

江苏省
博士后科研基金
资助项目

Chengshi Xinxing Shequ
Zhili Zhong De Quanli Chongtu

城市新型社区 治理中的权利冲突

◎ 张晓霞 / 著



陕西人民出版社

江苏省博士后科研基金资助项目

城市新型社区 治理中的权利冲突

Chengshi Xinxing Shequ Zhili Zhong De Quanli Chongtu

◎ 张晓霞 / 著

陕西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市新型社区治理中的权利冲突/张晓霞著.-西安:

陕西人民出版社,2008

ISBN 978-7-224-08526-6

I. 城… II. 张… III. 城市-社区-治理-权利-研究-

中国 IV. D669.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 161999 号

城市新型社区治理中的权利冲突

作 者 张晓霞

出版发行 陕西人民出版社(西安北大街 147 号 邮编:710003)

印 刷 西安煤航信息产业有限公司

开 本 787mm×1092mm 16 开 16.75 印张

字 数 260 千字

版 次 2008 年 11 月第 1 版 2008 年 11 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-224-08526-6

定 价 26.00 元

内容摘要

近几年来，在中国各大中城市的商品房住宅小区中，业主的房产维权活动普遍存在。业主、业主委员会与开发商、物业管理公司和行政主管部门之间的冲突频频见于报端和网络媒体，在那些房地产市场发展较快、住房商品化程度较高的城市中，这种矛盾与冲突表现得尤为突出。

业主维权事件的一再发生是历史与现实因素交织的产物。在改革开放前的城市社会微观结构中，每个人都被放进一个组织里，即每个人都是单位的一员，个人进了单位几乎等于进了万能箱，养老病死、结婚产子等都与单位息息相关，都要直接或间接地受到单位的管理。其中的个人住房问题也是如此，大家要按资历、职称、职务等各种因素排队等房。这些单位供应与管理因素后来被总结为“单位办社会”。

改革开放后，单位承担的社会功能日渐消解，单位管理的权威逐渐流散，社会流动性增加，住房商品化日益普及，人们只要有钱就可以买到房子。原来一个单位的职工都住在一个院子里的居住模式发生了变化，用自己的辛苦钱在一个小区购房的人分属于不同的单位，彼此之间并不熟悉，但是他们有着共同的利益，即因生活其中而共同关心的小区利益，以及由此延伸到的个人利益。在这种情况下，大家需要联合起来，进行自我管理，而不是再依赖单位。

上述变化导致两个对社会治理结构极具意义的新要素的产生：一、新兴的有产者——业主（Homeowner）大范围产生；二、新的城市社区治理模式产生，政府从私有住房管理活动中退出。由于业主是居住房屋的产权人，商业化的物业管理必须依托于业主自主治理的基础上。在社区生活中，政府部门、商业机构，以及社区业主的利益不免交汇，导致碰撞和摩擦。我们的研究显示，正是这种碰撞和摩擦激发了业主维权的决心和意志，并逐渐发酵出新的治理模式，使得居住小区物业（Real Property）财产的主体——业主，

在治理方面的作用浮出水面，业主开始自发组织起来集体行使权利。^① 社区治理形式的重大变化，导致原来单位管理家属院的模式，慢慢地被社区自治所代替。但是这种模式在现实中面临很多问题：一是业主参与的自治意识，二是业主维权的手段和方式，三是利益博弈的力量失衡，四是业主维权的制度建构。如果说前两者需要时间和持续的实践启蒙，后两者却是当下需要重点解决的问题。

从法律的角度上讲，业主、开发商和物业公司都是平等的民事主体，但实际上三者在利益博弈中的力量失衡非常明显。尤其是在现实生活中，开发商与物业公司之间有着千丝万缕的联系，他们是事实上的利益同盟，而这是引发业主暴力维权的重要诱因。因为在面对强者怠慢的时候，弱者如果不是保持沉默，铤而走险的可能性就非常之大了。

