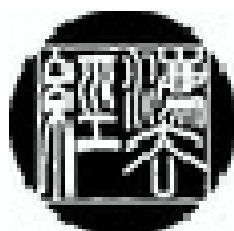


# 业主选择与小区治理研究调研报告

## ——课题报告——



项目资助方： 洪范法律与经济研究所

项目申请方： 中国人民大学公共管理学院 陈建国

项目报告人： 中国人民大学公共管理学院 陈建国

项目报告时间： 2008 年 11 月

## 一、调研背景

1978年以后，我国逐步开始了住房体制改革<sup>①</sup>。随着住房制度改革的推进，我国城镇住宅私有面积的比重逐年上升，表明我国城镇住宅的产权结构发生了大幅度的变革，图1是根据建设部发布的《城镇房屋概况统计公报》做出的统计分析，它说明了2002年至2005年4年间我国城镇房屋的私有化程度。

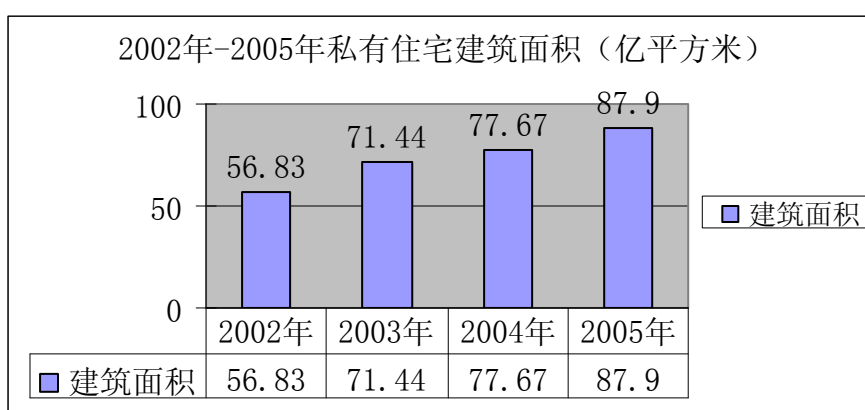


图1：2002年-2005年私有住宅建筑面积（亿平方米）

随着中国住房制度改革的推进，城市社区的产权结构发生变革。到2005年我国城镇私有住宅比例高达81.62%。具体来看，从上世纪90年代起，中国城市社会发生了根本性转变：住房从计划经济时代的国家财产转变为私有财产。1990年，北京私人拥有住房比率仅为8%，1999年则达53.8%；至2002年，全国82.1%的城镇居民家庭已拥有自己的住房。这一变革为城市社区治理转换提供了坚实的产权基础。

随着城市化进程的推进和土地价值的提升，高层的密集型小区成了城市居民、开发商和城市政府都能够接受的一种普遍性选择。随着人们居住在物理空间形态上的变化，造成了更为紧密的相邻关系，也造成了对同一个居住小区中每个居民利益攸关的小区公共事物（neighborhood commons）。既然地理空间的居住形态形成了小区公共事物，那么如何治理小区公共事物就是现实向我们提出的一个问题，小区公共事物的治理绩效既关系到业主和居民的日常生活质

<sup>①</sup>杨波. 从冲突到秩序：和谐社区建设中的业主委员会 [M]. 中国社会文献出版社，2006. 1。

量，也关系到城市社会的和谐稳定。从理论的角度来看，小区公共事物治理的过程实质上是小区业主之间形成集体行动，解决集体行动问题的过程；同时也是小区业主组织与小区公共产品和服务的生产者之间形成契约关系和实施契约合同的过程。因而，小区公共事物治理的研究其实质就是将在小区公共事物这一具体领域中检验，甚至是修正集体行动理论和委托代理理论，因而这一研究也具有重大的理论意义。

当放眼现实时，我们发现小区公共事物的治理既不像“凡有共同利益的地方人类就当然地能实现合作治理”的预言那样乐观；也不像“集体行动的逻辑”或“公地悲剧”的理论那样悲观，而是成功与失败相交错。从现实中小区治理实践效果来看，自从小区治理出现以来，不同城市、甚至是同一个城市的不同小区在解决集体行动和契约责任这两个问题方面取得的绩效并不尽然一致。

一方面我们看到有些小区中业主组织迟迟不能选举产生，小区业主也难以就物业服务内容及价格达成集体选择，小区中也难以形成有效的规范公共部位及业主行为的公共契约，出现了业主随便占用改造公共部位的私拉乱建行为。即便有些小区选举产生了业主组织，和物业服务供给者签订了合约，但是难以在业主和业主组织、业主和物业服务供给者之间形成强有力的责任体制，或者由于在业主与业主组织之间或者业主及其组织与物业服务供给者之间的契约关系难以有效实施，造成业主选择难以有效执行，物业服务者及业主组织对业主的责任问题以及公共区域等产权性收益流失等问题。

另一方面，同样是在北京，我们看到面临同样的政治、法律以及地域等外部环境，有些小区却能够克服集体行动的难题，实现业主的集体选择，而且还能够克服治理责任的困境，通过业主选择实现了治理组织或者是物业服务生产组织的责任实现。有的小区不但能够先于其他小区形成业主之间的集体行动，选举产生业主组织，实现小区业主偏好的集体表达，而且还能够通过业主选择、借助外部的行政和司法力量与物业服务者进行谈判协商，提升物业服务水平，降低物业服务价格，达成双方协议，保证小区公共区域等产权性收益归属业主。据报道，当多数小区业主还不清楚什么是小区公共部分收益时，华远尚都和盈都的业主们已经收到社区的业权收益和物业费结余共计 437 万元。这笔费

用使业主们 2007 年要缴纳的物业费较往年都有所减免。首旅酒店物业公司接管华远尚都和盈都后，采用“业权”分配的方式，全体业主可以按约定共享社区可经营的公共场所、楼顶及电梯间广告、人防工程、地面公共停车位等公共部分的全部收益。和华远尚都不同，太月园小区业委会主任王嘉吾通过艰苦努力，取得了包括小区的土地使用权证、规划许可证、施工许可证和规划图等全部资料，摸清了小区公用设施家底。在和开发商以及物业公司的谈判中，这些资料让业委会取得小区公共管理的资格，使小区公共利益得到最大限度的保护。物业费由原来的 2.38 元/平方米/月降到 1.63 元/平方米/月，而且将从 2002 年开始多收的中修费和电梯维护费退还业主，平均每家 3000 元。此外，小区公共用房的出租收益和广告收益也被业委会收回，一年下来有 10 万元之多<sup>②</sup>。

小区公共事物的形成向业主们提出了“集体行动”和“治理责任”两个挑战。通过对小区治理实践的初步观察，我们发现面临相同的政治、经济、法制等环境，不同的小区公共事物治理绩效悬殊。为什么有些小区业主长期以来难以超越“集体行动”的难题而有些小区业主则很快实现了集体选择？为什么有些小区既是实现了集体行动，选举产生了业主组织，却难以处理好治理责任问题，在业主和业主组织之间频频出现“信任危机”，而有些小区则能够通过组织创新或者制度创新在业主与业主组织之间建立起了信赖关系？为什么有些小区频频遭遇物业公司突然撤离的危机，陷入“招聘—欠费—逃离”的恶性循环，而有些小区业主则能够通过治理结构的创新实现了小区物业服务的自我生产？总体来看，我们所要解释的问题是：面临相同的外部环境，为什么小区公共事物治理的实际绩效如此悬殊？究竟是什么内部因素造成了小区自主治理结果的差异？

---

<sup>②</sup> 《物权法撑腰业主收回社区公共收益》，中国房地产信息网，<http://www.crei.cn> 2007 年 9 月 4 日。

## 二、分析的理论视角

小区公共事物是一种局部性的公共事物，人们将其称之为小区公共事物（neighborhood commons）<sup>③</sup>。这种公共事物的治理是小区治理的核心内容，其治理绩效会对小区业主和居民的日常生活会产生直接的影响。小区公共事物对小区中的业主和居民而言具有公共性的特征，具有难以排他性，因为只要某位业主在小区中购买了房屋，或者说某位居民在小区中租赁了房屋，一般情况下，我们很难将其排除在小区公共事物受益者的范围之外。小区内部的公共产品或者服务虽然偶尔也会被外部人享用，但主要是针对小区中的业主和居民而生产的。因此，小区中的业主或者居民可以看作是小区公共产品或者服务的共用者（common-users）。

作为公共事物的一种，难以排他的特征决定了小区公共事物的治理必然会遭遇到“搭便车”问题。同时，在小区公共事物的治理过程中，从目前的治理结构来看存在着多重的委托代理关系，因而委托-代理问题或者说是治理责任的问题也是小区公共事物治理的过程中必须要解决的问题。

第一，小区公共事物难以排他导致小区治理过程中会存在集体行动的问题。具体而言，作为一个自利的、有理性的个体，业主或者居民们都希望能够享有宽阔的小区道路、清洁的环境、安全有序的治安、美丽的草坪，业主们都希望能有一个强有力且忠实可靠的业主组织负责和小区服务生产者进行谈判，维护业主的利益……同时，如果没有相应的制度规则约束和规范，没有相应的激励机制，业主或者居民们又总是倾向于多享受成果而少支付成本，甚至是不支付成本。因而，在小区治理实践中，人们总是寻找各种各样的借口少参加或者是不参加业主的集体活动，即使参加了也尽量少发表意见或者不发表意见。因为不参加业主集体活动或者仅仅是形式性的参与，远远地站在人群后面一声不吭，都丝毫不会减损自己对业主集体行动所带来的收益的分享。在小区治理实践中，我们时常看到有些业主总是寻找各种各样的借口少交或者不交物业服务费用。如果人人都这样做，那么最终导致的结果就是小区中的业主组织不起来，小区物业服务陷入“招聘-欠费-逃离-招聘”的恶性循环。这就是所谓小区公共事物治理中的集体行动困境。其实这一困境普遍地存在于人类社会生活的

---

<sup>③</sup>小区公共事物是新型公共事物（new commons）的一种，也有人将其称之为居住区公共事物（residential commons），Jaesong Choe 就在其博士论文中对小区公共事物进行了探讨，并对韩国首尔的小区公共事物的治理和产权状况进行了研究。详细情况参看：Jaesong Choe(1992). The Organization of Urban Common-Property Institutions: The Case of Apartment Communities in Seoul. Dissertation Submitted to Indiana University.

