清除杂草；
 - 3) 养护施肥；
 - 4) 灌溉排水；
 - 5) 病虫害防治；
 - 6) 补种、补栽。
- e) 共用部位、共用设施设备日常运行、维修、保养管理，一般包括：
 - 1) 共用部位管理；
 - 2) 公共部位维护；
 - 3) 共用设施设备维修养护；
 - 4) 共用设施设备专业安全检测。

注1：垃圾清理不含装修、施工建筑垃圾和废旧家具家电垃圾；垃圾分类管理内容和标准参照安徽省和各市（县）政府的有关规定要求执行。

注2：物业管理区域内包含非住宅类房屋的，物业服务内容和标准应按照具体服务要求评估。

8 资料收集

评估机构应向委托人收集的资料包括但不限于：

- a) 物业管理区域的建筑规划资料；
- b) 项目总平面图；
- c) 物业管理区域划分资料；
- d) 物业服务内容；
- e) 物业服务等级标准；
- f) 其他相关资料和信息。

9 现场勘查与资料确认

9.1 现场勘查

评估专业人员应对物业服务区域进行现场勘查，制作实地查勘记录，记载实地勘查的对象、内容、结果、时间和人员及签名。记载的内容应真实、客观、准确、完整、清晰。现场勘查应拍摄反映物业服务区域的内外部状况、设施设备状况和环境状况等影像资料。

9.2 资料确认

评估专业人员根据现场勘查情况及收集的评估资料，向委托人确认物业服务区域的建筑规划参数一览表（参见附录C）、共用设施设备统计汇总表（参见附录D）及物业服务的范围、内容和标准。

10 测算评估

10.1 成本构成

物业服务成本，物业管理区域房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的活动的相关费用支出，应包括物业管理与服务的直接成本和间接成本。适用时，应确定下列各项费用：

- a) 人员费用；
- b) 物业共用部位、共用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) 秩序维护费用；
- f) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- g) 办公费；
- h) 固定资产折旧；
- i) 经业主同意的其它费用。

10.2 人员费用

10.2.1 人员配置

根据物业服务价格评估内容（见7.2），人员配置应包含：

- 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，并满足表1要求；
- c) 各岗位人员任职标准。

注：小区存在多层、高层、商业等多种性质的混合房屋建筑时，应根据局部共用设施设备的配置与使用性质、共用区域管理与服务要求，增配该局部共用区域的相应岗位和人员。

表1 小区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	清洁卫生	365	定时	值岗
5	绿化养护	365	定时	值岗

注1：人员配置应考虑职工带薪年休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；
 注3：人员配置标准应满足确定的物业管理服务规范的标准要求或合同约定要求。

10.2.2 人员费用

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

职工每月工资的实际所得，不应低于当年所在城市政府主管部门颁布的最低工资标准，但不包括：

- a) 加班工资、中夜班补贴；
- b) 高温、工作餐津贴。

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所在城市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。

职工福利费由行政性福利费和企业福利费两部分构成，其中：

行政福利费为行政主管部门规定的相关福利费，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，按该物业服务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），按该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，法定节假日按 300% 计算，双休日按 200% 计算，工作日超时加班按 150% 计算；
- e) 工作服费用支出，物业服务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) 职工劳防用品费用支出，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) 高温季节津贴，每年 6-9 月期间凡在工作环境（依据安徽省人社厅发布《关于加强高温天气劳动保护工作的通知》中关于高温天气工作时间规定）岗位工作的人员，应按规定要求支付高温津贴；
- 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) 企业福利费，物业服务企业自主规定的相关福利费；
- j) 雇主责任险，物业服务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。

10.3 物业共用部位、共用设施设备的日常运行和维护费用

一般包括：

- a) 运行能耗，主要指水电费，服务区域内电区分“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；
- c) 专项检测，主要指法定强制第三方监测费用，例如：
 - 1) 高压配电检测；
 - 2) 消防年检；
 - 3) 电梯年检；
 - 4) 避雷设施；
 - 5) 安全监测（如：压力表、压力容器、校验设备）定期校验等。
- d) 易耗配件，如：五金构件、照明灯具、电梯零星材料、烟感喷淋、供配电材料等；
- e) 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：路牙维修、路灯维修等）。

