

天然居2020年工作预算表

【另3个附件】1、人员平均薪酬表；2、工程预算表（使用维修金）；3、工程预算表（使用2019结余） 单位：万元

序号	项 目	2019（11月迄今+12月预估）	2020预算	费用明细
一、收入合计		869.5(804.8+64.7)	894.52	
1	管理费收入	412.14(375.33+36.81)	442.00	368072.26*12
2	停车费收入	277.79(265.76+12.03)	279.00	固定车位98*110元/月、地面月卡269*110元/月、地库647*250元/月、临时停车费每月30000*12。
3	经营性收入	64.81(57.52+7.29)	58.96	
3.1租赁收入		33.83(30.28+3.55)	31.22	天然居会所10656元/月 天健租售中心2000元/月 岳志刚（仓库）100元/月 梁美莲（仓库）603元/月 陈燕光（仓库）1600元/月 卓鸿亮（仓库）2000元/月 钟小青（仓库）432元/月 鄂建军（仓库）427.5元/月 李瑜（仓库）1125元/月 李黎（仓库）315元/月 原色空间（商铺）5000元/月 中国移动机房950元/月 丰巢快递柜5500元/年 深圳依威保华能源科技公司5000元/年 丰巢E栈、B栋外广场快递柜27300元/年
3.2维修费收入		1.13(1.07+0.06)	1.32	
3.3空间使用费收入		17.81(14.34+3.47)	14.42	分众传媒9台LCD13455元/年 分众传媒电梯智能屏7115.63元/季度 分众传媒电梯海报27324元/季度 壹媒介道闸广告6000元/年
3.4其他收入		12.04(11.83+0.21)	12.00	泳池费、工本费、滞纳金和临时场地费
4	水电费收入	114.76(106.19+8.57)	114.56	
二、支出合计		808.03(711.72+96.31)	838.86	
1	薪酬成本	288.70(262.98+25.72)	312.41	2019年12月份在岗34人，泳池开放期间为38人。2020年在岗增至38人，泳池开放期间为42人。人均月薪上调100元。
2	伙食补贴成本	22.95(21.42+1.53)	30.30	物价上涨，伙食补贴每人月增150元，共计302400元（38人*600元/人*12个月+4人*600元/人*6个月），另增加法定节日加餐费15000元。
3	水电费成本	115.87(106.19+9.68)	108.99	商业代收电费从1.1元降至0.77元/度，2020年相比2019年减少68800元
4	公共电费成本	38.98(35.79+3.19)	48.64	参照2019年小区公共用电平均每月50000度，每度电0.72元，每月电费36000元，一年共计432000元。2019年电梯新增18台空调，预计每月电费增加6800元，8个月增加54400元。
5	公共水费成本	2.74(2.36+0.38)	4.52	参照2019年小区公共用水平均每月1000立方，每立方水3.77元，12个月共计12000立方，水费45240元。
6	清洁绿化成本	107.02(98.8+8.22)	102.98	清洁服务费6,7500元/月（按目前合同截止时间的金额） 垃圾清运费7448元/月（按目前合同截止时间的金额） 绿化养护费1,0300元/月（按目前合同截止时间的金额） 消杀服务费4800元/月（按目前合同截止时间的金额） 化粪池清掏1,1000元/年（按目前合同截止时间的金额）
7	设施设备维保成本	90.49(57.27+33.22)	85.56	
7.1电梯维保费		23.76(21.78+1.98)	23.76	参照2019年电梯维保合同，每月19800元。
7.2消防维保费		0.16(0.16+0)	1.50	参照消防维保合同，两年共30000元平均每年15000元。
7.3空调维保费		0	0.80	日常维修费用4000元，共计8000元。
7.4水质检测费		0	0.40	泳池每年水质检测费用约4000元。
7.5停车场维护费		0	1.20	预算每月1000元，12个月共计12000元。
7.6化粪池清理费		1.1(0.77+0.33)	1.10	参照2019年化粪池清掏合同费用标准。
7.7水泵节能改造费用		6.7(5.88+0.82)	7.80	6500元/月，12个月共计78000元。
7.8日常维修材料费		22.59(21+1.59)	24.00	参照2019年度每月维修材料采购费用约20000元，12个月共240000元。
7.9日常零星工程维修改造		36.18(7.68+28.5)	25.00	参照2019年零星工程维修改造费用预估。
8 综合管理成本		15.95(14.05+1.9)	18.50	物业员工交通差旅费4,800元 公共保险费13000元 物业员工服装费64,000元 业主大会参会业主津贴60000元（2020计划两次大会每次3万元） 业委会津贴、秘书工资和账务参会补贴共43200元
9 社区文化成本		2.31(2.31+0)	2.90	元旦7000元 春节7500元 六一7000元 国庆中秋7500元
10	物业公司管理酬金	49.61(43.26+6.35)	49.74	按支付金额（除向开发商支付的停车费收益和法定税费外）的9%计提
11	开发商分摊的车位折旧	67.2(61.6+5.6)	67.20	每月固定56000元
12	税金及附加	3.82(3.57+0.25)	4.32	
13	资产减值损失	0.78(0.68+0.1)	0.80	
14	财务费用	1.61(1.44+0.17)	2.00	
三、结余总额		61.47(93.08-31.61)	55.66	

