



北京广播电视大学

科研文丛

2008

# 学科发展 专业建设研究

主编◎赵国森 徐永利



北京出版集团  
北京教育出版社

EN

**图书在版编目(CIP)数据**

北京广播电视大学科研文丛: 2008 / 赵国森, 徐永利  
主编. —北京: 北京教育出版社, 2008. 8  
ISBN 978 - 7 - 5303 - 6617 - 2

I. 北… II. ①赵…②徐… III. ①广播工作—文集②电  
视工作—文集 IV. G220 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 108730 号

**北京广播电视大学科研文丛(2008)**

BEIJING GUANGBO DIANSHI DAXUE KEYAN WENCONG 2008

赵国森 徐永利 主编

\*

北京出版社出版集团 出版  
北 京 教 育 出 版 社  
(北京北三环中路6号)  
邮政编码:100011

网 址: [www. bph. com. cn](http://www.bph.com.cn)  
北京出版社出版集团总发行  
北 京 市 新 华 书 店 发 行  
北京金明盛印刷有限公司印刷

\*

880 × 1230 32 开本 61.25 印张  
2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷  
ISBN 978 - 7 - 5303 - 6617 - 2/G · 6536  
定价:98.00 元(全二册)

如发现印装质量问题影响阅读请与北京出版社联系  
电话:58572393 62050948

**谨以此书献给**

**北京广播电视大学建校 50 周年复校 30 周年**

# 北京广播电视大学科研文丛编委会

主    编 赵国森 徐永利

执行主编 周  宏

成    员 (按姓氏笔划排序)

王志美 尤伯欣 吕小星 杨  欣

李大雁 李文杰 李  哲 李继先

张有声 张纪勇 张岱霞 张  钧

张  海 高勤丽 唐  荔 梁小瑞

蒋泽生

编    务 张  晓

## 序

科研对于一所高等学校的发展具有特殊的意义。科研可以促进学校的专业建设与学科发展,推动教师队伍的建设和人才培养质量的提升;可以培育学校的科技创新能力,通过研究成果向生产力的转化,更好地实现学校的社会服务功能。但是,长期以来科研一直是电大教育工作的薄弱环节。随着电大现代远程开放教育事业的发展和学校整体办学水平的提升,加强大学内涵建设,提高教学质量和管理水平,成为学校在新阶段的发展战略和工作重心。因此,以激励为杠杆,培育北京广播电视大学的科技创新能力,培养高水平的教学与科研人才,促进专业建设与学科发展,全面提高学校的教学科研水平,提高人才培养质量,成为我校近年来乃至未来发展的一项基本校策。

电大科研工作有着自身的规律和特点。作为一所以远程教育为主要手段,以开放教育为主要形式,以在职成人为培养对象的特殊类型的高等学校,电大的科研要与远程教学结合,与自身的专业建设和学科发展结合,与课程开发和多媒体学习资源的建设结合,与现代教育技术的应用和新技术开发结合,与高等教育的规律和成人学生的培养结合,与建设学习型社会背景下的终身学习需求结合。培养目标的特殊性、教育对象的复杂性、教学手段的独特性和不断变化的社会教育需求,都要求我们要不断地研究,深入地研究,要求我们高度重视科研工作。

近年来,我们通过完善科研制度,加大科研投入,建立激励机制,优化科研环境,不断推动学校的教研和科研工作,并取得了初步的成效。学校的科研项目逐渐增多,有了纵向、横向、校级立项等多种层次、多种形式的科研课题,并且课题的规模、层次和研究内容的覆盖面,都有了很大程度的提高。目前,学校在远程开放教育研究上,已经形成了自己的特点,各学科的研究也有了进一步的发展。科研工作对深化电大基于现代远程教育环境下的人才培养模式改革,对推动电大的学科建设、专业建设和课程建设,起到了重要的作用。

为了系统梳理、总结、积淀我校在远程开放教育研究和学科建设上的成果,扩大学校的学术影响力,我们准备陆续编辑出版《北京广播电视大学科研文丛》,并希望将此作为学校科研建设的一项基础性工作长期坚持下去。2008年初丛书编选工作启动,本年度编辑出版两册,一册为《远程

