

# 城市住宅小区公共空间利益纠纷的原因与治理对策

丁静<sup>1</sup> 唐侨<sup>2</sup>

(1. 西南交通大学公共管理学院 四川成都 610031;

2. 眉山职业技术学院组织人事部 四川眉山 620036)

**摘要:**公共空间利益纠纷是城市住宅小区利益纠纷的主要表现形式,是社区微治理的重要内容,因此有必要对住宅小区公共空间利益纠纷形成原因进行探究。本文采用质性研究访谈法对C市5个典型的存在利益纠纷的小区22位相关人员进行半结构化深度访谈,并对访谈录音及相关资料进行编码分析,探究住宅小区公共空间利益纠纷产生的原因和传导机制。为减少和化解城市住宅小区公共空间利益纠纷,本文提出需要完善城市住宅小区共有产权的制度安排,制定小区治理规约,并以此作为解决纠纷的重要依据,助力社区多元治理主体化解纠纷和矛盾。

**关键词:**产权制度;公共空间;小区利益纠纷;治理

中图分类号:F293.33 文献标志码:A 文章编号:2095-1124(2022)05-0089-08

DOI: 10.12181/jjgl.2022.05.10

城市住房货币化改革以来,城市居民大多以商品房为居住空间。住宅小区通过院墙与外界空间隔开,内部既包括专有部分即私人产权空间,也包括由道路、绿地、楼道、楼梯间、共用配套设施构成的属于小区居民共有的公共空间。公共空间的存在及使用易产生外部性,表现为对公共空间资源使用权及收益的争夺,有可能引发利益纠纷。截至2021年3月,在中国裁判文书网搜索关键词“业主共有纠纷”,可查询到典型案例3332起,其中“共有”二字出现的次数最多,达1829次<sup>①</sup>。可见,小区公共空间利益纠纷是城市住宅小区利益纠纷的主要表现形式之一。城市住宅小区公共空间利益纠纷看似生活小事,却会严重干扰居民的生活氛围和邻里和谐,使得居民生活不愉快、不顺心,造成负面社会影响,甚至引发利益冲突。如何更好地解决住宅小区公共空间利益纠纷是推进社会治理下沉及精细化,构建共建共治共享的基层社会治理新格局背景下值得研究的重要问题。

## 一、文献回顾

城市住宅小区公共空间是小区共有部分,与住宅小区具有不可分割性,如何保证所有居民充分实现其对公共空间的共有权利是一个值得研究的问题。《民法典》物权编第六章规定小区公共空间包括建筑区划内不属于城镇公共道路和公共绿地、个人绿地之外的道路、绿地,建筑区划内的其他公共场所、公共设施和物业服务用房,建筑的公共通行部分,消防、公共照明、设备层等附属设施和结构部分,同时运用排除法界定了小区公共空间还包括不属于业主专有部分、不属于市政公共部分或其他权利人所有的其他场所和设施。但有学者针对《民法典》物权编审议稿提出,如果按建筑物来区分所有权,那么业主的小区公共空间共有产权下的相关权利就无法得到充分实现<sup>[1]</sup>。

收稿日期:2022-07-11

作者简介:丁静(1969—),女,硕士,副教授,研究方向为公共经济及社会治理;唐侨(1996—),女,硕士,助教,研究方向为公共管理。

学者们关于小区公共空间占用纠纷的研究主要从两个层面进行探讨。一是公共治理层面。目前关于公共治理层面的小区公共空间占用纠纷研究大都未将公共空间争夺、占用引发的利益纠纷作为独立的研究主题,多数文献只是在讨论以城市住宅小区或院落为微治理场域的有效性时笼统地研究城市住宅小区利益纠纷及治理的演变过程<sup>[2-3]</sup>、小区利益争夺的治理结构和治理主体力量对比<sup>[4-6]</sup>以及利益纠纷冲突产生和治理的影响因素<sup>[7-10]</sup>,且学者们大多认为化解矛盾纠纷的路径是强化业主参与和建立、完善自治机制<sup>[11-14]</sup>。二是法律层面。法律层面的研究大多对与利益纠纷冲突客体有关的具体法律条文规定<sup>[15]</sup>进行分析讨论,比如地下室等公共空间的权属利益纠纷及其法律治理路径等。虽然相关法律日趋完善,强化了对房产所有者的保护且对开发商的行为起到一定限制作用,但仍存在公共空间定义不明确、公摊面积计算标准不明晰等问题需要解决<sup>[16]</sup>。