附件1： 人员平均薪酬表（单位： 元）

职务	人数	人工月成本支出	年薪酬
经理级	1	15,260.53	183126.4
副经理级	1	12,343.20	148118.4
主管级	3	21,421.79	257061.52
客服	2	10,501.34	126016
维修工	4	23,917.33	287007.96
安管领班	3	17,980.00	215760
安管员	24	144,848.00	1738176
救生员（半年）	4	28,141.68	168850.08
合计	42		3124116.36

附件2：2020年工程类预算表（使用物业专项维修资金）

编制单位：天然居物业服务中心

单位：元

序号	项 目	2020年度预算	备注
四、工程采购			
1	ABC栋一层连廊雨棚翻新工程	180,000.00	现雨棚为耐力板材料，经多年使用已经老化破旧，多处因高空坠物破损，2020年计划对小区ABC栋进行翻新改造，预计费用180000元。
2	DEF栋一层架空层天井雨棚翻新工程	120,000.00	现雨棚为耐力板材料，经多年使用已经老化破旧，多处因高空坠物破损，2020年计划对小区DEF栋进行翻新改造，预计费用120000元。
3	DEF栋外墙翻新粉刷工程	3,700,000.00	外墙墙皮多处脱落，影响美观，需要翻新粉刷，加装空调排水管道，改造费用预计3700000元。
	合计	4,000,000.00	

附件3：2020年工程类预算表（使用2019年日常收支结余）

编制单位：天然居物业服务中心

单位：元

序号	项 目	2020年度预算	备注
五、工程采购			
1	电梯维修	125,400.00	结合2019年特检院对天然居电梯安全评估的报告，计划在2020年对电梯进行大修。总预算费用125400元。 1、电梯门机板维修更换1块，费用4000元（门系统）。 2、电梯钢丝绳更换1台，费用22000元（曳引系统）。 3、电梯主机轴承维修更换3台，费用9000元（曳引系统）。 4、电梯主机油封维修更换3台，费用6000元（曳引系统）。 5、电梯主机变频器维修，费用15000元（电气系统）。 6、电梯平层感应器维修更换5套，费用8000元（安全保护系统）。 7、电梯主机旋转编码器维修更换1套，费用2000元（安全保护系统）。 8、电梯轿顶检修开关改造18台，费用16200元（安全保护系统）。 9、电梯轿顶防护栏改造18台，费用16200元（安全保护系统）。
2	监控增加集中控制系统	80,000.00	现监控系统23台主机，比较分散，监视及查看画面不方便。2020年计划增加集中控制系统，预计费用80000元。
3	游泳池马赛克翻新	80,000.00	泳池多年使用，马赛克多处脱落破损，期间多次修补，效果不好。2020年计划进行翻新，预计费用80000元。
4	小区主排污管道疏通	40,000.00	因排污管道多年使用，需要进行疏通清理，防止堵塞，参照以往改造费用预计40000元。
5	安装高空抛物摄像头	110,000.00	现有高空抛物摄像头因像素低，监控效果不好，及位置限制无法全面覆盖。2020年计划安装高空抛物摄像头，预计费用110000元。
	合计	435,400.00	