10.4 绿化养护费用

一般包括：

- a) 植物灌溉用水；
- b) 植物剪修养护工具费用；
- c) 移栽、补植费用；
- d) 农药化肥费用；
- e) 盆景花卉费用等。

10.5 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) 清洁设备维护（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）；
- e) 专项清洁，如：
 - 1) 二次生活水箱清洗及水质检验；
 - 2) 下水道疏浚（暴雨季前）；
 - 3) 流行疾病防御性消杀；
 - 4) 外墙清洗（必要时）。

10.6 秩序维护费用

一般包括：

- a) 火灾防范器具（如：灭火器具）；
- b) 安全防范器材（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) 车辆管理（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）；
- e) 巡逻车辆维护等。

10.7 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用

一般可选种类有：

- a) 重大设施设备险；
- b) 公众责任险；
- c) 财产损失险。

10.8 办公费

办公费是指物业服务人为维护管理区域正常的物业服务活动所需的费用：

- a) 办公用品；
- b) 交通费；
- c) 房租；
- d) 水电费；
- e) 取暖费；
- f) 通讯费；
- g) 网络宽带费；
- h) 书报费及其他费用；
- i) 装修费、办公家具及设备待摊费。

10.9 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（如：三年）；
- 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。

10.10 经业主同意的其它费用

一般包括:

- a) 物业服务人自主规定的职工福利费;
- b) 物业项目的定期价格审计或评估、共有收益审计、管理体系认证或绩效评估费用支出等;
- c) 管理费分摊,包括人事、财务、法务、工商及税务等管理成本等。

10.11 成本核算

10.11.1 根据评估参数相关内容和成本构成要素,形成住宅物业服务成本核算明细表(见附录F表4-4)和成本汇总表(表2)。

表2 住宅物业服务成本汇总表

序号	科目名称	支出成本		成本占比
		元/月	元/年	
1	人员费用			
2	物业共用部位、共用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	秩序维护费用			
6	物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用			
7	办公费			
8	固定资产折旧			
9	经业主同意的其它费用			
合 计				

10.11.2 通常情况下,成本测算明细表宜包含下列科目的单项金额:

- a) 综合管理服务;
- b) 公共区域清洁卫生服务;
- c) 公共区域秩序维护服务;
- d) 公共区域绿化日常养护服务;
- e) 共用部位、共用设施设备日常运行、维修和养护服务。

注:不包含已移交的水电气公共设施设备。

10.11.3 住宅物业项目成本总额(M)

住宅物业项目成本总额,物业服务过程中住宅物业各共用区域和各不同类型房屋公共部位物业服务成本之和。即:

$$M = \sum_{n=1}^n M_n$$

其中: n 为混合住宅物业中共用区域成本和不同类型房屋局部共用部位的类型数。

示例:某住宅物业中包含有多层、高层、商业三种类型时,其总成本应由共用区域成本 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。

以共用区域为例,其物业服务成本 M_0 详细确定过程如下:

$$M_0 = \sum_{k=a}^n M_k = M_a + M_b + M_c + M_d + M_e$$

其中:

$$M_a = \sum_{i=1}^n m_i = m_1 + m_2 + m_3 + \dots + m_9$$

式中:

上式中: M_a 、 M_b 、 M_c 、 M_d 、 M_e —— 本规范7.2中 a) ~ e) 五项中的某一单项成本;

m —— 本规范10.1中涉及的 a) ~ i) 9项直接成本和间接成本;

n —— M_k 或 m_i 所包含的具体个数。

10.12 服务价格

10.12.1 住宅物业服务价格，在单一类型建筑情况下，由该住宅物业规划范围内为达到既定的管理目标、提供相应的服务内容和对应服务标准所发生的成本总额、法定税金和物业服务的利润，除以专有产权部分可收费的总面积所得出的单位金额。即：

$$U = \frac{V}{A} \times q = \frac{M+T+P}{A} \times q$$

式中：其中：U —— 综合单价（元/平方米·月）；

V —— 总价格（元/月）；

M —— 总成本（元/月）；

T —— 法定税金（元/月）；

P —— 利润（元/月）；

A —— 专有产权部分可收费总面积（平方米）；

q —— 专有产权部分可收费面积的权重（仅单一类型房屋权重为1）。

10.12.2 根据住宅物业性质区分原则，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用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、法定税金与管理利润之和除以该类型可收费面积。

