

中国政法大学县域法治研究中心 主办

杨玉圣 主编



学术共同体文库



小区善治研究

*The Self-governance by
the House Owners &
Good Governance at the
Residential Community
in Urban China*

杨玉圣 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCE ACADEMIC PRESS CHINA

杨玉圣 著

小区善治研究

*The Self-governance by the House Owners &
Good Governance at the Residential Community
in Urban China*



图书在版编目(CIP)数据

小区善治研究/杨玉圣著. —北京:社会科学文献出版社,
2014.3

(学术共同体文库)

ISBN 978-7-5097-5705-5

I. ①小… II. ①杨… III. ①城市-居住区-社会管理-
研究 IV. ①C913.31

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第034613号



· 学术共同体文库 ·

小区善治研究

著 者 / 杨玉圣

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲29号院3号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 人文分社 (010) 59367215

电子信箱 / renwen@ssap.cn

项目统筹 / 张晓莉

经 销 / 社会科学文献出版社市场营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 孙以年

责任校对 / 王伟涛

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 北京鹏润伟业印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

版 次 / 2014年3月第1版

印 次 / 2014年3月第1次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-5705-5

定 价 / 128.00元

印 张 / 19.5

字 数 / 424千字

本书如有破损、缺页、装订错误,请与本社读者服务中心联系更换

版权所有 翻印必究

摘 要

在中国，城市商品房住宅小区善治问题，主要是小区生活实践提出的一个现实问题，也是学界应该重视和探讨的一个理论问题。

这些新型的城市住宅小区，与单位制下形成的传统的城市社区相比，其最引人注目的特征是打破了地域、行业、年龄、民族、宗教、党派、性别乃至国别等界限。这是市场经济条件下城市住房体制改革不断深化的产物，也是转型期城市社会变迁与社会进步的体现，还可以看作是伴随着现代化的中国进程和三十多年改革开放而造就的伟大的社会成就之一。

小区既是业主利益共同体，也是业主生活共同体，理想意义上的小区还应是业主文化共同体。无论是业主维权、业主自治还是小区善治，都是与商品房住宅小区兴起后的新形势相适应的发展态势。

以往的相关研究，多集中于业主维权行动、业主组织的法律定位等问题的微观研究，不同学科之间、理论与研究与小区治理实践之间还存在程度不同的隔阂。本书在借鉴不同学科已有成果的基础上，围绕城市商品房住宅小区善治面临的基本矛盾、业主自主治理实践面临的主要问题，从问题出发，试图从小区善治这一整体层面推进相关研究。

本书的主要学术取向，一是跨学科方法、多向度研究，二是把案例实践、理论分析和个人实践经验相结合。跨学科方法，是指利用法学理论（尤其是民法学和物权法理论），引入政治学视角（特别是善治和社群主义等观念），借鉴社会学方法（包括社会转型理论、共同体、社会资本和社会心态研究等成果），参考经济学研究中的集体行动理论、公共物品理论以及管理学理论中的公共事务治理之道，融会贯通。在借鉴跨学科方法的基础上，对城市商品房住宅小区善治问题加以多向度的研究。

在城市商品房住宅小区，业主自治是业主以基于物权而享有的业主权利为基础而设计的一种小区治理制度安排。基于物权这一财产权基础和有关法

律规定，可以得出“小区一切权利属于业主”“一切权力归业主”的结论。在商品房住宅小区，小区善治既是私法自治的制度安排，也是公法意义上的宪政秩序。小区宪政秩序的构建，是以保障业主权利、维护小区公共利益为核心的。