当前普遍存在的住宅小区房产物业纠纷不仅反映了我国经济转轨过程中与社会转型中相关规则的缺失，即构造秩序的法治框架的缺陷，也反映出了公民在维权和社区自治治理过程中，在解决纠纷与冲突方面的理念和实践经验的不足。

一方面，社区权利冲突是以社区组织和业主的沟通中止为特征的，而沟通是社会过程的基础，断绝沟通就是冲突的实质，所以冲突是功能失调的表现。就目前的状况来看，社区冲突的解决还十分困难，缺乏有效的解决冲突的机制。但从另一方面看，冲突也有着重要的积极后果，即正面功能或建设性功能。因为，冲突有助于促进群体的内部整合，还能激发新规范和新制度的建立。因此，从长远的角度来看，冲突解决机制的建立与协作解决纠纷对中国经济转轨、社会转型将作出重要贡献、意义重大。如果能够解决得好，就可以有力地推动城市社会的整合，特别是加快城市民主化。

本文以南京市商品房住宅小区业主维权行动为个案研究，对住宅小区中权利冲突的缘起、冲突的博弈过程、冲突的根源与调节方式进行了分析，剖析了城市社区内分散的利益主体之间以及这些利益主体与作为公共权力的政府之间的微妙的复杂关系，透视城市政治正在发生的巨大变化，探讨社区冲

^① 陈幽泓：《共有财产权成纠纷焦点》，《人民日报》，2004年11月12日，第16版。

突的解决机制及业主维权对社区治理的影响。

关键词：城市新型社区 南京市商品房小区 业主维权 权利冲突 社区治理

目 录

第一章 导论	1
一、研究背景与问题的提出	1
二、研究目的与主要内容	5
三、研究意义及研究视角	6
四、研究方法、经过和资料	7
五、既有研究	9
六、核心概念的界定	12
第二章 既有理论	24
一、西方社会冲突理论的理论传统	24
二、西方社会运动理论	39
三、西方社会理论的总结与启示	52
第三章 中国城市社区治理结构的变迁	57
一、以行政化为导向的街居制	57
二、单位制社会	60
三、社区型管理	64
四、小结	83
第四章 社区矛盾的缘起	86
一、社区内权利分配的失衡	88

二、政府管理方面的因素	93
三、相关法律法规制度的缺失	100
四、中国的房地产商利益集团	108
第五章 从不满到冲突:业主何以集合起来——个案观察	124
一、案例概况	125
二、从不满到集体行动	127
三、小结	143
第六章 冲突中的博弈分析:业主维权行动何以进行	145
一、势单力薄的 A 小区和 F 小区业主	146
二、改选成功的 B 小区	149
三、网络稀疏的 D 小区	151
四、成功维权案例之 C 小区的博弈——利益的拉锯战	152
五、成功维权案例之 G 小区的理性维权	158
六、维权路漫漫——E 小区、H 小区和 I 小区	161
七、小结	171
第七章 权利冲突的根源与调节	177
一、冲突社区涉及利益各方的分析	177
二、社区权利冲突的根源	184
三、冲突的调节	203
四、社区冲突的调节层次	207
第八章 应对冲突:建议与对策	212
一、应对冲突的若干机制	212
二、政府的行为	227
三、制度的创新	231
总 结	236
 参考书目(Bibliography)	 246
附录:调查问卷	256

