

沈阳市房产局

沈房发〔2020〕10号

沈阳市房产局关于印发《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用信息管理办法》的通知

各区、县（市）房产主管部门、各物业服务企业：

为加强对物业行业的事中事后监管，在全市范围内打造诚信物业的良好氛围，规范物业服务企业和物业项目负责人依法依规服务行为，我局制定了《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用信息管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：1. 《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用信息管理办法》

2. 《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用扣分标准》



(此件公开发布)

附件 1:

沈阳市物业服务企业和物业项目负责人 信用信息管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范我市物业服务企业经营行为，打造诚实守信市场环境，促进物业服务行业全面健康发展，根据《辽宁省公共信用信息管理办法》、《沈阳市物业管理条例》、《沈阳市企业信用信息归集和使用管理办法》等相关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于物业服务企业（以下简称“物业服务企业”）和物业项目负责人（以下简称“项目负责人”）在我市从事物业服务活动中所产生的信用信息的归集、使用和管理活动。

第三条 物业服务企业是指在我市行政区域内从事物业服务活动的本地及外埠企业。

项目负责人是指由物业服务企业指派，在物业服务项目中按照物业服务合同的约定，组织实施物业服务活动，并保证物业服务质量、标准符合约定的责任人。

第四条 本办法所称信用信息，是指房产主管部门在履行职责过程中，以及物业服务企业或项目负责人在物业服务活动中形成的能用以分析、判断企业或个人信用状况的信息，包括基本信息、优良信息和不良信息。

第五条 信用信息归集、录入、使用坚持客观、准确、公正、审慎和“谁提供谁负责”的原则。

第六条 市房产主管部门负责依据相关规定，制定、调整信用信息相关政策及标准；指导、监督区、县（市）房产主管部门（以下简称“区房产主管部门”）信用信息管理落实情况；负责建立物业企业和项目负责人信用信息电子系统；负责信用信息的公布和使用管理；归集物业企业或者物业企业员工优良信息证明材料。

各区房产主管部门负责督促辖区内物业企业和项目负责人信用信息的归集、核实、报送；负责对辖区内物业企业和项目负责人的违法违规行为予以受理、调查、核实，下发整改通知，向市房产主管部门报送处理意见。

物业企业负责基本信息的录入、修改、变更和撤销等。

第二章 信用信息内容

第七条 基本信息分为物业企业基本信息、物业服务项目基本信息和项目负责人基本信息，主要包含以下信息：

（一）物业企业基本信息主要包括法定代表人、公司股东、经营场所、工商注册时间、营业范围等。

（二）物业服务项目基本信息主要包括地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、共有部分主要情况等；

（三）项目负责人基本信息主要包括姓名、出生年月、从业时间、以往曾管物业项目等。

第八条 优良信息主要包含以下信息：

(一) 物业企业或者物业企业员工在从事物业管理活动中受到的国家、省、市级房产主管部门表彰、奖励等情况;

(二) 国家、省、市主流新闻媒体的优秀事迹报道;

(三) 各区年度物业服务质量考核排名前列的物业服务项目;

(四) 其他应当记入企业优良信息的情况。

第九条 不良信息主要包含以下信息:

(一) 从事物业服务活动中违反法律、法规、规章被行政机关给予行政处罚的;

(二) 违反物业服务合同约定, 导致业主投诉, 经查证属实的;

(三) 被新闻媒体曝光, 造成恶劣影响的;

(四) 不如实申报、变更信用信息的;

(五) 经人民法院、仲裁机构判决确有物业服务不到位以及侵犯业主其他合法权益的情形;

(六) 依据法律规定应当配合执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施不当的;

(七) 市、区房产主管部门认定可以记录的其他不良信息。

第三章 信用信息归集、录入

第十条 市、区房产主管部门主要从以下渠道归集信用信息:

(一) 经查实的有效投诉及新闻媒体报道;

(二) 日常巡查和监督检查;

(三) 街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会提出的扣分建议及依据;

(四) 物业企业的自行申报;

(五) 其他行政机关向物业企业下达的行政处罚决定书;

(六) 人民法院、仲裁委员会相关判决、裁决;

(七) 其他渠道。

第十一条 基本信息录入由物业企业自行申报。基本信息中的物业服务项目基本信息和项目负责人基本信息由物业服务项目所在地房产主管部门依据物业服务项目备案情况对录入信息予以核实。

