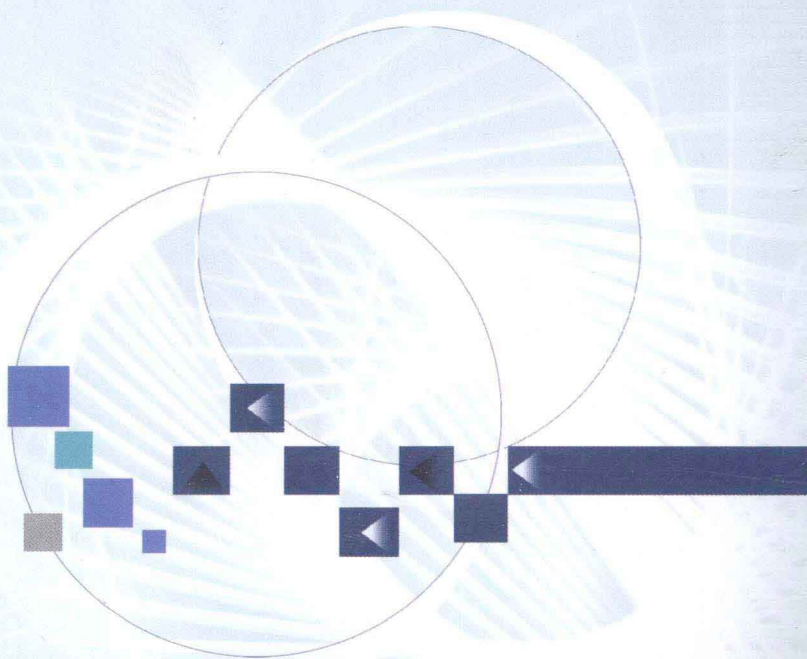




城市缺失社区组织的后果与对策： 基于陕津两地的调查

主编 罗亚萍

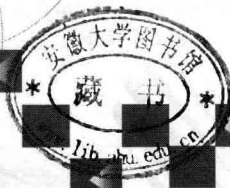


西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS



城市缺失社区组织的后果与对策： 基于陕津两地的调查

主编 罗亚萍



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

城市缺失社区组织的后果与对策：基于陕津两地的调查
/罗亚萍主编. —西安：西安交通大学出版社，2013.6
ISBN 978-7-5605-5373-3

I. ①城… II. ①罗… III. ①社区建设—调查研究—
中国 IV. ①D669.3
中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第141833号

书 名	城市缺失社区组织的后果与对策：基于陕津两地的调查
主 编	罗亚萍
总 策 划	陈 丽
责任编辑	王 嘉

出版发行	西安交通大学出版社 (西安市兴庆南路10号 邮政编码710049)
网 址	http://www.xjtupress.com
电 话	(029) 82668851 82667874 (发行中心) (029) 82668315 82669096 (总编办)
传 真	(029) 82668857
印 刷	陕西江源印刷科技有限公司

开 本	880mm×1230mm 1/32 印张 5.25 字数 122千字
版次印次	2013年6月第1版 2013年6月第1次印刷
书 号	ISBN 978-7-5605-5373-3/D · 146
定 价	20.00元

读者购书、书店添货、如发现印装质量问题，请与本社发行中心联系、调换。

订购热线：(029)82667874 82668851

投稿热线：(029)82664981 82668501

读者信箱：qsfs2010@sina.com.cn

版权所有 侵权必究

P 前言

reface

本书是国家社科基金重点课题“社会分层流动的和谐互动研究”的“子课题的”阶段性成果。我们子课题小组是从社区管理角度研究社会的和谐互动问题。为此我和我的同事以及硕博研究生们在2012年下半年分别去陕西省和天津市的多个社区进行调查。我们曾经去天津市、西安市以及延安市的多个社区进行深入调查。为了对社区现象有一个清楚的认识，我们小组除了和课题组全体成员去津陕各地调查外，我们小组还多次深入西安市的多个社区，部分成员两次去天津市进行调查。掌握了大量的一手资料。本书只是对其中发现的一个问题进行研究的成果，其他成果将继续发表。

