准印证号:（商洛）2023-DZ003
内部资料　免费交流

# 商洛市人民政府公报

SHANGLUOSHI
RENMIN ZHENGFU GONGBAO

2023
第3期(总第23期)

# 商 洛 市 人 民 政 府 公 报

商洛市人民政府办公室　　2023年第3期(总第23期)

## 目　录

### 市政府文件

商洛市人民政府关于印发《商洛市生态文明建设示范区规划（2021-2030年）》的通知.....3
商洛市人民政府关于中心城区和商州区2021年度城镇基准地价更新与调整成果的通告.....4
商洛市人民政府关于成立七个重点工作专班的通知.....5

### 市政府办公室文件

商洛市人民政府办公室关于印发2023年政府立法工作计划的通知.....13
商洛市人民政府办公室关于印发城市燃气管道老化更新改造实施方案（2023—2025年）和城市供排水供热管道老化更新改造实施方案（2023—2025年）的通知.....15
商洛市人民政府办公室关于2022年度全市政务信息和政务值班工作考核结果的通报.....28
商洛市人民政府办公室关于2022年度全市协同办公应用推广工作考核结果的通报.....31
商洛市人民政府办公室关于切实做好2023年粮油生产工作的通知.....32
商洛市人民政府办公室关于印发入河排污口监督管理工作实施方案的通知.....35
商洛市入河排污口监督管理工作实施方案.....35

### 部门文件

商洛市发展和改革委员会商洛市住房和城乡建设局商洛市市场监督管理局关于印发《商洛市物业服务收费管理实施细则》的通知.....39
商洛市物业服务收费管理实施细则.....40

### 便民服务

商洛市政务服务中心关于12345便民热线3月份运行情况通报.....49

### 政策解读

《商洛市生态文明建设示范区规划（2021-2030年）》政策解读.....53

《商洛市入河排污口监督管理工作实施方案》政策解读..... 54
《商洛市物业服务收费管理实施细则》政策解读..... 56

# 商洛市人民政府
# 关于印发《商洛市生态文明建设示范区规划（2021–2030 年）》的通知

商政发〔2023〕4 号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

《商洛市生态文明建设示范区规划（2021-2030 年）》已经市政府审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

商洛市人民政府

2023 年 3 月 15 日

（此件公开发布）

备注：《商洛市生态文明建设示范区规划（2021-2030 年）》（商政发〔2023〕4 号）详细内容可在商洛市人民政府门户网站（http://www.shangluo.gov.cn/）上查阅、下载。

商洛市人民政府关于印发
《商洛市生态文明建设示范区规划 2021-2030 年）》的通知

# 商洛市人民政府
# 关于中心城区和商州区 2021 年度城镇基准地价更新与调整成果的通告

商政发〔2023〕5 号

商洛市中心城区和商州区 2021 年度城镇基准地价更新与调整成果已经陕西省自然资源厅验收通过，现予以公布，即日起施行。施行中的有关问题由市自然资源局负责解释。

2019 年 8 月 6 日公布的商洛市中心城区 2018 年城镇基准地价同时废止。

特此通告。

商洛市人民政府

2023 年 3 月 18 日

（此件公开发布）

备注：《商洛市人民政府关于中心城区和商州区 2021 年度城镇基准地价更新与调整成果》（商政发〔2023〕5 号）详细内容可在商洛市人民政府门户网站（http://www.shangluo.gov.cn/）上查阅、下载。

商洛市人民政府关于
中心城区和商州区 2021 年度城镇基准地价更新与调整成果

# 商洛市人民政府
# 关于成立七个重点工作专班的通知

商政函〔2023〕14 号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

为推进经济发展质效提升，促进产业绿色转型升级，高质量建设“生态康养之都”，市政府决定围绕打造投资千亿级抽水蓄能产业集群等重点工作成立七个工作专班，现将各专班组成人员及主要职责任务通知如下。

**一、投资千亿级抽水蓄能产业集群工作专班**

组　　长：王青峰　市 长

执行组长：陈　璇　市委常委、常务副市长

副 组 长：王宇鹏　市发改委主任

　　蔡乾孝　市政府副秘书长

成　　员：支朝奇　商州区政府区长

　　方德军　洛南县政府县长

　　吴春亮　丹凤县政府县长

　　刘　华　商南县政府县长

　　李凌云　山阳县政府县长

　　袁礼锋　镇安县政府县长

　　刘　鹏　柞水县政府县长

　　周　波　市资源局局长

　　王　湘　市环境局局长

　　贾建刚　市交通局局长

　　傅　强　市水利局局长

　　闫亚军　市农业农村局局长

　　巩文超　市文旅局局长

　　王　军　市林业局局长

　　汪昭斌　市发改委一级调研员

　　王社军　国网商洛供电公司总经理

专班办公室设在市发改委，负责专班日常工作，办公室主任由市发改委主任王宇鹏兼任，办公室副主任由市发改委一级调研员汪昭斌兼任。

职责任务：负责全市千亿级投资抽水蓄能产业集群项目的整体布局谋划，加快推进总装机2950万千瓦、总投资2189亿元的20个抽水蓄能产业集群项目有序实施，统筹协调解决项目推进中的重大问题，督促检查项目推进工作任务落实，确保项目顺利实施。

**二、工业倍增计划工作专班**

组　　长：王青峰　市　长

执行组长：刘　伟　副市长

副 组 长：王　河　市工信局局长

朱　波　市政府副秘书长

成　　员：支朝奇　商州区政府区长

方德军　洛南县政府县长

吴春亮　丹凤县政府县长

刘　华　商南县政府县长

李凌云　山阳县政府县长

袁礼锋　镇安县政府县长

刘　鹏　柞水县政府县长

许永山　商洛高新区（商丹园区）管委会主任

王宇鹏　市发改委主任

杨　博　市科技局党组书记

张晓刚　市财政局局长

吴爱武　市人社局局长

周　波　市资源局局长

王　湘　市环境局局长

王　浩　市住建局局长

韩东文　市商务局局长

成小斌　市市场监管局局长

王　军　市林业局局长

曹艳萍　市统计局局长

王相阳　市审批局局长

李秋霞　市招商服务中心主任

张　利　市税务局局长

胡　志　人行商洛中心支行行长

尹成果　商洛银保监分局局长

专班办公室设在市工信局，负责专班日常工作，办公室主任由市工信局局长王河兼任。

职责任务：围绕工业倍增计划目标，逐年度、逐县区细化分解任务到产业、到项目、到企业，强化指导协调、督导检查、监测服务，及时补短强弱、抓差补缺，确保工业倍增目标如期实现，力争到2025年全市规上工业总产值超过2600亿元， 规上工业企业总数达到420户以上。

三、文旅综合收入500亿元工作专班

组　　长：王青峰　市　长

执行组长：温　琳　副市长

副 组 长：巩文超　市文旅局局长

　　赵　楠　市政府办公室副主任

成　　员：王宇鹏　市发改委主任

　　张晓刚　市财政局局长

　　周　波　市资源局局长

　　王　湘　市环境局局长

　　王　浩　市住建局局长

　　何汉涛　市城管局局长

　　贾建刚　市交通局局长

　　傅　强　市水利局局长

　　闫亚军　市农业农村局局长

　　韩东文　市商务局局长

　　王　军　市林业局局长

　　全　斐　市体育局局长

　　王　璟　市乡村振兴局局长

　　李秋霞　市招商服务中心主任

　　张向荣　市气象局局长

　　胡　志　人行商洛中心支行行长

专班办公室设在市文旅局，负责专班日常工作，办公室主任由市文旅局局长巩文超兼任。

职责任务：围绕高品质提升、高质量管理、高水平营销，推动全市文旅产业提档升级。持续推进全域旅游示范市、示范区创建，支持国字号旅游品牌创建，促进文旅品质提升。推动旅游与文化、农业、林业、水利等多产融合发展，积极创建中医药旅游、森林旅游等融合类示范基地，丰富全市文旅产品供给。打造星级酒店、精品民宿等文旅产品，加快建设柞水云山湖、商州莲花山等多类型主题游乐项目，积极培育银发经济、露营经济、研学经济、亲子经济等文旅经济，延长全市文旅产业链条。精心办好秦岭生态文化旅游节和四季营销活动，常态化举办商洛康养产品信息发布会，持续提升文旅

品牌知名度。建立千亿级文旅产业重大项目库，引进国内外知名文旅企业参与全市文旅项目投资和文旅企业运营，力争文旅综合收入达到 500 亿元以上。

**四、“六高”项目工作专班**

组　　长：王青峰　市长

执行组长：周秀成　市政府一级巡视员

副 组 长：周　波　市资源局局长、市高铁办主任

贾建刚　市交通局局长、市高速办主任

陈昌兵　市政府副秘书长

成　　员：支朝奇　商州区政府区长

方德军　洛南县政府县长

吴春亮　丹凤县政府县长

李凌云　山阳县政府县长

袁礼锋　镇安县政府县长

刘　鹏　柞水县政府县长

李剑文　市政府督查办主任

王宇鹏　市发改委主任

陈军锋　市公安局副局长

张晓刚　市财政局局长

王　湘　市环境局局长

傅　强　市水利局局长

巩文超　市文旅局局长

明道煜　市应急局局长

王　军　市林业局局长

朱三民　市交投公司董事长

王社军　国网商洛供电公司总经理

王敏辉　电信商洛分公司总经理

王　颖　移动商洛分公司总经理

李建庆　联通商洛分公司副总经理

王小宁　商洛市铁塔公司总经理

张飞产　陕西广电网络传媒商洛分公司总经理

专班下设高速铁路建设协调办公室和高速公路建设管理办公室，高速铁路建设协调办公室设在市资源局，负责专班高速铁路方面日常工作，办公室主任由市资源局局长周波兼任。高速公路建设管理

办公室设在市交通局，负责专班高速公路方面日常工作，办公室主任由市交通局局长贾建刚兼任。

职责任务：协调推进西十、西康高铁商洛段及丹宁高速丹凤至山阳段、洛卢高速洛南至陕豫界段、丹宁高速镇安至宁陕段、澄商高速华阴至洛南段（简称“六高”）项目建设，督导有关县区和市级有关部门单位做好项目资金筹措、征地拆迁、环境保障、前期手续办理、工程建设监管等工作，确保西十高铁商洛段、西康高铁商洛段 2026 年 6 月底前建成通车，丹宁高速丹凤至山阳段项目 2023 年底前建成通车，洛卢高速洛南至陕豫界段 2024 年底前建成通车，丹宁高速镇安至宁陕段项目 2023 年争取列入国家“十四五”规划中期调整计划，达到开工条件，力争 2027 年底前建成通车。澄商高速华阴至洛南段力争 2024 年开工建设，2027 年建成通车。

**五、百里丹江生态产业长廊工作专班**

组　　长：王青峰　市长

执行组长：李　波　市委常委、副市长

副 组 长：温　琳　副市长

璩泽涛　副市长

成　　员：王宇鹏　市发改委主任

刘建军　市政府副秘书长

陈昌兵　市政府副秘书长

赵　楠　市政府办副主任

支朝奇　商州区政府区长

吴春亮　丹凤县政府县长

刘　华　商南县政府县长

许永山　商洛高新区（商丹园区）管委会主任

张晓刚　市财政局局长

周　波　市资源局局长

王　湘　市环境局局长

贾建刚　市交通局局长

傅　强　市水利局局长

闫亚军　市农业农村局局长

巩文超　市文旅局局长

王　军　市林业局局长

王　璟　市乡村振兴局局长

专班办公室设在市发改委，负责专班日常工作，办公室主任由市发改委主任王宇鹏兼任，办公室副主任由市水利局局长傅强、市文旅局局长巩文超、市林业局局长王军、市乡村振兴局局长王璟兼任。

职责任务：统筹协调推进丹江流域（商州至商南段）生态治理保护、产业布局、文旅融合等工作，编制实施百里丹江生态产业长廊发展规划，推进丹江水生态治理和保护，深入挖掘丹江沿线秦楚文化、商於古道、红色文化等历史文化资源，实施一批景区改造提升、大健康医养示范园区等产业及文化、旅游、康养等融合项目，策划建设丹江沿线精品旅游线路，打造百里丹江生态产业长廊文旅融合品牌。

**六、“双对标、双 50”农村板块推进工作专班**

组　　长：王青峰　市长

执行组长：李　波　市委常委、副市长

副 组 长：王　璟　市乡村振兴局局长

闫亚军　市农业农村局局长

王　浩　市住建局局长

刘建军　市政府副秘书长

成　　员：支朝奇　商州区政府区长

方德军　洛南县政府县长

吴春亮　丹凤县政府县长

刘　华　商南县政府县长

李凌云　山阳县政府县长

袁礼锋　镇安县政府县长

刘　鹏　柞水县政府县长

王宇鹏　市发改委主任

宋奇志　市教育局局长

李满凯　市民政局局长

张晓刚　市财政局局长

吴爱武　市人社局局长

周　波　市资源局局长

王　湘　市环境局局长

贾建刚　市交通局局长

傅　强　市水利局局长

巩文超　市文旅局局长

马建琦　市卫健委主任

王　军　市林业局局长

董红梅　市医保局局长

专班办公室设在市乡村振兴局，负责专班日常工作，办公室主任由市乡村振兴局局长王璟兼任。

职责任务：研究制定工作方案，统筹推进“双对标、双 50”农村板块实施工作，巩固拓展脱贫攻坚成果，全面推进乡村振兴。深入开展“两改两转三促进”行动，纵深推进秦岭山水乡村建设，助力打造“生态康养之都”，全力建设宜居宜业和美乡村。

**七、城市更新推进工作专班**

组　　长：王青峰　市长

执行组长：璩泽涛　副市长

副 组 长：王　浩　市住建局局长

周　波　市资源局局长

何汉涛　市城管局局长

陈昌兵　市政府副秘书长

成　　员：支朝奇　商州区政府区长

方德军　洛南县政府县长

吴春亮　丹凤县政府县长

刘　华　商南县政府县长

李凌云　山阳县政府县长

袁礼锋　镇安县政府县长

刘　鹏　柞水县政府县长

许永山　商洛高新区（商丹园区）管委会主任

王宇鹏　市发改委主任

陈军锋　市公安局副局长

张晓刚　市财政局局长

王　湘　市环境局局长

贾建刚　市交通局局长

傅　强　市水利局局长

巩文超　市文旅局局长

明道煜　市应急局局长

成小斌　市市场监管局局长

王　军　市林业局局长

王相阳　市审批局局长

黄　维　市城改中心主任

叶春祥　市城投公司董事长

朱三民　市交投公司董事长

王社军　国网商洛供电公司总经理

王敏辉　电信商洛分公司总经理

王　颖　移动商洛分公司总经理

李建庆　联通商洛分公司副总经理

王小宁　商洛市铁塔公司总经理

张飞产　陕西广电网络传媒商洛分公司总经理

专班办公室设在市住建局，负责专班日常工作，办公室主任由市住建局局长王浩兼任。

职责任务：围绕打造“一都四区”目标，以“四个四”理念引领城市更新工作，2023年6月底前完成市县国土空间规划编制报批，编制各类专项规划，完善城市规划体系。持续推进“六市联创”，打好“两拆一提升”收官战， 出台《公园体系建设规划》，确保国家园林城市通过验收。加快金凤山康养新区、高铁康养新城、北新街北侧、龟山“四大片区”建设，确保中心城市西商城际列车商洛北客站、四皓公园、南秦河治理、滨河生态修复、环城西路连接线、刘湾大桥、商州西路“断头路”及秦岭·商洛博物馆、污水处理厂三期、生活垃圾发电厂等重大项目、重点工程如期建成投用。市县联动全力推进城市更新，改造老旧小区118个，加快28个棚改续建项目建设。建设一批智慧公交站亭、交通安全岛和充电桩。强化绿化管护和保洁保畅，创建“干净城市”品牌，争取全省城市更新现场会在我市召开。

