五家渠市城市集中供热管理办法（修订）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强和规范五家渠市城市供热管理，维护热用户、热经营企业、热生产企业的合法权益，提高城市供热服务质量，保护环境，节约能源，根据《新疆维吾尔自治区城市供热供水供气管理办法》和有关法律、法规，结合五家渠市实际，制定本办法。

第二条 五家渠市行政区域内供热规划、建设、经营、管理等活动，适用本办法。

第三条 供热管理的原则：

（一）统一规划、合理布局、属地管理、保障安全；

（二）促进节能环保和优化资源配置；

（三）优先发展热电联产集中供热，鼓励开发利用清洁能源和可再生能源供热。

第四条 五家渠市城市管理局是五家渠市供热行业行政主管部门。

自然资源和规划局、发改委、市场监督管理局、财政局、生态环境局、公安局、民政局、人力资源和社会保障局等部门在各自职责范围内，协助供热行业主管部门做好本行政区域内城镇供热相关管理工作。

第五条 鼓励供热单位建设污染小、能效高、运行安全、工艺先进的清洁能源和可再生能源作为供热热源。推行新技术、新工艺，提高供热管理技术水平和服务水平，保证均衡、稳定、按需供热。

第六条 应急保障要求：五家渠市人民政府及供热单位应当建立完善的供热能源保障、采暖应急救助、事故应急处置等安全供热保障体系。

第二章 规划与建设

第七条 供热行业行政主管部门应会同相关部门，根据本市社会经济发展和城市、镇总体规划组织编制供热专项规划，按法定程序报批后组织实施。

第八条 新建、改建、扩建的城镇供热设施，建设单位应当依法编制环境影响评价文件，经生态环境局批准后，方可开工建设。

第九条 供热行业行政主管部门应当依据供热专项规划，按照各热源的供热能力划分供热范围。城镇公共供热管网敷设范围内，不再批准新建、扩建区域锅炉供热。

第十条 建设单位在采暖建筑工程项目立项前，应当向当地供热行业行政主管部门提出用热申请。供热行业行政主管部门根据供热专项规划和负荷情况确定供热单位和供热方案。

建设单位应当按照供热方案组织进行采暖建筑工程设计、施工。新建建筑和新入网既有建筑的供热系统应当符合户外分户控制要求，墙体、屋顶等建筑围护结构设计等方面应当符合相关保温节能要求。

建设过程中，隐蔽工程覆盖前应通知供热单位进行验收，验收不合格的，建设单位应及时整改；供热工程的阶段验收及竣工验收，由建设单位组织，由住房和城乡建设局、城市管理局、市场监督管理局按职责监督验收。验收合格后的庭院管网、二次供热管网及交换站可移交至供热单位。

新建采暖建筑应当配套建设户外分户供热计量系统；既有采暖建筑无供热计量系统和节能不达标的，应当按规范进行改造（费用由产权单位/个人承担）。

第十一条 自然资源和规划局在审批建设项目用地时，应当按照供热专项规划预留城镇供热基础设施建设用地。任何单位和个人不得侵占或擅自改变土地用途。

第十二条 在城镇规划建设用地范围内，供热单位的投资界面应延伸至用户建筑区划红线，除法律法规和相关政策另有规定外，不得由用户承担建筑区划红线外发生的任何费用。从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设，由供热单位承担的部分，纳入企业经营成本；按规定由政府承担的部分，应使用城市基础设施配套费，及时拨款委托供热单位建设，或者由政府直接投资建设。

供热单位不得向用户收取接口费、集中管网建设费、并网配套费等类似名目费用。建筑区划红线内属于用户资产的供热设施经验收合格依法依规移交供热单位管理的，相关维修维护等费用由供热单位承担，纳入企业经营成本，不得另行向用户收取。

建筑区划红线内供热管网的建设安装、更新改造、维修维护等费用已由政府承担的，不得再向用户收取。新建商品房、保障性住房等建筑区划红线内供暖管线及配套设施设备的建设安装费用统一纳入房屋开发建设成本，不得向房屋买受人另行收取。管线及配套设施设备竣工验收合格后，可依法依规移交给供热单位，分户计量装置或者入户端口以外设施的维修、养护、更新等责任及相关费用由供热企业承担，保修期内的保修责任由施工单位承担。

第十三条 供热管网建设：按照城镇供热专项规划，供热管网需要穿越厂区或宅院时，相关公民、法人和其他组织应当予以配合。

供热设施建设过程中造成其它设施破坏的，供热设施建设单位应当予以修复；无法修复的，应当予以赔偿。

第十四条 供热计量系统管理：新建和既有建筑改造的供热计量系统，应当满足计量、抄表、分摊、收费、网络自动化监控管理配置，并无偿、接入供热单位使用。供热计量远传信号必须接入供热单位现有供热系统。选择供热计量模式，应当符合国家标准、行业标准和地方标准，并与供热单位现有的供热计量系统相匹配。