10.12.3 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 F 表 4-8）。

11 提交评估报告

11.1 评估报告

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。评估报告书内容（参见附录 F）包括：

- a) 致评估委托人函；
- b) 评估委托人；
- c) 评估机构；
- d) 评估目的；
- e) 评估对象概况（包括建筑规划参数、设施设备参数、物业可收费面积参数）；
- f) 物业服务内容与标准；
- g) 评估准则及说明；
- h) 物业服务成本和利润核算；
- i) 物业服务费价格评估结论；
- j) 意见和建议；
- k) 评估作业期。

11.2 评估报告交付

评估报告在交付委托人前，应对其内容和形式进行审查核定。审核合格后，应由不少于两名参加评估的评估专业人员签名及加盖评估机构公章，并按有关规定和委托合同约定交付委托人。

附 录 A
(资料性)
物业服务价格评估委托函

下面给出了物业服务价格评估委托函的示例。

_____ (评估机构)：
我方因_____需要 (评估目的)，委托你单位评估确定以下评估对象的物业服务价格。

1. 评估对象概况：

物业名称：_____

类型：_____

四至位置：_____

建设单位：_____

2. 评估时点：

3. 评估报告交付期限：评估报告应于×××年××月××日前交付。

4. 其他相关事项在与你方正式签订的物业服务价格评估委托合同中约定。

5. 提供的相关资料：

6. 联系人：

联系电话：



附 录 B
(资料性)
物业服务价格评估委托合同

下面给出了物业服务价格评估委托合同的示例。

合同编号：

物业服务价格评估委托合同

(参考文本)

项目名称：_____

委托单位：_____

评估机构：_____

安徽省物业管理协会
××××年××月

使用说明

1. 本合同为示范文本，供委托单位与评估机构签订物业服务价格评估委托合同时使用。
2. 本合同中所称物业服务价格评估，是指评估机构依据《安徽省物业管理条例》《安徽省物业服务收费管理办法》《物业服务定价成本监审办法》和安徽省相关法律法规的规定和合同约定，根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序和评估方法，在综合分析影响物业服务价格因素的基础上，对物业服务价格在评估时点的客观合理价格进行估算和判定的活动。
3. 本合同空格部位、选择项及其他需要删除或添加的内容，由双方当事人协商确定后填写或选择。对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位划“×”，以示删除。
4. 双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签订，对双方当事人均有法律约束力。



物业服务价格评估委托合同

委托单位（委托人）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

联系电话：_____

评估机构（受托人）：_____

统一社会信用代码：_____

备案编号：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》《安徽省物业管理条例》《安徽省物业服务收费管理办法》《物业服务定价成本监审办法》等有关法律、法规和规章的规定，委托人与受托人在自愿、平等、公平和诚实信用的基出上达成以下协议：

第一条 评估项目基础情况

(一)项目名称：【地名办核准名称】_____

(二)项目类型：住宅：普通住宅☐ 政策性用房☐ 别墅☐ 其他☐_____

(三)项目坐落：_____市_____区（县、市）_____路（街）_____

(四)项目总建筑面积：_____平方米。

其中：住宅_____，商业_____，其他_____。

(五)项目物业管理区域四至范围：

东至：_____；

南至：_____；

西至：_____；

北至：_____；

第二条 评估范围和内容

(一)物业服务人员的数量、工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(二)物业服务区域内共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(三)物业服务区域内清洁卫生费用；

(四)物业服务区域内绿化养护费用；

(五)物业服务区域内秩序维护费用；

(六)物业服务人员办公费用；

(七)物业服务企业固定资产折旧；

(八)物业服务区域内共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(九)办公费用；

(十)物业服务企业税金；

(十一)物业服务企业管理酬金或预计利润；

(十二)经委托人同意的其它费用_____

第三条 评估标准和方式

本评估工作应当执行的标准、规范、规程为：_____

第四条 履行方式及期限

受托人应当于本合同签订后_____个工作日内开展资料搜集整理、实地查勘等工作，于资料搜集整理、实地查勘等工作结束后_____个工作日内按照约定完成物业服务价格评估工作，并提交书面评估报告_____套。

