

北京市物业服务评估监理协会

京物评协发〔2020〕8号

签发人：肖福生

北京市物业服务评估监理最低成本费用标准 指导意见

为规范本市物业服务评估监理市场执业行为，保障消费者利益，根据《北京市物业管理条例》等行业规范的要求，下发本指导意见，以维护物业服务评估监理行业正常有序竞争的营商环境，促进行业可持续健康发展。

本指导意见经第三届理事会第十八次全体会议讨论第十九次全体会议审议通过，现发给各会员单位，望各会员单位参照执行。

后附：三项业务评估监理成本费用构成表。

北京市物业服务评估监理协会

2020年7月6日

主题词：北京市物业服务评估监理最低成本费用标准指导意见

报 送：市住建委物业处

抄 送：各会员单位

北京市物业服务评估监理协会秘书处

2020年7月6日发

一、物业费评估测算成本费用构成表

单位：元人民币

序号	人工费用	办公费用	其他费用	合计	备注
1	14000.00	15281.00	5719.00	35000.00	5万总建筑面积
2	20000.00	21830.00	8170.00	50000.00	10万总建筑面积
3	30000.00	32745.00	12255.00	75000.00	15万总建筑面积
4	40000.00	43660.00	16340.00	100000.00	20万总建筑面积
5	42000.00	45843.00	17157.00	105000.00	25万总建筑面积

计费说明：

- 1、5万总建筑面积以下项目按照5万总建筑面积计算成本费用；
- 2、25万总建筑面积以上项目按照实际增加的工作量之比例计算成本费用；
- 3、人工费用包括评估专家费用、机构专业技术人员费用、评估助理费用、市场调查费用；
- 4、办公费用包括办公租金、交通、通讯、印刷、律师、保险费用等；
- 5、其他费用包括评估机构利润及税金；
- 6、公建类评估测算项目，在需要测算中央空调制冷费或供暖费时，根据工作量可调增15%-35%成本费用；
- 7、物业费评估测算机构应在物业服务评估监理行业专家库中选择内业、外业专家各1名，同时配备机构专业技术人员、评估助理2名，参加本项目物业费用评估测算全过程；
- 8、项目物业费评估测算时间根据项目规模，应安排在5个工作日内至15个工作日内完成。

二、物业服务质量评估监理成本费用构成表

单位：元人民币

序号	人工费用	办公费用	其他费用	合计	备注
1	21001.50	16645.50	7353.00	45000.00	一次性
2	44336.50	35140.50	15523.00	95000.00	半年期
3	84006.00	66582.00	29412.00	180000.00	一年期

计费说明：

- 1、本成本费用对标项目为总建筑面积为 10 万平方米（含以下）超过的项目按面积规模比例增加人员、延长时间调增成本费用；
- 2、人工费用包括专家费、机构专业技术人员费、评估助理费；
- 3、办公费用包括交通、通讯、印刷、设备折旧、律师、保险费等；
- 4、其他费用包括评估机构企业利润及税金；
- 5、评估监理机构应根据项目评估监理工作需要，在物业服务评估监理行业专家库中选择相关专业专家不少于 2 名，同时配备机构专业技术人员及评估助理不少于 4 名；
- 6、工作周期：一次性评估监理不少于 5 个工作日；半年期评估监理不少于 15 个工作日；一年期评估监理不少于 30 个工作日。

三、物业项目承（交）接查验成本费用构成表

单位：元人民币

序号	人工费用	办公费用	其他费用	合计	备注
1	62000.00	21660.00	16340.00	100000.00	5万总建筑面积
2	99200.00	34656.00	26144.00	160000.00	10万总建筑面积
3	124000.00	43320.00	32680.00	200000.00	15万总建筑面积
4	155000.00	54150.00	40850.00	250000.00	20万总建筑面积
5	186000.00	64980.00	49020.00	300000.00	25万总建筑面积
6	217000.00	75810.00	57190.00	350000.00	30万总建筑面积

计费说明：

- 1、人工费用包括专家费、机构专业技术人员费、评估助理费；
- 2、办公费用包括交通、通讯、误餐、印刷、设备折旧、律师、保险费；
- 3、其他费用包括评估机构企业利润及税金；
- 4、评估监理单位应根据承接查验项目规模组建承（交）接查验团队，一般应有强电组、弱电组、给排水组、房屋结构组、图纸资料组及园林绿化组，且评估机构应在物业服务评估监理专家库中为每组选配相应专业的评估监理专家各 1 名，并为每组配备专业技术人员及评估助理各 2 名，组成本项目承（交）接查验团队；
- 5、承接查验周期应为初验、正式验及复验 3 个阶段，一般根据项目规模安排在 20 个工作日内至 45 个工作日内完成，（不含甲方整改销项周期）。