上述研究为城市住宅小区公共空间利益纠纷产生和解决提供了多维度的解释和解决路径,具有重要意义。但是,引发城市住宅小区公共空间利益纠纷的因素具有复杂性和多元性,这类纠纷的根源究竟是什么、如何解决是一个仍需深入研究的问题,因此,本文拟对城市住宅小区公共空间利益纠纷产生的原因和治理对策进行研究,以期为化解此类纠纷提供新的思路。

## 二、研究设计及数据处理

### (一) 研究方法

本研究主要采用半结构式访谈法,根据研究设计对受访者提出问题,再根据访谈的具体情况对访谈内容和程序进行调整,最后分析住宅小区公共空间利益纠纷产生的原因及其外部性表现。

### (二) 研究样本和访谈对象的选择

考虑到样本可接触性、典型性和纠纷类型的全面性,本研究以国家级中心城市C市5个存在小区公共空间及资源纠纷的住宅小区为研究对象,如表1所示。截至2020年,C市实际管理人口达到2100万,有建成商品房小区、老旧院落、拆迁安置小区等城镇居民小区近2万个<sup>②</sup>,少数住宅小区存在公共空间利益纠纷。常见的利益纠纷包括小区停车位权属纠纷、小区公共绿地或配套设施权属及利益纠纷、电梯广告收益纠纷等。

表1 研究样本描述性统计

小区名称	入住时间	有无业委会	主要纠纷	所属社区
A小区	2001年	有	违章搭建纠纷、停车场收益纠纷	Y社区
B小区	2012年	无	公共收益纠纷、违章搭建纠纷	Y社区
C小区	2016年	无	停车场收益纠纷	T社区
D小区	2005年	有	会所、物业用房权属纠纷	T社区
E小区	2006年	有	会所、游泳池权属纠纷	Q社区

在选择访谈对象时,本研究根据利益相关者理论,主要选择利益纠纷的利益相关者作为访谈对象;此外,本研究还根据研究需要选择了部分社区工作人员作为访谈对象。访谈对象具体包括业主、业委会成员、物业服务公司工作人员、开发商、社区工作人员等<sup>③</sup>。在确定受访业主时,本研究主要运用了方便抽样法和滚雪球法。如表2所示,本研究最终确定了22名访谈对象。研究过程和研究结果均表明,样本符合质性研究的典型性特点。

表2 访谈对象基本情况

编号	性别	身份	编号	性别	身份
N1	男	A小区物业负责人	N12	男	D小区业主
N2	女	A小区业主	N13	女	D小区业主

表 2 (续)

编号	性别	身份	编号	性别	身份
N3	女	A小区业主	N14	男	D小区业委会成员
N4	男	A小区业委会成员	N15	男	E小区物业负责人
N5	女	B小区物业负责人	N16	女	E小区业主
N6	男	B小区业主	N17	男	E小区业主
N7	男	B小区业主	N18	男	E小区业委会成员
N8	女	C小区物业负责人	N19	男	Y社区书记
N9	女	C小区业主	N20	女	Y社区居委会工作人员
N10	男	C小区业主	N21	男	T社区主任
N11	男	D小区物业负责人	N22	男	Q社区工作人员

(三) 资料收集与数据处理

根据研究需要, 本研究编制了半结构式访谈提纲。访谈包括“您所在的小区发生过占用公共空间诸如占用停车位、占用地下室等配套设施、侵占楼道空间及收益等利益纠纷和冲突吗? 涉及哪些相关利益当事人? 各自采取了怎样的行为?”“利益相关人或调停人对利益纠纷的看法和态度如何?”“您了解利益纠纷涉及的购房合同、产权证书和《民法典》吗? 您对相关规定有何看法? 小区业主对公共空间的使用权限及利益回报有协商一致的约定吗? 大家遵守约定吗?”等核心问题。访谈时按照访谈对象的不同选择不同的访谈地点, 包括小区公共空间的公共座椅、小区旁的茶室、受访人的办公室等场所。访谈采取面对面的方式进行交流, 访谈内容按照访谈提纲展开, 事后将访谈录音转化为文字(共得到 8 万多文字), 最后将文字导入 Nvivo11 中进行编码分析。在研究过程中, 参考了《民法典》等法律法规、法院民事裁定书、小区规划图、开发商宣传资料、会所产权证复印件等相关文本资料。

