

对“前期物业服务合同”的合规性与对策研究初探

张长凤

不断完善并发展着的中国房地产业,既要肯定成绩,也要承认不足。本文探讨的是因“前期物业服务合同”的不合规性而导致的相关法律纠纷问题,并提出相应的对策建议。

一、“前期物业服务合同”的范畴界定

“前期物业服务合同”通常是指在房屋竣工验收前,为便于开发商交付房屋给业主办理入住手续等,而由开发商作为大业主身份,代替分散的小业主来与物业公司签订的物业服务合同。在这一特定时间段,各户小业主是没有机会参与合同签署的。

吊诡的是,签署合同的开发商,它并不是未来物业要服务的主体对象——业主,却拥有大业主身份;而被动接受服务的一方——小业主却不是合同的签署者。至于提供服务的物业一方究竟是怎样的公司,小业主却一概没有掌控权。这个流程走下来,就为后来的纷争留下了伏笔和空间。

二、“前期物业服务合同”的合同期限问题

“前期物业服务合同”它的寿命期限有多长呢?目前看,法律上尚无明确的说法。通常,

当业主入住率达到足够大的时候,在成立了业主委员会后,可以通过招投标的方式更换前期物业;也可以通过街道、社区组织选聘新的物业公司,这种情况一般发生在业主入住率过低或园区建筑面积太小,比如小于三万平方米或者五万平方米(各地标准或有不同)的园区中。重新签署的“物业合同”就不是“前期物业服务合同”了,可以理解为普通的“物业合同”,此时开发商就已完全退出了。

三、存在的主要问题

由于中国房地产业经历了一轮快速发展的高峰期,也催生了诸多怪象。比如,开发商普遍都存在着权力寻租的现象,这也是导致后期纠纷的一个最深层次的原因。调研发现,由开发商引入的物业公司有可能就是开发商自己下的一个“蛋”,是他自己的一个孩子;也有可能是他的“亲家”、关系户;还有可能是他的一个债主,是用于抵债的一个砝码,因此引发纠纷也就不足为奇了。权责不清、利益纠葛。首先,开发商自身带伤。开发商交房给业主之时,不能提供国家规定的、法定交付房屋文书,特别是《竣工验收备案

表》。其次,物业公司带病上岗。物业公司自身资质不合规,甚至都不去小区办备案,物业服务人员非持证上岗,不能按规范提供物业服务;作为开发商的亲儿子,他会仰仗老子为所欲为;作为开发商的债主,他更是要竭尽全力快速拿回自己的债权;作为开发商的关系户,他会想着怎么以小博大,赚取更多的收益。第三,前期物业非法进入园区,因不能、不想提供政府相关部门要求的备案合同和保证金,使政府在规则和经济方面对他的制约力减弱。第四,引进的物业公司,更甚者会涉“黑”,导致矛盾激化。第五,在实际调研中,也发现不良物业动辄起诉业主。物业公司以合法的外衣、滥用诉讼权利,索要非法的收入。“事实服务”就是他们的制胜法宝。

四、对策建议

实践中,对前期物业公司的引入应注意以下几点:

第一,依法行事。要按照国家的《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《消费者保护法》中相关要求,采取公开招标的方式,从履行社会责任、保障业主权益的角度出发,把

关物业的进入门槛。

第二,健全机制。签署的《前期物业服务合同》,物业一方的选定要依法避嫌、程序合法、监督机制健全。开发商不具备“竣工验收备案表”,物业公司就得配合开发商的房屋交付工作。这点应在法律法规上加以明确。否则,后期业主通常会把各种因开发商的产生问题转移给物业公司,而拒交物业费。

第三,业主要拿起法律的武器,做好自我保护。业主也要用好“火眼金睛”,充分保障好自己应有的权益。

总体来看,建房不是房地产业,后续的物业管理与服务的规范化、法治化,才是中国房地产业的未来。

基金项目:2024年度辽宁社会科学院
课题“对‘前期物业服务合同’的合规性与问题
对策研究”(Lnsky24kt35)

作者单位:辽宁社会科学院

社会调查方法在社会工作研究中的功能探析

侯爽

摘要:社会调查方法是社会工作进行专业研究的重要手段和途径。在社会工作研究中,社会调查方法更是研究者们必须掌握的方法之一。本文以社会工作研究为背景,通过对社会调查方法进行描述,并结合对社会工作者的能力方面进行调查,来分析社会调查方法在社会工作研究中的功能。

关键词:社会调查方法;社会工作;功能探究

社会工作是适应工业化、社会转型、市场经济的需要而产生和发展起来的一门新兴学科。几十年发展以来,社会工作在缓解社会矛盾、促进社会和谐稳定方面发挥了巨大的作用,逐步得到社会各界的关注与认可[1]。但在社会工作良好发展的同时,也面临着多重困境:本土化研究不足,理论多数都是外来;社会工作实践对国外经验照搬照抄等等,这些都阻碍了社会工作在中国的本土化进程。因此迫切需要更多的对于社会工作专业的研究,从而促进社会工作的进一步发展。

