

(上接第六版)

(三)回乡落户的复退军人和回乡定居的华侨以及港、澳、台同胞,需要建住宅而无宅基地的;

(四)宅基地影响村镇建设规划被收回的。

**第三十二条** 各级人民政府以划拨方式批准土地使用者使用土地,必须严格土地审批程序,防止国有资产流失。

**第三十三条** 实行协议出让土地最低限价制度。市、县人民政府要根据当地的基准地价和标定地价,合理地制定协议出让土地的最低价标准,严格执行并向社会公开。各级人民政府均不得低于协议出让最低价出让土地。

**第三十四条** 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地,但不包括采矿用地。

**第三十五条** 留给地方的70%的新增建设用地土地有偿使用费,具体征收和使用办法,由省人民政府制定。

**第三十六条** 市、县土地行政主管部门应当根据土地等级、土地收益和土地市场交易价格,评定城市基准地价和标定地价。县评定结果经本级人民政府审核同意,报市土地行政主管部门批准;市评定结果报本级人民政府批准。评定结果定期向社会公布。

**第三十七条** 以划拨方式取得土地后,以转让、出租、抵押等形式交易的,应当向县以上土地行政主管部门提出申请。准予交易的,应当依法办理有关手续,缴纳土地使用权出让金等有偿使用费用;经批准保留划拨土地使用权性质的,转让方应当按照国家和省有关规定缴纳土地收益。

抵押划拨土地使用权,应当由县以上土地行政主管部门核定土地使用权出让金,并依法办理土地他项权利证明后,方可抵押。抵押所担保的债务不得超过扣除土地使用权出让金后的土地价值。实现抵押权时,抵押权人在以土地使用权拍卖或者转让所得的价款缴纳土地使用权出让金额后,方可依法受偿。

需要改变划拨土地用途进行经营性活动的,应当向县以上土地行政主管部门提出申请,报有批准权的人

民政府批准。准予改变土地用途的,应当依法办理土地使用权有偿使用手续,缴纳土地使用权出让金等有偿使用费用。

**第三十八条** 划拨土地使用权可以依法实行租赁。实行租赁的,市、县土地行政主管部门应当与土地使用者签订租赁合同,逐年收取土地租金。对于经营性房地产开发用地,不得实行租赁。

**第三十九条** 划拨土地使用权转让、出租、抵押、作价出资或者入股涉及土地资产处置的,应当经具有土地估价资格的评估机构进行评估。

**第四十条** 对旧城区内不符合城市规划、环境保护或者市容要求的国有企业用地,经依法批准可以转让划拨土地使用权,土地转让收益可以作为政府投资用于异地再建。属于特殊行业的国有企业,还可以用于安置企业职工以及偿还企业债务。

**第四十一条** 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有或者农民集体所有的土地,有关单位应当向县以上土地行政主管部门提出申请,按照下列规定报经批准:

(一)临时用地3公顷以下的,由县土地行政主管部门批准;

(二)临时用地3公顷以上(含本数)的或者使用基本农田的,由市土地行政主管部门批准。

**第四十二条** 为了公共利益需要和实施城市规划进行旧城区改建而使用土地或调整使用土地的,以及为乡(镇)、村公共设施和公益事业建设需要使用土地的,经原批准用地的人民政府批准,可以收回国有土地使用权或农民集体所有的土地使用权。

收回国有土地使用权或农民集体所有的土地使用权,对土地使用权人应当给予适当补偿。具体补偿标准由各市根据本地区的实际情况制定。

## 第六章 监督检查

**第四十三条** 县以上土地行政主管部门在本行政区域内,对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。乡(镇)人民政府应当予以协助。

**第四十四条** 上级人民政府土地行政主管部门对下级人民政府制定的与土地管理法律、法规相抵触规范性文件和行政措施,应当向本级人民政府报告,由本级人民政府责令其修改或撤销。

**第四十五条** 下级土地行政主

管部门对土地违法行为不给予处罚或者处罚不当的,上级土地行政主管部门有权责令其依法作出处罚或者直接作出处罚,并可直接给予有关土地行政主管部门的责任人警告、记过、记大过行政处分。

