《桓仁满族自治县物业管理条例》修改的立法依据表

桓仁满族自治县人民代表大会常务委员会

二〇二六年十月

《桓仁满族自治县物业管理条例》修改的立法依据表

（征求意见稿）

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
第一条 为提高城市管理水平，规范物业管理活动，改善人民群众的生活环境，根据国务院《物业管理条例》、《本溪市物业管理条例》等法律、法规的规定，结合自治县实际，制定本条例。	**第一条** 为提高城市管理水平，规范物业管理活动，改善**人居环境**，根据《**中华人民共和国民法典**》、国务院《物业管理条例》和《**辽宁省物业管理条例**》等法律、法规，结合自治县实际，制定本条例。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。		
第二条 本条例适用于自治县县城区域内的物业管理及其监督管理活动。	**第二条** 本条例适用于自治县县城区域内的物业管理及其监督管理活动。		**《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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**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 自治县城乡规划建设行政主管部门负责全县物业管理活动的管理、监督工作，并指导街道办事处做好物业管理相关工作。 街道办事处负责指导召开业主大会、组建业主委员会、监督业主	**第三条** 自治县**住房和城乡建设行政主管部门**负责全县物业管理活动的管理、监督工作，并指导街道办事处做好物业管理相关工作。 街道办事处负责**组织、指导和协调召开业主大会、组建业主委员会、**	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。 县级以上地方人民政府房地产行政主		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
委员会日常工作。指导社区居民委员会做好物业管理相关工作。 综合执法、环境保护、公安、物价等有关部门，按照各自职责负责做好物业管理相关工作。	**监督业主委员会日常工作**，指导社区居民委员会做好物业管理相关工作。 综合执法、**生态环境**、公安、**发展改革**等有关部门，按照各自职责负责物业管理相关工作。	管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。		
第四条 本条例所称业主是指房屋的所有权人。业主在物业管理活动中，依法享有权利，履行义务。物业使用人是指物业的承租人和实际使用人。	**第四条** 本条例所称业主是指房屋的所有权人。业主在物业管理活动中，依法享有权利，履行义务。物业使用人是指物业的承租人和实际使用人。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第六条 房屋的所有权人为业主。		
第五条 业主、物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、管理规约的规定以及业主大会的决定，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为： （一）私开门窗、擅自改变房屋、公共建筑和共用设施使用用途，擅自拆改房屋承重结构、主体结构； （二）擅自占用、损坏或者移动物业共用部位、共用设施设备； （三）擅自搭建建筑物、构筑物，损坏或者改变房屋外观； （四）随意堆放、倾倒、抛撒垃圾、杂物，擅自占用、损毁绿地、花草树木，乱设摊点、商亭、露天烧烤，随意悬挂、张贴、涂写、刻	**第五条** 业主、物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、管理规约的规定以及业主大会的决定，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为： （一）擅自改变房屋、公共建筑和共用设施用途；擅自拆改房屋承重结构、主体结构； （二）擅自占用、损坏或者移动物业共用部位、共用设施设备； （三）擅自搭建建筑物、构筑物，损坏或者**擅自改变房屋外立面、**房屋外观； （四）随意堆放、倾倒、抛撒垃圾、杂物；擅自占用、损毁绿地、花草树木；乱设摊点、商亭；**在人民政**	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第四十五条第一款 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。 **《中华人民共和国生态环境法典》（2026年3月12日第十四届全国人民代表大会第四次会议通过，自2026年8月15日**	**《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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第七十一条第一款 物业管理区域内禁止下列行为： （一）装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构； （二）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
