

辽宁省人民代表大会常务委员会关于修改《辽宁省城镇房地产交易管理条例》等12件地方性法规的决定

（2020年11月24日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）

辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议决定对《辽宁省城镇房地产交易管理条例》等12件地方性法规作如下修改：

一、辽宁省城镇房地产交易管理条例

1.将第二条第二款修改为：“本条例所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。”

2.将第五条第三款修改为：“住房城乡建设、自然资源、市场监管、税务、发展改革、国资等有关部门按照各自的职责分工，依法对房地产交易活动实施监督管理。”

3.将第六条修改为：“进行房地产交易，交易当事人应当依法签订合同，并持下列文件到不动产登记机构办理登记手续：

“（一）不动产权属证书或者房屋所有权证及该房屋占用范围内的土地使用权证；

“（二）当事人身份证件或者法人资格证书；当事人委托他人代理的，应该出示委托证明文件；

“（三）房地产交易书面合同文本；

“（四）法律、行政法规规定的其他证明材料。”

4.将有关条款中的“契约或者合同”修改为：“合同”，第八条第二款中的“拆迁补偿”修改为：“征收补偿”，第四十二条、第四十五条中的“典当契约”修改为：“典当合同”。

5.将第十一条修改为：“房地产转让，当事人应当向住房城乡建设、自然资源、市场监管部门如实申报成交价格，不得虚假申报。”

6.将第十三条修改为：“建立房地产交易市场，除应当依法到市场监督管理部门登记外，还应当报经市、县人民政府批准。”

7.将第十四条第二款修改为：“设立房地产中介服务机构，应当向市场监督管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。”

8.将第十五条修改为：“房地产转让或者变更时，应当向不动产所在地的登记机构申请变更登记，由不动产登记机构颁发不动产权属证书。”

9.将第十六条修改为：“房地产抵押和房屋典当、交换时，应当向县级以上不动产登记机构办理登记手续。因处分抵押房地产和典当、交换房屋而取得土地使用权和房屋所有权的，应当办理过户登记。”

10.将第十八条第一款修改为：“本条例所称房地产转让是指房地产产权人通过买卖、赠与或者其他方式合法方式将其房地产转移给他人的行为。”

11.将第二十五条修改为：“出租人出租租赁期限未满的房屋，应当在出卖之前的法定合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。”

12.将第三十四条修改为：“共有房屋进行抵押时，除出具不动产权属证书或者房屋所有权证、土地使用权证，以及共有权保持证外，须出具房屋共有书面协议。”

13.将第三十六条修改为：“房地

产抵押期间，抵押人以转让抵押物等形式进行处分的，应当按照法律、法规及国家有关规定执行。当事人另有约定的，按照其约定。抵押物转让的，抵押权不受影响。

“抵押人转让抵押物的，应当依法严格履行及时通知和债务清偿等义务。”

二、辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

1.将第五条修改为：“土地登记由土地所在地的市、县人民政府不动产登记机构办理，核发不动产权证书。

“跨县级行政区域的土地登记，由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理；不能分别办理的，由所跨县级不动产登记机构协商办理；协商不成的，由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

“协商办理或者接受指定办理跨县行政区域土地登记的，应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的土地权利人以及土地坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知土地所跨区域的其他不动产登记机构。”

2.将第六条修改为：“县级以上不动产登记机构对土地登记申请材料进行审核后，应当按照国家有关规定及时予以公告。”

3.将第十七条第三款修改为：“依照前两款规定取得土地使用权的，土地使用者应当向不动产登记机构申请不动产产登记。”

4.将第二十四条第一款修改为：“被征收土地上的农村农民住宅、其他地上附着物和青苗的补偿费按下列标准执行：

“（一）农村农民住宅、其他地上附着物按其价值和实际损失给予补偿；

“（二）青苗补偿费按一茬作物的产值计算。”

三、辽宁省物业管理条例

1.将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造和谐有序的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本条例。”

2.将第五条第二款修改为：“公安、民政、财政、市场监管、发展改革、自然资源、生态环境、人民防空、城市综合执法等有关行政管理部门应当按照各自职责，依法做好物业管理的相关工作；

