

# 小区楼道杂物堆积顽疾何解

## 专家：疏堵结合打通楼道治理长效链条

□ 本报记者 韩东

“楼道杂物密集堆放，一旦突发火灾，疏散通道被堵，居民的安全都无法保障。”辽宁沈阳某社区居民李先生近日向《法治日报》记者无奈道。

在李先生展示的图片及视频中，记者看到，其所居住的单元楼道内，木板、纸箱、老旧家具肆意堆积，完整台阶被杂物遮蔽，通行空间严重受限。

李先生曾多次向物业公司、社区居委会反映问题，并身体力行呼吁邻居强化消防安全意识、自觉清理楼道杂物。物业工作人员上门劝导、张贴整改通知，也组织过集中清理整治，但成效往往维持不到半个月，杂物便又卷土重来。

李先生提到的问题，是全国诸多小区普遍面临的治理难题。单元楼道，本应保持畅通的通行空间，承担应急避险功能的消防生命通道，长期被旧家具、纸箱、闲置杂物侵占堵塞。尽管居委会、物业公司反复开展专项整治、张贴整改通知、上门劝导宣传，这些杂物依旧是“清了又堆、屡禁不绝”，成为小区治理的一个顽疾。

### 挤占空间暗藏隐患

“摊上爱囤积垃圾的邻居，这楼道压根儿干净不起来。”天津某老旧小区居民张先生感慨道。

他的邻居是一对老夫妇，老两口常年在户外捡拾纸箱、塑料瓶、旧衣物等各类废品，随手便堆放在自家门口的楼道公共区域。日积月累之下，各类杂物越堆越多，足足挤占了近半层楼道的空间。

周边住户碍于邻里情面，不好意思当面直说劝阻。可楼道内不仅杂物遍地、通行受阻，还滋生了难闻的气味，更埋下严重的消防安全隐患。万般无奈之下，张先生等人只得向社区和物业公司投诉，希望能协调解决这一难题。但社区居委会和物业工作人员也只能以劝导劝说、协助清理的方式进行处理，能实现短期整治，但治标不治本，过后很快又会故态复萌，楼道堆物问题始终难以根治。

河北一小区住户向记者反映，其所住楼层有高龄老人长期在消防通道囤积垃圾废品，物业公司以老人身体特殊为由不愿强势介入。周边住户终日担忧消防安全，却缺乏有效求助渠道。

受访专家指出，楼道是居民日常出行必经之路，是小区公共空间重要组成部分，更是火灾、地震等突发事件中人员疏散逃生的生命通道。依据民法典、消防法等有关规定，楼道属于全体业主共有区域，任何个人不得擅自占用、堵塞、封闭疏散通道及安全出口。现实中，楼道治理容易陷入“整治—反弹—再整治—再反弹”的循环，难以实现源头根治。

### 多重困境叠加导致

楼道杂物为何难清理？采访中，北京恒都律师事务所合伙人高广董分析认为，占用楼道共有空间属于明确的民事侵权行为，但现实中违法成本较低、约束力度不足。邻里之间顾及人际关系，极少就楼道占用问题提起民事诉讼，民事救济渠道长期处于闲置状态；楼道堆物具有点位分散、发生频繁的特点，基层执法力量有限，行政处罚难以实现全覆盖。违法无代价的情况，让一些居民长期形成的堆放习惯很难主动纠正。

厦门大学法学院副教授姜贤表示，楼道杂物难清理是多重现实困境叠加导致的。部分居民安全意识与公共责任意识错位，是问题产生的主观原因。部分居民将楼道门前公共区域视作私人空间，片面主张自主使用权，忽视公共利益与消防安全底线。同时，从众心理与侥幸心理普遍存在，临时堆放、跟风堆放、忽视火灾风险等错误认知根深蒂固，部分居民面对劝导多为被动应付，缺乏自觉维护公共空间的责任意识。

