慈溪市中高层住宅二次供水实施细则

（征求意见稿）

为理顺我市中高层住宅二次供水设施的建设管理体制，以人民群众满意为宗旨，以改善民生为目标，确保供水水质、水压和供水安全，根据《慈溪市中高层住宅二次供水管理办法》（慈政办发〔2022〕6号），结合实际情况，特制定本实施细则。

一、基本要求

（一）设施范围

中高层住宅二次供水设施（以下简称二次供水设施）是指从城市公共供水管道取水点位置至住宅用户贸易结算水表前的供水管道、泵房、储水设施、加压设备、电气和自控系统及其附属设施。不包括消防供水、热水、直饮水、中水等其他设施。

（二）工作目的

通过“规范新建、控制在建、逐步整改接收已建”的原则推进中高层住宅二次供水的建设和运管，最终实现我市中高层住宅二次供水设施由供水企业统一管理，管水到户、按表计量，推动形成责权明晰、管理专业、监管到位的二次供水设施管理工作新格局，解决好城市供水“最后一公里”水质安全问题，提升城市功能品质。

（三）移交权限

供水企业对接管的二次供水设施及其附着建筑物享有无偿使用的权利和管理维护的义务。二次供水设施运行所发生的电费仍由所在小区按原渠道承担。供水企业按“一户一表”居民生活用水阶梯水价标准向用户收取水费（非居民用水按物价部门文件规定水价标准收取）。尚未改造或者已改造但未移交管理的二次供水设施继续由原管理单位管理。

二、已建中高层住宅二次供水设施的改造移交

（一）改造范围

在慈溪市行政管理区域内，属城市公共供水范围的既有中高层居民住宅二次供水设施属于此次改造范围。非居民住宅供水管理体制不变。

（二）改造标准

结合相关技术规定、小区实际情况和设施完好程度，分别制定改造方案，通过整体和局部相结合、局部改造为主的方式实施。包括改造或改建二次供水泵房，满足设施设备安全运行要求；改造二次供水管线，满足管网漏损率控制要求；合理配置安防预警、调度管理和水质在线检测设备，满足信息化管理要求；对未实现一户一表计量出户的居民用户水表实施“一户一表”改造。

（三）改造申请必备条件

1.总表制供水的已建中高层居民住宅（不含商用单身公寓、自建房、写字楼等）；

2.生活、消防系统必须完全分离；

3.债权、债务已处理完毕，水费全部结清；

4.全体业主自愿申请；

5.基础资料齐全；

6.所在镇（街道）已建立专门的二次供水设施改造工作协调机构。

7.能满足其他必要改造安装的条件。

（四）改造时序安排遵循的原则

1.遵循“主管部门牵头、属地政府负责、相关部门联动、小区业主自愿、供水企业实施”的原则；

2.先行实施在市自来水有限公司直接管理服务的中心城区，适时推进其他区域的改造；

3.先改造供水安全隐患大、业主改造意愿强烈的小区，再改造交付时间较近、二次供水设施标准较高的小区；

4.按“成熟一批，改造一批，接管一批”原则分批改造。

（五）申请改造移交程序

1.有改造意愿的小区由业主委员会（无业主委员会的，则由属地社区）征得所有使用二次供水设施的业主同意后，由业主委员会向所在镇（街道）提出改造和移交意向。

2.各镇（街道）对申请小区进行汇总梳理后，向局中高层住宅二次供水设施建设改造工作领导小组办公室（简称局二次供水办）提出改造申请，二次供水办根据慈溪建设集团等相关出资单位的年度资金预算计划，进行统筹协调后，下达二次供水设施的年度改造目标任务书；

3.供水企业根据年度改造目标任务书，对计划改造小区进行现场查勘，结合相关技术规定、小区实际情况和设施完好程度，提出二次供水设施初步改造方案；

4.小区业主委员会就二次供水设施改造方案公开征求全体业主意见，组织召开业主大会，待业主大会通过后与供水企业协商具体改造和移交时间；

5.供水企业负责改造工程的施工图设计，并与业委会及其委托的物业公司签订《已建中高层住宅二次供水设施改造和移交管理协议》，与各业主分别签订《供用水合同》；

6.改造工程完成后，供水企业按要求组织相关部门进行验收；

7.工程验收合格后，二次供水设施移交供水企业管理。

（六）资金

根据《慈溪市中高层住宅二次供水管理办法》，对已建二次供水设施的改造资金明确如下：

1.市自来水有限公司供水并管理区域（包括白沙路街道、浒山街道、古塘街道、坎墩街道、宗汉街道以及横河镇的部分），改造资金由市自来水有限公司承担；

2.市自来水有限公司其他供水区域（属乡镇给水站管理区域），改造资金由属地街道（镇）政府和市自来水有限公司各承担50%。

3.其余镇级水厂供水区域内改造资金由属地镇政府财政承担。

改造期间供水企业承担部分资金从供水建设资金中列支，计入供水企业运营成本。改造完成并委托供水企业管理后，水泵运行所产生的电费按原渠道收取，设备设施日常维修养护、大修、更新等费用由供水企业负责，计入供水企业运营成本。

