

# 转型中国的城市社区治理研究\*

## Community Governance in Transitional Urban China

陈广宇 罗小龙 应婉云 姜佳丽

文章编号1673-8985 (2016) 02-0020-06 中图分类号TU981 文献标识码A

**摘要** 社区是现代城市的重要组成部分,也是社会治理的重要基础和载体。国内社区经历了“单位制”、“街居制”和“社区制”3个历史阶段。伴随着我国社会经济的转型发展,其治理模式也呈现出多元化的趋势。目前我国城市社区治理主要有从封闭走向半市场化的原单位社区,政府、市场与社会多元治理主体共存的商品房社区以及政府管理为主、市场为辅的安置保障房社区3种类型。然而,当前社区治理在实践层面却存在着一定问题,包括城市基层政府定位不明、权责模糊,社区自治组织权力受限、功能难以发挥,各组织间矛盾突出以及居民治理参与热情低等。因此就社区规划转型入手,从政府、社会以及居民3个方向提出了相关改善建议。

**Abstract** Community, playing a significant role in modern city, is regarded as an important foundation as well as carrier of social governance. Domestic community has experienced three historical stages, namely Unit Pattern, Street & Neighborhood Pattern, and Community Pattern. Along with the transition and development of China's social economy, there is a diverse trend in community governance model. At present, there are three main types of urban community governance. The first is original unit community governance transiting from closed to semi-market; the second is multiple-stakeholders' commercial housing community governance with the coexistence of government, market, and society; and the third is resettlement community governance driven by government and supplemented by market. However, there are some practical problems in community governance, such as ambiguous positioning and obscure rights and responsibilities of government, limited power and ineffective functions of self-governance organizations in community, contradictions among organizations, and residents' low participating enthusiasm in governance. So this paper tries to provide suggestions, from perspectives of government, society, and residents, to ameliorate current situations.

**关键词** 社区 | 治理 | 转型

**Keywords** Community | Governance | Transition

### 作者简介

陈广宇

南京大学建筑与城市规划学院  
硕士研究生

罗小龙 (通讯作者)

南京大学城乡治理与政策研究中心  
南京大学建筑与城市规划学院  
教授,博士生导师

应婉云

南京大学建筑与城市规划学院  
硕士研究生

姜佳丽

南京大学建筑与城市规划学院  
硕士研究生

### 0 引言

改革开放以来,我国经济社会高速发展,在城市土地有偿使用和住房商品化改革之后,城市社会空间形态发生剧烈重构。社区作为城市社会的基本组成部分,是社会治理的基本单元和载体,在城市中发挥着重要的作用<sup>[1]</sup>。一方面,社区承担着基础的公共管理与公共服务职能,直接面向居民的生活需求;另一方面,社区也成为当前城市各种社会经济矛盾和利益冲突的交织点,其治理水平与效果直接影响到社会治理和稳定的大局<sup>[2]</sup>。因此,我国各级政府和学术界一直对社区治理高度重视。

我国所建立的社区治理结构在维持社会稳定、促进居民安居乐业等方面发挥了积极的作用<sup>[3]</sup>,并正在出现社区自治的趋势。但是随着我国公民物质文化需求的日益增长,当前的治理模式已经不能完全适应未来社会发展的要求。因此,全面剖析国内社区治理的问题,建立一套与我国社会主义现代化发展相适应的社区治理模式成为当务之急。

本文试图从我国社区治理的发展历程着手,分析当前背景下单位社区、商品房以及安置保障房3种类型的社区及其治理模式的由来与发展状况,深入分析社区治理过程中政府部

\*基金项目:国家自然科学基金项目“中国‘新城运动’的格局、机制与管治研究”(41471133)资助。

门、社会组织与居民等主体存在的问题并提出相应的政策建议。本文尝试对我国城市社区治理体系做出总结,丰富现有的城市社区治理的研究成果,为提高社区治理能力,促进社区建设与发展有所启迪。

### 1 中国城市社区治理转型回顾

新中国成立以来,土地与住房政策发生了剧烈的转型,城市社区治理不断从行政管理向社区自治转变,大致可以分为单位制、街居制以及社区制3个阶段。

改革开放之前,我国实行高度集中的计划经济体制,国家(政府)是社会管理的唯一主体,单位则是行政管理的延伸和载体,为其职工及家属提供衣食住行全方位的生活服务<sup>[4]</sup>,而街道与居委会起到补充辅助的作用<sup>[5]</sup>。在特殊时期,单位制能够有效整合社会资源发展生产力,起到了迅速稳定社会的作用<sup>[6]</sup>。但是单位制在管理成本及管理覆盖面上都存在明显不足。因此,“单位制”逐渐被“街居制”所取代。

