政策起草说明

一、住宅前期物业服务费政府指导标准包含什么内容

住宅前期物业服务费政府指导标准包括物业服务成本、法定税金和合理利润。物业服务成本一般包括管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的公积金等；物业共用部位维护、共用设施设备的日常运行费用、维护费用及公众责任保险费用；物业服务区域清洁卫生费用；物业服务区域绿化养护费用；物业服务区域秩序维护费用；物业服务企业办公费用；物业服务企业固定资产折旧等。具体详见桂价格〔2018〕108号第六条。

二、本次拟定住宅前期物业服务费政府指导标准的特点

1.本次拟定的指导标准严格按照桂价格〔2018〕108号文件规定，遵循分服务等级定价的原则。住宅前期物业服务费政府指导标准一至五级与普通住宅物业服务等级一至五级相对应。

2.本次拟定的住宅前期物业服务费政府指导标准按照桂价格〔2018〕108号文件规定不含电梯运行费、消防设施运行费、二次供水加压费。

三、本次拟定的住宅前期物业服务费政府指导标准下发后，已经签订前期物业服务合同的住宅是否可以执行

本次拟定的住宅前期物业服务费政府指导标准与桂建发〔2019〕16号文件规定的物业服务等级相对应。实施后适用于还未进行前期物业服务招投标的住宅小区。正式发文之前已签订前期物业服务合同的住宅，前期物业服务等级和物业服务费收费标准仍按原合同约定执行。对于新标准不可直接套用。如需调整按桂价格〔2018〕108号第九条第（六）点履行“双过半”程序。

四、成立了业主大会的住宅小区是否执行

依据《广西壮族自治区住宅物业服务收费管理工作指导意见》（桂价格〔2018〕108号）的规定，业主大会成立之后的住宅小区物业服务收费和停车收费均实行市场调节价。在实际生活中，是否参照执行政府指导标准由业主大会确定。