

宝鸡市人民政府办公室文件

宝政办发〔2017〕17号

宝鸡市人民政府办公室转发 市国资委市财政局关于国有企业职工家属区 “三供一业”分离移交工作的实施意见

各县、区人民政府，市政府各工作部门、各直属机构：

市国资委、市财政局《关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宝鸡市人民政府办公室

2017年4月26日

关于国有企业职工家属区“三供一业” 分离移交工作的实施意见

市国资委 市财政局

为贯彻落实《国务院办公厅转发国务院国资委、财政部关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见的通知》（国办发〔2016〕45号）和《省政府办公厅转发省国资委、省财政厅关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作实施意见的通知》（陕政办发〔2017〕2号）文件精神及我市剥离国有企业办社会职能工作安排部署，进一步做好我市国有企业“三供一业”分离移交工作，现提出以下实施意见。

一、工作任务

从2017年开始，在全市全面推进国有企业（含：驻宝央企、省企，省下划企业，市属企业，县区属企业）职工家属区“三供一业”分离移交工作。对相关设备设施进行必要的维修改造，达到宝鸡城市基础设施的平均水平，分户设表、按户收费，统一移交到属地专业化企业和机构实行社会化管理，分离移交完成后，国有企业不再以任何方式为职工家属区“三供一业”承担相关费用。

二、基本原则

（一）坚持企业为责任主体。分离移交工作的责任主体是

各国有企业，国有企业要针对自身的不同特点，理清工作思路、创造条件、因地制宜、因企施策、分类处理，积极推进分离移交工作。

（二）坚持自主协商与政府引导相结合。移交企业和接收单位要根据“三供一业”设备设施的现状，共同协商签订协议，明确权利、义务和责任。双方分歧较大且无法协商一致时，各级政府要积极予以引导，必要时可以组织专家进行裁定，确保工作有效衔接和按时完成。

（三）坚持多渠道筹措资金。建立政府和国有企业合理分担改革成本机制，多渠道筹措资金，承担市财政参照《关于印发加快剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题工作方案的通知》（国发〔2016〕19号）文件标准补助。

（四）坚持维修为主改造为辅。原则上“三供一业”基础设施先完成维修改造、后实施移交，具体形式由移交双方平等协商确定。要按照技术合理、经济合算、运行可靠的要求，以维修为主、改造为辅，达到所在地基础设施平均水平，满足职工正常生活需求。

（五）坚持积极稳妥统筹推进。认真做好从业人员移交、分流安置，切实维护职工合法权益，做好社会保障、就业培训等政策衔接，确保企业正常运转和职工队伍稳定。

“三供一业”从业人员安置，以移交企业安置为主，具体人员移交安置由双方协商确定。

三、移交时限

(一) 驻宝央企 2017 年全面启动，2018 年底前基本完成分离移交。

(二) 驻宝省企，原省下划我市企业及市县区属国有企业 2017 年全面启动，2020 年 6 月底基本完成分离移交、年底完成验收。

四、工作步骤

(一) 准备阶段

1. 制定实施办法，明确改造标准。各县区政府要结合本辖区实际，统筹考虑各级国有企业现实情况，制定本县区国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作实施办法，对改造所需费用进行全面摸底，测算所需费用，出台改造技术标准和费用测算指导意见。要确保分离移交后设备设施符合基本标准、正常运行。调查摸底情况要于 2017 年 5 月中旬报市剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题专项工作领导小组（以下简称“市领导小组”）办公室。

2. 制定工作方案，成立工作机构。移交企业要认真进行全面调查，核实“三供一业”涉及的资产状况、从业人员数量、企业年度补贴、分项改造计划、费用概算等数据，摸清底数，切实掌握情况。要依据相关法律法规及政策，结合实际情况，制定本单位“三供一业”分离移交工作方案，明确工作思路、项目改造移交实施步骤、完成时限等，并成立相应工作机构负