在调查中，我们发现了一个非常棘手的社会管理问题，即很多新建小区里没有成立社区，没有社区居委会等社区居民自治组织。在这些小区中居民和物业的矛盾冲突不断，小区治安等问题也很突出。我们第一次调查了解到这个问题时，并没有想到要单独研究这类小区的问题，但是当我们去天津滨海新区的康翠社区、西安市新城区的咸东和新园社区以及延安市宝塔区的多个社区调查之后，我们强烈地感到成立社区，建立社区居委会对于建设和谐社会的重要性。对于没有成立社区，没有建立社区居委会的小区居民来讲，给他们带来的不仅仅是有形的损失，如办理证件、社保不方便等。更多的是带来无形的损失，如由于这些不方便，给居民生活带来很大的经济和精神损失；还有缺乏各种社区社会组织，不能提升

居民的生活质量，也不能让居民生活得开心幸福等。没有社区居委会也造成了基层社会管理组织的一大漏洞。

本书一方面总结了研究成果，主要体现在两篇研究报告之中，即“城市缺失社区组织的后果、原因及建议——对西安和天津的调查报告”和“对延安市“440”服务中心的调查报告——延安市搭建基层社会管理创新平台的经验”。另一方面本书还对访谈资料进行了简单整理，加上标题，呈现给读者。因为我国社区管理刚刚起步，很多基层社区组织成员没有管理社区和服务社区的经验，本书的“经验访谈篇”希望给社区实际工作者提供借鉴经验，同时让这些优秀的基层社区管理经验得到推广和普及；也正是这些宝贵的经验，启发了我们的研究思路，为我们的研究提供了很好的案例。

当然，我们将没有建立社区居委会的小区问题作为“教训访谈篇”也呈现给读者。期望这些教训引起管理者的高度重视，以尽快改善这类小区没有社区居委会的状况。当然，小区成立了社区居委会，并不意味着所有的小区问题都得到解决。我们在调查中也发现目前成立了社区居委会的小区也存在一些通病，这些问题也影响着小区的和谐和居民的幸福，对这个问题的研究成果将在以后陆续发表。

本书能顺利完成，要非常感谢边燕杰教授提供的调查经费支持！感谢社会学系的同事以及硕博研究生们的合作和支持！

本书的出版还要特别感谢西安交通大学出版社优秀的编辑团队，没有他们的工作和努力，本书是不能够面世的。

罗亚萍

2013年6月1日

C 目录

Contents

调查报告篇

- 城市缺失社区组织的后果、原因及建议——对西安和天津的调查报告……………罗亚萍 雷鸣/ 1
- 对延安市“440”服务中心的调查报告——延安市搭建基层社会管理创新平台的经验……罗亚萍 佟晓琴 肖阳/41

经验访谈篇

- 建设和谐社区的“小巷总理”——访天津市滨海新区康翠社区林德菊主任……………访谈者：罗亚萍 闫臻/49
- 主动出击化解矛盾经验谈——访西安市新城区咸东社区兀宏政主任……………访谈者：罗亚萍 童梅等/87
- 依法解决小区矛盾的典型案例——访天津市青海园小区业委会主任……………访谈者：罗亚萍/104
- 让小区居民享受金色阳光的人们——访天津市金色阳光小区业委会陈副主任……………访谈者：罗亚萍/119
- “社区是我第二个家”——访天津市滨海新区康翠社区杨阿姨……………访谈者：罗亚萍/138

教训访谈篇

- 被社会管理遗忘的小区——访西安市QST小区临时业委会成员……………访谈者：雷鸣 佟晓琴/149

城市缺失社区组织的后果、原因及建议^①

——对西安和天津的调查报告

罗亚萍 雷鸣^②

摘要：通过对西安和天津两城市的小区进行调查发现，很多新建商品房小区在已经达到设立社区居委会标准的情况下，却仍然没有成立社区居委会，造成了小区居民与物业公司因物业费矛盾而引发居民围堵交通干道和政府机关的事件，这主要是由于小区没有协调解决矛盾的组织，居民无法及时维护自身权益造成的。不仅如此，由于没有居委会，还造成小区居民的维权组织——业委会也无法成立，严重影响了社区社会组织的发展以及社区服务职能的发挥等。调查发现居委会缺失的主要原因是社区办公用房落空，也有职能划分不清的原因。而办公用房之所以落空既有商家追求经济利益的原因，也有政府部门职能不协调的原因。建议采取措施尽快消除这些问题，尽快在符合条件的小区成立社区居委会，为实现社会和谐建立组织保障。

