

# 目 录

1. 北京市房屋建筑使用安全管理办法 （北京市人民政府令第 229 号） .....	5
2. 北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见 的通知 （京政发〔2012〕3 号） .....	13
3. 北京市人民政府办公厅转发市规划委市残联关于“十二五”期间 无障碍环境建设指导意见的通知 （京政办发〔2011〕65 号） .....	21
4. 北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作 实施意见的通知 （京政发〔2011〕32 号） .....	28
5. 北京市人民政府关于印发北京市推进供热计量改革综合工作方案 的通知 （京政发〔2010〕25 号） .....	35
6. 北京市重大办关于转发市城管执法局《关于落实老旧小区综合整 治和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见》的通知 （京重大办〔2012〕45 号） .....	39
7. 北京市住房城乡建设委关于加强老旧小区综合改造工程外保温材 料和外窗施工管理的通知 （京建发〔2013〕464 号） .....	44
8. 北京市住房城乡建设委关于抗震节能综合改造房屋面积变更登记 有关问题的通知 （京建法〔2013〕16 号） .....	47
9. 北京市住房城乡建设委关于加强老旧小区房屋建筑抗震节能综合 改造工程质量管理的通知 （京建发〔2012〕368 号） .....	48
10. 北京市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局关于房屋建筑 抗震节能综合改造工程增加面积部分费用收取有关问题的通知	51

(京建法〔2012〕22号) .....	
11. 北京市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划委、市国土局关于 关于印发《关于加快简易住宅楼改造的实施意见(试行)》的通知 (京建发〔2012〕18号) .....	52
12. 北京市住房城乡建设委关于老旧小区综合改造工程外保温材料专项 备案和使用管理有关事项的通知 (京建法〔2012〕9号) .....	55
13. 北京市住房城乡建设委关于加强房屋建筑抗震节能综合改造工程 招标投标管理工作的意见 (京建法〔2012〕5号) .....	59
14. 北京市住房城乡建设委、市规划委、市财政局关于印发《北京市 房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册管理办 法》、《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承 包人名册》的通知 (京建法〔2012〕6号) .....	63
15. 北京市住房城乡建设委关于印发《北京市房屋建筑抗震节能综合 改造工程施工监理单位合格承包人名册管理办法》、《北京市房 屋建筑抗震节能综合改造工程施工单位合格承包人名册》、《北 京市房屋建筑抗震节能综合改造工程监理单位合格承包人名册》 的通知 (京建法〔2012〕7号) .....	67
16. 北京市住房城乡建设委关于印发《北京市房屋建筑抗震节能综合 改造工程施工总承包招标文件示范文本》和《北京市房屋建筑抗 震节能综合改造工程监理招标文件示范文本》的通知 (京建发〔2012〕201号) .....	75
17. 北京市住房城乡建设委关于加强我市老旧小区房屋建筑抗震节能 综合改造工程质量安全管理工作的意见 (京建发〔2012〕76号) .....	76
18. 北京市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划委、市财政局、 市质监局、市工商局关于印发《北京市太阳能热水系统城镇建筑 应用管理办法》的通知	81

(京建法〔2012〕3号) .....	
19. 北京市住房城乡建设委、市政市容委、市规划委、市发展改革委、市 市财政局关于印发《北京市既有非节能居住建筑供热计量及节能 改造项目管理办法》的通知 (京建法〔2011〕27号) .....	91
20. 北京市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划委、 市国土资源局关于房屋建筑抗震节能综合改造增层及增加面积有 关问题的通知 (京建法〔2011〕15号) .....	103
21. 北京市住房城乡建设委关于印发《北京市房屋建筑安全评估与鉴 定管理办法》的通知 (京建发〔2011〕207号) .....	105
22. 北京市住房城乡建设委、市规划委、市质监局、市消防局关于印 发《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》的通知 (京建发〔2010〕590号) .....	113
23. 北京市市政市容管委关于加强供热计量与节能技术服务管理的通 知 .....	116
24. 北京市市政市容管委关于印发北京市既有居住建筑供热计量改造 技术和服务要求的通知 (京政容函〔2012〕516号) .....	118
25. 北京市市政市容管委关于开展老旧小区公共区域整治工作的意见 (京政容函〔2012〕200号) .....	127
26. 北京市市政市容管委、市发展改革委、市住房城乡建设委、市规 划委、市质监局关于印发北京市供热计量应用技术导则的通知 (京政容发〔2010〕115号) .....	131
27. 北京市公安局、市住房城乡建设委、市规划委关于加强老旧小区 综合改造工程外保温材料使用与消防安全管理工作的通知 (京公消字〔2012〕391号) .....	158
28. 北京市公安局、市财政局、市住房城乡建设委关于印发北京市老 旧小区综合整治消防设施改造工作要求的通知 (京公消字〔2012〕327号) .....	163

29. 北京市公安局、市财政局关于在 2012 年老旧小区综合整治工作中加强小区安防设施设备改造的通知 (京公人管字〔2012〕326 号) .....	166
30. 北京市财政局、重大办、住房城乡建设委关于老旧小区节能及热计量综合改造市区负担范围有关问题的通知 (京财经二〔2012〕1164 号) .....	172
31. 北京市财政局、重大办、市市政市容委关于老旧小区综合整治小区公共区域改造项目市区负担范围有关问题的通知 (京财经二〔2012〕1124 号) .....	175
32. 北京市财政局、重大办、住房城乡建设委关于老旧小区抗震节能综合改造市区负担范围有关问题的通知 (京财经二〔2012〕1022 号) .....	177
33. 北京市规划委关于推进我市老旧小区综合整治工作有关规划措施的函 (市规函〔2012〕328 号) .....	179
34. 北京市交通委关于北京市老旧小区停车位及其他交通设施改造工作的意见 (京交规发〔2012〕76 号) .....	180
35. 北京市园林绿化局关于做好北京市老旧小区综合整治绿化美化工作的意见 (京绿城发〔2012〕4 号) .....	184
36. 北京市城管执法局关于印发《全市城管执法系统老旧小区综合整治工作意见》的通知 (京城管发〔2012〕23 号) .....	188
37. 北京市通信管理局关于配合老旧小区综合整治工作的通知 (京信设施发〔2012〕178 号) .....	190
38. 北京市邮政局、市住房城乡建设委、市财政局关于北京市已建住宅楼房信报箱更新补建工作的实施意见 (京邮管函〔2011〕32 号) .....	192

# 北京市人民政府令

第 229 号

《北京市房屋建筑使用安全管理办法》已经 2011 年 1 月 4 日市人民政府第 82 次常务会议审议通过，现予公布，自 2011 年 5 月 1 日起施行。

二〇一一年一月二十六日

## 北京市房屋建筑使用安全管理办法

**第一条** 为了加强房屋建筑使用安全管理，保障居住和使用安全，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内依法建造或者登记的各类房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备的使用安全管理，适用本办法。

其他法律法规对配套设施设备使用安全管理另有规定的，从其规定。

**第三条** 市和区县住房城乡建设行政主管部门负责房屋建筑使用安全的监督管理。

规划、质量技术监督、市政市容、卫生、气象、农村工作、人民防空、安全生产、公安等部门应当按照各自职责，做好房屋建筑使用安全的相关监督管理工作。

**第四条** 房屋建筑使用安全责任由房屋建筑所有权人承担。

所有权人对房屋建筑使用安全可以自行管理，也可以委托物业服务企业以及其他单位、个人管理，受托管理人应当按照规定和约定承担房屋建筑使用安全管理责任。

自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当配备房屋建筑安全管理员。安全管理员应当具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知

识。

**第五条** 房屋建筑使用人应当安全使用房屋建筑，及时向所有权人、受托管理人报告发现的安全问题，配合开展对房屋建筑的检查维护、安全评估、安全鉴定、抗震鉴定、安全问题治理等活动。

**第六条** 房屋建筑工程交付使用时，建设单位应当提交质量证明书、使用说明书，明示房屋建筑的性能指标、使用维护保养要求，并按照规定和约定承担保修责任。

房屋建筑工程的勘察、设计、施工、监理单位依法承担相应的质量安全责任。

**第七条** 房屋建筑所有权人或者受托管理人应当对房屋建筑进行检查维护，发现危及房屋建筑使用安全的问题时，应当及时向住房城乡建设行政主管部门报告，并有权对危害房屋建筑使用安全的行为进行制止。

自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当按照住房城乡建设行政主管部门的规定建立房屋建筑使用安全管理档案。

**第八条** 禁止下列影响房屋建筑使用安全的行为：

- （一）擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- （二）违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品；
- （三）超过设计使用荷载使用房屋建筑；
- （四）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- （五）占用、堵塞、封闭房屋建筑的疏散通道、安全出口以及其他妨碍安全疏散的行为；
- （六）在人员密集场所门窗上设置障碍物；
- （七）损坏或者擅自拆改供水、排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施设备；
- （八）其他违反法律、法规、规章的行为。

**第九条** 区分所有权的房屋建筑主体和承重结构属于房屋建筑的共有部分，进行装饰装修活动需要变动建筑主体和承重结构的，须经全体所

有权人共同决定后，方可委托具有相应资质的设计单位出具设计方案，装饰装修企业应当按照设计方案进行施工。

**第十条** 房屋建筑所有权人应当根据房屋建筑的类型、设计使用年限、使用时间等情况，按照规定定期委托房屋安全鉴定机构对房屋建筑进行安全评估。建设单位、设计单位应当按照规定履行定期告知的义务。

**第十一条** 房屋建筑有下列情形之一的，房屋建筑所有权人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

- （一）出现开裂、变形等结构损伤的；
- （二）出现地基不均匀沉降的；
- （三）因自然灾害或者事故可能导致结构损伤的；
- （四）未按照规定变动建筑主体和承重结构的；
- （五）进行结构改造或者改变使用用途可能影响房屋建筑安全的；
- （六）毗邻的建设工程施工可能影响房屋建筑使用安全的；
- （七）经安全评估发现房屋建筑存在安全隐患需要进行安全鉴定的；
- （八）其他依法应当进行安全鉴定的。

有关行政部门根据公共利益的需要可以委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。

**第十二条** 房屋建筑有下列情形之一的，房屋建筑所有权人应当委托进行抗震鉴定：

- （一）达到设计使用年限需要继续使用的；
- （二）未采取抗震设防措施或者达不到现行抗震设防类别、烈度的；
- （三）进行结构改造或者改变使用用途可能影响抗震性能的；
- （四）其他依法应当进行抗震鉴定的。

出具抗震鉴定报告依据的房屋建筑现状检查检测数据，应当由依法取得计量认证的单位提供。

**第十三条** 房屋安全鉴定机构从事房屋建筑安全评估、安全鉴定活动应当向市住房城乡建设行政主管部门备案，并提交下列材料：

(一) 房屋安全鉴定机构设立的相关证明文件, 或者工程质量检测机构的检测资质证书及具备建设工程结构检查能力的证明文件;

(二) 经过计量检定的检测仪器、设备清单;

(三) 技术负责人的土建类高级技术职称证书, 鉴定负责人的土建类中级以上技术职称证书;

(四) 管理制度及质量控制措施。

上述内容发生变更的, 房屋安全鉴定机构应当在 30 日内办理变更备案。

**第十四条** 房屋安全鉴定机构进行房屋建筑安全评估、安全鉴定活动, 应当有两名以上鉴定人员参加, 并按照国家和本市相关规定和技术标准进行评估与鉴定, 及时、准确、真实地向委托人出具房屋建筑安全评估、安全鉴定报告, 同时报送住房城乡建设行政主管部门。对鉴定为危险房屋的, 房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后 24 小时内书面通知委托人, 同时报告住房城乡建设行政主管部门。

**第十五条** 房屋建筑安全鉴定报告应当由鉴定负责人、技术负责人、机构负责人签字。房屋安全鉴定机构及相关负责人对出具的报告依法承担法律责任。

房屋建筑安全鉴定报告涉及结构体系计算的, 应当由具备相应资格的注册结构工程师出具计算书, 涉及结构实体检测的, 应当由经过相应计量认证的单位出具检测数据。

本市采用统一的房屋建筑安全鉴定报告文本, 由市住房城乡建设行政主管部门制发并免费提供。

**第十六条** 房屋安全鉴定机构不得出具虚假的安全评估、安全鉴定报告。

任何单位和个人不得干涉正常的安全评估、安全鉴定活动, 不得伪造、变造安全评估、安全鉴定报告。

**第十七条** 委托人及利害关系人对房屋建筑安全鉴定结论有异议的,

可以向市房屋安全鉴定管理机构申请重新鉴定，市房屋安全鉴定管理机构可以组织重新鉴定。

**第十八条** 房屋建筑所有权人应当根据鉴定报告的处理建议对房屋建筑采取修缮、拆除以及其他解除危险的安全治理措施并承担相应的治理费用。

**第十九条** 经鉴定为危险房屋的，应当根据鉴定报告的处理建议使用或者停止使用房屋建筑：

（一）鉴定为观察使用的，应当按照鉴定报告注明的观察使用时限使用；

（二）鉴定为处理使用的，使用人应当按照鉴定报告限制使用的要求搬出危险部位，房屋建筑所有权人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具解危技术措施方案，并按照设计单位确定的后续使用年限使用；

（三）鉴定为停止使用、整体拆除的，使用人应当停止使用，立即搬出。

使用人拒不按照前款规定搬出的，住房城乡建设行政主管部门应当书面责令使用人搬出，情况紧急危及公共安全的，区人民政府可以责成有关部门组织强制搬出，并妥善安置。

**第二十条** 使用人搬出的危险房屋为其唯一居住用房的，可以向房屋所在地区县人民政府申请临时安置住房。危险房屋治理结束后，使用人应当搬出临时安置住房。

**第二十一条** 低收入家庭承担危险房屋治理费用有困难，或者在危险房屋治理期间支付临时安置住房租金有困难的，可以申请补助，具体补助办法由区人民政府制定。

**第二十二条** 对房屋建筑进行应急抢险应当按照国家和本市应对突发事件的有关规定执行。对危险房屋的修缮工程，相关行政部门应当及时办理审批手续；需要紧急抢修的，可以先行抢修。

**第二十三条** 住房城乡建设行政主管部门及有关部门应当建立房屋建筑使用安全信息通报和信息共享制度，实现对房屋建筑使用安全的综合治理。

市住房城乡建设行政主管部门应当建立房屋安全鉴定机构信用信息管理系统，记载并公布备案和监督管理信息。

**第二十四条** 住房城乡建设行政主管部门建立房屋建筑安全信息档案，记载房屋建筑安全的相关信息。发现下列情况时应当及时记载并予以公布：

- （一）擅自变动建筑主体和承重结构的；
- （二）应当进行安全鉴定未鉴定的；
- （三）经鉴定为危险房屋未治理的。

房屋登记部门在办理房屋转移登记时应当告知受让人查询房屋建筑使用安全信息档案。

**第二十五条** 房屋建筑所有权人未按照规定进行安全鉴定、抗震鉴定或者房屋建筑经鉴定为危险房屋未及时治理的，住房城乡建设、规划等行政主管部门应当按照各自职责督促所有权人及时履责；拒不履责的，行政主管部门可以指定有关单位代为履行，所需费用由所有权人承担。

**第二十六条** 学校、幼儿园、医院、体育场馆、商场、图书馆、公共娱乐场所、宾馆、饭店以及客运车站候车厅、机场候机厅等人员密集的公共建筑，应当每5年进行一次安全评估；达到设计使用年限需要继续使用的，应当每2年进行一次安全评估。

住房城乡建设行政主管部门应当会同相关行业主管部门定期对人员密集的公共建筑进行巡查，对未按照规定进行安全评估、安全鉴定、抗震鉴定或者未按照鉴定报告的处理建议及时治理的，应当督促所有权人及时履责，拒不履责的，可以指定有关单位代为履行，费用由所有权人承担。

**第二十七条** 行政主管部门办理相关证照依法查验经营场所时，应当核实房屋建筑的相关情况，对以危险房屋作为经营场所的，不得办理相关

证照。

**第二十八条** 违反本办法第四条第三款规定，自行管理的单位或者受委托管理的物业服务企业未配备安全管理员的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

**第二十九条** 违反本办法第七条规定，未按照规定建立房屋建筑使用安全管理档案并如实记录的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；并可以处1万元以上3万元以下罚款。

**第三十条** 违反本办法第八条第（三）项规定，超过设计使用荷载使用房屋建筑的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

**第三十一条** 违反本办法第十四条、第十五条、第十六条规定，房屋安全鉴定机构有下列行为的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，计入房屋安全鉴定机构信用信息管理系统，并处5万元以上10万元以下罚款：

（一）出具虚假鉴定报告的；

（二）鉴定结论存在严重错误的；

（三）未及时将危险房屋鉴定结论通知委托人导致责任人未及时履责发生事故的。

**第三十二条** 违反本办法第二十六条规定，人员密集的公共建筑的所有权人未按照规定进行安全评估、安全鉴定、抗震鉴定或者未按照鉴定报告的处理建议及时治理的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处10万元以下罚款。

人员密集的公共建筑经鉴定为危险房屋，生产经营单位以其为经营场所，不具备安全生产条件的，负有安全生产监督管理职责的部门应当按照《北京市安全生产条例》的规定，责令限期改正，逾期未改正的，责令停产停业整顿，经停产停业整顿仍不符合安全生产条件的，予以关闭。

**第三十三条** 阻碍国家机关工作人员依法履行房屋建筑使用安全监

管职责，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关给予治安处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十四条** 房屋建筑所有权人下落不明或者权属不明的，本办法规定的房屋建筑所有权人责任由实际占有人承担。

**第三十五条** 农村村民自建住宅的使用安全管理由区县人民政府参照本办法制定具体办法；市住房城乡建设、规划、农村工作等行政主管部门负责对农村村民自建住宅的监督管理工作进行指导。

**第三十六条** 本办法自 2011 年 5 月 1 日起施行。1991 年 1 月 5 日北京市人民政府批准，1991 年 3 月 9 日原北京市房地产管理局发布，根据 2004 年 6 月 1 日北京市人民政府第 150 号令修改的《北京市实施〈城市危险房屋管理规定〉的若干规定》同时废止。

# 北京市人民政府关于印发北京市 老旧小区综合整治工作实施意见的通知

(京政发〔2012〕3号)

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

现将《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》印发给你们，请按照职责分工，结合实际，认真组织实施。

北京市人民政府

二〇一二年一月二十一日

## 北京市老旧小区综合整治工作实施意见

为完善城市功能，切实改善民生，市政府决定“十二五”时期对全市老旧小区开展综合整治。为做好此项工作，现提出如下意见：

### 一、指导思想

深入贯彻落实科学发展观，认真贯彻落实北京城市总体规划，着眼于加快推进“人文北京、科技北京、绿色北京”战略和中国特色世界城市建设，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治，市级统筹、属地负责，突出重点、分步实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题。

### 二、整治范围

1990年（含）以前建成的、建设标准不高、设施设备落后、功能配套不全、没有建立长效管理机制的老旧小区（含单栋住宅楼），为此次综合整治范围。

1990年以后建成、存在上述问题的老旧小区，由各区县政府另行制定综合整治方案，并加快组织实施。

### 三、整治内容

（一）房屋建筑本体。1990年（含）以前建成的，须进行节能改造、热计量改造和平改坡；对水、电、气、热、通信、防水等老化设施设备进行改造；对楼体进行清洗粉刷；根据实际情况，进行增设电梯、空调规整、楼体外面线缆规整、屋顶绿化、太阳能应用、普通地下室治理等内容的改造。对1980年（含）以前建成的老旧房屋进行抗震鉴定，对不达标老旧房屋进行结构抗震加固改造。

（二）小区公共部分。进行水、电、气、热、通信等线路、管网和设备改造；进行无障碍设施改造；进行消防设施改造；进行绿化、景观、道路、照明设施改造；更新补建信报箱；根据实际情况，进行雨水收集系统应用、补建机动车和非机动车停车位、建设休闲娱乐设施、完善安防系统、补建警卫室、修建围墙等内容的改造。

### 四、工作目标

“十二五”时期，完成1582个、建筑面积5850万平方米老旧小区的综合整治工作。

（一）2012年年底实施建筑面积1500万平方米的老旧小区综合整治工作，其中2012年9月15日前，按照首都环境整治规划，完成影响市容环境的主要环线、重点地区周边老旧小区的综合整治工作；2015年年底全面完成全市老旧小区综合整治工作。

（二）综合整治工作要坚持高标准、高质量，通过改造实现小区的安全、整洁、美观，做到绿起来、亮起来、畅通起来、和谐起来。

（三）对综合整治后达到引入社会化物业管理条件的老旧小区，实施社会化的物业管理；暂不具备社会化物业管理条件的老旧小区，由街道办事处、乡镇政府实施社区介入管理。

### 五、职责分工

此次老旧小区综合整治制定统一的基本要求，由主管部门牵头，制定切合实际、具有可操作性的基本要求。各区县政府在组织实施过程中，要按照不低于基本要求的原则分类组织实施。

（一）由市住房城乡建设委组织制定房屋建筑抗震加固、节能改造、附属设施改造、平改坡标准，会同市质监局、市公安局消防局组织制定增设电梯的基本要求，会同市规划委、市残联制定无障碍设施改造的基本要求。

（二）由是市市政市容委组织制定供热计量与温控改造、环境整治的基本要求，会同市水务局、市通信管理局、市燃气集团、市热力集团、市自来水集团、市排水集团组织制定通信、气、热、水等线路、管网及设备改造的基本要求。

（三）由市园林绿化局组织制定绿化、美化、亮化和道路改造的基本要求。

（四）由市交通委会同市规划委组织制定机动车和非机动车停车位改造的基本要求。

（五）由市发展改革委组织制定配电设施改造的基本要求。

（六）由市公安局组织制定安防设施设备改造的基本要求。

（七）由市公安局消防局组织制定消防设施改造的基本要求。

## 六、工作机制

建立老旧小区综合整治工作联席会制度，研究解决工作中遇到的各种问题，推动工作计划的落实，保证工作目标的实现。市重大办、市住房城乡建设委、市市政市容委为联席会召集单位。各区县政府及相关部门和单位为联席会成员单位。

为保证联席会制度的有效运转，满足综合协调、分工落实需要，联席会下设办公室和资金统筹、房屋建筑抗震节能综合改造、小区公共设施综合整治 3 个工作组。

（一）办公室。

由市重大办牵头，承担联席会的日常组织工作，对外以“北京市老旧小区综合整治办公室”（以下简称市老旧小区综合整治办）的名义开展工作。市老旧小区综合整治办的主要工作职责是：全面统筹协调解决相关问题，组织汇总本市老旧小区综合整治总体规划及年度计划并监督实施；组织研究制定多渠道筹集资金的相关措施；依据综合整治工作需要，研究提出制订或修订本市相关地方性法规、政府规章、规范性文件的建议；组织汇总各单项技术标准，组织汇总施工流程和技术指南并监督实施；负责组织宣传动员工作，组织社会各界参与相关工作；指导、协助、督查各区县开展工作，协调中直管理局、国管局、驻京部队同步展开整治工作；承办市委、市政府交办的其他工作任务。

#### （二）资金统筹组。

由市财政局牵头，在既定综合整治改造实施方案的基础上，负责研究确定财政资金来源，明确市财政补助的比例、规模、方式及对应项目，落实综合整治年度市级补助资金计划。

#### （三）房屋建筑抗震节能综合改造组。

由市住房城乡建设委牵头，负责房屋建筑本体部分工程的组织管理，负责编制老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造总体规划、年度计划以及简易住宅楼拆改工作计划，组织制定房屋建筑抗震加固、节能改造、附属设施改造、平改坡标准，会同市质监局、市公安局消防局组织制定增设电梯标准，会同市规划委、市残联制定无障碍设施改造标准。

#### （四）小区公共设施综合整治组。

由北京市政市容委牵头，负责老旧小区公共部分工程的组织管理，组织供热计量与温控改造，开展环境整治，组织绿化、美化、亮化和道路改造，组织机动车和非机动车停车位改造，协调相关部门和单位进行配电设施、安防系统、消防设施的改造。

各区县政府可设立专门机构，负责本行政区域内综合整治工作的组织实施和监督管理。

## 七、规范程序

### （一）进行全面排查。

由各区县政府按照本实施意见规定的整治内容，对辖区内老旧小区组织开展全面排查，并依据排查结果，按项目制定老旧小区综合整治计划。

老旧小区综合整治设计方案，应当符合本市老旧小区综合整治总体规划和各专项规划的要求。综合整治方案需公众参与。

### （二）编制年度综合整治计划。

各区县政府于2012年2月10日前将本区县2012年老旧小区综合整治计划上报市老旧小区综合整治办。以后每年9月15日前上报下一年度的综合整治计划。市老旧小区综合整治办负责组织联席会成员单位对各区政府上报的年度计划进行审核确认，并据此汇总编制全市年度整治计划。

### （三）下达年度综合整治任务书。

2012年3月10日前，市老旧小区综合整治办向各区县政府明确下达2012年综合整治任务书。以后每年年底前，市老旧小区综合整治办向各区县政府明确下一年度综合整治任务。各区县政府按照年度综合整治任务的要求编制实施方案，实施方案要报市政府批准。

### （四）确定综合整治设计施工图。

被确定为当年整治的老旧小区，各区县政府应当及时组织设计单位出具设计施工图，设计施工图应当经施工图审查机构审定。

### （五）实施综合整治。

各区县政府按照既定的建设程序组织施工，并做好工程质量、施工安全的监管工作。

中直管理局、国管局、驻京部队参照上述程序组织开展综合整治工作。

## 八、保障措施

### （一）资金保障。

依据整治内容，老旧小区综合整治工作分别利用财政投资、售房款、

住宅专项维修资金、个人公积金、责任企业资金和社会投资。

1. 房屋建筑抗震加固、节能改造、供热计量与温控改造、通燃气和通暖气、配电设施改造、补建信报箱、供热管网等改造项目，按本市既定的补助标准延续执行相关政策。无障碍设施改造费用，由市区两级财政按照1:1比例承担。环境整治、绿化、道路、照明设施、空调规整等改造费用，按照现行的市与区县分税制财政管理体制，由区县负责。

2. 房屋建筑本体的水、电、气、热、通信、防水等附属设施设备改造费用，可以按规定使用房改售房款、专项维修资金和个人公积金。

3. 小区公共部分内的水、电、气、热、通信等线路、管网和设备改造费用，由相关专业公司承担，市区两级予以定额补贴。具体补贴政策，由市发展改革委和市财政局另行制定。

4. 小区雨水收集系统应用改造、消防设施改造、补建机动车和非机动车停车位、安防系统改造费用，可以按规定使用房改售房款、专项维修资金。

5. 普通地下室改造、增设电梯、太阳能技术应用、屋顶绿化等项目所需费用，可采取单位投入、社会募集、合同能源管理、业主自筹等方式解决。

## （二）政策保障。

1. 拓展资金筹措渠道。各区县政府要积极探索吸引社会资金参与综合整治的途径，探索利用增层、增建商业设施、增建保障性住房等途径融资的政策措施。

2. 加快行政审批事项。发展改革、国土、规划、住房城乡建设等部门应当在符合工程建设法律法规的前提下，简化审批手续，缩短办理时间。

## （三）技术保障。

1. 市老旧小区综合整治办会同市有关部门和单位统一制定老旧小区整治的技术方案并印发技术指南；建立老旧小区综合整治工作专家库，对综合整治工作遇到的疑难技术问题，组织专家论证予以解决。

2. 市老旧小区综合整治办会同市有关部门和单位组织制定推广新材料、新技术、新工艺、新机具应用的政策措施，保证综合整治工程的质量和效益。

## 九、工作要求

### （一）加强组织领导，明确工作职责。

开展全市老旧小区综合整治工作是一项复杂的系统工程，时间紧、任务重、标准高、统筹难。市各有关部门和单位要各司其职，协同配合；各区县政府要切实发挥主导作用，落实属地责任，确保老旧小区综合整治工作顺利推进。

### （二）实行目标管理，提高整治成效。

综合整治工作要坚持安全、质量、进度、效益的统一，各区县政府要加强计划管理，坚持综合整治与专项整治相结合，统一组织、分类指导、分步实施，实现改造工序高效集成，整治过程安全可控，工程质量符合标准。

### （三）建立长效机制，巩固整治成果。

各区县政府在综合整治过程中，要同步探索老旧小区的长效管理机制，从政策、资金、技术、人员等方面入手，引导老旧小区采取灵活多样的管理模式，促进管理的良性循环。

### （四）加大宣传力度，营造良好氛围。

各区县政府要利用各种媒体，通过各种形式，大力宣传老旧小区综合整治的重要意义。每个小区的整治方案都要通过形象直观的方式，充分听取群众意见，大力营造整治方案群众支持、整治过程群众参与、整治成果共同维护的良好局面。

附件：市老旧小区综合整治工作联席会召集单位和成员单位

附件：

## 市老旧小区综合整治工作联席会 召集单位和成员单位

### 联席会召集单位：

市重大办

市住房城乡建设委

市市政市容委

### 联席会成员单位：

市重大办

市住房城乡建设委

市市政市容委

市发展改革委

市教委

市公安局

市监察局

市财政局

市国土局

市环保局

市规划委

市交通委

市农委

市水务局

市商务委

市卫生局

市审计局

市国资委

市质监局

市安全监管局

市园林绿化局

市地震局

市残联

市城管执法局

市公安局消防局

市通信管理局

东城区政府

西城区政府

朝阳区政府

海淀区政府

丰台区政府

石景山区政府

门头沟区政府

房山区政府

通州区政府

顺义区政府

昌平区政府

大兴区政府

平谷区政府

怀柔区政府

密云县政府

延庆县政府

市电力公司

市燃气集团

市热力集团

市自来水集团

市排水集团

北信基础公司

# 北京市人民政府办公厅转发 市规划委市残联关于“十二五”期间 无障碍环境建设指导意见的通知

(京政办发〔2011〕65号)

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

市规划委、市残联制定的《北京市“十二五”期间无障碍环境建设指导意见》已经市政府同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

北京市人民政府办公厅

二〇一一年十二月六日

附件：

## 北京市“十二五”期间无障碍环境 建设指导意见

(市规划委 市残联 二〇一一年十二月)

为全面推进本市无障碍环境建设，依据《北京市无障碍设施建设和管理条例》，现对本市“十二五”期间无障碍环境建设提出如下意见：

### 一、新形势对无障碍建设提出新要求

无障碍设施是保障残疾人、老年人、儿童及其他行动不便、交流不便者自主、平等地参与社会活动和自主生活的重要物质基础，是城市文明的直接体现。“十一五”期间，本市无障碍建设取得了较大成绩，但在营造全社会普遍关注和支持无障碍建设的氛围、无障碍设施系统化建设、地方无障碍标准体系建设等方面还需要认真研究和加大工作力度。“十二五”

期间，本市无障碍建设面临着新的机遇与挑战。机遇主要体现在：当前，本市经济与社会发展处在大有可为的重要战略机遇期，在打造“五个之都”、建设中国特色世界城市的进程中，无障碍建设作为城市环境的重要组成部分，有条件获得长足的发展，达到新的历史水平。挑战主要体现在：第一，随着经济社会持续发展和人民生活水平的不断提高，无障碍建设正在从设施建设向环境建设转变，在此过程中，需要不断研究新情况，创新理念，寻找新办法，解决新问题；第二，随着公众对城市无障碍环境质量的要求不断提高，需要进一步推进无障碍建设从局部向全局、由个体向整体拓展，真正做到系统化、规范化、人性化、科学化；第三，随着老龄化社会的到来，顺应公众对无障碍设施数量、覆盖范围和普及程度的需求，需要进一步完善工作机制，加大工作力度，着力解决好困扰无障碍环境建设的突出问题。

## 二、指导思想和工作目标

### （一）指导思想。

深入贯彻落实科学发展观，按照“人文北京、科技北京、绿色北京”发展战略和建设中国特色世界城市的要求，全面推进无障碍环境建设。

### （二）工作目标。

总体目标：严把新建，狠抓改建，保证无障碍设施不断完善、质量提升、系统衔接、使用方便；积极试点，逐步推动，在重要公共服务场所和重要信息发布平台逐步实现信息交流无障碍，让残疾人、老年人、儿童和其他行动不便者、交流不便者在家中享受平安、便利、幸福；在社区享受阳光、绿地、空气；在社会活动中享受就业、医疗、休闲、文化、健身、体育等人类文明成果。在“十二五”时期末，无障碍环境建设达到国际化水平，保障残疾人、老年人、儿童和其他行动不便者、交流不便者自主、平等地参与社会生活。

具体目标：一是建立、健全具有北京特色的无障碍标准体系；二是新建项目全部按照无障碍标准规划建设；三是继续推进既有建筑、公共交通

设施、园林绿地、城市广场和残疾人、老年人家庭无障碍改造；四是重点公共服务行业、公共场所和公共交通工具实现信息无障碍；五是建立起有机制、有途径、有检查、有监督、反应迅速、落实具体、行之有效的监督管理体系。

### 三、重点任务

#### （一）建立具有北京特色的无障碍标准体系。

各有关行政主管部门要按照职责分工和无障碍建设需求，积极组织编制无障碍设施工程建设标准、信息无障碍标准、服务无障碍标准和无障碍产品标准，为无障碍环境建设提供技术依据。具体做好以下三方面工作：一是妥善处理相关通用标准与专项标准的对接；二是整合、完善《北京市无障碍设施建设和改造规划导则》及相关十项细则；三是积极组织编制与标准配套的设计指南及相关图集，以直观、具体地指导无障碍设计与施工。当前，要迅速开展为老年人、残疾人、儿童服务的综合性服务设施无障碍设计标准、文物古迹无障碍改造标准、信息无障碍标准以及社区无障碍改造导则的编制工作。

#### （二）新建项目要按照无障碍标准进行设计、施工与验收。

各类新建项目，必须按照国家和本市工程建设无障碍标准的要求建设无障碍设施。规划设计中要坚持无障碍通用设计理念，以人为本，在项目总体设计、景观设计和室内设计中，统筹安排、合理配置无障碍设施，提高其系统化、规范化和便利化水平。项目建设单位要加强施工监管，严把验收关，确保无障碍设施按照标准配置到位。

居住建筑，要注意建筑入口与人行步道、健身休闲场所和小区公共服务设施间无障碍设施的便利衔接。保障性住房项目在建设要重视无障碍设施的配置，建设“安全、便利的精品”工程。轨道交通项目，在确保按照《城市轨道交通无障碍设施设计规范》设计的同时，有场地条件的车站，要适当提高无障碍建设标准和无障碍设施配置水平。新建道路工程，必须结合道路周边环境，以需求为导向，对道路系统内各项无障碍设施做出全

面、系统、科学地安排。大型交通场站工程，在做好场站内部无障碍设计与建设的同时，要统筹协调好场站与周边公共场所、公共交通工具的合理衔接。公共建筑，要处理好建筑功能与无障碍设施的协调关系，做到配置适度、安全、便利；同时，要统筹协调好周边道路、公共交通工具的合理衔接。

**（三）深入开展居住区、园林绿地、既有建筑物及交通体系的无障碍改造。**

各区县政府和市有关部门要统筹协调、有序安排居住区、公共场所、公共建筑和交通体系的无障碍改造。“十二五”期间，全市要建设包括 100 个居住区、100 座公共建筑、100 个旅游场所在内的无障碍改造示范项目。市交通委会同市残联，有计划地推进公共交通枢纽、公交站台和交通工具的无障碍改造。在残疾人集中生活、工作、学习区域及重要公共场所周边，增加无障碍公交车数量；加强对无障碍出租车运营管理的政策研究，建立起新型运营模式；在公共停车场、住宅小区设置无障碍专用停车位。

各区县政府在无障碍设施改造中，要突出以下三项重点工作：一是将既有居住区的无障碍设施改造纳入老旧小区环境整治之中并按照相关标准的要求，合理配置无障碍设施，注意做好家庭与社区、社区与公共交通工具和公共场所之间的无障碍衔接；二是有步骤地开展既有多层住宅无障碍改造试点研究，妥善处理公众意愿与产权、资金、维护和管理等各种关系；三是结合村镇建设，积极推进农村地区公共服务场所的无障碍改造。

商场、医院、学校、体育场（馆）、文化宫、图书馆、博物馆、影剧院、星级宾馆和饭店等公共建筑的产权人和管理人，要对不符合无障碍标准的建筑物进行有计划的改造，并做好无障碍设施之间的有效衔接。公园、旅游景区、旅游街区、旅游村镇、旅游购物场所的产权人或管理者，要在创建国际一流旅游城市的过程中，结合景区环境整治，做好无障碍改造工作。

**（四）继续推进残疾人、老年人家庭无障碍改造。**

在巩固已经完成的肢残人家庭无障碍改造成果基础上，将有需求的各类残疾人和老年人家庭无障碍改造纳入工作范围，完成6万户残疾人、老年人家庭改造。各区县政府要在市残联、市老龄委的指导下，认真调查残疾人、行动不便的老年人的居家生活需求，每年制定一批有需求的残疾人、老年人家庭无障碍改造计划，不断增加受惠家庭数量，并注重改造细节，拓宽改造渠道，为残疾人、老年人营造便利、温馨的居家无障碍环境。

#### （五）稳步推进无障碍系统化改造试点工作。

市、区两级政府要积极安排资金，按照先易后难，以系统、连贯、安全、通畅为原则，在前期调研基础上，制定切实可行的技术方案，有步骤、分阶段对王府井、金融街、车公庄、西直门、长椿街、北京南站、奥林匹克公园中心区和四惠等八个地区进行无障碍系统化改造试点。在稳步推动试点工作的同时，要及时总结试点经验，并逐步推广。

#### （六）切实加强对已建无障碍设施的使用、维护与管理。

市规划委、市残联要会同有关部门，研究制定《北京市无障碍设施使用与管理规定》（暂定名），明确相关职责、投诉渠道和监管措施，使已建无障碍设施达到使用安全、方便适用、维护及时、监管到位。同时，组织建立“无障碍设施管理信息系统”，将其建成征集无障碍需求、发布无障碍设施分布、提供无障碍法规及标准的平台，满足公众了解、查询和使用需求。

#### （七）推动信息无障碍工作扎实、有序开展。

按照国家有关部署，有步骤地推动信息无障碍建设。市经济信息化委、市广电局会同市残联，确定工作框架、工作重点和实施步骤，并建立起目标准确、分工明确、责任清晰、运转顺畅的信息无障碍工作机制。要着重做好以下几方面工作：倡导在公共服务行业、公共场所，特别是公共交通场站、公共交通工具中以及医疗卫生场所，建立语音提示、视觉引导、听力辅助系统，推广使用手语和盲文服务；在残疾人集中工作、学习、生活场所实现信息无障碍；加强信息无障碍产品的研发，方便残疾人使用；推

动政府机构为公众提供行政服务场所的信息无障碍建设；加强政府网站无障碍设计和改造，帮助视觉、听觉障碍者方便、顺畅地获取信息和服务；推进本市主要电视台在重要新闻和影视节目中实施字幕工程。