第五条 评估费用及支付

(一)评估费用：

根据安徽省物业服务价格评估业务工作量及成本费用，本合同总金额以被评估项目的年物业服务费总额为计费参考，确定最终收费金额。

(二)支付方式： ☐ 现金 ☐ 支票 ☐ 转账

(三)支付时间：

一次总付：支付时间为_____。

分期支付：_____元，时间：_____；

_____元，时间：_____。

(四)以银行转账方式付款的，委托人指定银行账户为：

公司名称：_____

统一社会信用代码：_____

公司地址：_____

开户行：_____

银行账户：_____

第六条 双方主要义务

（一）委托人义务

1. 在签订本合同时向受托人提交所评估物业项目的相关文件及技术资料，并对所提供文件及资料的真实性、有效性、完整性负责，相关文件及技术资料见附件一。
2. 确定所评估物业项目的物业服务标准及物业服务企业管理酬金或预计利润。
3. 在现场评估时提供必要协助，并按照与受托人商定的方案提前做好相关协助准备工作。
4. 在现场提供了解项目情况专职工作人员_____名，协助做好评估工作。
5. 按照本合同约定支付评估费用。
6. 采取措施保障受托人评估工作正常进行。

（二）受托人义务

1. 严格按照国家和省相关规定、行业规范及技术标准，在安徽省物业管理协会备案证书核定的业务范围内开展评估工作。
2. 根据评估工作需要，要求委托人提供、补充、完善相关文件及技术资料。
3. 制定评估项目的物业服务价格评估方案并组织实施。
4. 按照约定完成评估任务并提交物业服务价格评估报告。
5. 按照本合同的约定收取评估费用。
6. 按照委托人要求对在评估中掌握的有关国家秘密、商业秘密、个人隐私承担保密义务。

第七条 违约责任

（一）一方无正当理由单方解除合同的，应当承担由此给对方造成的损失。

（二）一方未按照约定履行义务给对方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

（三）委托人未按照本合同约定向受托人支付评估费用，每逾期一日，应当承担应付金额万分之五的违约金。

（四）受托人未按照本合同约定向委托人提交评估报告，每迟延一日，应当承担评估费用万分之五的违约金。

（五）受托人或受托人经办人或其他相关人员不得向利害关系人索要、收受本合同约定之外的任何利益，包括但不限于现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性权利等，出现上述任何一种行为，则受托人出具的评估报告视为无效，受托人应返还全部委托费用并承担由此给委托人造成的损失赔偿责任。

（六）如遇自然灾害等不可抗力致使本合同暂时无法履行的，合同履行期限顺延；致使本合同部分或

全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第八条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，双方当事人应当协商解决或申请调解解决；协商或调解解决不成的，可按照第_____种方式解决：

- （一）向 _____ 人民法院起诉。
- （二）由 _____ 仲裁委员会仲裁。

第九条 其他

- （一）本合同一式 _____ 份，委托人执_____份，受托人执_____份，具有同等法律效力。
- （二）本合同经双方法人或授权代理人签字盖章后生效。
- （三）未尽事宜，由双方协商签订补充协议；补充协议及双方认可的往来邮件、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与合同具有同等法律效力。

