

山西省财政厅 文件

山西省直属机关事务管理局

晋财行〔2019〕149号

山西省财政厅 山西省直属机关事务管理局 关于印发《山西省省直机关办公用房 物业费预算编制规范和预算编制 标准（试行）》的通知

省直各部门：

为规范省直机关办公用房物业费预算编制，提高项目预算管理的科学性和规范性，我们结合财政和机关事务改革的有关要求，制定了《山西省省直机关办公用房物业费预算编制规范和预算编制标准（试行）》，现予印发试行。

一、属于本标准适用范围内的省直机关办公用房物业费，原则上按照本标准的要求编制。部门新增的及以后年度的项目应按本

标准编制,已批复预算的延续项目中涉及以后年度的支出应按照本标准进行调整。

二、本标准中包括了“物业费预算方案编制规范”、“物业费预算编制标准”和“物业费绩效目标”,是财政部门对物业费预算申报的基本要求。在申报物业费预算经费时,应根据本标准的要求,认真制定工作方案和具体措施,精心组织实施,务必编制规范的物业项目实施方案、预算方案和绩效目标。

三、同一办公区内存在财政负担单位、部分财政负担单位或非财政负担单位的,部分财政负担单位或非财政负担单位应按照相应比例自行承担相应的物业费用。

四、本标准中有关支出标准原则上作为编制预算的上限。确因特殊情况个别分项支出需突破标准,部门在编制方案中应详细说明原因。

五、本标准于印发之日起试行。试行中发现的问题,请及时反馈,我们将根据经济社会发展以及市场价格变化等因素,适时对标准进行调整。



2019年11月25日

山西省省直机关办公用房物业费预算 编制规范和预算编制标准（试行）

一、适用范围

《山西省省直机关办公用房物业费预算编制规范和预算编制标准（试行）》主要适用于省委各工作机关，省政府组成部门、直属特设机构、各直属机构和部门管理机构，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省高法院，省检察院，各人民团体，各民主党派的办公用房物业费支出预算编制，省直事业单位（包括参照公务员法管理的事业单位和其他事业单位）参照执行。

本标准所称物业费，是指财政预算安排用于省直机关办公用房物业综合服务、环境卫生保洁服务、房屋及公共设施设备维修维护、绿化养护服务、秩序维护及安防管理服务、会议服务六项内容的支出，不包括专用设备设施运行维护费、水电费、燃动费以及单件超过500元的维修维护材料等预算支出。

二、方案编制规范

（一）基本情况

项目名称应规范表述为“XX单位物业费”，并说明项目单位人数（编制人数、在编人数、实有人数）、建筑面积、总楼栋数、建筑年限、会议室建筑面积及数量、室外绿地面积、出口数、物业现状、后勤服务机构承担物业服务情况、项目联系人和联系方式等。

（二）项目主要内容

详述各项物业服务具体内容、标准和所需人数，人员配备需科学统筹并对各类物业人员数量配置的必要性进行说明。填写物业费申报书时可根据实际情况省略与具体项目内容无关的分项内容（物业费申报书见附件1）。

物业服务标准参照山西省直属机关事务管理局《山西省机关办公楼（区）物业服务与管理规范》的要求。

（三）项目绩效管理

按照《山西省人民政府办公厅关于改进预算工作 集中财力保基本保战略的意见》（晋政办发〔2017〕177号）中“所有事业发展类和专项转移支付类项目，以及300万元(含)以上的经费类项目全部报送绩效目标，并逐步扩大报送范围，实现绩效目标全覆盖”的要求，申报物业费需编制绩效目标申报表（物业费绩效指标参考示例见附件2）。