开放教育研究》，一册为《学科发展与专业建设研究》。

《远程开放教育研究》选编了北京电大系统教职工在各类学术期刊公开发表的远程开放教育研究的论文和报告，共 58 篇。论文公开发表的时间从 2000 年到 2007 年，内容涵盖了远程开放教育的发展战略研究、理论研究、教学管理研究、教学模式研究、考核与评价、技术媒体应用、数字图书馆建设、网络教学研究、专业课程建设、资源建设与应用等十个方面，从一个侧面反映了北京电大系统教职工在远程开放教育上的研究与探索。

《学科发展与专业建设研究》选编了北京电大系统教职工在各类学术期刊公开发表的学科研究论文和研究报告，共 70 篇。内容涵盖了经济学、法学、教育学、文学、工学、管理学等多个一级学科门类，反映了北京电大系统教职工在成人高等教育学科发展与专业建设上的研究成果。

同时，我们也希望通过文丛的编辑出版，能够进一步总结、交流、推广和应用电大在远程开放教育研究和各学科研究上已经取得的成果，促进更多的高水平研究成果的涌现，为电大现代远程开放教育事业的发展，为实现现代远程开放大学的建设目标奠定坚实的基础。

党的十七大报告明确提出了要发展远程教育和继续教育，建设全民学习、终身学习的学习型社会，这为广播电视大学远程开放教育的发展提供了一个更大的机遇，希望我们能不负时代重托，聚精会神，一心一意办好人民满意的电大教育，为构建终身教育体系和学习型社会做出新的贡献。

本文丛由《北京广播电视大学科研文丛》编委会编选，北京出版社出版。在文丛的编辑出版过程中，得到了多方面的支持和帮助，北京出版社做了大量细致的编辑工作，在此一并致谢。当然，由于时间和篇幅所限，文丛还存在着很多有待改善的地方，敬请读者批评指正。

2009 年是北京广播电视大学建校 50 周年、复校 30 周年华诞，也仅以此作为校庆的一份献礼。

赵国森 徐永利

2008 年 8 月

# 目 录

## 经济学

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 底商违规经营现象的经济学分析 .....      | 雷 聪 (2)   |
| 息税前利润系列指标的含义及其应用 .....    | 贾 欣 (11)  |
| 美国次级债危机引发的思考 .....        | 尚慧艳 (20)  |
| 国际资本流入发展中国家银行部门研究综述 ..... | 李 哲 (30)  |
| 关于中国保险市场发展若干问题的思考 .....   | 彭永贵 (41)  |
| 开放环境下中国零售业的发展途径 .....     | 李春英 (50)  |
| 北京支柱产业的迁移                 |           |
| ——浅谈北京文化创意产业的几个问题 .....   | 顾宝艳 (57)  |
| 农作物产量保险的经济学分析 .....       | 余沪荣 (65)  |
| 农村贫困人口与消费 .....           | 孙成祜 (71)  |
| 论机动车交强险对保险公司经营的影响 .....   | 张 海 (80)  |
| 浅析我国“非市场经济地位”的原因及对策 ..... | 赵 汕 (88)  |
| 资本市场国际化的比较分析 .....        | 马学玲 (97)  |
| 对于新经济和国际竞争中我国人才的思考 .....  | 蓝若璁 (106) |
| 发展汽车产业经济与环境因素双赢分析 .....   | 李 京 (111) |
| 试论产品整体概念与老年消费市场开发 .....   | 李大雁 (117) |

## 法 学

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 日本诉因制度研究综述 .....        | 张琳琳 (126) |
| 宪法的“民主”价值思考 .....       | 徐 群 (136) |
| 论物权之社会职责的正当性及法律实现 ..... | 樊祥峰 (143) |
| 浅析民法的自由价值 .....         | 萧也红 (153) |
| 谈谈法律监督 .....            | 李文杰 (163) |

## 教育学

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| 影响校际协作学习的因素探究 .....     | 白晓晶 徐晓东 (171) |
| 学习型社会中的制度变革             |               |
| ——终身教育思想诠释之三 .....      | 蒋同甫 (178)     |
| 国内外农民素质及素质教育之比较研究 ..... | 蔡 倩 (186)     |

