

项目（项目+售场）年度收支测算

物业业态	户数\个数	收费面积 (平方)	正常收费标准 (元/平方/月)	空置房收费标准 (元/平方/月)	月份	收费率
售场收入						
电梯洋房	158	57,400	6.90	6.90	12	90%
无电梯洋房						
独栋别墅	19	13,102	12.90	12.90	12	90%
联排别墅						
叠拼别墅						
社区商业	11	3,150	1.50	1.50	12	90%
--						
小计	188	73,652				
地下车位	700		150.00	150.00	12	20%
收入合计						
售场支出合计						
项目支出合计						
收支盈亏						
利润率/酬金率						

项目人员配置

部门	岗位	人数	配置说明
项目经理		1	项目日常工作管理、对外单位接洽工
客服	管家	1	客户中心工作检查、协调
	管家助理	2	客户接待、文档/资料管理、收费管理
小计		3	
秩序维护	秩序维护经理	1	秩序护卫中心负责人
	秩序维护班长	-	秩序护卫中心日常工作检核、协调
	门岗队员	7	出入岗秩序、安防（白、夜班）
	巡逻岗队员	6	巡视、日常秩序维护（白、夜班）
	中控室队员	5	中控室监控（白、夜班）
小计		19	
环境	环境经理	1	环境治理中心负责人
	保洁班长		保洁日常工作检核、协调
	保洁员工		日常保洁
	绿化班长		绿化日常工作检核、协调
	绿化员工		园区绿化养护
小计		1	
工程	工程经理		工程维保中心负责人
	工程班长	1	工程维保中心日常工作检核、协调
	工程员工	4	日常维修、设备保养、装修巡检、变
小计		5	

车库	车管员巡逻		车辆停车引导
小计			
人员合计		29	

备注：

- 1、标绿色的是需要填写的部份
- 2、人员配置可参考附件-人员配置（龙湖自有楼盘），可根据外接项目定位实际情况进行增
- 3、有空置房优惠定价的地区注意正确填写空置房收费标准及入住率情况
- 4、对利润率/酬金率的要求：普通住宅5%以上，写字楼及商业10%以上
- 5、增加开办费

增减，注意用岗位数换算人数

项目年度收支测算

物业业态	户数\个数	收费面积 (平方)	正常收费标准 (元/平方/月)	空置房收费标准 (元/平方/月)	月份	收费率	入住率
高层							
电梯洋房	158	57,400	6.90	6.90	12	90%	8%
无电梯洋房							
独栋别墅	19	13,102	12.90	12.90	12	90%	8%
联排别墅							
叠拼别墅							
社区商业	11	3,150	1.50	1.50	12	90%	8%
--							
小计	188	73652.09					
地下车位	700		150.00	150.00	12	20%	8%
收入合计							
支出合计							
收支盈亏							
利润率/酬金率							

项目人员配置

部门	岗位	人数	
项目经理		1	项目日常工作管理、对外单位接洽工作
客服	管家	1	客户中心工作检查、协调
	管家助理	2	客户接待、文档/资料管理、收费管理
小计		3	
秩序维护	秩序维护经理	1	秩序护卫中心负责人
	门岗队员	7	出入岗秩序、安防（白、夜班），人车
	巡逻岗队员	6	巡视、日常秩序维护（白、夜班）地上2人地下
	中控室队员	5	中控室监查（白、夜班）住宅中控室2人，商业
小计		19	
环境	环境经理	1	环境治理中心负责人
小计		1	
工程	工程班长	1	工程维保中心日常工作检核、协调
	工程员工	4	日常维修、设备保养、装修巡检、变电所、供
小计		5	
人员合计		29	

备注：

- 1、标绿色的是需要填写的部份
- 2、人员配置可参考附件-人员配置（龙湖自有楼盘），可根据外接项目定位实际情况进行增减，注意
- 3、有空置房优惠定价的地区注意正确填写空置房收费标准及入住率情况
- 4、对利润率/酬金率的要求：普通住宅5%以上，写字楼及商业10%以上
- 5、增加开办费

项目其他基础信息

金额 (元)
4,277,448
1,825,383
51,030
0
6,153,861
252,000
6,405,861
5,897,307
508,554
8.62%

