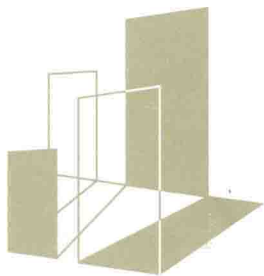


居住的政治

The Politics of Dwelling

当代都市的业主维权和社区建设

郭于华 沈原 陈鹏 主编



行动锻造公民 抗争生产社会 维权改变中国

在业主维护自身产权、进而指向维护公民权的抗争行动中，我们隐约看到了中国公民社会生长的迹象和端倪。

面对强大的国家力量和市场力量的双重压迫与宰制，新生的社会萌芽能否单靠自身薄弱的力量独立存在、发展壮大？

居住的政治

The Politics of Dwelling

当代都市的业主维权和社区建设

郭于华 沈原 陈鹏 主编

图书在版编目 (CIP) 数据

居住的政治 / 郭于华, 沈原, 陈鹏主编.

—桂林: 广西师范大学出版社, 2014.6

ISBN 978-7-5495-5498-0

I. ①居… II. ①郭… ②沈… ③陈… III. ①居住-社会问题-研究-中国 IV. ①D669.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第117393号



广西师范大学出版社出版发行

桂林市中华路 22 号 邮政编码: 541001

网址: www.bbtpress.com

出版人: 何林夏

出品人: 刘瑞琳

责任编辑: 吴晓斌

简心怡

装帧设计: 彭振威

内文制作: 陈基胜

全国新华书店经销

发行热线: 010-64284815

山东临沂新华印刷物流集团有限责任公司

开本: 965mm × 1270mm 1/32

印张: 11.125 字数: 263 千字

2014 年 6 月第 1 版 2014 年 6 月第 1 次印刷

定价: 68.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

北京大学中国社会与发展研究中心教育部人文社科重大项目《中国社会转型期的社区建设与权利关系》(项目编号:2007JJD840179)。

清华大学人文社科振兴基金研究项目后期资助项目《居住的政治——B市业主维权与社区建设的实证研究》(科研项目编号:20125080011)。

目 录

第 1 章 导论：私人生活空间的公共转化

- 一、城市化进程与居住形态的演变 /2
- 二、日常生活的政治 /12
- 三、维权行动——私人生活空间的公共转化 /21

第 2 章 都市运动的基本谱系

- 一、都市运动的实践：抗争空间、组织机制与行动策略 /37
- 二、都市运动的谱系：权利认同、公民生产与社会重建 /50

第 3 章 社会生产的双重困境：“国家化”与“市场化”

- 一、社会生产的新契机 /58
- 二、理论回顾 /62
- 三、社会生产的两条进路 /69
- 四、困境抑或路径 /97
- 附录：业主委员会的四种基本类型 /105

第 4 章 产权界定的权利实践：“主体错位”与产权建构

- 一、经租房问题：一项用于透视产权界定的关键个案 /109
- 二、产权界定的主体错位 /115

- 三、产权界定的策略 /120
- 四、产权错位界定的逻辑碰撞与原因探析 /139
- 五、产权具有建构属性 /148

第5章 业主维权的诉讼策略：“加码逻辑”及其意外后果

- 一、问题的提出 /154
- 二、MLY 案业主的维权过程与诉讼策略 /156
- 三、MLY 小区业主诉讼维权的行动策略分析 /171
- 四、加码逻辑的形成及其制度空间 /181
- 五、结论与讨论 /189

第6章 业主维权的组织形式：社区自治与“跨区联合”

- 一、万人联署事件：发出全国业主的声音 /196
- 二、“业申委”的兴起：在跨社区层面新的“中间群体”的形成 /202
- 三、公民知识的产生、传播和吸纳 /211
- 四、结论 /223