画，车辆随意乱停乱放，饲养家禽、家畜； （五）堆放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性物品，排放有毒、有害物质； （六）排放超过规定标准噪音、烟尘、气体； （七）法律、法规、规章禁止的其他行为。 有前款规定情形的，物业服务企业应当劝阻和制止，督促改正，拒不改正的及时报告相关行政主管部门，相关行政主管部门应当依法及时处理。	**府划定的禁止时段、禁止区域内露天烧烤**；随意悬挂、张贴、涂写、刻画；车辆随意乱停乱放；**违规**饲养家禽、家畜； （五）**违法堆放、贮存、倾倒、处置易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性危险物质，违法排放有毒、有害物质；** （六）**超过污染物排放标准排放噪声、烟尘、废气**； （七）法律、法规禁止的其他行为。 有前款规定情形的，物业服务企业应当劝阻和制止，督促改正，拒不改正的及时报告相关行政主管部门，相关行政主管部门应当依法及时处理。	**起施行）**第二百五十条第三款 任何单位和个人不得在当地人民政府禁止的时段和区域露天烧烤食品或者为露天烧烤食品提供场地。 第五百三十三条 产生危险废物的单位，应当按照国家规定和生态环境保护标准的要求贮存、利用、处置危险废物。 任何单位和个人不得擅自倾倒、堆放、丢弃、抛撒、遗撒或者焚烧危险废物。	（三）违法搭建建筑物、构筑物； （四）擅自改变建筑物及其附属设施用途； （五）擅自改变房屋外观； （六）违反规定在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者悬挂、张贴宣传品； （七）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音； （八）侵占、损坏公共绿地及其附属设施； （九）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾； （十）违反规定停放车辆； （十一）违反规定摆摊设点、占道经营； （十二）违反规定饲养宠物、家畜家禽；	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
			（十三）违反规定种植果树、蔬菜； （十四）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。	
第六条 业主、物业使用人装饰装修房屋，应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定以及管理规约，并事先告知物业服务企业。物业服务企业应当与业主、物业使用人签订装饰装修管理服务协议，将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。	**第六条** 业主、物业使用人装饰装修房屋，应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定以及管理规约，并事先告知物业服务企业。物业服务企业应当与业主、物业使用人签订装饰装修管理服务协议，将装饰装修活动中的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。 物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。		
第七条 业主、物业使用人在物业管理区域内开办看护班、诊所、餐饮、洗浴、歌厅、游戏厅、麻将馆、加工厂(点)、修理部等场所的，应当征得业主委员会、物业服务企业及相邻业主同意，并依法办理相关批准手续。	**第七条** 业主、物业使用人**将住宅改变为经营性用房，**开办看护班、诊所、餐饮、洗浴、歌厅、游戏厅、麻将馆、加工厂（点）、修理部等场所的，**除遵守法律、法规以及管理规约外，**应当经**有利害关系的业主一致同意，**并依法办理相关审批手续。	**《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）**第二百七十九条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。		
第八条 物业管理区域内业主或者物业使用人商业用房的烟尘排放、噪声等要符合环保规定标准。餐饮、洗浴、食品加工业的单位和业户应安装油烟净化设备或安装管	**第八条 物业管理区域内的业主或者物业使用人商业用房的烟尘排放、噪声等要符合生态环境保护法律、法规规定标准。餐饮、洗浴、食品加工业的单位和业户应当按照《中华人**	**《中华人民共和国生态环境法典》（2026年3月12日第十四届全国人民代表大会第四次会议通过，自2026年8月15日起施行）**第二百五十条 地方各级人民政府应当加强对餐饮服务业布局和设置的引导，		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
道实行油烟高空排放，应使用规定的清洁燃料，禁止燃用散煤。	**民共和国生态环境法典》规定安装油烟净化设备并保证正常使用，优先使用清洁燃料，禁止燃用散煤。违反本条规定的，依照《中华人民共和国生态环境法典》等法律予以处罚。**	在经营主体登记注册环节提示选址禁止性要求。 排放油烟污染物的餐饮服务业经营者应当按照规定安装油烟净化等污染防治设施并保持正常使用。禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目。 排放油烟污染物的餐饮服务业经营者应当采取有效措施，使污染物达标排放，并防止对附近居民的正常生活环境造成污染。 任何单位和个人不得在当地人民政府禁止的时段和区域露天烧烤食品或者为露天烧烤食品提供场地。		
第九条 物业管理区域内的业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机等设施，应当遵守管理规约和物业管理的有关规定，保持物业的整洁、美观。施工中相邻关系人应当提供方便，给相邻关系人造成损失的，责任人应当给予补偿。	**第九条** 物业管理区域内的业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机等设施，应当遵守管理规约和物业管理的有关规定，保持物业的整洁、美观，**不得损害相邻权益**。	**《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）**第二百八十八条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。		
