

# 新房供暖很重要

## 配套设施建设日益受到购房者关注

专刊记者 孙芳芳

随着大风降温的到来,作为基本配套设施的供暖问题又开始成为大家关注的焦点。基础配套设施关乎生活的舒适度,而作为公共配套设施的医院、学校、超市、会所等则关系到购房者的生活品质,因而越来越受到购房者的关注。

基础设施包括水、电、气、暖、通讯、有线、宽带等,基础配套设施完备是购房者正常居住的必备条件,如该设施缺乏,购房者可以拒绝接受房屋。此外,公共设施是房屋舒适居住、价值增长的不可或缺要素。配套公共设施包括停车场、运动场、游泳池、道路、花园、绿化、医院、学校、超市、会所等,其内容与标准以规划图、销售广告、售楼书为准。

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,想想都糟心。”

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。

“因为家里有老人,所以看房的时候首先就是打听供暖问题。”市民周先生最近奔波于各个楼盘之间,除了房价、户型等基础问题外,周先生最关注的就是供暖等基础配套设施的建设,“周围也有不少朋友因为房子供不上暖放着新房子不能住,所以我买房特别关注供暖这些基础设施问题。”

除了基础设施外,购房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



资料图

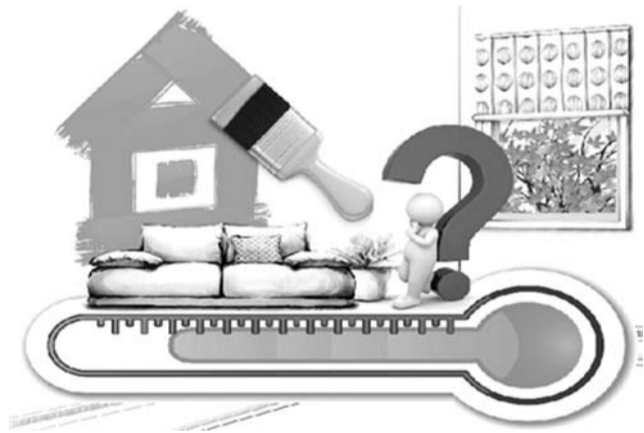
套情况。这些配套的完善程度将直接影响业主未来的生活质量,是决定住宅档次和品位的重要因素,也是衡量住宅性价比的一

个重要指标。

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“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。

## 供暖那些事



专刊记者 夏超

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,停暖要如何处理等。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。

记者采访了烟台市500供热公司,500供热公司表示,以单元为单位,仍执行缴费比例超过70%正常供暖;不足70%高于50%的进行协议供暖;低于50%的,原则上不予供暖。而市城管局热力公司从2014年开始就已将比例数降至50%,但不保证室内温度达标。对50%-70%之间的这部分“协议供热”用户,加收20%-50%不等的热量损失补偿费,华阳公司不实行“协议供暖”。

记者还了解到:据烟台市高新区清泉热力公司供暖相关规定,新建小区初次供暖需同时满足以下要求:一是小区每个单元需供暖户数当达到该单元总户数的30%;二是各单元达到30%供暖户数的总和占小区总户数30%以上,方可供暖。且居民楼用热率达到30%-50%的单元,如果用户迫切要求供暖,可协议供热,需签订用热协议,并加收20%热量损失补偿费,同时热力公司不保证温度。烟台华阳热电表示:按规定,单元入住率达到70%以上,方可供暖,但考虑到新建小区入住率较低的因素,达不到70%的可协议供暖,签订不保证温度协议,50%以上的不加收;40%以上的加收20%;30%以上的加收30%。办理程序是先办理70%以上的,然后,依次办理。烟台市500、华阳热电、热力公司三大国营企业都是按这个标准执行的。

**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人住率是多少,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:**  
**如何处理停暖 and 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。”

# 房产维权法律热线为市民答疑解惑

为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通后接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行了解答,同时对于典型的问题进行了解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询。

**1、开发商在预售商品房时未告知购房人所购房屋内铺设公共管道,是否应承担相应的民事赔偿责任?**

龙口市高女士从某开发商处购得一处商品房,总价款58

万元,签订购房合同时开发商未告知高女士其所购房屋内铺设公共管道,但开发商于今年7月30日交房前致函高女士:“因您的房屋中有管道通过(暖气管等),故在装修时进行了局部处理,但不影响您的使用”,高女士对开发商的做法很不满,咨询能否向开发商要求一部分赔偿?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:根据《合同法》第42条第2款规定,在订立合同过程中一方故意隐瞒与订立合同有关的这一事实或者提供虚假情况的,给对方造成损失的,应当承担赔偿责任的规定,开发商应当承担相应的赔偿责任。关于赔偿数额的确定,可以考虑开发商应告知而未告知,致使购房人多支出的交易成本或者

给购房人造成损失的部分。

**2、签订《商品房买卖合同》时购房者未发现住宅小区毗邻某地公墓,同时开发商也未告知,事后购房人是否可以开发商隐瞒重要事实而要求解除《商品房买卖合同》?**

赵先生于今年6月份在福山区某开发商处购买商品房一套,但在9月份得知该小区附近有一公墓,赵先生认为小区旁有公墓会影响到其日后的居住,咨询能否以开发商隐瞒重要事实导致其重大误解而要求解除《商品房买卖合同》?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:在墓地已经客观存在,且开发商没有违反合同义务的情况下,赵先生诉称的影响其居住并非由于开发商违约行为所致,同时该种情况亦不

属于重大误解,所以其以此要求解除商品房买卖合同,不符合《合同法》第94条的规定。

**3、签订《商品房认购意向书》后,开发商未尽义务导致购房者不能签订《商品房买卖合同》,购房者能否以此要求开发商承担违约责任?**

2014年10月2日,吴先生与开发商签订《商品房认购意向书》一份,约定吴先生向开发商支付购房意向金10000元,吴先生取得小区商铺优先认购权,开发商负责在小区正式认购时优先通知吴先生认购中意商铺。意向书对楼号、房型未作具体明确约定。当日吴先生向开发商支付了10000元意向金。但至今年5月份开发商在销售商铺时未通知吴先生前来认购。后吴先生至售楼处与开发商交

涉,要求开发商按意向书签订正式买卖合同。开发商称是自己的销售人员工作失误没有及时通知吴先生前来认购,现商铺已全部销售一空,无法履行合同,吴先生所交10000元意向金可全数退还。吴先生咨询能否以此要求开发商承担违约责任?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:开发商的行为导致守约方吴先生丧失了优先认购商铺的机会,使合同的根本目的不能实现,开发商也承认是自己的销售人员工作失误导致无法按照意向书的约定继续履行,同时为促使民事主体以善意方式履行其民事义务,维护交易的安全和秩序,充分保护守约方的民事权益。因此,开发商应当承担相应的违约责任。