#### （八）创新工作方式，加大宣传力度。

各区县政府、各有关部门和单位要以“十二五”期间无障碍工作重点任务、国务院《无障碍环境建设条例》、新颁布无障碍标准和本市相关法规、规范性文件为宣传主线，以社会监督、社区无障碍建设、老年人及残疾人家庭无障碍改造和无障碍系统化改造试点为宣传重点，多渠道、多形式、多角度创新宣传途径。同时，要做好设计、施工、监理单位以及一线无障碍工作者的业务培训工作。

### 四、保障措施

#### （一）加强组织协调。

各区县政府、各有关部门和单位要充分认识无障碍环境建设在城市环境和“人文北京”建设中的重要地位和作用，将其作为建设文明城市、构建和谐社会的重要内容，常抓不懈。要不断完善市、区两级无障碍设施建设和改造联席会机制，充分发挥其“平台”作用。联席会的牵头单位要统筹协调好属地范围内各项无障碍建设事务，制定切实可行的年度工作计划，督促资金落实，推进计划执行。各有关部门和单位要按照职责，各司其职，结合各行业、各区域特点，切实将无障碍环境建设落到实处。

#### （二）做好经费保障。

“十二五”期间，要按照建设中国特色世界城市的要求，继续提高无障碍设施建设与改造水平，进一步制定相关政策、明确资金来源、拓宽资金渠道、协调使用好社会资源。新建工程在项目立项时，要与主体工程同步落实无障碍设施配建资金。既有居住区及园林绿地、城市广场等专项工程的无障碍改造资金，市、区两级财政要按照年度无障碍设施建设与改造计划，给予具体落实。既有公共建筑的无障碍改造资金，由相关行业主管部门统筹协调、建筑物的产权人和管理人积极筹措。对已经建成的无障碍

设施，无障碍设施所在场所的产权人和管理人共同对无障碍设施的维修、保养经费做出必要安排。

### （三）强化社会监督。

各级残疾人联合会、妇女联合会等社会团体应当对无障碍设施建设、改造和管理进行监督。各级、各类组织和公民个人均有权利向有关行政主管部门提出无障碍建设、改造和管理的意见和建议。各区县政府要将无障碍设施监督、检查纳入网格化或相关管理体系，保证公众安全、便捷地使用无障碍设施。

# 北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑 抗震节能综合改造工作实施意见的通知

(京政发〔2011〕32号)

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

现将《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见》印发给你们，请认真遵照执行。

北京市人民政府

二〇一一年六月二十日

## 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见

为全面贯彻落实国务院《关于进一步加强防震减灾工作的意见》（国发〔2010〕18号），提高既有房屋建筑抗震设防能力，提升使用品质，市政府决定实施房屋建筑抗震节能综合改造（以下简称“综合改造”）。为切实做好此项工作，现提出如下意见：

### 一、明确对象

依据《中华人民共和国防震减灾法》，对本市未采取抗震设防措施、设防未达到现行规范标准的既有房屋建筑，进行抗震鉴定和加固价值评估，并根据其结果，采取相应措施。

#### （一）排查鉴定对象。

1. 1980年以前建成的城镇房屋建筑。
2. 规划保留村庄的农村住宅。
3. 1980年至2002年期间建成的学校、幼儿园、医院、体育场馆、博物馆、文化馆、图书馆、影剧院、商场、交通枢纽等人员密集的公共服务设施。

## （二）实施方式。

1. 经鉴定不符合现行抗震设防标准，且经评估具有加固价值的，由区县组织实施责任主体进行综合改造工作。

2. 经鉴定不符合现行抗震设防标准，且经评估不具有加固价值的，经房屋建筑所有权人同意后，由区县组织实施相关责任主体按计划予以拆除，并做好搬迁安置工作。

3. 经鉴定符合现行抗震设防标准的，由区县建立档案、汇总信息。

## 二、确定主体

（一）直管公房，房屋建筑管理单位是综合改造工程的实施责任主体。

（二）单位自管公房，房屋建筑产权单位是综合改造工程的实施责任主体。

（三）已售公有住宅，原售房单位是综合改造工程的实施责任主体；原售房单位灭失的，现接管单位是综合改造工程的实施责任主体；无接管单位的，由房屋所在地区县政府负责组织实施。

（四）其他私有房屋建筑，房屋建筑所有权人是综合改造工程的实施责任主体；房屋建筑所有权人下落不明或者权属不明的，实际占有人是综合改造工程的实施责任主体。

房屋建筑所有权人、管理人、使用人应当依法配合综合改造工作。

## 三、落实责任

成立北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组（以下简称“领导小组”），组长由市政府分管副市长担任，副组长由市政府分管副秘书长和市住房城乡建设委主任担任，成员由中直管理局、国管局、驻京解放军和武警部队有关单位、市发展改革委、市教委、市公安局、市监察局、市财政局、市国土局、市规划委、市住房城乡建设委、市市政市容委、市农委、市水务局、市商务委、市卫生局、市审计局、市国资委、市质监局、市安全监管局、市城管执法局、市地震局、市通信管理局、北京市电力公司、市燃气集团、市热力集团、市自来水集团、市排水集团以及各区县政

府分管负责人组成。领导小组办公室设在市住房城乡建设委。领导小组成员单位按照各自职责做好综合改造相关工作。

各区县政府负责本行政区域内综合改造工作的组织实施和监督管理，成立相应领导机构，做好统筹协调工作。

#### 四、规范程序

综合改造工作遵循政府主导、社会参与、综合改造、标本兼治、公共利益优先的原则，突出重点、分步实施、统筹安排、协调推进。

##### （一）实施流程。

1. 进行抗震鉴定和加固价值评估。由区县府组织开展此项工作。抗震鉴定机构出具抗震鉴定和加固价值评估报告后，区县府应当及时建立档案并将鉴定、评估结果书面通知实施责任主体。

2. 提出综合改造申请。实施责任主体应当根据鉴定、评估结果，及时向区县府提出综合改造申请。属于已售公有住宅的，实施责任主体应当依法组织业主共同决定，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，方可提出综合改造申请。

3. 编制综合改造计划。区县府于每年9月15日前将下一年度的综合改造计划上报领导小组，经审批后纳入年度重点建设工程。

4. 确定综合改造设计方案。被确定为当年改造的房屋建筑，其实施责任主体应当及时组织工程设计，并将综合改造设计方案报规划部门审定。综合改造设计方案中应包含节能、供热计量温控系统以及附属设施改造内容。符合规划条件并经批准后，可以适当增加房屋建筑使用面积，相关费用由房屋建筑所有权人承担。农村住宅综合改造设计方案由区县府组织制定。

5. 实施综合改造工程。实施责任主体应当严格按照基本建设程序组织施工，区县府应当做好工程质量、施工安全的监督管理工作。农村住宅综合改造工程的建设管理按照本市有关规定执行。

驻京中央单位和解放军、武警部队，参照上述程序组织开展综合改造

工作。

## （二）时间安排。

1. 城镇房屋建筑。抗震鉴定和加固价值评估工作在 2011 年 6 月启动，2012 年底前完成；综合改造工作在 2011 年 8 月启动，2015 年底前完成。

2. 农村住宅。抗震鉴定和加固价值评估工作在 2012 年启动，2012 年底前完成；

综合改造工作在 2013 年启动，2020 年底前完成。

## 五、加强保障

### （一）资金保障。

1. 综合改造试验研究费用由市财政承担。

2. 本市城镇房屋建筑的抗震鉴定、加固价值评估费用，由市财政承担；驻京中央单位和解放军、武警部队，外省、区、市单位，境外机构产权的城镇房屋建筑抗震鉴定、加固价值评估费用，由实施责任主体承担。

3. 综合改造费用由实施责任主体承担。实施责任主体经认定属于本市低收入家庭的，由区县财政予以全额或差额补助；本市机关团体、企事业单位已售公有住宅的抗震加固费用，由市财政予以定额补助，区县财政予以相应补贴。

对于规划保留村庄的农村住宅，鉴定、评估以及综合改造费用的补助标准另行制定。

### （二）政策保障。

1. 拓展资金筹措渠道。各区县政府、各实施责任主体要积极探索吸引社会资金参与综合改造的途径。城镇住宅在原结构基础条件满足，符合规划条件并经批准的前提下，可探索通过增层等方式筹集改造资金。已售公有住宅附属设施改造所需资金，可以按照改造性质使用房改售房款、专项维修资金和个人公积金。

2. 加快行政审批速度。发展改革、国土、规划、住房城乡建设等部门应当在符合工程建设法律法规前提下，简化综合改造工程审批手续、缩短

办理时间。

3. 改革抗震鉴定工作模式。进一步改进和规范抗震鉴定工作，明确设计、房屋安全鉴定、检测单位的协同工作程序，加大鉴定工作力度，以效益比（即加固费用与拆除重建费用之比）的方式界定整体加固与拆除的评估界限。

4. 实行合格承包人名录制度。为保证综合改造工程质量，参与综合改造的检测、房屋安全鉴定、设计、施工、监理单位实行合格承包人名录制度。市、区县政府出资并依法应当招标的项目，各实施责任主体应当在合格承包人名录中依法选定工程参与单位。

附件：北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组成员单位职责

附件：

### 北京市房屋建筑抗震节能综合改造 工作领导小组成员单位职责

市发展改革委、市财政局：负责按比例落实综合改造年度资金计划；制定综合改造专项资金使用管理办法，并监督检查资金的使用。

市教委：组织开展防震减灾教育；负责按照有关规定做好中小学、幼儿园校舍安全工程的组织协调工作。

市公安局：负责对阻碍综合改造工作的单位和人员依法实施处罚；对综合改造过程中相关责任主体履行法定消防安全职责情况进行监督检查。

市监察局：负责对综合改造工作负有监督管理职能的政府部门及工作人员履行职责情况实施监察。

市国土局：负责综合改造工程涉及国有土地和集体土地使用政策的制定；研究符合增层改造条件住宅的相关土地政策。

市规划委：负责办理综合改造工程规划审批手续；对负责综合改造工

作的勘察、设计单位执行法律法规和工程建设标准的情况进行监督管理；研究符合增层改造条件住宅的相关规划政策。

**市住房城乡建设委：**负责指导各区县政府和卫生、教育、商务系统开展综合改造工作；对负责综合改造工程的检测、鉴定、施工、监理单位执行法律法规、工程建设程序和工程建设标准的情况进行监督管理；组织制定本市综合改造技术标准、规范和排查鉴定、加固工作指南；对综合改造工程提供技术支持；研究综合改造过程中增加面积部分的产权登记相关政策。

**市市政市容委：**负责按照年度计划，对老旧小区的配套市政管线、环境实施同步整治。

**市农委：**做好农村住宅综合改造的协调、指导、监督、检查工作。

**市水务局：**负责研究制定综合改造工程中供水、排水管线的改造方案、技术标准和管理规范，做好综合改造工程实施中的指导协调和监督检查工作。

**市商务委：**负责制定人员密集的商场综合改造总体规划和年度实施计划并组织实施。

**市卫生局：**负责制定医院综合改造的总体规划和年度实施计划并组织实施。

**市审计局：**负责研究制定综合改造专项审计工作办法；组织对综合改造专项资金使用情况和程序进行审计监督。

**市国资委：**负责督促市属国有企业开展综合改造工作。

**市质监局：**负责依法对综合改造工程所用建筑材料、工业制成品质量进行监督检查；对既有住宅增设电梯工程进行监督检查。

**市安全监管局：**负责依法对综合改造工程安全生产工作实施综合监管；指导、协调和监督有关部门履行安全生产监督和管理职责。

**市城管执法局：**依法对纳入改造范围的依托房屋建筑外墙违章搭建的裙房等违章建筑进行查处。

市地震局：负责向各区县提供已掌握的地震断裂带和地震活动分布情况；配合市教委开展综合改造过程中的教育工作。

市通信管理局：负责制定综合改造工程中通信线路和设施的改造方案、技术标准和管理规范，做好综合改造工程实施中的指导协调和监督检查工作。

北京市电力公司：负责综合改造工程中用电线路和电力设施的改造工作，做好综合改造工程实施中的组织、协调和管理工作。

市燃气集团：负责综合改造工程中燃气线路的改造工作，做好综合改造工程实施中的组织、协调和管理工作。

市热力集团：负责综合改造工程中供热线路的改造工作，做好综合改造工程实施中的组织、协调和管理工作。

市自来水集团：负责综合改造工程中供水管线的改造工作，做好综合改造工程实施中的组织、协调和管理工作。

市排水集团：负责综合改造工程中排水管线的改造工作，做好综合改造工程实施中的组织、协调和管理工作。

各区县政府：负责制定本行政区域内综合改造工作实施方案，并监督实施；负责落实综合改造年度配套资金和不可预见费用；组织落实每栋房屋建筑鉴定、加固与拆除方案；对没有综合改造价值、需要拆除的住宅，做好搬迁安置工作；组织项目检测、鉴定、设计、招标、施工、监理、质量检查和竣工验收；负责协调推进本行政区域内驻京中央单位和解放军、武警部队，外省、区、市单位，境外机构产权房屋建筑的综合改造工作；监督并督促工程进展，严格工程质量管理。

# 北京市人民政府关于印发北京市 推进供热计量改革综合工作方案的通知

(京政发〔2010〕25号)

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

现将《北京市推进供热计量改革综合工作方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

北京市人民政府

二〇一〇年八月十七日

## 北京市推进供热计量改革综合工作方案

为推进供热计量改革，促进节能减排，建设绿色北京，根据国务院有关要求和住房城乡建设部、发展改革委、财政部、质检总局《关于进一步推进供热计量改革工作的意见》（建城〔2010〕14号）等文件精神，结合实际，制定本方案。

### 一、基本原则

以“公建推进、居民试点、节能改造”为重点，并遵循以下原则：

（一）坚持有利于节能减排原则。打破供热“大锅饭”制度，以供热计量改革作为节能降耗抓手，推进建筑节能、供热节能和计量改造，提高供热运行管理和服务水平，增强节约意识。

（二）坚持政府主导、属地管理原则。制定鼓励政策，明确职责，落实任务，加强考核。充分调动供热单位和热用户积极性，实现节能节费、供用热双方共赢。

（三）坚持供热单位为主体原则。供热单位是开展供热计量收费改革的实施主体，必须按照有关法律法规和工作要求，积极实行供热计量收费。

（四）坚持公共机构率先垂范原则。党政机关、企事业单位要带头开展办公建筑供热计量及节能改造，率先实行供热计量收费。

（五）坚持同步推进原则。新建建筑工程建设与供热计量装置安装同步，既有居住建筑节能改造与供热分户计量改造同步，供热计量装置安装与供热计量收费同步。

## 二、实施步骤

供热计量收费改革工作分四个阶段推进：

第一阶段（2010年）。新建建筑和已完成节能改造并具备供热计量条件的既有建筑实行供热计量收费；基本完成市热力集团供热范围内公共建筑供热计量改造，启动区域锅炉供热范围内公共建筑供热计量改造。

第二阶段（2011年）。完成公共机构和既有大型公共建筑供热计量改造，实行供热计量收费；启动普通公共建筑供热计量改造；启动既有三步节能居住建筑（三步节能居住建筑是指2004年7月以后设计建设的居住建筑）供热计量改造，实行供热计量收费。

第三阶段（2012年）。基本完成公共建筑供热计量改造，实行供热计量收费；完成既有三步节能居住建筑供热计量改造，实行供热计量收费。

第四阶段（2013—2015年）。基本完成既有二步节能居住建筑（二步节能居住建筑是指1998年7月以后设计建设的居住建筑）供热计量改造，实行供热计量收费。

在京中央单位和驻京部队供热计量改造，按照北京市总体工作要求，结合实际，自行组织，同步实施。

## 三、资金筹措

新建建筑安装供热计量装置的相关费用纳入房屋建造成本。

既有公共建筑计量改造资金由用热单位负担，与财政有缴拨款关系的行政机关、事业单位的改造资金由同级财政解决。供热单位实施供热计量改造，由此增加的成本在调整非居民供热价格时一并考虑。

既有二步、三步节能居住建筑的供热计量改造资金，由财政、供热单

位按照一定比例分担，具体分担比例由市财政局和市市政市容委等部门研究制定。

供热计量改造资金筹措困难的，可采用合同能源管理模式进行供热计量改造，享受有关优惠政策。

#### **四、职责分工**

（一）发展改革部门负责供热计量价格制定和监督；负责推进公共机构供热计量改革和节能考核工作，做好节能综合协调工作。

（二）市政市容部门负责会同有关部门制定居住建筑供热计量管理办法；组织推进既有二步、三步节能居住建筑供热计量改造，督促供热单位实行供热计量收费；加强供热计量与节能宣传培训；建立协调机制，组织做好供热计量改革工作。

（三）财政部门负责落实与财政有缴拨款关系的公共机构供热计量及节能改造资金，负责制定推进供热计量改造资金补助与奖励政策；建立和完善居民供热财政补贴机制。

（四）规划部门负责加强对新建建筑规划、设计等环节的监督管理，对未按照法律法规和标准要求进行供热计量、节能设计的，依法进行处罚。

（五）住房城乡建设部门负责加强对办理施工许可的新建建筑工程和既有建筑节能改造工程施工阶段、验收阶段的监督管理；督促建设单位、施工单位按照批准的施工图设计文件和工程建设强制性标准与主体工程同步安装供热计量装置。

（六）质量技术监督部门负责做好供热计量器具制造、销售、使用、维修等环节的计量监督管理工作，为供热计量器具的规范使用创造有利条件；配合相关部门完成供热计量地方标准的立项、组织审查和批准发布工作。

（七）各区县政府按照全市工作任务制定本行政区域供热计量实施方案，组织开展供热计量改造和供热计量收费工作。

#### **五、工作要求**

（一）由北京市推进供热体制改革领导小组负责组织推进全市供热计量改革工作，各区县政府也要成立相应供热计量改革领导小组。

（二）各区县政府要将供热计量收费改革作为推进节能减排的重点工作，加快推进，确保建筑与供热节能改造及计量收费改革任务按时完成。

（三）各级政府机构要率先垂范，抓好办公节能和设备设施节能改造工作，率先实行供热计量收费。

（四）各有关部门和单位要密切沟通，加强协作，及时解决和处理改革过程中出现的矛盾。

（五）充分发挥首都人力资源优势，以科研单位为支撑，为供热计量改革提供技术指导和服务。

（六）供热单位应积极进行供热系统节能改造和老旧供热管网改造，建立供热能耗监测和统计制度，实现节能降耗；同时，做好供热服务，为同步实行供热计量收费提供保证。

（七）加强行业指导和社会宣传。充分调动供热单位改革积极性，在确保冬季正常稳定供热的同时，做好供热计量收费改革；同时，加强舆论引导，增强全民节能意识，取得理解与支持。

附件：推进供热计量改革工作任务及分工（略）

**北京市重大项目建设指挥部办公室**  
**关于转发市城管执法局《关于落实老旧小区综合整治**  
**和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见》的通知**

(京重大办〔2012〕45号)

各区、县人民政府：

根据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》(京政发〔2012〕3号)的精神和2012年4月25日市老旧小区综合整治专题会议的要求，现将北京市城市管理综合行政执法局修订后的《关于落实老旧小区综合整治和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见》转发给你们，请各区、县人民政府按照该文件精神，在老旧小区综合整治工作中遵照执行。

附件：北京市城市管理综合行政执法局修订后的《关于落实老旧小区综合整治和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见》

北京市老旧小区综合整治办公室

二〇一二年四月二十八日

**北京市城市管理综合行政执法局**  
**关于报送查处老旧小区违法建设工作意见的函**

(京城管函〔2012〕51号)

市老旧小区综合整治办公室：

按照本市老旧小区综合整治和抗震节能改造工作的精神和4月25日老旧小区综合整治专题会议的要求，我局修订了《关于落实老旧小区综合整治和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见》，按会议要求请贵办予以转

发。

特此函达。

附件：关于落实老旧小区综合整治和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见

北京市城市管理综合行政执法局

二〇一二年四月二十七日

附件：

## 关于落实老旧小区综合整治和抗震节能改造工作中拆违事宜的意见

按照市政府关于老旧小区综合整治和抗震节能改造工作的要求，北京市城管执法部门负责“依法对纳入改造范围的依托房屋建筑外墙违章搭建的裙房等违章建筑进行查处。”为切实落实城管执法部门拆违工作责任，规范拆违工作流程，保障整治和改造工程顺利进行，现提出以下意见：

### 一、优化执法流程，突出工作重点，切实发挥主力军作用

#### （一）全力参与排查，摸清底数

各区县城管执法部门可根据《北京市老旧小区综合整治 2012 年整治小区名录》的清单要求，积极配合区县政府及相关部门，做好违法建设的摸底排查工作，协助建立拆违工作详细台账。

排查工作可通过对相对人、相关人员直接调查询问进行，也可通过向房屋权属单位、管理单位、物业企业、规划部门、房管部门、绿化部门、土地部门、工商部门、城市建设档案馆、供电单位等核实。核查工作遇到困难时，及时提交区县政府协调解决。

## （二）逐户宣传发动，做好取证认定工作

除了常规的宣传手段外，争取会同相关职能部门以及产权单位、管理单位或者物业服务企业、居（村）委会逐户走访，大力宣传整治和改造工作的目的、意义和优惠政策，争取理解、支持和配合，化解抵触情绪。

制定预案，将入户宣传工作与案件调查工作同步进行。对拒绝入户、不配合取证，或者存在其他抗法行为的，要及时通报区县政府，会同公安部门妥善处理。对已初步调查核实和建设行为，应就是否应当取得而未取得规划许可文件等事宜，提请规划部门详细认定，确保案件事实清楚、证据确凿。

## （三）突出重点，优先解决影响整治和改造工作的突出问题

城管执法部门可依职责重点制止和查处依托合法房屋建筑外墙擅自搭建影响小区综合改造的裙房等违法建设；重点查处《北京市城乡规划条例》实施后的新生违法建设。

其中，对正在搭建的违法建设，应当迅速到达现场，会同公安、规划等部门第一时间予以制止，并由规划部门出具协查意见。对不停止建设的行为，当场向区县政府汇报后，立即采取查封措施。对阻碍、破坏查封的行为，移交公安机关严厉查处。

## （四）会同相关部门研究，妥善处理疑难拆违案件

对已取得产权的房屋的翻扩建行为，确属不能拆除情形的，及时提请具有资质的专业鉴定机构进行认定和评估，并向区县政府通报情况，通过改造工作一并处置；对可采取改正、补证措施处置的，移送规划部门处理。

对相对人明显存在抗法倾向，或者易引发群体性事件的拆违案件，应及时会同相关部门制定预案，妥善处置。

## （五）按照区县政府统一部署，做好违法建设强制拆除工作

根据《北京市城乡规划条例》规定，对逾期不履行限期拆除决定，无正当理由，且已过复议、诉讼期限的违法建设，区县政府可责成有关部门实施强制拆除。各区县城管执法部门应按照区县政府责成和统一部署，积

极发挥主力军作用，做好违法建设强制拆除工作。

## 二、区分违法建设情况，主动协调配合，加强案件移送

此次整治和改造，主要针对 1990 年以前建成的老旧小区，涉及到全市行政区域范围。区县城管执法部门要根据本市拆违工作分工，切实发挥主力军作用。对下述违法建设，应加强案件移送和通报，及时督促、配合相关部门开展工作：

### （一）按照违法建设的具体形态

对擅自下挖地下室的违法行为，移交规划部门查处或者报送区县政府统筹解决。

对拆改建筑承重结构、明显增加房屋负荷等影响房屋安全的违法建设行为，移交城乡住房建设部门查处或者报送区县政府统筹解决。

对逾期未拆除的临时建设，未按照规划许可内容进行的建设，产权单位已取得规划许可证但在验收合格后又以自身名义擅自翻、改、扩建的建设等违法行为，移送规划部门查处或者报送区县政府统筹解决。

对阻碍消防通道等影响消防安全的违法行为，由消防部门依据消防法规进行查处。

### （二）按照违法建设的发生区域

对农村地区，或者规划保留村庄范围内的相关乡村违法建设，由乡镇政府依法制止和查处。

对物业管理范围内的违法建设，由住房城乡建设部门、城管执法部门等，加强协调配合，依法予以制止和查处。

对公共绿地内的违法建设，园林绿化部门和绿地养护单位，应当加强巡查和绿地管护，及时制止和遏制违法行为，配合其他执法部门开展工作。

### （三）按照违法建设的建设主体

对乡镇政府、街道办事处、居（家）委会，或者其他职能部门、事业单位等建设的违法建设，由区县政府牵头，协调解决。

对物业服务企业建设的违法建设，由住房城乡建设部门协调解决。

### 三、强化大局意识，根据属地政府统一部署，全面落实执法责任

老旧小区综合整治工作是市政府开展的一项重要民生工程，是一项造福于民、造福于社会的重大工程，本市各级城管部门应切实增强政治意识、大局意识、责任意识，全面落实执法责任。

违法建设查处是一项系统改造，涉及部门较多，区县城管执法部门既要靠前协调、主动作为，又要依法履职、强化配合，按照区县政府统一部署，完善联勤联动工作机制，加强案件移送、信息共享工作，把违建工作落实到实处。

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于加强老旧小区综合改造工程 外保温材料和外窗施工管理的通知

(京建发〔2013〕464号)

各区、县住房城乡建设委，东城、西城区住房城市建设委，经济技术开发区建设局，各集团总公司，各相关单位：

市住房城乡建设委近期在开展网格执法检查工作中发现，老旧小区综合改造工程外保温材料和外窗的进场检验管理存在较多问题，依据《关于贯彻落实国务院关于加强和改进消防工作的意见的通知》（建科〔2012〕16号）、《外墙外保温工程施工防火安全技术规程》（DB11/729-2010）、《北京市老旧小区综合改造外墙外保温施工技术导则》（京建发〔2012〕234、235、236、237号）、《关于老旧小区综合整治节能改造工程热固性保温材料进场见证取样燃烧性能检测有关问题的通知》（京建发〔2013〕187号）等规范、规程，为确保老旧小区改造工程使用合格的外保温材料和外窗，现将有关要求通知如下：

一、施工单位在选购外保温材料时，应对材料供应单位是否按照《关于加强老旧小区综合改造工程外保温材料使用与消防安全管理工作的通知》（京公消字〔2012〕391号）和《关于老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案和使用管理有关事项的通知》（京建法〔2012〕9号）进行专项备案予以确认。

二、施工、监理单位应在外保温材料和外窗进场后核查材料的质量证明文件（合格证、出厂检验报告、型式检验报告等），并进行外观质量检查。

对无质量证明文件、外观质量检查不合格或不符合设计图纸要求的保温材料和外窗，施工、监理单位应封存做退场处理，并留存相关记录和照

片。

三、施工单位应在监理单位见证下从施工现场随机抽取外保温材料和外窗进行进场复试，见证取样过程要留存照片或影像资料。

四、外保温材料应送至具备见证检测资质和具备燃烧性能检测资格的检测机构进行检验。同厂家、同品种、同规格的外保温材料，每 3000 平方米抽样见证检验一次（不足 3000 平方米也应抽检一次），见证检验项目应符合下列要求：

序号	材料名称	复验项目
1	复合硬泡聚氨酯板	芯材：厚度、表观密度、导热系数、燃烧性能（检验方法执行 GB8624）
		复合板：燃烧性能{检验方法执行（京建发[2013]187 号）}、垂直于板面的抗拉强度
2	复合硬质酚醛泡沫板	芯材：厚度、表观密度、导热系数、燃烧性能（检验方法执行 GB8624）
		复合板：燃烧性能{检验方法执行（京建发[2013]187 号）}、聚合物砂浆与芯材的粘结强度
3	岩棉板	导热系数、抗拉强度、酸度系数、燃烧性能（检验方法执行 GB8624）
4	玻璃棉板	导热系数、表观密度、垂直于板面的抗拉强度、燃烧性能（检验方法执行 GB8624）

其它外保温材料的见证检验项目：燃烧性能、导热系数、密度、抗压强度或压缩强度，应符合相应验收规范要求。

五、外保温材料施工完成后隐蔽验收前，施工单位应及时委托有见证资质的检测单位，在监理单位的见证下对保温板与基层的粘结强度、保温板锚固用锚固件的拉拔力进行现场拉拔试验，合格后方可隐蔽。每个检验批现场拉拔试验抽检数量不得少于 3 个点或 3 根锚栓。

检验批划分为：单位工程采用相同材料、工艺和施工做法的墙体，按扣除窗洞后每 1000 平方米的保温墙面面积划分为一个检验批，不足 1000 平方米也为一个检验批。

六、在外墙保温工程施工完工后验收前，应在监理单位的见证下委托有资质的检测单位对外墙节能构造进行检测，或在监理单位的见证下由施

工单位进行检测。单位工程每种节能做法的外墙至少检测 3 个点。

七、外窗取样后应送至具备见证检测资质的检测机构进行见证检验。同厂家、同品种、同类型（规格尺寸和开启方式相同）的外窗抽检至少 3 樘。见证检验项目：抗风压性能、水密性能、气密性能、传热系数和中空玻璃露点。

八、外窗施工完成后，应及时委托有见证资质的检测单位，在监理单位的见证下对外窗的气密性能、水密性能进行现场实体检测。单位工程随机抽取具有代表性的同品种、同类型（规格尺寸和开启方式相同）的外窗至少 3 樘。

同工程项目、同施工单位且同时施工的多个单位工程可视为一个单位工程进行抽样，每 10000 平方米可视为一个单位工程进行抽样，不足 10000 平方米也视为一个单位工程。

九、施工单位应做好外窗四周、空调室外机、穿墙管线等部位外保温的封闭处理，防止雨雪水渗入保温层内，必要时应附加防水层。

十、市住房城乡建设委下一步将加大对外保温材料和外窗进场检验的检查力度。未对外保温材料和外窗进行进场检验的，将依据《建设工程质量管理条例》第六十五条的规定，对责任单位责令改正，并处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；对使用检验不合格的保温材料和外窗的，或有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的，将依据《建设工程质量管理条例》第六十四条的规定，对责任单位责令改正，并处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款。同时，依据《北京市建筑业企业资质及人员资格动态监督管理暂行办法》，对相关责任单位和责任人进行记分处理。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2013 年 9 月 24 日

**北京市住房和城乡建设委员会**  
**关于抗震节能综合改造房屋面积变更登记**  
**有关问题的通知**

(京建法〔2013〕16号)

各区县住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委，各有关单位：

为顺利开展城镇房屋建筑抗震节能综合改造（以下简称综合改造）工作，根据《关于房屋建筑抗震节能综合改造增层及增加面积有关问题的通知》（京建法〔2011〕15号）有关规定，经市老旧小区综合整治办公室联席会议同意，现就改造房屋面积变更登记有关问题通知如下：

一、综合改造仅涉及平层增加面积的，改造工程竣工后，实施责任主体应将市综合改造领导小组办公室确认文件、规划备案证明、施工许可证、竣工验收证明、改造房号清单（包括房屋坐落、房号）提交房屋所在地登记部门备案。

二、增加面积的收费部门、收费方式和收费标准按照《关于房屋建筑抗震节能综合改造工程增加面积部分费用收取有关问题的通知》（京建法〔2012〕22号）的相关规定执行。房屋所有权人缴纳增加面积费用后，收费部门应当将房屋面积测绘成果发放房屋所有权人。

三、综合改造房屋的所有权人应提交身份证明、房屋所有权证原件、房屋面积测绘成果申请房屋面积变更登记。经过面积变更登记的房屋，方可办理房屋转移、抵押等手续。

四、综合改造涉及增层的，备案时还应提交规划许可、用地审批等文件，办理程序参照以上内容执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2013年8月30日

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于加强老旧小区房屋建筑抗震节能 综合改造工程质量管理的通知

(京建发〔2012〕368号)

各区、县住房城乡建设委，东城区、西城区住房城市建设委，经济技术开发区建设局，各集团总公司，各相关单位：

为加强老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程质量监督管理，保证老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程质量，现将有关事项通知如下：

一、老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程的实施责任主体对工程质量负首要责任。必须严格履行工程规划许可或备案、招标投标、施工图审查、施工许可、质量监督注册、消防备案、竣工验收、竣工验收备案等建设程序。实施责任主体依法承担《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程消防监督管理规定》等有关法规文件中建设单位工程质量管理法律责任。

老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程增加层数的，按规定办理规划许可；其它的老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程，实施责任主体将市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室的确认函、经区县市政府批准的项目实施方案、项目原规划许可证号和项目设计施工图提供给市规划委，市规划委收到后向市住房城乡建设委发出接收文件。

二、老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程必须严格落实项目法人制、工程监理制、合同管理制和质量终身责任制等制度。

三、实施责任主体持市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室的确认函、经区县市政府批准的项目实施方案、项目抗震鉴定报告和设计施工图到施工图审查单位进行审查，施工图审查单位按照现行审查标准，对抗震加固及节能改造设计内容进行审查，并出具审查报告；施工过程中

对工程设计施工图进行修改的，应将修改后的设计施工图重新报原施工图审查机构进行审查。

四、凡参与市、区县政府出资并依法应当招标的抗震节能综合改造工程施工、监理企业应为合格承包人名册内的企业。施工单位项目部和监理单位监理部必须按照合格承包人入册申请时填报的项目管理班子进行配备，且满足市住房城乡建设委《关于加强北京市建设工程质量施工现场管理工作的通知（京建发[2010]111号）》的要求。项目管理班子配备确需变更的，应经招标人同意。

五、施工单位要严格落实专项施工方案审批、技术交底制度，建筑材料、预制构件和预拌混凝土进场检验制度，施工试验检测管理制度，检验批、分项、分部、单位工程质量自检、申报、签认制度，隐蔽工程及关键部位质量自检、复检和验收制度等。

六、监理单位应当细化工程质量监理工作制度，包括：建筑材料、构配件和设备质量控制，分包单位资质审查，监理旁站，监理月报，有见证取样送检，平行检验，分项、分部工程验收签认，单位工程预验收和工程竣工验收等制度。

七、老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程应使用有国家或北京市发布了应用技术标准的，或者由市住房城乡建设委发布了施工技术导则的燃烧性能为 A 级和复合 A 级热固性外保温材料。在采用岩棉板、玻璃棉板等无机外保温材料时，应当采取保温板与墙体基层连结的强化措施和有效的防水措施。严格执行外保温材料生产厂家专项备案和施工单位采购备案制度。施工单位要加强外保温材料的进场复试和见证取样检验。岩棉板、玻璃棉板和燃烧性能为复合 A 级的外保温材料的见证检验项目和检验批量严格执行《关于老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案和使用管理有关事项的通知》（京建法[2012]9号）及《北京市老旧小区综合改造外墙外保温施工技术导则》（京建发[2012]234号-237号）的有关规定。

八、老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程必须严格执行有关建筑

材料和工程施工的技术标准和验收规范。对国家和本市没有发布施工技术、验收标准或应用技术导则的，施工单位应制定施工技术和验收的企业标准，经行业内专家评审通过后报市住房城乡建设委备案后方可实施，所备案的企业标准只能由该企业实施。

九、市、区县质量监督机构应依据有关法律法规和工程建设强制性标准，加强对老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程质量的监督管理。强化区县质量监督机构对老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程质量的属地管理，区县质量监督机构在区县政府统一领导下，根据工程建设特点，制定监督抽查计划，强化过程监督，并依法对实施责任主体组织的老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程竣工验收进行监督。市监督总站应加强对老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程的质量网格检查。

十、各参建单位应认真贯彻执行《关于加强我市老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程质量安全管理工作的意见》（京建发[2012]76号）、《关于印发北京市老旧小区综合整治消防设施改造工作要求的通知》（京公消字[2012]327号）、《关于加强老旧小区综合改造工程外保温材料使用与消防安全管理工作的通知》（京公消字[2012]391号）、《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工监理单位合格承包人名册管理办法》（京建法[2012]7号）、《关于老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案和使用管理有关事项的通知》（京建法[2012]9号）等文件要求，严格按照《建筑结构加固工程施工质量验收规范》（GB 50550-2010）、《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB50411-2007）、《北京市老旧小区综合改造外墙外保温施工技术导则》（京建发[2012]234号-237号）和《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》（建建[2000]142号）的相关规定进行验收。

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一二年八月十四日

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市财政局  
关于房屋建筑抗震节能综合改造工程增加  
面积部分费用收取有关问题的通知

(京建法〔2012〕22号)

各区县政府，各有关单位：

为进一步做好房屋建筑抗震节能综合改造工程（以下简称综合改造工程）资金筹集工作，确保工程顺利推进，根据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）等规定，现就本市综合改造工程增加面积部分费用收取有关问题通知如下：

一、增加面积部分的费用，由房屋所有权人负担，并按属地区县规定的标准缴纳。

二、增加面积的费用单价，按照增加面积改造方式工程造价与不增加面积改造方式工程造价之差，除以增加的使用面积计算。

三、各区县根据本地区综合改造工程费用单价计算结果，结合实际，本着让利于民的原则，制定本区县增加面积的收费标准。

四、增加面积的收费方式，由各区县自行制定。收取的费用应当用于老旧小区综合整治。

五、采用增层、拆除重建方式进行抗震节能综合改造的，其增加面积的费用收取方式和收费标准，不在本通知范围内。

特此通知。

二〇一二年八月八日

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市规划委员会  
北京市国土资源局  
**关于印发《关于加快简易住宅楼改造的  
实施意见（试行）》的通知**  
(京建发〔2012〕18号)

各相关区人民政府，各有关单位：

为保障人民群众生命财产安全，加快推进我市现存的 882 栋简易住宅楼改造工作，市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划委、市国土局共同制定了《关于加快简易住宅楼改造的实施意见》，现印发你们，请参照执行。

特此通知。

附件：《关于加快简易住宅楼改造的实施意见》

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市规划委员会  
北京市国土资源局  
二〇一二年六月二十一日

附件：

**关于加快简易住宅楼改造的实施意见（试行）**

为保障人民群众生命财产安全，加快推进我市现存的 882 栋简易住宅

楼改造工作，根据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号），提出以下意见。

一、简易住宅楼，是指上世纪50年代后期至70年代中期建设的一批低标准住宅楼，多为2至3层砖混结构，其设计使用寿命一般为20年，没有专用厨房和卫生间。大多采用外廊式结构设计，墙体采用空斗墙（立砖空心砌发）或大型炉渣砌块；楼板承载能力低，部分屋面板为钢筋混凝土薄板；房屋未进行抗震设防。

二、简易住宅楼改造工作由各相关区人民政府组织实施，实施主体负责具体落实；市老旧小区综合整治办负责指导和协调有关方面的工作。

三、已纳入征收范围、旧城人口疏散范围和危改区域内的简易住宅楼改造，由原实施主体实施，具体改造流程按照国家和本市有关规定执行。

其余简易住宅楼，由属地区人民政府与产权单位协商确定有相应开发资质的市、区属国有企业作为实施主体。具体改造流程可以参照以下程序执行，

四、各相关区结合辖区实际，按照一事一议、一楼一策的原则，制定简易住宅楼改造计划，明确简易住宅楼的改造及安置方案、资金平衡方案、安置房产权性质、剩余住宅性质及分配方式、年度改造计划及总体完成时间等，并报市老旧小区综合整治办，由市老旧小区综合整治办进行逐一核准，并按楼栋下发核准文件。

