

许昌市住房和城乡建设局

签发人：杨方晓

办理结果：B

对市政协八届四次会议第 08040223 号提案的 答 复

陈旭委员：

您提出的关于“加快推进许昌市‘转供电’改‘直供电’”的提案收悉。现答复如下：

首先感谢您对我市房地产市场管理工作的关注，并感谢您对我局工作一如既往的支持。接到提案后，我局高度重视，立即安排相关科室了解“转供电”相关政策，联合市发改委对全市“转供电”小区开展摸排排查，并召集相关单位、行业协会、房地产企业进行座谈，选取部分小区开展“转改直”试点，积极探索切实有效的“转改直”工作方案。

一、摸排排查整体情况

本次统计共涵盖全市 968 个非电网直供电小区，涉及供电用户总计 348400 户。其中中心城区共 279 个小区，供电用户 119140 户，占全市比重约 30%。

从最大负荷来看，连续三年持续增长，2025 年较 2024 年增长 27.88%，表明小区用电峰值需求持续攀升，电网负荷压力加大。

从改造意愿看有 220 个小区改造意愿强烈，其中魏都区、东城区、开发区、示范区的小区改造意愿较为强烈，是改造工作的重点推进区域。

从设备状况看，一是设备状况良好、运行稳定的小区 386 个，占比 39.9%；设备状况一般、存在轻微缺陷的小区 566 个，占比 58.5%；设备状况较差的小区 16 个，占比 1.7%。16 个设备状况较差的小区中，魏都区占比最高，共 9 个，占比 56.3%，主要为安置小区、家属院。

二、产生问题的原因

（一）政策法规规定

根据国务院办公厅转发国家发改委等部门《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展意见的通知》（国办函〔2020〕129 号），自 2021 年 3 月 1 日起，供水供电供气供热企业应抄表到户、服务到户，严格按照政府规定的销售价格向终端用户收取水电气暖费用。

按照《关于规范非电网直供电价格行为有关事项的通知》（豫发改价管〔2021〕887 号），自 2021 年 12 月 31 日起，新建住宅和工商业建筑应按照“一户一表”开展设计、施工和竣工验收，建设单位在组织项目竣工验收时，应当通知电网企业参与电力设

备设施验收。

根据 2017 年施行的《河南省城镇新建住宅项目电力设施建设和管理办法》（豫建〔2016〕33 号）规定，住宅项目的电力设施建成投运后，产权单位可以自行维护管理，也可以委托有资质的单位（如供电公司）维护管理。如果希望转为供电公司直供，需要由产权单位提出申请，并按照标准进行内部改造，经供电公司验收合格后才能实现。

目前我市 2021 年以后新建的住宅小区基本都可以达到一户一表、直供到户；2021 年之前建设的小区，由于当时没有硬性规定要求直供到户，导致大量小区为“转供电”的事实。

（二）新建住宅项目供电设施移交验收环节存在堵点，工作衔接不够顺畅

少数新建住宅项目在建设过程中，供电设施建设标准与供电公司验收规范衔接不到位，部分设备选型、施工工艺未严格按照规范要求执行，导致项目竣工后供电设施验收不合格，无法及时完成移交，出现供电设施移交滞后、临时供电延续等问题，影响业主正常入住和用电权益。按照《河南省城镇新建住宅项目电力设施建设和管理办法》，住宅项目开发建设单位可以通过招投标选择新建住宅项目电力设施建设单位，也可委托供电企业组织建设，造成市场上委托供电企业建设的项目验收较容易通过，而通过招投标选择建设单位的，在供电公司验收时较难达到验收标准。

（三）产权分界与运维责任界定存在争议，权责衔接不够清晰

国务院办公厅转发国家发改委等部门《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展意见的通知》（国办函〔2020〕129号）中规定，在城镇规划建设用地范围内，供水供电供气供暖企业的投资界面应延伸至用户建筑区划红线。除法律法规和相关政策另有规定外，不得由用户承担建设项目建筑区划红线外发生的任何费用。从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设费用，由供水供电供气供暖企业承担的部分纳入企业经营成本；按规定由政府承担的部分（如与储备土地直接相关的市政配套基础设施建设），由政府及时拨款委托建设或直接投资建设。

在实际项目操作中，有些项目这一部分外接费用仍由开发商承担，但是由于电源距离较远，甚至达到数公里，导致费用较多，开发商不愿承担，造成项目长期使用临时电。

（四）房地产市场下行资金短缺与“保交楼”应急状态下的配套滞后

近年来，受宏观经济环境及前期调控政策叠加影响，部分房企面临严峻的流动性危机，销售回款锐减且外部融资受阻。在“保交楼”应急状态下，工作重心优先放在保障房屋主体完工与交付上，以确保群众尽早入住。然而，由于正式电力配套设施建设需

