



市治书系SHIZHISHUXI

日常生活 的政治逻辑

以1998—2005年间城市业主维权行动为例
RICHANG SHENGHUO
DE ZHENGZHI LUOJI

孟 伟/著

中国社会科学出版社

日常生活 的政治逻辑

以1998—2005年间城市业主维权行动为例
RICHANG SHENGHUO
DE ZHENGZHI LUOJI

孟 伟/著

中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

日常生活的政治逻辑：以 1998—2005 年间城市业主维权行动为例 / 孟伟著. —北京：中国社会科学出版社，2007. 6

(市治书系)

ISBN 978-7-5004-6332-0

I. 日… II. 孟… III. 社会生活 - 政治理论 - 研究
IV. C913.3 D0

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 111940 号

策划编辑 冯春风

责任校对 王 卿

封面设计 回归线视觉传达

版式设计 王炳图

出版发行 **中国社会科学出版社**

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010—84029450 (邮购)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京新魏印刷厂

装 订 广增装订厂

版 次 2007 年 6 月第 1 版

印 次 2007 年 6 月第 1 次印刷

开 本 880 × 1230 1/32

印 张 11

插 页 2

字 数 278 千字

定 价 26.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书，如有质量问题请与本社发行部联系调换
版权所有 侵权必究

序

本来已有好几年不再写序了。但本书是一部具有开创性意义的著作。作者孟伟博士又是我指导的第一个女博士，所以特写出以下片言。

如果将时光推回到 30 多年前，“业主”对于国人来说，还是一个十分陌生的词。虽然在阶级成分的划分中也有过“小业主”之类的身份群体，但与正面的“工农商学兵”和反面的“地富反坏右”相比，“小业主”还只是一个不为人所关注的边缘群体。而自上世纪 90 年代以来，“业主”以全新的面目并以愈来愈高的频率出现在我们生活中，以至于有人惊呼我们正在进入一个“业主时代”！

生活即政治。如果说中国的农村改革促成了“耕者有其田”，那么，市场化的城市改革的一个重要后果就是“居者有其屋”。这里的“有”不仅是有田种、有屋住，更重要的是一种权利，一种对其所有的“田”和“屋”拥有的主权。在这个“主权”范围内，“有者”是主人。历史就是如此富有戏剧性。当人们还处于不知不觉之中，由“有者”而产生的权利时代已悄然来临。而当这一“新生儿”诞生之际，人们却缺乏足够的思想准备。因为，在相当长时间，田地、房屋都属于集体和国家的。人们自己所生产的生活物品却要由集体和国家分配，在相当程度属于“国家赐予行为”。正是通过对生产和生活资料的掌控和分配，建构并不断地强化着人们的国家意识和义务观念。只是在这

一过程中，文本政治上的“主人”只能在日常生活中扮演着消极的等待者和国家义务的担当者。他们可以高谈阔论国家大事，却对与自己日常生活密切相关的生活小事无能为力，由此形成“国家主人”与“生活奴隶”的强烈反差。改革正在改变这一反差。改革的实质之一就是抽象的“国家主人”生活化、实在化。农村改革将土地生产经营权下放给农民，并赋予农民以长期而有法律保障的土地权利。城市住房改革则使城市居民以货币交换拥有房产的权利。“业主”由此而生。对于这些“业主”而言，以其长期积蓄购买甚至要终生支付的“房屋”构成了他们最主要的“生活世界”。但这一“生活世界”并不是与世隔绝的“桃花源”。权利只有在各种利益相关者的关系中才能体现。而在中国这一“关系社会”里，“关系”又尤其复杂。于是，“业主”与“开发商”，与“政府”，与“业主”之间等各种角色就开始演绎，并构建着新的“生活秩序”。对于许多“业主”来说，住进新房的喜悦或许只是一瞬间，接下来的可能是没完没了的烦恼，甚至发生“主人”被“雇者”所殴打的咄咄怪事。正是在这种日常生活冲突中，业主们开始行动起来，他们不仅要为自己创造和改善生活条件，而且要建构起一个能够维护自己利益的公共秩序。也许，行动者们行动之时并没有意识到这一点，但行动的逻辑却如此指向。本书正展现出这一日常生活政治的行动逻辑。由于信息有限，我不敢说本书是中国第一部有关“业主政治”的著作，但至少也是最早的著作之一。

