新房供不上暖,无奈选择租房住

基本配套设施,渐成购房关注点

专刊记者 孙芳芳

连续的大风降温使得人们提前感受到了冬天的气息,供暖问题又开始成为大家关注的焦点。自本报问暖热线开通以来,不少市民打来电话反映自己所在的小区各种原因导致的供不上暖以及供暖质量不高的问题。记者在采访中了解到,大多数人在决定购房时,首先考虑的就是房屋的价格问题,其次是房屋格局、地理位置等等,却往往忽视了供暖等基本配套设施。

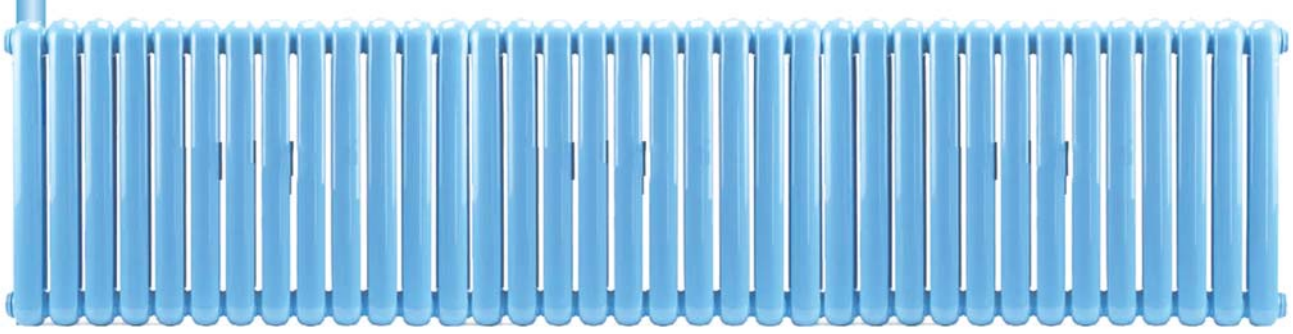
基本配套设施的齐备程度是决定入住后生活方便及舒适程度的重要因素,但是很多人在购房时却忽视了这一点。“当时买这儿的房子主要是图价格便宜,根本没考虑供暖的事,冬天来了,才发现供暖有问题。刚开始大家还到处联系供暖,可是渐渐都心灰意冷了。”市民王先生告诉记者,在他们的小区,一到冬天,家里有老人和孩子的几乎都搬走了。

“放着十几万装修好的房子不能住,只能带着孩子出去租房子,想想都糟心。”三个月前刚晋升为妈妈的刘女士也正在为今年冬天供暖的问题头疼,“接到通知说小区入住率低,今年不能供暖,这样孩子肯定受不了,放着新房子不能住,还得出去租房子住,真是觉得憋屈。”

采访中记者了解到,不少市民都在为供暖的问题头疼,而其中的重要原因就是当初购房时没有关注供暖等基本配套设施。业内人士认为,水、电、气、暖等基本配套设施关系着购房者的生活舒适度和便捷性,市民在购房时一定要仔细考察。购房时,一定要问一问供暖公司是哪家,看一看供暖公司是否具有供暖资质,如果有条件的话,还应考察一下供暖公司的供暖水平。

除此之外,还要了解小区周边配套情况。小区周边配套通常指的是学校、医院、超市、邮局、派出所、商场、银行、餐饮娱乐休闲等设备设施的配套情况。这些配套的完善程度将直接影响业主未来的生活质量,是决定住宅档次和品位的重要因素,也是衡量住宅性价比的一个重要指标。

以前很多购房者买房子只是单纯地为了“住”,有个像样的家,下班有地方可回就行了,因此买房时总想节省开支,考虑更多的是房价问题。现在随着人们生活水平的提高,买房的要求不再仅仅局限于“住”,更多的要求在于“适宜居住”,如此一来对于基本配套设施和周边环境的要求也就越来越高,基本配套设施逐渐成为购房者选房的一个重要参考标准。



买房就是买生活,勿把配套当配角

专刊记者 刘杭慧

买房买的就是生活,而生活质量的高低是跟社区配套设施息息相关的。为了未来生活的舒适性,一些生活所需的功能性配套,是购房者在买房时必须要想到的。相反,如果购房者在买房时没有周全考虑小区的相关配套,就有可能给生活带来无穷无尽的麻烦。

交通——确定生活圈

上班的时间成本账,你计算过吗?开车或乘公交车的上班族,若平均一天有两个小时花在交通上,一年就有约一个月的时间待在车里。如果把这每天花掉的两个小时集中起来,连续不断地坐一个月车,或不眠不休地开一个月车,就能体会其时间数量的可观了。反之,如果把这些时间花在工作上或其他方面,则能创造更多的效益。

