

安康市人民政府办公室文件

安政办发〔2017〕102号

安康市人民政府办公室关于 转发安康市国有企业职工家属区“三供一业” 维修改造标准及费用测算指导意见的通知

各县区人民政府，市政府各工作部门、直属机构：

安康市住房和城乡建设局、安康市剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题工作领导小组办公室制定的《关于安康市国有企业职工家属区“三供一业”维修改造标准及费用测算指导意见》已经市政府审定同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

安康市人民政府办公室

2017年9月2日

安康市国有企业职工家属区“三供一业” 维修改造标准及费用测算指导意见

安康市住房和城乡建设局 安康市剥离办

为加快推进我市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作，按照《安康市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作实施方案》要求，结合我市实际，制定本维修改造标准和费用测算指导意见：

一、基本原则

国有企业供水、供电、供气（暖）及物业分离移交工作坚持以维修为主、改造为辅，做到技术合理、经济合算、运行可靠、使用安全，达到我市基础设施的平均水平；在满足技术标准的前提下，采用通用型、标准型和高性价比的设备，对国家明令淘汰的设备予以更换；改造费用测算按照国家、地方、行业相关标准执行。

二、供水

（一）维修改造范围

维修改造内容主要包括从城市供水主管网到用户用水点全过程的管道、阀门、水表、表井等相关配套设施。

1. 一次供水改造应设置环状管网，设置分区计量表，设置绿化、消防、控制、计量等表井。

2. 二次供水改造应充分利用市政供水管网压力，在供水水

量、压力可以满足用户需求的条件下，撤并改造服务面积小、技术设备老旧、运行状态较差的二次供水设施；室外供水管道应优先选用球墨铸铁、PE、钢塑复合管等符合国家规范的优质管材；供水采用单元进户，并应设置进水总阀。

3. 泵站。合理运用现有泵站供水能力，以建设改造区域泵站为主，能合并的合并，不能合并的以维修为主，维修改造应满足正常运行的需要。

4. 增压设施。对设备陈旧达不到使用要求或超过折旧年限的，应进行设备更换。

5. 楼内供水管线。室内供水管道压力大于 0.6Mpa 时，市政管网直供一次网部分采用 PPR 材质管材；中、高区二次供水部分采用钢塑复合管、金属塑料复合管材（如钢丝网骨架）均可以；供水压力小于等于 0.6Mpa 时采用 PPR 材质管材。

6. 根据水表改造要求，单元进户管分为原位换管和楼梯间改造两种安装方式，单元进户管宜在立管上安装阀门，阀门一般距楼地面 300mm，当一楼地面不具备安装阀门条件的楼栋，阀门应设在室外，并设置阀门井室。

7. 给水管道不得穿越配变电房、电梯机房等遇水会损坏设备和引发事故的房间，并避免在生产设备上方穿过。

（二）维修改造标准

1. 对住宅建筑实现“一户一表”的原则，达到精确计量、方便管理的目的，水表选择智能水表，水表安装应考虑其便于抄表

和维护维修。

2. 改造后，要达到家属区与企业生产区、办公区彻底剥离，单独计量，终端服务。原自备井原则上予以填封，但暂未通城市供水管网的家属区，其自备井供水设备一并交由接收企业维护管理。

（三）维修改造费用

一次供水改造费用按供水户表改造设计方案的实际工作量核算。二次供水楼内外管道、二次设施改造、水表等全部更换费用为 72 元/平方米。具体单项改造标准：新建泵站，按建筑面积 1200 元/平方米测算；加压保护装置每套为 5 万元左右；每块水表及安装费用为 580 元左右；维修维护费主要包括管网及设备维护更新改造费用、二次供水设施清洗费、水质检测费、泵房维护费等，标准为 22 元/平方米

未完成分离改造设计的小区，供水维修改造费用暂按：一次直供用户 7500 元/户测算、二次加压用户 8900 元/户测算，移交企业和接收单位可协商确定维修改造费用，签订框架协议。具体费用以设计方案实际发生的工程量及综合单价核准为准，其它所必须费用由接收方和移交方协商确定。

（四）其他要求

以上涉及的供水维修改造的测算费用主要是以小区供水系统移交或直接的户表改造接收为主，未充分考虑原国有企业的供水系统是远离城市的供水范围而自成一体的供水系统，对其市政