房屋质量问题，房屋面积缩水、多算公摊面积、绿地面积缩水、配套设施不到位、规划变更等开发商遗留问题，房产证问题；物业服务纠纷，物业公司多收费、乱收费，共用服务设施纠纷，“物业暴力”现象；私搭乱建与违法建设问题、邻里纠纷与业主自律问题，构成了小区善治面临的三大主要矛盾，即业主与开发商之间的矛盾、业主与物业服务企业之间的矛盾、业主与业主之间的矛盾。业主自治机制、小区公共事务治理，是实现小区全体业主整体利益的最大化内在的两大要素；与业主利益和小区公共事务治理相关的市场机制（以物业公司为代表）、社会机制（以居委会为代表）、政治机制（小区办、街道办等政府部门）与法律机制（法院等），是制约和影响小区善治的外在力量。从现实情况来看，作为小区主体的业主和业主组织往往受到多方掣肘。房产商、物业公司、政府相关部门、居委会、特权业主已经结成了一个“公权力与私利错位纠缠的分利联盟”，成为业主自治的最大障碍。业主组织建设，业主自主选聘物业服务企业，掌控小区大型维修基金，是小区善治的当务之急。为了化解这些矛盾和问题，在城市商品房住宅小区，应以善治为取向，确立起以全体业主为治理主体、以业主的建筑物区分所有权为法理依据、以法治—民主为机制、以业主大会和业主委员会为组织架构、以业主自主治理为中心、各相关利益方友好协作的良好的小区治理取向、治理机制和治理态势。

在城市商品房住宅小区，善治是转型期城市基层社会治理的新试验。通过业主自治，将大大节约城市社会治理成本，意味着从长期以来传统的政府本位管理向现代社会—业主本位自治的渐进式和平转型的开始，此乃预期的转型城市基层社会的一种可能的发展前景。小区善治有助于城市基层民主政治的生长，通过小区自治的规训，业主养成自律、自信和社会责任，并培养宽容心态、权利—义务原则与合作共赢的公民理性精神；业主从身边最关切的小区自治生活入手，然后才有可能从社区到社会，再到对国家政治生活的民主化的参与。从自治到民主，从业主到公民，这将是转型期政治文明建设的一个可能的路径选择。小区善治也是中国现代公民社会发育的机遇。业主自治与小区善治的过程，还是对转型中国的社会正义、社会民主、公民社会

和现代性的培育与重构。在公民社会的培育过程中，通过小区自治而实现社会资本和社群主义的互动式发展。从国家、社会，到社区，再到家庭、公民，这“五位一体”构成了宏观、中观和微观三大层面的人类生活图景。国家进行宏观的社会建设与治理，以社区的自治和善治为中心，以家庭和公民个体的自由为细胞，各就其位，各司其职，美美与共。如此一来，个体、群体和社会、国家的关系，才有可能达成一种动态、均衡的和谐状态。

就像法治尚未实现、业主素质有待提升一样，小区善治在目前还只能是一个理想图景。在新型城市商品房住宅小区，目前存在两种同时发生、相互纠结的矛盾性社会现象：一方面，业主自治正在方兴未艾，小区善治可望成为一种理想的愿景；另一方面，也面对着一系列复杂的问题、矛盾和冲突。无论是业主自治还是小区善治，其现实态势既不可能一帆风顺，也不可能诗情画意。不过，在城市商品房住宅小区善治问题上，有一点似乎可以抱持谨慎的乐观，即业主自治不仅是通向和谐城市社会的自由之路，而且也很可能是转型中国的基层城市社会民主化进程的路径选择。

Abstract

In China, the good governance of residential communities of commercial housing in the urban area is a realistic issue arising from the lifestyle and practices of the community. It is also a theoretical realm worthy of scholarly investigation.

Compared with the traditional urban communities formed in the administrative unit system, these newly emerged urban residential communities share a most striking feature, that is, they have blurred the once clear-cut boundaries of geography, industry, age, ethnicity, religion, political affiliation, gender, and even nationality. This is a result of continuous reform of the urban housing system in a market economy. It can also be viewed as a manifestation of the urban social transformation, one of the greatest social achievements associated with the modernization and reform-and-open policy in the last three decades.

The residential community is a shared site of owners' interests and lives. Ideally, the residential community of commercial housing should also be a community of owners' life and culture. Owners' activism, autonomy, and good governance match and reflect the rise of residential communities of commercial housing.

