



GONGXIANG ZIYUAN ZHIDU ANPAI

ZHONGGUO CHENGZHEN ZHUZHAI XIAOQU ZIFA ZHILI ANLI FENXI

共享资源制度安排

——中国城镇住宅小区自发治理案例分析

■ 朱宪辰 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press



GONGXIANG ZIYUAN ZHIDU ANPAI

ZHONGGUO CHENGZHEN ZHUZHAI XIAOQU ZIFA ZHILI ANLI FENXI

共享资源制度安排

朱宪辰 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

责任编辑：沙超英 武士靖

责任校对：董蔚挺

技术编辑：邱 天

共享资源制度安排

——中国城镇住宅小区自自治理案例分析

朱宪辰 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：[www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京密兴印刷厂印装

850 × 1168 32 开 13.25 印张 320000 字

2005 年 11 月第一版 2005 年 11 月第一次印刷

印数：0001—2000 册

ISBN 7 - 5058 - 5016 - 4/F · 4288 定价：26.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

序*

人类必将面临各种自然资源的日益枯竭，同时人的欲望却永远无法满足，而克服资源稀缺性的方法是提高其利用效率，因此高效地利用一切资源是人类社会的永恒课题。

人类发展过程中最重要的发明之一是市场制度

经济学给我们指出，对于私人物品（一个人消费或生产该物品的行动只给自己带来收益或者受损的后果，也就是说具有排他性），均衡价格引导下的资源配置是最有效的。所以克服稀缺性的根本手段是市场机制。人类发展过程中最重要的发明有两个：第一个重要的是农业的出现，以家庭生产为单位的农业使得人

* 本文的观点已在发表的文章中有所表述，并根据 2004 年 11 月 6 日在南京理工大学“企业与社会”的演讲内容整理。

类摆脱全部靠天的自然采摘生活方式，使得人类文明得以开始；第二个更重要的是市场制度的建立，市场制度为交换提供了可能，而使其发挥功能的前提是平等与自由。我们国家长期落后的一个重要原因就是市场制度建立得晚。

改革 20 多年，最深刻的变化是什么？恐怕是人们观念的变化。在以前，人们普遍接受的道德观是无私奉献，现在流行的观念却是要追求自己的合法利益。个人在社会、国家中占的位置越来越重。这样一种观念上的变化深刻地改变了人们判断是非的准则，从而也改变了人们的行为。

朝市场经济发展的改革，十年以前还是很有争议的，现在应该说是越来越得到一致的肯定了。因为这场改革已经给人们带来了巨大的经济利益。虽然这个过程中出现了不少的问题，但是可以看到的是大多数人的生活水平提高了，国家实力增强了，个人自由扩大了，中国人从改革中得到的远远大于失去的。而这场改革的根本推动力，正是个人对自己合法利益的追求。从世界范围内看，市场经济成长的二三百年来从根本上改变了整个世界的面貌。在此期间人们生活水平的提高超过了过去人类历史几千年的成就。

市场制度建立之前和之后，人的私心并没有改变，改变的是人际间的处世准则——最重要的是合法的个人利益和合法的个人财产是被保护了，还是随便被侵犯了。对合法的个人利益和财产的保护，既有法律方面的，也有道德伦理方面的，同时还有习惯文化方面的。过去在我国，个人的私心是不被承认的，它只能在各种冠冕堂皇口号的掩饰下表现出来。“文革”时你死我活的夺权斗争，背后起作用的实际上还是私心。当然也有一些天真善良的人身体力行“毫不利己，专门利人”的指示，结果反被一些别有用心的人所利用。

对资源配置如此有效的市场规则是如何形成的？靠什么维持的？要回答这个问题，可以从研究维持市场规则的制度出发。研究维持市场规则的制度显然很重要，但又不能简单地套用分析市场行为的价格引导交易的方式，来考察维持该制度本身的行为和过程，当然在一般的制度变迁分析理论中所用的基本假定也还是类似“私心”驱动市场交易的思路。这也是制度经济学研究的难点。