供水主管道的延伸对接的新建费用、较大口径主供水管道的费用、以及原有制水设施必要的更新改造费用等方面规范不足之处，由移交双方按照实际情况进行测算协商。

三、供电

(一) 维修改造范围

包括从公用电网接入点至移交企业居民住户电能表后 10cm 包含 10 千伏线路、开闭所（开关站）、户外环网柜（分接箱）、配电所、高低压开关柜、变压器、箱式变、低压线路、电度表及表箱等。

(二) 维修改造标准

按照《安康市住宅小区供配电设施建设技术导则（试行）》（安规发〔2015〕11号）进行维修改造。每户建筑面积不足 60 m²的，电气设计的设备容量不低于 4kW，入户导线采用不小于 10mm²的铜芯塑料线；每户建筑面积 60 m²（含）-90 m²的，电气设计的设备容量不低于 6kW，入户导线采用不小于 10mm²的铜芯塑料线；每户建筑面积 90 m²（含）-150 m²的，电气设计的设备容量不低于 8kW，入户导线采用不小于 10mm²的铜芯塑料线；每户建筑面积超过 150 m²（含）的，电气设计的设备容量不低于 10kW，入户导线采用不小于的 16mm²铜芯塑料线；公建设施、办公用房供电基本容量标准，原则不低于 40W/m²。容量高于最低配置容量的新建住宅项目由建设单位与供电部门双方约定配置标准。

(三) 维修改造费用

移交家属区电网改造费初步核算户均为 7800 元，改造费用包含设计、施工、土建、物资、监理等综合费用，具体费用以最终工程决算及第三方价审为准，其它所必须费用由接收方和移交方协商确定。

（四）其它要求

1. 对住宅建筑按照“一户一表”的原则，分户设表，对家属区住户实行供电到户、抄表到户、收费到户、服务到户，达到精确计量、方便管理。

2. 改造后，要达到家属区与生产区、办公区彻底剥离，单独计量，终端服务。

四、供热

（一）维修改造范围。 主要包含换热站、用户一次网支线、小区庭院二次网、室内采暖系统及并入市政供热管网和日常维护等项目。

（二）维修改造标准。 改造建设标准执行国家规范和行业技术标准要求。

（三）维修改造费用。 未完成分离改造设计的小区，供热维修改造费用暂按 15000 元/户测算，移交企业和接收单位可协商确定维修改造费用，签订框架协议。具体费用以设计方案实际发生的工程量及综合单价核准为准，其它所必须费用由接收方和移交方协商确定。

五、供气

（一）维修改造范围。供气维修改造主要包括调压计量站、天然气管网、阀井（阀室）、调压箱、调压柜、计量仪表及居民用气设施的改造及新建等。

（二）维修改造标准。维修改造后按照行业标准达到中心城区供气平均水平。

（三）维修改造费用。居民用户天然气工程安装工料费（含计量表），按省物价局《关于安康中心城区天然气安装工料费的批复》陕价价函〔2011〕99号）和安康市物价局制定下发标准居民用户1750元/户核算，具体费用以最终工程决算为准，其它所需费用由移交方和接收方双方协商确定。

六、物业

（一）维修改造范围。国有企业职工家属区移交前应对物业的共用部位、共用设施设备进行整体修缮，包括外墙、屋面、单元门、楼梯间外窗、路灯、绿地、道路、文体设施等进行维修改造。

（二）维修改造标准。交接双方按照普通住宅小区物业管理服务三级标准，通过勘查确定维修改造项目和造价标准，确保国有企业职工家属区房屋基本完好，物业小区道路平整、服务设施齐全、绿化补植达到小区覆盖效果。

1. 房屋、土地、公共配套用房等应产权明晰，原则上业主不动产权证（房产证）办理完毕。因历史遗留问题或因部分建设手续不全未进行产权登记的，依据市政府的相关政策补办手续，在分

离移交前完成产权登记。

2. 移交小区物业管理资料须齐全，包含房产类型、面积、户主信息、建筑物及管网图纸等。

3. 原单位住房维修资金必须缴纳，未缴纳的移交前足额缴纳。遵照以下方式缴纳：

(1) 出售公有住房（房改房）、拆迁安置中实行产权调换的房屋、危（旧、棚）改回迁房、经济适用住房、单位集资建房等专项维修资金按照商品住宅的规定执行。

(2) 在一个物业管理区域内，凡依法登记权属的车位、车库等其他非住宅物业专项维修资金参照住宅的标准交存。

(3) 交存的住房维修资金以物业管理区域建档，明细到幢。

4. 家属区维修改造后，由移交方牵头，接收方、市（县）国资监管部门、市（县）房管部门、辖区街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会、业主委员会和业主大会聘请的物业服务企业一起参与检查验收。未维修改造到位的，由移交方限期维修改造。