商洛市人民政府

2023年3月18日

（此件公开发布）

# 商洛市人民政府办公室
# 关于印发2023年政府立法工作计划的通知

商政办发〔2023〕8号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

《2023年政府立法工作计划》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

商洛市人民政府办公室

2023年3月10日

（此件公开发布）

# 2023年政府立法工作计划

根据工作需要，经市五届人大常委会调研论证，将《商洛市海绵城市建设管理条例》等确定为今年的政府立法任务。为充分开展立法调研和立法项目储备，高质量完成立法任务，切实提升我市法制工作水平，特制定本计划。

**一、指导思想**

2023年，市政府立法工作坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平法治思想和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持党对立法工作的领导，重点聚焦“一都四区”建设，注重“小切口”和“小快灵”要求，努力提高地方立法质效，充分发挥地方立法的引领和推动作用，为加快我市治理体系和治理能力现代化提供有力法治保障。

**二、立法项目安排**

2023年共安排政府地方立法项目11件，其中，提请市人大常委会审议的地方立法项目3件，提请市政府审议的规章立法项目1件；实施调研的政府规章立法项目2件，储备调研的地方立法项目5件。

（一）提请市人大常委会审议的地方立法项目。

1.《商洛市海绵城市建设管理条例》（由市住建局牵头起草）；

2.《商洛市城市排涝管理条例》（由市城管局牵头起草）；

3.《商洛市文明行为促进条例》（由市创文办牵头起草）。

（二）提请市政府审议的规章立法项目。

《商洛市城市户外广告管理办法》（由市城管局牵头起草）。

（三）实施调研的政府规章立法项目。

1.《商洛市机动车停放管理办法》（由市城管局牵头组织调研）；

2.《商洛市非物质文化遗产保护办法》（由市文旅局牵头组织调研）。

（四）储备调研的地方立法项目。

1.《商洛市公共基础设施有偿使用管理条例》（由市城管局牵头组织调研）；

2.《商洛市城镇园林绿化条例》（由市城管局牵头组织调研）；

3.《商洛市秦岭山水乡村建设条例》（由市乡村振兴局牵头组织调研）；

4.《商洛市丹江流域水环境保护条例》（由市环境局牵头组织调研）；

5.《商洛市市容和环境卫生管理条例》（由市城管局牵头组织调研）。

**三、工作要求**

（一）坚持党对立法工作的领导。要把党的领导贯穿到市政府立法工作的全过程和各方面，确保立法工作的正确方向。自觉把立法工作放在全市工作大局中考虑、谋划和推进，使党的路线方针政策和市委工作部署得到全面贯彻和有效执行。认真落实市委研究决定的重大立法事项，在立法过程中遇到的重大问题及时向市委、市政府请示报告。

（二）坚持科学民主依法立法。坚持科学立法、民主立法、依法立法，健全立法起草、论证、协调、审议等机制。坚持开门立法，充分发挥立法顾问和基层立法联系点作用，引导广大人民群众有序参与立法活动，完善丰富民意表达平台和载体，切实把人民群众的知情权、参与权、表达权、监督权落实到立法工作各个环节，努力提升立法质量。

（三）把握时间节点力求精益求精。市住建局、市城管局、市创文办要周密安排部署、群策群力、倒排时间、加快起草进度，聚焦重点难点问题，力争把重要问题、重大分歧解决在起草阶段。《商洛市海绵城市建设管理条例》《商洛市城市排涝管理条例》草案要于 2023 年 3 月 27 日前报送市司法局进行合法性审查，4 月 30 日前经市政府审议后，5 月 10 前报市人大常委会。《商洛市文明行为促进条例》草案要于 2023 年 6 月 10 前报送市司法局进行合法性审查，7 月 10 前经市政府审议后，8 月 10 日前报市人大常委会。其他相关部门单位要充分开展立法前期调研活动，认真做好预审立法项目的调研论证和草案起草工作，为我市高质量立法工作打好坚实基础。

（四）充分发挥法律审查的重要作用。市司法局要跟踪立法工作计划的落实情况，指导起草单位解决立法中遇到的疑难、复杂问题，推动相关立法工作有序进展。要严把法律审查关，充分发挥法律审查在平衡、调整、规范各种利益关系方面的重要作用，注重对各方权利的平等保护，努力实现良法善治，为推进商洛“一都四区”建设和高质量发展提供坚强法治保障。

# 商洛市人民政府办公室关于印发城市燃气管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）和城市供排水供热管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）的通知

商政办发〔2023〕9 号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府有关工作部门：

《商洛市城市燃气管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）》和《商洛市城市供排水供热管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

商洛市人民政府办公室

2023 年 3 月 15 日

（此件公开发布）

# 商洛市城市燃气管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）

为加快推进城市（含县城，下同）燃气管道老化更新改造工作，消除城市安全隐患，保障人民群众生命财产安全，按照《国务院办公厅关于印发城市燃气管道等老化更新改造实施方案（2022—2025 年）的通知》（国办发〔2022〕22 号）、《陕西省城市燃气管道老化更新改造实施方案（2022—2025 年）》要求，结合我市实际，制定本实施方案。

**一、总体要求**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，按照党中央决策部署和省市工作要求，坚持以人民为中心的发展思想，统筹发展与安全，以实施城市更新行动为抓手，与城市体检、“两拆一提升”专项行动和实施“312”工程紧密结合，扎实推进城市燃气管道老化更新改造，保障城市安全运行，助力“精致城市、宜居城市、韧性城市、智慧城市”建设和城市高质量发展，让人民群众生活得更安全、更舒心、更美好。

**二、任务目标**

坚持“聚焦重点、安全第一，摸清底数、系统治理，因地制宜、统筹施策，建管并重、长效管理”的工作原则，全面摸清城市燃气管道老化更新改造底数，有计划地对各类材质落后、使用年限较长、不符合相关标准规范的管道和设施进行更新改造。到“十四五”期末，各项政策体系和工作机制全面建立完善，城市燃气管道老化更新改造任务基本完成，安全隐患基本消除，城市运行更安全、更高效。2023—2025年全市计划改造老化燃气管道（含市政管道、庭院管道、立管）492.58公里、厂站及设施5处、户内设施7.71万户，计划完成投资6.45亿元。

**三、更新改造对象范围**

城市建成区范围内材质落后、使用年限较长、运行环境存在安全隐患、不符合相关标准规范的燃气管道和设施。具体包括：

（一）市政管道与庭院管道。全部灰口铸铁管道；不满足安全运行要求的球墨铸铁管道；运行年限满20年，经评估存在安全隐患的钢质管道、聚乙烯（PE）管道；运行年限不足20年，存在安全隐患，经评估无法通过落实管控措施保障安全的钢质管道、聚乙烯（PE）管道；存在被建构筑物占压等风险的管道。

（二）立管（含引入管、水平干管）。运行年限满20年，经评估存在安全隐患的立管；运行年限不足20年，存在安全隐患，经评估无法通过落实管控措施保障安全的立管。

（三）厂站和设施。存在超设计运行年限、安全间距不足、临近人员密集区域、地质灾害风险隐患大等问题，经评估不满足安全运行要求的厂站和设施。

（四）用户设施。居民用户的橡胶软管、需加装的安全装置等，工商业等用户存在安全隐患的管道和设施。

各县区可结合实际进一步细化更新改造对象范围。基础条件较好的县区可适当提高更新改造要求。

**四、实施步骤**

（一）更新改造启动期（2023年3月31日前）。

1.组织开展燃气管道和设施普查。充分利用城市信息模型(CIM)平台、地下管线普查及城市级实景三维建设成果等既有资料，运用调查、探测等多种手段，以燃气经营企业为主体，全面摸排各类燃气管道、厂站和设施、用户设施现状，摸清城市燃气管道和设施种类、权属、构成、规模、位置关系、运行安全状况等信息，掌握周边水文、地质等外部环境，建立普查信息台账（牵头单位：市城管局，配合单位：市发改委、市资源局、市住建局、市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2023年3月31日前）。

2.科学有序开展老化评估。在燃气管道普查基础上，按照《住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅关于印发城市燃气管道老化评估工作指南的通知》(建办城函〔2022〕225号)和《商洛市城市燃气管道老化评估工作方案》（商城管发〔2022〕164号）的具体标准要求，建立统筹协作机制，

完善工作规则，明确责任清单，全面完成老化评估，同步将评估重要信息纳入燃气监管系统，实现动态监管。各县区评估报告及时报送市燃气管道等老化更新改造工作专班办公室（联系人：周颖，电话兼传真：2380161，邮箱：slsgzb@163.com）（牵头单位：市城管局，配合单位：市发改委、市资源局、市住建局、市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2023年3月31日前）。

3.抓紧编制更新改造实施方案。在评估基础上，抓紧编制本辖区燃气管道老化更新改造实施方案，区分轻重缓急，优先对安全隐患突出的管道和设施实施改造，明确分年度改造计划和项目清单，并作为更新改造方案的附件（责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，完成时限：2023年3月31日前）。

4.合理确定更新改造标准。立足全面解决安全隐患、防范化解风险，坚持保障安全、满足需求的原则，科学确定更新改造标准。注重立足当前和兼顾长远，进一步明确更新改造选用的材料、规格、技术、消防设施设备及智能化改造要求，实现智慧运行，增强防范火灾等事故的能力（牵头单位：市城管局，配合单位：市市场监管局、市工信局、市消防救援支队，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2023年3月31日前）。

5.扎实做好项目储备。各县区要将城市燃气管道老化更新改造纳入“十四五”重大工程，结合财政承受能力科学谋划，加大更新改造项目储备，依托国家重大建设项目库，健全完善滚动接续的项目储备机制，强化各类要素保障，不断提高储备质量，保证一定的储备项目数量，动态调整更新，有序滚动实施，形成储备一批、开工一批、建设一批、竣工一批的良性循环，切实避免由于项目储备不足、质量不高，导致项目建设进度滞缓等问题（牵头单位：市发改委，责任单位：市城管局、市住建局、市财政局、市交投公司，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2023年3月31日前）。

（二）更新改造攻坚期（2023年4月1日—2024年12月31日）。

1.持续推进项目建设。坚持因地制宜、滚动实施，压茬推进改造项目，确保进度安排合理、时间利用充分、工程进展有序。施工过程中应做好与城镇老旧小区改造等工作的衔接，推进相关消防设施设备补短板，推动城市燃气管道分片区统筹改造、同步施工并做好废弃管道处置和资源化利用，避免改造工程碎片化、重复开挖、“马路拉链”、多次扰民等。2024年底前计划改造老化燃气管道418.79公里、厂站和设施5处、户内设施5.1万户，计划完成投资5.36亿元（责任单位：市城管局、市住建局、市交投公司，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2024年12月31日前）。

2.加快提升技防水平。结合燃气管道老化更新改造工作，同步推进数字化、网络化、智能化建设，在燃气管道重要节点安装智能化感知设施。建立和完善城市市政基础设施综合管理信息平台和燃气监管系统，充实城市燃气管道基础信息数据，完善平台信息动态更新机制，实时更新信息底图，实现城

市燃气等管网和设施动态监管、互联互通、数据共享。鼓励有条件的县区将燃气监管系统与城市市政基础设施综合管理信息平台、城市信息模型(CIM)平台等深度融合，与城市安全风险监测预警平台充分衔接，提高城市燃气管道和设施的运行效率及安全性能，促进对管网漏损、运行安全及周边重要密闭空间等的在线监测、及时预警和应急处置（牵头单位：市城管局、市工信局，配合单位：市应急局、市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2024 年 12 月 31 日前）。

（三）更新改造提升期（2025 年 1 月 1 日—12 月 31 日）。

1.做好工程收官扫尾工作。对照更新改造任务，全面梳理问题欠账，查漏补缺，年度计划改造燃气管道 73.79 公里、户内设施 2.61 万户、完成投资 1.09 亿元。完成城市燃气管道等老化更新改造任务（责任单位：市城管局、市住建局、市交投公司，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2025 年 12 月 31 日前）。

2.建立健全安全长效机制。认真总结更新改造经验，建立健全燃气管道和设施定期体检及信息动态更新机制，有序推进后续老化燃气管道更新改造，不断充实城市基础信息数据，实时更新信息底图，加强管道和设施全生命周期管理，确保安全稳定运行（牵头单位：市城管局、市工信局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；完成时限：2025 年 12 月 31 日前）。

**五、配套措施**

（一）完善燃气设施规划体系。加快编制燃气发展规划，进一步优化城市燃气设施空间布局，并将主要内容纳入同级国土空间规划及“多规合一”平台，鼓励有条件的县区将燃气设施监管系统与国土空间规划基础信息平台进行衔接，实现“一张图”管理及项目监管、数据、资源共享（牵头单位：市城管局、市资源局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（二）强化市场治理和监管。严格执行燃气经营相关规定，立足实际健全实施细则，完善准入条件，设立退出机制，严格燃气经营许可证管理，切实加强对燃气企业的监管。加强城市燃气管道老化更新改造相关产品、器具、设备质量监管。支持燃气行业兼并重组，确保完成老化更新改造任务，促进燃气市场规模化、专业化发展（牵头单位：市城管局、市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：长期坚持）。

（三）加快项目审批。精简城市燃气管道老化更新改造涉及的审批事项和环节，建立健全快速审批机制。可由市县政府组织有关部门联合审查更新改造方案，认可后由相关部门依法直接办理相关审批手续。鼓励相关各方进行一次性联合验收。对重点项目要开辟绿色通道，确保各项审批手续高效办理，加大协调力度，及时解决项目建设过程中出现的困难和问题。鼓励并加快核准规模较大、监管体系健全的燃气企业申报特种设备检验资质，对燃气管道和设施进行检验检测（责任单位：市发改委、市审批局、市资源局、市住建局、市城管局、市市场监管局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉

管委会；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（四）积极争取上级资金支持。主动把握政策支持方向,用足用好各项资金支持政策，加强城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资项目申报的组织、指导、协调和统筹工作，优先支持符合条件的燃气管道更新改造项目发行地方政府专项债券、申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）、政策性开发性金融工具试点项目，争取国家基础设施发展基金支持，定期通报向上资金争取情况（牵头单位：市发改委、市财政局，责任单位：市城管局、市住建局,市交投公司，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（五）加强资金筹措和使用。建立城市燃气管道老化更新改造资金由专业经营单位、政府、用户合理共担机制。按照尽力而为、量力而行的原则，加大财政资金支持力度，不得违规举债融资用于城市燃气管道老化更新改造，坚决遏制新增地方政府隐性债务。强化“政银企”对接，鼓励各商业银行和开发性、政策性金融机构加大对燃气管道等老化更新改造项目的长期信贷支持。支持专业经营单位采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据进行债券融资（牵头单位：市财政局、市发改委、人行商洛市中心支行，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市农发行、各商业银行、各燃气经营企业；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（六）强化项目质量安全监管。严格落实质量安全责任，督促施工单位完善事中事后质量安全监管机制，按照规定对工程质量进行抽检巡检，对发现的违法违规行为依法查处，压实五方责任主体质量和安全责任，杜绝质量安全隐患。强化执法监管，严格管道更新改造建设审批程序，严厉打击管道新建、改造工程违规转包、违法分包等行为。严格施工作业现场管理，按规定做好改造后通气等关键环节安全监控，做好工程验收移交。坚决防止在施工过程中，因不当不慎操作破坏燃气等管道引发事故，坚决防止过度或不必要的“破墙打洞”引发民怨，对管道更新改造过程中发生的生产安全事故，依法进行调查处理，并严肃追究有关单位和人员责任（牵头单位：市城管局、市住建局、市应急局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：长期坚持）。

