

佛山市中级人民法院 文件 佛山市住房和城乡建设局

佛中法发〔2022〕28号

佛山市中级人民法院 佛山市住房和城乡建设局 印发《关于开展涉房地产纠纷诉调对接工作 的方案》的通知

各区人民法院、住房城乡建设局和水利局、市住房和城乡建设局各科室及局属各事业单位：

现将《佛山市中级人民法院 佛山市住房和城乡建设局关于开展涉房地产纠纷诉调对接工作的方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

特此通知。



佛山市中级人民法院



佛山市住房和城乡建设局

2022年11月2日

佛山市中级人民法院

佛山市住房和城乡建设局

关于开展涉房地产纠纷诉调对接工作的方案

为全面贯彻落实党的二十大精神和中共中央办公厅、国务院办公厅《关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》（中办发〔2015〕60号）、《最高人民法院关于人民法院进一步深化多元化纠纷解决机制改革的意见》（法发〔2016〕14号）等文件精神，加强佛山市中级人民法院（以下简称市法院）与佛山市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）的协同共建共治共享，共同预防和化解涉房地产纠纷，维护房地产市场健康发展和社会和谐稳定，确保房地产纠纷诉调对接工作顺利推进，特制定本方案。

一、总体目标

目前我市涉房地产纠纷具有数量较多、类型复杂、诉求多样、舆情频发的特点。房地产案件的处理不仅关系千家万户的切身利益与人民安居乐业，更关系经济社会发展全局与社会和谐稳定。建立涉房地产纠纷诉调对接工作机制既是落实市委建立健全“三治”诉源治理改革创新改革工作作为重点改革项目的要求，也是时代所需、发展所需、民生所需，对于有效化解涉房地产纠纷，降低房地产案件引发的社会稳定风险具有重要意义。

（一）健全机制，推动落实

市法院和市住建局建立涉房地产纠纷诉调对接工作机制，做好沟通、联系，相互听取意见，为有效预防、化解佛山市涉房地产纠纷筑牢制度基础。

（二）统筹共治，形成合力

法院为住建部门开展调处房地产纠纷工作提供业务指导；住建部门有效引导房地产交易个人依法理性维权，为法院化解房地产案件提供协助。

（三）调解优先，源头化解

建立健全涉房地产纠纷调解组织，加大调解工作力度，提高调解质效。市法院和市住建局共同对典型性、苗头性、普遍性的涉房地产纠纷进行分析研究，共享数据，努力从源头上化解纠纷。

二、组织建设

（一）成立佛山市涉房地产纠纷诉调对接工作领导小组

市法院与市住建局成立佛山市涉房地产纠纷诉调对接工作领导小组（以下简称领导小组），并建立相应的联络员制度，指定专人负责联络工作。领导小组负责工作的部署、统筹、协调和监督，同步推进市、区两级试点工作。

（二）设立佛山市涉房地产纠纷诉调对接工作室

市法院与市住建局联合设立佛山市涉房地产纠纷诉调对接工作室（以下简称工作室）。

（三）工作职责

工作室的主要工作职责是接受市法院委派（委托）或受邀协助法院对相关涉房地产纠纷在诉前和诉中进行调解，接受市住建局的委派（委托）对涉房地产信访投诉进行化解等。

（四）相关设置

1. 工作地点。工作室办公地点设置在市法院诉前和解中心，市法院提供办公场地和必要的办公设备。

2. 人员安排。工作室的工作人员由市法院派驻的值班法官、法官助理、书记员，以及市住建局选派的专业人员、调解员、辅助工作人员组成。

3. 工作时间。市法院、市住建局向工作室委派（委托）事务的同时确定工作时间。

三、工作内容

（一）专业纠纷范围

本方案涉及的“涉房地产纠纷”主要包括以下几类：

1. 涉国有土地上商品房买卖合同纠纷；
2. 涉物业管理活动的纠纷；
3. 涉房屋租赁合同纠纷；
4. 涉国有土地上房屋中介合同纠纷。

各区法院与各区住建部门可根据客观实际情况自行商讨对接范围。

（二）制定工作机制和流程

双方联合制定多元化解涉房地产纠纷诉调工作规范和
工作流程，便于工作的开展、管理、监督和考核。

（三）建立市级多元化解涉房地产纠纷专业人才库

双方联合选聘一批政治素质好、业务水平高，且具有法
学、建筑、公共管理等专业背景的人才，组建佛山市多元化
解涉房地产纠纷专业人才库，为我市涉房地产纠纷多元化解
工作提供内外部支持。

（四）开展委派调解

当事人起诉到人民法院的涉房地产纠纷，经人民法院初
步审查，认为属于人民法院受案范围、事实清楚、权利义务
关系明确、争议不大的涉房地产纠纷，人民法院立案庭在决
定正式立案前，可以委派给工作室开展诉前调解。

（五）开展委托调解

当事人起诉到人民法院的涉房地产纠纷，人民法院立案
庭正式立案移交业务庭后，业务庭认为该案件可以调解的，
经双方当事人同意，可以在开庭审理前委托工作室开展调解。

（六）开展协助调解

涉房地产纠纷进入诉讼程序后，对于涉及相关专业领
域、专业知识或可能引发群体性纠纷，事关社会稳定，单纯
依靠审判难以取得良好法律效果和社会效果，需要联合住建
部门化解矛盾纠纷的，人民法院业务庭可以请求工作室指派
调解员协助业务庭法官调解相关案件。

（七）开展司法确认

住建部门可委托工作室对涉房地产纠纷信访投诉开展调解，调解成功的，经当事人申请，可由人民法院进行司法确认。

（八）开展业务培训

工作室应定期或不定期采取邀请资深法官、行业领域专家及其他相关领域专家、学者授课、开展业务研讨交流会等方式，加强业务培训与研讨，提升工作室调解员的调解能力与水平，确保调解工作质效稳步提升。

（九）加强工作研讨

市法院与市住建局定期或不定期开展业务交流，联合开展课题研究，针对多发、敏感、处理难度大的涉房地产争议，在全市范围内形成统一的法律适用意见，提升涉房地产纠纷审判工作和多元化解工作的质效。

（十）加强工作管理

工作室应加强调解工作的日常管理，完善管理工作制度和流程，提升规范化、精细化管理水平与能力，以管理促进工作，提升工作质效。

（十一）创新工作模式

工作室应及时总结成功经验，提炼调解成功的典型案例，形成成熟稳定的工作机制后，在全市范围内推广，全面打造涉房地产纠纷多元化解工作的佛山模式。

四、工作保障

（一）表彰激励

工作室建立考评激励机制，对在涉房地产纠纷多元化解工作中发挥重要作用、取得良好成效、成功化解矛盾纠纷的单位或个人，由市法院及市住建局予以联合表彰。

（二）督导落实

采取先行先试、成熟后全面推开的工作思路，先选取房地产纠纷较多、条件成熟的禅城区、南海区、顺德区与市级同步开展对接工作，并逐步在三水区、高明区开展对接工作。各区法院与各区住建局参照本工作方案，结合实际，积极落实对接工作。领导小组加强对全市两级对接工作的联合督导、检查，确保工作落到实处，取得实效。