

——

“节物风光不相待，桑田碧海须臾改。”唐朝诗人卢照邻如此感叹光阴飞逝、世事易变。尽管家住川汇区荷花办事处前王庄社区的老牛不是诗人，但也有着同样的切身感受，甚至比卢照邻的感受更强烈。短短三年，老牛卖房的经历和心情，简直就像坐过山车似的。这不，老牛的手机铃声又一惊一乍地响起来了。

“升了，升了！”老牛刚按下接听键，就听到自己的老战友李明在电话里兴奋地大喊。

老牛疑惑地问：“不会吧？嫂子都多大岁数了，还能生？”

李明说：“去你的！我是说你那房子升值了，有人出价 58 万了！人家要求明天看房，你看咋样？”

“哎哟，哥，忘了告诉你了，这房我不卖了……”

“啥？你小子当初房子卖不掉的时候，死缠着让我帮你找买家，我腿跑细了，嘴皮子磨破了，才给你找着买家，没想到你转眼又变卦了，拿你哥当猴耍啊？”

“哥，你听我说……”

还没等老牛说完，对方就气鼓鼓地挂了电话。老牛苦笑矣，自言自语道：“哥，这也不能全怪我呀，我也没想到咱周口这两三年变化这么大、这么快啊？！”

二

老牛是周口市川汇区某机关的一名司机，八年前，他在川汇区交通大道与汉阳路交叉口（老周漯路口）附近的金汇小区购买了一套二手房，加上装修，这套 140 平方米的房子共花费 40 多万元。可是，刚住了几年，他们两口子就决定把这套房子卖了，赶紧搬家。

这个小区没有物业，院内杂乱无章，车乱停、物乱放、线乱拉，陌生人乱进乱出，财物被盗现象时有发生。

而院外的环境更差，用老牛的话说就是“简直没法提”。小区门前的路面年久失修、坑洼不平，裸露出大片的黄土，晴天一脚土，雨天一脚泥。

最让人头痛的是南北西三面的邻居。大门南边是一家物流公司的门店。本来，这家店铺的店门是朝南开的，但因店前空间小不能停放物流车辆，便在前铺的西墙上凿了个门，将物流车停在小区的通道出入口，长期占道经营，造成小区出路的梗塞。特别是中午上下班时间，车辆货物将路占严，居民们只能从货物的夹缝里钻来钻去。尽管小区业主多次提出抗议，但这家物流的经理却说和店主的租赁协议上有占道经营这一条款，而予以搪塞。

小区大门的北边，南北通道的东侧，是一废品收购站，和小区的院子一墙之隔。院内堆满了脏兮兮的废纸和废塑料布，北风一吹，花花绿绿的纸条布片便飘墙而过，散落在小区的院子里，甚至悬挂在住房的防盗窗上。废品收购站的大门和小区的大门相距只有 50 米左右，中间是堆积如山的垃圾，每到春秋，蚊蝇乱飞，异味扑鼻，而且愈堆愈多，一直堆到了小区的大门口，大有“垃圾封门”之势。无奈，爱管“闲事”的老牛和一单元的退休干部老徐一商量，挨家挨户收款，雇来装载机 and 渣土车，干了大半夜才将垃圾清理完毕。然后，二人又动员大家将这块地皮鏊刨平整，种上蔬菜花草，用栅栏围圈，并在旁边竖起一块“禁倒垃圾”的木牌。经过一番折腾，大门口的确干净了一段，可好景不长，一个多月后，老牛发现又有人扔垃圾了，花草蔬菜也被压在了垃圾之下。白天不见人扔，夜间垃圾堆却在疯长。垃圾越扔越多，慢慢向门口蔓延。就这样，垃圾堆了拉，拉了又堆，这里成了名副其实的垃圾站。