## 第七章 法律责任

**第四十六条** 国有土地使用权变更,未依法履行变更登记手续的,由县以上土地行政主管部门按非法转让土地使用权没收非法所得;可以并处罚款,罚款额为非法所得的50%以下。

**第四十七条** 征收土地经依法补偿安置后,当事人拒不交付土地的,由县以上土地行政主管部门责令限期交付土地,逾期不履行的,申请人民法院强制执行。

**第四十八条** 农村村民未经批准或者骗取批准,在非法占用的土地上建住宅或者超过规定的标准建住宅的,由县以上土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的住宅。

**第四十九条** 县以上人民政府及有关部门超越批准权限非法批准

占用土地的,不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的,或者违反法律规定的程序批准征收、占用土地的,由上级人民政府及主管部门依法撤销其批准文件,并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第五十条** 违反土地管理法律、法规,受到限期拆除新建的建筑物和其他设施处理的单位和个人,继续施工的,作出处罚决定的土地行政主管部门有权制止,并申请人民法院强制执行。

**第五十一条** 土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第八章 附则

**第五十二条** 本办法自2002年4月1日起施行。1993年7月23日辽宁省第八届人民代表大会常务委员会第三次会议通过的《辽宁省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》同时废止。

# 辽宁省物业管理条例

(2017年11月30日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 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》第一次修正)

## 目录

第一章 总则  
第二章 物业管理区域的规划与建设  
第三章 业主、业主大会及业主委员会  
第四章 前期物业管理  
第五章 物业服务  
第六章 物业的使用与维护  
第七章 法律责任  
第八章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 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。

**第二条** 本条例适用于本省行政区域内物业管理及其监督管理活动。

**第三条** 物业管理应当遵循业主自治管理、专业服务、社区治理、政府监管相结合的原则。

**第四条** 省、市、县(含县级市、区,下同)人民政府应当将物业服务纳入本地区现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,建立健全物业管理服务综合协调机制和目标责任制,完善激励政策和措施,促进物业服务发展与和谐社区建设。鼓励采用新技术、新方法,运用信息化手段,提高物业管理和服务质量。

**第五条** 省住房城乡建设行政主管部门和市、县房地产行政主管部门(以下简称物业管理行政主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

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、城市管理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。

**第六条** 街道办事处或者乡镇人民政府应当履行下列物业管理职责:

(一)组织成立首次业主大会会议筹备组;

(二)指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举;

(三)指导和监督业主大会、业主委员会开展日常工作;

(四)协调和指导老旧住宅区物业管理工作;

(五)协调物业管理与社区管理服务之间关系,调解业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业、建设单位之间在物业管理活动中的纠纷;

(六)法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会应当协助街道办事处或者乡镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

**第七条** 物业服务行业协会应当加强行业自律管理,规范行业行为,加强物业服务行业人员培训,提高物业服务水平,促进物业服务企业依法诚信经营,维护物业服务企业的合法权益。

**第二章 物业管理区域的规划与建设**

**第八条** 物业管理区域的划分,应当遵循规划优先、相对集中、功能

完善、资源共享、便民利民的原则,以土地使用权证或者不动产权登记证确定的用地范围为基础,综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、社区布局建设、利于自治管理等因素。

物业配套设施设备共用的,应当划分为一个物业管理区域。规模过大划分为一个物业管理区域不便于管理或者已经分割成多个自然街区,且其配套设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域;影响设施设备共用功能使用的,不得分割划。

**第九条** 在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前,建设单位应当将划定的物业管理区域资料送交县物业管理行政主管部门备案,并在房屋买卖合同中明示和在商品房销售现场公示。

**第十条** 已投入使用但尚未划分物业管理区域的或者需要调整物业管理区域的,县物业管理行政主管部门应当会同街道办事处或者乡镇人民政府,在征求相关业主意见后划分或者调整,并在相应区域内显著位置进行不少于七日的公告。调整物业管理区域的,还应当征得相应区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

**第十一条** 县物业管理行政主管部门应当建立物业管理区域档案。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

**第十二条** 建设单位应当按照下列规定配置物业管理区域内物业服务用房:

(一)房屋总建筑面积五万平方米以下的,按照不少于建筑面积一百五十平方米配置;

(二)房屋总建筑面积五万平方米以上二十五万平方米以下的,按照不少于总建筑面积千分之三配置;

(三)房屋总建筑面积超过二十五万平方米的,超过部分按照不少于千分之一的标准配置;

(四)分期开发建设的,首期配置建筑面积不得少于一百五十平方米,且集中建设;

