

不供暖咋还要按比例收钱 管网损耗费到底是个啥

本报记者 董惠 张浩



近一段时间,不少市民打来热线向报社投诉,尽管家里房子空着、不供暖,可是不少小区物业仍以管道占用费、管网配套费或者损耗费等各类名义收取费用,且以断水、断电、来年断暖等方式相“威胁”。一边是市民大呼委屈,一边是热企抱怨热损耗严重,到底这部分费用该不该收?若收,收费的标准是什么?记者对此事进行了调查。

管道占用费每平米 7.5 元

8 日,安丘青云花园小区的孙女士打来热线称,今年,已经是她入住小区的第三个年头了。因为前两年,一直未供暖。今年正要准备开暖时,却被物业告知要补交前两年的“管道占用费”。“收费按照每平方米 7.5 元钱收取”。

孙女士告诉记者,自己一位朋友也存在要缴纳此类费用的问题,但由于朋友住在顶楼,就给打了个半折。“那收取这类费用,到底有没有一定的标准?”孙女士满是质疑。

随后,记者就此事询问了负责青云花园小区的新大物业有限公司。工作人员告诉记者,根据现行的城市供热价格管理暂行办法,基本热价费是收取总热价的 30% 至 60%。“现在安丘供暖收费标准是每平方米 25 元,我们按照最低的标准收取的,每平方米收取 7.5 元。而且收费也是跟小区业主委员会商讨过的”。

收的都是热能损耗费

不只是青云山小区一家,从 10 月初收取供暖费开始,潍坊城区以及周边县市区的小区居民就陆续

向本报反映类似问题,有的今年不供暖,被告知要交费,有的今年第一年供暖,被告知要先补齐去年的费用,而小区收费的名目也不尽相同,管道占用费、管网配套费、配套设施损耗费等等。

虽然都要交费,但是收费多少并不统一。安丘市水丽家园小区的一位业主反映,去年的时候没有住进去,今年想供暖了,得先补齐去年供暖费的 30%,再缴上今年的供暖费,才给供暖。寒亭区南部怡家小区的业主则反映,今年不想供暖,但是要交 20% 的配套设施损耗费,而这个收费则是参照的周边小区的标准来的,还有的小区直接贴出了不供暖业主每年 350 元的供暖损耗费。

“不用暖为何要交钱?”这是反映问题的业主普遍的疑问。在采访中一位物业公司的负责人表示,供暖现在并不能一家一户的区分清楚,一户居民暂停供热,会对其周围居民的供热效果产生影响,一座楼六户,五户供暖,另外一户即便不供也会消耗一定的热量,而有的居室即使不用热,工作人员也要对供热管网进行维护,供热设备也要进行折旧,也要发生相应的人工成本,热能损耗补偿费就是为了补偿这一部分的热能损耗和供热经营



管理成本的消耗。

城区无损耗收费规定

对于青云花园新大物业工作人员口中的“基本热价费”记者查到了现在国家发改委与建设部门联合印发的《城市供热价格管理暂行办法》。

在上述办法中的第十五条,也对“基本热价费”有了明确的定义及收费标准。“热力销售价格要逐步实行基本热价和计量热价相结合的两部制热价。基本热价主要反映固定成本,可以按照总热价 30%-60% 的标准确定”。

对于基本热价费的收费标准,一个重要的前提是,现有建筑须完成分户计量改造,对暂不具备分户计量条件的建筑,仍按供热面积计收热费。

但“基本热价费”是否就等于各物业部门口中的“管网配套”、“管道损耗”等各类名目

的费用呢? 记者就此询问了潍坊市燃气管理办公室的相关工作人员。据介绍,分户计量后实行的“基本热价费”与因不供暖可能造成的“管道配套及损耗费用”是完全两码事。

2010 年 8 月份省物价局及相关部门下发了一个《关于推进供热计量价格改革的指导意见》,针对已安装供热计量设施,具备按用热量分户计量收费条件的民用建筑用户。对已开户正常供热的用户申请停止用热的,由各地根据当地实际确定是否收费。适当收取一定费用的,最高不得超过按面积收费的 10%。

而记者从潍坊市燃管办了解到,到现在为止,潍坊城区并没有关于收取任何管网损耗费的规定,所有的相关费用都是不合理的,而寿光和安丘则有相关的规定。记者随后咨询了两地的物价部门,得到的答复都是根据省里的指导意见执行的。