供热计量工程作为节能分部工程，应当进行节能分部验收。供热单位应当参与节能分部验收，住房和城乡建设局应当对节能分部进行监督。未经验收或验收不合格的，不得投入使用。供热计量工程竣工验收合格后，可依法依规移交给供热单位，由供热单位负责管理、维护。

第十五条 供热系统节能要求：新建及已建的热源、主管网、交换站，应当符合节水、节电、节气等节能降耗的系统节能要求，满足供热计量、气候补偿、按需供热、平衡调节控制功能及网络化监控管理条件。

第三章 供热管理

第十六条 城镇供热实行特许经营制度。供热单位应当与供热行业主管部门或辖区团（镇）签订特许经营协议，并履行下列责任：

（一）科学合理地制定企业年度生产、供应计划；

（二）按照国家安全生产法规和行业安全生产标准规范，组织企业安全生产；

（三）履行经营协议，为社会提供足量的、符合标准的产品和服务；

（四）接受主管部门对产品和服务质量的监督检查；

（五）按规定的时间将中长期发展规划、年度经营计划、年度报告、董事会决议等报主管部门备案；

（六）加强对生产设施、设备的运行维护和更新改造，确保设施完好；

（七）协议约定的其他责任。

第十七条 五家渠市城镇供热自当年10月15日至次年4月15日为一个采暖期。根据当地天气变化情况，当地人民政府可以决定提前或者延长供热时间。

供热期间，供热单位应当保证节能建筑居民室内温度不低于20℃、其它非节能建筑或非居民热用户的室温按照国家和自治区有关建筑设计标准执行。

第十八条 测试室内温度前，应关闭全部门窗2小时以上，并以各房间中心位置（对角线交点）距离地面1.4米高度为测试点。

供热单位应当按照当地政府提前或延期供热的要求，做好供热工作。

第十九条 供热单位在特许经营期内不得有下列行为：

（一）擅自转让、出租特许经营权；

（二）擅自处置、抵押特许经营设施、设备；

（三）超负荷、超范围供热；

（四）擅自停止供热。

第二十条 在采暖期内供热热源、管网、交换站发生运行事故或其它原因停止供热的，应当立即组织抢修，恢复供热。停止供热超过8小时的，供热单位应当通过媒体或其他方式及时通知热用户，同时向供热行业行政主管部门报告情况。

由于供热单位的原因造成停热24小时以上不能恢复供热的，应当依据热价按日折算热费，并在供热期结束后向热用户双倍退还热费；给热用户造成损害的，应当予以赔偿。

第二十一条 供热单位应当公开向热用户承诺服务时间、内容、标准、投诉电话，及时处理投诉报修，定期将投诉报修处理情况报供热行业行政主管部门。

第二十二条 供热单位应当向供热行业行政主管部门报送下列信息、资料：

（一）年度供热计划；

（二）热负荷、能耗计划指标；

（三）热源、一次管网、交换站、二次管网建设、改造计划；

（四）维修、能源储备、购热量等实施情况；

（五）存在的问题和改进措施等。

第二十三条 供热考核：供热行业行政主管部门应当定期对供热单位的供热服务质量、收费管理、综合能耗指标、节能改造等工作进行综合考核，考核结果应当向社会公布。

第二十四条 城镇供热设施的养护、维修、改造，按下列方式划分责任、承担费用；

（一）新建商品房、保障性住房等小区建筑区划红线外的，由供热单位养护、维修和改造，并承担费用；

（二）商品房、保障性住房分户计量装置或者入户端口以外供热设施的维修、养护、更新由供热企业负责，费用由供热企业承担。

（三）整栋住宅楼的室内供热系统更新改造工程，或选择其他清洁能源供热的应当由物业公司或者业主委员会提出申请，委托有资质的设计单位提出改造方案，经供热行业行政主管部门批准并监督实施，费用由热用户承担。

第二十五条 因建设、施工和其他活动可能影响城镇供热设施安全的，应当事先征得供热行业行政主管部门和供热单位的同意，采取安全有效的保护措施，保证供热设施安全。

第二十六条 在供热期内，供电、供水、供气企业应当保证供热单位正常用电、用水、用气供给，不得擅自停电、停水、停气。

第二十七条 严禁政府部门、相关机构对供暖计量装置强制检定收费；供热单位或用户自愿委托相关机构对计量装置进行检定的，按照“谁委托、谁付费”原则，检定费用由委托方支付，但计量装置经检定确有问题的，由供热单位承担检定费用，并免费为用户更换合格的计量装置。严禁向用户收取热计量装置费用。任何单位代收供暖费时，严禁向用户加收额外费用。