（七）改造管理

1.项目实施

市自来水有限公司和各镇（街道）要建立健全二次供水改造工作运行机制，细化工作流程、工作要求，加强监督、检查，并及时协调存在的问题，确保改造工作顺利推进。

项目实施单位要强化施工管理，在确保工程质量的前提下，做到文明施工，将噪音、停水等影响降到最低，努力让老百姓放心、满意。

实施改造小区的二次供水设施改造方案应报局二次供水办备案。

2. 验收与移交

二次供水设施改造完成后，由项目实施部门（供水企业）组织项目验收；验收合格后，由供水企业接管维护到户。

3. 资金拨付

竣工验收通过后，项目实施部门（供水企业）应及时办理项目竣工决算。市自来水有限公司其他供水区域内，列入局二次供水办年度改造任务书的，改造开始实施后，市自来水有限公司向乡镇拨付应负担改造资金比例的50%，其余在竣工审计结算后拨付。

（八）保障措施

为有序推进我市中高层住宅二次供水设施建设改造工作，成立住建局中高层住宅二次供水设施建设改造工作领导小组，办公室设在市住建局，具体负责二次供水设施建设改造过程的统筹、指导、协调和推进工作。慈溪建设集团（自来水有限公司）和各镇街道也要建立相应的建设改造领导小组及办公室，负责属地二次供水建设改造的牵头协调工作。

三、在建中高层住宅二次供水设施的建设移交

（一）项目管理

开发单位对在建项目的二次供水设施，按照《慈溪市中高层住宅二次供水设施建设技术规定》和国家相关规范要求自行对照整改，整改完成后向供水企业提出验收申请。供水企业按相关技术规定，对二次供水设施进行系统、泵房、设备材料、隐蔽工程和竣工通水等进行专项验收，验收不合格的项目不予通水；在建项目经验收合格后，开发单位申请将二次供水设施移交给供水企业，统一维护管理，实行抄表到户。

（二）移交质保

在建中高层住宅二次供水设施在移交时，开发单位应向供水企业交付移交二次供水工程总造价3%的质量保修金，工程总造价按物价部门核定的二次供水建设费标准计算确定。从移交之日起保修期两年，质量保修金多退少补。

（三）移交程序

在建居民住宅二次供水设施移交程序：

1. 供水企业按照《慈溪市中高层住宅二次供水设施建设技术规定》和国家相关规范要求，对二次供水设施进行系统、泵房、设备材料、隐蔽工程和竣工通水等进行现场专项验收。

2. 二次供水设施竣工验收合格后，开发单位向供水企业提出二次供水设施移交申请，并按要求提供移交所需的资料。验收不合格的，由开发单位自行整改或委托供水企业整改，整改合格后再办理移交手续。

3. 开发单位与供水企业签订《在建中高层住宅二次供水设施移交协议》。二次供水设施移交后，统一移交供水企业维护管理，实现抄表到户。

四、新建中高层住宅二次供水设施的建设

（一）新建项目二次供水的初步设计方案必须事先报局二次供水办和供水企业审核，审核通过方可开展设计，设计严格按照国家相关规范和《慈溪市中高层住宅二次供水设施建设技术规定》。

（二）新建项目二次供水设施，要严格按国家相关规范和《慈溪市中高层住宅二次供水设施建设技术规定》实施建设，供水企业参与工程设计和验收把关。鼓励由开发单位委托供水企业统一组织实施和管理，签订相关合同，并按价格管理部门核定的二次供水配套设施建设费标准支付相关费用。泵房土建、装饰、照明、消防、排水、通风、用电接入、通讯接入等仍由开发单位负责建设。

五、已建、在建、新建项目二次供水设施的界定。

已建、在建、新建项目二次供水设施的界定标准维持不变。已建项目是指二次供水设施已于2018年7月13日前竣工并通过供水企业专项验收的项目；在建项目是指已于2018年7月13日前取得建设工程施工许可证，尚在建设中的项目；新建项目是指在截止2018年7月13日，尚未取得建设工程施工许可证的项目。