资料分析是本研究的重点, 主要采用编码方式和持续比较法进行分析。首先对原始资料进行逐句编码, 经过多次比对推敲后将编码资料分成不同类属, 然后再进行比较和归类, 最后整理整合后的资料, 形成一条贯穿全部文本的故事线, 建构可以解释所有文本资料的解释框架。本研究整理出 9 个自由节点和 5 个主要范畴, 建构的解释框架如图 1 所示。

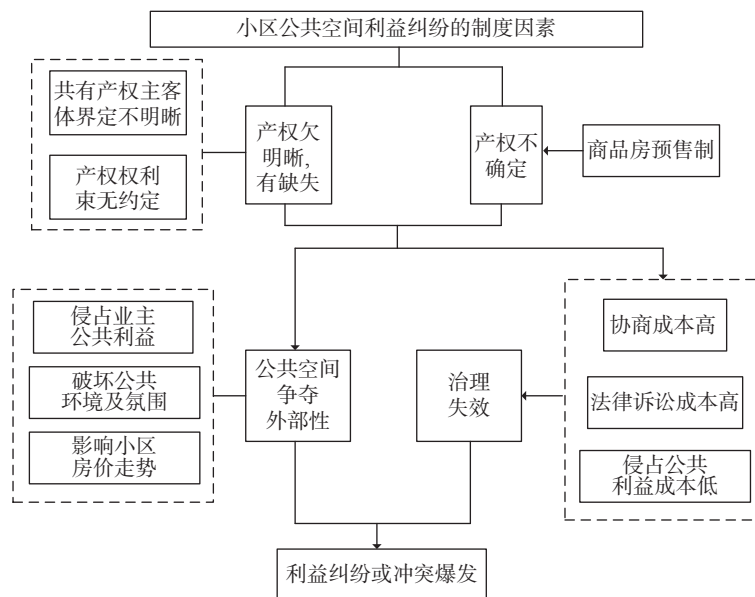


图 1 住宅小区公共空间利益纠纷发生路径图解

### 三、结果讨论

#### (一) 城市住宅小区公共空间利益纠纷产生的制度因素

##### 1. 共有产权法律规定和文本表述欠明晰,有缺失,不能有效规范相关利益者的行为

产权主要是指财产权利,即包括财产所有、占有、使用、收益、处置等权利在内的“权利束”<sup>[17]</sup>。从产权主体看,城市住宅小区全体业主对小区公共空间拥有共有产权。从产权客体看,城市住宅小区客体的范围广泛,包括建筑物本身及其附属建筑物中所有公共空间的共有部分。同时,与城市住宅小区共有产权相关的法律文件有《民法典》《合同法》和购房合同等。目前存在法律和业主约定两个层面的问题。

第一,法律层面。《民法典》物权编对共有部分内容的规定注重所有权,对“权利束”包括共有产权占有、使用、处置、收益等权利义务缺乏明确、具体的规定和安排,难以对行为个体的共有产权使用、处置以及收益归属等权利的行使形成有效约束。同时,与城市小区共有产权相关的法律文本中关于“配套设施”“共有”“公用”的表述易造成共有产权客体指向欠明确的问题。共有产权客体列举不完备,购房合同、房产证书涉及共有部分归属的文本表述模糊也是引起公共空间利益纠纷的原因之一。比如,编号为N6的B小区业主认为“购买房子的时候,晓得小区里面有个会所作为配套设施供大家共同使用,并且这个会所就是我们小区的大门,这不就说明这是属于全体业主的吗?如果不属于我们,岂不是我们这个小区连大门都没得”。