姜贤贤通过调研发现，老旧小区受建设时期



经济条件、设计标准限制，未充分考虑居民家庭储物需求，普遍缺少专属储藏室、公共储物间、集中堆放点等配套设施。随着居民居住年限增加，家庭闲置家具、换季用品、生活杂物不断累积，小户型住房室内储物空间缺口凸显，在无合规存放渠道的情况下，只能占用楼道等公共空间以缓解储物压力。

高广董进一步分析，执法衔接不畅、治理体系悬空，也是顽疾难以破解的关键。消防部门具备强制清除与行政处罚权，但基层消防力量有限，难以应对海量零散的堆放点；城管部门介入处置需地方立法授权，无法随意越权执法。物业公司上报问题后，缺乏执法响应、处置流程，结果反馈的制度化机制，社区居委会与物业公司无后续督办权限，最终形成前端日常管不住、后端执法够不着的治理僵局。专项整治仅能实现短期效果，无法形成长效管控。

### 杜绝简单粗暴管理

瞄准楼道堆物顽疾，多地摒弃简单化清理模式，坚持疏堵结合、柔性治理、源头施策，曾经拥堵杂乱的楼道，正逐步实现从脏乱堵塞到整洁畅通的整体蜕变。

上海市杨浦区定海路街道创新推行“以物换物、清理楼道”公益行动，居民可用楼道闲置杂物、废旧物品兑换生活用品、清洁工具及便民礼品。通过正向激励调动居民自主清理意愿，规避强制整治引发的邻里矛盾，仅一个月时间，辖区数十个老旧小区实现楼道杂物全面清零，通行环境与消防安全保障水平显著提升。

北京一些老旧小区通过“微更新”改造，在小区空地增设公共储物间、临时堆放点，引入再生资源预约上门服务，从源头缓解居民储物难、处置难问题，让居民不再需要占用楼道堆放物品。

家住北京某小区的刘女士对这样的“微更新”改造有着切身体会：接到小区限期清理楼道

杂物，逾期将统一清运的通知后，她连忙收拾起积攒数月的纸箱、塑料瓶等废品，特意联系废品回收人员上门售卖，最后这批杂物卖出8元。“刚好最近天热，我自己买了一根冰棍吃。同楼栋几家常在楼道里堆放杂物的邻居，也都主动清理了自家堆放的旧家具、闲置杂物，不再随意挤占楼道公共空间。”刘女士说，家门口的环境立竿见影地变干净了。

北京一位社区工作者告诉记者，楼道堆物看似是“民生小事”，实则触及居民生活习惯、公共空间观念、权责划分、执法落地、民生保障等深层问题。若不能从根源上破解难题，建立长效机制，整治成果很快就会反弹，“清爽楼道”只能是昙花一现。

受访专家一致认为，破解楼道堆物顽疾，应坚守安全底线，兼顾民生需求，坚持法治约束与人文关怀相融，前端治理与后端执法衔接，构建政府引导、社区主导、物业负责、居民参与、执法托底的多元共治格局。

姜贤贤建议，厘清物业、社区、消防、城管四方权责边界，打通“报告—响应—处置—反馈”全链条。建立物业直报、消防限时响应、多方双向反馈的常态化协作机制，破解物业无力管控、社区劝导受限、执法介入不畅的现实堵点。坚持堵守底线，疏导为本，依托老旧小区“微更新”，在闲置空地规划标准化公共储物空间，合规临时堆放点并配备消防设施；规范非机动车集中停放充电区域；完善再生资源回收站点布局与上门服务机制，从源头疏导居民储物与杂物处置需求。

针对老年群体、困难家庭等人群，高广董提出，社区联合物业可提供免费搬运、物品临时保管、上门回收等便民服务，以温情服务替代刚性执法，兼顾消防安全底线与特殊群体生活诉求，实现法律效果与社会效果统一。上海“以物换物”模式，正是柔性疏导的成功实践，以低成本激励唤醒居民自治自觉，实现治理效能最大化。