第一章 导 论

一、研究背景与问题的提出

在计划经济时代，像孙立平所说的我国社会基本上是一个“总体性”社会^①，即一种结构分化程度很低的社会。在这种社会中，国家对经济以及各种社会资源实行全面的垄断，政治、经济和意识形态三个中心高度重叠，国家政权对社会实行全面控制。^②而总体性社会的形成，是通过单位制这个组织中介而实现的。具体地说，首先，借助严密的单位组织系统，国家的动员能力极强，可以动员全国的人力物力资源，以达到某一经济建设和国家发展目标。其次，单位制的高度组织化，过去的“国家—民间精英—民众”的三层结构变为“国家—民众”的二层结构，国家直接面对民众，因而可以将各种信息直接传达到民众手中，但民众却没有有效的形式实现自下而上的沟通，社会秩序完全依赖国家控制的力度。因此，“总体性”社会的一个重要特征就是私有财产被压缩到最低限度。那时，城市居民除了对日常生活用品拥有所有权之外，几乎一无所有；相应的，政府（具体来说是单位）对他们包括住房在内的一系列福利需求给予了相当程度的满足。

1978年后，中国逐步由计划经济向市场经济过渡，随着经济体制改革的深入，各项社会和福利改革也相继展开，住房市场化就是一项重要的社会体

^① 孙立平：《转型与断裂：改革开放以来中国社会结构的变迁》，清华大学出版社2004年版，第31页。

^② 孙立平：《向市场经济过渡中的国家自主性问题》，1996年第4期，第67页。

制改革。从 20 世纪 80 年代开始,政府的福利分房逐渐淡出政策领域,住房的商品化和市场化已经成为城市居民“居者有其屋”的主要渠道。在不到 20 年的时间里,我国的房地产业和住房建设、分配、管理制度迅速发展,新式商品房小区急剧增加,物业管理到 90 年代中期后已经辐射至全国各大中城市。随着中国住房市场化改革的不断深入,中国城镇居民的居住状况发生了深刻的变化,越来越多的人告别了福利分房时代,住进了成片开发的新型住宅小区,成为拥有私有产权住房的业主。业主这个昔日指代个体工商从业者的词汇,正演变为日益壮大的拥有房产的市民群体的代名词。住房制度的变革使个人开始有自己的房产,个人利益开始与居住小区、业主委员会、居委会、开发商、物业管理公司等组织密切联系起来。与此同时,社区一词也开始为所有人广泛接受。

住房产权的变化也带动了社区权力结构与治理模式的转型,随着中国转向市场经济体制并实行一系列社会改革之后,城市基层管理体系已经从以垂直性的单位制为主转变为以基层政府主导的社区制为主^①。因此,社区逐渐成为各级政府及其代理机构、商业组织和市民等各方利益竞争的一个重要场地,成为改革开放以来无组织“个人”最集中的地方,也是能引起强烈反感和激烈冲突的地方。社区的这些利益主体的关注点存在很大区别:国家和高层政府力图保持地方稳定;其职能部门则关心自己的权威在基层是否受到尊重。由于地方政府得到更多的授权以参与当地经济活动,并且其政绩主要以当地的“硬件”如 GDP 发展来衡量,所以他们的主要关注点在于当地能够在多大程度上产生经济效益,以及如何实施自己的发展计划;地方上的商业组织,尤其是房地产开发公司等,则专注于在街区开发中追逐利润。普通市民们因为其房产的价值、生活质量以及社会地位越来越紧密地和他们所在社区的环境联系起来。显然,社区成为传统管理体制与现代社会关系矛盾冲突最激烈、最引人注目的地方。在这里,个人利益表现得最强硬却又是最容易受到挤压的地方,社区成为现代城市管理中最需要重新理顺关系的地方。

改革开放以来,我国城市社区的治理,由居委会单独管理的模式向多种管理模式转变,业主、物业公司、业主委员会等都参与到城市社区治理中来。

① 华伟:《从单位制到社区制》,《战略与管理》,2000 年第 1 期,第 50 页。

就城市的新式住宅小区而言,业主、业主委员会、开发商、物业管理公司、居委会和行政主管部门成为小区的基本治理主体。基于各自的利益,这些利益主体之间形成了复杂的博弈关系,各种矛盾冲突也迭起纷至,因此,为达到各自目的,这些行动者可能会相互合作、竞争乃至冲突。在当前,由于地方分权以及伴随而来的相对微弱的上级监管,有些基层政府机构和商业组织往往结成联盟,侵占当地资源。随着经济改革和近些年来大规模的城市开发和更新,这种地方性的官商联盟有愈演愈烈的趋势^①,并发展成为类似上个世纪美国城市发展过程中出现的垄断地方开发的“增长机器”或利益集团(growth machine)^②,并常和市民产生利益上的冲突。近年来城市中发生的层出不穷的拆迁事件(如湖南嘉禾事件等)^③和业主维权行动就是这种“增长机器”和市民间日益扩大的矛盾的一个突出表现。

