

江苏推广昆山泰兴“物业融合法庭”治理经验 解纷更解忧，破题物业治理“老大难”

“你服务不好，我凭什么缴物业费？”“你不缴物业费，我怎么提升服务？”这样的“互怼”，常见于业主与物业企业的纠纷中。记者从江苏省住建厅获悉，今年1—7月，该省物业服务信访总量同比下降48.27%，但在住建领域仍居首位。

如何有效化解面广量大、错综复杂的物业纠纷？昆山、泰兴以物业融合法庭为着力点，法院、住建、镇街、社区等协同发力，将监管关口前移、调解力量下沉，蹚出一条治理物业纠纷的新路子。近日，江苏省法院与省住建厅联合向全省推广昆山与泰兴的经验做法。

走出“信访转诉讼、诉讼再信访”恶性循环

记者了解到，近年来，住建以及有关行业主管部门收到物业服务方面的信访，“12345”投诉工单总量较大，大量基层力量长期陷入接诉、转办、回复、再接诉的循环。

面对物业服务不规范不到位、共有权属不清、业主知情权保障不足等问题，很多群众先是反复信访、逐级投诉，问题没有得到实质性化解，然后只能走上诉讼之路。法院受理的物业纠纷诉讼案件数量也在增加，基层法院审判压力持续加大。

这些信访投诉和诉讼案件，本质是同类矛盾、同样源头，却在两条线上同时消耗着行政资源和司法资源。还有不少案件，虽然法院判了、文书生效了，但群众心里不服，转头又继续信访维权，形成了“信访转诉讼、诉讼再信访、循环反复、存量不减”的不良循环。

江苏省住建厅副厅长路宏伟认为，破解这个困局，关键在于行政力量与司法力量协同联动、同向发力，将监管关口前移、调解力量下沉，做到预防在前、发现在早、化解在小。

面对类型多样、主体多元的物业纠纷，昆山、泰兴整合行政与司法力量打造“物业融合法庭”的探索，为物业纠纷源头治理与多元化化解蹚出了新路。

六尺巷暑期文旅热

8月5日，游客在六尺巷景区参观游览。

正值暑期，游客来到安徽省安庆市桐城市的六尺巷景区，沉浸式感受“谦和礼让”文化。六尺巷因清代大学士张英与邻居吴家互相退让三尺地基而成，是中国邻里和谐礼让的典范。近年来，六尺巷景区已打造成为集学术研究、廉政文化交流、旅游接待、休闲娱乐为一体的综合景区。据统计，2026年暑期以来，景区已接待客流约21万人次。

新华社记者 周牧 摄

“兴村八事”“强社八法”推动共富善治

暑期，浙江宁波宁海县梅林街道洪村游人如织，青石板路串起古韵民居，非遗工坊、咖啡馆、文创小店点缀其间。20多名创客扎根常驻，让这个浙东古村焕发新机，今年已迎来游客30多万人次。

“‘村创’为乡村带来发现的眼光、发展的资源。”河洪村党总支书记干云亚介绍，在“村创”行动支持下，村里创客共富中心承接多个部门资源下沉，孵化出“拾贰忆”整村运营团队，已引育5个特色产业态。

今年多地村（社区）“两委”集中换届。宁波全面推进“兴村八事、强社八法”，以“村创”“村建”“村金”“村播”“村味”“村节”“村艺”“村游”驱动乡村产业振兴，以“书记领办、三方协同、组团联建、网格智治、人才主理、社群创投、强社运营、空间营造”提升社区服务效能，夯实共同富裕根基。

早在2021年，昆山就成立全省首家常态化运行的物业融合法庭，今年升级为城市建设与物业融合法庭。2025年，昆山物业纠纷案件量较2021年下降69%，“12345”工单量下降53%。物业费收缴率平均增长10%，群众满意度大幅提升。今年上半年，泰兴成功调解物业纠纷1619件、成功率达70.1%，信访投诉量持续下降。