（七）依法实施燃气压力管道施工告知和监督检验。按照《中华人民共和国特种设备安全法》和《特种设备安全监察条例》规定，特种设备安装、改造、修理的施工单位应当在施工前将拟进行的特种设备安装、改造、修理情况书面告知市场监管部门。特种设备使用单位（或安装单位）在特种设备安装、改造、修理施工前，应当向具有监督检验资质的特种设备检验机构提交监督检验申请，并开展监督检验工作。加强日常运行检验，按照《压力管道定期检验规则——公用管道》(TSGD7004-2010)、《城镇燃气用聚乙烯管道定期检验规则》(DB61/T1390-2020)、《城镇燃气用聚乙烯管道风险评价技术规范》(DB61/T1389-2020)等标准要求，及时向具备特种设备定期检验的机构提出定期检验申请（牵头单位：市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；实施期限：长期坚持）。

（八）加强管道和设施运维养护。严格落实专业经营单位运维养护主体责任、属地政府管理责任、

行业部门监管责任。专业经营单位要加强运维养护能力建设，完善资金投入机制，定期开展检查、巡查、检测、维护，依法组织燃气压力管道定期检验，及时发现和消除安全隐患，防止管道和设施带病运行；健全应急抢险机制，提升迅速高效处置突发事件的能力。鼓励专业经营单位承接非居民用户所拥有燃气管道和设施的运维管理。对于业主共有燃气等管道和设施，更新改造后可依法移交给专业经营单位，由其负责后续运营维护和更新改造（牵头单位：市城管局，配合单位：市应急局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；实施期限：长期坚持）。

（九）落实税费减免政策。对城市燃气管道老化更新改造涉及的道路开挖修复、园林绿地补偿等收费事项，按照“成本补偿”原则做好统筹，减免占道施工等行政事业性收费和城市基础设施配套费等政府性基金。做好更新改造支出财务核算及相关支出凭证的获取，准确计算资产计税基础，清晰划分更新改造后相关资产所有权归属确认，更新设备符合固定资产加速折旧条件的可按程序申报享受税收优惠。更新改造后交由专业经营单位负责运营维护的业主共有燃气管道和设施，移交之后所发生的维护管理费用，专业经营单位可按照规定进行税前扣除（牵头单位：市财政局、市税务局，配合单位：市城管局、市住建局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（十）切实做好价格管理工作。城市燃气管道老化更新改造投资、维修以及安全生产费用等，根据政府制定价格成本监审办法有关规定核定，相关成本费用计入定价成本。在成本监审基础上，综合考虑经济发展水平和用户承受能力等因素，按照相关规定适时适当调整供气价格；对应调未调产生的收入差额，可分摊到未来监管周期进行补偿（牵头单位：市发改委，配合单位：市城管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：长期坚持）。

（十一）加强技术标准支撑。推广应用新设备、新技术、新工艺，从源头提升管道和设施本质安全以及信息化、智能化建设运行水平。严格执行城镇燃气设施运行、维护和抢修安全技术规程、城市管道安全保障与灾害应急管理等重点领域标准规范，确保设施运行安全（牵头单位：市城管局，配合单位：市工信局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；实施期限：长期坚持）。

（十二）推动法治化和规范化管理。贯彻落实地下管线管理有关规定，进一步规范行业秩序，加强城市燃气管道建设、运营、维护和管理。研究推动加快燃气管道相关立法工作，建立健全法规体系，因地制宜细化管理要求，切实加强违建拆除执法，积极解决第三方施工破坏、违规占压、安全间距不足、地下信息难以共享等城市管道保护突出问题（牵头单位：市城管局，配合单位：市资源局、市司法局、市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各燃气经营企业；实施期限：长期坚持）。

**六、工作要求**

（一）加强组织领导。实施城市燃气管道等老化更新改造是党中央、国务院安排部署的重要民生

工程和发展工程，有利于维护城市安全运行，保障人民群众生命财产安全，对于促进有效投资、推动城市更新、促进城市高质量发展具有重要意义。市燃气管道等老化更新改造工作专班办公室要加强统筹协调，指导推进全市燃气管道老化更新改造工作。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要提高政治站位，抢抓政策机遇，切实落实建设改造总体责任和主体责任，把推进城市燃气管道老化更新改造摆上重要议事日程，健全工作机制，落实各项政策，精心抓好组织实施。

（二）强化统筹协调。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要成立工作专班，建立健全政府统筹、专业经营单位实施、有关各方齐抓共管的城市燃气管道等老化更新改造工作机制，明确有关部门单位、街办（镇）、社区和专业经营单位责任分工，充分发挥街道和社区作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业、用户等，搭建沟通议事平台，共同推进老化更新改造工作。

（三）加强督导调度。市燃气管道等老化更新改造工作专班办公室要定期对城市燃气管道老化更新改造工作进行调度，对组织实施不力、项目推进缓慢的及时通报约谈。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会也要建立健全相应的工作调度、督导推动机制，确保各项措施落实落地。

（四）做好宣传引导。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要加强政策措施宣传解读，及时回应社会关切，正面引导社会舆论，营造良好的工作氛围。要做好项目实施过程中停供情况的提前告知，争取市民的理解、支持与配合。要及时总结工作经验，加大优秀项目、典型案例的宣传力度，构建共建、共治、共享的工作推进格局。

# 商洛市城市供排水供热管道老化更新改造实施方案（2022—2025 年）

为加快推进城市（含县城，下同）供排水、供热管道老化更新改造工作，消除地下管网安全隐患，提高市政保障能力，提升城市韧性和品质，按照《国务院办公厅关于印发城市燃气管道等老化更新改造实施方案（2022—2025 年）的通知》（国办发〔2022〕22 号）、《陕西省城市供排水、供热等管道老化更新改造实施方案（2022—2025 年）》要求，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，按照党中央决策部署和省市工作要求，坚持以人民为中心的发展思想，以实施城市更新行动为契机，与城市体检、“两拆一提升”专项行动和实施“312”工程紧密结合，坚持适度超前进行基础设施建设，加快推进全市城市供水、排水、供热等管道老化更新改造，促进市政基础设施安全可持续发展，助力“精致城市、宜居城市、韧性城市、智慧城市”建设和城市高质量发展，让

人民群众生活得更安全、更舒心、更美好。

**二、目标任务**

坚持“聚焦重点、安全第一，摸清底数、系统治理，因地制宜、统筹施策，建管并重、长效管理”的工作原则，全面摸清城市供排水、供热管道老化更新改造底数，有计划地对各类材质落后、使用年限较长、不符合相关标准规范的管道和设施进行更新改造。到“十四五”期末，各项政策体系和工作机制全面建立并完善，城市供排水、供热管道老化更新改造任务基本完成，安全隐患基本消除，城市运行更安全，更高效。2023—2025 年全市计划改造供水管道 427.49 公里、二次供水设施 10 座，排水管道 222.98 公里，供热管道 355.9 公里，计划总投资 8.9 亿元。

**三、更新改造对象范围**

城市建成区范围内材质落后、使用年限较长、运行环境存在安全隐患、不符合相关标准规范的供水、排水、供热等老化管道和设施。具体包括：

（一）供水管道和设施。水泥管道、石棉管道、无防腐内衬的灰口铸铁管道；运行年限满 30 年，存在安全隐患的其他管道；存在安全隐患的二次供水设施。供水管道主要包含：市政管道、庭院管道、住宅楼内公共管道及单位小区内部的二次供水设施。

（二）排水管道。平口混凝土、无钢筋的素混凝土管道，存在混错接等问题的管道，运行年限满 50 年的其他管道。排水管道包含：市政管道以及居住小区、公共建筑、企事业单位等排水户内部（院内）管道。

（三）供热管道。运行年限满 20 年的管道，存在泄漏隐患、热损失大等问题的其他管道。供热管道包含：市政管道、庭院管道和住宅楼内公共管道。

各县区可结合实际进一步细化更新改造对象范围。基础条件较好的县区可适当提高更新改造要求。

**四、实施步骤**

（一）启动实施阶段（2023 年 3 月 31 日前）。

1.全面开展老化管道普查。以县区政府或县区工作专班为主体，对照《商洛市城市供水、排水和供热管道老化普查工作方案》（商城管发〔2022〕178 号），充分利用城市信息模型（CIM）平台、地下管线普查及城市实景三维建设成果等既有资料，自行或委托第三方机构，充分运用调查、探测等多种手段，与燃气管道老化评估工作紧密衔接，对城市建成区范围内的供水、排水、供热管道等设施现状进行普查，全面摸清城市供水、排水、供热老旧管道及设施种类、权属、构成、规模、位置关系、运行安全状况等信息，掌握周边水文、地质等外部环境，确定现状设施底数和更新改造对象，建立更新改造台账。其中：中心城区（含商洛高新区）建成区范围内的供水、排水、供热等市政管道分别由市自来水公司、市市政处、市热力公司负责普查、建立台账；庭院管道（含各类居住小区、企事业单位）、住宅楼内公共管道、二次供水设施和公共建筑、企事业单位等院内的供水、排水、供热管道由商州区政府负责，以村（社区）为单位，区房管、住建等部门和镇办、物业企业、主管单位全力配合做好普查、建立台账，市市政处、市自来水公司、市热力公司配合做好指导。各县区普查报告及时报送市燃气管道等老化更新改造工作专班办公室（联系人：周颖，电话兼传真：2380161，邮箱：

slsgzb@163.com）（牵头单位：市城管局，配合单位：市发改委、市住建局、市水利局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：2023年3月31日前）。

2.加快编制实施方案。在全面普查的基础上，抓紧编制本辖区供排水、供热管道老化更新改造实施方案，区分轻重缓急，优先对安全隐患突出的管道和设施实施改造，明确分年度改造计划和项目清单，并作为各县区更新改造方案的附件。要主动与城市燃气管道老化更新改造方案有效对接、同步推进实施，促进城市地下设施之间竖向分层布局、横向紧密衔接。城市供水、排水、供热等管道老化更新改造要纳入本县区“十四五”重大工程和国家重大建设项目库（责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，完成时限：2023年3月31日前）。

3.合理确定改造标准。立足全面解决安全隐患、防范化解风险，坚持保障安全、满足需求，科学确定更新改造标准。注重立足当前和兼顾长远，进一步明确更新改造选用的材料、规格、技术和智能化等相关标准要求，积极运用新设备、新技术、新工艺，系统开展城市供排水、供热等管道老化更新改造（牵头单位：市城管局；配合单位：市水利局、市工信局；责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：2023年3月31日前）。

4.扎实做好项目储备。各县区要综合普查结果，依托国家重大建设项目库，结合财政承受能力，科学谋划，加大城市供排水、供热等管道老化更新改造项目储备，健全完善滚动接续的项目储备机制，强化各类要素保障，不断提高项目储备质量，同时保证一定的储备项目数量，动态调整更新，有序滚动实施，形成储备一批、开工一批、建设一批、竣工一批的良性循环，切实避免由于项目储备不足、质量不高，导致项目建设进度滞缓等问题（牵头单位：市发改委，责任单位：市城管局、市住建局、市水利局、市财政局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：完成时限：2023年3月31日前）。

（二）更新改造阶段（2023年4月1日—2024年12月31日）。

1.持续推进项目建设。各县区和各责任单位（实施主体）要按照方案安排，坚持因地制宜、合理安排、滚动实施、压茬推进的原则，抓紧实施城市供排水、供热等管道老化更新改造项目，有序统筹安排施工区域、时序、工期，减少交通阻断。在项目实施中，与“两拆一提升”、道路“白改黑”、架空线缆落地、老旧小区改造、片区开发、排水防涝、地下综合管廊、重大项目建设、燃气管道老化更新改造等工作做到有机衔接，协同改造、同步施工，并做好废弃管道处置和资源化利用，避免重复开挖路面、“马路拉链”，减少对群众生活的影响，严格落实工程质量和施工安全责任，杜绝质量安全隐患，按规定做好改造后通水、通热等关键环节安全监控，做好工程验收移交。2024年年底前计划改造供水管道314.29公里，二次供水设施6座，排水管道141.68公里，供热管道251.1公里，完成投资6.34亿元（责任单位：市城管局、市住建局、市水利局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：2024年12月31日前）。

2.加快提升技防水平。加强城市供排水、供热等管道老化更新改造方案与国土空间规划的衔接，推进城市供排水、供热数字化、网络化、智能化建设，完善供排水、供热等监管系统，将城市供排水、供热等管道老化更新改造信息及时纳入，实现城市供排水、供热等管道和设施动态监管、互联互通、数据共享。有条件的地方可将供排水、供热等监管系统与城市市政基础设施综合管理信息平台、城市信息模型(CIM)平台等深度融合，与城市安全风险监测预警平台充分衔接，提高城市供排水、供热等管道和设施的运行效率及安全性能，促进对管网漏损、运行安全的在线监测、及时预警和应急处置（牵头单位：市城管局、市工信局、市水利局，配合单位：市应急局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：2024 年 12 月 31 日前）。

（三）攻坚提升阶段（2025 年 12 月 31 日前）。

1.做好收官扫尾工作。对照更新改造任务，全面梳理问题欠账，查漏补缺，年度计划改造供水管道 113.2 公里、二次供水设施 4 座、排水管道 81.3 公里、供热管道 104.8 公里，计划完成投资 2.56 亿元，基本完成城市供水、排水和供热管道老化更新改造任务（责任单位：市城管局、市住建局、市水利局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：2025 年 12 月 31 日前）。

2.健全安全长效机制。认真总结“十四五”期间城市供排水、供热老化管道更新改造经验，建立健全管道和设施定期体检及信息动态更新机制，有序推进后续老化供排水、供热管道更新改造，不断充实城市基础信息数据，实时更新信息底图，加强管道和设施全生命周期管理，确保安全稳定运行（牵头单位：市城管局、市水利局、市工信局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；完成时限：2025 年 12 月 31 日前）。

**五、配套政策**

（一）积极争取上级资金支持。主动把握中省政策支持方向,将供水、排水、供热管道老化更新改造与燃气管道老化更新改造项目予以捆绑，加强城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内专项投资项目申报的组织、指导、协调和统筹工作，积极争取资金支持（牵头单位：市发改委，责任单位：市住建局、市城管局、市水利局、市财政局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（二）建立资金合理共担机制。供水、排水、供热等专业经营单位（企业）要履行对其服务范围内城市供水、排水、供热等管道老化更新改造的出资责任。建立城市供水、排水、供热等管道老化更新改造资金由专业经营单位、地方财政、用户合理共担机制。地方财政资金可给予适当补助。工商业等用户承担业主专有部分城市供水、排水、供热等管道老化更新改造的出资责任（责任单位：市财政局、市城管局、市水利局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（三）加大财政资金支持力度。市、县各级财政要按照尽力而为、量力而行的原则，落实出资责任，加大城市供排水、供热等管道老化更新改造投入。要加强资金筹措，进一步拓宽融资渠道，多渠