附件：

一、建筑规划参数

- 1. 住宅物业建筑规划参数一览表
- 2. 住宅物业共用设施设别参数一览表
- 3. 设施设备使用权规划分明细表

二、项目总平面图

三、物业管理区域划分资料

四、项目物业服务等级标准

五、其他评估需要的材料

委托人：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

受托人：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

附 录 C
(资料性)
住宅物业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 ²	
2	总建筑面积		m ²	
3	其中：地上建筑面积		m ²	
4	— 高层住宅面积		m ²	
5	— 底层		m ²	
6	— 二层及以上		m ²	
7	— 多层住宅面积		m ²	
8	— 商业面积		m ²	
9	— 会所面积		m ²	
10	— 其他面积		m ²	
11	地下面积		m ²	
12	— 停车库面积		m ²	
13	— 机动车库面积		m ²	
14	— 非机动车库面积		m ²	
15	— 其他配套面积		m ²	
16	绿化面积		m ²	
17	其中：集中绿地面积		m ²	
18	屋顶绿化面积		m ²	
19	其他绿化面积		m ²	
20	水景面积		m ²	
21	道路面积		m ²	
22	其中：广场砖		m ²	
23	大理石		m ²	
24	鹅卵石		m ²	
25	发塑砖		m ²	
26	煤渣砖		m ²	
27	人行砖		m ²	
28	植草砖		m ²	
29	其他		m ²	
30	停车位		个	
31	其中：地下停车位		个	
32	地面停车位		个	
注1：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2：上表内容应根据小区实际情况作增减。				

附 录 D

(资料性)

住宅物业共用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
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
		自动扶梯		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	
消防箱				个	
灭火器箱				个	
喷淋头				个	地下车库及商铺
消防送排风				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	
		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
		道路照明		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		个	
	停车管理系统	入口控制器		套	机动车出/入口控制器
		出口控制器		套	非机动车出/入口控制器
		停车卡授权		套	非机动车停车管理
停车收费管理			套	停车收费管理	
注1: 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2: 上表内容应根据小区实际情况作增减。					

附 录 E (规范性) 住宅物业服务成本定义

E.1 人员费用

管理服务人员工资、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。

E.2 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用

保障物业管理区域内共用部位共用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报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。

E.3 绿化养护费用

管理、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。

E.4 清洁卫生费用

保持物业管理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。

E.5 秩序维护费用

维护物业管理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人支付的服装费等。其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控等技防设备。

E.6 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用

物业服务人购买物业共用部位共用设施设备及公众责任保险所支付的保险费用。

E.7 办公费

物业服务人为维护管理区域正常的物业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。

E.8 管理费分摊

物业服务人在管理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小区承担的管理费用。

E.9 固定资产折旧

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小区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。

E.10 法定税金

物业服务人按合同约定收取物业管理费，并按收费总额逐月依法缴纳的增值税及附加。物业服务人分为一般纳税人和小规模纳税人，增值税发票分为增值税专用发票和增值税普通发票。

E.11 经业主同意的其它费用

业主或者业主大会按规定同意由物业服务费开支的费用。

附 录 F
(资料性)
住宅物业服务价格评估报告

下面给出了物业服务价格评估委托合同的示例。

(封面)

安徽省 ____ 市、县(区) (小区名称) 住宅小区



委 托 人:

评估机构:

联系地址:

联系地址:

联系部门:

联系部门:

联 系 人:

联 系 人:

联系电话:

联系电话:

致评估委托人函

×××：

受贵方委托，我公司对坐落于×××的住宅小区：×××（小区名称）的物业服务价格进行评估。公司专业评估人员，依据贵方提供的相关资料，结合物业服务各项内容的社会平均成本，按照安徽省《住宅物业服务价格评估规范》规定的技术思路，经认真分析、测算，得出具体估价结果如下：

- 1. 评估目的：××××××××××
- 2. 评估对象：××××××××××
- 3. 评估时点：×年×月×日
- 4. 评估方法：成本法

5. 评估结果：依据《安徽省物业管理条例》《安徽省物业服务收费管理办法》《物业服务定价成本监审办法》和安徽省《住宅物业服务价格评估规范》，结合估价委托人提供的相关资料等，经认真分析，确定评估对象住宅小区在约定服务标准的前提下于价值时点×年×月×日的评估结果如下：

- （1）多层住宅物业服务费单价：____元/平方米·月；
 - （2）高层住宅物业服务费单价：____元/平方米·月
- 其中：1楼物业服务费单价：____元/平方米·月；
- （3）商业会所物业服务费单价：____元/平方米·月。