责落实。

（二）实施推进阶段

1. 落实接收事项。作为分离移交的接收主体，各县区政府要协调落实接收单位。移交企业也要与接收单位积极开展工作对接，及时完成资产移交、人员移交、维修改造费用及其他移交事项的确认工作。供水移交给当地供水机构或当地政府指定机构；供电移交给国网陕西省电力公司宝鸡供电公司或陕西省地方电力（集团）有限公司宝鸡供电分公司；供热（供气）移交给当地供热（供气）机构或当地政府指定机构。国有企业职工家属区已完成房改的，实行社会化物业管理，可由国有物业管理公司接收，或由当地政府指定有关机构接收管理，也可由移交企业组织业主大会市场化选聘物业管理机构或实行业主自我管理。鼓励实力强、信誉好的国有物业管理公司跨地区接收移交企业的物业管理职能。

2. 签订移交协议。移交企业和接收单位协商签订分离移交协议。分离移交协议应包括但不限于资产移交、人员安置、资金保障、移接双方工作分工和维修改造项目全过程管理责任等内容。

3. 精准推进移交。移交企业与接收单位按照分离移交协议，分工协作，依法依规组织维修改造项目的可研、设计、施工、验收等工作。移交企业的国资监管部门以及所在地政府相关部门要加强对分离移交工作督导检查，及时办理分离移交项目涉

及的各类手续。市级有关部门、各县区政府要加大对偏远地区独立工矿区、破产改制等困难国有企业“三供一业”分离移交工作的支持力度，积极探索分离移交工作新途径，创新解决问题的办法，确保按时完成分离移交工作。

（三）总结验收阶段

移交企业在分离移交工作完成后要及时将全面工作总结、分离移交协议、资产移交材料等报同级国资监管部门备案。各县区要注意总结分离移交工作经验，及时将好的经验、做法进行推广、上报。

五、职责分工

（一）市级部门

1. 市领导小组办公室负责总体协调推进国有企业开展分离移交工作，负责与省国资委联系并汇报工作情况。

2. 市委组织部负责组织关系的协调移交工作。

3. 市财政局负责制定“三供一业”维修改造资金补助办法，补助资金的申报、分配、拨付及资金管理办法；负责筹措市属企业“三供一业”分离移交费用的补助资金。

4. 市发改委负责指导协调“三供一业”设备设施改造项目的审批、备案工作。

5. 市住建局负责按照《宝鸡市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作实施导则》规定要求，做好全市“三供一业”分离移交协调处理工作，并指导各县区做好小区业委会成

立相关工作。

6. 市人社局负责指导企业人员接收安置工作，指导移交人员劳动关系变更及社保接续等工作。

7. 市国土局负责指导各县区不动产登记机构依法办理移交接收中涉及的不动产登记工作。

8. 市民政局负责社区组织机构建设，完善接收企业服务职能办法。

9. 市委老干局负责离休人员的移交工作，离退休干部移交驻地老干部部门管理。

（二）各县区政府

要按照市设备设施维修改造标准，制定本县区维修改造和移交具体办法，协调驻地央企、省企及市属企业“三供一业”分离移交工作，组织开展县区属企业“三供一业”分离移交，做好业主委员会成立工作。对分离移交工作实行全过程监督管理。

（三）移交企业

要积极主动与移交项目所在地政府对接，遵守属地政府制定的改造标准及相关政策、办法，自觉服从政府决定，要规范操作，防止国有资产流失。分离移交工作未尽事宜，由移交企业和接收单位协商后，在分离移交协议中约定。

六、政策支持

（一）经费保障。分离移交费用包括相关设备设施维修维护费用，基建和改造工程项目的可研费用、设计费用、旧设备

设施拆除费用、施工费用、监理费等。

驻宝央企、省企（含政策性破产、下划企业）分离移交费用按照中省有关文件规定执行，积极争取中省财政补助，市财政不再重复补助。

市属企业分离移交费用由企业承担主要成本，根据调研摸底概算，结合财力情况，市财政予以适当补助。具体补助办法由市财政局、市国资委负责制定。

县区属国有企业“三供一业”分离移交费用由本级人民政府明确解决办法。

（二）资产处置。接收单位为国有企业或政府机构的，依据《财政部关于企业分离办社会职能有关财务管理问题的通知》（财企〔2005〕62号）精神，对分离移涉及的资产实行无偿划转，由移交企业按产权隶属关系，报上级单位审核批准，并报本级国资监管机构、财政部门备案。接收单位为非国有性质机构，要按照国有资产转让有关规定，做好清产核资、审计评估、信息公开、公开市场挂牌交易等工作，按移交企业资产隶属关系逐级审核批准，报本级国资监管机构、财政部门备案。

