国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务定价成本监审办法(试行)》的通知正文
国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务定价成本监审办法（试行）》的通知
（发改价格[2007]2285号）
各省、自治区、直辖市、计划单列市发展改革委、物价局、建设厅（房地局）：
为提高政府制定物业服务收费的科学性，合理核定物业服务定价成本，根据《政府制定价格成本监审办法》、《物业服务收费管理办法》等有关规定，特制定《物业服务定价成本监审办法（试行）》，现印发你们，请按照执行。
附件：物业服务定价成本监审办法（试行）
国家发展改革委
建 设 部
二〇〇七年九月十日

附件：
物业服务定价成本监审办法（试行）

第一条 为提高政府制定物业服务收费的科学性、合理性，根据《政府制定价格成本监审办法》、《物业服务收费管理办法》等有关规定，制定本办法。
第二条 本办法适用于政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审的行为。
本办法所称物业服务，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的活动。
本办法所称物业服务定价成本，是指价格主管部门核定的物业服务社会平均成本。
第三条 物业服务定价成本监审工作由政府价格主管部门负责组织实施，房地产主管部门应当配合价格主管部门开展工作。
第四条 在本行政区域内物业服务企业数量众多的，可以选取一定数量、有代表性的物业服务企业进行成本监审。
第五条 物业服务定价成本监审应当遵循以下原则：
（一）合法性原则。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；
（二）相关性原则。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。
（三）对应性原则。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。
（四）合理性原则。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或者社会公允水平。
第六条 核定物业服务定价成本，应当以经会计师事务所审计的年度财务会计报告、原始凭证与账册或者物业服务企业提供的真实、完整、有效的成本资料为基础。
第七条 物业服务定价成本由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、管理费分摊、固定资产折旧以及经业主同意的其它费用组成。
第八条 人员费用是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。
第九条 物业共用部位共用设施设备日常运行和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。
第十条 绿化养护费是指管理、养护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。
第十一条 清洁卫生费是指保持物业管理区域内环境卫生所需的购置工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、环卫所需费用等。
第十二条 秩序维护费是指维护物业管理区域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设备。
第十三条 物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用是指物业管理企业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，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。

第十四条 办公费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、书报费及其它费用。
第十五条 管理费分摊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管理费用。
第十六条 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。
第十七条 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。
第十八条 物业服务定价成本相关项目按本办法第十九条至第二十二条规定的方法和标准审核。
第十九条 工会经费、职工教育经费、住房公积金以及医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费的计提基数按照核定的相应工资水平确定；工会经费、职工教育经费的计提比例按国家统一规定的比例确定，住房公积金和社会保险费的计提比例按当地政府规定比例确定，超过规定计提比例的不得计入定价成本。医疗保险费用应在社会保险费中列支，不得在其它项目中重复列支；其他应在工会经费和职工教育经费中列支的费用，也不得在相关费用项目中重复列支。
第二十条 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。企业确定的固定资产折旧年限明显低于实际可使用年限的，成本监审时应当按照实际可使用年限调整折旧年限。固定资产残值率按3%-5%计算；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。
第二十一条 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。
第二十二条 物业服务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。
第二十三条 本办法未具体规定审核标准的其他费用项目按照有关财务制度和政策规定审核，原则上据实核定，但应符合一定范围内社会公允的平均水平。
第二十四条 各省、自治区、直辖市价格主管部门可根据本办法，结合本地实际制定具体实施细则。
第二十五条 本办法由国家发展和改革委员会解释。
第二十六条 本办法自2007年10月1日起施行。
附：
物业服务定价成本监审表
（ ）年度

物业服务小区名称
物业服务企业名称
物业服务企业资质等级
物业服务企业法定代表人
物业服务企业地址
邮政编码
财务负责人
填 表 人
电 话
传 真
物业服务企业盖章
年 月 日

表一：
物业服务企业基本情况表

项 目	行次及关系	上报数	核增数	核减数	核定数

一、物业服务企业基本情况	1				
1、企业资质等级	2				
2、服务小区数量（个）	3				
3、服务小区面积（平方米）	4				
4、物业服务费总收入（元）	5				
5、注册资金（元）	6				
6、固定资产（元）	7				
7、流动资产（元）	8				
8、实收资本（元）	9				
9、所有者权益（元）	10				
10、企业净利润（元）	11				
11、企业净资产利润率（%）	12=11÷10×100%				
二、服务小区交付时间	13				
三、服务小区占地面积（平方米）	14				
四、服务小区绿化率（%）	15				
五、服务小区入住率（%）	16				
六、服务小区应收费面积	17=18+23				

（一）住宅面积	18=∑(19:22)				
1、多层住宅	19				
2、小高层住宅	20				
3、高层住宅	21				
4、别墅	22				
（二）非住宅面积	23				

注：上报数由经营者按实际发生数填报。

项 目	行次及关系	上报数	核增数	核减数	核定数
七、物业管理用房面积	24				
八、电梯数（部）	25				
九、增压水泵数（台）	26				
十、服务小区物业服务人数（人）	27				
十一、服务小区公共配套设施项目及面积（平方米）	28				
十二、物业服务费收入情况（元）	29	---------	---------	----------	---------
1、应收物业服务费	30				
2、实收物业服务费	31				
3、物业服务费收缴率（%）	32=31÷30×100%				