3.将第二十四条修改为：“业主大会会议讨论决定下列事项：

“（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；

“（二）选举、罢免或者更换业主委员会成员；

“（三）确定物业管理方式，选聘、续聘和解聘物业服务企业；

“（四）确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

“（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

“（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

<div> <div>辽宁省人民代表大会常务委员会公告</div> <div>〔十三届〕第六十二号</div> <div>《辽宁省人民代表大会常务委员会关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉等12件地方性法规的决定》已由辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2020年11月24日审议通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。</div> <div>辽宁省人民代表大会常务委员会</div> <div>2020年11月25日</div> </div>
--

“（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

“（八）改变共有部分的用途；

“（九）共用部位、共用设施设备经营方式和所得收益的管理、分配、使用；

“（十）制定公共绿地管护办法；

“（十一）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用，以及业主委员会委员津贴的来源、支付标准；

“（十二）改变或者撤销业主委员会作出的不适当决定；

“（十三）法律、法规或者管理规约规定的应由业主共同决定的其他事项。”

4.将第二十五条第一款修改为：“业主大会决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前条第六项至第九项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前条其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

5.将第四十一条第二款修改为：“建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，合同期满继续聘用的，应当续签物业服务合同。更换前期物业服务企业的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。在决定该表决事项时，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

6.将第四十八条第（四）项修改为：“可以将专项物业服务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人，或者将全部物业管理支解后分别转委托给他人；”

7.将第五十条第三款修改为：“物业服务合同示范文本由省物业行政主管部门会同省市场监督管理部门制定。”

8.将第五十二条第一款修改为：“物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会应当召集业主大会会议，讨论决定物业服务企业的聘用事宜。业主大会决定续聘的，应当与物业服务企业签订新的物业服务合同；不续聘的，应当及时告知物业服务企业。”

9.将第六十条第二款修改为：“县城市综合执法、公安、市场监管、生态环境、卫生健康、发展改革、住房城乡建设等部门，应当加强物业管理区域

内公共秩序、治安消防、物业服务收费、环境卫生、房屋使用、小区绿化等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系方式，依法处理违法行为；有关部门应当自收到投诉之日起十五日内进行调查、处理，并答复投诉人。”

10.将第七十一条第二款修改为：“违反前款规定的，业主委员会、物业服务企业应当制止。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告城市综合执法等有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到报告后，应当依法予以处理。”

11.将第七十八条修改为：“住宅专项维修资金的使用，经业主大会决定，可以根据维修范围以单元（栋）为单位进行表决。”

四、辽宁省农业集体经济承包合同条例

1.将第一条修改为：“为了稳定、完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，加强农业集体经济承包合同（以下简称农业承包合同）管理，保护合同当事人的合法权益，促进农村社会主义市场经济的发展，根据国家有关法律、法规，结合我省实际，特制定本条例。”

2.将第六条修改为：“农业集体经济组织的发包权和承包者的承包经营权受法律保护。”

3.将第八条修改为：“农民集体所有的资源、资产和集体依法取得使用权的国有资源，依法由其权属单位的农业集体经济组织发包。”

4.将第十四条修改为：“承包方在承包期间，在不改变资源权属和用途的前提下，对其承包经营标的，可以依法采取出租、入股或者其他方式进行流转。”

5.将第二十五条第一款修改为：“采取出租、入股或者其他方式进行承包标的流转的，原承包方不放弃承包权，应当和发包方继续履行原承包合同。”

五、辽宁省实施《中华人民共和国农村土地承包法》办法

1.将第二条修改为：“省、市、县（含县级市、区、下同）农业农村、林业草原等部门分别依照各自职责，负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。乡（镇）人民政府负责本行政区域内的农村土地承包经营及承包经营合同管理。”

2.将第四条第一款修改为：“下列

土地应当用于承包给新增人口或者用于《土地承包法》第二十八条规定个别调整承包地的特殊情形；”

3.将第七条第一款第（二）项、第（三）项、第十条第一款、第十六条、第十八条，第二十一条，第二十四条中的“农业”修改为：“农业农村”，“林业”修改为：“林业草原”。