道筹集建设资金，积极申请中央预算内投资，对有收益的项目鼓励吸引社会资本参与改造建设运行。将符合条件的城市供水、排水、供热等管道老化更新改造项目纳入地方政府专项债券支持范围，不得违规举债融资用于城市供水、排水、供热等管道老化更新改造，坚决遏制新增地方政府隐性债务（责任单位：市财政局、市发改委，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（四）加大融资保障工作力度。鼓励商业银行在风险可控、商业可持续前提下，依法合规加大对城市供排水、供热等管道老化更新改造项目的信贷支持；引导开发性、政策性金融机构根据各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城市供水、排水、供热等管道老化更新改造项目的信贷支持力度。支持专业经营单位采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据进行债券融资。优先支持符合条件、已完成更新改造任务的县城供水、排水、供热管道等项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目（牵头单位：市财政局、人行商洛市中心支行，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市农发行、各商业银行；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（五）落实税费减免政策。对城市供水、排水、供热等管道老化更新改造涉及的道路开挖修复、园林绿地补偿等收费事项，应按照“成本补偿”原则做好统筹，做好更新改造支出财务核算及相关支出凭证的获取，准确计算资产计税基础，清晰划分更新改造后相关资产所有权归属确认，更新设备符合固定资产加速折旧条件的可按程序申报享受税收优惠。更新改造后交由专业经营单位负责运营维护的业主共有供排水、供热等管道和设施，移交之后所发生的维护管理费用，专业经营单位可按照规定进行税前扣除（牵头单位：市财政局、市税务局，配合单位：市城管局、市住建局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（六）提高项目审批效率。精简城市供排水、供热等管道老化更新改造涉及的审批事项和环节，建立健全快速审批机制。可由市县政府组织有关部门联合审查更新改造方案，认可后由相关部门依法直接办理相关审批手续。鼓励相关单位进行一次性联合验收。鼓励并加快核准规模较大、监管体系健全的城市供排水、供热等企业对管道和设施进行检验检测。对重点项目要开辟绿色通道，确保各项审批手续高效办理，加大协调力度，及时解决项目建设过程中出现的困难和问题（责任单位：市发改委、市审批局、市资源局、市住建局、市城管局，各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：2025 年 12 月 31 日前）。

（七）切实做好价格管理工作。城市供排水、供热等管道老化更新改造投资、维修以及安全生产费用等，根据政府制定价格成本监审办法有关规定核定，相关成本费用计入定价成本。在成本监审基础上，综合考虑当地经济发展水平和用户承受能力等因素，按照相关规定适时适当调整城市供水、供热价格；对应调未调产生的收入差额，可分摊到未来监管周期进行补偿（牵头单位：市发改委，配合单位：市城管局、市水利局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会；实施期限：长期坚持）。

（八）加强技术标准支撑。推广应用新设备、新技术、新工艺，从源头提升管道和设施本质安全以及信息化、智能化建设运行水平。严格执行城市供排水、供热等设施运行、维护和抢修安全技术规程等相关标准和城市管道安全保障与灾害应急管理等重点领域标准规范。各县区城市供排水、供热等管道老化更新改造要严格执行现行相关标准，确保设施运行安全（牵头单位：市城管局、市水利局，配合单位：市工信局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；实施期限：长期坚持）。

（九）加强管道和设施运维养护。严格落实专业经营单位运维养护主体责任、属地政府管理责任和行业部门监管责任。专业经营单位要加强运维养护能力建设，完善资金投入机制，定期开展检查、巡查、检测、维护，依法组织供排水、供热等管道定期检验，及时发现和消除安全隐患，防止管道和设施带病运行；健全应急抢险机制，提升迅速高效处置突发事件能力。鼓励专业经营单位承接非居民用户所拥有供排水、供热等管道和设施的运维管理。对于业主共有供排水、供热等管道和设施，更新改造后可依法移交给专业经营单位，由其负责后续运营维护和更新改造（牵头单位：市城管局、市水利局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，市市政处、市自来水公司、省水务集团商洛分公司、市热力公司；实施期限：长期坚持）。

（十）强化市场治理和监管。建立完善城市供排水、供热等经营许可管理办法等规定，完善准入条件，健全退出机制，严格经营许可管理，切实加强对供排水、供热企业的监管。加强城市供排水、供热等管道老化更新改造相关产品、器具、设备质量监管。支持城市供排水、供热等行业兼并重组，确保完成老化更新改造任务（牵头单位：市市场监管局、市城管局、市水利局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各专营企业；实施期限：长期坚持）。

（十一）推动法治化和规范化管理。贯彻落实地下管线管理有关规定，进一步规范行业秩序，加强城市供排水、供热等管道建设、运营、维护和管理。强化执法监管，严格管道更新改造建设审批程序，严厉打击管道改造工程违规转包、违法分包等行为，严格管道更新改造施工作业现场管理，对管道更新改造过程中发生的生产安全事故，依法进行调查处理，并严肃追究有关单位和人员责任（牵头单位：市城管局、市应急局，配合单位：市资源局、市住建局、市水利局、市司法局、市市场监管局，责任单位：各县区政府、商洛高新区〈商丹园区〉管委会，各专营企业；实施期限：长期坚持）。

**六、工作要求**

（一）加强组织领导。市燃气管道等老化更新改造工作专班办公室要加强统筹协调，指导推进全市供排水、供热管道老化更新改造工作。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要高度重视，抢抓政策机遇，切实落实建设改造主体责任，县区政府主要负责同志要亲自抓，把推进城市供排水、供热管道老化更新改造摆上重要议事日程，成立工作专班，健全推进机制，落实各项政策，认真组织实施，要积极打造试点、示范项目。

（二）强化统筹协调。各县区、商洛高新区（商丹园区）要建立健全政府统筹、专业经营单位实施、有关各方齐抓共管的城市供排水、供热等老化更新改造工作机制，明确有关部门、街道（镇）、社区和专业经营单位责任分工，充分发挥街道和社区作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、

产权单位、物业服务企业、用户等，搭建沟通议事平台，共同推进老化更新改造工作。

（三）加强督导调度。市燃气管道等老化更新改造工作专班及其办公室要定期对城市供排水、供热管道老化更新改造工作进行调度，对组织实施不力、项目推进缓慢的及时通报约谈。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会也要建立健全相应的工作调度、督导推动机制，确保各项措施落实落地落细。

（四）做好宣传引导。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要加强政策措施宣传解读，及时回应社会关切，正面引导社会舆论，营造良好的工作氛围。要做好项目实施过程中停供情况的提前告知，争取全社会的理解、支持与配合。要及时总结工作经验，加大优秀项目、典型案例的宣传力度，构建共建、共治、共享的工作推进格局。

附件：1.商洛市城市燃气管道分年度改造计划（略）

2.商洛市城市燃气管道老化更新改造“十四五”项目清单（略）

3.商洛市城市供排水供热管道分年度改造计划（略）

4.商洛市城市供水管道老化更新改造“十四五”项目清单（略）

5.商洛市城市排水管道老化更新改造“十四五”项目清单（略）

6.商洛市城市供热管道老化更新改造“十四五”项目清单（略）

备注：《商洛市城市燃气管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）》和《商洛市城市供排水供热管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）》（商政办发〔2023〕9 号）附件内容可在商洛市人民政府门户网站（http://www.shangluo.gov.cn/）上查阅、下载。

**商洛市人民政府办公室关于印发城市燃气管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）和城市供排水供热管道老化更新改造实施方案（2023—2025 年）的通知**

# 商洛市人民政府办公室
# 关于 2022 年度全市政务信息和政务值班工作考核结果的通报

商政办函〔2023〕17 号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

2022 年，全市政府系统坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示精神，严格按照省、市工作要求，紧扣中心工作，持续换脑子、转作风，准确编发报送政务信息、积极建言献策，严格执行各项值班纪律、及时报告重要紧急情况，迅速贯彻领导在重要紧急情况上的批示要求，为市政府领导掌握情况、科学决策、防范化解重大风险提供了重要参考，在全面落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”任务中发挥了积极作用。

为充分调动广大政务信息和政务值班工作人员的积极性，推动全市政务信息和政务值班工作再上新台阶，经市政府同意，现将 2022 年度政务信息工作考核优秀的柞水县人民政府等 10 个单位、何玉玲等 15 名信息员，政务值班工作考核优秀的镇安县人民政府等 10 个单位、夏前程等 20 名先进个人予以通报。

全市各级各部门广大干部职工要深入学习贯彻党的二十大精神，全面推动开展“三个年”活动，围绕建设“生态康养之都”目标，开拓创新，担当作为，凝心聚力做好参谋辅政、值班值守等各项工作，奋力开创全市政务信息和政务值班工作新局面，以优异成绩为推动商洛高质量发展作出积极贡献。

附件：1.2022 年度全市政务信息工作优秀单位和优秀信息员名单

2.2022 年度全市政务值班工作优秀单位和先进个人名单

商洛市人民政府办公室

2023 年 3 月 8 日

（此件公开发布）

附件 1

# 2022 年度全市政务信息工作优秀单位和优秀信息员名单

**一、优秀单位（共 10 个）**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 柞水县人民政府 | 镇安县人民政府 | 商南县人民政府 | 山阳县人民政府 |
| 市农业农村局 | 市应急局 | 市退役军人局 | 市市场监管局 |
| 市林业局 | 市城管局 | | |

**二、优秀信息员（共 15 名）**

| | |
|---|---|
| 何玉玲 | 洛南县电子政务中心八级职员 |
| 张久钰 | 商州区人民政府办公室信息股股长 |
| 杜　娟 | 丹凤县电子政务中心八级职员 |
| 李　毅 | 市税务局办公室主任 |
| 张　洁 | 市教育局一级主任科员 |
| 李　聪 | 市环境宣教中心干部 |
| 温振友 | 市科技资源统筹中心综合部副部长 |
| 张　召 | 市旅游服务中心副主任 |
| 王　亮 | 市招商服务中心办公室主任 |
| 余爱芳 | 市医保局办公室主任 |
| 王六一 | 市水利局规划计划科科长、一级主任科员 |
| 杨　林 | 市政府办公室综合四科科长 |
| 明晓东 | 市金融服务中心副主任 |
| 殷丹静 | 市政府办公室干部 |
| 宋　超 | 市政府办公室干部 |

附件 2

# 2022 年度全市政务值班工作优秀单位和先进个人名单

**一、优秀单位（共 10 个）**

镇安县人民政府　山阳县人民政府　商州区人民政府

市卫健委　市应急局　市林业局　市公安局

市水利局　市教育局　商洛消防救援支队

**二、先进个人（共 20 人）**

夏前程　柞水县政府总值班室主任

朱　垚　商南县政府办公室秘书股股长

邢晓辉　洛南县政府总值班室主任

屈　博　丹凤县政府办公室四级主任科员

刘　涛　商洛高新区（商丹园区）管委会党政办干部

郭录民　市政府总值班室干部

刘兴红　市公安局指挥中心主任

陈绍莉　市卫健委办公室副主任

欧阳稷桥　市司法局二级主任科员

陈延祥　市林业局森林防火中心副主任

薛利萍　市市场监管局办公室主任

张　昭　市文旅局干部

候燕宾　市科技局资源管理科科长

王羿骄　市机关事务局干部

刘　楠　市行政审批局政务服务中心热线管理科科长

王曦峰　市生态环境局宣教中心主任

张　鑫　市交警支队民警

李会军　市气象局办公室主任

刘　欣　商洛消防救援支队副支队长

程　芳　国网商洛供电公司办公室副主任

# 商洛市人民政府办公室
# 关于 2022 年度全市协同办公应用推广工作考核结果的通报

商政办函〔2023〕18 号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

2022 年，全市政务信息化工作认真落实省委、省政府和市委、市政府关于数字政府建设的工作要求，以服务政务为核心，强化顶层设计、信息共享和应用推广，加快推进政务运行数字化转型，全市政务信息化水平显著提升。为调动各级各部门推广使用政务应用系统的积极性，经市政府同意，现将 2022 年度协同办公应用推广工作考核优秀的商州区人民政府等 16 个单位予以通报。

全市各级各部门要围绕建设“生态康养之都”目标，真抓实干，开拓创新，以更加扎实有效的工作成绩推动政务信息化建设再上新台阶，为商洛高质量发展作出更大的贡献。

附件：2022 年度全市协同办公应用推广工作先进单位名单

商洛市人民政府办公室

2023 年 3 月 8 日

（此件公开发布）

## 附件

# 2022 年度全市协同办公应用推广工作先进单位名单

（共 16 个）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 商州区人民政府 | 洛南县人民政府 | 山阳县人民政府 | 柞水县人民政府 |
| 市发改委 | 市财政局 | 市民政局 | 市司法局 |
| 市环境局 | 市乡村振兴局 | 市卫健委 | 市应急局 |
| 市统计局 | 市体育局 | 市信访局 | 市招商服务中心 |

# 商洛市人民政府办公室
# 关于切实做好 2023 年粮油生产工作的通知

商政办函〔2023〕20 号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

为深入贯彻中央农村工作会议、中央一号文件和省委农村工作会议精神，认真落实省政府办公厅《关于切实做好 2023 年粮油生产工作的通知》（陕政办函〔2023〕22 号）要求，扎实做好全市粮食生产、豆油料扩种增产各项工作，夺取全年粮油丰收，现就有关事项通知如下。

**一、切实增强责任意识**

粮食安全是实现经济发展、社会稳定和国家安全的重要基础。党中央、国务院一直以来始终高度重视农业和粮食生产，始终把保障粮食安全作为治国理政的头等大事。各级各部门要充分认识确保国家粮食安全的重要性和必要性，把保障粮食安全放在经济社会发展的突出位置，作为保障民生工作的基本任务切实抓好，扛牢粮食安全责任，严守耕地红线，坚决守住粮食安全工作底线。强化粮食安全意识，细化粮食安全责任分工，形成工作合力，确保粮食安全各项工作落到实处。

**二、全力抓好粮食生产**

（一）稳定粮食播种面积。各级各部门要坚持农地农用、粮地种粮，因地制宜开展耕地用途管控，坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，保障粮食种植面积“只增不减”。要对照年度目标任务，尽快将播种面积分季节、分茬口、分作物分解到县区、镇办，落实到村组、具体地块，确保全年粮食播种面积稳定在 238 万亩，全年粮食产量达到 48 万吨以上。鼓励引导无耕种能力或无耕种条件的农民自主流转土地，切实提高耕地利用率。夏粮播种面积较上年下降的县区，要抓住春播关键时期，千方百计扩大播种面积，推动季节性撂荒地全部恢复种植，最大限度挖掘种植潜力，确保全年任务顺利完成。

（二）抓好小麦春季田管。要抓住当前小麦春季田间管理的关键时期，狠抓小麦田间管理各项措施落地落实。按照“因地因苗、分类管理，控旺促壮、促弱转壮，节肥增效、绿色防控”的技术路径，深入开展小麦“一喷三防”强春管促丰收行动，加强苗情、墒情、肥情等监测，为夏粮丰收打好基础。加强宣传动员和指导服务，组织农业技术干部深入田间地头开展现场培训，引导农户抢抓农时开展化除施肥灌水春防。继续发挥粮食生产新型经营主体示范带动作用，带领分散种植户将春季田管措施落实落细。

（三）推进大豆油料扩种。要充分挖掘林下、幼龄茶果园套种大豆潜力，推进撂荒地统筹利用、实现“存量清零”，切实提高大豆油料种植面积，确保完成 33.7 万亩大豆种植、16 万亩大豆玉米带状复合种植、18 万亩油料作物种植任务。持续推广大豆玉米带状复合种植技术，集成应用“选用良种、

配方施肥、规范间套、绿色防控”等组装配套技术，实现玉米基本不减产、增收一茬大豆的发展目标。加强冬油菜田间管理，抓好水肥管理，落实“一促四防”措施，确保油菜丰产丰收。

（四）发挥科技引领作用。要落实“藏粮于技”“藏粮于地”战略，聚焦主要粮食作物，大力推广秸秆还田、土壤改良、地力培肥、耕地深翻等技术，大力引进和选用良种，确保主要农作物良种覆盖率达95%以上。要推进农机农艺融合，深入实施主要农作物生产机械化推进行动，加强机手作业培训，提高粮食生产综合机械化水平。实施耕地质量保护与提升行动，深化“整市推进、企业代建”模式，新建高标准农田10万亩以上。