目前城市社区冲突中最为突出的是以业主权益为核心的业主或业主组织与其他社区组织及政府主管部门之间的矛盾冲突。由于中国现阶段房地产市场的不规范以及产权保护机制的缺失,在利益纠葛中,处于弱势地位的业主往往是受损者,对于他们中的大多数人而言,房产几乎是倾其所有,甚至是负债才获得的最大一宗私有财产,因此,业主的维权意识十分强烈。随着中国社会政治经济条件的变化,当前市民们对于侵权的反应已经和过去大不相同了,业主们在面对不法侵害时往往会组织起来,为了维护自己的权利,开始了一系列自发的维权行动。

为了改变小区物业管理无章可循的局面,解决小区内的纠纷,1999年4月开始,建设部房地产行政管理部门就开始组织起草《物业管理条例》。2003年5月28日,国务院常务会议原则通过《物业管理条例》,经过进一步修改之后,2003年6月19日正式公布,并于2003年9月1日正式实施。《物业管理条例》使得一片混乱、缺乏秩序的小区物业管理有了一个稍稍像样的制度

① 石发勇:《关系网络与当代中国基层社会运动——以一个街区环保运动个案为例》,《学海》,2005年第3期,第77页。

② Domhoff, G. William, 1986. "The Growth Machine and the Power Elite: A Challenge to Pluralists and Marxists Alike", Waste, Robert's. ed, Community Power: Directions for Future Research, Beverly Hills: Sage Publications. P. 164.

③ 湖南的嘉禾拆迁事件是当权者与开发商联手制造的“权力性暴力”。

框架，解决了一些突出的难题：如明确了物业管理权属于业主大会，业主委员会是业主大会的执行机构，物业管理公司是应聘提供物业管理服务的企业，不拥有物业管理权。规范了业主与房地产开发商、前期物业管理公司的关系等。但是，由于这一条例是在房地产行政部门主导下制定的，带有很强的部门利益和强势既得利益集团的痕迹，使得业主在维护自己的权利时依然面临着很大的制度障碍。《物业管理条例》在解决现实问题上仍然存在很多的缺陷和不可操作性，社区内的纠纷与冲突依然不断。以业主物业权益为目标的业主与社区组织及政府主管部门之间的矛盾冲突造成了社区秩序的混乱与不安定，严重地影响到业主及其家庭的正常生活，政府、开发商和物业公司也被牵扯进来。

住房的市场化已经成为城市居民“居者有其屋”的主要渠道。从微观层面上说，房产私人所有权的增加以及由此而导致的延伸权利（如小区事务的知情性、参与权、决策权和监督权）使侵权行为成为可能，换句话说，使侵权行为人有“权”可侵。从宏观层面上说，我国社会正处在社会转型期，社会转型这一特点使大规模侵犯业主权利的可能性变成现实性。转型期间，由于社会的很多结构性要素处于变动和游离的状态，这种状态的持续存在使得社会规则很难及时出台，即使出台了也很难得到有效遵守。法治国家有一个著名的原则，即“人不能从其错误的行为中获益”，但我国在社会转型期间，“错误行为得益现象”普遍存在，而且这种现象在时间上遵守“边际效用递减”的规律，即错误行为得益现象是暂时的，其持续的时间越长，行为人获得利益的可能性就越小。当行为人意识到“边际效用递减”规律，一旦产生侵权动机，他们就会争先恐后地实施侵权行为，这就是我国目前侵权行为大量存在的主要原因。^①