生活即学问。2003年，已在深圳执教多年的孟伟开始就读我的博士生。我指导博士生主要是依靠“两方”，一是选题方向，二是研究方法。前者是目标，后者是达到目标的手段。要确定选题方向必须建立“问题意识”。“问题”来自哪里？来自生活。孟伟工作和生活于深圳这座最先唱起“春天的故事”的城市。作为中国改革“试验田”的深圳一开始就以前所未有的精

神探索着新的世界。在这种探索中，必然最早产生出许多人所未料的新情况和新问题。住宅商品化就是其中之一。与全国其他大城市不同，深圳几乎没有经历过大规模“福利分房”阶段，一开始就进入住宅商品化时期，由此产生了一批全国最早的“业主”。深圳是一个移民城市。来自内地的深圳业主们非常渴望在“新天地”里建立自己立足的美好家园，更有一份到“新天地”里建构一个新秩序的理想主义冲动。这一切促使他们以自己的行动来改善生活处境，重构生活秩序。如果在传统社会里是关系决定行为，那么在这里，开始上演的是以行为建构关系。因此，在深圳最早出现了业主维权行动，并引起社会广泛关注。孟伟及时捕捉到这一现象，并经过比较，最后确定以此为博士论文选题。

生活即思索。孟伟是哲学专业出身，因此，长于文本和学理研究，其逻辑思维 and 雄辩口才常令其他同学折服，以至于被人称之为“女智者”。但是文本制度作为过往生活的理性化，却很难解释当下正在迅速变化的生活。而关于“业主”的研究，却实实在在是生活实践的研究，其研究的主要对象是芸芸众生的“小业主”，这些“小人物”的行为很难完全用理性的尺度去度量。尽管恩格斯也写过著名的《论住宅问题》，但毕竟是从根本制度的角度而言的。因此，研究这一问题的唯一办法是向生活实践学习。对孟伟来说这是个挑战。为此，她竭尽全力走向实际生活，与行动者和利益相关者们对话交流，力图在杂乱无章的“生活流”中寻找生活自身演变的逻辑。她在调查中，不仅仅是一个“旁观者”，更是一个“参与者”和“思索者”，试图从业主及其利益相关者各自的理念与行为中寻找他们行动的依据和逻辑，而不是将“理念世界”强加于“生活世界”。当然，学理与生活也不是截然对立的。许多做实证研究的人往往将现象一罗列出来以为就是实证研究了。其实这只是做实证研究的第一步，即“采集矿石”阶段。学术研究还需要对矿石进行精加工，使其具

有更多的知识含量。在这方面，孟伟的学理优势得以充分发挥。本书不仅展示出丰富生动具体的“生活流”，而且具有很强的逻辑性，从而将一大堆杂乱无章的生活素材学理化了，使生活在思索中展现出“学术”意义。

中国长期以来是一个“男性世界”，男性的傲慢经常会产生对女性的偏见，把女博士与“寒窗苦读”，不食人间烟火的“苦行者”联系起来。孟伟以其行为改变着这一偏见。她读博士期间，多重角色寓于一身，仍以优异的成绩完成学业，取得博士学位，而且在读期间发表的论文获得重要奖励。在孟伟身上充分展现出新型女博士的形象。

