

宁波鄞州
塘溪镇:

将矛盾纠纷妥善解决在“家门口”

长三角政法融媒体宁波中心 黄素珍 通讯员 林挺 唐杰

宁波市鄞州区塘溪镇是个山区乡镇，面对纷繁复杂的基层矛盾纠纷，该镇直击其中痛点难点，努力将矛盾纠纷化解在村里、解决在乡镇。一件件矛盾纠纷在“家门口”得到妥善解决，当地群众的满意度与幸福感不断提升。



打造“三化”调解机制

近年来，塘溪镇根据乡镇乡村乡情特点，坚持和发展新时代“枫桥经验”，着力构建专业化、精准化、协同化的“三化”调解机制和队伍，精心打造具有本土特色的调解品牌。

“三化”具体是指：专业化，组建由律师、行业骨干等组成的调解员队伍，确保每起矛盾纠纷的调解都能“以法为据”；精准化，针对人身损害、劳务纠纷等本地发生的高频矛盾，建立“评估前置、责任溯源、动态履行”机制；协同化，联动派出所、应急管理等部门，对复杂矛盾纠纷实行“多部门会诊”，同时融入“德治”元素，邀请老党员等参与调解，用乡音乡情化解“疙瘩”。

2024年以来，塘溪镇调委会已成功调解纠纷197起，涉及金额320.82万元，有力维护了乡镇和谐稳定、促进了美丽乡村建设。

锚定“专业”二字破局

“没想到，跨期医疗费用还能算得这么清，太感谢调解员了！”近日，塘溪镇居民张同学的家长收到了第一笔赔偿款，对调解员连声道谢。而付出赔偿款的李同学家长，也对调解员表达了谢意，

“分期支付赔偿款，让我家也能喘得过气来”。

这是一起学生意外受伤引发的纠纷。去年12月，初二学生李同学下课时在走廊推搡张同学，不幸致张同学的2颗门牙完全脱落。由于张同学已经换过乳牙，必须要进行种植牙手术才能修复，为此，其家长提出5万元的索赔费用。李同学的家长觉得这个数目有点高了，并对种植牙费用的合理性提出疑问，同时也表示以自家目前的经济状况，一次性要支付这么多钱实在吃力。双方家长因赔偿问题产生了纠纷，遂求助塘溪镇调委会。

调解员介入后，针对种植牙费用争议，没有简单地“和稀泥”，而是锚定“专业”二字破局：一方面，引导张同学家长提供本地3家不同等级公立医院的种植牙报价单，3家医院提供的报价单显示每颗种植牙的费用在1.2—2.5万元之间，依据《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》相关规定，提出了以费用中位数为基准，预留合理波动空间，将种植牙基础费用核定为3.3万元，叠加其他费用后确定总赔偿金额为4万元；另一方面，走访李同学家庭，在核实其家庭经济确有困难后，提出了“按月分期支付”的方案，分12期，每月支付3333元，同时约定，如果逾期则需全额支付并承担违约金。这一方案既保障了受害人权益，又兼顾了赔偿方的履行能力，

得到了当事双方的认可。没多久，首笔赔偿款按时到账。

追根溯源找到“正主”

“本以为只能自认倒霉了，没想到调解员帮我找到了真正的责任方。”塘溪镇退休工人王师傅高兴不已。

前些天，王师傅下夜班途中经过某道路改造路段时，被放置在路边的裸露钢管绊倒，致右腕骨折。王师傅认为自己是在下班路上受的伤，“我这是工伤，单位应该负责”，遂向老板何某某要求赔偿2万余元。何某某认为，自己没有和王师傅签过劳动合同，自身又无过错，拒绝赔偿。双方由此产生纠纷。

调解员接手后，首先核查了王师傅的劳动身份及用工性质，原来他已办理退休手续，与何某某单位确实没有签署劳动合同，符合民法典规定的劳务关系特征。依据民法典相关规定，劳务关系中提供劳务者因第三人行为受损的，应由第三人承担责任，雇主无过错则不承担赔偿责任。于是，调解员向王师傅释明“退休人员不适用工伤认定”，并向他解释了劳务关系与劳动关系的区别，引导王师傅转向“正主”即事故责任方索赔。

为追溯事故责任方，调解员来到王师傅受伤的道路现场，经实地勘查后发现，该道路正在施工，堆放在路边的钢管仅设置了简易围栏，没有设置警示牌，也没有安装夜间警示灯，且钢管堆放也超出了安全距离。经联系施工方，对方承认确实存在管理疏漏，但也提出“王师傅夜间行走时没有注意观察，也应该承担部分责任”。

