

八成二次管网维修掉空儿里

根据2003年和2011年的两个文件，供暖二次管网身份有别



□记者 段婷婷 梁开文

生活日报11月18日讯 富翔天地小区供暖管网老化引发维修难题，不少居民也纷纷反映所住小区供暖质量不好。据记者了解，省城不少小区二次管网作为供暖的“最后一公里”，因政策调整导致产权不统一，进而引发维修难题。

“我们小区供暖管网也有问题，去年漏出来的水都渗到地面上了。”王清泉是化纤小区业委会主任，据他介绍，化纤小区地下管网是1988年敷设的，“2009年，我们由自烧锅炉改成了集中供暖，管网还是用的老的，算起来已经用了25年。”

王清泉说，上个采暖季，腐蚀的管网多次爆管，跑冒滴漏严重，甚至一天要补水1000余吨，“今年小区的换热站被收回了，但热企没有收回二次管网，只对局部的严重漏点进行了修补。”

据山东黄泰热力有限公司工作人员介绍，根据市政部门的要求，省城正在加快自管站的回收，不过同步回收二次管网的很少，也没有相关的规定。按说这部分费用应该由居民出，居民承担压力大，热企在能力范围内垫资维修。

据了解，济南市集中供暖在政策制定和完善方面有个递进过程，客观上造成一些小区二次管网产权不统一。

根据相关规定，2003年之前开户的用户，共用双方的产权分界点为楼前阀两米处。“这时候省城供暖面积很小，采暖小区有限。”一位热企工作人员介绍，“这时候济南热力、热电有限公司还没成立。”

2003年，济南市出台城市建设综合配套费征收管理办法，规定每平方米78元用于热源厂建设和建设项目规划红线以外的供热管网。“所谓规划红线外指不包括小区二次管网，之后，自管站



和二次管网的问题开始凸显。”

2011年，济南市物价局、经信委、市政局发布《关于制定济南市规划红线内居民住宅小区供气、供热、供水和供电设施设备配套工程安装收费标准的通知》，按建筑面积每平方米48元为标准，要求新建居民住宅小区缴纳规划红线内供热设施设备配套工程安装费。

据此规定，热企对缴纳配套工程安装费的小区二次管网承担维修、养护费用；中创开元山庄、化纤小区都不在这个范围之内。

据热企工作人员介绍，省城8000多万平方米的供热面积内，2011年之后加入集中供暖的比例很小，2011年之前集中供暖的小区，维修之后回收了一些。不过，算起来还有八成左右的小区管网产权属于居民、物业或开发商等，其维修掉进了空儿里。

化纤小区二次管网无人出资维修，热企只好垫资进行局部维修。

记者 梁开文 摄

二次管网背后问号一连串 居民和热企的产权之争说到底还是钱的问题

□记者 段婷婷 梁开文

供暖二次管网维修困境问题多多。居民小区内部的供暖管网产权归谁、由谁维修，相关各方说法不一。管网维修整改，由谁牵头负责也是个问题，非热企管理的二次管网如何回收目前也没有具体的标准。也有人提出，管网维修改造可以申请使用维修资金，但这又是政策所不允许的。

谁来维修？ 居民和热企各执一词

根据相关文件，小区内的二次供暖管网的质保期为两个采暖季。在这期间如果出现问题，由建设单位负责维修；出了质保期，由产权人承担维修。因此，二次管网产权归谁就成了关键问题。热企和居民各有说法。

有居民表示，二次管网产权界定应根据2009年实施的《山东省物业管理条例》。其中，第八十三条规定，“住宅小区内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当承担分户计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新等责任及相关费用。”

居民认为，热企应该负责到入户位置，包括小区内部的二次管网以及楼道内的管网。“我们向供热企业交采暖费用，就应该享受到相应的服务。”家住富翔天地的居民王先生说。

供热部门工作人员则表示，按照2003年开始执行的《济南市城市建设综合配套费征收管理办法》，居民缴纳的综合配套费中，每平方米78元的热源配套费使用范围为“热源厂建设和建设项目规划红线以外的供热管网”。当初建设时配套费所适用的分界点为规划红线。

热企对管网产权分界多是依据此条例，认为企业只负责到小区规划红线以外，而小区内部的管网则不由热企负责。

谁来回收？ 二次管网无具体规定

闵子骞路26号院供暖管网已使用20多年，目前供暖效果不好。2011年，济南热力就给小区下达了管网改造的通知，但时至今日仍在使

用老管网。热企一位工作人员表示，目前供暖管网出现问题，物业简单修修补补，难以从根本上解决问题。想要彻底改变现状，只能是更换管网。然而，更换管网费用动辄几十万甚至上百万，这对任何一方都不是一个小数字。