矛盾分层过滤分类化解，解纷更解忧

昆山和泰兴如何治理物业纠纷这个“老大难”？

两地破解之法是，把矛盾分层过滤、分流调解、分级处置。打通部门壁垒，昆山搭建起“社区初调—行业联调—法院专调—司法速裁”的全链条闭环。泰兴则把法庭设在住建局物业服务中心同一栋大楼内，缩短矛盾协商处置周期。

小区矛盾五花八门，如何分类化解？两地依托物业费收缴率、投诉量等指标，为小区、物业企业“精准画像”。以昆山为例，案子到了法庭，先看涉诉小区的物业费收缴率——收缴率在95%以上，则案件可以快调速审；收缴率75%—95%，优先督促物业整改服务短板；75%以下，说明物业服务问题较多，住建、法院、属地将联合挂牌攻坚。由此，昆山多个小区物业费收缴率从不足50%提升至90%以上。

昆山一处小区就曾深陷这样的困局：房屋渗漏多发，公共设施老化失修，业主普遍不满，物业费收缴率仅70%。物业公司先后向法院递交280份催费起诉材料。

“解纷关键在于物业服务能否让业主认可。”在法庭驻点办公的昆山市住建局物管中心工作人员赵维纲说，法院启动先行调解机制，会同社区、物管会实地摸排，从反馈意见中梳理出14项196个服务不到位问题，联合住建部门指导、督促物业逐一整改。目前，小区单元门头、儿童游乐场等188处问题已

完成整改，物业费收缴率逐步提升至92.6%。

依托这套模式，昆山已累计推动物业企业整改问题2367处，七成以上纠纷实现前端化解。法庭在解纷同时，将物业服务履约情况、调解协议等纳入物业信用评价体系，倒逼行业优胜劣汰。

成功化解纠纷的背后，有一支专业调解队伍。昆山选聘市物业协会为特邀调解组织，组建117人纠纷调解专家库，由101名物业骨干、退休法官、社区工作者持证担任特邀调解员，常驻法庭联合办公。除了专业审判团队，泰兴还选聘15名专职调解员，并邀请退休法官担任调解指导。“相比以前，融合法庭可有效缩短至少一半的协商时间。”泰兴市物业服务中心主任顾陵说。

把焦点从“判谁输谁赢”转向“解决问题本身”，是物业融合法庭的破题思路。

“大部分业主并非有意不缴物业费，只是对物业服务不满意。”顾陵说，解纷过程中，不只解决“缴纳物业费”问题，核心在于提升物业企业服务意识，督促其革新服务理念，建立一套长效的监督管理机制。

截至目前，泰兴市物业融合法庭累计收案超1.5万件、化解物业费争议金额2479万元。对“重收费、轻服务”且拒不整改的企业，泰兴已下发整改通知10份，移送执法处置4起。

三个“不够清晰”有待部门联动破解

今年是江苏省物业服务质量提升行动的全面启动之年。江苏省要求各地把物业纠纷源头治理与多元化解作为重中之重，学习借鉴昆山和泰兴的经验，抓源头、建机制、聚合力，推动行政监管与司法调处有效衔接、同向发力，提升物业纠纷治理效能。

路宏伟认为，各地应加强分析研判，把问题背后的制度短板和机制堵点找出来。比如从矛盾性质看，要厘清是业主之间的矛盾，还是业主与物业企业之间的矛盾。找准问题，才能针对性地

制定措施。

在江苏省法院党组成员、副院长孙轍看来，物业纠纷问题的根源集中体现在三个“不够清晰”：契约边界不够清晰、信息交互不够清晰和权责衔接不够清晰。比如，物业服务做到什么程度算“达标”，收费依据什么标准算“合理”，实践中仍存在大量模糊地带。物业费、公共收益、维修资金的使用情况，部分小区仍是“一本糊涂账”。

“这些问题，需要法院、住建、市场监管等部门协同联动，才能找到系统性解法。”孙轍认为，法院针对审判中发现的管理漏洞和新问题、新趋势，应及时发出司法建议。住建、市监部门将建议转化为行业规范，把裁判规则转化为行业标准，推动物业服务管理的良性发展。