“没有调查就没有发言权”。学科的研究需要社会调查来提供科学的数据支撑,从而得到系统合理的结论,社会工作专业也是如此。为了促进社会工作的发展,使其更加适应我国本土化的需要,社会工作专业需要充实的、能够体现我国现状并对于解决我国现实问题提供有效帮助的相关研究。而在研究过程中,研究者不可缺少要用到社会调查法。因此,对于社会工作专业研究来说,社会调查方法是重要且意义重大的。

一、概述

(一)社会调查方法概念

社会调查是指一种特定的人类社会实践活动。社会调查方法就是社会调查主体为保证其社会调查活动朝着预定的方向进行,达到了解和认识社会的目的所运用的手段、工具和方式的总和[2]。社会调查方法是科学研究中最常用的方法之一,它主要采用探索性调查、参与观察以及结构化访谈等方式来对研究对象的综合情况进行系统的搜集,并对搜集的大量资料进行进一步的汇总和分析,从而使研究得出更加科学合理的结论。

(二)研究目的

虽然社会工作专业从国外引进以来,已经在中国发展了几十年,然而当前社会工作研究体系的主体、模式、理论方法仍是主要来自西方国家。这些来自国外的研究和理论在早期为社会工作在我国的发展奠定了基础。随着经济和社会的发展,社会问题也接踵而至。这些社会问题和中国特有的社会背景有关,而从国外直接引进的、适合外国背景及制度的社会工作理论往往不能直接处理我国的社会问题。因此,如何借鉴国外的经验,并结合中国具体实际促进社会工作的发展是一个重要的话题。社会调查方法在此过程中发挥着重要功能,因此本文着重研究社会调

查方法在社会工作研究中的功能,来更好地推动社会工作在我国的研究发展进程。

二、对社会工作者能力提升的调查

笔者通过对多个社工机构的走访以及近距离观察社会工作者的日常工作,通过采用访谈法和观察法,并参考相关文献,得到了相对真实可靠的调研结果。了解到社会工作者的能力现状,以及归纳出社会工作者能力提升的困境并提出了相应的提升路径如下:

(一)大多数社会工作者能力有待加强

根据调查发现,大多数社会工作者虽然具备一定的工作能力,但其在事务性、理论运用、服务管理等方面的能力还有待加强[3]。大多数社会工作者对于理论的运用过于死板,不能更好地和实际相结合;其次,在直接提供服务方面,还不能更好地运用社会工作三大服务方法;最后,大部分社工的资源链接能力和社会互动能力也比较差。这些能力方面的不足都造成了社会工作者不能更好地为服务对象提供良好的服务。

(二)社会工作者能力提升的困境

根据上述对于社会工作者能力方面调查的进一步分析,并结合相关文献,可以总结出社会工作者能力提升的困境主要体现在以下几点:

1. 人才队伍的专业性不强。在社会工作机构中,笔者了解到,部分社会工作者并非社会工作专业毕业生,有的甚至并未受到过社会工作专业的训练。由于社会工作机构准入门槛低,管理不严格,造成了许多非专业的社会工作者,这也导致社会工作者的能力也参差不齐。

2. 重视教育却忽略实践。在我国,社会工作专业的发展一直践行的模式是“教育先行”,大多数社会工作教育是以理论教学为主,而忽视了学生的实践训练,这也导致了学生走上社会工作者的岗位时,只会一味地背诵理论知识,而不会运用到具体实践中。

3. 机构支持不到位。根据笔者在社会工作机构的参与观察,了解到在大部分社会工作机构中,给社会工作者提供的督导服务基本上是一周一次或者一个月两次,没有起到很好的督导效果。并且在大部分的时间内,社会工作者所从事的都是些轻便、专业性不高的工作,再加上日常没有太多的专业性指导,这也导致社会工作者能力提升得较为缓慢。

(三)社会工作者能力提升的路径

对于上述出现的问题,笔者走访并询问了多名社会工作者,总结出有效提升社工能力的方法如下:

1. 个人主动提升专业性。由于社会工作机构资源不足,不能满足每一位社会工作者能力提升的需要,因此社会工作者想要促进自身能力提升,则需要自己做主动的行动者[4]。牢固自己

的专业信念,主动寻求专业协助,在社会实践中总结经验,提升自我等等,这些都可以促进社会工作者个人的发展。

2. 社会工作教育要重视实践。为了向社会提供熟练的社会工作人才,社会工作职业培训必须根据中国社会的需要和社会问题的出现,建立适当的课程和适当的实际行动来培训社会工作者,以满足社会和案主的需要。