（四）其他需说明的事项

需专门说明或特别说明的事项。

三、预算编制标准

（一）预算构成

物业费预算一般由物业综合服务费、环境卫生保洁服务费、房屋及公共设施设备维修维护费、绿化养护服务费、秩序维护及安防管理服务费、会议服务费六部分构成。具体内容如下：

1. 物业综合服务费

主要指物业管理人员费用、日常办公费用、固定资产折旧费用和责任险费等综合性费用。

2. 环境卫生保洁服务费

主要指办公楼公共部位、卫生间、办公区域道路及停车场（库）等公共场地的卫生保洁工作所需人员费用、耗材费用和清掏清运费等。

3. 房屋及公共设施设备维修维护费

主要指房屋日常维修维护、给排水设备维修维护、供配电及照明系统维修维护、供暖设备维修维护、消防系统维修维护、弱电系统维修维护、配电室值班等工作所需人员费用和耗材费用（单件不超过 500 元）。

4. 绿化养护服务费

主要指树木、花草、绿地的绿化管理服务所需人员费用、耗材费用以及小面积补植补栽苗木费用。

5. 秩序维护及安防管理服务费

主要指日常巡查、公共秩序维护、突发事件处理、人员出入管理、车辆出入管理、消监控室值班等工作所需人员费用、耗材费用和演练费用等。

6. 会议服务费

主要指会场准备、会中服务、会后整理、会场卫生等工作所需人员费用和耗材费用。

（二）基期分项费用预算标准

基期分项费用预算标准表（2019 年）

序号	分项名称	物业费最高限额标准	备注
1	物业综合服务	每平方米每年 6 元	建筑面积
2	环境卫生保洁服务	每平方米每年 12 元	建筑面积
3	房屋及公共设施设备 维修维护	每平方米每年 20 元	建筑面积，含单件 500 元 以下维修维护材料
4	绿化养护服务	每平方米每年 12 元	室外绿地面积（含水系、 园林景观和建筑小品面积）
5	秩序维护及安防 管理服务		
5.1	机关安防	每平方米每年 16 元	建筑面积，含停车管理
5.2	楼内门岗值守	1 个出口按 2 人安排，1 个出口以上的， 每增加 1 个增加 1 人，每人每年 4.5 万元	
5.3	监控室、消控室值守等	按需配置，每人每年 4.5 万元	
6	会议服务	每平方米每半天 0.6 元	会议室建筑面积，按照会议 服务天数计算

注：本表数据含税金（按 6% 计）。

省直机关物业费预算按照建筑面积（绿地面积、会议室面积、岗位人数）乘以分项费用确定。物业费建筑面积按如下规定计算：基本办公用房（办公室、服务用房）和附属用房全额计算建筑面积；地下车库、闲置用房折半计算建筑面积；出租房屋、经营性房屋原则上不计算建筑面积；绿地面积包括树木、草地、水系、园林景观和建筑小品面积。

（三）差异性调整系数

为解决省直机关物业项目的差异性，设置建筑规模、建筑年限和人均建筑面积调整系数，对物业费分项费用的汇总数按相应系数进行调整。

1. 建筑规模调整系数。建筑面积少于1万平方米的，上浮5%；1万至3万平方米的，上浮3%；3万至7万平方米的，不调整，7万平方米以上的下浮3%；12万平方米及以上的，下浮5%。

2. 建筑年限调整系数。建筑年限超过10年的建筑物面积占建筑物总面积50%以上的，上浮2%，以后每5年上浮1%，最多不超过5%。

3. 人均建筑面积调整系数。人均建筑面积（原则上按单位核定编制人数计算）50平方米以下的，上浮10%；50至100平方米的，不调整；100平方米及以上的，下浮10%。

附件：1. 单位物业费申报书

2. 物业费绩效指标参考示例

3. 项目申报资料清单

附件 1

XXX 单位物业费申报书

(参考格式)

申报单位(公章):

申报时间:

项目基本情况表

项目单位名称			
联系人		联系方式	
单位编制数		单位在编人数	
单位实有人数		建筑面积	
总楼栋数		建筑物年限	
会议室建筑 面积及数量		室外绿地面积	
主要用房面向公共 道路的出口数		消监控室设置情况	
物业现状（包括 后勤服务机构承担 物业服务情况）			

