

成本核算意见书

陕华价【2025】核字 第 036号

项目名称：陕西省消防技术服务成本核算意见书
委托方名称：陕西省消防协会
受托鉴证评估机构：陕西华锐资产价格评估有限公司
报告作业日期：2025年7月24日——2025年10月13日



致委托方函

陕西省消防协会：

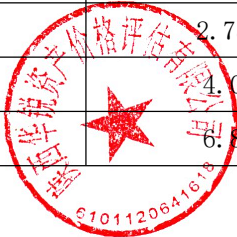
受贵协会的委托，对陕西省消防技术服务成本进行核算，以了解标的项目公允合理的服务成本，具体情况综述如下：

受理委托后，本机构鉴证人员对委托方提供的相关资料进行核实，以消防设施检测、消防设施维护保养、消防安全评估的项目作为本次成本核算标的基础信息。本次成本核算方法采用市场法、成本法，对在基准日时期的标的成本进行市场价格调查，以相同或相类似可参照的标的在基准日时的市场成本调查数据为核算的基础数据，通过对构成标的成本的相关要素（项目类别、人力成本）和影响标的成本的有关因素进行综合分析、测算，得出标的合理的成本。

综上所述，成本核算意见：

消防设施检测成本

序号	建筑类型	面积（万㎡）	成本价（万元）
1	公共建筑	0.5	0.686
2	公共建筑	1	1.088
3	公共建筑	2	1.904
4	公共建筑	5	4.356
5	公共建筑	10	7.8
6	住宅建筑	2	1.312
7	住宅建筑	5	2.736
8	住宅建筑	8	4.12
9	住宅建筑	10	5.04
10	工业建筑	1	1.095
11	工业建筑	3	2.788
12	工业建筑	5	4.05
13	工业建筑	10	6.84



消防设施维护保养成本

序号	建筑类型	面积（万㎡）	成本价（万元）
1	公共建筑	1	3.04
2	公共建筑	3	4.49
3	公共建筑	5	6.69
4	公共建筑	8	9.78
5	公共建筑	10	11.64
6	住宅建筑	2	2.93
7	住宅建筑	5	5.68
8	住宅建筑	10	9.02
9	工业建筑	1	2.92
10	工业建筑	3	4.17
11	工业建筑	5	6.27
12	工业建筑	10	9.69

消防安全评估成本

序号	建筑类型	面积（万㎡）	成本价（万元）
1	公共建筑	0.5	0.994
2	公共建筑	1	1.6
3	公共建筑	2	2.635
4	公共建筑	5	5.76
5	公共建筑	10	9.8
6	住宅建筑	2	1.856
7	住宅建筑	5	3.99
8	住宅建筑	8	6
9	住宅建筑	10	7.14
10	工业建筑	1	1.455
11	工业建筑	3	3.298
12	工业建筑	5	4.86
13	工业建筑	10	8.36

以上内容摘自《成本核算意见书》正文，欲了解成本核算全面情况，请认真阅读《成本核算意见书》全文。

陕西华锐资产价格评估有限公司

二〇二五年十月十三日



目 录

陕西华锐资产价格评估有限公司省消防技术服务成本核算意见书..... 1

 一、成本核算标的..... 1

 二、成本核算目的..... 1

 三、成本核算基准日期..... 1

 四、成本核算依据..... 1

 五、成本核算方法.....2

 六、成本核算标的概况..... 2

 七、成本核算思路及过程.....2

 八、成本核算核算意见.....4

 九、成本核算限定条件.....5

 十、声明..... 6

 十一、成本核算作业日期.....7

 十二、价格鉴证机构..... 7

 十三、价格鉴证人员..... 7

 十四、附件..... 7

 1. 价格鉴证机构《营业执照》复印件;

 2. 价格鉴证机构《资质证书》复印件;

 3. 价格鉴证人员《执业登记证书》复印件。

陕西省消防技术服务成本核算 意见书

陕华价【2025】核字第036号

陕西省消防协会：

受贵协会的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对陕西省消防技术服务进行成本核算。现将情况综述如下：