RXAB市QST小区目前入住居民已经达到3000多户，但是一直没有成立社区居委会。2012年小区居民由于物业公司提高车位费

①本文是边燕杰主持的国家社科基金重点项目“社会分层流动的和谐互动研究”的阶段性成果。项目编号：11AZD022

②罗亚萍，女，1965.3，西安交通大学人文学院社会学系，实证社会科学研究所，博士，副教授，研究方向：社会政策、社区研究、青少年社会化；雷鸣，男，1981.6，西安交通大学人文学院社会学系，博士研究生，研究方向：社区研究、社会分层与流动、社会网与社会资本。

问题没有与居民达成一致，物业服务公司的保安拒绝居民的汽车进入小区，居民就用车辆堵住小区大门与物业公司对峙，双方僵持了10多天，期间群体性事件不断，甚至发生保安砸坏居民车辆的恶性事件。在居民与物业公司僵持、谈判无果的情况下，最后居民上街堵断了RXAB市的主要干道之一——CLDE路，造成这一地区大范围交通拥堵。最后在当地区政府的协调下，终于使QST小区的物业公司与居民就车位费问题达成了一致。类似的物业矛盾在天津滨海新区的康翠社区也曾经发生过。康翠社区青海园小区的物业公司因为物业费问题，也与居民发生了冲突，造成居民和物业公司之间的尖锐矛盾。但是康翠社区的居委会第一时间发现了问题，并及时介入，通过积极与青海园小区的业委会取得联系，并协助业委会与物业公司协商。在居委会主持之下，两者协商无果的情况下，业委会代表居民采取了法律手段，最后在法院的主持以及居委会的配合下，使物业公司和居民达成了和解协议，最终让居民和物业公司都得到了满意的结果，使矛盾得以圆满解决。

上述两起相似的业主与物业公司就物业费问题发生矛盾的事件，解决的效果却大相径庭。QST小区在10多天中持续发生群体事件，最后通过堵断交通干道造成很多市民出行不便的社会影响，才最终引起政府的关注，使得问题得以解决。而青海园小区的居民则在居委会的及时协调和配合之下，最终通过法律途径让问题得到平稳解决。

上述两起事件，虽然最终都得到了解决，但是在解决过程中，双方付出的社会成本却是不同的。其中在没有居委会的QST小区不仅让本小区的居民因为生活不便付出了社会成本，而且让周围的市民和当地政府也都付出了生活成本和管理成本，给社会造成了巨大的负面影响。而有社区居委会的青海园小区，在居委会



的协调下，则基本没有造成任何社会负面影响。可见，居民小区有没有社区居委会，对于小区居民生活质量的高低、政府社会管理成本的大小具有重要影响。如果没有居委会，小矛盾可能演化为大矛盾，最终酿成一起恶性社会事件；如果有居委会，当小区发生问题时，由于居委会的及时介入，可能将发生的问题解决在萌芽状态。小区中没有或者不发生矛盾、问题是不现实的，但是只要做好管理和组织工作，就可以减少矛盾或者问题的发生，并且当矛盾发生以后能够及时发现、协调、解决，居民就可以乐在其中了！

不仅如此，新建小区如果没有社区居委会还会给居民的生活中带来诸多不方便。例如媒体中爆出的新闻，“小区400户居民落户难，成立社区住户至少2千户”，“没有社区盖章，落不了户”，“小区没成立社区，居民‘一胎证明’几个月没着落”，“因所居住的小区未成立社区，自己小孩的医保迟迟不能办理”等等。从发生新闻事件的地点看，这些没有成立社区的新建小区散布在该城市的东西南北各个地方。

我们通过深入调查发现，社区居委会的缺失原来是件大事：如果没有社区居委会，就会导致问题发生而不治、矛盾恶化而无解、民意有求而无应的后果，实现社会和谐的目标必将落空。因此，社区居委会的缺失是核心症结！就新建小区是否成立社区居委会的问题，本研究集中分析社区居委会在社会转型发展中的必要性以及居委会缺失的后果和原因，并据此提出政策建议。

一、社区居委会是基层社会管理的必要组织

这里所说的社区居委会组织并不是传统意义上的居委会组织，而是建立的新型社区居委会。这种新型社区居委会在2000年

《民政部关于在全国推进城市社区建设的意见》（简称“2000年《意见》”）中明确界定为“群众性自治组织”，即“社区居民委员会的根本性质是党领导下的社区居民实行自我管理、自我教育、自我服务、自我监督的群众性自治组织”。2000年《意见》指出城市建设新型社区的原因是：“在新的形势下，社会成员固定地从属于一定社会组织的管理体制已被打破，大量‘单位人’转为‘社会人’，同时大量农村人口涌入城市，社会流动人口增加，加上教育、管理工作存在一些薄弱环节，致使城市社会人口的管理相对滞后，迫切需要建立一种新的社区式管理模式。”其中社区居委会是承载“新的社区式管理模式”的核心组织。