第二,城市住宅小区业主约定层面。我国城市商品房小区的公共空间和共有部分不尽相同,文中涉及的5个小区无一个小区的业委会及业主对小区共有产权进行过梳理和确认,各小区对共有产权相关权利与义务等权能结构<sup>[17]</sup>均没有共同约定。比如编号为N10的C小区业主说“作为普通老百姓,我们的学历不高,对法律更是一窍不通,对政策我做不到样样精通”。编号为N8的C小区物业负责人在访谈时坦言小区大部分业主并不清楚小区公共空间涉及哪些相关法律规定。他说业主认为自己买了这“一亩三分地”,只要物业公司不侵犯自己的私人利益,就不用管小区共有产权的相关权利义务,并且有关公共空间的法律知识专业性太强,业主一般也不会主动去学习这方面的法律知识。编号为N13的D小区业主说“我们不知道谁授权在电梯中安放楼宇广告,这些楼宇广告定期更换,广告收入去了哪里我们也不知道”。编号为N7的B小区业主抱怨“我们不清楚地下室的几十个房间是业主所有还是物业所有,业委会成立前物业负责管理、出租,业主委员会成立后业委会负责管理、出租,租金去了哪里我们不知道,这些收益就是一本糊涂账”。

制度层面的法律文本表述不明晰和缺乏共同约定使得不同利益主体对公共空间权属和权利的认识不一致,各方按照各自的理解主张权利,主张权利中的相关行为产生各利益主体互不认同的利益分配结果,最终导致利益纠纷的产生。

##### 2. 共有产权不确定

商品房预售制度造成我国城市住宅小区共有产权内容具有不确定性。目前大部分大型城市的预售商品房占比达80%以上,个别城市的预售占比甚至高达90%以上<sup>[18]</sup>,商品房预售制度造成我国城市住宅小区共有产权内容具有不确定性。因为商品房采取预售制,所以消费者只能通过开发商提供的信息来了解买卖标的,小区停车位权属定位模糊,部分小区共有产权客体包括物业用房、会所等配套设施在交房时的实际权属情况与售房时的宣传不一致。从这个角度看,预售制对开发商更有利。访谈中编号为N2的A小区业主说“当初买房子的时候,就只能看个沙盘模型,修好之后肯定也不怎么注意小区公共空间是不是和以前看到的沙盘一致。这次清查我们拿着尺子一点一点地量,才发现开发商在小区二期那里退了几米,修了现在的耳房,就是二三十平方米的那种房子,然后他们的商铺还往小区里面退了一些”。编号为N17的E小区业主告诉笔者“有一天突然有人在我们小区的游泳池及其周围的很大一块地动工修围栏,要把它围起来,大家肯定不同意,经过业委

会清查才知道会所被卖掉了,也不知道合同里有没有写明会所到底归谁。小区的物业用房也被出售给个人,小区连物业用房都没了,物管都没办法换了”。预售制造成商品房销售合同和产权证内容与业主实际获得的产权可能不完全一致,干扰了业主对所购房屋产权及共有产权具体内容的判断,容易引发利益纠纷。《合同法》给出的利益纠纷调解机制是双方协商解决,但是在开发商掌握住房竣工图和最终解释权的情况下,开发商给出的调解方案不一定有利于购房者利益保护。尽管《民法典》物权编对物业用房的归属作出了规定,但不同小区物业用房具体包括哪些场所、哪几间房子,在业主签订的购房合同中并未明确确定和告知。共有产权主客体及权利界限缺乏明确的界定是产权规定文本存在的漏洞,在实践上为归属于全体业主的公共空间被占用留下了操作空间。