6. 本报告使用期限自评估报告出具之日起一年。

7. 特别提示：

××××××××××。

评估机构（盖章）：

法定代表人：

××××年××月××日

一、评估委托人

名称：

单位地址：

联系人：

二、评估机构

名称：

法定代表人：

地址：

备案编号及等级：

统一社会信用代码：

联系人：

三、评估目的

四、评估对象概况

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 ²	
总建筑面积		m ²	
其中：地上建筑面积		m ²	
— 高层住宅面积		m ²	
— 底层		m ²	
— 二层及以上		m ²	
— 多层住宅面积		m ²	
— 商业面积		m ²	
— 会所面积		m ²	
— 其他面积		m ²	
地下面积		m ²	
— 停车库面积		m ²	
— 机动车库面积		m ²	
— 非机动车库面积		m ²	
— 其他配套面积		m ²	
绿化面积		m ²	
其中：集中绿地面积		m ²	
屋顶绿化面积		m ²	
其他绿化面积		m ²	
水景面积		m ²	
道路面积		m ²	
其中：广场砖		m ²	
大理石		m ²	
鹅卵石		m ²	
发塑砖		m ²	
煤渣砖		m ²	
人行砖		m ²	
植草砖		m ²	
其他		m ²	
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小区，为管理费价格评估需要，设施设备全体共用与部分共用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	干式变压器		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
		自动扶梯		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
		消防送排风		个	地下车库，合计功率 kW
		烟感器		个	
		温感器		个	
		报警按钮		个	
6	照明系统	消防控制柜			
		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	道路照明		个	总功率 kW
		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	

表 1-2 共用设施设备明细表（续表）

序号	系统名称	单项名称	数量	单位	备注
8	停车管理系统	入口控制器		套	
		出口控制器		套	
		停车卡授权		套	
		停车收费管理		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			全体共用			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	干式变压器															
避雷系统	避雷针															
	避雷带															
升降系统	垂直电梯															
	自动扶梯															
给排水系统	普通生活水泵															
	变频生活水泵															
	消防泵															
	喷淋泵															
	稳压泵															
	水箱															
	蓄水池															
	潜水泵															
消防系统	消防栓															
	消防箱															
	灭火器箱															
	喷淋头															
	消防送排风															
	烟感器															
	温感器															
	报警按钮															
	消防控制柜															

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			全体共用			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
系统名称	温感器															
	报警按钮															
	消防控制柜															
照明系统	庭院照明															
	楼道照明（声控）															
	楼道照明（普通）															
	应急照明															
	外墙泛光照明															
	道路照明															
弱电系统	住户报警															
	楼宇对讲															
	周界报警															
	监控探头 （彩色枪式）															
	监控探头 （彩色半球）															
	监控探头（红外）															
	行人进出系统															
停车管理系统	入口控制器															
	出口控制器															
	停车卡授权															
	停车收费管理															

(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：_____（平方米）

高层住宅可收费面积：_____（平方米）

其中：1 层可收费面积：_____（平方米）

商业用房可收费面积：_____（平方米）

五、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由委托人提供，标准遵循省物协的地方标准。

具体标准设定如下：

(一) 综合管理服务

序号	内容	服务标准
1		
2		
3		
...		

(二) 秩序维护服务

序号	内容	服务要求
1		
2		
3		
...		

(三) 清洁卫生服务

项目	序号	内容	服务标准
楼内公共区域	1		
	2		
	3		

项目	序号	内容	服务标准
	...		
楼外公 共区域	1		
	2		
	3		
	...		

（四）绿化管理服务

基本要求：

- 1) 绿地总布局合理，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	草坪	修剪	
		清杂草	
		灌、排水	
		施肥	
		病虫害防治	
		其它	
2	树木	修剪	
		中耕除草、松土	
		施肥	
		病虫害防治	
		扶正加固	
		其它	
3	花坛 花境	布置	
		灌、排水	
		补种	
		修剪、施肥	
		病虫害防治	
4	其他		

（五）共用部位和共用设施设备日常管理

项目	类别	内容	服务标准
公共部位	二类	房屋结构	
		门窗	
		楼内墙面、顶面、地面	
		管道、排水沟、屋顶	
		围墙	
		道路、场地等	
		室外健身设施等	
		安全标志等	
给水系统	二类	变频水泵	
排水系统		二级生化处理	
公共照明	二类	公灯	
		景观灯、节日彩灯等	
		公共电气柜	
消防系统	二类	消防设施、设备	
避雷系统		避雷设施	
弱电系统	二类	楼宇对讲系统（可视）	
		住户报警	
		周界报警	
		监视系统	
		电子巡更	
水景（动力）			
其他			