（一）建设和谐社会的目标，需要建立新型社区居委会

传统意义上的居委会名义上是“群众自治性的居民组织”^[1]，但实质上是依附于国家行政权力的一个基层社会管理组织，因为它仅仅承担着补充“单位管理”的社会管理任务。在计划经济体制下，国家实行高度集权的管理体制，凭借国营、集体性质的企事业“单位”的行政权力体系，对基层社会成员实行全方位的社会管理。政府通过“单位”不仅承担职工的就业职责，而且还承担着保障其家属和子女的就业任务，承担着职工个人及家属的劳保福利、住房分配、子女入托入学、出具结婚登记证明以及养老、殡葬等功能。对于没有“单位”的城市居民，国家政府则通过街道办事处指导下的居民委员会组织对其进行管理，补充对“单位”不能覆盖的人群进行管理。1954年12月31日《城市居民委员会组织条例》中规定居民委员会的任务是：办理有关居民的公共福利事项，反映居民的意见和要求，动员居民响应政府号召并遵守法律，领导群众性的治安保卫工作，调节居民间的纠纷等。通过“单位管理”和“居委会管理”使得政府成为计划经济时期城市社区管理的唯一主体，同时也让政府承担着社会管理的无限

责任。这种管理模式的直接后果是“城市居民形成强烈的依赖性人格”^[2]。居民的这种依赖性人格,不仅使居民失去了社会参与的积极性和主动性,而且把政府看作是唯一可求助的对象,形成居民遇到问题就去找政府上访或者聚集闹事,以引起政府关注、寻求问题得到解决的模式。这也是QST小区居民在与物业公司协商、抗争无果的情况下,最后选择上街堵路的社会深层原因之一。

传统社会管理模式即“单位管理+居委会管理”的模式造就了城市居民的“依赖性人格”,不利于社会和谐建设。要通过建立新型社区,真正实行居民的自我管理、自我教育、自我服务、自我监督,使社区成为群众性自治组织,逐渐改变城市居民的“强烈的依赖性人格”。

(二) 社会的转型与改革,要求建立新型社区居委会

社会的转型与改革,使传统社会管理模式的基础逐渐消失,客观上要求建立新型社区居委会。马晓燕和刘敏^[3]在研究中指出,随着经济体制改革的深入,一方面企业开始改变“政企职能不分”、“社企职能合一”的单位制架构;按照“政府、事业单位职能分开”、“事业单位、社会职能分开”的原则,事业单位开始剥离原来承担地大量社会服务、社会保障与社会管理的职能;政府部门也逐渐改变集权主义角色,逐渐剥离属于其他社会主体的职能。2000年《意见》指出企事业单位“剥离的社会职能和政府转移出来的服务职能,大部分要由城市社区来承接”。另一方面随着附着在“单位人”身份上的各种社会管理和 service 职能地弱化,社区与人们地联系愈来愈紧密。社区逐渐承担起人们追求生活质量、社会福利、社会保障与社会安全的职责;同时社区也成为居民参与各种社会事务、实现不同社会价值的重要场所或重要载体。可见,建立新型社区居委会是适应社会转型与改革的结

果，它管理的范围比传统居委会更广，不仅包括原居委会管理的“非单位人”，还要管理从“单位人”转化来的“社会人”；管理的内容也更加丰富，因为进入社会的居民“不仅关注社区的发展，参与社区的活动，而且对社区的服务和管理、居住环境、文化娱乐、医疗卫生等方面提出多层次、多样化的要求”^[4]。所有这些任务地完成都需要社区居委会地协调和推动。

正因为如此，针对“城市基层正在发生新的深刻变革的环境下，社区居民委员会承担的社会管理任务更加繁重、维护社会稳定的功能更加突出，居民群众对社区居民委员会的服务需求更加迫切的”现实，中共中央办公厅、国务院办公厅在2000年《意见》发布10年后的2010年11月份，又印发了《关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的意见》（简称2010年《意见》），强调加强和改进社区居委会的建设工作。

但是，正是在这种社会环境下，我们在调查中发现，发生问题的小区恰恰是没有成立社区居委会的小区。与具有居委会的小区相比较，没有居委会的小区还存在很多显现问题和潜在问题，本报告将这些问题总结为社区居委会缺失的后果。

