



“积压在大伙儿心头许久的烦心事终于圆满解决。一分钱没花,拖延15年的民生难题总算有了了解。”近日,带着359户小区住户的共同心声,几位业主代表走进呼和浩特市回民区人民法院,送上锦旗时感慨地说。

这359户居民,来自呼和浩特市回民区新华西路街道某小区。因被重复收取产权代办费引发纠纷,在长达15年的时间里,被拖成一桩“心头难”。2025年,回民区人民法院介入该起纠纷,依托“法院+综治中心”联动机制,将这起群众的“急难愁盼”彻底化解。

该起纠纷的成功化解,正是回民区人民法院坚持“把非诉讼纠纷解决机制挺在前面”、用实干担当践行“枫桥经验”的生动缩影。该院副院长李芳谊在接受记者采访时说:“回民区人民法院在面对复杂纠纷时,坚决摒弃一判了之的简单办案模式,始终坚持以多元解纷做精法治服务,力求实质性解决问题。”

精耕解纷“责任田” 写好惠民“实文章”

——呼和浩特市回民区人民法院坚持和发展新时代“枫桥经验”纪实

本报记者 ● 郭星宇

找准「破局点」

算好「民生账」

涉事小区于2009年建成。业主入住后,开发商内蒙古某房地产开发有限公司收取了包括契税、房屋维修基金在内的产权代办费共计354万元,承诺代为办理房屋产权证书。然而,房屋产权证书却迟迟没有着落,10余年间,业主们的期盼屡次落空。

2020年,事情出现转机:该小区被列为政府遗留项目,业主可自行办理房屋产权证书。为了拿到房本,业主们不得不再次缴费。虽成功办理了产权证书,但此前缴纳的代办费,却因开发商资金链断裂而无法退还。业主们的不满情绪持续发酵,多次表示要集体上访。2025年,359户业主推选代表,向新华西路街道综治中心求助。

综治中心多次调解未果,遂通过联动机制,主动对接回民区人民法院。法院抽调立案庭、执行局骨干力量成立专项小组,协同综治中心工作人员展开调查。经查,开发商账户不但无可供执行的资金,还尚欠有其他债务,若按常规流程诉讼,即便业主胜诉,也可能面临“执行不能”的窘境。

15年的等待还要继续下去吗?回民区人民法院副院长李芳谊了解情况后,明确要求务必在诉前实质性化解该起涉众纠纷。专项小组针对开发商资产开启“地毯式”摸排,终于发现关键线索——开发商曾在某银行存入一笔360万元的贷款保证金。原来,当年业主按揭购房时,因房屋还未办理产权证,无法办理抵押登记,开发商为此向银行缴存了该笔保证金。这笔“沉睡”的资金,成为了破解僵局的“金钥匙”。

落子「关键棋」

盘活「沉睡账」

钥匙找到了,可“锁”怎么开?保证金虽已被锁定,但仍处于银行冻结状态。一旦进入诉讼程序,银行完全可能依据合同约定,将资金直接划扣抵偿开发商的其他债务。如何在不触发法律风险的前提下,让这笔资金回到业主手中,成了摆在专项小组面前的难题。

回民区人民法院在充分研判后,创新提出“以款促调”的解题思路——不再执着于向开发商追讨,而是将突破口瞄准盘活保证金上,让资金成为撬动调解的杠杆。

方向既定,攻坚开始。专项小组一次次组织银行召开联席会议。针对银行“保证金系担保债权,不能成为退还业主资金”的顾虑,专项小组抽丝剥茧,从三方面开展释法析理:法理上,业主还清贷款之日,银行的担保权益即告消灭,继续冻结保证金缺乏法律依据;情理上,354万元事关359户家庭的切身利益,是不容忽视的民生关切;责任上,银行作为金融机构,在化解涉民生矛盾中承担着不可推卸的社会责任。

与此同时,综治中心充分发挥网格力量,逐户核对业主信息、银行账户及欠款明细,将这团“乱麻”逐渐捋顺。核查发现:其中一部分业主欠缴银行贷款,还有一部分业主拖欠开发商房屋配套费,形成“业主—开发商—银行”的连环债务困局。

如何拆解这道“连环扣”?专项小组拿出了“分类处置、闭环解套”方案:欠贷业主先行结清按揭贷款,银行冻结保证金的法律依据随之消除;欠缴配套费的业主,从其应退还的产权代办费中直接抵扣,余款返还业主;银行顺利回笼贷款,保证金予以释放。三方利益得以保障。

经过多轮协商,该方案最终落地:359户业主顺利拿到退款,开发商结清历史旧账,银行收回全部贷款。一场历时15年的涉众纠纷,在诉前圆满化解,实现了法律效果与社会效果的统一。

延伸「服务链」

唱响「协奏曲」

上述涉众纠纷的妥善化解,并非孤例,而是源于回民区人民法院多年来始终将多元解纷的重心锚定在“防未病、治前端”。为此,该院着力构建“一体多元”解纷格局:“一体”即以法院为主导,设立诉调对接中心,组建专业团队,对诉至法院的纠纷先行甄别,适合调解的迅速联动综治中心;“多元”即广泛吸纳社会资源,引入工会、妇联、北佳金融纠纷调解中心等8家调解组织及20余名特邀调解员常驻,依托“总对总”机制推动矛盾纠纷就地化解。

在此基础上,回民区人民法院持续深化“法院+N”模式,变个案联动为常态共商。近年来,该院建立“人大代表+法院”“政协委员+法院”“首席法律咨询专家+法院”机制,充分发挥代表委员善做群众工作的优势,与法官专业判断形成互补,实现调解既有力度又有温度。实践中,该院退休法官携手政协委员,成功将回民区某大型商场387名业主与某资产管理公司产生的批量租赁纠纷化解于诉前,该案例入选内蒙古自治区多元解纷案例库;跨度10年、涉及15户村民的河道整治征收补偿系列案的妥善化解,既守护了民生权益又提升了政府公信力。

在“法院+综治中心”联动方面,回民区人民法院与辖区8个街道办事处和1个镇建立一对一指导机制,培训基层骨干600余人次;2025年以来,指导调解800余件次。通过运用“综治中心+示范文本”模式,批量化解50多车主购车补贴纠纷,实现类案从“逐个审”到“集中调”的转变,该案例入选最高人民法院“示范文本应用典型案例”。

在特色调解方面,回民区人民法院通过“四方会谈”化解物业费争议、以“冬季攻坚”化解供热纠纷、以“院落评理”平息邻里矛盾,运用“法院+商圈”模式高效化解专业市场商事纠纷,相关案例入选呼和浩特市法院优化法治化营商环境典型案例。

点点滴滴的司法为民实效既体现在数据里,更温暖在民心间。2025年至2026年6月,回民区人民法院诉调对接中心受理先行调解案件8699件,成功调解1964件,平均化解周期仅17天,相较普通诉讼流程缩短40天。先行调解零收费,司法确认保效力,调解周期用时短,真正实现了“省时、省力、省钱”。



业务培训



现场调解