



兴隆山庄内准备改造的暖气片等材料。 本报记者 于悦 摄

供暖锅炉拆了,150万补贴该归谁

兴隆山庄业主:补贴应用于供暖改造 物业:锅炉是单位资产

2016年10月份之前,济南将强制淘汰30吨及以下燃煤锅炉,位于二环南路的兴隆山庄小区近日也开始了供暖改造,但物业列出的收费标准却引起了一些业主的不满。业主反映,小区淘汰老锅炉得到的150万元补贴被物业扣留,物业称这是单位的固定资产,业主认为,这部分补贴应该用于小区供暖改造。



小区内的供暖改造公示牌。 本报记者 于悦 摄

德国宝沃，源自1919

BX7德国宽体智联SUV

与生俱来的德国血统，传承与创新，是最宝贵的匠造智慧

宝沃BX7用雕塑质感的体量美学，精准自然的比例律动，完全诠释了与生俱来的德国血统与动感优雅的设计基因。搭载了2.0T涡轮增压直喷发动机、i-AWD第五代智能全时四驱系统，使得BX7从适应对所有路况。1911mm同级最宽车身，12.3英寸超宽液晶触控屏，星空级全景天窗，5/6/7座组合智选，360度俯视图监控系统，B-Link智能车联网系统。塑造全新德系智能汽车典范。

Germany, since 1919 | 让豪华触手可及

BORGWARD
宝沃汽车

服务热线：
400-688-1919
官方网址：
www.borgward.com.cn

济南金万通宝沃专营店 15588831251

本报记者 于悦

业主反映：
150万元改造补贴被物业占有

兴隆山庄原是中铁十四局开发的住宅小区,房改房后产权变为业主所有,如今有近500户居民,其中既有原单位职工,也有外来购房者,业主李先生属于后者,“去年供暖还用的是燃煤锅炉,今年济南有了淘汰30吨以下小锅炉的政策后,3月份我们小区的锅炉就拆了,环保局给了150万元,结果现在物业据为己有,还让我们再交钱建换热站。”李先生无奈地表示。

根据兴隆山庄物业给业主发布的一份通知,该小区供暖改造的具体费用包括五项:城市建设配套费:每平米78元;红线内供热配套工程费:每平米48元;户表费:每户2450元;户内暖气改造费:每平米120元;换热站站房,暖气管沟土建费用,换热站水电开户费和通讯VPN费用等,每平米20-30元,暂时按照最低标准每平米20元收取。另外,每组暖气片拆除费用30元,自行拆除的除外。

但这一收费标准并非对所有业主,《通知》中称,经十四局集团公司相关会议研究决定,此次改造中凡十四局在职员工只需缴纳第三、四项,其他住户需承担所有五项费用。

同样在兴隆山庄买房的刘女士算了一笔账,按照她家里90多平米的建筑面积来算,这一次供暖改造他们要交两万七千多元,业主李先生家则需要交近3万元。但中铁十四局职工只需交一半的钱。

让李先生等业主不满的是,物业在没有征得业主同意的情况下私自找了施工队伍,所买来的暖气片等材料的质量也无法让他们放心。“不知道对方的施工资质,建设图纸和审计报告也都没有公开张贴。”

物业回应：
锅炉属于单位固定资产并没有乱收费

在兴隆山庄物业管理办公室,一位物业工作人员就此称称:“我们这里是中铁十四局的单位宿舍,现在供暖改造,单位为职工负担了一部分改装费,但没法给外来买房的业主负担,所以引起部分业主不满。但这毕竟是单位给职工的一项福利,我们也没有办法。”兴隆山庄物业介绍,目前小区里原单位职工户数稍多于外来购房户,进行供暖改

造的是兴隆山庄老区,目前16栋楼中有五栋楼要先进行改造。

业主李先生认为,按照《物权法》,所有给小区配套的配电室、锅炉房、自来水等都属于公用设施,属全体业主所有,拆锅炉补贴的150万元是发放给整个山庄用于供暖改造的,应该用来抵一部分应缴费用。但兴隆山庄物业中心称,锅炉是单位的固定资产。

“这么多年锅炉都是单位维护维修,像脱硫、除尘费用每年都要几十万元,我们从来没让业主承担过一分钱。财务部都是有账的,国资委也来审计过,拆后的补贴也都挂在十四局的账上。这不是商品房小区,业主只是买了这里的房子,没有买这里的锅炉。”物业工作人员认为。

对此,一些业主质疑:“兴隆山庄虽然原来是宿舍区,但也是职工花钱买的房改房,已经市场化了,不可能卖了房却不卖配套设施。”

“通知里的每一项收费标准都有条文依据,我们肯定不会乱收费,都是透明的。”物业工作人员称,“施工队也是找的专门给热电公司干活的,毕竟装暖气片是有风险的,我们不会随便找人做。”

律师说法：
**一看锅炉归属
二看是否在规划红线内**

对于兴隆山庄锅炉补贴该如何使用的问题,齐鲁晚报记者咨询了几位律师,律师对此观点不一。

山东新亮律师事务所王新亮律师认为,补贴费用怎么使用还是要看锅炉的归属,“如果锅炉最早是归小区所有,那锅炉拆掉后补贴就属于全体业主,如果锅炉是单位所有,作为福利分给员工,那外来买房的就没有权利要求这部分。”

“房改房和商业开发的小区不一样,开发的小区从法律上来说,除了个人所有的以外,其他所有面积都属于业主共有,但单位宿舍改成可以售卖的房子后,外来买房的只是把房子买走了,其他配套设施不一定完全属于这个小区。”王新亮表示。

山东众成仁和律师事务所的黄张存律师则认为,原有锅炉在小区规划红线以内前提下,占用了业主的使用空间,拆除后应当给业主一定补偿,这对外来购房者和单位职工都应一视同仁。“房改房后如果第三方购买了房屋,规划红线内的配套都属于业主所有,拆除锅炉后得到的补贴应用作供暖改造的费用,如果费用不够可以考虑让业主分摊。”