

批量物业纠纷 司法创新巧化解

近年来,随着居民权利意识的提升,物业公司业主之间的矛盾日渐凸显,批量物业服务纠纷频发,既影响小区正常运转,也加剧邻里矛盾。

近日,最高人民法院发布5个物业服务合同纠纷典型案例,指导应对物业领域的新情况新问题;无独有偶,今年泉州中院也发布了物业服务纠纷典型案例。这些案例中关于批量物业纠纷化解的司法创新,精准破解“业主批量欠费”“服务与缴费恶性循环”等难题,让“缴费—服务”回归良性循环,取得良好法律效果和社会效果。

70余户欠费纠纷柔性化解

某物业公司承接我市某小区的物业服务,在物业服务合同约定的服务年限到期后,不再承接该小区的物业服务。经核算,小区内仍有70多名业主拖欠物业费,物业公司遂将上述业主分批次诉至我市某法院,请求支付拖欠的物业管理费及违约金。

针对欠款数额明确的案件,法院发出支付令49份,督促业主主动缴清拖欠的物业费;针对其中23件业主提出异议的案件,法官第一时间与业主联系,积极沟通,释明法理,最终促成17户业主主动缴纳物业费,矛盾纠纷得到妥善化解。另支付令已生效的15件业主在示范带动下主动找物业公司协商解决,同时带领部分持观望态度的业主主动缴纳物业费,取得良好社会效果。

物业费是小区公共秩序维护和公共设施正常运转的基本保障。该批案件时间跨度长,涉及人员多,标的虽小但社会影响面大。在法院适用“支付令+示范诉讼”模式化解后,不但原有纠纷得到解决,还带动其他业主的主动履行,对于全社会遵守物业服务合同约定,按约定缴纳物业费,起到了良好的示范作用。

百余件潜在纠纷成功破冰

“物业服务不到位,卫生没人打扫,安保形同虚设,我们当然不愿意交物业费!”“业主都不交钱,员工工资发不出来,怎么提升服务质量?”某小区百余户业主欠物业费,物业公司陷入运营困境,服务质量下滑,进而引发更多业主不满,形成恶性循环。

物业公司在向业主陈某催收无果后,将其诉至法院,类似的潜在纠纷还有百余件。面对这种批量型纠纷,简单的“一判了之”显然无法解决问题。审理法院决定前往小区开展巡回审判,把法庭“搬”到业主家门口。庭审中,法官现场调查物业服务情况,向双方释明法律规定,让物业公司认识到自身服务的不足,也让业主理解物业费对小区正常运转的重要性。

最终,在法院的主持下,物业公司与陈某当场签订调解协议,陈某根据物业服务的实际情况支付相应物业费。庭审结束后,法院趁热打铁开展宣传,促使物业公司与更多业主相互谅解,百余件潜在纠纷被成功化解。

我市法律界人士表示,小区批量欠费物业服务纠纷的化解,核心在于平衡业主与物业公司的权利义务。法院的创新实践,既明确了业主按时缴费的契约义务,也倒逼物业公司提升服务质量,推动形成“服务优质、缴费自觉”的良性互动。随着多元纠纷化解机制的不断完善,将有更多司法创新模式助力小区和谐,让群众的幸福感持续提升。

(融媒体记者 陈瑜)

政策“加减法”精准助力

多城楼市成交进一步走稳

在房地产市场调整转型的过渡期,中国多个核心城市从供需两端发力,房地产市场交易走稳。数据显示,今年前11个月,厦门、贵阳、武汉、深圳、昆明、上海等城市新房和二手房网签交易总量同比保持增长。除基本面坚实、人口集聚效应较强外,这些城市还主动做政策“加减法”。



多元化的房地产政策从供需两端发力,推动房地产市场交易进一步走稳。(CFP)

房税款提取等。

广东阳江推行住房交易契税和换购住房个人所得税优惠政策,同时,支持预提公积金支付预售房首付款等,还开展购房消费券发放活动,带动商品房成交6260套。

创新政策 提升住房品质

“减法”之外,各地还因城施策适时做“加法”。在不少地方,“房票”得到创新性使用。

2025年5月,浙江衢州在全市两区四县同步迭代优化市域一体房票政策体系,年内累计发放市域一体房票3150张,带动商品房成交金额近20亿元,商品住宅去化周期较年初缩短近5个月,全年商品房销售面积增速稳定在20%以上。