4.将第八条修改为：“承包期内发包人不得收回承包地。法律另有规定的，依照其规定。

“有下列情形之一的，由县人民政府收回土地承包经营权证或者林权证，承包方无正当理由由拒绝交回土地承包经营权证或者林权证的，由发证机关公告作废：

“（一）承包方确属自愿放弃全部土地的；

“（二）承包的土地全部被依法征收、征用、占用的；

“（三）法律、行政法规规定的其他情形。”

5.将第九条修改为：“土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，并依法向发包方备案。

“承包方依照规定可以将全部或者部分的土地承包经营权依法转让给本集体经济组织的其他农户的，由该农户同发包方确立新的承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。”

6.将第十三条修改为：“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。”

7.将第十五条第一款修改为：“网络交易平台提供者，按照中立、公正、客观原则，对网络交易经营者的信用情况进行采集与记录，建立信用评价体系、信用披露制度，警示交易风险，为网络交易提供信用评价服务。”

六、辽宁省城市供热条例

1.将第十八条修改为：“热源单位与供热单位、供热单位与用户应当在供热期前依法签订供热热合同。用户发生变更的，应当与供热单位办理合同变更手续。供热单位不得拒绝用户合理的订立供热热合同要求。合同示范文本由省供热行政主管部门会同省市场监督管理部门监制。”

2.将二十三条第一款修改为：“用户应当在供热期开始前或者按照合同约定的及时支付热费。用户未与供热单位签订供用热合同，但已形成事实供用热关系的，用户应当按照规定支付热费。用户逾期不支付热费的，应当按照约定支付违约金。经催告用户在合理期限内仍不支付热费和违约金的，供热单位可以按照国家规定的程序中止供热，并事先通知用户。”

3.将第二十六条第三款修改为：“供热设施发生故障不能正常供热，需要停热8小时以上或者因自然灾害等原因停热的，热源单位和供热单位应当及时通知用户，并立即组织抢修，及时恢复供热，同时报告所在地供热行政主管部门。连续停热超过24小时的，供热单位应当自停热之时起按日退还用户两倍热费。”

七、辽宁省建设工程质量条例

1.将第九条修改为：“建设单位（含房屋开发单位）应当根据工程的特点和技术要求，与具备资质的总承包

包人订立建设工程合同，或者与资质等级相应的勘察、设计、施工、监理等单位分别签订合同，在合同中明确各方的质量责任。”

八、辽宁省公共信用信息管理条例

1.将第三十七条修改为：“信息主体认为公共信用信息工作机构披露的公共信用信息存在下列情形的，可以依法向公共信用信息工作机构提出异议申请，并提交证据：

“（一）存在错误、遗漏信息的；

“（二）侵犯其商业秘密、个人隐私或者其他合法权益的；

“（三）不符合列入严重失信名单具体条件而被列入或者未被移出严重失信名单的；

“（四）超过本条例规定期限仍在披露的；

“（五）法律、法规规定不得披露的信息。”

九、辽宁省消费者权益保护条例

1.将第十九条修改为：“经营者需要获取消费者个人信息的，应当依法取得并确保信息安全，不得非法处理消费者个人信息。

“经营者应当建立消费者个人信息的保密和管理制度，采取技术措施和其他必要措施保障消费者个人信息安全。”

2.将第二十条第一款修改为：“网络交易平台提供者，按照中立、公正、客观原则，对网络交易经营者的信用情况进行采集与记录，建立信用评价体系、信用披露制度，警示交易风险，为网络交易提供信用评价服务。”

十、辽宁省实施《中华人民共和国工会法》规定

将第十条修改为：“基层工会组织依照法律、行政法规的规定取得社会团体法人资格。”

十一、辽宁省实施《中华人民共和国妇女权益保障法》规定

将第十九条第一款修改为：“违背妇女意愿，以言语、文字、图像、肢体行为等方式对妇女实施性骚扰的，受害人有权依法请求行为入承担民事责任。受到性骚扰的妇女有权向当事人所在单位和公安机关投诉；向当事人所在单位投诉的，单位应当及时干预、制止；向公安机关投诉的，公安机关应当及时受理并依法处理。”