人类发展过程中集体治理的制度安排

在经济社会中，除了依靠市场制度有效配置的较大范围的稀缺资源外，还有一类非排他的、非竞争性的稀缺资源，实践表明对这一类稀缺资源的配置需要由集体治理的制度来安排。

市场制度和集体治理制度的发育以及维持的成功，就在于“摸着石头过河”，其实质就是自发秩序。

人类社会不存在一个无缺点的乌托邦，通常为了尽量完善一些，习惯于把制度的发生当作工程来建设，按照计划管理的思路把制度的形成和维系交给一个中心去设计和控制。尽管过去我们已经为此吃足了苦头，但每一次总会在新的情况下认为它可以是一帖良药，结果是好心办了坏事。从长期来看，人们总是对人类理性的能力做出过高的估计，特别是科技的成功益发使人迷信工程的力量，企图用工程方法去治理社会。其实，“摸着石头过河”，即依赖于人类自发合作的扩展秩序形成的有效性，已经被证明得比较清楚了。

不是先设计好一条路，因为谁是智者，谁也不知道。这就涉及到哈耶克的“自发秩序”理论。我们改革的成功不是谁设计哪年哪月干什么事情，而是走一步看一步，也正因为走一步看一步所以就成功了。这里肯定要付出一些“学费”，也会出现

一些错误，但它没有出大问题，在小问题上错了赶紧回头就是了。总之，个人选择是自发秩序的基础，自发秩序的形成靠每个人按照追求个人合法利益，且不侵犯别人利益的原则在里面活动的。

朱宪辰教授的这本学术著作，便是考察上述几个有关制度的形成与维持问题的研究，是一篇严肃的关于制度经济学的研究成果。他为我国制度经济学的发展做出了贡献。

由于我国正处于制度转型之中，老的制度逐渐退出，新的制度不断形成。在这个过程中有极其丰富的素材，值得制度经济学家去发掘、研究，找出其中的规律。朱宪辰教授认真地做到了。他研究的对象是在房产私有化过程中，出现了已经由业主出钱买下来，但是又属于公共使用的（诸如楼道、电梯室）那部分产权如何处理的问题。讨论了不同产权安排的形成过程，以及利益相关者的表现。

关于共享资源的经济学理论，在近百年来有过许多经济学家做过研究。通过这些研究和相应的理论，学术界已经取得了一些结论和成果，但是就本问题的特殊性而言，已有的结论和成果是不够的。所以朱宪辰教授又做了大量的调查研究，工作做得很细致，且具有原创性。

本书的不足之处是资料的来源比较单一，容易以偏概全。另外对资源配置效率的考虑有所欠缺。应该把这一点作为主线，支撑起整个研究。

茅于軾

2004. 11. 26

自序

考察个体在与其他个体、集团及行政权力机构等主体重复博弈（打交道）中如何采取行动，个体互动将发生何种制度安排是经济学研究的一大内容。

在中国，百余年来在社会秩序、经济制度结构各个方面发生的变化，恰为这一领域的研究提供了丰富的研究资源。

从19世纪末20世纪初起，中国政权不断更迭，社会结构几经演变。单以社会底层的民间自治观察，当上层封建制度瓦解之后，民国政府（包括各路军阀）仍保留了原有“皇权不下县”的政治传统，即在县以下由百姓（包括乡绅、地主和家族）之间的乡规民约自发维持，使得政府行政职权之外的共享资源，如治安、道德规范不断延续发挥其作用。到了20世纪50年代，由于社会基本制度变迁的需要，纵向的金字塔形的权利体系，通过诸

如人民公社化、大跃进等运动形式不断延伸，突破了几千年来中国一贯的社会秩序和结构：由正规的政权权力系统和农业社会传统的乡绅家族体系构成的传统社会结构几乎不复存在，经过变革（政府权力在城镇通过单位、在农村通过生产队和人民公社直接触及个人，打破、摒弃以往民间的自我约束），把正规的政权权力体系这一自上而下的全息模式作为惟一的社会政治结构。但是显然，政府无法管理如此庞大的整个由上至下一体化的社会系统，如在毛泽东时代，采取农业补给工业政策，农民和城镇居民始终被社会保障体系所隔离。直到如今，费孝通先生早在20世纪40年代提出的从乡土社会到现代社会的转型仍未成功，原来整个熟人社会的运行规矩已不适用于由陌生人所组成的现代化社会，至少整个底层的秩序尚处于混沌状态。