（五）提高供应保障水平。农业农村、供销、农资销售等部门要加强指导，组织引导农资企业和经销商做好种子、化肥等农资供需情况监测调度和调剂调运，有效确保春季农业生产需求。同时，扎实开展春季农资打假专项治理行动，严厉打击制售假冒伪劣种子、化肥、农药等违法行为。

（六）强化防灾减灾工作。要健全完善工作协调机制，加强农业气象灾害监测预警、防灾减灾能力建设，系统构建自然灾害和重大病虫害防控体系，切实提升农业生产防灾救灾保障能力。农业农村、水利、应急管理、气象等部门要根据灾害发生情况和作物生育进程，分作物、分灾种制定抗灾救灾技术指导意见，推进科学防灾救灾。采取定点监测与田间普查相结合的方式，重点开展小麦条锈病和草地贪夜蛾等重大病虫害监测防控，及时组织会商研判，精准指导灾害防御，减少灾害损失。

**三、强化组织保障**

（一）加强组织领导。各级各部门要扛起粮食安全政治责任，健全粮食安全工作机制，建立完善粮食安全重点工作职责清单，逐级压实责任，切实将目标任务落到实处。实行联县包抓，成立市县督导指导组，建立“定期通报、适时预警、常态督导、严格考核”的工作机制，确保任务完成。

（二）强化政策扶持。各县区、各有关部门要加大粮食生产支持力度，出台相关政策措施，设立专项资金，加快耕地支持保护补贴资金拨付。持续提高玉米、小麦等主要粮食作物的保险参保覆盖率，开展完全成本保险试点，降低农民粮食生产风险，切实保护和调动农民种粮积极性。完善农机补贴政策，加快适合山地使用的小型农用机械推广，推动粮食耕种机械提档升级，降低农民种粮成本。

（三）严格督查考核。要强化粮食安全责任制考核，将粮食种植面积作为县区党委政府的考核内容，确保粮食生产责任落到实处。要加强对工作推进和目标任务完成情况的督查检查，对任务落实不够、工作推进不力的，从严追责问责。

附件：2023年全市粮食生产任务分配表

商洛市人民政府办公室

2023年3月23日

（此件公开发布）

附件

# 2023 年全市粮食生产任务分配表

单位：万亩、万吨

| 项　　目 | | 商洛市 | 商州区 | 洛南县 | 丹凤县 | 商南县 | 山阳县 | 镇安县 | 柞水县 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 粮　食 | 面积 | 238 | 40.4 | 52.3 | 26.8 | 15.1 | 41.6 | 42.5 | 19.3 |
| | 产量 | 48 | 9.1 | 12 | 5.3 | 2.7 | 8.4 | 6.8 | 3.7 |
| 大　豆 | 面积 | 33.7 | 5.1 | 8.2 | 3.6 | 1.5 | 5.7 | 7.6 | 2 |
| 大豆玉米带状复合种植 | 面积 | 16 | 1.9 | 3.5 | 2 | 1.1 | 2.2 | 4.5 | 0.8 |
| 油　料 | 面积 | 18 | 0.7 | 4.6 | 1.4 | 5.6 | 2.6 | 2.6 | 0.5 |

# 商洛市人民政府办公室<br>关于印发入河排污口监督管理工作<br>实施方案的通知

商政办函〔2023〕23号

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构：

《商洛市入河排污口监督管理工作实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

商洛市人民政府办公室

2023年3月29日

（此件公开发布）（商规〔2023〕002—市政办001）

# 商洛市入河排污口监督管理工作实施方案

入河排污口（以下简称排污口）是指直接或通过管道、沟、渠等排污通道向环境水体排放污水的口门，是流域生态环境保护的重要节点。为贯彻落实《国务院办公厅关于加强入河入海排污口监督管理工作的实施意见》（国办函〔2022〕17号）和《陕西省人民政府办公厅关于印发入河排污口监督管理工作实施方案的通知》（陕政办函〔2022〕117号）精神，全面加强我市排污口监督管理，特制定本实施方案。

**一、指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平生态文明思想和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，按照水陆统筹、以水定岸，明晰责任、严格监督，统一要求、差别管理，突出重点、分步实施的原则，有效管控入河污染物排放，不断改善生态环境质量，建立健全责任明晰、设置合理、管理规范的长效监督管理机制。

**二、目标任务**

加强排污口排查溯源、分类整治、严格监管，实现“受纳水体—排污口—排污通道—排污单位”全过程监督管理。2023年底前，推进全市丹江干流、黄河流域重要支流排污口整治。2025年底前，基

本完成全市黄河流域、长江流域重要支流排污口整治，建成科学规范的排污口监督管理制度体系。

**三、重点工作**

（一）开展精准溯源

1.组织全面排查。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会按照“有口皆查、应查尽查”要求，依据排污口三级排查技术指南等规定，以前期溯源排查工作为基础，进一步开展深入排查，摸清各类排污口的分布及数量、污水排放特征及去向、排污单位情况等基本信息，建立台账清单，实行动态管理，实现排污口排查全域覆盖。2023 年底前，完成全市丹江干流排污口排查，推进黄河流域重要支流排污口排查。2025 年底前，完成全市黄河流域、长江流域范围内排污口排查。

2.明确责任主体。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会组织实施排污口排查整治工作，按照“谁污染、谁治理”和政府兜底原则，排查溯源逐一明确排污口责任主体，建立责任清单。对难以分清责任主体的排污口，各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会组织开展溯源分析，查清排污口对应的排污单位及其隶属关系，确定责任主体；经溯源后仍无法确定的，属地县级政府作为责任主体，负责源头治理以及排污口整治、规范化建设、维护管理等。

（二）实施分类整治

1.明确排污口分类。根据入河排污口责任主体所属行业及排放特征，将入河排污口分为工业排污口、城镇污水处理厂排污口、农业排口、其他排口等四种类型。其中，工业排污口包括工矿企业排污口、工业园区及其他各类园区污水处理厂排污口、工矿企业雨洪排口、工业园区及其他各类园区雨洪排口；农业排口包括规模化畜禽养殖排污口、规模化水产养殖排污口等；其他排口包括大中型灌区排口、规模以下畜禽和水产养殖排污口、城镇生活污水散排口、农村污水处理设施排污口和农村生活污水散排口等。

2.有序推进整治。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要依据有关工作标准和技术要求，以截污治污为重点，通过依法取缔、清理合并、规范整治的方式分级分类开展工作，制定实施“一口一策”整治方案，确保排污口整治实事求是、因地制宜、稳妥推进。整治工作要维护群众切身利益，充分考虑到企事业单位实际。对问题排污口进行拆除关闭、清理合并或整改规范，取缔、合并的排污口可能影响防洪排涝、堤防安全的，要依法依规采取措施消除安全隐患。各县区政府要建立排污口整治销号制度，由排污口责任主体实施验收，由各县区生态环境部门确认后予以销号，形成需要保留的排污口清单。

3.依法取缔一批。各县区人民政府、商洛高新区（商丹园区）管委会或生态环境部门要依法采取责令拆除、责令关闭等措施，取缔一批违反法律法规规定，在饮用水水源保护区、自然保护地及其他需要特殊保护区域内设置的排污口。排污口拆除、关闭包括入河口门的永久封堵、相应排污通道沿线接口的封堵、管线内残液残渣等残留物的清理，以及其他安全隐患的消除。排污口拆除后，应采取土方回填、植被修复等方式恢复河道岸线原貌。

4.清理合并一批。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会对于城镇污水收集管网覆盖范围

内的生活污水散排口，原则上予以清理合并，污水接入污水收集管网，接入管网的设计方案应当符合城镇排水与污水处理规划和相关标准要求。工业及其他各类园区或各类开发区内企业现有排污口应尽可能清理合并，污水通过截污纳管由园区或开发区污水集中处理设施统一处理。工业及其他各类园区或各类开发区外的工矿企业，原则上一个企业只保留一个工矿企业排污口，对于厂区较大或有多个厂区的，应尽可能清理合并排污口，清理合并后确有必要保留两个以上工矿企业排污口的，应向市级生态环境部门备案。

5.规范整治一批。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要进一步细化分类，有序开展排污口规范化整治。对排污单位排污口超标排放、超总量排放的，要通过改造污水处理设施、改进污水处理工艺或运行管理方式，提高水污染物的削减水平，实现稳定达标排放且符合总量控制要求。对存在借道排污等情况的排污口，要组织清理违规接入排污管线的支管、支线，实现一个排污口只对应一个排污单位。对确需多个排污单位共用一个排污口的，要督促各排污单位分清各自责任，在明确各排污单位废水排放口水量、污染物排放量等管控要求的基础上，将排污口排放量限值分配给各排污单位，在相关排污许可证中分别予以载明。工业企业未按规定实现雨污分流的，要通过实施雨污分流改造，建设初期雨水收集设施，做好防渗防腐措施，实现对生产污水和初期雨水的处置，确保稳定达标排放。对存在布局不合理、设施老化破损、排水不畅、检修维护难等问题的排污口和排污管线，应建立台账，有针对性地调整排污口位置和排污管线走向、更新维护设施、设置检查井等措施进行整治。入河排污口设置应当符合相关规范要求并在明显位置树标立牌，便于现场监测和监督检查。

6.开展先行先试。积极探索排污口分类整治模式，各县区要针对农村生活污水散排口问题，积极探索农村生活散排口监督管理的方法。

（三）建立长效监管机制

1.科学规划布局。排污口设置应符合水功能区划和防洪规划的要求。各级生态环境保护规划、水生态环境保护规划、水资源保护规划、河湖岸线保护与利用规划等规划，要严格落实相关法律法规关于排污口设置的规定。规划环境影响评价要将排污口规范化设置规定落实情况作为重要指标，严格审核把关，从源头防止无序设置。

2.严格规范审批。工矿企业、工业及其他各类园区污水处理厂、城镇污水处理厂排污口的设置依法依规实行审核制。排污口设置审核实行与建设项目环境影响评价（含重大变动）文件同级审核。生态环境部相关流域生态环境监督管理局（以下称流域局）审核范围外的排污口，跨区域（流域）存在争议的排污口设置审核，由上级审核部门负责实施，并纳入属地环境监督管理体系。对豁免或不需要编制环境影响报告书（表）的建设项目，但需设置排污口的，由具有行政审核权限的县级部门负责实施。有纳污能力的水功能区，新设、改设或者扩大排污口的，不应降低水功能区水质目标。对未达到水质目标的水功能区，除城镇污水处理厂排污口外，应当严格控制新设、改设或者扩大排污口。可能影响防洪、供水、堤防安全和河势稳定的入河排污口设置审核，应征求有管理权限的流域管理机构或水行政主管部门的意见。入河排污口审核等信息要及时依法向社会公开。

3.加强日常监管。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会根据排污口类型、责任主体及部门行业监管职责等，落实排污口监督管理责任，生态环境部门统一行使排污口污染排放监督管理和行政执法职责，科技、工信、住建、交通、水利、农业农村、商务等部门按职责分工协作。市、县生态环境部门会同相关部门，通过核发排污许可证等措施，依法明确排污口责任主体自行监测、信息公开等要求，将排污口监测工作纳入年度生态环境监测方案。按照“双随机、一公开”原则，对工矿企业、工业及其他各类园区污水处理厂、城镇污水处理厂排污口开展监测，水生态环境质量较差的地方应适当加大监测频次。

4.严格环境执法。生态环境部门要加大排污口环境执法力度，充分发挥“查、测、溯、治”行动效能，适时组织开展专项行动，严厉打击偷排直排、超标排污、私设排污口等违法行为。对违反法律法规规定设置排污口或不按规定排污的，依法予以处罚。对私设暗管接入他人排污口等逃避监督管理借道排污的，要尽快溯源确定责任主体，依法予以严厉查处。入河排污口责任主体应当定期巡查维护排污管道，发现他人借道排污等情况的，应立即向属地生态环境部门报告并留存证据。

5.强化信息共享。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要依托现有排污口排查整治、设置审核备案、日常监督管理等信息，动态更新排污口管理台账。推动排污口二维码信息化管理，实现排污口“一口一码”。加强与排污许可、环境影响评价审批、污染源在线监控等信息平台共享数据，实现信息互联互通。

**四、保障措施**

（一）加强组织领导，夯实工作责任。市生态环境局牵头组织排污口排查工作，结合实际制定工作方案，市级各相关部门要结合工作职责积极配合，加强对县区工作的指导。各县区政府、商洛高新区（商丹园区）管委会要严格落实属地管理责任，切实做好排污口排查整治及日常监督管理，将工作经费纳入同级财政予以保障，督促相关责任主体落实整治责任，确保排污口监督管理工作落到实处。

（二）加强监督预警，严格考核问责。将排污口监督管理情况作为生态环境保护督察的重要内容并纳入相关工作考核，对工作开展不力的县区，及时预警。对在排污口监督管理工作中存在徇私舞弊、弄虚作假、敷衍塞责等行为的，依法依规严肃追究有关县区、部门和人员责任。

（三）加强宣传引导，鼓励公众监督。充分利用世界环境日、中国水周等系列宣传教育活动，加大对排污口监督管理法律法规和政策的普及力度，增强公众对污染物排放的监督意识。生态环境部门通过官网、微信公众号等方式及时向社会公开排污口整治工作进展情况，利用“12345”专线，鼓励公众举报违法排污行为，强化公众参与，接受社会监督。

# 商洛市发展和改革委员会
# 商洛市住房和城乡建设局
# 商洛市市场监督管理局
# 关于印发《商洛市物业服务收费管理实施细则》的通知

商发改发〔2023〕109 号

各县(区)发改局、住建局、市场监督管理局，高新区科经局，各有关物业服务企业：

为贯彻落实《陕西省物业服务收费管理办法》（陕发改价格〔2019〕924 号），规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《陕西省物业服务管理条例》《陕西省定价目录》《商洛市住宅物业管理条例》等法律法规和有关规定,结合我市实际，我们制定了《商洛市物业服务收费管理实施细则》，经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

本《实施细则》自 2023 年 5 月 1 日起执行。凡从 2023 年 5 月 1 日起申请预售住宅的小区的前期物业应当执行本《实施细则》。此前的物业服务收费需要执行本《实施细则》规定的物业服务收费标准的，应当按照本《实施细则》第四十八条规定的程序与业主重新签订或变更物业服务合同，在新合同签订或变更前仍按原合同约定执行。

本《实施细则》中的供热计费规则及成本核算方法、公共用电、公共用水及损耗分摊、车位成本核算方法及空置车位计费比例、执行旧的物业服务收费管理办法的高层空置户业主费用负担范围、新增加的公示要求等相关条款和内容，执行旧的物业服务收费管理办法的物业服务企业均须自本《实施细则》执行之日起同步执行。

商洛市发展和改革委员会　　商洛市住房和城乡建设局　　商洛市市场监督管理局

2023 年 3 月 27 日

(此件公开发布)（商规〔2023〕001—市发改委 001）

# 商洛市物业服务收费管理实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范物业服务收费行为，维护业主或者使用人（以下统称“业主”）和物业服务企业合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《陕西省物业服务管理条例》《陕西省定价目录》《陕西省物业服务收费管理办法》（2019）和《商洛市住宅物业管理条例》等法律法规和有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于商洛市行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。

**第三条** 本实施细则所称物业服务收费，是指物业服务企业按照合同约定向业主提供服务所收取费用的统称，包括物业服务费、物业管理区域内交通工具停放服务费（以下统称“停车服务费”）和其他服务费。

物业服务费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，在物业管理区域内提供房屋、配套设施设备以及相关场地日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、秩序维护以及安全防范等具有公共性和普遍性的服务向业主收取的费用。

