

以团队之智解百姓之忧

上海市申房律师事务所的律师团队



学术理论水平扎实 房地产法律服务经验丰富

历经二十二年, 每年承接房地产相关案件近 700 件, 接待来访资讯者超过万人, 如今的申房所, 已经承办案件 156000 余件, 服务超过 213000 位客户。每位律师平均每年承办案件近 50 个。

如此庞大的承接案件数量和服务客户人数也同样历练了申房所的每一位律师, 让每位律师都较为系统、全面地掌握房地产法律服务技能, 同时又各具特色, 凭借着丰富的办案实践经验, 扎实的理论基础, 敏捷的逻辑思维能力, 他们在

房地产法律服务的领域内游刃有余, 驾轻就熟。

申房所主任孙洪林律师是复旦大学法学学士, 华东师范大学房地产专业研究生, 律所的其他办案律师也来自全国各大政法高校, 主攻民商法和国际法, 研究生占比超过 60%, 有海外学习背景的律师占比近 20%, 这也是房地产法律全方位服务提供的基础。

同时, 申房所律师们的执业年限也值得一提。主任孙洪林律师自 1994 年开始就已经在房地产法律

服务领域执业, 至今已有 24 年, 同时申房所内有 8 年以上房地产法律服务领域执业经验的律师占比近 60%, 5 年以上的占比近 20%。

孙洪林律师还曾主编《市民房产法律解答》《房屋买卖法律自助手册》《新民法谭——法律服务百姓的践行之路》和《我的房产我做主——孙洪林律师解析房产纠纷》。在《解放日报》《新民晚报》《新闻晨报》《新闻晚报》《上海法治报》等报刊杂志上发表了大量的案例分析、法律解答等文章。

业务能力专业精深 科学流程提升服务效率

长时间的执业经验带来的是专业的案件处理能力。袁先生日前被表弟小田告了, 起因是老房子的征收补偿款。正在他毫无头绪之时, 听朋友推荐找到申房律师事务所。老房子是公有住房, 承租人最开始是袁先生的祖父。祖父生前就将老房子的承租人变更到了唯一的儿子袁先生的父亲名下。前几年, 袁先生的父亲因病过世, 之后, 老房子的承租人变更为袁先生, 他和继母两人生活在老房子里相依为命。今年年初, 老房子被纳入征收范围, 袁先生作为承租人和征收单位签订征收补偿协议, 取得征收补偿款。表弟小田得知此事后, 就找到袁先生, 认为他户口在老房子里, 理应分得三分之一的征收补偿款。袁先生的继母当即就拿出袁先生父亲和小田母亲两兄妹签订的协议, 签订的时间与小田户籍迁入老房子的时间相吻合。内容为: 现有小田的户口落实到哥哥家, 但没有

“房源”, 为防止今后有纠纷, 特订立此协议为凭。小田当场承认自己从未在老房子居住过, 并称母亲签这份协议时是舅舅(袁先生的父亲)强迫签订的, 当时只是承诺不在老房子内居住, 并没有说放弃征收补偿利益。不久, 小田将袁先生及其继母告上法庭, 要求依法分割老房子的征收补偿权益, 并分得三分之一的征收补偿款。

申房所的律师认为, 征收居住房屋的, 公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。但相关利害关系人在户籍入籍时就房屋居住或拆迁补偿等作出承诺的, 应遵守相关约定。袁先生父亲与小田母亲签订的协议虽然并非是小田本人签订, 但结合其户籍迁入时间, 协议签订人与小田的母子关系, 以及小田户籍迁入后自行在外解决居住问题等因素, 可以认定小田知晓并认可该协议的可能性更

高。从该协议的内容可以看出当时袁先生父亲同意小田户籍迁入老房子, 是以小田放弃房屋权利为条件的。因此, 小田否定该协议的约定, 主张被征收房屋的征收补偿利益, 不应得到法院的支持。

法院最终采纳了申房所律师的观点, 判决驳回小田的诉讼请求。

为了不断提高律师的办案水平, 律所每周还会举办一次业务研讨会, 就律所的实际案例展开研讨, 并形成会议纪要, 加入律所的知识文档, 方便律师们查阅学习。袁先生的案件也是一次业务研讨会的重点讨论对象, 集中团队智慧在解百姓之忧的同时, 也不断提升律所中青年律师的执业能力, 确保了团队后继有力。