我衷心期待她不断前行，以此书的出版为新的前进起点。

徐 勇

2007年“五一”长假于武汉

目 录

序	徐勇 (1)
绪论	(1)
一 研究缘起	(1)
二 研究视角与假设	(7)
三 研究策略与方法	(15)
四 基本结论与叙述框架	(20)
 第一章 业主生活的历史背景	(31)
一 城市土地制度改革	(31)
二 城市商品住宅区兴起	(33)
三 物业管理引入	(35)
四 新权利关系	(38)
 第二章 日常生活隐蔽的危机	(41)
一 卖“楼花”和“入伙”	(41)
二 “货不对板”和“蚕食”	(46)
三 事件引发冲突	(56)
 第三章 业主组织与资源动员	(63)
一 “业委会”与“临时联络小组”	(63)
二 “问卷调查”与“公开信”	(68)

三	“维权从投诉开始”	(73)
四	行动经费筹集	(77)
第四章	业主组织与资本组织博弈	(80)
一	商议僵局	(80)
二	业主“集体诉讼”	(89)
三	地产公司诉业主“侵权”	(91)
四	“游戏法律的闹剧”	(98)
五	转机和困境	(101)
第五章	从利益诉求到权利诉求	(104)
一	“红线图内寸土不让”	(104)
二	业主“偷步”	(108)
三	移交“四图”	(120)
四	要求重选“管家”	(128)
五	“无法取胜的博弈”	(135)
第六章	社区事务的行政干预	(149)
一	行政“确权”	(149)
二	行政主导选聘	(159)
三	妥协的背后	(167)
第七章	业主自主与行政管制冲突	(172)
一	业主自主选聘	(173)
二	“红头文件”的权威	(185)
三	一场没有结论的争执	(193)
四	《导则》与《草案》	(202)

第八章 业主维权行动逻辑	(217)
一 日常利益相关性基础	(217)
二 日常生活“问题”导向	(224)
三 主张产权者应有权利	(228)
四 以生成新秩序为根本目标	(251)
五 走向制度性政治参与	(255)
第九章 业主维权行动策略	(257)
一 公共问题化策略	(257)
二 社会性说服策略	(261)
三 集体行动策略	(269)
四 自主行动策略	(279)
第十章 业主维权行动有效性分析	(285)
一 维权有效性	(285)
二 维权目的理性	(289)
三 行动策略合理	(295)
四 宏观制度与地方性	(303)
五 不确定性作用	(306)
第十一章 业主维权行动与公共政治	(311)
一 要求与承认的权利关系	(312)
二 权威规则的民间创制问题	(318)
三 以行动彰显公民精神	(321)
参考文献	(333)
后记	(343)

绪 论

一 研究缘起

自 20 世纪 80 年代起，许多人在诸多身份之外又多了一个新的身份——业主，这是指那些有能力购买商品房的，从而获得了私有物业产权的人。花园、大厦、名苑、水郡、山庄、别墅，这些象征着财富、权利、文化、自然共生关系的聚居地是城市人的新社区——商品住宅区。这种商品住宅区与被滕尼斯称为“温馨圈子”的昔日社区共同体不同，也与费孝通先生在《乡土中国》中所分析的那种“无讼的”社会不同。传统社区共同体那种基于人们自然情感和先于思考的理解，让位于基于功利计算和自由契约的利益与权利关系；不分你我的共同体情感，被各利益主体的经济理性和权利理性取代，使商品住宅区成为真正意义上的“利益场”和“诉讼的”社会。

伴随着城市商品住宅区生活的展开，以往政府与民间、利益与权利、权利与规则、自由与秩序、要求与规定等一系列关系结构和方式，都在发生迅速变化，并透过与社区政党组织、政府组织、居民自治组织、资本组织、业主组织间的复杂矛盾关系表现出来。其中，由资本组织或其他组织与业主间权益矛盾引发的“业主维权行动”，成为凸显城市社区生活问题的特殊“符号”。新世纪以来，被称为“有产者革命”的“业主维权行动”，在各大城市不断上演。曾被国家科技部、建设部授予“全国小康住