Related scholarly studies to date have largely focused on such microscopic issues as owners' activism, the legal positioning of owners' organizations. However, there still exist gaps of various degrees among different disciplines of scholarship and between theoretical study and practices of community governance. Based on current scholarly research across various disciplines, this dissertation explores the fundamental contradictions affecting the good governance of urban residential communities and the practices of the owners' autonomy with a view to advancing the comprehensive study of good governance of residential communities. It also adopts an interdisciplinary approach and multidimensional studies by synthesizing case studies, theoretical analysis, and personal experience into the research. The interdisciplinary approach borrows from legal studies (especially civil

law and property law theories), political science (the concepts of good governance and communitarianism, in particular), sociology (the notions of social transformation, community, social capital and social psychology), the notions of collective action and public goods in economics, and public affairs governance in the field of management. On the basis of the interdisciplinary approach this dissertation attempts a multidimensional study of good governance in urban residential communities.

In such communities owners' autonomy is a system of community management and governance based on the owners' rights arising from their ownership of the real property. Deriving from the notion that real right is the very foundation of property rights and on the basis of applicable legislation, this dissertation comes to the conclusion that "all rights related to the residential community should belong to the owners", and "all power should belong to the owners". In a residential community of commercial housing, good governance is not only a form of autonomous rule according to private laws, but also the realization of constitutional order in terms of public laws. The very core of the latter is to protect owners' rights, and to safeguard the public interests of the community.

There are three major issues in the good governance of residential communities: 1) tensions between owners and developers in relation to issues such as housing quality, reduced unit size and green areas, inflated reported size of public area, missing facilities, developer turnover, and the issue of property certificate; 2) tensions between owners and property management companies on issues such as disputes over property maintenance services and public services, overcharges and arbitrary charges imposed by property management companies services and incidence of violence; and 3) tensions among owners themselves, for instance, illegal construction, disputes in the neighborhood, and lack of self-discipline. Owners' autonomous rule and the management of public affairs within residential communities are two intrinsic principles aimed at maximizing the overall interest of all owners. The external forces influencing good governance in the communities include: 1) market mechanism relevant to the interest of owners and public affairs in the communities, for example, companies which provide property management services; 2) social mechanism, for example, residents' committee; 3) political mechanism, for example, offices of residential communities and

government agencies; and 4) legal mechanism, for example, the court. From a realistic point of view, the main body of the residential community comprised of owners and their organizations often faces multiple constraints. The biggest obstacle to owners' autonomy originates from a "dislocated and entangled union of public power and private interest" forged by real estate developers and agents, property management companies, government agencies, residents' committees, and privileged owners. Owners' associations, their independent contracting with property management services, and how to control large funds for community maintenance are the paramount imperatives of good governance. In order to resolve these contradictions, urban residential communities should take good governance as the main goal, treat all property owners as the main agent of governance, rely on owner's property as the legal basis for determining ownership, agree upon the idea of "rule of law" and democratic principles, and establish general assemblies and committees as representative organizations. Overall, owners' autonomous governance is the foundation on which all aspects can collaborate seamlessly.

In urban residential communities, good governance is a new social experiment at the grassroots level in this transitional era. Owners' autonomy will significantly reduce the cost of managing social affairs in the urban area. It will also facilitate a gradual peaceful transition from a traditional government-based management to an owner autonomous rule in the modern society, which is a possible model for social transformation in the future. Good governance in residential communities will also contribute to the growth of grassroots democracy in urban areas. By practicing autonomy in residential communities, owners will cultivate self-discipline, confidence, and social responsibility; and they will further develop tolerance, a sense of rights and obligations, and the spirit of winning via collaboration among citizens. Owners should start from managing the affairs autonomously within the residential community that are mostly relevant to their own daily lives, then move to the level of society, and eventually to participating in the democratization of the whole nation. The shift from autonomy to democracy, and from owners to citizens provides an option for constructing political civilization in this transitional stage. Good governance of residential communities can be viewed as an opportunity for the development of a modern civil society in China. Owners' autonomy and good governance of communities are also a process of cultivating and

reconstructing social justice, democracy, civil society, and modernity. In cultivating civil society, the interaction between social capitals and communitarianism can be realized through the autonomous rule residential communities. The “five-in-one structure” composed of nation, society, community, families and citizens depicts a picture of human life at macro-, meso- and micro-dimensions. An ideal design is for the nation to manage societal construction and to govern at the macro-level. Communal autonomy and good governance are located in the center, and the freedom of families and individuals are the cells in the picture. Therefore, each constituent will play a unique role and will work together as an organic whole. Only in this way can the relationship between individuals, communities, society, and nation possibly reach a dynamic, balanced and harmonious state.

