

关于开发商、物业以“临时电”交付商品房的危害问题研究

张长凤

轰轰烈烈、席卷全国的房地产市场化大戏上演、并已持续了二十多年之久。这种建立在尚待成熟的房地产制度框架下的市场行为,既带来了住房市场一派繁荣之景象,也遗留了诸多隐患和争议。如今,暗流涌动的所谓纷争,竟已走上了前台。

其中,因前期物业合同产生的物业与业主之间的纠纷,占相当大的比重。更重要的是,看似只是二者的纷争,剥开其表,我们才能看到纠纷背后的源头。那是隐藏在物业身后、由开发商代替业主签署的那份“前期物业合同”。本文将着重分析“前期物业合同”中,开发商在交付业主房屋时,是如何单方面强制签订、以“临时电”的用电标准拟定交付房屋合同条款,这种合同条款的法律效力如何,以及由其带来的、后续对业主利益的侵权,甚至人身财产安全的损害的问题。

首先,有必要搞清楚什么是“临时电”。简言之,临时用电,也称工程用电、施工用电。它是开发商在建房施工过程中,专为该施工

项目申请的专项施工用电,是工业用电类别。它的使用时间是有限定的,通常为六个月,到期后,还需走程序再续使用权。与“临时电”对应的则是“正式电”,它是国家强制的、法定居住用电,要求是要纳入城市供电网络的正式供电。

其次,“临时电”的危害及产生纠纷的原因。开发商对“临时电”费用的拖欠现象很常见。因开发企业不能及时结清欠费,供电企业是有权随时断电的。使用“临时电”的住户,将随时面临停电、停水,影响的不仅是居民生活用电,也包括公共用电。业主找不到开发商,只好找物业,二者纠纷不可避免。

“临时电”更严重的危害是因其为施工用电搭接过来的,是动力电,电压不稳定且远高于民用电压。电器烧坏、火灾多发,存在一定的后患,进而产生公共安全事件。

“临时电”严重影响安定团结的政治局面。断电就断水、断电梯,家中火灾、水灾不可控,业主投诉物业的事件时有发生。影响生

产、影响生活、影响社会稳定、损坏政府的公众形象。

“临时电”屡禁不止,由来已久。一些园区,在政府部门解遗政策的合力作用下,历经十几载,才用上本该入住那天就应有的“正式电”。

“临时电”的电费是由物业代收,被物业公司挪用的几率比较大。业主只能眼睁睁地看着束手无策、无能为力。

第三,开发商提供“临时电”的原因。开发商通常会分期开发、对前欠电费不予结清,但为了降低因延期交付房屋面临的违约金赔偿数额,开发企业会在商品房买卖合同中自行拟定条款——也就是在提供临时电的情况下,要求业主无条件收房。这是开发商单方面说的合同约定条款,而业主在签合同同时,实际上是没有选择权的,这种合同其实就是“格式化合同”。

第四,“临时电”与“正式电”的法律效力之争。不可更改的法律事实,“正式电”是国家强制使用的、法定居民用电。实践中,应遵循“法

定”大于“约定”的原则。否则,都从利己之心出发,反其道而行之,使“约定”大于“法定”效力,整个社会将陷于一片混乱,法律制定与存在的意义又何在?

第五,法律依据。根据《中华人民共和国民法典》577—579条,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。根据电力工业部《供电营业规则》《建设部商品房销售管理办法》之规定,业主有权拒收其购买的、因开发企业提供临时用电的商品房。实践中的难点是有法必依执行不到位。这里既有业主法律常识的欠缺,也有房屋开发企业、物业企业的逐利、逃避责任之嫌。

基金项目:2024年度辽宁社会科学院课题“对‘前期物业合同’的合规性与问题对策研究”(Lnsky24kt35)
作者单位:辽宁社会科学院

增能视角下社会工作介入残疾人就业问题分析

梁文悦

摘要:就业是残疾人获取基本生活保障、改善其家庭生活状况的一种有效方式,同时也是他们在社会中获得自我认同和社会地位的一个重要标志。但是,当前残疾人事业发展依旧存在短板,他们在就业过程中,面临着就业岗位供求不匹配、就业稳定性差、区域就业水平差异显著等诸多问题。为此,本论文以增能理论为切入点,从内部与外部对残疾人的就业问题进行分析,并对如何促进其就业进行了探讨。

关键词:残疾人就业;增能视角;社会工作介入
目前,中国已进入全面建成小康社会的关键阶段,但由于残疾人自身因素的缺陷和社会支持的不足,残疾人群体无论是生理、心理还是社会融入等方面都面临着极大困难与不便,他们也很难通过自身的努力来摆脱其在社会大众中的弱势地位和心理上的自我否定。加之残疾人所处的社会生活环境不同,周围人群的态度、无障碍设施的建设水平、政府帮扶的力度等诸多因素都会使残疾人处于隐性失业状态,因此,推进残疾人实现就业,是改善民生问题的重要突破口。