“街居制”主要是由街道办和居委会两个机构开展工作<sup>[7]</sup>。“街居制”与“单位制”同时期出现,但直到20世纪80年代,“街居制”才开始真正发挥作用。随着改革的深化,单位制难以适应市场经济的发展需求。在转型的过程中,单位淡出了社区管理领域,其服务职能被街道和居委会所继承。相比于前者,“街居制”的管理覆盖面更大,居民从“单位人”转变为“社会人”,提高了社会活力与社区管理效率。但不可否认,街居制单一的管理模式对解决新时期城市社区出现的问题已经越来越力不从心。

1991年民政部发布了《全国社区建设实验区工作实验方案》并展开社区建设试点工作,正式拉开了我国社区建设的序幕。此后,社区治理也呈现出新的特征:首先,“两级政府、三级管理”的行政管理体制得到巩固<sup>[8]</sup>;其次,出现了如物业公司等市场化专业化的社区服务企业;第三,居民社会意识不断加强,业主委员会等自治组织也如雨后春笋般不断崛起,使得我国城市社区治理朝着多元化的方向发展。

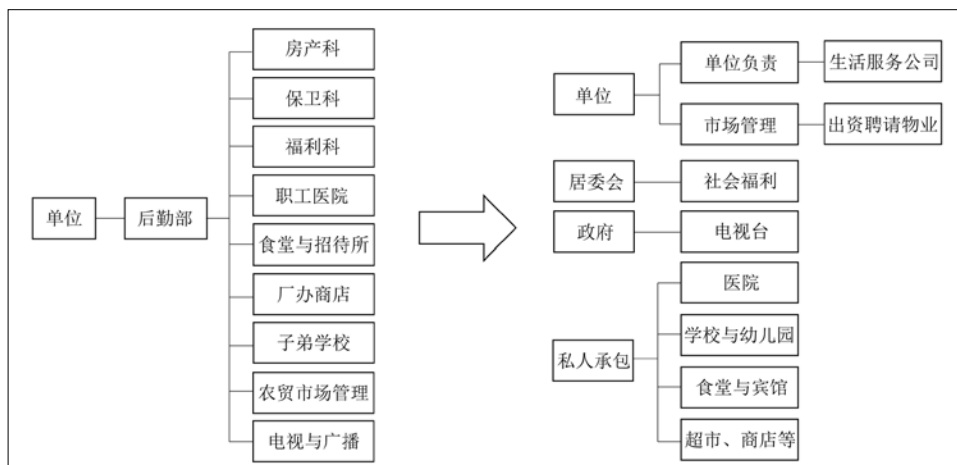


图1 单位社区治理模式转型示意图  
资料来源:作者自绘。

### 2 我国城市社区治理多元化发展

综上所述,我国的社区管理模式从单位制、街居制向社区制转变。目前,城市中的社区主要有改制后的单位大院、商品房小区以及拆迁安置和保障房社区3种类型。这三者在治理主体、治理方式以及物业管理等方面各有区别。因此,本节将重点分析上述这3种类型社区的治理特征。

#### 2.1 从封闭管理走向半市场化的原单位大院

随着经济社会的转型,单位大院在各个方面都经历了深刻变化。首先,单位从提供社会福利的压力中解脱<sup>[9]</sup>,集中精力进行生产经营和管理。其次,居住建筑的权属发生了转变。在单位制初期,房屋作为单位公有资产禁止自由买卖租赁。随着房改房的住房制度改革<sup>①</sup>,房屋产权归个人所有。再次,房屋允许流入市场后,社区居民构成也从原先单位职工及家属向外来人员不断增多转变。最后,原单位大院中配套设施如医院、学校、商店等,均转给所在地政府或私人承包,实行“自主经营、自负盈亏、独立结算”的经营方式<sup>[10]</sup>。在这一背景下,单位社区治理模式开始出现变革,由行政管理逐步向“半市场化”治理转型(图1)。