Just as the notion of rule of law has not yet been fully realized, the owners of residential communities still need to improve themselves, and the notion of good governance currently is only an ideal. Two contradictory phenomena exist simultaneously in the newly emerged residential communities in the urban area. On the one hand, the owners' autonomy is in the ascendant, and good governance is expected in the future. On the other hand, it also faces a series of complex issues and conflicts. For either owners' autonomous rule or the good governance of residential communities, progress won't be either easy or fast. Still, we can be cautiously optimistic and expect that owners' autonomous rule to be a path leading not only to a harmonious urban society, but also to the bottom-up democratization in urban areas for a transforming China.

序

江 平*

玉圣的专著《小区善治研究》，其原型是他的博士论文《城市商品房住宅小区善治问题研究》。该书所研究的是中国城市社会建设中面临的一个很急迫的问题，有很强的现实针对性，既有重要的学术和理论价值，也有重大的现实意义和应用价值，值得学术界的朋友以及相关实务部门加以重视。

和我指导的民法专业的博士生都是法学科班出身不一样，玉圣读大学、读研究生都学的是历史，而且也长期教授历史（主要是美国史和美国早期宪政史）。不过，他从2003年来中国政法大学工作后，逐渐接触法学，除了通过一系列诉讼实务的实践历练外，还因为积极参加其所在小区的业主委员会工作，在物权法尤其是业主自治和小区善治方面做过深入的思考，发表了《论业主自治与小区善治》等引起很大反响的论文。在做博士论文期间，玉圣又系统研究了相关问题，在借鉴法学、社会学、政治学、公共管理学等研究成果的基础上，刻苦努力，融会贯通，顺利完成了博士论文的写作，并通过答辩。看到玉圣从他自己所说的“非法非史”向“亦法亦史”的学术转型，作为他的导师，我是感到很高兴的，也很欣慰。

本书最大的特点之一是跨学科的研究取向。这是因为城市商品房住宅小区善治问题研究本身，就是一个只有通过多学科研究才能初步解决的综合性问题。这个问题是最近20年伴随着城市住房制度改革、商品房住宅小区在各类城市大规模兴起后出现的一个新问题。围绕着物业服务、物业保值增值、房屋建筑质量、大型维修基金、违建等出现的一系列矛盾和冲突，这些年来也愈演愈烈，成为城市社会建设、法学理论与实务等必须面对的难题。

* 江平，中国政法大学终身教授。

随着这些新兴小区取代传统的“街区”，城市“居民”向“业主”的角色转变，这些“小区问题”又成为影响中国城市和谐社区建设面临的突出问题。这些问题的解决，需要多学科专家学者的共同努力，也需要政府有关部门在调查研究的基础上积极行动，形成合力，化解纠纷，解决矛盾。这既有利于业主安居乐业，也有助于国泰民安。从这个意义上讲，玉圣在本书中所做出的学术探索及其成果，是很及时的，也是很重要的。

从现有的法律法规特别是《中华人民共和国物权法》和《物业管理条例》以及《业主大会和业主委员会指导规则》看，关于业主自治和小区治理的问题，应该说在立法层面已经基本解决了。问题是如何把这些法律法规落到实处？我也算是一个老业主了。本书所涉及的问题、困惑，我也感同身受。“小区善治”的实现，用玉圣的话说，虽然前路漫漫，在现今还只是一个“理想的愿景”，但仍然值得我们每一个业主去努力。本书在不回避矛盾的前提下，针对“小区问题”现状，立足于“小区宪政秩序”，从学术上认真探讨了小区“公共事务治理之道”，有一定的理论高度。