第十条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的	**第十条** 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权	**《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）**第二百八十条第一款 业主大会或者业主委		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
合法权益。 业主大会或者业主委员会的决定，对业主和物业服务企业具有约束力。	益。 业主大会或者业主委员会的决定，对**全体业主具有法律约束力**。	员会的决定，对业主具有法律约束力。		
第十一条 业主委员会一般由五至七人单数组成，经业主大会依法选举产生。业主委员会履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。 业主人数较少，经全体业主一致同意决定不选举产生业主委员会的，由全体业主共同履行业主委员会的职责。	**第十一条** 业主委员会一般由五至**十一**人单数组成，经业主大会依法选举产生。业主委员会履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。 业主人数较少，经全体业主一致同意决定不选举产生业主委员会的，由全体业主共同履行业主委员会的职责。	**国务院《物业管理条例》（2003 年 6 月 8 日国务院令第 379 号公布，2018 年 3 月 19 日第三次修订，自 2003 年 9 月 1 日起施行）** 第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，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，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。		
第十二条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。	**第十二条** 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，**自治县物业行政主管部门或者**街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。	**国务院《物业管理条例》（2003 年 6 月 8 日国务院令第 379 号公布，2018 年 3 月 19 日第三次修订，自 2003 年 9 月 1 日起施行）** 第十九条第二款 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。		
第十三条 业主委员会的工作经费由业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法与	**第十三条** 业主委员会的工作经费由业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法与标准由		**《辽宁省物业管理条例》（2017 年 11 月 30 日辽宁省第十二届人民**	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
标准由业主大会决定。 自治县人民政府可以根据实际情况将业主委员会委员的工作补贴纳入财政预算予以补助。	业主大会决定。 自治县人民政府可以根据实际情况将业主委员会委员的工作补贴纳入财政预算予以补助。		**代表大会常务委员会第三十八次会议通过，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第三十八条第一款、第二款　经业主大会同意，业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。经业主大会同意，可以对业主委员会委员发放工作津贴。工作经费筹集、管理和使用办法由业主委员会提出，经业主大会会议表决通过。	
第十四条　物业管理区域未组建业主委员会的，由社区居民委员会代行业主委员会职责，并在具备条件时召开业主大会，组建业主委员会。	**第十四条**　物业管理区域具备条件但未组建业主委员会，**经街道办事处指导仍不能组建的，**由社区居民委员会**在街道办事处指导下临时**代行业主委员会职责；具备条件时，应当及时组织召开业主大会，组建业主委员会。		**《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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第三十条　不具备成立业主大会条	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
			件的物业管理区域，或者具备成立条件而未成立，且经街道办事处或者乡镇人民政府指导后仍不能成立的物业管理区域，可以由街道办事处或者乡镇人民政府指导物业管理区域所在的居（村）民委员会临时代行业主委员会职责。	
第十五条 业主大会或者业主委员会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效之前，由开发建设单位选聘的物业服务企业负责前期物业管理。	**第十五条 业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之前，**由开发建设单位选聘的物业服务企业负责前期物业管理。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。		