与小区一路之隔的是一个占地约一万平方米的正方形废旧广场，被称为金汇广场。这个广场已有二十多年的历史，地面巴掌大的小瓷砖大都破碎，和小区门前的道路一样，也是坑洼不平，瓦砾满地，脏乱不堪。广场最北端的一幢占地约一千平方米的两层圆形小楼，被人改做了酒楼，而安装在外墙上的油烟机的出烟口，则正对着小区的院子。每到中午和晚上，大排量的油烟机便对着院子“呼呼”地狂吼。呛人的油烟味，迫使小区居民在家紧闭门窗，外出捂严口鼻。最不能让人容忍的是，由于这家酒店长期排泄油污食垢，致使小区与之共用的下水道淤积堵塞，排水不畅。每天一到用水高峰，小区院内几个下水道的沉淀池口便汩汩地往外冒水，院内污水成河，臭

——

气熏天。老牛清楚地记得那年的国庆节，邻居老刘的女儿结婚所发生的窝心事。当天上午，吹吹打打的迎亲队伍到达小区外的交通大道，却寸步难行了，因为物流公司的箱柜车仍堵在通往小区的通道上，货物尚未卸完，大货车进退无路。十几辆迎亲的车队眼看就要造成交通大道的堵塞，后面被阻的车辆排成了长龙，喇叭声和叫骂声响起了一片。老刘跑前跑后疏通劝解，急得满头大汗也无济于事。无奈之下，新娘子只好下楼走出大门，从物流公司货物的夹缝里挤过去，步行到交通大道才上了花车。

迎亲的队伍走后，怒不可遏的老刘手持铁棍砸毁了两件物流公司的货物。有人打 110 报了警，民警赶到现场时，见小区门口站满了义愤填膺的居民，他们争先恐后地向民警诉说多年来的苦衷，其中两位老人竟放声痛哭。

也就是在那天，参加完婚礼以后，老牛的爱人回家的路上踩了两脚污泥，她一边收拾着鞋子一边埋怨：“这小区真不是人住的地方！”

老牛接口说：“干脆，咱把这房子卖了，换个地方住吧？”

爱人正在气头上，马上就答应了：“卖，赶紧把这破房子卖了，早搬家早安生！”

三

金汇小区的许多业主看到环境得不到改善，便忍痛赔钱卖掉这里的房子迁移它处。但在二单元，老牛两口子是最有耐力的，眼看着上下左右的邻居几乎换了一茬，他们还在这里坚持着，一住又是好几年，因为他们俩都是没有能力改善住房条件的工薪族。

真正促使老牛卖房子的，是以下两件事。有一年冬天，老牛把年老多病的父亲从乡下接来养病，每天须到市中医院接受治疗。上下楼梯，耄耋之年的父亲尚能自理，可淤堵的下水道天天“发水”，天寒地冻，积水成冰，院内如溜冰场般光滑。老牛每天只得穿上胶鞋，小心翼翼地背着父亲走到院外。

老父亲很过意不去，他对老牛说：“儿呀，我以为你在外多年，混得不赖，咋看着你还不如乡下你那几个兄弟啊？这房子咱不能住了，凑几个钱换了吧。我和你妈手里还有两万块钱，给你帮上，反正我也这么大岁数了，这病不看也罢。”老牛听得心里酸楚，眼泪差点儿掉下来。转眼间，儿子也该大学毕业了，开始处对象了。那年刚放寒假，儿子就打电话说，近几天要带女朋友回周口。这下可忙坏了老牛两口，拖地板，擦门窗，又添了几件新家具，把室内整理得窗明几净。两天后，准儿媳一进门满脸笑容，叔叔阿姨地叫得老牛两口子心里甜滋滋的。可跟儿子出去转了一圈，回来脸上却布满了阴云，一句话也不说了。当天，两人吃过午饭就走了。一个星期后，儿子就打来电话，说女朋友自从打他们家回来就不理他了。再三追问，她才说自己不想将来生活在那样的环境里。儿子在电话中几乎是哭着哀求：“爸，妈，求求你们了，咱们卖了那房子，换个地方住吧，要不然该跟我不分手了！”

