



“今年,我们对天鸿凯旋城、海天名人广场、万光观海花园、中桦家园小区四个小区进行了分户热计量收费改造,在本供暖期进行计量收费试点。”11月16日,烟台市500供热公司的相关负责人向记者介绍说。再加上鹿鸣小区,烟台市目前实行分户热计量试点的小区达到了5家。

## 烟台五小区试点分户热计量

# 新建筑取暖 取消按面积收费

本报记者 任鹏 见习记者 李婵娟 夏超

据介绍,分户热计量具体收费原则是每户按照面积缴费的40%收取基本热费,其余部分按照热量进行收费,价格执行物价局定价。

“考虑顶层和两端用户散热量比较大的特点,收费时已经折算了相应的系数。所有的热量表实现了远程抄表功能,在客户中心终端计算机内自动生成热费额,为热计量改造工作提供了科学的数据支持。”

目前,对于分户热力量的推广改造,国家正在实行“强制性”的措施。据介绍,在今年发布的《关于进一步推进供热计量改革工作的意见》中明确要求,新建建筑工程建设必须和供热计量

装置安装同步。

“从2010年开始,烟台市新竣工建筑及完成供热计量改造的既有居住建筑,取消以面积计价收费方式,实行按用热量计价收费方式。”相关人士介绍说,“两年时间里,既有大型公共建筑将被要求全部完成供热计量改造并实行按用热量计价收费。”

此外,对不符合民用建筑节能强制性标准的新建建筑,不得出具竣工验收合格验收报告,不得销售或者使用。既有居住建筑节能改造不同步实施供热分户计量改造的,不得通过验收,不得拨付中央财政既有居住建筑供热计量及节能改造奖励资金。

## 分户热计量成建筑节能新宠

就像是家里的自来水一样,用了多少热量就交多少钱的取暖费。记者了解到,在烟台,分户热计量以其按需使用的优势开始陆续出现在居民家中。目前,5个居民小区成为这一新型取暖方式的试点。

“家里的分户热计量采用的是地暖设计,比以前的那种暖气片供热的情況好的多。分户计量改造之后,家里的室内温度都能保持在20度以上,有的时候室温高达25度,不得不将窗户打开通一下风。”在烟台市鹿鸣小区北区,67岁的蔡

先生这样告诉记者。

记者了解到,鹿鸣小区是市政府供热分户热力量的试点小区之一,今年四五月份已经在小区安装了热量表,供暖配套设施均已齐全。

蔡先生说,11月12日开始试供暖后,家里就能明显感到热乎了,而且可以将自家的室温调至舒适的温度。

在海天名人广场小区,居民陈先生告诉记者,因为上班,白天时间基本不在家中。这时就可以关闭调控阀门,用多少就交多少的钱。

不像是以往的集中供暖,没人在家也得交供暖费。

业内人士向记者介绍说,分户热计量供暖的模式对大部分特定居民是有好处的。

“利用阀门来控制室温或是关闭暖气分户计量供暖对于那些白天在家时间较少的居民比较实惠。居民们可以根据自身情况,按照使用的需要对用热数量进行控制。”这位人士表示,“跟普通的按建筑面积收费相比,分户热计量不仅能省下不小费用,也能够实现资源的节约利用。”

# 新房采暖 各方都有难念经

楼市见习记者 宋振东

每到年末,采暖都是人们热议的话题,尤其是刚刚入住的新房主们。新房第一个供暖期是否能够正常供暖,是新房主们最关心的话题。然而,由于入住率低而不能供暖,却让很多新房主刚住进新房的喜悦心情荡然无存。无论如何,冬季采暖已然成为新房主们必须要过的一道坎。

针对新交房采暖问题,记者走访了部分小区发现,业主和开发商、物业公司、供热企业、政府部门都有考虑这个问题,然而正应了那句老话“家家有本难念的经”,因为各有各的立场而苦无良策。

### 业主：分两派

一派是供暖派。“买了新房就是要住的,不供暖怎么住。”“数九寒天冷得要命,没有暖气根本没法在屋里呆。”这是记者听到的的最多的已经入住业主的想法。但是现实是,有些小区由于入住率不足,供热公司不给供暖。

另一派却不着急开通供暖。“我买了房子但是自己不会过来住,如果开通供暖的话,我就要白拿冤枉钱了。”鲁东大学任教的杨先生如是说。“新房子装修需要的时间,装修后也需要时间晾一晾屋子,首个供暖期我不会入住。”市民冯先生这样告诉记者。据了解,做这样考虑的业主大多已经向供热公司报停供暖。

### 开发商：很无奈

“销售情况放在一边不说,业主入住率也放在一边不说,但是业主的两种不同需求我们也左右为难。”迎春大街某楼盘项目王经理介绍说,“有些时候,为了满足部分入住业主的采暖需要,开发商还会向供热公司交一部分钱,签订协议开通供暖。但是开发商也无法为所有买了房而没有人住的业主埋单。”

### 物业公司：只能协调

“我们物业公司虽然收了物业管理费,但是采暖供热还是开发商、业主和供热公司之间的事情,我们只能从中进行协调。”莱山区某物业公司初主任介绍到,“交房后头两年,采暖由开发商负责质保,但是也只是从设计施工的角度来讲的。如果涉及到开通问题,还是要找供热公司,由业主和供热公司如何协商解决,我们物业一点办法也没有。况且采暖费全部由业主交给供热公司,我们物业公司不会做任何截流。”

### 供热企业：运营有成本

烟台市某热电公司服务接待中心王

主任告诉记者,“由于我们是市场化运营企业,不得不考虑运营的成本。如果一个小区的入住率太低,供热效率也会变得很低,供热成本将大幅度上涨,企业无力承担。这是目前所有供热公司都要考虑但无力解决的问题。”