第十六条 开发建设单位应当按照建设工程项目总面积的3‰无偿配置物业管理用房，按比例不足80平方米的按80平方米配建。其中业主委员会的办公用房不少于15平方米。物业管理用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，并具备水、电、暖气、采光、通讯等基本使用功能。 物业管理用房产权归全体业主	**第十六条** 建设单位应当按照**规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。物业管理用房的配置面积、位置、使用功能等标准，依照《辽宁省物业管理条例》第十二条的规定执行。** 物业管理用房**属于全体业主共有，不计入业主分摊的建筑面积；任何单位和个人不得买卖或者抵押物业管理用房，未经业主大会同意，不得**	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。 第三十七条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
共有，未经业主大会同意，不得改变物业管理用房用途，不得买卖和抵押。房屋面积不计入分摊的公共建筑面积。	**改变物业管理用房的用途。**			
第十七条 开发建设单位应当按照法定的保修期限、范围，承担住宅物业的保修责任，并依法承担相应的赔偿责任。 物业服务企业应当协助业主或业主委员会联系开发建设单位落实保修责任。	**第十七条** 开发建设单位应当按照法定的保修期限、范围，承担住宅物业的保修责任，并依法承担相应的赔偿责任。 物业服务企业应当协助业主或业主委员会联系开发建设单位落实保修责任。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。		
第十八条 自治县实行物业质量保修金制度。开发建设单位应当在新建物业交付前，按照物业建筑总面积每平方米10元的标准，一次性向自治县城乡规划建设行政主管部门设立的账户交存物业质量保修金。物业质量保修责任期限统一为十年。保修期内，物业质量保修金不足的，开发建设单位应当补足；保修期满后，物业质量保修金有结余的，应当返还开发建设单位，物业质量保修金不得纳入房屋建设成本。 开发建设单位不履行、拖延履行保修义务，业主委员会或者社区				删除

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
居民委员会可以提出申请，经自治县城乡规划建设行政主管部门核实后，维修费用在物业质量保修金中列支。				
第十九条 物业配套公共设施与建设主体工程一并设计，一并建设，一并验收。 建设工程竣工验收时，各相关验收部门会同物业服务企业和社区居民委员会一起验收，并签订验收清单。	**第十八条** 物业配套公共设施应当与建设主体工程一并设计、一并建设、一并验收。 建设单位组织建设工程竣工验收时，应当通知物业服务企业、社区居民委员会参与物业配套公共设施查验，做好查验记录，签订查验清单。	**国务院《建设工程质量管理条例》(2000年1月30日国务院令第279号发布，2019年4月23日第二次修订，自2000年1月30日起施行)**第十六条第一款 建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。		
第二十条 物业服务企业在承接物业时，应当按照交接清单对物业共用部位、共用设施设备进行查验并办理承接验收手续，发现问题书面告知开发建设单位，开发建设单位应当及时进行整改。	**第十九条** 物业服务企业在承接物业时，应当按照交接清单对物业共用部位、共用设施设备进行查验并办理承接验收手续，发现问题书面告知开发建设单位，开发建设单位应当及时进行整改。	**国务院《物业管理条例》(2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行)**第二十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。		
第二十一条 物业服务应当包括下列主要内容: （一）物业管理区域内共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护; （二）共有部分、公共区域的日常清扫保洁、冰雪清除运等环境卫生维护; （三）公共绿地、景观和花草	**第二十条** 物业服务应当包括下列主要内容: （一）物业管理区域内共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护; （二）共有部分、公共区域的日常清扫保洁、冰雪清除清运等环境卫生维护; （三）公共绿地、景观和花草树木的养护管理;	**国务院《物业管理条例》(2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行)**第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
树木的养护管理; （四）物业管理区域内公共秩序的维护; （五）物业管理区域内机动车辆停放及交通秩序的维护; （六）其他物业公共服务事项。 具体项目和服务标准由业主委员会与物业服务企业在合同中约定。	（四）物业管理区域内公共秩序的维护; （五）物业管理区域内机动车辆停放及交通秩序的维护; （六）其他物业公共服务事项。 具体项目和服务标准由业主委员会与物业服务企业在合同中约定。			
