

小区供暖改造,费用谁来出

居民认为由开发商埋单,开发商称将制订新收费标准

因原有供热锅炉改造,济南建大花园小区要整体纳入市政集中供暖,本是好事,却因“谁出改造费”而卡壳。按照小区开发商要求,相关改造费用须由业主自行承担;而业主们则认为,供暖设施为小区配套设施,理应由开发商埋单。

文/片 本报记者 王杰

业主质疑 接入市政供暖 为啥还要业主掏钱

8月6日,业主韩先生在单元楼门前看到一份《关于建大花园供热接入市政集中供热的通告》(以下简称通告)。通告中称,小区供热接入市政集中供暖,但相关费用须由业主自行承担。

韩先生称,根据通告,业主需缴纳三笔费用:热源及管网配套费78元/平(优惠价39元/平),红线内供热设施设备配套工程费48元/平,居住建筑供热计量装置及安装费2450元/户。对于这三项收费,韩先生等众多业主提出疑问。

关于热源及管网配套费,韩先生称,根据《济南市城市建设综合配套费征收管理办法》规定,接入集中供暖需缴纳的供热管网建设费是开发商应缴纳的综合配套费中的一项,“购房之初,市政供暖管网不能到达,开发商便暂缓缴纳,现在小区要接入市政供热,他们应补缴。”

至于每户2450元的居住建筑供热计量装置及安装费,韩先生等业主认为,该费用也应由开发商补缴。“依据便是《济南市人民政府关于推进供热计量改革与既有建筑节能改造的实施意见》和《济南市城市集中供热管

理条例》相关规定。”

开发商回应 正与业主协商 将公布新收费标准

11日,记者来到位于凤岐路的建大花园。韩先生出示的房屋买卖合同上第14条第2项约定:“暖气自交付后第一个采暖季为调试期,下一个采暖季达到使用条件。”而建大花园在建成初期,其周边区域的市政供热管线铺设尚未完善,达不到供热条件,结合实际情况,将该片区的山东建筑大学燃煤锅炉作为建大花园的供暖热源,暂时解决了该片区的供热问题。

而根据济南市关于加快推进燃煤锅炉淘汰改造的规定,2017年10月底前,35吨及以下燃煤锅炉均须进行改造或淘汰,其中就包括建大花园小区供暖的锅炉。

“我们买的是正规商品房,购房款中包含应交市财政的供热管网建设配套费和小区内供热设施设备建设成本。购房合同也明确约定了建大置业公司供暖配套的义务,开发商协调使用建筑大学热源进行供暖。”韩先生表示,在原有热源不能继续使用的情况下,开发商有义务提供替代方案,以继续履行供暖配套义务。

随后,记者来到建大花园物业客服中心——山东建大物

业管理有限公司。对于业主们的质疑,该物业公司相关工作人员表示,目前相关单位还在协调,原收费标准可能不再适用,收费标准将重新制订,“我们只是协助收集业主的材料,具体事宜由开发商负责。”

建大花园小区开发商为山东建大教育置业有限公司,该公司客服部工作人员称,目前正在与业主代表协商,新的收费标准很快就会公布。

热力部门观点 供热设施配套费谁出 热力部门无权界定

通告中要求业主于2017年8月31日前尽快办理建大花园供热开户手续的相关工作。如今由于费用缴纳问题,供暖问题卡了壳,距市政供暖申请受理截止日已过十余天,“我们最担心的是,如果再拖下去,这个冬天将无法供暖。”韩先生说。

“我们已经进行了前期勘察,但由于建大花园小区业主的房产证等信息迟迟没有收集起来,管线施工、换热站建设等工作都无从开展。”12日,济南热力集团有限公司相关人士表示,供暖进度取决于前期准备工作是否顺利,“目前无法确定今年能否正常供暖。”至于相关供热设施配套费用,该工作人员表示,“这笔钱是由业主来出,还是由开发商出,热力部门也无权界定。”



业主在展示小区物业发布的供暖通告。

“华联集团22周年庆”掌门人访谈 >>

解码济南华联基业长青之道

——本报专访济南华联集团董事长、总裁李茂年,解读其新作《做人做事与管理哲学》

做人之道——

“两个要点”与“两个底线”

◎德才兼备,德重于才。先有德后有才,德和才的因果关系顺序不能颠倒。
◎小胜靠智,大胜靠德。对企业对个人的成功都是如此。
◎华联的做人理念:忠诚、正直、廉洁、诚信。
◎考察一个管理者乃至一个员工有16个字,即:事业心强、真才实学、言而有信、公私分明。

——摘自李茂年《做人做事与管理哲学》

采访前,记者已读过李总的《做人做事与管理哲学》一书。与一些侧重理论的管理学书籍不同,读李茂年的书,更像听一位智者娓娓道来,从管理之道到处世准则、人生感悟无所不包。

李茂年认为,“不管是做人还是做事,很重要的一点就是诚信”。在他看来,企业文化归纳起来有两个要点,一个是诚信文化,无论对内对外、对顾客还是供应商都要讲诚信;一个是细节文化,即“点点滴滴追求合理,问题追根究底,措施科学到位”。同时,李茂年要求自己 and 团队严把法律和道德两个底线。所谓法律底线,是不能违法,不存侥幸,恪守法律法规;所谓道德底线,即我们作为服务行业,要有职业道德,为顾客服务好,严把食品安全关,坚决杜绝坑害消费者的行为。