受访专家一致认为，长效治理需融合自治公约、柔性劝导、制度约束三种方式，分类施策、梯次推进，杜绝简单粗暴管理。同时依托智能巡查、视频监控等科技手段，实时发现问题苗头；由街道牵头建立多部门联合执法与动态督办机制，对重点楼栋挂牌管控、常态清零。

高广董强调，要激活民事救济渠道，鼓励业主委员会对严重侵权行为依法提起民事诉讼，追究侵权者停止侵害、排除妨碍、赔偿损失的民事责任，形成“行政执法+民事追责”双重约束，让公共空间保护更有力度。

漫画/李晓明

### 记者手记

楼道堆物，看似家门口的一粒灰尘，实则牵动着整栋楼的出行便利与居家安宁，更是一把丈量基层治理能否走进民心、落到实处的标尺。

采访中，记者感受到：很多时候，楼道被悄然“侵占”为私家储物空间，并非居民有意不讲规矩，而是大家长久以来的生活习惯使然——公共空间意识的欠缺、老旧小区储物空间不足的现实困难、种种因素交织叠加，让这一问题成为扎根日常的顽疾。靠一次集中清理，治标不治本；仅一纸禁令，也难以让居民心服口服。

真正有效的治理，需要多一分换位思考，做到疏堵结合、情理相融：一面守住消防安全与法律法规的底线，绝不纵容占用生命通道的行为；另一面用心回应居民的实际储物需求，补齐小区配套设施。同时，理顺社区居委会、物业公司、消防、城管各方职责，激发居民主动参与自治的热情，才能从“清一遭”走向“长久清”。

小小楼道，连结万家平安。把“小事”办实，让“隐患”清零，以治理的精度提升民生的温度，才能真正守住生命通道，让老旧小区既有“面子”的整洁，更有“里子”的安全。

□ 本报记者 阮占江 孙彬 □ 本报通讯员 王睿娟

近年来，湖南省常德市澧县人民检察院立足基层办案实际，践行“业务主导、数据整合、技术支撑、重在应用”工作理念，深耕大数据法律监督模型、视频智能巡查系统、简案文书大律师辅助办案系统三大应用场景，推动法律监督从“个案办理”向“类案监督”“系统治理”的跨越式升级，为基层检察工作高质量发展注入强劲数字动能。

### “数据模型”转化监督实效

澧县检察院以大数据法律监督模型应用为核心，建立大数据法律监督模型遴选与应用机制，靶向破解精准筛选、线索转化等难题，让数字模型真正成为法律监督的“精准利器”。

该院围绕办案实际需求，开展模型筛选，优先选用与传统监督工作步骤重合度高的模型，对模型库中易获取数据的监督模型全面试用，剔除数据样本少、线索成案率低的无效模型，同时参考模型调用频次和同级院成功经验，遴选出经高频验证、具备实战能力的优质模型。去年，该院共应用成熟数字检察模型12个，覆盖刑事、民事、行政、公益诉讼等六大领域，针对立案监督、违法参审、失信执行、地下水保护等突出问题精准发力，累计筛选线索1500余条，以切实的办案成效检验模型应用价值，实现类案监督、系统治理。

针对移送线索，该院坚持循线深挖，在审查研判基础上拓展调取关联数据，推动线索从“数量积累”向“成案转化”升级，最终成案14件，制发检察建议6份。“我们在应用金钱给付义务判决相关类案监督模型时，在移送5条线索的基础上，通过拓展关联数据又获取5条有效线索，让监督的覆盖面和精准度都大幅提升。”该院民事行政检察部门办案干警徐李介绍说。

### “智能巡查”升级监所监督

为破解传统监所监督人工巡检耗时费力、盲区较多、预警滞后的难点，澧县检察院部署视频智能巡查系统，攻克跨部门对接壁垒，精细化优化系统实操应用，推动监所监督从“人工巡检粗放管控”向“智能预警、精准闭环处置”全方位数字化转型，以AI赋能筑牢刑事执行监督防线。

