

多维世界

责任编辑:郭 爽
微博:http://t.ximmin.cn/guoguo11
邮箱:
9773859@qq.com
热线电话:22897276



基层治理无小事，社区服务暖民心。佘山镇江秋新苑居民区坚持党建引领，创新推行“轴·线·笔”特色工作法，用心用情答好“民生幸福答卷”。

在关键处“解民忧”

针对小区物业治理体系不完善、工作落实不到位等突出问题，居民区党总支精准施策、分类推进，推

及时响应居民诉求 闭环化解小区难题
江秋新苑:用一笔一线织就邻里暖意

行“一小区一方案”，夯实物业治理组织根基。今年上半年，小区物业服务类投诉工单同比下降 80%，居民满意度显著提升。创新落实“一诉双交”处置模式，专业问题交由职能部门处置，社区同步做好情绪疏导、矛盾化解，形成闭环处置机制。同时指导物业优化服务标准，从源头化解居民和物业间的矛盾，提升服务质效。

居民区常态化开展“有‘四’说事”书记接待日和物业治理联席会议，及时回应居民诉求、督办重点难题，实现民生小事就地化解。落地多项民生微实事，增设楼栋指引牌



3 处、停车提示牌 40 余块、改造小区变电箱设施 22 台等举措，切实解决居民出行、停车、用电安全等急难愁盼问题。

同时，整合多方力量，组建“屋里巷·巷管家”服务队，定期开展环境整治、堆物清理等志愿服务，推进社区精细化治理，累计清理各类杂物、绿化垃圾 350 余处，持续优化小区人居环境。

在细微处“知民情”

服务是最好的治理，也是最有效的沟通。党总支坚持以优质服务化解治理矛盾、拉近党群距离，推动治理服务前置化、常态化。针对线上诉求响应不及时、群众

信任度不足等问题，社区全域推广“民意二维码”，畅通居民线上诉求渠道，实现民意“码上提、马上办”；指导物业设立线上专属客服，建立快速响应处置机制，第一时间回应群众诉求、安抚居民情绪。

在做好基础物业服务的同时，常态化开展惠民暖心服务，定期为居民免费清洗脚垫，为独居老人提供上门打扫、悬挂壁画等便民服务，以贴心服务重塑居民信任。

优质高效的闭环服务赢得居民广泛认可，不少居民主动线上留言点赞，形成了党群双向互动、良性共治的良好氛围。 佘山镇 供稿

小院蝶变：闲置角落成街角花园

在成都北路 274 弄 59 号，居民庞阿姨像往常一样推开房门，走进院落，拿起喷壶，细心地为花草浇水。谁能想到，这片生机盎然的小花园，曾是另一番景象：杂物堆积、杂草丛生，不仅影响美观，更是蚊虫滋生的温床。

这一转变，始于居民区党总支的“四百”大走访。庞阿姨受电视剧《安家》启发，表达了美化院落的愿望。居民区党总支对此事高度重视，迅速响应。党总支牵头、小区党支部具体落实推进，联系街道相关部门，迅速完成了院内堆积物的清运工作。随后，积极对接妇联绿植项目，为院落的花坛和绿植布局提供了专业指导与物资支持。在居民区党总支统筹引领、小区党支部一线攻坚、党员群众共同参与下，这处曾经“脏乱差”的闲置角落，逐步蝶变为居民家门口舒心养眼的“美丽院落”。

院落环境改善后，居民们自发成立了维护小组，精心打理着四季

的绿化。然而，去年的一场事故导致花坛围挡严重受损。得知这一情况后，小区党支部书记与居委干部第一时间赴现场查看情况。考虑到院内几位阿姨年事已高，无法承担修复的“粗活”，党支部迅速联系物业公司，物业公司积极响应，安排专业师傅按照居民意愿，对花坛围挡进行了修复。