项目改造建设所需土地，根据移交区域供水、供电、供热（气）设备设施的实际需要由移交企业按有关政策规定办理。涉及产权变更的由移交企业负责申请立项、清产核资、审计评估、挂牌交易及登记变更等工作。多元股东企业应当经该企业董事会或股东会同意后，按照持有股权的比例核减国有权益。

（三）财务处理。企业按照《企业财务通则》、《企业会计准则》等财务会计有关规定进行财务处理和会计核算，并将账务处理依据、方式和结果作为重大财务事项报同级国资监管机构备案。分离移交事项对企业财务状况及经营成果造成较大影响的，应由中介机构出具专项鉴证意见，报同级国资监管机构备案，国资监管机构进行经营业绩考核时予以适当考虑。

七、保障措施

（一）强化组织领导。市领导小组负责“三供一业”分离移交中有关事项的研究、决策和协调工作。各县区政府要结合实际成立相应工作机构，明确牵头部门和第一责任人，建立责任清晰、分工明确的专项工作机制，加大组织协调力度，为工作落实提供组织保障。

（二）强化组织实施。各县区政府要对照本实施意见分解目标任务，建立绿色通道，减少环节、优化程序、提升效率，为国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作营造良好工作环境。国有企业要按照“一企一策、一事一策”的原则，切实履行主体责任，积极推进所属单位“三供一业”分离移交工作，规范使用分离移交资金，确保工作顺利推进。

（三）强化任务落实。各县区政府要抓好本实施意见的贯彻落实，每季度末将相关工作进展、存在问题及有关建议等书面反馈市领导小组办公室。市领导小组办公室将会同有关成员单位，定期和不定期对各县区、市级部门分离移交工作进行督

查，及时协调解决各类矛盾和问题，确保按时合规完成任务。

（四）强化政策支持。对涉及临时占用或开挖公共区域的，有关部门不得收取占道费用，实行只恢复不补偿政策。接收方与移交方发生争议时，由市领导小组负责协调仲裁。

附件：宝鸡市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交
工作实施导则

附件

宝鸡市国有企业职工家属区 “三供一业”分离移交工作实施导则

为进一步推进我市国有企业职工家属区供水、供电、供热（气）和物业管理（简称“三供一业”）分离移交工作，根据我市《关于加快剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题工作的实施意见》（宝政发〔2017〕11号）、《关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作的实施意见》（宝政办发〔2017〕17号）等文件精神，结合我市实际，制定如下实施导则：

一、移交事项和接收主体

（一）移交事项：国有企业职工家属区供水、供电、供热（气）以及物业管理等事项。

（二）接收主体：

1. 供水：金台区、渭滨区、高新区行政区域内由宝鸡市自来水有限责任公司承接，其它区域由该区域供水企业承接。
2. 供电：按供电区域由国网陕西省电力公司宝鸡供电公司或陕西省地方电力（集团）有限公司宝鸡供电分公司承接。
3. 供热：市区范围内按供热区域由宝鸡市热力有限责任公司或大唐宝鸡热电厂承接，县域由属地供热公司承接。
4. 供气：由宝鸡市天然气有限责任公司承接。
5. 物业管理：物业用房、场地及设施设备以及企业自办社

区及办公用房、公共服务附带的设施设备、场地、建筑物等由属地人民政府负责接收。住房维修资金归集移交，市区由市住房维修资金管理办公室接收，县域由县住房维修资金管理机构接收。

二、改造标准及费用测算

维修改造执行《宝鸡市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交及老旧小区改造技术导则》，经必要的维修改造后，使国有企业职工家属区的设施设备和生活环境达到我市基础设施建设平均水平，运行正常。供水、供电、供热（气）实现分户设表，按户收费。物业管理区域达到物业服务规范建设的基础设施标准。