垫付大量前期资金，在项目接盘初期往往难以一次性筹措到位。因此，在“先保障住民生”的过渡期内，部分项目只能采取“先入住、后完善”的变通模式，暂时依赖临时用电或过渡性供电方案，导致正式电力配套设施建设与移交工作被迫延后，进而引发了无法按期实现直供到户等遗留问题。

三、工作举措

（一）开展转供电小区摸排，精准识别设备隐患

为全面掌握全市转供电小区电力设施运行现状，我局对接市发改委、市供电公司，对全市小区开展拉网式摸排，共排查出 968 个非电网直供电小区。共梳理出设备状况较差、存在安全隐患的小区 16 个，其中魏都区 9 个、东城区 3 个、开发区 2 个、示范区 2 个，将这 16 个小区纳入重点关注小区，确保隐患早发现、早处置，切实保障居民用电安全。

（二）强化协同联动，全面开展违规加价专项整治

针对“转供电”环节存在的收费不规范问题，我市已针对物业企业开展交叉集中查访与专项整治行动，对于涉嫌违规加价的主体坚决予以查处，并督促其精准核算、清退多收电费，确保电价红利及时退还至终端用户手中。市发改委明令禁止违规加价，针对违规加价行为给予不低于违法所得 1.2 倍的罚款。据市物业协会反馈，目前全市物业小区基本不存在加价收费情况。

（三）选取试点先行先试，以点带面稳步推进“转改直”工

作

8月5日，市住建局组织发改委、市供电公司、行业协会、部分开发企业召开座谈会，各参会人员针对当前“转供电”问题进行了充分深入的交流。为探索切实可行的“转改直”工作路径，我局按照“先易后难、试点先行、逐步推开”的原则，要求中心城区魏都区、东城区、建安区住建部门分别选取一个具备改造条件的小区作为“转改直”试点，优先选择设备状况良好、改造意愿强烈、业主配合度高的小区，确保试点工作顺利推进。通过试点先行，一方面检验改造方案的可行性和可操作性，及时发现并解决推进过程中出现的新情况、新问题；另一方面总结提炼试点经验，形成标准化工作流程和操作规程，为后续全面推开“转改直”工作提供实践依据和示范样板，真正实现“改一个、成一个、带一片”的良好效果，确保全市“转改直”工作蹄疾步稳、有序推进。

四、下步打算

（一）把好新建住宅供电设施“建设关”，确保建得好、交得顺

一是从源头抓起。住建部门和供电公司联手监管，在项目设计阶段供电公司就提前介入，指导供电设施怎么选、怎么建，施工图审查和竣工验收时严格把关，确保建出来的供电设施符合移交标准。二是让验收移交更顺畅。简化办理流程，验收合格的项

目马上办理移交，不让群众等；验收不合格的，限期整改，整改不到位不准交付使用，从根上解决“建好了却交不了”的问题。三是压实开发商责任。明确供电设施建设质量谁建设谁担责。对不按标准建设、导致移交拖延的开发商，纳入行业信用管理，倒逼开发企业供电设施建好、交好。

（二）加快老旧小区供电设施改造，让老小区用上“放心电”

一是解决“钱从哪来”的问题。积极争取上级补助资金，统筹市级财政配套，整合老旧小区改造等专项资金重点支持；同时探索“财政补一点、供电公司出一点、业主筹一点”的办法，对没有维修资金、业主缴费困难的老旧小区，适当降低业主自筹比例，不让资金问题卡住改造进度。二是明确“谁来干、怎么干”。成立由住建、发改、供电公司、街道社区联动的工作专班，制定年度改造计划，明确改哪些小区、什么时候改完、谁负责，实行清单化管理、挂图作战；供电公司提前参与改造方案设计，严格把控施工质量，改完一个、验收一个、移交一个，做到改造一户、规范一户。三是优先解决群众急难愁盼。对用电矛盾突出、设施老化严重、存在安全隐患的老旧小区，优先纳入改造计划，限期完成改造移交，切实解决群众用电难、用电不安全的问题。

（三）厘清权责边界，让供电设施“有人管、管得好”

一是明确“谁的东西谁负责”。依据相关法规，把红线内外、高低压设施、户内和公共设施的管护责任说清楚，从制度上杜绝

“出了问题互相推诿”的情况。二是建立故障快速处置机制。供电公司和街道、社区、物业建立联动机制，接到故障报修后第一时间到场核实；属于公共设施的，由供电公司或物业及时抢修；属于户内设施的，提供专业指导，确保故障快速解决，不影响居民正常用电。三是加强宣传引导。通过入户走访、宣传栏、业主微信群等方式，向居民普及供电设施管护知识，让居民明晰自身职责范围与保护义务，引导居民自觉爱护供电设施，共同维护用电安全。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2161678

联系人：朱延昭

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）。