停车服务费是指物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，按照停放服务合同约定，在物业管理区域内对指定场地（所）停放的交通工具进行秩序管理、提供服务所收取的费用。

其他服务费是指物业服务企业根据业主委托或者个性化需求提供《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外且由业主自愿选择的服务项目所收取的相应费用。

**第四条** 市、县发展改革部门会同住房和城乡建设部门、市场监督管理部门按照各自管理权限，分别负责本行政区域内的物业服务收费监督管理工作。

**第五条** 物业服务收费应当遵循公平、公开、合理、质价相符的原则，按照不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

成立业主大会之前的住宅小区（多层、高层）、保障性住房、房改房、老旧住宅的物业服务费和停车服务费实行政府指导价。除此之外，成立业主大会之后的住宅小区及别墅、公寓、商业、办公写字楼等物业服务费、停车服务费及其他服务费实行市场调节价。

实行市场调节价的物业服务收费标准，由物业服务企业与业主或者业主大会通过合同约定。

**第六条** 实行政府指导价的物业服务收费标准由市、县人民政府制定，具体工作由市、县人民政府发展改革部门、住房和城乡建设部门负责，依据物业服务等级标准，综合考虑小区容量、场地设施、企业成本、业主承受能力等因素制定，定期调整并保持相对稳定。物业服务企业与业主在政府指导价之内通过合同约定物业服务费和停车服务费具体标准。

实行政府指导价管理的住宅小区物业服务等级按照住建部门制定的物业服务管理指导标准，由高到低设定为一级、二级、三级、等外（达不到三级）四个服务等级，按照高层、多层分别制定收费标

准；实行政府指导价的物业管理区域内室内、露天机动车停放场所类别按照硬件设施和服务条件由高到低设定为一类、二类、三类三个类别。

物业项目所在地的街道办事处(镇人民政府)要落实属地管理责任，负责辖区内物业管理活动的指导和监督工作，及时协调处理物业服务收费纠纷和矛盾。

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同意，其物业服务收费实行市场调节价。

## 第二章 物业服务收费标准的制定

**第七条** 业主或者业主大会与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制计费方式约定物业服务费。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费，物业服务企业依照合同约定事项提供服务，盈亏均由物业服务企业享有或者承担。包干制物业服务费由物业服务成本、法定税费和企业利润构成。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。酬金制物业服务费由物业服务支出和企业酬金构成。

**第八条** 物业服务成本或者物业服务支出构成一般应包括以下部分：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域内清洁卫生费用（不包含市政单位收取的居民生活垃圾处理费）；

（四）物业管理区域内绿化养护费用；

（五）物业管理区域内秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用；

（九）经业主或者业主大会同意的其他费用。

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。物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

**第九条** 停车服务费成本由交通工具停放服务设施设备日常运行费、保养维护费、检验检测费、设备折旧、职工薪酬、清洁卫生费、秩序维护费、管理费分摊以及经业主或者业主大会同意的其他费用组成。与物业服务费成本相重叠的部分应当独立核算，按比例分担，不得重复计算。

**第十条** 实行政府指导价的物业服务费执行“一费制”。物业管理区域内照明、景观、消防、安

防、电梯等归属业主共有公共配套设施设备的用水、用电费用以及电梯维护保养和年检费用计入物业服务费成本，不得再单独收取。

**第十一条** 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，实行抄表到户的，应当向最终用户收取有关费用，并依法承担分户终端计量装置以外管线和设施设备的维修、养护、更新等责任，且相关费用不得计入物业服务费成本。未实行抄表到户的，总表与分表之间的正常损耗，应当计入物业服务费成本，并由物业服务企业承担物业管理区域内公共管线和设施设备的维修、养护、更新等责任，不得在物业服务费之外再单独收取相关费用。

## 第三章 物业服务收费计费方式

**第十二条** 物业服务费和停车服务费按月计收，服务合同对计收时间另有约定的除外。

物业服务费根据房屋的建筑面积计收。

（一）已办理不动产权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算；

（二）已出售但尚未取得不动产权属证书的房屋，按买卖合同记载的建筑面积计算。不动产权属证书办理后，次月起按照不动产权属证书记载的建筑面积计算。

**第十三条** 纳入物业管理范围已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付给物业买受人的房屋，物业服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的房屋，物业服务费从交付次日起由业主按月交纳。

**第十四条** 停车服务费根据合同约定按月计收。纳入物业管理范围已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付给物业买受人的车位，停车服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的车位，车位面积应当符合相关规定，停车服务费从交付次日起由业主按月交纳。

同一小区内，车位面积小于标准车位的停车服务费应当适当优惠。

**第十五条** 鼓励对物业管理区域内短时停车服务费实行优惠,对临时车辆停放服务费应当限定单日收费最高上限。物业服务企业在收到业主告知后，次日起不得限制或者妨碍业主在自有以及租赁的空置车位上免费停放未登记车辆；业主在已经登记空置的自有以及租赁的车位上免费停放未登记车辆累计超过 10 天的，按超出停放天数乘以日均服务费标准补交停车服务费，累计超过 20 天的，按全月收费。

**第十六条** 下列车辆临时进入物业管理区域内停放的，不得收取费用：

（一）临时停放 30 分钟之内的车辆;

（二）执行公务的军队、武警、公安、消防、抢险、救护、防疫、环卫等特种车辆；

（三）残疾人车辆（仅限小区地面无障碍车位停放的由残疾人驾驶的车辆）。

**第十七条** 物业服务区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当通过出售、附赠、出租等方式首先满足业主的需要。占用物业服务区域内业主共有道路、场地停放汽车的，由业主共同决定是否收取场地占用费、收取标准和用途等事项。场地占用费属于全体业主共有，收费标准应当在物业服务区域内公示。

**第十八条** 物业服务区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当优先向业主出租，不得出售、附赠。

**第十九条** 车位租赁费是车位所有权人将车位采取租赁方式，出租给业主所收取的费用。车位租赁费实行市场调节价，租赁方式及租金标准由双方在租赁合同中约定，车位所有权人可以委托物业服务企业代为收取。租赁车位的业主应当交纳停车服务费和车位租赁费。

**第二十条** 机械车位停车服务收费标准实行市场调节价，由双方在服务合同中约定。

**第二十一条** 业主因自身原因逾期不办理物业交付手续的，其空置期间的物业服务费、停车服务费从建设单位书面通知业主办理交付手续截止日期的次日起由业主按月交纳。

**第二十二条** 经业主验收，暂不使用或者使用后因自身原因空置 1 个月以上的房屋、自有或者租赁车位经物业服务企业登记确认后，其空置期间的物业服务费按应交金额的 50%交纳，停车服务费按应交金额的 20%交纳。

执行旧的物业服务收费管理办法的，高层空置房业主交纳过 70%的物业服务费后不再交纳电梯运行费用。

实行市场调节价的按照物业服务合同约定执行。

**第二十三条** 实行政府指导价管理的住宅小区，物业服务费和停车服务费预收时间不得超过 3 个月，双方另有合同约定的，从其约定。

## 第四章 行为规范与监督管理

**第二十四条** 物业服务企业应当按照合同约定向业主收取相关费用，不得将签订《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外的其他服务合同作为向业主交付物业的前置条件强制捆绑、强制服务、强制收费，或者只收费不服务、多收费少服务，以及变相收费。存在以上情形的，业主有权向辖区市场监管部门和相关部门举报或投诉。业主应当按时足额交纳相关费用，不得拒绝交纳。业主拒不交纳的，物业服务企业可以催告其在约定期限内交纳；约定期限届满仍不交纳的，物业服务企业可依法追缴，但不得限制或者妨碍其对物业的正常使用。

特约服务、增值服务、有偿服务等相关物业服务收费由物业服务企业在物业服务区域内的显著位置公示服务项目及收费标准，经业主自愿选择，由物业服务企业与业主通过合同另行约定。

**第二十五条** 住宅预售前，建设单位应当通过招标方式选聘前期物业服务人，结合物业项目的建设标准、配套设施档次及物业买受人对物业服务的预期、承受能力等因素，依据物业服务管理指导标准和物业服务收费指导标准，参考物业服务企业信用等级、服务业绩、企业综合实力等因素，合理确定物业项目的物业服务等级、物业服务费标准和停车服务费标准等内容，在政府指导价范围内与物业服务企业签订《前期物业服务合同》，并向物业项目所在地的县（区）住建、发改部门备案。

**第二十六条** 前期物业服务的等级一般应为三级服务。高档住宅小区及开发商认为需要实行二级及以上物业服务的，必须事先在房屋销售合同中约定，并明确公示、告知；特殊情况未事先约定、公示、告知的，服务等级的确定须经业主大会或经占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以

上的业主同意。对于因客观原因建筑规模极小、物业服务成本较大又无法采取有效降低措施的小区，物业服务收费确需突破上限标准的，在和业主及开发商充分协商同意的基础上，须报同级价格主管和住建部门备案同意后执行。

**第二十七条** 建设单位应当在销售现场醒目位置公开公示《前期物业服务合同》。同一物业服务区域内同类型的住宅项目，其物业服务收费标准应当保持一致。

**第二十八条** 住宅预售前，建设单位应当制定《车位租售方案》，明确车位权属、数量配比、销售价格、租赁价格、价格有效期等内容，并在销售现场醒目位置进行公开公示。

**第二十九条** 物业服务企业应当遵守法律、法规和政策规定，严格履行物业服务合同，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务与管理。

**第三十条** 物业服务企业应当建立健全成本核算制度，完整准确记录并单独核算物业服务的经营成本和收入。

**第三十一条** 物业服务企业接受专营单位及城市管理单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。不得以未交物业服务费为由限制或者妨碍业主对水、电、气、暖等的正常使用。

物业服务企业与专营单位签订的相关有效合同应当向全体业主公开、公示，不得损害业主利益。

**第三十二条** 对于已经完成水电户表改造，居民用户按终端销售价格收费，且仍履行原合同、执行旧的物业服务收费管理办法的小区，公共用电用水成本可优先在占用业主共有的道路或者其他场地停车的服务收益和小区广告收益中摊销，不能足额摊销的，在向业主公示摊销账务后，剩余部分可据实向业主以户为单位平摊收取；对于没有停车服务和广告收益的小区，且高层物业服务费与电梯费平均数之和不高于 1.10 元/㎡、多层物业服务费不高于 0.46 元/㎡的，可按不超过住宅总建筑面积 0.10 元/㎡的总额度按户平均分摊，其中仅电或仅水完成户表改造的可按不超过住宅总建筑面积 0.05 元/㎡的总额度按户平均分摊；高层物业服务费与电梯费平均数之和高于 1.10 元/㎡、多层物业服务费高于 0.46 元/㎡的，不再收取，在物业服务费和电梯费中补偿。

对于至今仍未完成用电、用水户表改造的小区，执行旧的物业服务收费管理办法的，物业售电加价不得突破 0.05 元/度，售水差价不得突破 0.25 元/吨。

执行本《实施细则》收费标准的，物业售水、售电收费实行“等额进出，不得加价”的原则。

**第三十三条** 自备供暖（含冷，下同）的小区，其采暖费由物业服务企业或者专营单位提出收费方案（政府对供暖补贴的，补贴方案应当包括在收费方案内，应予以冲减成本。），必须经业主大会或者专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上的业主同意后据实收取。采暖期结束后，一个月内必须向全体业主公布收支情况。

供暖单位与用暖人双方就供暖价格不能协商一致时，可以请求居民小区所在地街道办事处或者乡镇人民政府调解，必要时，可委托第三方专业机构评估，为双方协商确定供暖价格提供参考依据。

**第三十四条** 自备供暖提倡按热流量或供热面积收费，也可按建筑面积收费；

跃层房按总面积之和计算；阁楼装置采暖设备的，坡顶型阁楼按 50%核算，平屋顶型阁楼净高大

于 2.8 米（含 2.8 米）的按 100%核算，不足 2.8 米的按 50%核算。没有装置采暖设备的，坡顶型阁楼按 25%核算，平屋顶型阁楼净高大于 2.8 米（含 2.8 米）的按 50%核算，不足 2.8 米的按 25%核算。

地下室和车库安装采暖设施的按 50%计算收费。

**第三十五条** 用户整个供暖期都不用热的，应在供暖期开始前，由用热人提出报停申请，经物业服务企业（供热单位，下同）采取隔断处理后，地暖型用户视上下邻居用暖情况交纳热费，楼下用户用暖楼上用户不用，交纳 30%基本热费；楼下用户未用暖楼上用户用暖，交纳 20%基本热费；上下用户均用暖，交纳 50%基本热费；上下用户均未用暖，交纳 5%基本热费。

非地暖型用户，上下用户均用热，可按应交热费的 10%交纳基本热费；楼下用户未用楼上用户使用，交纳 4%；楼下用户使用，楼上用户未用，交纳 6%；上下用户均未用暖，不交纳基本热费。

**第三十六条** 对于老旧小区串联式供暖管路不能直接关断的，物业服务企业应首先动员业主做可控直通式改造，成本费用由业主负担，业主拒绝或不配合改造，全额负担热费，若因技术、配件、客观原因或物业服务企业责任致使未能做隔断处理的，业主负担热费的比例可根据客观情况、情节、责任等因素在 30%-80%范围内由物业服务企业与业主协商确定。

**第三十七条** 超高房屋热费计算。对层高在 3 米以上按建筑面积收取热费的建筑物，在计算标准采暖面积时应增加折标系数。具体计算公式为：

每月实际热费＝供热价格×建筑面积×（实际层高÷3）

对于没有供暖设施的阁楼，因楼梯口较小，温度明显较低的可适当优惠，具体由双方协商。

**第三十八条** 因供热单位原因导致用户卧室、起居室的温度不达标的，供热单位应当及时采取措施，保证室温达到规定标准，并根据供热用热双方确认的不达标天数，暂按照下列标准向用户退还热费：

（一）供热期内，除不可抗力原因外，应当保证用户的卧室、起居室的温度不低于 18℃（供用热合同另有约定的，从其约定）。用户卧室、起居室温度不达标时，应首先向供热单位报修，供热单位整改一次后仍不达标，可向供热单位申请测温，因供热单位责任造成用热户居室温度不达标的，16℃以上 18℃以下，供热单位按认定不合格天数的收费额的 40％向用热户退费；16℃以下，按认定不合格天数的收费额全额退费。不达标天数认定上，供热单位测温时间间隔不少于 5 天，经测温，用热户居室温度 1 次不达标的，按 2 天退费;2 次不达标的，按 10 天退费;一个月内 3 次(含 3 次)不达标的，按 30 天退费;供热期内超过 3 个月不达标，视为全供热期不达标，全额退还所交热费。供热单位违反规定收费的，热用户有权向市场监管部门及其他相关部门投诉举报。

退费金额公式:退费金额=交费总额÷供热期天数×不达标天数×退费比率

（二）以下四种情况不予退费:1、擅自拆、改室内供热设施影响供热效果的;2、室内装修致使散热器无法正常散热的；3、不配合供热单位进行室内供热设施正常维修、维护、改造的；4、发生极端气侯超出供热设施设计规范确定的室外计算温度的。

（三）断供、停供。除不可抗力原因外，供热单位不得无故断供、停供，因设备事故等原因造成

断供停供的，供热单位暂按照以下时限进行抢修：1、一般事故，抢修时限为 6 小时内；2、较大事故，抢修时限为 24 小时内；3、重大事故，抢修时限为 72 小时内。超出抢修时限未恢复供热的，供热单位按认定断供、停供天数收费额全额退费。

