

# 商住楼水电费，如何改姓为“民”

记者帮您跑现场



近日，一个有关商住楼“天价水电费”的帖文，引起网上热议。

商住楼产权只有40年，水电费按照商用标准收取，比普通住宅要高，这似乎已成为约定俗成的“常识”，但这种收费标准是否合理？商用标准可否改为民用标准？有着这个烦恼的网友不在少数。

## 方圆中心天价水电费 网友很心塞

方圆中心公寓楼交付当日，网友“笑笑”得知楼里170多户业主将与自己共用一个电表，吃惊的同时，因正值搬迁新房，喜悦冲淡了当时的疑问。

但住进新房的第二天，刚好是每月的抄表日，物业上门收费，说一晚上电费为20.5元。

怎么这么贵？“笑笑”吓了一大跳。按照这样计算，电费一个月岂不是要600多元？简直是天价！“笑笑”急忙找物业打听，才知道原来170多户人家共用一个电表，公摊电费高得吓人。

真是心塞。“笑笑”和其他业主为此找物业，找开发商，找供电局，最后找到物价局，希望解决这个问题。

但结果很不乐观。在问及为何没有安装一户一表时，物业有关负责人回复说，加装一户一

表，需要加装线路和变压器，费用非常高，物业作为管理方无力解决，除非开发商或者供电局出资解决。

而方圆中心开发商宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司相关负责人的答复是，方圆中心是商业产权公寓，并按此在相关电力部门进行项目备案、报批，现已验收合格。由于方圆中心是商业产权住房，供电局提供的是商业专线，因此各户无法在供电局直接开户，只能由物业管理方开一个户头，无法实现一户一表。

针对这一天价电费，开发商、当地街道办、居委会、供电局、小区物业以及业主代表还专门召开了一个协调会，但业主们提出的诉求依然没有得到解决，其原因还是：由于是商业专线，没有办法安装一户一表。

## 开发商报装公用变压器 这个环节很重要

记者从宁波市供电局了解到，如果楼盘开发商申请报装的是专用变压器，那电费就由开发商或者物业收取。但是，如果商住楼开发商当初申请报装的是公用变压器，那就可以采取一户一表的计价方式，电费由供电部门直接收取，而业主们也可以申请民用水电了。

市供电局备案资料显示，“方圆中心”开发商当时申请的是专用变压器供电，用电性质为商业用电，所以总表执行商业电价，无分表，楼内所有住户的电费由恒帮物业收取。

市供电局相关负责人称，类似商住楼申请民用用电的，目前为

数不少，因此，我市出台了相应细则，只需要满足两个条件即可申请民用：一是必须供电到户，即一户一表的用户；二是需要现场核查，即证明确实是居住用途。

该负责人还解释，供电到户意味着所有设备设施均由供电局铺设并验收，所有权也属于供电局。而方圆中心安装的是总表，属专用变压器供电，总表之后的设备设施线路均是开发商自己铺设的，所有权不属于供电局。因此，方圆中心如果要改民用，从总表到末端所有的供电设备设施，均需要供电局进行验收。如果不符合标准，则需要进行改造。

## 改造费用由谁承担 律师有说法

方圆中心属鄞州供电局相关负责人告诉记者，因为方圆中心开发商当初申请报装的是专用变压器，所以业主如想申请民用，必须由开发商方恒帮物业提出申请，并在申请通过后进行改造。但这笔改造费用由谁来承担呢？

记者为此特地走访多位律师。他们的一致观点是：开发商当初的确实有考虑不周的情形，但无违约责任，因为相应的程序开发商都做到了。楼房销售后，物权已经过渡给按揭的银行或者全款支付的业主。业主在购房时，签署的购房合同里已经注明水电按商业价格收取，因此没有依据再向开发商提出改造要求。而供电局根据开发商的申请，配置了专用供电，也无另行出资改造的义务。因此，这样的改造费，方圆中心业主要有自行集资解决的准备。

律师还认为，根据国家物价

局电价分类的规定，从事商业性服务的电力用户才执行商业电价，城乡居民家庭生活用电均执行居民生活电价。因此，电费收费标准应当根据房屋土地性质，而应当依据实际使用用途。比如，很多老小区产权证虽然是住宅性质，楼上住宅采取的是居民生活电价，但楼下店面房采取的却是商业电价。有些住宅楼因为从事商业或者办公用途，在工商部门进行了注册，那么则需采取商业收费标准。

