

中共罗定市委政法委员会 罗定市人民法院 罗定市司法局 罗定市自然资源局 罗定市住房和城乡建设局

关于成立罗定市房地产领域纠纷 调解委员会及其实施意见

为认真贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》的精神，坚持从源头上预防和化解房地产领域出现的各类纠纷（主要包括商品房买卖及物业管理等纠纷），及时维护人民群众权益，结合本市实际工作，特制定本意见。

一、工作模式

房地产领域纠纷调解工作是多元化解矛盾纠纷机制的重要组成部分。在市委、市政府统一领导下，由市委政法委牵头，市人

民法院、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局参与，在市人民法院挂牌成立“罗定市房地产领域纠纷调解委员会”（以下简称“房调委”），并下设办公室。除组成人员外，房调委可以吸纳人民调解员、律师、退休法律工作者担任兼职调解员，为当事人提供涉房地产领域纠纷的调解服务，完善工作机制，形成以人民调解、行政调解、司法调解相互衔接配合的房地产领域纠纷多元化解工作格局，将房地产领域纠纷化解在基层、处置在前端，营造平安稳定的社会环境。

二、工作目标

当前，我市涉房地产领域纠纷案件具有数量多、诉求复杂、矛盾多、执行难等特点，若涉房地产领域纠纷处理不当，可能会增加社会不稳定因素。建立和完善涉房地产领域纠纷的调解机制，通过调解组织缓解、和解、化解房地产领域纠纷，使影响我市社会稳定的因素得到快速、有效化解，实现维护社会稳定的总体目标。

三、工作内容

（一）建立台账

房调委造册登记，对每一宗纠纷作好记录。

（二）信息报送及统计分析

房调委对一些当事人反映强烈的涉房地产领域纠纷案件做分

析调研，充分发挥调解员的集体智慧，提供不同角度的解决方案，有针对性地化解矛盾纠纷，并对存在的问题向有关部门提出意见或建议，发现重大矛盾纠纷要及时上报。

（三）受理范围

1. 商品房买卖合同纠纷；
2. 土地使用权转让纠纷；
3. 物业管理服务合同纠纷；
4. 业主大会和业主委员会组建、运作和自我管理中发生的纠纷；
5. 其他涉房地产领域的且适合房调委调解的纠纷。

（四）不得受理的范围

1. 当事人已向人民法院提起诉讼的，但人民法院委托调解的除外；
2. 当事人已向房屋行政管理部门提起投诉的，但房屋行政管理部门委托调解的除外；
3. 当事人已向仲裁机构提起仲裁的；
4. 当事人拒绝调解的；
5. 人民法院或仲裁机构已经对该纠纷做出裁判的；
6. 依法只能由专门机关管辖处理的，或者法律、法规禁止采用调解方式解决的；

7. 其他不宜由房调委调解的纠纷案件。

四、工作原则

（一）依法公正

严格依照法律法规，向当事人进行释法，并针对当事人诉求，依法提出解决争议的方案建议，努力促使当事人达成调解协议。

（二）自愿平等

坚持自愿平等原则，不得强迫当事人接受调解方案。

（三）严格保密

在调解过程中或者通过其他渠道获知的案件信息或其他不能公开的内容应严格保密，不得泄露。

五、工作要求

（一）强化组织领导

加强组织领导，深化对房地产领域纠纷调解工作重要性的认识，把做好涉房地产领域纠纷的调解工作作为维护社会稳定，构建平安罗定、美好家园的重要措施。

（二）规范调解程序

按照调解原则和程序，严格受理审查、纠纷调解、回访督办、结案归档的房地产领域纠纷调解程序，落实信息报送及统计分析等制度。调解过程中，要根据矛盾纠纷的性质、难易程度和当事人的具体情况，采取说服、教育、疏导等方法，因时、因地、因

人制宜地开展工作，帮助双方当事人消除隔阂，在平等协商、互谅互让的基础上达成调解协议。调解成功后，要组织当事人在调解协议书上签字确认，引导当事人向人民法院申请司法确认调解协议有效，并对调解协议的执行情况适时进行回访。