## (二) 制度不完善引发负外部性和治理困难

### 1. 负外部性

商品房预售制度造成我国城市住宅小区共有产权内容具有不确定性。目前大部分大型城市的预售商品房占比达80%以上,个别城市的预售占比甚至高达90%以上<sup>[19]</sup>,商品房预售制度造成我国城市住宅小区共有产权内容具有不确定性。因为商品房采取预售制,所以消费者只能通过开发商提供的信息来了解买卖标的,小区停车位权属定位模糊,部分小区共有产权客体包括物业用房、会所等配套设施在交房时的实际权属情况与售房时的宣传不一致。从这个角度看,预售制对开发商更有利。访谈中编号为N2的A小区业主说“当初买房子的时候,就只能看个沙盘模型,修好之后肯定也不怎么注意小区公共空间是不是和以前看到的沙盘一致。这次清查我们拿着尺子一点一点地量,才发现开发商在小区二期那里退了几米,修了现在的耳房,就是二三十平方米的那种房子,然后他们的商铺还往小区里面退了一些”。编号为N17的E小区业主告诉笔者“有一天突然有人在我们小区的游泳池及其周围的很大一块地动工修围栏,要把它围起来,大家肯定不同意,经过业委会清查才知道会所被卖掉了,也不知道合同里有没有写明会所到底归谁。小区的物业用房也被出售给个人,小区连物业用房都没了,物管都没办法换了”。预售制造成商品房销售合同和产权证内容与业主实际获得的产权可能不完全一致,干扰了业主对所购房屋产权及共有产权具体内容的判断,容易引发利益纠纷。《合同法》给出的利益纠纷调解机制是双方协商解决,但是在开发商掌握住房竣工图和最终解释权的情况下,开发商给出的调解方案不一定有利于购房者利益保护。尽管《民法典》物权编对物业用房的归属作出了规定,但不同小区物业用房具体包括哪些场所、哪几间房子,在业主签订的购房合同中并未明确确定和告知。共有产权主客体及权利界限缺乏明确的界定是产权规定文本存在的漏洞,在实践上为归属于全体业主的公共空间被占用留下了操作空间。

### 2. 治理困难

住宅小区公共空间利益纠纷化解难度大、治理困难有几方面原因:第一,协商成本高。公共空间占用涉及多元利益主体,有的小区对谁主导治理、谁参与治理没有明确的约定,正如编号为N15的E小区物业公司负责人所说,“业主经常说物业不管小区违章搭建,其实是业主弄错了,我们没有管的权利”。即使进入协商环节,由于多元利益主体的利益取向不一致和公共空间无相关约定,协商容易演变为扯皮,难以达成共识。第二,法律诉讼成本高。利益纷争大、涉及金额高的冲突往往走上司法治理途径。但由于存在信息不对称、不完全情况和利益主体力量不均衡问题,相较于房产开发商和物业管理公司,业主取证难,法律诉讼成本高。第三,缺乏对占用公共空间行为的约束和惩处,侵占公共利益的成本低。访谈中编号为N6的B小区业主说“有人认为,我占了就占了,你能拿我怎样?”在缺乏小区共有产权认定、使用约定和缺乏侵占公共利益惩戒规定的情形下,公共空间占用行为成本低、收益高,治理困难。治理困难从根本上源于小区共有产权制度的不完善。

### （三）利益冲突发生

如果纠纷未能得到及时有效的解决,就可能导致利益冲突产生,表现为不同利益主体之间的利益争夺,个别时候还有可能产生相互攻击、谩骂等对抗行为,引发社会多方关注和媒体介入,严重影响小区秩序,甚至影响到社会秩序。A小区就因公共空间利益纠纷产生冲突,尽管物业公司、业主、业委会、社区都参与解决,但长时间未找到有效解决方案。编号为N1的A小区物业负责人对笔者说“业主总觉得物业和开发商做了伤害他们的事,其实如果业主觉得物业违法、开发商违法,仅凭闹是起不到作用的,业主可以诉诸法律。A小区采取了拉横幅等行为,并不能解决问题”。笔者从管理A小区的Y社区书记(编号N19)那里了解到“该小区有段时间确实有纠纷,还请了报社记者来报道,业主在小区门口拉起横幅,横幅上写着某某小区产权不明之类的标语”。

## 四、对策建议

解决城市住宅小区公共空间利益纠纷是个系统工程,需要从制定具体可行的治理法规和小区业主认可的纠纷解决程序、增强多元治理主体治理协同性等方面着手,其中相关法律规约的完善是制度基础,是降低纠纷解决成本、提升治理成效的前提条件。

