

为啥只把卧室换成双层窗

逸东花园小区既有建筑节能改造引发业主不满

本报记者 喻雯 实习生 王继国

改进作风 优化环境

晚报

监督热线: 96706531
爆料QQ: 80003789

调查
调查新闻大赛

住宅小区供热计量及节能改造原本是件好事,历城区逸东花园小区的业主却遇到了烦心事:小区签订改造协议时写得很明确:房子原单玻塑钢窗要加一层单玻塑钢窗。可施工方在实际改造时,只测量定做了主卧室的窗户,客厅、厨房等房间的都没有测量改造。小区节能改造究竟该改哪些部分?改造费用由谁来承担?25日,记者做了详细调查。



逸东花园小区节能改造引发业主不满。 本报记者 喻雯 摄

新世纪银苑

停车服务费超标一倍 但目前来看并不违规

本报11月25日讯(记者张頔) 市民房女士家住新世纪银苑小区,今年6月份她按每月80元的标准交了下半年的停车服务费,而8月份济南市出台的物业新规规定该费用最高价为每月38.5元。小区物业回复,已收取的费用不会退还业主,明年起将执行新规。

“新规早就生效了,之前多交的钱不知道能否退还。”房女士入住新世纪银苑时,花8万多元买了一个地下停车位。今年6月份,按照每个月80元的标准,她把下半年6个月的停车服务费一起交给了物业。“买了车位还要交钱,当时这服务费交得也不是很情愿。”房女士说,按照物业收费新规,小区物业定的标准要比38.5元的最高价高出一倍多。

23日下午,记者来到土屋路南侧的新世纪银苑。刚停好车的居民于先生告诉记者,之前停车费都是按每月80元的标准收的。物业新规出台后,他和物业交涉过,物业表示业主的停车费大多都一次性交到年底了,要降也要等到明年。“不知道费用降下来之后,服务会不会也下降。”

“明年1月1日开始,我们会按照物业新规执行。”

小区物业一位工作人员说,每个小区的情况不一样,需要的工作人员和资源数量都不相同。最近人工工资和物价都在上涨,停车服务费的调整也需要有个过渡期。

该工作人员说,业主已经交了的钱不会退还。因为相关法规规定,之前已交的费用就必须按照原合同执行完,执行完按合同后才能按照新标准执行。当记者问服务费减少对停车服务有什么影响时,“到时候你可以再来看看。”该工作人员说。

济南市物价局经营服务性收费管理处的工作人员介绍,业主在签订物业合同或交费并签字领取收据后,即表示认同了收取的费用。物业可以按原合同执行,但合同到期后必须执行新规规定。

该工作人员介绍,物业新规规定,市区内普通住宅小区停车服务基准价格为35元/辆/月,可上浮10%,下浮不限。这个政府指导价是由价格主管部门会同物业主管部门制定的,如果以后物价上涨,物价部门会下发通知调整收费标准。如果物业违规收取费用,业主可以拨打价格监督热线12358投诉,物价部门会监督物业进行整改。



新世纪银苑的停车服务费明年才会调整。 本报记者 张頔 摄

业主不满

约定都换双层窗,为啥只换卧室的

25日上午,记者来到逸东花园小区。说起小区的建筑节能改造,业主王先生一脸无奈。这个小区是单位宿舍,户型多以两室两厅为主。今年6月份,小区开始节能改造工程,施工方先对小区楼房的围护结构进行了改造,给外墙做了保温及涂料饰面。

11月初,改造工程进展到了室内更换门窗阶段,也有工人来到他家里对门窗进行了测量。但令他纳闷的是,工人只是对卧室里的窗户进行了

测量改装,而餐厅、厨房还有另一个房间的窗户都没有测量。

如今,测量已经过去半个月,马上就要安装双层玻璃了,王先生的心里开始犯起了嘀咕,之前签订的委托书中不是说要原来的玻璃窗都换成中空塑钢双层玻璃窗吗,但其他房间的窗户为什么不给测量改装呢?