五、除因规划条件限制外，简易住宅楼原则上采用原址重建的方式改造。考虑资金平衡的因素，可以适当增加建筑规模。

原址重建的房屋，房屋产权性质不变；新增的居住用房作为经济适用房或公用租赁住房，其用地采取划拨方式供应，公共租赁住房由市或区政府指定机构回购，新增房源应当公开配租配售。

六、改造工程的实施主体办理立项核准文件时，应当提供市老旧小区综合整治办出具的确认意见、产权单位上级主管部门的确认意见、有效的规划、国土、环保等部门的批准文件等。

七、改造工程应当严格按照新建小区的要求进行规划设计，并按照新建小区方案审查事项的办理标准办理。

设计方案应当由实施主体征求居民意见后确定。不满足建筑间距和建筑日照要求的，不得作为居住用房使用。

八、简易住宅楼占用的土地属于国有非住宅用地的，原则上可以变更为居住用地，并根据具体实施方式，办理相关土地使用手续。

九、简易住宅楼占用土地的土地使用权或房屋产权不明晰的，由属地区政府会同相关部门对现有土地使用权或房屋产权进行认定后，再实施改造。

十、简易住宅楼改造涉及的产项、土地使用、规划、施工许可等审批手续，均由属地区相关行政部门办理。区发展改革、规划、国土、住房城乡建设等行政主管部门，要加快审批速度，参照绿通建设项目建设标准办理审批手续。

十一、本市简易住宅楼改造前，应当做好居民安置工作。具体的安置对象为，在简易住宅楼内有本市常住户口，并且长期居住的居民。安置的基本原则就是就地安置、异地安置与货币补偿相结合，鼓励异地安置。

具体安置办法由各相关区人民政府自行确定，报市老旧综合整治办备案。

十二、简易住宅楼改造工程应当严格按照国家和本市的有关规定进行招投标，工程设计、施工、监理必须由具有相应资质的单位承担。施工、监理单位的招标时限可以参照《关于加强房屋建筑抗震节能综合改造工程招标投标管理工作的意见》（京建法〔2012〕5号）的相关规定执行。

十三、简易住宅楼改造后房屋的产权登记，按照本市相关规定执行。

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于老旧小区综合改造工程外保温材料 专项备案和使用管理有关事项的通知

(京建法〔2012〕9号)

各区县住房城乡建设委，西城、东城区住房城市建设委，有关区县房管局，经济技术开发区建设局，各有关单位：

根据北京市公安局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划委员会《关于加强老旧小区综合改造工程外保温材料使用与消防安全管理工作的通知》（京公消字〔2012〕391号）要求，现就我市老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案和使用管理的有关事项通知如下：

一、本市老旧小区综合改造工程从严执行《国务院关于加强和改进消防工作的意见》（国发〔2011〕46号）和住房城乡建设部《关于贯彻落实国务院关于加强和改进消防工作的意见的通知》（建科〔2012〕16号）的规定，使用燃烧性能为A级的保温材料以及复合A级热固性外保温材料。供应上述材料的生产企业，向北京市住房和城乡建设委员会（以下简称：市住房城乡建设委）进行老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案（以下简称：“专项备案”）。北京市建筑节能与建筑材料管理办公室（以下简称：市建筑节能建材办）负责专项备案的管理工作。

二、申请办理专项备案的外保温材料应具备以下条件：

（一）生产单位依法设立。

（二）生产单位具有产品质量保证体系。

（三）生产单位依法诚信经营，至申请之日前两年内没有因产品质量不合格、提供虚假质量文件或其他违法经营行为被行政处理、处罚等不良记录。

（四）产品质量符合建筑外保温材料的国家标准、行业标准和北京市

地方标准。没有国家标准、行业标准或北京市地方标准的，应当制订企业标准并经生产地质量技术监督部门备案。

（五）有国家或本市发布的施工技术与验收规程或应用技术导则。国家和本市未发布施工技术与验收规程或应用技术导则的，应有施工单位会同生产厂家制订并经市住房城乡建设委备案的施工技术与验收企业标准。

三、对申请办理专项备案的外保温材料，生产企业首先在市住房城乡建设委网站（[www.bjjs.gov.cn](http://www.bjjs.gov.cn)）“网上办事大厅系统”进行网上申报，申报成功后到市住房城乡建设委行政综合服务大厅（地点：北京市海淀区西四环中路16号院3号楼一层）提交以下书面材料：

（一）《北京市老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案申请表》（附件1）。

（二）生产企业营业执照。

（三）生产企业法定代表人身份证明，委托办理的，提供受托人身份证明和授权办理委托书。

（四）质量管理体系认证（ISO9000认证）证书。

（五）近两年没有因产品质量不合格、提供虚假质量文件或其他违法经营行为被行政处理、处罚的诚信承诺书。

（六）产品型式检验报告和外墙外保温系统耐候性试验报告。

（七）对执行企业标准的产品，提交经企业注册地质量技术监督部门备案的企业产品标准。

（八）产品的外墙外保温施工技术与验收规程或应用技术导则。对没有外墙外保温施工技术与验收规程国家标准、行业标准、北京市地方标准、国家或北京市应用技术导则的，应提交经市住房城乡建设委备案的企业标准。

以上（二）、（三）、（四）、（六）、（七）、（八）项材料包括原件和复印件，原件现场核对后退回申请人，复印件加盖生产企业印章。

四、市住房城乡建设委于受理后的3个工作日内对生产企业提交的申

报材料进行审核，符合备案要求的，予以备案。备案产品信息列入《北京市老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案产品目录》（以下简称：“备案目录”）。

五、列入“备案目录”产品的申报材料发生变更的，生产企业应及时办理变更手续。申报材料失效的，备案产品信息将不再列入“备案目录”。

列入“备案目录”产品的生产企业，在向本市老旧小区综合改造工程供应外保温材料时，应在供应合同签订之日起7个工作日内，通过备案系统如实向市住房城乡建设委上报列入“备案目录”产品在本市老旧小区综合改造工程中的供应信息（内容见附件2）。供应信息中的产品名称、供应数量、供应工程项目名称、采购单位名称向社会公示。

六、生产企业在申请专项备案过程中提交虚假材料的，不予受理或备案，且一年内不得再次申请专项备案。

监督管理部门发现列入“备案目录”产品的生产企业存在违法违规行为的，责令限期整改，逾期不改和情节特别严重的，市住房城乡建设委将其所有已列入“备案目录”的产品从“备案目录”中撤出。

七、本市老旧小区综合改造工程的施工企业，要严格按照《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB50411-2007）要求，加强外保温材料的进场复试和见证检验。未经检验或检验不合格的，一律不得在本市老旧小区综合改造工程中使用。老旧小区综合改造工程的实施责任主体、工程监理企业要认真履行监督职责。各区县建设行政主管部门要加强对老旧小区综合改造工程外保温材料的使用监督检查。

八、本市老旧小区综合改造工程的外墙外保温材料进场后，除按照有关施工技术与验收规范规定的项目进行见证检验外，增加以下见证检验项目：

（一）岩棉保温板增加产品酸度系数的见证检验项目，检验结果应符合《建筑外墙外保温用岩棉制品》（GB25975-2010）标准要求。

（二）玻璃棉保温板增加对产品垂直于板面抗拉强度的见证检验项

目。在国家或本市玻璃棉保温板施工技术与验收规范、应用技术导则发布之前，检验结果应当符合经市住房城乡建设委备案的施工技术与验收规范企业标准的规定。

（三）燃烧性能为复合 A 级的外保温材料，增加对产品燃烧性能的见证检验项目。

上述增加的见证检验项目应在施工合同中予以明确规定，检验批量为每个单体工程至少抽检一次，建筑面积 1 万平方米以上的单体工程抽检两次。增加的见证检验项目的检验报告，作为工程竣工质量验收资料归档保存。

九、施工企业应严格按照国家或本市发布的施工技术与验收规程或应用技术导则进行施工和验收。国家和本市未发布施工技术与验收规程或应用技术导则的，应严格按照经市住房城乡建设委备案的企业标准进行施工和验收。

本通知从发布之日起施行。

特此通知。

- 附件：1. 北京市老旧小区综合改造工程外保温材料专项备案申请表（略）  
2. 北京市老旧小区综合改造工程外保温材料供应信息申报表（略）

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一二年四月九日

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于加强房屋建筑抗震节能综合改造 工程招标投标管理工作的意见

(京建法〔2012〕5号)

各区县人民政府、各有关单位：

为进一步贯彻落实《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》（京政发〔2011〕32号），加强房屋建筑抗震节能综合改造工程（以下简称综合改造工程）招标投标管理工作，加快推进工程建设进度，经研究并报市政府同意，提出如下意见。

## 一、严格执行程序，打击违规行为

（一）严格执行招投标制度。综合改造工程应当依法进行招投标。依据《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》（京政发〔2011〕32号）要求，本市1980年以前建成房屋建筑抗震节能综合改造工程的施工和监理企业，实行合格承包人名册管理制度。市、区县政府出资并依法应当招标的项目，应当在《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程合格承包人名册》（以下简称《名册》）中依法选定工程参与单位。

（二）严厉打击串标、围标等违法行为。对于在综合改造工程中有串标、围标、转包和违法分包等违法行为的企业，一经查实，有关部门将依法处罚，并将其从《名册》中清除。

## 二、落实主体责任，建立联动机制

（一）各区县人民政府要根据综合改造工程任务重、管理难度大、质量要求高、工期时间紧的特点，切实加强招投标工作的领导。要综合考虑工程规模、房屋结构形式、区域地理位置和工程实践经验等因素，科学确定综合改造工程实施责任主体，充分发挥规模效益；要科学制定本区县综

合改造工程招标投标工作计划。

（二）各区县房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室（以下简称区县领导小组办公室）要严格落实区县政府制定的招标投标工作计划，会同区县发展改革、国土、规划、住房城乡建设等与招标投标工作相关的行政主管部门建立健全同步联动的工作机制，强化招标投标工作的调度，把握招标投标工作节奏，细化每个项目的招标计划。要每周召开一次招标投标工作例会，研究解决执行既定招标投标工作计划时遇到的问题，推进项目进度。

各区县领导小组办公室应当及时将项目招标工作计划抄送区县住房城乡建设委招标投标监督管理机构（以下简称区县招标投标监管机构）。区县招标投标监管机构应当指派专人，采取提前介入、靠前服务的方式，督促和指导实施责任主体依法编制招标文件，提供招标投标有关法律法规咨询服务。

（三）实施责任主体应当严格落实区县领导小组办公室确定的项目招标投标计划，抓紧办理前期手续，做好施工、监理及材料设备采购招标相关工作。在启动项目招标工作时，应当编制完成招标文件、工程量清单等文件，确保招标工作效率和质量。要每周向区县领导小组办公室书面报告项目前期审批手续办理及招标投标工作进展情况，遇有难以解决的问题，要及时上报。

（四）施工单位应当根据项目具体情况，按照招标文件的规定编制投标文件，其中投标文件技术部分中施工方案与技术措施、质量管理体系与措施、安全管理体系与措施、工程进度计划与措施、环境保护管理体系与措施等内容应当全面、系统，并具有较强的针对性和可操作性。

### **三、优化管理模式，提高工作效率**

区县各相关部门应当健全行政审批公示、监督检查、首问负责、一次性告知、责任追究等规章制度，规范审批行为，提高审批效率。

#### **（一）明确招标启动条件**

1. 实施增层改造方案的综合改造工程，应当具备以下条件：

- (1) 原房屋产权文件；
- (2) 增层部分的立项批复文件；
- (3) 增层部分的规划意见书；
- (4) 满足招标所需的设计图纸；
- (5) 项目建设资金落实证明。

增层部分的规划许可证书在开标时予以核验。

2. 不实施增层改造的综合改造工程，应当具备以下条件：

- (1) 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组的确认文件；
- (2) 综合改造工程规划备案手续。

(二) 实施招标事项并联办理。招标人具备启动招标的条件，在区县招投标监管机构办理有关招标备案手续时，可以同时办理招标方式抄报、自行招标条件备案或委托招标代理合同备案、投标人资格条件登记及招标文件备案手续。

(三) 推行示范文本。招标人或其委托的招标代理机构，应当使用北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室（以下简称市领导小组办公室）统一制发的综合改造工程招标文件示范文本和合同示范文本，编制招标文件、签订合同。

(四) 优化招标工作。招标人按照《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程合格承包人名册管理办法》规定的方式和要求选择确定投标人后，可以直接到区县招投标监管机构办理有关招标备案手续。采用公开招标方式招标的，不需再发布招标公告。在保证招投标工作质量的前提下，招标人与所有投标人达成一致意见并书面确认后，可以适当缩短招标工作时限，但自招标文件发出之日起至投标截止时间之日止不得少于5日。

#### **四、强化服务意识，加快审批进度**

(一) 统一思想、提高认识。综合改造工程是市政府拟办的重要实事项目，时间紧、任务急，抓好招投标工作对综合改造工程的顺利推进具有重要意义。各区县人民政府、各有关部门要站在确保首都城市安全的高度，

提高认识、明确责任、加强协作，切实提高审批效率和服务水平。

(二) 并联审批、提高效率。优化整合行政审批和监督手续，规范招标投标活动，确保综合改造工程顺利实施。

1. 坚持委托招标代理合同备案、招标方式抄报的办理时限为即时办理；将自行招标条件备案时限 3 个工作日、招标文件备案时限 7 个工作日、招标投标情况书面报告备案时限 3 个工作日、合同备案时限 5 个工作日均调整为即时办理。

办理人员接到有关申请后，立即按规定对申请材料进行审核，符合受理标准的，即时受理、即时进行审查，并即时决定是否予以批准，即时制发有关文书，不得要求申请人另日取件；不符合受理标准的，要按规定程序即时告知申请人。

2. 综合改造工程应当严格执行中标候选人公示制度。中标候选人公示期依法调整为 3 日，且其中至少应当包括 2 个工作日。

3. 提高投诉处理效率。区县招投标监管机构应当自收到投诉之日起 2 个工作日内做出是否受理的决定，并自受理投诉之日起 15 日内做出书面处理决定。需要检验、检测、鉴定或专家评审的，所需时间不计算在内。

(三) 规范管理，强化监管。各区县领导小组办公室及招投标监管机构应当规范管理行为，按照职责分工为申请人提供优质服务。市招投标监管机构将加强对综合改造工程招标投标监管工作的巡查和指导，加强市和区县两级工作的协调配合，规范管理行为，构建上下协调、横向联动、一体化运行的监管服务体系。

市领导小组办公室将加强对全市综合改造工程招投标工作的监管，督促各区县严格落实各项招投标管理措施。

1980 年以后建成房屋建筑仅实施节能综合改造工程的，可以不在《名册》中选定工程参与单位，其余工程招投标程序参照此文件执行。

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一二年三月二十一日

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划委员会  
北京市财政局

关于印发《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计  
单位合格承包人名册管理办法》、《北京市房屋建筑抗震  
节能综合改造工程设计单位合格承包人名册》的通知

(京建法〔2012〕6号)

各区县住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委，经济技术开发区建设局（房地局），各区县规划分局，各区县财政局，各有关单位：

经市政府同意，现将《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册管理办法》及《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册》印发给你们，请依照执行。

特此通知。

- 附件：1. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册管理办法》  
2. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册》

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划委员会  
北京市财政局

二〇一二年三月二十一日

附件 1:

## 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程 设计单位合格承包人名册管理办法

**第一条** 为了规范和指导北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册的使用和管理，保证名册使用的公正性和科学性，根据《中华人民共和国招标投标法》、《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》（京政发〔2011〕32号）等法律、法规和相关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程（以下简称住宅综合改造工程）是指，对本市 1980 年以前（不含 1980 年）建成的未采取抗震设防措施、未采取建筑节能措施的既有住宅，进行抗震节能综合改造的工程。

**第三条** 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册（以下简称名册），由北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室（以下简称市领导小组办公室）依法公开招标产生。

**第四条** 本名册适用于列入 2012 年至 2015 年北京市住宅综合改造工程。凡参与市、区县政府出资并依法应当招标的住宅综合改造工程项目的设计单位，均应当为本合格承包人名册内的企业。

**第五条** 本名册内所有单位排名不分先后，均为合格设计单位，均有平等参与本市住宅综合改造工程设计的权利。

**第六条** 各区县房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室结合拟进行综合改造住宅所处地理位置、规划条件、抗震鉴定情况，从名册内设计单位中依据公平公正公开及投标设计方案适用的原则，选择设计单位承担工程项目设计任务。

实施责任主体应当与设计单位签订合同。设计单位承担的任务量不得超过其设计能力。

**第七条** 住宅综合改造工程项目的的设计，由市区两级规划行政主管部门负责监督管理。

**第八条** 设计费按照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号文件）计算并下浮20%。

采用工业化加固改造方式的，加固改造系数取为1.4；采用传统加固改造方式的，加固改造系数取为1.2。

**第九条** 入册企业应当履行下列义务：

- （一）遵守国家法律、法规，遵守社会公德，自觉维护建筑市场秩序；
- （二）诚实守信，认真履行建设工程设计合同；
- （三）不得进行转包挂靠等违法行为，不以行贿受贿等非法手段谋取利益；
- （四）按照国家和地方标准、规范精心设计，保证工程质量和工期，提供优质、高效服务。

**第十条** 入册企业在工程设计和实施时，应当遵守其递交的合格承包人名册入册资格审查文件中的各项承诺。其设计人员配备情况应当与资格审查申请文件相符，否则实施责任主体有权中止合同。

**第十一条** 入册企业资质等级因故发生变化的，应当及时报告市领导小组办公室。

**第十二条** 入册企业有下列情形之一的，直接清出名册：

- （一）在入册申请时提交的有关资料弄虚作假的；
- （二）资质被降低后不满足入册条件的；
- （三）无正当理由不履行或拒绝履行工程设计合同的；
- （四）因行贿受贿、转包挂靠而受到有关部门处罚的；
- （五）发生重大及以上工程质量、安全生产事故受到有关政府部门处罚的。

**第十三条** 市领导小组办公室应当及时将清出名册企业向社会公示。

**第十四条** 本规定自发布之日起实施。

附件 2:

## 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程 设计单位合格承包人名册

(此名册排序不分先后)

序号	单位名称
1	北京市建筑设计研究院
2	北京筑都方圆建筑设计有限公司
3	北京市建筑工程设计有限责任公司
4	北京国科天创建筑设计院
5	清华大学建筑设计研究院有限公司
6	中国电子工程设计院
7	北京方地建筑设计有限公司
8	中国建筑科学研究院
9	北京军都晨宇工程设计有限责任公司
10	中国航天建筑设计研究院
11	中旭建筑设计有限责任公司
12	北京房地中天建筑设计研究院有限责任公司
13	北京筑福建筑事务有限责任公司
14	北京中建建筑设计院有限公司
15	北京高能筑博建筑设计有限公司
16	中铁工程设计院有限公司
17	华诚博远(北京)建筑规划设计有限公司
18	北京希埃希建筑设计院
19	北京方州基业建筑设计有限公司
20	北京坦程建筑设计有限公司

**北京市住房和城乡建设委员会**  
**关于印发《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程**  
**施工监理单位合格承包人名册管理办法》、《北京市**  
**房屋建筑抗震节能综合改造工程施工单位合格承包人名册》、《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程**  
**监理单位合格承包人名册》的通知**

(京建法〔2012〕7号)

各区县住房城乡建设委(房管局),东城、西城区住房城市建设委,经济技术开发区建设局(房地局),各有关单位:

经市政府同意,现将《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工监理单位合格承包人名册管理办法》、《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工单位合格承包人名册》、《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程监理单位合格承包人名册》印发给你们,请依照执行。

特此通知。

- 附件: 1. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工监理单位合格承包人名册管理办法》
2. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工单位合格承包人名册》
3. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程监理单位合格承包人名册》

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一二年三月二十一日

附件 1:

## 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工 监理单位合格承包人名册管理办法

**第一条** 为了规范和指导北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工、监理单位合格承包人名册（以下简称名册）的使用和管理，保证名册使用的公正性和科学性，根据《中华人民共和国招标投标法》、《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》（京政发〔2011〕32号）等法律、法规和相关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程是指，对本市 1980 年以前建成的未采取抗震设防措施的房屋建筑，以及 1980 年至 2002 年期间建成的抗震设防措施未达到现行规范标准要求的人员密集公共服务设施，进行抗震节能综合改造的工程。

**第三条** 名册由北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室（以下简称市领导小组办公室）公开发布合格承包人名册资格审查公告，并依法进行资格审查后产生。

**第四条** 名册适用于列入 2012 年至 2015 年北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程。凡参与市、区县政府出资并依法应当招标的抗震节能综合改造工程施工、监理企业，均应当为名册内的企业。

**第五条** 名册内所有企业不分排名先后，均为合格投标人，均有平等参与本市房屋建筑抗震节能综合改造工程投标的权利。

**第六条** 房屋建筑抗震节能综合改造工程，由区县人民政府认定的实施责任主体作为招标人进行招标。招标文件中应当明确参与投标人为名册范围内的企业。

**第七条** 房屋建筑抗震节能综合改造工程施工项目的招标投标活动，由区县招标投标管理机构负责监督管理。

**第八条** 采用公开招标方式的项目，招标人在名册提供的合格承包人中以公开、公平的方式选择7家以上（含7家）合格承包人参加投标，不再进行资格预审。

经批准采用邀请招标方式招标的项目，招标人在名册提供的合格承包人中选取3家合格承包人参加投标。

**第九条** 招标人按照规定从名册中选择投标人后，直接到属地区县招标投标监督管理机构办理投标人资格登记并进行招标，不再进行资格预审。

**第十条** 法定代表人为同一人的两个或两个以上法人、或者具有直接管理和被管理关系的母子公司只能选择一家参加同一标段的投标。同一母公司的子公司参加同一标段投标的，其数量不得超过该标段投标人总数的三分之一。

**第十一条** 名册内承包人的同一项目管理机构可以在不同区县、不同标段同时投标。如果在不同区县、不同标段同时中标，承包人只能选择一个标段作为中标工程。中标项目管理机构在中标项目未进行竣工验收前，不得参与本企业对新项目的投标。

**第十二条** 监理单位与施工承包单位存在隶属关系或者其他利害关系的，不得承担同一标段工程的监理业务。

**第十三条** 投标人在入册资格审查文件中拟派的项目负责人，如已承担其他在建工程，不得再参加本工程的投标。

**第十四条** 企业入册资格审查文件中的项目负责人，原则上不得更换。项目实施过程中确需更换的，需经招标人同意，所更换的项目负责人应当具备与被换项目负责人相同的执业资格及管理能力和业绩等，并按照规定办理相关手续。

**第十五条** 中标结果应当通过北京市建设工程信息网（[www.bcactc.com](http://www.bcactc.com)）进行公示，接受社会监督。

**第十六条** 对于经批准采取邀请招标方式招标的，招标人应当在名册

中选取三家以上合格承包人参加投标。

**第十七条** 入册企业应当履行下列义务：

（一）遵守国家法律、法规，遵守社会公德，自觉维护建筑市场秩序；

（二）诚实守信，认真履行建设工程合同；

（三）不得进行围标串标、转包挂靠等违法行为，不以行贿受贿等非法手段谋取利益；

（四）按照国家和地方标准、规范精心组织工程建设，落实生产经营责任制，保证工程质量和工期，提供优质、高效服务。

**第十八条** 入册企业在工程投标和实施时，应当遵守其递交的合格承包人名册入册资格审查文件中的各项承诺。其项目管理机构人员配备情况应当与资格审查申请文件相符，否则招标人有权取消其投标资格或中止合同。

**第十九条** 入册企业资质等级因故发生变化的，应当及时报告市领导小组办公室。

**第二十条** 入册企业有下列情形之一的，直接清出名册：

（一）在入册申请时提交的有关资料弄虚作假的；

（二）资质被降低后不满足入册条件的；

（三）无正当理由不履行或拒绝履行工程承包合同的；

（四）因行贿受贿、围标串标、转包挂靠而受到有关部门处罚的；

（五）发生重大及以上工程质量、安全生产事故受到有关政府部门处罚的；

（六）以弄虚作假等方式骗取中标的；

（七）依法应予除名的其他情形。

**第二十一条** 市领导小组办公室应当及时将清出名册企业向社会公示。

**第二十二条** 本办法自发布之日起实施。

附件 2:

## 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程 施工单位合格承包人名册

(此名册排序不分先后)

序号	单位名称	序号	单位名称
1	北京城乡建设集团有限责任公司	21	北京城建建设工程有限公司
2	北京城建十建设工程有限公司	22	江苏省建工集团有限公司
3	北京房地集团有限公司	23	北京杉浩建设开发集团有限公司
4	北京恒宇建筑工程有限公司	24	国都建设(集团)有限公司
5	北京房修一建筑工程有限公司	25	北京韩建集团有限公司
6	北京城建九建设工程有限公司	26	中建-大成建筑有限责任公司
7	河北建设集团有限公司	27	北京首钢建设集团有限公司
8	华北铁建建设有限公司	28	北京首华建设经营有限公司
9	北京市丰房建筑工程公司	29	北京城建一建设发展有限公司
10	中国建筑一局(集团)有限公司	30	中冶建设高新工程技术有限责任公司
11	北京城建远东建设投资集团有限公司	31	华北建设集团有限公司
12	中国京冶工程技术有限公司	32	北京中煤正辰建设有限公司
13	中国中铁航空港建设集团有限公司	33	北京城建集团有限责任公司
14	北京通州次渠建筑集团有限公司	34	北京城建二建设工程有限公司
15	北京住总第二开发建设有限公司	35	中国新兴保信建设总公司
16	北辰正方建设集团有限公司	36	北京新兴建宇建筑工程有限公司
17	中铁建设集团有限公司	37	北京城建道桥建设集团有限公司
18	北京万兴建筑集团有限公司	38	南通启益建设集团有限公司
19	中城建第五工程局有限公司	39	北京金通远建筑工程公司
20	北京城建七建设工程有限公司	40	江苏省华建建设股份有限公司

序号	单位名称	序号	单位名称
41	北京建工一建工程建设有限公司	61	中集建设集团有限公司
42	北京建工集团有限责任公司	62	中国核工业第二四建设有限公司
43	中地长泰建设有限公司	63	中铁建工集团有限公司
44	北京市第二建筑工程有限责任公司	64	中煤建设集团工程有限公司
45	北京顺鑫天宇建设工程有限公司	65	北京住总第三开发建设有限公司
46	北京东兴建设有限责任公司	66	泛华建设集团有限公司
47	北京城建五建设工程有限公司	67	中北华宇建筑工程公司
48	湖南省建筑工程集团总公司	68	北京怀建集团有限公司
49	北京矿建建筑安装有限责任公司	69	江苏弘盛建设工程集团有限公司
50	北京大唐首邑建筑集团有限责任公司	70	北京八达岭金宸建筑有限公司
51	北京国泰建设集团有限公司	71	中建一局集团第二建筑有限公司
52	中国建筑技术集团有限公司	72	山西建筑工程（集团）总公司
53	北京蓝天建设有限公司	73	北京城建八建设发展有限责任公司
54	中国新兴建设开发总公司	74	北京建工四建工程建设有限公司
55	北京城建六建设工程有限公司	75	江苏省建筑工程集团有限公司
56	南通建工集团股份有限公司	76	中国四海控股有限公司
57	北京牛建建筑集团有限公司	77	河北建工集团有限责任公司
58	中航天建设工程公司	78	新蒲建设集团有限公司
59	北京市第三建筑工程有限公司	79	北京大龙建设集团有限公司
60	北京住总集团有限责任公司	80	北京昌水建筑公司

附件 3:

## 北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程 监理单位合格承包人名册

(此名册排序不分先后)

序号	单位名称	序号	单位名称
1	北京中建工程顾问有限公司	22	北京高屋工程咨询监理有限公司
2	北京方程建设监理有限公司	23	北京海鑫工程监理公司
3	达华工程管理(集团)有限公司	24	北京园磊工程管理有限公司
4	北京国金管理咨询有限公司	25	北京中科国金工程管理咨询有限公司
5	北京国建工程监理公司	26	北京筑都方圆建筑设计有限公司
6	北京京盛工程建设监理有限公司	27	北京逸群工程咨询有限公司
7	建研凯勃建设工程咨询有限公司	28	北京和平诚信工程建设监理有限公司
8	北京康迪建设监理咨询有限公司	29	北京远东工程项目管理有限公司
9	北京华清技科工程管理有限公司	30	北京市曙晨工程建设监理有限责任公司
10	北京希达建设监理有限责任公司	31	北京集东建设工程监理有限责任公司
11	北京科信工程管理有限公司	32	中经国际招投标有限公司
12	北京仁泽建设监理有限公司	33	北京鸿厦基建工程监理有限公司
13	北京伟泽工程项目管理有限公司	34	北京华银工程管理有限公司
14	北京新森智业工程咨询有限公司	35	北京佳德建设监理有限责任公司
15	北京北咨工程管理有限公司	36	北京中景恒基工程管理有限公司
16	北京百事百达工程管理有限公司	37	北京中建协工程咨询有限公司
17	泛华建设集团有限公司	38	鑫诚建设监理咨询有限公司
18	北京市双利工程建设监理有限责任公司	39	北京东方华太建设监理有限公司
19	北京方正建设工程管理有限公司	40	北京方恒基业工程咨询有限公司
20	北京光华建设监理有限公司	41	北京海建工程建设监理公司

序号	单位名称	序号	单位名称
21	北京蔷薇工程监理有限责任公司	42	北京思创建设监理有限责任公司
43	北京华建项目管理有限公司	56	北京时创工程项目管理有限责任公司
44	北京华夏工程项目管理有限责任公司	57	北京建工京精大房工程建设监理公司
45	北京建宇工程管理有限责任公司	58	北京博建工程监理有限公司
46	万宇国际工程咨询（北京）有限公司	59	北京共筑天成工程建设监理有限公司
47	中咨工程建设监理公司	60	北京同发建设工程监理有限责任公司
48	北京照普博伦工程管理有限公司	61	北京四方工程建设监理有限责任公司
49	北京方亭工程监理有限公司	62	北京华建恒工程建设监理有限公司
50	北京英诺威建设工程管理有限公司	63	北京建院金厦工程管理有限公司
51	北京金海城工程建设监理公司	64	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司
52	北京联华建筑事务有限公司	65	北京磐石建设监理有限责任公司
53	北京中联环建设工程管理有限公司	66	北京鼎信建业工程建设监理有限公司
54	北京中城工程监理有限责任公司	67	北京建拓工程管理有限公司
55	北京中外建工程管理有限公司		

**北京市住房和城乡建设委员会**  
**关于印发《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工总承包招标文件示范文本》和《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程监理招标文件示范文本》的通知**  
(京建发〔2012〕201号)

各区县房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室、各有关单位：

为进一步做好我市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工总承包、监理单位招标工作，市房屋建筑抗震节能综合改造工作领导小组办公室依据《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》（京政发〔2011〕32号）、《关于加强房屋建筑抗震节能综合改造工程招标投标管理工作的意见》（京建法〔2012〕5号）和现行法律、法规、规定，组织编制了《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工总承包招标文件示范文本》和《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程监理招标文件示范文本》，现印发给你们，请结合综合改造工程实际情况，参照执行。当事人使用文本可通过“北京建设”网站下载。

特此通知。

- 附件：1. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程施工总承包招标文件示范文本》（可网站下载）
2. 《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程监理招标文件示范文本》（可网站下载）

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一二年五月九日

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于加强我市老旧小区房屋建筑抗震节能 综合改造工程质量安全管理工作的意见

(京建发〔2012〕76号)

各区县住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委（房管局）：

为全面落实市委、市政府关于我市老旧小区综合整治工作要求，加强我市老旧小区房屋建筑抗震节能综合改造工程（以下简称综合改造工程）质量安全监督管理，依据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号），现就有关问题提出如下意见：

## 一、严格招投标程序，加强建设队伍管理

各区县在组织实施工程建设过程中，要严把招投标关。

1. 严格执行招投标管理制度。综合改造工程应当依法进行招投标。依据《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》（京政发〔2011〕32号）要求，本市1980年以前建成房屋建筑抗震节能综合改造工程的设计、施工和监理企业，实行工程合格承包人名册管理制度。市、区县政府出资并依法应当招标的项目，应当在《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程合格承包人名册》（以下简称《名册》）中依法选定工程参与单位。

2. 严厉打击串标、围标等违法行为。对于在综合改造工程中存在串标、围标、转包和违法分包等违法行为的企业，一经查实，有关部门将依法处罚，并将其从本市抗震节能综合改造工程合格承包人名册中清除。

## 二、落实工程参建各方主体责任

1. 综合改造工程实施责任主体应当依照国家和本市有关工程建设法

律法规履行职责，检查督促工程进展，严格工程质量安全管理，并依法承担法律责任。

2. 施工单位要结合设计方案和综合改造工程实际，组织编制施工组织设计和施工方案，积极协调各专业单位，保证施工顺序和各项使用功能。

市、区县政府出资并依法应当招标的，1980年以前建成房屋建筑抗震节能综合改造工程，施工单位项目部均应当按照合格承包人入册申请时填报的项目管理班子进行配备。

3. 监理单位要加强施工现场质量安全监理工作，结合综合改造工程实际，制定并落实监理规划、监理实施细则。

市、区县政府出资并依法应当招标的，1980年以前建成房屋建筑抗震节能综合改造工程，监理单位人员配备应当按照合格承包人入册申请时填报的项目管理班子进行配备。

### **三、加强质量管理，确保改造工程实效**

1. 严格监督执法。经各区县政府批准的老旧小区综合整治项目，区县相关监督管理部门应当依法加强监督管理。区县建设行政主管部门在区县政府统一领导下，对属地综合改造工程的建设、施工、监理等单位和重要材料、设备采购招标投标进行监督管理；对办理了质量安全监督备案手续的工程，加强施工安全质量监督管理工作，特别要督促参建各方认真履行职责，制定详细的施工期居民隔离等安全施工方案，确保居民生命财产安全。

市和区县工程监督机构要重点加强对施工许可文件、设计施工图审查文件和施工、监理等单位资质和人员资格的检查，依法查处违法违规行为。

2. 进一步加强建材管理。严格建材质量把关。综合改造工程所用的主要建材，除必须满足相关标准和设计要求外，还必须满足相关材料使用管理规定。实行建材采购备案制度。改造工程所用的主要建材必须在市住房城乡建设委网上备案。区县建设行政主管部门应当对建材采购备案执行情况进行日常监督和组织专项检查，检查发现未按规定进行采购备案或备

案信息与现场使用材料不符的，应当予以严肃查处。严格落实进场验收制度。建筑材料在使用前必须按照施工技术标准、设计要求和合同约定内容进行复试或有见证取样检验，未检验或检验不合格的材料不得使用。各区县建设行政主管部门应当加强对工程参建各方见证取样和送检行为的监督管理。

3. 抓好竣工验收工作。工程竣工验收工作应当做到随竣随验，以保证居民的正常生活。各区县规划、建设、消防等相关行政主管部门要督促各参建单位做好各种工程资料的收集整理，及时完成竣工验收及备案。

4. 施工单位要加强质量管理工作。施工单位要落实专项施工方案审批、技术交底制度，材料构配件进场检验及存储管理制度，施工试验检测管理制度，检验批、分项、分部、单位工程质量自检、申报、签认制度，隐蔽工程及关键部位质量预检、复检和验收制度等。

工程项目规模较大和技术难度较高的，总承包单位应当选拔业务素质高，具有丰富经验的工程质量管理人員参与解决疑难问题。

5. 监理单位要加强质量管理工作。监理单位应当细化工程质量监理工作制度，包括：工程材料、构配件和设备质量控制，分包单位资质审查，监理旁站，监理月报，有见证取样和送检，平行检验，分项、分部工程验收签认，单位工程预验收和工程竣工验收等制度。

监理人員应认真履行质量监理职责，未经监理工程师签字认可，建筑材料、构配件和设备不得使用或安装，不得进入下一道工序施工，不得拨付工程进度款，不得进行工程验收。监理人員必须按照规定采取旁站、巡视和平行检验等形式，按作业程序及时跟班到位进行监督检查，发现问题及时通知施工单位并督促整改。

#### **四、加强施工现场安全管理，确保人民群众生命财产安全**

1. 严格限制施工时间。综合改造施工时间为早 8:00 至 12:00，下午 2:00 至 6:00。

2. 做好居民防护工作。施工作业期间应当完全撤离居住人員。不能

做到完全撤离居住人员时，必须采取作业区与非作业区防火分隔、外门窗防火封堵及其它施工现场综合防火措施。因特殊原因需特别看护无法撤出的，由属地街道、施工企业和被看护人员亲属签订安全责任书。

3. 规范施工现场安全管理工作。承揽工程的施工单位必须具备相应的建筑业资质和安全生产许可证，每个项目依法按规模配备专职安全管理人员。入场作业人员必须经安全生产教育培训考核合格后方可上岗作业。施工单位必须在危险性较大的分部分项工程施工前编制专项方案，必须按专项方案施工。对于超过一定规模的危险性较大的分部分项工程，施工单位必须组织专家对专项方案进行论证。施工单位要严格按照《建设工程施工现场安全防护、场容卫生、环境保护及保卫消防标准》(DBJ 01-83-2003)施工。

4. 要重点加强“三宝”“四口”等部位的安全防护工作。施工单位要充分考虑小区人员及施工人员的进出安全，要加强对施工现场出入口、预留洞口、电梯井口、楼梯踏步及休息平台、人员出入口等临边防护情况管理，要加强对施工作业人员安全帽佩戴情况、安全带佩戴和系挂情况以及现场安全网的使用情况进行检查。

5. 要加强脚手架作业安全防护工作。施工单位要严格按照专项方案搭设脚手架，作业面要满铺脚手板，对搭设在楼面等建筑结构上的脚手架，必须对支撑架体的建筑结构进行承载力验算，当不能满足承载力要求时必须采取可靠的加固措施。单排脚手架搭设高度不得超过20m。严禁使用木脚手架作为结构、装修用脚手架。

6. 加强拆除作业安全管理。综合改造工程实施前，要对原房屋外立面部分附属设施、构件进行拆除。拆除工作要严格执行相关技术规范，并依法办理拆除备案。严禁拆除施工对原建筑结构造成损伤。拆除施工开始前，要向周围群众发出告示，在拆除危险区周围应当设禁区围栏、警戒标志，派专人监护，禁止非拆除人员进入作业现场。

7. 加强吊装安全作业管理。我市此次房屋建筑抗震加固工程，大规

模采用工业化加固方案，预制构件由工厂生产，在现场实施组装作业。吊装作业前要编制专项施工方案，作业区周围应当设禁区围栏、警戒标志，派专人监护，禁止非施工人员进入作业现场。

