前海深港现代服务业合作区区域集中供冷管理暂行办法（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为贯彻落实“低碳、生态、节能、环保”的可持续发展理念，推广应用区域集中供冷系统，规范投资建设和运营管理，维护供冷单位和用户等的合法权益，根据《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》、《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局暂行办法》等法规规章的规定，结合前海深港现代服务业合作区（以下简称“前海深港合作区”）的实际情况，制定本办法。

**第二条** 前海深港合作区区域集中供冷系统是前海深港合作区重要的市政公用基础设施，前海深港合作区内的区域集中供冷系统的规划、设计、建设、管理、经营和使用均适用本办法。

**第三条** 本办法所称区域集中供冷系统是指前海深港合作区统一规划、集中向所覆盖区域内各用冷建筑提供冷冻水的空调冷源系统。

区域集中供冷系统的供冷设施包括冷站制冷及配套设施、市政供冷管网、供冷计量装置和用冷建筑换热设施等。

本办法所称用户，是指用冷建筑的产权单位或物业管理单位。

本办法所称供冷单位，是指深圳市前海深港现代服务业合作区管理局通过合法方式授予供冷经营权的，在前海深港合作区从事区域集中供冷系统的规划、设计、投资、建设、运营活动，并向用户提供相关服务的企业。

**第四条** 前海深港合作区专项规划中含有区域集中供冷系统的新建、改建、扩建项目（不包括居住类建筑项目）的空调冷源，均在《土地使用权出让合同书》中予以约定。

前海深港合作区规划建设的地铁车站和地下步行通道应优先采用区域集中供冷冷源。

**【注释】**《前海合作区集中供冷经营权授予、运营、监督管理等机制研究课题》，对规划轨道、地下步行通道用冷进行了研究，由于前海高强度、高密度、小街区、小尺度规划路网，规划轨道控制预留受道路红线用地条件限制，轨道风亭、出入口等均采取附建于周边建筑模式。因此，独立占地布局冷却塔存在极大困难，且对城市景观影响极大，采用集中供冷合理、可行；地下步行通道采用集中供冷，对提高步行环境舒适性、提高行人公共交通出行均有重要作用。

**第五条** 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局是区域集中供冷的主管部门（以下简称“主管部门”），负责实施本区区域集中供冷项目经营权授予及监督管理工作。

遵循公开、公平、公共利益优先、有效配置资源的原则，鼓励通过公平竞争的方式引进社会资本以各种形式投资、建设、运营前海合作区区域集中供冷系统。

**第六条** 主管部门主要职责如下：

1. 负责组织编制前海深港合作区区域集中供冷系统的专项规划；
2. 负责制定前海深港合作区区域集中供冷运营监督管理实施细则；
3. 负责指导、协调、落实前海深港合作区区域集中供冷涉及招商引资、项目立项、土地出让、规划设计、建设及验收等环节的相关事项；
4. 审定区域集中供冷系统的实施方案、建设计划、供冷单位与用户的供用冷合同示范文本等；
5. 负责区域集中供冷系统市政供冷管网及冷站土建工程的投资；
6. 监督检查区域集中供冷系统的投资、建设、运营、维护、服务等情况；
7. 负责开展区域集中供冷整体效能评估；
8. 负责对供冷单位进行考核；
9. 负责对供冷收费进行监督。

**【注释】**为进一步落实前海绿色、低碳发展目标，保持前海区域集中供冷可持续、健康发展，保障各方权益，系统评估前海区域集中供冷社会、经济、环境效益、运管水平等内容，依据《前海合作区集中供冷经营权授予、运营、监督管理等机制研究课题》成果，增加了第（七）款，主管部门负责开展区域集中供冷整体效能评估的职责。

**第七条** 供冷单位主要职责如下：

1. 负责落实前海深港合作区区域集中供冷系统的专项规划，确保向用户及时供冷；
2. 制订区域集中供冷系统的实施方案、建设计划、供冷单位与用户的供用冷合同示范文本；
3. 负责冷站制冷及配套设施、供冷计量装置、用冷建筑换热设施的投资与建设；
4. 负责供冷设施（用冷建筑用地红线内的供冷管道、换热设备用房以及用户末端设备除外）的维护与管理、确保安全生产；
5. 为用户（按合同）提供不间断、安全、可靠、高效的供冷服务；
6. 持续对区域集中供冷系统进行必要的节能改造和技术更新，确保供冷服务能够持续满足规划要求；
7. 与用户签订供用冷合同；
8. 主管部门赋予的其他职责。

**第八条** 用冷建筑用地红线内的供冷管道由用冷建筑的开发建设单位负责投资与建设。

用冷建筑的开发建设单位应当提供独立的专用换热设备用房及配套的电源、水源等，并按照相关技术要求协调技术接口。

**第九条** 用户应当按照供用冷合同的约定规范用冷及付费。

用户负责用冷建筑用地红线内供冷管道、换热设备用房及配套的电源、水源以及用户末端设备等的维护与管理，并应为供冷单位维护、管理供冷计量装置和用冷建筑换热设施，检查和监督用冷建筑用地红线内供冷管道的维护管理情况提供便利。