这一回，老牛再也没忍住自己的眼泪，爱人更是哭出了声。

两口子商量到半夜，一横心，决定卖掉这房子，就是按揭贷款也要换一套条件好的住房。

四

老牛找到房产中介，把自己的房子挂了出去，还在 58 同城等网站上登记，按成本标价 45 万。为了房子更好出手，说明中特意写上：该小区紧邻市区的两条主干道，西通漯河，北抵西华，南依商水，是中心城区重要的出入口；附近有实验中学、六中、闫庄小学、人民医院和万果园大型购物商场，位置非常优越。

开始一段时间，果然陆续有人来看房了。可是，来人刚进小区就皱起了眉头，甚至有人还没

——

进小区，只是远远地望上一眼，二话不说，便扭头离开了。此后的半年里，竟再也无人问津了。

铁了心卖房的老牛两口子，开始四处走动，动员亲朋好友帮忙“推销”。老牛是今天请同事吃饭，明天请战友喝酒；爱人也是七大爷子八大姨、表姐表妹地串了个遍。

终于在一个星期天，爱人盼来了一个表妹的电话：“姐，我有个闺蜜，她儿子在闫庄小学上学，因为离家远，接送不方便，想在你们那一带瞅一套二手房。我给她介绍了你们家的房子，她觉得挺合适，想去看看房，你在家等着吧。”

“好好！谢谢妹妹！让你费心啦！”爱人近乎激动。

吃过早饭，老牛两口子收拾停当，一早站在大门口等候。可表妹和她那位闺蜜还没到大门口，就被物流货物占道所阻，只得从对面的旧广场越矮墙而过。及至门口，但见院内“彩练”当空舞，“小溪”潺潺流。几位进出的居民沿着几块砖头铺就的“小桥”，正在小心翼翼地走“梅花桩”。那位看房的女士见此情景，不禁捂起了鼻子，委婉地对老牛的爱人说：“姐，对不起，今天我还有个急事，房子的事以后再说吧。”说完扭身就走。表妹尴尬地望了老牛两口子一眼，叹口气，也跟着离开了。

回家以后，老牛跟爱人商量：“要不，房价再往下降低吧？”

“降多少？”爱人问。

老牛说：“降 5 万。40 万也卖！我就不信没有贱便宜的！”

爱人也没有别的办法，只好答应。

就在降价以后没几天，老牛的战友李明领着一个看房的男人来了。那男人刚进小区，就望着满地横流的污水挖苦说：“嗨，这里风水不赖啊。”

老牛赶紧赔着笑脸说：“走，请到屋里看看吧。”

那男人倒是实在：“屋里就不用看了，这房子我不要。”说完男人转身就走。

老牛说：“别走啊，价钱还可以再商量。”

李明也帮腔：“是啊是啊，常言说褒贬是买主，差个三万两万的也不要紧，我替老战友作主了！”

男人头也不回：“明说吧，就这房子，别说 40 万，就是 30 万你也卖不出去。不信你试试！”

老牛的爱人气得躺在床上整整两天不吃不喝，犹如大病一场。老牛也是精神恍惚，开车老走神，经常挨领导批评。

五

2017 年，转机似乎来了。通过电视报纸各种新闻媒体，老牛敏锐地感觉到领导讲话的口气变了，政府做的民生实事多了，并且发现出台了許多新的政策举措，几乎每天都有新气象。大街上五花八门的商业广告牌，几乎一夜之间变成了宣传“创卫”“创文”的公益牌匾。不过，老牛和小区居民们议论起来，还是心存疑虑，是否还像过去那样，雷声大雨点稀，搞搞形式，走走过场呢？