8. 做好居民财产保护工作。施工期间楼内撤离居民时，要做好楼内的安防工作，避免居民家中财产遗失。

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一二年二月二十八日

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市规划委员会  
北京市财政局  
北京市质量技术监督局  
北京市工商行政管理局  
关于印发《北京市太阳能热水系统  
城镇建筑应用管理办法》的通知

(京建法〔2012〕3号)

各区县政府，各相关委办局，各有关单位：

为加快推进太阳能热水系统在本市民用建筑领域的应用，提高人民群众生活质量，促进节能减排，根据《北京市实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》规定，并经市政府同意，现将《北京市太阳能热水系统城镇建筑应用管理办法》予以印发，请遵照实施。

附件：北京市太阳能热水系统城镇建筑应用管理办法

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市规划委员会  
北京市财政局  
北京市质量技术监督局  
北京市工商行政管理局  
二〇一二年一月三十日

附件：

# 北京市太阳能热水系统城镇建筑应用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快推进太阳能热水系统在本市民用建筑领域的应用，提高人民群众生活质量，促进节能减排，根据《北京市实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》、《北京市加快太阳能开发利用促进产业发展指导意见》（京政发〔2009〕43号），结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法中所称太阳能热水系统是指把太阳辐射能转换成热能用以加热水并输送至各用户的系统装置，包括太阳能集热系统、辅助加热系统和热水供应系统。

**第三条** 在本市行政区域内的城镇居住建筑、有生活热水需求且满足安装条件的城镇公共建筑，安装、使用太阳能热水系统，适用本办法。

**第四条** 太阳能热水系统建筑应用遵循保证系统综合效益和可持续应用原则，实现合理的太阳能保证率和综合节能、投资收益。

**第五条** 北京市住房和城乡建设委员会（简称市住房城乡建设委）会同北京市发展和改革委员会（简称市发展改革委）、北京市规划委员会（简称市规划委）负责制定和实施本市太阳能热水系统建筑应用的发展规划、实施方案、管理与促进政策，按各自职责加强对新建、改建、扩建民用建筑太阳能热水系统安装工程的监督管理。

市发展改革委负责按照固定资产投资管理程序制订和实施新建、改建、扩建民用建筑项目的资金补助奖励政策。

市规划委负责太阳能热水系统建筑应用的规划设计标准管理，负责新建、改建、扩建民用建筑太阳能热水系统应用项目规划、设计的监督管理工作。

北京市财政局负责对太阳能热水建筑应用项目的财政资金进行管理。

北京市质量技术监督局（简称市质监局）负责太阳能热水系统有关地方标准的立项、组织审查和批准发布工作，负责本市生产环节太阳能热水系统产品的质量监督。

北京市工商行政管理局（简称市工商局）负责对本市假冒伪劣太阳能热水系统产品等违法行为的查处。

**第六条** 区县住房城乡建设（市）建设委及经济技术开发区建设局会同区县发展改革委等有关部门负责组织制定和实施本地区太阳能热水系统建筑应用的发展规划；负责职责范围内新建、改建、扩建民用建筑太阳能热水系统安装工程的监督管理；按规定程序办理太阳能热水系统补助资金的申报和审核工作。

区县政府其他有关部门依据各自职责对太阳能热水系统建筑应用项目进行监管。

**第七条** 本市建立由市住房城乡建设委、市发展改革委牵头的太阳能热水系统建筑应用联席会议制度，研究推进太阳能热水系统建筑应用的政策措施，对全市太阳能热水系统建筑应用工作进行统筹、协调、促进。

**第八条** 与太阳能热水系统建筑应用有关的行业协会、科研单位、教育机构、中介机构，在各自职责与业务范围内参与本市太阳能热水系统的推广应用工作。

## 第二章 一般规定

**第九条** 本市行政区域内新建城镇居住建筑，宾馆、酒店、学校、医院、浴池、游泳馆等有生活热水需求并满足安装条件的新建城镇公共建筑，应当配备生活热水系统，并应优先采用工业余热、废热作为生活热水热源。不具备采用工业余热、废热的，应当安装太阳能热水系统，并实行与建筑主体同步规划设计、同步施工安装、同步验收交用。

鼓励具备条件的既有建筑通过改造安装使用太阳能热水系统。

**第十条** 根据建筑功能特点、节能降耗和方便使用与维护等要求，合

理确定太阳能集热系统的类型。

(一) 城镇公共建筑和 7 至 12 层的居住建筑，应设置集中式太阳能集热系统。

(二) 13 层以上的居住建筑，当屋面能够设置太阳能集热器的有效面积大于或等于按太阳能保证率为 50%计算的集热器总面积时，应设置集中式太阳能集热系统。

(三) 13 层以上的居住建筑，当屋面能够设置太阳能集热器的有效面积小于按太阳能保证率为 50%计算的集热器总面积时，应采取集中式与分散式相结合的太阳能集热系统，亦可采用集中式太阳能集热系统与空气源热泵相结合的热水系统。

(四) 6 层以下的居住建筑可选用集中式或分散式太阳能热水系统。

采用集中式太阳能集热系统的，提倡居民在每天 12 时至 24 时之间使用该系统提供的热水。

**第十一条** 集中式太阳能热水系统的辅助热源应当选用城市热网、燃气或居民低谷电。当必须采用普通电能作为辅助热源时，宜采用分散辅助热源形式。

**第十二条** 新建建筑安装太阳能热水系统的投资由建设单位纳入项目建设成本。

集中式太阳能热水系统的集热系统、集中式辅助热源系统等设施设备为业主共有共用部分，由业主共同决定委托节能服务公司或物业服务企业（简称太阳能热水系统运行服务单位）负责运行维护。运行维护费用在收取的太阳能热水系统使用费中支出，更新费用在住宅专项维修资金中列支。

集中式太阳能热水系统的户内设施部分和分散式太阳能热水系统为房屋产权人所有，运行维护与更新费用由产权人负责。

**第十三条** 鼓励既有居住建筑太阳能热水应用系统的改造、运行、维护、更新采用合同能源管理形式。

**第十四条** 太阳能热水系统设备的生产供应单位应保证所提供设备的质量，并提高售后服务水平。

提倡太阳能热水系统建筑应用项目选择在供应合同中承诺太阳能热水系统设备保修期在 3 年以上，使用年限在 15 年以上的供应单位的产品。

**第十五条** 建立太阳能热水系统应用与投资效果的后评估机制，具体办法另行制定。

### **第三章 新建建筑安装太阳能热水系统**

**第十六条** 新建建筑的建设单位，在项目规划设计阶段应当根据本管理办法的规定和有关规范要求，结合项目的实际情况，确定生活热水系统的热源、辅助热源及运行方式，确保设计方案科学合理。

**第十七条** 新建建筑的太阳能热水系统应当按照国家和本市有关标准规范，进行太阳能热水系统与建筑一体化设计，做到建筑物外观协调、整齐有序。

太阳能热水系统与建筑一体化设计的施工图纸，应当包括太阳能热水器的规格尺寸、系统布置、管道井、固定预埋件、电气管线敷设、节点做法、防雷等内容。确保结构安全、布局合理、性能匹配、使用安全和安装维修方便。

**第十八条** 新建建筑的建设单位或总承包单位应当依法招标选择合格的太阳能热水系统设备供应单位。签订的太阳能热水系统设备采购供应合同应当包括保修期、使用年限和售后维修服务条款。

**第十九条** 太阳能热水系统设备进入施工现场后，由采购单位组织，建设单位、总承包单位、监理单位、太阳能热水系统设备的供应单位参加，按照供货合同及国家、本市有关标准规范进行验收和检验。不符合要求的设备及材料不得安装使用。设备、材料生产厂家提供的质量证明文件和施工单位的进场验收、检验资料与施工记录，按照有关标准规范要求存档。

**第二十条** 施工单位应当严格按照设计文件及国家、本市有关标准和

要求进行施工，落实试运行时间，确保工程质量合格。

监理单位应依法按照相关规定做好太阳能热水系统设备、材料的进场检验，并按照设计要求，严格对重点部位、重点环节的监理。

**第二十一条** 建设单位对太阳能热水系统的质量负总责。按规定应当安装太阳能热水系统的工程，建设单位组织建筑节能专项验收时，应当包括太阳能热水系统相关内容。

工程竣工后，建设单位应当按照国家和本市有关规定做好太阳能热水系统的移交工作。

**第二十二条** 建设单位应当在房屋销售场所公示太阳能热水系统的类型和辅助能源形式，并将公示内容和产权归属等情况纳入房屋买卖合同，在《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》等文件中载明热水系统户内设施的技术指标、使用方法、维修及养护责任、保修年限、使用年限等信息。

#### **第四章 既有建筑安装太阳能热水系统**

**第二十三条** 既有居住建筑安装集中式太阳能热水系统或在建筑物共有部位安装分散式太阳能热水系统的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。提倡业主使用业主决定共同事项公共决策平台进行表决。

既有建筑安装集中式太阳能热水系统，应当由业主依法确定实施单位、设计单位、设备供应单位、安装单位和监理单位，组织工程验收交用。提倡与政府部门推进的抗震加固、建筑节能改造同步设计、同步施工。在屋顶部位安装分散式太阳能热水系统，可由参加安装的业主委托房屋管理单位统一组织设计和设备采购、安装。

**第二十四条** 文物保护单位范围内的既有建筑安装太阳能热水系统应当报文物管理部门同意。

**第二十五条** 业主应当优先选择建筑物的原设计单位作为太阳能热

水系统的设计单位；如果选择其他设计单位的，设计单位资质等级应不低于原设计单位资质等级。

在阳台安装分散式太阳能热水系统的，应当由安装单位出具由注册结构工程师签字认可的安装部位承载能力符合要求的确认书。

**第二十六条** 既有建筑安装太阳能热水系统的费用由产权人负担，符合有关规定的享受国家和本市对可再生能源建筑应用项目的资金补助奖励政策。

**第二十七条** 投资额在 30 万元以上或建筑面积在 300 平方米以上的既有建筑安装太阳能热水系统的改造工程，按有关规定办理规划备案、施工图设计审查、建筑节能设计审查备案与施工许可、设备采购备案、工程质量监督、竣工验收备案手续。

## 第五章 居住建筑太阳能热水系统的运行

**第二十八条** 居住建筑的太阳能运行服务单位，应当按照业主的委托做好太阳能热水系统共有共用部分的运行、维护、检修工作，制止擅自改装、损坏太阳能热水系统的行为，确保太阳能热水系统的正常运行。

**第二十九条** 居住建筑的太阳能运行服务单位，应当按照合同约定为集中式太阳能热水系统的个人产权户内设施和分散式太阳能热水系统的运行与维护提供技术服务。

**第三十条** 太阳能集热系统使用费的固定费（包括日常维护费、系统运行电费、运行人员费、节能服务公司垫付的改造投资）可按户均标准实行预缴；变动费（包括热水费、集中补热的辅助热源费）可按使用的热水计量，按月缴纳或按年预缴。提倡使用智能卡计费。

太阳能热水系统使用费的价格应当符合国家和本市有关规定，反映太阳能热水系统的实际运行成本，有利于太阳能热水系统的可持续应用。

太阳能热水系统使用费价格应当写入业主对太阳能运行服务单位的委托书中，价格的确定与调整应当经占太阳能热水系统应用的建筑物总面

积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

**第三十一条** 居住建筑集中式太阳能热水系统运行中通过计量收取的热水费用，用于支付辅助热源的能耗动力费用、水费、维修费用、管理费用，以及采用合同能源管理方式的太阳能热水系统改造投资费用。

**第三十二条** 集中式太阳能热水系统的设备需要更新时，应当由相关业主共同决定更新的实施单位。

**第三十三条** 太阳能热水系统的投资和运行节能服务公司因破产、调整业务方向转让或中止该项业务合同，应当由业主共同决定原合同的中止和新合同的签订。

## 第六章 促进政策

**第三十四条** 本市新建和既有居住建筑，安装太阳能热水系统、且单位工程集热器面积不小于 50 平方米的项目，建设单位可按照相关规定，向区县住房和城乡建设（市）建设委申报，经审核符合要求的，按照北京市有关太阳能热水系统项目补助资金管理办法规定标准给予资金补助。

太阳能热水系统与建筑一体化项目符合住房和城乡建设部和财政部有关规定的，建设单位可以向市或区县住房和城乡建设（市）建设委员会申请中央财政的资金补助。

**第三十五条** 本市定期发布《太阳能热水系统建筑应用产品目录》，指导建设工程选购。

本市由财政资金投资或申请财政资金补助的新建、改建、扩建居住建筑项目，应当采购《太阳能热水系统建筑应用产品目录》中的产品，其他建设项目鼓励选用该目录中的产品。

《太阳能热水系统建筑应用产品目录》的申报、审核及管理办法另行发布。

**第三十六条** 对在民用建筑领域太阳能热水系统推广应用做出突出成绩的单位和个人，纳入市节能减排奖励范围。

将太阳能热水系统建筑应用的情况作为绿色建筑标识与各类优秀工程评选的重要指标之一。

## 第七章 监督管理

**第三十七条** 太阳能热水系统建筑应用的经济技术指标和设计安装要求纳入本市地方标准，依法将重要指标和要求作为强制性条款。新建、改建工程的建设单位、设计单位应当按照国家标准和北京市地方标准的要求进行太阳能热水系统的设计。

**第三十八条** 按规定应进行固定资产投资项目节能评估审查的新建居住建筑小区，应当将生活热水系统的热源、辅助热源、运行方式及预期节能效果纳入节能评估报告，报市或区县发展改革委员会审查。

**第三十九条** 施工图审查机构按工程建设强制性标准对太阳能热水系统建筑应用项目的施工图设计文件进行审查。

**第四十条** 市和区县住房和城乡建设（市）建设委依法对新建、改建、扩建民用建筑的太阳能热水系统设备与施工单位招标、设备与材料进场验收检验、安装与验收过程执行标准规范的情况进行监督检查。

对建设单位不按批准的施工图设计文件同步安装太阳能热水系统、采购不合格或授意施工单位采购不合格太阳能热水系统的，把太阳能热水系统安装工程发包给资质不符合要求的施工单位的；对施工单位不按批准的施工图设计文件和施工技术与验收规范施工，使用不合格、未经检验、检验不合格的太阳能热水系统设备、材料的；对监理单位不认真履行监理职责，对不按批准的施工图设计文件和标准规范施工，将不合格、未经检验的太阳能热水系统设备、材料按合格与检验合格签字的，依据《建设工程质量条例》和《实施工程建设强制性标准监督规定》（建设部 81 号令）予以处罚，根据有关规定对责任单位、责任人进行记分处理，并向社会公布。

对擅自取消太阳能热水系统的建设项目，责令限期整改。

**第四十一条** 工商部门、质量技术监督部门依据各自职责对太阳能热水系统设备的质量和生产、销售单位的经营行为进行监督管理，对不合格的设备和违法经营行为依法查处。

市和区县住房城乡建设（市）建设管理部门在监督检查时，应对供应不合格设备的生产厂家和供应单位、未履行运行维护职责的节能服务公司或物业服务公司予以通报，计入建设领域不良信息系统。同时通报工商、质量技术监督部门处理。

**第四十二条** 在太阳能热水系统安装施工中，擅自改变或损坏建筑主体和承重结构的，依法处罚。

**第四十三条** 对未按本办法规定进行太阳能热水系统与建筑一体化设计和建设的，对供应、采购和安装不合格的太阳能热水系统设备及辅助材料的，可以向有关主管部门举报。

对未按合同承诺履行集中式太阳能热水系统运行维护职责的，按合同约定的方式解决。

## 第八章 附 则

**第四十四条** 本市太阳能热水系统建筑应用项目的建设单位、设计单位、施工单位、监理单位和运行维护单位，应当对有关的管理人员、技术人员进行太阳能热水系统的技术培训和考核。

**第四十五条** 农村居住建筑和公共建筑安装、使用太阳能热水系统，可参照本办法有关规定。

鼓励农民住宅和村镇公共建筑中使用太阳能热水系统解决生活热水和冬季采暖的部分用能需求。

在新建和既有农村建筑上安装太阳能热水系统的，应进行系统设计和建筑结构安全复核，满足建筑结构及其他有关专业提出的安全要求。

提倡农村太阳能热水系统项目由村民委员会统一组织实施。

**第四十六条** 本办法自 2012 年 3 月 1 日起施行。



北京市住房和城乡建设委员会  
北京市市政市容管理委员会  
北京市规划委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市财政局

## 关于印发《北京市既有非节能居住建筑供热计量 及节能改造项目管理办法》的通知

(京建法〔2011〕27号)

各区县政府，各相关委办局，各集团总公司：

为保证北京市既有建筑节能改造工作的顺利推进，根据《北京市实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》的规定，并经市政府同意，现将《北京市既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目管理办法》予以印发，请遵照实施。

附件：北京市既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目管理办法

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市市政市容管理委员会  
北京市规划委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市财政局

二〇一一年十二月二十三日

附件：

# 北京市既有非节能居住建筑 供热计量及节能改造项目管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范本市城镇既有非节能居住建筑的供热计量及节能改造（以下简称：既有非节能居住建筑改造）项目的管理，保证改造项目的顺利实施，依据《北京市实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》与相关法规政策的要求，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内除中央国家机关和部队产权外的所有城镇既有非节能居住建筑改造项目。

**第三条** 北京市住房和城乡建设委员会（以下简称“市住房城乡建设委”）负责制订全市既有非节能居住建筑的改造标准和计划，经市政府批准后分解下达给各区县及有关系统；负责审核申请中央财政和市财政奖励补助资金的既有非节能居住建筑改造项目；会同有关主管部门对各区县及各系统的既有非节能居住建筑改造工作进行指导、监督、考核。

北京市市政市容管理委员会（以下简称“市市政市容委”）负责制订全市供热计量改造和全市热源及管网热平衡改造标准，配合市住房城乡建设委制订全市既有非节能居住建筑的改造标准和计划，并将热源及管网热平衡改造计划分解下达给各区县和有关系统。负责审核、汇总申请市财政奖励补助资金的热源及管网热平衡改造项目；对各区县和有关系统的热源、管网热平衡改造，室内供热系统计量及温控改造工作进行指导、监督、考核。

北京市财政局（以下简称“市财政局”）负责既有非节能居住建筑改造项目中央财政与市财政奖励补助资金的审核与资金拨付，监督奖励补助资金的使用。

北京市发展和改革委员会（以下简称“市发展改革委”）负责将既有非节能居住建筑改造任务列入市政府对各区县及重点用能单位的节能降耗考核体系，会同有关部门对既有非节能居住建筑改造合同能源管理项目的指导与监督。

北京市规划委员会负责既有非节能居住建筑改造项目的规划方面管理工作；负责监督施工图审查机构严格按照相应标准开展施工图审查工作。

市属各行业主管部门负责将既有非节能居住建筑改造任务列为本系统企事业单位和负责人业绩考核重要指标，并对工作开展情况进行指导、监督。

北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）配合有关部门做好对所监督市属企业既有非节能居住建筑节能改造工作的指导和考核工作。

**第四条** 我市既有非节能居住建筑改造，实行属地负责原则。除中央国家机关和部队管理的居住建筑外，全市既有非节能居住建筑的改造任务，不分产权单位隶属关系，统一由所在区县组织、协调、推进。

根据各区县统筹上报的市属企事业单位自管既有非节能居住建筑改造项目情况，市住房城乡建设委分别会同有关行业主管部门将改造任务下达给各市属企事业单位，并作为企事业单位及负责人业绩考核重要指标。

各街道办事处和乡镇政府应当配合区县各主管部门及项目实施单位，做好既有非节能居住建筑改造项目的群众工作和有关实施工作。

**第五条** 本市既有非节能居住建筑的改造，实行强化统筹原则。政府投资的抗震加固、改造、修缮项目，自有房屋产权的市属企事业单位组织的既有居住建筑大修、改建、扩建项目，应当同时进行围护结构的节能改造和供热计量改造。各区县及有关单位应将既有非节能居住建筑供热计量及节能改造工作与给排水、燃气、热网、电力、通讯、道路、绿化等改造工作相衔接，统筹推进。

老旧管网改造涉及室内公共立管改造的非节能居住建筑（有改造价值的），应同步实施供热计量改造，并力争同步实施围护结构节能改造。

## 第二章 改造内容和改造标准

**第六条** 既有非节能居住建筑的改造，包括建筑围护结构节能改造、室内供热系统计量及温控改造、热源及管网热平衡改造。具备条件的项目，鼓励安装太阳能生活热水、遮阳和被动式新风系统。上述改造内容应统一组织、同步实施。

**第七条** 既有非节能居住建筑的围护结构节能改造，包括更换外窗以及外墙屋面保温和楼门节能改造。满足消防规范的，可以进行楼道墙面保温和粉刷。改造后围护结构部位，应达到本市现行《居住建筑节能设计标准》对传热系数限值的要求。

**第八条** 既有非节能居住建筑的室内供热系统计量及温控改造，包括安装跨越管、温控阀、楼栋热计量表和分户热计量装置（流量温度法或散热器热分配计法）。改造后应达到《供热计量技术规程》（JGJ173-2009）和《北京市供热计量应用技术导则》（京政容发〔2010〕115号）要求。

**第九条** 热源及管网热平衡改造，包括更新、改造老旧供热管网，应用气候补偿、烟气冷凝热回收、水泵风机变频（调速）技术、管网水力平衡调节、分区分时控制、供热系统集成控等节能技术。改造后应达到《北京市供热计量应用技术导则》等有关供热系统节能改造的规范要求。

**第十条** 采用集中供热的既有非节能居住建筑完成改造后，从当年采暖季开始实行供热计量收费。

## 第三章 改造项目的实施主体

**第十一条** 既有非节能居住建筑的节能改造，直管住宅由房屋建筑管理单位实施；单位自管住宅由房屋建筑产权单位实施；已售公有住宅由原售房单位实施；原售房单位灭失的，现接管单位实施；无接管单位的，由

房屋所在地区县政府负责组织实施。

既有非节能居住建筑节能改造项目实施单位的责任，是征询住户的改造意愿、筹集和管理改造资金、委托设计、组织施工单位与材料供应单位招标、委托监理、办理项目审批、协调住户与施工单位的配合、组织项目验收等工作。

**第十二条** 供热单位是供热计量改造和供热计量收费的责任单位。在既有非节能居住建筑的供热计量及节能改造项目中，项目实施单位与供热单位签订《民用建筑工程供热计量装置专项合同》，供热单位负责提出室内供热系统计量及温控改造的技术要求，采购供热计量和温控装置，指导或参与供热计量及温控装置的施工安装，参加项目竣工验收。供热单位负责组织实施热源和管网节能改造。有能力的供热单位，也可以作为供热计量及节能改造的实施主体。

#### 第四章 资金筹措和管理

**第十三条** 本市既有非节能居住建筑的改造，实行多元化资金筹措和以奖代补、定额补助。结合抗震加固等相关工作，通过申请中央财政支持，市政府、区县政府、产权单位、业主和供热单位等多渠道筹措改造资金。市级财政的资金补助办法按《北京市既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目补助资金管理办法》（京财经二〔2011〕1362号）执行。

**第十四条** 城镇既有非节能居住建筑的热源与管网热平衡改造，由供热单位负责筹措资金，并按照规定申请财政补助；更新、改造老旧供热管网可按照有关规定申请老旧供热管网改造资金，同时进行室内供热计量改造的，可申请中央和本市有关资金。通过合同能源管理模式进行改造的，按照合同能源管理项目的相关规定执行。

**第十五条** 市属企事业单位实施供热计量及节能改造的资金，按照国家和本市财务及税务有关规定列支。

**第十六条** 市住房城乡建设委在每年的第三季度前向各区县下达下

一年度既有非节能居住建筑改造任务指标。各区县政府根据下达的任务指标安排下一年度的改造项目与资金。

各区县建设主管部门会同区县财政局在每年3月15日前、6月15日前、9月15日前、12月15日前，将既有建筑节能改造的任务落实情况和《既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目节能专项验收备案登记表》（见附件1）报送市住房城乡建设委和市财政局。

## 第五章 项目实施与监督

**第十七条** 在确定供热计量及节能改造的楼栋之前，实施主体单位要对该楼栋的全体住户宣传改造的内容、意义和效果，并入户调查、征询住户改造意愿，填写《\_\_\_\_\_项目供热计量及节能改造入户调查表》（可参考附件2的形式，区县可以根据实际情况自行制定入户调查表），当业主不同意某项改造内容时，要告知其不实施改造可能对室内温度及舒适度、热费负担等的影响。

公用部分的改造应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，自用部分的改造应当经相关业主同意后，报区县建委备案。完成以上程序的楼栋，可以确定为供热计量及节能改造的项目。

**第十八条** 项目实施主体应向项目所在地的区县住房城乡建设委申报供热计量及节能改造综合实施方案，区县住房城乡建设委会同区县市政市容委对申报的供热计量及节能改造综合实施方案进行审核，对经区县住房城乡建设委和市政市容委审核同意的项目，区县财政局预拨财政补助资金。

**第十九条** 既有非节能居住建筑改造项目应委托具有相应资质的设计单位进行设计。设计单位要认真贯彻勘察设计政策法规和标准规范，严格按照本市现行《居住建筑节能设计标准》和《北京市供热计量应用技术导则》等相关标准规范进行节能设计，加强对门窗及门窗洞口、檐口、悬

挑构件等重点部位节能构造处理，并进行供热系统水力计算校核，保证节能效果。

**第二十条** 既有非节能居住建筑改造项目的技术方案及施工图纸，应符合本管理办法第二章第七条、第八条和第九条的规定。改造项目的设计及监理等费用，按照相关规定执行。

**第二十一条** 既有非节能居住建筑改造项目应按国家和北京市的有关规定办理规划手续、施工图设计文件审查、节能设计审查备案和施工许可手续。

对于不涉及增层或增加面积的改造项目，不再办理规划许可手续，到区规划分局办理规划备案手续。

节能设计审查备案在所属区县住房和城乡建设行政管理部门办理。施工许可手续在所属区县住房和城乡建设行政管理部门受理和审查。

**第二十二条** 既有非节能居住建筑改造项目的建筑材料供应单位、施工单位和监理单位应按照国家和本市有关规定依法确定，并由区县住房和城乡建设行政管理部门负责监督。

**第二十三条** 既有非节能居住建筑改造项目应严格按照有关施工技术规程和验收规程，对进场建筑材料和构配件进行验收、复试和有见证检验。未经检验或检验不合格的建筑材料、构配件不得使用。施工单位应当对项目管理人员、施工人员组织培训和考核，按照有关标准、规程和设计的要求精心施工。

**第二十四条** 既有非节能居住建筑改造项目，要严格执行国家和本市的建设工程消防安全技术规程和规定，确保施工安全。

**第二十五条** 各区县建设工程主管部门按照属地原则，对既有非节能居住建筑改造项目的施工安全和施工质量进行监督。对违反建设工程招投标、施工许可、工程质量、施工安全法律法规和规范标准的项目实施单位、施工单位、监理单位依法责令停工、整改和实施行政处罚。

**第二十六条** 既有非节能居住建筑改造项目完成后，由实施单位向区

县住房城乡建设委提交《既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目节能专项验收备案登记表》（见附件1）。区县住房城乡建设委在收到备案表后10个工作日内，会同区县市政市容委共同对申报项目进行现场核查，确认已实施规定的改造内容后，给予办理节能专项验收备案。专项验收备案后由实施单位组织设计单位、施工单位、监理单位及供热单位进行工程竣工验收，编制《既有非节能居住建筑供热计量及节能改造验收报告》（内容要求见附件3），竣工验收后区县财政局拨付剩余补助奖励资金。

**第二十七条** 既有非节能居住建筑节能改造后，由市住房城乡建设委和市市政市容委委托第三方机构进行改造项目的后期评估，具体办法另行制定。

**第二十八条** 市和区县两级住房城乡建设委和财政局依据本办法规定的程序、条件，对实施单位报送的项目申报和资金申请材料加强审核，对验收备案后的改造项目组织抽查。发现下列情形之一的，除责令改正外，由财政部门暂缓或停止拨付奖励补助资金，已经拨付的资金予以追回：

（一）违反中央财政和市财政既有非节能居住建筑热计量及节能改造奖励补助资金使用原则，擅自改变使用范围，挪用、截留或侵占资金的；

（二）提供虚假情况，骗取财政资金的；

（三）未按要求完成进度或未按规定内容实施，竣工后不能实现供热计量收费，验收不合格的；

（四）项目验收后抽查认定为施工质量不合格，达不到节能和热舒适度效果的；

（五）不符合国家和本市其它相关规定的。

情节严重的，对责任单位和责任人依法予以通报和处罚。对触犯刑律、构成犯罪的责任人移交司法机关处理。

## 第六章 附 则

**第二十九条** 各区县建设行政主管部门可会同有关部门参照本办法，

结合本区县实际情况，制订本区县既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目管理办法，对改造项目落实、资金筹措、财政资金监管、工程质量安全监督等方面内容做出具体规定。

**第三十条** 本办法自发布之日起实施，《北京市既有建筑节能改造项目管理办法》（京建材〔2008〕367号）与本办法不一致的条款，按本办法实施。

- 附件：1. 既有非节能居住建筑供热计量及节能改造项目节能专项验收备案登记表
2. 项目供热计量及节能改造入户调查表
3. 既有非节能居住建筑供热计量及节能改造验收报告主要内容



附件 2:

## 项目供热计量及节能改造入户调查表

单元号:            房间号:

姓 名		联系电话			
是否低保户		是	否		
采暖季室内 平均温度(℃)		室内是否有漏雨透 风等现象	有 无	室内是否 有结露现象	有 无
是否同意更换节能外窗: <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
同意更换节能外窗的您, 愿意为更换节能窗承担的部分费用比例:     %					
是否同意安装外墙外保温(您不用承担费用): <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
是否同意安装室内供热计量装置和暖气温控调节阀(您不用承担费用): <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
不同意安装室内供热计量装置和暖气温控调节阀的您, 将继续按建筑面积缴纳供暖费, 不能享受供热计量热费优惠。					
是否同意更换室内暖气管线(您不用承担费用): <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
在您承担安装太阳能生活热水系统 70%费用的情况下, 是否同意安装: <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
在您承担安装外遮阳装置 70%费用的情况下, 是否同意安装: <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
在您承担安装被动式新风系统 90%费用的情况下, 是否同意安装: <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意					
意见和建议:					

调查单位(人):

住户签字:

填表说明:

1. 本表仅作为节能改造了解情况参考, 不作为对用户要求和收费的依据, 请如实填写。
2. 除个别栏需填写数字或文字外, 其余请在选择栏后画“√”。
3. 请住户在填写之前仔细阅读“供热计量节能改造百问百答”, 了解节能改造的有关情况。如有疑问, 可询问节能改造项目实施单位。
4. 区县的调查内容可根据实际情况更加细化。
5. 电话:                    联系人:

附件 3:

## 既有非节能居住建筑供热计量及节能改造 验收报告主要内容

- 一、改造项目基本情况（包括工程位置、建筑面积、围护结构形式、采暖系统形式、改造前能耗情况、项目实施进度等）
- 二、改造项目实施方案及技术要点
- 三、改造项目任务完成情况及工程建设质量情况
- 四、改造项目管理情况（包括工程管理、质量管理、资金管理等）
- 五、供热计量收费实施情况
- 六、施工图图纸及有关附件
- 七、改造项目技术经济及节能效果分析（包括项目投入产出、节能效果、室内热舒适度改善等）

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市财政局  
北京市规划委员会  
北京市国土资源局

**关于房屋建筑抗震节能综合改造增层  
及增加面积有关问题的通知**

(京建法〔2011〕15号)

各区县人民政府，各有关单位：

为顺利开展城镇房屋建筑抗震节能综合改造(以下简称综合改造)工作，妥善解决改造过程中部分楼栋增层或侧向增加面积后产生的土地、规划和权属问题，根据《北京市人民政府关于印发北京市房屋建筑抗震节能综合改造工作实施意见的通知》(京政发〔2011〕32号)的规定，现就有关事项通知如下：

一、不实施增层的房屋建筑抗震节能综合改造工程(以下简称综合改造工程)，实施责任主体不再办理立项审批、用地审批、规划许可手续，只需办理规划备案手续和施工许可手续。市综合改造工作领导小组的确认文件作为项目批准文件、房屋产权文件、用地批准文件和资金证明。

二、采用增层改造方案的楼栋，实施责任主体应当根据法定程序办理增层部分的立项审批、用地审批、规划许可、施工许可等手续，在办理增层部分立项手续前，应当进行节能评估与审查。国有土地使用权取得方式按照划拨用地处理。增层加建的房屋由属地区县政府回购，用于保障性住房和服务用房。

三、增层改造的楼栋，实施责任主体除承担增层部分的各项费用外，还应承担侧向增加面积的建安综合费用及楼内公共区域装修费用。

四、实施责任主体应当委托有资质的房产测绘机构，在综合改造工程实施前对改造部位的权界进行现状调查；改造工程竣工后，再进行改造部位的权界和增建面积测算。原房屋已登记确认的权界和面积不再更改。

综合改造工程不能超出原土地权属界线。

五、综合改造工程中，侧向改造增加的空间是由楼栋外套剪力墙与原砌体结构外墙(或阳台围护结构)区隔形成的，其增建面积按照增建空间的套内房屋使用面积(以下简称使用面积)计算，权属性质按照现住房权属性质确定。房屋登记的建筑面积按照原住房权属证书上记载的建筑面积与增建使用面积之和记载，同时在房屋登记簿、房屋权属证书附记栏中注记“房屋建筑面积含综合改造增建的套内房屋使用面积\_\_\_\_\_平方米”。房屋登记表不再填写房屋的套内建筑面积、使用面积、阳台建筑面积和分摊建筑面积。

房屋上市交易时，综合改造增建的面积需交纳地价款。

六、增层改造加建的房屋，房屋建筑面积按照套内建筑面积记载。增层改造加建的楼梯间、管道井和过道等共用部分属整幢业主共有，不参与分摊计算。

七、房屋增建面积测算完成后，由实施责任主体持综合改造相关证明材料，按幢申请办理房屋登记。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市财政局  
北京市规划委员会  
北京市国土资源局  
二〇一一年十月十一日

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于印发《北京市房屋建筑安全评估 与鉴定管理办法》的通知

(京建发〔2011〕207号)

各区县住房城乡建设委、房管局，各有关单位：

为规范我市房屋建筑安全评估、鉴定活动，加强房屋建筑安全评估、鉴定活动监督管理，市住房城乡建设委制定了《北京市房屋建筑安全评估与鉴定管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：《北京市房屋建筑安全评估与鉴定管理办法》

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一一年五月九日

## 北京市房屋建筑安全评估与鉴定管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为规范本市房屋建筑安全评估、鉴定活动，加强房屋建筑安全评估、鉴定活动的监督管理，依据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第229号）和《北京市城镇房屋建筑使用安全综合治理办法》（京政发〔2010〕17号），制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内依法建造或者登记的房屋建筑的安全评估、鉴定活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称房屋建筑安全评估、鉴定活动，是指房屋安全鉴定机构（以

下简称鉴定机构)接受委托,依据国家有关法律、法规和技术标准,对房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备进行检查、检测与验算,综合分析判断,并出具安全评估、安全鉴定报告的活动。

**第三条** 房屋建筑安全评估、鉴定活动,应当遵循准确、公正、科学的原则。

鉴定机构应当独立开展安全评估、鉴定活动,并依法承担相应责任。

**第四条** 市住房城乡建设行政主管部门负责本市房屋建筑安全评估、鉴定活动的监督管理,具体工作委托北京市房屋安全管理事务中心组织实施。

区县住房城乡建设行政主管部门负责辖区内房屋建筑安全评估、鉴定活动的监督管理。

## 第二章 安全评估与鉴定的委托

**第五条** 房屋建筑的安全评估、鉴定由房屋建筑所有权人委托鉴定机构进行。

**第六条** 房屋建筑所有权人应当根据房屋建筑的类型、设计使用年限和已使用时间等情况,按照下列规定,定期委托鉴定机构进行安全评估:

(一)学校、幼儿园、医院、体育场馆、商场、图书馆、公共娱乐场所、宾馆、饭店以及客运车站候车厅、机场候机厅等人员密集的公共建筑,应当每5年进行一次安全评估;

(二)使用满30年的居住建筑应当进行首次安全评估,以后应当每10年进行一次安全评估;

(三)达到设计使用年限仍继续使用的,应当每2年进行一次安全评估;

(四)建在河渠、山坡、软基、采空区等危险地段的房屋建筑,应当每5年进行一次安全评估;

(五)梁、板、柱等结构构件和阳台、雨罩、空调外机支撑构件等外

墙构件及地下室工程，使用满 30 年应当进行首次安全评估，以后应当每 10 年进行一次安全评估；

（六）悬挑阳台、外窗、玻璃幕墙、外墙贴面砖石或抹灰、屋檐等，应当每 10 年进行一次安全评估。

**第七条** 房屋建筑有下列情形之一的，所有权人应当委托鉴定机构进行安全鉴定：

- （一）出现开裂、变形等结构损伤的；
- （二）出现地基不均匀沉降的；
- （三）遭受地震、洪水、泥石流、风灾等自然灾害，可能导致结构损伤的；
- （四）因火灾、爆炸、碰撞、振动等原因，可能导致结构损伤的；
- （五）擅自变动建筑主体和承重结构的；
- （六）进行结构改造或者改变使用用途可能影响房屋建筑安全的；
- （七）毗邻的建设工程施工可能影响房屋建筑使用安全的；
- （八）经安全评估发现房屋建筑存在安全隐患需要进行安全鉴定的；
- （九）其他依法应当进行安全鉴定的。

有关行政部门根据公共利益的需要可以委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。

**第八条** 房屋建筑所有权人未按照规定对房屋建筑进行安全鉴定的，以及未按照规定对人员密集的公共建筑进行安全评估、鉴定的，区县住房城乡建设行政主管部门应当督促所有权人依法委托安全评估、鉴定，拒不委托的，可以指定鉴定机构进行安全评估、鉴定，费用由房屋建筑所有权人承担。

### 第三章 鉴定机构备案

**第九条** 在本市行政区域内从事房屋建筑安全评估、鉴定活动的机构，应当向市住房城乡建设行政主管部门备案。

市住房城乡建设行政主管部门依据鉴定机构具有的相关部门批准的现场检查检测能力、鉴定能力、专业技术人员构成状况，核定鉴定机构的业务范围。具体核定标准及业务范围见附件 1。

**第十条** 鉴定机构申请备案，应当提供下列材料：

（一）《北京市房屋安全鉴定机构备案申请书》；

（二）本办法实施前已经依法设立的鉴定机构，应当提供本市房屋行政主管部门关于批准成立房屋安全鉴定机构的文件、鉴定资质等级证书和法定代表人证明复印件，非独立法人机构，本办法规定由法定代表人提供的材料，由机构负责人提供；

（三）申请从事房屋建筑安全评估、鉴定活动的建设工程质量检测机构应当提供下列证书复印件：独立法人证明、建设工程质量检测机构专项检测资质证书及副本、计量认证证书及附表、实验室认可证书及附件、检查机构认可证书及附件、司法鉴定许可证；

