**附件4：**

|  |  |
| --- | --- |
| 丽水市财政局 | 文件 |

丽财预〔2016〕221号

**丽水市财政局关于印发《丽水市本级单位物业管理费管理规定（试行）》的通知**

市本级各预算单位：

为规范各行政事业单位的物业管理费用支出，经研究，特制定《丽水市本级单位物业管理费管理规定（试行）》，现予印发，请遵照实施。

丽水市财政局

2016年8月22日

**丽水市本级单位物业管理费管理规定（试行）**

为进一步规范市本级单位物业费管理，建立高效、透明的财政支出管理制度，使部门预算编制更趋科学、合理，根据省级单位物业管理服务标准，结合市本级单位实际情况，制定本办法。

一、适用范围

本规定适用于纳入市本级部门预算的全额拨款单位，包括党政机关、人大机关、政协机关、审判机关、检察机关、民主党派、事业单位和社会团体等。

二、物业管理费支出范围

物业管理费支出范围包括以下六类：

（一）房屋日常养护维修费。主要是指房屋的日常管理与维护，包括房屋地墙顶面、家具、门窗等检查维护与零星维修费，维修工劳保用品配备费等。对房屋进行改扩建、整体装饰装修等改变固定资产价值和大修项目不包含在内。

（二）设备设施管理维护费。主要是指给排水系统、供配电系统、照明系统、弱电系统、避雷系统、空调系统、电梯系统、消防设施、监控设施等的管理维护费。包括供排水系统维护保养费及零星维修费，锅炉、水箱、管道、管件、阀门、相关专用工具等维护保养维修费；供电、照明、信息网络、电话、广播、有线电视等线路维护维修费，仪表开关、灯具更换费，供配电等系统年检费等；避雷系统、空调系统、电梯系统的维护保养和零星维修费等；监控、安保系统设备维护保养和零星维修费，消防系统定期检查、定期试验费，灭火剂等消防用品更换费，消防演练费，消防杂志订阅费及消防管理责任金等费用。

（三）环境卫生管理费。主要是指室内外公共区域的日常清洁保养所发生的费用。包括保洁、清洁、消毒、杀虫、灭鼠、垃圾清运、外墙清洗、打蜡等费用，化粪池清掏、隔油池清掏、管道窨井疏通等费用，日常工具（扫把、畚箕、拖把、垃圾桶、毛巾、手套、工作服等）和常用消耗品（垃圾袋、厕纸、抹手纸、洗手液、肥皂、洗衣粉、消毒液、漂白水、清洁球、洗涤剂、空气清新剂等），清洁专用工具（擦地机、打磨机、吸尘器、洗衣机、烘干机等）保养维修折旧费，石材养护费，向相关部门缴纳的垃圾清运费、排污费、爱卫会收费、灭鼠灭虫费等。

（四）绿化养护费。主要是指对室外区域的花坛、绿地等进行的日常养护管理以及室内场所的绿化养护、摆租等所发生的费用。

（五）门卫、保安秩序管理费。主要是指为保证办公楼（区）的安全和正常工作秩序，对来人来访进行登记、查验，防止盗窃、破坏及意外事故；对办公区车辆、道路及环境秩序实施管理以及对内部秩序进行管理所发生的费用。包括接待、门卫、保安管理费，相关人员护卫用具（警用装备、安全帽、服装等）、通讯设备（对讲机等）购置及维护费。

（六）其他费用。除以上费用外难以归类的费用。如门前三包费、物业管理资料档案管理费等。

上述费用应包括人工费、原材料费、外请服务费、规费、税费及物业公司利润等所有费用。物业管理费不包括办公室租赁费、水费、电费、燃气费、电话费、有线电视费、网络租赁费、办公用品购置费及其他与物业管理无关的费用。

三、物业管理费支出标准

根据《浙江省省级单位物业管理费管理规定》的有关标准，结合我市实际，市本级全额拨款单位原则上按不高于8.0元/平方米/月的物业费支出标准执行，超出标准的须由财政部门核准。

四、其他

以前年度已安排物业管理费的单位预算安排可按原有规定执行，部门预算未安排物业费的单位可在既有部门预算经常性项目经费（或公用经费）中按不高于8.0元/平方米/月的标准列支物业费。今后，对新建大楼，在既有部门预算资金中安排物业费确有困难的，财政部门将结合市本级财力及单位实际情况，适当提高该单位经常性项目经费额度。

本《规定》自2017年1月1日起施行。

**物业管理费支出测算标准**

单位：元/平方米/月

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 子项目 | 测算标准 | 测算依据 |
| 1 | 房屋日常管理与维护费 | 1.9 | 房屋建筑面积 |
| 2 | 传达保安秩序管理及巡查费 | 1.9 |
| 3 | 环境卫生管理费 | 1.4 |
| 4 | 绿化管理维护费 | 0.9 |
| 5 | 供电设备、弱电系统管理维护费 | 0.55 |
| 6 | 空调系统管理维护费 | 0.36 |
| 7 | 消防、监控设施管理维护费 | 0.36 |
| 8 | 给排水系统管理维护费 | 0.27 |
| 9 | 其它物业管理费 | 0.36 |
| 合计 | | 8 |  |

注：物业管理费支出标准8.0元/平方米/月包含电梯运行维护费，电梯运行维护费从各子项目费用中统筹列支。电梯维护费用最高限价不得高于2万元/梯·年。