方方面面，针对这一困境所作出的决策既涉及到重大的事件诸如战争或者和平，也会影响细微平凡的事项诸如日常生活中的信用与背叛等。集体行动困境长期以来受到了诸多学者的关注，也被人们赋予了许多名称，诸如奥尔森和萨缪尔森称之为“公共物品或者集体物品问题”<sup>④</sup>，Alchian 和 Demsetz称之为“逃避问题”<sup>⑤</sup>，埃德尼、格罗斯曼和哈特称之为“搭便车问题”<sup>⑥</sup>，哈丁称之为“公地悲剧”<sup>⑦</sup>等等。

第二，“治理责任”的问题，或者说是委托代理问题是小区公共事物治理面临的第二个难题。我们知道，凡是有委托—代理关系的地方，就有可能存在委托—代理的问题。所谓委托—代理的问题，是指“在这些场合，如果代理人得知，委托人对代理人的行为细节不很了解或保持着‘理性的无知’，因而自己能采取机会主义行为而不受惩罚，那么代理人就会受诱惑而机会主义地行事。如果委托人要想发现代理人实际上在干什么，就需耗费很高的监督成本（信息不对称）”<sup>⑧</sup>。一旦小区业主形成了集体行动，选择建立了业主组织负责小区公共产品或者服务的组织提供；并且通过内部生产、外包生产或者是被外部强加等形式安排了小区公共产品或者服务的生产者，那么如何使业主组织和服务生产者忠实地代表小区业主的利益就是小区治理面临的一个突出问题。尤其是在当前中国，正式的产权制度以及市场规制制度不完善的情况下，在新建小区这种陌生人社会中非正式的社会网络还不发达的行动场域中，作为治理者的业主组织以及作为小区公共产品和服务的生产者的物业服务公司或其他生产组织会更容易因自我利益的考量而背叛业主的共同利益。

集体行动和治理责任难题是小区公共事物治理所面临的困境，也是人类社会公共事物治理所面临的困境。长期以来，人类治理形态发展演进的历史同时也是人类不断对这两个难题进行解答的过程。人们对这两个难题给出的答案对于寻找用来解释影响小区治理绩效的关键变量，进一步设计持续性自主治理的制度基础不无助益。

---

<sup>④</sup>Olson, Mancur(1956).The Logic of Collective Action: Public Goods and the Theory of Groups. Cambridge, MA: Harvard University Press; Samuelson,P.A(1954).The Pure Theory of Public Expenditure. Review of Economics and Statistics 36(November):387-9.

<sup>⑤</sup>Alchian, Armen A., and Harold Demsetz(1972).Production, Information Costs, and Economic Organization. American Economic Review 62(December):777-95.

<sup>⑥</sup>Edney, Julian(1979). Freeriders en Route to Disaster. Psychology Today 13(December):80-102;Grossman, Sanford J., and Oliver D.Hart(1980).Takeover Bids, the Free-Rider Problem, and the Theory of the Corporation. Bell Journal of Economics11 (spring):42-64.

<sup>⑦</sup>Garrett Hardin (1968) , The Tragedy of the Commons, Science, 162(1968):1243-1248.

<sup>⑧</sup>[德]柯武刚、史漫飞. 制度经济学：社会秩序与公共政策 [M]. 韩朝华译，北京：商务印书馆2000 年版，p77。

集体行动和治理责任是公共事物治理过程中的两个重大课题。就小区公共事物的治理而言，集体行动主要是在业主之间就小区中具有外部性的公共事物治理组织集体消费单位，就小区内部的公共产品或者公共服务的需求与偏好进行集体选择，并按照集体意见对产品或者服务的生产进行制度安排。

治理责任主要是在业主和业主组织之间、业主和业主组织与小区公共产品或者服务的生产组织者之间形成负责任的关系，使后者忠实地代表前者的利益，有效地满足前者对公共产品或者服务的需求。业主的集体行动是小区公共事物治理的逻辑起点，而治理责任则是小区公共事物治理能否得以持续的关键因素。从本质上来看，小区治理就是业主如何有效地形成集体行动并确保治理责任的现实的过程，小区治理中所遭遇到的各种问题也都和这两个方面有着密切的关系。因此对小区治理的研究既要探讨集体行动问题，又要探讨治理责任问题。如果忽视任何一个方面都不能合乎逻辑的推导出影响小区治理绩效的普遍因素。因此如何将二者纳入一个分析框架来探讨影响小区治理的关键变量就成为一个挑战。

本部分主要论述用“业主选择理论”来整合集体行动和治理责任问题的逻辑基础，在新的理论框架下探讨影响小区治理的关键变量。对小区公共事物而言，集体行动和治理责任是小区治理过程中前后两个重要的环节，二者所要解决的问题也不完全相同。之所以要用“业主选择”一个理论框架来整合两个方面的问题，主要有下面两个方面的原因。

第一，用业主选择理论进行整合既是小区治理实践的需要，也是进行理论推演的逻辑要求。从实践的角度来看，小区治理就是要就小区内部具有公共性的产品和服务达成集体选择、安排相应的提供、生产结构，并确保产品和服务的持续提供的过程。集体行动和治理责任问题是影响小区治理绩效的紧密相关的两个因素，任何一个方面出现了问题都会影响到小区中公共产品和服务能否供给及持续性。从理论研究的角度来看，小区治理绩效既受到集体行动的影响，也受到治理责任的影响，而集体行动和治理责任的实现同时又都受到了某些相同的变量的影响，因此将这两个问题整合在一个框架下进行探讨既是对小区治理实践的现实反映，也是理论推演逻辑的必然要求。

第二，“业主选择”反映了集体行动理论和治理责任理论发展演化的趋势，二者共同的走向都是更加注重利益相关者的互动和能动性。就集体行动理论而言，个体在第一代集体行动理论中是缺乏互动和能动性的，主要表现在两个方面：其一，个体行动者之间在博弈的过程中没有信息的交流和沟通，这在囚徒困境模型中得到了充分的体现；其二，个体行动者在博弈的过程中是在既定的规则和制度结构下进行的，而不能对制度规则和博弈结构进行修正。而

到了第二代集体行动理论，研究者认识到在现实世界的博弈中，个体之间不仅可以进行信息的交流沟通，而且还可以达成协议；个体之间不仅可以就共同遵守既定规则达成共识，而且还可以就制度规则的修正和新的制度的设计达成共识，从而变更博弈的结构。就治理责任理论而言，我们可以看到“官僚机构-民主选举-民营化-独立机构-社会责任”的发展脉络，这反映了在促成责任实现方面，人们逐渐地从依靠内部的、科层的官方的力量向依靠社会力量的方向前进，最终认定要促成政府治理责任的实现，必须要让公众参与政策和规划的制定、参与预算和支出的制定、参与公共产品和服务的监督与评价，参与到对政府的监督之中去。这充分反映了公共产品和服务供给责任的实现由“权力机制”向“公民选择机制”的转移。

在这一研究中我用“业主选择理论”来整合集体行动和治理责任问题，在新的理论框架下探讨影响小区治理的关键变量。业主选择理论将业主的选择作为解释小区治理绩效的核心变量。在业主选择理论看来，不同小区治理绩效的差异的原因主要在于不同小区中的业主形成集体行动的能力不同，实现治理责任的能力不同。而集体行动和治理责任能否实现的关键原因则在于业主选择能力的不同。业主选择就是业主做出自主的决策过程，这一过程是连接个体业主和小区群体的桥梁，也是连接个体业主和小区中的公共产品和服务的治理者和生产者的桥梁。业主选择是否具有包容性和独立性是影响业主选择质量的关键因素，只有高质量的业主选择才会对小区治理中的集体行动和治理责任问题产生积极的影响。当然，说业主选择是影响小区治理绩效的关键变量并不等于说其是全部变量，因为业主选择不是在真空中发生。小区物理环境、小区中业主群体的经济社会状况等因素也是影响小区中业主选择难度和小区治理绩效的变量。之所以将这一分析称作“业主选择理论”是因为在我看来业主是否进行选择、能否进行选择才是影响小区治理绩效的核心变量，其他的环境变量属于外因，不具有决定性作用。完整的变量图将会在下一部分“研究分析框架”中做出详细地分析。

### 三、调研分析框架和实施过程

为了对影响城市小区自主治理绩效的因素进行分析，笔者将根据已有的研究成果和相关的实证调查提出业主选择与小区治理分析框架和业主选择路径模型，在这两者中提出了影响小区治理绩效的外生变量、业主选择变量等两组变