六、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，依据国家和本省所涉及物业管理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用区域和部分共用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）价格核算说明

1. 员工薪金

（1）管理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管理人员的工资标准。

（2）基层服务人员的工资标准的确定，参照本市（县、区）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管理服务人员进行测算。

（4）中夜班津贴：主要用于员工中夜班上班补贴，按____元/班/人计提。

2. 员工保险与福利

（1）本市（县、区）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（县、区）人保局公布当年度职工月平均工资收入的 60%。参照安徽省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）本市（县、区）非城镇社会保险缴纳（简称：非城镇保险）：根据安徽省有关规定。

（3）餐补：员工的工作餐补贴，按每餐补贴____元、每月工作天数____天计算。

（4）高温费：按本市（县、区）政策规定，高温季节津贴标准为每月____元，发放时间为每年的 6 月 1 日至 9 月 30 日，共计 4 个月。故高温费发放标准为____元/年/人。

3. 综合管理服务费用支出

（1）行政办公费，主要为：现场管理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. 公共区域清洁卫生服务支出

(1) 清洁材料工具消耗费用支出，主要为：保洁人员的日常易耗器具，清洁药剂等。

(2) 环境消杀费用支出，主要为：小区内的定期消毒所产生的材料费用。

(3) 清洁用水费用支出，主要为：保洁工作需消耗的水费支出。

5. 公共区域秩序维护服务费用支出

(1) 警用器材与必需品费用支出，主要为：保安人员的对讲机、记录簿等消耗，防汛器具耗材（如沙袋、黄沙、毡布等）。

(2) 消防演习宣传费用支出，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。

6. 公共区域绿化日常养护服务费用支出的编制说明

(1) 绿化养护费用支出，主要为：绿化专业外包养护费用的支出。

(2) 绿化用水费用支出，主要为：绿化浇灌工作需消耗的水费支出。

7. 共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修服务费用支出

主要为小区内共用设施设备，如公共部位、照明、消防、给排水、避雷、弱电、电梯等运行、维护等成本的费用支出。

8. 管理利润、法定税金

(1) 物业服务人的管理利润按物业总成本__%列支；

(2) 法定税金按一般纳税人或小规模纳税人区分计算。

9. 停车费

经与委托人核实，物业服务人本项目地面固定车位__个，租赁费为__元/月/个。

10. 管理费单价

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，在物业服务成本和服务费单价核算时遵循以下法则：

(1) 高层 1 楼业主不收取电梯运行等相关费用；

(2) 非住宅（商业/会所）服务费单价按住宅服务费平均单价的__倍核定。

七、物业管理成本和利润核算

(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			
环境部			
环境主管			
保洁领班			
楼层保洁			
外围保洁			
保安部			
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)

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	中夜班费	年终奖/待退补 偿金	社会保险	饭贴	高温费	
行政办公室											
项目经理											
行政人事											
会计											
文员出纳											
客户服务员											
环境部											
环境主管											
保洁领班											
楼层保洁											
外围保洁											
保安部											
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											
环境部											
环境主管											
保洁领班											
楼层保洁											
外围保洁											
保安部											
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											

5、共用设施设备能耗

表 4-3 共用设施设备能耗成本核算明细表

项号	数量				单位	单 项 功 率 (KW)	总功率	力率	每天 用时	运行率	每月 天数	电费 单价	月支出				月总价
	高层	多层	商业/ 会所	小区									高层	多层	商业/会所	全体共用	
电梯能耗																	
电梯					台												
水泵能耗																	
生活水泵 (普通)					台												
生活水泵 (变频)					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												
路灯					个												
其他																	
...																	
合计																	

(二) 物业服务价格构成

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 and 利润如表 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	综合管理服务									
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									
10303	—业户满意调查									
10304	—不可预见费									
10400	开办费摊销（综合类）									
10500	保险费									
10510	—公众责任险									
20000	公共区域清洁卫生服务									
20100	人员成本支出									
20110	—薪金									