社区冲突产生的一个不可忽视的原因在于公民财产权利意识的觉醒，随着我国建设法治社会进程的不断推进，公民的权利意识也不断增强，有侵权就必有维权，面对大量的侵权现象，大规模的业主维权运动的出现将无法避免。

围绕着物业权益引起的社区利益冲突和纠纷已经成为中国城市中的一个

^① 徐道稳：《业主维权获胜的出路在哪里？》，《社区》，2005年第21期，第14页。

重要的社会问题，已经引起了城市社会的广泛的关注，也成为社会各界热烈讨论的公共话题。深圳住宅与房地产杂志的副总编张红喜说：“目前物业管理发展出现了一种行业非典型特征，社会各方面力量都开始介入。因此，最终理顺诸如业主、业主委员会、业主大会、物业管理企业及开发商之间的关系问题，已非一己之力所能解决，它需要发动广泛的社会力量。”^①这说明一个公共治理的时代已经到来了，其契机正是社会权益的冲突。

本文所关心的是：在社区权利冲突中，冲突是如何发生的？冲突各方采取何种策略和操作技术？利益主体各方利益是如何理顺的？冲突各利益主体之间的关系是如何调整的？权利冲突的根源是什么？冲突的调节方式和解决机制有哪些？业主维权行为对社区治理模式有何影响？

二、研究目的与主要内容

（一）研究目的

南京作为华东地区的核心城市之一，近年来在城市建设中出现的物业纠纷和业主维权事件数量较多，影响较大，并具有很强的代表性。南京的社区建设在全国一直走在前列，社区治理模式在全国也同样有着重要的影响，有一定的经验和特点。但一直以来，无论是南京还是全国其他城市，业主维权行动是如何发生的，冲突各方利益如何调整以及业主维权对社区治理产生了怎样的影响等问题却一直没有人给予概括和总结，更缺少相关的实证研究。本文的研究主要想在这方面有所发现，有所认识。

在已有的研究中，大多数停留在对业主维权行动的分析上，对业主维权与社区治理的关系、冲突的根源与调节机制等方面并没有进行分析。冲突产生的原因是什么？如何理顺各方利益？业主维权对于社区治理究竟会产生什么样的影响？是怎样产生影响的？这些都值得去深究。在维权事件产生以后，怎样使得维权对于社区治理的影响朝着积极的方向发展，特别是对于怎样合法有效进行维权行动，达到社区治理的和谐状态，这些都很有必要去深入研究。

此次调查研究目的在于：通过实地调研，收集有关业主维权和城市社区

① 李孟姣：《业主维权意识增强，深圳物管进入“业主时代”》，<http://www.sz.focus.cn>

治理的一手资料；对业主维权与社区治理涉及的业主、业主委员会、政府、物业公司和开发商进行利益集团的分析；考察城市社区冲突发生的原因及根源；探求业主维权与城市社区治理的相关关系；并且寻找调节冲突的可行性措施；此外，笔者也调查和研究业主委员会的成立、运行和监督机制；并试图从宏观的层面来看业主维权与城市社区治理中出现的问题，提出一些新的观点。

（二）主要内容

本文研究的主要内容包括以下几个方面：

1. 对研究视角、研究思路和理论框架的设计。核心概念的界定和研究设计。对文章中涉及的一些核心概念进行分析与界定。
2. 对既有的西方社会理论的阐述和分析。
3. 对中国城市社区治理结构的变迁进行梳理。
4. 剖析了社区矛盾冲突的缘起。
5. 考察业主维权从矛盾到冲突的发展。对业主集体行动的形成过程进行分析。
6. 对业主维权行动中冲突各方的博弈行为进行个案观察与分析。
7. 分析了社区权利冲突的根源和冲突的调节方式，并提出了解决社区冲突的几个梯级层次。
8. 应对冲突：提出建议、对策和社区治理的理念。
9. 对城市社区权利冲突的总结，并提出一些概括性的观点。