（四）组织机构代码证书复印件；

（五）鉴定机构授权签署鉴定报告的技术负责人应当提供任职证明文件原件及土建类高级技术职称证书复印件，鉴定负责人应当提供土建类中级以上技术职称证书复印件；

（六）机构法定代表人及所有专业技术人员的身份证、毕业证书、职称证书、资格证书复印件和社保证明原件；

（七）鉴定人员应当具有相应的安全评估、鉴定能力和专业知识，熟悉掌握相关规定和技术标准，取得安全评估、鉴定方面的培训证明复印件；

（八）机构管理制度及质量控制措施。

申请机构应当对其所提交备案材料的真实性负责。

上述材料提交复印件的，复印件需加盖机构公章及法定代表人印章并同时提交原件，原件核验后退回申请机构。

**第十一条** 受理机构在收到申请机构的申请材料后，应当即时做出是否受理的决定。

受理机构应当对申请机构报送的材料进行审核，并依据本办法附件 1 核准申请机构的业务范围，必要时可到申请机构所在营业场所核实情况。

受理机构应当在受理申请后 10 个工作日内完成对申请机构的审核，做出是否予以备案的决定，对符合备案标准的申请机构应当予以备案，统一启用“房屋建筑安全鉴定专用章”，并向社会公布。

**第十二条** 鉴定机构备案事项发生下列情形时，应当于 30 日内办理变更手续：

- （一）机构名称、营业场所变更；
- （二）法定代表人、技术负责人、鉴定人员变更；
- （三）专项检测资质证书、计量认证证书、检查机构认可证书、实验室认可证书或司法鉴定许可证变更。

备案事项变更导致鉴定机构不符合相应业务范围的，鉴定机构必须即时停止涉及不符合项的安全评估、鉴定业务，并及时上报市住房城乡建设行政主管部门，待批准变更后再开展相应业务。

**第十三条** 鉴定机构出现下列行为之一的，由市住房城乡建设行政主管部门撤销备案，予以通报，不得参与本市房屋建筑安全评估、鉴定活动：

- （一）以欺骗、贿赂等不正当手段取得备案许可的；
- （二）严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则，或发生市住房城乡建设行政主管部门确认的重大投诉事件的；
- （三）其他不适宜从事房屋建筑安全评估、鉴定活动的。

#### **第四章 安全评估与鉴定**

**第十四条** 鉴定机构在本市行政区域内从事房屋建筑安全评估、鉴定活动，应当严格按照备案的业务范围进行。

**第十五条** 鉴定机构应当与房屋建筑安全评估、鉴定的委托人签订房屋建筑安全评估、鉴定合同，明确双方的权利与义务；推荐使用合同示范文本。委托人应当向鉴定机构提供下列资料：

- (一) 房屋建筑权属证明;
- (二) 合同约定的有关技术、档案资料。

**第十六条** 鉴定机构应当按照《北京市房屋建筑安全评估技术导则》、《北京市房屋建筑安全鉴定工作导则》等有关标准、规范的规定,开展房屋建筑安全评估、鉴定活动,并及时、准确、真实地向委托人出具房屋建筑安全评估、安全鉴定报告,同时报送市住房城乡建设行政主管部门。

对鉴定为危险房屋的,鉴定机构在鉴定报告中应当依据本市有关规定提出处理建议,并在作出鉴定结论后 24 小时内书面通知委托人,同时报告房屋建筑属地区县住房城乡建设行政主管部门。

**第十七条** 鉴定机构出具的房屋建筑安全评估、安全鉴定报告,应当使用市住房城乡建设行政主管部门统一制发载有唯一编码的文本。

房屋建筑安全鉴定报告涉及结构体系计算的,应当由具备相应资格的注册结构工程师出具计算书;涉及结构实体检测的,应当由经过相应计量认证的机构出具检测报告。

鉴定机构向委托人出具的房屋建筑安全评估、安全鉴定报告应当加盖房屋建筑安全鉴定专用章,并有鉴定负责人、技术负责人、法定代表人签字。鉴定机构及相关负责人对出具的报告依法承担法律责任。

**第十八条** 鉴定机构不得出具虚假的安全评估、安全鉴定报告。

任何单位和个人不得干涉正常的安全评估、鉴定活动,不得伪造、变造安全评估、安全鉴定报告。

**第十九条** 委托人及利害关系人对房屋建筑安全评估、鉴定结论有异议的,可按下列规定处理:

(一) 委托人有异议的,应当在合同约定期限内向原鉴定机构提出书面异议,鉴定机构应当在合同约定期限内对委托人予以书面答复。

(二) 利害关系人有异议的,应当及时向原鉴定机构提出书面异议。鉴定机构应当在 15 个工作日内对异议人予以书面答复。

(三) 委托人及利害关系人对房屋建筑安全评估、鉴定结论有异议又

不能协商解决的，可以在评估、鉴定结论有效期内，向市房屋安全管理事务中心提出评估、鉴定程序符合性审查或评估、鉴定结论可靠性审查。

市房屋安全管理事务中心负责对评估、鉴定异议项目进行程序符合性审查，发现问题的，责令鉴定机构按照规定程序改进或者重新进行评估、鉴定。

异议项目涉及评估、鉴定结论可靠性审查的，异议人可以在市房屋安全管理事务中心的组织下，从北京市建设工程质量与房屋安全鉴定专家库中随机选取相关专家组成审查组，对评估、鉴定过程采用的技术路线、测试方法、计算方法、评定方法的适用性和可靠性进行审查，专家组审查费用由异议人先行支付。经审查发现问题的，由市房屋安全管理事务中心责令鉴定机构对评估、鉴定报告进行完善，或者重新进行评估、鉴定。

评估、鉴定结论改变的，鉴定机构应当重新出具评估、鉴定报告，并承担专家组审查费用；评估、鉴定结论不变的，市房屋安全管理事务中心应当向异议人出具书面答复。

**第二十条** 鉴定机构应当积极参与涉及社会公益的房屋建筑安全评估、鉴定活动。

## 第五章 监督管理

**第二十一条** 市房屋安全管理事务中心应当加强对鉴定机构及人员的监督管理，及时记载房屋建筑安全的相关信息，定期组织安全评估、鉴定方面的培训。

**第二十二条** 市住房城乡建设行政主管部门建立鉴定机构信用信息管理系统，记录并及时公布鉴定机构的备案信息和信用信息。

市住房城乡建设行政主管部门应当根据鉴定机构的信用记分情况，对其采取相应的行政处理措施。

**第二十三条** 违反本办法规定，鉴定机构有下列行为之一的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，记入鉴定机构信用信息管理系

统：

（一）未使用市住房城乡建设行政主管部门统一制发载有唯一编码文本的；

（二）超出备案业务范围，从事房屋建筑安全评估、鉴定业务出具报告的；

（三）无正当理由未按照现行有效的国家和本市有关规定和技术标准、规范、规程进行房屋建筑安全评估、鉴定的；

（四）转包或非法分包房屋建筑安全评估、鉴定业务的；

（五）出借或者以其他形式转让备案机构编码的。

## 第六章 附 则

**第二十四条** 房屋建筑所有权人下落不明或者权属不明的，房屋建筑的安全评估与鉴定由实际占有人委托鉴定机构进行。

**第二十五条** 本办法自 2011 年 6 月 1 日起实施。《关于印发〈关于城市房屋安全鉴定机构设置管理规定〉的通知》（市房政字[1991]第 347 号）、《关于市区（县）危险房屋管理和鉴定机构设置问题的通知》（市房政字[1991]第 354 号）、《关于印发〈北京市房屋安全鉴定工作管理办法〉的通知》（京房修字[1993]第 91 号）、《关于印发〈北京市房屋安全鉴定工作年检办法〉的通知》（京房修字[1993]第 634 号）同时废止。

- 附件：1. 备案鉴定机构业务范围审核标准及业务规模划分表（略）  
2. 北京市房屋安全鉴定机构备案申请书（略）  
3. 房屋建筑安全评估、安全鉴定报告格式及有关要求（略）

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划委员会  
北京市质量技术监督局  
北京市公安局消防局  
**关于印发《关于北京市既有多层住宅  
增设电梯的若干指导意见》的通知**

(京建发〔2010〕590号)

各区县人民政府、各有关单位：

为完善我市既有多层住宅的使用功能，提高既有多层住宅居民的居住水平，根据国家有关法律、法规、规范、标准，现制定印发《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》，请认真贯彻执行。

二〇一〇年十月十一日

**关于北京市既有多层住宅增设  
电梯的若干指导意见**

为完善我市既有多层住宅的使用功能，提高既有多层住宅居民的居住水平，根据国家有关法律、法规和规范、标准的规定，结合我市实际，提出如下指导意见：

一、已建成投入使用，且未设电梯的城镇多层住宅，符合本意见条件的，可申请增设电梯。

申请增设电梯，须经具有相应资质的单位提出安全性、适用性、经济性意见。

二、本市既有多层住宅增设电梯工作，遵循业主自愿、利益协调、安全可靠、政策支持的原则，资金以自筹为主、社会其他资金为辅。

三、住宅增设电梯，应当经用地权属单位同意后，由本楼业主根据《中华人民共和国物权法》的规定共同决定。同时，应征得因增设电梯后受到采光、通风和噪声直接影响的本单元业主的同意。

四、同意增设电梯的业主应当达成以下方案：

（一）增设电梯工程费用筹集方案；

（二）电梯运行维修费用（电费、维修保养费、更新费、管理费）分担方案。

（三）电梯运行维护保养委托方案；

业主可以共同决定委托物业服务企业对电梯进行运行管理，并由物业服务企业与有资质的电梯安装、改造、维修单位签订电梯日常维护保养合同，对电梯进行日常维护保养。业主也可以共同决定直接委托有资质的电梯安装、改造、维修单位对电梯进行运行管理和日常维护保养。

以上方案应当形成书面协议。

五、住宅增设电梯后的建筑间距、建筑日照、消防安全、建筑平面设计、结构安全等应当满足相关规范标准要求。

六、住宅增设电梯所需资金，以业主自筹为主；房改房原售房单位同意的，可以使用房改售房款。

七、住宅增设电梯的，应当按照本指导意见第九条至第十三条规定的程序申请取得相关审批手续。

八、同意增设电梯的业主、其书面委托的物业服务企业或其他单位，可作为申请人申请办理相关审批手续。

九、住宅增设电梯，如原报建时已预留了电梯井的，不需要办理规划审批。未预留电梯井的，应当办理规划审批。

办理规划许可前，申请人应委托具有相应资质设计单位编制建设工程设计图纸，并履行征求相关业主意见的工作。

增设电梯项目的施工图设计审查工作，按现行建设工程施工图审查程序执行。

十、申请人应当依照相关法律法规规定确定施工和监理单位，向建设行政主管部门办理安全、质量监督注册手续，领取施工许可证。

十一、申请人自领取施工许可证之日起七个工作日内，到消防监督机关进行消防设计备案。

十二、增设电梯施工前，电梯安装施工单位应按照《特种设备安全监察条例》的规定，到质量技术监督行政主管部门办理电梯施工开工告知，并在安装完工后申报监督检验；电梯经监督检验合格后，申请人应当到质量技术监督行政主管部门办理使用登记手续。

十三、增设电梯工程竣工后，申请人应当办理建设工程规划验收手续，并组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。竣工验收合格后，应当及时向市城建档案馆移交建设档案，并向建设行政主管部门办理竣工验收备案。

十四、电梯安装施工过程中，电梯安装单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施。

十五、既有住宅因增设电梯增加的部分，其产权属于该楼全体业主共有。该楼业主将住房转让时，应当将增设电梯运行维修费分担协议告知受让人。受让人自受让之日起，承担协议约定的原业主的权利和义务。

十六、规划、建设、质量技术监督、消防等行政主管部门，对本市既有多层住宅增设电梯工程涉及的相关审批事项，应当按照简化、便民的原则，予以积极支持。

既有多层住宅增设电梯工程规划、建设的行政审批由房屋所在区（县）相关行政主管部门办理，其他行政审批按相关行政主管部门的规定权限办理。

十七、区县政府应当积极开展和推进本市既有多层住宅增设电梯工作，规划、建设等行政主管部门应当予以配合。

既有多层住宅增设电梯工程，要结合旧城改造，量力据实安排，积极有序推进。

# 北京市市政市容管理委员会

## 关于加强供热计量与节能技术服务管理的通知

各区县市政市容委，市供热协会，各相关单位：

针对我市供热计量收费面积迅速增长和供热计量改造工作推进过程中出现的新情况、新问题，为进一步提高供热计量与节能管理与技术服务水平，切实做到节能降耗，促进供热计量与节能可持续发展，现将有关工作要求通知如下：

**一、强化供热单位的主体责任。**供热单位是供热计量改革的实施主体，各区县要引导供热单位抓住供热计量的契机，彻底解决水力失调、调控和计量手段缺乏等难点问题，全面提升节能调控和管理服务水平，并督促供热单位全过程参与方案编制设计、施工、验收等环节，做好前期设计与后期收费运行管理的衔接。

**二、选好供热计量与节能技术服务单位。**各区县和供热单位在选定供热计量和节能技术服务商时，应以供热计量装置生产企业为主，严格按照《北京市既有居住建筑供热计量改造技术和服务要求》（京政容发〔2012〕516号），综合考虑设备质量、技术实力、改造经验和改造成本等因素，并要求企业提供产品供应、施工安装调试、热量结算、运行维护等方面的一条龙服务，避免因多方参与、责任不清影响供热保障和计量收费。对楼栋热量表、通断控制器、室温控制器、平衡阀等核心设备应严格把关、优中选优。

**三、落实供热计量与节能技术服务单位的责任。**各区县应督促指导供热单位与供热计量与节能技术服务单位签订专项合同，就产品质量、施工安装、设备及系统调试、竣工验收、保修范围与年限、保修费用、热费结算等事项进行约定，明确各方责任。供热计量与节能技术服务单位应当提供符合国家和本市相关标准和技术要求的产品，按照合同约定和行业承诺

组织实施改造；应当设立供热期间的 24 小时维修热线，建立售后服务队伍，做好设备维护、用热量及热费计算、运行人员培训等后期服务工作。

**四、严格标准，加强供热计量验收。**对于新建建筑和实施计量改造的既有建筑，应严格按照相关标准、技术要求及双方合同约定进行验收。供热单位应将热量表检定报告、分户热计量装置性能检测报告、井盖检测报告等文件资料及时归档。对于热力入口扩井改造、数据线联网改造等隐蔽项目要加强过程监管，热力入口扩井改造不得使用粘土砖等本市禁止使用的建筑材料，应采用预制井、混凝土模块砌体、混凝土现浇等做法，并做好管井的防水处理，采用符合国家和本市相关标准的井盖。

**五、坚持建管并重，做好后期运行。**供热单位应提前做好供热系统冷态调试和数据传输调试工作，保证按时稳定供热；供热期间应充分利用安装的计量与节能装置，加强数据监测分析与系统调控，做好计量收费与结算管理，并同步提高运行管理人员的操作能力，实现供热管理数字化、信息化、智能化，推动精细化管理，从源头上降低能耗。

**六、市供热协会要充分发挥行业自律作用，**为供热单位提供技术咨询，引导供热单位选好供热计量产品和节能技术，并对计量与节能技术服务商提供的产品应用与服务质量情况进行跟踪评价，促进本市供热行业的供热计量与节能工作。

特此通知。

北京市市政市容管理委员会

2013 年 8 月 7 日

# 北京市市政市容管理委员会 关于印发北京市既有居住建筑供热 计量改造技术和服務要求的通知

(京政容函〔2012〕516号)

各区县市政市容委，市热力集团、市房地集团，各相关单位：

为完成住房城乡建设部和财政部下达的既有居住建筑供热计量及节能改造工作任务，推动我市既有居住建筑供热计量改造工作，保证供热计量收费顺利实施，促进供热节能和建筑节能，我委制定了《北京市既有居住建筑供热计量改造技术要求》和《北京市既有居住建筑供热计量改造服务要求》，现予印发，请遵照执行，并编入改造项目招标采购文件。

特此通知。

北京市市政市容管理委员会

二〇一二年六月六日

## 北京市既有居住建筑供热计量改造技术要求

### 一、总则

1.1 为落实住房城乡建设部和财政部下达的既有居住建筑供热计量及节能改造工作任务，指导我市既有居住建筑供热计量改造工作，推动供热计量改革，促进供热节能和建筑节能，特制定本技术要求。

1.2 本技术要求适用于既有节能居住建筑供热计量改造，也适用于老旧小区综合整治改造（含既有非节能居住建筑供热计量及节能改造和房屋建筑抗震节能综合改造）中的供热计量改造。

1.3 应在保证室内温度达到设计标准的前提下，实现热源端的预定节能目标。

1.4 按照住房城乡建设部和财政部既有居住建筑供热计量及节能改造工作要求，

既有居住建筑供热计量改造包括室内供热系统计量及温控改造和热源及供热管网热平衡改造。应以热源或热力站为单元，整体、成片实施改造。

1.5 供热计量改造是一项系统性的综合节能改造，应摒弃“热计量改造就是装表”的片面认识，注重水力平衡和室温调控改造，解决末端室温调节问题，最大限度地节能挖潜，夯实节能节费基础。

1.6 既有居住建筑供热计量改造除执行本技术要求外，还应执行国家和北京市现行相关标准规范和规定，《北京市供热计量应用技术导则》与本技术要求有不一致的，按本技术要求执行。

## 二、改造方案编制要求

2.1 供热计量改造在采购供热计量和节能设备及服务前应编制全面、细致的改造方案，且应由有相应资质的设计单位承担。

2.2 改造方案编制单位应与供热单位充分沟通，进行现场踏勘，了解供热系统现状，归集改造项目已有图纸资料，掌握热源（换热站）、供热管网、室内采暖系统的各项参数。

2.3 改造方案应包括供热系统概况、存在问题、热力入口改造、室内供热计量和室温调控改造、热源及供热管网热平衡改造、水力计算说明、节能效果分析预测、设备选型与性能参数要求、资金概算、图纸等内容。

2.4 供热单位应充分配合改造方案编制单位开展工作，向其提供往年的运行数据、测温记录和节能改造情况，共同分析供热系统在运行调控方面存在的问题，重点分析供热系统在供热量调节、室温冷热不均、水力平衡、水泵选型、锅炉效率等方面存在的问题，有针对性地提出改造技术。

2.5 确定应用的改造技术后，应进行供热系统的水力计算校核，避免出现影响供暖质量的问题，并对改造后的系统运行调控提出建议和要求。

## 三、室内供热系统计量及温控改造

3.1 室内供热系统计量及温控改造，包括建筑物热力入口改造和分户供热计量和室温调控改造。

### 3.2 建筑物热力入口的改造

3.2.1 原则上应立足于建筑物原有热力入口进行改造，每个建筑室内采暖系统分区宜设置一个热力入口，条件具备的建筑物宜将热力入口设置在地下室或楼梯间，只能将热力入口设置在管沟内时，应对管井进行防水设计，井内设备安装空间不够的，应进行扩井改造。

3.2.2 热力入口改造，应安装楼栋热量表、水力平衡装置、过滤器和关闭阀等设

备。对于可能出现的供回水流向判断失误、设备堵塞等情况，应预先考虑相应措施以便系统上水后能进行调整、维修和更换设备。

3.2.3 应以楼栋为对象设置热量表，并以此作为热量结算点。当一个楼栋设置一个以上热力入口时，应以各热力入口热量表的累加值作为热量结算值。

3.2.4 楼栋热量表应选用超声波或电磁式热量表，应综合考虑管径、供水流量、压力损失等因素进行选型。

### 3.3 分户供热计量和室温调控改造

3.3.1 分户独立式循环系统，维持原系统形式，应采用通断时间面积法实现分户热计量和室温调控，并在入户口设置过滤器、关闭阀。对散热器已安装恒温阀且调节性能良好的系统，应通过论证确定分户供热计量方式。

3.3.2 垂直单管及类似系统，应在每组散热器的供回水管之间缩径设置跨越管，改造为垂直单管加跨越管系统，安装低阻力恒温阀，并应进行热负荷和水力计算校核，避免改造后出现供热室温大幅下降的情况，分户热计量采用散热器热分配计法或流量温度法。

3.3.3 垂直双管系统，维持原系统形式，应安装高阻力两通恒温阀，分户热计量采用散热器热分配计法。

3.3.4 恒温阀选型应对 2K 和 3K 比例带的  $K_v$  值、 $K_{vs}$  值、关闭压差进行校核，过滤器选型应对阻力进行校核。

3.4 应在建筑物内安装供热计量数据采集和远传系统，将楼栋热量表、分户计量装置、室温监测装置的数据采集且在本地存储，并周期远传至供热单位上位平台系统。

## 四、热源及供热管网热平衡改造

4.1 热源及供热管网热平衡改造，包括供热系统节能改造和供热系统计量与能耗监测改造。

4.2 锅炉房或热力站必须安装供热量自动调节控制装置。

4.3 燃气锅炉宜安装烟气冷凝热回收装置。

4.4 应根据水力计算结果校核水泵运行工况，满足系统的调节需求。

4.5 同一供热系统内实施室内供热系统计量及温控改造的建筑与不实施改造的建筑并存时，应统筹一并实施管网水力平衡改造。

4.6 建筑热力入口应安装水力平衡装置，优先选用静态水力平衡阀，是否选用自力式压差控制阀应通过计算热力入口压差变化幅度确定，不得选用自力式流量控制阀。

4.7 供热系统计量与能耗监测改造，应在锅炉房热力出口和热力站一次水侧（换热器设置在锅炉房内的除外）安装热量表计量供热量，对锅炉房燃料消耗进行实时计

量，对动力用电、照明用电及其它用电分项计量，并安装数据远传系统，将热源和热力站的燃气量（燃煤量）、供热量、耗电量、补水量等数据远传至供热单位的供热计量与能耗监测平台。

## 五、主要设备技术要求

### 5.1 供热计量装置

#### 5.1.1 楼栋热量表

1. 达到 2 级表精度要求。
2. 每一只热量表应有唯一的 ID，内容包含品牌信息和编号。
3. 热量表应按日存储数据，内容至少应包括日期和时间、热量、流量、供回水温度、温差、累积流量，故障信息的代码、故障出现的时间和故障解除的时间，是否存在人为的参数修改，数据存储的位数不应小于计算器上显示的位数。存储采暖季数据的起止时间应为当年 10 月 15 日至下一年 4 月 30 日。电源停止供电时，热量表必须能保存断电前的存储数据，恢复供电后应能自动恢复正常计量功能。

4. 热量表应能够通过 485 或 M-bus 通讯系统远传数据，在读表间隔大于 10s 时，可通过网络读取当前数据；存储数据可以用仪器和软件在热量表表体读取，现场读取整个采暖季数据的时间不宜超过 15min。

5. 热量表在联网的条件下可以通过网络同步校对时间。
6. 热量表积分仪防护等级不低于 IP54，流量计不低于 IP65。
7. 应有内置电池，有外接电源接口的，电压不应超过 24V。
8. 应通过法定首次检定，具有检定合格标志及北京市质监部门出具的检定证书。

#### 5.1.2 通断时间面积法

1. 符合《通断时间面积法热计量装置技术条件》（JG/T 379），并按以下要求由省级及以上检测部门出具检测（测试）合格报告：

1) 采集计算器和通断控制器的时钟 24h 内走时误差不应大于 5s，通断控制器 24h 内通断计时之和（通断次数自定）误差不应大于 5s。

2) 室温控制器测温元件最大测温允许偏差不大于 0.5℃。

3) 热计量装置各组成部分应符合 GB4793.1 和 GB4943 的有关规定。

4) 外壳防护等级划分应符合 GB4208-2008 的规定，其中室温控制器外壳防护等级不应低于 IP20；采集计算器外壳防护等级不应低于 IP51，市电电源外壳防护等级不应低于 IP52；通断控制器和管井内接线盒外壳防护等级不应低于 IP54。

5) 热计量装置各组成部分的抗扰度限值应符合 GB/T 17618 规定的要求。

6) 采用无线传输的装置，应符合国家无线电管理相关要求。

2. 热费分摊周期为 2h, 且具备远程调整分摊周期功能。

3. 室温控制器应显示当前时间、设定温度、实测温度、阀门通断状态、阀门累积开启时间, 并具备故障显示、通信状态、电量不足提醒功能。暂不显示但预留分摊热量显示功能, 并能够在线开启此项功能。实测温度显示刷新周期为 1 分钟(或者在无触键状态下刷新周期与通断控制器存储周期一致, 有触键操作后自动将刷新周期调整为 1 分钟并持续至最末一次触键后 20 分钟)。显示内容在正常光线下 1 米视距可以清晰识别。

4. 室温控制器出厂设定温度默认值为 18℃、设定温度范围默认为 14~22℃, 应具备在线调整室温控制器设定温度值和温度范围的功能, 并在向用户发放前根据供热单位意见进行微调。

5. 针对每一个末端用户(住户)应有唯一的 ID 号码, ID 号码应由企业品牌和生产编号等信息组成, 编号应具有唯一性。如用户为复式结构, 一户两套通断控制系统, 应按照两个用户设置 ID 号码。

6. 通断控制器存储和上传数据的要求如下:

1) 存储和上传周期应为 1h。日期记录格式应为 XX 年 XX 月 XX 日, 时间记录格式应为 XX 时(1~24)。宜采用网络同步校时。

2) 存储和上传住户编码信息、时间、室温控制器测量的设定温度和实测温度、存储周期内室内平均温度、阀门通断状态、存储周期内的阀门累积开启时间、自供暖起始时的阀门累积开启时间、分摊热量。

3) 存储在每个周期之内的住户分摊热量, 精度为 0.1kWh。

4) 能通过手抄器、USB 连接或存储卡等方式连接读取记录, 以备发生争议时第三方介入。

7. 采集计算器应有唯一的 ID 号码, ID 号码应由企业品牌和生产编号等信息组成。

8. 采集计算器存储和上传数据的要求如下:

1) 应存储楼栋信息, 内容包括楼栋名称、楼栋和分户供热面积等参数。

2) 存储和上传周期应为 1h。日期记录格式应为 XX 年 XX 月 XX 日, 时间记录格式应为 XX 时(1~24)。宜采用网络同步校时。

3) 存储和上传采暖季数据的起止时间应为当年 10 月 15 日至下一年 4 月 30 日。

4) 应存储和上传每个住户通断控制器的上传数据和楼栋热量表周期时刻的流量、热量、累积流量、供水温度、回水温度、温差、故障信息代码等数据, 并在发生断路、通信故障、停电等情况时有故障记录和上传功能。如一栋楼栋有若干热量表, 应将热量表参数相加再存储。

5) 采集计算器应有与上位机双向通信的功能,同时能够按照全市统一要求对上传数据格式进行无偿调整。

9. 每一栋楼内采集计算器、楼栋热量表、通断控制器和室温控制器组成的系统应相对独立,能够在采集计算器内实现热量分摊和存储,不依赖上位机实现计算和存储功能。

10. 采集计算器存储的数据应能够现场读取记录。

11. 采集计算器应能够通过网络对楼栋热量表校对时间。

### 5.1.3 散热器热分配计法

1. 每一只热量分配表应有唯一的 ID,内容包含厂家品牌出厂批次等信息。

2. 热量分配表应为双传感器电子远传式产品。

3. 针对散热器对热分配表提前进行匹配,热分配表显示值即为修正显示值,并有专业测定报告。

4. 应存储和上传楼栋热量表周期时刻的流量、热量、累积流量、供水温度、回水温度、温差、故障信息代码等数据,并在发生断路、通信故障、停电等情况时有故障记录和上传功能,上传周期为 1h。

5. 热分配表具备断电后存储数据不丢失功能。

6. 热费分摊与数据上传周期为 24h。

7. 计量装置各组成部分如发生故障,应在 12 小时内向上位平台报警。

8. 在每一楼栋内的典型房间(主要考虑朝向和位置,在顶层、中间层、底层、边侧等)设立室温采集点(不少于 9 个),并以 1h 为周期上传至供热计量与能耗监测系统。采集点测温元件最大允许测温误差不大于 0.5℃。

9. 采用无线传输的装置,应符合国家无线电管理相关要求。

### 5.1.4 流量温度法

1. 符合《流量温度法热分配装置技术条件》(JG/T 195),并由省级及以上检测机构出具检测(测试)合格报告。

2. 应存储和上传楼栋热量表周期时刻的流量、热量、累积流量、供水温度、回水温度、温差、故障信息代码等数据,并在发生断路、通信故障、停电等情况时有故障记录和上传功能,上传周期为 1h。

3. 热费分摊与数据上传周期为 24h。

4. 计量装置各组成部分如发生故障,应在 12 小时内向上位平台报警。

5. 在每一楼栋内的典型房间(主要考虑朝向和位置,在顶层、中间层、底层、边角等)设立室温采集点(不少于 9 个),并以 1h 为周期上传至供热计量与能耗监测系

统。采集点测温元件最大允许测温误差不大于 0.5℃。

6. 采用无线传输的装置，应符合国家无线电管理相关要求。

## 5.2 室温调控装置

5.2.1 垂直单管系统恒温阀和通断时间面积法通断控制器阀门应按以下要求由省级及以上检测机构出具检测（测试）合格报告：

1) 垂直单管系统恒温阀和通断时间面积法通断控制器阀门  $Kvs$  值应满足以下条件：DN15 不低于 2.3，DN20 不低于 3.5，DN25 不低于 4.5，并对 2K 和 3K 比例带  $Kv$  值、 $Kvs$  值、关闭压差进行测试。

2) 按《散热器恒温控制阀》JG/T195 第六章的规定通过耐久性寿命测试，当开关次数达 10 万次时，阀门运行无故障、无外漏、无损坏。

5.2.2 垂直双管系统和分户独立循环系统恒温阀应按《散热器恒温控制阀》JG/T195 由省级及以上检测机构出具检测合格报告，检测报告应包括  $Kv$  值和关闭压差的测试。

## 5.3 水力平衡装置

### 5.3.1 一般要求

供应商必须提供水力平衡调试技术服务，并按要求提交水力平衡调试数据报告。

### 5.3.2 静态水力平衡阀（即平衡阀）

1. 应有生产厂家配套专用的智能仪表，具有现场在线流量测定功能。

2. 应按以下要求由省级及以上检测机构出具检测（测试）合格报告：

1) 平衡阀的实测最大流通能力与设计最大流通能力之间的偏差不得大于  $\pm 10\%$ 。

2) 平衡阀相对开度为 20% 时的流通能力，应在实测最大流通能力的 10%~20% 之间；平衡阀相对开度为 50% 时的流通能力，应在实测最大流通能力的 30%~65% 之间；平衡阀相对开度为 80% 时的流通能力，应在实测最大流通能力的 60%~90% 之间。

3) 回差不得大于 10%。

4) 配套专用的智能仪表的流量测量误差不应大于  $\pm 10\%$ ；水力平衡阀不同口径不同开度下的流通能力，应在实验室中测定并储存在智能仪表之中，不同企业产品的流通能力数据不得替换和混用。

5) 应有开度显示功能，显示精度不低于 1/10 圈，在关闭时开度显示值为 0。

6) 应该具有开度限位的功能，开度限位只能通过专用工具改变。

7) 在关闭状态下，在阀门上游方向单向压力不大于工作压力时，不得泄露。

### 5.3.2 自力式压差控制阀

应符合《采暖空调用自力式压差控制阀》（JG/T 383），并有省级及以上检测机

构出具的检测（测试）合格报告。

#### 5.4 除污器和过滤器

5.4.1 供热系统分三级设置除污器，热源处一级除污器、楼栋热力接口二级除污器，户入口三级过滤器。

5.4.2 热源处一级除污器滤网应不小于 30 目（不锈钢板冲孔孔径应小于 0.52mm），压力损失应小于 10kPa。楼栋二级除污器滤网应不小于 40 目（不锈钢板冲孔孔径应小于 0.38mm），压力损失应小于 10kPa。户入口三级除污器滤网应不小于 40 目（不锈钢板冲孔孔径应小于 0.38mm），压力损失应小于 5kPa。除污器和过滤器应有省级及以上检测机构出具的阻力性能测试报告。

5.4.3 除污器应具备整体拆换滤网的设计及空间要求。

#### 5.5 供热计量与能耗监测系统

5.5.1 供热计量与能耗监测系统包括供热单位上位平台系统、楼栋供热计量数据采集与远传系统和锅炉房（换热站）数据采集与远传系统。确定远传系统通信方式时，应进行通信稳定性测试。

5.5.2 上位平台系统应包括用户信息管理、热耗统计分析、热费账单报表等功能，并采集和记录室外气温、锅炉房（热力站）计量、楼栋及分户热计量、室温等数据参数。规模较大的供热单位，宜建设专属上位平台系统，规模较小的供热单位，可共享供热计量设备服务商的上位平台系统。上位平台系统应设置在北京市内。

5.5.3 应有独立、专用系统或程序，可远程联网上位机或楼栋内的采集计算器，以不低于 10s 的周期直接读取楼栋热量表数据（热量、流量、供回水温度、温差、累积流量），便于运行管理和水力平衡调试。

## 六、运行调试

6.1 供热计量系统设备安装完成后应按《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242 的有关规定对整个系统进行水压测试。

6.2 供暖前应对供热系统进行反复冲洗，及时清洗过滤器，做好系统除污。

6.3 水力平衡调试分为冷态调试和热态调试两个阶段，热源点火前进行冷态调试，热源点火升温试运行阶段进行热态调试，调试应符合以下要求：

1. 调试应在系统上水后、定压稳定、排气后进行。

2. 水力平衡阀调试前，系统及水泵运行工况应按照设计工况运行，所有阀门（旁通阀除外）应全部打开。

3. 调试后水力失调度应在 0.9-1.2 之间。

4. 法定供暖期前完成热态调试并具备达标供热条件，同时提交水力平衡调试数据

报告。

6.4 供暖期内对供热效果进行跟踪，并根据实际情况再进行水力平衡调试。

6.5 水力平衡热态调试前，应完成全系统的数据联网调试，供热计量与能耗监测系统能采集到热源、热力站、楼栋热量表、分户热计量装置的数据，并提交联网数据报告供后期验证，有条件的应提前完成。

## 北京市既有居住建筑供热计量改造服务要求

一、供热计量与节能设备及附加安装服务供应商应严格按照国家和北京市供热计量和节能相关标准规范规定和《北京市既有居住建筑供热计量改造技术要求》提供供热计量改造服务和供应设备。

二、供热单位应与计量与节能设备及附加安装服务供应商签订合同，双方应就改造内容、改造技术要求、设备及软件系统的供应、安装和调试、项目组织、现场管理、技术培训、产品质量、售后服务、保修内容、保修年限、保修费用以及因产品质量造成损失的赔偿责任等事项在合同中约定。双方还应对项目验收后的热费分摊计算、生成账单等能源咨询服务事项进行约定。

三、供热计量与节能设备及附加安装服务供应商对于改造项目应提供优质售后服务，供热期间设立 24 小时维修热线，对于影响正常供热和楼栋热费结算等重大问题，在接到报修后 6 小时内抵达现场进行处置。

四、保证产品质量，设备安装并通过验收后，开始计算质量保证期，实行 6 年的质量免费保修服务（含升级软件和更换电池，是否含能源咨询服务由双方合同约定），承担由于处置产品质量问题所发生的费用，使用期 10 年以上，质保期满后，仍为用户提供相同的服务，只收取相应的材料费和人工费。

五、供热计量与节能设备及附加安装服务供应商应对改造项目进行定期回访。在每个采暖季开始之前，对系统进行全面的总体检测，每个采暖季结束对系统进行一次复查，并向供热单位提供系统检测和复查记录。

六、供热计量与节能设备及附加安装服务供应商应为供热单位提供必要的人员培训，并提供后期技术支持。

# 北京市市政市容管理委员会 关于开展老旧小区公共区域整治工作的意见

(京政容函〔2012〕200号)

各区县政府，各相关单位：

按照《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》(京政发〔2012〕3号)要求，结合首都城市环境“精细化管理，服务群众”的工作，以“便民、惠民、利民”为宗旨，在对老旧小区进行抗震加固和节能改造的同时，做好老旧小区环境景观、小区绿化、市政管线改造和公共服务设施的建设工作，提出如下整治意见。

## 一、老旧小区公共区域整治内容要求

### (一) 小区环境基本整治。

拆除小区内私搭乱建；清理大件废弃物及楼顶杂物、清理卫生死角等；休闲场所、道路等公共区域环境整治，无积存垃圾、无乱堆物料、无设施破损。实现垃圾分类试点小区达标工作。

### (二) 老旧管线改造。

对老旧小区内管线进行综合改造。水、电、气、热等相关单位对涉及改造的老旧小区进行管线排查，对有问题的进行改造，不留隐患，确保设施完好；完善雨污管线，改善小区路面排水设施，有条件的建设雨水收集系统；各种井盖、雨篦应当与地面平整，保持完好。

### (三) 完善环卫设施。

按照《公厕设置管理标准》，较大的小区应该配建公厕，并落实管理责任；对实施改造的小区合理安排垃圾桶的位置，实现小区的分类达标工作。

### (四) 清理小区内飞线。

对小区内架空线网实施入地，拆除废弃线网、废弃线杆；对无法实施入地的电线进行规整，做好标识、保护和美化。对存在危险隐患的设施做

好防护和警示标志。

#### （五）完善公共服务设施。

修整破损道路，绿化间的甬路，保持道路平整，畅通；完善小区内无障碍设施；完善小区内公共照明等市政设施；翻修破旧自行车棚，车棚内增加夜间照明灯；合理设置机动车停车位，要求不占压市政井盖，不占用消防通道。配建信报箱；在合理位置适当安排衣物晾晒杆。小区内的绿化、安防、消防改造按照相关部门的要求执行。

#### （六）配建休闲娱乐设施。

有条件的老旧小区，要求在整治过程中增设利民的健身休闲设施；对陈旧的健身休闲设施进行维修更新，保证居民安全使用。

#### （七）加强日常监督管理。

将环境日常管理纳入城市信息化管理系统；各类附属设施落实日常养护责任；建立问题发现、反馈、解决的快速反应机制；社区、居委会实施快捷有效的服务和管理；公共服务配套能满足单位或居民工作生活需要，提升人民群众满意度。

## 二、老旧小区公共区域整治流程要求

### （一）前期准备阶段。

各区县根据老旧小区综合整治办公室确定的年度计划任务，落实需要进行综合整治的小区名单；明确每个小区工程项目负责人，建立工程调度联络机制；摸底排查小区存在的问题，开展宣传动员工作，了解居民对小区改造的需求；组织水、电、气、热、排水、通信等专业公司对小区内各管线进行检测，确定是否需要更新改造；汇总小区综合改造项目及资金预算。

### （二）规划设计阶段。

各区县委托专业设计单位承担小区规划设计，设计过程中要充分考虑小区存在的问题、居民需求和各职能部门对小区改造的要求。规划设计分公共区域环境整治设计和地下管线（包括小区飞线入地）改造设计两部分，地下管线改造设计可由各专业公司分别承担，由区县委托的设计单位进行