4、实际平均单位面积物业服务收入（元/平方米）	33=31÷17				
十三、物业共用部位共用设施设备经营所得收益	34=35+36+37				
1、车位出租及停车费等收益	35				
2、娱乐、休闲等场所的经营收益	36				
3、其他收益	37				
十四、物业服务收费标准（元/平方米.月）	38				
---	---	---	---	---	
1、多层住宅	39				
2、小高层住宅	40				
3、高层住宅	41				
4、经营用房	42				
5、	43				
6、	44				
7、	45				

注：上报数由经营者按实际发生数填报。

表二：

物业服务成本支出情况

项 目	行次及关系	上报数	核增数	核减数	核定数
一、人员费用（元）	1=∑（2:4）				

（一）工资	2				
（二）社会保障费	3				
（三）其他支出	4				
二、物业共用部位共用设施设备日常运行维护费（元）	5				
其中:（一）电梯日常运行及维护费（元）	6=∑（7:11）				
1、电费	7				
2、维护费	8				
3、设备保险费	9				
4、年安检费	10				
5、其他支出	11				
（二）二次供水设施日常运行及维护费（元）	12=∑（13:15）				
1、电费	13				
2、日常维护费	14				
3、其他支出	15				
三、绿化养护费（元）	16				

四、清洁卫生费（元）	17				
五、秩序维护费（元）	18				
六、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费（元）	19				
七、办公费（元）	20				
八、管理费分摊（元）	21				
九、固定资产折旧（元）	22				
十、其它费用（元）	23				
十一、扣除电梯及二次供水设施日常运行维护费的物业服务运行总成本（元）	24=1+5+∑（16:23）-6-12				
十二、服务小区应收费面积（平方米）	25				
其中:（一）配有电梯物业应收费面积	26				
（二）配有二次供水设施物业应收费面积	27				
十四、扣除电梯及二次供水设施日常运行维护费的平均单位面积物业服务成本（元/平方米）	28=24÷25				
十五、平均单位面积电梯服务运行成本（元/平方米）	29=6÷26				
十六、平均单位面积二次供水服务运行成本（元/平方米）	30=12÷27				

注：上报数由经营者按实际发生数填报。

表三：

物业服务人员薪酬明细表

项 目	行次及关系	上报数	核增数	核减数	核定数
一、年平均从业人员人数（人）	1=∑（2:7）				
（一）管理人员	2				
（二）安全防范人员	3				
（三）保洁人员	4				
（四）工程人员	5				
（五）绿化人员	6				
（六）其他人员	7				
二、从业人员构成比例（%）	8=∑（9:14）				
（一）管理人员	9				
（二）安全防范人员	10				
（三）保洁人员	11				
（四）工程人员	12				
（五）绿化人员	13				
（六）其他人员	14				
三、年从业人员薪酬支出总额（元）	15=16+23+30				
（一）工资支出总额	16=∑（17:22）				

1、管理人员工资总额	17				
2、安全防范人员工资总额	18				
3、保洁人员工资总额	19				
4、工程人员工资总额	20				
5、绿化人员工资总额	21				
6、其他人员工资总额	22				
（二）社会保障支出总额	23=∑（24:29）				
1、基本养老保险费	24				
2、基本医疗保险费	25				
3、失业保险费	26				
4、工伤保险	27				
5、生育保险	28				
6、住房公积金	29				
（三）其他支出	30				
四、从业人员薪酬支出人均水平（元/人·月）	31=15÷1				
（一）人均工资水平	32=16÷1				
（二）人均社会保障费水平	33=23÷1				
（三）人均其他支出	34=30÷1				

注：上报数由经营者按实际发生数填报。
表四：
物业服务定价成本核定表

项 目	行次及关系	核定数
一、人员费用（元）	1	
二、物业共用部位共用设施设备日常运行维护费（元）	2	
其中:（一）电梯日常运行维护费（元）	3	
（二）二次供水设施日常运行维护费（元）	4	
三、绿化养护费（元）	5	
四、清洁卫生费（元）	6	
五、秩序维护费（元）	7	
六、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费（元）	8	
七、办公费（元）	9	
八、管理费分摊（元）	10	
九、固定资产折旧（元）	11	
十、其它费用（元）	12	
十一、不包含电梯及二次供水设施日常运行维护费的物业服务定价总成本（元）	13=1+2+∑（5:12）-3-4	

十二、服务小区应收费面积（平方米）	14		
其中:（一）配有电梯物业应收费面积	15		
（二）配有二次供水设施物业应收费面积	16		
十三、不包含电梯及二次供水设施日常运行维护费的平均单位面积物业服务定价成本（元/平方米）	17=13÷14		
十四、平均单位面积电梯服务运行成本（元/平方米）	18=3÷15		
十五、平均单位面积二次供水服务运行成本（元/平方米）	19=4÷16		
十六、含电梯服务平均单位面积物业服务定价成本（元/平方米）	20=17+18		
十七、含二次供水服务平均单位面积物业服务定价成本（元/平方米）	21=17+19		
十八、含电梯及二次供水服务平均单位面积物业服务定价成本（元/平方米）	22=17+18+19		