**第十条** 供冷单位、用户使用的供冷计量装置应当经法定检测机构检测合格。

**第二章 供冷单位**

**第十一条** 企业取得主管部门授予的供冷经营权后，方可作为供冷单位，从事区域集中供冷系统的投资、建设、运营、服务等活动。

**第十二条** 主管部门应当采取招标、拍卖等公平竞争的方式，按照有关法律、法规的规定，公开、公平、公正地将冷站的经营权授予符合条件的申请人；或者依据《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》（修订案）的规定直接授予下属公司经营权。

**【注释】**依据《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》（修订案）第二十一条【下属公司】前海管理机构可以依法设立下属公司，负责前海合作区内的土地一级开发、基础设施和公共服务设施的建设及运营、园区管理服务的组织实施。因此，本办法增加了授予下属公司经营权的规定。

**第十三条** 通过招标、拍卖等方式不能确定供冷单位时，主管部门也可以采取招募方式确定供冷单位。

前款所称招募，是指主管部门将拟授权经营的冷站公告后，由主管部门或者其委托的机构向申请人发出邀请，通过审慎调查和意向谈判，确定供冷单位候选人，提交专门设立的评审委员会确定优先谈判对象，通过谈判确定供冷单位。

**第十四条** 通过招募方式确定供冷单位的，主管部门应当事先制定招募的条件和程序并予以公告。

**第十五条** 依据《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》（修订案）的规定直接授予下属公司经营权的，应当予以公告。

**第十六条** 主管部门可以采取下列形式授予经营权：

（一）在一定期限内，将冷站授予供冷单位建设、经营，期限届满后无偿移交给主管部门；

（二）在一定期限内，将冷站移交供冷单位经营，期限届满后无偿移交给主管部门；

（三）在一定期限内，委托供冷单位提供供冷服务；

（四）按照《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》（修订案）的规定，直接授予下属公司经营权；

（五）法律、法规规定的其他方式。

**第十七条** 主管部门应当与依法确定的供冷单位签署供冷经营权授予协议，明确授权范围、经营期限、双方的权利与义务，以及供冷单位在投资建设、运营活动中的考核标准、奖惩机制、法律责任、退出机制等事宜。

**第十八条** 经营期限根据前海深港合作区区域集中供冷系统的推广、运营实际需要，及供冷单位的投资回报周期确定，但最长不得超过三十年。

**第十九条** 经营期限届满后，主管部门可优先考虑经考核优秀的供冷单位继续作为前海合作区供冷系统的供冷单位，也可按照本办法的规定，重新确定供冷单位。供冷单位的重新确定应当于经营期限届满六个月前完成。

**第二十条** 主管部门可以征收供冷经营权使用费。

**第二十一条** 供冷单位依照本办法及供冷经营权授予协议的规定承担职责并履行义务。

**第三章 供冷规划与建设**

**第二十二条** 主管部门应当根据《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》，编制前海深港合作区区域集中供冷专项规划并组织实施。

**第二十三条** 任何单位和个人不得擅自占用按照区域集中供冷系统专项规划预留的供冷设施用地和市政供冷管网路由。

**第二十四条** 供冷设施的建设，需符合区域集中供冷系统专项规划，严格执行国家及地方有关标准和技术规范。

**第二十五条** 区域集中供冷系统的建设应当结合前海深港合作区周边能源条件，在确保可实施性的前提下采用能源综合利用技术；区域集中供冷系统应当采用能源效率高、技术先进的设备，应当与其他基础设施同步建设。

**第二十六条** 主管部门可以依法授权深圳市前海开发投资控股有限公司负责区域集中供冷系统市政供冷管网以及附建于绿地下冷站土建部分的建设，建设完成后，其产权属于主管部门。

主管部门优先采用无偿方式，在授予供冷经营权时，同步将冷站土建及一次管网使用权提供给供冷单位使用，供冷单位负责冷站土建、一次管网的维护与管理职责，并承担相关费用。

**【注释】**前海为保障区域集中供冷可持续、健康运营、保障冷价经济性等，办法设定了冷站土建及供冷管网投资、建设边界条件，为进一步落实冷价经济性原则，依据《前海合作区集中供冷经营权授予、运营、监督管理等机制研究课题》成果，增加了本条第二款内容，解决了政府投建的冷站土建及供冷管网、企业配建冷站的使用权管理边界、管理费用等规定。

