奎屯市住宅小区地下车库（位）成本调查报告

（征求意见稿）

依据国家发改委《政府制定价格行为规则》（国家发展和改革委员会令第7号）《政府制定价格成本监审办法》（2017年第8号令）、《新疆维吾尔自治区人民政府定价目录》（新政发〔2023〕34号）的有关规定，为制定地下车库（位）提供依据，奎屯市发展改革委依据奎屯市住建局提供的资料对奎屯地下车库（位）的租金和服务费成本进行了测算。

一、成本调查对象基本情况

1.捷乐得别克特地下车库面积1100平方米，地下车库车位数量30个，现行车位租金标准（元/年/个）3600元。

2.东翔苑地下车库面积733平方米，地下车库车位数量18个，现行车位租金标准（元/年/个）3600元。

3.新房悦府地下车库面积12000平方米，地下车库车位数量356个，服务现行车位租金标准（元/年/个）1200元。

4.莱茵小镇地下车库面积1380.6平方米，地下车库车位数量28个，服务现行车位租金标准（元/年/个）800元。

5.乌孙附91栋下车库面积9263.33平方米，地下车库车位数量132个，服务现行车位租金标准（元/年/个）3000元。

二、成本调查依据

本次成本测算，我们以各相关单位提供的基础数据为测算基础，以相关政策规定为测算依据，遵循费用测算客观、合法和合理的原则。

主要政策依据：

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《政府制定价格成本监审办法》(国家发展改革委第8号令)；

3、《新疆维吾尔自治区定价目录》（新政〔2023〕34号）；

4、《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》（新发改规〔2020〕8号）；

5、奎屯市住建局提供的资料和各相关单位提供的资料。 三、调查结果

1、折旧费

折旧年限根据固定资产的性质、设计使用年限和行业规范，实际使用情况等因素确定；固定资产残值率一般按5%核定，固定资产折旧年限及残值率见附件：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区 | 资产类别 | 资产原值 | 折旧 | 折旧额 |
| 年限 |
| 捷乐得别克特 | 机械设备 | 79,178.00 | 5 | 15,835.60 |
| 东翔苑 | 机械设备 | 4,999.99 | 5 | 1,000.00 |
| 莱茵小镇 | 机械设备 | 133,200.00 | 5 | 26,640.00 |
| 新房悦府 | 机械设备 | 19,800.00 | 5 | 3,960.00 |
| 乌孙附91栋 | 机械设备 | 36,000.00 | 5 | 7,200.00 |
| 合计 |  | 273177.99 |  | 54635.598 |

各小区地下车库设备折旧费每平方月成本=54635.598/24476.93/12=0.19元

2、人工费

物业管理人根据物业管理区域的服务项目、服务内容、服务标准、房屋建筑面积和有关硬件配套设施，以及物业管理人的技术装备和管理水平，配备相应数量的物业服务人员。人数核定标准依据《住宅物业服务标准》，编号为XJJ056-2019，其中的表3.2.2物业服务人员配置数量参考表，进行核定。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区 | 捷乐得别克特 | 东翔苑 | 乌孙附91栋 | 莱茵小镇 | 新房悦府 |
| 服务面积 | 1,100.00 | 733.00 | 9,263.33 | 1,380.60 | 12,000.00 |
| 核定标准 | 3～3.5 | 3～3.5 | 3～3.5 | 3～3.5 | 5～5.5 |

平均工资根据奎屯市人民政府《2022年政府工作报告》，2021年城镇居民人均可支配收入41,795.00元，进行核定。

人均养老及社保人均可支配收入乘以社会保险缴费比率

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 计算基数 | 人均社会保险 |
| 养老保险 | 单位16% | 41,795.00 | 6,687.20 |
| 个人8% | 41,795.00 | 3,343.60 |
| 失业保险 | 单位8% | 41,795.00 | 3,343.60 |
| 个人2% | 41,795.00 | 835.90 |
| 医疗保险 | 单位0.5% | 41,795.00 | 208.98 |
| 个人0.5% | 41,795.00 | 208.98 |
| 工伤保险 | 单位0.32% | 41,795.00 | 133.74 |
| 合计 | |  | 14,762.00 |

综上所述，奎屯市所有小区地下车库均在50000平方米以下，取小区人数核定标准最低限3人，人工费核定结果=（41,795.00+14,762.00）\*3=169671元，每平方米月人工成本=169671/50000/12=0.28元

3、地下下车库分摊的其他费用

地下下车库分摊的其他费用，包括停车服务过程中发生的消防维保费、监控维保费、车辆识别系统维护费、电费、水费、燃气费、高低压电力维护费、电梯维保费等相关费用。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区 | 捷乐得别克特 | 东翔苑 | 乌孙附91栋 | 莱茵小镇 | 新房悦府 |
| 单位申报金额 | 3,000.00 | 3,000.00 | 50,000.00 | 218,468.95 | 398,000.00 |
| 调整变动金额 |  |  | -30000.00 | -202,540.87 | -352,800.00 |
| 核定金额 | 3,000.00 | 3,000.00 | 20,000.00 | 15,928.08 | 45,200.00 |

地下车库分摊其他费用每平方月成本=（3000+3000+20000+15928.08+45200）/24476.93/12=0.30元

4、工程造价成本

参考市住建局提供《2024年奎屯市住宅小区地下车库(位)工程造价成本》，折旧年限按照50年计。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目法人单位 | 项目名称 | 地库成本 (元/m²) 包含人防 | 地库成本 (元/m²) 不包含人 防 | 竣工时间 | 地下层数 | 总面积m² | 总成本 (万元) |
| 1 | 奎屯国宸房地产 置业有限公司 | 国宸金色家园(惠泽园小区 ) | 3500 | 3000 | 预计2025年底 | 1层 | 13879 | 4500 |
| 2 | 新疆金用房地产 开发有限公司 | 金翔新里城(怡沁里小区 ) | 3500 | 3000 | 2024年11月 | 2层 | 6000 | 1875 |
| 3 | 新疆三同嘉业房 地产开发有限公 司 | 奎屯市海怡 ·四季名城项目(东翔苑小区 ) | 4000 | 2800 | 2024年9月 | 1层 | 8500 | 2582 |
| 4 | 新疆新房房地产 开发集团有限公 司 | 新房悦府一期 | / | 3490 | 2021年12月 | 1层 | 11951.97 | 4171 |
| 新房悦府二期 | 4150 | 3490 | 2024年1至  8 月 | 1层 | 20668.72 | 7504 |
| 5 | 奎屯市国有资产 投资集团有限责 任公司 | 国投 ·穗丰花苑(穗丰园小区北侧) | 3100 | 2500 | 预计2024 年12月 | 1-2层 | 6908 | 2133 |
| 6 | 奎屯浩特房地产 开发有限公司 | 吉得乐小区 | 3500 | 3000 | 2021年11月 | 1层 | 3102 | 1023 |
| 7 | 奎屯天顺房地产 开发有限公司 | 天盛亚欧公馆建设项目(云岫里小区 ) | 2600 | 2400 | 2021-2023  年 | 1层 | 37000 | 9031.2 |
|  |  |  |  |  |  |  | 108010 | 32819 |

每平方月折旧工程造价成本=32819/108010/50/12=5.06元

综上所述，各小区地下停车场租赁总成本=资产折旧+人工成本+地下下车库分摊的其他费用+工程造价成本。

按照每车位面积35平方米（含公摊面积），奎屯市地下停车场每车位每月租赁总成本=（5.06+0.19+0.28+0.30）\*35=204.05元。

奎屯市发展和改革委员会

2024年12月6日