

费用打到私人账号 业主对施工有担心

供暖二次管网改造流程盼透明



近日,全省迎来了一次冷空气,大部分地区降温8℃-10℃,今年的供暖季眼看就要开始了。今年济南对部分老旧小区供暖管网进行了二次改造,因此,供暖管网改造设计方案、改造完之后由谁组织验收、施工质量如何保障、后期维护等二次管网改造的相关施工问题就成了老旧小区业主们普遍关心的问题。



济南市历园新村20号楼多位居民下楼,都是问施工方具体施工情况的。



历园新村20号楼将要安装的供暖管道。

文/片 本报记者 张晓燕 王杰

市民 | 供暖管道已有20多年 改造费在六千到八千元

“我们小区最近要进行二次管网改造,我看到贴出的通知上面并没有任何的施工单位名称落款,很担心施工质量。”家住济南市历园新村20号楼的业主张先生介绍:10月初,小区每个单元楼门口都张贴出二次管网改造的通知。“小区供暖十多年,管道的确老化严重,不少住户家中温度也不高,我们也想配合统一改造,但是看到通知上没有具体施工单位,而且改造费用都统一打到一个人账户上,难道不是热企改造吗?我们有些疑惑。”

10月25日,记者来到历园新村20号楼,在小区大门和每个单元楼门口都可以看到关于管道改造的通知,上面提及“该楼暖气系统近日经过多次水压试验,漏水严重,专业人员现场实地查勘发现多处漏水,维修难度大,已不能承载冬季供暖保障。”

“小区的管道有20多年了,一来时间长了供暖效果没那么好,二来以前的管子都是串联的,单户没法控制,报停麻烦。”张先生等业主介绍,“大多数人都愿意改造,可施工质量、后期维护保障,让业主们也有些担心。”

此外,通知上面还分别提及不同改造涉及的费用,如果用户更换暖气片需要每平方米支付100元,如果用户不更换暖气片则每平方米需要支付80元,下面还留了交费账户信息和施工负责人的联系方式。不过,正如张先生所说账户信息确为一个私人账号,而且通知上也未注明相关施工单位的名称。据悉,该小区房屋面积在80平方米,每户室内改造费用6400元—8000元不等。

张先生等业主表示,此前小区业主曾多次咨询施工方和济南热力集团,施工方告诉他施工队虽属个人,但相关施工资质绝对过关,而且管道改造之后他们会维修保障两年,但这并没有让业主们放心,“我们是济南热力集团供暖,如果换成济南热力集团的施工人员来改造,感觉心里更踏实一些。”

施工方 | 60户居民中56户同意 验收权交给全体用户

“我们现在就是担心一旦工程质量不达标,无处寻找后期维修服务。”对于张先生等业主的担心,济南热力集团相关工作人员表示:根据《山东省供热条例》相关规定,用热分户计量装置或者入户端口以外的供热经营设施的维修、养护、更新责任,由供热企业承担。用户自有供热设施的养护、维修、更新责任,由用户承担。“由于该小区换热站和二次管网等设施产权都属于济南历下工商局,热力只能提供供暖服务,不负责管网改造工程。”

业主王先生介绍,因小区属济南市历下区工商局宿舍,众多业主此前便向单位反映过供暖改造一事,后来单位征求每户的意见,要求把意见统一汇集到小区传达室,“56户同意,4户不同意。前期征询意见是我们业主协调的,但后期

找施工队等事情,我们没参与。”王先生表示,小区二次管网改造如何改,改造完之后由谁组织验收,施工质量如何保障等一系列问题,部分业主尚不知情。

根据单元楼门口的通知,记者联系到施工方相关负责人李先生。“我们是受历下工商部门委托对该小区进行改造,之前历园新村其他几栋楼的管道改造工作也是我们负责的,目前只剩下20号楼还没有改造。”李先生说。

“设计图纸的时候,我们多次征求居民意见,本周即将准备改造安装了,不会影响居民今冬供暖。”李先生表示,目前小区60户居民已经有56户同意改造,同意人数超过90%他们就会进行改造,改造不会影响到不同意改造的4户。

此外,李先生介绍:相关改造费用是56户居民共同筹集的,在具体施工时不会给其他4户预留单独接口,如果4户日后需要改造还须经过小区56户业主的同意。“委托单位是分分期付款,一开始付70%,中间会付25%,剩下的5%是保证金,我们会负责这个小区两年之内的管道维护,中间出现问题都可以找我们,改造完成后,我们会让全体业主统一验收。”