第二十八条 禁止在城镇供热管网及附属设施外缘1.5米以内实施下列危害供热设施安全的行为：

（一）修建建筑物、构筑物，挖坑、采砂、打桩，进行爆破作业；

（二）堆放垃圾、杂物，向管道（管沟）及阀井中排放污水或有毒有害、腐蚀性残液；

（三）植树，埋设电杆、通讯杆；

（四）其他危害供热设施安全运行的行为。

第四章 用热管理

第二十九条 供热期前，供热单位根据供热分户情况，与用热单位、个人、大型商业综合体运营、物业公司等签订供热合同，未签订供热合同的视为放弃用热。

供热合同文本应当使用市场监督、供热行业行政主管部门监制的统一格式文本，合同文本费由供热单位承担。

第三十条 整栋采暖建筑，既可以选择集中供热，也可以选择其他方式供热。采用集中供热的建筑内，整栋建筑物内的单独用户不允许使用其他方式供热。

热用户在供暖运行期间不得提出终止用热；采暖设施处于保修期内的房屋不得提出终止用热；采暖设施未经验收合格的不得交付使用。

第三十一条 按房屋产权建筑面积收费的热用户，建筑面积以房产行政主管部门颁发的房屋产权证确定的建筑面积为准。建筑面积数据存在异议的，可按照《房产测量规范》（建住房〔2000〕166号）规定，委托具备资质的房产测绘单位进行房产测绘，测绘结果应经房屋权属登记部门确定认可后，方可变更。

未取得房屋产权证或加盖、赠送、加封阳台的用热面积，以测绘报告为准，无测绘报告的，由热用户和供热单位共同测量确定。对共同测量结果有异议的，可按照《房产测量规范》（建住房〔2000〕166号）规定，委托具备资质的房产测绘单位进行房产测绘，测绘费用由责任方承担。

按热计量收费的热用户，实行基本热费和计量热费相结合的计费方式，基本热费按建筑面积计算热费的50%计。

第三十二条 热用户严禁有下列行为：

（一）擅自连接、隔断、改动、增减供热管线、供热设施；

（二）在供热设施上安装放水装置、暖气热水器等；

（三）擅自安装管道起闭控制和循环装置；

（四）擅自改变热用途，改变房屋结构或者室内供热设施，扩大用热面积；

（五）拆除、损坏热计量表具及其他附件；

（六）调整供热管网阀门，损坏阀门铅封；

（七）在集中供热区域内，擅自改造集中供热系统，采用其他供暖方式供热；

（八）擅自操作公用部分供热设施；

（九）阻碍供热单位工作人员对供热设施进行巡查、维护和检修；

（十）其他危害供热设施安全运行的行为。

热用户确需改动室内供热设施的，应当向供热单位提出申请，并按照供热单位提出的技术要求实施改动。

第三十三条 供热单位应当在按面积收费的热用户室内设置固定室温检测点。室温不达标的，属于供热单位造成的，供热单位应当退还相应热费，退还热费标准按相关规定执行；

热用户违反本办法第三十二条规定，或者因下列原因导致室内温度低于规定的标准或者合同约定的，供热单位不承担责任：

（一）热用户或者相邻热用户擅自改变房屋围护结构、采暖方式或房屋散热设施选用不当的；

（二）未采取正常保温措施或者自行遮挡散热装置，热用户室内供热设施的结构、散热、循环、调节不正常，影响供热效果的；

（三）未按照规定及时缴纳热费，供热单位减少或停止供热的；

（四）室外气温连续24小时低于建筑设计温度标准的；

（五）采暖建筑层高超过4米的。

第三十四条 热用户室内供热设施损坏时，热用户或物业管理单位应当及时通知供热单位，关闭进回水阀门，热用户自行维修。

第三十五条 因供热纠纷或者其他原因需对供热温度进行监督测量的，供用热双方可申请由城市管理局邀请热经营企业、供热专家、热用户代表、社区和物业代表进行监督测量。

第五章 热费管理

第三十六条 热费由政府定价，适时进行调整。

采用可再生能源供热的，热费由当地人民政府价格主管部门核定。

第三十七条 热费采用按计量收费和按建筑面积收费两种方式，由供热单位依据供热合同向热用户收取。

由财政拨款的用热单位的热费，应专款专用，及时足额支付。与供热单位签订热费代收代缴服务合同的物业公司、单位或个人，应按合同约定的期限缴纳热费，不得迟缴、欠缴或侵占、挪用。

