

北京物业管理行业协会 北京市物业服务评估监理协会

北京物协文【2021】21号

北京物业管理行业协会、北京市物业服务评估 监理协会关于发布《北京市住宅小区物业服务 成本计价规则（试行）》的通知

为贯彻实施《北京市物业管理条例》，规范物业服务成本计价规则，北京物业管理行业协会、北京市物业服务评估监理协会联合制定《北京市住宅小区物业服务成本计价规则（试行）》，现予发布。

北京物业管理行业协会

2021年7月27日



北京市物业服务评估监理协会

2021年7月27日



北京市住宅小区物业服务成本计价规则（试行）

第一条 为规范物业服务成本计价规则，推动物业管理相关主体遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则，维护享受物业服务并依法付费的市场秩序，优化市场环境，依据《北京市物业管理条例》及物业服务收费相关法规，制定本规则。

第二条 本规则所指物业服务人包括业主共同决定委托的物业服务企业、专业单位和其他管理人。

第三条 实行物业服务费包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

本规则所称物业服务成本涵盖包干制物业收费中的物业服务成本和酬金制物业收费中的物业服务支出。

物业服务成本包括物业服务人为该项目进行物业服务实际支出的直接人工费、直接材料费和间接费用等。物业服务成本计价，应综合考虑社会价格指数、社会平均工资、社会保险缴纳比例、材料采购价格以及水、电、气、热等能耗价格的变化。

第四条 选择不同物业服务人时，物业服务费价格制定原则：

（一）业主共同决定聘请物业服务企业的，物业服务费可采取包干制或酬金制形式计价。其中物业服务成本计算及科目

设置应参照本规则执行；采用包干制形式的管理费、利润比例或酬金制形式的酬金比例由合同双方约定。

（二）业主共同决定自行管理的，物业服务费一般按照“以支定收”原则，支出项目依据北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市住宅小区物业服务项目清单》及本规则的成本计算及科目设置相关内容，进行相应财务支出。

（三）业主共同决定委托专业单位管理的，可按委托服务项目支付服务费，其中专业服务成本计算及科目设置应参照本规则相应专业项目执行，各专业单位的管理费、利润比例由合同双方约定。

第五条 物业服务成本包括下列费用：

- （一）管理人员费用；
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （三）清洁卫生费用；
- （四）绿化养护费用；
- （五）秩序维护费用；
- （六）办公费用；
- （七）管理费用；
- （八）物业服务项目固定资产折旧；
- （九）物业共用部位、共用设施设备及安全生产责任险费用；
- （十）经业主同意的其他费用。

(注：以上各项成本定义详见附件 1)

第六条 物业服务成本的二级科目中包含人工、专项服务、安全生产管理、能源消耗、物料消耗、办公费用等(详见附件 2)。

第七条 物业服务成本中二级科目涉及的人工岗位人数及上岗依据：

(一) 物业服务合同；

(二) 项目执行的物业服务标准；

(三) 国家有关法律规定及行业规范标准要求；

(四) 人工成本金额计算应按照社会保险、住房公积金等有关规定执行。

第八条 三级科目为各项物业服务成本明细(详见附件 2)，在二级科目基础上除人工费用外，其他科目应对应北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市住宅小区物业服务项目清单》，并依据财务管理相关规定对支出科目进行细分，各项之和为物业服务成本总额。

第九条 三级科目中专业性较强的服务内容由专业公司承接的，该项服务成本依据外包合同约定金额执行。

第十条 各项能耗费用计算单价以最新政府定价为标准。

第十一条 具体项目的物业服务成本费用按本项目签订的物业服务合同及执行的物业服务标准计算，参照以上第三级科目计算物业服务成本总额。

第十二条 物业管理行业协会应对物业服务成本价格进行动态监测，定期在官方网站发布最新成本信息。

第十三条 业主、物业服务人需要调整物业服务费时，可参考物业管理行业协会发布的最新物业服务成本信息进行协商调整。

第十四条 物业服务成本计算公式

单位物业服务成本（元/平方米·月）=年度物业服务成本总额（元）/专有部分面积总和（平方米）/月数（个）

其中：

1. 年度物业服务成本总额是指年度物业服务成本（包干制）或年度物业服务支出（酬金制）。

2. 专有部分面积总和是指业主专有部分面积总和。业主专有部分面积的认定：专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；业主专有部分面积总和按照前项的统计总和计算。

3. 月数按十二个月计算。

4. 不同服务标准、服务内容的物业可按此公式单独计算单位物业服务成本。

第十五条 物业费构成包括物业服务成本、物业服务企业利润或物业服务企业酬金、法定税费。

第十六条 在物业服务期内，物业服务各项成本将随本市相关成本规定调整而适时调整。

第十七条 本规则自 2021 年 10 月 1 日起施行。

- 附件：1. 住宅小区物业服务成本相关名词解释
2. 住宅小区物业服务成本明细

附件 1

住宅小区物业服务成本相关名词解释

1. 管理人员费用

管理人员指物业服务项目主管以上工作人员。

管理人员费用指管理服务人员工资、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。

2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用

是指为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。不包括物业项目工程质量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。

3. 清洁卫生费用

是指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、垃圾清运和消纳费、管道疏通费、清洁用料费、垃圾分类管理费、化粪池清掏费、环卫所需费用、外墙清洗费用等。