在考察交通配套时,建议年轻购房者在选房时尽量方便双方上班,如果不能兼顾,至少在其中一方的上班地点附近买房。另外,选房时要跟着公共交通规划路线走,这样即使居住地到上班地的距离远,但交通工具多,可达性强,实际花费的时间也会缩短。

社区——人性化设计

一个社区的人性化设计可以体现在多个方面,例如人车分流,能保证交通的便捷性、安全性,减少对居住环境的影响;商住分区,娱乐购物影响不到居住的安静和安全;住宅布局成街区式,利于形成良好的邻里关系;社区内规划有大型巴士站、人工湖、学校等,生活配套完善。

社区里的一个小小的规划设计都可能起到很大的作用,人车分离、商住分区这些都是最基本的,能够保证业主的安全及便捷性。另外,有些小区外面虽然有公交线路,但社区范围较大,从家中到公交站点的步行距离较远,这时候有没有社区班车就十分重要。

配套——配套要完备

小区周边配套通常指的是学校、交通、医院、超市、邮电局、派出所、商场、银行、餐饮娱乐休闲等设备设施的配套情况。

根据实际情况,小区所处的区域和规模大小往往决定了小区内配套的完备程度和侧重方面。一般而言,城区的独栋住宅中的配套主要以餐厅、便利店为主,含多栋住宅的小区主要以会所、室外游乐场等娱乐休闲设施为主。中心城区的小区内配套门类基本在5类以下。而近郊区的大型社区内部的小区内配套则相对完善并门类繁多,这是由于小区外部配套不完善所导致的。在这样的小区内,不仅兴建有医院、学校、银行、超市等设施,还有游泳池、网球场等体育健身设施,很多小区还兴建了步行街。

考察小区内配套是否完善的标准是看这些设施能否满足日常生活的便利性,即该小区的宜居性。如菜市场、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超过150米。

供暖的那些事儿

专刊记者 侯博议

前不久,烟台的各个小区陆续开始缴纳取暖费了,备受关注的取暖季又到来了。每年这个时候,市民都会遇到各种关于取暖的问题,比如新买的房子能不能供上暖,停暖要如何办理等。记者采访了热力公司客户服务人员,工作人员就一些供暖的常识和供暖中容易遇到的常见问题给予了解答。

问题一:

小区入住率应达到多少才能供暖?

家住芝罘区的王先生今年刚搬入新房,特别关注自己所在的小区今冬能不能供暖,但是不知道要求达到的入住率是多少,是30%还是50%?是以单元为单位还是整栋楼为统计单位?另外,楼下面是门头房,门头房也算在统计单位里吗?

工作人员介绍说,城市供热是一种比较特殊的公用产品,具有两重属性,一个是民生属性,另一个是商品属性。城市供热首先要满足群众的需求,同时还需要考虑节约能源、供热成本、技术等方面的多重因素。一个新建的小区入住率比较低,如果供暖,势必会造成能源浪费,影响城市供热的服务效率,还会提升供热成本。

在这方面需要两种供暖比例均达标才可供暖:根据暖通设计规范,暖气管道设计时都是按照100%通暖设计的,如果有用户不通暖,就会造成损耗,用热率越低,耗热越大。考虑到实际情况,为了让广大市民都用上暖气,暖气管理部门规定通暖率70%以上时,供热公司正常供暖,不足70%的,供热公司和用户之间协商供暖,要签署协议。原则上通暖率50%-70%的,需签署不保证温度的协议,用热比例低还要缴纳一部分费用。

此外,新供暖用户不但单元楼内需达到70%以上的用热比例,还要保证整个小区用暖比例达到70%以上才可正常供暖。小区用暖比例及单元楼内用暖比例在50%-70%则需要与供热公司商量协议供暖。

网点房属于公建单位供暖,不应算在70%收费率之内。

问题二:

如何办理停暖和恢复供暖?

李女士要去外地过冬,所以想停掉家中供暖,但不知该如何办理。徐先生前几年由于到外地工作,家中供暖暂停了几年,今年,因为工作的原因调回了烟台,眼看就要开始供暖了,不知道恢复供暖需要办理什么手续。

针对报停和重开,热力公司客户服务人员介绍说:“《山东省供热条例》第二十六条规定:供热设施具备分户关闭条件,用户要求暂停供热的,应当在当年采暖供热期开始三十日前向供热企业提出,办理暂停供热手续。用户要求暂停或者恢复供热的,供热企业不得收取任何费用。该条只针对分户控制系统而言,对于上供下回式供热系统请参照物价局《关于理顺市区供热期间申请停、用热有关收费标准的通知》文件执行。”

热力公司客户服务人员还介绍说:“想要重开的用户,可以带着房产证、户主身份证、报停时的报停手续,到所属的热力客服中心办理即可。”