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| 学习型社区的理论体系构建:视角、策略与整合 .....     |               |
| ..... 张亚斌 韩瑞婷 (196)             |               |
| 成人高校课程设置存在的问题及改革建议 .....        | 崔晓文 (206)     |
| 构建四位一体实践教学体系 强化高职财贸人才能力培养 ..... |               |
| ..... 周 宏 孙万军 (209)             |               |
| 简论义务教育的基本特征 .....               | 李 艳 李双名 (217) |
| 日本私立高等教育管理的特点及启示 .....          | 张有声 (226)     |
| 美国高校的办学理念与服务职能                  |               |
| ——赴美国考察的学习体会与启示 .....           | 赵国森 (234)     |
| 当前高等教育收费问题的若干思考 .....           | 张 钧 (241)     |
| 人事代理与高校用人制度改革 .....             | 潘中喜 (250)     |
| 蔡元培思想发展的一个环节:从伦理代宗教到美育          |               |
| 代宗教 .....                       | 徐明军 (259)     |
| 浅谈创新人才的培养 .....                 | 刘爱军 (267)     |
| 试论成人教育的战略定位与发展策略选择 .....        | 傅索雅 (272)     |

## 文 学

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 中国古代诗论诗歌语言的审美取向 .....     | 高勤丽 (280)     |
| “有以”“无以”解 .....           | 宋玉珂 (288)     |
| 《从百草园到三味书屋》主题意蕴再分析 .....  | 王宁宁 耿如江 (290) |
| 张爱玲小说中月亮意象的文化底蕴 .....     | 高 岭 (297)     |
| 英语前置形容词的排序规律 .....        | 刘 延 (306)     |
| “整体性”的弱化                  |               |
| ——巴赫金诗学与《喧哗与骚动》在艺术观念上     |               |
| 的现代性嬗变 .....              | 周杨俊 (315)     |
| 口语结构“NP+时量短语+了”语义分析 ..... | 贾红霞 (322)     |
| 读韩愈《答刘秀才论史书》札记 .....      | 马骏鹰 (332)     |
| 论凌叔华的小说创作 .....           | 刘 颖 (338)     |
| 连词“则”的起源和发展 .....         | 李杰群 (346)     |
| 作家,时代良知                   |               |
| ——法兰西文学一瞥 .....           | 王习耕 (355)     |
| 人的悲剧和悲剧的人                 |               |
| ——浅析索福克勒斯《俄狄浦斯王》 .....    | 蔡晓东 (365)     |



## 工 学

- 软件复用技术及其开发方法 ..... 王亚明 郭 峰 向阳霞 (373)
- 利用 Web3D 技术开发基于 Web 的虚拟实验环境 .....  
..... 李笑涛 唐士亮 万迪文 (380)
- 大气酸沉降及其环境生态效应浅析 ..... 胡幼梅 李华民 (388)
- 虚拟空间会议系统视频合成与传输技术研究 .....  
..... 吕小星 孙立峰 李 凌 李 放 (395)
- 嵌入式 Linux 系统的现状与未来 ..... 郭 明 侯彦华 (403)
- 一种智能小区以太接入交换机 SNMP 代理  
设计与实现 ..... 苏 明 颜世峰 (409)
- 浅析 Win32 进程间数据通讯技术  
——共享内存 ..... 孙宏辉 (416)
- 使用 PowerBuilder 处理关系数据库中的 BLOB ..... 李 聪 (424)

## 管理学

- 企业内部控制功效发挥的局限性及改进建议 ..... 彭 涛 (430)
- 我国审计报告准则的变迁及改进建议 ..... 孟宪宇 (435)
- 基于知识链的企业知识管理系统框架及实现技术 ..... 王 悦 (442)
- 企业人力资源管理外包风险及其规避策略 ..... 白 静 (450)
- 公有制背景下企业管理的思想模式探讨 ..... 康彩霞 (455)
- 当代中国公私伙伴关系中政府变革的环境与进程分析  
..... 高 琳 (463)
- 我国“或有事项”会计准则与各国间的比较 ..... 魏 敏 (471)
- 会计报表附注的阅读与分析 ..... 张丽萍 (476)
- 会计政策、会计估计和会计差错之间的关系 ..... 卢富昌 (485)
- 严重亏损情况下合并会计报表问题探讨 ..... 李一建 (494)
- 网络会计  
——会计领域的新支 ..... 陈亚平 (499)
- 试论学校后勤管理干部应具备的素质 ..... 高玉维 (505)
- 从传统人事管理向现代人力资源开发转变 ..... 郑丽娟 (510)