一、成本核算标的：

消防设施检测、消防设施维护保养、消防安全评估等消防技术服务。

二、成本核算目的：

以法律法规和技术服务标准为依据，核算陕西省消防技术服务成本，为社会单位、招标代理机构等提供消防技术服务成本参考意见，以强化陕西省消防技术服务行业自律和行业监管。

三、成本核算基准日(期)：

2025年7月25日

四、成本核算依据：

(一) 法律、法规及规范性、技术服务标准等文件：

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国消防法》(2021年修订)；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《政府制定价格成本监审办法》；
- 5、《陕西省消防维护保养执业导则(试行)》；

- 6、《社会消防技术服务管理规定》(应急管理部令第7号);
- 7、《消防技术服务机构从业条件》(应急〔2019〕88号);
- 8、《注册消防工程师管理规定》(公安部令第143号);
- 9、《建筑消防设施检测技术规范》GB/T44481-2024;
- 10、《建筑消防设施的维护管理》GB25201-2010;
- 11、《建筑消防设施检测规范》DB61/T1155-2018;
- 12、《建筑消防设施维护保养规范》DB61/T1308-2019;
- 13、《单位消防安全评估》XF/T3005-2020;
- 11、《人员密集场所消防安全评估导则》XF/T1369-2016;

(二) 委托方提供的相关资料

消防设施检测、消防设施维护保养以及消防安全评估等相关资料。

(三) 本机构收集的有关资料

标的市场成本调查数据获取资料。

五、成本核算方法:

市场法、成本法。

六、成本核算标的概况:

标的为陕西省消防技术服务。受委托方的委托, 本机构鉴证人员对标的包括服务内容、服务标准等资料进行核实。具体情况如下

类别一: 消防设施检测成本

适用建筑类型: 公共建筑、住宅建筑、工业建筑

建筑面积分档(单位: 万m²)

公共建筑: 0.5、1、2、5、10

住宅建筑: 2、5、8、10

工业建筑: 1、3、5、10

核算范围：超过11万m²的项目，不在本次核算范围内

类别二：消防设施维护保养成本

适用建筑类型：公共建筑、住宅建筑、工业建筑

建筑面积分档（单位：万m²）

公共建筑：1、3、5、8、10

住宅建筑：2、5、10

工业建筑：1、3、5、10

核算范围：超过11万m²的项目，不在本次核算范围内

类别三：消防安全评估

适用建筑类型：公共建筑、住宅建筑、工业建筑

建筑面积分档（单位：万m²）

公共建筑：0.5、1、2、5、10

住宅建筑：2、5、8、10

工业建筑：1、3、5、10

核算范围：超过11万m²的项目，不在本次核算范围内

七、成本核算思路及过程:

（一）成本界定说明

经委托方确认，以消防设施检测、消防设施维护保养、消防安全评估作为本次成本核算标的，确定标的项目、数量等信息后，对在基准日时的标的成本进行市场调查，以相同或相类似可参照的标的在基准日时的市场调查数据作为本次成本核算的基础数据，进行服务成本核算，即按照直接费用(人工费、交通费)和可以摊销的间接费用(管理费、综合税费)进行计算，不含企业所需利润。

（二）思路 and 过程

以用于项目服务可以量化的专业技术人员的用人数量、工作时间消耗所产生的直接费用，作为成本主要产生依据进行计算。对于可以较精确量化的交通费，作为次要的成本。

而对于以摊销的形式用于所服务项目的不同成本费，则以管理费和综合税费的形式测算。管理费的占比测算数值，是对行业中从事多年消防技术服务的资深单位进行调研获取的数据为基础，根据行业的特点，不同成本费用占年支出额的比例按照平均水平估算，管理费以交通费与人工费成本合价的20%计取（管理人员、辅助人员工资费15%，办公设备等固定资产折旧费5%，房租物业费3.5%，水电费0.6%），综合税费则以交通费、人工费与管理费成本合价的10%计取（企业所得税、增值税、其他附加等）。