中创开元山庄供热管网上世纪90年代初投用，目前已是千疮百孔。对于开元山庄的内部供暖管网整体更换，济南热电也曾做了估

算，改造费用在600万元左右。这个庞大的数字，物业不肯承担，想要居民统一意见共同出资更是难上加难。

另外，对于改造费用的数额，居民也心存异议。“热企说多少就是多少，有没有统一的标准？”开元山庄一居民表示。

热企一位工作人员表示，目前对于二次管网的回收与自管站类似，并没有统一的规定以及标准；热企也希望相关部门能够制定标准，让回收过程变得顺畅。

谁来实施？ 统一业主意见太困难

目前，供热企业发现管网老化等问题之后，会给小区下发整改通知。接到通知之后，通常由开发商、物业、业委会等组织供暖设施改造等问题。然而，统一业主意见并不是易事，因此没人愿意主动牵头改造。

马鞍山路52号院就是如此。小区自管站和二次管网已使用了十几年。前期小区也一直想进行供暖改造。物业与热企沟通之后，拿出了改造方案，每平方米200多元的改造费用却让居民难以接受。

之后，在街道办协助下，小区成立了业委会。经过两个多月的讨论，形成了另外一套改造方案。自管站由开发商承担改造，另外管网改造居民按照每平方米100多元的费用承担。然而，在书面征求居民意见时，该方案没有通过三分之二业主的同意，业委会被迫解散。

能否使用维修资金？ 商品房不行 房改房可以

老小区供暖管道维修能否使用公共维修资金呢？此前，济南市供热办相关负责人曾表示，动用房屋维修资金更换供暖设施是个不错的方法，但限于目前的政策规定，这部分资金虽然数额巨大，但还不能用作供暖方面。市政部门正在积极申请，目前尚无结果。

根据《山东省住宅专项维修资金管理办法》第三十条规定，“依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用”，不得从住宅专项维修资金中列支。

据了解，在实际操作过程中，省城房改房小区内部供暖管网是可以申请住宅维修资金的。济南市房管局一位工作人员在受访时曾表示：“商品房不能申请，因为供暖设施是归供暖公司负责的，房改房可以申请。”

然而，在很多商品房小区，二次管网并非由专营单位承担，因此维修问题掉进了空儿里。不过，即使动用维修资金，需要三分之二以上业主同意，非常困难。另外，在很多老旧小区，根本就没有维修资金，该途径更是走不通。

特级保健医师 推荐吃菜养心新疗法

自己少受罪·节省医药费·吃菜治心脑血管·健康活百岁

作为普通老百姓，都想知道名人日常保健方式和治疗疾病的办法，近日，作为特级保健医师胡维勤教授，多年来根据多位资深权威人士的食疗菜谱，向广大心脑血管病患者推荐“吃菜养心”的使用疗法，实现少吃药、不吃药防治心脑血管病的愿望。目前，这一疗法开始在全国普及推广。



胡维勤教授谈“吃菜养心”疗法
绿色安全，简单实用

胡维勤：现年 78 岁，师从乐文昭教授（京城四大名医之一）。从医 50 多年，曾为多名北京知名人士长期做保健工作，积累了丰富的养生保健经验，对各种疑难杂症、中老年慢性病治疗有丰富的临床经验。主要擅长心脏病、冠心病、糖尿病以及老年人保健等。

“心脑血管病的发病率、死亡率、致残率是第一位的，来得快，突然就心梗、中风。这个吃菜养心疗法，是十多位保健医生经过长期实践总结出的一套全新疗法，说白了，就是吃菜治疗心脑血管疾病，和以往的药物完全不同，少吃药、不吃药，不会有副作用，也没有手术的高风险。现在这种疗法在老百姓中普及推广，从推广的情况来看，大家都愿意接受这种新疗法。”

《吃菜养心》精华本今起免费发放 免费领取热线：400-0707-112

《吃菜养心》一书，是胡维勤教授以历代医籍文献和多年的临床经验为基础，着重从饮食、生活习惯、运动等方面着手，为患者设计了完整的防治方案。同时，该书还图文并茂的为您介绍吃什么、怎么吃对心脑血管有益，为中老年提供最实用、最有效的食疗养生保健方案，为广大心脑血管病患者的健康保驾护航，让您养心护

脑、长寿健康。

为普及推广“吃菜养心”最新疗法，《吃菜养心》一书即日起全国免费发放。心脑血管病患者可拨打免费送书电话：400-0707-112 进行索取，免费为您快递到家。因印刷资金有限，每日限量 1000 本，每人限领一本。

书刊号：ISBN978-7-5023-7640-6