破题探索已在江苏省内展开。江苏正在大力推进小区物业管理服务突出问题专项整治。昆山首创物业合同线上公开，在“昆物通”平台上线1232个小区服务合同，东城蓝郡等小区统一使用新版示范文本，清晰约定服务标准、收费、违约责任，合同权责类纠纷显著下降。泰兴全面推行制式合同与履约保证金制度，编制物业服务等级标准，从源头厘清服务边界。

近日，江苏省住建厅联合省市场监督管理局印发《江苏省住宅小区物业服务公示公开清单及模板》。后续，江苏省住建厅还将联合省法院及有关部门，加快出台物业纠纷多元化化解、党建引领赋能物业管理提质增效等制度文件，以及住宅物业服务标准、前期物业服务合同示范文本等行业标准规范，为基层规范管理提供指引。

「来源：8月7日《新华日报》」

■ 编后

如何有效化解面广量大、错综复杂的物业纠纷？江苏省昆山、泰兴以物业融合法庭为着力点，法院、住建、镇街、社区等协同发力，将监管关口前移、调解力量下沉，蹚出一条治理物业纠纷的新路子，值得我市学习借鉴。

即日起至12月，杭州面向2026届离校未就业高校毕业生以及登记失业的16至24岁青年，推出服务渠道早知道、一对一帮扶、提升技能拓岗位、职业体验零距离、好岗位精准推送、兜底帮扶、优秀前辈来分享、求职权益有保障八大举措，帮助广大青年就业。

据悉，杭州将通过相关官网、公众号推送就业创业政策、服务项目、服务机构名录、求助途径、招聘渠道等清单，个人创业、员工录用等事项都可以集成办理。面向离校未就业毕业生、在人力社保部门登记失业的青年，杭州提供“1131”服务，即1次政策宣介、1次职业指导、3次岗位推介、1次技能培训或就业见习机会，非本地户籍的青年，在常住地可享受同等就业服务。

杭州还将实施青年技能提升行动，开发一批轻量化、精准化的培训项目，符合条件的还能享受培训补贴，今年全市还将提供2万个以上就业见习岗位，其中不少来自专精特新企业，带教质量有保障，并将积极整合各类就业服务资源，探索开展“就业第一课”“职业体验行”、求职能力实训等多元化活动。

同时，百日千万招聘、金秋招聘月、城市联合招聘秋季专场等各类招聘活动也将持续推出。只要打开支付宝的“就业创业一张图”，该图会根据你的情况推送合适岗位；对于低保家庭、零就业家庭、防止返贫致贫家庭、残疾毕业生、长期失业青年，杭州还将根据具体情况，优先推荐岗位、优先安排培训见习、优先提供职业指导。

此外，杭州将征集各行各业爱岗敬业的青年就业典型故事，为广大求职者提供启发和勇气，同时，持续开展劳动就业法律宣传、招聘陷阱提示等安全教育，如果求职者遇到虚假招聘、就业歧视、“培训贷”等问题，请及时投诉举报，相关部门将重点整治、严厉打击。

上述相关服务，如离校未就业登记/求助、杭州市大学生就业创业政策、杭州市线下公共就业人才服务矩阵、杭州人社招聘信息官方渠道、杭州市大学生就业创业服务官方渠道、就业见习岗位、人事档案管理服务，都可以通过扫描右方二维码获取。

「来源：8月7日《杭州日报》」

长三角 新闻快览

安徽省首批DR基准利率贷款落地

近日，在安徽省市场利率定价自律机制指导下，工商银行、农业银行、浦发银行三家银行分别在芜湖、阜阳、淮南、马鞍山四地集中投放五笔DR基准利率贷款，金额合计6800万元，标志着我省首批DR基准利率贷款业务正式落地。