由此，方圆中心业主如果认为自己的用电是属于居民家庭生活用电，则完全可以到属地社区开个证明，说明电表控制的房子使用性质已经由原来的商用改为居民生活起居用了，然后再带着原来的电卡（缴费卡）、身份证、证明信去供电公司营业窗口办理改用民用电的相关手续。

不仅是电费，水费也是如此。记者为此致电宁波市自来水公司，得到的回复是肯定的，只要居民能够出具相关政府部门提供的证明，说明是民用居住用途，就可以申请民用用水费。

记者算了一笔细账，一户家庭一个月电费较民用标准多收近300元电费，170户家庭一个月要多交5万余元，一年要多交60万元，这笔钱如果用于相关改造，那么，第二年的水电费便可大大降低。但回本溯源，如果开发商在开发之初，能考虑更周到一些，业主们也不至于要掏出这么一笔“冤枉钱”了。

夏季来临，用电高峰将至，符合条件的商住楼业主还请仔细斟酌，赶紧申请民用用水电费吧。（钟 声）

宁波网络民生服务平台——中国宁波网民生e点通开通三年多来，已汇集了近11万条网友诉求和几乎是同等数量的部门回复。

这些诉求也许很“鸡毛蒜皮”，这些回复也许很琐碎平凡，但正是这不起眼的一点一滴，体现着市民朋友对这座城市的牵挂与热爱，展示着职能部门小事亦民生的态度与情怀，累积着宁波文明的进步与美好。

民生无小事。这些“小事”是构成宁波“大事”的“细胞”。小“细胞”健康了，相信我们的大“肌体”一定会充满生机与活力。

美丽宁波，一起建设。您如有心里话要说，欢迎通过以下方式参与中国宁波网民生e点通的“网络

问政”：

- 1、登录中国宁波网民生e点通问政平台；
- 2、搜索“nb81850”或直接扫描下面二维码，关注“宁波e点通”后直接编辑发送；
- 3、拨打热线电话81850000。



## 西塘河支流的油污全部清理



通过两图对比可以发现，河面上的黑色污泥和油污已经不见了。（仇龙杰 摄）

今年4月21日，网友“胡先生”通过中国宁波网民生e点通热线81850000反映，大溪桥河河面漂浮着大量的馒头、垃圾，河水色如“酱油”，恳请有关部门尽快治理。

海曙区受理后进行了预回复：您反映的问题已悉悉，待相关部门回复后会及时告知。然而，让人遗憾的是，两个多月过去了，这条河面仍然没有更新。

上周，宁波日报报网以《海曙

的这条河水像“酱油汤”污臭难闻》为题，对此进行了报道。一周过去了，其脏乱情况是否有改善？记者再次前往现场，发现河面上的垃圾以及黑色污泥和油污都已经清理干净。附近居民告诉记者，这几天经常见到清洁船在打捞水面上的黑色漂浮物。

海曙区城管局工作人员表示，他们会进一步加强这一河道的日常清洁力度，同时，相关清淤工作不久后就会开启。（仇龙杰）

## 部门回复精选

### 公车喷涂“公车”字样 我市何时开始执行

网友“ALONSOJAZZ”：新闻说浙江省内的公车将在车身上统一加上“公车”字样。请问：我市的公务用车将在什么时候开始喷涂“公车”字样？统一喷涂什么时候开始执行？

市机关事务局：按照工作时限，全市党政机关车改用车辆已于2017年6月30日全部完成公务用车标识喷涂工作。事业单位和国有企业自本单位在车改方案批复后1个月内完成喷涂工作。“12345”为全省统一的公车使用举报受理平台。

### 新杨木碇河 为何突然之间泛黑了

网友“周先生”：暴雨过后，位于鄞州区东部新城福庆北路的新杨木碇河突然泛起黑色不明物，不知是什么原因？

中国宁波网民生e点通：记者收到投诉后立即来到现场，发现新杨木碇河上确实漂浮着黑色不明物，但经了解，这并非是违法排放的油污，而是新杨木碇河在清淤整治时从河底带起的淤泥。

