

老旧小区供暖改造咋这么难?

改造费用、居民意见、施工资质等都是“拦路虎”

老旧小区供暖改造是一项民生工程。近几年来,济南通过多种方式改造老旧小区供热管网,让老旧小区居民暖起来。不过,目前,记者调查发现,老旧小区供暖改造仍面临着不少困扰,居民意见难统一、改造费用较高以及施工队资质等成为主要难题。



本报记者 王杰 张晓燕

老小区管道老化 一到冬天就发愁

早在2004年,市民张女士便安家在东元山庄。作为在小区住了14年的老业主,张女士家中的供暖经历了小区自管站供暖到市政集中供暖的转变。如今,随着小区供热管网的老化腐蚀,管道漏水、供热质量不达标等一系列供热问题总是频繁出现,每逢冬天张女士就特别犯愁。

“最近几年管道老化,暖气经常不热,而且楼道内,家中的暖气管道时不时就会漏水。”张女士说,因为供热系统是单管道串联模式,所以维修需要将整个单元的水放掉,每次维修家里就停暖,很遭罪。“维修人员总是跟我说,要想解决老化管道存在的供热问题,最根本的方式就是对供热系统进行统一改造。”

“今年再也不用担心家里不暖和了。”事情在今年出现转机,小区进行供热管道改造,张女士一听到消息便立马报名,如今室内室外管道都已改造完成。相比于张女士的安心,棋盘小区的杨先生则十分沮丧。最近几年,杨先生家整栋楼1到6楼一直供暖不热,“每年都反映,说是管道老化的原因,除非换管道要不然无法解决。”失望的他决定今年报停供暖。

事实上,济南从上世纪八九十年代开始集中供热,市内不少老旧小区内的供暖管网已使用了二十多年。而且随着时间推移,越来越多的老旧小区面临着管道改造的问题。

据悉,二次管网的使用年限除了和本身的材质有关外,也受产权单位检修维护和安装过程中防腐等施工工艺的影响。供暖管网属于民用建筑配套管道,虽有标准,但是在安装过程中有不可控因素,所以年限有长有短。

据济南市公用事业局供热处工作人员介绍:“国家标准中,对供热管网的使用年限有要求,一般是30年左右,二次管网和居民家中的室内管网更细,一般使用15年就需要维修和改造,老旧小区的二次管网建设得更早,在二次管网的维护和改造上更急迫。”

改造费用动辄上万元 意见难统一

然而,记者在多个小区采访发现:并非所有的住户都同意进行供热管道改造。管网老化影响供热,居民为何不同意进行改造呢?东元山庄小区3号楼一位未同意管道改造的住户表示,动辄上万元的管道改造成本让整栋楼的业主们望而却步,而且该居民表示,一旦同意改造,家中的墙壁、地面会因管道改造而受到破坏,“又得重新

装修,家中暖气也还热,何必费这个劲呢?”

无独有偶,山大北路33号院业主们也面临着选择难题。据悉,该栋楼自上世纪80年代便开始供暖,距今已有近三十年历史,管道设备老化严重,供暖季管道漏水的情况时有发生,但即便如此急需改造,众多业主却因改造费用过高一事而大都选择拒绝安装。

记者注意到,单元楼门前张贴的“管道改造通知”,小区管道改造费用主要分为3个部分,室内部分含暖气片是每平方米120元,室外部分主管道和公用部分费用是按照每平方米48元,不包含土建费,根据实际发生的工程量测算,另外设计费是每平方米3元。其中小区改造室外部分、设计费用和土建费用均由济南水务集团出资。

不过,考虑了很久,33号院二单元业主张先生决定不花这钱,“而且室内一改造,家里还得重新装修,改造的钱加上重新装修的钱,这得花多少啊?”

此外,记者在棋盘小区、化纤厂小区等老旧小区探访时发现:老旧小区普遍存在着供热管道老化的问题,但大多业主却因为改造成本高而拒绝同意安装。“这个小区很多房屋都是租出去的,我的房子租给别人了,租客也没反映过冬天温度不高的问题,所以不想再掏这部分改造的钱了。”棋盘小区一位业主说。