维保驻场费、人工安装费、大型设备费、安全措施费、机械设备使用费等不在此次测算评估范畴内。

八、标的成本核算意见：

消防设施检测成本

序号	建筑类型	面积（万㎡）	成本价（万元）
1	公共建筑	0.5	0.686
2	公共建筑	1	1.088
3	公共建筑	2	1.904
4	公共建筑	5	4.356
5	公共建筑	10	7.8
6	住宅建筑	2	1.312
7	住宅建筑	5	2.736
8	住宅建筑	8	4.12
9	住宅建筑	10	5.04
10	工业建筑	1	1.095
11	工业建筑	3	2.788
12	工业建筑	5	4.05
13	工业建筑	10	6.84

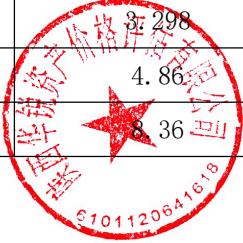
消防设施维护保养成本

序号	建筑类型	面积（万㎡）	成本价（万元）
1	公共建筑	1	3.04
2	公共建筑	3	4.49
3	公共建筑	5	6.69
4	公共建筑	8	9.78
5	公共建筑	10	11.64
6	住宅建筑	2	2.93
7	住宅建筑	5	5.68
8	住宅建筑	10	9.02
9	工业建筑	1	2.92
10	工业建筑	3	4.47
11	工业建筑	5	6.27
12	工业建筑	10	9.69



消防安全评估成本

序号	建筑类型	面积（万㎡）	成本价（万元）
1	公共建筑	0.5	0.994
2	公共建筑	1	1.6
3	公共建筑	2	2.635
4	公共建筑	5	5.76
5	公共建筑	10	9.8
6	住宅建筑	2	1.856
7	住宅建筑	5	3.99
8	住宅建筑	8	6
9	住宅建筑	10	7.14
10	工业建筑	1	1.455
11	工业建筑	3	3.298
12	工业建筑	5	4.86
13	工业建筑	10	8.36



注：

1、消防技术服务机构应严格依照国家相关法律法规及技术标准提供服务，方可参照适用本成本核算价。若存在只收费不服务或缩减服务内容变相提高收费的行为，则不得参考本成本核算价。

2、本次成本价格核算不涵盖超高层建筑、大型化工企业及其他特殊类型建筑。对于此类建筑，应根据现场建筑实际状况、客户具体服务需求，与甲方单位另行协商确定价格。其中，消防维保成本核算不包含驻场人员成本，检测成本以消防设施年度检测（初检及一次复检）进行核算，竣工检测可根据复检次数、客户要求等情况适当上浮调整。

3、同一类型建筑因消防设施系统构成、客户需求、项目距离、服务时限、驻场要求等因素存在差异，服务项目报价酌情上浮。

4、本成本核算价将根据国家、行业、地方相关标准规范的修订以及市场变动情况，进行相应调整。

九、成本核算限定条件：

1、委托方提供的标的成本核算材料真实、完整、充分，并对其真实性、合法性负责。

2、本核算意见中部分基础数据来源于委托方提供的资料，若该数据有变动，则本次成本核算意见也须做相应调整。

3、本次成本核算意见是反映标的对象在本次委托目的下的成本核算参考结论，如果改变成本核算目的或用途，本机构不承担任何责任。

十、声明：

1、成本核算结论受意见书中已说明的限定条件限制。

2、本意见书仅为委托方就本次委托要求，提供标的成本核算结论，意见书的使用仅对本次委托目的及用途有效，不作他用。

3、本机构和工作人员与本次成本核算标的没有任何利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

4、意见书的使用归委托方所有，本机构对结论意见有最终解释权。

5、《成本核算意见书》只对盖章原件有效，复印件无法律效力。

6、《成本核算意见书》有效期为壹年，自2025年10月13日至2026年10月12日。如有效期内本次成本核算意见结论市场水平发生变化，则使用本意见结论的同时，应及时公开成本变化原因。