针对责任划分争议，调解员以“过错相抵”为原则，提出了施工方和王师傅“7:3”的责任比例，使得这场纠纷顺利化解。

另外，调解员还促使施工方在3天内完善了安全防护和现场警示措施，不仅解决了眼前纠纷，还消除了安全隐患，得到周边村民的纷纷点赞。

住房租赁新规将启 市场迈向“品质发展”

新华社 梁倩

《住房租赁条例》(以下简称《条例》)将于9月15日起正式施行，这是我国住房租赁领域首部国家级行政法规。它的出台标志着我国住房租赁市场将迈入有法可依的规范化发展新阶段，为加快建立“租购并举”的住房制度筑牢制度根基。

从源头上杜绝“群租房”

随着城镇化进程加速和人口流动常态化，我国租房群体持续扩大，特别是在一二线城市，租房已成为新市民、青年人解决居住问题的主要途径。自如研究院发布的《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》显示，我国租赁人口已近2.6亿人，一线城市近半数居民依赖租赁住房。仲联量行报告提出，受晚婚晚育趋势与家庭小型化(户均人口降至2.62人)影响，租房周期显著拉长，部分群体租房时长超10年。

为此，《条例》从租赁主体、房源供给、合同规范、权益保障等方面作出系统性规定，在盘活存量房屋资产、培育专业化住房租赁企业等方面充分释放政策红利。

例如，强化居住安全与品质管控。除客厅和起居室外，明确禁止将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住。同时，对租赁住

房的单间租住人数上限、人均最低租住面积标准作出刚性规定，从源头上杜绝“群租房”等影响居住安全与环境的现象，保障租客基本居住权益。

多渠道扩充租赁住房供给。鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，也支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁拓展供给。同时，住房租赁市场发展坚持市场主导与政府引导相结合。完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业。

从“居者有其屋” 到“居者优其屋”

有数据显示，目前我国住房租赁市场中房源供应主体90%以上是个人业主出租，住房机构化率仅为10%。而发达国家住房租赁机构化率远高于我国，如日本为80%，美国、德国分别达50%和40%。同时，我国供给房源“老龄化”问题突出，超半

数房源房龄超10年，20年以上老旧房源占比达20%，一线城市问题尤为严重，上海、北京租赁住房平均房龄分别达23年和22年，房源品质与租客需求严重脱节。

在此背景下，专业住房租赁机构参与市场运营成为提升供给品质的重要路径。长期以来，自如等市场化、专业化住房租赁企业在优化租赁市场结构、提升租住体验等方面发挥重要作用。《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》提出，机构化是住房租赁消存量、优质量、稳健发展的确定选择。需求侧，近半数接受长期稳定租房的租客表示“更愿意与专业机构签订长租合约”。供给侧，越来越多的企业和投资者纷纷参与市场，机构化长租房产品形态、居住生态不断丰富，市场占比稳步提升。其中，集中式长租公寓TOP30企业累计开业房源量达122.6万间；头部企业自如管理房源近100万间，为近百万业主、500万次租客提供服务。

首都师范大学政法学院院长助理、副

教授崔俊杰表示，通过发挥规模以上企业的优势，既可以显著扩大高品质租赁住房供给，又可以更低的成本、更多的资源、更好的服务和更广泛的市场激发住房租赁市场的长期效益。

中国政法大学商学院院长商文江指出，住房租赁市场的机构化既是发达国家的成熟经验，也是中国租赁市场迈向规范化的必然选择。传统租赁模式下，由于缺乏统一产品准入标准，市场乱象丛生。长期空置、随意涨租、维修不及时等问题频发，不仅降低了资源利用效率，更严重损害租客权益。

“居住品质更重要的观念正在兴起。”清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟表示，租房居住已经不再是主流人群的短期过渡，而是部分家庭的长期稳定选择，其中居住体验的好坏已成为最重要的考量因素。

业内人士认为，从“居者有其屋”到“居者优其屋”，《条例》的实施将加速租房市场从“粗放生长”向“品质发展”跨越。

作为市场化、专业化住房租赁企业代表，自如相关负责人表示，《条例》的出台，为住房租赁市场的规范化发展提供了法律保障与政策支撑，将有力促进住房租赁市场平稳健康发展。自如积极响应国家政策，将全力落实《条例》要求，在增加品质供给、合规经营、专业化运营等方面，切实履行市场化主体社会责任，助推住房租赁市场高质量发展。