增能理论认为,个体所感到的无力感,使得他们很难与外部环境进行交流,外部环境所反映出来的种种障碍和限制,也使得他们很难正常地参与到日常的社交活动中去,双重障碍相互交织,使得处于弱势的一方更加“边缘化”。然而,弱势方能够通过内部与外在的力量,来改变不利的现状,从而获得更多的权力,改变当前所处的困境。

一、残疾人就业所存在的问题

(一)就业岗位供求不匹配

根据相关调查,残疾人士劳动者主要处于次级劳动力市场,就业的残疾人主要分布在制造业、批发和零售业、建筑业等操作简单、收入微薄的行业。在某些偏远地区和贫困地区,因为自身资源的缺乏,所以不能对残疾人提供针对性的就业咨询服务和适宜的就业岗位。造成部分残疾人找不到工作,低于人均生活水平,不能解决基本温饱问题。还有一部分残疾人由于求职竞争激烈,自身能力不够,未能找到工作。

(二)就业稳定性差

一方面,残疾人受教育程度较低,工作技能比较单一,而劳动力市场中这一行业所能提供的工作岗位非常有限,因此,他们的替代性很高。另一方面,当前能接纳残疾人就业的企业大多是福利性质的企业,大量使用残疾人对生产过程会有一定程度影响,也因此使得一些残疾人对职业认同感不强。这些都使得残疾人就业的稳定性较差^[1]。

(三)区域就业水平差异显著

残疾人的就业渠道较窄、工作得不到保障、工资较低等因素造成他们的生活水平大多低于普通家庭。但相比于农村地区,城市地区

的残疾人就业机会更多,就业保障更完善。此外,各地区的政策补贴也存在差异,导致部分残疾人不能享受到应有的待遇,或者不能获得必要的社会资源的支持。因此,城市地区和农村地区的残疾人就业水平存在一定差异。

二、残疾人就业问题的成因分析

(一)内部因素限制

1. 残疾程度 在就业市场上,不同的伤残水平使得残疾人就业的难易程度不同,相比于重度残疾者,轻度残疾者更容易融入社会中。部分轻度残疾者可以通过自身的努力和社会实践得到更好的就业机会,而部分重度残疾者则很难依靠自身的努力来提高自己的收入。

2. 自身能力 在劳动力市场上,具有一定文化和熟练技能的残疾人可以更好地运用自己掌握的知识、技能和经验,来完成社会生产劳动;而没有文化、不懂技术且无劳动能力的残疾人,由于缺少必要的知识和技能,则只能从事简单或较低层次的工作。

3. 自我认知 自我认知和就业心态对残疾人的社会融入和就业至关重要。部分残疾人因其自身的生理状况,极易出现自我贬低、自我怀疑等不良心理。这不但会导致有就业能力的残疾人不愿再就业,不愿意融入社区乃至社会中去,还会影响到他们的正常生活^[2]。

(二)外部环境因素

1. 政策保障落实程度 尽管国家制定了一系列扶持残疾人就业的政策和措施,并已初见成效。但残疾人的就业状况是动态变化的,因此,残疾人的就业政策必须跟随形势持续完善。但是,由于我国现行的残疾人就业法律法规的制定相对滞后,有些相关实施办法尚未在中央政策的指导下进行细化,同时,基层部门在深入执行的过程中,难免出现一些偏差,使得政策的执行效果并不理想。

2. 社会就业环境 伴随着社会的发展和国民素质的提升,人们对残疾人的印象也有了一定程度改变。然而就业歧视依然存在,这极大地打击了残疾人的就业积极性。一方面,由于用人单位考虑到自身形象和用工效率,即便是在同样的条件下,残疾人职工也会受到许多不平等的对待。另一方面,残疾人所知晓的就业信息渠道较少,使得偏远地区中具备劳动能力的残疾人缺乏就业的机会。

3. 相关设施建设 无障碍环境体系的不足、职业康复的不完善、残疾人用品及用具缺乏等都影响了残疾人的正常生活和职业活动。职业康复对于促进残疾人就业、融入社会具有十分重要的意义,然而,国家对其投入的经费有限,人们对职业康复的认识不足,所以只有少数的残疾人参与了正式的职业康复训练。相关设施建设的不足严重地阻碍了残疾人的康复、就业和社会融入^[3]。

三、增能视角下社会工作介入残疾人就业问题

(一)个人增能,加强心理支持

社会歧视、排斥等都会导致残疾人对自己产生负面评价,感到孤独和边缘化,影响到其自尊心和自信心,在帮助残疾人个人增能当中,社会工作者应帮助服务对象进行情绪疏导,鼓励他们积极乐观地生活,缓解由于残疾所带来的负面影响,增强他们的抗逆力。发掘他们的优势并鼓励他们发展兴趣,让他们认识到自己是有力量的,并且是可以改变的。