令老牛没想到的是，过了不久，前王庄社区的干部就真的来了，亲自下手铲除杂草，清理垃圾；川汇区和荷花办的干部也来了，询问、记录、拍照、征求意见。

老牛变凉的心重新热乎起来，他认真观察着，把小区的变化逐条记录在一个本子上——

2017 年 4 月 18 日，川汇区组织办事处、城管、公安联合执法，对交通大道废品收购市场进行搬迁取缔。当天下午，执法人员来到老牛所在小区北侧的废品收购站，对摊主进行宣传劝导，并对其下发了《限期搬迁通知书》。三天后，院内废品杂物搬迁完毕。接着，城管局找来挖掘机、装载机和渣土车，把院墙和院内的乱搭乱建一律拆除，又将院外小山般的垃圾和拆下的砖头瓦块装车运走。然后，各种机械连推带压，将地面整理得平平整整。

2017 年 6 月 13 日，城管队员来到小区南边

的物流门店，扣压了占道货物。6 月 14 日，这家物流门店搬迁。当天下午，居民们请来了盘鼓队，击鼓跳舞，以示庆祝。2017 年 8 月底，市政部门派人对小区外边的那条淤塞的下水道实施清淤。经过几天的奋战，终于让那条淤塞的下水道解除了“梗阻”。从此，小区内再无污水遍地的现象。2017 年 10 月中旬，城管部门协同荷花办事处、市中医院，派施工人员来到小区的北边，对原废品收购大院和小区通道的地面进行测量规划，后经两天两夜的连续施工，5000 多平方米的黄土地面被硬化。从此，小区居民结束了“拖泥带水”的历史。“垃圾围门”的现象也一去不复返。

2018 年 6 月底，政府开始对小区大门西面的广场和小楼进行改造。施工队首先将广场上的破旧瓷砖进行了彻底的清理，硬化了楼旁楼后的路面，然后对广场进行脱胎换骨的改造。重新铺漫了地砖，在四周装上了护栏，在上面摆设了花坛，安装了健身休闲设备。对那所造型别致的小楼再次美容装修，门窗、玻璃等被置换一新，内外墙体重新喷刷了蓝色墙漆。如今广场已变成人们休闲娱乐的好去处，并形成了浓郁的文化氛围。

2018 年 8 月中旬，施工队进入小区施工，将院内乱拉乱扯的“空中蜘蛛网”整理规范，然后对楼体斑驳的外墙重新粉刷，并喷上了鲜亮的银色真石漆；楼道内墙上五花八门的“牛皮癣”小广告被剔除，墙壁粉刷得如汉白玉一般；重做了楼顶的防水；对小区楼体外立面进行了统一规划，窗户统一更换上了稳固的不锈钢防盗窗，就连空调外机的位置和机罩，也是统一规划和配置，既安全又美观。小区院内的违建被拆除，杂物被清理，路面被重新硬化，划定了车位，安装了充电设备。办事处还为小区引入了物业，派来保洁和保安。每个单元门口都放有垃圾筒，保洁员天天按时打扫卫生，清理垃圾。小区的治安状况也发生了根本性的好转，不再有丢东西的现象。……

仅仅半年的时光，小区环境发生了一个又一个的变化，让老牛应接不暇。老牛打电话将最近这些变化告诉了儿子，儿子却说：“不可能吧！咋变化这么快？咱家那房子也有二十多年的房龄了，有人要了就卖了。”

老牛不甘心，他盘算起了自己的小九九，心里说，就是卖，如今有了这样好的环境，也比以前值钱钱了。于是，他再次找到房产中介，将房子的标价由 40 万一下子提高到了 50 万。

六

老牛的儿子把新处的女朋友又领回周口来了。

这位外地的准儿媳一进门就喊：“我这是第一次来周口，没想到周口这么漂亮！”

老牛自豪地说：“那是！这就叫耳听为虚，眼见为实嘛。”

老牛的爱人接过话说：“闺女，你要是过几年再回来，咱周口保证比现在还要漂亮呢！”

准儿媳又问老牛：“叔，咱这房子是新买的吧？”

老牛支吾着不知如何回答。

儿子笑着说：“是新买的，刚二年。”一家人开心地哈哈大笑起来。此后后来被老牛两口子当成了笑话，到处晃摆，说你看咱小区改造得多好啊，连他们未来的儿媳都把他們二十多年的老房子当成新房了，真是笑死人了。