管线综合。环境整治设计包括小区绿化、休闲设施、环卫设施、无障碍设施、停车、安防、消防等内容，环境整治设计经相关职能部门会审后在小区向居民公示，经修改后部实施。

### （三）施工前的准备阶段。

制定施工组织方案，召开开工前协调会，合理安排施工工序、施工计划和施工时间，各项工程尽量统筹在最短时间完成，杜绝夜间扰民的事情发生。

各区县协调相关管线单位针对改造可能给居民带来的饮水、用气、用电、通信困难等问题制定应急方案，提早安排好补给车辆并通知小区居民。

### （四）施工阶段。

小区公共区域工程应由专人统一调度，各项工程主管部门要服从调度，安排施工单位按时进场施工。施工原则是先地下后地上，每个小区根据施工组织方案，有序安排各项施工，尽可能减少给居民带来的不便。

地下工程部分按照管线综合的路由和埋深，由深到浅合理安排工期，避免各施工单位相互影响；自来水、燃气、排水和供电工程与居民生活息息相关，尽量同步施工，优化工程方案，缩短工期；热力工程设计供热时间，应该安排在10月中旬完工；各施工单位严格按照各项规定确保施工安全。

地下工程完工后，开始地上工程部分，相对独立的地上工程也可以与地下工程同步实施。全部工程完工后，清理小区内渣土废料，区县组织相关部门进行工程验收。

## 三、工作要求

（一）加强组织领导。老旧小区综合整治工作涉及面广，情况较为复杂，各区县要高度重视，切实加强组织协调。要明确主管领导和具体负责人，明确责任分工和工作措施，做到区县有专人调度，街道有专人协调，每个小区有专人组织。

（二）创新工作方法。各区县要转变思路，创新方法。在整治方案规划设计方面，要增加小区特色元素，不搞千篇一律；在整体工作中，要树

立标杆，每个区县要确定 2-3 个小区作为样板小区；在居民参与方面，强调规划方案公示，在居民工程中听取民声；在工程组织协调方面要统筹优化，提高效率。

（三）强化责任意识。老旧小区综合整治办公室为总牵头部门，承担政策制定、重大问题协调和督促检查的责任；各区县是老旧小区综合整治的实施主体，要落实组织协调责任；政府各职能部门要按照各自职责靠前服务，落实服务指导责任；各专业公司要确保消除隐患、保障设施使用安全，负责相关管线的检测，并在区县政府组织下完成管线的更新改造责任。

（四）按时上报工作进度。各区县从 4 月起，每月 5 日前向老旧小区综合整治办公室报送改造进展情况，每季度报送季度小结及下季度工作安排，12 月底前报送全年工作总结。同时每月报送 3 条整治工作信息。报送任务完成及工作信息完成情况纳入首都城市环境建设考核评价指标。

（五）做好宣传动员工作。各区县要利用各种形式做好小区居民的宣传动员工作，争取居民的理解，推进整治工作。对需要整治的小区留存整治前、整治中和整治后的图片及影像资料以便日后宣传使用。

#### 四、时间安排

（一）2012 年 4 月 15 日前，各管线单位完成小区内管线排查工作，将排查结果报送老旧小区综合整治办公室和相关区县。

（二）2012 年 4 月 20 日前，各区县完成小区的规划设计和规划公示工作，条件成熟的小区进入施工阶段。

（三）2012 年 9 月底前，完成工作量的 80%，其中 50% 的小区要全部完工，作为向党的“十八大”献礼项目。

（四）2012 年 11 月底前，完成全部整治任务，同时完成 2013 年计划任务初稿。

（五）2012 年 12 月底前，进行检查验收，同时确定 2013 年整治任务。

北京市市政市容管理委员会

二〇一二年三月十二日

北京市市政市容管理委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划委员会  
北京市质量技术监督局

**关于印发北京市供热计量应用技术导则的通知**

(京政容发〔2010〕115号)

各区县市政市容委、发展改革委、住房城乡建设委、规划分局、质监局，各有关单位：

为推进我市供热计量改革，现将《北京市供热计量应用技术导则》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

特此通知。

北京市市政市容管理委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划委员会  
北京市质量技术监督局

二〇一〇年十一月三日

# 北京市供热计量应用技术导则

## 目录

- 1 总则
  - 2 术语
  - 3 热计量方式
    - 3.1 一般规定
    - 3.2 热源和热力站热计量
    - 3.3 楼栋热计量
    - 3.4 分户热计量
    - 3.5 热量表
  - 4 供热系统的设计和调控
    - 4.1 热源和热力站的设计和调控
    - 4.2 室外管网的设计和调控
    - 4.3 室内系统的设计和调控
  - 5 供热计量工程的设备安装、检查、调试和验收
    - 5.1 一般规定
    - 5.2 供热计量工程设备的施工安装
    - 5.3 供热计量工程的检查、调试、验收
  - 6 供热计量的运行管理
- 
- 附录 A 住宅供暖系统图示
  - 附录 B 住宅入户装置及热分摊原理图示
  - 附录 C 表计小室热力入口装置图示
  - 附录 D 热量表施工安装资料
  - 附录 E 供热计量工程质量检验记录表
  - 附录 F 供热计量收费运行抄表记录表
  - 附录 G 供热计量收费项目供热计量装置故障记录表
  - 附录 H 国家和北京市供热计量主要相关标准、规范

## 1 总 则

- 1.0.1 为推进北京市供热计量改革,促进供热节能和建筑节能,指导我市供热计量改革工作实施,制定本技术导则。本导则制定的目的是为了对热计量及其相关节能技术在设计、施工、验收、运行管理及节能改造工作中的应用加以规范,做到技术先进、经济合理、安全适用和保证工程质量。
- 1.0.2 本导则适用于北京市行政区域内新建集中供热民用建筑工程,也适用于既有集中供热民用建筑节能改造工程。
- 1.0.3 供热单位应积极采用先进节能技术,主动适应计量供热收费的要求,加强运行调节,降低供热能耗,使计量供热系统更加完善、可靠、经济合理,提供灵活、个性化的供热服务。
- 1.0.4 供热单位应认真参与供热采暖工程和热计量装置的规划设计、施工安装、竣工验收,会同开发建设单位做好建筑工程规划设计、建设与运行管理的衔接,统筹考虑各个环节,保证建筑具备热计量收费条件。
- 1.0.5 对于既有建筑节能改造,应在室内温度达到设计标准的前提下,保证在热源端实现预定的节能目标。
- 1.0.6 集中供热热计量系统的设计、施工和验收过程中,涉及锅炉、压力管道等特种设备的,应符合国务院《特种设备安全监察条例》及相关法规规范的规定,涉及锅炉本体的热计量系统改造应符合锅炉安全技术规范的要求,且热计量改造不能影响锅炉、压力管道等特种设备的安全运行。
- 1.0.7 集中供热热计量系统的设计、施工和验收,除应执行本导则外,还应执行现行国家和北京市的相关标准、规范或规定,主要标准规范详见附录 H。

## 2 术 语

### 2.0.1 热计量 heat metering

对集中供热系统热源、热力站供热量和建筑物(热力入口)、用户用热量进行的计量。

### 2.0.2 集中供热 central heating

热源和散热设备分别设置,由热源提供的热媒通过管道系统向各幢建筑物或各用户供给热量的供暖方式。不含以燃气热水炉或电热水炉等为住宅分户独立热源的供暖方式。

### 2.0.3 热量结算点 heat settlement site

供热方和用热方之间通过热量表计量的热量值,直接进行贸易结算的位置。

### 2.0.4 热量计量装置 heat metering device

热量表以及对热量表的计量值进行热分摊的、用以计量用户消费热量的仪表。

### 2.0.5 热量表 heat meters

用于测量及显示水流经热源或热力站、建筑物或用户的热交换系统所释放或吸收热能量的仪表。由流量传感器、计算器和配对温度传感器等部件所组成。

### 2.0.6 热量测量装置 Heat measuring device

专指设于热源和热力站,仅作为企业管理用,不作为贸易结算用的热量表或其他类似装置。其精度可比热量表适当放宽。

### 2.0.7 热分摊 heat allocation

在热量结算点内(通常为建筑物内)的各独立核算用户之间,通过设置在用户内的测量记录装置,确定每个用户的用热量占总热量的比例,进而计算出用户的热分摊量实现分户热计量。用户热

分摊方法有通断时间面积法、散热器热分配计法、户用热量表法、流量温度法。

#### 2.0.8 分户热计量 heat metering in consumers

以住宅的户(套)为单位,以热分摊计量每户的供热量。

#### 2.0.9 室温调控 indoor temperature controlling

通过设在供暖系统末端的调节装置,实现对室温的自动调节控制。

#### 2.0.10 静态水力平衡阀 static hydraulic balancing valve

简称水力平衡阀或平衡阀。具有良好流量调节特性、开度显示和开度限定功能、可以在现场通过和阀体连接的专用仪表测量流经阀门流量的手动调节阀门。

#### 2.0.11 自力式压差控制阀 self-operate differential pressure control valve

简称压差控制阀。通过自力式动作、无需外界动力驱动,在某个压差范围内自动控制压差保持恒定的调节阀。又称定压差阀。

#### 2.0.12 自力式流量控制阀 self-operate flow limiter

简称流量限制阀。通过自力式动作、无需外界动力驱动,在某个压差范围内自动控制流量保持恒定的调节阀。又称定流量阀。

#### 2.0.13 散热器恒温控制阀 thermostatic radiator valve

简称恒温阀或温控阀。设置在散热器支管上,可人为设定温度,通过温包感应环境温度产生自力式动作,无需外界动力调节热水流量,从而控制室温的阀门。

#### 2.0.14 户间传热 heat transfer between apartments

同一栋建筑内相邻的不同供暖住户之间,因室温差异而引起的热量传递现象。

#### 2.0.15 供热量自动控制装置 Automatic control device of heating load

安装在热源或热力站,能够根据室外气候的变化,结合供热参数的反馈,通过相关设备的执行动作,实现对供热量自动调节控制的装置。

#### 2.0.16 室外系统 outdoor system

自供热热源或热力站出口起、至建筑物供热管道入口止的供热系统。

#### 2.0.17 室内系统 indoor system

自建筑物供暖管道入口起、至末端供暖设备止的供暖系统。

#### 2.0.18 户内系统 household system

设置于住宅户(套)内的供暖系统。

#### 2.0.19 共用立管 common riser

多层或高层住宅内,用以连接各层户内系统的垂直供回水管道。区别于传统的连接各层散热器的房间内立管。

## 3 热计量方式

### 3.1 一般规定

3.1.1 集中供热的新建建筑和既有建筑的节能改造必须安装热量计量装置,其中热量结算点应安装超声波或电磁式热量表。

3.1.2 住宅分户热计量应采用以楼栋计量、每户热分摊的方式。分户热分摊方法有通断时间面积法、散热器热分配计法、户用热量表法、流量温度法。

3.1.3 公共建筑应根据供热单位与热用户之间的协议,将热量结算点位置确定在楼栋的热力入口

或热力站，并在此设置热量表。公共建筑同一热量结算点范围内如存在多个用户时，可采用分户热计量方法，也可按建筑面积分摊用热量。

3.1.4 新建建筑的供热计量应能远程抄表，既有建筑实施供热计量改造时宜能远程抄表，楼栋热量表和分户热计量装置应具备相应远程通讯功能。

3.1.5 热量计量装置应符合《热量表》（CJ128）、《热量表》JJG225 和《户用计量仪表数据传输技术条件》CJ/T188 等标准的要求。

### 3.2 热源和热力站热计量

3.2.1 热源和热力站的供热量应采用热量表或热量测量装置加以计量监测。

3.2.2 水—水热力站的热量表或热量测量装置的流量传感器宜安装在一次管网的回水管上。

3.2.3 热源或热力站的热量表或热量测量装置宜采用不间断电源供电。

3.2.4 热源或热力站的燃料消耗量、补水量、耗电量均应计量。循环水泵耗电量宜单独计量。

### 3.3 楼栋热计量

3.3.1 住宅应以楼栋为对象设置热量表，并以此作为热量结算点。当一个楼栋设置一个以上热力入口时，应以各热力入口热量表的累加值作为热量结算值。

3.3.2 新建住宅每个楼栋宜设置一个热力入口并设置热量表；既有建筑改造时宜在原有热力入口均增设热量表。

3.3.3 新建建筑的热量表应设置在专用表计小室中；既有建筑的热量表设置在管沟内时，计算器宜就近安装在建筑物内。

3.3.4 专用表计小室和热力入口装置的设置，应符合下列要求：

1 有地下室的建筑，专用表计小室宜设置在地下室的专用空间内，空间净高不应低于 2.0m，前操作面净距离不应小于 0.8m。

2 无地下室的建筑，专用表计小室宜于楼梯间下部设置小室，操作面净高不应低于 1.4m，前操作面净距离不应小于 1m。

3 专用表计小室应配备安全照明设施。

4 热力入口装置宜按附录 C 设置。

### 3.4 分户热计量

3.4.1 同一个热量结算点计量范围内，用户热分摊方式应统一，仪表的种类和型号应一致。

3.4.2 分户热计量（热分摊）方法的选择，应根据从技术、经济、运行维护和推动节能效果等多个方面综合考虑，并按以下原则确定：

1 通断时间面积法、户用热量表法适用于分户独立式循环系统。

2 散热器热分配计法适用于散热器系统。

3 流量温度法适用于单管跨越管系统。

3.4.3 采用通断时间面积热分摊法时，应符合下列要求：

1 热分摊采用如下计算公式：

$$q_i = \frac{\tau_i \cdot F_i}{\sum_{i=1}^n \tau_i \cdot F_i} Q_z$$

式中： $q_i$  ——分摊给 i 用户的热量 (kW·h)；  
 $\tau_i$  ——i 用户入口通断阀的累计开启时间 (h)；  
 $F_i$  ——i 用户的建筑面积 (m<sup>2</sup>)；  
 $Q_z$  ——楼栋入口的热量表计量的总热量 (kW·h)；

- 2 通断执行器应安装在每户的入户管道上。
- 3 室温控制器应在统一位置固定安装。
- 4 通断时间面积法热分摊系统的热量调节和分摊应由同一设备完成，不应安装额外的温控设备。
- 5 通断时间面积热分摊法在操作实施前，应进行户间的水力平衡调节，消除系统的垂直失调和水平失调。
- 6 散热器或地面辐射供暖加热管应严格按房间负荷计算结果设置和敷设，用户不应自行更换。
- 7 室温控制器和计时系统应经符合相关标准的要求。
- 8 通断执行器的阀体应符合《散热器恒温控制阀》(JG/T195-2007)标准的相关要求。

3.4.4 选用散热器热分配计法进行热分摊时，应符合以下要求：

- 1 热分摊采用如下计算公式：

$$q_i = \frac{q_{mi}}{\sum_{i=1}^n q_{mi}} Q_z$$

式中： $q_i$  ——分摊给 i 用户的热量 (kW·h)；  
 $q_{mi}$  ——i 用户散热器热分配计计量的数值；  
 $Q_z$  ——楼栋入口的热量表计量的总热量 (kW·h)；

- 2 选用的热分配计应与用户的散热器相匹配，其修正系数应在实验室测算得出。
- 3 散热器热分配计水平安装位置应选在散热器水平方向的中心，或最接近中心的位置；其安装高度应根据散热器的种类形式，按照产品标准要求确定。
- 4 散热器热分配计法应选用双传感器电子式热分配计。
- 5 入户安装或更换散热器热分配计及读取数据时，服务人员应尽量减少对用户的干扰，对可能出现的无法入户读表或者用户恶意破坏热分配计的情况，应提前准备应对措施并告知用户。

3.4.5 采用户用热量表进行热分摊时，应符合下列要求：

- 1 热分摊采用如下计算公式：

$$q_i = \frac{q_{mi}}{\sum_{i=1}^n q_{mi}} Q_z$$

式中： $q_i$  ——分摊给 i 用户的热量 (kW·h)；  
 $q_{mi}$  ——i 用户入口热量表计量的热量 (kW·h)；  
 $Q_z$  ——楼栋入口的热量表计量的总热量 (kW·h)；

- 2 户用热量表宜采用电池供电方式。
- 3 户内系统入口装置组成应满足本导则 4.3.11 条的要求。
- 4 户用热量表表前后直管段长度，应满足本导则 3.5.8 条的规定。
- 5 户用热量表法应考虑仪表堵塞或损坏的问题，并提前制定处理方案。

3.4.6 采用流量温度热分摊法时，应符合以下要求：

1 热分摊采用如下计算公式：

$$q_i = \sum_{k=1}^m q_k$$
$$q_k = Q_L \cdot \frac{\Delta T_k}{\Delta T_L}$$
$$Q_L = Q_z \cdot \frac{G_L}{G_z}$$

式中： $q_i$  ——分摊给  $i$  用户的热量 (kW·h)；

$q_k$  ——某立管  $k$  层散热器分摊热量 (kW·h)；

$Q_L$  —— $k$  散热器所在立管的散热量 (kW)；

$\Delta T_k$  ——测量得到的  $k$  散热器立管所在楼层的供回水温差 (°C)；

$\Delta T_L$  ——测量得到的  $k$  散热器所在立管的供回水总温差 (°C)；

$Q_z$  ——楼栋入口的热量表计量的总热量 (kW·h)；

$G_L$  —— $k$  散热器所在立管的设计流量 (m<sup>3</sup>/h 或 L/s)；

$G_z$  ——楼栋总设计流量 (m<sup>3</sup>/h 或 L/s)。

2 应首先进行各立管的水力平衡调试，并确定各立管流量与总流量的比例。

3 测量入水温度的传感器应安装在散热器的分流三通的入水端；测量回水温度的传感器应安装在合流三通的出水端，距合流三通距离宜大于 100mm。

4 测温仪表、计算处理设备和热量结算点的热量表之间，应实现数据的网络通讯传输。

### 3.5 热量表

3.5.1 热量表应具备数据存储的功能，可以通过设备和软件在现场读取存储数据，并应符合下列要求。

1 热量表应按日存储数据，内容至少应包括日期、累积热量、累积流量、供回水温度、平均瞬态流量，故障信息的代码、故障出现的时间和故障解除的时间，是否存在人为的参数修改。数据存储的位数不应小于计算器上显示的位数。

2 数据保存时间点为每日凌晨零点，数据容量应能够存储从当年 11 月 1 日至下一年 4 月 1 日的数据；在下一个供暖季开始之前，应能够随时完整读取上一个供暖季数据。

3 现场读取一个供暖季数据的操作时间不宜大于 15min。

3.5.2 热量表应具备通讯功能，数据通讯协议应符合《户用计量仪表数据传输技术条件》CJ/T188 的规定。DN32 以上热量表应能输出检定同步脉冲。

3.5.3 热量表应根据公称流量（或常用流量）选型，并校核在设计流量下的压力损失。公称流量（或常用流量）可按照设计流量的 80% 确定。

3.5.4 在公称流量（或常用流量）时，户用热量表最大允许压力损失不应超过 0.025MPa，安装在其他位置的热量表不宜超过 0.02MPa。

3.5.5 热量表装置各部件的工作压力和温度应满足供热系统的要求。

3.5.6 热量表安装位置应保证仪表正常工作要求，不应安装在有碍检修、易受机械损伤、有腐蚀和振动的位置。计算器应安装在便于读数和不受电磁干扰的位置。热源及热力站采用超声波和电磁

式热量表时，应与强电设备保持一定距离或采用抗干扰措施。

3.5.7 热量表流量传感器的安装位置应符合仪表安装要求，且应符合下列要求：

- 1 供水温度高于 60℃时，宜安装在回水管上；
- 2 不得设置旁通；
- 3 不宜安装在汇流或混水装置后；
- 4 不应安装在可能产生气泡的部位。
- 5 不应垂直安装。
- 6 对外电源供电的热量表应提供不间断电源。

3.5.8 热量表流量传感器的直管段设置应符合仪表安装要求，并应满足下列要求：

- 1 表前直管段长度不应小于 5 倍管径，宜预留 10 倍管径长度；表后直管段长度不应小于 2 倍管径，宜预留 5 倍管径长度。
- 2 直管段范围内不允许安装任何管件或压力、温度测量仪表等影响流量特性的元件。
- 3 既有建筑改造中无法满足热量表对于直管段的要求时，宜选择对直管段要求低的热量表；热量表允许的直管段要求小于本条 1 款时，应经市级计量部门验证。

3.5.9 热量表前应设置过滤器。在热量表流量传感器的前后应设置关断阀门，且关断阀应设于过滤器、压力表接口等所有需检修设备的两侧。住宅入户装置过滤器、热量表、关断阀位置宜按附录 B 确定。

3.5.10 热量表应能利用电子铅封进行计量数据的保护。

## 4 供热系统的设计和调控

### 4.1 热源和热力站的设计和调控

4.1.1 热源选择及供热供回水温度，锅炉房或热力站布置和供热半径，循环水泵的选择设置，热网敷设和保温等，应符合《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2010）和《居住建筑节能设计标准》（DBJ01-602-2006）及《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2009）的有关要求。

4.1.2 热源或热力站必须安装供热量自动控制装置。

4.1.3 设置换热器间接供热的城市热网、地区供热厂和大型集中燃煤锅炉房的二次侧水系统，以及采用二级泵的锅炉直接供热系统，二次侧和二级循环水泵应符合下列要求：

1 系统要求变流量运行时，应采用调速水泵；调速水泵的性能曲线宜为陡降型；循环水泵调速控制方式宜根据系统的规模和特性确定。

2 系统要求定流量运行时，循环水泵宜多台并联设置或单台变频。

4.1.4 供热量自动控制装置的室外温度传感器应放置于通风遮阳、不受热源干扰的位置。

4.1.5 居住建筑的集中供热采暖系统，应按热水连续采暖进行设计；居住区内的公共建筑的采暖形式，可根据其使用性质、供热要求经技术经济比较确定。公共建筑的采暖系统应与居住建筑分开，并具备分别计量的条件。对用热规律不同的热用户，在供热系统中宜实行分时分区调节控制。系统设计时，应为热用户能够实现分别调控和计量创造条件。

4.1.6 地面辐射供暖系统的热交换或混水装置宜接近终端用户设置，不宜设在远离用户的热源机房或热力站。

### 4.2 室外管网的设计和调控

- 4.2.1 集中供热工程设计必须进行室外供热管网的水力平衡计算。
- 4.2.2 室外供热管网水力计算应符合下列要求：
- 1 用户侧室外供热管网最不利环路管道的比摩阻和压力损失，应以循环水泵的耗电输热比（EHR）不大于《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ26 规定的限值确定。
  - 2 与最不利环路并联的其它环路管道的比摩阻和压力损失，应根据水力平衡的原则确定。
  - 3 应计算室外管网在每一建筑供暖入口的资用压差，标注在施工图纸上；并对照室内系统的总压力损失，正确选择入口调节装置。
- 4.2.3 集中供热系统中，建筑物热力入口应安装静态水力平衡阀。
- 4.2.4 建筑物热力入口应根据室外管网的水力平衡要求和建筑物内供暖系统制式和所采用的调节方式，决定是否设置自力式流量控制阀、自力式压差控制阀或其他装置。
- 4.2.5 水力平衡阀的选择和设置，应符合下列规定：
- 1 阀门两端的压差范围，应符合其产品标准的要求。
  - 2 热力站出口总管上，不应设置自力式流量控制阀；当有多个分环路时，各分环路总管上可根据水力平衡的要求设置静态水力平衡阀。
  - 3 应根据阀门流通能力及两端压差，选择确定静态水力平衡阀的口径与开度。对于旧系统改造工程，当设计资料不全时，可按管径尺寸配用同样口径的平衡阀，取代原有的截止阀或闸阀；同时应做压降校核计算，必要时调整平衡阀口径。
  - 4 定流量水系统的各热力入口，可设置自力式流量控制阀，且应根据设计流量进行选型。
  - 5 变流量系统的各热力入口，不应设置自力式流量控制阀。应根据压差变化幅度确定是否设置自力式压差控制阀；选用时应根据所需控制的压差确定其规格，同时应确保其流量不小于设计最大值。
  - 6 水力平衡阀的安装位置应保证阀门前后有足够的直管段，没有特别说明的情况下，阀门前直管段长度不应小于 5 倍管径，阀门后直管段长度不应小于 2 倍管径。
- 4.2.6 供热系统进行热计量改造时，应对系统的水力工况进行校核。当热力入口资用压差不能满足改造后的供暖系统要求时，应采取提高管网循环泵扬程或增设局部加压泵等补偿措施，以满足室内系统资用压差的需要。

### 4.3 室内系统的设计和调控

- 4.3.1 施工图设计时，应严格进行室内供暖系统的水力平衡计算，确保各并联环路间（不包括公共段）的压力损失差额不大于 15%；当不满足要求时，应采取水力平衡措施。当设置平衡阀时，应满足本导则 4.2.5 的要求。
- 4.3.2 散热器供暖的垂直双管、分户或分区独立系统的共用立管、在同一环路中而层数不同的并联垂直单管系统，当重力水头的作用高差大于 10m，且设计工况供水温度高于 60℃、供回水温差大于 10℃时，并联环路之间的水力平衡应计算重力水头，其值可取设计供回水温度条件下计算值的 2/3。
- 4.3.3 室内供暖系统的总压力损失应考虑 10%的余量，并不应大于建筑供暖入口的资用压差。
- 4.3.4 新建和改扩建的居住建筑和公共建筑，室内主要供暖设施应设置室温调控装置。
- 4.3.5 住宅和以散热器供暖为主的公共建筑的主要房间或区域，室内供暖系统管道制式宜采用双管式；如采用单管式，应在每组散热器的进出水支管之间设置跨越管。

4.3.6 散热器恒温控制阀的选用和设置应符合下列要求：

1 当室内供暖系统为垂直或水平双管系统时，应选用高阻力恒温控制阀并应在每组散热器的供水支管上安装。

2 当室内供暖系统为垂直或水平单管跨越式系统时，应选用低阻力两通恒温控制阀安装在每组散热器的供水支路上，或选用低阻力三通恒温控制阀。

4.3.7 散热器应明装，必须暗装时应选择温包外置式恒温控制阀。

4.3.8 当采用热水地面辐射供暖方式时，应分别为每个主要房间或区域配置独立的环路，管道系统的设计尚应符合北京市标准《地面辐射供暖技术规程》的规定。

4.3.9 室温调控装置的温控器宜设置在附近无散热体、周围无遮挡物、不受风直吹、不受阳光直射、通风干燥、周围无热源体、能正确反映室内温度的位置，不宜设在外墙上。

4.3.10 既有住宅的室内垂直单管顺流式系统应改成垂直双管系统或垂直单管跨越式系统，不宜改造为分户独立循环系统。

4.3.11 住宅共用立管和入户装置的布置和设计，应符合下列要求：

1 同一对立管宜连接负荷相近的户内系统。

2 共用立管每层连接的户内系统不宜多于 3 个，一对共用立管连接的户内系统总数不宜多于 40 个。

3 宜采用下分式双管系统；立管的顶点，应设集气和排气装置，下部应设泄水。

4 共用立管接向户内系统的供、回水管应分别设置关断阀，关断阀之一应具有调节功能；供水管应设置过滤器；当采用户用热量表法或通断时间面积法进行分户热计量（热分摊）时，还应设置相应的户用热表或自控阀门。

5 共用立管和分户关断调节阀门应设置在户外，热分摊用热量表或自控阀门宜设置在户外；户外设置位置应为公共空间的管井或小室内。

4.3.12 供回水干管和共用立管应采用高效保温材料，保温层厚度应满足《居住建筑节能设计标准》（DBJ01-602-2006）附录 D 和《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2009）附录 G 的有关要求。

4.3.13 住宅散热器供暖的户内系统的计算压力损失（不包括户用热量表、室温调控阀门），宜控制在不大于 30kPa 范围内。

4.3.14 除采用通断时间面积法进行分户热计量（热分摊）外，每组散热器应设置恒温控制阀。

4.3.15 热水地面辐射供暖系统室温控制可采用分环路控制或分户总体控制。室温控制设计应满足北京市标准《地面辐射供暖技术规程》的要求。

4.3.16 当采用冬季集中供暖和夏季独立冷源供冷相结合的分户空调系统时，户内供暖管道与空调水系统的连接，应方便供暖和供冷系统之间的切换，并确保切换时各户独立冷源系统的密闭性。室内空调器的温控器应具备供冷或供暖的转换功能。系统示意图见附录 A。

4.3.17 在户内上部空间或沿地面明装的管道，应排列有序、布置紧凑，便于用建筑装饰包覆，不得阻挡通道和影响其它室内设施或家具的合理布置。

4.3.18 公共建筑采用风机盘管供暖时，宜采用可冬夏转换的室温控制器连动水路电动阀的自动控制方式。

4.3.19 公共建筑集中式空调机组、新风机组的供热管道，应设置水路自动调节阀，根据供热需求调节热水量。空调系统的调节控制还应满足《公共建筑节能设计标准》DB11—687 的相关要求。

4.3.20 公共建筑同一热量结算点范围内如需要按用户设热量表进行热分摊时，管路布置应满足为

各用户支路分设热量表的要求。

## 5 供热计量工程的设备安装、检查、调试和验收

### 5.1 一般规定

5.1.1 供热计量工程的设备安装、检查、调试、验收，应由供热公司负责、由监理单位组织热计量装置生产厂或专业公司、施工单位等相关单位配合共同完成。

5.1.2 供热计量工程的设备安装、检查、调试、验收除应执行本导则外，还应符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242 和《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243 的相关规定。

5.1.3 分户热计量的通断时间面积分摊法、散热器热分配计法、流量温度热分摊法的设备安装应由专业公司与施工单位配合共同完成。设备供货、调试和后期服务应由专业公司统一实施，用户热计量计算过程中的各项参数应有据可查、计算方法应清楚了。

5.1.4 热计量装置和室温调控装置的生产厂或专业公司，应对设备安装、调试、管理人员进行相关技术培训。

### 5.2 供热计量工程设备的施工安装

5.2.1 热量表、自控阀和散热器恒温控制阀安装前应进行下列准备工作：

1 应将管道内部清扫干净，热量表、自控阀和散热器恒温控制阀安装过程中和安装后，不得再对管道进行焊接类操作。

2 散热器恒温控制阀安装前应检查阀体和阀头是否齐全完整，表面无损伤。

5.2.2 热量表的安装位置应符合本导则 3.5.6 条的要求，热量表安装方式应根据厂家要求确定。

5.2.3 热量表流量传感器的安装应符合下列要求，其规格及安装图示见附录 D。

1 安装位置应符合本导则 3.5.7 的要求。

2 直管段的长度应符合 3.5.8 的要求。

3 应根据箭头所标示的水流方向安装。

4 当管道管径与热量表管径存在差异、需要做变径处理时，管径缩径不宜超过 2 档，变径角度不宜大于  $80^\circ$ 。

5 口径大于 DN50 时，流量传感器前后管道均应设置稳固可靠的支撑。

6 流量传感器安装完毕后，管道应保温；保温材料应包裹流量传感器的基座。当采用整体式热量表时，不应包住计算器；当管道夏季输送冷水时，应进行防结露保温，计算器和管道之间应用保温材料绝热。

5.2.4 热量表温度传感器的安装应符合下列要求：

1 应根据温度传感器上的颜色标签，分辨供水还是回水温度传感器后安装。

2 安装管路上不宜有分流或汇流装置，如不可避免，距汇流或分流点应不小于 10 倍管径长度。

3 宜采用热量表生产厂提供的温度传感器 T 型接头、专用测温球阀或专用测温套管等形式安装；口径不大于 DN25 的热量表可采用短探头直接插入。

4 温度传感器不宜装在管道高凸处。

5 温度传感器应至少插入到管道的中心位置，传感器的尖头宜迎着水流方向倾斜  $45^\circ$  角插入水中，也可采用水平安装或垂直安装，安装图示见附录 D。

6 安装温度传感器的管段应保温，冷暖两用的管道应进行防结露保温。

5.2.5 热量表计算器的安装应符合下列要求：

1 计算器应在电磁等级 E1 级的工作环境下运行，应远离变频设备和电磁干扰源。

2 热量表计算器安装高度不应大于 1.6m，其安装角度应便于读数。

3 组合式热量表的计算器可以独立设立在仪表箱内，且应符合《电气装置安装工程盘、柜及二次回路接线施工及验收规范》GB50171 的相关要求。

4 流量传感器和温度传感器的电缆应独立走线接入计算器，不应接触供热管道，不得与其他强电电缆同槽走线，采用外接电源应考虑接地，并应符合《自动化仪表工程施工及验收规范》GB50093 的相关要求。

5.2.6 远传抄表系统的数据集中器、采集器宜安装在弱电井或者楼梯间内，且应该远离电磁或静电干扰源；如果安装在公共位置，应加装保护罩。系统的管线施工应符合《电气装置安装工程盘、柜及二次回路接线施工及验收规范》GB50171 的相关规定。

5.2.7 散热器恒温控制阀选用和安装位置应符合本导则 4.3.6 和 4.3.7 条的要求。

5.2.8 散热器恒温控制阀阀体的施工安装应符合下列要求：

1 温包内置式散热器恒温控制阀应水平安装。

2 应使用专用工具连接恒温控制阀阀体活接头和散热器供水支管。

3 阀体上箭头所指示方向应与水流方向一致。

4 阀体轴心线应与所在管道的轴心线重合。

5.2.9 恒温阀阀头和温度传感器的的施工安装应符合下列要求：

1 阀头安装之前应对已安装的恒温控制阀阀体进行水压试验。

2 安装散热器恒温控制阀的温包前，应将温包的指示值调到最大。

3 应将温包与阀体紧密连接。

4 安装外置式温包时，应根据需要拉出所需长度的毛细管，并使用提供的线夹或特殊销钉枪固定。

5 恒温控制阀的阀头和温包不得被破坏或遮挡，应能够正常感应室温并便于调节。

### 5.3 供热计量工程的检查、调试、验收

5.3.1 用于热量结算点的热量表应实行首次检定，并按下列要求检查热量表的首检合格证：

1 国内生产的热量表应当依法取得制造计量器具许可证，并经法定计量检定机构检定合格，具有检定合格标志及检定证书。

2 进口热量表应当取得国家质检总局颁发的《中华人民共和国进口计量器具型式批准证书》，并经法定计量检定机构检定合格，具有检定合格标志及加盖质监部门的行政许可专用章（计量）的检定证书。

3 热量表的远传抄表系统设备应取得省级以上质量监督检验中心出具的《检验报告》。

5.3.2 热量表应具备产品合格证、使用说明书，并按表 5.3.2 对热量表的各部件标识进行检查。

表5.3.2 热量表各部件标识要求

项目	热量表	流量传感器	计算器	温度传感器
生产商的名称	√	√	√	√
设备的名称/代码	√	√	√	√

准确度级别	√	√	√	√
流量范围	√	√	√	
温度范围	√		√	√
温度差范围	√		√	√
使用条件要求（压力，持续温度，安装位置）	√	√		√
安装位置（供回水管）	√	√		（√）
流量方向指示	√	√		
电压等级和电力供应安排	√		√	
电池：制造年份，预期使用寿命	√		√	

5.3.3 恒温控制阀应具有带水带压清堵或更换阀芯的功能，其调节特性等指标应符合产品标准《散热器恒温控制阀》的要求。产品供应单位应向使用单位提供该批产品的合格证、使用说明书及法定检验机构检测合格报告。

5.3.4 应对恒温控制阀的以下标识进行检查：

- 1 公称直径；
- 2 公称压力；
- 3 介质流向；
- 4 制造厂标；
- 5 温度设置标记。

5.3.5 集中供热的室内和室外管网应对系统进行水力平衡调试。

5.3.6 集中供热工程室外管网竣工验收前必须按《居住建筑节能检测标准》JGJ/T132-2009 进行水力平衡检测。

5.3.7 热量表和散热器恒温控制阀阀体施工安装完成后应按试验压力对整个系统进行水压测试。水压试验应符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242 的有关规定。

5.3.8 热量表调试应符合下列要求：

- 1 应设置存储参数和周期，内部时钟应校准一致。
- 2 热量表调试完毕后，应对温度传感器和流量传感器与管道连接处进行铅封。

5.3.9 供热计量的系统检查、调试及验收应做好记录，并妥善保存。工程质量检验表可采用本导则附录 E。

## 6 供热计量的运行管理

6.0.1 供热系统首次投入运行前和供暖期开始前，供热单位应对供热系统进行反复冲洗，清洗、更换过滤器，做好系统排污。在非供暖期间，应对集中供热系统进行满水保养。

6.0.2 供热系统的补水软化处理和防腐处理应符合《供热采暖系统水质及防腐技术规程》（DBJ01-619-2004）及相关标准的要求。

6.0.3 供暖期间住宅户内系统的关断阀不应完全关闭，宜保持房间温度不低于 14℃。

6.0.4 供热单位应在 11 月 14 日对热计量装置进行巡检和首次抄表，并在采暖期内每周至少抄表一次，3 月 15 日抄表一次（若提前或延长供热时间，还应在供热提前日和截止日各抄表一次），抄表时填写《供热计量收费抄表记录》（附录 F）。

6.0.5 供热单位应定期向用户送达账单，告知用户的用热量和热费情况，对于用热量较高的用户，进行提醒，讲解节能措施。

6.0.6 热量表生产厂应为用户提供热量表使用信息和功能介绍的资料（主要内容见附件D），并配备专业维护人员提供后续服务。当热量表出现故障，影响计费准确时，厂家应于24小时内到现场排除。

6.0.7 因热量表故障或其他原因，需要一定维修期才能继续进行热量结算的，供热单位应将故障情况和替代结算方式告知用户。

6.0.8 供热单位应负责对热量表进行定期检查，维护人员应记录检查情况，如需要维修或更换，应记录故障热量表的故障信息（《供热计量装置故障记录表》附录G）。热量表的主要检查内容如下：

- 1 检查热表外观，铅封完好无缺，不被破坏；
- 2 检查热量表及相关连接管和法兰没有泄漏；
- 3 检查热量表的功能，有无故障信息；
- 4 记录现场数据，对于户用热量表，可以同小区相同位置、同楼层相邻用户的热量比较数据的合理性，其他位置的热量表根据供暖面积，判断数值的合理性，检查热表的运转是否正常；
- 5 核对远传抄表系统中，热量表地址和用户编号及热表与终端的数值的一致性；
- 6 检查管路渗漏是否滴落在仪表上或造成仪表被浸泡；
- 7 检查仪表的所有线路是否牢固连接，是否完好且不被环境温度或其他因素影响；
- 8 如果采用外接电源应有接地，检查接地是否有效；
- 9 检查或在有必要的情况下，清洗或更换过滤器；
- 10 检查环境温度是否在规定的范围内。