表 4-4 物业服务成本核算明细表（续）

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	
20120	—福利费									
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）									
30000	公共区域秩序维护服务									
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）									
40000	公共区域绿化日常养护服务									
40100	绿化养护费用									外包
40200	开办费摊销（绿化类）									
40300	绿化用水									
50000	共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务									

表 4-4 物业服务成本核算明细表（续）

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	
50100	人员成本支出									
50110	—薪金									
50120	—福利费									
50130	—其他支出									
50131	—劳防用品									
50132	—制服									
50200	公共部位									
50210	—内外墙小面积修补									
50220	—更换公共走道门窗五金件									
50230	—落水管、污水管等管道渠道									
50240	—街坊道路侧石、路面小面积									
50250	—小区标识及设施设备标识									
50260	—建筑设施补刷油漆									
50270	—景观小品、健身设施等维护									
50300	给水系统									
50310	—水泵运行能耗									
50320	—水箱/池清洗及水质化验费									
50330	—生活泵养护费（含材料）									
50400	排水系统									
50500	公共照明									
50510	—公共照明运行能耗									
50520	—公共照明系统耗材及养护									
50600	消防系统									
50610	—消防设施器材保养									
50620	—灭火器维护和更新									
50700	避雷设施									
50710	—避雷系统保养									
50720	—避雷系统年安全检测费									
50800	弱电系统									
50810	—弱电系统维护保养维修									
50811	—楼宇对讲系统保养									
50812	—住户报警系统保养									
50813	—周界报警系统保养									

表 4-4 物业服务成本核算明细表（续）

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	
50814	—安保监控系统保养									
50815	—电子巡更系统保养									
50820	—系统运行能耗									
50900	升降系统									
50910	—电梯运行能耗									
50920	—电梯日常保养费									
50930	—电梯年检费									
50940	—限速器校验费									
50950	—电梯日常维修费									
51000	其他费用									
51010	—水景（动力）									
51100	开办费摊销（工程类）									
51200	保险费									
51210	—重大设备损坏险									
总 计										

表 4-5 物业服务成本核算汇总表

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	综合管理服务									
20000	公共区域清洁卫生服务									
30000	公共区域秩序维护服务									
40000	公共区域绿化日常养护服务									
50000	共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务									
总 计										

表 4-6 物业服务利润税金核算汇总表

编号	科目名称	物业服务成本		物业服务利润		税金		小计		占比 (%)
		元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	元/月	元/年	
10000	综合管理服务									
20000	公共区域清洁卫生服务									
30000	公共区域秩序维护服务									
40000	公共区域绿化日常养护服务									
50000	共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务									
总计										

表 4-7 物业服务价格核算汇总表

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	综合管理服务									
20000	公共区域清洁卫生服务									
30000	公共区域秩序维护服务									
40000	公共区域绿化日常养护服务									
50000	共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务									
总计										

(四) 物业服务价格

根据《物业服务价格核算汇总表》(表 4-7) 各类物业每月物业服务价格总额, 除以本报告第一项第(三)条的同类物业可收费面积(平方米), 得出下列物业管理费单价(表 4-8)。

表 4-8 物业服务价格核算表

序号	项目	分项单价(元/m ² ·月)		
		多层住宅	高层住宅	商业/会所
1	综合管理服务			
2	公共区域清洁卫生服务			
3	公共区域秩序维护服务			
4	公共区域绿化日常养护服务			
5	共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务			
核算单价				

表注: 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 50900 升降系统费用。

八、物业管理费价格评估结论

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价格。其中:

1. 多层住宅物业服务费单价: ____元/平方米·月;

2. 高层住宅物业服务费单价: ____元/平方米·月

其中: 1 楼物业服务费单价: ____元/平方米·月;

3. 商业会所物业服务费单价：____元/平方米·月。

九、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（县、区）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》

十、评估作业期

（以下无正文）

评估机构（公章）：

评估人员（签章）：

评估日期： 年 月 日



参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国民法典》
 - [2] 物业管理条例（国务院令第666号）
 - [3] 物业服务收费管理办法（国发改价格[2003]1864号）
 - [4] 物业服务定价成本监审办法（试行）（国发改价格[2007]2285号）
 - [5] 安徽省定价目录
 - [6] 安徽省物业服务收费管理办法
-