(二)群体增能,促进非正式支持网络的建设

社会工作者致力于协助残疾人群体之间构建起深厚的信任纽带,发掘他们各自的潜能与优势,进而提升他们的自信心,以满足他们融入社会的心理需求。在此基础上,社会工作者鼓励残疾人之间形成互助团体,为他们打造一个交流互动的平台,以丰富他们的社交体验^[4]。非正式支持网络可以为残疾人提供综合的支持和帮助,促进他们的社会融入和心理健康,提升生活质量。

(三)社会增能,加大政策实施力度

鉴于残疾人群体普遍面临文化水平较低和就业能力不足的问题,他们难以自主提升职业技能,也缺乏其他有效的就业援助途径。因此,政府部门应当积极介入,为有需求的残疾人搭建起工作技能培训的平台。具体而言,政府可以派遣各类专业人士,为残疾人提供长期且专业的技能培训,并科学评估其就业能力,以便更好地匹配岗位需求^[5]。

四、残疾人就业促进的对策建议

(一)健全相关政策制度

政府应对我国的经济、社会发展状况以及残疾人的就业需求保持高度的重视,不断完善与之相适应的残疾人就业制度和机制。完善残疾人就业培训的制度,对教育资源进行优化分配,强化对培训市场的监督和管理,并给予特别的法律援助等方式,加大残疾人的就业补贴力度,从法律上对残疾人的就业进行保护,从而使残疾人的就业状况得到稳定和高质量的发展。在社会资源配置方面,为残疾人提供更为完善的就业信息服务体系。

(二)构建友好的就业环境

政府、非政府组织、社会团体以及企业等多个主体通力协作,合力构建友好的就业环境,为残疾人提供更多的社会支持和帮助,助力残疾人实现就业。非政府组织和社会团体也应提高对残疾人群体的关注度,大力宣传残疾人事业,改善其工作环境和生活条件。企业根据自身特点,提供适合残疾人的岗位,给残疾人提供合理便利的娱乐活动场所和就业条件。社区可以通过开展社区志愿服务、社区教育和培训活动,推动残疾人的社会参与和社会融入。

(三)提升残疾人就业能力

政府和企业相关部门通过开展适合残疾人的岗位培训,为残疾人提供职业康复和技能培训等服务,提升残疾人就业能力,设立残疾人就业政策学习、法律法规解读、业务指导等方面的培训,帮助他们进行创业,创造就业机会^[6]。另外,除继续扶持残疾学生接受普通教育、加大对在校残疾学生的补助力度外,还要加强与其他高校的合作,开设若干适合残疾人的专业,推动校园的无障碍建设,为就业做好准备。

(四)拓宽就业信息渠道

互联网技术的发展与完善为残疾人的就业信息的传递提供了新的途径,这对进一步解决就业信息不畅通的问题有很大帮助,能及时地将最新的就业信息推送给残疾人^[7]。同时,管理人员也能利用互联网技术,对残疾人进行多种形式的就业培训,以提升他们的职业技能。就业信息渠道的不断扩展,使得残疾人能更精准地理解工作岗位的需要,并将自身的特点与就业优势相结合,挑选更合适的岗位,并掌握相应的技能去应聘和匹配工作岗位。

五、结语

推动残疾人的社会融入,可以使残疾人更好地完成就业,还可以使残疾人的就业规范化,突破目前的就业瓶颈,从单纯的推动保障性就业转变为帮助残疾人融入主流社会的规范、融入社会,从而对就业起到促进作用。这既有利于残疾人实现自我价值,又有利于维护社会的公平与公正,推动整个社会的和谐与稳定。

参考文献:

- [1]赵军利,黄辨,陈功.共同富裕背景下残疾人就业质量统计监测评价指标体系探讨[J].残疾人研究,2023(1):70-78.
- [2]冯宇莹,魏嘉怡,尹芳娟.关于残疾人就业社会认知的分析[J].中国就业,2022(5):43-45.
- [3]邱恩慧,任晓丽.残疾人社会融入困境及社会工作干预路径研究——基于空间理论视角[J].产业与科技论坛,2024,23(8):225-228.
- [4]尹伟明,胡茜.生态系统视角下社会工作在助推残疾人就业中的运用研究[J].社会与公益,2020,11(10):43-45+59.
- [5]张倩昕,卓彩琴.能力视角下社区残疾人社会工作服务实践与模式建构——基于广州市B街道残疾人服务的实践研究[J].残疾人研究,2020(4):73-79.
- [6]徐五所,戴群,赵亮.中国式现代化背景下残疾人就业困境与提升路径研究[J].现代特殊教育,2024,(14):54-58+66.
- [7]焦若水,李国权.残疾人就业:互联网时代的机遇与挑战[J].残疾人研究,2019(4):45-53.

作者单位:安徽大学