三、研究意义及研究视角

（一）研究意义

目前，中国城市社区已经成为国家实施日常治理的主要场所，为了解这种治理转型背景下的中国城市政治秩序，非常有必要研究社区层次的一般性公民运动。

城市社区权利冲突是以业主权益为核心的业主与业主委员会、房地产商、物业管理公司、政府主管部门的矛盾冲突。笔者试着从宏观的社会冲突理论视角和中微观的社会运动理论来分析目前发生在城市社区的权利冲突。利用已经发展成熟的西方社会理论来研究当前中国城市社区存在的问题，不仅有

助于解决中国在社区发展中遇到的问题，而且可以检验、丰富和发展这些理论。通过对南京市业主维权行为的个案考察，不仅对中国城市物业管理的正常运作和社区治理秩序的建立有重要的理论参考价值，而且对于重塑政府的社区治理模式，推动城市民主政治的发展具有重要的标本意义。所以，无论是从社区建设的角度，还是从城市公民社会和居民自治的角度，对其进行探讨和考察都具有重要的学术价值和社会实践意义。

（二）研究视角

随着中国社会政治经济形势的不断变化，城市居民住房的商业化、市场化程度越来越高，新式商品房小区将变得越来越普遍。在新式住宅小区中，在更多情况下业主是同一个社会阶层的，而不是同一单位的。这样，中国的单位制会一步一步地瓦解，而新的住宅小区的居住格局将逐步形成。就中国城市中新出现的小区而言，单位制视角（李汉林，1999、2003；李路路等，1999；李路路、李汉林，2000）^①已经不具有解释力了，因为单位制理论在微观上主要讨论的是单位内部成员如何获取国家和单位的资源和权力，以及他们之间如何进行资源和权力交换，在宏观上主要关注各单位之间的资源与权力的不平衡，我们无法用单位制的理论解释具有自治性质的社区和业主委员会，更无法解释组织起来的业主与开发商、物业公司和政府主管部门之间所进行的复杂博弈关系。我们需要新的理论来解释新型小区出现的政治社会现象。

因此，本文在分析社区权利冲突的过程中，尝试从宏观的西方社会冲突理论和中微观的社会运动理论视角，对发生在城市新型社区内的权利冲突中各利益主体间的矛盾与博弈进行了剖析，并对冲突的解决机制提出建议与对策。

四、研究方法、经过和资料

为了深入了解城市社区内的权利冲突及业主维权状况，本研究主要采用

^① 参见李汉林：《资源与交换——中国单位组织中的依赖性结构》，《社会学研究》，1999年第1期。李路路：《单位组织中的资源获得》，《中国社会科学》，1999年第6期。李汉林：《单位作为一种制度——关于单位研究的视角》，《江苏社会科学》，2003年第6期。

个案研究、文献研究和比较研究相结合的方法。所使用的案例资料主要是笔者于2006年4月至7月在南京市一些住宅小区收集的。本文所使用的资料主要包括三个部分：一是产生业主维权运动的“A”、“B”、“C”、“D”、“E”、“F”、“G”、“H”、“I”九个小区的资料；二是现有的文献资料；三是笔者在网上搜集的、发生在其他一些小区（包括北京、上海、深圳等其他一些城市的小区）的有关业主委员会和业主维权方面的资料与新闻报道。文章以这九个小区的资料和一些文献资料为主。

此次调研是典型社区个案的研究，采用定性和定量相结合的方法，以深度访谈为主，同时发放有关问卷，进行统计分析。2006年2月至4月，文献回顾和前期准备工作；4月3日至26日，正式实地调研；8月至9月，资料的汇集与整理；9月至10月撰写主题报告和分报告。