宅示范区”，并获得“联合国最佳人居环境特别奖”的广州丽江花园，2002年因未公示过的市政道路的修建，在“现场、法律、上访、媒体”四条线路上展开维权行动。^①上海市徐汇区四季园高档商品住宅小区，2003年3月，因物业管理公司侵占业主公摊面积，发起解聘“老管家”维权行动。^②2003年底，深圳丰泽湖业主因设计在其小区通过，而未与其协商的市政道路发起维权行动，在发生堵路事件后，维权业主组织举办了“理性维权和法治公民意识的觉醒”研讨会，展开理性维权行动。^③2003年7月北京望京地区“地标”方舟苑小区，因地产商擅自更改小区规划发起维权行动；^④2003年8月，北京大西洋新城业主经过业主投票，“抄掉老管家，选聘新管家”，引发业主、新管家与老管家的三方冲突；^⑤2003年9月，号称中国“第一社区”的北京回龙观小区，数千名业主在“维权小组”带领下，抗议地产商将规划绿地改建为商品楼群；^⑥2004年9月，包括香港凤凰卫视董事局主席、招商局集团董事长等众多财经界高层人士入住的聚龙花园业委会，为收回业主管理权，与国有地产商和物业管理公司对簿公堂，被称为“知名财经人士维权”。^⑦“业主维权行动”正在成为备受关注的公共政治现象，引发日益广泛的公共讨论。

对城市商品住宅区维权行动的兴起和演进，政治学界较早给

① 李红平、方三文、黄广明：《一个明星社区的利益博弈》，《南方周末》，2003年6月5日。

② 《物业业主纠纷不断，四季园里上演“三国演义”》，《上海青年报》，2003年3月25日。

③ 丰雷：《保卫家园但不再堵路——深圳丰泽湖山庄业主维权之路》，《南方都市报》，2003年11月23日。

④ 李墮：《方舟苑维权冲突》，《三联生活周刊》，2003年第29期。

⑤ 卢嵘：《业主运动》，《南方周末》，2003年8月14日。

⑥ 夏冰：《市民的胜利》，《经济月刊》，2003年第12期。

⑦ 段宏庆：《知名财经人士维权》，《财经》，2004年第19期。

予了敏锐而谨慎的关注。尽管比起对“农村问题”的热情，对“城市问题”的讨论略显“冷清”，但是，仍然在“公民社会”、“社区治理”、“基层民主”等论域下展开了有益探索。

夏建中《中国公民社会的先声——以业主委员会为例》一文在总结西方学者关于公民社会的研究理路以及公民社会所具备的基本条件基础上，认为业主委员会作为商品住宅区的自治组织，已经具有了公民社会的初步特征，构成了中国城市社会历史上第一个真正的公民社会雏形，在目前的发展阶段上，至少可以将其称为“住宅社区的公共领域”。^① 张静从“公共空间的社会基础”角度，认为居民保护个人财产的行为，创造着社会资本，使分散的居民组织起来，参与有关其共同利益的事务，改变了城市社区的权利配置关系。^② 应当说，从公民社会角度和公共空间角度切入商品住宅区问题，是有价值的研究取向。

徐勇、陈伟东等把商品住宅区问题纳入到城市社区建设的分析框架中，认为社区建设是在全能政府“失效”和万能市场“失灵”及培育市场与培育社区双重改革的制度背景下发生的社会整合过程。在社区建设中，存在着行政主导和自治两种导向。认为行政导向的社区建设可以在较短时间整合社会，但所构造的社会与传统体制具有同构性，即社会仍然为政府所吸纳，社区的工作主要是落实政府任务。在这一体制下，政府难以超脱各种利益群体，专事履行公共管理的职能，也不可能长期持久包揽所有社会事务。而自治导向的社区建设是低成本的管理体制创新，是社区建设的内在要求，有利于扩大公民政治参与和加强基层民

① 夏建中：《中国公民社会的先声——以业主委员会为例》，《文史哲》，2003年第3期。

② 张静：《公共空间的社会基础——一个社区纠纷案例的分析》，载《扩展中的公共空间》，中国青少年发展基金会、非营利组织研究委员会编，天津人民出版社，2002年版，第10—34页。

