



04 破局

链接

10部门发文要求 加强改进物管工作

今年1月,住房和城乡建设部等10部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,从融入基层治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平、推动发展生活服务业、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理6个方面对提升住宅物业管理水平和效能提出要求。该通知提到,建立物业服务企业红黑名单制度,推动形成优胜劣汰的市场环境;探索将恶意拖欠物业费的行为纳入个人信用记录;规范维修资金使用和管理,因供水、排水、消防、电梯等紧急事项使用维修资金的,维修工程竣工后,应当公开维修资金使用数额。



别人家欠水费,自家也要跟着被停水;物业将水费与物业费捆绑收费……这些种种用水问题背后都有一个共同的特点——总表供水。多年来,总表供水的弊端逐渐在长沙爆发。

“水事”之困如何破局?不少人受访时提出,启动“一户一表”水改才是解决居民用水问题的根本之道,即对各总表供水的小区进行管网改造,而后由供水公司接管、维护。这样一来,居民可直接与供水企业结算,不用再通过第三方介入;谁欠费,停谁的水,业主之间互不影响;同时水质还能得到提升,家里水压更稳定。

■记者 胡锐

“一户一表”来解困:用水更自主 受益居民为水改点赞,错过这波“福利”的小区改造费该谁承担



长沙某小区“一户一表”水改后新安装的水表。
受访者 供图

追问

水改费谁来承担?

记者在采访中了解到,在上一轮“一户一表”的水改中,长沙还有不少小区因为种种原因没有完成改造。在长沙县城区,就有20多个小区仍是总表供水。

“如今小区水改需业主出钱,这样导致很多业主更加不愿意水改了。”长沙市华银园小区业主周女士说,自己对小区的水改一直是抱支持态度,但其他业主则不同,几年前小区本可以享受免费水改,但有业主因担心水改会破坏家里的墙壁、原装修而拒绝水改,才错过了那波优惠政策。之后,该小区连续两年未成立新一届业委会,“这无疑又增加了推动小区水改的难度。”

其实,像华银园小区一样错过了长沙上一轮免费水改政策的小区不在少数,政华嘉园小区就是其中一个。“前几年若按政策进行水改,居民是不用自己出钱的,现在若算上水管翻新改造的成本,每户要出几千元。”该小区业主刘先生因小区错过了免费水改的机会而直摇头。目前,该小区不少居民不愿为水改买单。

水改费到底由谁来承担?针对此问题,记者采访了律师、供水公司、物业、居民等各方人士。政府财政支持、居民分摊、供水公司承担部分资金,是比较主流的观点。

“小区业主是水改直接受益方,因此业主理应出资水改。”长沙某物业公司负责人表示,业主可通过申请动用房屋维修基金的方式来支付水改费,也可以直接每户分摊的方式筹措资金。对此,不少业主则认为,居民用水属于民生问题,政府有责任解决这一民生问题,所以政府应该对有水改需求的小区提供财政支持。

“根据谁受益、谁出资的原则,居民是水改的主要受益方,因此居民出资水改在理。”湖南睿邦律师事务所执行主任刘明受访时如此表示。不过他还认为,居民用水也属属民生问题,具体属于小区的基础设施,因此政府也该支持,并在财政上给予相应的资金补贴。而水改后供水公司也能在收费、管理上获得便利条件,因此刘明建议,可由业主、政府、供水公司三方按一定比例共同承担各小区的水改费用,并由供水公司负责水改工程的实施。

建议

“一户一表”水改或是破局之道

“水改后,业主、物业、业委会相互之间产生的矛盾就再不会影响各自用水了。”长沙市雨花区华银园小区的周女士十分期盼他们小区能进行水改。其实早在2017年,供水公司曾提出免费为该小区水改,但水改方案须在业主家穿墙打洞而遭到不少业主反对,最后水改便不了了之。“我一直支持水改,如果现在在水改把墙打烂了,我就给家里重新装修一下。”周女士说,虽然经历过去年底一次停水后,至今小区没停过水,但小区水损大的问题仍未解决。

2018年10月18日至25日,长沙市政华嘉园小区停水一个星期。当时,湖南君

信律师事务所张国也建议小区水改“分户”,居民各家独立缴纳水费。

2020年4月10日,湖南省印发的《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》明确指出,城镇老旧小区改造纳入民生实事重点项目;改造资金重点支持基础类改造。记者从该通知了解到,小区给排水改造归为基础类改造,但城镇老旧小区是指城市、县城(城关镇)建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区(含独栋住宅楼)。“希望长沙能根据实际情况,将确有水改需求的所有小区都纳入改造范围。”政华嘉园小区业主刘先生表示。

效果

居民为水改点赞

物业将物业费与水费捆绑收取,水管漏水严重,水质差,水压不稳……近年来,长沙居民在用水上面临诸多问题。对此,长沙市于2012年6月成立了户表改造及二次供水管理工作领导小组,并于当年先后成立了市户改指挥部、长沙二次供水建设管理有限公司。2013年4月24日,长沙城区“一户一表”改造工作正式启动。按照计划,长沙在2013—2015年完成50万户的户表改造,之后再用3年完成百万户户表改造。

在这轮水改中,不少小区居民受益,长沙市韭菜园路新富城小区的500多户家庭就是代表之一。之前,该小区水管老化严重、水损大,给居民生活带来诸多不便,也由此引发了不少管理难题。“进场头两年,物业就亏损了二三十万水费。”新富城物业经理秦双武介绍,2015年10月,长沙水业集团的施工队进入小区开始进行自来水表“一户一表”改造,在短短3个多月内,就解决了小区近10年的“水问题”。

“以前打开水龙头,要放好久的黄泥水,现在的水干净得多了。”新富城小区的罗女士称,水改后家里的自来水不仅水质更好,水价也更便宜了,而且缴纳水费更方便了,直接在手机上操作就

能搞定。

家住长沙市岳麓区银盆岭街道花纸厂宿舍的刘女士说,自从进行户表改造后,他们小区就告别了水管渗漏的现象,居民不再为用水难而烦恼了。

有小区的业主还表示,水改后自己的用水权更自主了,“不会因为其他业主欠水费或物业没及时缴费而导致整个小区停水。”物业公司也表示皆大欢喜,因为他们也不用承担小区巨额的水损费了。

“水箱每年会清洗2次,一个季度进行1次水质检测并公布检测结果。”长沙供水公司工作人员介绍,水改采用新型环保的PE、PPR等管材,代替原来的镀锌管,可以消除结垢和红锈水,进一步改善了水质,避免了供水二次污染。作为供水企业的直接用户,用水水质由供水企业实现三级监控,并严格按照国家规定对二次供水设施进行管理,确保水质安全。

相关数据显示,截至2016年8月,长沙完成户表改造40万户,计划到2020年基本完成城区户表改造工作。据悉,长沙这波对城区住宅居民小区的水改,没有对用户收费,改造工程费用由市、区财政和长沙水业集团承担。但对于已纳入户表改造计划的用户,因用户原因没有完成户表改造的,今后若需户表改造,由用户自行向供水企业申请,并承担相关费用。