笔者调查了南京市发生业主维权行动的九个典型社区，这些社区的业主有的维权成功了，有的维权失败了。研究它们成功或失败的原因，以及分析维权事件对社区治理所产生的积极影响，具有很强的代表意义。

业主维权运动的兴起和各种各样社区治理问题的产生，是有一定的历史因素和社会背景的，由“单位人”向“社区人”的转型就是我们要把握的一个宏观概念。要了解业主维权与社区治理的相关关系，我们就应该全面地分析业主维权的各种类型。如果说文中的G小区是业主向开发商维权的典型，B小区则是业主向业主委员会维权的典型，那么我们调研的C小区就是业主向政府维权的典型（参见第五、六章）。九个典型案例涵盖了业主维权的不同类型，维权成败的两种结果和业主维权事件对于社区治理产生了不同影响。

此次调研，深度访谈的业主有22人，业主委员会主任和委员12人，居委会书记和主任9人，物业公司经理11人，还有记者、法官、律师、社区的保安和其他工作人员等。走访的单位有：南京市鼓楼区，雨花台区和江宁区人民法院，南京市格菲律师事务所，南京市房产管理局，南京市物业管理办公室，南京市江宁区房产管理局，南京市鼓楼区房产管理局，南京市玄武区房产管理局，南京市江宁区东山街道办事处。

除了访谈外，还进行了小范围的问卷，问卷采用小额随机抽样的方法，对调研的各个社区随机抽取22份，上门发放有关问卷，接受问卷调查的业主在家填写。共发放问卷160份，回收132份，其中废卷6份，有效问卷124

份。问卷的问题主要针对业主的基本情况和态度，从回收统计的情况来看，基本上达到了我们问卷调查的目的。

五、既有研究

以业主权益为核心的社区权利冲突反映了住房私有化之后公民私权利的扩张和民间自治力量的茁壮成长，对中国城市政府政治发展和社区治理模式的走向和演变具有标本意义。对此，已有部分学者进行了研究。张静在《公共空间的社会基础——一个社区纠纷案例的分析》中通过对上海浦东清水苑住宅小区纠纷案例的分析，认为居民保护个人财产的行为改变了社区权利的配置关系，建构了一个新的公共空间，以前所未有的方式创造着社会资本，将分散的居民组织起来，参与设计他们共同利益的公共事务。^①汤艳文的《利益平衡：契约形态与治理结构——上海市康健街道业主委员会实证分析》一文，以社区治理中的不完全契约关系为问题意识，对上海康健街道三家小区业主委员会、物业管理公司居委会之间的冲突与合作进行实证考察，分析了三方如何在不完全契约形态下实现均衡。^②夏建中在《中国公民社会的先声——简析北京CY园业主委员会》中从公民社会理论出发，认为业主委员会的出现，构成了中国城市历史上第一个真正的公民社会的雏形。^③白杨在其论文《选举的仪式化功能——从业主委员选举看城市基层民主实践中的博弈》中，从业主委员会的选举入手，剖析了住宅小区中的博弈关系，认为选举的仪式化功能和象征意义有助于业主维权的技术性表达。^④姜朋通过《游移与错位——透过和业主大会、业主委员会的关系看居委会的法律角色》文章的分析，从法学的视角审视业主委员会和居民委员会之间的关系，认为将业主大

① 张静：《公共空间的社会基础——一个社区纠纷案例的分析》，《扩展中的公共空间》，中国青少年发展基金会、非营利组织研究委员会编，天津人民出版社2002年4月版，第10—34页。

② 汤艳文：《利益平衡：契约形态与治理结构——上海市康健街道业主委员会实证分析》，《社区民主与治理：案例研究》，林尚立主编，社会科学文献出版社2003年2月版，第231—267页。

③ 夏建中：《中国公民社会的先声——简析北京CY园业主委员会》，《北京社会科学》，2003年第2期。

④ 白杨：《选举的仪式化功能——从业主委员选举看城市基层民主实践中的博弈》，《社会科学》，2003年第5期。