退费金额公式:退费金额=交费总额÷供热期天数×断供天数

**第三十九条** 热用户未按规定交纳热费的，供热单位应当书面催告，经两次书面催告仍不交纳的，供热单位可以采取用热限制措施，并按照供用热合同约定收取违约金。但不得以少数用户未交纳热费为由，中断对其他已交费用户的供热或者降低供热标准。

供热单位在供热前，可按建筑面积收费标准预收一个采暖季热费，本采暖季结束后至六月三十日前按照多退少补的原则与用户及时结算。

**第四十条** 供热单位要加快按用热流量计价收费方式的进度，减少按建筑面积计价收费产生的矛盾和纠纷。降低运行成本，不断提高服务水平，确保用户用热需求和正常采暖，并按有关规定认真做好价格公示与宣传解释工作，自觉接受业主及市场监管部门的监督检查。

按用热流量计价收费的，热基本费（按建筑面积计费）占 30%，计量热费占 70%。

**第四十一条** 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。物业服务企业应当按照相关法律法规的规定与业主签订装饰装修管理服务协议，具体管理内容由双方在协议中约定。

业主可以自行或者委托物业服务企业清运装修期间产生的垃圾。委托物业服务企业清运装修垃圾的收费标准由双方自行约定。因装修造成共用部位、共用设施设备等损坏的，恢复、维修费用按照实际发生额，由业主或者装修单位承担，并依法承担相关责任。

**第四十二条** 实行门禁出入证（卡）管理的新建住宅小区：

（一）建设单位或者物业服务企业首次应当为业主免费配置出入证（卡），每户人员出入证（卡）不少于 4 张；

（二）业主因遗失、损坏需要补办的，可以按公示标准收取制作成本费，但不得盈利；

（三）对为业主提供房屋装饰装修服务的外来人员，物业服务企业应当免费提供临时出入证（卡），可以按公示标准收取出入证（卡）押金，告知其注意事项和相关责任，并在退证（卡）时全额退还。

**第四十三条** 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示承接本小区物业的承接查验报告，以及共用部位、共用设施设备分布图，明确车位权属，便于业主查询。

**第四十四条** 物业服务企业应当按照有关规定实行明码标价，公示物业服务企业名称、服务项目、服务标准、收费标准、计费方式、收费依据、投诉举报电话等信息，自觉接受监督。

**第四十五条** 利用、占用共用部位、共用设施设备从事广告、出租等经营活动的，所得收益归属全体业主所有，主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用；对于继续执行旧的《陕西省物业服务收费管理办法》的小区，可优先用于扣减公共用电用水的支出，其余部分用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

**第四十六条** 物业服务企业要在每年第一季度将上一年度物业服务合同履行情况、归属业主收益等情况在物业管理区域内显著位置据实公示，公示时间不得少于一个月。业主有权查阅、抄录或者复制所有归属全体业主收益的相关财务资料，物业服务企业应当提供便利。鼓励物业服务企业向全体业主公开物业服务费和停车服务费收入以及成本费用（构成）支出明细。

**第四十七条** 业主应当按照服务合同的约定交纳物业服务费用。物业服务企业已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳物业服务费用。

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。物业产权发生转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费等费用。

**第四十八条** 实行政府指导价管理的住宅小区，物业服务企业在合同履行期间（含未明确具体物业服务期限及未签订书面物业服务协议、合同）不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的，物业服务企业应当按照物业服务管理指导标准和物业服务收费指导标准，在街道办事处（镇人民政府）的组织、指导和监督下，提供公开真实、完整有效的物业服务成本信息，在物业服务区域内逐栋公示拟调价方案及理由、成本变动情况等资料，向业主征询意见，必须经业主大会或者专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上的业主同意后，形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整并约定执行。

**第四十九条** 各县发展改革部门、住建部门、市场监督管理部门要按照职责分工加强物业服务收费监督管理工作。

发改部门负责严格按照有关法律、法规以及规定制定收费政策和政府指导价标准。

住建部门负责对物业服务企业的服务质量和物业服务行为进行监督管理，对不按合同约定提供服务或者不按规定公示相关事项的物业服务企业进行督促整改，并建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强物业服务行业诚信管理。

市场监管部门负责对超过政府指导价标准收费、不实行收费公示等价格违法行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处。

## 第五章 附 则

**第五十条** 物业服务企业之外的其他管理人提供物业服务或者业主自行管理的，其收费可以参照本《实施细则》执行。

政府指导价范围以外类型物业的收费行为也可以参照本《实施细则》执行，其物业服务收费实行市场调节价。

**第五十一条** 各县人民政府认为必要的，可结合本县实际，在不高于市定标准的前提下，制定本县收费标准或实施细则，并抄送市发展改革部门、市住建和市市场监管部门。

**第五十二条** 本《实施细则》由市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

**第五十三条** 本《实施细则》自 2023 年 5 月 1 日起执行，有效期 5 年。国、省另有政策规定的从

其规定。

附件：1.商洛市住宅小区物业服务费中准指导价标准（略）

2.商洛市住宅小区停车服务费指导价标准（略）

3.居民小区自备供热（冷）成本核算办法（略）

4.小区停车服务成本核算方法（略）

5.陕西省住房和城乡建设厅、陕西省市场监督管理局关于印发《陕西省住宅小区物业服务管理指导标准（试行））》的通知（陕建发〔2023〕1032 号）（略）

备注：《商洛市发展和改革委员会 商洛市住房和城乡建设局 商洛市市场监督管理局关于印发<商洛市物业服务收费管理实施细则>的通知》（商发改发〔2023〕109 号）附件内容可在商洛市人民政府门户网站（http://www.shangluo.gov.cn/）上查阅、下载。

**商洛市发展和改革委员会 商洛市住房和城乡建设局 商洛市市场监督管理局**
**关于印发《商洛市物业服务收费管理实施细则》的通知**

# 商洛市政务服务中心
# 关于 12345 便民热线 3 月份运行情况通报

各联动单位：

为进一步做好企业和群众诉求办理工作，有效提升工单办理质量，现将 3 月份便民热线平台运行情况通报如下：

**一、基本情况**

（一）总体情况

市 12345 便民热线 3 月份共受理企业和群众诉求 10133 件，其中话务员直接解答 5370 件（占比 53%），转办至承办单位办理 4763 件（占比 47%）。转办工单总办结率为 99.06%，群众总体满意率为 96.90%。热线平台来电渠道共受理企业和群众诉求 9517 件（占比 93.92%），省平台转派 525 件（占比 5.18%），多媒体渠道受理 91 件（占比 0.90%）。

（二）工单类型

已形成诉求件中，求助类 7512 件，占诉求总量的 74.13%；咨询类 1816 件，占诉求总量的 17.92%；投诉类 657 件，占诉求总量的 6.48%；举报类 121 件，占诉求总量的 1.19%；意见建议类 27 件，占诉求总量的 0.27%。

（三）诉求热点（以数量排序）

1. 住房城乡建设类 1249 件，主要涉及房地产、水电气暖、城市建设等方面；

2. 公共安全类 916 件，主要涉及交通管理、社会治安、户政管理等方面；

3. 农业农村类 741 件，主要涉及农村建设、农民权益、乡村振兴等方面；

4. 卫健医保类 577 件，主要涉及医疗保障、医政医管、人口和计划生育等方面；

5. 行业监管类 512 件，主要涉及通信管理、快递行业监管、邮政快递监管等方面。

**二、办理较好联动单位**

商州区、洛南县、山阳县等 32 个联动单位按期办结率均为 100%。

**三、存在问题**

个别联动单位至今仍有工单逾期未办，如市交通局、市司法局等。

附件：1. 3 月份商洛市 12345 便民热线联动单位办理情况统计表

2. 办理较好案例

商洛市政务服务中心

2023 年 4 月 10 日

（此件公开发布）

附件 1

# 3 月份商洛市 12345 便民热线联动单位办理情况统计表

一、各区县政府（以按期办结率排序）

| 联动单位 | 承办件数 | 按期办结数 | 逾期办结数 | 按期办结率 | 逾期未办数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 商州区 | 1216 | 1216 | 0 | 100% | 0 |
| 洛南县 | 727 | 727 | 0 | 100% | 0 |
| 丹凤县 | 432 | 432 | 0 | 100% | 0 |
| 商南县 | 358 | 358 | 0 | 100% | 0 |
| 山阳县 | 708 | 708 | 0 | 100% | 0 |
| 镇安县 | 323 | 323 | 0 | 100% | 0 |
| 柞水县 | 291 | 291 | 0 | 100% | 0 |
| 商洛高新区（商丹园区） | 42 | 42 | 0 | 100% | 0 |

二、市级部门（以按期办结率排序）

| 联动单位 | 承办件数 | 按期办结数 | 逾期办结数 | 按期办结率 | 逾期未办数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 市教育局 | 16 | 16 | 0 | 100% | 0 |
| 市公安局 | 3 | 3 | 0 | 100% | 0 |
| 市民政局 | 2 | 2 | 0 | 100% | 0 |
| 市财政局 | 2 | 2 | 0 | 100% | 0 |
| 市资源局 | 4 | 4 | 0 | 100% | 0 |
| 市农业农村局 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市商务局 | 2 | 2 | 0 | 100% | 0 |
| 市退役军人局 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市体育局 | 9 | 9 | 0 | 100% | 0 |
| 市政务服务中心 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市公积金中心 | 2 | 2 | 0 | 100% | 0 |
| 市招商服务中心 | 3 | 3 | 0 | 100% | 0 |
| 市公安局交警支队 | 45 | 45 | 0 | 100% | 0 |
| 市养老保险处 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |

| 联动单位 | 承办件数 | 按期办结数 | 逾期办结数 | 按期办结率 | 逾期未办数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 市养老经办处 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市供电局 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市邮政管理局 | 112 | 112 | 0 | 100% | 0 |
| 市消防支队 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市工行 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 省联社商洛审计中心 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市联通公司 | 3 | 3 | 0 | 100% | 0 |
| 市广电网络公司 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 市保险行业协会 | 8 | 8 | 0 | 100% | 0 |
| 市自来水公司 | 29 | 29 | 0 | 100% | 0 |
| 市城管局 | 88 | 86 | 2 | 97.73% | 0 |
| 市医保局 | 16 | 15 | 1 | 93.75% | 0 |
| 市燃气公司 | 9 | 8 | 1 | 88.89% | 0 |
| 市交投公司 | 7 | 6 | 1 | 85.71% | 0 |
| 市电信公司 | 21 | 18 | 3 | 85.71% | 0 |
| 市人社局 | 21 | 16 | 5 | 76.19% | 0 |
| 市不动产登记中心 | 4 | 3 | 1 | 75% | 0 |
| 市卫健委 | 93 | 65 | 28 | 69.89% | 0 |
| 市水利局 | 7 | 4 | 1 | 57.14% | 2 |
| 商洛职院 | 6 | 3 | 3 | 50% | 0 |
| 市交通局 | 56 | 27 | 10 | 48.21% | 19 |
| 市住建局 | 7 | 2 | 5 | 28.57% | 0 |
| 市移动公司 | 24 | 5 | 18 | 20.83% | 1 |
| 市城投公司 | 10 | 1 | 0 | 10% | 9 |
| 市发改委 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 市司法局 | 9 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| 市林业局 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 市城改中心 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 市税务局 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 市农行 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 市邮储银行 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |

附件 2

# 办理较好案例（以时间为序）

（一）2023 年 3 月 3 日丹凤县龙驹寨街道办事处陈家社区 4 组市民反映：家中电灯自 2 月 15 日左右至今一直长亮不灭。

诉求:希望核查原因，尽快恢复正常用电。

国网陕西省电力公司丹凤县供电分公司回复：经丹凤县供电公司商镇供电所工作人员了解现场情况后发现，电灯长亮原因为市民所在台区存在故障接地。经对市民所在台区开展地毯式搜索，查找故障接地点，已成功消除台区接地故障。

回访时，市民对处理结果及 12345 热线平台服务均表示非常满意。

（二）2023 年 3 月 4 日柞水县瓦房口镇金台村 3 组市民反映：3 月 1 日在该村修建通村路施工队，将市民及其他 3 户村民家中自来水管道挖断，导致市民家无水可用。

诉求：希望对挖断的水管进行维修。

柞水县瓦房口镇人民政府回复：经调查，确实因公路扩建施工将水管损坏，造成村民无水可用。经与施工队、供水公司三方沟通，制订应急方案，并立即实施，抓紧抢修，现已将水管接通，保证村民正常生活用水。

回访时，市民对处理结果及 12345 热线平台服务均表示非常满意。

（三）2023 年 3 月 18 日市民反映：商州区帆船广场、篮球场及足球场周围下水道有多处严重损坏，存在安全隐患。

诉求：希望尽快维修。

市体育局回复：经调查，情况属实。经联系专业人员进行维修处理，下水道已经全部更新到位。

回访时，市民对处理结果及 12345 热线平台服务均表示非常满意。

# 《商洛市生态文明建设示范区规划（2021–2030 年）》政策解读

市环境局

我市于 2023 年 3 月 15 日印发《商洛市生态文明建设示范区规划（2021-2030 年）》（商政发〔2023〕4 号）（以下简称《规划》），现就《规划》解读如下：

**一、编制背景**

为深入学习贯彻习近平生态文明思想和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，立足省委、省政府对商洛发展的新定位和新要求，以全面构建生态文明体系为重点，统筹推进“五位一体”总体布局，贯彻落实市委打造“一都四区”目标要求，我市于 2021 年 10 月正式启动《规划》编制工作，初稿形成后，市政府征求了各县区政府及市直相关部门意见建议，反复修改完善后，形成该《规划》，并于 2023 年 2 月 10 日通过国家生态环境部、省生态环境厅评审。

**二、编制依据**

1.《国家生态文明建设示范区规划编制指南（试行）》（环办生态函〔2021〕146 号）；

2.《国家生态文明建设示范区管理规程（修订版）》《国家生态文明建设示范区建设指标（修订版）》（环办生态函〔2021〕353 号）；

3.《陕西省生态文明建设示范区管理规程》《陕西省生态文明建设示范区建设指标》（陕环发〔2021〕48 号）；

4.《中共商洛市委关于进一步加快高质量项目建设推动高质量发展的决定》（商发〔2021〕7 号）。

**三、主要内容**

《规划》主要由基础与形势分析、规划总则、生态体系建设、重点工程与效益分析、保障措施等内容组成。基础与形势分析，梳理了我市的自然背景、经济基础、生态文明建设基础等现状，分析了当前创建工作存在的问题和面临的机遇。规划总则，包括指导思想、基本原则、规划范围和编制依据，分析创建指标，提出规划目标。为实现创建目标，我市结合实际，以“328”（打造秦岭生态环境保护示范平台、生态产品价值实现示范平台、秦岭生态文化示范平台“三大平台”；建设秦岭生态博物馆、商洛秦岭生态植物园“两大场馆”；实施城周绿化提质、蓝天巩固、碧水改善、青山保卫、农村清洁、绿色低碳建设、环保能力提升、绿色产业转型等“八项工程”）建设为抓手，全面推进生态文明建设示范区创建工作。生态体系建设，提出重点构筑六大生态体系，分别是生态制度、生态安全、生态空间、生态经济、生态生活和生态文化体系。重点工程与效益分析，主要围绕生态文明建设指标体系框架、规划目标和重点领域，以六大体系建设为抓手，实施 73 项重点项目，实现“绿水青山”向“金山银山”转化，提升人与自然和谐共生的美丽商洛形象，增强人民群众对优美生态环境的获得感、幸福感。保障措施，包括加强组织领导、完善考核机制、拓宽融资渠道、提高技术水平、推动公众参与、