我特别赞赏的是，本书最后一章不仅探讨了小区善治对城市基层民主的可能的积极影响，而且还系统论述了业主自治、小区善治与公民社会生成、社会建设创新的关系。随着改革开放的进一步深入发展，特别是从国家长治久安、人民追求幸福生活的角度看，这些问题都是值得学术界有识之士切实加以关注、深入研究的大课题。这些问题在中国政治文明、社会建设和确保公民“追求幸福的权利”等方面，也都是我们必须面对的真问题。玉圣的这本专著为此做了初步的尝试，我也希望他在此基础上做出进一步的努力，为小区善治的理论研究贡献更多的成果。

2013年10月1日

目 录

CONTENTS

第一章 导言	001
一 问题的提出	001
二 小区善治问题关键词	004
三 研究文献综述	022
四 本书研究取向	025
第二章 业主自治与小区善治	027
一 物权与私法自治	027
二 作为业主自治基石的《物权法》	033
三 业主权利与业主义务	034
四 小区“宪政秩序”	038
第三章 小区善治面临的主要矛盾	044
一 业主与开发商之间的矛盾	045
二 业主与物业服务企业之间的矛盾	058
三 业主与业主之间的矛盾	079
四 小区公共事务治理之道	085
第四章 小区善治的当务之急	105
一 业主组织建设	105

二 业主自主选聘物业服务企业·····	130
三 业主自主掌控小区大型维修基金·····	144
四 业主自治与集体行动问题·····	154
 第五章 小区善治新取向·····	162
一 转型期城市基层社会治理新试验·····	162
二 城市基层民主政治的生长·····	167
三 现代公民社会发育的机遇·····	182
四 社会建设创新的小区善治愿景·····	205
 附录一 城市商品房住宅小区治理大事记（1980~2013年）·····	222
 主要参考文献·····	258
 后 记·····	287
 跋·····	294

第一章 导言

一 问题的提出

城市商品房住宅小区善治问题，主要是小区生活实践提出的一个现实问题，也是学界应该重视和探讨的一个理论问题。

城市商品房住宅小区之如雨后春笋般拔地而起，是最近二十年来中国随着住房改革^①而引致的最大的城市社会变革新气象。职此之故，包括京、沪等大都市、像深圳这样的新兴城市以及广大的县域城市在内，令人瞩目地出现了越来越多的“城市飞地”，即商品房住宅小区（本书一般简称“小区”）。

这些新型的城市住宅小区，与单位制下形成的传统的城市社区相比，其最引人注目的特征是打破了地域、行业、年龄、民族、宗教、党派、性别乃至国别等界限。这是市场经济条件下城市住房体制改革不断深化的产物，也是转型期城市社会变迁与社会进步的体现，还可以看作是伴随着现代化的中国进程和三十多年改革开放而造就的伟大的社会成就之一^②。

从 20 世纪 90 年代初开始，随着城市住房体制改革的深化，传统的“单位分房”迅速转变为“个人购房”。据 2005 年第五次全国 1% 人口抽样数据显示，截止到 2005 年 11 月 1 日，全国城市居民住房自有率为 75.7%，其中通过购买商品住房、经济适用房和原公有住房而取得住房产权者，占 47.2%。在北京，城市居民住房自有率占 59.6%，其中通过购买商品住房、经济适用房和原公有住房而取得住房产权者，占 49.9%^③。据北京大学－林肯研究院城市发展及土地政策研究中心主任满燕云教授遵循国际标准、

① 关于中国住房政策改革及其成效和问题，参见满燕云主编《中国的住房改革及成效》，经济管理出版社，2012。

② 杨玉圣：《业主自治是城市和谐社会建设的基础》，学术批评网 2007 年 2 月 12 日。

③ 雷弢、孙龙主编《权利、空间与公民社会——北京业主维权运动与社区治理模式创新研究》，北京燕山出版社，2012，第 76 页。

根据中国国家统计局 2007 年城镇住户大样本抽样调查数据的研究, 2007 年, 中国城市住房者的房产权拥有率达到 82.3%, 超过了美国 (67.8%) 等许多发达国家^①。浙江大学不动产投资研究中心和清华大学媒介调查实验室等联合发布的《中国居住小康指数》报告, 也大致印证了此一事实^②。

