



# 规范物业服务费价格形成机制

市人大代表、市政协委员围绕物业服务、电动车充电等话题建言献策

两会高言值

规范商业物业服务费价格形成机制,有效降低商户经营成本;加强电动车充电安全宣传教育,规范市民电动车充电行为;构建综合性立法框架,完善城市更新立法体系……今年青岛市两会期间,市人大代表、市政协委员围绕物业服务、电动车充电等法治与民生活题建言献策。



冯恩杰

## ●市人大代表 冯恩杰 建立预付费“信托式”监管模式

随着预付费消费模式的日益普遍,部分商户收取消费者大量预付费后突然跑路的现象时有发生。市人大代表、山东慧勤律师事务所主任冯恩杰建议,探索建立“政府推动、平台保

障、银行支持、商家参与、消费者满意”的预付消费“信托式”监管模式,保障消费者合法权益。

目前预付费消费模式日益普遍,有必要探索建立“政府推动、平台保

障、银行支持、商家参与、消费者满意的预付消费“信托式”监管新模式,即消费者通过支付宝充值预付后资金将进入专门监管账户,消费一笔,账户扣款一笔,商家收款一笔,余额可查、笔笔透明,商家关店可退款。

冯恩杰表示,济南市已经在全国首创开始推行该模式,由商务部门牵头实施,青岛可以借鉴经验,建立符合本地实际情况的监管措施。



杨冰

## ●市人大代表 杨冰 加强商业物业服务费用监管

随着市场经济的深入发展和城市化进程加速推进,商业物业逐渐成为城市经济的重要组成部分,其运营状况直接影响到广大商户的经营成本和消费者的消费体验。市人大代表、上海锦天城(青岛)律师事务所高级合伙人杨冰建议,规范商业物业服务费价格形成机制,有效降低商户经营成本。

加强物业服务费用监管。建议相关部门加强对商业物业服务费用的监管力度,建立科学合理的物业服务费用评估

机制,确保物业服务费用的收取合理、透明。同时,定期对商业物业进行成本审计,防止物业方通过不合理收费转嫁成本,损害商户利益。

优化物业服务内容。商业物业应优化服务内容,提升服务质量。通过引入智能化管理、节能降耗等措施,降低运营成本,从而为降低物业服务费用创造空间。同时,物业方应加强与商户的沟通,了解商户需求,增强商户满意度和忠诚度。

给予政策扶持。可考虑对商业物业

给予一定的政策扶持,如税收减免、资金补贴等,鼓励其主动降低物业服务费用。

建立物业服务费用协商机制。建立由相关部门、物业方、商户代表共同参与的物业服务费用协商机制,定期就物业服务费用的调整进行协商,确保物业服务费用的调整既符合市场规律,又能兼顾各方利益。

推广绿色物业管理。鼓励商业物业采用绿色、环保的管理方式,如使用节能灯具、优化空调使用策略、实施垃圾分类与回收等,以降低能源消耗和运营成本。

引入第三方评估机构。建立独立的第三方评估机构,对商业物业的收费标准、服务质量进行定期评估。有助于确保物业服务费用的合理性和公正性,同时提升物业服务企业的管理水平和市场竞争力。



王艳

## ●市人大代表 王艳 加强电动车充电安全宣传教育

为提高居民对电动车充电安全的重视程度,普及正确的充电知识和方法,市人大代表、青岛城运控股公交集团工会女工委副主任王艳建议,加强电动车充电安全宣传教育,规范市民的电动车充电行为,以有效预防和减少因电动车充电不当引发的火灾事故。

王艳建议,通过多渠道开展宣传活

动,由消防安全主管部门、电力公司等相关部门,邀请消防专家、电力工程师等专业人士担任主讲嘉宾,定期组织电动车充电安全宣传讲座。同时,确定电动车充电安全宣传日,集中开展大规模的宣传活动,并利用微信群、QQ群等社交平台,定期发布电动车充电安全知识、宣传视频、温馨提示等信息,定期推送电动车

充电安全专题文章。

制作与发放电动车充电安全宣传资料,采用图文并茂、案例分析、漫画解读等方式,制作内容丰富、实用的电动车充电安全宣传册,制作小巧精致、便于携带的电动车充电安全温馨提示卡,并设计一系列主题鲜明、视觉冲击力强的电动车充电安全宣传海报,起到警示作用。

建立电动车充电安全宣传教育长效机制,将电动车充电安全宣传教育纳入日常工作范畴,制定长期的宣传教育计划和工作目标,明确各部门和人员的职责分工,确保宣传教育工作的持续性和稳定性。



林扬

## ●市政协委员 林扬 完善城市更新地方性法规政策

城市更新是国家重要战略规划实施的重大课题,既是对客体区域的更新改造,也是对生态文化的更新重构。市政协委员、山东众成清泰(青岛)律师事务所主任林扬表示,目前,在我国没有一部专门针对城市更新的综合性法律法规。对此,林扬提出,应加快地方立法进程,尽快完善城市更新地方性法规、政策体系的搭

建,形成有法可依的有机治理模式。

积极响应国家战略规划,构建综合性立法框架。结合青岛市自身情况,探索城市更新统筹谋划机制、可持续模式、配套制度政策。

立法因地制宜,循序渐进。将已出台的地方性法规、政策文件作为青岛市地方立法的重要参考素材,与已出台条例的同类城市横向比较。综

合评估现阶段推动城市更新的难易程度,循序渐进地开展立法工作,形成能精准反映本地政治、经济、文化、民情实际需求又体现制度创新的政策法规。

明确市场化参与路径,强化运营政策支持,遵循市场化规律,明确实施主体、运营主体、原权利人等参与城市更新项目市场化实施的合规路径,并在规划、建设、金融、特许经营等各方面给予明确的可持续运营政策支持。

聚焦公共利益,提高保障程度,推动公众参与的特色化、制度化,从而实现地方治理体系与治理能力的现代化提升。