

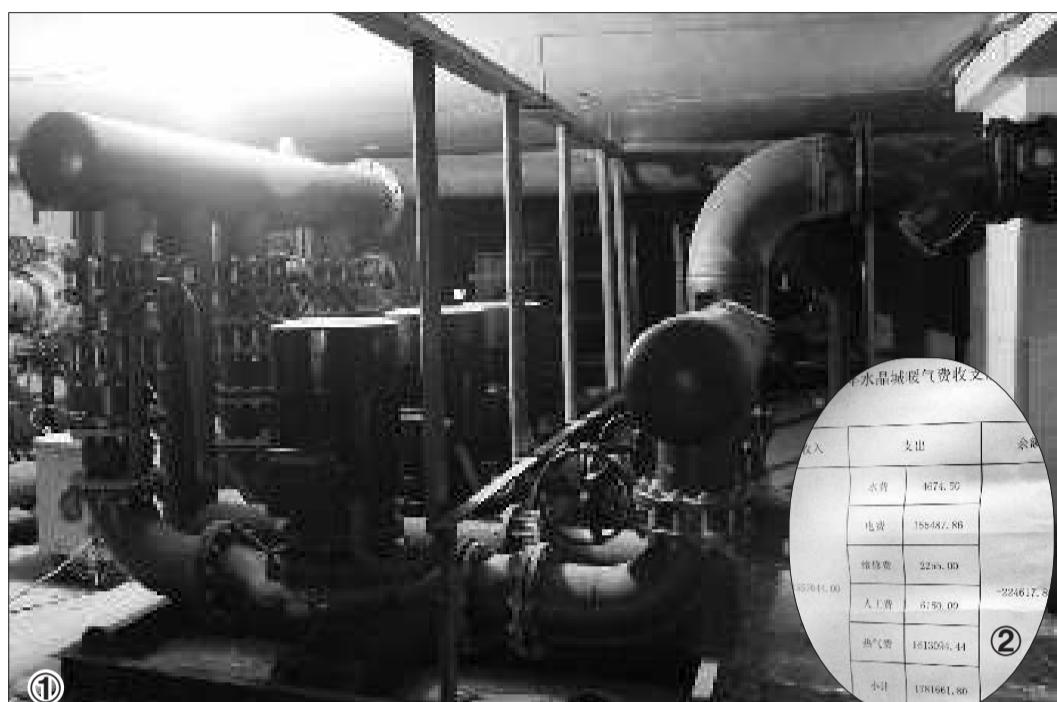
自管站运营难题该如何解决

物业协会建议供热企业接手自管站

本报记者 凌文秀 张召旭



从星光水晶城的“承诺书”到将军苑小区物业与自管站“闹离婚”，供暖还没开始，自管站已经成了市民的热门话题。自管站运营真的那么难吗？有什么方式能解决自管站没人想管的难题？记者对此进行了调查。



小区里的自管站何去何从，是个未知数。图①为一个小区的自管站。图②为星光水晶城物业公司提供的去年供暖账单，以证明公司去年冬季代管供暖自管站，赔了二十多万元。
照片均为本报记者 凌文秀 摄

记者调查 多家小区物业 不想再管自管站

专家观点： 建议供热企业 接手自管站

部门说法： 自管站可以移交 但目前没有细则

市民热盼： 一户一表计费 省心又省钱

星光水晶城“承诺书”事件中，小区物业因自管站赔钱，要求业主签署协议，“不保证供暖效果，物业公司损失由用热户分摊”。虽然小区组建临时业委会，迫使物业公司废除承诺书，但小区物业与业主之间的矛盾仍未消除。一名物业工作人员表示，矛盾的关键就是自管站。“我们想让供热公司直接管理自管站。我们可以代收代缴取暖费。”

22日，本报刊登了《物业要与自管站“闹离婚”》，将军苑小区的物业因为年年供热亏损，希望供热公司接管自管站。

记者调查发现，很多管理小区自管站的物业公司都有相同的想法。星光水晶城的开发商连连抱怨：“物业自管站没有赚钱的，都是赔钱供暖。”

“城区一半以上的自管站由供热公司直接管理，其余大部分归各小区物业管理。”聊城市物业协会工作人员介绍，虽然物业管理的自管站不足一半，但每年都是引发问题、矛盾的地方。“管理小区自管站，要从热企购买蒸汽、雇佣人员管理自管站。很多业主都以为自管站是块肥肉，能从中赚钱。”

他解释，大部分物业管理的自管站不仅不赚钱，还要亏本经营。“很多自管站小区供热率很低也集中供暖了，再加上城区供热管道保温效果并不十分理想，很多小区供暖效果也不能让业主满意。每个供暖季，都会有多家小区业主和物业因供热引发矛盾。”

昌润热电厂负责城区一半以上区域供热。该供热公司一名工作人员说，很多小区自管站是物业要求管理的。聊城城区自1998年供暖以来，他还没听说过自管站移交给供热公司的事例。“自管站移交具体方式应该咨询供热办。”

市供热办工作人员表示，按照规定，自管站产权归谁就应该由谁负责管理。如果物业不想管理自管站，想移交给其他单位，要遵循《山东省物业管理条例》进行实施。按照条例规定，应该由社区所在市级人民政府制定具体移交的实施细则，然后进行移交，“聊城还没有具体的移交细则”。

这名工作人员表示，自管站移交并不能彻底解决所有问题。“物业

“我们希望安上计量表，实行供暖计量收费，用多少暖，缴多少钱。白天可以关掉阀门，晚上打开，自己控制暖流流量。既可以省钱，也少了猜疑和麻烦。”星光水晶城二期的业主马先生说，他购买的房子有墙体保温层，实行计量改造只需要安装计量表，小区的业主们都盼着进行计量改造。