（一）供水分离

具体分离费用主要涉及六个方面，以最终实际工程量为准。

1. 建筑外供水管网和设施

（1）管道及附属设施（包含管道、阀门、减压阀、排气阀、泄水口、倒流防止器、开挖、恢复、阀门井室砌筑、井盖等管道附属设施及给水管线地理信息测量）：DN300及以上埋地管道采用球墨铸铁材质，DN300以下采用PE材质。Dn110每米改造费用1250元；dn160每米改造费用1625元；dn200每米改造费用1847元；DN300每米改造费用2600元。

（2）消防绿化等计费水表及分级校核水表（含校核水表、远传设备、过滤器、表前磁性锁控阀、表后控制阀、伸缩器、

压力监测、开挖、恢复、井室砌筑、井盖等)：DN50 每套 2.3 万元；DN80 每套 3.4 万元；DN100 每套 3.5 万元；DN150 每套 3.9 万元；DN200 每套 4.6 万元。

2. 建筑内供水管道和设施

(1) 城市供水一次直供小区

①楼体给水立管（楼外爬墙立管或楼内立管，选择钢塑复合或 PPR 材质，含分水器、阀门、管件及保温、打孔、固定等）：以给水管管径计，DN20 每米 150 元，DN25 每米 250 元，DN50 每米 350 元，DN80 每米 550 元，DN100 每米 650 元。

②户表集中表井（箱）：根据壁挂和地埋形式不同及水表数量不同，每个 0.3-1.2 万元。

③对于有管廊（井）的直供多层住宅，需在管廊（井）增建排水系统，60 元/米。

(2) 生活二次加压供水小区

①泵站土建及装修：2900 元/平方米。装修包括带纱塑钢窗、不锈钢防盗窗栅栏、防盗门、防水、内、外墙涂料、照明系统、吊顶、地砖等；排污系统改造每处 4-6 万元；采暖入网费以供热公司为准。

②泵站内加压及监控设备设施：

水泵机组 2.2-4kw: 2.5-4.5 万元/台；

5.5-7.5kw: 4-6 万元/台；

7.5-11kw: 6-8 万元/台。

稳压补偿罐：10-15 万元/套。

控制柜（含控制柜、配电柜、电缆、程序软件等）：25-35 万元/套。

管路：每套 2-4 万元/套。

附件（含阀门、倒流防止器、伸缩器、压力传感器、电磁阀等）：5-10 万元/套。

水箱（不锈钢）：以箱体展开面积计算，0.25 万元/平方米。

现场监控（水泵运行数据、门禁、视频监控、噪音、温湿度、水质等）：15 万元/泵房。

远程监控（数据远传、远程控制、监控平台）：12 万元/泵房。

③管廊（井）增建排水系统：60 元/米。

3. 智能户表设备（含智能水表、表前磁性锁控阀、微型倒流防止器、表后控制阀、集成保温套等）

改造费用按照新装居民用户计算，保修时间按照 6 年计。
水表及设备 1000 元/套。

4. 水表远传系统（含 PVVP 屏蔽线缆、线管、供电设施、数据远程传输和抄录系统等）

室外地埋布线综合 55 元/米（含线管、线缆、开挖、恢复、标示等）

建筑内布线综合 25 元/米（含线管、线缆、接头、打孔、固定、修补等）

5. 以上第一至第四部分费用包括材料费、施工费、安装费。

设计费、监理费等按照相关标准执行。

6. 生活二次加压设施维护维修费

主要包括泵站主体建筑维护费、二次供水设备设施维护维修费、清洗消毒费、水质检测费、远程监控及控制数据通讯费、泵房消防器材费、防寒及安全措施等费用。按照二次加压供水小区建筑面积每平方米 23 元收取，不含电费。

（二）供电分离

供电分离移交改造范围包括从公用电网接入点至移交企业居民住户入户线路，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。