2025年12月15日，系统上线第23天，自动预警一名在押人员疑似违规会见。办案干警通过视频回放锁定相关人员，实地核查档案后确认，此次会见未按要求履行审批手续，属于看守所监管失职。该院快速固定证据，逐级汇报后，于同年12月22日依法制发《纠正违法通知书》。澧县看守所按期书面回复，将组织全体干警专题学习，严格规范会见审批流程，抓实整改长效管理。截至目前，该系统累计采集各类违规数据78条，制发《纠正违法通知书》5份，监所监督精准性和时效性显著提升。

该院驻所检察室主任皮军波说：“以前监所监督主要依靠人工轮岗现场巡检，不仅耗时耗力、工作效率低下，还极易出现监管盲区、监管滞后等问题，隐蔽性违规问题难以及时发现处置。现在智能巡查系统实现24小时不间断动态监控，AI自动智能预警，违规问题全程留痕溯源，无需人工反复值守巡检，就能精准捕捉监管漏洞，监所监督质效能得到质的提升。”

### “文书大师”解放办案人力

办案过程中，简单刑事案件文书草拟、卷宗整理、要素摘抄等机械性、重复性工作占比高，耗时久、挤占干警核心案件审查和法律监督履职精力，是基层检察提质增效亟待破解的一道难题。为此，澧县检察院针对性部署简案文书大律师辅助办案系统，结合本地办案流程，干警书写习惯开展全流程本土化精细调试，让系统深度贴合一线办案实操需求，切实为基层干警减负松绑，有效解放办案人力、全面提升办案质效。

在简案文书大律师辅助办案系统推进部署过程中，该院直面系统与现有20检察办案系统相互独立、数据不互通、文书制式不统一、干警书写习惯差异化、手写办案内容智能识别难度大等一系列实操难题，精准靶向施策，逐项破解堵点。通过更新专属接口对接方案，实现案件数据一键互通、办案文书一键回传归档；广泛征集一线办案干警意见，统一本地检察文书标准表达规范、格式模板；针对手写内容识别短板，增设智能弹窗提示、人工校对复核机制，成功构建起“系统辅助办理—干警人工精准校验—运行动态优化提升”的新型高效办案模式。

优化后的系统重点聚焦危险驾驶、交通肇事、盗窃、故意伤害四类基层高发常见罪名，针对公安移送各类简易案件电子卷宗，可实现卷宗智能结构化整理、案件核心要素自动提取、关联法条精准匹配、检察文书快速草拟全流程一体化智能处理，彻底改变以往人工手动办公的繁琐模式。以往干警办理一起普通危险驾驶案，手动整理卷宗、草拟文书需耗费大半天时间；如今干警一键导入电子卷宗，系统2小时内即可生成贴合本地办案习惯的全套文书初稿，仅需简单校验微调即可定稿。去年该院通过该系统办案94件，平均缩短30%办案时长，让干警专注投入案件审查、法律监督等核心工作。

该院刑事检察部门青年干警黄雯娟深有感触：“作为一线办案人员，我们日常的文书书写习惯、基层办案实操流程都在系统优化中被充分考量适配，现在依托文书大师快速处理各类常见简易案件，大幅减少重复性机械工作，办案更省心、履职更聚焦。”

“我们立足基层检察工作履职特点，深耕三大数字检察核心应用场景，既实现了传统法律监督模式的全方位数字化升级，又切实解放一线办案人力，大幅提升检察监督办案质效，让数字技术真正成为基层法律监督的硬核支撑。”该院检察长杨仲表示，下一步，该院将持续深化数字技术与检察主业深度融合，持续优化数字检察模型迭代升级，办案系统精准适配，不断深挖基层检察办案数字应用新场景、新路径，以数字化赋能检察监督更精准、办案更高效，推动全县数字检察建设迈向更深层次、更广领域。



# 个人调解员促成历时8年涉外商事纠纷和解

## 为《商事调解条例》施行后上海浦东首案

□ 本报记者 张海燕

5月6日上午，一起历时8年的涉外纠纷在上海市浦东国际法律服务园达成和解。《法治日报》记者注意到，与以往不同的是，此次纠纷由个人调解员主持调解，是我国涉外商事领域个人调解制度以法律条文转化为具体实践的首次探索。