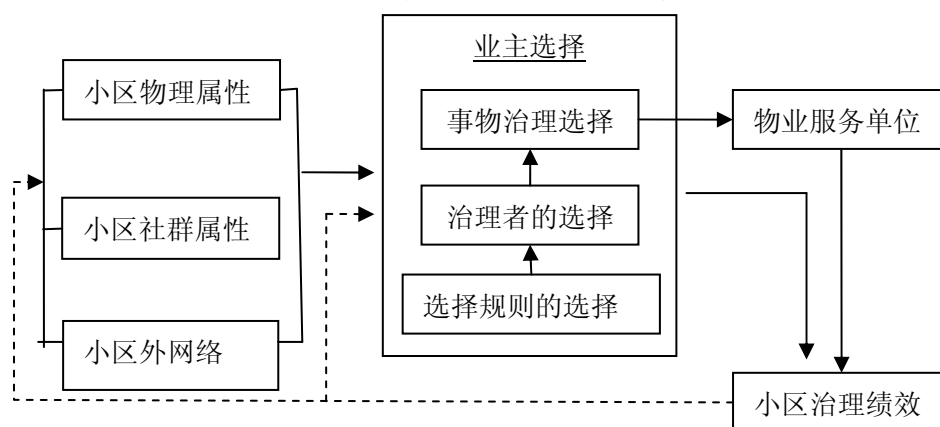


量，也在外生变量、业主选择变量和小区治理绩效之间建立了因果假设关系。分析框架和模型的提出为后面的实证调查指明了方向。

### （一）研究分析框架

基于已有的理论研究和笔者对小区治理实践的现实观察，我提出了用于分析解释小区治理绩效的业主选择分析框架。分析框架具体表示为图 2。

图 2 业主选择与小区治理分析框架



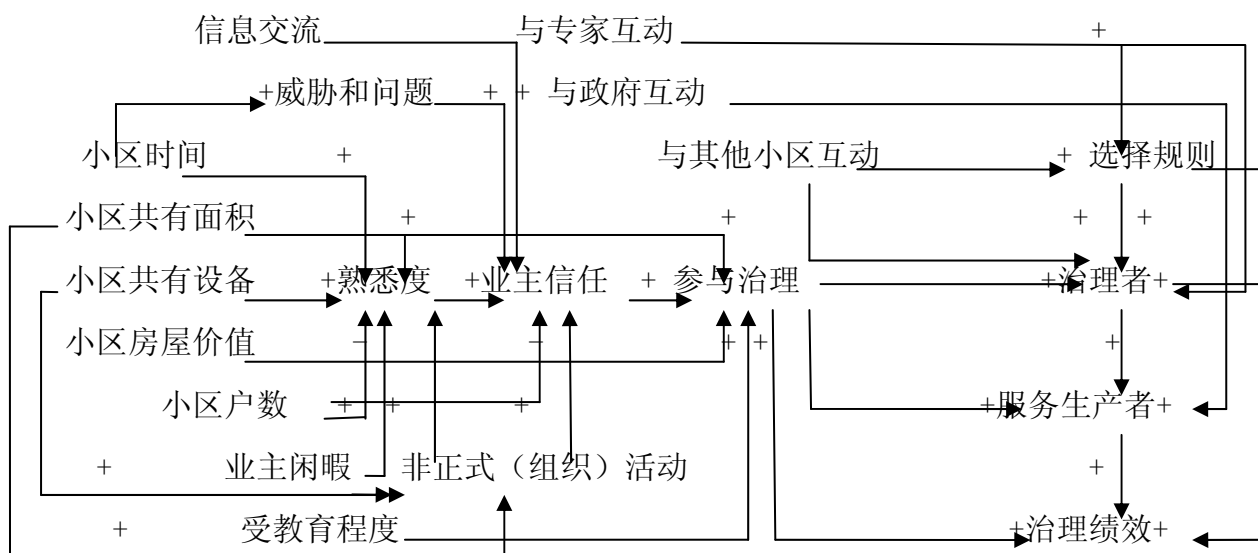
业主选择分析框架主要由左侧的环境变量、中间的业主选择领域以及右侧的治理绩效三组变量组成。环境变量是小区业主选择行为发生的外在变量，会对业主选择产生影响，但这些变量不能直接地决定小区的治理绩效；业主在三个层面所作的选择会直接地影响到小区的治理绩效；小区治理绩效作为业主治理努力的结果具体表现为小区公共产品和服务、小区面的威胁和问题、小区环境等小区因素的变化；客观环境的变化又会进一步地作用于业主的选择过程，这样左侧的环境变量、中间的业主选择以及右侧的治理绩效这三者构成了一个环形的循环作用过程。

同时，三个层次的选择过程也是实现治理责任的过程。治理责任也主要是通过具有包容性和独立性特征的选择过程实现的。所谓的包容性，就是说小区公共事物的治理的选择过程要尽可能地将所有的利益相关者都纳入到决策选择的过程之中。包容性在小区治理实践中的表现就是每一次业主集体决策的参与人数、决策通过的投票率等。所谓的独立性，就是说小区的三个层次的选择过程应当是小区业主自主决策的过程，是不受他人操纵的过程。独立性在小区治理实践中的表现就是业主们能够按照自己的意愿挑选、招聘或者解聘物业服务

公司，能够按照自己的意愿选举产生自己的治理组织和领导者，而不受来自地产商、物业服务公司或者政府的干扰。根据前面的研究我们知道民主投票选举和利益相关者的广泛参与是实现治理责任的有效保障。在小区治理中，业主就小区公共事物的治理进行的三个层次集体选择的过程既是民主投票选举的过程，也是业主广泛参与的过程。因此，根据已有的研究，我认为业主进行的三个层次的集体选择过程同时也是实现治理责任的过程。

小区业主选择分析框架力图将集体行动和治理责任的实现整合进一个分析框架，因而这个分析框架必然包含众多的变量，也会产生很多的因果关系。图3 向我们展示了对小区业主选择分析框架进行操作化的结果，这个业主选择路径模型显示出了客观环境变量组、业主选择变量组和小区治理绩效变两组之间的因果关系。

图3 业主选择路径模型



资料来源：笔者根据小区自主治理的观察和研究自制。

当然上述的业主选择分析框架只是提出分析变量因素与小区治理绩效之间的假设关系。这些假设关系是否成立，还有待于进一步的实证检验。因此，我特向北京洪范东方咨询服务中心提出进行“业主选择与小区治理研究”的案例调研计划。

调查影响小区治理绩效的变量因素。从小区物理属性、小区社群属性、小区面临威胁、小区外部网络及业主三个层面的选择等角度调查分析影响小区治理中的集体行动和治理责任实现的差异程度的变量因素。通过实证调查对这些自变量与小区治理绩效这一因变量之间的因果假设关系进行经验验证。通过实

证研究一方面能够对现实中的小区治理绩效的差异做出解释分析；另一方面则可以从制度的角度得出促成小区业主集体行动和治理责任实现的政策建议。

本文的研究以北京市的住宅小区作为研究个案，以调查样本估计总体的情况。在本节，笔者主要围绕实证调查的内容、方法和实施过程进行说明，以期能够对调查的科学性以及调查的信度和效度有一个完整的交待。

## （二）实证调查的实施

本文的研究集中于城市地区，其中北京市是大都市地区的典型代表。为了节省调研费用、便于调研的实施，我计划在北京市的城八区进行小区的问卷调查。具体而言，初步计划在城八区共选择 20 个小区进行入户调查，其中每个城区选取 2-3 个小区，每个小区选取 40 户调查访谈对象。本文的研究以北京市的住宅小区作为研究个案，以调查样本估计总体的情况。在本节，笔者主要围绕实证调查的内容、方法和实施过程进行说明，以期能够对调查的科学性以及调查的信度和效度有一个完整的交待。

### 1. 实证调查的内容

本研究的调查内容是根据小区业主选择分析框架以及小区业主选择路径模型而确定的。调查的内容大体上可以分为三个部分：

小区的生物物理、社群特性。包括小区的基本物理属性、小区业主社群的基本情况。具体而言，包括小区的户数、小区房屋的价值、小区的年龄；小区业主的年龄、收入、闲暇程度，小区业主相互之间的交流交往频度、熟悉程度、信任程度等。

小区业主的行动状况。包括小区业主参与小区治理的情况，小区业主与政府、专家学者以及其他小区的业主之间的互动程度；小区业主与物业服务公司之间的选择互动过程；小区业主在机构、制度规则层面的选择和行动的情况等。

小区的治理绩效。小区的治理绩效的衡量具体包括小区业主对小区物业服务的满意度测评、小区业主对小区中的治理机构的满意度测评以及小区业主对小区中共用设施设备和共用资金的管理满意度测评等三大方面。

实证调查的内容基本上可以归结如下几点：

- （1）小区中的房屋，共用设施设备等物理属性；
- （2）小区中业主的组成、教育、社会经济地位等社群属性；
- （3）小区面临的来自政府、开发商、物业及业主自身的威胁；
- （4）小区与外部的政府、组织、专家等之间的网络关系；

(5) 小区中业主对小区的物业服务、小区共用部位、设施设备的管理绩效评价;

(5) 小区物理、社群属性, 小区面临威胁, 小区外部的网络等与小区治理绩效之间的关系。

## 2. 实证调查的方法

实证调查采用的是简单随机抽样的办法。简单随机抽样是概率抽样的最基本形式。采用这种抽样方法主要是出于方便和节约调查成本的考虑。样本框的获取, 笔者主要根据焦点房产网北京业主论坛<sup>®</sup>获取。之所以这样做有两个方面的考虑, 其一是因为随着网络的发展和普及, 业主论坛几乎成了所有小区业主交流公共事物的必然选择, 所以焦点房产网的北京业主论坛列表提供的北京小区基本上是可靠的; 其二, 除此之外, 我们没有别的办法获取北京的住宅小区列表。本研究的实证调查采用的是截面数据研究的方法, 也就是选择特定的时间点, 对不同的小区、不同的地点展开调查, 而非按照时间顺序展开历史的跟踪调查。

## 3. 实证调查的实施

2008年9月8日, 本研究的实证调查开始实施。笔者先后到北京市的朝阳公园社区、望京地区、回龙观地区、朝阳区和平街街道办事处、团结湖街道办事处、香河园街道办事处等地展开问卷的入户调查和访谈。截至2008年11月20日, 实证调查结束。问卷发放共计400份, 调查问卷于2008年11月20日回收完毕, 共回收362份, 其中有效问卷354份。问卷发放回收情况如表1所示:

表1 问卷发放回收情况

	发放问卷数量	回收问卷数	有效问卷数
业主选择与小区治理调查问卷	400	362	354
比率		90.5%	88.5%

其中问卷的回收率达到90.5%, 有效率达到88.5%。问卷的回收率和有效率符合统计要求, 能够反映一定的现实情况。

## 四、变量测量指标的权重和赋值

本研究的核心假设是业主在特定的外部政治、经济、社会及文化环境条件下, 在操作层、集体选择层和规则选择层次采取不同的行为, 最终会导致小区治理绩效的不同。具体可以用图5.1表示本研究的分层假设:

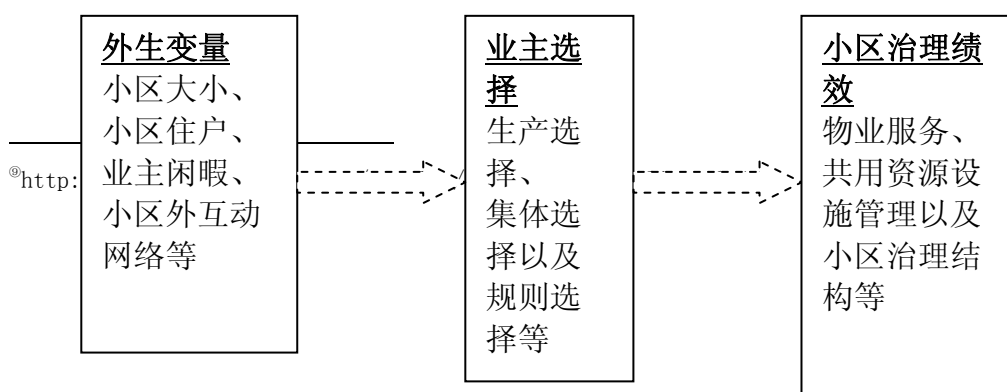


图 4 外生变量、业主选择与小区治理绩效分层假设图

### （一）外生变量指标的权重和赋值

要对外生变量与小区中业主选择的因果关系进行研究，就必须要将其具体化，也就是将其形成具体的指标体系，具有可测量性。这一部分就主要根据调查问卷的内容细化外生变量，详细地界定外生变量的测量指标以及设定不同层级的指标的权重，为其赋予具体的数值，以便为后面的定量分析做准备。