供电分离改造费用包含相关供配电设施维修维护费用，基建和改造工程项目的可研、设计、施工（含老旧线路及设备的拆除）、土建、物资、监理等综合费用。

1. 可研费用（项目前期工作费）

依据国家能源局颁布的《电网工程建设预算编制及计算规定》（国能电力〔2013〕289 号），以安装工程费和土建工程费的总和为基数，按照相应费率标准执行。

2. 设计费用

包含工程勘察及设计费用，依据《工程勘察设计收费标准》（国家发展计划委员会、建设部计价格〔2002〕10 号）。其中工程勘察按照地形、地址、工程复杂程度套用相应费率计算；

工程设计费以建筑工程费、安装工程费和设备购置费为基数，按照相应费率计算。

3. 施工、土建、物资费用

包含高压部分及低压部分改造费用。依据国务院国资委“维修为主、改造为辅、技术合理、经济合算、运行可靠，且不低于所在城市基础设施平均水平”的基本原则和《宝鸡市国有企业家属区“三供一业”分离移交与老旧小区改造技术导则》中居住建筑用电标准，按照每套住宅用电负荷标准不应低于4KW，公建设施、办公用房供电基本容量原则不低于40W/m²的负荷标准，参照小区户数加以配置系数进行调节。设备材料应统一技术规范，选用质量可靠、免维护或少维护、节能环保，满足设计容量及用电发展需求的设备，优先考虑国产知名品牌的优质产品。变配电及相关土建工程取费依据按照陕西省住房和城乡建设厅颁布的2009版定额及相关取费文件执行。

4. 监理费用

依据国家发改委、建设部《关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）、国家能源局发布的《20KV及以下配电网工程建设预算编制与计算标准》（2009版）（电定总造〔2009〕23号）相关取费依据及计算标准执行。

工程改造方案以《宝鸡市国有企业家属区“三供一业”分离移交及老旧小区改造技术导则》和供电企业编制的供电方案

为依据进行编制，移交企业供电分离改造工程的费用以最终工程决算为准。

（三）供热分离

供热设施改造内容主要包含换热站、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，改造项目概算费用指标按照供热建筑的建筑面积为计算基础。

1. 换热站

换热站按照供热规划方案选址改造建设，改造建设标准执行国家规范和行业技术标准要求。换热站改造建设费用为 30 元/平方米，包含土建、设备材料（含自控系统装置、热吸收泵机组）、施工、设计、监理等费用。

换热站费用按照 10 万平方米供热面积核算。换热站房屋建设按照 240 平方米地上单体框架结构考虑并符合换热站设计标准要求。

2. 用户一次网支线

管道采用聚氨酯发泡预制直埋保温管，费用为 15 元/平方米，包含施工、材料、设计、管道探伤检测、监理等费用。

3. 小区庭院二次网

小区庭院二次网改造内容包含管道铺设、用热楼栋单元入口井装置、热力平衡调节系统等，管道采用聚氨酯发泡预制直埋保温管。小区庭院二次网改造费用为 50 元/平方米，包含施工、材料、设计、监理、原有二次旧管网拆除及地面恢复等费用。

4. 室内改造

室内采暖系统按照分户控制系统进行改造，暖气片按照彩钢材质考虑，费用为 100 元/平方米，包含施工、材料、设计、监理等费用，不包含热计量系统费用。

具备按热计量系统计费标准的用热建筑，热计量系统费用为 1300 元/户。

5. 工程配套费

工程配套费用为 45 元/平方米。

6. 其他

(1) 上述费用均按新建工程考虑进行测算。

(2) 原有设备及管道达到设计标准和使用要求，可以留用的，在双方签订协议时扣减相应费用。

(3) 上述费用为初步测算费用，实际改造项目和费用以双方签订的移交合同为准。

(四) 供气分离

供气分离主要涉及两个方面。

1. 庭院燃气设施及室外架空管道

(1) 室外架空燃气管道：焊接钢管分别为 DN65、DN80、DN110，改造费用分别为 180 元/米、360 元/米、580 元/米；无缝钢管分别为 DN32、DN40、DN50，改造费用分别为 190 元/米、460 元/米、630 元/米；