十一、成本核算作业日期：

2025年7月24日至2025年10月13日。

十二、价格鉴证机构：

单位名称：陕西华锐资产价格评估有限公司

机构资质证书证号：陕J610074

法人代表：孙鹏

单位地址：西安市雁塔区太白南路23号新一代国际C座

联系电话：18091876140

十三、 价格鉴证人员：

高翠 价格鉴证师

0023058



牛蕊 成本核查员

CB270025



陈佳勇 成本调查员

CB270024



十四、 附件：

1. 价格鉴证机构《营业执照》复印件；
2. 价格鉴证机构《资质证书》复印件；
3. 价格鉴证人员《资质证书》复印件。

陕西华锐资产价格评估有限公司

二零二五年十月十三日





照 执 业 指

统一—社会信用代码

91610135MA6WAY7L0Y



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副)₍₁₋₁₎

名称 陕西华锐资产价格评估有限公司

注册资本 贰佰万元人民币

类型

成立日期 2018年12月22日

法定代表人 孙鹏

陕西省西安市雁塔区太白南路263号新一代国际公寓C915室

圖說

一般项目：价格鉴证评估；资产评估；房地产评估；保险公估业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；运行效能评估服务；机动车鉴定评估；物业服务评估；信息技术咨询服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；土地调查评估服务；艺术（美）术品、收藏品鉴定评估服务；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；社会经济咨询；版权代理；知识产权服务（专利代理服务除外）；商标代理；咨询策划服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2024

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

价格鉴证评估机构执业登记证书

证书编号：陕J610074

机构名称：陕西华锐资产价格评估有限公司

机构类别：综合、涉诉讼类

机构地址：陕西省西安市雁塔区太白南路263号新一代国际公寓C915室

执业范围：

经审核其价格评估鉴证人员资格，根据《评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定证公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：至2027年3月28日

发证单位：陕西省价格协会
2024年03月28日



中国价格协会印制



持证人签名:

证书编号: 0023058

姓名: 高翠

性别: 女

身份证号: 140603199410029986

执业单位 陕西华锐资产价格评估有限公司

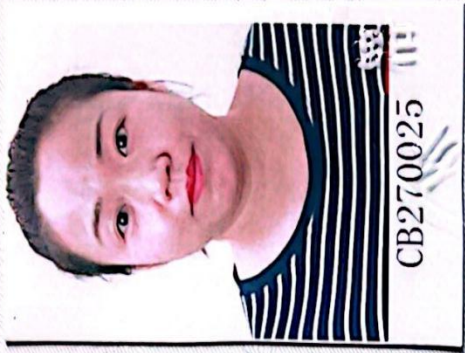
发证单位 (章)



签发日期: 2023年3月13日

价格成本调查专业人员

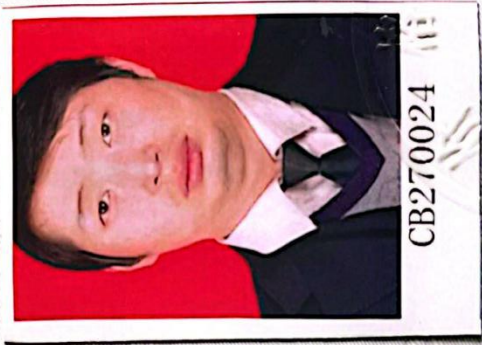
本证书由中国价格协会颁发，持证人通过本专业培训、考试、评价合格。具有从事价格成本调查服务职业能力。



姓名：牛蕊
性别：女
身份证号：610113198202112244
证书编号：CB270025
签发日期：2025年4月10日

价格成本调查专业人员

本证书由中国价格协会颁发，持证人通过本专业培训、考试、评价合格。具有从事价格成本调查服务职业能力。



姓名：陈佳勇
性别：男
身份证号：610113197910212137
证书编号：CB270024
签发日期：2025年4月10日