

天然居2022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2020结余）

单位：万元

序号	项 目	2021（1至8月实际+9至12月预估）	2022预算	费用明细
一、收入合计		901.34(641.44+259.9)	795.80	2022年居民水费改由水务局直接分户划扣，预计年收入水费较2021年少98.2万元/年，实际收入与2021年持平。
1	管理费收入	441.61(294.38+147.23)	447.26	368072.26*12(党群一、二楼每月619.41*7.5元/平方米/月*12月=5.57元/年)
2	停车费收入	270.6(224.69+45.91)	257.57	1、固定车位98*110元/月、地库598*250元/月、地面月卡208*110元/月(以2021年8-10月份平均缴费台数)、第二辆9*220元/月+42*500元/月，临时停车费每月8500*12月。2、2021年地下月卡临时报停43台，地面月卡报停36台未列入收入。
3	经营性收入	67.56(41.32+26.24)	67.65	
3.1	租赁收入	38.21(25.47+12.74)	38.33	陈燕光(仓库)1600元/月
				馨米兰美甲(商铺)13000元/月
				原色空间(商铺)5000元/月
				傅五牙(洗车场)5000元/月
				岳志刚(仓库)100元/月
				梁美莲(仓库)603元/月
				卓鸿亮(仓库)400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
				梁为纲(仓库)315元/月
				李振朔(仓库)225元/月
				中国移动机房12312元/年
				深圳依威保华能源科技公司5000元/年
				丰巢B栈、A栋外西广场2个快递柜27300元/年
3.2	维修费收入	0.76(0.74+0.02)	0.36	
3.3	空间使用费收入	16.56(8.58+7.98)	16.56	分众传媒9台LCD4500元/季度
				分众传媒电梯智能屏7500元/季度
				分众传媒电梯海报27900元/季度
				壹媒介面广告6000元/年
3.4	其他收入	12.03(6.53+5.5)	12.40	泳池费、工本费、滞纳金、临时场地费、装修违规罚金、员工电费及其他
4	水电费收入	121.57(81.05+40.52)	23.32	
二、支出合计		848.96(583.48+265.48)	822.81	
1	薪酬成本	320.44(200.96+119.48)	328.78	2021年9月份实际在岗38人(含游泳池3人)，2022年计划在岗增至39人，泳池开放期间为42人。
2	伙食补贴成本	36.19(21.59+14.6)	48.90	伙食补贴每人月1000元，共计48.9元(38人*1000元/人*12个月+3人*1000元/人*6个月)，另增加法定节假日加餐费15000元。
3	水电费成本	106.76(87.72+19.04)	-	
4	公共电费成本	42.62(37.65+4.97)	40.00	参照2021年小区公共用电平均每月47800度，每度电0.70元，每月电费33460元，一年共计436800元。
5	公共水费成本	4.22(3.54+0.68)	6.00	参照2021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	102.78(89.93+12.85)	113.44	清洁服务费810000元/年(按目前合同截止时间的金额67500元/月不上调)
				垃圾清运费107616元/年(按目前合同截止时间的金额7448元/月上调至8968元/月)
				绿化养护费123600元/年(按目前合同截止时间的金额10300元/月不上调)
				消杀服务费57600元/年(按目前合同截止时间的金额4800元/月不上调)
				化粪池清掏14000元/年(按目前合同截止时间的金额)