人逢喜事精神爽。幸福来得这么突然，老牛简直陶醉得找不着北了，感觉自己好像被天上掉下来的“福饼”给砸中了。如今的老牛，天天是笑脸上挂，小曲儿不离口，就连走路仿佛也轻快了许多。他常跟小区的居民说：“常言说吃水不忘挖井人，乘凉不忘植树者。政府投入这么大的人力物力来改善咱们的居住环境，咱也不能光吃水乘凉是不是？咱也应该尽一份心，出一份力。金汇小区是咱们的小家，川汇区周口市也是咱们的大家。大家建设漂亮了，小家也跟着亮堂。”他毛遂自荐当了楼长，小区的大事小事，他都热心地东奔西跑，带领小区居民投身到“创卫”“创文”和城市建设的各种活动中，深受大伙的爱戴。

以往爱在麻将桌上消磨时光的老牛的爱人，也戒掉了“牌瘾”，和老牛一道加入到志愿者行列，走上街头宣讲“创卫”“创文”，协助疏导交通，清除牛皮癣小广告。闲暇无事的时候，她就用手机将小区内外的景色拍成小视频，发到微信朋友圈里炫耀；经常到整修一新的广场上利用健身器材锻炼身体，还动员小区的老姐妹们组成一支广场舞队，天天晚上在广场上载歌载舞。

七

至于卖房一事，早就被老牛抛到九霄云外，还是后来他在街上碰到了以前的老邻居才想起来还有这回事。老邻居谈到当年他自己卖房的事懊悔不已，说早知道小区会变成今天这个样子，他绝对不会赔钱卖掉那套房子。老邻居的话触动了老牛，如今环境好了，他对这套房子又依依不舍了，毕竟在这里住了多年，对小区和小区里的居民都有了感情。再说，真要是卖了这里的房子再买新房，眼下房价那么高，要贴补上一大笔钱的。干脆，不卖了。

老牛回家将自己的想法跟爱人一说，没想到爱人的想法跟他一拍即合。

“这房子当然不卖了！”爱人说，“住着这么舒心，咱干吗搬来搬去地瞎折腾？”

老牛高兴地附和说：“中，这房咱不卖了！”但是，令老牛“烦心”的是，尽管他已向房产中介声明自己的房子不卖了，网上的卖房信息也撤了下来，但仍常常有问房电话打过来，而且出价越来越高。

45 万。48 万。50 万。53 万。甚至一个从广东退休回乡的老干部竟出了 58 万。

但老牛始终不为所动，总是那句话：“这房我不卖了！”

与以前卖房时的低三下四比较起来，老牛如今这样的回答是多么扬眉吐气啊。

那些曾经热心帮老牛“推销”房子的亲戚朋友，一听说他反悔了，都觉得很没面子，禁不住数落他几句。为此，老牛又开始了新一轮的请客吃饭——上一轮请客吃饭为了卖房是求人帮忙，这一轮请客吃饭是为了不卖房而赔礼道歉。上一轮请客时愁眉不展的老牛，这一轮请客时已经变得眉开眼笑。

这不，傍晚老牛又拎上两瓶好酒和几个硬菜，兴冲冲地去了老战友李明家。他不但要向老战友赔礼道歉，还要和老战友推心置腹地唠唠，就这短短三年，周口为啥变化这么大，这么快……

民法典来啦，2021 年你的生活将有这些大不同！

新华社记者 白阳

挥手向“魔幻”的 2020 年说拜拜，崭新的 2021 年重装上阵。1 月 1 日起，民法典将正式施行，从婚姻家庭到住房财产，生活的方方面面，民法典都帮你安排得明明白白。今后你的生活将有哪些大不同？一起来看盘点！