### （一）完善制度安排

#### 1. 明确界定城市住宅小区公共空间共有部分的范围及权属关系

首先,应在法律层面明确划分“专有”和“共有”的界限。从我国《民法典》物权编法条制定的立意看,法律认为在明确城市商品房住宅小区专有部分的范围之后,其余部分自然就属于共有部分。房产局在登记时会做好专有部分产权人的信息登记,他人无权随意处置,此外专有部分在房屋构造与使用上也相对独立,因此专有部分具有明显的排他性,容易界定。但在现实生活中如果从公共空间是否具有独立性来区分共有部分和专有部分,各利益主体会有各自的理解。比如小区物业服务公司配套用房、游泳池、会所等配套设施既可以认为有独立性,非共用,也可以理解为配套设施,属于共有部分。此外,有的开发商的不实宣传也可能导致不同利益主体对配套设施的产权归属产生不同的理解,导致利益纠纷产生。因此,对小区配套设施等共有部分权属出台明确的立法规定是减少利益冲突的法律前提。

其次,完备小区内公共空间共有部分的列举范围。目前,小区居住质量不断提高,商品房小区内配套设施、公用设施不断增加,公共空间包含的属于业主共有的部分已经不限于我国法律中已列举出来的范围,如目前的法律缺乏对小区内游泳池、会所、幼儿园等配套设施的列举,因此,在相关法律中添加尚未列举的共有部分十分必要。

最后,法律制度和购房合同等文本的用语要准确规范,内容细则要具体翔实。(1)进一步完善我国《民法典》相关规定。(2)对每个楼盘的每一套住房拥有的私有产权、共有产权的权利边界及涉及的配套设施(地下室、会所等)权属,要在购房合同及产权证书上进行明确清晰、详尽的书面说明。若因为证书的语言简洁需要,无法在证书页面上具体写出相关内容,可以添加具有法律效力的说明书作为附录,明确产权内容。交房时购房者可以根据商品房买卖合同对小区内公共空间的产权归属进行书面确认,以减少后期公共空间共有收益分配纠纷。

#### 2. 完善商品房预售制度的立法执法

住建部和相关职能部门应完善商品房预售合同中关于房屋专有部分和共有部分的细则规定和权利义务规定,保证预售与交房时实际权益的一致性,不允许在商品房预售交款、交房和相关产权证书获得的时间差内出现产权变更情况,保持商品房产权的稳定性。

### 3. 建立小区共有产权规约协商约定制度

由于各个城市住宅小区公共空间、资源均不相同,因此应在《民法典》物权编、购房合同基础上,由各小区业委会带动全体业主对小区公共空间共有部分进行逐项梳理,协商形成具有明确内容指向的、具体的、可操作的且业主认可的共有产权责权利规约<sup>[20]</sup>,将此规约作为法律条款下该住宅小区共有产权权能结构内容的重要补充。

规约应采用列举法尽可能地列举出所有的共有资产以及由这些资产带来的所有权利内容,明确由此衍生的收益有哪些可以享用、由谁享用、怎样享用,明确必须履行的义务以及不履行义务的代价,并赋予规约法律效力,以此作为城市住宅小区居民和其他利益主体使用小区公共空间的行动指南和社区治理的法理依据。

#### (二) 增强多元治理主体治理协同性和治理程序规范性

##### 1. 明确治理主体的责权利关系

化解城市住宅小区公共空间利益矛盾纠纷,需要小区业主、小区业委会、小区物业服务公司、社区等多元治理主体的共同参与。强化小区业委会和社区志愿服务组织建设,以化解利益纠纷为最终目标,增强多元治理主体的协同治理能力,逐步明晰各治理主体的权责利,防止出现相互推诿现象。

##### 2. 形成制度化的、规范的治理程序

要在治理中探索规范的治理程序。发生利益纠纷时,小区内部相关治理主体应积极采取措施,依据相关法律和规约在小区范围内协商解决。利益纠纷升级或解决未果时,社区及志愿服务组织要及时介入。

治理主体的责权利范围和治理程序要通过相关利益主体协商确定并写入小区相关规约中,形成具有可操作性的制度条款和治理依据。

#### 注释:

- ① 中国裁判文书网, <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181029CR4M5A62CH/index.html>。
- ② 成都新闻发布. 成都推进城镇居民小区治理如何考量? 这场发布会解读. <http://www.sc.chinanews.com.cn/mtbd/2020-05-09/4673.html>。
- ③ 为便于表述,本文将业主分为非业委会成员的业主和业委会成员两类。