随着从20世纪80年代开始的经济体制转型（亦谓改革开放），政府面临着既保留权力控制体系，又要市场化，即退出与维持的磨合过程。城镇居民房产、居住领域显现了典型的制度变迁过程：20世纪90年代单位制瓦解，大规模推进的中国城镇居民住房制度改革，使城镇居民纷纷成为商品房或房改房的“产权人”。大量城镇居民住宅小区的建成与入住，互不相识的（超越熟人社会）业主们围绕小区业主共享资源进行的制度安排的供给行为日渐增多，城镇住宅物业等公共事务纷争不断，这比以往同是面对面群体所面临的问题更复杂。

相应的制度安排发生、变迁主要隐含着两方面的内容：一是自然资源的变迁，一是技术的变迁。在资源稀缺相对严重的中国，城镇化日益激烈，大量的农民纷纷涌入城市，城镇的人口流动也日加频繁，原有相对充裕的资源都不得不共享；而住

宅方面的技术变迁则主要体现在建筑技术的迅猛提高上，建筑的设计、基础工程、材料、施工工艺和设备等技术不断改良令数百户居民同时居住在同一栋高层建筑物之中，这在数十年以前亦是难以想象的。这些都将导致处于这些变迁之中的城市居民原有的一致预期发生改变，至少其稳定性会产生变化。在纵向的行政权力体系维持稳定的前提下，作为底层的、小规模、围绕个体切身利益的，而且牵涉到其他个体损益的共享资源相关制度安排，在上述分析的混沌状态中如何发育，是一个值得关注的问题。无论共享资源相关制度成功发育与否，个体就共享资源的供给与维持展开的学习认知过程都有必要细致地考察分析。跟踪、描述在这一领域发生的片断（如案例），发现它们背后隐含的制度安排变迁的轨迹，不仅具有文献价值，而且能够丰富制度变迁在中国的经验研究。

可见，在环境约束变化中，个体及集团如何行动以及个体间如何互动便成了研究的关键，为了不失研究的一般性，在中国社会结构变迁的大背景下，我们通过选取对城镇住宅小区的经验观察，在理论归纳的基础上，结合已有的分析框架及模型，提出主要变量（或影响因素），考察住宅小区共享资源微观领域的自发制度形成轨迹及个体在整个过程面临的制度约束。

案例研究中的素材调查、收集工作十分繁重。长期的田野工作需要雄厚的资金支持，直接采集样本，现场跟踪的工作非常困难。本项研究对此采取的便捷方法是通过小区业主网站进行个案观察和资料收集。小区业主网站作为业主之间的信息交流平台，能够反映从建立到持续维护的过程，个体所采取的行动和业主的认知（知识积累）状态，显示业主之间对共享资源

使用维护的预期调整,以及相应制度安排发育。借用Y住宅小区(北京H区的Y住宅小区是本项研究选取的主要案例)一位网名为“艾森豪威尔”的业主的话,网站记录的是“一个《风云录》的连载”。由于在网站上收集整理相关素材的工作困难程度降低了,也正如茅于軾先生所指出的,以偏概全的嫌疑也大了。但是,就本书考察的个案而言,是绝对真实的,只是为了保护有关人员的隐私权和避免不必要的法律纠纷,故行文中隐去了某些相关资料(如姓名、住址、电话、单位名称,以及网站域名等等),其案例价值应该得到肯定。

二

在本书付梓之际,感谢许多就本书提出批评和鼓励的朋友,天则经济研究所的茅于軾先生在百忙之中为本书作了精彩的序言,给予我真诚的评价和鼓励,使拙作增色不少。

我所在的南京理工大学经济管理学院的对本书出版给予大力的支持和鼓励,尤其是曾华翔老师为出版相关工作的顺利进行付出了不懈的努力。

经济科学出版社的支持也不可或缺,该社沙超英老师为本书出版所作的努力,特别是责任编辑武士靖老师不厌其烦周到细微的编辑工作,给我们留下了深刻的印象。

在本项研究过程中,赵亮、崔伟、缪爱军、黄凯南、章敏、张小敏、章平投入了大量精力,先后参与了许多模型构建和素材的收集工作,赵琼、戴燕分别为全书的内容安排、措辞斟酌和后期校对做出了相当出色的工作。

还有许多没有在书中一一列出姓名的朋友(包括案例中不知名的业主们)、同事。

在此一并表示衷心的感谢!