以经济快速增长的“中国奇迹”^③为时代背景、以超高房价^④为代价而发生在中国城市生活中的这一令人瞩目的“居住革命”^⑤, 被认为“注定将

① 见满燕云《中国的住房改革与崛起的中产阶级》, 见李成编《“中产”中国——超越即将转型的新兴这个中产阶级》, 许效礼、王祥刚译, 上海译文出版社, 2013。

② 该调查是根据对包括北京、上海、广州、深圳四个一线城市, 重庆和天津两个直辖市以及长沙、兰州、济南、南京、杭州、武汉、拉萨等 26 个省会城市和厦门、大连、青岛、苏州、珠海等 8 个重点城市在内的 40 个城市、10308 份有效问卷的有关调查数据而得来的。调查结果还显示, 有 21.4% 的受访者表示没有买房, 65.4% 的受访者拥有一套住房, 10.9% 的受访者拥有两套住房, 2% 的受访者拥有三套住房, 0.3% 的受访者拥有四套住房。在这 40 个调查城市中, 长沙以 90.1% 的住房拥有率排名第一, 上海以 67.9% 的比率排名末位, 北京为 70.7%, 广州为 72.8%, 其余调查城市的居民拥有住房比率均在 70%~80% 之间 (见《新快报》2012 年 6 月 5 日)。针对时任国土资源部土地利用司副司长束克欣所谓中国城市居民“住房自有率接近 82%”、高居世界第一的说法, 梁发蒂针锋相对地指出: 住房自有率, 并不就是住房私有率, 而住房私有率之高也决不是什么政府的政绩。82% 的住房是私有的, 与 82% 的住户有私有住房, 有天壤之别。“如果 82% 住户拥有自己的产权房, 那么, 这个成绩当是惊人的, 因为世界上确实没有这么高的住房拥有率; 而如果 82% 的住房是私有的, 那么, 只能表明公有住房少, 不能表明拥有自己住房的居民多”。《北京晨报》根据国家统计局主管的中国国情研究会与万事达卡国际组织发布的《2006 中国生活报告》的报道显示, 年收入超过 11 万元高收入群体中 33% 的人拥有两套住房, 10% 的人拥有 3 套及 3 套以上住房, 所有被调查者的户均住房面积为 113 平方米。因此, “即使住房私有率很高, 那也可能集中在少数人的手中。即使退一步撇开住房自有率不说, 仅仅从高昂的私房自有率来说, 这个数字表达的确实是危机而不是什么成就”。住房私有率的高, 不但不是一个值得骄傲的政绩, 而且这种高数据必然会造成更大的政策失误 (见梁发蒂《“住房私有率世界第一”不是政绩是危机》, 《中国青年报》2006 年 7 月 11 日“冰点时评”)。

③ 2005 年 12 月 29 日, 林毅夫、姚洋教授在其主编的《中国奇迹——回顾与展望》一书的“前言”中写道: “在过去的四分之一世纪里, 中国的经济保持了 9% 的平均年增长率。世界上从来没有另一个国家曾经在如此之长的时间内保持了如此之快的经济增长, 中国的经济增长因此堪称奇迹。”见林毅夫、姚洋教授主编《中国奇迹——回顾与展望》“前言”, 北京大学出版社, 2009, 第 1 页。

④ 据李贤政《从 20 项统计数据看“中国模式”》(学术批评网 2013 年 4 月 12 日), 关于房价与家庭收入的比例, 根据合理的房价与家庭年收入之比, 世界银行的标准是 5:1, 联合国制定的标准是 3:1, 现实中, 美国是 3:1, 日本是 4:1, 发达国家最高的城市是悉尼 8.5:1, 纽约 7.9:1, 伦敦 6.9:1, 首尔 7.7:1, 东京 7.9:1, 新加坡 5:1, 而中国为 20~30:1, 北京、上海、杭州等地甚至达到 40:1。