如今，走进这个小院，目之所及是“一步一景”的微花园。正如庞阿姨所说：“我们种的不是花，是日子。”小小一处花园，不仅刷新了老社区的“颜值”，更在方寸小院间，种出了一份久违的社区温情。

南京东路街道 供稿



康健“畅行卫士”守护亲水河岸慢生活

作为康健街道“蓝网+绿脉”生态景观圈的重要节点，沿河步道不仅是连接水岸与绿地的景观廊道，更是居民日常悠闲漫步、推着婴儿车沐浴阳光、坐着轮椅轻赏水景的“慢生活”惬意空间。

然而，这份惬意，不时会被飞驰的电动自行车惊扰。针对这一安全隐患，康健街道并非简单“一刀切”加装围栏，而是依托康乐片区治理平台，主动靠前、协同联动。街道管理办迅速踏勘现场，对接区水务中心，并借力片区治理例会开展多轮协调。各方达成共识：既要阻断“飞车”，又须兼顾美观与轮椅、婴儿车



及普通行人的畅通无阻。

精准调研后，街道携手区水务中心，在东上澳塘步道（钦州南路—联合国教科文中心西门）率先试点安装了一组“畅行卫士”，装置的奥妙在于“宽窄有度、精准锁车”：上部巧妙卡住电动自行车，将其“拒之门外”；下部宽度则保障轮椅、婴儿车及行人顺畅通行（见下图）。

东上澳塘试点是一个美好开端。康健街道河网密布，坐拥东上澳塘、上澳塘、张家塘、漕河泾港、漕河泾支河 5 条主干河道，区域水系全线贯通，沿途串联大型公园、口袋公园及花园单位。街道因地制宜打造亲水平台，深化水岸联动。但生态之美，必以安全为基。从需求发现到实地踏勘，再到精准安装“畅行卫士”，街道用最快速度、最实举措筑牢安全防线，以实际行动践行“满意在徐汇”的承诺。 康健街道 供稿

房产避税过户暗藏哪些法律风险

社·区·说·法

房产是现代家庭的重要财产，不少老人在生前就将房产过户给子女。近期，不少自媒体、视频博主招推出房产避税“偏方”，误导了不少普通家庭跟风操作。殊不知，此举后续会引发多重民事法律风险。

名为买卖实则赠与
过了户也会被“算后账”

不少人存在认知误区，认为房产只要完成不动产过户登记，产权就彻底归登记方所有，交易便无法撤销。但在司法实践中，产权过户仅完成了物权对外公示，并不意味着背后的交易行为合法有效。近年来，越来越多未实际取得房屋权益的子女一方以“房屋买卖合同无效”为由提起诉讼。法院审理此类案件的核心裁判标准，就是甄别交易双方是否存在真实的房屋买卖合同关系。若交易仅为形式、并未实际履行，属于双方虚假意思表示，法院将依法认定房屋买卖合同无效。

2007 年 6 月，赵父与次子小乙签订了房屋买卖合同，将一套房产“出售”给小乙，并于次月完成了过户登记，但小乙并未实际支付购房款。父母相继去世后，小乙的哥哥小甲起诉至法院，要求确认该房屋买卖合同无效。庭审中，小乙提交了父母 2017 年共同订立的遗嘱，明确家里的全部财产都归自己所有。小甲认为，遗嘱不能视为母亲对此次房屋“出售”行为的追认，案涉房屋买卖合同不具备真实性，直接损害了自己的合法继承权益，应认定无效。

法院明确，本案中，虽然赵父与小乙之间签订了购房合同，且房产已完成过户，但小乙并未支付约定的购房价款，因此双方不存在房产买卖合同关系，而是赠与合同关系。法院最终依法认定买卖合同无效。