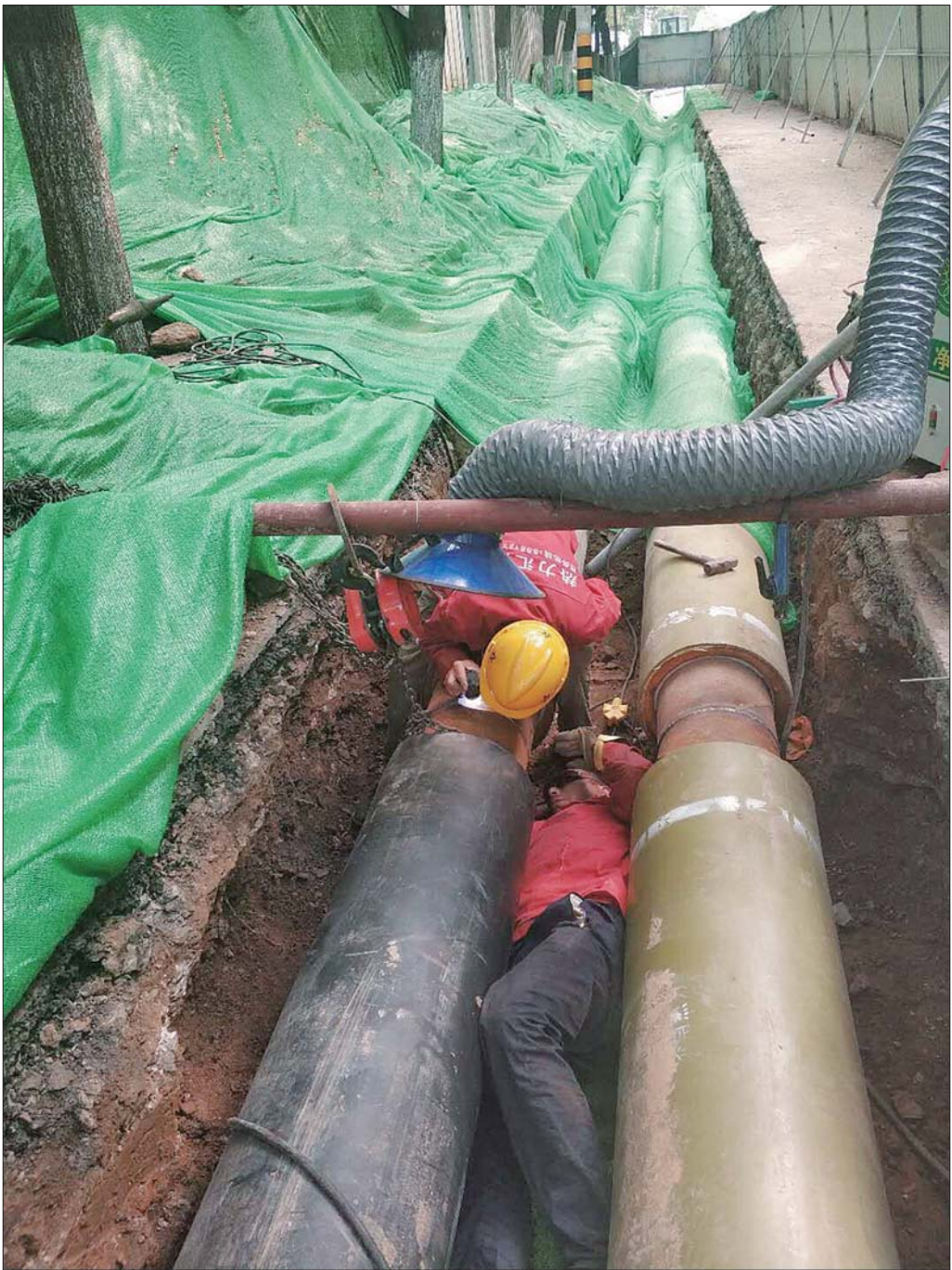
热企垫资成个例 盼有相关补贴

济南几家热企相关负责人表示,在老旧小区的二次管网改造中,最需要解决的是资金问题。从产权归属而言,需由业主出资,但每户居民最少要承担几千元到上万元的费用,不少居民也不愿掏这个钱。而如果不进行二次管网的改造,小区供热会出现热量流失和管道泄漏,补水量也是一大笔浪费。

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,由自己来掏这笔钱难以接受。

“如果小区的管网实现更新改造,将会实现多方共赢。”一位供热企业负责人表示,从热企的角度,特别盼望能够尽快打破僵局,尽快实现小区管网的改造,这样不仅居民家里可以热起来,热企也会减少成本。“原则上,这些自管站小区内的供热管网并非由供热企业建设,所以产权应该归物业、业主或产权单位,进行改造或维护,也需要由原产权单位或业主承担费用。”

2012年春天,开元山庄小区曾就是否进行暖气改造征集过居民意见。根据济南热电公司的预算,改造小区内主管道以及延伸到每个单元的管道,每平方米要交30元左右,需要居民承担。按照规定,如果80%以上的居民同意交钱改造才可以,但最终只有不到15%的居民同意改造,因此改造无法进行。



正觉寺小区正在进行供暖管道施工。本报记者 王杰 摄



东元山庄楼道内室外供暖管道改造完成。本报记者 王杰 摄

随后经过多次协调,改造费的僵局逐渐破冰。改造之前的两个多月时间里,济南热电公司和居民代表、社区、物业等几方人员坐在一起开了七八次会,讨论的焦点就集中在暖气管网改造的费用上。最后,济南热电做出最大让利,居民只需要负责自己家里的改造费用,其他则由热电公司负责。该方案最终获得小区大多数居民同意,改造顺利开展。

省城一家热企负责人介绍,开元山庄的例子只是非常少的个例。从保障老旧小区的供热效

果来说,众多供热企业主动垫资改造很多时候是心有余而力不足。相关负责人均表示:由企业来垫资进行自管站回收和小区二次管网改造很难在短期内实现,“这笔钱实在过于巨大”。

“要解决这个问题,希望依靠政府出台相关政策,并给予相关改造补贴来解决问题。”家住棋盘小区的王先生建议。

施工质量如何 心里没底儿

相对资金的问题,历下区

历园新村李先生则担心另外一件事。“虽然我原则上同意改造,但在施工过程中,是由热企委派施工单位,改造过程中是否会将暖气片、管道安装在原来的位置,施工质量是不是过硬,供暖能不能达到标准,这些问题都需要在施工完才能知道。”李先生认为应该先支付一部分改造费,等全部改完后,如果一切没有问题,再支付其余改造费。但是这种做法却遭到施工单位的拒绝。

“在施工上,我们从楼前分支主管道对接架空至每个单元,设置单元入户装置,在楼道内新敷设采暖供回水管道,达到分户控制要求,室内暖气设施更新改造。室内部分主要采用单管强制循环系统,这样能方便解决室内供热设施不规范的问题,改造后,用户可以随时关闭阀门,进行维修或者调节室内温度,不会对其他用户带来任何影响。”山大北路33号院小区供暖管道改造工程工作人员强调,改造中不用担心施工质量。

“我们采用的材料都是达到国家标准的质量好的材料。”对于施工质量,该工作人员很有信心,“原来的管道都是直埋在地下的,我们新改造的管网都采用了架空的方式,至少能使用二十年以上。”