第7章 社区政体的二重维度：从“维权”到“自治”的转型

一、业主维权：从“上访”到“立法” /229

二、业主自治：从“内部”到“外部” /253

三、业主运动：从“产权”走向“公民权” /271

第8章 迈向对公民成长的社会学理解：公民的勇气与智慧

一、案例概况与制度背景 /278

二、抗争空间的营造 /281

三、抗争空间的形态 /317

四、简单的结语 /334

参考文献 /337

第1章

导论：私人生活空间的公共转化**

1990年代中期以后，随着我国城市化进程的迅速推进和城镇住房制度改革的日益深化，城市居民，特别是大城市居民的住宅形态也随之呈现出多样化特征，并由此构造出多样的城市社区类型。这些社区类型的权利主体不尽相同，其所面临的居住问题不同，与之对应而形成的行动策略和社区治理体制也有所不同。权利主体在处理与市场、与国家之间的复杂关系时，经常以各种类型的都市运动表达各自的利益诉求。围绕着居住问题而形成的都市运动，构成了转型期城市社会生活的一个重要维度。近年来，为数众多的社会学研究从各个角度对

* 本研究系北京大学中国社会与发展研究中心教育部人文社科重大项目《中国社会转型期的社区建设与权利关系》（项目编号：2007JJD840179）最终结项成果，课题主持人为清华大学社会学系教授郭于华，课题组成员有清华大学社会学系教授沈原、孙立平，美国加州大学洛杉矶分校社会学系教授李静君（Ching Kwan Lee），清华大学社会学系教师晋军、梅晓红（Aurore Merle），中国政法大学教师毕向阳，以及就读清华大学社会学系的博士、硕士研究生陈鹏、史云桐、孙湛宁、姜赟、施芸卿、刘子曦、刘月雯等。

* 本章作者：郭于华、沈原，清华大学社会学系教授。本章内容曾发表在《开放时代》2012年第2期。

之进行过探讨（夏建中，2003；陈映芳，2006；徐琴，2007）。

本研究以一种实践社会学的基本立场，即强调将社会事实看作一种动态的实践过程，将“居住”视作中国社会转型的重要内容，并力图将其提升到“居住的政治”这一高度来解析其中国家、市场与社会的复杂互动关系，及其内在的机制与逻辑。在此意义上，本研究也可作为从微观社区开始对中国住房商品化改革的经济、社会和政治后果的社会学考查与评估。研究引入了公民权理论、行动社会学理论等新的理论视角，力图对以往大部分研究主要停留于社会运动范式的情况有所超越，进而有助于揭示当前城市业主维权与社区建设的本质意义。

在研究方法上，本研究采取了问卷调查分析与社区民族志研究相结合的方法，参与观察、深度访谈、座谈会以及和社区组织合作搭建各种业主论坛、业主研修班、业主年会、社区诊所等活动形式，有效地增进了田野工作的深度和广度。在此基础上，本研究坚持结构分析和机制分析相结合的研究策略，尤其注重过程—事件分析方法中对过程、机制、逻辑和策略的揭示（孙立平，2000），同时通过结构—制度分析把握现象背后的宏观结构与制度背景。

一、城市化进程与居住形态的演变

“居住形态”，主要包括城镇居民住宅的空间样式与产权构成两个基本方面。所谓居住形态的空间样式，是指住宅的外在风貌与空间关系，其与一个城市的长久文化传统密切相关。以往人们在日常俚语中常常提及的“天津的洋楼，北京的四合院”，就是从住宅的外在风貌上，分别界定了天津与北京两个大城市的民居特征。

住宅风貌的改变不仅能够最直接地刻画出一个城市变迁的深刻程度，而且还会引发相当激烈的抗争运动。以B市¹为例，改革以来的社会转型和城市化进程差不多已经摧毁了体现其厚重文化传统的居住风貌。据有关报道，原有的3000条胡同只存留下不到1700条，而且都已经残破不全。传统的四合院及其街区被环状马路所切割，被拔地而起的钢筋、水泥和玻璃构成的大厦踩在脚下。在“城市现代化”名目下推展的此种城市化进程，由于对文化传统的毁灭而必定引起文化保护主义者的愤怒。近十几年来，以“城市遗产保护”为宗旨的抗争运动从来就没有停息过。在这方面，当年浙江的“定海古城保卫战”和北京市的“胡同保卫战”，不失为两个最典型的案例（张有义，2007；巫昂，2002）。