第二十二条 物业服务企业在进行物业服务活动中，禁止下列行为: （一）将一个物业管理区域内的物业管理业务一并委托给他人; （二）擅自改变物业共用部位、共用设施设备规划用途; （三）擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动; （四）未履行告知义务并办理退出交接手续，擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务; （五）物业服务合同期限届满，不按规定移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房; （六）其他严重损害业主权益	**第二十一条** 物业服务企业在进行物业服务活动中，禁止下列行为: （一）将一个物业管理区域内的物业管理业务一并委托给他人; （二）擅自改变物业共用部位、共用设施设备规划用途; （三）擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动; （四）未履行告知义务并办理退出交接手续，擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务; （五）物业服务合同期限届满，不按规定移交物业档案、物业服务相关资料和物业服务用房; （六）其他严重损害业主权益的情形。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第三十八条第一款 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。 第三十九条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业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。		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
的情形。				
第二十三条 自治县实行物业服务信用保证金制度。物业服务企业在承接物业项目时，应当按照所属物业小区总建筑面积三个月收取的物业服务费用为标准向自治县城乡规划建设行政主管部门缴存物业服务信用保证金。信用保证金实行企业缴存、政府监管、专户存储的原则，专项用于物业服务企业擅自退出的临时接管以及影响居民正常生活的重大突发事件应急处置等情况。 物业服务信用保证金不得少于10万元，具体管理办法由自治县人民政府制定。				删除
第二十四条 自治县价格主管部门应当会同城乡规划建设行政主管部门，根据住宅物业种类、服务内容、服务等级等情况，制定相应的基准价和浮动幅度，并每年向社会公布。具体收费标准由业主与物业服务企业根据基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。	**第二十二条** 自治县**发展改革**主管部门应当会同**物业**行政主管部门，**对实行政府指导价的住宅物业，根据物业种类、服务内容、服务等级和物业服务成本等情况，制定相应的基准价和浮动幅度，并向社会公布。具体收费标准由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定**。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。		
第二十五条 业主应当根据物	**第二十三条** 业主应当根据物业		**《辽宁省物业管理**	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
业服务合同约定，按时交纳物业服务费，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。 业主欠交物业服务费的，物业服务企业可以采用书面催交，在物业管理区域内显著位置公示等方式，督促其限期交纳。逾期不交纳的，物业服务企业可以申请仲裁或者提起诉讼。拒不执行生效判决和仲裁裁决的，物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行，并按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用信息系统。	服务合同约定，按时交纳物业服务费，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。 业主欠交物业服务费的，物业服务企业可以采用书面催交，督促其限期交纳。逾期不交纳的，物业服务企业可以申请仲裁或者提起诉讼。拒不执行生效判决和仲裁裁决的，**物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行**。		**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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第五十八条第一款　业主应当按照物业服务合同约定按时支付物业服务费用。业主欠交物业服务等费用的，物业服务企业可以通过上门催交等方式，督促其限期支付；逾期不支付的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。拒不履行仲裁裁决和生效判决的，物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行，人民法院按照有关规定录入个人信用信息系统。	
第二十六条　业主、物业服务企业应当遵守法律、法规以及管理规约，履行物业服务合同。一方违约，另一方可以依照物业服务合同	**第二十四条**　业主、物业服务企业应当遵守法律、法规以及管理规约，履行物业服务合同。一方违约，另一方可以依照物业服务合同追究违约方	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第三十五条　物业服务企业应当按照物业		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
