

# 一加压就漏水,居民、物业和热企都不愿意拿维修金

## 老旧小区供暖改造该谁买单



开元山庄内部的供热管网已经很陈旧。 本报记者 蒋龙龙 摄

### 晚报调查

随着供暖季的来临,不少老小区的供暖难题再次出现。中联花园、开元山庄等小区就遇到了供暖难题,虽然小区加入了市政的集中供暖,但小区内部的管网归谁维修却成了难题。济南热电称小区二次供热管网产权仍归属小区,应由小区自行负责。居民称根本拿不出自行维修的钱来,小区物业称也没资金解决,供暖改造成了难题。

本报记者 蒋龙龙

## 管网太陈旧,加压就漏水

23日上午,济南热电八分公司组织座谈会,轻骑集团宿舍的7位居民谈到,轻骑集团宿舍曾是供暖较为困难的小区,内部设施陈旧,供暖效果不好。

去年供热季,轻骑集团宿舍进行了分户控制并实施了既有建筑房屋节能改造,效果很好。据热电相关负责人介绍,老旧小区实施既有建筑房屋节能改造和内部管网改造后,冬季室

温可提高4-5℃。

位于济南热电开元片区的中联花园和开元山庄就没有轻骑集团宿舍这种幸运了。9月底,济南热电开始二次管网打压,中联花园发生5起管道老化漏水事件。去年采暖季,中联花园因管道漏水停暖达17天。

据了解,开元山庄的情况更为严重。10月12日,济南热电对小区进行二网打压注水。“压力到0.4兆帕时就

出现7处漏点,导致整个小区无法继续加压,居民室内管道根本无法注水,严重影响到热用户今冬正常采暖。”济南热电相关负责人称。

23日,记者在开元山庄见到,供暖管道井盖都已严重腐蚀,居民家的暖气片腐蚀也很严重。“小区经常停暖,物业只能进行简单修补,要彻底解决小区供暖问题,就得整个更换小区内内部管网设施。”居民李先生说。

## 供热企业对老管网改造力不从心

负责开元山庄和中联花园供暖的为济南热电下属的开元片区锅炉房。济南热电于2010年开始接管开元片区供热工作,新建了4台热水锅炉、5000米管网、6座换热站,“投资巨大。”济南热电八分公司相关负责人说。

开元山庄和中联花园小区内部管网都铺设于上世纪90年代初。“小

区暖气管道锈蚀堵塞严重,每次坏了都得停暖几天。”2012年,济南热电一直就二次管网改造和小区居民协商,“我们接手锅炉房后,只接管了换热站的管理,还没有接管小区内部供热管网。”八公司负责人介绍。

“对小区内部管网老化引起的故障,应由小区居民和物业自行维修,不过居民难以形成统一意见。”

八公司负责人说。很多小区居民认为房子以外的供热管道还是应该由供热公司和物业来负责。

据估算,对开元山庄的内部供热管网进行整体更换,改造费用在600万元左右,供热企业难以负担。居民可缴纳每平方米48元的内部管网维修费,小区内部管网就可以由供热公司负责维修。

## 将设专项资金用于管网改造

开元山庄物业相关负责人称,很多居民不愿意交钱,只有不到百分之十的业主愿意交钱。他坦言,“物业没有收取一分暖气费,历年维修供热管道还是依靠住房维修金。”为了解决问题,物业将召开居委会、热电、居民代表会议进行协商。

记者发现,随着小区供暖管网的日

渐老化,到底谁来改造小区内部管网成了难题。供热企业没有资金进行改造,物业作为服务企业,没有收取过暖气费,“也没有义务解决小区管网难题。”对于很多老旧小区居民来说,由自己来掏这笔钱也难以接受。

很多老旧小区只能动用房屋维修金来解决问题,不过长此以往,力

不从心。“要解决这个问题,最终还是要依靠政府出台相关的政策,并给予热企补贴来解决问题。”家住开元山庄的王先生建议。

正在征求意见的《山东省供热条例(草案)》规定,应实行一体到户的供热体制,政府设立专项资金用来补贴热企进行老旧小区管网改造。

## 东城首批千户居民安装远程测温系统

本报10月23日讯(记者 蒋龙龙) 23日,记者获悉,济南热力将在1350户典型位置家庭安装室温采集系统,室温可及时传到热力监控中心。根据居民家庭温度,随时调整运行参数,保证供暖质量。

现行《山东省供热管理办法》规定,采暖期内用户室内供热温度,在正常条件下不得低于16℃。正在征求意见的《山东省供热条例(草案)》指出,随着老百姓对供热需求的提高和节能保温材料广泛应用,国家新的标准规范规定,卧室、起居室采暖设计温度不低于18℃。

不过居民家中室温的影响因素众多,包括来热温度、天气因素、房间散热面积以及房间保温效果是否良好等众多因素。随着天气的变化,随时监控居民家中室温的变化对于供热公司及时调整运行参数非常重要。

济南热力公司数控部副经理吕昊正告诉记者,济南热力目前已经完成1000户典型位置家庭安装室温采集系统安装,正在进行数据测试工作,11月初将能全部完成,今年供暖季将会正式投入使用。

据吕昊正介绍,安装远程测温系统,可实时监控温度,“不用工作人员上门去测温度,减少了对居民的打扰。”一旦发现片区内多户家庭的室温不正常,热力会及时根据实时反馈的数据采取调整措施,“测量温度的效率更高了。”

23日上午,记者来到了位于龙园小区2号楼的刘女士家。在刘女士家客厅里,见到了直径约10厘米的温度测量仪。“居民家的温度经测量仪测量后,会经无线系统传到走廊里的管道井,随后会经楼顶的集抄器送到热力公司的数控系统上。”吕昊正说。



龙园小区居民家中安装的远程测温系统。 本报记者 蒋龙龙 摄

## 远程测温数据传输技术可实现热计量远程抄表

本报记者 蒋龙龙

用于远程测温的数据传输技术,今年也用到了用户热计量测量工作。据济南热力相关负责人介绍,热力将对150万平方米面积的采暖用户安装远程抄表系统,待远程抄表系统完成后,再确定100万平方米热计量收费用户,大概涉及1万户左右。

据济南热力公司数控部副经理吕昊正介绍,热计量表安装无线装备可通过无线网络及时反映居民家用暖流量情况。采用远程抄表,可以解决计量表抄表的繁琐工作,人工抄表,一个小区五六名工作人员要抄很长时间,并且

难免出现偏差。

“供暖季开始时,热计量表会把居民家表数传到中心,并向客户进行核实。”吕昊正说。供暖季结束,热计量表会再次测量数据,传到数据中心,算出居民的用量。“供暖季结束后,根据相关的政策算出费用,并告知用户,并会再次进行审查。”然后,会对用户的暖气费,采取“多退少补”的政策。

23日,记者从济南热电了解到,雅秀园小区、济安新区、顺祥新区、泮祥新区、济泺名都、湖光山色等小区,今年将实施热计量收费。“目前正处于签订合同阶段。”济南热电相关负责人告诉记者。