十二、辽宁省老年人权益保障条例

将第十九条第一款修改为：“老年人凭居民身份证等有效证件在全省范围内享受以下优惠或者优待；”。

此外，对相关法规的个别文字作了修改。

本决定自2021年1月1日起施行。

《决定》涉及的法规，根据本决定作相应修改并重新公布。

辽宁省城镇房地产交易管理条例

（1995年1月20日辽宁省第八届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过 根据2000年1月27日辽宁省人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉的决定》第一次修正 根据2002年5月30日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉的决定》第二次修正 根据2006年1月13日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉的决定》第三次修正 根据2014年9月26日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第四次修正 根据2020年11月24日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉等12件地方性法规的决定》第五次修正）

目 录	
第一章 总则	
第二章 交易管理一般规定	

第三章 房地产转让	
第四章 房屋租赁	
第五章 房地产抵押	
第六章 房屋典当	
第七章 房屋交换	
第八章 税费	
第九章 罚则	
第十章 附则	

第一章 总则

第一条 为促进城镇房地产业发展，维护房地产交易秩序，保护国家和房地产交易当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他法律、法规，制定本条例。

第二条 在我省城镇进行房地产交易，应当遵守本条例。

本条例所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

因城市住房制度改革买卖房屋的，按照国家和省有关规定执行。

第三条 房地产交易应当遵循自愿平等、协商一致、公开公正、有偿互利的原则。

第四条 房地产交易当事人，应当遵守国家法律、法规，其合法权益

受法律保护。

第五条 省、市、县（含县级市，下同）房产管理部门、土地管理部门按照本级人民政府规定的职权，各司其职，密切配合，负责房地产管理。

市人民政府可以确定有关部门组成房地产交易管理机构，负责房地产交易日常管理工作的。

住房城乡建设、自然资源、市场监管、税务、发展改革、国资等有关部门按照各自的职责分工，依法对房地产交易活动实施监督管理。

第二章 交易管理一般规定

第六条 进行房地产交易，交易当事人应当依法签订合同，并持下列文件到不动产登记机构办理登记手续：

（一）不动产权属证书或者房屋所有权证及该房屋占用范围内的土地使用权证；

（二）当事人身份证件或者法人资格证书；当事人委托他人代理的，应该出示委托证明文件；

（三）房地产交易书面合同文本；

（四）法律、行政法规规定的其他证明材料。

第七条 房地产交易当事人应

当使用国家规定的房地产交易合同文本。合同文本内容应当包括：当事人姓名、法人名称；房屋坐落、面积结构、附属设施状况、占地面积、标的物四至界限、用途、交易方式；用地面积、土地使用用途。土地使用权取得方式；违约责任及其他相关事项。

第八条 房地产交易价格及经营性服务收费，根据不同情况分别实行政府定价和市场调节价。

土地基准地价、向居民出售的新建普通商品住宅价格、征收补偿房屋价格实行政府定价。

其他各类房屋的买卖、租赁、抵押、典当价格实行市场调节价。

政府有权对实行市场调节价的房地产交易价格和经营服务性收费进行间接调控和引导，必要时，可实行最高或最低限价。

第九条 禁止有下列情形之一的房地产进行交易：

（一）未依法登记领取权属证书的；

（二）权属有争议或者权属证书与标的物不符的；

（三）共有房地产未经其他共有人书面同意的；

（四）依法应收回土地使用权的；

（五）司法机关和行政机关按照国家法律或有关政策规定限制房地产权利的；

（六）有关房地产债务在当事人之间未达成协议的；

（七）房产管理部门调拨给单位或者个人使用的；

（八）代管房产无法定所有人签署委托书的；

（九）其他依法禁止权属转移的。

第十条 实行市场调节价的房地产交易，必须由房地产价格评估机构对房屋及该房屋所占范围内的土地进行评估。交易双方可依据评估的价格协商议定成交的价格。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行。

政府实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员应取得房地产评估资格，并持证上岗。

第十一条 房地产转让，当事人应当向住房城乡建设、自然资源、市场监管部门如实申报成交价格，不得