

38个自管站主动移交被拒

管线老化要贴钱改造,济南热企回收自管站缺乏积极性

本报记者 喻雯 赵丽 王光照



问暖

热线:96706
新浪、腾讯官微、微信:
“齐鲁晚报”
官网:www.qjwb.com.cn

每年供暖季,有的自管站供热效果差,市民频频投诉。济南市供热部门决定,用3到5年时间,将自管站全收回。但是,目前济南有40个物业代管自管站,其中38个提交过移交申请,却被供热企业拒之门外。

据了解,这些“不受待见”的自管站往往设备老化,热企担心背上经济包袱,往往在接收时“挑三拣四”。



济南一小区自管站,物业人员说,今年换了一小件零件就花了3万多元。 本报记者 王媛 摄

1 连续申请三年,自管站无人接收

“从2010年起,物业公司就开始写自管站移交申请,连续三年,得到的答复却一直是不符合接收条件。”28日,谈起自管站,省城七里河路上一小区物业负责人一脸愁容。

这位负责人说,小区使用蒸汽供热,供热面积约4.1万平方米,交付使用12年来,自管站一直由物业公司管理。“我们连年在亏损。”他以去年采暖季为例算了一笔账:物业公司一采

暖季下来购买蒸汽约3800吨,每吨174.5元,费用在66万元左右。而小区349户业主,采暖费只能收上70%,约为74万元。

“物业亏损主要是在设备维保和机组运转的水电费上。”该负责人说,小区有高层、多层、商业三种业态,供暖需要三个机组,每供暖季水电费在8万元左右,水泵更换、电机维保等费用在2万元左右。此外,还要支出人工费约4万元,以及给

业主的退费约4万元。

“去年小区北侧的主管网做了整体改造更换,由于过了质保期,13万元的费用,我们只能找开发商借钱。”该负责人坦言,小区已经运行十多年,管网、设备都在老化,问题也开始出现,如果没有开发商支持,他们早就从小区撤出了。

该负责人介绍,自管站申请移交后,辖区供热企业派人来小区进行过实地查看。热企的相关工作人员

说,该小区周边还是蒸汽管网,暂时不具备回收条件,待汽改水改造到那时,才能考虑回收事宜。

自管站想移交,却被拒之门外并不是个例。济南市有关部门统计显示,由物业公司管理的自管站,目前济南市还有40家。其中38家多次向供热单位提出了移交申请。供热企业拒绝接收的原因当中,“设备不符合供热单位要求,需要改造”占了55.2%的比例。

专家建议:

热企出一块 政府补一块 自管站拿一块

济南市供热部门相关人士介绍,济南市供热部门只是行业监管,回收自管站还要各供热企业具体执行。回收自管站的相应费用由企业承担。

一位业内人士表示,目前愿意移交的自管站大都设备、管网老化,或者是规模较小,处于赔钱状态。如果供热企业将其接收,不仅要承担各项费用支出,以后还很有可能背上经济包袱。

因此,就形成了僵局,供热企业如果无条件收回来,以后设备、管网改造费用就要由供热企业来出,供热企业没有回收积极性。而供热企业不愿意回收这些自管站,最后自管站供热效果差,供热质量无法提高,利益受损的还是老百姓。

“对于企业来说,供暖已处于价格倒挂状态,资金压力确实很大。”这位业内人士表示,回收自管站归根结底是一个钱字。

为了提高供热企业积极性,政府应该给一部分补贴。比如,热企每回收一平方米,就补贴10元。对于这些自管站回收,可以采取政府补贴一块,热企出一块,自管站或用户承担一块,把设备、管网改造等费用解决了,就能打破目前僵局。

2 供暖设备老化,改造费没人出

济南市供热部门相关人士介绍,自管站达到什么样的标准,才符合移交要求,他们并没有详细规定。主要由供热企业与自管站协商,双方达成共识才能移交。

记者采访了解到,自管站移交被拒的原因有几类:小区房屋及换热站等配套设施产权不明确所以暂缓移交;小区自管站是制热制冷一起的,无法移交;还有

一个最突出的原因是,自管站改造费用由谁出无法达成共识。

据介绍,济南市供热部门只是行业监管,回收自管站由热企执行,相关费用也由热企承担。因此,济南自管站回收处于一种矛盾当中,盈利的自管站不愿意移交,而主动移交的自管站,往往设备、管网老化,小区内二次管网跑冒滴漏,处于亏损状

态,供热企业不愿意接收。

以华能路新天地小区为例,去年10月底,该小区开发商向辖区供热公司提交了自管站移交申请,经过五轮艰苦的协商谈判后才有结果。这其中有一个重要的分歧点就是,换热设施缺乏维护,水泵老化、滴漏,改造费用热企不愿承担。经多次协商,开发商同意提供3万元,而热企有关人士测

算,如果所有设备都换成达标的,大约需要20万元。

一位供暖业内人士透露,目前的情况是,供热主管部门要求供热企业回收自管站,但热企背负着资金压力提不起热情。二者博弈后的现实结果是,热企企业在回收自管站时“挑三拣四”。如此一来,设备老化、运营不良的自管站就成了烫手山芋,热企能推就推。

3 担心收来烂摊子,热企没积极性

省城一家热企相关人士坦言,他们确实不愿意接收亏本自管站这个“烂摊子”,因为后续管理存在诸多问题,搞不好就成了“无底洞”,热企要不停贴钱。

比如,今年省城黄金时代小区自管站由热企接收,但正式供暖后的一段时间,热企还在忙着维修小区的供热管网,查找小区内的漏水点。

辖区供热企业相关负责人表示,该小区的自管站

今年刚刚回收,但在回收时“很勉强”。小区业委会和居委会急着将自管站移交给热企,热企也接收了自管站,但验收时“把关”不严格,导致收回后出现了大量问题。供暖后没多久,就发现了七八处漏水点,为了不影响居民供暖,只得扒开小区路面维修。

另外,有些自管站供热企业接手后,只是享有管理权,而自管站产权仍然归开发商或物业,供热企业要向

开发商支付房租和高价水电费。有些自管站还存在历史债务,短时间内很难解决。为了减少经济负担,在回收自管站时,供热企业往往显得很苛刻,将丑话都说到了前头。例如,对于一些设备管网老化的自管站,热企会下发整改通知,列出很多项整改意见,自管站不按要求整改,热企拒不接受。

同时,热企接收自管站时,通常要与产权方签订移交协议,对产权、使用权、后

续设备维保费用以及水电费谁负担、服务范围、环保测评等事宜进行细致规定。

省城某物业工作人员表示,这份移交协议往往是对热企有利的。“热企处于强势地位,不达到要求就不接收。”这位工作人员举例,有时供热企业回收自管站,提出服务范围不包括小区内二次管网,而每年供暖季二次管网故障不少,居民供热问题还是没有完全解决。

山东师范大学传媒学院
举办文化艺术、
播音主持专业
高考辅导班

为帮助广大考生以较短的时间掌握文化艺术专业(包括文化产业管理、文艺表演、影视编导、广播电视编导、播音与主持艺术、影视摄影与照明、电视栏目策划与制作、新媒体研究与制作、文艺经纪等)和播音主持专业的考试技巧,顺利取得各高校艺考合格证,山东师范大学传媒学院将于12月1日起举办文化艺术和播音主持专业考试辅导班。11月9日报名,12月1日开班正式开课。报名时须持本人身份证,到山大本部(文化东路88号)教学二楼224房间传媒学院办公室报名。联系电话:15725418997。网址: http://www.cbyx.sdmu.edu.cn/