

专刊部主办 责任编辑:刘晖 组稿:陆秋良 电话:18972813287 E-mail:2997541987@qq.com(市委政法委宣教科) 0715-8128771 E-mail:xnluihui0921@163.com(咸宁日报专刊部)

# 法治咸宁

## 法律六进 一县一特

○ 通讯员 高艳

近年来,我市在“六五”普法中深入推进“法律六进”活动,形成一县一特,为促进全市经济社会科学发展营造了良好的法治环境。

### 法律进机关

从2014年起,我市开始对全市公务员和参公管理人员实行述职述廉述法综合考核,考评结果作为选拔任用、晋职晋级、评先授奖的重要依据。

赤壁市顺应微时代发展趋势,开通赤壁普法微博微信,打造法治宣传、信息发布、诉求回应、舆论引导的权威平台;开通手机普法短信平台,在新法出台、重大敏感事件、节点及时编辑相关法律知识短信进行群发,全年发送短信20万条;在全市率先创办法治建设指导性宣传册,已出刊6期,印发18000册,免费发放各机关单位。

### 法律进乡村

市司法局、市依法治市办公室先后在咸安区、崇阳县两地11个重点乡镇组织开展“送法进乡村”专项法制宣传教育活动,组织市普法讲师团专家讲师“点课教学”近30场,为每户农村家庭培养“法

律明白人”。全市在53个乡镇举办法治讲座129场、普法演出8场、发送法律宣传资料10余万份、参与群众5万余人(次)。

通山县探索出“山歌唱普法”法治文艺有效途径,创作出《山歌唱普法》、《赞人民调解》、《法治社会农家乐》、《是法挽救了我的家》、《打起竹板唱普法》等30余首普法山歌,已在全县12个乡镇开展活动40场次,受众12万余人,广大农民群众学法、唱法歌蔚然成风。

### 法律进社区

市依法治市办公室先后联合市妇联、市戒毒所、市公证处、香城都市报开展送法进社区活动,深受社区和群众欢迎。

嘉鱼县紧扣群众关心的热点难点问题,通过开展普法小区、组建以社区干部为主体,社区居民广泛参与的社区法律宣传队,在全县18个社区广泛开展法制宣传;以群众喜闻乐见的表现形式,将法治文艺演出送入社区;精心挑选80余幅法治书画作品,成功举办“社区法治文化书画展”,有效提升了法律进社区品味。

### 法律进学校

9月开学期间,市司法局、市依法治市

办公室部署开展学校法治宣传教育月活

动,邀请市、县普法讲师团成员到各类学校巡回宣讲,组织开展“法在我身边”征文、“模拟法庭”、普法电影进学校、普法教育图片巡展等校园法制文化活动,寓教于乐。通城县实施“青少年法治阳光工程”,依托教育主管部门,动员社会各方面力量,以“留守儿童”、“问题少年”为重点,开辟第二课堂,建立“青少年心理咨询工作室”、“留守儿童法律援助联络站”,面向未成年人广泛开展自我保护教育、心理疏导、法律援助等“花季呵护行动”,切实维护了青少年的合法权益。

### 法律进企业

市司法局、市依法治市办公室组织普法讲师团采取举办短期培训班、召开企业家座谈会、律师企业面对面等形式,开展有针对性的法治教育,全年共举办企业法制讲座126场次,赠送普法资料12万余份,参与人数17万余人。

咸安区运用“党委(政府)主导,部门协同,企业参与”三级联动的模式,推进“法律进企业”工作。

区委政法委出台政法干警联系企业工

作方案,指派105名政法干警入驻89家企业定点帮扶,共为企业化解各类矛盾纠纷136起,侦破涉企案件142起,为企业挽回经济损失1500余万元。区依法治区办、区总工会、区妇联、区法律援助中心联手入企,组建企业工会79个,职工入会率达100%,共化解矛盾纠纷78起,办理各类涉企案件125起,为28名企业员工解决了法律疑难问题。

### 法律进单位

全市建立了一批“法治文化单位”示范点,充分利用走廊、楼道、公示牌、宣传栏、阅览室、电子屏、活动中心等场所显著位置设置法治名言、警句、格言。

崇阳县依法治县办公室把“法律进单位”普法效果与县政府共性目标考核挂钩,形成了法治与经济社会齐头并进的工作局面。



## 政法要闻

### 市人大专题调研崇阳禁毒工作

本报讯 通讯员李天龙报道:3月24日,市人大打击毒品犯罪工作调研组深入崇阳县调研,听取县人大、县政府及公、检、法、司等主要负责人专题汇报。

市人大调研组认为,崇阳县领导重视,目标明确,措施得力,有效打击了毒品犯罪,推动了平安建设深入开展,维护了社会大局和谐稳定。要求要进一步直面问题,科学思考,创新工作思路,把打击毒品犯罪做实,把网络化服务做精做优,把基层基础打牢,为全市打击毒品犯罪工作作出示范。