## 其他学科

- 王弼及《周易略例》 ..... 任文昭 (517)
- 抽样调查在市场调查中的应用 ..... 刘建萍 (529)
- 胡惟庸案与明初中央集权 ..... 杨 欣 (534)

# 经济学

## 底商违规经营现象的经济学分析

雷 聪\*

**【摘要】**其实底商违规经营已经不是什么新鲜话题了。“上宅下店”的楼房、“前店后宅”的社区,店内经营餐饮、茶艺、歌舞,造成油烟污染、噪音扰民等问题,群众反映强烈。一些临时建筑聚集的地方,形成占道经营的马路经济、围墙经济,带来城市环境的脏乱差,成为市民投诉的热点,在北京市“两会”上,居民楼底商扰民问题也曾被多次关注。为此,我们对底商违规经营的问题展开一系列研究。

**【关键词】**底商;违规;经营;经济学

### 一、引言

底商是最传统、最古老的商业地产形式之一,“一铺养三代”的形式流传已久,但到目前为止,严格地说,无论是《建筑设计防火规范》(以下简称《建规》)或者《高层民用建筑设计防火规范》(以下简称《高规》),都没有对底商下过明确的定义。

1. 《建规》第1.0.3条指的是底层设置商业网点的住宅。

2. 《高规》第1.0.3.1条指的是首层设置商业网点的住宅,并定义为商住楼。

3. 社会习惯上(或者约定俗成)把住宅楼底层的商业服务网点称为底商。

显而易见,把底商仅局限于住宅楼底层的商业服务网点,不能适应现代城市的现状。随着经济的发展,不少办公楼、科研楼利用临街的优势,在底层开办第三产业,从事以赢利为目的的商业服务(开公司、饭店、旅馆、娱乐场所等)。不少临街工厂,办起了前店后厂,利用底层从事商业

---

\* 北京广播电视大学财经教学部教师。

服务。更有甚者,原住宅楼底层没有设置商业服务网点的居民,把临街的住宅改成门脸,从事商业服务(从本质上讲这是违章的行为;但已经把临街的住宅改成门脸,就是既成事实)。因此,有必要对底商重新进行定义。

我们认为,底商其实就是建筑物底层的商店(包括服务),服务于其建筑本身及周边地区的商业空间,目前底商多分布于写字楼、商住公寓及甲级住宅的底层,形式各不相同。

底商大体上可分为居住类底商(又做住宅底商)和商务类底商两类。相比而言,大多数底商都是居住底商,几乎所有住宅楼都有不同数量的底商,约占底商供应量的90%以上。而商务底商,只是为数不多的几个楼盘,比如,建外SOHO、优士阁、住邦2000、左岸公社、长远天地和财智中心等。我们这里分析的底商主要是指住宅底商。

而住宅底商就是人们常说的商业配套,主要指利用楼盘底层或低层作为商业用房,以满足自身或邻近区域内消费者的各种需求。住宅底商在整个新兴社区的规划之初本就是用作配套商业,以便更好地满足小区居民生活。服务于小区外部底商多临街,客流量大,而且可长时间营业。住宅底商有其区别于其他商铺形式的特点,这些特点对其经营、市场有方方面面的影响。

住宅底商建筑形式上表现为依附于住宅楼的特点,整个楼的一层、二层或连同地下层的用途为商业,楼上建筑的用途为居住。为了确保居住、商业运营两种功能的有效性,开发商会通过合理规划设计对居民和底商的消费者和经营者进行独立引导,出入口相互独立,以保证楼上居民的生活尽可能少受底商的影响。

住宅底商的主要类型多数是铺面形式,少数是铺位形式。铺位住宅底商良好的“可视性”使其价值最大化有了可能性,这也是住宅底商引起市场关注的原因,或者说是住宅底商得到商铺投资者青睐的原因。这些底商在很大程度上方便了居民的生活,但同时也为居民带来众多的不便,尤其是一些非法经营的底商。

## 二、底商违规经营的主要表现

近年来底商遍地开花,在方便了居民的同时也令居民不胜其扰,而且很多底商是违规经营,也给相关部门的管理带来不便,为小区的安全带来隐患。主要表现在以下几个方面:

