

老旧小区供暖管网改造 济南有望“破冰”

正借鉴外地经验研究可行政策,解决资金难题

文/片 本报记者 王皇
见习记者 张晓燕

很多二次管网 已由热企维护

济南市从上世纪八九十年代开始集中供热,老旧小区内的二次管网不少已使用了一二十年。二次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。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。济南市公用事业局供热处处长纪涛介绍,二次管网之所以会成为供热的薄弱环节,一方面与自管站有关,自管站中不少产权单位维护不到位,在建设小区供热管网时,质量水平有限。另一方面也与长期使用有关。“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。”

纪涛表示,自管站主要出现在2003年至2013年的十年之间。2003年济南市出台的城市配套费政策中,住宅小区建设时所缴纳的集中供暖城市配套费并不包含小区红线范围内的二次管网、换热站和室内管网建设,供热企业负责铺设一次管网,将热源送至小区换热站,小区内的供热管网由开发商负责建设。在此之前,住宅小区建设时的供热管网则由供热企业建设。从目前的供热情况来看,这期间由开发商建设的小区供热管网质量不如直接由供热企业建设的小区供热管网,在小区入住后,开发商撤走,供热管网归全体业主所有。有的小区由物业来管理维护,有的小区则由业委会来管理,不少都疏于维护。

“2010年的时候,济南市政府已经注意到自管站和老旧小区二次管网改造的问题。市里还专门下文让当时的济南市市政公用事业局研究。”纪涛拿出了一份当年的文件,文件中济南市市政公用事业局对当时全市的自管站数量和供热方式等进行了统计,并估算了所需的费用。

2012年,济南市开始试行对居民住宅小区规划红线内供气、供热、供水设备及配套设施工程的收费标准,对新建居民住宅小区缴纳配套费后,由供热企业负责二次管网的施工和后续维修。

试行一年后,2013年,济南市物价局和当时的济南市市政公用事业局联合发布了继续执行济南市居民住宅小区规划红线内供气、供热、供水设备及配套设施工程费收费标准的通知。此后,供热企业

从一次供热管网、换热站设备、二次供热管网、单元入户装置、楼内立管及分支管部分一直管到分户闭锁阀,除了居民室内的供暖管线和暖气片外,供热企业能直管到户。

“避免了出现新的自管站,同时从2003年至今,供热企业一直在回收自管站,自管站回收时,就需要对小区内的供热二次管网及换热站等设备进行验收,能达到标准的进行回收,达不到标准的需要进行改造和维护,然后进行回收。”纪涛说,济南市的供热自管站最多时有1200多个,十多年间已回收了400多个。“这项工作一直在推进,近期我们再次进行了普查,初步统计,目前全市还有870多个自管站需要回收,涉及超过3300万平方米的供热区域。”

改造二次管网 将实现多方共赢

记者了解到,已经回收的400多个自管站多数有产权单位,或者是开发商弃管不存在产权问题的。回收后的小区二次供热管网和换热站改为由供热企业直接进行维护,这部分换热站收回变为供热企业直管站的小区供热质量明显提升。“专业人做专业事。”纪涛说,供热企业对二次管网的维护及时到位,能有效保证一些老旧小区二次管网的使用效果。

“回收之后,供热企业成为小区内供热管网的管理方,小区内的供热管网能得到及时有效维护,一旦出现泄漏,供热企业也会及时维修。而且也不用担心换热站会克扣供热流量。”纪涛说,在自管站回收时,供热企业要到小区去查看小区内的二次管网的情况,根据实际情况确定回收的费用,并确定是进行维护并继续使用已有小区内的管道,还是需要更换破损和老化的供热管线,最终确定回收的费用。

“各个小区的情况不尽相同,有的小区开发商或者原来的产权单位建设时,使用的供热管线更好,而且维护到位,可能使用了十多年甚至二十年仍可以继续使用;有的小区开发商建设供热管网时使用的材料较差,泄漏严重,就需要更换。前者回收时成本低,后者回收时成本高。”纪涛说,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,进行改造或维护达到回收标准需要由原产权单位或业主承担费用。

据介绍,实际回收过程中,多数业主都不愿意出这笔费用,有的老旧小区业主的收入不高,也拿不出这笔费用。但是如果不能回收并进行二次管网的改造,为小区供热时,会出现热量流失和管道泄漏,补水量也是一大



小区内供暖管网(二次管网)连接着千家万户,但不少小区面临着管网老化的问题,如果改造费用全部依靠业主自筹或供热企业垫资,就制约了小区管网的改造。目前,济南正借鉴外地二次管网回收经验,研究二次管网改造的可行政策,在未来三到五年基本回收这些自管站和进行二次管网改造。



济南热力集团工作人员正在进行二次管网改造。(资料片)



“供暖管家”对供暖系统进行实时调节。(资料片)

笔浪费。除了部分小区是业主出资外,回收自管站并进行二次管网的改造,很多时候是由供热企业垫资。

“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资金的僵局,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,主管部门压力也会大大减轻,大家都不用再为冬天供暖提心吊胆了。

未来三到五年 基本实现二次管网改造

济南供热的主力军,济南热力集团有限公司和济南热电有限公司都垫资进行过不少小区二次管网的改造。两家供热企业的相关负责人均坦言,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,但业主很难达成一致,改造难以推进。从保障老旧小区的供热效果来说,供热企业主动垫资改造很多时候是心有余而力不足。“之所以说垫资是因为这部分钱是我们先垫付,按理说,是需要由业主或产权单位来返还的,但是目前看来,也很难实现。”一位供热企业的负责人坦言。

纪涛说,供热企业属于公益性的企业,多数是微利甚至是亏本运营。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。“根据其他城市的经验,我们目前按照30元一平米的费用来测算回收费用,乘以剩余需要回收的供热面积,至少要投入10亿至12亿,这还不包括土建的费用,这笔钱不是小数目。”

虽然自管站和二次管网回收的难度和资金压力不小,济南市的老旧小区二次管网维护和改造工作并没有畏难而止步。省委副书记、济南市委书记王文涛和济南市委副书记、市长王忠林均多次到供热企业和市民家中问暖。

2017年12月14日,省委副书记、济南市委书记王文涛一行到历城区化纤小区查看供热保障情况时,就表示要探索创新机制,妥善解决供热管网等公共配套设施维修养护工作,保障市民正常生活。

推动小区老旧供热管网改造,要充分发挥协商民主的作用,有事好商量,画出最大同心圆,宁可备而不用,不可用而无备,保障群众安全温暖过冬。

纪涛说,为了切实推进济南老旧小区二次管网改造,对其中的资金保障济南正在研究办法。“已经普查和测算过了,也向外地学习了经验。”纪涛说,济南的二次管网改造需要从济南实际出发,正在研究切实可行的办法,在未来三到五年,基本回收这些自管站和进行二次管网改造。