### 市委政法委召开整改落实测评会



4月7日上午,市委政法委召开党的群众路线教育实践活动整改落实测评会。会上,政法委常务副书记熊承鹤作了整改落实情况汇报,全委干部职工对委领导班子的教育实践活动整改落实情况进行了测评。 通讯员 陆秋良 摄

### 市公安局创新交通管理工作

本报讯 通讯员陈卫平、陈安伟、刘继红、陆秋良报道:4月3日,市公安局在交警支队召开全市公安交通管理工作会议,传达学习全省公安交通管理工作会议和2015年全市公安工作会议精神,总结2014年全市公安交管工作,部署2015年重点工作。

会议要求,今年全市交管工作要重点抓好“三项创新”:一是要积极争取党委政府重视,创新落实道路交通安全工作责任,真正从源头上预防重特大交通事故。二是要善于运用法治思维,创新执法手段,对酒驾、毒驾、套牌车坚决做到“零容忍”。三是要强化“问题导向”,创新治理工作办法,找准主要制约因素进行“号脉治病”。

### 市司法局培训基层法律服务工作者

本报讯 通讯员李文燕、郑越报道:3月27日至29日,市司法局举办全市基层法律服务工作者培训班,全市105名基层法律服务工作者参加培训。

培训班邀请了市政府法制办主任舒宇光、市环保局法制科科长陈社会、市律师协会会长朱晓明和湖北海舟律师事务所骨干律师为基层法律工作者讲授法律知识,同时开展职业道德和执业纪律作风教育。培训结束后进行了闭卷考试,考试不合格者,视为年度考核不称职,不予考评申报。

近年来,市司法局通过一系列手段加强对基层法律服务工作者的管理,提高准入门槛,严把入口关,对现有的基层法律服务工作者加大培训力度,提高队伍整体素质。

### 我市破解社矫人员监管教育难题

本报讯 通讯员黎红星、王贞元报道:近年来,我市加强社区矫正管理教育体系建设,推动社区矫正工作规范开展,取得了“场所设施完善、组织队伍健全、管理运行规范、功能成效显著,一县一中心,2年内全部建成”的工作成效。

截至2014年底,我市先后投资1000余万元建成赤壁、通山、通城三个集教育、培训、矫治、救助、安置、食宿等多功能于一体的社区矫正管理教育中心。咸安、崇阳、嘉鱼三地中心建设正在紧张进行中。

在监管方面,建立了全市司法E通社区服刑人员信息管理系统,各中心建立了监控指挥中心,随时随地通过监控中心掌控社区服刑人员行踪,有效防止了社区服刑人员脱管漏管。在教育方面,形成了崇阳“五包一帮”、赤壁“十个一工作法”、咸安未成年社区服刑人员联合帮教、通山进监帮教、通城与嘉鱼建立困难监狱服刑人员结对帮扶等社区矫正工作特色。

### 通城一流窜盗窃团伙被判刑

本报讯 通讯员吴戈、杨桃平报道:近日,一流窜入室盗窃团伙3被告人,因盗窃罪被通城县人民法院判处有期徒刑一年六个月至二年六个月不等的有期徒刑,并处罚金一万元。

2014年初,被告人胡某邀约被告人栗某、吴某(3人均均为近5年内刑释人员)入伙组成盗窃团伙,自2014年3月10日至5月4日,3被告人驾驶一辆小轿车,窜至通城县隽水镇和大冶市灵乡镇等处,入室盗窃作案3起,共盗得现金及液晶电视机等物品折款22000余元。

法院审理认为,被告人胡某、栗某、吴某流窜多地多次入户窃取他人财物,数额较大,其行为均已构成盗窃罪,3被告人是累犯,应当从重处罚,遂作出上述判决。

★新店镇培训“法律明白人” 3月30日,赤壁市新店镇举行启动仪式,启动农村“法律明白人”教育培训工程,准备用三年的时间,为每户农村家庭培养一名“法律明白人”。 (戴喜军 陈刚)

★嘉鱼法律援助中心送法到农村 3月30日,嘉鱼法律援助中心干部到官桥镇舒桥中学举办法制宣传讲座,就如何远离犯罪、预防伤害等内容进行详细讲解。(吕新林 高涵)