第十二条 物业企业申报的基本信息发生变更的,应当在信息变更之日起3个工作日内登录信用信息电子系统予以更新。

第十三条 物业企业向市房产主管部门申请优良信用加分的,应当持相关荣誉证书、奖状、通报或劳动(劳务)证明材料等申请,加分只限申请当年有效。

第十四条 不良信息的归集、录入应当遵守下列规则:

(一) 物业企业和项目负责人对区房产主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会提出的限期整改要求,能够按照要求予以整改的,不予扣分,不载入物业企业和项目负责人信用信息档案;

(二)拒不整改的，按照扣分标准扣分一次，并将不良信息载入信用信息档案。下一周期重新记分后，存在拒不整改行为的物业服务企业应当于每年度一月底前向区房产主管部门上报整改情况。已整改完成的，下一周期恢复基准分。未上报整改情况或未整改完成的，继续对物业服务企业在本周期内按照扣分标准予以扣分；

(三)一个物业服务项目同类问题整改后反复出现的，按照扣分标准双倍扣分。涉及物业服务项目全委托他人或者挪用维修资金的，直接按扣分标准扣分；

(四)同一物业服务企业多个物业服务项目被扣分的，所有扣分累加计算。

第十五条 区房产主管部门对物业服务企业和项目负责人采取扣分处理的，应当书面通知被扣分物业服务企业和项目负责人。不良信息一经录入信用信息档案，不得擅自撤销。

第十六条 物业服务企业或项目负责人自收到书面整改通知之日起 60 日内，可以向区房产主管部门提出申辩证据请求撤销扣分。区房产主管部门应当于 15 个工作日内进行审查。证据真实可靠的，予以撤销，由区房产主管部门告知申请人。

第十七条 区房产主管部门应当将物业服务企业和项目负责人不良信息形成书面材料，作为信用信息档案保存，档案至少保存 5 年。

不良信息认定依据材料包括区房产主管部门或有关行政机关向物业企业和项目负责人出具的处罚意见、整改通知书、通报批评等文书。

第四章 信用记分、评级及管理

第十八条 物业企业和项目负责人实行信用记分（含加分或扣分）制，基准分均为 100 分。记分周期从每年 1 月 1 日起到 12 月 31 日止。记分周期期满，恢复基准分，重新记分。原分值记录作为历史数据保存在信用信息档案中。

第十九条 物业企业或物业企业员工获得国家、省、市房产主管部门颁发的相关荣誉的，分别给予物业企业 5 分、3 分或 1 分的信用加分；获得国家、省、市主流新闻媒体优秀事迹报道的，经认定给予 0.5 分信用加分；物业企业在管物业服务项目获得年度物业服务质量考核排名前列的，按照考核通报规定给予信用加分。

物业企业每个周期信用加分最多不超过 10 分，且一个加分信息只能申请一次。

第二十条 物业企业员工所取得相关荣誉在原工作的物业企业已申请信用加分的，本年度内入职新物业企业后不得再次申请加分。

第二十一条 区房产主管部门应依据信用扣分标准对物业企业和项目负责人信用行为予以扣分，并报市房产主管部门记入信用信息电子系统。

对扣分标准中未列举的违法违规行为，根据最相类似的扣分项给予扣分。

第二十二条 物业企业信用等级分为 A 级、B 级、C 级和 D 级。A 级表示信用优秀，B 级表示信用良好，C 级表示信用一般，D 级表示物业企业信用欠佳。

第二十三条 市房产主管部门依据上一年度物业企业记分情况对物业企业上一年度信用等级进行评定。信用记分在 95 分以上的信用等级为 A 级，分值在 94 分-85 分（含 85 分）之间的信用等级为 B 级，分值在 84 分-71 分（含 71 分）之间的信用等级为 C 级，分值在 70 分以下的为 D 级。