单位社区治理的转型主要有以下两种类型。其一,单位将社区人事管理权力移交居委会,并成立生活服务公司进行日常的物管

理。生活服务公司属于单位的下属子公司,面向市场招工,职能相当于社区物业服务公司,主要承担房屋维修、道路养护、环卫绿化以及收取水电气费等物管工作。这种类型的单位社区一般不直接向居民收取物业费,而是通过提高水电费作为补偿,例如统一按照峰值价收取电费。还有些单位则通过提高非职工住户暖气费或停车费等充当物业费。由于生活服务公司由专业人员操作并且提供的服务较为专一,因此比单位后勤部更加专业与高效。

其二,单位聘请物业公司进行社区治理。与商品房社区不同的是,单位会补贴社区大部分物业费。以南京市L小区为例,该社区由JLSH公司集资建设,属于单位集资房。企业通过市场聘请物业公司,并按照购房合同补贴业主部分物业费,职工住户仅需承担0.3元/m<sup>2</sup>·月,而非职工住户则上涨一倍。相比于仅一街之隔的商品房D社区2元/m<sup>2</sup>·月的高额物业费,仍有较大差距。集资房上市后,低廉的物业费也成为房产销售的一项卖点。但是单位补助物业费的代价则是禁止社区成立业委会等自治机构,居民自治权力有限。

由此可见,单位社区逐渐打破了封闭的行政管理模式,一定程度上走向市场化和专业化。但是,这种市场化进程仍然不彻底,单位的放权仍然不够,只能称其为“半市场化”。需要指出的是,有些单位社区采用完全市场化管

注释 ① 《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发(1994)43号)。

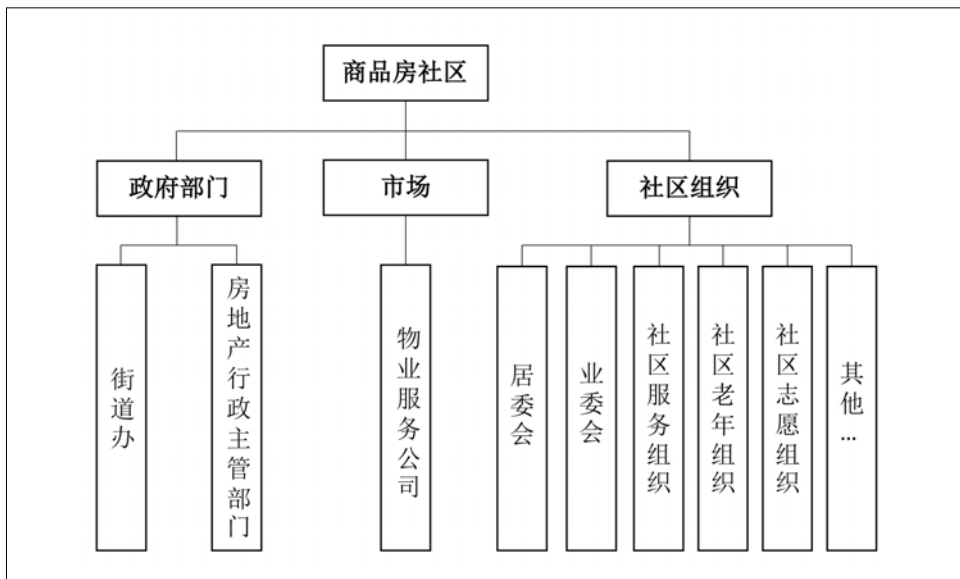


图2 商品房社区治理体系图  
资料来源：作者自绘。

模式，类似于下文商品房小区，其运作和商品房社区相似。

## 2.2 多元治理的商品房社区

1991年第二次全国住房改革会议指出“要逐步实现住房商品化，发展房地产业”，标志着我国商品房建设正式起航<sup>[11]</sup>。商品房是指按法律法规可在市场上自由交易，不受政策限制的各类商品房屋。与单位房相比，我国的商品房出现较晚，但近些年发展迅速。在治理方面，商品房社区除了受到基层政府的管理外，由物业公司全覆盖服务，并成立业主委员会等社区组织，可谓政府、市场与社区多元治理主体共存的城市新空间（图2）。

首先，基层政府主要包括街道办事处和房地产行政主管部门。其中，街道办主要承担社区建设、管理、服务以及培育指导社区组织的工作<sup>[12]</sup>，做社区治理的“指导者”和“监管者”；而房地产主管部门主要负责辖区内房屋权属、交易、拆迁管理工作，还承担对物业公司和业委会的监督和指导。街道办和房管部门分别对社区的社会事务和物业事务的“双线”管理是现代社区治理体系的重要特征<sup>[13]</sup>。