(2) 庭院埋地管道采用聚乙烯 (PE) 管道，分别为 dn90、

dn110、dn160，改造费用分别为 930 元/米、1680 元/米、2360 元/米。

2. 户内燃气设施

(1) 燃气立管采用镀锌钢管，分别为 DN15、DN20、DN25、DN32，价格为 80 元/米、130 元/米、190 元/米、280 元/米。

(2) 智能型无线远传表 720 元。

(3) 灶具连接管采用不锈钢波纹软管，改造费用约为 60 元/米。

(4) 安装燃气泄露报警系统，改造费用为 350 元/户。

(五) 物业分离

物业分离应达到以下条件。

1. 房屋、土地、公共配套用房等应产权明晰，原则上业主产权证办理完毕。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)的，多层住宅按售房款的 22%、高层住宅按售房款的 32%交存。

(2) 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，可按照售房价格比例收取或按照建筑面积收取。

(3) 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。

(4) 交存的住房维修资金以物业管理区域建档，明细到幢。

4. 物业移交接收须经物业区域所属区（县）人民政府组织的移交验收合格。

物业相关项目的维修改造应达到《宝鸡市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交及老旧小区改造技术导则》相关标准。

5. 建筑部分

(1) 移交和接收单位应对移交生活区建构筑物进行全面查勘，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) 雨水管网改造采取雨水回收利用措施。

(3) 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。

9. 未完成分离改造设计的小区，移交企业和接收单位可参照以下费用标准协商确定维修改造费用，签订框架协议：

供水：一次直供用户按 7500 元/户测算；二次加压用户按 8900 元/户测算。

供电：按 9200 元/户测算。

供热：按 15000 元/户测算。

供气：区分不同情况，按 3165 元/户 ~ 5600 元/户测算。

物业：按 11000 元/户测算。

以上维修改造费用可根据改造项目实际情况统筹安排使用，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。

三、分离移交工作流程

分离移交工作按照以下流程组织实施：

(一) 规划审核。移交企业委托具有相应资质的规划设计单位，依据《宝鸡市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交及老旧小区改造技术导则》，对移交区域进行总体规划设计。

移交区域内需对原“三供一业”进行改造的，按照《中华人民共和国城乡规划法》，对改造项目由移交企业申请规划审定后实施。

（二）施工设计。移交企业委托供水、供电、供热、供气单位进行专项设计。移交企业选聘具有相应资质的设计单位对物业相关项目的改造进行分项设计。

（三）签订协议。移交企业和接收单位按照施工设计、费用测算标准、施工定额等签订协议，由移交企业申请维修改造资金。

（四）改造施工。改造施工由移交企业和接收单位共同组织实施，双方应加强沟通协调，科学安排工期，统筹组织施工，避免返工窝工，确保各项工程按期完成。

（五）移交验收。改造施工完成后，由属地区（县）人民政府负责组织相关方面，按照《技术导则》和规划设计进行移交前验收。

（六）移交管理。验收合格后，移交企业和接收单位签订移交接收协议，明确产权界限、运行维护范围和相关责任。供水、供电、供热、供气设施设备由相关接收单位全面接收管理。物业管理区域内的国有资产由区（县）人民政府指定国有平台公司接收。已成立业主委员会的物业管理区域，物业管理服务由业主委员会采取公开招标的方式从我市上年度评定的优秀物业服务企业中选聘承接。未成立业主委员会的物业管理区域，

物业管理服务由市、区（县）人民政府指定国有物业服务企业承接。对已实行社会化物业管理的企业小区，原则上不变更物业管理机构。

四、其它事项

1. 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。

2. “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。

3. “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。

4. 多层住宅申请加装电梯的，依据市政府的相关政策执行。

5. 物业管理费用收取。

物业服务费用未达到宝鸡市物业服务收费标准的小区，可设立过渡期，过渡期为三年，过渡期内要求移交企业把原来的暗补变为明补并按上述标准计算的差价支付给接收单位，作为接收单位物业管理过渡期保障稳定费用。

6. 移交企业与接受企业签订包括以下内容的协议。

（1）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。

（2）物业管理费用缴纳方式、过渡期管理办法由双方在协

议中约定。

7. 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。

8. 其它未尽事宜，由市国企剥离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：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

宝鸡市人民政府办公室

2017 年 4 月 27 日印发

共印 125 份