5. 建筑部分

(1) 移交和接收单位应对移交生活区建筑物进行全面查勘，对筛选出的危房，特别是有沉降、倾斜现象以及平房、棚户房等，由产权单位联系有关部门进行房屋安全鉴定，根据鉴定结果该维修的须维修，该加固的须加固，并厘清责任。

(2) 小区房屋外观较整洁，无重大缺损现象，外墙墙体、楼道和公共空间在移交前粉刷一次、楼道扶手油漆一次、楼道门

窗维修一次。

(3) 超过六年未进行屋顶漏雨修缮的移交前须整体修缮一次。

(4) 无外墙保温的楼房原则上需增加外墙保温。

6. 排水

(1) 小区内生活污水管网与雨水管网分离。

(2) 雨水污水管道通畅完好，无堵塞，使用正常。建筑物落水管按距地面距离要求修整完善。

7. 公共设施

(1) 设有 24 小时的门岗值班，路灯、楼道灯等公共照明完好。

(2) 车位数量改造达标，现有车棚移交前修缮完成（封闭、不漏雨水、有门）。

(3) 技防监控设施按配备要求到位并运行正常，消防设施完善（消防栓、桶、灭火器等）。防雷设施完善。无重大安全隐患。开放式小区楼道口应配有统一防盗门。

(4) 小区垃圾桶果皮箱设置完好，每两个门栋放置一个垃圾桶，道路岔口放置果皮箱，垃圾清运日产日清，化粪池移交前抽清一次。

(5) 有公共活动场所，基本满足活动需求。物业管理用房按建筑面积千分之五比例配置，建筑面积最低不得少于 150 平方米，间数不少于 2 个自然间，并设有物业宣传橱窗。

(6) 社区用房配备不低于每百户 30 平方米，符合 3000 户内一个社区条件的，社区用房建筑面积和室外活动广场分别不得低于 1000 平方米。

8. 小区环境

(1) 小区内违章建筑须全部拆除。

(2) 楼宇间道路硬化平整，无破损坑洼，窨井盖、道板等市政设施完好。

(3) 公共绿地、绿化带整修完好，清洁美观，无死株缺株，无黄土外露，无花坛破损。

(4) 小区公共设施、水池、设备、天台等危险隐患部位须设置安全警示标志，楼栋号标志清晰。

(三) 维修改造费用。 物业维修改造费用暂按 11000 元/户测算，未完成分离改造设计的小区，移交企业和接收单位可协商确定维修改造费用，签订框架协议。

七、维修改造费用测算修正原则

以上费用测算标准为指导性价格，移交接双方可根据移交企业所处区域及维修改造难易程度等具体情况做适当修正或增减维修改造项目，具体由接收单位和移交企业共同商定。测算结果有争议时，由市国资委委托专家组进行认定并出具认定书，移交和接收单位必须服从认定结果。

八、其它事项

(一) 移交企业和属地人民政府应积极协调相关单位和用

户，保障施工条件。施工过程中，因施工需要破除拆卸的，原则上只恢复不补偿。

（二）“三供一业”分离移交各项手续的办理，相关部门应提高审批效率，缩短审批时限。涉及的行政事业性收费，原则上予以免除。

（三）“三供一业”分离移交工作中所形成的档案资料，整理指导工作由所在区（县）档案行政管理部门负责。

（四）多层住宅申请加装电梯的，依据市政府相关政策执行。

（五）物业管理费用收取。未成立业主委员会前，按照《安康市前期物业收费管理办法》实行政府指导价，业主委员会成立后按照物业服务收费指导价相关规定并参照小区实际情况约定物业收费标准。

（六）移交企业应先签订《分离移交框架协议》，并完成框算后，按照移交实施方案进行水、电、气、暖、物业设施维修改造工作。

（七）移交企业应加强政策宣传，主动做好职工的思想稳定工作，切实预防和妥善处置由此引发的信访稳定问题。

（八）其它未尽事宜，由市剥离国有企业办社会职能工作领导小组组织相关单位，按照“一事一议”的方式协商解决。

抄送：市委各工作部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

安康市人民政府办公室

2017年9月2日印发
