

政策允许符合条件的公寓居民住用电可执行民用电价，但实际操作困难重重——

# 商电改民电 究竟卡在哪

堵点痛点 记者出击

■诉求来源  
12345·青诉即办  
观海新闻客户端“直通12345”  
党报热线82863300  
■话题热度 ★★★★★

## 用电成本高 居民盼改造

年过古稀的朱女士和老伴在西海岸新区融创公馆已住了6年,小区的环境、配套都令人满意,美中不足的是高电价。采访中,她多次提到“住不起”。

记者在朱女士家看到,各类生活电器一应俱全,包括电磁炉、冰箱、空调、热水器、电饭锅、电视等。“家里不通燃气,生活起居全靠电,公寓用电为商业电,每度超过8毛钱,老伴不在家时,我都舍不得开空调。”朱女士说,为了省电,电磁炉、空调等电器的电源插头不用时都要拔下来。她向记者展示了近期电费充值情况,7月21日、8月12日、9月10日各充电费200元。

据调查,大多数公寓的商用价格在0.8至0.9元每千瓦时。朱女士家每月用电已经非常节约,有些公寓的年轻住户每月电费接近300元钱,远高于住宅居民用电。“家里有多件大功率电器,若改成民用电,每度5毛钱,电费将节约三分之一。”家住城阳区青特小镇82号公寓楼的姜女士表示。

降低电价是朱女士和邻居们多年来的心愿。“商改民”用电政策的出台让公寓内的住户满心欢喜。今年以来,融创公馆小区业主代表、物业服务企业、社区、供电部门等相关人员数次召开座谈会,共同商议小区电价“商改民”事宜,但都“卡”在了改造资金问题上。同样,青特小镇82号公寓楼今年春天启动了“商转民”用电申请,业主签字后再无进展。

据记者统计,今年以来,12345·青诉即办、观海新闻客户端“直通12345”平台收到的公寓电价“商改民”咨询约有50条,涉及市北区、李沧区、城阳区、即墨区、西海岸新区的多栋商业公寓。

## 线路改造费用高 流程不明周折多

记者调查发现,不少符合条件的公寓住户提出了“商改民”申请,但鲜有成功案例。一方面,商业公寓具有商住两用属性,公寓居民住户想要改为民用电价,需要实施线路和设施改造,费用较高。另外,省发改部门下发的政策过于笼统,缺少实施细则。

据西海岸新区东方影都社区居委会的工作人员介绍,融创公馆小区属公寓性质,分4个区20栋楼,住户超8000户,除了自有产权居民住户外,还有托管式酒店、

民宿、办公场所等。“目前约70%的房产用于商业经营,10%用于生活居住,其他的用于出租。几乎每栋楼、每层楼都有居民住和经营业态,居住和商业完全混合,这就需要商业电和民用电的线路分开,给居民住户铺设单独的线缆。”融创公馆的物业服务企业负责人说,只有完成改造,通过供电部门验收后,公寓居民住用电才能执行民用电价。

“按照‘谁主张谁受益’的原则,改造费用需要业主均摊。我们咨询了第三方公司,线路改造报价超过650万元,实际改造费用可能更高。”该物业服务企业的负责人称,符合政策条件的住户每户须出资至少6000元,但多数业主对交费顾虑重重,改造也就暂时搁浅了。

同样,城阳区青特小镇82号楼是一栋公寓性质的住宅楼,业主姜女士今年3月发起业主投票,计划实施电价“商改民”,线路改造工程包括铺设线缆、更换电表箱和变压器等,施工方的报价在数百万元,如此高昂的费用让符合条件的住户热情骤减。

另外,政策缺少实施细则也制约了改造的效率和进程。鲁发改价格函(2023)123号文明确,居民购买且具有独立房屋产权的商业公寓用电,未实现由电网企业“一户一表”供电的,其居民生活用电部分可执行居民合表电价,具体由公寓管理方提出申请,电网企业现场核实后执行。

在地方发改部门看来,政策仅明确了商业公寓的哪些住户可执行民用电价,由谁申请和执行。“政策很笼统,没有具体解读,也没有说明如何操作。”青岛西海岸新区发展和改革委员会的工作人员说。