个人调解（独立调解）是国际商事争议解决领域中通行的一种纠纷解决方式，以往国内涉外商事领域并没有这条路径，只有调解组织可以开展商事调解活动。2025年12月31日，国务院公布了《商事调解条例》，于2026年5月1日起施行，其中规定，在自由贸易试验区、海南自由贸易港等区域内，有关地方可以试点建立商事调解员独立开展涉外商事调解活动的相关制度。

《商事调解条例》正式施行后的首个工作日，在浦东国际法律服务园，华东政法大学教授丁伟作为个人调解员，主持调解了一起具有涉外因素的货物买卖合同货款纠纷。

记者了解到，该案当事人一方是注册于中国

（上海）自由贸易试验区内的外商独资企业（以下简称“外企业”），另一方为广东某公司（以下简称“广东公司”）。2018年，外企业根据双方确认的《提货确认单》向广东公司销售自某国进口的塑料制品。截至2025年3月，广东公司累计拖欠货款数十万元。

2025年3月，广东公司向外企业出具《付款计划书》，承诺分期还清欠款。后经陆续偿还，仍有部分款项未付。外企业于2026年4月向广东公司发出《催款函》，催告未果，双方纠纷进一步升级。

鉴于有长期合作基础，双方都不愿对簿公堂，代理律师向浦东新区非诉讼争议解决中心求助时，获悉浦东正在试点开展涉外商事纠纷的个人调解。

经推荐，双方协商选定由丁伟担任本争议的个人调解员，浦东新区非诉讼争议解决中心作为个人调解的辅助机构，提供调解秘书等相关配套法律服务。

经过前期调查工作，5月6日上午9:30，调解

正式开始。在充分听取双方意见、梳理案情和法律关系的基础上，丁伟促成双方就剩余货款的支付方案达成和解，一揽子厘清8年来累计欠款，并制定分4期清偿方案，调解协议在双方当事人和个人调解员签署后即时生效。

“当事人前期已有还款计划，但一方面因资金链条陷入现金流困境，一方面面对国际贸易中的一些专业问题产生疑问，导致双方产生争议。我们找到在国际贸易纠纷解决领域具有丰富经验的丁伟教授进行调解，在调解过程中，他不仅理清了还款金额，还解答了当事人的疑惑，非常专业高效。”广东公司代理人储小青说。

“在自贸区内，个人可以担任独立调解员，独立开展涉外商事调解活动，这为我们更好地服务涉外客户打开了一扇窗。”外企业代理人何丽娟对个人调解制度充满期待。

丁伟介绍，2024年上海市人大常委会通过的《上海市促进浦东新区商事调解规定》，对商事调解员个人参与商事调解活动作出原则性规定。如今，《商事调解条例》允许有关地方试点相关制

度。因此，浦东试点涉外商事争议个人调解工作可谓于法有据。浦东肩负着“加强商事争端等领域与国际通行规则接轨”的战略使命，据此先行先试，具有极为显著的创新意义。

据悉，商事调解已成为全球法律服务新的重要领域，与仲裁、诉讼相比，具有灵活高效、专业保密、友好经济等特点。许多国家出台商事调解相关制度，以此提升自身在国际商事争议解决领域的影响力和竞争力。

“本次涉外商事纠纷个人调解首案在浦东落地，是浦东在《商事调解条例》正式施行后，主动对标积极探索个人调解制度在中国实践的可行性，通过具体案例彰显立法成效。”浦东新区司法局党组书记、局长黄爱武说。

据悉，“深化推进涉外商事纠纷调解，构建个人调解制度”已被写入2026年浦东深改委一号文件。为充分发挥“立法试验田”作用，浦东新区司法局目前正配合市人大常委会制定《浦东新区涉外商事争议个人调解若干规定》，未来将进一步细化落实好《商事调解条例》的相关规定。