### 1. 无照经营导致逃税问题严重

底商往往在社区经营这个大帽子下,进行无证经营,从事逃税经营活

动。甚至某些社区为了安置下岗职工和加强社区建设,组织了非正规就业,允许部分无照经营,甚至为了部门利益,创造经济收入,完成经济指标,有意让符合办照条件的经营者规避办照,改为其他非经营性登记或社区服务登记;还有一些社区管理部门强制要求挂靠,以公司执照代替个体户经营执照,即“一帽多戴”,或是多个企业或个体户共用一个执照,即“戴大帽子”,或是各类商场、市场的柜台承租户,表面为以协议形式经营,实为无照经营。诸如此类的现象现实中并不少见,反映了我们管理工作中存在部分的违规操作和无序状态,这些无疑助长了无照经营之风。

无照底商不依法办理工商、税务等各种证照,逃避了政府有关部门的监管,无需缴纳国家规定的各种税费,导致国家税费大量流失。且由于无照经营行为造成了底商税赋负担不公平,使合法底商处于竞争的劣势地位,如果不及时坚决予以取缔,这将诱发合法底商严重的心理不平衡,使得社区里越来越多的合法底商走上无照经营道路,造成国家税费的更大流失,经营无序化更为严重。

## 2. 严重干扰业主生活

由于公司或商店业务频繁、人员嘈杂,直接影响了住户居住环境的安全和安静,特别是在治安方面会给小区物业管理带来很多隐患。

就像去年德国世界杯期间,很多底商,尤其是小排档常常营业到深夜,往往会把熟睡的居民吵醒,严重影响了居民第二天的工作和生活,让楼上的业主苦不堪言;有些小排档使用巨大的煤气管,这很有可能因爆炸等潜在隐患给业主的家庭带来危险。

有关部门应针对这类问题出台相应的法规,明令禁止在小区住宅楼内从事商业活动,并组织执法人员对小区内仍在营业的公司及商店进行清理整顿。但还有不少居民出于盈利目的,把自己的住宅租给别人做底商,这样一来,为治安管理造成一定困难。有关部门应该制定法规,禁止在小区住宅楼内从事扰民商业活动,并依法对小区内已有的扰民公司进行清理。目前在小区里办扰民公司,开发廊、美容店,设维修站、诊所等商业活动的现象十分普遍,居民们到物业公司反映情况,却因无法律可依,物业公司也不闻不问。

## 3. 擅自更改住宅用途造成隐患

按照建设部(第110号令)《住宅室内装饰装修管理办法》的规定,如果要对房屋用途、性质进行相关改造的,必须向房管部门提出申请。但是现实中很大一部分改造是没有经过房管部门正式审批的,甚至纯住宅的底商房屋的设计本来没有底商功能,而底商一旦进入就开始拆墙拆门,这

令楼上住户深感不安。由于各层之间的格局是基本一致的,这使得业主担心底商擅自改造底层房屋结构会带来安全方面的隐患。

由于住宅改变了原有的性质,在住宅设计中的消防安全、楼梯走廊等方面就会出现设计不足的问题。底商潜在的火灾隐患,火灾所造成的损失,近年来明显增大,底商的建筑防火应该引起人们的关注。

底商的建筑防火,长期以来难以采取严格的措施,是因为《建规》留下了一个缺口。《建规》在20世纪60年代制定时,底商的火灾隐患并不很突出,因此放松了对底商建筑防火的要求。《建规》正文中没有一条是直接针对底商的防火要求的。在《建规》附录一《名词解析》商业服务网点条中写道:底商为建筑面积不超过300平方米的百货店、副食店及粮店、邮政所、储蓄所、饮食店、理发店、小修门市部等公共服务用房。《建规》条款中,间接与底商发生联系的是第8.4.1条之(四)的后部分,即“底层设有商业网点的(七层)单元式住宅”需要设置室内消防栓。保护对象是七层和七层以上的住宅楼,而不是底商。在该条文说明中,还发挥为“如果一座建筑物内底层商业服务网点的占地面积之和不超过100平方米,且用耐火极限不低于2小时的非燃烧体的墙和楼板与其他部位隔开,七层的单元式住宅亦可不设室内消防给水设施”。这也是针对住宅楼的防火,而不是底层商业网点。