6.0.9 供热单位应负责对已经投入使用的热量表申请周期检定。

6.0.10 应按下列要求对热量表进行维护：

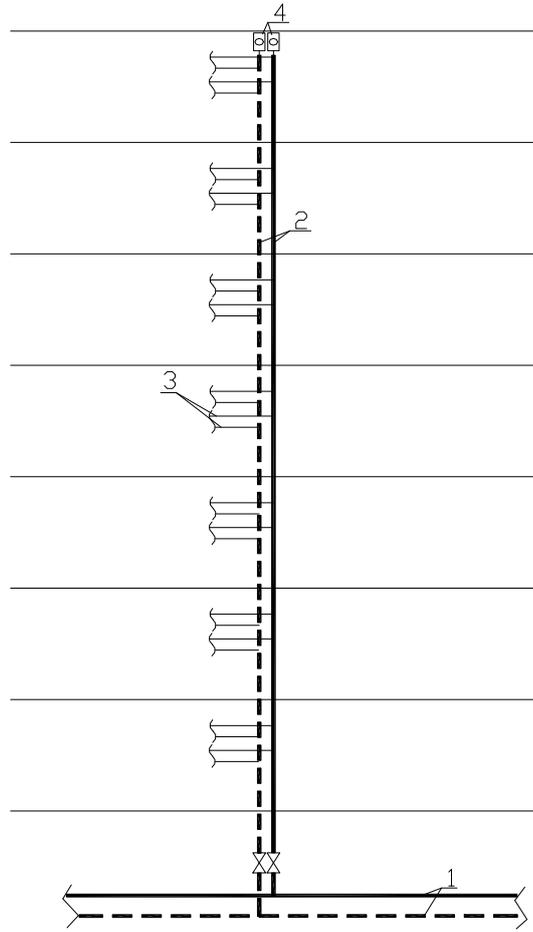
- 1 在供暖前，应校核调整热量表，并应将热量表前后的关断阀门完全打开，对系统进行排气。
- 2 对于无法继续正常工作的热量表，应立即更换。更换前应查明故障原因。
- 3 热量表电源为电池时，应定期更换电池，废旧电池的处理应考虑环保的要求。
- 4 热量表温度传感器采用套管安装时，应定期对套管进行清洗。
- 5 温度传感器的电缆不应剪断或者任意加长使用；温度传感器损坏需要更换时，应由生产厂提供标定且已配对的供回水温度传感器，将原有传感器成对更换。

6.0.11 户用热量表的安装管井不应堆放杂物，应便于操作人员查看。安装间的外门应加锁，非工作人员不得随意开启。

6.0.12 恒温控制阀的使用及维护保养应符合下列要求：

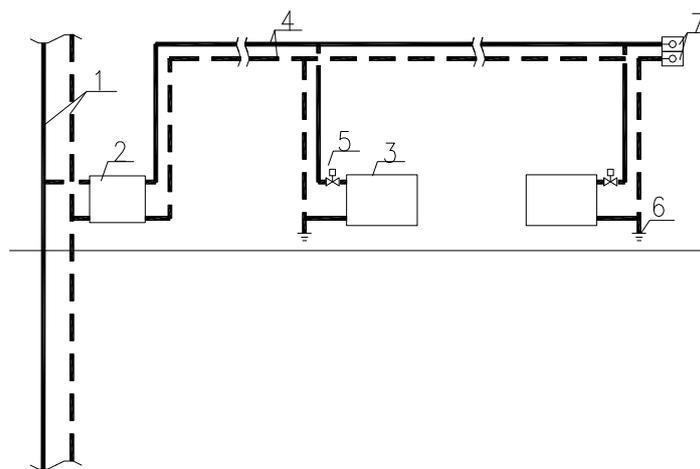
- 1 当恒温控制阀堵塞时，应使用专用工具带水带压进行清堵。
- 2 应保持恒温控制阀的温包内外清洁，必要时应由专业管理人员拆卸清洗。
- 3 不应使用含有腐蚀成份的溶剂或液体清洁恒温阀表面。
- 4 恒温控制阀不应作为关闭阀使用，非供暖季应将恒温控制阀温包指示值调到最大位置。

## 附录 A 住宅供暖系统图示



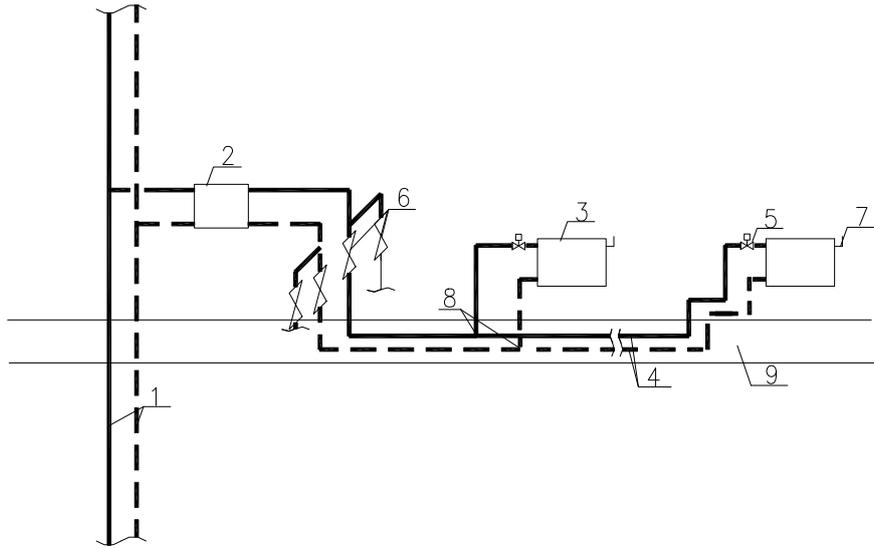
1 供暖干管 2 共用立管 3 户用供暖管 4 排气阀

图 A.0.1 下分式共用立管



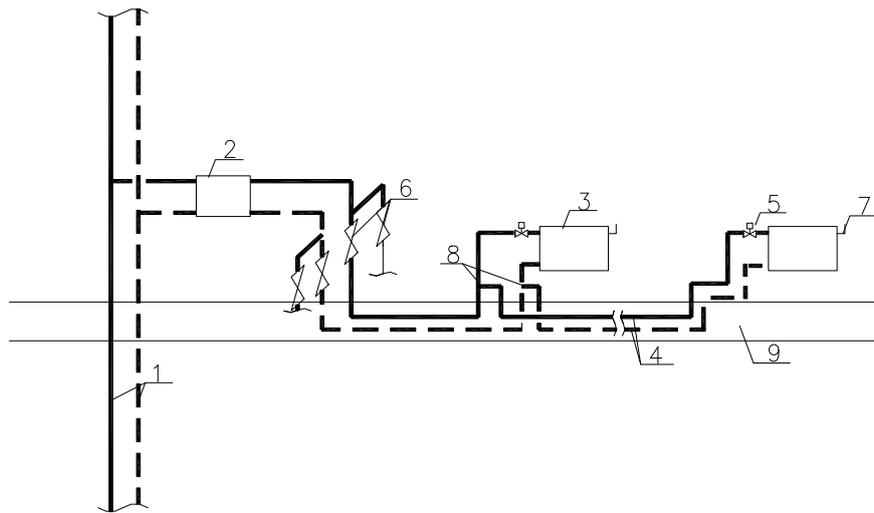
1 共用立管 2 入户装置 3 散热器 4 户内供暖管  
5 高阻力温控阀 6 泄水堵 7 放风装置

图 A.0.2 上分式双管户内系统



- |         |        |          |         |          |
|---------|--------|----------|---------|----------|
| 1 共用立管  | 2 入户装置 | 3 散热器    | 4 户内供暖管 | 5 高阻力温控阀 |
| 6 环路检修阀 | 7 放风阀  | 8 热熔连接三通 | 9 地面垫层  |          |

图 A.0.3 下分式双管户内系统 (1)



- |         |        |          |         |          |
|---------|--------|----------|---------|----------|
| 1 共用立管  | 2 入户装置 | 3 散热器    | 4 户内供暖管 | 5 高阻力温控阀 |
| 6 环路检修阀 | 7 放风阀  | 8 管件连接三通 | 9 地面垫层  |          |

图 A.0.3 下分式双管户内系统 (2)

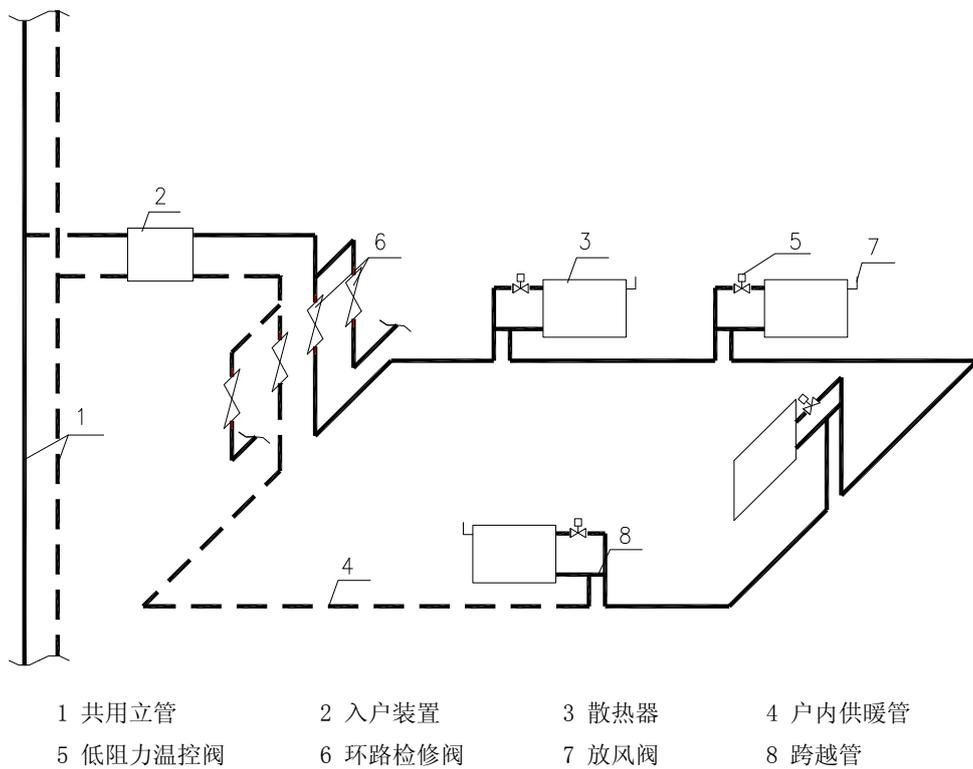


图 A. 0. 4 下分式单管户内系统

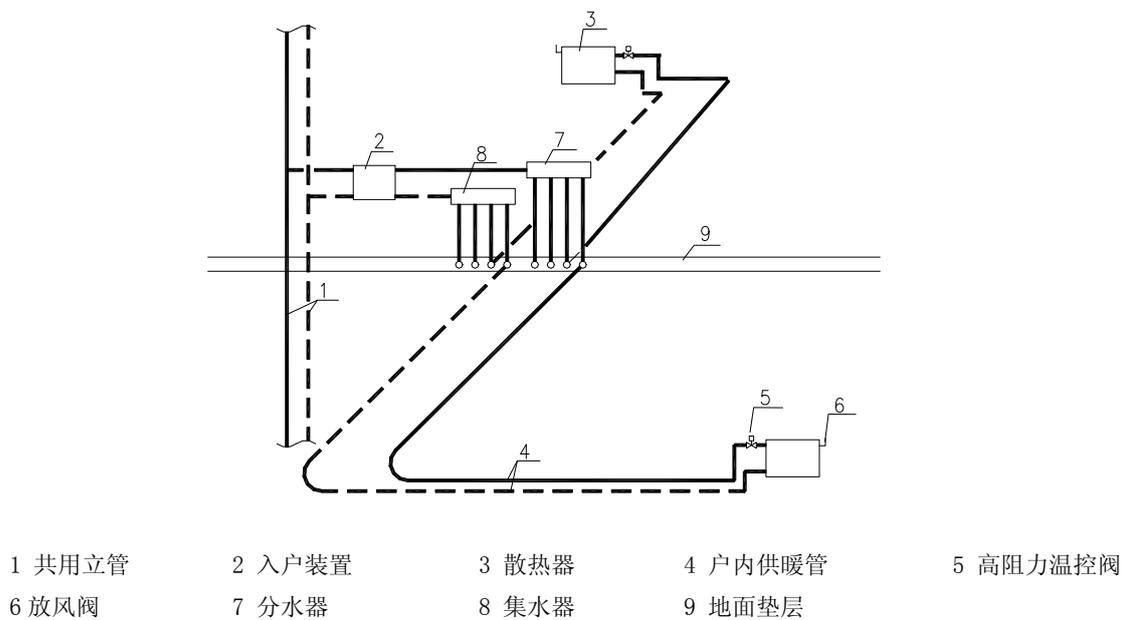
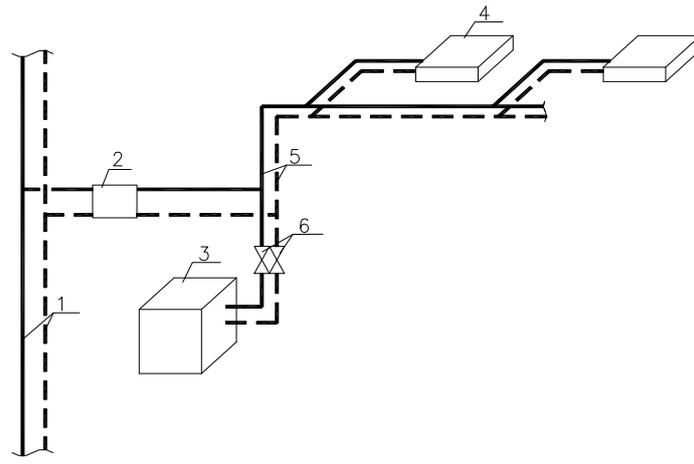


图 A. 0. 5 放射式双管户内系统



- |         |        |          |
|---------|--------|----------|
| 1 共用立管  | 2 入户装置 | 3 户用冷水机组 |
| 4 房间空调器 | 5 冷热水管 | 6 转换阀    |

图 A. 0. 6 集中供暖与独立冷源结合的户内系统

## 附录 B 住宅入户装置及热分摊原理图示

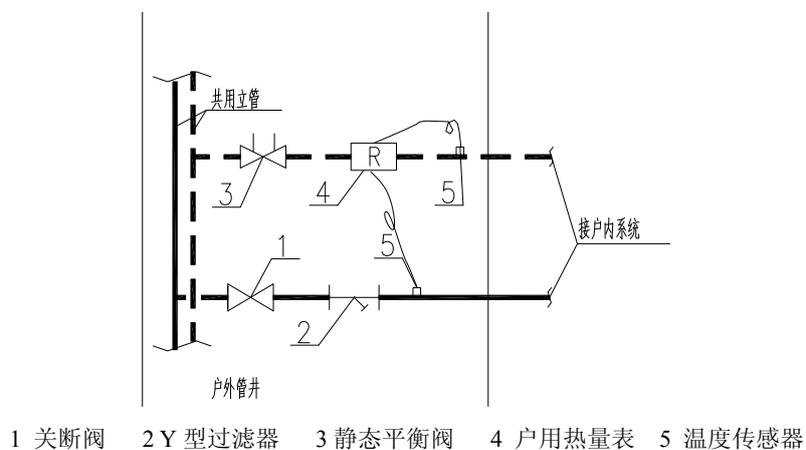


图 B.0.1 户用热量表法入户装置

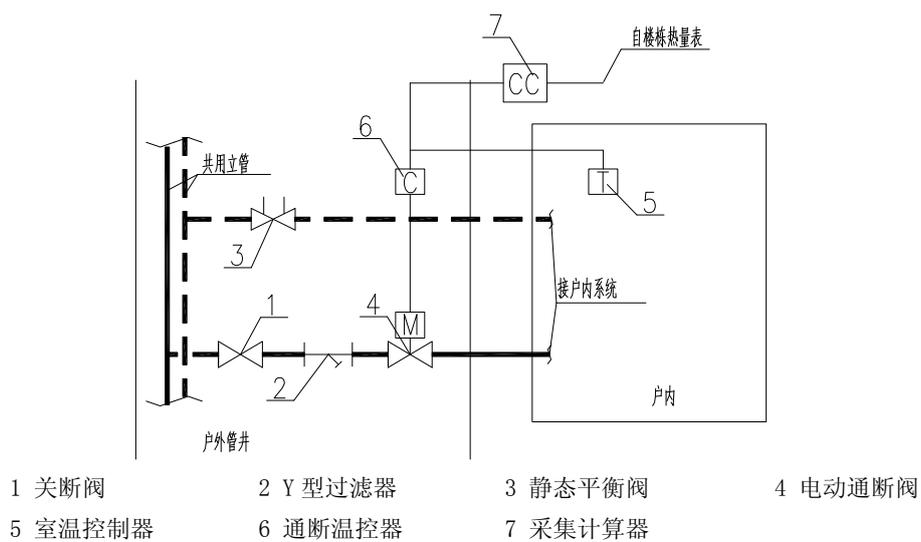
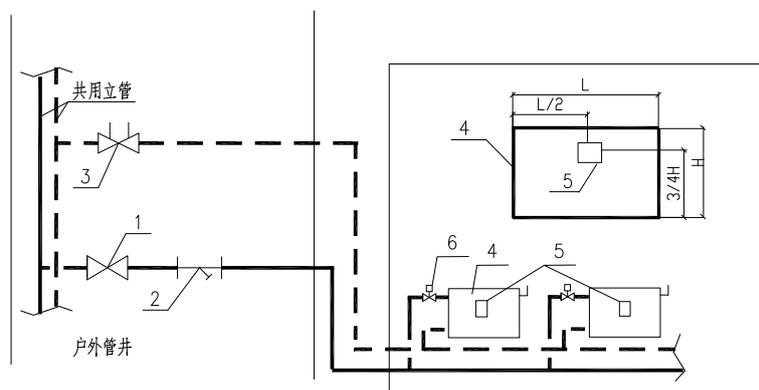


图 B.0.2 通断时间面积法入户装置及热分摊原理





## 附录 D 热量表施工安装资料

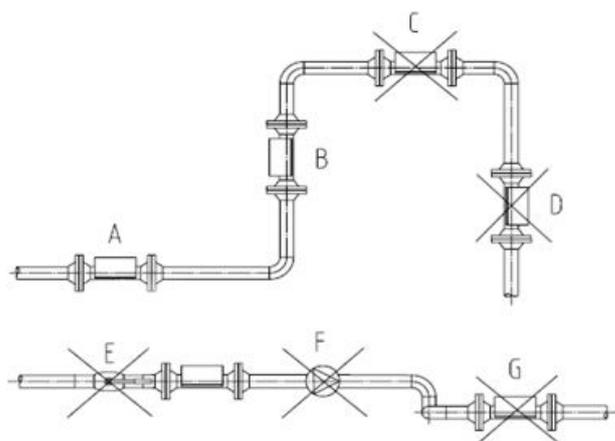
附录 D.0.1 热量表流量传感器规格尺寸可参考表 D.0.1。

**表 D.0.1 热量表流量传感器规格尺寸**

流量传感器类型	口径	流量传感器长度(mm)
机械式	DN50	200
	DN65	200
	DN80	225
	DN100	250
	DN125	250
	DN150	300
	DN200	350
	DN250	450
	DN300	500
超声波/电磁式	G3/4"	110
	G1"	130
	G1 1/4"	260
	DN25	260
	DN40	300
	DN50	270
	DN65	300
	DN80	300
	DN100	360
	DN125	350
	DN150	500
	DN200	500
	DN250	600
	DN300	500
	DN350	550
	DN400	550
	DN500	625
	DN600	750
	DN700	875
	DN800	1000
DN900	1230	
DN1000	1300	
DN1200	1360	

注：口径 DN40 以上的流量传感器连接型式均为法兰连接。

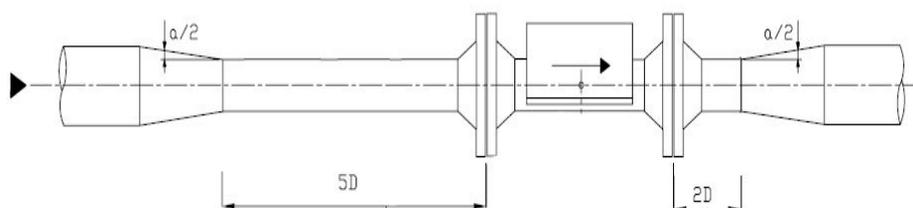
附录 D.0.2 热量表流量传感器安装位置举例见图 D.0.2。



- A—正确安装位置
- B—电磁流量传感器和超声波流量传感器可水平安装，也可垂直安装
- C—容易滞留气泡的错误安装位置
- D—容易滞留气泡的错误安装位置
- E—阀门不能离流量传感器入口太近，距离最好是 10 倍管径距离
- F—流量传感器不能与泵进口安装过近，距离至少大于 10 倍管径距离
- G—流量传感器不应安装在距弯头太近，距离最好是 10 倍管径距离

图 D. 0. 2 热量表流量传感器安装位置举例

附录 D.0.3 热量表流量传感器变径处理见图 D.0.3。



注：图中  $\alpha$  为变径角度

图 D. 0. 3 流量传感器变径处理示意图

附录 D.0.4 热量表温度传感器安装示意图 D.0.4。

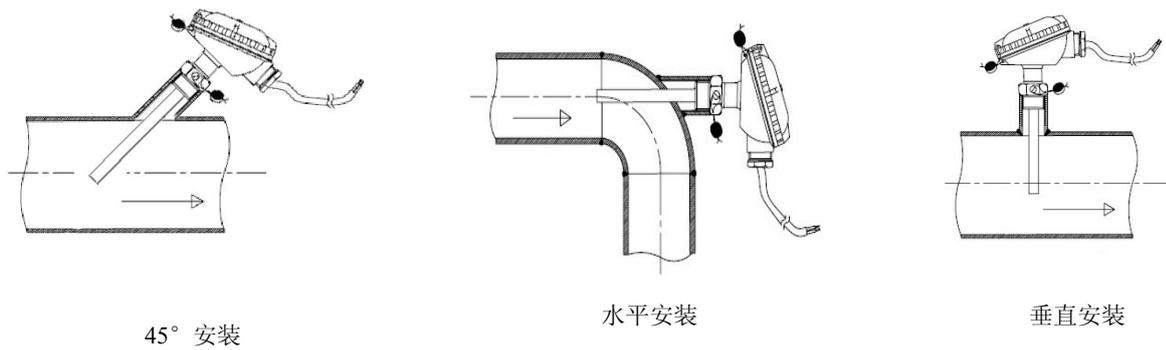


图 D.0.4 温度传感器的安装示意图

附录 D.0.5 热量表生产厂应提供的产品资料见表 D.0.5。

表 D.0.5 热量表生产销售单位应提供的产品资料

资料项目	热量表	流量 传感器	温度 传感器	计算器
功能描述	√	√	√	√
外形尺寸	√	√	√	√
准确度等级	√	√	(√)	(√)
允许的电压和频率的变化	√			√
防护级别（电磁）	√			√
使用环境	√	√	√	√
使用条件：压力，永久和瞬时温度，安装位置	√	√	√	
电负荷	√			√
流量传感器的压力损失	√	√		
如果水流容量超过 $q_s$ -值时，流量传感器的运转情况	√	√		
温度传感器类型	√		√	√
通过温度传感器的最大测量电流	√		√	
时间常数（用于 50%的温度改变）			√	
连接远传监控的数据	√			√
显示功能	√	(√)		√
计算器和瞬值设置的描述	√			√
产品材质	√	√	√	
保修期	√	√	√	√



# 附录 F

# 供热计量收费运行抄表记录表

小区名称:

供热单位名称:

楼号:

### 楼栋热量表数据

序号	热表位置	热表编号	热量	流量	累积流量	累积工作时间	供水温度	回水温度	是否出现故障
数据参数单位									
1									
2									
3									
4									
5									

### 分户热量表数据

序号	用户	热表编号	热量	流量	累积流量	累积工作时间	供水温度	回水温度	室内温度	是否出现故障
数据参数单位										
1	单元 室									
2	单元 室									
3	单元 室									
4	单元 室									
5	单元 室									
6	单元 室									
7	单元 室									
8	单元 室									
9	单元 室									
10	单元 室									
11	单元 室									
12	单元 室									
13	单元 室									
14	单元 室									
15	单元 室									
16	单元 室									
17	单元 室									
18	单元 室									
19	单元 室									
20	单元 室									

抄表人:

抄表日期: 年 月 日

附录 G

供热计量收费项目供热计量装置故障记录表

小区名称:

供热单位名称:

序号	日期	热计量装置位置	编号	出现故障时间	故障代码	故障情况描述	故障解决方法	故障消除时间	故障消除后的热量表示值	记录人
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

## 附录 H 国家和北京市供热计量主要相关标准、规范

- 1 《供热计量技术规程》 JGJ173-2009
- 2 《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ26-2010
- 3 《居住建筑节能设计标准》 DBJ 11-602-2006
- 4 《公共建筑节能设计标准》 DB11/687-2009
- 5 《公共建筑节能改造技术规范》 JGJ176-2009
- 6 《建筑节能工程施工质量验收规范》 GB50411-2007
- 7 《既有居住建筑节能改造技术规程》 DB11/381-2006
- 8 《热量表》 CJ128-2007
- 9 《热量表》 JJG225
- 10 《户用计量仪表数据传输技术条件》 CJ/T188
- 11 《电子式热分配表》 CJ/T260
- 12 《蒸发式热分配表》 CJ/T271
- 13 《散热器恒温控制阀》（JG/T195-）
- 14 《新建集中供暖住宅分户热计量设计技术规程》 DBJ01-605-2000
- 15 《地面辐射供暖技术规程》北京市地方标准
- 16 《供热采暖系统水质及防腐技术规程》 DBJ01-619-2004
- 17 《采暖通风及空气调节设计规范》 GB50019
- 18 《自动化仪表工程施工及验收规范》 GB50093
- 19 《电气装置安装工程盘、柜及二次回路结线施工及验收规范》 GB50171
- 20 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》 GB50242
- 21 《通风与空调工程施工质量验收规范》 GB50243
- 22 《供热采暖系统维修管理规范》 DB11/T 466
- 23 《供热采暖系统管理规范》 DB11/T 598
- 24 《公共建筑节能施工质量验收规程》 DB11/ 510

**北京市公安局**  
**北京市住房和城乡建设委员会**  
**北京市规划委员会**  
**关于加强老旧小区综合改造工程外保温材料**  
**使用与消防安全管理工作的通知**

(京公消字〔2012〕391号)

各区县公安分局、住房城乡建设委(房管局)、规划分局,北京经济技术开发区建设局(房地局):

为了保证我市老旧小区抗震节能及综合改造工程的质量和消防安全,根据《国务院关于加强和改进消防工作的意见》(国发〔2011〕46号)、《建设工程施工现场消防安全技术规范》(GB50720-2011)及有关规定,现就加强老旧小区抗震节能及综合改造工程(以下简称:老旧小区综合改造工程)中外保温材料使用与消防安全管理工作的有关要求通知如下:

**一、切实落实老旧小区综合改造防火安全责任**

**(一) 实施责任主体**

老旧小区综合改造工程的实施责任主体对项目的消防安全负总责。要严格要求施工单位建立健全各项消防安全制度,落实消防安全责任制,定期检查施工现场安全状况,发现问题要督促施工单位整改。施工单位未及时整改,应当要求其立即停工并向属地老旧小区综合整治办公室报告。

要负责将施工过程的各项安全要求向施工所在建筑和周围有关建筑的居民、工作人员、流动人员公示,做好施工现场周围有关人员的安全宣传教育工作,保证老旧小区综合改造项目施工现场的各项安全措施落实到位。

负责在施工前组织施工、监理等单位检查建筑物的消防设施和建筑物周围的消防车通道、消防水源,达不到消防要求的应采取措施完善,否则不得开始施工。

及时足额拨付包括施工设计、监理、消防安全措施等保障安全施工所需的费用。按照有关规定要求，选用合格的消防产品和建筑材料。

## （二）施工单位

施工单位是施工现场安全管理的直接责任人。总承包单位要对施工现场的安全工作实行统一管理。制定施工现场消防管理制度，并督促分包单位具体落实。分包单位对分包范围内的施工现场、施工过程的消防工作负责，并接受总承包单位的统一管理。总承包单位和分包单位均必须建立施工现场的消防工作管理机构，确定现场消防工作的总负责人，安排消防器材保障、消防宣传培训、现场保温材料存放管理、现场动火施工审批与火源监控等分项负责人，在施工作业点配备专职安全检查员，落实外保温工程施工防火安全责任制。要按消防管理规程要求配置施工现场的灭火器材与设施，对参与施工人员进行消防安全教育培训，使施工人员掌握外保温工程施工过程中消防知识和灭火技能。要针对施工现场的具体实际制定消防工作方案，包括具体的防火安全技术措施和施工现场火灾事故应急预案等内容，并征求实施责任主体、监理单位意见。

## （三）设计单位

设计单位要结合老旧小区综合改造工程实际，按照有关规定进行老旧小区综合改造外保温施工图设计，并报送施工图审查机构审查。经审查合格后，可用于老旧小区综合改造外保温施工。

## （四）监理单位

监理单位要按照《建设工程施工现场消防安全技术规范》（GB50720-2011）有关规定切实履行职责，对施工现场消防安全管理实施监理，确保施工质量和消防安全。

## 二、加强建筑外保温材料的使用管理

（一）本市老旧小区综合改造的建筑外保温工程中应采用燃烧性能为A级的保温材料以及燃烧性能为复合A级的热固性保温材料。在采用岩棉板、玻璃棉板等无机外保温材料时，应当选用憎水型产品或经防水处理的板材，对保温板与墙体基层的连结应采取托架、增强覆面等强化措施，在

保温层面层、接缝处采取有效的防水措施。

（二）老旧小区综合改造工程使用的保温材料应符合相应的国家标准、行业标准和地方标准的要求。没有国家标准、行业标准的，生产企业应当制订企业标准，经行业内专家审定后报当地质量技术监督部门备案，作为组织产品生产和销售的依据。严禁使用不符合国家标准规范规定以及没有产品标准的外墙保温材料。

（三）经施工图设计审查机构审核批准的施工图设计文件必须严格执行，如修改保温材料的设计应重新报审。

（四）向我市老旧小区综合改造工程供应外保温材料的生产厂家，应在市住房城乡建设委进行外墙保温材料的专项备案。

（五）老旧小区综合改造工程采购的外保温材料，施工单位应当在使用前按照《关于加强建设工程材料和设备采购备案工作的通知》（京建法〔2011〕19号）的规定，办理采购备案。

（六）老旧小区综合改造工程的外保温材料施工，执行国家和本市发布的施工技术与验收规程。国家和本市没有发布施工技术与验收规程的外保温材料，施工单位应制订施工技术与验收的企业标准，经行业内专家评审通过后报市住房城乡建设委备案后方可施工。

（七）应对进入施工现场的外保温材料按施工规范要求验收、现场复试和有见证检验，不合格产品不得使用。保温材料进场后，要远离火源。露天存放应采用不可燃材料覆盖。

（八）老旧小区综合改造外保温工程应严格按照有关施工技术规程和验收规程，按照有关规定进行工程质量验收。

### **三、严格落实现场防火安全措施**

#### **（一）划分施工现场与居民区的界限及安全责任**

1、设定小区内施工现场的界限：实施责任主体和施工单位应根据施工需要及场地条件共同划定施工现场范围，并设置硬质临时围挡。围挡内区域有关施工安全责任由施工单位负责，围挡外的安全由项目所在地街道办事处安排相关单位负责。

2、实施外墙保温改造的建筑外沿（含外窗、阳台外侧、屋面）为施工现场的安全责任区；其他进行改造的部位，施工期间为施工单位安全责任区；实施责任主体、施工单位应与项目所在地街道办事处共同做好非施工人员进入被改造建筑的安全管理工作。户内的安全责任由住户或使用人负责。

### （二）制定和落实施工期间居住人员安全措施

1、实施老旧小区综合改造的工程，在施工作业期间，应撤离居住人员。撤离居住人员确有困难的，必须严格执行相应的防火安全措施。

2、有居住人员时必须采取施工防火技术措施，实施作业区与非作业区防火分隔，进行外门窗防火封堵。多层建筑防火分隔的范围应为正在进行外保温施工作业的墙面（首层至顶层），高层建筑防火分隔的范围不得小于未对外保温材料进行覆盖（抹面）的区域及该区域上面三个楼层。防火分隔可以采用耐火极限不低于3小时的岩棉垫，在防火分隔范围内的外墙门窗内侧进行封堵。岩棉垫的尺寸不得小于需要进行封堵的外墙门窗内侧尺寸。保温材料的施工要分区段进行，各区段要保持足够的防火间距。未涂抹防护层的保温材料的裸露施工高度不得超过3个楼层，并及时覆盖，减少保温材料的裸露面积和时间，消除火灾隐患。

3、日常管理和应急管理措施包括：实施责任主体、施工单位应统筹安排撤离居住人员的安置场所。施工作业期间，即每日上午8:00-12:00，下午14:00-18:00之间撤离居住人员。撤离居住人员确有困难的（如：瘫痪病人、产妇、高龄老人等），必须经过居民本人及其家属、施工项目所在街道办事处、施工单位现场项目部三方签订施工安全责任书，明确三方的安全责任。施工单位必须制定针对未撤离居民的应急预案，安排专人巡查看护施工期间未撤离的居民，未撤离的居民本人在施工期间应听从施工安全管理人员的管理。

### （三）严格落实社区消防车通道及现场的消防设施

实施责任主体、施工单位应与改造工程项目所在地街道办事处建立联动工作机制，按照相关规定确保老旧小区综合改造工程的消防车通道畅通

无阻，要做好小区居民的宣传教育工作，劝阻居民不得在消防车通道停放车辆，堆放物品。要组织专人定期巡视，对违法占用消防车道的行为要及时制止，确保消防车通道的正常通行，确保室外消火栓完好有效。

#### （四）严格落实现场及住户用火用电安全措施

1、施工现场：综合改造工程必须在保温材料上墙前进行基层障碍处理的，应严格限制明火作业。确需动火作业的必须执行用火证审批制度并实行严格的消防安全管理。作业单位和操作人员应当按照用火管理制度办理相关手续，并制定严密的施工用火方案，明确有权限和有资格能力的审批及实施的责任人。电焊、气焊、电工等特殊工种人员必须持证上岗。施工现场应配备灭火器材。动火作业前，应清理现场可燃物，并安排监护人员现场监护。动火作业后，应检查确认无火灾隐患后方可离开作业现场。确保施工和建筑物安全。外墙保温材料施工开始后，无论使用何种等级的保温材料，现场一律禁止明火作业。施工用机械设备、电动工具、照明电器以及电气线路必须符合相关安全标准，严防发生电气引起的火灾。

2、居民区：改造建筑范围内的住户及人员，必须对户内的电器、燃气使用安全负责，且火源不得外移危及邻里和改造施工作业区。施工现场外围周边 30 米设为禁火区，周边的居民和人员，未经允许不得进入施工现场及保温材料临时存放区。居民如果对其老旧小区综合改造外保温材料的产品质量存在质疑，可以向其小区所在地街道办事处、区县住房城乡建设委反映情况，以确保工程质量和消防安全。

#### （五）其他施工安全及消防措施

老旧小区综合改造工程的总承包单位和分包单位要依据职责，编制外保温工程施工消防安全管理的专项方案。对施工人员进行防火安全教育培训，并进行必要的演练，使其掌握防、灭火的知识与技能。

特此通知。

市公安局 市住房城乡建设委 市规划委

二〇一二年三月三日

北京市公安局  
北京市财政局  
北京市住房和城乡建设委员会  
关于印发北京市老旧小区综合整治  
消防设施改造工作要求的通知

(京公消字〔2012〕327号)

各公安分县局，各区县财政局，各区县住房城乡建设委员会：

现将《北京市老旧小区综合整治消防设施改造工作要求》印发给你们，请按照职责分工，结合工作实际，认真组织实施。

北京市公安局  
北京市财政局  
北京市住房和城乡建设委员会  
二〇一二年三月一日

## 北京市老旧小区综合整治消防设施改造工作要求

为贯彻落实市委、市政府领导指示精神，全面做好北京市老旧小区综合整治工作，根据《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》（京政发〔2012〕3号），针对老旧小区综合整治过程中消防设施改造工作，提出如下要求：

### 一、工作目标

进一步完善老旧小区消防设施功能，进一步优化老旧小区消防安全环境，全面提升小区消防安全管理水平，逐步提高居民消防安全意识。

## 二、改造范围

老旧小区建筑主体以及老旧小区内部各类消防设施、消防水源、消防车通道等。

## 三、改造基本要求

(一) 房屋建筑主体和小区公共部分原有的消防设施，应保证其完好、有效。

(二) 房屋建筑本体和小区公共部分尚未设置消防设施，按照国家或北京市有关消防技术规范应设置且有条件进行改造完善的，应增设相应的消防设施。

(三) 因抗震加固改造需将建筑物外延，可能导致既有建筑之间防火间距不足的，应按照现行国家规范规定采取有效的防火措施，确保安全。

(四) 任何改造工程应充分考虑原有消防车通道宽度和高度；如小区内未设置消防车道，且有条件改造的，应增设消防车通道。

(五) 原有消防水源不符合消防要求的，应通过改造使其满足国家规范要求。

## 四、资金保障

建筑主体内部消防设施改造资金，可以使用被改造楼栋房改售房款或维修资金中单位缴存部分的款项；小区公共区域消防设施改造资金，可由老旧小区综合改造的实施责任主体自筹解决。

## 五、工作要求

(一) 老旧小区综合改造工程的实施责任主体应高度重视老旧小区综合整治消防设施改造工作，将消防设施改造纳入综合整治总体工作，建立组织机构，明确工作职责，细化改造标准，统筹考虑，同步实施，有效推动消防设施改造工作的顺利进行。

(二) 各公安分局局要确定一名主管领导负责此项工作，组织属地消防支队和公安派出所结合实际制定消防设施改造的具体要求和实施方案，积极主动争取本区县老旧小区综合整治工作领导小组的支持，并将消防设

施改造的具体要求和实施方案纳入本区县老旧小区综合整治工作领导小组文件中，有效推动工作的落实。同时，做好老旧小区综合整治过程中预防安全事故工作，制定工作预案，强化实战演练，确保紧急情况下有效快速处置。

（三）老旧小区综合整治工作中的工程建设、设计、施工、监理单位应结合实际，针对每一个实施综合整治的老旧小区制定具体的消防设施改造方案，因地制宜，多措并举，确保消防设施改造工作取得实效。

**北京市公安局 北京市财政局**  
**关于在 2012 年老旧小区综合整治工作中**  
**加强小区安防设施设备改造的通知**

（京公人管字〔2012〕326号）

各公安分局、各区县财政局：

为全面贯彻落实《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》（京政发〔2012〕3号）文件精神 and 市老旧小区综合整治办公室专题会议要求，加强老旧小区安防设施设备改造工作，为居民提供安全的居住环境，结合首都平安创建工作，提出相关要求如下：