项目主要工作内容

序号	类别	具体工作内容、服务标准及人员数量配置的必要性
1	物业综合服务	
2	环境卫生保洁服务	
3	房屋及公共设施设备维修维护	
4	绿化养护服务	
5	秩序维护及安防管理服务	
6	会议服务	

物业费预算表

序号	类别	面积 (m ²)	人数 (人)	人员费用 (元)	耗材费用 (元)	合计 (元)	备注
1	物业综合服务						
2	环境卫生 保洁服务						
3	房屋及公共 设施设备 维修维护						
4	绿化养护 服务						
5	秩序维护及 安防管理服务						
6	会议服务						
合计							
调整后合计							

物业费绩效目标申报表

(年度)

项目名称					
主管部门及代码				实施单位	
项目属性				项目期	
项目资金 (万元)	中期资金总额:		年度资金总额:		
	其中:中央财政资金		其中:中央财政资金		
	省级财政资金		省级财政资金		
	市县(区)财政资金		市县(区)财政资金		
	单位自筹		单位自筹		
	其他资金		其他资金		
项目概况					
立项依据					
项目设立的 必要性					
保证项目实施的 制度、措施					
项目实施计划					
总体 目 标	中期目标 (20××年—20××+n年)			年度目标	
	目标 1: 目标 2: 目标 3:			目标 1: 目标 2: 目标 3:	

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1:		数量指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		质量指标	指标 1:		质量指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		时效指标	指标 1:		时效指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		成本指标	指标 1:		成本指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		*** **			*** **		
	效益指标	经济效益指标	指标 1:		经济效益指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		社会效益指标	指标 1:		社会效益指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		生态效益指标	指标 1:		生态效益指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		可持续影响指标	指标 1:		可持续影响指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		*** **			*** **		
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1:		服务对象满意度指标	指标 1:	
			指标 2:			指标 2:	
			*** **			*** **	
		*** **			*** **		

负责人:

经办人:

联系电话:

填报日期:

附件 2

物业费绩效指标参考示例

一级指标	二级指标	三级指标	指标描述	指标值
产出指标	数量指标	物业服务面积	建筑面积	XXX 平方米
		绿化管理面积	室外绿地面积	XXX 平方米
		会议服务面积	会议室建筑面积	XXX 平方米
		物业服务对象数量	单位实有人数	XXX 人
	质量指标	常规物业服务能力	根据物业考核标准确定	≥ X%
		突发事件服务能力	根据物业考核标准确定	≥ X%
	成本指标	物业综合服务费	每平米成本上限	XX 元/平方米
		环境卫生保洁服务费	每平米成本上限	XX 元/平方米
		秩序维护及安防管理服务	每平米成本上限	XX 元/平方米
		房屋及公共设施设备维护费	每平米成本上限	XX 元/平方米
		绿化养护服务费	每平米成本上限	XX 元/平方米
		会议服务费	每平米成本上限	XX 元/平方米
	时效指标	环境卫生保洁	保洁是否及时	及时
		安防管理服务	安防是否及时	及时
		公共设施设备维修处理	处理是否及时	及时
		会议服务	服务是否及时	及时
效益指标	社会效益指标	办公卫生环境	卫生是否改善	提高
		单位安防水平	水平是否提高	提高
		室外绿化环境	环境是否改善	提高
	可持续影响	长效管理制度措施	建立健全长效管理制度措施	建立健全
满意度指标	满意度指标	服务对象满意度 (%)	反馈满意和较满意的数量占调查用户总数量的比率	≥ X%

附件 3

项目申报资料清单

1. 项目申报书;
2. 项目单位建筑平面图, 包括各楼层平面图、会议室平面图和地下室平面图;
3. 办公园区平面图;
4. 绿化平面图;
5. 近三年的物业合同;
6. 其他相关证明材料。

信息公开选项：主动公开

山西省财政厅办公室

2019 年 11 月 28 日印发