记者调查了解到,王先生的问题不是个例。小区内参与改造的其它几

栋楼的住户都有这样的疑问。“小区没有业委会,当初的改造合同是小区物业代业主签订的。”随后,王先生向记者出示了一份委托书,委托书内容显示,委托方是山东信莱物业管理有限公司逸东花园管理处,受托方是济南怡海世纪实业有限公司。改造方案中第一条明确表示:改造将原单玻塑钢窗加一层单玻塑钢窗(或将原单玻塑钢窗换成中空塑钢双层玻璃窗)。

物业公司

当初只是代理委托,具体咋改不太清楚

针对业主的疑问,记者联系了小区所属的物业公司。物业公司宋经理告诉记者,由于该小区没有业主委员会,为了实施“既有建筑节能改造”,按照相关规定,在经过小区80%以上业主同意的情况下,物业公司于今年4月份代替业主与济南怡海世纪实业有限公司签订了节能改造委托书,并且在签订之后给每

个家庭也都分发了一份节能改造设计方案和委托书。

记者了解到,逸东花园小区建于2002年,外墙没有保温措施,住宅楼是单玻铝合金窗或单玻塑钢窗,没设保温单元防盗门,达不到50%的节能标准。

基于此,小区做了既有节能改造。改造委托书中规定,小区2号楼、4

号楼—6号楼、8号楼—11号楼将进行供热计量与建筑节能改造。其中,建筑节能改造包括:外门窗、外墙节能改造、楼梯间、屋面节能改造。

对于业主们反映的窗户改造问题,宋经理说,门窗改造究竟改造哪些房间,物业不是很清楚。他们只是负责根据改造工程的进度及时向小区业主公示和通报。

施工方

只无偿改造卧室,其它部位业主要掏钱

小区的节能改造有没有按照合同进行?外门窗改造究竟该改哪些?记者又找到了济南怡海世纪实业有限公司,该公司王经理介绍说,根据委托书,目前小区的外墙改造工程已经完成,目前正在做的是业主家中的外窗改造。改造的标准是要求达到50%的节能标准,从目前实际情况来看,

业主客厅玻璃已达标,无需改造。而洗手间、厨房的窗户是否改造,并不会对国家规定的小区房屋50%的节能标准造成太大影响。

“小区节能改造目前只是国家、省、市各级财政奖励资金承担,并没有向居民收取费用。”王经理说,由于国家补贴项目的资金有定额限

制,而逸东花园小区本身又没有建房维修基金,如果给小区居民家里所有房间的窗户改装的话,不仅工程量大,而且费用也太多,因此,公司才决定只对居民卧室房间的窗户进行无偿改造。如果居民想对厨房、洗手间窗户进行改造,可以自己交费改装。

政府规定

改造外围室内三项,每平补助85元

济南既有居住建筑供热计量及节能改造工程有没有相关标准?记者了解到,早在2009年12月,济南市城乡建设委就与济南市财政局联合印发了《济南市既有居住建筑供热计量及节能改造实施方案》。

济南市的既有居住建筑节能改造项目主要有三项:建筑的外围结构节能改造(包括外墙、外窗、屋面、楼梯间等)、室内供热系统计量及温

度调控改造,热源(换热站)及供热管网热平衡改造。

为了鼓励市民参与到节能改造项目中来,济南市建立了配套的补助资金政策,对三项全部进行节能改造的项目,在中央财政奖励资金45元/平方米的基础上,市里再给予补助40元/平方米。

补助资金是在检查验收合格后再集中下发,既有居住建筑节能改造的启动资金,主要靠企业及单位

自筹、社会资金投入、受益居民投入等方式予以解决。其中,个人投资部分可以提取公积金、公共部位节能改造可以动用房屋维修基金。

据了解,目前济南全市需要进行供热计量及节能改造的居住建筑为3800余万平方米(1990年—2007年建造),其中需要进行三项节能改造的居住建筑约2700万平方米(1990年—2005年建造)。