第二十四条 物业企业信用记分结果形成红黑名单，报送至市信用信息共享平台。

第二十五条 对于连续两年信用等级达到 A 级的物业企业，给予下列激励政策：

- （一）在各类创先评优活动中予以优先考虑或推荐；
- （二）国家或地方有相关优惠扶持政策的，予以优先考虑；
- （三）列入企业红名单。

第二十六条 对信用等级为 D 级的物业企业，给予下列惩戒措施：

- （一）下一年度内不得参与物业服务项目招标投标活动；
- （二）下一年度内不得承接新的物业服务项目；

(三) 取消下一年度内行业评先评优资格，限制参加各类表彰奖励活动等；

(四) 列入企业黑名单。

第二十七条 项目负责人不实行等级评定。项目负责人信用记录达到 15 分的，区房产主管部门应当约谈物业企业法定代表人，要求物业企业加强管理。

第二十八条 信用信息实行公示制度。市房产主管部门于每年一月底前在相关网站上公示物业企业上一年度发生信用记分的信用等级情况和项目负责人记分情况。

第五章 附则

第二十九条 市房产主管部门可以根据国家、省、市法律、法规、规章等相关规定和本市实际情况，对本办法及配套信用扣分标准予以调整。

第三十条 物业企业信用记分结果，可以作为各级房产主管部门、其他政府行政管理部门或物业相关协会等制定相关规定、准则，以及建设单位、业主大会选聘物业企业的重要依据。

第三十一条 本办法自 2020 年 6 月 18 日起施行，有效期至 2025 年 6 月 17 日止。

附件 2 :

沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用扣分标准

序号	原扣分原因	物业服务企业扣分值	物业项目负责人扣分值	扣分依据
1	将物业管理区域全部物业管理一并委托给他人的	30		《物业管理条例》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；《沈阳市物业管理条例》第三十五条：物业服务企业不得有下列行为：（一）将一个物业管理区域内的全部物业管理项目一并委托给他人。
2	擅自挪用专项维修资金的	30	10	《物业管理条例》第五十三条第二款：专项维修资金属业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用；第六十条：违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额 2 倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。
3	物业服务合同终止，拒不移交有关资料、财物或者擅自撤离的	10	5	《物业管理条例》第三十八条：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。物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作；《辽宁省物业管理条例》第八十四条第（四）项：违反本条例第五十三条、第五十四条规定，原物业服务企业未按期移交资料、财物或者擅自撤离的，由物业行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由物业行政主管部门处以五万元以上十万元以下罚款；《沈阳市物业管理条例》第三十五条：物业服务企业不得有下列行为：（七）物业服务合同终止时，不按照规定移交物业管理用房和有关资料。
4	前期物业服务合同终止，原物业服务企业未与业主大会选聘的物业服务企业未办理承接查验的	10		《物业承接查验办法》第四十五条：前期物业服务合同终止后，业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业之间的承接查验活动，可以参照执行本办法。

5	未经业主大会同意,擅自改变物业管理用房用途的	10	5	《物业管理条例》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;《辽宁省物业管理条例》第十三条第三款: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;《沈阳市物业管理条例》第三十五条:物业服务企业不得有下列行为:(三)擅自改变物业管理用房用途。
6	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	10	5	《物业管理条例》第五十条第一款:业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害业主的共同利益;《沈阳市物业管理条例》第三十五条:物业服务企业不得有下列行为:(五)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。
7	未经业主大会同意擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的	10	5	《物业管理条例》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;《沈阳市物业管理条例》第三十五条:物业服务企业不得有下列行为:(六)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营。
8	未经业主大会同意,擅自提高物业费收费标准	10	5	《沈阳市物业管理条例》第三十五条:物业服务企业不得有下列行为:(八)擅自提高物业费收费标准。
9	物业服务合同终止拒不退出物业管理区域的	10	5	《辽宁省物业管理条例》第五十四条第二款:在物业服务合同解除或者终止前,原物业服务企业不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。在物业服务合同解除或者终止时,拒不撤离物业管理区域的,县物业行政主管部门应当责令其限期撤离,逾期不撤离的,将其行为记入诚信档案。违反治安管理法律、法规的,由公安机关依法给予治安处罚。业主委员会或者业主可以依法申请仲裁或者提起诉讼。
10	未购买物业共用部位、共用设施设备保险和公众责任保险的	10		《沈阳市物业管理条例》第三十七条:物业服务企业应当按照物业服务合同的约定收取物业服务费。物业服务费一般包括物业服务人员费用,物业共用部位、共用设施设备日常运行及维护费用,绿化养护费用,清洁卫生费用,秩序维护费用,物业共用部位、共用设施设备保险及公众责任保险费用,办公费用,管理费用,固定资产折旧以及经业主同意支付的其他费用。物业服务费应当按照房屋的建筑面积分摊。