其次，作为市场代表的物业公司，通常由

开发商招聘，是商品房社区的“管家”，主要提供修护住宅、维护公共环境及治安管理等商业服务并获得收益。在业主委员会成立后，业委会与物业公司是主雇关系<sup>[14]</sup>，受其监督，业委会有权解聘与重新招聘物业公司。

第三，位于社区自治体系核心的即社区居委会和业主委员会。居委会与业委会均属于自治组织，但两者的性质、所代表的民众以及治理目标均有一定差异。居委会有明确的法律地位，是居民实行自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织。业委会则是业主大会选举产生的常设执行机构，日常工作限于物业使用和管理等方面的内容。可以概括为，居委会代表着社区范围内所有居民的“公权”（与政府关系密切，是政府职能向基层的延伸），而业委会则代表商品房小区内所有业主的“私权”，两者在工作中不仅是团结合作的关系，更是互相监督的关系。

此外，随着社区的不断发展和社区治理主体的增多，代表不同利益阶层的社区群体组织也在不断涌现<sup>[15]</sup>，如社区服务组织、社区老年组织、社区志愿组织等。可以说，商品房社区由于其市场化的特性，没有像单位社区那样受到过多的行政干预，因此在一定程度

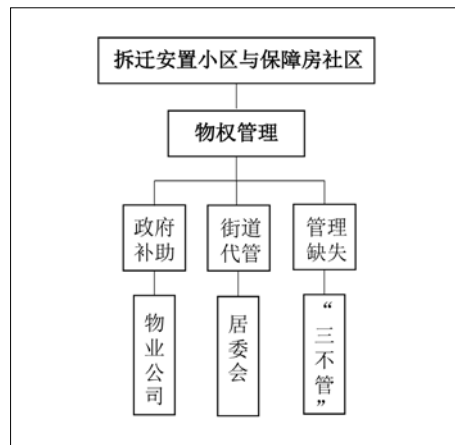


图3 拆迁安置社区与保障房社区治理体系图  
资料来源：作者自绘。

上形成了自治管理的土壤，走在我国城市社区自治的前列，为其他类型的社区治理提供了宝贵的经验。

## 2.3 管理复杂的安置社区与保障房社区

相比于单位社区与商品房社区，拆迁安置小区与保障房社区的管理情况则复杂得多（图3）。一方面，该类社区的住户构成具有特殊性，表现为人员职业复杂、低收入人口集聚以及传统生活习惯差异大等特点<sup>[16]</sup>。而另一方面，与商品房相比，安置小区与保障房小区存在基础设施配置有欠缺，硬件条件较差等问题。因此，这类社区的治理一直是政府和学术界关注的焦点。

通过实地调研与文献梳理，笔者发现目前该类社区的管理主要有由政府补助聘请物业公司或由街道代管两种模式，因此这两类社区是城市中的边缘社区。首先，由政府出资补助社区聘请物业较为普遍。据调查，南京市拆迁安置社区物业收费标准为0.20—0.60元/m<sup>2</sup>·月，远低于商品房<sup>[17]</sup>，甚至有免物业费的情况，如谭桥社区。其次，街道组织人员代管安置社区的形式也比较常见。这种模式有效规避了市场风险，一般不存在物业费用，居民与管理机构矛盾较少。但是，这种形式也不可避免地存在治理效率低下、物业服务水平不够等问题。

值得注意的是，处于“三不管”境况的拆



迁安置与保障社区也不在少数。一方面,由于此类社区的物业管理难度较大、物业费收取困难,市场上的物业公司往往不愿入驻。另一方面,某些安置社区情况特殊,牵涉的管理主体较多,但法律或政府缺少明确的分工指导,各级机构相互推诿,不愿接手这个“烫手山芋”<sup>[18]</sup>。而社区本身又缺乏专业人员和资金进行自治,导致这类社区游离在政府、市场、社会管理之外,大大降低了社区居民的生活质量。

综上所述,目前我国城市中不同类型的社区治理模式差异较大,从封闭走向半市场化的单位大院,多元化治理的商品房,以及情况复杂、治理难度大的安置和保障房社区,都有其典型性和特殊性,显示出我国社区治理正向多元化发展。

### 3 城市社区的治理问题

城市社区是一个集“管理”、“服务”与“自治”于一体的多元化社会单元,这决定了社区治理是由政府、社会组织以及居民等主体互动合作、协商完成的过程<sup>[19]</sup>。尽管目前我国社区治理朝着多元化方向发展,但是在实际操作中政府部门、社会组织以及社区居民三方都存在各自的问题,制约了我国社区治理水平的提高。