追究违约方的责任。业主不得采用拒交物业服务费等方式拒不履行合同；物业服务企业不得采用降低物业服务质量或者中断物业服务等方式拒不履行合同。 县物业行政主管部门应当建立物业管理服务投诉受理制度，公布投诉方式，接受业主、业主委员会、物业使用人的投诉，及时答复处理结果。经核查属实的，县物业行政主管部门应当向物业服务企业发出整改通知，责令其限期整改。	的责任。业主不得采用拒交物业服务费等方式拒不履行合同；物业服务企业不得采用降低物业服务质量或者中断物业服务等方式拒不履行合同。 县物业行政主管部门应当建立物业管理服务投诉受理制度，公布投诉方式，接受业主、业主委员会、物业使用人的投诉，及时答复处理结果。经核查属实的，县物业行政主管部门应当向物业服务企业发出整改通知，责令其限期整改。	服务合同的约定，提供相应的服务。 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。		
第二十七条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其它场地用于停放机动车，以及相关收费和管理事项，由业主大会决定。 在物业管理区域内停放车辆，应当服从物业服务企业管理人员的管理。不得占用消防通道、疏散通道，影响其他车辆和行人的正常通行。	**第二十五条** 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其它场地用于停放机动车，以及相关收费和管理事项，由业主大会决定。 在物业管理区域内停放车辆，应当服从物业服务企业管理人员的管理。不得占用消防通道、疏散通道，影响其他车辆和行人的正常通行。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。		
第二十八条 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。 确需临时占用、挖掘道路、场				删除

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
地的，应当经自治县物业行政主管部门同意并及时恢复原状。				
第二十九条 对配套设施不齐全、环境质量较差的老旧住宅小区，自治县人民政府应当制定计划逐年改造，改造所需费用由自治县人民政府纳入年度财政预算。	**第二十六条** 对配套设施不齐全、环境质量较差的老旧住宅小区，自治县人民政府应当制定计划逐年改造，改造所需费用由自治县人民政府纳入年度财政预算。		**《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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第八十条第一款 市、县人民政府应当对配套设施不齐全、环境较差的老旧住宅区进行改造整治，并向社会公布改造整治规划和年度计划。老旧住宅区的范围由市、县人民政府确定并公布。	
第三十条 自治县城乡规划建设行政主管部门履行下列职责: （一）负责对物业服务企业资质、服务质量、企业信用等进行监督管理; （二）负责对开发建设单位履行工程质量等进行监督检查; （三）负责制定物业管理规约、	**第二十七条** 自治县**物业**行政主管部门履行下列职责: （一）负责对物业**服务质量、企业信用等进行监督管理**; （二）负责对开发建设单位履行工程质量等进行监督检查; （三）负责制定物业管理规约、服务合同、服务标准等示范文本和规	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）**第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。 县级以上地方人民政府房地产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。		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
服务合同、服务标准等示范文本和规范; （四）对物业服务企业及其从业人员进行业务指导、培训和监督管理; （五）对物业的使用和维护进行监督管理; （六）建立物业管理投诉受理制度，依法查处物业管理中的违法行为; （七）法律、法规规定的其他职责。	范; （四）对物业服务企业及其从业人员进行业务指导、培训和监督管理; （五）对物业的使用和维护进行监督管理; （六）建立物业管理投诉受理制度，依法查处物业管理中的违法行为; （七）法律、法规规定的其他职责。			
第三十一条 自治县人民政府街道办事处履行下列职责: （一）负责组织协调业主大会成立、业主委员会选举、物业服务企业选聘和相关备案等工作; （二）对业主委员会依法履职进行监督管理; （三）指导、协助和监督辖区内物业的移交和接管工作; （四）调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管理纠纷; （五）协调物业服务企业与社区居民委员会之间的关系;	**第二十八条** 自治县人民政府街道办事处履行下列职责: （一）负责组织协调业主大会成立、业主委员会选举、物业服务企业选聘和相关备案等工作; （二）对业主委员会依法履职进行监督管理; （三）指导、协助和监督辖区内物业的移交和接管工作; （四）调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的物业管理纠纷; （五）协调物业服务企业与社区居民委员会之间的关系; （六）法律、法规规定的其他职		**《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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**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	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
（六）法律、法规规定的其他职责。	责。		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。	