表 2 外生变量的测量指标和赋值表

一级指标	二级指标	权重	变量	赋值	
小区物理特性 (X <sub>1</sub> )	房屋面积 (X <sub>11</sub> )	0.25	数值	数值	
	房屋均价 (X <sub>12</sub> )	0.25	数值	数值	
	入住年数 (X <sub>13</sub> )	0.25	数值	数值	
	公摊面积 (X <sub>14</sub> )	0.25	数值	数值	
小区社群属性 (X <sub>2</sub> )	居民户数 (X <sub>21</sub> )	0.1	数值	数值	
	周自由支配天数 (X <sub>22</sub> )	0.1	数值	数值	
	学历 (X <sub>23</sub> )	a. 初中及以下	0.1		1
		b. 高中 (中专)			2
		c. 大学 (本专科)			3
		d. 研究生 (及以上)			4
	交流频度 (X <sub>24</sub> )	a. 从未	0.1		1
		b. 偶尔			2
		c. 经常			3
	认识业主比例 (X <sub>25</sub> )	a. 1%左右	0.1		1
		b. 10%左右			2
		c. 30%左右			3
d. 50%左右				4	
e. 60%及以上				5	

	与其他业主熟悉度 (X <sub>26</sub> )	0.1	a. 点头打招呼	1
			b. 串门互访	2
			c. 彼此信任	3
	治理参与度 (X <sub>27</sub> )	0.2	a. 从未	1
			b. 仅投票	2
			c. 积极	3
			d. 事事关注	4
	其他业主的可信度 (X <sub>28</sub> )	0.2	a. 缺乏	1
			b. 一般	2
			c. 可信	3
			d. 非常可信	4
	小区外部网络 (X <sub>3</sub> )	与学者互动 (X <sub>31</sub> )	0.2	a. 从未
b. 偶尔				2
c. 经常				3
与其他小区间互动 (X <sub>32</sub> )		0.2	a. 从未	1
			b. 偶尔	2
			c. 经常	3
与政府互动 (X <sub>33</sub> )		0.6	a. 从未	1
			b. 偶尔	2
			c. 经常	3

由表 2，我们知道可以分别用X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>和X<sub>3</sub>来衡量小区治理的外生变量，通过二级指标和赋值将其数量化。但是在一级指标和二级指标之间还有一重换算关系，在这里笔者是根据以往的研究结果、在小区中针对业主和物业服务人员等的实证调查以及对专家学者的访谈，得出了表 2 对各个二级指标的权重赋值。赋权具有多种方法，笔者在这里采用的主观赋权法<sup>⑥</sup>。当然，这样做有一定的主观性，在这里我采用的弥补办法是扩大访谈对象的范围，增多访谈对象的人数，从而通过大样本的办法尽可能使得各个二级指标所占的权重能够贴近其在现实生活中的重要性。当然，表 2 可以用方程组 1 表示如下：

$$\begin{cases}
 X_1=0.25X_{11}+0.25X_{12}+0.25X_{13}+0.25X_{14} & \dots\dots\dots (1) \\
 X_2=0.1X_{21}+0.1X_{22}+0.1X_{23}+0.1X_{24}+0.1X_{25}+0.1X_{26}+0.2X_{27}+0.2X_{28} & \dots\dots\dots (2) \\
 X_3=0.2X_{31}+0.2X_{32}+0.6X_{33} & \dots\dots\dots (3)
 \end{cases}$$

<sup>⑥</sup>测评人员可以根据自身对测评指标体系各项指标重要程度的认识，来确定权重。常用的方法有主观赋权法、客观赋权法、德尔菲法和层次分析法等。

## （二）业主选择指标的权重和赋值

我们知道影响小区治理绩效的核心因素是小区中的业主是否能够做出选择以及作出了什么样的选择。要分析和验证小区业主选择与小区治理绩效之间的关系，首先需要将其分别数量化，以便在二者之间作回归分析，测定其间的回归系数，从而确定二者之间的因果关系。为了达到这一目的，本小节将集中设置业主选择的两级指标，对其进行赋值，并确定二级指标的权重。

业主选择可以分为操作层次的选择、集体层次的选择以及宪政层次的选择。将这三个层次的选择具体到小区的治理实践中，就分别是生产选择、治理选择和规则选择，在这里，分别用  $Y_1$ 、 $Y_2$  和  $Y_3$  来指代业主在这三个层面的选择行为。当然，这三个层面的选择我们又可以对其进行进一步的分解，而分解的同时也就是操作化的过程。每一个层次又可以分解出不同的二级指标，由于每一个具体指标对小区治理绩效的重要性程度不一样，所以我们不能将调查所得的结果进行简单的加总，而必须进行加权平均，从而得到二级指标和一级指标之间的关系系数。在这里我采用的是主观赋权的办法。具体的情况，我们可以用表 3 表示如下：

**表 3 业主选择指标的权重和赋值表**

一级指标	二级指标	权重	变量	赋值
生产选择 ( $Y_1$ )	投票选择物业 ( $Y_{11}$ )	0.3	a. 是	1
			b. 否	0
	物业如何产生 ( $Y_{12}$ )	0.4	a. 开发商遗留	1
			b. 政府指定	2
			c. 业主组织指定	3
			d. 投标竞选	5
有否服务合同 ( $Y_{13}$ )	0.3	a. 有	1	
		b. 无	0	
治理选择 ( $Y_2$ )	是否召开业主大会 ( $Y_{21}$ )	0.2	a. 是	1
			b. 否	0
	是否成立业主委员会 ( $Y_{22}$ )	0.2	a. 是	1
			b. 否	0
	是否有其他代表机构 ( $Y_{23}$ )	0.2	a. 是	1
			b. 否	0
是否有其他监督机构 ( $Y_{24}$ )	0.2	a. 是	1	
		b. 否	0	
可否旁听业主委员会会议 ( $Y_{25}$ )	0.1	a. 是	1	
		b. 否	0	
可否查询治理档案 ( $Y_{26}$ )	0.1	a. 是	1	
		b. 否	0	
规则选择 ( $Y_3$ )	业主公约 ( $Y_{31}$ )	0.2	a. 是	1
			b. 否	0
	业主大会议事规则 ( $Y_{32}$ )	0.2	a. 是	1

			b. 否	0
	业主委员会议事规则 (Y <sub>33</sub> )	0.2	a. 是	1
			b. 否	0
	成本收益分配规则 (Y <sub>34</sub> )	0.2	a. 是	1
			b. 否	0
	服务监督评价规则 (Y <sub>35</sub> )	0.1	a. 是	1
			b. 否	0
	信息公开规则 (Y <sub>36</sub> )	0.1	a. 是	1
			b. 否	0

由表 3 我们可以看到，小区治理中的业主选择的可以用 Y<sub>1</sub>, Y<sub>2</sub> 和 Y<sub>3</sub> 三个变量来衡量。而 Y<sub>1</sub>, Y<sub>2</sub> 和 Y<sub>3</sub> 又可以分别分解为多个二级变量指标，在这里同样采用了主观赋权的办法，分别赋予了二级指标以不同的权重，从而在二级指标和一级指标之间建立起了换算关系。

同样，我们可以将业主选择的一级指标和二级指标之间的关系用方程组 2 表示如下：

$$\begin{cases} Y_1 = 0.3 Y_{11} + 0.4 Y_{12} + 0.3 Y_{13} & \dots\dots\dots (1) \\ Y_2 = 0.2 Y_{21} + 0.2 Y_{22} + 0.2 Y_{23} + 0.2 Y_{24} + 0.1 Y_{25} + 0.1 Y_{26} & \dots\dots\dots (2) \\ Y_3 = 0.2 Y_{31} + 0.2 Y_{32} + 0.2 Y_{33} + 0.2 Y_{34} + 0.1 Y_{35} + 0.1 Y_{36} & \dots\dots\dots (3) \end{cases}$$

### (三) 治理绩效指标的权重和赋值

为了能够对变量之间的关系进行量化操作，我们同样也需要对小区的治理绩效进行分解和量化。根据第四章第二节“界定小区治理绩效指标体系”的论述中，我们知道小区的治理绩效基本上可以分为小区公共产品和服务、小区共用部位设施设备和资金以及小区治理组织绩效等三个大的方面。当然这三个方面又分别可以进一步的细分为不同数量的二级指标。在这里，我们就是要通过对一级指标的分解，形成可操作化的二级指标，并根据二级指标在小区治理实践中的作用而赋予其一定的权重。将二级指标进一步设计成为不同的具体问题，形成不同的变量体系，根据问卷调查的实际情况赋予这些变量以不同的值。从而达到对变量进行比较计算的目的，最终实现小区治理绩效的数量化，从而有利于对外生变量、业主选择变量和小区治理绩效变量之间的因果关系进行回归分析。

根据第四章第二节中的小区公共事物治理绩效指标体系表和笔者设计的调查问卷，我们可以用表 4 说明对小区公共事物治理绩效的测量指标和赋值的具体情况。详细参看表 4。



表 4 小区公共事物治理绩效的测量指标和赋值表

一级指标	二级指标	权重	变量	赋值
公共产品与服务 (Z <sub>1</sub> )	服务接待 (Z <sub>101</sub> )	0.1	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
			f. 非常不满意	0
	共用部位维修养护 (Z <sub>102</sub> )	0.05	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
			f. 非常不满意	0
	电梯运行 (Z <sub>103</sub> )	0.1	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
			f. 非常不满意	0
	路灯、楼道灯 (Z <sub>104</sub> )	0.05	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
			f. 非常不满意	0
	小区入口的执勤站岗 (Z <sub>105</sub> )	0.1	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
e. 不满意			1	
f. 非常不满意			0	
重点区域巡查 (Z <sub>106</sub> )	0.1	a. 非常满意	6	
		b. 比较满意	5	
		c. 满意	3	
		d. 一般	2	
		e. 不满意	1	
		f. 非常不满意	0	
车辆进出和停放管理 (Z <sub>107</sub> )	0.1	a. 非常满意	6	
		b. 比较满意	5	
		c. 满意	3	
		d. 一般	2	
		e. 不满意	1	

