

今天都会过去，一切都会过去！大家好，我是YTS，点击右上角“关注”，每天为你分享【地产相关成本】与【房产相关信息】干货。

一、概况：

- 1、小区建筑面积13万 \square ，住宅650户（收费面积8.5万 \square ）、商铺100户（1.5万 \square ），车库（600个约1.8万 \square ）、物业用房、配电室、水泵房等不计收费面积！
- 2、实际收费面积是：11.8万 \square 。
- 3、小区出入口两个，住宅8栋楼，开闭所一个，配电房一个，生活水泵房1个，电梯30台，消控中心1个，物业中心两间。

二、开支：

- 1、人员设置：物业经理1人，副经理1人，门卫4人，保安4人，保洁6人，管家2人，电工2人，共计20人！人均工资4000元，共计开支80000元！
- 2、消防维保费用：水泵房含消防设施水泵、二次供水水池、增压泵，各开关阀，控制柜等，维保费约5000元每月；
- 3、电梯维保：30台 * 350元每月等于10500元；
- 4、绿化修剪养护、车库电梯路灯亮化等公共部分电费、化粪池清理、物业办公、其它小修小补开支约2000元每月；
- 5、国家税率：物业费7%！（80000+17500）*7%=6825元每月！
- 6、小区整体营运支出约：80000+17500+6825=104325元。

三、收入：

1、小区实际收费面积11.8万 \square ，即 $104325\text{元}/118000\square=0.88\text{元}/\text{月}/\text{平方}$ ；

2、利润10%：

$0.88\text{元}/\text{月}/\text{平方}\times 1.1=0.97\text{元}/\text{月}/\text{平方}$

3、收费率按照70%计算：

$0.97\text{元}/\text{月}/\text{平方}\div 70\%=1.38\text{元}/\text{月}/\text{平方}$ ；

四、综上所述，650户的小区，物业费至少要收到1.38元/月/平方才能维持住基本运营；物业公司的利润每月也就在10000元左右！只不过是挣个普通人的工资！