根据《建规》条文说明的相关部分,我们看到,当底商建筑面积大于300平方米,或者底商超过一层时,应按商店的要求,设置防火设施。也就是说,商店的建筑体积超过5000立方米时〔《建规》第8.4.1条之(三)〕应设室内消防栓。而商店每层面积超过3000平方米或建筑面积超过9000平方米〔《建规》第8.7.1条之(五)〕或商店设有空气调节系统〔《建规》第8.7.1条之(六)〕应设闭式自动喷水设备。可见《建规》为底层商业建筑不设置消防灭火设施留下了隐患,也为消防管理提出了一个难题。

#### 4. 造成环境的“公共地悲剧”

“公共地悲剧”(The Tragedy of the Commons)最初由哈丁(Hardin)于1968年在美国的《科学》杂志上提出。其含义是,如果一种资源的产权界定不清,最终将会被滥用。因为人们使用这些资源时,没有考虑到其行为给他人带来的负外部性。“公共地悲剧”可以解释和分析我国的很多经济现象:由政府部门出资建立的公园、绿化带往往过不了多长时间就面目全非了;森林、矿藏等国土资源经常受到滥采滥用;公共牧场中的过度放牧等等。

在社区里,由于公共生活空间属于所有社区业主,产权不明晰,导致扰民底商随意对环境进行破坏,造成了社区生活环境的“公共地悲剧”。

### 三、底商违规经营形成原因分析

一般来说,住宅底商往往被用作大大小小各种风格的餐饮设施、干洗等服务设施和各种休闲康体活动场所、中小型连锁超市、各种品牌的专营店以及银行、旅社、速递、复印、邮局等商务活动服务机构。毋庸置疑,底商开发使得城市小区的发展加快,房地产底商的集群构成了城市里按照一定功能分布的地域体系与空间结构体系,同时也给社区居民的生活带来了非常便利的一面;但由于各方面因素,底商经营特别是违规的经营也给居民生活带来很多困扰,随之会带来污染严重、安全隐患加大、生态环境恶化等问题,即底商经营过程中的负外部性问题。

#### 1. 当事人的效用函数中存在着共有的变量

根据布坎南的观点,个人的效用函数的自变量中包含了他人的行为会产生外部性。比如,房地产项目在推广中大力宣传周边基础设施的完备与景观的优美,这就是因为该项目底层有如银行、购物商店、娱乐城等底商相关设施,使得这个房产可以不付出额外代价便可享受相关便利,从而在区位上占有优势;而且底商的引入,可以吸纳到更多的购物人群与客流量,从而有更大的发展潜力;相反,就没有对该房产由于底商经营不当,对业主可能带来的潜在影响给予充分介绍。

这就是共有的变量起了作用,上面例子里共有的变量指的就是其建筑底层有底商经营。对含有不规范底商的房产项目而言,这个共有变量的存在使得这些底商在提供相关服务的同时也给该房地产项目带来了损害,却并不需要因此支出额外的成本。同理可知,这也是人们在购房时,除了关心房屋本身以外,还应特别注意未来邻里的职业、阶层、文化等因素的原因。

#### 2. 产权不明晰

这些违规行为即外部性的产生在很大程度上也受制于产权的不明晰,即对经济资源缺少明确的产权保护。如果政府可以就房地产项目因周边美好生活环境的存在而获得更好的生活质量而收取费用,那么,该底商要承担一定的经济成本方能得到社区原本美好的环境给它带来的好处,而其他底商因为没有享受美好环境也不需支付费用,从而享受好环境的底商便不能够从社区建造环境中得到比其他底商更多的好处。在这种情况下,外部经济就会消除;相反,外部性就会产生。上面所述,就是因为对公共生活

环境这种经济资源缺乏明确的产权保护而产生了外部性。

### 3. 市场交易成本过高

交易成本过高会使得市场交易难以进行,或者使得物品产权无法进行有效的交易。一个底商由于经营不当,影响了临近楼层的采光及通风、安静、空气质量甚至安全等,那么被影响楼层的业主,理论上可以去向房地产项目开发商或底商经营者寻求补偿。但由于单个业主的影响力相对弱小的因素,使得请求补偿的申诉通常不能得到明显的回应,而该楼房所有业主联合请求补偿,又存在着互相协调难、无人组织、组织者花费的大量精力和时间谁来补偿的问题,这都使得受到影响的业主与底商之间交易的难度加大且交易成本过高,从而在经济上没有效率。