（三）加强宣传引导

要充分利用新闻媒体、APP、微信微博等多种形式，广泛深入宣传房地产领域纠纷多元化解工作机制灵活、高效、便捷、低成本的优势，引导更多人选择调解等非诉纠纷解决方式。加强对相关法律法规和知识的宣传，引导群众和房产开发企业、物业服务企业依法理性表达利益诉求，推动房地产领域纠纷在法治轨道上及时、有效解决。

六、调解程序

（一）申请

房地产领域纠纷发生后，当事人可以通过口头或书面形式向房调委申请调解，或者征得当事人同意后，房调委可以主动调解矛盾纠纷。

市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局等部门及其他单位受理涉及房地产领域纠纷的，可以先自行调解，调解不成的可引导当事人向房调委申请调解。

（二）受理

房调委经审查，认为符合受理条件的，予以受理，并出具受理通知书；对不符合受理条件的，不予受理，书面告知当事人并说明不受理的理由。

（三）调解

调解一般包括当事人陈述、举证、质证、辩论、调解五个程序。调解员可根据纠纷实际情况开展调解工作，不受上述程序限制。

房调委受理当事人申请后，能立即安排调解员调解的应当立即组织调解，不能立即组织调解的另行约定时间调解，应当在受理申请后 30 天内完成调解并结案；疑难复杂案件的调解期限经各方当事人同意的可以适当延长，但延长期限一般不得超过 30 日。

其他部门交办件或转交件，特殊情况需延长调解结案期限的，经双方当事人同意，还应报转交部门批准。

当事人经调解达成协议的，房调委应当制作调解协议书，并引导当事人依法向市人民法院申请司法确认；未能达成调解协议的，出具调解终结证明。

调解过程中，应根据事件的轻重缓急、影响程度等分级分类进行处置，原则上均由房调委进行调解，重大、复杂、疑难的纠纷可以请求市委政法委会同市人民法院、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局调解。

（四）履行

调解协议对双方当事人具有约束力，当事人应当自觉履行调解协议，任何一方不得擅自变更或解除。一方不履行的，另一方可以向市人民法院提起诉讼。

若经市人民法院司法确认有效的调解协议，一方不履行的，另一方可以向市人民法院申请强制执行。

（五）送达

各种通知、调解协议等文书，在送达给当事人时，须制作《送达回证》交接收人签名或附送达回执单据，履行法定送达手续。

七、完善工作制度

（一）调解前置，源头化解

建立涉房地产领域纠纷案件在立案前先调解的机制。各单位受理房地产领域相关纠纷的，可以先自行调解，调解不成的可以引导当事人前往房调委进行调解。市人民法院对提起诉讼的适宜调解的涉房地产领域纠纷案件，经当事人同意，可以委托房调委进行调解，从源头上化解矛盾纠纷。

（二）抓典型案例，高效解纷

市委政法委、市人民法院、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局共同对典型的涉房地产领域纠纷案进行分析研究，总结缓和、化解矛盾纠纷之法，加大调解工作力度，提高调解效

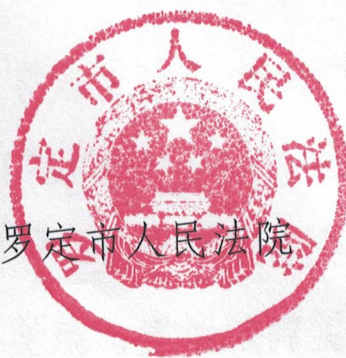
率。

（三）及时沟通，积极作为

建立健全的市委政法委、市人民法院、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局等单位的沟通、联系机制，成立以各单位熟悉房地产领域纠纷相关法律法规或调解经验丰富的人员组成联席会议制度，并按需召开联席会议，讨论疑难复杂案件的妥善处理事宜。



中共罗定市委政法委员会



罗定市人民法院



罗定市自然资源局



罗定市司法局



罗定市住房和城乡建设局

二〇二〇年五月六日

附件：

罗定市房地产领域纠纷调解委员会

主 任：彭天平 市委政法委常务副书记

副主任：刘越 市中级人民法院副院长

李金坚 市自然资源局局长

谭文威 市司法局局长

吴新伟 市住房和城乡建设局副局长

李炳芳 市委政法委副书记

成 员：市委政法委、市中级人民法院、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市司法局负责相关业务庭、股科室的同志，
及属地镇街的调解员

办公室设在市中级人民法院，办公室主任由刘越兼任。