不交取暖费就断水断电

宏伟小区业主又遭“供暖率”连累

本报 11 月 8 日讯(记者 宋昊阳)由于在家时间短,因此今年冬天,宏伟小区的部分居民不打算交供暖费,然而,物业却告知他们不交供暖费就要断水断电,这引起了不少业主的不满。对此,律师认为,物业出台的这项规定既不合理也不合法。

近日,家住奎文区宏伟小区的居民王先生向本报反映,他们小区的物业要求每家每户都要交取暖费,否则就要将不交费的业主家里断水断电,目前王先生家里已经停水,给日常生活带来了极大的不便。

8 日,记者来到位于健康街上

的宏伟小区,记者看到,在宏伟小区的门口告示栏处,贴有物业办公室的通知,通知上写明:11 月 6 日开始对不交取暖费的业主实施停水,不售电措施,不交取暖费的业主家里一切损失与物业无关,自行负责。

该小区的业主王先生说,该小区在去年时就已经完成了供暖管道的改造,都是一户一表,这所房子是表姐家的,自己和朋友只是暂住在这里,由于两个人平时都是在外工作,只有晚上才回来休息,再加上刚参加工作,也支付不起两三千块钱的供暖费,所以就没打算供暖,本来以为跟物业打个招呼就可

以了,但是却被告知必须要交供暖费,否则就要对其断水断电。

目前,王先生家里已经停水,而王先生和朋友的日常起居都受到了影响,花钱买桶装水,开销也大了很多,一桶水七块多,以前一个月才用十几元钱的水,现在两三天就用了一个月的水钱。

记者联系到了该小区的物业办公室,物业办公室的工作人员告诉记者,他们这样做也是无奈之举,为了给小区居民供暖,必须达到 85%-90% 的供暖户数才行,否则就是赔本经营。但是有一部分居民至今没有交钱,这让他们很无奈,只得贴出通知,希望以此来督促居

民交纳取暖费。该工作人员说,他们现在也很为难,希望小区里没有交钱的业主配合一下,不要仅为了自己个人利益,而导致整个小区没法供暖。

然而,不少业主认为水电费跟供暖与否没有关系。记者为此咨询了山东王杨律所的王建华律师,王律师认为,物业的这一做法不仅不合理,而且不合法。因为物业方只是为水电部门代收水电费,业主交钱就有权享受水电服务,物业无权将其断水断电。业主可通过住建部门的物业管理办公室进行投诉,或者直接进行法律起诉维权。

追踪▶▶

博鳌新城要供暖了

热力公司将实行分时供暖

本报 11 月 8 日讯(记者 孙翔)本报于 10 月 31 日、11 月 4 日连续报道博鳌新城小区供暖难问题,并对此持续关注。近日,物业、热力公司和小区业主终于就供暖达成一致,将由物业负责,对小区实行分时段供暖,但供暖率必须达到 20% 以上。目前已有 124 户缴费。

8 日,博鳌新城的韩先生向记者反映,小区的供暖问题在经过一个多星期的协商之后,终于有了着落。在小区业主代表与物业公司、热力公司谈判之后,物业贴出通知开始收每平方米 25.6 元的取暖费。通知中还称,小区将分时段供暖,每天早上 4 点到 8 点半、10 点半到下午 1 点半、下午 3 点半到 6 点半、晚上 7 点半到 11 点半供暖。并将于 12 号进行打压试水,15 号正式供暖。在通知中,物业保证供暖温度在 18 度上下浮动不超过 2 度。

据了解,小区业主有供暖意向的住户大概在 300 户左右,但很多人一听说是分时段供暖都打起了退堂鼓,开始观望迟疑。

记者联系到物业刘经理,他表示,经过市政、供热公司的协调,决定由物业负责实行分时供暖。昨天开始收费,目前已经有 124 户缴费,对于一开始没有报名供暖的,已经雇来工人截住了他们家的管道,以保证供暖效果。对于为何实行分时供暖,他表示这是无奈之举。由于供暖存在成本问题,热力公司一般都要求供暖率达到 60% 以上才给供暖,物业本着服务居民的想法,适当赔点钱,只要供暖率达到 20% 就给供。“收上来的钱很有限,只能好钢用在刀刃上。”

他告诉记者,如果有 500 户居民缴取暖费,物业才能不亏本,如果只有 200 户缴费,那就要赔 300 户不供暖的钱。他希望小区住户看到物业为住户服务的诚意,在以后的供暖中能够支持物业的工作,提高供暖率。