类型	分类	数量
出入口	人车混行	2
	人行	1
	车行	0
	单大堂	18
	中控室	2
	电梯数量	36
	绿化面积	37000

配置说明

车混行岗2个6人其中白天每岗2人夜间每岗1人
 1人
 2中控室2人

暖

用岗位数换算人数

项目物业服务支出测算

费用项目	计算数据	单价	月数	金额
一、人员费用				2,679,992
1、人员工资(含奖金)				1,545,800
项目经理	1	10000	15	150,000
管家	1	5200	14	72,800
管家助理	2	4200	13	109,200
秩序维护经理	1	6000	14	84,000
秩序维护班长	-	4000	14	0
门岗队员	7	3400	13	309,400
巡逻岗队员	6	3400	13	265,200
中控室队员	5	3400	13	221,000
环境经理	1	6000	14	84,000
保洁班长	-	3700	14	0
保洁员工	-	2650	13	0
绿化班长	-		14	0
绿化员工	-	4050	13	0
工程经理		7000	15	0
工程班长	1	4500	14	63,000
工程员工	4	3600	13	187,200
车管员	-		13	0
总人数	29			
2、社会统筹保险				444,960
管理人员	5	6,000	12	108,000
基层员工	24	3900	12	336,960
3、公积金				43,200
管理人员	5	6000	12	43,200
基层员工	6	4500	12	38,880
4、员工工作餐				112,800
秩序维护人员	18	400	12	86,400
其余人员	11	200	12	26,400
5、高温费				21,600
秩序维护人员	18	400	3	21,600
其余人员	11	100	6	6,600
6、过节费生日费				17,400
所有人员	29	600	1	17,400
7、法定假日加班费				88,440
秩序维护人员	18	100	33	59,400
其余人员	11	80	33	29,040
8、工会/教育经费				370,992
	1,545,800	0.02	12	370,992

9、残疾人保障基金				0
10、员工活动费	29	50	12	17,400
11、员工培训费	29	50	12	17,400
二、委外人工				1,200,000
保洁委外	18	3500	12	756,000
工程委外	0	6000	12	0
秩序委外	0	4500	12	0
绿化委外	37000	1	12	444,000
三、行政办公费用				221,516
1、办公费用				42,000
办公用品及耗材		3500	12	42,000
办公水电费		0	12	0
通讯及办公室网络费		2000	12	24,000
3、市内交通费				72,000
管理人员	5	1200	12	72,000
基层员工	0	100	12	0
4、工装费用				24,516
客服人员	3	3976	0.5	5,964
秩序人员	18	1398.7	0.5	12,588
工程人员		1698.4	0.5	0
其余人员	3	3976	0.5	5,964
5、业务招待费		1500	12	18,000
6、节日社区装饰费		15000	3	45,000
7、社区活动服务费		5000	4	20,000
四、清洁费用				274,000
保洁耗材	18	50	12	10,800
生活垃圾清运费	5	500	12	30,000
外墙清洗费	25000	2	2	100,000
石材养护	3,700	18	2	133,200
五、绿化费用				268,000
绿化养护费	100	1000	1	100,000
绿化垃圾清运费	3	500	12	18,000
节假日草花布置	600	140	2	168,000
六、秩序维护费用				40,800
对讲机及耗材	22	1500	0.5	16,500
住勤物资	18	1500	0.5	13,500
住勤费用	18	50	12	10,800
七、设备维修保养费用				468,823
1、电梯费用				204,048
电梯年检费	36	868	1	31,248

电梯维保费	36	400	12	172,800
2、弱电系统费用	92500	50000	1	50,000
3、变配电年检测费		6000	4	24,000
4、防雷检测费		9600	1	9,600
5、消防系统维护费	92500	101750	1	101,750
6、空调系统维护费		0	1	0
7、其他设施设备维护费	92500.0	60000	1	60,000
9、公众责任险	92500.0	0.21	92500	19,425
八、公共水费		6.95		0
九、公共电费		0.9	12	0
十、不可预见费	3953131	1%	——	39,531
十一、公司管理费	6405861	5%	——	320,293
十二、税金	6405861	6%	——	384,352
支出费用合计：				5,897,307
月均单方物耗	73,652			1,273,139
月均单方能耗	73,652			0

备注：

- 1、标绿色的部份是需要填写的部份
- 2、人工单价根据各地区实际平均薪酬增加5%-10%填列
- 3、单方物耗可在0.35-0.5之间
- 4、单方能耗正常范围值在0.20-0.30之间，商务公寓及社区集中型商业另行测算

备注
年终发双薪，预计2个月的年终奖
年终发双薪，预计1个月的年终奖
预计1个月的年终奖
预计2个月的年终奖
预计1个月的年终奖
年终发双薪，预计1个月的年终奖
预计1个月的年终奖
预计1个月的年终奖
保险比例30.0%
保险比例30.0%
按12%交纳
按12%交纳，客服和工程全员交纳
7-9月夏季补贴100元；12-2月冬季补贴300元
7-9月夏季补贴100元；12-2月冬季补贴100元
春节500，生日,100
11天法定节假日*3
11天法定节假日*3
工会2%