没有妻子和女儿始终如一的陪伴、支持,这项研究是不可能完成的。

对自己的东西,我向来习惯一遍一遍谨慎的修改,如果不是时间限制以及学生的不断催促,我想我自己定稿的那一刻将是遥遥无期!这里呈现给大家的,权作初版,如果有发现书中错误或者对我们的研究感兴趣的朋友,欢迎用互联网与我们联系(zhuxc0227@yahoo.com.cn),也可以访问南京理工大学应用经济研究所的网站,了解我们研究工作的进展,并展开相关的讨论、交流。

朱宪辰

2004年12月于紫金山南麓

目录

共享资源制度安排

／ 绪论 / 1

- 1.1 共享资源的范围 / 3
- 1.2 共享资源的制度安排研究综述 / 12
- 1.3 共享资源使用的四种可能 / 45
- 1.4 住宅小区共享资源问题的提出 / 51
- 1.5 住宅共享资源的研究任务与思路 / 57

2 共享资源研究方法的思考 / 62

- 2.1 基本假定与方法 / 62
- 2.2 自发形成共享资源制度安排过程的简化及主要影响因素 / 91
- 2.3 住宅共享资源状态描述框架 / 97
- 2.4 住宅共享资源制度安排形成的过程分析 / 104

3 个案描述 / 111

- 3.1 案例背景 / 111
- 3.2 业主要活动过程 / 118

目录

共享资源制度安排

3.3 关于个案分析的任务简述 / 138

4 个案中的制度环境约束考察 / 142

4.1 宏观环境约束分析 / 142

4.2 个案具体的制度环境分析及影响 / 157

4.3 制度环境约束的考察结论 / 161

5 个案中的各方参与者 / 164

5.1 共享资源群体成员 / 166

5.2 与住宅小区共享资源群体发生交易的利益相关者 / 182

5.3 政府有关行政管理部门 / 185

6 个案中小区共享资源边界界定 / 188

6.1 住宅共享资源边界问题 / 189

6.2 住宅共享资源的三种形态及对边界界定的影响 / 191

6.3 共享资源规模的度量 / 195

6.4 个体成员对小区共享资源及其边界认识的清晰程度 / 208

6.5 小区共享资源边界界定的分层特性 / 214

6.6 共享资源边界界定的动态性 / 225

目录

7 形成自治的必要条件——个案中的信息平台 / 228

- 7.1 个案分析中“信息”的引入 / 229
- 7.2 自然状态初始信息对于住宅小区共享资源自主供给的影响 / 231
- 7.3 当事人改进知识状态行动的制度安排——信息交流平台 / 236
- 7.4 信息交流平台的制度发生模式 / 242
- 7.5 信息交流平台——提供互动的空间 / 244

8 个体异质性与共享资源供给 / 245

- 8.1 关于异质性的文献综述 / 245
- 8.2 异质性模型在住宅共享资源下的简化 / 260
- 8.3 在个案中的讨论 / 264

9 个案中的共享资源制度安排与个体知识积累过程分析 / 269

- 9.1 住宅共享资源供给和占有问题的产生 / 271
- 9.2 发起阶段创新者的出现 / 278

目录

共 享 资 源 制 度 安 排

9.3 制度发起群体的出现 / 285

9.4 制度发育的最终完成 / 294

10 结论与讨论 / 299

10.1 结论 / 299

10.2 对结论的简略讨论 / 300

参考文献 / 314

附录 / 329

附录1：中央和北京市党政机关关于城镇住房制度以及管理服务改革的有关法规目录 / 329

附录2：Y住宅小区案例原始素材 / 332

附录3：业主委员会章程对比分析表 / 393

1

绪论

被多个个体共享的资源使用状态，自古希腊开始便受到关注^①。经典经济学对公共物品——每个人都能消费而且有一定非竞争性和非排他性的物品或劳务（M. Parkin, 2003）的讨

^① 例如，Aristoles 说，“凡是属于多数人的公共事物常常是最少受人照顾的事物。”转引自毛寿龙：“公共事物的制度基础”，《公共事物治理之道》中文版译序，上海，上海三联书店、上海人民出版社，2000