DR（存款类金融机构间债券回购利率）是由银行间质押式回购交易形成的市场化利率，可真实反映银行体系流动性状况和市场资金供需情况。将DR作为贷款定价基准利率，顺应了贷款利率由单一定价基准向多元化基准体系发展的国际趋势，同时DR能及时、灵敏反映市场资金紧张情况，更加适合资金周转频繁、对

融资价格敏感的经营主体。

据悉，我省首批DR基准利率贷款业务精准筛选适配DR利率定价特征的融资主体，为其提供多元化融资服务方案。在客群上覆盖省属大型国企、上市企业产业链配套企业、地方优质民企等多元化经营主体；在行业上重点支持建筑工程、公共能源、新材料先进制造、商贸流通等实体经济领域；在定价设计上兼顾固定、浮动两种利率类型，分别选取1个月、3个月DR001平均值作为定价基准，重定价周期涵盖1个月、3个月、6个月，增强产品灵活性与市场适配度。

「来源：8月7日《安徽日报》」

江苏省电动自行车登记管理新规下月施行

记者从江苏省公安厅获悉，新修订的《江苏省电动自行车登记管理规定》将于今年9月1日起施行。

在注册登记方面，新规明确，群众购买符合国标的电动自行车后，既可携带身份证明、购车发票、产品合格证等材料到公安机关交通管理部门窗口当场办结、现场领牌；购买预查验车辆的，也可通过“苏服办”APP“非机动车登记管理”应用，线上登记上牌。购车之日起30日内，群众凭有效购车发票或受理凭证即可临时上道路行驶。

针对群众反映较多的省内跨市迁移难题，新规作出调整。此前，已登记的电动自行车如需迁往省内其他城市，须在原籍地注销登

记，再前往迁入地重新注册。新规实施后，省内跨市迁移只需在迁入地一次性提交申请，车辆信息自动流转。同时，新规取消非本地户籍办理登记需提交居住证的要求。今后，省内办理电动自行车登记，凭居民身份证即可“一证通办”。

新规还明确，不符合强制性国家标准或未获得产品强制性认证证书的，或是擅自拼装、改装的电动自行车，不予办理注册登记。已注册的电动自行车遗失、灭失、因质量问题退车、使用满10年、报废、不再上道路行驶或迁往省外的，所有人应当向登记地交管部门申请注销登记。

「来源：8月9日《新华日报》」

定海创设“教科人一体化服务综合窗口”

“没想到一个窗口、一个下午，能搞定那么多烦心事。”日前，浙江海枢智能科技有限公司落地舟山市定海区，领衔人石博士表示，作为一家初创型人才企业，从签约落地到拎包入住，再到安置妥当团队里2名刚毕业的大学生，仅用1个月时间。“这定海速度很给力。”

今年，定海整合教育、科技、人才领域政务资源，创新打造“教科人一体化服务综合窗口”。人才及团队仅通过一个窗口，就能办理融资贷款贴息、人才政策兑现、科创企业培育等30件服务事项，并精简个税、社保等7项审查环节，团队人均办结时限压缩30%以上。

“面向重大创新项目、重点创新团队，还选派了一批退职领导干部任‘暖企专员’，一对一上门帮办，提前介入梳理待办事项、编制办理指南，完善对接、落

地到投产运营的全流程跟踪陪跑。”定海区委人才办相关负责人介绍，截至7月，窗口已接办服务事项1374件。其中，通过“暖企专员”帮办化解企业用地、技术升级等难题30余件，助企融资超7500万元。

服务效能提升，带来引才“磁吸效应”。今年定海区实施“才聚定海”高校毕业生招引行动，1至6月共引进高校毕业生3033名，同比增长31.9%。围绕海洋经济，定海发布《海洋产业链人才需求白皮书》，建立“链主牵头、上下联动”协同招引机制，推动产业需求与人才供给深度衔接。今年以来，征集187家重点企业就业岗位1200个，同比增长22%；为6家链主企业定制方案，引进急需紧缺人才281人、涉海类高校毕业生509人。

「来源：8月7日《浙江日报》」