据了解,目前烟台市供热企业大多数执行“70%以上入住率正常供暖;50%以上入住率协议供暖,即可开通供暖,但不保证供暖质量;30%以上也可以开通协议供暖,但是要加收一定比例的补贴收费,同样不保证供热质量;30%一下的,无法开通供暖”的行业标准。

### 政府：修订管理办法

烟台市供热燃气管理处林主任告诉记者:“目前烟台还没有针对入住率和供暖的强制性规定,但相关管理办法已经在加紧制定。”

据了解,2004年开始生效执行的《烟台市供热管理办法》中没有针对入住率相关的规定。2009年12月,烟台市供热燃气管理处修订了之前的管理办法,并推出了《烟台市供热管理办法(征求意见稿)》。其中,第四章第三十二条规定:“居民用户申请用热,达到单元总户数百分之七十及以上的,供热单位应当供热;低于单元总户数百分之七十的,供、用热双方可以采取协议供热。”

## 采暖方式多样化 地暖成流行趋势

楼市记者 孙立立

冬季,采暖问题一直是人们关注的焦点。在采暖方式日趋多样化的今天,人们面临的选择越来越多。那么面对如此众多,特点不一的采暖方式时,人们该如何评价其优劣性?如何选择确定适宜的采暖方式?

### 集中供暖:技术成熟

集中供暖是人们最熟悉的采暖方式,也是目前城市供暖的主力军。记者采访的上饶花园、富顺苑西区、阳光绿洲、锦绣新城四期、橡树湾等小区均采用了这种采暖方式。据橡树湾销售人员介绍,该技术比较成熟,也很安全可靠。此外还具有使用方便、价格便宜、可24小时供暖等优点。看上去好像是完美的选择,但这种采暖方式有个最大的“软肋”,就是供暖的时间和温度无法自己控制。另外,散热器片取暖温度达到80℃时就会产生灰尘团,使散热器上方的墙面布满灰尘,影响美观。

### 地暖:灵活经济

据了解,烟台大多数新建小区像山海云天、紫郡城、奥林峰情等几个项目已经采用这种取暖方式。记者发现,采用分户计量的楼盘大多应用了地暖。对于人体来说,地板采暖最适宜。地板采暖可以使地面温度均匀,室温自下而上逐渐递减,舒适度高。空气对流减弱,有较好的空气洁净度。与其他采暖方式相比,也较为节能。但它层高有8厘米左右的占用。而且在地面二次装修时,易损坏地下管线。铺设木地板则有干裂的麻烦,所以,通常建议选用地砖或复合地板。设定温度也不能太高,否则会大大降低输送管道的使用寿命。由于防水需要,卫生间是不宜铺设的,还要借助于电暖器。

### 独立式采暖:替代方案

有些住户,或因为无法开通集中供暖,或由于不常居住等原因,自行购买以天然气、液化石油气、煤气、电为能源的采暖设备,即为分户式采暖炉。这种方式的好处是可自行设定采暖时间。家中无人时只需保留4度左右的低温运行(防冻作用),有的品牌还可同时提供生活热水,比传统暖气先进、节能、安全。还可安装在墙体上,房间角落里。记者调查发现,这类产品价格大多在数百元到1000元之间。

同样,独立式采暖炉也存在缺点:采暖炉使用寿命为15年左右,更新费用要由业主承担。存在安全、污染(电采暖除外)等隐患,热泵经常启动及火焰燃烧,噪音较大,存在一定空气污染问题。

| 新 交 房 供 暖 调 查 表 ( 部 分 ) |          |          |          |       |                            |
|-------------------------|----------|----------|----------|-------|----------------------------|
| 小区名称                    | 供暖方式     | 交房时间     | 首次供暖时间   | 入住率   | 供暖情况                       |
| 海天·四季花城二期               | 分户控制/地暖  | 2008年08月 | 2010年11月 | 30%左右 | 小区共1400套房,目前400多户开通供暖。     |
| 上尧花园                    | 分户控制/暖气片 | 2008年09月 | 2009年11月 | 70%以上 | 小区共800套房,今年供暖大约350多户。      |
| 建源·山水龙城                 | 分户控制/暖气片 | 2008年12月 | 2010年11月 | 40%左右 | 小区共1369套房,目前有200多户开通供暖。    |
| 万光府前花园一期                | 分户控制/暖气片 | 2009年01月 | 2010年11月 | 15%左右 | 小区共1400套房,入住即可开通,但需签协议交补贴。 |
| 上海滩花园A区(回迁)             | 分户控制/暖气片 | 2009年05月 | 2009年11月 | 30%左右 | 小区共1500套房,目前500多户开通供暖。     |
| 紫郡城                     | 分户控制/地暖  | 2009年06月 | 2010年11月 | 40%左右 | 小区共794套房,目前300多户开通供暖。      |
| 东上海赋                    | 分户控制/暖气片 | 2009年10月 | 2009年11月 | 30%左右 | 小区共192套房,目前约有1/3的住户开通供暖。   |
| 德尚世家                    | 分户控制/地暖  | 2009年11月 | 待定       | 10%左右 | 小区共2000套房,今冬无供暖,开通时间待定。    |
| 新桥国际佳苑(多层)              | 分户控制/暖气片 | 2009年12月 | 2010年11月 | 70%以上 | 小区共1060套房,目前已经开通供暖。        |
| 天鸿凯旋成二期                 | 分户控制/地暖  | 2010年05月 | 待定       | 30%左右 | 小区不到300套房,今冬无供暖,入住率达到即可供暖。 |

见习记者 夏超 整理