

【政策解读材料，随文印发】

《自治区住房城乡建设厅 自治区市场监管局 关于印发〈广西壮族自治区物业服务合同〉 （示范文本）的通知》政策解读方案

一、解读形式

以政策问答的形式解读。

二、解读渠道

在政府门户网站公开发布。

三、解读时间

相关解读材料与《自治区住房城乡建设厅 自治区市场监管局关于印发〈广西壮族自治区物业服务合同〉（示范文本）的通知》同期发布。

四、解读材料

详见附件。

附件：《自治区住房城乡建设厅 自治区市场监管局关于印发〈广西壮族自治区物业服务合同〉（示范文本）的通知》政策解读

附件

《自治区住房城乡建设厅 自治区市场监管局 关于印发〈广西壮族自治区物业服务合同〉 （示范文本）的通知》政策解读

问题一：为什么要制定《广西壮族自治区物业服务合同》（示范文本）？

答：贯彻落实《广西壮族自治区物业管理条例》的精神，自治区住房城乡建设厅、自治区市场监督管理局联合制定了《广西壮族自治区物业服务合同》（示范文本），指导小区业主以及物业服务人签订好《物业服务合同》，形成业主在使用住房过程中的行为规则，从而促进小区的文明、和谐和稳定。

问题二：《广西壮族自治区物业服务合同》（示范文本）的起草依据是什么？

答：主要根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《广西壮族自治区物业管理条例》等法律法规和《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号，以下简称《通知》）、《自治区党委办公厅自治区人民政府办公厅印发〈关于推进新时代城市基层党建引领基层治理的若干意见〉等3个文件的通知》（厅发〔2021〕

35 号) 等文件规定, 结合广西实际制定。

问题三: 示范文本的主要内容是什么?

答: 《广西壮族自治区物业服务合同》(示范文本) 共有物业基本情况、物业服务内容与质量、物业服务收费、物业的经营与管理、物业的承接查验、物业的维修、物业专项维修资金的管理与使用、双方的权利和义务、合同的解除和终止、违约责任、其他事项等十一章, 总共四十八条及三个附件。。

问题四: 物业服务合同由谁签订?

答: 由业主(含业主大会、业主委员会、物业管理委员会等) 与物业服务企业签订, 其他物业服务人或在订立其他类型物业服务合同时可以参考使用。

问题五: 物业服务合同跟前期物业服务合同的区别?

答: 前期, 我厅已根据市场需求, 会同自治区市场监督管理局印发《广西壮族自治区前期物业服务合同(示范文本)》, 前期物业服务合同由建设单位和物业服务人签订, 属于前期物业服务阶段, 而物业服务合同是在前期物业服务结束, 在物业管理区域成立业主大会选举业主委员会或者组建物业管理委员会后, 由业主大会、业主委员会或者物业管理委员会组织业主根据相关法律法规共同决定, 通过协议、招投标等方式选聘、续聘物业服务

企业或者其他物业服务人后，与物业服务企业或者其他物业服务人签订。

问题六：物业服务人提供的物业管理服务包括哪些内容？

删除[厅办秘书 3]: 五

答：（一）制定物业服务工作计划，根据法律法规和本小区管理规约的授权制订物业服务的有关制度以及组织实施计划和制度；

（二）管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等，以及物业档案资料的收集与管理；

（三）物业共用部位的日常维护、保养与管理；

（四）物业共用设施设备的日常维护、保养、运行与管理；

（五）物业共用部位、共用设施设备和相关场地的清洁卫生和生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理，公共雨、污水管道的疏通；

（六）公共绿化的日常养护和管理服务；

（七）车辆进出、停放秩序管理服务；

（八）公共秩序和环境卫生的维护、安全防范等事项的协助管理服务；

（九）房屋装饰装修管理服务；

（十）配合物业管理区域内非业主共有公共服务设施的产权单位做好相关设施的供水、供电、供气、消防安全等工作，并与产权单位约定设施运行、维修养护、更新改造等责任和物业服务

事项；

（十一）按招标文件的《物业管理方案》和投标文件中服务承诺履约。

（十二）_____。

问题七：物业服务费的结算方式？

删除[厅办秘书 3]: 六

答：示范文本中包括包干制和酬金制两种结算方式，具体由合同双方协商确定采用何种方式。

包干制指乙方按包干制收费形式确定物业服务费，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；酬金制指乙方在合同第七条约定的物业服务收费中按约定的方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足部分均由业主享有或者承担。