（三）社区居委会与其他社区组织之间的关系

首先，界定“小区”和“社区”的含义。从理论上讲，社区是指聚居在一定地域范围内的人们所组成的社会生活共同体。根据2000年《意见》，“城市社区的范围，一般是指经过社区体制改革后作了规模调整的居民委员会辖区”。也就是说在实践中，对于成立了社区居委会的居民住宅区称为“社区”。对于已经有居民入住，但是没有成立社区居委会的住宅区，则被称为“小区”。居住户多的小区可以成立单独的社区。按照规定住户达到2000户的小区就要成立单独的社区，一个社区的住户最多不能超过3000户。居住户少的小区，可以就近联合几个小区，成立一个

社区。例如天津的康翠社区就管理着包括青海园和金色阳光小区在内的几个小区。如果没有成立社区居委会，小区就没有群众性自治组织，小区居民就是一盘散沙。一旦小区发生矛盾，没有组织及时出面协调、解决，只能依靠小区里的居民个人出面协调解决，但是这种解决方式往往效果不佳。

其次，小区内部的基本组织及其相互关系。从QST小区和青海园小区出现的矛盾可以看出，小区里集中并且难以解决的矛盾是居民与小区物业服务公司（简称物业或者物业公司）之间的矛盾。因为物业公司是小区物业服务的提供者，小区居民是物业服务的购买者。物业公司和任何一个经济组织一样，都是以追求利润的最大化为其企业的目标，这是无可厚非的；但是与其他经济组织不同的是，其他经济组织如果产品质次价高，消费者可以在市场上通过货比三家的方式选择其他企业的替代产品，而淘汰该企业的产品，迫使该企业的产品定价回归合理。但是物业公司是为已经入住的小区居民提供服务产品的企业，物业公司在小区内的经营活动具有一定的垄断性。垄断性企业的最大特点就是通过高价获得垄断利润。因此，在监督和制约不得力的情况下，物业公司就有可能为小区居民提供质次价高的服务，进而引发小区居民的不满，引发矛盾。在小区内可以有效制约物业公司的主要力量来自社区居委会和业委会，如果社区中的这些组织健全的话，就会形成三方组织的相互制衡。下面简单介绍社区中最基本的三个组织的职责和相互关系。

社区居委会。社区居委会的产生方式和性质在2000年《意见》中均有明确规定。2000年《意见》指出：“社区居民委员会的成员经民主选举产生，负责社区日常事务的管理。”对于社区居委会的性质，2000年《意见》进一步指出：“社区居民委员会

的根本性质是党领导下的社区居民实行自我管理、自我教育、自我服务、自我监督的群众性自治组织。”

2010年《意见》还提出了加强和改进城市社区居民委员会建设的目标任务，指出“到2020年，努力使全国城市社区居民委员会的组织体系更加健全，社区居民的组织化程度明显提高；社区居民群众享有更多更切实的民主权利，社区居民自治范围进一步扩大，社区民主管理制度日趋完善；干部队伍结构进一步优化，社区管理和服务能力显著增强；工作用房和居民公益性服务设施能够满足社区居民群众的基本服务需求；政府投入与社会投入相结合的经费保障机制基本建立；内外关系更加协调，全社会尊重、关心和支持社区居民委员会工作的良好氛围进一步形成”。

从上述规定可以看出社区居委会这个“群众性自治组织”与其他“群众性自治组织”相比，占据有非常特殊的地位。除了一般“群众性自治组织”的功能外，它还是“党和政府联系社区居民群众的桥梁和纽带”，其工作职责与政府的工作密不可分，具有协助政府工作的性质；在经费来源上有政府的财政支持。

在2010年《意见》中进一步体现了居委会在社区基层组织中的核心地位，主要表现在以下三方面：一是“业主委员会和物业服务企业要主动接受社区居民委员会的指导和监督”；二是居委会具有“及时协调解决物业服务纠纷，维护各方合法权益”的职责；三是“召开业主大会、业主委员会会议应当告知所在社区居民委员会，并听取其意见”。

正因为这样，所以近年来国内的许多学者如张劲松、秦梦^[5]、向德平^[6]、潘小娟^[7]、卜万红^[8]等，对社区居委会进行研究后认为，“城市及其上级政府往往把大量政治性事务和行政工作以责

