

长宁区人民法院发布 10 个物业纠纷基层治理案例, 聚焦社区常见矛盾 以案释法厘清小区烦心事的权责边界

党建引领聚合力, 物业共治惠民生。近日, 长宁区人民法院发布了 10 个物业纠纷基层治理案例, 涵盖公共收益管理、业委会规范化建设、相邻关系等重点领域, 直面物业治理领域的难点、堵点、痛点问题。本期选择其中几个案例, 尤其是每个案例后, 长宁法院都附有针对性的治理建议供参考, 旨在向社会传递正确的价值取向, 提供清晰的行为指引。

狂风拔树“祸从天降”

某日凌晨, 台风登陆上海, 某小区公共部位的一棵陈年大树被连根拔起, 倒地过程中直接砸穿屋面, 顶楼业主的阁楼亦严重受损。该树木属于全体业主共有, 由物业公司负责日常管理、养护。

顶楼业主认为, 气象部门多次发布台风预警, 物业公司未采取有效的预防措施, 存在过错, 应当赔偿顶楼业主的损失。物业公司则认为, 台风过境导致树木倾倒, 顶楼业主的损失由不可抗力所致, 物业公司不应赔偿。

法院经审理认为, 台风登陆前, 气象部门已多次预警, 物业公司未能提前检查小区业主共有的绿植状况, 未采取修剪、加固等合理措施避免树木折断、倾倒, 违反物业服务合同约定的服务标准, 存在过错, 应当赔偿顶楼业主的损失。

治理建议

物业公司应当依法依约管理、养护小区公共部位的绿植, 采取以下措施, 避免服务瑕疵导致业主受损。

全周期、常态化绿植管理。物业公司应全面梳理小区内的公共绿植, 制作绿化档案, 制定专业的绿化作业规范。落实常态化巡查, 定期修剪枝干、清理枯腐、加固倾斜树木、防治病虫害等, 实现绿植生长的全周期管理、养护。

制定应急预案, 防范风险。物业公司应针对台风、暴雨、暴雪等极端天气, 制定专项应急预案。在气象部门发布预警后, 及时响应、紧急排查, 对高风险林木采取专业处置措施, 并有效提醒业主远离。

选票存伪 选聘撤销

某小区业委会启动物业公司选聘表决。初期唱票显示, 大部分收回选票选择续聘原物业公司, 少部分选择另聘物业公司。后核算面积时发现数据异常, 再行复核后发现大量重复选票。经鉴定机构抽样鉴定, 确认抽样中有 1 张选票的业主大会印章系伪造。业委会遂参照鉴定报告中印章辨别方法自行比对其余选票, 并据此将 30 张选票认定为假票剔除, 另通过事后私下询问个别业主的方

式, 将原先的 1 张无效票计入有效票范畴, 最终作出另聘物业公司的决定。

赵某作为小区业主, 认为业主大会表决程序严重违法, 侵害了业主的合法权益, 遂诉至人民法院要求撤销该决定。法院经审理认为, 表决程序存在重大瑕疵: 一是在怀疑存在较大比例假票、可能对表决结果造成实质影响的情况下, 业委会仅凭肉眼比对判定选票真伪, 且未公示核验过程; 二是对无效票采取双重标准, 选择性地通过事后核实“复活”部分选票, 进而满足表决比例。上述行为实质性侵害了业主的合法权益, 人民法院据此判决撤销该决定。

治理建议

业主大会是业主自治的最高决策机构, 是全体业主行使共同管理权、参与社区治理的核心平台。业委会组织业主大会表决时, 负有依法依规核验选票的义务, 确保表决结果符合业主的真实意思。对业主大会表决过程中的选票发放、计票唱票等各环节书面留痕, 将会议记录、公示文件、选票原件等材料建档立册; 在表决过程中邀请街道房办、业主代表等现场监票见证, 保障计票唱票等环节公开公正; 可探索运用线上智能投票平台, 从技术上杜绝冒用业主身份投票的情况发生。

拒收新房 拒缴物业费

张某向开发商购买房屋用于

投资, 在房屋已竣工验收具备交付条件的情况下, 因长期在外地等自身原因始终未办理收房手续, 也未支付物业服务费。小区前期物业公司多次催讨物业费未果, 无奈诉至人民法院。张某在审理中辩称, 其未收房、未使用房屋, 前期物业服务合同对其不发生效力, 不同意支付物业服务费。