婚姻很神圣，保护更细致

1 月 1 日民法典施行，现行婚姻法同时废止，其中涉及婚姻家庭的多处规定发生变动。

你的结婚对象隐瞒重大病史怎么办？民法典明确，一方患有重大疾病的，应当在结婚登记前如实告知另一方；不如实告知的，另一方可以向人民法院请求撤销婚姻。其中，无过错方有权请求损害赔偿。

在离婚方面，民法典规定了三十天“冷静期”。自婚姻登记机关收到离婚登记申请之日起三十日内，任何一方不愿意离婚的，可以向婚姻登记机关撤回离婚登记申请。要注意，遇到家暴等情况不用等对方同意，可以直接到法院诉讼离婚。

民法典还加大了对婚姻无过错方的保护，规定如果对方有重婚、实施家庭暴力、虐待家庭成员等重大过错，无过错方有权请求损害赔偿。

任性服务要不得，物业管理讲“武德”
你因为对物业服务不满拒交物业费，结果就被威胁断水断电？这样的“野蛮服务”将被民法典禁止。

民法典规定，物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

此外，对于小区电梯广告等收入的去向，民法典作出明文规定，物业服务人应当定期将业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

或许，2021 年，身为业主的你就能拿到小区经营收益的分红了。

高空抛物一时爽，事后追责要补偿

你停在楼下的爱车，突然被从天而降的东西砸坏，该找谁维权？

民法典规定，从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的，由侵权人依法承担侵权责任；经调查难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。

也就是说，谁抛的物谁担责；找不到抛物的人，那不能排除嫌疑的人要担责。

为了避免“全楼背锅”的情况，民法典要

求公安等机关负有依法及时调查、查清责任人的职责。可能加害的建筑物使用人补偿后，如果真正的“罪魁祸首”现身，可以向侵权人追偿。

性骚扰非小事，单位应当处置

你的上司总是有意无意对你开一些让你很不舒服的玩笑，你想向公司投诉，却又担心维权不了了之？

别害怕！民法典明确，违背他人意愿，以言语、文字、图像、肢体行为等方式对他人实施性骚扰的，受害人有权依法请求行为人承担民事责任。

民法典还规定，机关、企业、学校等单位应当采取合理的预防、受理投诉、调查处置等措施，防止和制止利用职权、从属关系等实施性骚扰。

游戏装备也是钱，账户被盗可维权

知道吗？你在微博、抖音等平台上运营的大 V 账号，你在游戏里购买的游戏币，乃至你开的淘宝店，都是财产。

民法典规定，法律对数据、网络虚拟财产的保护有规定的，依照其规定。该规定明确“虚拟财产”的概念，确定网络虚拟财产受法律

保护。

这意味着，你在游戏里辛辛苦苦积攒的珍稀装备，和你的存款、房产一样，如果遭受损失，有望可以理直气壮要求赔偿维权。

这一规定，也将为来进一步完善网络虚拟财产保护法律体系打下基础。

合同不是你想改、想改就能改

你为了提早追剧买了视频网站 VIP，结果突然被告知，用户协议变了，想多看两集得购买超级 VIP……这样的霸王条款，以后行不通了。

民法典规定，用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。

提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合同的内容。

房东突然卖房，租户可要赔偿

你是一个职场新人，好不容易租到满意的

房子安顿下来，没过两天房东就以卖房为由毁约逼你搬走？民法典说不可以。

根据民法典，租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。

出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。

出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。

路见不平拔刀相助，紧急救助免责保护

滚滚车流里，一位老人突然发病倒地。学过急救知识的一个个箭步过去正要施救，突然又担心被讹上，于是你迟疑起来……

去吧，正义的少年！民法典助你见义勇为后顾无忧——因自愿实施紧急救助行为造成受助人损害的，救助人不承担民事责任。

民法典还规定，因保护他人民事权益使自己受到损害的，由侵权人承担民事责任，受益人可以给予适当补偿。没有侵权人、侵权人逃逸或者无力承担民事责任，受害人请求补偿的，受益人应当给予适当补偿。

（新华社北京 2020 年 12 月 31 日电）