我们把上述抗争称为“文化取向的抗争”，以与我们所要描述的另一种抗争形态，即“权利取向的抗争”相区别。实际上，“文化取向的抗争”并非单独在中国发生。在现代化和城市化的过程中，很多欧陆国家在城市更新过程中都发生过类似现象。大卫·哈维笔下的奥斯曼对巴黎的大规模改造及其所引发的种种不满和抗争就是一例（哈维，2010）。其实，无论在何种社会，只要城市化和城市更新以此种“创造性破坏”的方式进行，都必然引发“文化取向的抗争”——其主旨是为了维系文化传统，保留以往的居住方式和生活方式，并借此在新条件下保存社会认同。“文化取向的抗争”是现代化、城市化过程中的普遍现象。

居住形态的另一个层面是产权构成。在我们看来，这是居住形态更为根本的方面。住宅产权的由来与界定，表征着居民具有的不同权利身份，因而体现出居民与国家市场的不同关系，也界定了居民在

1 遵照学术惯例，本文使用拼音缩写代替地名、人名、小区名、城市名，特此说明。

社会结构中的特定位置。

在改革开放的起始年代，城市住宅的产权形式是比较单一的。这种单一性与当时的“总体性社会”特征相一致。除少量私房外，绝大多数住宅都属公有财产：或者是归单位所有，或者是归地方政府所有。工作单位或地方政府设立专门的房管部门负责房屋的修缮和改造。大多数居民是由工作单位或地方政府分配住房，并缴纳少量房租。在这个阶段，有固定工作的居民体现的是“单位人”身份，无固定工作或不工作的居民体现的是“街道人”身份，两者都被置于各类国家机构的严密统辖之下。

改革开放改变了此种居住形态，造就了城市中不同的、多层级的住宅产权形态。大体上说，将这些产权类型并列起来可以拼成一个完整的谱系：一端是旧住宅体制的残留形态即单位公房，另一端则是在新体制下达到高度私有化的住宅产权形态即商品房¹。在这两者之间，则是各式各样的过渡类型，从房改房、经济适用房、“两限房”到廉租房。

这个广泛的谱系折射出居民与国家、居民与市场 and 居民与居民之间的不同关系。就商品房住宅来说，购买了商品房的居民随即获得了一个新的身份——业主，即所购物业的所有者。2007年颁布的《物权法》以法律形式确立了国家对房屋所有人的财产权加以保护，也赋予这些业主按照法律的手段保护自有财产的权利。就是说，在产权的基础上，业主与国家之间的权利—义务关系得以界定。在谱系中与此类似的还有经济适用房、“两限房”等房产形态，它们是国家针对某种特定的居民目标，用政策干预市场、平抑价格后推出的房产形态。它们属于不

1 这种私有产权仍然是不完全的，因为它仅仅指地面之上的建筑物所有权而不包括土地所有权。

完全的商品住宅形态。

由于产权成为此类住宅的核心界定，因此，当业主们感到产权受损时，就必定会发动维权运动。我们把此类运动称为“权利取向的抗争”。在此类抗争中，运动的目标不是为了保护某种文化价值，而是为了维护住宅产权不受侵犯。由于国家对私有产权保护的法规颁布的时间尚不久远，要使之扎根于日常生活中尚有待时日，因而现实中对业主产权的保护还不尽如人意。相反，屡屡可见的是权力部门，或者是与权力联袂的市场力量对业主产权的蔑视和恣意侵犯，以及由此而引发的业主与开发商、物业公司甚至地方政府的激烈冲突。城市业主这个新兴的社会群体就是在“权利取向的抗争”中成长起来的。此种“权利取向的抗争”构成本研究的重点所在。

综上所述，我们把“居住形态”作为一个基本范畴提出来，并且从两个方面加以区分：一是城镇居民住宅的“空间样式”，其与传统文化相关联，在受到破坏时经常引发“文化取向的都市抗争”；另一个是城镇居民住宅的“产权构成”，其与居民的财产权利相关联，在受到侵扰时常引发“权利取向的都市抗争”。当然，在一定条件下，这两种抗争类型是互相联系的。例如，对于B市老城区的破坏和改造就会同时激发起这两种抗争。