	小区的清洁 (Z <sub>108</sub> )	0.1	f. 非常不满意	0
			a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
	饮用水质 (Z <sub>109</sub> )	0.1	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
			f. 非常不满意	0
	绿化养护 (Z <sub>110</sub> )	0.1	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
			c. 满意	3
			d. 一般	2
			e. 不满意	1
			f. 非常不满意	0
共用部位和共用资源治理 (Z <sub>2</sub> )	共用部分产权占有 (Z <sub>21</sub> )	0.3	a. 开发商	1
			b. 业主	2
	共用部分开发使用 (Z <sub>22</sub> )	0.1	a. 有	4
			b. 没有	2
	共用部分收益分配 (Z <sub>23</sub> )	0.2	a. 清楚	1
			b. 不清楚	0
	共用部分业主滥用 (Z <sub>24</sub> )	0.1	a. 有	1
			b. 没有	2
	公共维修资金管理情况 (Z <sub>25</sub> )	0.2	a. 非常满意	6
			b. 比较满意	5
c. 满意			3	
d. 一般			2	
e. 不满意			1	
f. 非常不满意			0	
治理组织绩效 (Z <sub>3</sub> )	业主组织利益表达能力 (Z <sub>31</sub> )	0.2	a. 非常成功	5
			b. 比较成功	4
			c. 不怎么成功	3
			d. 非常不成功	1
	业主组织组织能力 (Z <sub>32</sub> )	0.3	a. 非常成功	5
			b. 比较成功	4
			c. 不怎么成功	3
			d. 非常不成功	1
	小区资源利用能力 (Z <sub>33</sub> )	0.1	a. 非常成功	5
			b. 比较成功	4
c. 不怎么成功			3	

	业主组织应对问题能力 (Z <sub>34</sub> )	0.2	d. 非常不成功	1
			a. 非常成功	5
			b. 比较成功	4
			c. 不怎么成功	3
	业主组织独立廉洁情况 (Z <sub>35</sub> )	0.1	a. 非常成功	5
			b. 比较成功	4
			c. 不怎么成功	3
			d. 非常不成功	1
	业主组织信息公开情况 (Z <sub>36</sub> )	0.1	a. 非常成功	5
			b. 比较成功	4
			c. 不怎么成功	3
			d. 非常不成功	1

同样，根据上面的表格，我们可以将小区的治理绩效用  $Z_1$ 、 $Z_2$  和  $Z_3$  来表示，根据我们的赋值和各个二级指标所占的权重，我们可以将一级和二级指标之间的换算关系用方程组 3 表示如下：

$$\begin{cases} Z_1 = 0.1Z_{101} + 0.05Z_{102} + 0.1Z_{103} + 0.05Z_{104} + 0.1Z_{105} + 0.1Z_{106} + 0.1Z_{107} + 0.1Z_{108} + 0.1Z_{109} + 0.1Z_{110} \\ Z_2 = 0.3Z_{21} + 0.1Z_{22} + 0.2Z_{23} + 0.1Z_{24} + 0.1Z_{25} \\ Z_3 = 0.2Z_{31} + 0.3Z_{32} + 0.1Z_{33} + 0.2Z_{34} + 0.1Z_{35} + 0.1Z_{36} \end{cases}$$

## 五、实证调查结果描述性统计分析

上一节分别对外生变量、业主选择和小区治理绩效三个部分的测量指标进行了解析和赋值。那么这些指标和变量在小区治理实践中究竟是怎么样的情况。在这一节，我将根据在北京市 20 个小区调查得到的 354 个个案数据，对这些指标的实际状况进行说明。具体来看，在本节的第一部分主要对外生变量的调查结果进行说明和分析；第二部分对小区业主选择的调查结果进行说明和分析；第三部分对小区治理绩效的调查结果进行说明和分析。

### （一）外生变量调查结果描述性统计分析

从逻辑上来看，外生变量会影响到小区业主选择行为的，从而间接地影响到小区的治理绩效。为了能够对外生变量有一个彻底的了解，在本节我将根据实证调查的结果对外生变量各自的分布情况进行简单的描述和说明。表 5 中显示的是各个变量的均值和标准差。

表 5 外生变量的描述统计表

	N	最小值	最大值	均值	标准差
(X <sub>11</sub> ) 房屋面积	353	34	260	116.57	45.215
(X <sub>12</sub> ) 房屋均价	353	3000	25000	12505.27	4811.177
(X <sub>13</sub> ) 入住年数	353	1	15	4.92	3.058
(X <sub>14</sub> ) 公摊面积	133	1	56	22.28	14.224
(X <sub>21</sub> ) 居民户	193	58	9000	1550.63	1451.804
(X <sub>22</sub> ) 周支配天数	353	1	7	2.74	1.632
(X <sub>23</sub> ) 学历	353	1	4	2.95	.725
(X <sub>24</sub> ) 交流频度	353	1	3	2.06	.678
(X <sub>25</sub> ) 认识业主比例	353	1	5	1.70	.889
(X <sub>26</sub> ) 与其他业主熟悉度	353	1	3	1.32	.557
(X <sub>27</sub> ) 参与治理度	353	1	4	2.14	.849
(X <sub>28</sub> ) 其他业主的可信度	353	1	4	1.87	.685
(X <sub>31</sub> ) 与学者互动度	217	1	3	1.71	.748
(X <sub>32</sub> ) 与其他小区间互动度	211	1	3	1.76	.764
(X <sub>33</sub> ) 与政府互动度	233	1	3	1.75	.655
Valid N (listwise)	80				

X<sub>11</sub>: 房屋面积。X<sub>11</sub>的均值为 116.57, 标准差为 45.215。这说明从平均水平来看, 北京市的新建住宅小区房屋面积还是比较大的, 房屋面积的差异程度还是比较明显的。

X<sub>12</sub>: 房屋市场均价。X<sub>12</sub>的均值为 12505.27, 标准差为 4811.177。这说明从总体上看, 北京市的住宅小区大多属于中高档的住宅小区, 并且小区房屋价值的差异程度比较大, 说明地理位置等因素对房屋价值的影响比较明显。

X<sub>13</sub>: 小区入住年数。X<sub>13</sub>的均值为 4.92, 标准差为 3.058。这说明北京市的住宅小区从总体上看还是属于新开发的, 小区的入住年头比较短, 并且小区入住年头的差异程度不大。

X<sub>14</sub>: 公摊面积。X<sub>14</sub>的均值为 22.28, 标准差为 14.224。这一点和北京市的小区住宅的面积是相联系的。这里的样本数 N 为 133, 其余样本为缺失值, 这说明超过一半的业主不知道自家房屋的公摊面积有多大。

X<sub>21</sub>: 居民户数。X<sub>21</sub>的均值为 1550.63, 标准差为 1451.804, 样本数 N 为 193, 其余样本为缺失值。这说明超过 1/3 的受访业主不知道自己小区的业主户数, 同时标准差大说明北京市小区居住户数的差异程度很大。

$X_{22}$ : 周支配天数。  $X_{22}$  的均值为 2.74, 标准差为 1.632, 样本数 N 为 353。这说明受访的业主平均每周可供自由支配时间不到三天, 这个结果与我国目前实行的双休日的实际情况基本相符, 说明大部分业主的闲暇程度不高。

$X_{23}$ : 学历。按照表 5.2 对变量的赋值进行统计, 我们可以看到小区中受访业主的受教育程度  $X_{23}$  的均值为 2.95, 受教育程度  $X_{23}$  标准差为 0.725。这说明大多数的业主为大学教育水平, 且离散程度不高。详细情况可以参看业主受教育程度的频数分析表 6。

**表 6 受访业主受教育程度频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 初中及以下	20	5.6	5.7	5.7
高中(中专)	41	11.6	11.6	17.3
大学	227	64.1	64.3	81.6
研究生及以上	65	18.4	18.4	100.0
共计	353	99.7	100.0	

$X_{24}$ : 交流频度。按照表 2 对变量的赋值进行统计, 我们看到小区业主之间交流频度  $X_{24}$  的均值为 2.06, 标准差为 0.678。这说明小区中业主之间的交流程度不是很频繁, 基本上还是偶尔有交流。详细情况可以参看业主交流频度的频数分析表 7。

**表 7 受访业主交流频度频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 从未	71	20.1	20.1	20.1
偶尔	190	53.7	53.8	73.9
经常	92	26.0	26.1	100.0
共计	353	99.7	100.0	

$X_{25}$ : 认识业主比例。按照表 2 对变量的赋值进行统计, 我们看到受访小区业主认识其他业主比例  $X_{25}$  的均值为 1.70, 标准差为 0.889。这说明小区中业

主之间的熟悉程度不是很高，大部分小区基本上还是一个陌生人社会。详细情况可以参看业主认识业主比例的频数分析表 8。

**表 8 受访业主认识其他业主比例的频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 1%左右	187	52.8	53.0	53.0
10%左右	104	29.4	29.5	82.4
30%左右	45	12.7	12.7	95.2
50%左右	15	4.2	4.2	99.4
>60%左右	2	.6	.6	100.0
共计	353	99.7	100.0	

$X_{26}$ : 与小区其他业主之间的熟悉程度。按照表 2 对变量的赋值进行统计，我们看到受访的业主与小区其他业主之间的熟悉程度  $X_{26}$  的均值为 1.32，标准差为 0.557。这说明业主之间的熟悉程度不高，绝大多数小区中的业主之间基本上还处于点头打招呼的阶段。详细情况可以参看业主认识业主比例的频数分析表 9。

**表 9 与其他业主熟悉度的频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 点头打招呼	255	72.0	72.2	72.2
串门互访	88	24.9	24.9	97.2
彼此信任	10	2.8	2.8	100.0
共计	353	99.7	100.0	

$X_{27}$ : 小区业主参与治理的程度。按照表 2 对变量的赋值进行统计，小区业主参与治理程度  $X_{27}$  的均值为 1.71，标准差为 0.849。这说明小区中的业主在参与方面的积极性不高，大部分业主的参与仅限于投票选举。详细情况可以参看业主认识业主比例的频数分析表 10。

**表 10 业主参与治理程度的频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 从未	83	23.4	23.5	23.5
仅参与投票选举	162	45.8	45.9	69.4

非常积极	85	24.0	24.1	93.5
事事关注	23	6.5	6.5	100.0
共计	353	99.7	100.0	

$X_{28}$ : 小区中其他业主的可信程度。按照表 2 对变量的赋值情况进行统计, 小区中受访的业主认为其他业主的可信程度  $X_{28}$  的均值为 1.87, 标准差为 0.685。这说明在受访的小区业主眼中, 其他的业主的可信程度并不很高。详细情况参看业主可信程度的频数分析表 11。

**表 11 业主可信程度的频数分析**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 缺乏	101	28.5	28.6	28.6
比较可信	203	57.3	57.5	86.1
可信	42	11.9	11.9	98.0
非常可信	7	2.0	2.0	100.0
共计	353	99.7	100.0	

$X_{31}$ : 与学者的互动。按照表 2 对变量的赋值情况进行统计, 与学者的互动  $X_{31}$  的均值为 1.71, 标准差为 0.748, N 为 217, 这说明绝大多数的小区只是偶尔与学者之间发生互动, 并且有超过三分之一的业主不清楚小区是否与学者之间进行了互动。详细情况参看小区与学者间互动的频数分析表 12。