**第二十七条** 按照区域集中供冷专项规划建设的区域集中供冷设施竣工后，建设单位应当依法组织竣工验收，并按有关规定报主管部门备案。

**第四章 运营管理**

**第二十八条** 供冷单位应当与用户签订供用冷服务合同，合同中应当明确各方职责、冷负荷、供冷时间、投资(管理)义务、供冷价格、交费时限、供冷参数、管网维护、系统检测、应急处理、奖惩制度及违约责任等事项。

**第二十九条** 供冷单位应当对区域集中供冷系统进行定期检修保养，确保为用户提供持续、稳定、优质的供冷服务。

**第三十条** 主管部门应当依据供冷经营权授予协议以冷站为单元对经营者（供冷单位）的服务质量、运营水平等进行评价与考核，并邀请用户及其他相关方参与，根据评价与考核结果按照供冷经营权授予协议进行相应奖惩。

**第三十一条** 供冷单位应当在每年的第一季度向主管部门报告上一年度区域集中供冷系统的运营情况以及本年度的运营计划。

供冷单位对区域集中供冷系统进行重大更新与节能改造应当事前报主管部门批准。

**第三十二条** 供冷单位应当建立信息公开制度，保障公众的知情权、建议权和监督权，保证公共利益不受损害，维护用户及其他相关方的合法权益不受损害。

用户有权就供冷质量、服务、收费等问题向主管部门或者其他有关部门提出意见或建议。

**第三十三条** 任何单位或个人不得有下列行为：

1. 在供冷设施上安装其他设施或物品；
2. 未经供冷单位同意改动供冷设施和管网；
3. 破坏供冷设施和管网；
4. 未经供冷单位同意绕开供冷计量装置使用冷源冷冻水或将冷源冷冻水用于空调以外的用途；
5. 其他影响区域集中供冷系统正常运行的行为。

**第三十四条** 用户与用冷建筑实际使用者的权利义务关系，在符合本办法的规定、并且不违反供冷单位与用户之间的供用冷合同的约定的前提下，由双方依法另行通过合同约定，相关合同范本应报供冷单位备案。

**第三十五条** 供冷计量发生争议时，供冷单位、用户可以委托法定检测机构对供冷计量装置进行检测，并根据各自责任划分承担相应的检测费用。责任方应当根据检测结果退还或补缴由于计量装置误差导致的应付供冷费用差额。

**第三十六条** 任何单位和个人不得擅自启动供冷计量装置、中断供冷计量装置电源或移动、私自安装、拆卸、改装、毁坏或者干扰供冷计量装置。

**第五章 供冷收费管理**

**第三十七** 区域集中供冷的定价应兼顾供冷单位和用户等相关方的利益，按照保本微利、科学合理、公开透明、市场化的原则依法确定。

**第三十八条** 供冷收费方案应当包括收费模式、收费标准以及调价机制。

供冷单位组织制定供冷收费方案时，应当委托第三方开展价格及成本调查，并听取用户、主管部门和有关单位的意见。

前海合作区集中供冷实行初装费和冷量使用费两部制收费模式；依据《土地使用权出让合同书》或土地出让条件明确的由用地单位投资、建设、建成后产权归政府的配建物业或地下步行公共空间，初装费实行建设单位付费，冷量使用费实行使用单位付费原则。有明确费用约定的，以协议条文为准。

**【注释】**《前海合作区集中供冷经营权授予、运营、监督管理等机制研究课题》成果，对由用地单位配建、产权归政府部分物业的收费边界进行研究；结合《深圳市前海合作区……宗地配建物业移交协议书》第五条第（一）款 “配建物业所在建筑应达到甲级写字楼标准，且不低于乙丙方销售或持有的同区域、同类型、同档次物业交楼标准”，增加了本条第三款，合理划分了配建物业或地下步行公共空间费用边界。

**第三十九条** 区域集中供冷的价格应当保持相对稳定。

当水、电力、蒸汽等能源价格以及人力成本等其他经营成本发生显著变化时，用户、供冷单位按市场化原则，协商启动价格双向调整机制。

**第四十条** 缴纳用冷费用是用户的义务。供冷单位应当建立规范服务制度，直接或者委托其他单位按照公布的收费模式向用户收取用冷费，并接受主管部门的监督。

**第六章 节能及供冷设施管理**

**第四十一条** 供冷单位应当积极实施系统节能改造，降低污染物排放和能源消耗。

**第四十二条** 供冷单位对其用于生产、运营管理的供冷设施，应当按照相关法律、法规、规章、标准和技术规范定期进行检查、维修，持续进行更新改造，保证使用期内设备完好。

**第四十三条** 供冷单位应当在除用冷建筑用地红线以内的供冷设施安装位置设置安全警示标识。在供冷设施安全警示标识区域进行施工的，施工单位应当与供冷单位商定保护措施，在保护方案获得主管部门同意后方可组织实施。在施工中造成供冷设施损坏的，施工单位应当及时通知供冷单位修复，并承担修复费用，赔偿相应损失。

**第四十四条** 在供冷设施安全警示标识区域，任何单位和个人不得从事下列危害供冷设施安全的活动：

1. 建设建筑物、构筑物或者堆放物料；
2. 利用供冷管道和支架敷设管线、悬挂物体；
3. 排放腐蚀性液体；
4. 爆破作业；
5. 其他损毁、损坏供冷管道及其附属设施的活动。

**第四十五条** 因工程建设确需改建、拆除、迁移供冷设施的，开发建设单位应当向供冷单位提出申请，就改建、拆除、迁建方案和赔付方案达成一致意见，并报主管部门批准后方可实施。

**第七章附则**

**第四十六条** 【实施日期】本管理办法自发布之日起施行，自实施之日起有效期五年。