⑤ 学者们认为, “住房的私产化正从根本上改变着中国人的财产关系、社会关系和生活方式。住房的私产化, 导致一系列公民私权的扩张, 从而推动了中国社会向更加开放和进步的道路演变——居住的正确悄悄地改变着中国社会, 改变着中国的家庭, 改变着中国民众的观念以及他们的生活”。见陈枫、王克非著《物业管理》, 北京大学出版社, 2007, 第 45 页。

是一件深刻地改变中国面貌的大事。因为对中国绝大部分居民而言，房产都是几乎倾其所有才获得的一宗最大的私有财产。而私有财产的出现及确立，必将极大地激起人民维护自身财产的意识”^①。“居住改变中国”“居住改变法律”，诸如此类的生动说法显示，这一“居住革命”正在深刻地影响着转型期的中国城市社会变迁。

与此有关，近年来，一些以业主生活、业主维权为题材的影视力作^②和文学作品^③、小品^④，从影像和艺术的角度，生动诠释了小区业主生活的复杂面相。

从住房权是一种基本人权^⑤、居住环境在社会福利和人类幸福中的意义^⑥来说，商品房住宅小区与每一位业主的生活及其生活质量息息相关。已故诺贝尔经济学奖获得者埃莉诺·奥斯特罗姆教授指出：“人之居住环境状况是影响生产力、健康和人的价值的最重要因素之一。居住于多层公寓大厦中居民，关于获得何种服务与由谁埋单？如何泊车？绿地空间、健身休闲设施是否可得与如何维护？安全保障是否改善？及如何做出凡此种诸多与生活直

① 李红平、方三文：《丽江花园事件的标本意义》，《南方周末》2003年5月29日。现实生活已经将这一问题凸显出来：“社区建设如此重要，特别是新兴小区，聚集了中国几十年来的主要社会财富，居住着这个社会的精英及既得利益者。到选举居委会时，没有人关心；选举业委会时，不是不关心就是自己内部打得你死我活。选完了，要么不管不问，要么借机谋取私利。而做一个正直、负责任的业委会主任或委员，简直就活不下去！国家基础的情况如此危急，人心如此散乱，我们亟待国家、研究机构、媒体、民众对社区建设的思考和研究足够重视，并严肃到使我们看到希望。”见北野《美国社区自治给我们的启示》，搜房网2006年3月9日。

② 如2009年放映的电影《业主奏鸣曲》、热播的电视连续剧《房子》和《蜗居》以及2010年播出的电视连续剧《我是业主》等。

③ 如长篇小说《业主》（明毅著，海峡文艺出版社，2007）、《房奴》（魏子著，河南文艺出版社，2008）、《业主的战争》（蒋姝平著，河南文艺出版社，2010）、《社区人》（邱华栋著，上海文艺出版社，2004）等。

④ 如中央电视台春节联欢晚会小品《新房》（2011年，蔡明、刘威、宋阳、徐囡楠表演）、《开锁》（2008年，黄宏、巩汉林、董卿、林永健表演）、《邻居》（2006年，黄宏、巩汉林、林永健、刘亚津表演）。

⑤ 王宏哲著《住房权研究》第3章，中国法制出版社，2008。“住房，像水、空气、阳光等一样，对于人的生存来讲是必不可少的；住房权不仅像财产权、受教育权和劳动权等一样，对人的生存是必不可少的，而且也像公民权、政治权和自由权等一样，对人的尊严是必不可少的。”见该书前言，第5~6页。

⑥ 早川和男在其《居住福利论》中提出：居住是人权，不管是哪个国家、哪个城市、哪个村落，没有“安心居住”的话，人就无法生存；“一个普遍的安全、适用的住宅和居住环境是社会安定的基本条件”；“居住是贯穿人生一辈子的福利的基础”，“有了可居之处才有美好生活和幸福人生”；“住宅作为生活之器，如果它不适当的话，对于人和社会的方方面面，比如健康、儿童发育、家庭和睦、福利、环境、文化、乃至民主主义等等，都有恶劣影响”。见〔日〕早川和男著《居住福利论》，李恒译，中国建筑工业出版社，1995，序以及第1、117页。