厦门市也大力实施房票安置政策,将征拆安置需求导入一手房市场,提升市场活跃度。1至10月,厦门市通过房票购买一手住房8743套,面积96.29万平方米。

湖北省则着力盘活存量,原则上不再新建安置房,优先采用房票或“以购代建”方式安置。

住建部政策研究中心副主任浦湛指出,房票安置一举多得,既为民众增加选择,避免周转之苦,又有利于去库存。地方政府应因地制宜,制定好方案,切实维护好民众合法权益。

调控政策另一个重点“加”在住房品质上。多地将提升住房品质、增加有效供给作为“稳楼市”的重要着力点。中央财政大学教授易成栋指出,“好房子”是以供给端的升级引导需求升级,新房“优质低价”也有助于价格稳定。

高品质住宅受到市场欢迎。据介绍,武汉市今年共上市40余个地段好、品质优、智能化“好房子”项目,累计成交1.5万余套,开盘基本售罄。2025年前三季度,山东德州11个高品质住宅项目销售2800余套,销售金额近60亿元,占全市商品房销售金额的20%。(中新)

控制增量 降低购房成本

首先是做“减法”。今年以来,各地在供应端“控增量”。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,在供求关系发生重大变化背景下,控制增量是缓解库存压力、稳定房价和预期,实现止跌回稳的必经之路。

官方数据显示,今年前11个月,全国房地产开发投资同比下降15.9%、房

屋新开工面积同比降20.5%,新建商品房销售面积和销售额同比降幅扩大。

国家发改委宏观经济研究院研究员刘琳指出,这既是各地落实严控增量政策要求的正向反映,也是市场自发调整的结果。同时,前11个月,商品房销售面积超新开工面积也表明去库存存在有力推进。

贵阳过去以打造“大盘”项目为主,企业拿地思路多为连片拿地、分期开发。但受购房需求、市场主体转型影响,贵阳

推行“小地块、精品地”,单宗土地出让规模控制在50至80亩,减轻企业拿地资金压力。今年前10个月,贵阳市销售新建商品房同比增长1.9%,实现连续17个月正增长。

“减法”的另一个重点是“降成本”。多地在进一步调减限制性购房政策同时,扩大公积金使用范围、推动降低交易税费等,降低购房成本。例如深圳市今年9月进一步调整购房政策,近期还出台公积金提取新规,允许购房首付款提取、购

存在“以旧换新”等改善性需求

房地产高质量发展仍有较大空间

中央财办有关负责人表示,中国房地产高质量发展仍有较大空间。

中央经济工作会议12月10日至11日在北京召开。上述负责人会后接受媒体采访时指出,今年以来,中国新房和二手房交易总量基本稳定,房价降幅持续收窄,区域市场走势出现分化,各城市房价涨跌不一。房地产开发投资延续下降态势,这是各地消化库存、严控增量的结果,是房企应对当前市场形势的理性选择,对

此要客观分析、正确看待。

一方面,要看到房地产高质量发展仍有较大空间。从刚性需求看,2024年中国常住人口城镇化率为67%,而户籍人口城镇化率不足50%,新落户农民工、新毕业生等“新市民”刚性住房需求有待持续释放。从改善性需求看,尽管城镇住房总量已经不小,但区位分布、持有结构不均衡,相当部分城镇居民住房满意度还不够高,存在“以旧换新”“以小换大”的改善性需求。

另一方面,要以构建新模式为牵引推动房地产高质量发展。下一步,重点要抓好几件事。

一是从供需两端发力稳市场。供给端要严控增量、盘活存量,鼓励收购存量商品房用于保障性住房等合理用途,加快消化库存,同时有序推动“好房子”建设。需求端要采取更多针对性措施,充分释放居民刚性和改善性需求。

二是积极推动房地产企业转型发展。

支持房企加快从以新房销售为主向更多持有物业、提供高品质多样化居住服务转型。同时,要进一步发挥“保交房”白名单制度作用,支持房企合理融资需求。

三是加快构建房地产发展新模式。改革完善房地产开发、融资、销售等基础制度,合理把握房地产发展新模式各项基础制度出台时机,深化住房公积金制度改革,渐进推开立“新”破“旧”,推动新旧模式平稳转换。(中新)

环境卫生齐抓共管 厝前屋后不留死角

——社会主义核心价值观——

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



宗元中国·海丝泉州
QUANZHOU
CHINA

泉州晚报社 宣

泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通

绘画:洪志雄