在电力行业工作多年的徐虎(化名)认为,文件没有明确改造资金的来源,也没有明确物业、社区、街道、供电部门在改造过程中及后期的管理职责。由于没有细则支持,政策落地有难度。

今年3月,即墨区某公寓业主张硕(化名)牵头实施电价“商改民”。由于无经验、无先例可循,半年过去,才走到住户意见征求阶段。“‘商改民’的方式、操作步骤、施工方资质、改造方案和价格、合同拟定及后期管理等流程都无先例可供借鉴,需要我跟业主、物业、供电部门反复沟通、咨询,仅了解适合我们公寓的改造方式就花费了数月时间。”张硕认为,相关部门若能出台相关的指导意见或实施细则,他们会少走许多弯路。

## “商改民”面临监管难 实施亟须细则指导

据了解,商业公寓商用改民用电有

两种方式:一是执行居民“一户一表”电价,二是执行居民合表电价。但记者调查发现,第一种方式需要整体线路改造,很难实施。第二种方式对违规用电行为的管理存在盲区。

执行“一户一表”电价是绝大多数公寓住户理想的改造方式,需要商业公寓将其供电方式由物业转供改为供电公司“一户一表”直供,居民可直接向供电公司缴纳电费。这种改造方式不仅费用高,而且需要所有用户同时改造。“为了防止交叉供电带来的安全风险,实施‘转供直供’的商业公寓应按照建筑规划红线整体改造移交,供电公司仅受理整体改造申请。”电力部门的一位工作人员称。

以市北区某公寓为例。该公寓共有270户业主,业主李岚(化名)在3年前牵头实施了“一户一表”改造。“如果我们想实现用电‘商改民’,必须将供电设施整体移交给供电部门,但是由于有30户没有改造,供电设施无法整体移交。”李岚无奈地说。

“有些业主购买商业公寓是用于经营,应按商用电价交费,如果改造,将民用电用于经营,会被电力部门处罚。”某商业公寓的物业工作人员表示,大部分商业公寓不具备实施“一户一表”的条件。

公寓住户还可以选择执行居民合表电价的改造方式。供电公司供电到公寓总表,物业公司管理供配电设施和收取电费,符合条件的居民住户共用一块合表,与商户用电分开收费。

这种方式改造费用低,居民接受度高,但在用电管理上存在漏洞。“‘商改民’的公寓住户如果将民用电用于商业经营是违规行为,由于公寓电力设施产权归物业,电力部门无权管理,物业企业能否监管到位是需要考虑的问题。”一位电力行业人士说。

“目前,商业公寓商用改民用电的政策出台不足一年,仍处于探索阶段。针对实际改造过程中存在的难点、堵点,相关部门应尽快出台实施细则,使政策能够落地落实。”山东德衡(西海岸)律师事务所邹文成律师说,青岛市2016年试点老楼加装电梯工作,针对现实中出现的问题,陆续出台了系列文件,形成了可复制、可推广的流程,使老楼加装电梯进入“倍速模式”。建议相关部门借鉴经验,深入调研,尽快制定出台相关政策解读及配套实施细则,从申请、合同签订、施工、后期管理等方面给予专业指导,提升改造效率。改造资金可以由业主自筹资金、房屋专项维修资金、财政补助资金等共同组成。

## 城事 微观

### 让智能公共设施适老助老

在人口老龄化日益加剧的背景下,如何为老年人提供更加便捷、安全的服务,成了社会各界关注的焦点。近日,上海与宁波两地将传统电话亭改造成了适合老年人的智能电话亭,具有一键叫车、预约就医、助老热线、无线充电等多种功能,帮助老年人跨越数字鸿沟。

智能电话亭的引入是城市适老化改造的一次有益尝试。无论是宁波的数字电话亭还是上海的“hello老友亭”,其成功之处在于精准把握了老年人在打车、就医、通讯等方面的实际需求。因此,适老化设施改造的首要原则是深入了解并满足老年人的实际需求。

青岛同样面临人口老龄化带来的挑战,老年人在使用现代科技产品时力不从心是现实问题。在部分领域,传统的公共服务设施难以满足老年人需求,亟须进行适老化改造。青岛可借鉴上述城市经验,从老年人的实际需求出发,除了增设智能电话亭等便捷设施外,还要将适老、助老的公共服务设施扩展到公共交通、医疗机构、社区服务等领域,通过优化功能设置,提升设施的易用性、智能性,确保老年人享受到科技带来的便利。