**表 12 小区与学者间互动的频数分析**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 从未	101	28.5	46.5	46.5
偶尔	78	22.0	35.9	82.5
经常	38	10.7	17.5	100.0
共计	217	61.3	100.0	
缺失 不知道	136	38.4		
系统	1	.3		
共计	137	38.7		
共计	354	100.0		

$X_{32}$ : 与其他小区间的互动情况。按照表2对变量的赋值情况进行统计, 与其他小区间的互动情况 $X_{32}$ 的均值为1.76, 标准差为0.764, N为211, 这说明绝大多数的小区最多只是偶尔与其他小区间进行互动, 而且有超过1/3的业主并不清楚本小区是否与其他小区间发生过互动。详细情况参看小区与其他小区间互动的频数分析表13。

**表 13 与其他小区间互动度的频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效 从未	93	26.3	44.1	44.1
偶尔	76	21.5	36.0	80.1
经常	42	11.9	19.9	100.0
共计	211	59.6	100.0	
缺失 不知道	142	40.1		
系统	1	.3		
共计	143	40.4		
共计	354	100.0		

$X_{33}$ : 小区与政府之间的互动程度。按照表2对变量的赋值情况进行统计, 与政府之间进行互动的程度 $X_{33}$ 的均值为1.75, 标准差为0.655, N值为233。这说明绝大多数的小区会偶尔与政府之间发生互动关系。详细情况参看小区与政府间互动的频数分析表14。

**表 14 与政府互动度的频数分析表**

	频数	百分比	有效百分比	累积百分比
有效值 从未	86	24.3	36.9	36.9
偶尔	119	33.6	51.1	88.0
经常	28	7.9	12.0	100.0
共计	233	65.8	100.0	
缺失 不知道	120	33.9		
系统	1	.3		
共计	121	34.2		
共计	354	100.0		



## （二）业主选择调查结果描述性统计分析

业主选择是本研究模型中的核心变量，在这一部分，我将会根据实证调查的结果对北京市小区的业主在生产选择、治理选择和规则选择层次的选择能力的实际情况进行分析和说明。

根据本章第 3 部分表 3 业主选择指标的权重和赋值情况，我们知道业主选择的生产选择、治理选择和规则选择三个层次分别用  $Y_1$ 、 $Y_2$  和  $Y_3$  来表示。而  $Y_1$ 、 $Y_2$  和  $Y_3$  又可以分解为不同的二级指标。表 15 分别从样本个数、变量的最小值、变量的最大值、变量的均值和变量的标准差等五个方面反映了北京市小区治理实践中的业主选择的具体情况。在接下来的内容中，我将根据实证调查的情况分别对业主选择指标的实证调查结果进行说明和分析。详细情况参看 15。

表 15 业主选择的描述统计表

	N	最小值	最大值	均值	标准差
(Y <sub>11</sub> ) 是否投票选择物业	353	0	1	.39	.489
(Y <sub>12</sub> ) 物业选择方式	353	1	5	2.40	1.811
(Y <sub>13</sub> ) 有否物业服务合同	225	0	1	.73	.443
(Y <sub>21</sub> ) 是否召开业主大会	266	0	1	.49	.501
(Y <sub>22</sub> ) 是否成立业主委员会	282	0	1	.46	.499
(Y <sub>23</sub> ) 是否有其他代表机构	221	0	1	.17	.378
(Y <sub>24</sub> ) 是否有监督机构	226	0	1	.18	.386
(Y <sub>25</sub> ) 可否旁听业主委员会会议	353	0	1	.35	.477
(Y <sub>26</sub> ) 可否查询信息档案	353	0	1	.37	.482
(Y <sub>31</sub> ) 业主公约	246	0	1	.47	.500
(Y <sub>32</sub> ) 业主大会议事规则	253	0	1	.45	.499
(Y <sub>33</sub> ) 业主委员会议事规则	252	0	1	.44	.497
(Y <sub>34</sub> ) 成本收益分配规则	218	0	1	.29	.454
(Y <sub>35</sub> ) 监督评价规则	208	0	1	.29	.454

(Y <sub>36</sub> ) 信息公开规则	219	0	1	.27	.447
有效 N (listwise)	102				

生产选择的指标 $Y_1$ 由三个二级指标 $Y_{11}$ 、 $Y_{12}$ 和 $Y_{13}$ 组成。这三个二级指标分别从业主对物业服务公司选择的参与、物业服务公司选择的方式以及小区和物业服务公司之间是否存在经过了双方谈判且反映双方真实意愿的合同三个方面反映了小区业主在生产选择方面的实际情况。治理选择 $Y_2$ 和规则选择 $Y_3$ 同样可以分解为不同的二级变量，这些二级变量指标更为详细的反映了现实中业主在治理选择和规则选择层面的行为和能力状况，通过对这些更为详细的二级指标的考察能够将一级指标细化和量化。在接下来的部分，我将会对详细反映 $Y_1$ 、 $Y_2$ 和 $Y_3$ 的实际状况的二级指标的调查结果进行逐一的说明和分析。

$Y_{11}$ ：是否投票选择物业。按照对问卷统计分析的结果， $Y_{11}$ 的均值为0.39，标准差为0.489，N值为353。这说明有超过半数的受访业主并没有投票选择了物业服务公司。

$Y_{12}$ ：物业选择方式。按照对问卷统计分析的结果， $Y_{12}$ 的均值为2.40，标准差为1.811，N值为353。超过2/3的物业都是通过非业主选择的方式进入小区的，这也为日后的冲突和纠纷埋下了根源。

$Y_{13}$ ：有否物业合同。按照对问卷统计分析的结果， $Y_{13}$ 的均值为0.73，标准差为0.443，N值为225。这说明合同的存在率还是比较高的，同时也说明有超过1/3的受访业主并不知道自己的小区是否和物业服务公司之间签订了物业合同。这又说明物业合同选择过程的质量并不高。

$Y_{21}$ ：是否召开业主大会。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果， $Y_{21}$ 的均值为0.49，标准差为0.501，N值为266。 $Y_{21}$ 的均值比较低，这说明未召开过业主大会的小区还是超过了召开过业主大会小区的数量，同时召开和未召开业主大会小区的数量之间悬殊不大。

$Y_{22}$ ：是否成立业主委员会。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果， $Y_{22}$ 的均值为0.46，标准差为0.499，N值为282。 $Y_{22}$ 的均值比较低，这说明未成立业主委员会的小区所占的比例比较大。

$Y_{23}$ ：是否有其他代表机构。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果， $Y_{23}$ 的均值为0.17，标准差为0.378，N值为221。 $Y_{23}$ 的均值很低，这说明有其他业主代表机构的小区所占的比例极小，且绝大多数小区都没有其他的业主代表机构。

$Y_{24}$ ：是否有其他监督机构。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果， $Y_{24}$ 的均值为0.18，标准差为0.386，N值为226。 $Y_{24}$ 的均值很低，这说明设有

其他监督机构的小区所占的比例极小，且绝大多数小区都没有其他的业主监督机构。

Y<sub>25</sub>: 可否旁听业主委员会会议。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>25</sub>的均值为0.35，标准差为0.477，N值为353。Y<sub>23</sub>的均值很低，这说明业主能够旁听业主委员会会议的小区所占的比例比较小，而且小区之间的情况差异程度不大。

Y<sub>26</sub>: 可否查询信息档案。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>26</sub>的均值为0.37，标准差为0.482，N值为353。Y<sub>26</sub>的均值偏低，这说明样本小区中的信息公开程度并不是很高。

Y<sub>31</sub>: 业主公约。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>31</sub>的均值为0.47，标准差为0.500，N值为246。Y<sub>31</sub>的均值偏低，这说明样本小区的中业主公约的数量还是比较少。

Y<sub>32</sub>: 业主大会议事规则。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>32</sub>的均值为0.45，标准差为0.499，N值为253。Y<sub>32</sub>的均值偏低，这说明制定了业主大会议事规则的小区在样本小区中所占的比例比较小，说明小区的民主决策制度建设方面比较落后。

Y<sub>33</sub>: 业主委员会议事规则。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>33</sub>的均值为0.44，标准差为0.497，N值为252。Y<sub>33</sub>的均值偏低，这说明制定了业主委员会议事规则的小区在样本小区中所占的比例偏低，说明小区的执行机构的制度建设比较落后。

Y<sub>34</sub>: 成本收益分配规则。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>34</sub>的均值为0.29，标准差为0.454，N值为218。Y<sub>34</sub>的均值过低，这说明制定了成本收益分配规则的小区在样本小区中所占的比例偏低，说明了小区在成本收益分配和利益协调方面的制度建设不足。

Y<sub>35</sub>: 监督评价规则。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>35</sub>的均值为0.29，标准差为0.454，N值为208。Y<sub>35</sub>的均值过低，这说明制定了服务的监督评价规则的小区在样本小区中所占的比例偏低，说明了小区在物业服务的质量和绩效方面制度建设落后。

Y<sub>36</sub>: 信息公开规则。按照表3的赋值情况对问卷进行统计分析的结果，Y<sub>36</sub>的均值为0.27，标准差为0.447，N值为219。Y<sub>36</sub>的均值过低，这说明制定了信息公开规则的小区在样本小区中所占的比例偏低，也说明了绝大多数小区在小区治理中的信息透明公开方面的制度建设比较落后。

### （三）治理绩效调查结果描述性统计分析

小区治理绩效是本文研究的核心变量组之一，通过实证调查能够说明小区治理的实际绩效状况，也能够为后续的回归分析提供基础。为此，我在这一部分集中展示小区治理绩效的实证调查结果，并对其进行简单的分析和说明。