一、明确此次老旧小区安防设施设备改造的基本要求。

（一）小区实行封闭，周界建栅栏式围墙，围墙高2—2.5米。主要出入口要安装抬杆或电动伸缩门。

（二）小区要安装视频监控系统（视频监控系统建设具体参数标准见附件），在小区主要出入口、小区周界、重要通道、公用设施、地面机动车集中停放区域设置监控探头。视频监控系统接入物业值班室、街道综治维稳中心或派出所三级平台，监控录像保存期限不少于30天。

（三）小区道路要安装路灯，保证夜间有足够的照明。

（四）楼栋单元门要安装门禁系统。

（五）有条件的要建自行车棚，没有条件的要划定区域安装自行车架组，并设置防盗锁具，由居民使（租）用。

二、推进老旧小区安防设施设备改造是维护首都安全稳定，创建平安北京，提升基层治安防控能力的一项重要举措，各公安分局要高度重视，分局人口部门和科信部门要分别确定一名主管领导负责此项工作，并主动争取本区县老旧小区综合整治领导小组的支持，制定安防设施设备改造的具体实施方案，督促设施。

三、老旧小区综合整治过程中，各公安分局局要同步建立老旧小区安防设施设备的长效管理机制，在党委政府和综治部门的支持下，从政策、资金等方面入手，引导老旧小区采取灵活多样的管理模式，确保日常运行维护经费落实到位，促进良性循环。

四、北京市老旧小区综合整治办公室将建立老旧小区综合整治目标责任考核制度，市公安局负责安防设施设备改造的验收考核。

五、老旧小区安防设施设备改造资金由各区县按照《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）精神，和现行财政体制，由区县统筹解决。

附件：北京市小区视频监控系统建设标准

北京市公安局

北京市财政局

二〇一二年二月二十八日

## 北京市小区视频监控系统建设标准

### 目 次

前言

1 范围

2 规范性引用文件

3 术语、定义

3.1 D1

3.2 NPT

3.3 H.264

4 视频监控平台及监控室建设

5 监控摄像头建设

- 5.1 建设范围
- 5.2 摄像头技术标准
- 6 存储系统建设**
  - 6.1 存储设备
  - 6.2 摄像头命名规则
  - 6.3 权限管理
  - 6.4 显示及录像调用设备
- 7 与派出所视频监控平台联网**
- 8 通信流程**
- 9 建立健全视频监控系统管理制度**

## 前言

目前视频监控已经大量应用于公共安全、生产管理等工作，依据“《北京市公共安全图像信息系统管理办法》北京市人民政府令第 185 号”和《DB11/T384.1-18-2009 图像信息管理系统技术规范》等相关文件，为统一小区的视频监控系统建设，满足视频监控在公共安全的技术保障作用，实现主管部门、公安部门对小区的管理和治安管控，特制订此建设标准。此标准只定义关键技术指标，实际建设应不低于本标准规定的技术参数，本标准未提及的视频监控系统技术标准请参照上述相关标准建设。

### 1 范围

本指导性技术文件规定了小区视频监控系统的技术要求。

### 2 规范性引用文件

本标准引用了下述文件中的相关标准。

DB11/T 384.1-18-2009 图像信息管理系统建设规范

### 3 术语、定义

#### 3.1 D1

D1，是一种标准数字电视显示模式，分辨率为  $720 \times 576$  逐行扫描，

帧率为 25/30fps。

3.2 NTP 网络时间协议

3.3 H.264 视频压缩标准

## 4 视频监控平台及监控室建设

各小区视频监控平台及监控室建设标准参照“DB11/T 384 图像信息管理系统技术规范”建设。

## 5 监控摄像头建设

### 5.1 建设范围

小区应在下述区域安装监控摄像头：大门、楼门、胡同口等所有出入口、机动车和非机动车停放区域、重要通道、小区周界、小区监控室等。

### 5.2 摄像头技术标准

#### 5.2.1 摄像机

功能带红外（根据光照强度可选）、可变焦、防水

有效像素 PAL：720（水平）×576（垂直）

水平分辨率 480 线

成像器件 1/3 CCD

日夜转换模式 电子彩转黑

最低照度 0.3Lux（彩色）及 0.01Lux（黑白）

视频输出 1Vp-p 复合视频，75Ω

遥控接口 RS-422A/485 接口

工作环境 -10℃~+50℃

焦距 10—200mm（根据现场情况可选）

自动光圈调节

电动变焦、聚焦

视角水平 W 34.53° T1.51°，垂直 W 26.34° T1.23°

#### 5.2.2 云台（可选）

水平转动角度：365 度

垂直转动角度：+20 度/-90 度

手动云台速度：水平：48 度/秒，垂直：24 度/秒

带预置功能

使用环境温度：-20~+60℃

## 6 存储系统建设

### 6.1 存储设备

模拟视频输入 4/8/12/16 路，BNC 接口（电平：1.0Vp-p，阻抗：75Ω）PAL/NTSC 自适应

音频输入 4/8/12/16 路，BNC 接口（电平：2.0Vp-p，阻抗：1kΩ）

CVBS 输出 2 路，BNC 接口（电平：1.0Vp-p，阻抗：75Ω）分辨率 PAL 制式 704\*576

视频压缩标准 H.264

视频编码分辨率 D1

视频帧率 PAL：25 帧/秒，NTSC：1-16-30 帧/秒

视频码率 1536Kbps

音频码率 16kbps

双码流 支持

同步回放 N 路设备最多支持 N 路

硬盘驱动器 SATA 接口

最小容量 每路视频存储时间 30 天以上，记录格式为 D1，连续性指标不低于 25 帧/秒。

NTP 存储时间同步 支持网络时钟校正

网络接口 1 个，RJ45 10M/100M/1000M 自适应以太网口

串行接口 1 个，标准 RS-485 串行接口

1 个，标准 RS-232 串行接口

工作温度 -10℃~+55℃

工作湿度 10%~90%

## 6.2 摄像头命名规则

按照摄像头安装位置命名。

## 6.3 权限管理

具有防删除、防篡改功能和具有操作日志，开放网络传输协议。

## 6.4 显示及录像调用设备

### 6.4.1 台式计算机

CPU Intel 双核 2GHz

内存 2G

网卡 10/100M 自适应

### 6.4.2 显示设备

规格 17 英寸 4:3

## 7 与派出所视频监控平台联网

小区管理方应承担将小区视频监控图像送至管辖派出所视频监控平台的设备、传输线路等费用，建议采用满足“6.1 存储设备”标准的硬盘录像机，租用不低于 2Mbps 的 ADSL 或 IP 专网，具体技术问题请咨询当地派出所。

## 8 通信流程

通信流程及协议参考 DB11-Z 384 图像信息管理系统建设规范

## 9 建立健全视频监控系统管理制度

各小区管理方应按照“《北京市公共安全图像信息系统管理办法》北京市人民政府令第 185 号”建立健全本单位的视频监控系统的管理制度，并向公安部门报备。

**北京市财政局  
北京市重大项目建设指挥部办公室  
北京市住房和城乡建设委员会  
关于老旧小区节能及热计量综合改造  
市区负担范围有关问题的通知**

(京财经二〔2012〕1164号)

各区县财政局、老旧小区综合整治资金主管部门：

为规范老旧小区综合整治财政投入资金使用，加强对节能及热计量综合改造资金的管理，根据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）、《北京市财政局 北京市重大项目建设指挥部办公室关于老旧小区综合整治资金管理有关问题的通知》（京财经二〔2012〕346号）和《北京市住房和城乡建设委员会关于报送居住建筑节能改造工程项目费用组成的函》（京建函〔2012〕167号）的有关规定，结合工作进展情况，经研究，现对老旧小区节能及热计量综合改造市级及区县财政投入资金负担范围及工程造价参考标准通知如下。

**一、市区（县）两级资金负担范围**

**（一）市区（县）财政共同负担范围**

**1. 改造工程费用**

（1）围护结构改造包括：单元门工程（原单元门拆除、单元门安装），塑钢外窗工程（原有外窗拆除、安装），外墙保温工程，屋面工程（拆除原有屋面防水层及覆面层），脚手架工程，屋面防雷接地重新制作安装。

（2）室内采暖计量温控系统改造包括：拆除原有暖气罩、户内每个

散热器前在原有单管系统加装跨越支管、每组散热器安装 1 个温控阀、蒸发式热分配表等。

(3) 楼前供热系统计量与水力平衡改造包括：加装超声波热表、过滤装置，加装静态平衡阀，管径同超声波热量表，加装过滤器、温度计、及部分老旧关系拆改等。

## 2. 工程建设其他费

包括：设计费、监理费、可行性研究费、施工图审查费、招标代理服务费等。

### (二) 区县筹集范围

除上述市区（县）财政共同负担范围外，老旧小区节能及热计量综合改造工作发生的其他费用，如：建设单位管理费（代建管理费）等一律由区县自行筹集解决。

## 二、市区（县）财政共同负担项目造价估算

为做好老旧小区综合整治项目成本控制工作，提高财政资金使用效率，按照上述市区（县）财政共同负担范围，根据工程建设定额标准和现有价格对节能及热计量综合改造综合单价进行了初步估算，具体如下：

### (一) 多层砖混结构住宅楼（保温材料厚度为 60 毫米）

1. 采用岩棉保温板改造方式综合单价为 503.18 元/平方米；
2. 使用复合酚醛板保温方式综合单价为 501.31 元/平方米；
3. 使用复合硬泡聚氨酯板保温方式综合单价为 497.81 元/平方米；
4. 使用玻璃棉板（镀锌铁丝网）保温方式综合单价为 485.82 元/平方米。

### (二) 多层预制大板住宅楼工程（保温材料厚度为 60 毫米）

1. 采用岩棉保温板改造方式综合单价为 425.24 元/平方米；
2. 使用复合酚醛板保温方式综合单价为 423.6 元/平方米；

3. 使用复合硬泡聚氨酯板保温方式综合单价为 421.86 元/平方米;
4. 使用玻璃棉板（镀锌铁丝网）保温方式综合单价为 424.37 元/平方米。

此综合单价估算结果供各区县财政局及老旧小区综合整治资金主管部门、项目实施单位参考，不作为区县老旧小区整治项目招投标依据，不作为市与区县财政结算依据。

特此通知。

北京市财政局  
北京市重大项目建设指挥部办公室  
北京市住房和城乡建设委员会  
二〇一二年六月十九日

**北京市财政局**  
**北京市重大项目建设指挥部办公室**  
**北京市市政市容管理委员会**  
**关于老旧小区综合整治小区公共区域改造项目**  
**市区负担范围有关问题的通知**

（京财经二〔2012〕1124号）

各区县财政局、老旧小区综合整治资金主管部门：

为加快推进我市老旧小区综合整治工作，规范财政投入资金的管理，根据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）和《北京市财政局 北京市重大项目建设指挥部办公室关于老旧小区综合整治资金管理有关问题的通知》（京财经二〔2012〕346号）等有关要求，现对老旧小区综合整治小区公用区域改造项目市级及区县财政投入资金负担范围通知如下。

**一、市区（县）财政共同负担范围**

北京市老旧小区综合整治公共区域项目中的绿化建设、配套建设公厕、完善小区公用照明系统、配建信报箱、小区内的道路建设、小区内无障碍设施建设、小区内弱点架空线入地的管沟建设纳入市区（县）财政共同负担范围。

**二、区（县）筹集范围**

除上述市区（县）财政共同负担范围外，清理乱堆物料、清理小区内私搭乱建、规划配建停车位、修整自行车棚、休闲健身设施建设、安防设施建设、消防设施建设等改造费用由区（县）结合项目实施情况及相关政策自行筹集解决。

### 三、其他

小区内弱电架空线缆单位免费使用管孔，穿缆撤线费用由缆线单位承担。小区垃圾分类按现行政策执行。

另外，对于市区（县）财政共同负担范围内的单方造价参考标准，将结合主管部门测算和评审结果另行通知。

特此通知。

北京市财政局  
北京市重大项目建设指挥部办公室  
北京市市政市容管理委员会  
二〇一二年六月十四日

**北京市财政局  
北京市重大项目建设指挥部办公室  
北京市住房和城乡建设委员会  
关于老旧小区抗震节能综合改造市区  
负担范围有关问题的通知**

(京财经二〔2012〕1022号)

各区县财政局、老旧小区综合整治资金主管部门：

为规范老旧小区综合整治财政投入资金使用，加强对抗震节能综合改造资金的管理，根据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）、《北京市财政局 北京市重大项目建设指挥部办公室关于老旧小区综合整治资金管理有关问题的通知》（京财经二〔2012〕346号）和北京市住房和城乡建设委员会《关于报送住宅抗震节能综合改造工程费用组成的函》（京建函〔2012〕28号）的有关规定，结合工作进展情况，经研究，现对老旧小区抗震节能综合改造市级及区县财政投入资金负担范围及工程造价参考标准通知如下。

**一、市区（县）两级资金负担范围**

**（一）市区（县）财政共同负担范围**

**1. 建安工程费**

（1）工业化外套式加固方式：采用旋进钢桩桩基础和承台梁受力结构在原住宅楼南北两侧增加阳台，阳台的底板和侧墙为成品预制构件，现场进行焊接；外墙做外保温，3米以下贴仿古砖3米以上为涂料面层；保留原屋顶加气混凝土屋面板，屋面保温与防水层拆除后重新铺设。加固方面主要通过首层设置横向拉杆、屋面设置钢梁、山墙及室内楼梯间为双向钢筋网片喷射混凝土；新建阳台为双玻有纱推拉塑钢窗；楼内公共部分上水管线，燃气管线改造。

(2) 传统圈梁构造柱加固方式：外墙增设构造柱和外跨圈梁加固；拆除原屋面板，更换为现浇钢筋混凝土楼板，外墙和楼梯间墙面设置双向钢筋网片喷射混凝土；砌体结构内部，除顶层外，层层顶板板底的横墙两侧设置拉杆；外墙装饰部分新做玻璃棉复合板外保温，3 米以下贴仿古砖 3 米以上为涂料面层；外门窗（包括阳台窗）和阳台内门连窗部分均进行更换，窗户采用中空玻璃有纱塑钢窗，楼内公共部分上水管线，燃气管线改造。

## 2. 工程建设其他费

包括：勘察费、设计费、监理费、可行性研究费、施工图审查费、招标代理服务费、第三方监测费、原有地下管道设施探测、移位及破坏后修复费用。

### (二) 区县筹集范围

除上述市区（县）财政共同负担范围外，抗震节能综合改造工作发生的其他费用，如：建设单位管理费（代理管理费）等一律由区县自行筹集解决。

## 二、市区（县）财政共同负担项目造价估算

为做好老旧小区综合整治项目成本控制工作，提高财政资金使用效率，按照上述市区（县）财政共同负担范围，根据工程建设定额标准和现有价格初步估算，除去楼内公共部分上水管线，燃气管线改造费用外，工业化外套式加固方式综合单价约为 2200 元/平方米左右，传统圈梁构造柱加固方式的综合单价约为 1140 元/平方米左右。

此综合单价估算结果供各区县财政局及老旧小区综合整治资金主管部门、项目实施单位参考，不作为区县老旧小区整治项目招投标依据，不作为市与区县财政结算依据。

特此通知。

市财政局 市重大办 市住房城乡建设委

二〇一二年六月四日

**北京市规划委员会**  
**关于推进我市老旧小区综合整治工作**  
**有关规划措施的函**

(市规函〔2012〕328号)

市重大办：

为完善城市功能，切实改善民生，推进全市老旧小区综合整治工作。根据市政府专题会议的要求，现将有关措施函告如下：

一、安排了专门的机构和人员配合贵办组织开展该项工作。

二、召集相关分局进行了工作动员部署。

三、针对西城分局在老旧小区综合整治过程中遇到的问题，提出了处理意见并抄送各分局遵照执行。

四、完成了老旧小区综合整治工作设计合格承包人名录招标投标工作（有关单位名录见附件）。

五、部署了施工图审查机构对建筑抗震安全和节能设计进行施工图审查工作。

特此函告。

附件：设计合格承包人名录（略）

北京市规划委员会

二〇一二年三月二日

# 北京市交通委员会 关于北京市老旧小区停车位及其他 交通设施改造工作的意见

(京交规发〔2012〕76号)

市老旧小区综合整治办、各区县交通主管部门：

为全面贯彻落实市政府对全市老旧小区开展综合整治的决策部署和《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》（京政发〔2012〕3号）文件精神，我委会同市规划委及相关部门就做好老旧小区机动车和非机动车停车位及其他交通设施改造工作（以下简称老旧小区综合交通改造工作）进行了研究，现提出以下工作意见：

## 一、指导思想

老旧小区综合整治工作是市政府开展的一项重要民生工程，老旧小区综合交通改造工作作为老旧小区综合整治工作的重要一环，各单位要高度重视、明确目标、重点推进，保障交通畅通有序、优化停车资源配置、规范停车管理秩序、整治道路交通环境、完善非机动车和步行系统、改善小区出行条件，缓解老旧小区停车难及其他综合交通问题。

## 二、改造原则

老旧小区综合交通改造工作应按照政府主导、社会参与，市级统筹、属地负责，多措并举、因地制宜，着眼长远、标本兼治的原则，摸清实际情况，充分发掘小区内部停车资源，合理利用小区周边停车资源，改进小区内道路设施，优化小区内交通组织，改善周边公交出行条件，完善步行和自行车系统，切实提升小区综合交通环境。

## 三、工作目标

老旧小区综合交通改造工作及增加机动车和非机动车停车位数量，规范小区停车秩序，改善小区交通设施水平，提升小区人居环境和出行条件

为目标。在结合小区居民实际需求的基础上，通过各项综合措施，实施老旧小区停车及各类交通基础设施综合改造。改造后的老旧小区力争实现以下指标：

**（一）停车位改造工作目标**

1. 机动车停车位不低于 0.3 个车位/户，尽可能满足小区实际停车需求；非机动车停车位 1-2 个车位/户。

2. 新建、改建、扩建的各类机动车和非机动车停车设施应满足相应的设计标准和要求。

3. 有条件的小区要设专用自行车棚，不具备条件的小区应划定专用区域安装自行车架组。

4. 结合小区道路和停车设施改造，优化内外部组织，保障交通安全顺畅。

**（二）其他交通设施改造工作目标**

1. 按规划实现小区周边市政道路，保证至少有一条道路具备公交车通行条件。

2. 原则要求小区内部单向行驶机动车的道路宽度不小于 5 米，双向行驶机动车的道路宽度不小于 6 米。

3. 原则要求小区内外部道路路侧应设置人行步道，且宽度不小于 1.5 米，实现人车分离，并按相关规定设置无障碍设施。人行步道面层应采用防滑、渗水材料。

4. 完善小区内部道路排水系统，避免路面积水。

**四、工作方案**

根据小区实际情况，由各区县交通主管部门作为老旧小区综合交通改造工作的牵头部门，组织协调相关单位开展以下工作：

**（一）现状情况调查摸底**

1. 调查小区机动车和非机动车停车设施现状、机动车保有量、停车需求和缺口情况。

2. 调查小区内部和周边道路、公交场站、公共停车场现状及规划实现情况。

3. 调查小区内机动车、非机动车、行人交通组织和交通设施情况。

4. 积极听取小区居民关于机动车、非机动车停车问题及其他交通设施相关问题的意见和建议，取得居民对此项工作的支持和理解。

## （二）制定小区综合交通设施改造方案

1. 充分利用小区待建土地、临时空闲场地，整合利用边角空地，通过内部挖掘，因地制宜地新建、扩建、改建机动车和非机动车位或立体停车设备。

2. 综合利用和结合小区内绿化用地，设置绿荫停车场。

3. 利用小区既有平面机动车和非机动车停车位，实行“平改立”改造，设置立体停车设备。

4. 优化小区内部交通组织，通过设置单行线、交通引导标志等，充分利用内部道路资源施划路侧停车位。

5. 完善小区周边路网，在道路两侧施划路侧停车位。同时，按照《关于加强本市居住区周边停车管理工作的指导意见》（京交运输发〔2011〕122号）的规定，在有条件的道路设置可供居民夜间使用的临时占用道路停车位。

6. 合理引导小区居民利用小区周边公共停车场；充分利用小区内和周边单位内部停车场相互提供错时使用。

7. 协调建设单位按规划实现小区周边市政道路及公交场站，为公交出行提供通行条件。

8. 结合小区内部和周边道路实际情况，设置人行步道，力争实现人车分离。

## （三）加强停车管理及道路环境整治

1. 清理整顿小区内部机动车和非机动车乱停乱放现象，清理整治被占用或挪作他用的停车设施和用地。

2. 老旧小区机动车停车位改造后的经营管理工作应按相关管理规定执行，并报相关辖区停车管理部门备案。

3. 清理整顿小区内外部非法占道现象，恢复机动车和非机动车道通行功能。

## 五、工作保障

（一）市交通委会同市规划委、市交通委运输局作为老旧小区综合交通改造工作的技术指导部门，对老旧小区综合交通改造工作中的疑难技术问题给予研究解决。

（二）各区县交通主管部门作为各区县老旧小区综合交通改造工作的牵头组织单位，负责审查各小区制定的综合交通设施改造方案，协调推进改造和相关管理工作。

（三）各区县交通主管部门要加强与发展改革、规划、国土、园林等相关部门的沟通协调，在符合工程建设法律法规的前提下，简化审批手续。

北京市交通委员会

二〇一二年四月六日

**北京市园林绿化局**  
**关于做好北京市老旧小区综合整治**  
**绿化美化工作的意见**  
(京绿城发〔2012〕4号)

各区、县园林绿化局：

为认真落实市政府关于“十二五”时期对全市老旧小区开展综合整治的决策部署和《北京市老旧小区综合整治工作实施意见》（京政发〔2012〕3号，以下简称《实施意见》）的相关工作要求，现就做好老旧小区综合整治中绿化美化工作提出如下意见：

**一、指导思想**

按照市政府《实施意见》的要求，充分认识居住区绿化对城市面貌、生态质量、居住环境、身心健康的重要意义，以改善市民生活质量，惠及民生为根本，以提升小区绿化水平、协调各方需求，捋顺管理体制，规范绿地管理为目标，重点解决老旧小区绿化水平不高、绿化管理主体及职责不清晰、非法侵占绿地现象严重、各类需求矛盾尖锐等群众反映强烈的问题，通过改造实现小区的安全、整洁、美观，使整治后的老旧小区达到绿起来、亮起来、畅通起来、和谐起来。

**二、工作目标**

按照市政府统一部署，“十二五”时期完成1582个建筑面积5850万平方米老旧小区综合整治工作。2012年年底完成建筑面积1500万平方米综合整治任务。

通过综合整治，使老旧小区绿化水平得到较大提升，绿地环境整洁有序，绿地数量稳中有升，绿地植物长势良好，绿地功能科学合理。

**三、工作原则**

(一) 统筹兼顾，以人为本

综合整治工作应统筹兼顾居住区环境、人文特色、人员结构现状，充分融合居民的实际需求和生活习惯，合理安排不同利益群体的诉求，妥善处理好小区停车与居民休闲等突出矛盾，科学、可持续地实施全方位的居住区绿地人性化再设计和建设。

## （二）保护为先，多元增绿

严格保护好小区内的现状大树，绿地调整建设时优先考虑使用高大乔木，减少纯草坪种植的方式，确保绿地生态效益最大化。同时，应坚持宜绿则绿、见缝插绿、垂直披绿等多元的增绿方式，适宜垂直绿化的建筑应实施垂直绿化，尽可能在有限的生活空间，营造最大的绿色空间。

## （三）和谐长效，精细管理

按照《实施意见》中整治成果保护及管理的相关要求，老旧小区绿地管护责任单位应按照《北京市绿化条例》、北京市地方标准《城市园林绿化养护管理标准》（DB11/T213-2003）的相关要求，落实管护责任，做好绿地养护管理工作。

## 四、工作内容及标准

居住区绿地建设应以植物造景为主。应根据居住区内外的环境特征、立地条件、居民的实际需求，结合景观规划、防护功能等，按照适地适树的原则进行植物规划，强调植物分布的地域性和地方特色。

### （一）现状绿地保护和调整

1. 加强古树、大树及名贵树种的保护。原则上要求原地保护，保护好现有长势良好植物，缺损树木需要补植的以乔木、灌木为主，对严重影响居住采光、通风、安全的树木，管护单位应当按照有关技术规范及时组织修剪。

2. 禁止改变小区集中公共绿地功能和用途，保证居民特别是老年及儿童活动的需要。

3. 楼间附属绿地，确因市政改建、增设停车位需进行调整绿地，按照《北京市绿化条例》的有关规定，办理有关手续，绿地调整应坚持最小化

原则，尽量减少占用现状绿地。

## （二）植物选择及植物种植

4. 选择种植适应北京地区气候和居住区区域环境条件，具有一定的观赏价值和防护作用的植物，优先选用寿命较长、病虫害少、无针刺、无飞絮、无毒的植物种类，不宜大量使用边缘树种、整形色带和冷季型草坪等。

5. 小区内集中绿地建设应采取乔灌地被植物相结合的多种植物配置形式。在绿地中乔灌木种植面积一般控制在 70%；常绿乔木与落叶乔木种植比例一般控制在 1：3~1：4 之间。

6. 绿地灌溉应采用节水灌溉技术，如喷灌或滴灌系统等。提倡雨水回收利用，可采取设置渗水井等集水设施方式，加大雨水利用力度。

7. 绿地内乔灌木种植位置与建筑及各类地上或地下市政设施应符合北京市地方标准《居住区绿地设计规划》（db11/t 214-2003）相关规定，与各种市政管线保持安全距离；乔木栽植位置应距离住宅建筑有窗立面 5.0 米以外，满足住宅建筑对通风、采光、安全的要求。

8. 充分挖掘绿化用地的潜力，实施见缝插绿，多元增绿，有条件的建筑物外墙应实施垂直绿化。

## （三）绿地养护及管理

9. 老旧小区综合整治后，管护责任单位应将绿化竣工图在小区明显位置进行公示，并建立绿化档案。档案内容包括：绿化竣工图、植物名录、小区绿地验收报告、管护单位（人）等。

10. 整治后的老旧小区绿地应按《城市园林绿化养护管理标准》开展养护工作，养护质量应达到二级以上（含二级）标准。

11. 严禁擅自侵占绿地、毁坏绿化成果的违法行为，管护单位发现有此类问题，应及时制止，并配合执法部门进行依法处理。

## 五、保障措施

### （一）资金保障

依据《实施意见》，环境整治绿化改造费用，按照现行的市与区（县）

分税制财政管理体制，由区（县）筹集落实。绿化整治投资标准为 120-160 元/米，养护管理资金标准为 6 元/米·年。

## （二）技术保障

市园林绿化局商市老旧小区综合整治办小区公共设施综合整治组研究制定老旧小区绿化美化工作指导意见；市、区（县）园林绿化局联合建立老旧小区整治绿化美化专家组，对工作中疑难技术问题给予支持解决。

## 六、工作要求

（一）加强部门之间统筹协调，形成合力，齐抓共管。作为区（县）老旧小区综合整治工作成员单位，各区（县）园林绿化局要主动作为，积极配合完成老旧小区综合整治工作，要加强与牵头单位的沟通，实行部门协同，实现综合整治。在用地资源紧缺的情况下，统筹考虑小区停车、道路与绿化用地，坚持“统一规划、统一实施、统一管理”，制定综合整治方案，既保证小区居民生活环境绿量不减少，又兼顾出行、停车等多方需求。

（二）完善三级管理体制，建立健全长效保障机制。区（县）园林绿化局负责居住区绿化整治方案审核、检查指导、专业服务、绿化管理人员培训以及验收等工作。按照纵到底、横到边的原则，完善市、区（县）、街乡三级管理体制，推行管理责任制，充分发挥街、乡绿委会的职责，运用绿委会和街、乡的综合管理优势及手段，以社区为单位，做好老旧小区绿化工作的指导与服务。

（三）加大执法力度，保护老旧小区绿化成果。相关部门协调配合，加大对居住区私搭乱建、侵占公共绿地等违法行为的综合执法力度，充分保护居住区现有绿化成果，保证居民的绿色权益不受侵犯。

北京市园林绿化局

二〇一二年二月二十七日

**北京市城市管理综合行政执法局**  
**关于印发《全市城管执法系统老旧小区**  
**综合整治工作意见》的通知**

（京城管发〔2012〕23号）

各区（县）城管监察大队、天安门分局、开发区分局，燕山中队、西客站分队：

为全面贯彻落实市政府《关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）精神，进一步加快老旧小区综合整治，强化城管执法工作，现将《全市城管执法系统老旧小区综合整治工作意见》印发你们，请遵照执行。

特此通知。

- 附件：1. 全市城管执法系统老旧小区综合整治工作意见  
2. 城管执法系统老旧小区综合整治工作进展报表（略）

附件 1：

**全市城管执法系统老旧小区综合整治工作意见**

为全面贯彻市政府《关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》（京政发〔2012〕3号）精神，认真落实市抗震节能综合改造办公室专题会议要求，进一步加强老旧小区综合整治，加大执法力度，提高办案效率，依据相关法律法规，结合城管部门职能，现就老旧小区综合整治工作提出以下意见：

**一、统一思想，服务大局工作**

老旧小区综合整治工作是市政府开展的一项重要民生工程，是一项造福于民、造福于社会的重大工程，各单位要切实增强整治意识、大局意识、

责任意识，按照市、区两级政府的总体要求和市局的统一部署，全面落实属地责任。

## **二、认真履职，坚持依法行政**

依法行政是政府部门的首要职责，是以人为本、执政为民的必然要求，也是树立城管系统良好形象的重要手段。在老旧小区综合整治工作中，各单位要在属地政府的统一领导下，依法查处违法建设、堆物堆料、侵占绿地等违法行为，落实房屋建筑抗震节能综合改造和小区公共设施综合整治等工作。

## **三、提高效率，精简办案流程**

各单位要本着合法、公开、公正、廉洁、便民、高效的原则，结合辖区特点和实际情况，进一步完善城管执法工作，创新工作机制，优化工作方案，精简办案流程，提高办案效率，确保各项工作及时推进。

## **四、主动协调，强化联合执法**

按照属地政府关于老旧小区综合整治工作的整体部署，加强与相关部门协调配合，靠前协调，主动作为，联合执法，形成合力，共同推动房屋建筑抗震节能综合改造和小区公共设施综合整治工作。

## **五、注重现象，避免激化矛盾**

深入做好宣传告知工作，耐心劝导、教育违法相对人认清形势、服从大局，自觉服从管理。预先做好风险评估，周密制定行动预案，做到文明执法、规范执法，及时有效处理突发事件，坚决不出现群众反映强烈、领导关注、媒体聚焦的负面事件，坚决不发生因环境秩序问题引发的影响社会稳定的事件；坚决不出现针对环境秩序问题的集体上访和群体性事件。

## **六、及时总结，加强信息反馈**

一是强化数据反馈，请各单位于每月 25 日 12 时前，将当月执法数据录入北京城管综合巡查系统《老旧小区综合整治工作进展报表》；二是及时梳理总结，请各单位于 2012 年 12 月 10 日前，将全年老旧小区综合整治专项工作总结报市局执法大队五分队内网邮箱。

# 北京市通信管理局

## 关于配合老旧小区综合整治工作的通知

(京信设施发〔2012〕178号)

中国电信北京公司、中国移动北京公司、中国联通北京市分公司、中国铁路北京分公司：

依据《北京市人民政府关于印发北京市老旧小区综合整治工作实施意见的通知》(京政发〔2012〕3号)的精神，为全面落实市委、市政府关于全市老旧小区整治的工作要求，切实做好综合整治配合工作，同步提升老旧小区的信息化基础设施，完成老旧小区光纤入楼工作。现就相关工作提出以下要求：

### 一、统一思想、提高认识

此次全市大力发展老旧小区综合整治工作，意在提升首都城市整体管理水平，关注民生、改善民生，构建和谐社区，展示首都城市良好现象。计划在“十二五”时期，完成1582个、建筑面积5850万平方米老旧小区的综合整治工作。在2012年年底实施建筑面积1500万平方米的老旧小区综合整治工作。要求坚持高标准、高质量，切实改善老旧小区居住环境。通信作为居民日常生活必不可少的需求，也是此次综合整治工作中的重要部分之一。对此，各公司要进一步统一思想，提高认识，切实增强政治意识和责任意识，按照市、区两级政府的实施计划和总体要求，积极做好配合工作，同步完成光纤入楼工程，为国家宽带战略实施奠定基础。

### 二、加强领导、建立机制

此次老旧小区综合整治工作的指导思想为市级统筹、属地负责。历时三年，工作量大，涉及面广，是一项复杂度工程。各公司要加强领导，统一组织协调，一是要有主管领导亲自抓，负总责；二是要建立有效的组织机构，确定牵头部门具体负责；三是要设立专人负责日常工作。做到区县

有专人联络，街道有专人协调，每个小区有专人组织，确保老旧小区综合整治工作顺利推进。

### **三、积极行动、抓好落实**

目前，2012年北京市各区县老旧小区综合整治任务表已经下达，试点小区也已开工。各公司要主动开展工作，积极与属地部门取得联系，要组织人员摸清整治小区的光纤入户情况，排查涉及到移改的管线情况，根据综合整治的需求，制定可行的实施方案，在保障网络和设备安全的前提下，做好线缆移改工作，根据工程实施工期，完成光纤入楼工作。

### **四、抓住机遇、提升设施**

此次老旧小区综合整治工作的开展恰逢全市信息化基础设施提升计划实施的第三年和宽带中国战略启动之年，各公司要以综合整治工作为契机，继续加大力度提升小区内信息化基础设施。未完成光纤入户的老旧小区，要随着老旧小区整治工作的开展，争取同步完成光纤入楼工作，真正实现综合整治的目的。

### **五、注重安全，保证质量**

开展老旧小区综合整治工作，时间紧，任务重，涉及的单位多，施工场地狭小、复杂。各公司要牢固树立安全第一的思想，施工前要制定详细的施工组织方案和应急预案，施工中加强与相关单位的协调，加大管理力度，确保人员和设备安全，力争保质保量地完成整治任务。

北京市老旧小区综合整治工作意义重大，是“十二五”时期的重大工作之一。各运营公司要讲政治、顾大局，在市政府的统一部署和管理局的组织协调下，积极配合开展工作，争取在圆满完成此次老旧小区综合整治配合工作的同时，实现信息化基础设施提升的新突破，为宽带中国的战略发展奠定坚实基础。

北京市通信管理局

二〇一二年五月二日

**北京市邮政管理局  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市财政局**  
**关于北京市已建住宅楼房信报箱更新  
补建工作的实施意见**  
(京邮管函〔2011〕32号)

各区县人民政府：

为贯彻落实《中华人民共和国邮政法》和《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（市政发〔2011〕4号）文件精神，确保我市已建住宅楼房信报箱更新补建工作顺利进行，特制定本意见。

### 一、总体思路

全面落实《中华人民共和国邮政法》关于“建设城镇居民楼应当设置接收邮件的信报箱”的规定，将已建住宅楼房信报箱设置列入北京市“十二五”规划建设“民生工程”，通过“依法建设、政府推动、财政补贴、多方筹资”，对未安装信报箱的住宅楼房进行信报箱补建；对老式信报箱（包括一口箱）进行更新。在全市分步、分类完成住宅楼房信报箱“一户一箱”的更新补建任务。

### 二、工作目标

本市需更新补建信报箱的已建住宅楼房总数为120万户，包括市和区级机关、企事业单位所属和产权归属难以确定的住宅楼房，以及中央和部队在京单位、中央大型国有企业、大专院校所属住宅楼房。

力争自2011年6月至2013年12月期间，完成对1980年（含）后投入使用的住宅楼房信报箱更新补建。2012年起结合本市抗震加固节能综合改造工程，重点对1979年底前投入使用的住宅楼房信报箱更新补建。

### 三、组织领导

住宅楼房信报箱更新补建工作由市政府统一领导。市邮政管理局、市

住房城乡建设委、市财政局、市邮政公司成立联合工作组，负责信报箱更新补建相关政策的制定、补建工程监督和验收审核工作。区县负责本辖区内住宅楼房信报箱更新补建工作的组织和落实，将住宅楼房信报箱更新补建列入政府折子工程，明确责任单位，落实建设资金，制定细化方案，督促工程进度。

#### **四、实施主体及资金来源**

（一）商品住宅楼房，建设单位是信报箱补建的实施主体，并负责担负补建资金。

（二）市属企业和机关、事业单位已售公有住宅楼房，售房单位是信报箱更新补建的实施主体，售房单位可自筹资金，也可向市房改办申请售房结存款。

（三）中央和部队在京单位、大专院校、央属大型国有企业所属住宅楼房，由所有权人或售房单位作为实施主体，并负责筹集资金。

（四）区级机关、区属企业已售公有住宅楼房，售房单位是信报箱更新补建的实施主体。售房单位可自筹资金，也可向区财政申请使用售房结存款。

产权归属难以确定的住宅楼房，以及按照以上资金渠道无法筹集或资金筹集不足的住宅楼房信报箱的更新补建资金，由区县政府统筹解决。

#### **五、工作流程**

（一）摸清底数。市邮政部门负责提供各区县需更新补建信报箱的相关信息，信息细化为各区街道办事处和乡镇人民政府辖区内楼栋总量及楼牌号。

（二）部署推进。召开全市信报箱更新补建推进会，推广成功经验，向各区县下达任务。

（三）全面启动。区县建立信报箱更新补建工作领导小组，由街道办事处、乡镇人民政府组织辖区内需进行信报箱更新补建住宅楼的实施主体，明确责任，落实建设资金，制定细化方案，督促工程进度。区政府投资更新补建的信报箱，采取公开招标。

更新补建住宅楼房信报箱的标准，应执行中华人民共和国国家标准（GB/T24295-2009）和北京市地方标准《住宅区及住宅楼房邮政信报箱》（DBJ/T11-609-2008）的有关规定。信报箱的生产和安装单位应为取得住宅信报箱生产监制证的企业。

（四）定期通报。建立信报箱更新补建进展情况定期通报制度。区县责任部门于每月 10 日前将上月辖区内信报箱更新补建完成情况验收表（见附件 2）向联合工作组上报，联合工作组将各区县完成进度情况向市政府及时通报。

（五）验收通邮。联合工作组负责组织信报箱更新补建验收工作。区县责任部门于每年 10 月 15 日前将本年度辖区内信报箱更新补建完成情况汇总表（见附件 3）向联合工作组申报，联合工作组对上级的信报箱建设情况进行验收，并将验收合格的数据反馈区县确认。市邮政公司负责及时安排已完成更新补建信报箱的住宅楼房通邮。

## 六、政策支持

（一）市财政局、市住房城乡建设委、市邮政管理局制定信报箱更新补建“以奖代补”办法，对各区县于 2012 年 10 月 31 日前更新补建信报箱完成情况予以奖励（奖励办法见附件 1）。

（二）1979 年底前住宅楼房信报箱的更新补建工作列入 2012 年本市抗震加固节能改造综合改造项目，并同步实施。

（三）市政市容、绿化、房管部门，对于更新补建信报箱选址、建设，予以大力支持。

附件：（略）

北京市邮政管理局  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市财政局  
二〇一一年六月二日