在推进适老化改造的过程中,政府应发挥主导作用,制定系列措施,为适老化设施的建设与运营提供有力支持。同时,鼓励社会资本参与,形成多元化投入机制,共同推动适老化改造进程。此外,也需要关注技术的可持续性和安全性问题,确保智能适老化设施在提升老年人生活质量的同时,不会带来新的安全隐患和数字鸿沟。

展望未来,智能适老化设施将成为城市公共空间的重要组成部分,如智能座椅、健康监测站、无障碍导览系统等,适老化服务体系将更加完善、更加贴心,让老年人都能享受到数字时代的便捷与温暖。

## 你问我答

### 开放式厨房为何不能通天然气

民生在线网友:我家设计了一间开放式厨房,燃气公司为何不给接通天然气?

青岛能源集团有限公司:根据《燃气工程项目规范》(GB55009-2021)要求,用户燃气管道及附件应结合建筑物的结构合理布置,设置在便于安装、检修的位置,不得设置在卧室、客房等任一居住和休息的房。根据《家用燃气燃烧器具安装及验收规程》(CJ12-2013)要求,设置燃气具的厨房应设门并与卧室、起居室隔开。依据以上文件,开放式厨房和卧室、客房等无有效隔断,视为同一空间,接通天然气后一旦发生漏气,泄漏的燃气会迅速弥漫到客厅、卧室等场所,遇明火极易引发火灾。因此,开放式厨房不能接通天然气。

### 崂山区午山配套中学何时启用

民生在线网友:我们家很关心午山配套中学的施工进度,请问该校何时建成启用?

青岛市教育局:经落实,午山配套初中项目已于2024年3月开展土石方施工工作,因项目设计方案变更,目前正在调整控规,待完成后将正常推进。项目计划于2026年建成投入使用。

### 企业可通过哪些渠道寻找租售场地

民生在线网友:我们企业刚成立,想咨询一下怎么能找到场地租售信息?

青岛市民营经济局:企业可以在青岛市民营经济局编制的《青岛市民营和中小企业服务导航》电子书(2024版)中搜索场地租售信息。该电子书已在“青岛市民营经济发展局”官网和“青岛民营经济和中小企业”微信公众号、“青岛政策通”平台、青岛市企业服务平台、“青岛企业之家”微信公众号上线发布。此外,“青创通”(青岛市创业服务云平台)中会定期更新发布场地租售内容,企业可以留意相关信息,也可拨打青岛中小企业公共服务中心电话(0532)55583213咨询新企业生产场地相关问题。

## 留言板

### 这些身边事 群众盼解决

观海网友“12PzSL”:市北区金华支路、金华路路口以北路段坡度陡,车辆需加大油门通过,但一侧人行道被岩石堵住,行人需绕行车道,人、车混行容易发生安全事故,希望相关部门实地调研后尽快整改,保障行人通行安全。

观海网友“hdsjfbdv”:高新区鲁商蓝岸新城小区位于火炬路、泰东路交叉口,靠近两条主干道,噪音本就较大,再加上车辆鸣笛和摩托车“炸街”,小区居民不堪其扰,建议有关部门增加禁止鸣笛标识,并严查摩托车“炸街”行为。

观海网友“12PzSL”:李沧区安顺南路(沧安路至高平路段)下午4点以后违停的车辆较多,违停车辆经常横七竖八地占据3个车行道,严重影响正常交通秩序。

## 记者追访

### 买到二手手机号,“骚扰”不断

近日,市民刘先生向党报热线反映,他新买的手机每天收到不同平台的十几个追债电话和短信,他投诉至该号码的运营商后得知,该手机号码为二次出售,因刘先生已签署两年合约而无法退卡。为了不影响正常生活,他只能将手机关机。

记者调查发现,像刘先生这样购买到二手号码而遭遇短信和电话骚扰或无法新注册App的市民不在少数。记者咨询移动、联通、电信三大运营商的客服得知,根据《电信网码号资源管理办法》,码号资源归国家所有。为了在有限资源内提高手机号码的利用率,一般未办理停机保号业务且停机超过3个月以上的手机号,或是用户主动注销的手机号,将被运营商回收并再次利用,由此便产生了“二次放号”。