第三十八条 对具备计量收费条件的采暖建筑，应当实行计量用热，按计量收费。但计量装置未按规定检定或检定不合格的，按建筑面积收费。安装使用热计量装置用户，有义务协助供热单位检查检验、监管自己的热表。供热期间发现热表故障或损坏等原因无法正常使用，应立即向供热单位报备。

采暖期开始前一个月内，按计量收费的热用户，先按建筑面积100%缴纳热费，待采暖期结束后按照实际用热量进行结算。

采用供热计量收费的热用户，以房屋户外热计量表为结算点。采用供热计量收费的公共建筑，以单位热力总入口计量表为结算点。

第三十九条 具备户外分户控制条件的热用户应在每年9月15日前申请停热或者恢复用热。，供热单位应当办理相应手续，不得设置限制条件拒绝办理停热或者恢复用热手续。其中，汽包挂暖用户应当承担热费总额30%的基础热费，地暖用户应当承担热费总额50%的基础热费，热计量用户应当承担按建筑面积计算的热费总额50%的基础热费。

集中供暖建筑内选用其他采暖方式的热用户，若要求复暖，应补交断暖期间的基础热费，方可恢复供暖。

第四十条 经营性场所的地下室按供热建筑面积收费。

热用户应当在每年供热期结束前缴纳热费，热用户逾期未缴纳的供热单位应当向热用户发送催缴热费通知，热用户应当自收到催缴热费通知之日起15日内向供热企业交纳热费。逾期未交纳的，供热单位可以向热用户按日收取3‰的违约金并纳入企业黑名单，实行先缴费，后供暖制度。

由于供热单位原因造成热用户室温不达标，每月累计三次检测的平均值每低于标准供热温度1℃，按当月暖气费的5%予以扣减，最低扣减金额不低于报停基础热费。

不动产登记中心在办理原产权人房产转移、登记手续时，原产权人需提供由热力公司出具的该房产采暖费缴清证明。

第六章 法律责任

第四十一条 供热行业行政主管部门和其他有关部门工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者有关主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 供热单位有下列行为之一的，责令限期改正，给予警告，可以并处3000元以上1万元以下罚款；逾期不改的，责令停业整顿，依法撤销经营许可：

（一）提供的热、水、气质量不符合国家规定的标准或者造成重大质量、安全事故的；

（二）擅自减少、暂停、停止供应热、水、气的；

（三）未履行维护、维修管网和设施、设备的义务或者发生故障后未及时抢修，造成大面积或者长时间停热、停水、停气的。构成犯罪的，依法追究刑事责任；给用户造成经济损失的，依法承担赔偿责任。

第四十三条 热用户违反本条例第三十二条第（一）至（七）项规定的，责令限期改正，对公民处200元以下罚款，对法人或者其他组织处1000元以下罚款；属于经营活动的，处1万元以上3万元以下罚款。

第四十四条 建设单位违反本办法规定，有下列行为之一的，责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款；

（一）未按照供热行业行政主管部门确定的供热方案进行设计、施工建设的；

（二）新建采暖建筑未按规定配套建设供热设施的；

（三）新建采暖建筑未按要求配套建设供热计量系统的；

（四）供热设施未经验收投入使用的；

（五）建设、施工单位未征得建设行政主管部门同意擅自施工，影响供热设施安全的。

第四十五条 供热单位违反本办法第十九条所列行为之一的，责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款。情节严重的，撤销特许经营权，终止特许经营协议。

第四十六条 供热单位发生运行事故或者其他原因停止供热，未及时抢修恢复供热的（停暖超过十二小时），处一万元以上三万元以下罚款，并限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

第七章 附则

第四十七条 本办法由供热行业行政主管部门负责解释。

第四十八条 相关名词解释：

城镇供热，是指城市、建制镇内热电联产、工业余热、区域供热锅炉房、分散供热锅炉房、燃气锅炉供热、燃油供热、可再生能源等热源产生的蒸汽、热水通过官网有偿提供给热用户生产和生活的热能。

供热单位，是指具备特许经营资格，依据合同向热用户提供热能的生产经营单位。

热用户：具备户外分户控制供热条件，依据合同约定，使用城镇供热单位提供供热服务的用户。

城镇供热设施，包括热源厂、供热锅炉房、热交换站、供热主管网（一次网、交换站配套管网）、供热支管网（二次网、单位、小区共用管网）、户内共用管道、阀门、管道闸井、泵站、阀门、伸缩器、支架、检查井、井盖、压力表、计量仪表、温控阀、散热器、地暖管、集水器、供热计量系统及附属计量设备间等设施。

计量热费，由基本热费和计量热费构成，基本热费为固定热费，计量热费为可变热费。

第四十九条 本办法自发布之日起施行。