新杨木碇河是浙江省政府剿灭劣V类水整治的重点督办河道。为此，福明街道联合东部新城于6月中旬开展了对该河的全方位清淤疏浚工作。新杨木碇河疏浚工程

（百丈东路—杨木碇河，长3615m），主要包括清除河道河底淤泥、垃圾及河岸松木桩加固，机械清淤工程量为79669.88m³，松木桩加固长度为1340m。

目前，施工人员已经清理了20天，接下来预计还将持续一个月。无论是刮风下雨还是烈日悬空，每日早上六点到下午六点，清淤工作都会进行。

本次清淤疏浚工程结束后，该河将消除黑臭现象，河水水质达到国家《地表水环境质量标准》V类级以上标准。

### 这是谁家的工地 如此样板房和售楼处合法吗



多位网友：江北区丽江东路延伸段有一工地夜间施工，噪音巨大，严重影响附近小区居民休息。在这个工地入口处，没有看到公告牌，这一建设项目的责任单位、监理单位无从知晓。听说工地是雅戈尔集团旗下房产公司的，是真的吗？这样在姚江边造样板房和售楼处，是否合法？

江北区住建局建筑企业管理处：雅戈尔长岛花园东南方工地的样板房和售楼处属临时建筑，不需要向我们申请建筑工程施工许可证，但须在开工前向规划部门申请临时建设工程规划许可证。

雅戈尔北城置业有限公司相关负责人：这一工地的确是我们公司的。样板房和售楼处原打算建在新小区所在地块的红线范围内，但因地块周围道路下半年要施工改造，所以就和江北区政府、庄桥街道商量，租借了半岛花园东南方此处空置地块。租借时，这块地属集体所有，因为没有土地证，没法办理临时建筑规划许可证。直到上个月，这块地被国土部门收为储备土地，才开始办理临时建设工程规划许可证。

在许可证还没办出的情况下就施工，的确错了。为此，我们已经停止施工，并已告知施工人员，绝不在夜间作业，即使工地上有紧急情况要处理，也会在白天进行，不影响居民休息。

市规划局：江北区分局工作人员已前往现场踏勘。未经批准擅自在此姚江边造样板房和售楼处，不管是哪个开发商，规划部门都将依法严肃处理。

### 传闻中华纸业要搬迁了 这是真的吗

手机尾号为“3807”的网友：坊间传闻中华纸业两年内会搬迁，不知道目前有没有搬迁计划？

市发改委：中华纸业根据市政府安排将于2018年底前关闭，具体征迁工作由海曙区负责实施。

### 新交付的小区 人防车位如何出租使用

手机尾号为“1245”的网友：请问新交付小区人防车位的出租、长租有何规定？

市住建委：我市在2016年1月1日前执行《关于明确住宅小区机动车停车收费有关问题的通知》再价费〔2008〕157号文件。该文件规定，住宅小区停车收费放开后，之前在物业服务合同（含前期物业服务合同、停车服务合同，以下简称合同）中有约定具体收费标准的，可继续按合同约定的标准执行，合同期满后按新合同约定的收费标准执行。未选聘物业服务企业的住宅小区，收取停车费用应征询业主意见。

### 机场路高架 桥下路面有多处渗漏

手机尾号为“5583”的网友：工商职业学院旁，机场路高架的桥下路面多处渗漏，经过过往车辆行人造成不便，且有安全隐患。

市政管理处：机场路高架是宁波设计、建造的第一条高架，侧面滴水的问题主要是由于建造时选用的型钢端部没有翘起，导致橡胶止水带端部无法阻水。此外，由于高架桥面横向坡度不均，导致雨后的一段时间一直有排水现象出现。

这一问题我们一直高度关注，并积极尝试解决。但是现有的伸缩缝构造很难进行局部改造，通过止水带维修难以彻底杜绝渗漏。我们也考虑过对漏水进行引流，避开通行区域，但是存在外置导流装置高空脱落的安全隐患。

因此，最好的办法还是对伸缩装置进行整体改造，换用结构构造考虑周到的装置进行彻底解决。目前，高架养护正在招标当中，待8月份养护单位确定后，会抓紧时间进行改造事宜。（海文 高洁）