				摆花12000元
				其他9600元
7	设施设备维保成本	91.39(51.47+39.92)	120.78	
	7.1电梯维保费	23.39(15.47+7.92)	23.76	电梯维保费216000元/年(参照2021年电梯维保合同)、电梯维保奖金21600元/年
	7.2消防维保费	0	1.20	参照2021年消防维保费用,平均每月1000元,每年12000元。
	7.3给排水系统费用	5(4.8+0.2)	2.40	参照2021年维护费用平均每月2000元,12个月共计24000元。
	7.4楼宇自动监控系统维保费	3.71(3.21+0.5)	1.92	参照2021年监控系统维护费用平均每月1600元,12个月共计19200元。
	7.5空调维保费	0	1.20	宿舍、设备房、电梯空调维保费约12000元/年。
	7.6水质检测费	0	0.40	泳池每年水质检测费用约4000元。
	7.7停车场维护费	0	1.20	预算每月1000元,12个月共计12000元。
	7.8水泵节能改造费用	7.8(0+7.8)	7.40	6200元/月,12个月共计74000元。
	7.9日常维修材料费	25.15(17.15+8)	24.00	参照2021年度每月维修材料采购费用约20000元,12个月合计约240000元。
	7.10日常零星工程维修改造费	26.34(10.84+15.5)	57.30	<附件3>2022年工程预算
8	综合管理成本	19.07(8.57+10.5)	30.34	物业员工交通差旅费4800元 员工服装费70000元(2年换一次) 保安用品30000元 公共保险费13000元 折旧费4800元 电信网络费1000元/月 优秀员工门岗3200元/月 地下室通讯短信费600元/月 业主大会参会业主津贴60000元(2022计划两次大会每次3万元) 业委会津贴、秘书工资和财务参会补贴共43200元 春节布置费用5000元 其他办公费用15000元
9	社区文化成本	1.93(1.93+0)	2.25	春节7500元 六一7500元 国庆中秋7500元
10	物业公司管理佣金	51.86(33.46+18.4)	58.00	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(44.8+22.4)	67.20	每月固定56000元
12	税金及附加	2.43(0.83+1.6)	4.32	
13	资产减值损失	0.73(0.49+0.24)	0.80	
14	财务费用	1.34(0.54+0.8)	2.00	
三、结余总额		52.38(901.34-848.96)	-27.01	
15	暂扣佣金		57.74	依据2021年8月份业主大会投票结果,暂扣物业管理佣金全年约57.7万元。
16	实际结余		30.73	

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	15260. 53	183126. 36
副经理级	1	12343. 20	148118. 40
主管级	3	22064. 44	264773. 32
客服	2	13316. 38	159796. 56
维修工	5	30793. 56	369522. 72
安管领班	3	18519. 40	222232. 80
安管员	24	149193. 44	1790321. 28
救生员（半年）	3	24985. 90	149915. 40
合计	42	286476. 85	3287806. 85

附件3：2022年工程类预算表（使用2021年日常收支结余）

然居物业服务中心

单位：元

序号	项 目	2022年度预算	备注
五、工程采购			
1	房屋主体公共部位渗水维修	77500.00	参照2021年小区外墙渗水维修共计26处，随着时间延长房屋老化，预计每年增加5处，每处维修费用平均2500元，费用77500元。每年增加22500元。
2	消防水管道漏水，排水管维修	30000.00	参照2021年小区消防管道漏水维修共计4处，随着时间延长管道老化，预计每年增加2处，每处维修费用平均3000元，费用24000元。每年增加6000元。
3	地下室负1，2楼污水泵，控制箱更换	25000.00	污水泵，控制箱，开关，电源年久，更换大概费用2.5万。
4	供水泵压力罐改造费用	60,000.00	设备房压力罐破损严重，维修改造费用费用45000元。
5	日常零星工程维修改造	103550.00	参照2021年零星工程维修改造费用预估。
6	男员工宿舍和洗手间翻新、改造	82000.00	D栋负一楼男员工宿舍和洗手间翻新、改造
7	主排污管道疏通	40000.00	各栋架空层及地下排污管道疏通。
8	不锈钢门维修更换	25000.00	DEF栋负二楼不锈钢门维修更换
9	庭院绿化环境改善	20000.00	小区绿化补种、施肥、树木修剪等
10	小区外立面高空抛物监控	110000.00	由服务中心采购材料后自行施工
	合计	573,050.00	