#### 参考文献:

- [1] 孟勤国,唐瑞.论住宅小区所有权[J].河北法学,2019(6):49-61.
- [2] 肖林,陈孟萍.新清河实验与社会学干预的中介效应——基于“双轨政治”的思考[J].社会学评论,2021,9(5):20-41.
- [3] 黄蕾,李映辉,李海波.社区物业管理中利益冲突的演变与启示[J].城市问题,2015(10):81.
- [4] 郭于华,沈原,陈鹏.居住的政治[M].桂林:广西师范大学出版社,2014:12.
- [5] 盛智明.组织动员、行动策略与机会结构业主集体行动结果的影响因素分析[J].社会,2016,36(3):110-139.
- [6] 汪仲启,陈奇星.我国城市社区自治困境的成因和破解之道——以一个居民小区的物业纠纷演化过程为例[J].上海行政学院学报,2019,20(2):53-61.
- [7] 仇叶.住宅小区物业管理纠纷的根源——基于合同治理结构变形与约束软化视角的解读[J].城市问题,2016(1):78-84.
- [8] 方琳瑜,梁鄂.商品房预售制度的法律问题研究[J].齐齐哈尔大学学报(哲学社会科学版),2016(6):78-80.
- [9] 李慧玲.住宅小区停车位权属问题及立法建议[J].法制博览,2016(28):80-81.
- [10] 李茜.浅析物业纠纷产生原因及解决对策[J].法制与社会,2019(26):52-53.
- [11] 杨玉圣.论小区善治面临的主要矛盾——兼论小区公共事务治理之道[J].政法论坛,2013,31(3):55-66.
- [12] 张俊.缘于小区公共空间引发的邻里冲突及其解决途径——以上海市83个小区为例[J].城市问题,2018(3):76-81.
- [13] 崔佳慧.城市社区冲突及其解决路径分析——以L市Y社区为例[J].呼伦贝尔学院学报,2018,26(2):18-20,24.
- [14] 韩涌.城市住宅小区业主共有部分治理——美国经验与启示[J].中国房地产,2014(23):73-75.
- [15] 郭义.小区地下车库权属冲突问题研究[J].社会科学辑刊,2009(3):76-79.

- [16] 张克难. 作为制度的市场和市场背后的制度[M]. 上海:立信会计出版社, 1996: 7
- [17] 徐鑫雨. 商品房买卖合同纠纷中购房者的利益保护问题分析[J]. 法制博览, 2016(26): 54 – 55, 53.
- [18] 罗毅. 商品房预售制度“立”与“破”的探讨[J]. 上海市经济管理干部学院学报, 2019, 17(3): 1 – 6.
- [19] 刘守英, 路乾. 产权安排与保护: 现代秩序的基础[J]. 学术月刊, 2017, 49(5): 40 – 47.
- [20] 陆继锋, 陈庆道, 赵辉. 基于社会治理重心下移的社区治理有效性提升: 挑战与对策[J]. 山东行政学院学报, 2019(5): 50 – 57.

## The Causes and Countermeasures of Public Space Interest Disputes in Urban Residential Quarters

Ding Jing<sup>1</sup> Tang Qiao<sup>2</sup>

(1. Southwest Jiaotong University School of Public Administration, Chengdu, Sichuan, 610031, China;

2. Meishan Vocational and Technical College, Meishan Sichuan, 620036, China)

**Abstract:** The disputes caused by the interests of public space are the main manifestation of the interest disputes in urban residential areas and an important content of community micro governance. Therefore it is necessary to explore the causes of the interest disputes in the public space of residential quarters. Through qualitative research and interview, this paper analyzes five typical existential interests in the city of C. A semi-structured in-depth interview is conducted with 22 relevant personnel of the disputed community, and the interview recordings and related materials are coded and analyzed for the causes and transmission mechanism of spatial interest disputes. Based on this, the paper proposes to improve the institutional arrangement of common property rights of urban commercial housing communities, and formulate the regulations of the community governance. Those regulations shall be used as the basis and guide for resolving interest disputes, and the disputes and contradictions shall be resolved in coordination with the multi governance subjects of the community.

**Keywords:** property right system; public space; interest disputes in urban residential quarters; govern

[ 编校: 杨瑜]