主。由此，在“合作主义理念”下，政府专事公共管理，市场专事营利，社区专事非政府非营利性社会事务，从而达成社会和谐。^①但也认为，尽管与村民自治相比，城市社区自治发展的环境比较宽松，实际仍面临社区参与不足的问题。因为城市居民的经济利益与其工作单位密切相关，与社区的关联不直接。在缺乏经济利益的牵引下，城市居民对于社区公共事务缺乏足够的参与热情，这在公共意识较为薄弱的现阶段中国，尤其突出。^②

林尚立从新时期政治建设发展的战略空间角度，也得出了社区自治的结论。认为培养、发展和开发社区的核心，是推进以社区民主与社区治理有机统一而成的社区自治，之所以如此，一方面是社区日益成为新时期中国社会结构的基本单位；另一方面社区的功能和作用不断扩展。然而，这种战略性空间不是现存的，需要有效培养和发展。^③

唐娟认为当今中国城市社会发展的现实过程，各种冲突叠起纷至，避之不及，其中，以业主维权为焦点的社区权利冲突，构筑成目前城市发展中最令人关注的一个情节。而由社会权益冲突所形成的契机，实际上说明一个公共治理的时代已经来到。基于近年来我国城市社区权益冲突的典型案例看来，社区冲突对于政府治理模式的重塑和城市民主政治发展具有一定推动作用。^④

① 陈伟东：《社区自治：自组织网络与制度设置》，中国社会科学出版社，2004年版。

② 徐勇：《“绿色崛起”与“都市突破”——中国城市社区自治与农村村民自治比较》，《学习与探索》，2002年第4期。

③ 林尚立主编：《社区民主与治理：案例研究》，社会科学文献出版社，2003年版，第325页。

④ 唐娟：《城市社区结构变迁中的冲突与治理——深圳市业主维权行动及业主委员会生长轨迹研究》，唐娟编：《城市社区业主委员会发展研究》论文集，重庆出版社，2005年版。

邹树彬认为业主维权行动是业主、业主委员会、地产商、物业管理公司、居委会、行政主管部门,从各自利益偏好出发,形成的复杂的博弈关系,^①是一种与业主利益息息相关的现实政治。通过业主公约的制订、业主委员会的选举、选聘“管家”、公共议事、谈判、协商和采取集体行动,广大业主受到了民主熏陶,培养了民主习惯、公共精神和自治能力,为小区和睦与繁荣积累丰富的社会资本,为公民追求更高层次的民主奠定基础。众多相对独立、自主参与、富于公共精神、互惠合作的社区的出现,预示着中国公民社会的崛起。认为这种“住宅小区中的民主”,是中国政治发展进程中值得关注的一件事情,与之相关的一些问题有可能在未来一段时间,成为城市政治生活的主题而进入政治学研究的视野。^②

与这种深圳背景下产生的“乐观”预见不同,桂勇依据上海经验,认为从现实来看,在大部分设有业委会的居民区,业委会并没有发挥太大的作用,真正控制着居民区管理事务的是居委会和物业管理机构,只有少数业委会作为居民权益的代表,有效地管理着生活小区,并对居民产生很大影响。因此,现在还无法预言业委会将成为一股能大力推动城市基层民主政治的力量。但是应当看到其至少可以在促进城市居民的自我组织和培养公民权益意识方面起一定作用,在某种意义上,可以把业委会这样的组

① 参见汤艳文:《利益平稀:契约形态与治理结构——上海市康健街道业主委员会实证分析》,载林尚立主编《社区民主与治理:案例研究》,社会科学文献出版社,2003年版,第231—267页。白杨:《选举的仪式化功能——从业委会选举来看城市基层民主实践中的博弈》,《社会科学》,2003年第5期。晁流:《社区自治中的利益博弈——以南亦“中青园”为例》,《社会》2004年第4期;陈映芳:《群体利益的表达如何可能》,《天涯》,2004年第6期。