正是由于恪守底线与边界,让集团旗下遍布济南的数十家门店呈现出鲜明的“华联特色”——“商品以真取胜,价格以平取胜,服务以情取胜,环境以雅取胜,管理以严取胜”。在激烈的市场竞争中,华联苦练内功,用质优价廉的商品和细节服务,赢得了消费者的信任与赞誉。

做事之道——

攻守有道,“吕端大事不糊涂”

◎每个干部员工要称职地做好工作,不断进步提高,必须牢记三句话:第一句话,诸葛一生唯谨慎,吕端大事不糊涂;第二句话,丝毫骄傲不得,丝毫大意不得;第三句话,重要的工作,要抓紧,抓细,抓具体,抓住不放,一抓到底。
◎我最反对的有三种人:一种是私心重,损害企业利益谋取个人小利的人;第二种是为他人处事不公的人;第三种是对工作不负责任,特别是大事糊涂的人。

◎一个企业的成功有三大要素:战略、企业文化和制度流程。
◎企业要先做强,后做大。利润是企业的命脉。

——摘自李茂年《做人做事与管理哲学》

“诸葛一生唯谨慎,吕端大事不糊涂”,是毛主席当年赞扬叶帅的一句话,他站在重大历史关口,总能明断是非,果敢抉择,这句话也常被李茂年挂在嘴边,作为对自己、对部下的要求和期许。

华联在发展历程中,有几步“棋”堪称“大事不糊涂”的商业典范——1989年12月,6000平方米的西市场对外营业,成为由小企业到中型企业的转折点;1993年济南华联商厦股份有限公司成立,标志着“老国企”变身为规范的股份公司;1994年收购槐荫区物资局大楼,成为后来华联和嘉华连接贯通的纽带;1995年华联商厦二期正式营业,实现了由中型企业到大型企业的过渡;2002年9月,嘉华购物广场和华联超市嘉华店对外营业,成为企业发展史上最大的转折点……2014年,秉持轻资产、低负债理念的华联集团踏上规模化发展的新里程,通过“华联鲜超”便利店切入最后一公里蓝海市场。

管理之道——

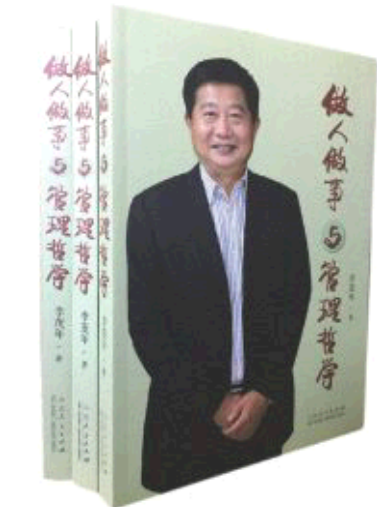
“找短板,补破窗”,让企业健康成长

◎华联精神,就是与时俱进,自强不息。
◎华联企业文化形成过程中有一条重要主线,就是与“老国企”的六个弊端做坚决的、毫不犹疑的斗争,在斗争中成长、壮大。这六大弊端是:其一,规章制度如一张废纸,政令不畅;其二,企业不是一个核心,而是由无数个大大小小的核心组成;其三,责任心差,管理既不追根究底,工作也绝不到位;其四,权和钱交易,权和人情交易;其五,机构设置复杂,闲散人员较多;其六,用人机制落后和分配上的平均主义以及对违纪人员的过分宽容。
◎制度、流程、执行力是管理之要,是华联的管理理念。

——摘自李茂年《做人做事与管理哲学》

如今的华联集团,根须越扎越深,版图越做越大。截至目前,拥有大型百货3家、超市大卖场23家、华联鲜超便利店49家及三星级大酒店1家,门店范围辐射济南市区六区一县及德州。2016年实现销售收入88亿元,名列2016年全国大型零售企业第25位,在济南本土商企中更是响当当的龙头领军企业。面对成绩,李总和他的团队依旧不断地“树标杆,找差距,高标准,严要求”,解决自身“短板”,对企业长期熟视无睹的“破窗”“漏洞”及时修复,让企业肌体保持健康的生命力。

如今,宜家、麦德龙相继落户济南,李总认为,外资巨头落户西部,对济南西部发展是千载难逢的机遇,未来会有更多商业品牌和业态入驻,也会带来更多人气和商气,带动零售业的进一步繁荣。谈笑中,始终不失乐观的李总不时透露出民族企业家的那份胆魄和自信。



人物名片

李茂年——济南华联集团董事长、总裁

先后被授予“全国商业服务业十佳经营者”、“全国五一劳动奖章”、“中国商业服务业改革开放30周年卓越人物”、“改革开放30年济南市优秀企业家”等荣誉称号。

记者 韩爽

一直以来,华联集团这家崛起于西部老商埠、脱胎于传统老国企的本土商企,堪称上世纪八十年代以来济南商业零售业发展史的一个缩影,一杆旗帜。22年来,这家老牌企业不断革故鼎新,彻底打破老国企的窠臼,深耕济南,稳步扩张,在已成红海的零售业闯出一片天。作为集团掌门人,李茂年从未停止过内心的追问与思索,惟其如此,他才能洞悉市场迷雾,为集团规划出一条行之有效的航线,也一手打造了诚信为本的企业基因和踏实勤勉的员工队伍。