第一年没有
岗位/人数*单价；洋房面积：57400，配置8.2岗；别墅13450，配置1.9岗；商业3150，配置2.1岗；地库20000，配置4.2岗，沙滩配置1岗，共计18岗
岗位/人数*单价
岗位/人数*单价
绿化面积*单价（12元/平/年/1元/平/月）
车辆补助费用
使用年限2年，按2年摊销
使用年限2年，按2年摊销
使用年限2年，按2年摊销
使用年限2年，按2年摊销
消防2人，水电暖6人，物业办1人，派出所2人
春节、中秋国庆装饰
预计每个季度一次
入户四害消杀物资等增值服务，冬季除雪机及融雪剂
预计每月5车
每年清洗二次
天然洞石保养,5%估算
补苗费用
预计每月3车
春节（绢花）、中秋、五一、国庆
对讲机及电池1500元/套，使用年限2年，按2年摊销
住勤物资分摊，使用年限2年，按2年摊销
秩序员工水电能耗日常用品费用
包括检测费及限速器,18栋洋房，一栋2部

--	--

含200元以下零配件更换	单方费用	面积
全年维保费用；含500元以下的日常维修，按单方费用0.52元/平计算。	0.52	96250
全年维保费用；供电局费用标准6000元/台，4个变电所。	供电局费用标准	6000元/台
全年维保费用；18栋洋房，19栋别墅，11栋商业，每栋2个检测点，共计96个点位，每个点位100元，共计9600元。	根据市场平均价格每个点位约100元，总计96个点位	
全年维保、消防年检费用；1.管线保养 2.风机设施设备保养 3.室内外消火栓结合器保养 4.消防冬季防冻 5.商业消防检测费（0.6元/平）	单方费用	面积
全年维保费用	0.5	92500
全年维保费用；1.公共区域维修材料费。 2.此费用仅包含单项维修低于500元以内。	0.6	92500
全年保险费	琥珀湾6月份实际用水量	月份
物业公司承担的水电费；1.绿化水，保洁用：37000*0.9吨/平/年=33300吨 2.物业用房、水系、工程设备等办公用水5500吨	3400	12
物业公司承担的水电费		
前八项之和的1%	琥珀湾6月15日实际	天数
收入的5%	2120	365
收入的6%		
1.44	2120	30
-		

--	--	--

单方	费用使用原因	
50050.00	琥珀湾地下湿度过大、现场弱电线路及设备内部腐蚀严重	
总价		
46250	1、根据市场平均价格单方0.5元	维保费
55500	1、根据市场平均价格单方0.6元	年检费
临时水费	用水费用总和	
6.95	283560	
商业用电	电费总和	
0.9	696420	

63600

项目年度收支测算

物业业态	户数\个数	收费面积 (平方)	正常收费标准 (元/平方/月)	空置房收费标准 (元/平方/月)	月份	收费率	入住率
高层							
电梯洋房	158	57,400	6.90	6.90	12	90%	8%
无电梯洋房							
独栋别墅	19	13,102	12.90	12.90	12	90%	8%
联排别墅							
叠拼别墅							
社区商业	11	3,150	1.50	1.50	12	90%	8%
--							
小计	188	73652.09					
地下车位	700		150.00	150.00	12	50%	8%
收入合计							
支出合计							
收支盈亏							
利润率/酬金率							

琥珀湾项目人员配置

部门	岗位	人数	
项目经理		1	项目日常工作管理、对外单位接洽工作
客服	管家	1	客户中心工作检查、协调
	管家助理	2	客户接待、文档/资料管理、收费管理
小计		3	
秩序维护	秩序维护经理	1	秩序护卫中心负责人
	秩序维护班长	-	秩序护卫中心日常工作检核、协调
	门岗队员	6	出入岗秩序、安防（白、夜班），人车混行岗2
	巡逻岗队员	7	巡视、日常秩序维护（白、夜班）地上2人地下
	中控室队员	5	中控室监查（白、夜班）住宅中控室1人，商业
小计		19	
环境	环境经理	1	环境治理中心负责人
	保洁班长		保洁日常工作检核、协调
	保洁员工		日常保洁
	绿化班长		绿化日常工作检核、协调
	绿化员工		园区绿化养护
小计		1	
工程	工程经理		工程维保中心负责人
	工程班长	1	工程维保中心日常工作检核、协调
	工程员工	4	日常维修、设备保养、装修巡检、变电所、供
小计		5	

车库	车管员巡逻	-	车辆停车引导
小计		-	
人员合计		29	

备注：

- 1、标绿色的是需要填写的部份
- 2、人员配置可参考附件-人员配置（龙湖自有楼盘），可根据外接项目定位实际情况进行增减，注意
- 3、有空置房优惠定价的地区注意正确填写空置房收费标准及入住率情况
- 4、对利润率/酬金率的要求：普通住宅5%以上，写字楼及商业10%以上
- 5、增加开办费

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/246024052134010034>