

## ● 专家声音

林江 | 告知书的可操作性不强  
建议推行“一租户一表”

中山大学岭南学院经济系教授林江向记者分析了造成高价水电费的原因。从租客角度来看,城中村跟小区的出租房相比,租金更便宜。尤其其他进行了改造以后,全套家具、电器都有了,虽然此时价格也不见得比小区更优惠,但比较符合“拎包入住”的要求。房东再拿水电费做猫腻,租客可能也能忍受。

从房东角度看,房子不愁人租。对城中村进行改造,也需要费用。除了装修外,还有公共区域的水电费、陈旧管网治理的费用。“一般漏电问题会很快得到解决,因为可能会牵扯到人命;但漏水的话可能就没人管,水费就高了,也得分摊出去。”林江指出,房东不好一下子收全了,就一个月一个月不经意间加上去。

既然有这么多支出,为什么不干脆提高房租,其他的费用明码实价呢?林江指出,如果提高租金,那么城中村的房子吸引力就会下降,有些人就走了。

另外,供电、供水只向房东这个产权人收费,也就给了业主操作的机会。“比如从二手市场收购耗电量高的电器,甚至虚构一些费用,反正租客也不知道、查不了。”林江说。

事实上,几乎每年夏天,电费高的话题都会冲上网络热搜榜,租客苦水电费高久矣。今年能改善吗?“最近政府出头发的文件相当于有了软约束。但靠房东自律自觉,没有硬约束,可操作性有点差。”林江认为,最好的办法是:一租户一表。

“可以参考香港的做法,水电独立于租金,不与房东挂钩,而与具体的使用人挂钩。”林江介绍,“比如我把这个房子租给张三,他要用房,自己去申请把水电开通。哪一天张三要退租,自己再去把水电停掉。”在香港租房住的管小姐就告诉记者,确实没差价。“水电费账单是官方认可的地址证明,银行开户、办驾照都需要它。如果和房东签了合同租了房子,账单就会邮寄给租客。我现在和别人合租,其中一人拿了账单后我们一起AA。”

如果施行一租住一电表,势必增加成本,相关费用谁来出?林江认为,供电供水公司的责任在于技术上能否操作,投资责任主要在业主。

“现在乱收费的现象折射出来的是房屋租赁市场的不发达、不成熟。成熟的市场上,应该计价统一,收费公开。决定租金水平的第一是地段,第二是房屋状况,第三是风格差异。不正常的市场,房东弄了很好的房子,租金没有合理体现,从而靠水电费体现。两种选择,你希望活得明明白白,还是不明不白?”林江指出,改造以后,房东如果提高租金,也是可以理解的,毕竟要分摊成本。但也不必担心房东提价过高,因为不是只有他房子出租,他还要和周边相比。

“你要相信市场的力量。价格透明最终带给消费者的只有好处,同时也让房东有信心去改造房屋。广州是市场经济最活跃的地区,房屋租赁市场也应该与时俱进,成为大湾区的名片。”林江说。

王则楚 | 建议提供租赁合同范本  
明确如何收费

广东省人民政府原参事王则楚表示,水电费奇高有其历史因素。“过去用电总表费用和分表之和总有差异,就是线损。后来我们慢慢推行了抄表到户,尽可能减少误差,但不排除还有。1.5元这个价格很可能是当时分摊线损的结果。”

王则楚认为,政府部门发出告知

书,是应尽的责任。通过清理整顿,告诉大家什么不能干,能塑造公平的市场环境。他指出,租赁问题本质上还是合约问题。“如果房东要收高价水电费,那么就需要在合同里列明,大家商量好。”同时,他还建议有关部门提供租赁合同范本,范本里应明确如何收费。

谭国戡 | 按民水民电收费,  
监管处罚宣传维权缺一不可

广州市政协委员、广州市优化营商环境咨委会委员谭国戡认为,高价水电费是房东利用信息不对称来加收的费用。就租客来讲,深处城中村这个特定环境里,周围都是这样,可能不清楚国家的电费水费政策。就房东来讲,从来也没人查处过,也会形成思维惯例。

谭国戡认为,要遏制吃差价的行为,首先监管处罚需到位。“以往基于执法人力物力所限,没有执行到位。

现在要发现一单处罚一单。”其次,在宣传上,要打破信息不对称的现象,让租户和房东都知道,国家规定的标准是什么。另外,如果有人向市场局举报,市场局要采取行动,维护租客利益。

此外,谭国戡也认为,如果按照民水民电收费,房租势必会有所上升。“因为房东需要维持原状。”但长远来看,明码收费利好双方,能确保交易持续发生。

## ● 律师说法

## 水电费能不能降 看合同有没有写

广东明思律师事务所高级合伙人武杰律师指出,如果在合同明确约定了收费标准,即水5元/吨,电1.5元/度。即使后来租客认为不合理,起诉要求返还,法院也不会支持。如

果没有明确约定,租客可以去行政管理部门投诉,相关部门会调查核实处理。“只是在城中村房屋租赁市场,如果租客投诉了水电费违规收费,那有可能房东就不会租给这个租客了”。

## ● 知多D

## 民电怎么算?

记者查询发现,广州夏季(5月-10月)一、二、三档阶梯电价分别每千瓦时

(度)为0.58元(0-260度)、0.63元(261-600度)、0.88元(601度及以上)。

## 一户一表的“户”指什么?

过去,城镇居民用电实行“一表多户”的合用电表形式,只有少数人家实现了抄表到户。随着家电大量进入家庭,“吃大锅饭”式的收费方式显然不符合形势。1996年,广州供电局对四个住宅小区进行“一户一表”改造试点,满足了3000多住户的分户装表的要求。从此,一户一表才渐渐流行开来。

定位现在的城中村。显然,一户一表

的“户”并不是租户的“户”,而是村民私宅的“户”。告知书指出,对供电企业暂未直抄到户的终端用户,任何单位或个人不得在电费中加收其他费用。非电网直供主体向终端用户收取的电费不得高于自身与电网企业结算的与终端用户相关的电费。因此,如果想知道你有没有被吃差价,可以联系这栋物业内其他所有的租户,所有费用相加之后看有没有大于房东直缴的费用。