学府花园小区的季女士说，小区

有些居民家中不要暖，但如果上下楼层和左右住户都供暖的话，他们家中的温度也能达到10℃。“应该想办法解决这些蹭暖族。”季女士说，很多城市要求不供暖的住户也要按照一定比例缴纳供暖费，缴20%或者30%等。“聊城的取暖费收费方式也应该变一下，让蹭暖族不能免费蹭暖。有了这部分钱，应该能从一定程度上缓解自

新时代小区有很多开发商的遗留问题，小区供热设施工程质量也并不好，还经常有人“盗暖”，物业每年供暖都很艰难。

鼎顺花园、柳泉花园等小区物业工作人员也表示，物业管理自管站，难！“没有专业人员管理，供暖效果经常不理想，与业主之间还经常有摩擦。”

“今年我们物业协会代表众多物业公司跟供热办协商，要求把物业公司管辖的自管站全部划归为供热企业直接管理。”他表示，小区自管站由供热企业直管，能解除业主对物业“缺斤少两”的误解。供热企业也能分配专业人员进行管理，相信供暖效果会比物业管理的理想。

管理自管站有问题，移交给供热企业后，所有问题也不能全部解决。”他说，物业赔钱有很多因素：自管站设备情况，供热设施的工程质量状况，会不会出现跑冒滴漏等严重影响供暖效果的问题。他认为，自管站归谁管理不是关键问题，最重要的是“怎么提高各小区的供暖效果”。

管站的难处。”

星光水晶城小区的开发商表示，小区自管站年年赔钱还不热。因为小区多是年轻人，维权意识很强，一旦家中供暖效果不理想，业主就会组织起来找物业理论。“如果供热公司不能接手自管站，我们希望小区业主成立业委会，自己找人管理一年，感受一下物业的难处。”

百余棵绿化树

一夜间被推平

园林部门已报警

警方已介入调查

本报聊城10月24日讯

(记者 李怀磊) 22日清晨，聊城市市政公用事业管理局园林处接到园林看护人员反映，在海源路东昌府区爱心福利院北边约百米处，路西上百平方米的绿化带一夜间被大型机械推平，一百多棵绿化树被毁。

22日上午10点，记者在在现场看到，海源路西侧绿化带中多出了一个宽约10米、长约30米的“缺口”，原来上百平方米的绿化带上现铺了一层泥土和建筑垃圾，地上布满大型机械作业车碾轧的痕迹，旁边的一些绿化树枝干有的也被弄断，园林处十几名工作人员正在现场查看树木的破坏情况。“完全被破坏的绿化树有一百多棵，其中杨树35棵，海棠树72棵，另外还有几棵树的枝干被损坏。”园林处工作人员介绍，破被坏的杨树胸径多数达十多厘米，长了好几年了，“这些树木，园林部门每年都花费人力物力维护，看到被破坏了，真让人气愤。”

“昨天还好的，今天早晨一看，树都不见了。”园林处负责看护这段绿化带的焦先生说，他发现情况后立刻报告了市园林处。22日清晨，市园林处工作人员赶到现场查看并报了警。22日上午，警方到现场查看情况，采集了相关数据。

“未经任何审批程序，就这样把绿化树木给破坏了。”市园林处的一位负责人表示，将追究破坏者的法律责任。据了解，根据有关规定，绿化带中的苗木，必须经市政部门审批后，由园林绿化部门移走，其他任何单位和个人无权破坏和移动。



绿化树被破坏移走，原地铺上了一层建筑垃圾和泥土。



市园林处工作人员检查绿化树木的损失情况。
照片均为本报记者李怀磊 摄

供暖帮您问

阳台面积怎么算？

23日，谷庄小区的黄女士打来电话问：“我家阳台上没有安装暖气片，这块面积还要收取采暖费吗？”而针对阁楼等处的采暖费如何收取，也有数位市民打来电话咨询。

记者从聊城市市政公用事业管理局供热办得到答复，按照有关规定，封闭阳台与房间等连在一起的按全面积计算计费面积，如果原设计是敞开式阳台，则其面积的一

半已计入套内建筑面积，也就是说原设计未封闭阳台的一半面积是计入采暖面积的。

不安装暖气片的厨房收采暖费吗？

22日，国泰小区田先生致电本报：自家的厨房面积很大，也没有安装暖气片，这块面积也需要缴纳采暖费吗？

聊城市市政公用事业管理局供热办工作人员解释，根据田先生介绍的情况，他家的厨房面积应该

计算在内。因为居民家中供暖是按照套内建筑面积来收费，而非按照室内的暖气片组数来计算，不是没有安装暖气片就不收钱。

不交上物业费就不收取暖费？

22日，站北花园居民反映，小区物业规定“不交上物业费就不收取暖费”。无独有偶，近几天本报接到类似的咨询电话，24日，柳泉花园几名居民先后来电反映，不交物业费小区物业就不收取暖费，

问这种做法是否合理？

就此，聊城城乡和住房建设委员会工作人员表示，取暖费和物业费是两回事，物业公司不能搞“连坐”，物业公司应尽快收取业主的取暖费，保证按时给小区居民供暖。该工作人员同时建议，居民应积极交纳物业费，才能更好地享受物业服务。因对物业服务不满而拒交物业费，这种做法也是不合适的，只能导致恶性循环。

张召旭 凌文秀 整理