此外, 为了让来到申房所寻求法律服务的老百姓们能更直观、更方便地了解到自己案件的处理进程, 申房所请专门的软件公司为律所量身定做一套 CRM 客户关系管理系统。律师会将案件所有流程所涉及的法律文书、案卷材料乃至代理词都录入系统中形成表单。客户会拿到独属于自己的客户账号和密码, 通过申房所的微信公众号、网站以及未来的客户体验智能化互动专区就可以非常方便地了解到自己的案件是否已经进入了司法流程、律师是否已经接手案件、案件在法院审判流程中的哪一步、自己还需要提供哪些材料等等。此举不仅方便百姓, 也提升了律师的办案效率。

心系百姓、服务百姓 申房所斩获诸多荣誉

上海市申房律师事务所秉承“镇所之宝”——“申明执法为民、房系百姓冷暖”的宗旨。

在孙洪林主任的率领下, 律师团队大显身手, 承办了成百上千的房地产案件, 捧回了百余面赞誉的锦旗, 兑现了为百姓提供专业房地产法律服务的承诺。

经过多年的磨合和实务操作经验的累积, 申房所的律师中, 有的

此外, 每季度申房所还会组织团建活动, 增强团队沟通和凝聚力, 申房所党支部也定期组织党建活动, 值得一提的是申房所律师们的党员数占比达到 50%。他们还积极参与司法局值班律师活动, 作为值班律师为来电的百姓们解答各类法律问题。

而在智能科技发展迅猛的如今, 运用科技, 让律师们为老百姓提供法律服务也变得更加智能化成了申房所与时俱进的新追求。

微信添加“上海申房律所”就能进入申房所的微信公众号。“我就是关注了申房所的公众号, 看到里面有个案子情况跟我差不多, 律师也处理得很好, 所以就直接用微信在线预约咨询, 还是很方便的。”市民黄先生原本还有些犹疑, 但在看到公众号中的具体案例后, 打消了顾虑, 直接预约咨询。

“上海申房律所”微信公众号分为全民普法、申房动态和便民服务三个部分。黄先生就是在全民普法分栏中, 看到了案件精析。除此之外, 全民普法分栏还有律师手记、律师解惑、法制节目、企业专栏等分类, 可以让有需求的个人和企业“对号入座”。

申房动态可以让大家了解到申房所的办所理念、新闻信息、获得过的荣誉、出版的著作等。而通过便民服务分栏就可以直接在线预约咨询、获取交通指南等信息。

“我们的客户体验智能化互动专区已经在建设中了”, 申房所的执行主任孙鸣民介绍, “投入使用后, 客户可以在智能化互动专区即时查询案件情况, 实现客户案件跟进的即时反馈, 在等候时也能给来访人员提供了解申房所、了解律所律师的窗口。”



擅长房地产项目的非诉服务, 有的擅长商品房、二手房买卖、房屋租赁、公房出售纠纷的诉讼代理, 有的擅长为企业动拆迁提供全过程的服务, 有的擅长为弱势群体中的平民百姓提供动迁法律服务, 有的擅长婚姻、继承中房地产法律服务, 还有的擅长建筑工程合同纠纷的诉讼代理。

同时, 申房所也得到了媒体和政府部门的肯定, 上海市申房律师事务所在 2016 年被评为上海地区诉讼十强律师事务所, 且是十强中唯一一家房产专业律师事务所。2017 年静安区司法局授予“申房律所”20 强称号(截至 2018 年 3 月, 静安区律所总数共 247 家)且是 20 强中唯一一家房产专业型品牌律所; 2018 年上海市申房律师事务所成功入围静安区人民政府法制办公室法律顾问服务项目, 成为备选与法律顾问库内的法律服务机构之一; 2018 年上海市申房律师事务所主任孙洪林律师被聘任为首届静安区区委区政府法律顾问; 上海市申房律师事务所执行主任孙鸣民律师成功入选本市涉外律师人才库。



上海申房律师事务所每周一次的业务研讨会