（一）城市社区：多样化的居住类型

城市社区本质上是一组或产权结构相同，或空间风貌相近，依托于一定地缘的、有社会边界的复杂社会关系。从产权和空间的结合上划分，大体可以把B市的城市社区分为如下九类：

传统街区：由四合院、胡同和街市三个空间要素构成的传统民居形态，其产权形态比较混乱，公产和私产兼而有之。改革开放后，随

着落实私房政策和房改政策，以往被收归国有的大部分私房都已经发还给原房主，以往的公房也多被出售给居民，私有产权部分扩大了。从居民构成方面看，当前的传统街区大体上可以分为三类：一类地处商业繁华区，如前门一大栅栏一带、鼓楼大街—南北锣鼓巷一带和什刹海—烟袋斜街一带，居民住宅多已被移做商用，开办店肆，原住民作为房东与外来的大小商户杂居在一起；二是地处幽静华美之处，四合院经改造后转售，成为达官显宦的府邸；三是在那些不具备以上条件的地区，胡同和四合院为原住民和外来务工人员杂居，沦为城市底层社会的聚居区。由此形成朱门大户与升斗小民共存、民居与商用混杂的居住形态。

商品房小区：是推行房改政策的直接产物，房屋由具有经营资格的房地产开发公司建造，居民按照市场价格购置，产权归业主所有。小区一般由物业公司维护经营。目前，B市城区的商品住宅小区约有3000至4000个，成为城市居民主要的住宅形态。

房改房：又称为“已购公有住房”，是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策的规定，按照成本价或者标准价购买的已建公有住房。按照成本价购买的，房屋所有权归职工个人所有；按照标准价购买的，职工拥有部分房屋所有权，一般在五年后归职工个人所有。房改房是我国住房制度向住房商品化过渡的形式。

单位宿舍区：包括机关、工厂、学校等企业事业单位的员工因为集中居住在一起而形成的“大院”、“生活区”或“校园”等。单位大院是居住和工作场所结合形成的社区，它是特定历史阶段的产物。这种社区各种福利设施齐全，建有粮站、副食店、食堂、理发馆、浴池、电影院、子弟学校、医务室以及锅炉房和车队等各种设施，然后用一

堵院墙把居住区圈成一个院子，供本单位职工使用。单位社区不属于地缘社会，而是功能组织在城市地域的延伸。

经济适用房：是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。它是具有社会保障性质的商品住宅，具有经济性和适用性的特点。现阶段，经济适用住房的来源主要有三种¹：一是由政府提供专项用地，通过统一开发、集中组织建设的经济适用住房；二是将房地产开发企业拟作为商品房开发的部分普通住宅项目调整为经济适用住房；三是单位以自建和联建方式建设、出售给本单位职工的经济适用住房。

两限房：全称为“限房价、限套型普通商品住房”，也被称为“两限”商品住房。两限房是在商品房房价飞涨、经济适用房紧张的情况下，首先在B市创造出的一个不伦不类的房屋概念。最初的两限房就是限地价、限房价，后来在分配政策制定时又加上了购买人群的限制。目前，“两限房”购买资格主要包括三个基本条件：具有本市常住户口；中低收入家庭优先；解危排险、环境整治、文保危改、城中村整治、奥运工程及其配套设施等重点项目的本市被征地、拆迁家庭优先。从申购条件和申购程序来看，两限房在销售路径上已经与经济适用房无太大差别。

廉租房：是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主，实物配租和租金减免为辅。廉租房只租不售，具有鲜明的福利性。与“经济适用房”、“两限房”多为新建住房不同的是，廉租房房源比较多样化，包括新建住房、空置楼盘、

1 B市人民政府办公厅：《关于加快经济适用住房建设的若干规定（试行）》，1998年第54号。

改造危房、老旧公房等。

拆迁安置房：是指因城市规划、土地开发等原住房被拆除而安置给被拆迁人或承租人居住的房屋。根据相关法规及政策的规定，拆迁安置房屋一般分为两大类：一类是因重大市政工程动迁居民而建造的配套商品房或配购的中低价商品房；另一类是因房产开发等因素而动拆迁，由动拆迁公司通过其他途径安置或代为安置人购买的中低价位商品房。通常在原地拆迁安置的房屋也被称为拆迁回迁房。

城中村：是指农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区，亦称为“都市里的村庄”。“城中村”土地的所有权状态大体可分为三类¹：(1)已“撤村建居”，土地被国家全部征用，农民不再享有集体土地所有权，村庄已经被城市完全包围，原农民已全部转为居民，只是保留着农村传统的生活习惯。这是通常所说的广义上的“城中村”，它经过改造已融入城市之中，不再是“城中村”改造的对象；(2)正在“撤村建居”。土地大部分被征用，土地所有权部分属于国家所有，部分属于集体所有，但原农民未转为居民；(3)尚未“撤村建居”，但已列入城市框架范围，土地全部仍属于集体所有。后两种村的情形是狭义上的“城中村”，即通常所说的要改造的“城中村”。