### 全市政法系统

## 扎实开展“守讲树”主题教育活动

本报讯 通讯员邓海洋报道:3月份以来,我市政法机关精心组织,周密部署,扎实开展“守讲树”主题教育活动,取得了良好实效。

围绕“新”字抓学习。市检察院编印了《“守讲树”主题教育活动学习手册》,做到市、县两级检察干警人手一册,邀请专家学者举办“守讲树”主题教育辅导讲座。咸安区检察院组织全院干警进行7天封闭学习,并举办学习交流会。通山县公安局邀请专家为300多名民警讲解职务犯罪预防知识,提升了“防范岗位风险,远离职务犯罪”的意识。

围绕“诚”字抓查摆。市中级人民法院开展纪律作风整顿和廉洁司法等两项集中教育活动;市公安局开展春季集中教育整顿活动;市公安局交警支队部署开展“学政治、明方向,学业务、明短板,学法纪、明教训”专

题教育活动;通山县公安局组织13个党支部282名党员民警,召开民主(组织)生活会,认真查摆问题,深度剖析原因,不断增强了民警党性修养和责任意识。

围绕“实”字抓整改。市公安局出台《市公安局纪检监察和市县两级政法双月学习例会制度》,3月19日,6个县市区公安局政治委员就公安队伍中存在的问题和应对措施进行了交流发言。赤壁市委政法委在全市政法机关开展以落实“两个责任”为主要内容的专题整改活动,强化权力运行制约和监督等6个责任,进一步细化和分解党风廉政建设主体责任。3月26日,市委政法委成立督查工作领导小组,下设五个巡查组,采取听汇报、查台帐、明查暗访等形式,深入六个县市区开展巡查督办工作,推动了“守讲树”主题教育活动深入开展。

## 市司法局开展“守讲树”周末大家谈

本报讯 通讯员储红梅报道:4月3日下午,市司法局开展首期“守纪律、讲规矩、树形象”周末大家谈活动。来自该局各党支部的7名党员代

表结合学习和工作实际,从不同层面、不同角度交流了各自的认识与体会,收到了以“谈”促学、以“讲”互学的预期效果。

### 开展“守纪律、讲规矩、树形象”主题教育活动⑥



## 市交警支队学习李振周先进事迹

为积极开展“守纪律、讲规矩、树形象”主题教育活动,4月1日,市公安局交警支队党委组织党员民警代表30余人前往通山县大幕山林场,开展“学习李振周先进事迹,重温入党誓词”活动。李振周从正厅职岗位退居二线

后,扎根荒山义务造林20多年,将价值过亿的林海无偿捐赠给大幕山林场。图为支队党委书记、支队长卫军(左一)现场演讲,激励交警爱岗敬业保畅通。 通讯员 房利溶 胡海 陆映蓉 摄

## 通山司法局召开“守讲树”学习会

本报讯 通讯员程洁报道:4月2日,通山县司法局召开“守纪律、讲规矩、树形象”主题教育学习会。

会上,集中学习了习近平总书记关于党风廉政建设和反腐败斗争论述摘要及《湖北日报》刊发的关于开展政治纪律和政治规矩集中教育活动的系列评论文章,

从政治纪律和规矩的基本内涵、内在要求、重要意义三个方面明确了开展“守讲树”主题教育活动的重要性。会议指出,全县司法行政干警要在思想上,时刻绷紧政治纪律和政治规矩这根弦;要联系实际,深刻反省,直面问题不回避,深入整改求实效。

# 咸宁房地产困境中的律师业务创新

○ 朱晓明 陈新贵

摘要:交易量萎缩、库存剧增、融资艰难、纠纷频发、政策限制,已经迫使当前中国房地产业踏上了难以预测之路。有问题就有市场,这对于律师行业来说无疑是一次机遇和挑战。本文以咸宁市房地产业为视角,讲述当地律师行业如何在这风口浪尖把握住这千载难逢的契机开拓房地产领域的法律服务。

近年来,房地产领域的法律服务在整个律师业务中占有非常大的比重,并且巨大的房地产领域的法律服务需求已成为律师收入的重要来源。如今随着咸宁市房地产业一路走低,其暴露出的问题越来越多,其所处的局面也困境重重。在这种新的社会环境下,传统的律师业务已远远不能满足房地产业的法律服务需求,甚至有些治标不治本,因此,如何适应咸宁市房地产业的服务需求变化,已经成为当地律师业务亟待突破的发展瓶颈。