“我买这个手机号时,没有人告诉我号码被使用过,现在想退又退不掉。”刘先生告诉记者,他在某通信公司营业厅办理新号码业务时,工作人员并未告知这个号码属于“二次放号”,他也没有“关注合同中是否有‘二次放号’提示”的消费经验。

此外,二手手机号不仅给新机主带来麻烦,原来的使用者也会面临隐私暴露的风险。一些旧机主在注销手机号前,未将其与社交软件、网盘、银行卡、网络游戏账号等解除绑定,导致用于注册、登录、身份核验的短信验证码被新机主获取,旧机主的身份证号码、通讯录、家庭住址、经济状况等重要个人信息可能会泄露。市民张女士向党

报热线反映,她的手机每月都会收到一条提示公积金缴费变动的短信,但是这些信息并不是她自己的,而是手机号的上一个“主人”的。“我连续2年多收到此类短信,虽然短信里没有透露更多信息,但仍然是比较敏感的内容。”张女士说。

在当今时代,手机号如同网络“身份证”,如何切断二手手机号与前任机主的“前缘”,让手机号“干干净净”供用户使用?对此,多家通信机构的客服表示,根据法律规定以及受到技术手段限制,运营商只能清理注销号码与运营商相关的业务,至于该号码与其他第三方账号的绑定关系,运营商并不掌握。抹去手机号绑定的个人信息,目前主要依靠用户自己主动清除。“一般用户销号时,工作人员会主动提示用户先解绑银行、支付宝、微信等第三方软件,再办理注销。”联通公司的客服人员告诉记者。

据了解,中国信息通信研究院推出了“一证通查2.0”和“一键解绑”功能,帮助用户了解并管理手机号与App账号的绑定关系。用户可通过“工信微报”微信公众号和支付宝“一证通查”小程序,填写必要信息后查询。该功能支持查询本人名下手机号绑定的互联网账号,48小时内会发送查询结果短信。目前,“一证通查”支持查询16个互联网应用的账号注册情况,若需查询其他应用,可在页面提交需求。“一键解绑”功能可帮助解除这16个互联网账号关联。

## 急难愁盼 小邱帮办

### 学生过街不安全,家长求助



■放学后,家长和学学生通过没有红绿灯的人行横道。

“崂山区实验学校附近的银川东路上有两处人行横道,但一处没有红绿灯,另一处虽有红绿灯,人流和车流冲突,学生们过马路时非常危险。”近日,市民张女士向党报热线求助,希望相关部门现场调研,采取措施解决孩子们的通行难题。

下午放学期间,记者在现场看到,崂山区实验学校位于银川东路、秦岭路路口北侧,开放了西南门和南门供学生出入,许多学生要走银川东路上的两处人行横道过马路。学校西南门附近的人行横道没有设红绿灯,家长和孩子们过马路时要不断观望,避开驶来车辆,小心快速通行,有的车辆临近人行横道时太急刹,交通秩序混乱。而南门附近的人行横道虽然有红绿灯指引,但人行横道绿灯亮起时,秦岭路上的左转车辆也会同步左转至银川东路,人流和车流发生冲突。

张女士每天接送正在读小学三年级的女儿。“许多步行上下学的学生都选择更方便

的西南门出入学校,由于附近人行横道没有红绿灯,我每次带孩子过马路时都提心吊胆。”张女士说。

据了解,崂山区实验学校9月6日发布了《致家长的一封信》,通知“经交警、学校和社区多次现场沟通协商,自9月9日起,在上学期间的7时20分至8时10分时段,封闭西南门附近的人行横道”,上学高峰期间,交警会用伸缩栅栏封闭西南门附近的人行横道,并协同学校值班老师护导,确保学生安全通行。“崂山区实验学校党总支书记张伟介绍,从15时开始,学生会陆续放学,人流量比较分散,因此放学期间并未实施交通调整方案,学校后续会继续观察,根据实际情况采取措施。

“希望相关部门采取有效的交通管理措施,或者修建过街天桥、地下通道等过街设施,切实保障学生的通行安全。”张女士建议。对此,记者将继续关注。