以上九种住房类型大致反映了B市居民主要的居住形态。不同的居住形态形构了不同的城市社区类型。在商品房住宅小区，从“小区”到“社区”的转变过程，实际上意味着业主从刚刚进驻时原子化的陌生人群体转化到一种新型的社会关系。如何增进业主之间的交流和互动，逐步培育和提升社区社会资本成为此类小区面临的一大难题；而

1 详见 <http://www.chinainnovations.org/Item.aspx?id=22588>。

在房改房小区和单位宿舍，住户早先大多是同一单位的，具有先天的业缘关系，是由业缘关系发展而来的地缘关系，因而可以认为单位社区里的邻里关系实际上是单位关系的延伸；在拆迁安置房小区，业主要么是老旧城区同一条街道、里弄的居民，要么是同一个村或邻近村的村民，因此业主之间大多比较熟悉，邻里关系不像商品房小区、经济适用房小区、两限房小区那样陌生和疏离，但其面临的首要问题是，如何适应这种新型的居住生活方式；在廉租房小区，大多是城市里的贫困群体，这里构成了城市社会中典型的“底层社区”；在城中村，由于没有统一规划和管理，环境脏乱、人流混杂、治安混乱，成为具有中国特色的“贫民窟”表现形式。值得注意的是，在现实生活中，有些城市社区比较复杂，呈现出以上某些居住形态的不同组合。

（二）社区管理格局：不同力量的互动场域

居住形态的变化不仅直接影响了城市社区的类型，而且也相应型塑了社区的管理模式。通过对各种城市社区类型的调查，可以发现，在居住生活的微观层面上，三种力量的互动构成影响社区管理格局的基本要素，即作为国家力量之末梢的居民委员会和社区服务中心以及它们的上级领导机构街道办、区政府和住建委，代表市场力量的开发商和物业公司，以及代表新兴社会力量的业主和业主委员会。这三种机构和组织之间的复杂互动关系决定了当前城市社区管理的基本生态。

1. 国家机构的在场

改革之前，我国城市社区管理主要是以街道办和居委会为主体，并成为单位体制管理的一种重要补充。改革后，随着住房制度改革的

推进,在传统的街道社区、单位社区之外,开始涌现出大量的新建商品房住宅小区,通常也被称为“新型社区”¹。商品房小区是一种典型的“封闭社区”(gated community)²,即由围墙、栅栏、保安和监控系统拱卫而成的一个私有化的财产领地。针对这样一种封闭型社区,国家的触角又是如何得以进入的呢?显然,国家已经不可能像计划经济体制下那样对这种社区实行严密管制,而唯有通过法律政策这种制度化的渠道,通过设置活动规则来对社区进行间接管理,如《物权法》(2007)和《物业管理条例》(2003)赋予房地产行政主管部门(建委系统)和街道(居委会)、乡镇人民政府“指导”和“监督”小区业主委员会成立的职权,并通过设置备案制度³对业主委员会进行有效管控。由此,国家的触角延伸到社区就获得了其正当性。同时,社区服务中心和社区工作站在基层社会通过提供服务进而实现其管理目的,这也是国家治理渗透社区的重要形式。

2. 市场力量的全面卷入

当住房由国家 and 单位统一建造转变为由房地产公司开发经营时,市场力量就被全面引入到社区之中。可以说,商品房小区的出现直接催生了一种为其提供专业化服务的企业,即物业服务公司。在计划经济体制下,由于城市居民所住房屋大多属于国家和单位的公有财产,

-
- 1 夏建中:《北京城市新型社区自治组织研究——简析北京 CY 园业主委员会》,《北京社会科学》2003 年第 2 期。
 - 2 Blakely J. Edward, Snyder M. Gail: *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington DC: Brookings Institution Press, 1997.
 - 3 值得注意的是,原本法律规定的备案只是一种“告知性备案”,而在实际运作过程中政府却将其变作了一种“审查性备案”,由此也造成业主和政府之间的冲突和矛盾不断,业主委员会的成立也变得异常艰难。