4. 绿化养护费用

是指管理、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。

5. 秩序维护费用

是指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企业支付的服装费等。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。

6. 办公费用

是指物业服务企业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。

7. 管理费用

是指物业服务企业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分摊管理费用。

8. 物业服务项目固定资产折旧

是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。

9. 物业共用部位、共用设施设备及安全生产责任险费用

是指物业服务企业购买物业共用部位共用设施设备及安全生产责任险所支付的保险费用,以物业服务企业与保险公司签订的保险单和所交纳的保险费为准。

10. 经业主同意的其它费用

是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。

附件 2

住宅小区物业服务成本明细

一级科目	二级科目	三级科目	备注
管理人员费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	管理员工工资的 2%
		职工教育经费	不超过管理员工工资的 8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	安全生产管理费用	安全防护用品	个人安全防护用品
物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	工程员工工资的 2%
		职工教育经费	不超过工程员工工资的 8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	设施设备维护费用	消防系统维护费	消防系统维保费、维修费、配件更换等
		供配电系统维护费	供配电系统维保费、维修费、配件更换等
		电梯系统维护费	电梯维保费、维修费、配件更换等
		给排水系统维护费	给排水系统维保费、维修费、配件更换等
		安防系统维护费	安防系统维保费、维修费等
		智能化系统维护费	智能化系统维保费、软件费、服务费等
		房屋建筑维护养护	房屋建筑维护费、修缮费等
		其他工程专项维修	其他维修费
	维修材料费用	日常维修及材料费	日常维修、零星维修、小修等
		工程及专项维修材	工程及专项维修费
		标识成本费	公共部位警示牌、指示牌、标识等
		其他维修材料费	其他维修材料费
	能源消耗	水、电及其他能源费	共用设施设备水、电、燃气等
	安全生产管理费用	安全教育培训	工程类安全教育培训
		安全设备设施检测	消电检、高压用具、避雷、电梯、灭火器检测、水质化验等
		安全防护费	个人安全防护用品及安全防护装置

清洁卫生费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	保洁人员工资的 2%
		职工教育经费	不超过保洁人员工资的 8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	专项清洁费用	有害生物防治费	有害生物防治服务费、药品等
		生活垃圾清运费	生活垃圾清运相关费用
		大件垃圾清运费	大件垃圾清运相关费用
		外墙清洗费	外墙清洗相关费用
	物料消耗	消杀防疫物资	口罩、消毒液、防护服等
		日常物料费	清洁设备、工具、清洁用料费等
		其它物料消耗	其他物料消耗
	能源消耗	水、电及其他能源费	清洁卫生设施设备消耗水、电、燃气、汽油、柴油等
	安全生产管理费用	安全教育培训	清洁卫生类安全教育培训费
安全防护用品		个人安全防护用品	
绿化养护费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险费	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	绿化人员工资的 2%
		职工教育经费	不超过绿化人员工资的 8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	绿化专项服务费用	绿化补植费	绿植补充相关费用
		病虫害防治	相关药品、器具等费用
		绿化修剪费	绿化修剪相关费用
	物料消耗	绿化物资费	绿化工具、苗圃、化肥等
		其他物料消耗费	其他物料费用
	能源消耗	水、电及其他能源费	绿化养护设施设备消耗水、电等能耗费用
	安全生产管理费用	安全教育培训	绿化类安全教育培训费
		安全防护用品	个人安全防护用品

秩序维护费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险费	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	秩序维护人员工资的 2%
		职工教育经费	不超过秩序维护人员工资的 8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	物料消耗	配件费	秩序维护设备及物资维修费及配件费
		秩序维护物资费	手电筒、对讲机、荧光棒、巡逻车及相关应急物资
		其他物料消耗费	其他物料费用
安全生产管理费用	安全教育培训	秩序维护类安全培训、消防演习费等	
	安全防护用品	个人安全防护用品	
办公费用	办公费用	办公费	办公室租金、办公耗材、邮寄快递等
		水电气暖费	办公室内水、电、燃气、物业费、供暖费等
		交通费	因公交通费、差旅费等
		IT 系统费	管理软件费用、手续费等
		通讯费	电话费、网络费等
		宿舍费	宿舍租金、物资、能耗费等
		宣传费	业主活动费、宣传费等
		其他办公成本	其他办公成本
管理费用	企业管理费用	管理费	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分摊管理费用
物业服务项目固定资产折旧	物业服务项目固定资产折旧	机动车辆	最低折旧年限为 4 年
		办公机具	电脑、复印机、家具等，按税法规定电子设备最低折旧年限 3 年，家具 5 年
		设备类	工程、安防、消防等大型设备。按税法规定最低折旧年限为 10 年
		工具类	垃圾清运车、洒水车、药物喷洒车、割草机、吸尘器、电焊机等。按税法规定最低折旧年限 5 年
物业共用部位共用设施设备 及安全生产责任险费用	保险费用	责任险	物业共用部位共用设施设备安全生产责任险或公共责任险所支付的保险费用
		财产险	物业公司财产一切险所支付的费用
		其他保险	其他保险
经业主同意的 其他费用	业主或者业主大会 按规定同意由物业服务费开支的费用	业委会费用	经业主同意业委会相关费用
		其他费用	经业主同意其他物业服务成本未包含的费用