### 一、咸宁市房地产的困境分析

#### (一)咸宁市房地产业的发展现状

近年来咸宁市的房地产业一直以上升的态势高速发展。官方数据统计,2013年咸宁市房地产业达到爆棚期,其开发到位资金126.8亿元,同比增长26.8%;完成投资112.06亿元,同比增长31.9%;房屋施工面积1101.46万平方米,同比增长27.6%;商品房销售面积为271.31万平方米,同比增长15.9%;商品房销售额92.47亿元,同比增长36.0%。

然而,随着咸宁市房地产开发项目的大量入市,其商品房库存量也创下了历史新高。这预示着咸宁市房地产在火爆的发展势头背后隐藏着致命的危机,若不加以控制,必将加速咸宁市房地产业泡沫膨胀,严重影响房地产市场健康发展。

#### (二)咸宁市房地产所面临的生存困境

1、国家干预,政策限制。2011年以来,中央及各级政府陆续出台了一系列政策,如“国八条”、限购令、金融房贷紧缩政策、征收房产税政策、推行不动产登记制度等等,使得国家对房地产业的调控达到了前所未有的严厉程度。目前咸宁市房地产业呈现出的疲弱状态,从某种程度上来讲,体现了国家宏观调控的显著成效。

2、交易量萎缩,房屋空置率上升。咸宁市去年房屋施工面积1101.46万平方米,而商品房销售面积仅为271.31万平方米,导致今年房屋库存量达到了惊人的程度。究其原因,主要在于一方面房价居高不下,脱离了绝大多数消费者群体的实际购买力;另一方面开发商在短期利益的驱动下盲目开发,导致商品房库存量激增,超出了市场消化能力所能承受的范围。

3、融资困难,负债率提高。房地产开发的资金大部分直接或间接地来源于银行贷款,换言之银行贷款是支撑房地产企业经营周转的主要资金链。在紧

的信贷政策下咸宁市房地产企业面临着巨大的资金压力,并且随时存在资金链断裂的风险。为挖掘融资渠道,盘活房地产业,开发商逐渐开始采取“降价销售”,这样的营销手段虽然可以在短期内实现资金回笼,但却会造成企业资不抵债。此外,有些企业将目光投向民间高利贷,也使得本身负债累累的房地产,又债台高筑。

#### 二、咸宁市房地产困境中的律师业务需求

房地产本身是一个专业性非常强的领域,其过程比较复杂,涉及的环节也比较多,对法律服务的需求大,如今更是需要律师密切配合,全程跟进。主要体现在:(一)诉讼业务需求增多

房地产诉讼业务标的额高,专业性强,关系复杂,极易产生各类纠纷,其常见的类型主要包括:房地产拆迁纠纷、房地产企业股权纠纷、建设工程施工合同纠纷、房地产买卖合同纠纷、物业管理纠纷等。然而,自房地产陷入困境以来,其所涉纠纷日益增多,且民事、行政与刑事案件相互交织,错综复杂,其中最为典型的是由贷款纠纷、民间借贷纠纷演变而成的合同诈骗、集资诈骗,如今年咸宁市崇阳某房地产有限公司董事长王某就因资金链断裂无法偿还数人高利贷被法院以集资诈骗罪判处有期徒刑。不过,需要特别注意的是关于客户维权的群体性纠纷案件,诸如“天城家居商户罢市”

案、新天地小区35户业主起诉开发商违约案等等,面对此类突发性、群体性纠纷时,非常考验律师的执业水平和办案技巧,而大多数律师往往对此类案件不能快速有效解决。

#### (二)非诉讼业务尤为关键

房地产领域的非诉讼业务是律师业务的重中之重,它贯穿于房地产开发的全过程:从前期的项目立项、房屋拆迁补偿,到施工、监理、竣工验收,再到房屋销售、物业交接,每个环节无一不显示其庞大的市场需求。在房地产业的这个特别时期,非诉讼业务更是显得尤为关键。加强房地产业的法律风险管控,不漏过每一个细节,为房产开发商提供全程且全面的非诉讼法律服务,能够及时地发现问题并将其扼杀在萌芽状态,给开发商省去不少麻烦,同时也是规避律师执业风险的必要方式,当年北京嘉华律师所为燕化公司房地产合作开发项目进行的前期审查工作失职致使律师业的“天价赔偿”风险不再是危言耸听。除此之外,尝试拓展业务,帮助开发商渡过目前危机,争取喘息的机会,也成为律师迫切需要努力的方向。(未完待续)

(作者单位:湖北海舟律师事务所)