#### 3.1 政府部门定位不明 权责模糊

我国的社区治理是由政府倡导、启动和运行,政府在社区治理中处于主导地位,但是政府在社区治理中应做什么,不做什么,应下放哪些权力,法律还没有统一的规定<sup>[20]</sup>,这导致政府在社区治理工作中定位不明,权责模糊,反映在以下3个方面。

首先,政府在城市社区治理工作中权力“越位”。主要表现为基层政府部门在社区治理以“领导者”身份自居,以下达行政命令的形式指派工作。另外,在政绩工程的促动下,政府将工作重心转向基层,多个部门竞相进驻社区,在社区“挂牌子、抢位子、派任务、建组织”<sup>[21]</sup>,严重干扰了社区自治工作的正常运行。其次,政府在指导居委会,扶持自治组织上有

所“缺位”。例如,街道办本是人民政府的派出机构,以指导居委会工作。但就目前来看,街道办非但没有对居委会工作进行指导协助,反将大量行政工作下移,使得居委会不堪重负<sup>[22]</sup>。而街道在扶持民间自治组织上也作为有限,甚至对未成立自治组织的社区置之不理。这必然导致政府在对治理工作的指导、监督和管理上“错位”,限制了自治机构功能的发挥,阻碍了社区自治的进程。

综上所述,由于法律法规尚未规定政府在社区治理中的具体工作和权责,导致目前就社区治理来说,政府部门执政思想观念陈旧,定位不明,对社区管理工作过度干涉,而在指导帮助社区自治上鲜有作为,因此政府亟需改善社区治理能力。

#### 3.2 社区自治组织权力的缺失与自身矛盾冲突

如果说目前我国政府定位不明、权责模糊是导致问题的外因,那社区自治组织功能权力的缺失与自身矛盾则属于内因。自治组织权利与功能的缺失主要表现为以下两点。一方面,居委会行政化倾向严重,沦为街道办的下属部门:人员设置由街道办委派、财政资金由政府拨款、工作任务由政府安排,完全处于被领导的地位,缺乏作为自治机构的工作权力。

另一方面,业主委员会难以发挥功能。首先,业委会法律地位不明确。业委会虽然是依法成立的,但没有法人资格,极大限制了业委会的权力行使。其次,业主委员会的运作过程缺乏规范性。《物业管理条例》虽然规定业委会是业主大会的执行机构,但是法律法规对业主大会召开的条件、业委会的工作流程以及承担的法律责任等都没有具体规定。第三,有些业委会还受到房产管理部门的左右,由房产部门指定其成员,更加加剧了业主对业委会的质疑,使业委会工作难以开展。

此外,居委会与业委会之间也存在一定的矛盾冲突。这是由于城市不断出现的门禁社区“划地自居”,导致居委会管理难以渗透并与业主之间出现断层,进而导致业主与居委会缺乏

联系,对居委会产生误解。此外,由于居委会与业委会分工不明,在部分职能上存在重叠,例如在保洁与停车管理等项目上同时向业主收费,极易引发矛盾;而有些复杂的问题则相互“踢皮球”,最终损害了业主利益,损害社区治理成效。

综上,社区居委会工作行政化、业委会难以发挥职能以及居委会和业委会的矛盾等3个问题,很大程度上限制了我国社区自治管理工作的开展。由此可见,社区自治组织功能的不健全和权力受限严重是目前我国城市社区治理问题的症结所在。

#### 3.3 居民社区治理参与热情低

社区治理是一项系统性的大工程,需要社会各类机构和人士的广泛参与和支持<sup>[23]</sup>,而衡量一个现代民主健全发展的重要指标即是居民主动参与社区事务的程度<sup>[24]</sup>。但目前我国情况不容乐观:社区居民参与管理积极性不高、参与水平低、参与领域较狭窄、参与主体缺乏广泛性,直接导致社区自治进程发展缓慢。通过分析笔者认为,我国社区居民治理参与度较低主要是由于以下几个原因。