(五)物业服务用房应当在地面以上,相对集中,便于开展物业服务活动,并具备采光、通风、供水、排水、供电、供热、通信等正常使用功能和独立通道。

**第十三条** 物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等。其中,业主委员会办公用房建筑面积按照二十至四十平方米配置。

物业服务用房不计入分摊共用建筑面积,其所有权属于全体业主。建设单位在申请办理不动产所有权初始登记时,应当注明物业服务用房并申请登记。

物业服务用房不得转让和抵押,未经业主大会同意,任何单位和个人不得变更用途。

**第十四条** 城乡规划行政主管部门在规划许可、竣工验收过程中,应当对物业服务用房建筑面积、位置等作为规划设计指标进行审查。

房地产行政主管部门在核发商品房预售许可证时,应当对物业服务用房建筑面积、位置进行核查;不动产登记机构在办理不动产所有权登记时,应当在不动产登记簿中注明物业用房建筑面积、位置。

建设单位应当将物业服务用房相关信息在商品房销售现场或者物业管理区域内显著位置公示。

**第十五条** 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备及相关管线,应当符合国家技术标准和技术规范,并与主体工程同时设计、同时施工、同时交

付。建设单位在组织竣工验收时,应当通知供水、供电、供气、供热等专业经营单位参加;验收合格后,建设单位应当将专业经营设施设备及相关管线移交给专业经营单位维护管理,专业经营单位应当接收。

已投入使用的设施设备及相关管线尚未移交专业经营单位维护管理的,物业管理行政主管部门应当组织专业经营单位按照国家有关规定进行验收。验收合格的,专业经营单位应当接收;验收不合格的,由市、县人民政府组织相关单位整改合格后,专业经营单位应当接收。

移交专业经营单位维护管理的设施设备及相关管线,其维修、养护、更新和改造等费用,由专业经营单位依法承担,不得从物业服务费和住宅专项维修资金中列支。尚在保修期内的,其费用由建设单位承担。

**第十六条** 房屋的所有权人为业主。

依法登记取得或者根据物权法有关规定取得建筑物专有部分所有权的人,应当认定为业主。

基于房屋买卖等民事法律行为,已经合法占有建筑物专有部分,但尚未依法办理所有权登记的人,可以认定为业主。

**第十七条** 物业管理区域内全体业主组成业主大会,选举产生业主委员会作为业主大会的执行机构。业主大会和业主委员会代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

**第十八条** 符合下列条件之一的,街道办事处或者乡镇人民政府应当会同县物业管理行政主管部门组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议:

(一)交付专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十的;

(二)交付的房屋户数达到总户数百分之五十的;

(三)自交付首位业主之日起满二年且已交付户数比例达到百分之三十的。

只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行行业大会、业主委员会职责。

**第十九条** 建设单位应当将物业管理区域内的房屋交付情况定期报送县物业管理行政主管部门,并抄送街道办事处或者乡镇人民政府。

符合成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议条件的,县物业管理行政主管部门应当及时书面通知街道办事处或者乡镇人民政府,也可以由建设单位、居(村)民委员会或者十人以上业主联名向街道办事处或者乡镇人民政府提出成立申请;街道办事处或者乡镇人民政府应当在收到通知或者申请后六十日内,组建首次业主大会会议筹备组,并书面通知建设单位或者委托的物业服务企业向其及时报送物业管理区域划分资料、房屋等建筑物面积清册、业主名册、建筑规划总平面图等筹备首次业主大会会议必要的资料。

**第二十条** 首次业主大会会议筹备经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定,由建设单位承担;老旧住宅区首次业主大会会议的筹备经费由县人民政府承担。

**第二十一条** 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居(村)民委员会代表组成,人数为七人以上至十五人以下单数,其中业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府征求业主意见后确定,所占比

(一)改变共有部分的用途;

(二)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;

(三)制定物业管理方式,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;

(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、法规或者管理规定的应当由业主共同决定的其他事项。

**第二十二条** 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。

前款规定的面积和业主人数,按照下列规定确定:

(一)具有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,按照测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,按照房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积,按照本项统计总和计算。

(二)业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按照一人计算。业主总人数,按照本项统计总和计算。

(三)无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;

(四)按时支付物业服务费用和住宅专项维修资金;

(五)法律、法规规定的其他条件。</p