调查 | 担心破坏老楼影响采光 部分业主不愿意改造

谁都想在寒冬中有个温暖如春的家,因而二次管网改造的相关施工问题是老旧小区业主普遍关心的问题。

“我们小区现在正在进行集中供暖施工,这个冬天就可以用上暖气了,我们很是开心。但是昨天发现施工队把楼体的三根地梁挖断了,我们担心以后会有安全隐患。”南新街21号小区居民杨先生因为这件事犯了愁,想着小区能够实现集中供暖是好事,但是如果因为供暖施工而引发安全问题就不好了。“我们联系施工方了,施工方说会进行钢筋加固,另外听小区老前辈说,小区楼体除了这三根地梁,下面还有地梁,这样我们才放心了。”

在采访中,不少老旧小区的业主们反映,二次管网改造中不少管道都要不直接架在单元楼一楼窗户上方、二楼窗户下方,单元楼道内也都是一根根供暖管道,“以小区里的环境非常好,而现在乱糟糟的,感觉和化工厂一样,到处都是杂乱的管道。”

对于类似的设计方案,不少低层业主担心会因此带来采光、噪音等问题,甚至导致邻里关系紧张。70岁的关女士常年神经衰弱,在燕子山西路某单位宿舍住了20多年,楼上楼下都是同事加邻居,亲如一家。然而这种关系,却因她所在单元楼暖气改造一事,面临考验。根据加装方案,供热管道、暖气阀门会紧贴原有建筑,挨着自己一楼窗口。“如果安装,可能会影响采光,更影响睡眠,过得憋屈;如果因为我反对,耽误了楼上用暖,心里也不是滋味。”

除了担心采光、噪音问题,不少业主也因为“楼道内属于业主公共部分;二次管网改造后,楼道内管道丛生、影响美观、建筑结构等原因”而不同意管网改造。“本就是老小区,公共楼道上墙体打洞,管线又都走明管,乍一看更显得老旧差,这样既影响楼的寿命,也影响楼的售价。”

相关链接

专家

改造工程都有相关流程 还应建立综合服务团队

“如果想要改造管道的小区是有单位的,这样的小区就需要进行政府采购,通过招投标来选择施工单位。”一位热企工作人员表示,目前济南市场上进行的供热施工有两种情况,一种是有单位的小区,一种是有物业、业委会的小区,有单位的小区进行管道改造需要进行招投标流程,另一种有物业、业委会的小区改造需要动用百姓资金,可以自由选择施工单位。“我们建议在相同收费标准等情况下,用户还是应该选择有资质的施工单位,一来可以有质量保证,二来热企还会提供后期服务,这样市民更有安全感。选择其他施工队伍改造完成后,一般由用户自行验收,如果要移交相关热企,则需要通过相关热企的验收。”

“如果业主家中走暗管,砸墙、起地砖等成本较高。”对此,省城一家热企相关施工人员介绍:老旧小区因地下管网复杂,从工程成本、供

暖效果、后期维护等角度考量,走明管的设计方案大大优于地下施工方案。说起业主们担心管道改造会破坏家中装修的问题,该工作人员表示,施工方一般会根据每家管道分布的具体情况具体改造,例如业主家阳台闲置,管道入户后就可以从阳台走,尽量不破坏业主的装修。

“相关的流程也应该公开透明,让老百姓更加明白放心。”济南市房地产专家牟青国认为:居民二次管网改造引发的一系列邻里问题,不仅仅是业主个人的事,还需要街道办、社区居委会联合热企、小区物业公司等专业技术队伍成立综合咨询服务团队。“由公信力更强的组织向社区居民宣讲管网改造相关政策、改装整个过程、设计方案等等,这样往往会让业主协调工作事半功倍。”

本报记者 张晓燕 王杰

公告

经山东高速集团批准, G104线泰曲路 k614+272m书院大桥即将进行桥梁改建施工, 施工时间为2018年10月30日至2020年9月30日。届时该路段将实行半幅施工, 半幅通行, 并采取交通限行措施(限宽2米3), 大型车辆请绕行G3京台高速。

为确保工程(改建)施工质量和道路交通安全, 请过往车辆注意安全, 减速慢行。特此公告。

曲阜市公安局交通警察大队
山东高速股份有限公司泰曲路路管分中心

2018年10月28日