首先,社区居民缺乏参与治理的有效平台。社区居民在参与社区自治管理的过程中缺乏详细的、正式的以及可操作的规范平台作为支撑<sup>[25]</sup>,因而造成居民参与过程随意、形式僵化、体制机制不健全,最终导致自治管理方案流于形式难以落实,大大降低居民的参与热情。其次,居民能够参与社区治理的权力范围较为有限。这主要是因为我国的“强政府”模式,政府对社区物权管理的放权不够,居民只能被动参与到非政治事务中去,缺少对治理核心事务的接触,居民参与只能浮于表面,自治工作难以有效推进。第三,我国长期实行权力高度集中的行政管理模式,居民尤其是保障房社区居民仍处于被管理思想模式下,认为社区管治是政府的事情与个人无关。即便利益受到侵害,也存在“搭便车”的心理,寄希望于别人解决问题而自己坐享其成。这种传统的思想观念并非朝夕能够改变,因此我国城市社区自

治管理还有很长一段路要走。

## 4 结论与启示

### 4.1 主要结论

土地与住房制度改革之后,我国社区治理呈现了多元化的发展趋势,通过梳理和研究,本文主要得出以下几个结论。

从发展过程来看,我国社区治理经历了行政化管理的“单位大院制”,街道办和居委会协同管理的“街居制”到多元管理的“社区制”3个阶段。从社区类型上来看,目前我国城市社区主要有改制后的单位社区、商品房社区以及安置和保障房社区3种模式。因此治理模式也围绕这3种类型:单位社区由封闭管理走向半市场化;商品房社区多元治理主体共存;安置与保障房社区的管理一般以政府为主、市场为辅。但是从实践来看,我国自治水平仍然不高,问题仍然较为突出。第一,我国政府部门在社区治理中定位不明,对社区自治工作干预过多。第二,居委会和业委会权力受限、功能不全及其自身矛盾,造成社区自治组织难以发挥功效。第三,由于我国公民普遍缺乏参与平台,自治权力较窄并受到传统观念束缚,造成了居民治理参与热情低,大大限制了我国社区自治化进程。因此,想实现社区自治,必须先从社区规划源头入手,从政府、社会以及居民三方治理主体共同努力。

### 4.2 启示

针对目前城市社区治理的问题,本文从社区规划和社区管治两方面提出相关建议。一方面,创新社区规划模式,实行参与式社区规划方法。现行的城乡规划仅涉及了社区的空间层面,很少关注社区民众的生活实际<sup>[26]</sup>。物质空间规划只是社区规划的一部分,其核心内容是满足社会各方面发展的需求<sup>[27]</sup>。因此我们建议,首先要重构社区规划的制度设计,赋予社区规划的明确法定地位并完善其编制方法。将“自上而下”的行政手段与“自下而上”的民主参与相结合,从源头上赋予社区自治参与的氛围。其次,要尊重社区的多元性特征,在规划编制过程中,除了规划师,

还应广泛邀请社会学家、文化学家、经济学家以及市民等多方利益代表共同参与<sup>[27]</sup>,多角度完善社区规划工作。最后,重视社区规划的动态性和过程性,逐步建立“社区规划师”制度,使规划师与基层政府、社区组织长期配合<sup>[28]</sup>,应对社区建设发展过程中的问题,充分彰显社区的生命力。

另一方面,作为社区治理的主体,基层政府部门、社区组织以及居民3方面都需要强化自身建设,创新治理模式。第一,建立高效的社区治理体系就必须使治理主体在权力和利益上达到均衡状态,防止权力侵占现象<sup>[29]</sup>。建议法律法规明文规定政府在社区治理中的权责范围,减少政府向居委会指派行政任务,释放居委会的自治功能。另外,政府应积极培育监督社区自治组织,帮助社区提高自治水平。

第二,加强社区自治组织建设,优化治理主体配置。鉴于实践中社区自治组织的问题,笔者建议在理顺居委会、业委会职能的基础上,赋予业委会法律地位并创新社区自治主体配置:在自治程度高的社区,依托居委会将业委会建设为实体组织,配合居委会统一管理与服务<sup>[13]</sup>;而自治环境较差、居民对政府依赖程度高的社区,保留居委会自治组织与基层政权的双重身份<sup>[30]</sup>,以行政管理作为社区自治的过度。

第三,强化社区居民治理参与平台建设,扩大居民自治权力。建议通过微信或其他网络平台建立透明高效的参与渠道,引导居民主动参与互动,提高居民的归属感和认同感。更重要的是,利用网络平台公开政府、物业以及社区组织的管理工作细则,让居民能够真正参与到社区治理的核心事务中去,切实有效地提升治理参与热情。■