强化宣传教育等，以此推动目标任务落实。

**四、目标任务**

经过创建带动，全市生态环境治理体系更加完善，生态环境质量明显改善，产业结构布局不断优化，城乡人居环境全面提升，经济社会高质量发展与生态环境高水平保护更加协调有序，人民群众对优美生态环境的获得感和幸福感进一步增强。生态文明建设各项指标达到国省相关要求，2023 年创建成省级生态文明建设示范区，2025 年创建成国家生态文明建设示范区，2030 年构建生态文明建设示范创建的“商洛样板”。

**五、规划期限**

规划基准年为 2020 年，规划期限为 2021-2030 年。近期：2021-2025 年；远期：2026-2030 年。

# 《商洛市入河排污口监督管理工作实施方案》政策解读

市环境局

2022 年 1 月，国务院办公厅印发《关于加强入河入海排污口监督管理工作的实施意见》（国办函〔2022〕17 号），省政府办公厅于同年 8 月出台《关于印发入河排污口监督管理工作实施方案的通知》（陕政办函〔2022〕117 号），要求建立健全责任明晰、设置合理、管理规范的入河排污口长效监督管理机制，有效管控入河污染物排放，不断改善水生态环境质量。为深化入河排污口监督管理工作，制定《商洛市入河排污口监督管理工作实施方案》（以下简称《实施方案》）。现将有关内容解读如下：

**一、背景依据**

2019 年年底，排污口监督管理工作由水利部门移交至生态环境部门后，我市制定出台了《丹江流域商洛段入河排污口排查整治工作实施方案》等实施方案，2023 年，在省级方案基础上，结合我市实际，按照“水陆统筹、以水定岸，明晰责任、严格监督，统一要求、差别管理，突出重点、分步实施”的原则，起草了我市《实施方案》。

**二、范围期限**

《实施方案》施行期限至 2025 年底，实施范围覆盖全市黄河流域、长江流域重要支流范围内入河排污口排查整治。

**三、主要内容**

《实施方案》共分为指导思想、目标任务、重点工作、保障措施四个部分。

第一部分指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，

深入贯彻习近平生态文明思想和习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示，深化排污口监督管理工作，有效管控入河污染物排放。

第二部分目标任务。2023 年底前，推进全市丹江干流、黄河流域重要支流排污口整治。2025 年底前，基本完成全市黄河流域、长江流域重要支流排污口整治，建成科学规范的排污口监督管理制度体系。

第三部分重点工作。共分为开展精准溯源、实施分类整治、建立长效监管机制三个方面 13 项工作，其中排污口治理责任主体按照“谁污染、谁治理”和政府兜底的原则明确，并按照“依法取缔一批、清理合并一批、规范整治一批”的工作思路开展分类整治。

第四部分保障措施。分为加强组织领导，夯实工作责任、加强监督预警，严格考核问责、加强宣传引导，鼓励公众监督 3 条措施。

**四、关键词诠释**

入河排污口(以下简称排污口)是指直接或通过管道、沟、渠等排污通道向环境水体排放污水的口门，是流域生态环境保护的重要节点。

**五、联系人及联系电话**

商洛市生态环境保护局联系人：杨勇　　联系电话：0914-2392291

# 《商洛市物业服务收费管理实施细则》政策解读

市发改委

《商洛市物业服务收费管理实施细则》（以下简称“《细则》”）已经市政府同意，由市发改委会同市住建局、市市场监管局于 3 月 27 日联合印发。《细则》对我市物业服务管理及收费行为作出明确规范。现就广大市民关心的有关政策解答如下：

**一、《细则》出台的背景**

一是落实《陕西省物业服务收费管理办法》（陕发改价格〔2019〕924 号）物业服务费实行“一费制”的要求，规范全市物业服务收费行为。

二是理顺收费结构、规范收费行为。我市现行物业服务费及停车服务费标准是我省于 2004 年、2012 年制定的，近年来物业服务企业人工成本不断增加，同时也存在着停车服务费较高的问题。通过出台《细则》，进一步完善物业服务收费管理政策和等级标准，保障业主合法权益，促使物业服务企业规范收费行为、为业主提供质价相符的服务，推动形成优胜劣汰的物业服务市场环境。

**二、《细则》起草过程**

按照《政府制定价格行为规则》和《商洛市行政规范性文件制定和监督管理实施办法》有关规定，市发改委会同市住建局、市市场监管局通过对其他毗邻市物业服务收费情况调查了解，按照前期调研、成本调查、召开座谈会、公开征求意见和合法性审查等程序，制定了《细则》。经市政府同意，由市发改委、市住建局、市市场监管局三部门联合印发，自 2023 年 5 月 1 日起实施。

**三、物业服务收费标准的适用范围**

根据《陕西省定价目录》及《陕西省物业服务收费管理办法》（2019）的规定，物业服务收费按照物业服务的不同阶段的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价：

（一）成立业主大会之前的住宅小区（多层、高层）、保障性住房、房改房、老旧住宅的物业服务费和停车服务费实行政府指导价。实行政府指导价的物业服务收费标准是最高限价，物业服务企业与业主需结合物业项目的物业服务等级、服务内容等情况，在最高限价范围内约定物业服务费和停车服务费的具体标准。

（二）已成立业主大会的住宅小区和别墅、公寓、商业、办公写字楼等政府定价范围以外的物业服务费、停车服务费及其他服务费实行市场调节价。实行市场调节价的物业服务收费标准，由物业服务企业与业主或者业主大会协商，通过合同约定。

**四、什么是“一费制”**

我市现行物业服务收费主要由三部分组成：基础物业费（政府指导价管理）、电梯费（高层）和公共用水用电公摊费等。其中，电梯费、水电公摊费要求据实收取、不得盈利，物业服务企业要定期

向业主公示收支情况。根据《陕西省物业服务收费管理办法》（2019）第十条规定：“物业管理区域内照明、景观、消防、安防、电梯等归属业主共有公共配套设施设备的用水、用电费用以及电梯维护保养和年检费用计入物业服务费成本，不得单独收取”，物业服务费实行“一费制”就是将现行的物业费、电梯费、水电公摊费三个收费项目合并，电梯费、水电公摊费计入物业费成本，统称为物业服务费。

**五、住宅小区物业服务等级、收费等级的确定**

实行政府指导价的物业服务收费实行等级服务、等级收费。物业服务收费等级标准依据《陕西省住宅小区物业服务管理指导标准》（陕建发[2023]1032 号）规定的服务等级标准，由高到低设定为一级、二级、三级、等外四个等级，按照高层、多层分别制定收费标准（物业服务达不到三级服务标准的，均按等外标准收取）。

**六、物业服务费、停车服务费政府指导价标准调整情况**

1.物业服务费政府指导价标准调整情况

调整前，高层住宅一级服务费上限 1.50 元/平方米·月、二级上限 1.20 元/平方米·月、三级上限 0.90 元/平方米·月、等外上限 0.70 元/平方米·月；多层住宅一级服务费上限 0.63 元/平方米·月、二级上限 0.56 元/平方米·月、三级上限 0.49 元/平方米·月、等外上限 0.42 元/平方米·月。

调整后，高层住宅一级中准服务费 1.80 元/平方米·月、二级中准服务费 1.60 元/平方米·月、三级中准服务费 1.30 元/平方米·月、等外中准服务费 1.00 元/平方米·月；多层住宅一级服务费 0.70 元/平方米·月、二级 0.60 元/平方米·月、三级 0.50 元/平方米·月、等外 0.40 元/平方米·月。

调整前的物业服务收费主要由三部分组成：基础物业费（政府指导价管理）、电梯费（高层）和水电公摊费等。调整后的物业费（“一费制”）中包含了电梯费和水电公摊费，物业服务企业代收水电费时要严格执行政府规定的水、电目录销售价格，不得加收额外费用。

本次收费标准调整的最大特点是：既执行了“一费制”新规，又兼顾了楼层差异，使收费标准更趋合理。看起来比较复杂，操作起来简单容易，一次性确定后，均连续不再调整变化。

2.停车服务费政府指导价标准调整情况

调整前，小型汽车室内一类车场服务费 150 元/辆·月、二类 130 元/辆·月、三类 100 元/辆·月，露天一类车场服务费 80 元/辆·月、二类 60 元/辆·月、三类 50 元/辆·月。

调整后，小型汽车室内一类服务费 70 元/车位·月、二级 60 元/车位·月、三级 50 元/车位·月，露天一类服务费 60 元/车位·月、二类 50 元/车位·月、三类（等外）40 元/车位·月。

调整前、后的停车服务费标准，根据停车场类别仍分为 3 个类别、室内和露天两个类型。临时停放车辆停车服务费，由原来每 8 小时为一次的计费方式调整为：连续停放每 4 小时为一次，停放 30 分钟之内不得收费，超过 30 分钟、不足 4 小时为第一个计次时间段，超过第一个计次时间段后按第二次计费，依此类推。

调整后，物业服务费和停车服务费与全省各市相比，属于中下水平，整体价格水平与相邻两市基本持平。

**七、物业收费优惠减免政策及其他收费规定**

1.空置政策：经业主验收，暂不使用或使用后因自身原因空置 1 个月以上的房屋、自有或者租赁车位，经物业服务企业登记确认的次日起，其空置期间的物业服务费、停车服务费分别按照物业服务合同约定收费标准的 50%、20%交纳。

执行原来的物业服务收费管理办法的，高层空置房业主交纳过 70%的物业服务费后不再交纳电梯运行费用。

实行市场调节价的按照物业服务合同的约定执行。

鼓励对物业管理区域内短时停车服务费实行优惠,对临时车辆停放服务费应当限定单日收费最高上限。

物业服务企业在收到业主告知后，次日起不得限制或者妨碍业主在自有以及租赁的空置车位上免费停放未登记车辆。业主在已经登记空置的自有以及租赁的车位上免费停放未登记车辆累计超过 10 天的，按超出停放天数乘以日均服务费标准补交停车服务费，累计超过 20 天的，按全月收费。

2.子母车位不得高于 1.5 个车位的停放服务费标准。具体标准由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

3.临时停放免收情形。（1）临时停放 30 分钟之内的车辆;

（2）执行公务的军队、武警、公安、消防、抢险、救护、防疫、环卫等特种车辆；（3）残疾人车辆（仅限小区地面无障碍车位停放的由残疾人驾驶的车辆）。

4.装修垃圾清运。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。物业服务企业应当按照相关法律法规的规定与业主签订装饰装修管理服务协议，具体管理内容由双方在协议中约定。

业主可以自行或者委托物业服务企业清运装修期间产生的垃圾。委托物业服务企业清运装修垃圾的收费标准由双方自行约定。因装修造成共用部位、共用设施设备等损坏的，恢复、维修费用按照实际发生额，由业主或者装修单位承担，并依法承担相关责任。

5.生活垃圾处理费应另行交纳。生活垃圾处理收费是城管部门收取的市容环卫方面收费，物业公司仅负责代收代缴，不包含在物业费中。业主应当按照商政发〔2018〕22 号文件（市区）或各县政府规定的标准缴纳生活垃圾处理费。

**八、执行原来的物业服务收费管理办法的小区公共用电、用水费用分摊方法。**

对于已经完成水电户表改造，居民用户按终端销售价格收费，且仍履行原合同、执行原来的物业服务收费管理办法的小区，公共用电用水成本可优先在占用业主共有的道路或者其他场地停车的服务收益和小区广告收益中摊销，不能足额摊销的，在向业主公示摊销账务后，剩余部分可据实向业主以

户为单位平摊收取；对于没有停车服务和广告收益的小区，且高层物业服务费与电梯费平均数之和不高于 1.10 元/㎡、多层物业服务费不高于 0.46 元/㎡的，可按不超过住宅总建筑面积 0.10 元/㎡的总额度按户平均分摊，其中仅电或仅水完成户表改造收费的可按不超过住宅总建筑面积 0.05 元/㎡的总额度按户平均分摊；高层物业服务费与电梯费平均数之和高于 1.10 元/㎡、多层物业服务费高于 0.46 元/㎡的，不再收取，在物业服务费和电梯费中补偿。

对于至今仍未完成用电、用水户表改造的小区，执行原来的物业服务收费管理办法的，物业售电加价不得突破 0.05 元/度，售水差价不得突破 0.25 元/吨。

**九、新老政策如何衔接？**

《细则》自 2023 年 5 月 1 日起执行。凡从 2023 年 5 月 1 日起申请预售住宅的小区的前期物业应当执行本《细则》。此前的物业服务收费需要执行本《细则》规定的物业服务收费标准的，物业服务企业在合同履行期间（含未明确具体物业服务期限及未签订书面物业服务协议、合同）不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的，物业服务企业应当按照物业服务管理指导标准和物业服务收费指导标准，在街道办事处（镇人民政府）的组织、指导和监督下，提供公开真实、完整有效的物业服务成本信息，在物业服务区域内逐栋公示拟调价方案及理由、成本变动情况等资料，向业主征询意见，必须经业主大会或者专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上的业主同意后，形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整并约定执行。

但《细则》中的供热计费规则及成本核算方法、公共用电、公共用水及损耗分摊、车位成本核算方法及空置车位计费比例、执行原来的物业服务收费管理办法的高层空置户业主费用负担范围、新增加的公示要求等相关条款和内容，执行原来的物业服务收费管理办法的物业服务企业均须自本《细则》执行之日起同步执行。

已成立业主大会的住宅小区：是否执行“一费制”、物业服务收费标准调整和收取办法等事项，由业主大会与物业服务企业依法通过《物业服务合同》协商约定。

**十、公示要求**

《细则》第四十六条规定：“物业服务企业要在每年第一季度将上一年度物业服务合同履行情况、归属业主收益等情况在物业管理区域内显著位置据实公示，公示时间不得少于一个月。业主有权查阅、抄录或者复制所有归属全体业主收益的相关财务资料，物业服务企业应当提供便利。鼓励物业服务企业向全体业主公开物业服务费和停车服务费收入以及成本费用（构成）支出明细。”

**十一、县级是否可以制定本区域的收费标准**

各县人民政府认为必要的，可结合本县实际，在不高于市定标准的前提下，制定本县收费标准或实施细则，并抄送市发展改革部门、市住建和市市场监管部门。

# 《商洛市人民政府公报》简介

《商洛市人民政府公报》是商洛市人民政府于2019年决定创办，由商洛市人民政府办公室负责编印，是推进政务公开、加强政务服务、促进依法行政、密切党和政府同人民群众联系的重要举措和政务公开平台,是公开政府规章、行政规范性文件等政策信息的重要载体。

《商洛市人民政府公报》主要刊载：市政府发布的政府规章和决定、命令、政策；市政府批准的有关机构调整和人事任免的决定；市政府各部门发布的行政规范性文件；市政府领导同志批准刊载的其他重要文件等。

《中华人民共和国立法法》规定：在政府公报上刊登的规章文本为标准文本。在《商洛市人民政府公报》上刊登的各类文本与正式文件具有同等效力。

《商洛市人民政府公报》为A4开本，自2020年开始按季度编印，从2022年起按月编印。读者可登录商洛市人民政府门户网站（http://www.shangluo.gov.cn）政府公报专栏，免费查阅、浏览、下载电子版政府公报内容。

编印单位：商洛市人民政府办公室
通讯地址：陕西省商洛市商州区民主路1号
官方网站：http://www.shangluo.gov.cn
联系电话：0914-2332839
邮政编码：726000
印制数量：2200本
印刷日期：2023年4月25日
印刷单位：商南县顺意印务有限责任公司
发送对象：商洛辖区市级、县区级和镇（办）及村（社区）有关单位。