## 公益活动

### 百位老人受益 点单继续进行 老年人手机课堂受追捧



志愿者们正在教老人使用智能手机。（张璐 摄）

老人们认真听课。（张璐 摄）

打电话、手机拍照、使用微信、查询公交、语音通话、发红包……这些手机上的事对于年轻人来说不算什么，但对于上了岁数的老人们，要学会可没有那么容易。

为此，第10届宁波网络文化节特地推出了“老年人手机课堂”。

截至目前，这一活动已走进江北北岸琴森、广庭、费市、天合、桃源、文竹等6个社区；26个社区登记报名“求上课”。百余位老人由此成为新晋网民。

课堂上，面对志愿者们图文并茂的PPT授课，老人们时常开怀大笑，并现场使用微信表情包、语音、朋友圈等，表达对志愿者的由衷感谢。文竹社区的唐阿姨，刚学完就

和舟山的老同学用手机视频聊天了，她还在手机里向老同学“炫耀”身边坐了一位志愿者老师。

天合社区的老网友“无言”，今年70岁了。说起培训，她开心得不得了。“老师们讲得很耐心，还告诉我们如何识破各种网上骗局，真心实用。”

这一活动由市委宣传部（市互联网信息办公室）主办、宁波市网络文化协会承办，中国宁波网、太平洋寿险宁波分公司执行承办。

如果你也希望你所在的小区老人能上到这堂公益课，可以拨打热线81850000报名。

接到申请后，我们将与你所在的社区对接，在场地等客观条件许可的情况下，排定课时。（张 璐）

## 地铁全线站点已配备伞套机

多位网友向中国宁波网民生e点通问政平台发帖反映，轨道交通一号线出入口的伞套机里伞套不足，其中，泽民站出入口的伞套机近期还不见了，为此，湿答答的雨水给地铁站的通行埋下了安全隐患。

为方便乘客雨天出行，宁波轨道交通工作人员专门为乘客们配备了伞套。这件曾广受市民点赞的好事究竟碰上了什么难处？

轨道交通运营公司受理后迅即作出回复：近期雨水较多，车站伞套因消耗增大，有点跟不上大家的需求。为此，他们正在加紧采购伞套。从采购到下放至站点，大概需要十个工作日。等物资到达后，伞套服务将依旧照常进行。而在伞套数量不足这段时期的站内湿滑问题，轨道交通工作人员已加强保洁，确保站内道路的干燥与安全。

上周，记者特地来到现场，发现全线站点已配备了伞套机，并进入正常使用状态。有关工作人员称，他们会经常关注库存伞套的数量，以免再次出现供不应求的情况。但伞套机只在雨天放置。只要



鼓楼J出口处一侧伞套机内伞套充裕。（徐慧琳 摄）

一下雨，地铁站工作人员就会在车站出入口位置摆出伞套机和警示牌，并在过道中铺设防滑垫，消除因雨天带来的安全隐患。

记者在此提醒市民朋友，为保持地铁站地面干爽整洁，也为了避免湿伞雨水弄湿他人，进入地铁站后，请大家自觉将湿伞装入伞套或自带的袋子内。不需要伞套的市民，也请节约公共资源，不要随意扯拿伞套。（邱韵 徐慧琳 周雨迪）

## 部门新措

### 市国税第二稽查局 多渠道曝光典型稽查案件

为充分发挥稽查案件的教育和震慑作用，扩大税收违法工作的影响力，市国税第二稽查局紧密结合税收宣传月活动，通过举办稽查案例展览、送税法进社区与企业、印制税收知识、在社区宣传栏与企业公告栏张贴法律法规条文、制作典型案例宣传海报、召开税企座谈会等形式，全方位、多渠道宣传稽查工作，曝光典型案例，使税收宣传更贴近企业与群众。市国税第二稽查局以“查处典

型、教育行业、震慑全面”为宗旨，紧密结合辖区特点，剖析真实案情，点评税收违法。同时，还加强与辖区政府、有关部门的沟通合作，充分利用其他部门已有的、成熟的宣传渠道与平台，把案件宣传与“打骗打虚”工作相结合，开展以打击偷税、漏税、骗税为重点的法制宣传，突出税收违法名单制度，强化税收违法震慑力，有效打击涉税违法案件。（赵婷婷）