## 参考文献 References

- [1] 耿昕,李敏义.论城市社区在社会治理创新中的基础性作用[J].理论观察,2015(2):62-63.  
GENG Xin, LI Minyi. The basic role of urban community in the innovation of social governance [J]. Theoretic Observation, 2015 (2): 62-63.
- [2] 叶国平.城市利益关系调整与和谐社区建设[J].天津大学学报:社会科学版,2008,10(5):421-424.  
YE Guoping. Adjustment of city interest relationships and construction of harmonious community [J]. Journal of Tianjin University: Social Sciences, 2008, 10 (5): 421-424.
- [3] 王颖.城市社区治理中的公共安全保障问题研究[J].发展,2015(3):97-98.  
WANG Ying. Study on public security protection in urban community governance [J]. Development, 2015 (3): 97-98.
- [4] 徐叶玉.我国城市社区治理的变迁、模式与趋势[D].上海:上海交通大学硕士学位论文,2007.  
XU Yeyu. The variance, pattern and uptrend of city community's governance in China [D]. Shanghai: The Dissertation for Master Degree of Shanghai Jiao Tong University, 2007.
- [5] 唐忠新.中国城市社区建设概论[M].天津:天津人民出版社,2000.  
TANG Zhongxin. An introduction to urban community construction in China [M]. Tianjin: Tianjin People's Press, 2000.
- [6] 张帆.单位大院的分解之路(之一)[J].北京规划建设,2006(2):67-70.  
ZHANG Fan. The decomposition of the unit compound (one) [J]. Beijing City Planning & Construction Review, 2006 (2): 67-70.
- [7] 王晓圆.关于试行街道居民代表会议制度情况的调查[J].人大研究,2014(9):29-32.  
WANG Xiaoyuan. Investigation on the system of meeting the residents on trial [J]. People's Congress Studying, 2014 (9): 29-32.
- [8] 欧书阳,马振越,吴江,等.城市基层行政改革:是街道还是社区?[J].学习与实践,2004(7):55-57.  
OU Shuyang, MA Zhenyue, WU Jiang, et al. Urban grassroots administrative reform: is it a street or a community? [J]. Study and Practice, 2004 (7): 55-57.
- [9] Shieh L, Friedman J. Restructuring urban governance community construction in contemporary China [J]. City, 2008, 12 (2): 183-195.
- [10] 石洁,宋雨珈,孔令龙.从计划到市场——转型时期南京企事业单位大院变迁研究[C]//2013中国城市规划年会论文集.青岛,2013.  
SHI Jie, SONG Yujia, KONG Linglong. From planning to market: research on the change of Nanjing enterprises and institutions in the transition period [C]//Annual National Planning Conference.