任包干的方式分配给街道，然后再由街道下压和转嫁给居委会，最终，居委会成为政府在社区职能延伸的工具和落脚点，行政化倾向愈发严重”。吴刚^[9]直接把居委会定性为“类行政组织”。于建嵘则认为从实际运作看，市政府、区政府、街道办事处和社区居委会结成一个利益攸关的“政绩共同体”^[10]。也正因为如此，社区居委会在社区组织中占据着核心地位，同时也发挥着主导其他组织的作用。在老百姓眼中，居委会就是他们身边的政府组织。

成立社区居委会的条件。根据2010年《意见》中的要求，“新建住宅区居民入住率达到50%的，应及时成立社区居民委员会……实现对社区居民的全员管理和无缝隙管理”。同时，另据2008年《中共西安市委西安市人民政府关于进一步加强社区工作的意见》中“统筹规划社区规模布局”的要求，“要按照居住人口不低于2000户的标准，要求凡具备条件的小区依照法定程序及时成立社区，纳入统一的社区管理”。依据这两份文件的要求，当一个住户为2000户的小区入住率达到50%，也就是1000户的时候，就可以成立社区居委会。

物业服务公司。根据《中华人民共和国物权法》（简称《物权法》）和国务院颁布的《物业管理条例》规定，小区物业服务公司进驻小区有两个途径，一是由业主“选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人”^[11]。在实际操作中，选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人的事情是由业主委员会主持，业主委员会通过召开业主大会决定。在新建住宅小区，没有业委会的情况下，可以通过第二条途径即“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业”。因此，目前几乎所有的新建住宅小区都是由建设单位选聘自己的物业服务企业来管理自建的小区。当然《物权法》也明确规定：“对建设单位聘请的物业

服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。”也就说在实际管理过程中，如果业主对建设单位的物业公司不满意，可以在成立业主委员会的前提下进行合法更换。但是，在实践中，即使在居委会、业委会以及业主大会制度健全的情况下，要更换物业公司，也是一件比较复杂的难事。因为物业公司不愿意轻易放弃一个获取利润的市场——即放弃对一个小区的管理权。因此，即使是物业公司被合法解聘，它在离开某个小区之前也会制造很多麻烦。例如阻止新物业的进入；破坏小区原有的设备；在准备离开之前、新物业没有入住期间，老物业就停止一切物业服务，让小区处于无人管理的混乱状态，如垃圾无人清理、小区安全无人负责等。如果一个小区没有居委会、业委会以及业主大会制度，则物业公司就没有被监督和解聘的机构，物业公司就处于一个无人监督和管理完全垄断经营状态，侵害业主利益的事件就会时常发生。这就是为什么小区中经常发生物业公司和业主之间经济纠纷的原因。这些纠纷和矛盾如果不及时解决或者解决不当，往往会引发群体性事件。

如果有居委会的协助，物业公司也是可以实现平稳交接的。例如天津康翠社区青海园小区在2012年12月31日，在居委会的主持协调下，就实现了物业公司的平稳更换。

业主委员会。《物业管理条例》第九条规定：“一个物业管理区域成立一个业主大会”；《物权法》规定“地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助”。在《物业管理条例》第十条中进一步细化为：“同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。”在实践中，指导业委会成立的具体事项一般由居委会主持，因为居委会对本社区居民的情

况更加了解。《物业管理条例》第十六条规定：“业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。”其中第十五条规定了业主委员会的职责：“业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；监督管理规约的实施；业主大会赋予的其他职责。”

由于业委会具有召集业主大会的权利，因此，业委会就可以通过召集会议，解聘或者重新选聘物业公司。这样，业委会对物业公司就形成了实质性的监督。一个小区如果成立了业委会，那么物业公司在进行物业费调价时，必须征询业委会成员的意见。业委会也可以通过召集业主大会征集全体业主的意见，进而形成协商定价机制。如果没有业委会，物业公司就可以在调价后直接向居民公布，让居民执行。如果居民不接受这个价格而拒不缴费的话，物业公司就以停止服务的方式为居民造成各种不便，进而引发各种矛盾。因此业委会是直接制约物业公司的一个力量。

当然，业委会也有可能违背业主利益，做出侵害业主利益的决定，例如和物业公司联手，提高物业费等。天津青海园小区前业委会的行为，就是这种性质。这就需要在居委会的协调组织下，改选业委会，维护业主利益。

居委会、物业公司和业委会三者在社区组织建设中缺一不可。社区中的居委会和物业公司都是社区管理的主体。其中物业公司是市场中的卖方组织；业主委员会是市场中买方的代表，代表业主维护业主利益。社区居委会是履行一定政府职能的居民自