**表 16 小区公共事物治理绩效描述统计表**

	N	最小值	最大值	均值	标准差
(Z <sub>101</sub> ) 物业服务接待评价	353	0	6	2.93	2.008
(Z <sub>102</sub> ) 共用部位维护	353	0	6	2.50	1.762
(Z <sub>103</sub> ) 电梯运行维护	353	0	6	2.62	1.772
(Z <sub>104</sub> ) 灯光运行维护	353	0	6	2.88	1.857
(Z <sub>105</sub> ) 入口执勤	353	0	6	2.48	1.689
(Z <sub>106</sub> ) 重点区域巡查	353	0	6	2.20	1.606
(Z <sub>107</sub> ) 车辆进出停放管理	353	0	6	2.28	1.761
(Z <sub>108</sub> ) 小区保洁	353	0	6	2.48	1.612
(Z <sub>109</sub> ) 小区饮用水	353	0	6	2.31	1.713
(Z <sub>110</sub> ) 小区绿化养护	353	0	6	2.31	1.860
(Z <sub>21</sub> ) 共用部位产权	222	1	2	1.53	.500
(Z <sub>22</sub> ) 共用部位开发	271	0	1	.84	.369
(Z <sub>23</sub> ) 共用部位收益使用	352	0	1	.28	.449
(Z <sub>24</sub> ) 业主滥用共用部位	244	1	2	1.67	.472
(Z <sub>25</sub> ) 公共维修资金管理满意度	353	0	6	2.22	1.952
(Z <sub>31</sub> ) 业主组织的利益表达	128	3	5	4.00	.532
(Z <sub>32</sub> ) 业主组织的组织能力	127	1	5	3.79	.773
(Z <sub>33</sub> ) 业主组织的资源利用	128	1	5	3.66	.881
(Z <sub>34</sub> ) 业主组织的问题应对能力	114	1	5	3.87	.898
(Z <sub>35</sub> ) 业主组织的独立廉洁情况	107	3	5	4.21	.630
(Z <sub>36</sub> ) 业主组织的信息公开情况	126	1	5	4.06	.797
有效 N (listwise)	60				

首先，我们来看反映小区治理绩效部分内容的小区公共产品和服务，小区公共产品和服务用  $Z_1$  来表示。 $Z_1$  反映的是小区中的公共产品和服务的绩效。其实质就是在城市小区中普遍存在的物业服务。因而，这一部分集中反映了北京是小区中的物业服务质量和业主的满意度。 $Z_1$  具体分解为 (Z<sub>101</sub>) 物业服务接待评价、(Z<sub>102</sub>) 共用部位维护、(Z<sub>103</sub>) 电梯运行维护、(Z<sub>104</sub>) 灯光运行维护、(Z<sub>105</sub>) 入口执勤、(Z<sub>106</sub>) 重点区域巡查、(Z<sub>107</sub>) 车辆进出停放、(Z<sub>108</sub>) 小区保洁、(Z<sub>109</sub>) 小区饮用水和 (Z<sub>110</sub>) 小区绿化养护等 10 个二级指标。从表 16 的统计情况来看，我们看

到这十个指标的均值均在 2~3 之间浮动，且多数的均值低于 2.5，这说明受访的小区业主大多数对小区物业服务的满意度不高，其评价大多处于“一般”这个水平。

$Z_{101}$ ：物业服务接待评价。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到物业服务接待  $Z_{101}$  的均值为 2.93，标准差为 2.008，N 值为 353。总体看来  $Z_{101}$  的均值偏低，反映了绝大多数小区业主对其小区中的物业服务公司的物业服务接待工作评价不高。

$Z_{102}$ ：共用部位维护。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到共用部位维护  $Z_{102}$  的均值为 2.50，标准差为 1.762，N 值为 353。 $Z_{102}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区中共用部位的维护比较不满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{103}$ ：电梯运行维护。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到共用部位维护  $Z_{103}$  的均值为 2.62，标准差为 1.772，N 值为 353。 $Z_{103}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区中电梯的运行和维护比较不满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{104}$ ：灯光运行维护。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到灯光运行维护  $Z_{104}$  的均值为 2.88，标准差为 1.857，N 值为 353。 $Z_{104}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区中灯光运行和维护比较不满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{105}$ ：入口执勤。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到入口执勤  $Z_{105}$  的均值为 2.48，标准差为 1.689，N 值为 353。 $Z_{105}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区中入口执勤比较不满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{106}$ ：重点区域巡查。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到重点区域巡查  $Z_{106}$  的均值为 2.20，标准差为 1.606，N 值为 353。 $Z_{106}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区中重点区域巡查比较不满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{107}$ ：车辆进出停放管理。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到车辆进出停放管理  $Z_{107}$  的均值为 2.28，标准差为 1.761，N 值为 353。 $Z_{107}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区中车辆进出停放管理比较不满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{108}$ ：小区保洁。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到小区保洁  $Z_{108}$  的均值为 2.48，标准差为 1.612，N 值为 353。 $Z_{108}$  的

均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区保洁满意度不高，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{109}$ ：小区饮用水。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到小区饮用水  $Z_{109}$  的均值为 2.31，标准差为 1.713，N 值为 353。 $Z_{109}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区饮用水的水质不是很满意，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

$Z_{110}$ ：小区绿化养护。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到小区绿化养护  $Z_{110}$  的均值为 2.31，标准差为 1.860，N 值为 353。 $Z_{109}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，小区业主对小区绿化养护的满意度不高，同时，离散的程度也不高，说明大家的观点相差不大。

其次，我们来看同样构成小区公共事物的重要组成部分之一的共用产权和资源的治理效果。小区治理中的共用产权和资源基本上由小区共用部分的产权管理、共用部分的开发利用、共用部分的收益管理、共用部分的业主滥用以及小区公共维修资金的管理等组成。从表 16 的统计情况来看，北京市绝大多数的小区共用产权或者资源的管理还处于低级阶段。

$Z_{21}$ ：共用部位产权。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到共用部位产权  $Z_{21}$  的均值为 1.53，标准差为 0.500，N 值为 222。 $Z_{21}$  的均值偏低，这说明从总体上来看，有超过一半的小区中的共用部位尚处于开发商或者物业服务公司的控制之中。另外，从 N 的取值情况来看，说明有超过 1/3 的受访业主并不清楚小区中的共用部位的产权状况，这充分地说明了在小区治理中“公地悲剧”的普遍性。

$Z_{22}$ ：共用部位开发。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到共用部位开发  $Z_{22}$  的均值为 0.84，标准差为 0.369，N 值为 271。从总体来看  $Z_{22}$  的均值还是比较高的，这说明北京市的小区中诸如电梯等共用部位进行了开发利用。

$Z_{24}$ ：业主滥用共用部位。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主滥用共用部位  $Z_{24}$  的均值为 1.67，标准差为 0.369，N 值为 271。从总体来看  $Z_{22}$  的均值还是比较高的，这说明北京市的小区中业主滥用共用部位的情况比较少。

$Z_{25}$ ：公共维修资金管理满意度。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到公共维修资金管理满意度  $Z_{25}$  的均值为 2.22，标准差为 1.952，N 值为 353。从总体来看  $Z_{25}$  的均值比较低，这说明北京市的小区中业主对公共维修资金的管理状况的满意度比较低。

再次，我们来看作为小区公共事物治理的内容之一的小区业主组织的满意度。小区业主组织的满意度是小区业主集体行动的有效性和业主选择能力的高低的重要标志。在这里，我们主要从业主组织在业主利益表达、组织调动业主、小区资源利用、问题应对、独立廉洁以及信息公开等六个方面来反映小区业主组织的执行能力和业主对其的评价状况。

$Z_{31}$ : 业主组织的利益表达。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主组织的利益表达  $Z_{31}$  的均值为 4.00，标准差为 0.532，N 值为 128。从总体上来看，受访业主对业主组织在利益表达方面的评价是比较高的，认为业主组织在业主利益表达方面做的比较成功。当然，需要说明的是，这里的 N 值为 128，这就意味着有超过 200 个的受访业主不知到业主组织在利益表达方面的情况如何，或者说有超过 200 个的受访业主所在的小区到笔者进行实证调查的时间尚没有成立业主组织。

$Z_{32}$ : 业主组织的组织能力。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主组织的组织能力  $Z_{32}$  的均值为 3.79，标准差为 0.773，N 值为 127。从总体上来看，受访的业主认为其所在小区的业主组织在组织调动方面的表现比较成功。当然，这里的 N 偏小，这说成立业主组织的小区还是比较少。

$Z_{33}$ : 业主组织的资源利用。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主组织的资源利用  $Z_{33}$  的均值为 3.66，标准差为 0.881，N 值为 128。从总体上来看，超过 60% 受访的业主认为其所在小区的业主组织在资源利用方面的表现比较成功。当然，这里的 N 偏小，这说成立业主组织的小区不多。

$Z_{34}$ : 业主组织的问题应对能力。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主组织的问题应对能力  $Z_{34}$  的均值为 3.87，标准差为 0.898，N 值为 114。从总体上来看，超过 70% 受访的业主认为其所在小区的业主组织在问题应对方面的表现比较成功。N 值为 114，这说明只有不到 1/3 的业主在业主组织的问题应对能力方面发表了看法。

$Z_{35}$ : 业主组织的独立廉洁情况。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主组织的独立廉洁情况  $Z_{35}$  的均值为 4.21，标准差为 0.630，N 值为 107。从总体上来看，超过一多半的受访业主认为其所在小区的业主组织在问题应对方面的表现比较成功。N 值为 107，这说明只有不到 1/3 的业主在业主组织的独立廉洁方面发表了看法。

$Z_{36}$ : 业主组织的信息公开情况。按照表 4 的测量指标和赋值情况，对调查问卷进行分析，我们可以看到业主组织的信息公开情况  $Z_{36}$  的均值为 4.06，标

准差为 0.797，N 值为 126。从总体上来看，超过一多半的受访业主认为其所在小区的业主组织的信息公开方面的表现比较成功。值得注意的是，N 值为 126，这说明只超过 200 个样本业主没有在业主组织的独立廉洁方面表达意见。这或者是由于他们所在的小区没有成立业主组织或者是由于他们在这方面不知情。

本部分分别对外生变量、业主选择以及小区治理绩效三个方面的实证调查结果进行了说明和分析。以上数据表明，北京市的小区在规模大小、住户多少等外生变量方面差异化程度比较大；北京市的小区业主在生产选择、治理选择以及规则选择等方面，从总体上来看表现比较差，多数的小区在治理选择尤其是规则建设方面还处于起步阶段；从治理绩效来看，北京市的多数小区业主对物业服务等小区公共服务方面的满意度不高，但是在成立了业主组织的小区中，大多数业主对其小区中的业主组织的评价还是比较高的。

## 六、 小区治理的事实发现和理论探讨

城市小区是一个新型事物，小区治理是一个复杂的过程。本研究的目的是基于对北京市的小区的实证调查，探讨小区公共事物治理的客观规律，寻求提升城市小区自主治理绩效的制度基础。根据本章的实证调查结果和对数据的分析，首先，我会总结关于小区治理的一些事实性的发现；其次，我会根据前面的回归分析以及访谈的发现，提出本文关于小区治理研究所推导出的一些结论。