② 邹树彬:《住宅小区中的民主——城市业主维权运动的兴起及其影响》,唐娟编:《城市社区业主委员会发展研究》论文集,重庆出版社,2005年版。

织视为推进城市基层民主政治的“启蒙学堂”。^①

也有的研究者对中国民主政治发展能通过业主维权获取有效生长点的观点提出质疑，认为根据目前有限的经验和观察，对这种可能性的生长能力“不容乐观估计”，因为维权人士尽管有为社区业主服务的理念，其中有公共性的成分，但其考虑的主要是私人利益，以维护自己的利益为根本出发点；维权人士属于不同的单位和职业，物权以外的利益无法统一，维权活动是业余的，所产生的拢和是短暂的；维权人士缺乏政治参与的相关知识和经验，对政治参与抱以戒备心理等，因此，业主维权主要可能是为一些有理想的人提供一个训练参政能力的场所。

其实，这种质疑的声音不仅来自于学者，也来自于参与组织维权的业主，^②而更多的则来自于相关政府部门官员。但总体来看，这种声音显得微弱。

自由主义在更宽泛的“公民维权”主题下，把维权行动与自由主义价值和宪政体制结合起来，认为维权行动就是围绕规则，而展开的权力斗争；是民间的意识形态即广义的制度创新的一部分。维权促进形成中国民间的关系秩序，这种关系秩序对于官方的法律秩序形成一定的补充、修正和挑战。维权对于中国社会的规则系统有两个影响：给予意义，以及形成规则。认为公民维权行动有助于推动自由主义“多中心秩序”的生成；可以作为准政党政治的组织基础；能促进中国社会理性的成熟；有助于生成中国的程序宪法。^③自由主义从规则入手，把公民维权与多

① 桂勇：《略论城市基层民主发展的可能及其实现途径——以上海市为例》，《华中科技大学学报》，2001年第1期。

② 北野：《中国城市社区问题及解决之道》，搜狐焦点房地产网—谈房论市—业委会联盟论坛，2005年10月14日。

③ 范亚峰：《公民维权与选举权利》，中评网，另见 <http://www.gongfa.com/fanyfweiquanxuanju.htm>。

中心秩序和宪政理想联系起来有创意。但予公民维权以宪政使命，仍显得缺乏现实依据。

上述讨论以对新制度背景下商品住宅区“业主维权”现象的敏锐观察和分析，把理论触角伸展于当下中国城市的现实问题，显示出研究者对中国条件下宪政与民主、公民社会与民主政治、自治与治理如何可能的理论关怀和思考。对政治学研究现实维度的拓展十分有益。多视角的现象省察和理论反思，使“城市问题”研究一开始就具有较高起点。但受现实问题逻辑的限制，“城市社区”或“城市政治”研究，尚处在起步阶段，这一方面证明着研究的难度，另一方面证明着研究的价值。

二 研究视角与假设

在上述研究基础上，本研究把“业主维权行动”这一商品住宅区业主日常生活事件与公共政治发展联系起来，从商品住宅区日常生活细碎、零散、具体的利益矛盾出发，考察“业主维权行动”的生成机制、演进逻辑，分析其伸展成公共问题的基本要素和制度诱因，证明其展示出的公共政治价值。这一研究视角的选择建立在以下基本假设基础上。

其一，公共政治是当代政治发展的主题之一。在思想史中，思想家们或者从政治规范性的“应如何”，或者从现实性的“是如何”定义政治，“道德论”、“权力论”、“管理论”等表明了思想家们对政治的不同认识。但政治就其本义而言乃是“社会公共关系”。^①这种“社会公共关系”，在古希腊以“公民从事公民之事”加以体现。并因为这种内在逻辑的统一，使政治具

^① 马克思认为“人们的政治关系同人们在其中相处的一切关系一样自然也是社会的公共的关系”。参见《马克思恩格斯选集》第1卷，第173页。