一个类似的常见例子就是高速公路这种特殊的房地产项目,投资者要向使用者(司机)收取费用,一般通过设立收费站来收取,如果收费站过密和中途检查过多,会导致收费投入成本过高且会阻碍交通;收费站相距过远和缺乏监督检查,司机们则可能会中途互相交换信息卡以少缴实际应缴费用,这样就使得市场交易变得没有效率。

### 4. 不可移动性造成的自然垄断

房产是一种特殊的产品,因为土地是不可移动的,建筑在其上的建筑物也就不可移动(不考虑应用高技术来实施整体搬迁的特殊情况),房地产项目在物理特征上,具有固定性,它要占据一定的位置和空间,在同一位置不可能共存。另外,还附着着采光、通风和地基稳固等衍生权利。

因此,房产不像其他普通商品一样可以在市场上互补有无,达到整体市场的均衡,形成了事实上的稀缺性。对于各种房地产项目而言,毗邻的建筑用地可能是类似的,但是决不可能完全相同。房地产产品空间上的排他性和位置上的独占性导致了垄断,决定了它与其他正常商品的市场交换是完全不一样的,使得房地产市场不可能是一个完全竞争的市场,而是一个交易费用比较高的具有区域性和垄断性的市场,而垄断对消费者与生产者会造成外部性。由于上述原因的存在,特别是完全竞争的市场在现实生活中的不可能存在,使得底商经营活动存在负外部性,即违规经营成为必然。

## 四、底商违规经营治理现状与措施分析

### 1. 各大管理职能部门综合治理

根据中央电视台的新闻报道,在治理底商扰民问题上存在着相互推诿的现象。向上级反映问题、调节居民关系,归居委会管理;办理营业执照



归工商部门管理;治理噪声、油烟的排放归环保部门管;改变房屋结构归建委管;在街边摆摊、破坏绿地又归城管负责。正是由于这种多头管理的模式,才会出现看似大家都在管,可实际上谁都管不了的现象。现在最大的问题就是一个违法现象出现了,需要几个执法部门才能解决。比如城管部门对店外违规经营行为进行治理,这些底商就跑到店内经营,由于城管部门的职权范围仅限于门外,他们就不能进门执法,因为城管部门进门管理就属于违法、越权。底商正是明白这些情况,他们才敢为所欲为,毫无顾忌。

为了避免各城市管理职能部门只顾自身利益,出现互相推诿扯皮的现象,应该由政府出面,联合公安、工商、城管、卫生、环保等各职能部门,建立并实行所谓的“经营场所会审制度”,以便从源头上治理不规范的底商经营所带来的噪声扰民、脏乱差现象。在具体会审中,由城管部门负责审批经营场所建设是否符合城市规划的规定;由卫生部门负责审批经营场所的卫生条件是否符合要求;由环保部门负责审查业主在经营活动中废水、废气的排放治理设施是否达标,有无噪声扰民和餐饮业油烟污染等现象;由公安部门负责审批业主的消防安全设施是否符合规定要求。会审必须实行一票否决制。之后,工商部门通过对上述部门会审后的经营业主依法核审、登记、发证。各审批发证机关还可以根据每年的各种营业执照年检,对不符合标准的经营场所进行清理整顿。

## 2. 继续完善相关法律法规

相关资料显示,目前在抵制违规底商中可以作为投诉依据的一些相关法律法规有:根据2006年3月1日颁布的《治安管理处罚法》,其中第58条规定违反关于社会生活噪声污染防治的法律规定,制造噪声干扰他人正常生活的,处警告;警告后不改正的,处二百元以上五百元以下罚款。根据《北京市实施〈中华人民共和国大气污染防治法〉办法》第32条规定,居民住宅楼的底层不再安排产生油烟污染的饮食服务业经营场所;不得将居民住宅楼中的住宅用作产生油烟污染的饮食服务业经营场所。根据北京市工商局2002年第109号文件《关于在居民住宅楼内设立企业有关问题的通知》规定,禁止企业(或个体工商户)以居民楼中房屋(含规划为商业用途的房屋)作为住所(经营场所)从事餐饮、歌舞娱乐、提供互联网上网服务场所(含网吧)、生产加工制造等四类经营活动。

但这些法律法规显然远远不能适应创建绿色人居环境的要求,国家相关部门应该加强这方面的立法立规工作。

## 3. 广大业主联合抵制

社区非法底商长期扰民的现象之所以未能得到彻底解决,一方面是由