人民法院经审理认为, 涉案房屋已竣工验收合格, 满足交付条件, 张某拒收房屋缺乏事实与法律依据, 依照合同约定, 应视为开发商已向张某完成了房屋交付义务, 前期物业服务合同对张某具有约束力, 张某应缴纳物业服务费。

治理建议

前期物业服务合同对全体业主具有约束力, 但实践中部分业主会以个人未使用房屋为由拒绝缴纳物业服务费。为规范物业服务费收缴, 明晰权责、减少纠纷, 提出以下意见:

物业服务合同约定全体业主。小区全体业主应依照物业服务合同的约定足额缴纳物业服务费, 个别业主未入住不影响合同对其的约束力。

个人事由不能对抗缴费义务。物业公司持续维护小区公共配套设施, 不会因个别业主空置房屋而停止服务。在房屋满足交付条件的情况下, 即便业主因自身原因不办理交接、不办理入住, 亦不能作为拒缴物业服务费的合法理由。

来源: 上海市长宁区人民法院

近日, 国家税务总局发布《关于个人所得税有关征管事项的公告》(以下简称“公告”), 释放个税征管利好信号。

公告明确, 在 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间, 纳税人出售自有住房并在现住房出售 1 年内, 在同一城市重新购买住房的, 可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税, 具体服务与征管规定参照《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告》(2022 年第 21 号) 执行。国家税务总局有关负责人解释, 根据相关规定, 延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策至 2027 年 12 月 31 日。具体规定与申报操作流程也延续以往规定。因此, 居民换房个税优惠政策办理跟以往一致, 并没有变化。

《国家税务总局关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项的公告》(2022 年第 21 号) 显示, 纳税人换购住房个人所得税退税额的计算公式为:

新购住房金额大于或等于现住房转让金额的, 退税金额 = 现住房转让时缴纳的个人所得税。

新购住房金额小于现住房转让金额的, 退税金额 = (新购住房金额 ÷ 现住房转让金额) × 现住房转让时缴纳的个人所得税。

现住房转让金额和新购住房金额与核定计税价格不一致的, 以核定计税价格为准。

现住房转让金额和新购住房金额均不含增值税。

税费“组合拳”持续加码。此前, 5 月 1 日起落地的住房交易增值税新政也进一步降低住房交易门槛。此外, 各地在城市更新、存量盘活及公积金优化等领域均有积极举措, 助力市场销售延续温和修复态势。

国家税务总局: 换购住房退税延续至二〇二七年年底

荣誉榜

上海车畅行挚信汽车服务有限公司

荣获

上海市机动车维修行业AAA级质量信誉企业

上海广成贸易有限公司

荣获

上海市机动车维修行业AAA级质量信誉企业

建德市朝美日化有限公司

受检产品: CM朝美品牌口平

荣获

上海市口罩产品质量监督抽查合格产品

安徽华谷食品有限公司

受检产品: 低GI无糖山药沙琪玛、金马458黑糖坚果、黄油沙琪玛

荣获

上海市糕点监督抽检合格产品

上海苗聪汽车修理厂

荣获

上海市机动车维修行业AAA级质量信誉企业

上海快明汽车维修有限公司

荣获

上海市机动车维修行业AAA级质量信誉企业

上海横沙农林实业发展有限公司

受检产品: “横沙优品”品牌崇明鲜米

荣获

上海市粮食加工品抽查合格产品

上海丰劲智能科技有限公司

证书编号: Z202331310002

产品: 吊钩称式移动运输机7DG-50

荣获

上海市正规农业机械试验鉴定证书推荐生产企业

上海佰希凌电气股份有限公司

荣获

上海市合同信用等级AAA级企业

上海荣庆国际储运有限公司

荣获

2026年第一批市级粮食应急保障企业

上海聚隆电子科技有限公司

荣获

2026年上海市第一批入库科技型中小企业

上海易创客空间管理(集团)有限公司

载体名称: 易创客

荣获

2026年上海市嘉定区科技创新创业载体绩效优秀