

推进城中村房主自治，打造共建共治共享典型

章平

罕见的快速工业化、城市化过程中，深圳成为全国唯一没有农村的城市，同时也成为全国城中村数量最多（1326个）的城市。在“强政府、弱社会”背景下，城中村治理往往采取“政府主导、市场运作”的手段。在深圳龙华区341个城中村中，“房主自治”、“建房人自治”、“户主自治”和“居民自治”等基层治理模式悄然成长。

通过调研发现，实现路径可能是：有领头房主（理论上称为第一行动团体或先行动者）主动站出来，向所在群体发出集体协商治理的信号，其他业主（第二行动团体）由于共同利益和激励逐渐参与进来，群体中的精英群体（强互惠者）积极奉献并对搭便车者做出惩罚，进而使集体行动得以实现。

（一）基层部门做好角色定位、改变治理思路，相信个体自治能力

在整个行动的发起、组织、实施和维护过程中，应看到政府的角色也不容忽视，那就是遵循“尊重民意，尊重人民的首创精神”的原则。对城中村治理采取“一刀切”，而要注重民生、包容具有特定民俗文化和传统农村聚落景观的城中村。要在“政府引导，市场运作”基础上，探索充分调动市场、政府、业主和租户参与改造积极性的方法。

（二）基层治理应摸清各方动机，调动各方积极性，有事好商量

深圳以往城中村治理及研究，只是围绕政府-村委-村民或者开发商-村委-村民三方利益博弈展开，其实，作为城中村真正的主体人群——租户，并未在博弈中取得一席之地。要把这些流动人口的利益也考虑进来。无论是在村自治组织，还是在业主自治组织中，他们都应有自己的代表来表达自己的利益诉求，只有这样才能使城中村改造实现效率和公平化。

（三）众人的事情由众人商量，充分发挥业主、房主创新治理的民间智慧，使集体行动走得更远

第一，完善社区自治组织结构和信息平台，提高组织的融合度。

第二，界定权利、责任和义务及相应利益，拓宽资金来源渠道。

此外，对于自主组织，需充分挖掘居民中潜在的精英，由业主精英治理带动居民精英以及小区内各种社会力量参与到小区的建设，这样有助于使住户从只求一宿转变为有归属感的居民。

作者系深圳大学中国经济特区研究中心教授