11	未经业主大会同意占用业主共有道路、场地停放机动车辆；擅自收取或侵占场地占用费的	10	5	《辽宁省物业管理条例》第六十八条第一款：任何单位和个人不得擅自占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他共有场地用于停放车辆。确需占用的，应当经业主大会同意。
12	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	10	5	《物业管理条例》第四十九条第一款：物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途；《沈阳市物业管理条例》第三十五条：物业服务企业不得有下列行为：（四）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共设施用途。
13	未与开发建设单位办理物业管理项目承接查验的	10		《物业管理条例》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；《沈阳市物业管理条例》第十三条第一款：建设单位应当与物业服务企业做好物业承接，并于现场查验二十日前，向物业服务企业移交下列资料。
14	以明显低价竞标；与投标人相互串通投标报价的；以不正当手段谋取中标的	10		《中华人民共和国招标投标法》第五十三条：投标人相互串通投标或者与招标人串通投标的，投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标的，中标无效，处中标项目金额千分之五以上千分之十以下的罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，取消其一年至二年内参加依法必须进行招标的项目的投标资格并予以公告，直至由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。
15	未报送筹备成立首次业主大会会议必要资料的	10	3	《辽宁省物业管理条例》第十九条第二款：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申请；街道办事处或者乡镇人民政府应当在收到通知或者者申请后六十日内，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。

16	未在前期物业服务合同签订之日起15日内报所在地区、县(市)房产主管部门备案的	10	3	《辽宁省物业管理条例》第四十一条第二款：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，合同期限不得超过三年，并报县物业行政主管部门备案。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，应当经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；《沈阳市物业管理条例》第十条：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，合同期限不得超过三年。自前期物业服务合同签订之日起十五日内，建设单位应当将前期物业服务合同报物业所在地的区、县(市)房产主管部门备案。
17	未经招投标手续承接前期物业管理项目的	10		《沈阳市物业管理条例》第八条第一款：住宅物业的建设单位应当依法以招投标的方式选聘物业服务企业。一个物业管理区域应当作为一个整体进行招投标。
18	物业服务合同终止，拒不向业主委员会移交物业管理用房的	10	3	《物业管理条例》第三十八条：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。物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作；《沈阳市物业管理条例》第三十五条：物业服务企业不得有下列行为：(七)物业服务合同终止时，不按照规定移交物业管理用房和有关资料。
19	每年第一季度未在物业管理区域显著位置公布上一年度物业服务合同履行情况和利用物业共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的收支情况的	10	3	《沈阳市物业管理条例》第三十八条：物业服务企业应当于每年第一季度在物业管理区域内的显著位置公布上一年度物业服务合同履行情况和利用物业共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的收支情况。业主提出质询时，物业服务企业应当及时答复。
20	侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备的	10	3	《辽宁省物业管理条例》第七十一条：物业管理区域内禁止下列行为(二)侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备。
21	擅自改变建筑物及其附属设施用途的	10	3	《辽宁省物业管理条例》第七十一条：物业管理区域内禁止下列行为(四)擅自改变建筑物及其附属设施用途。

22	以各种非法方式阻碍业主进入物业管理区域以及实施其他损害业主合法权益的行为的	10	3	《辽宁省物业管理条例》第六十二条第二款：物业服务企业不得以业主拖欠物业服务费用、不配合管理等理由，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热，阻碍业主进入物业管理区域以及实施其他损害业主合法权益的行为；《沈阳市物业管理条例》第三十五条：物业服务企业不得有下列行为：（十）擅自将电梯使用、汽车停放、办理不动产登记等与物业服务费相捆绑。
23	在承接的旧住宅区项目中存在违规违约行为的	10	3	《沈阳市人民政府办公厅关于提升旧住宅区综合管理水平的实施意见》（沈政办发〔2018〕68号）（二十一）建立管理服务约束机制。各类管理服务主体签订的管理服务合同不得少于3年。对合同期内擅自降低服务标准且经社区、街道、区房产部门责令整改无效的、擅自退出服务项目的、因服务质量差被业主大会解聘的管理服务主体，除不予拨付当年的常规补贴外，市房产局将其及主要负责人列入我市物业服务诚信档案“黑名单”，有关部门将给予联合惩戒。
24	未按时向市房产局提交变更或失效的信用信息的	10		《沈阳市物业管理条例》第四十条：物业管理应当实行信用信息管理制度。市房产主管部门应当对全市物业服务企业信用信息实施考核，统一管理。区、县（市）房产主管部门对本辖区内的物业管理信用信息进行核实，并将核实结果及时上报。
25	物业服务企业未按招标文件要求与招标人订立物业服务合同的	10		《中华人民共和国招标投标法》第五十九条：招标人与中标人不按照招标文件和中标人的投标文件订立合同的，或者招标人、中标人订立背离合同实质性内容的协议的，责令改正；可以处中标项目金额千分之五以上千分之十以下和罚款。
26	签订物业服务合同内容不全的	5		《辽宁省物业管理条例》第五十条第二款：物业服务合同应当包括物业服务事项、服务质量标准、收费方式、收费标准及调整机制、共用设施设备维修范围和责任、双方权利义务、合同期限、违约责任等内容。
27	物业服务企业未督促开发建设单位按时解决承接查验问题的	5		《物业承接查验办法》第二十条：现场检查中，物业服务企业应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时解决并组织物业服务企业复验。