- Qingdao, 2013.
- [11] 刘翔鹏. 20世纪90年代以来中国城镇住房制度改革研究[D]. 长春: 吉林大学硕士学位论文, 2013.  
LIU Xiangpeng. Study on Chinese housing system reformation in cities & town since 1990s [D]. Changchun: The Dissertation for Master Degree of Jilin University, 2013.
- [12] 李振越. 新型社区服务与管理的问题及对策研究[D]. 广州: 华南理工大学硕士学位论文, 2012.  
LI Zhenyue. A study on the problems and countermeasures of new community service and management [D]. Guangzhou: The Dissertation for Master Degree of South China University of Technology, 2012.
- [13] 罗小龙, 陈果, 殷洁. 谁能代表我们: 转型期城市社区管治研究——基于南京梅花山庄社区物管纠纷的实证分析[J]. 城市观察, 2011 (1): 158-165.  
LUO Xiaolong, CHEN Guo, YIN Jie. Who can represent us: a case study on community governance [J]. Urban Insight, 2011 (1): 158-165.
- [14] 陈小鸣. 博弈与协调——试论业主、业委会、物业公司、开发商、居委会的关系(上)[J]. 住宅与房地产, 2004 (10S): 47-49.  
CHEN Xiaoming. Game and coordination——the relationship between owners, industry committee, property companies, developers and residents' committees [J]. Housing and Real Estate, 2004 (10S): 47-49.
- [15] 谢宇, 谢建社, 李夏茵. 城市社区治理中的协商民主推进战略研究——以广州社区为例[J]. 城市观察, 2015, 40 (6): 97-106.  
XIE Yu, XIE Jianshe, LI Xiayin. Study on the consultative democracy strategy of urban community governance: a case study of Guangzhou community [J]. Urban Insight, 2015, 40 (6): 97-106.
- [16] 吴开泽, 陈琳, 谭建辉. 保障房社区物业管理状况调查——以广州市为例[J]. 城市问题, 2014 (4): 82-89.  
WU Kaize, CHEN Lin, TAN Jianhui. Investigation on the property management of affordable housing community: a case study of Guangzhou [J]. Urban Problems, 2014 (4): 82-89.
- [17] 李俊杰, 张建坤, 刘娟. 保障性住房物业管理模式研究——以南京市为例[J]. 现代城市研究, 2012 (5): 32-36.  
LI Junjie, ZHANG Jiankun, LIU Juan. Research on the property management model of government subsidized housing: a case study of Nanjing [J]. Modern Urban Research, 2012 (5): 32-36.
- [18] 季斌. 动迁安置社区规范化管理探索——张家港徐丰社区为例[J]. 知识经济, 2014 (10): 45-46.  
JI Bin. Study on the management of resettlement community: an example of Xufeng Community in Zhangjiagang [J]. Knowledge Economy, 2014 (10): 45-46.
- [19] 陈家喜. 反思中国城市社区治理结构——基于合作治理的理论视角[J]. 武汉大学学报: 哲学社会科学版, 2015, 68 (1): 71-76.  
CHEN Jiayi. Rethinking urban community governing structure in China: from the perspectives of collaborative governance [J]. Wuhan University Journal: Philosophy & Social Sciences, 2015, 68 (1): 71-76.
- [20] 徐祖荣. 社区治理中的政府定位——以杭州市为例[J]. 城市问题, 2006 (6): 79-83.  
XU Zurong. Government orientation in community governance: a case of Hangzhou [J]. Urban Problems, 2006 (6): 79-83.
- [21] 原珂. 广州市社区治理模式研究[D]. 广州: 华南理工大学硕士学位论文, 2013.  
YUAN Ke. Study on governance model of community in Guangzhou [D]. Guangzhou: The Dissertation for Master Degree of South China University of Technology, 2013.
- [22] 陈天祥, 杨婷. 城市社区治理: 角色迷失及其根源——以H市为例[J]. 中国人民大学学报, 2011, 25 (3): 129-137.  
CHEN Tianxiang, YANG Ting. Urban community governance: role failure and its causes, a case study of City H [J]. Journal of Renmin University of China, 2011, 25 (3): 129-137.
- [23] 范如国. 复杂网络结构范型下的社会治理协同创新[J]. 中国社会科学, 2014 (4): 98-120.  
FAN Ruguo. Collaborative innovation in social governance in a complex network structural paradigm [J]. Social sciences in China, 2014 (4): 98-120.
- [24] 夏晓丽. 公民参与、城市社区治理与民主价值[J]. 重庆社会科学, 2014 (2): 38-45.  
XIA Xiaoli. Citizen participation, urban community governance and democratic value [J]. Chongqing Social Sciences, 2014 (2): 38-45.
- [25] 邵任薇. 中国城市管理中的公众参与[J]. 现代城市研究, 2003 (2): 7-12.  
SHAO Renwei. Public participation in urban management in China [J]. Modern Urban Research, 2003 (2): 7-12.
- [26] 叶伟华, 黄汝钦. 社会管理创新视角下审视深圳社区规划[J]. 规划师, 2013, 29 (5): 76-80.  
YE Weihua, HUANG Ruqin. Shenzhen neighborhood planning from social management viewpoint [J]. Planners, 2013, 29 (5): 76-80.
- [27] 余颖, 曹春霞. 城市社区规划和管理创新[J]. 规划师, 2013, 29 (3): 5-10.  
YU Ying, CAO Chunxia. Community planning and management innovation [J]. Planners, 2013, 29 (3): 5-10.
- [28] 周志清, 倪晔. 社区规划的理论思考与对策研究[J]. 上海城市规划, 2007 (4): 42-43.  
ZHOU Zhiqing, NI Ye. Theory thinking and countermeasure research of community planning [J]. Shanghai Urban Planning Review, 2007 (4): 42-43.
- [29] 王天崇, 宋占丰. 权力配置视角下的社区治理[J]. 经济与社会发展, 2008 (6): 97-99.  
WANG Tianchong, SONG Zhanfeng. Community governance from the perspective of power allocation [J]. Economic and Social Development, 2008 (6): 97-99.
- [30] 黄娟. 保守抑或激进——从居委会与业委会的关系看居委会的未来变革[J]. 河北法学, 2010, 28 (2): 157-159.  
HUANG Juan. Radical or conserve: innovation direction of residents' committee from the perspective of relationship between residents' committee and proprietors' committee [J]. Hebei Law Science, 2010, 28 (2): 157-159.