第三十二条 自治县相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作: （一）综合执法行政主管部门负责违法搭建、无照经营、乱设摊	**第二十九条** 自治县相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作: （一）综合行政执法部门负责违法搭建、无照经营、乱设摊点、占用		**《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，**	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
点、占用和损坏绿地，擅自伐、移、修剪树木，焚烧树叶、垃圾或者其他废弃物、车辆停放等监督检查; （二）公安机关负责依法查处物业小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对消防、监控安防、养犬等开展监督检查; （三）市场监督行政主管部门负责电梯等特种设备安全运行监督检查; （四）价格行政主管部门负责物业服务收费监督检查; （五）环境保护行政主管部门负责违法排放水污染物、饮食服务业油烟污染等监督检查。	和损坏绿地、擅自伐移修剪树木、焚烧树叶垃圾或者其他废弃物等监督检查; （二）公安机关负责依法查处物业小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对消防、监控安防、养犬等开展监督检查; （三）市场监督行政主管部门负责电梯等特种设备安全运行监督检查; （四）**发改**部门负责物业服务收费监督检查; （五）**生态环境**部门负责违法排放水污染物、饮食服务业油烟污染等监督检查。		**2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第五条第二款 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。	
第三十三条 自治县城乡规划建设行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理，建立物业服务企业考核体系和信用评价体系，对物业服务企业实行动态管理，定期对物业服务企业进行检查和考核，并向社会公布。	**第三十条** 自治县**物业**行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理，建立物业服务企业考核体系和信用评价体系，对物业服务企业实行动态管理，定期对物业服务企业进行检查和考核，并向社会公布。		**《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，2025年5月28日第三次修正，自2018年2月1日起施行）**第六十三条 物业行政主管部门应当建立物业服务企业服务标准与质量考核和信用	

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
			评价体系，定期组织对其进行考核，听取业主、业主委员会和居（村）民委员会的评价意见，并将考核结果向社会公布。	
第三十四条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由相关行政主管部门责令改正，拒不改正，按照以下规定处以罚款，并恢复原状；给他人造成损失的，应当给予赔偿： （一）违反本条例第五条第（一）、（二）项规定的，处以3万元罚款；情节严重，经鉴定危及房屋安全的，处10万元罚款。 （二）违反本条例第五条第（三）项规定的，处以1万元罚款。 （三）违反本条例第五条第（四）项规定的，对个人处以500元罚款，对单位处2万元罚款；车辆随意乱停乱放，饲养家禽、家畜的，处以100元罚款。 （四）违反本条例第五条第（五）项规定的，对个人处以1000元罚款，对单位处3万元罚款。 （五）违反本条例第五条第	**第三十一条** 违反本条例规定，有下列行为之一的，由相关行政主管部门责令改正，拒不改正，按照以下规定处以罚款，并恢复原状；给他人造成损失的，应当给予赔偿： （一）违反本条例第五条第一项、第二项规定的，**依照《中华人民共和国城乡规划法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定予以处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任。** （二）违反本条例第五条第三项规定的，**处一千元以上一万元以下罚款；情节严重的，处一万元以上十万元以下罚款。** （三）**违反本条例第五条第四项中随意堆放、倾倒、抛撒垃圾杂物，擅自占用、损毁绿地花草树木，乱设摊点商亭，随意悬挂、张贴、涂写、刻画的，对个人处五百元以上二千元以下罚款，对单位处二千元以上二万元以下罚款；车辆随意乱停乱放、违**	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用： （一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的； （二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的； （三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。 个人有前款规定行为之一的，处1000元以上1万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处5万元以上20万元以下的罚款。 **《中华人民共和国生态环境法典》**		删除第六项、第七项

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