### （一）小区治理的事实发现

在这一小节，我首先通过对本章前面的实证调查的数据分析和总结，归纳出本章研究中关于小区治理的一些事实性的发现。

**发现 1：**北京市的小区多数属于新开发的住宅小区，业主入住年数比较短，房屋价值比较大。根据我们的调查分析，我们可以看到北京市的住宅小区业主入住的平均时间为 4.92 年，房屋当前的均价大致为 12505.27 元/平方米。由于多数属于新开发的住宅小区，这就会进一步影响到小区内部的社群属性，包括业主之间的交流沟通程度、彼此之间的熟悉信任程度以及小区内部的社会资本的发达程度等。

**发现 2：**北京市的小区多数规模较大，小区内部的社会资本较不发达。根据我们的调查发现，样本中小区的住户数平均为 1550.63 户。由于是新开发的小区，来自四面八方的业主在短时间内形成了一个新的社群，多数小区中的业主之间交流沟通的频度比较低，彼此之间的熟悉、信任程度也比较差。值得一



提的是，在受访的业主中有超过 1/2 的人不知道自己所居住的小区大概有多少住户，这充分说明新开发的住宅小区中的业主对小区公共事务和共同利益的认知程度很低。

**发现 3：**北京市的多数小区与外部的政府机关、专家学者以及其他小区之间的网络关系比较不发达。小区虽然是一个自主治理的领域，但绝不是一个孤立的地区，与外部各方主体之间的交流互动是其形成自主治理局面、推进自主治理进程必不可少的条件。但是，根据实证调查我们发现北京市的多数小区与外部的政府机关、专家学者以及其他小区之间只是偶尔有所交流互动。另外，我们发现受访的业主中有超过 1/3 的人不知道自己所在的小区是否与小区外部的政府机关、专家学者以及其他小区发生过交流和互动。

**发现 4：**北京市的多数小区的业主在生产选择方面的能力不强，小区的公共产品和服务的生产安排多数是不合意的。生产选择是安排小区的公共产品和服务的具体生产的环节和过程。在本研究中，笔者主要从业主是否参与投票选择物业服务公司、物业服务公司的产生过程中是否经过了业主群体与对方之间的谈判与协商以及双方之间是否存在真正反映双方意愿的关于小区公共产品或者服务的生产内容、形式、标准以及报酬给付的标准和形式等具体内容的合同协议考察生产选择。通过实证调查，我们发现在我们的样本小区中 60.9% 的业主并没有参与投票选择物业服务公司，近 80% 的小区的物业服务公司都是通过非“投标选择”的方式产生的。在受访的 354 个业主中，有 128 个人不知道自己所在的小区是否与物业服务公司之间签订了服务合同。在知道的人之中，有近 30% 的业主认为他们的小区没有与物业服务公司签订服务合同。

**发现 5：**北京市的多数小区的业主在治理选择方的意识不强、能力不足，在小区治理的组织建设方面的效果不佳。治理选择是小区组建成立业主自身的代表机构、执行机构以及监督评价机构的过程，这一过程在小区治理中处于核心位置。但是根据实证调查，我们发现北京市的多数小区在治理选择方面效果不佳。有超过 60% 的被调查小区并没有成立业主委员会，还不包括 20.1% 的业主不知道自己的小区是否成立了业主委员会；有超过 51.1% 的小区没有召开过业主大会；在接受调查的小区中，有超过 80% 的业主认为他们所在的小区没有成立其他代表机构和监督机构。

**发现 6：**北京市的多数小区的业主在规则选择方面的意识不强、能力不足，小区在在制度规则建设方面仍然处于起步阶段。没有规矩不成方圆，制度在小区治理中处于重要地位，发挥着不可替代的作用<sup>11</sup>。但是从实际情况来看，

<sup>11</sup>毛寿龙、陈建国. 社区治理与可持续发展-由“美丽园事件”探讨自主治理的可持续之道[J]. 中国行政管理, 2008 (3), p106-109.

北京市的多数小区的业主在规则选择方面的能力并不强，多数小区在关于小区治理的制度规则建设方面的效果并不理想。根据实证调查的结果，我们看到在354个样本中，有超过100个受访业主并不清楚自己所生活的小区是否存在“业主公约”、“业主大会议事规则”、“业主委员会议事规则”、“成本收益分配规则”、“监督评价规则”以及“信息公开规则”等相关的制度规则。即使在知道的业主中，我们看到有超过50%的业主认为他们所生活的小区中没有制定“业主公约”、“业主大会议事规则”和“业主委员会议事规则”，而认为其所生活的小区中没有制定“成本收益分配规则”、“监督评价规则”以及“信息公开规则”等相关的制度规则的受访业主竟高达70%以上。

**发现7：**多数的受访业主对其所在的小区治理绩效表示不满意。小区治理的效果如何不仅仅直接影响到小区的环境质量，影响到小区住房的价值，还会直接地影响到小区业主的生活质量和心情。但是，从我们调查的结果来看，北京市的受访小区中有超过2/3的业主认为他们所生活的小区在小区保洁、绿化、垃圾清理、安全护卫等方面的服务质量不能令其满意。超过60%的受访业主认为他们小区共用部位的产权被开发商所控制，72.2%的受访业主不清楚他们小区中的共用部位开发利用之后的收益是如何进行分配和利用的。这些都说明了多数小区的治理在公共产品和服务的质量方面不能令业主满意，在小区的共用设施和部位的产权方面没有实现业主的自主管理，在小区的利益配置方面没有确保小区业主的知情权。

由上面的分析，我们可以看到小区中的社会资本不是很发达，业主在生产选择、治理选择以及规则选择方面的意识不强、能力不足以及效果不佳，最终导致了小区治理绩效不彰。那么这些事实性的发现能够激发我们进行怎样的理论思考，或者换言之，我们能够得出怎样的结论呢？基于上述的事实发现，进行抽象思考和理论探讨是下一小节的核心内容。

## （二）小区治理的理论探讨

前面我们对本研究的事实发现进行了分析，在这里我们将根据事实性的发现进行理论的思考和探讨，以求能够得出一些关于小区治理的有价值的结论。根据前面回归分析以及笔者的实证调查和访谈记录，我们初步认为能够得出如下几个方面的结论。

**结论1：**高绩效的小区自主治理是可欲的，但需要符合如下几个条件。

（1）要有较强的小区业主选择能力，也就是在小区内部能够形成小区业主在小区的公共产品及服务的生产方面的参与和意见表达；在小区内部形成业主

的集体选择和集体决策、执行、监督评价机构和组织；在小区内部形成小区治理方面决策、执行、监督评价以及信息公开方面的制度规则。

(2) 要有发达的小区内部社会资本。小区内部的业主选择是否能够做出，以及是否有效，这取决于小区内部是否有比较发达的社会资本。小区内部的业主是否对小区的共同利益、共同事务有足够的体认，是否彼此之间有足够的交流、沟通和信任等都会影响到小区业主是否愿意参与生产选择、组建集体组织等。

(3) 要有稳固的小区外部关系网络。小区是一个自主治理的领域，但并不是一个“世外桃源”。这是因为小区治理的过程需要与外界进行资源的交换，获得外部的资源支持，这是成功的小区治理的一个普遍的特征。这些资源包括政府机关的权力支持，专家学者的智识支撑以及对其他小区成功经验的借鉴和对其制度规则的移植。

**结论 2：**小区业主选择的行为和能力是提高小区公共事物治理绩效关键因素。我们知道小区公共事物的治理绩效具体表现为小区公共产品和服务、小区共用设施和资源以及小区治理结构和组织三个方面。根据我们的研究可以看到，这三个方面的绩效的提高与业主在生产选择、治理选择以及规则选择方面的行为和能力密切相关。

(1) 有效的生产选择是促成小区公共产品和服务成功供给的基础。是否能够获取令业主满意的小区公共产品和服务一个重要的决定因素是业主是否能够方便有效的表达他们关于小区公共产品和服务的质量、数量以及内容等方面的偏好和意见。因此，那些充分调动业主参与到与物业服务公司进行谈判过程中的小区，其业主对小区的公共产品和服务的满意度是比较高的。

(2) 有效治理选择的形成是提升小区共用设施和资源管理的效果的关键。是否能够形成有效的集体行动，做出有效的集体选择关系到小区内部共同利益能否得到维护。小区内部的共用设施和资源是一种典型的公共池塘资源(CPR)，因而其有效管理不可能依靠作为个体的业主，而需要组成集体消费单位。只有这样才能促成成本和收益的对称。当然，治理选择的内容不仅仅局限于形成业主的代表组织和执行组织，还要求形成能够确保治理责任落实的复合型治理结构，这就要求在小区内部形成多层次、多方位的小区业主民意代表组织和独立的监督评价组织。

(3) 有效的规则选择是保证小区自主治理永续发展的制度基础。业主在通过了生产选择表达了他们对于小区公共产品和服务的需求和偏好，通过治理选择形成集体行动，达成集体意愿之后，如何确保小区中的业主集体组织忠实地代表业主的利益和偏好，如何确保小区中的各个组织和机构之间的平衡和协

调？这就需要业主们能够进行有效的规则选择，既包括制定小区的“宪法”——《业主公约》，也包括制定用于规范小区集体决策的意思规则，用于规范业主执行机构执行行为不偏离小区业主共同利益的规则，用于保证小区业主组织独立、廉洁以及小区公共产品和服务的质量的监督评价规则，以及用于确保小区业主知情权的信息公开规则等等。

当然，三个层面的选择又是相互联系的，生产选择是挑选产品和服务生产单位的过程，但是业主也可以通过治理选择选择出的集体组织来实现生产选择。规则选择往往是依据生产选择和治理选择的实践发展要求而进行的，但是规则选择的结果又往往反过来规范生产选择和规则选择的过程。

**结论 3：**小区治理的外生变量会影响到小区治理中的业主选择的行为和能力。根据前面的分析，我们知道小区的治理绩效的提升取决于业主在三个层面的选择行为和能力，那么业主在生产选择、治理选择以及规则选择这三个方面的行为和能力不是在真空中发生的。无论是业主对小区的公共服务和产品的生产选择安排，还是业主对小区的集体消费单位的安排，还是小区业主制定各种制度规则等都是在小区这个客观的环境中做出的。

小区的物理属性会影响到小区业主进行选择的难易程度以及选择效果。当小区面积比较大，小区人口比较多时，这就造成了小区业主在三个层面进行选择的难度增大。但是，根据我们的调查发现，虽然客观的物理环境是很难改变的，但是业主们可以在治理结构、组织设置以及制度规则方面进行创新和调整

<sup>12</sup>。

---

<sup>12</sup>我们在调查中发现，有些小区比较大，人口比较多，集体行动的达成难度比较大，在这个时候业主们设计出了多层次的代表组织，他们设立了楼层代表—楼栋代表—小区代表等。以此来克服客观的物理环境对小区自主治理造成的不便。