3. 社会工作机构要积极培养。社会工作者需要多元的社会支持网络[5],社会工作机构应该提升机构内的培训和督导质量,提升督导次数;及时解决社会工作者的工作困惑;营造机构内良好的工作和学习氛围;注重社会工作者的绩效考核等等,通过多种方式来促进社会工作者能力的提升。

4. 政府和社会要加以支持。社会工作能力建设是一项系统性的社会项目,必须建立在更加完善的体制框架、更多的财政支持和更广泛的发展领域的基础上。作为促进社会工作体系的一部分,还必须优化社会工作专业人员的培养方式,同时需要财政支持和更好的规划,作为拓宽发展渠道的一部分以实现社会工作专业人才的真正发展。

三、社会调查方法在社会工作研究中的功能

由上述调查可知,社会调查方法运用到了社会工作研究的方方面面。从信息的搜集到结论的得出,处处离不开社会调查方法的运用。因此,社会调查方法在社会工作研究中发挥了很大的功能。通过分析并结合文献,总结出相关功能如下:

(一)联系实际,推动理论发展

社会工作是一种帮助他人的职业活动,它需要社会工作者们通过实践活动来帮助服务对象解决问题,但这并不意味着社会工作不需要理论的支撑。事实上,社会工作理论在社会工作的发展中起着重要的基础性作用。而想要发展科学的社会工作理论则需要进行大量的社会工作研究,在社会工作研究中,社会调查方法则发挥着重要功能。社会工作需要运用社会调查将社会工作理论与中国实际更好地结合起来,并通过创新来实现理论上的突破,使社会工作理论能更好地为中国现有的国情服务。

(二)社会参与,培养实践能力

由于社会工作服务的对象都是社会中的人,因此社会工作的研究更要接近人。社会调查方法可操作性强、适用面广,已在多个学科中得到广泛应用[6]。社会工作研究需要进行大量的社会调查,因此需要运用社会调查方法来对服务对象的信息进行收集,并对相应的社会现象进行分析。在本次对于社会工作者能力提升的研究中,笔者参观走访了多个社会工作机构,并与机构中的社会工作者进行交流沟通,观察他们的工作内容和方式,对收集到的信息进行归纳总结,从而得出了有关社会工作者能力的相应结论。

因此,通过大量的社会调查,社会工作者可以更多地参与到社会实践中,培养自身的实践能力。

(三)拓宽视野,提高写作水平

撰写论文能够丰富社会工作文献储备,促进社会工作研究发展,还能使社会工作理论得到创新,使其更加贴合我国的社会实际。因此社会工作专业的学生需要进行更多的社会调查,并且学会熟练地运用社会调查方法,将搜集的资料进行科学的整理汇总,学会将零散的事件进行归纳,以运用到自己的学术研究中。对于大部分学生而言,运用社会调查方法搜集的大量资料,不仅有助于学生初步了解自己的学术研究,为后来的论文撰写打下基础;并且有助于社会工作学生进一步了解社会问题和服务对象,也为他们未来成为专业的社会工作者打下基础。

四、结论

笔者认为,对社会工作者能力的调查为社会工作研究提供了依据,所以社会调查方法对于社会工作研究起了至关重要的作用。另外,该调查还为了了解社会工作机构中社会工作者的能力现状以及如何提升社会工作者的能力提供了依据。因此,社会调查方法是进行社会工作研究不可缺少的方法,它为社会工作研究提供了科学依据。最后,由于笔者学术水平有限,对于社会调查方法在社会工作研究中发挥的功能分析有限,因此研究还有很多不足之处。社会工作是一个“朝阳”专业,社会工作研究需要使用社会调查方法进行,因此如何高效使用社会调查方法、挖掘其对社会工作研究的功能、更好地促进社会工作研究仍是社会工作者们需要探讨的话题。

参考文献:

- [1]曹迪.新媒体时代社会工作传播策略研究——评《社会工作导论》[J].应用化工,2023,52(7):2273.
- [2]阿荣.社会调查方法在农村经济领域的应用[J].中国果树,2021(4):119.
- [3]郝源源.老年社会工作者的能力建设研究——以呼和浩特市T老年公寓为例[J].大陆桥视野,2022,(2):91-92+94.
- [4]孙晴.社会工作介入社区工作者专业能力提升研究[D].哈尔滨:黑龙江大学,2022.
- [5]汤皓然.罗桥.陪伴、链接与颠倒的实践感:环境治理中社会工作者的角色形塑过程[J].社会工作与管理,2024,24(5):55-63.
- [6]钟宗炬,张海波,孔祥涛.重大决策社会稳定风险评估如何更科学——基于社会调查方法运用的实证分析[J].中南民族大学学报(人文社会科学版),2021,41(7):128-140.

作者单位:安徽大学