28	开发建设单位未解决承接查验问题,物业服务企业即提供物业服务,收取物业费的	5		《物业承接查验办法》第二十条: 现场查验中,物业服务企业应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形,书面通知建设单位,建设单位应当及时解决并组织物业服务企业复验。
29	物业项目交接工作未形成交接记录,并双方签章确认的	5		《物业承接查验办法》第二十六条: 交接工作应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业共用部位、共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。交接记录应当由建设单位和物业服务企业共同签章确认。
30	未能履行物业服务合同约定,提供相应服务,经查证属实的	5	3	《物业管理条例》第三十五条: 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,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;《辽宁省物业管理条例》第四十九条: 物业服务企业应当履行以下义务: (一) 按照物业服务合同约定,提供物业服务;《沈阳市物业管理条例》第三十五条: 物业服务企业不得有下列行为 (二) 违反物业服务合同约定,减少服务内容,降低服务质量和标准。
31	未能协助有关部门做好安全防范工作的	5	2	《物业管理条例》第四十六条: 物业服务企业应当协助做好物业管理区域的安全防范工作。发生安全事故时,物业服务企业在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。
32	未将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主,并未将相关行为报告有关行政主管部门的	5	2	《物业管理条例》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。
33	未依法制订物业服务制度和物业服务方案的	5	2	《沈阳市物业管理条例》第三十四条: 物业服务企业应当履行下列义务 (一) 依法制订物业服务制度和物业服务方案。
34	每半年未向业主委员会报告工作,报送物业维修账目,接受业主、业主委员会监督的	5	2	《沈阳市物业管理条例》第三十四条: 物业服务企业应当履行下列义务 (四) 每半年向业主委员会报告工作,报送物业维修账目,接受业主、业主委员会的监督。

35	在物业管理区域内发生治安案件或者各类安全事故时，未采取相应措施并及时向公安或者有关行政管理部門报告，协助做好救助和调查工作的	5	2	《物业管理条例》第四十六条第一款：物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部門报告，协助做好救助工作。
36	物业管理区域内共用部位、共用设施设备存在安全隐患，未设置警示标识，受委托管理电梯、消防设施的，未依法依规履行安全管理职责的	5	2	《辽宁省物业管理条例》第四十九条：物业服务企业应当履行以下义务：（二）及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项；（五）受委托管理电梯、消防设施的，应当依法依规履行安全管理职责。
37	未移交物业办公设备等固定资产的	5	2	《辽宁省物业管理条例》第四十二条第二款：建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有，由物业服务企业使用。
38	未在显著位置公示服务事项、服务质量标准、收费方式、收费标准等有关情况的	5	2	《辽宁省物业管理条例》第五十六条：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，区分不同物业的性质和特点，依法在物业服务合同中约定。物业服务收费应当明码标价，物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将服务事项、服务质量标准、收费方式、收费标准等有关情况公示。
39	预收物业服务费用预收期超过一年的	5	2	《辽宁省物业管理条例》第五十七条第二款：物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业服务费用，预收期限最长不得超过一年。
40	未向业主大会提出物业公用部位、共用设施设备维修年度计划的	3	1	《沈阳市物业管理条例》第三十四条：物业服务企业应当履行下列义务：（三）提出物业共用部位、共用设施设备维修年度计划，提交业主大会讨论，年度计划应当包括维修项目、费用预算、资金来源、列支范围等。