需要特别提醒的是，房屋买卖合同虽然被认定无效，并不一定直接产生房产返还的法律效果。虚假

买卖行为被确认无效后，赠与行为的效力通常有待另案诉讼予以进一步审查。本案中，案涉房产属于赵父和赵母的夫妻共同财产，结合二人共同订立的遗嘱内容，可以认定赵母对赵父将房产无偿过户给小乙的行为知情且认可，赵父赠与房产的意思表示是真实的，因此该赠与行为合法有效。这也意味着，即便虚假买卖合同被认定无效，小乙仍可基于合法有效的赠与关系持有案涉房产。

此类案件中的“隐藏行为”，是指被隐藏于表面行为之下，体现双方真实意思的行为。比如，本案中为规避税费，将真实的赠与伪装为房屋买卖，买卖即为表层虚假表示，赠与则为隐藏行为。需注意的是，有虚假表示，不等于必然存在隐藏行为。法律层面明确，虚假意思表示的表层行为自始无效，但隐藏行为的效力独立判定，不受表面虚假行为无效的影响，需结合对应法律规则独立审查，最终可能有效、无效、效力待定或可撤销。以子女房产赠与场景为例，赠与行为的效力，需结合赠与人是否拥有房产独立的所有权、是否具备完全民事行为能力、房产过户流程是否合法等条件综合判定。

法院认定“名为买卖、实则赠与”关系后，对当事人来说可能存在多种法律风险，如房产被原所有人追回、兄弟姐妹继承争产等。

擅自处分共有房产
买卖合同无效

夫妻一方去世后，在世的另一方私自处置夫妻共有房产，以买卖名义赠与其中一名子女，进而引发家庭成员房产争议，是家事审判中常见的情形之一。

詹爷爷与詹奶奶育有子女 4 人，分别为詹甲、詹乙、詹丙、詹丁。案涉房屋是詹爷爷与詹奶奶的夫妻共同财产，产权登记在詹爷爷名下。詹奶奶去世后，詹爷爷与长孙詹小可（詹甲之子）签订房屋买卖合同，并亲自前往不动产登记中心办理了过户登记手续，詹小可并未实际支

付房屋价款。后来詹小可去世，且其父母已办理离婚手续。为此，詹爷爷与四名子女共同将詹小可的母亲诉至法院，要求确认与詹小可签订的房屋买卖合同无效。

法院审理后作出明确认定：双方虽签订了书面房屋买卖合同且完成了产权过户登记，但无任何证据证明詹小可履行了支付购房款的合同义务。双方名为房屋买卖，实则属于赠与合同关系，因此房屋买卖合同依法认定无效。

根据民法典第六百五十七条规定，赠与行为的核心前提是，赠与人赠与的应当为其个人财产。若擅自处分他人财产或将他人财产“借花献佛”，相关赠与行为将面临全部无效或部分无效的法律后果。

结合本案，詹爷爷主动签订合同、亲自到场办理过户手续，足以证明其将自身享有的案涉房屋份额赠与詹小可的意思表示应为真实自愿，该部分赠与行为合法有效。但案涉房屋属于夫妻共同财产，詹奶奶去世后，其名下房产份额依法转化为遗产，在无遗嘱的情况下，詹爷爷与 4 名子女作为法定继承人享有继承权，在未进行遗产分割前，该房屋归上述人员共同共有。在未征得全体共有人同意的情况下，詹爷爷无权将不属于自己份额的房产部分赠与詹小可。同时，从买卖合同本身无法判断詹奶奶生前知晓并认可该赠与行为，因此赠与合同中涉及詹奶奶遗产份额的部分无效。即便房屋已过户至詹小可名下，他也不能获得该房屋的完整产权，仅能取得詹爷爷个人对应的房产份额。

私下擅自处分共有房产，不仅可能无法产生完整的物权效力，还极易引发家庭内部继承、物权纠纷，破坏和谐家庭关系。建议家庭成员在长辈离世后，及时通过协商、公证、诉讼等合法方式完成遗产分割，明确房屋产权归属，避免后续产生权属争议。

来源：“上海市房地产经纪行业协会”微信公众号