（六）项规定的，处以1万元罚款。 （六）违反本条例第七条规定的，处以2万元罚款。 （七）违反本条例第二十八条规定的，对个人处以1万元罚款；对单位处以5万元罚款。	**规饲养家禽、家畜的，处一百元以上五百元以下罚款。** **（四）违反本条例第五条第四项在人民政府划定的禁止时段、禁止区域内露天烧烤，第五条第五项违法堆放、贮存、倾倒、处置易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性危险物质，违法排放有毒、有害物质，第五条第六项超过污染物排放标准排放噪声、烟尘、废气等生态环境类违法行为，依照《中华人民共和国生态环境法典》等法律、行政法规予以处罚。**	**（2026年3月12日第十四届全国人民代表大会第四次会议通过，自2026年8月15日起施行）**第一千一百三十二条第三款　违反本法规定，在当地人民政府禁止的时段和区域内露天烧烤食品或者为露天烧烤食品提供场地的，由县级以上地方人民政府确定的监督管理部门责令改正，没收烧烤工具和违法所得，并处五百元以上五千元以下的罚款；拒不改正的，处五千元以上二万元以下的罚款。 第一千一百六十九条　违反本法规定，擅自倾倒、堆放、丢弃、抛撒、遗撒、焚烧固体废物的，由生态环境主管部门、城镇排水主管部门、环境卫生主管部门按照职责分工责令停止违法行为，采取治理措施消除污染，没收违法所得，并处十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，责令限制生产、停产整治；拒不采取治理措施的，指定有治理能力的单位代为治理，所需费用由违法者承担。 前款规定的固体废物为危险废物、城镇污水处理设施产生的污泥和处理后的污泥的，处二十万元以上二百万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处二万元以上十万元以下的罚款；造成严重后果的，处二百万元以上五百万元以下的		

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
		罚款。 个人擅自倾倒、堆放、丢弃、抛撒、遗撒、焚烧个人产生的生活垃圾、建筑垃圾的，由环境卫生主管部门责令改正，处一百元以上一千元以下的罚款。		
第三十五条 开发建设单位违反本条例规定有下列行为之一的，由自治县城乡规划建设行政主管部门按照下列规定给予处罚： （一）违反本条例第十六条规定的，责令限期改正，逾期未改正的，并处20万元罚款。 （二）违反本条例第十七条规定的，责令改正，并处以5万元罚款。 （三）违反本条例第十八条规定的，责令限期交存；逾期不交存的，处以30万元罚款。				删除
第三十六条 物业服务企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由自治县城乡规划建设行政主管部门按照以下规定予以处罚，给他人造成损失的，应当给予赔偿： （一）违反本条例第二十二条第（一）项规定的，处以委托合同价款30%罚款，没收委托合同所得	**第三十二条** 物业服务企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由自治县物业行政主管部门按照以下规定予以处罚，给他人造成损失的，应当给予赔偿： （一）违反本条例**第二十一条第一项规定的，责令限期改正，处以委托合同价款30%以上50%以下罚款**。	**国务院《物业管理条例》（2003年6月8日国务院令第379号公布，2018年3月19日第三次修订，自2003年9月1日起施行）** 第五十九条 违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款。委		删除第五项

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
收益。 （二）违反本条例第二十二条第（二）、（三）项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，处以10万元罚款，有收益的，没收全部非法所得。 （三）违反本条例第二十二条第（四）项规定的，责令限期改正，逾期不改正的，处以10万元罚款。 （四）违反本条例第二十二条第（五）项规定的，责令限期改正，逾期仍不改正的，处以5万元罚款。 （五）违反本条例第二十三条规定的，责令限期缴存，逾期仍不缴存的，处以应缴存额20%罚款。	（二）违反本条例**第二十一条第二项、第三项规定的，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上十万元以下罚款**，有收益的，没收**收益**。 （三）违反本条例**第二十一条第四项、第五项规定的，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上十万元以下罚款**。	托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。 第六十二条　违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。 第五十八条　违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。		
第三十七条　自治县城乡规划建设行政主管部门、街道办事处以及其他有关行政主管部门及其工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。	**第三十三条**　自治县**物业**行政主管部门、街道办事处以及其他有关行政主管部门及其工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予**处分**；构成犯罪的，依法追究刑事责任。			
第三十八条　本条例自2018	**第三十四条**　本条例自2018年2			

原条例	修改稿	法律依据	参考依据	备 注
年 2 月 1 日起施行。	月 1 日起施行。			