

业主维权运动： 产生原因及动员机制^{*}

——对北京市几个小区个案的考查

张 磊

提要: 本文采用社会运动理论中的资源动员、政治过程理论和利益集团理论研究中国城市的业主维权运动。笔者将宏观的利益集团社会政治视角与中、微观的维权运动动员机制结合起来,考察影响业主维权运动的主要因素。笔者在北京市小区维权案例中发现,在房地产开发和物业管理领域,以开发商和物业公司为主体,包括房管局小区办、地方法院和街道办事处等相关政府部门和政府官员在内的、一个具有分利性质的房地产商利益集团已经形成。该集团的强势地位,使开发商和物业公司敢于普遍而广泛地侵害广大业主的合法权益,这正是业主维权运动兴起的深层原因。维权骨干和积极分子的领导、业委会的建立、业委会的有效动员、适当的策略、业主丰富的资源,是业主组织起来,击败房地产商利益集团,取得维权胜利的核心因素;这五个因素构成了业主成功维权的中、微观动员机制。

关键词: 业主维权运动 房地产商利益集团 资源动员理论 正当权益合法化 动员机制

一、导 言

1978年后,中国逐步由计划经济向市场经济过渡。随着经济体制改革的深入,各项社会和福利改革也相继展开,住房市场化就是一项重要的社会体制改革。在不到20年的时间里,我国的房地产业和住房建设、分配、管理制度迅速发展,新式商品房小区急剧增加,物业管理到90年代中期后已经辐射至全国各大中城市。

* 在收集资料和撰写本文的过程中,导师张静教授给予我很多帮助,提出了许多宝贵意见,在此表示衷心的感谢。此外,还要感谢林南、赵鼎新、杨善华、谢立中、夏建中、刘爱玉、刘能、刘精明诸位老师和祁冬涛博士,他们给我很多有价值的建议。当然,笔者对文章负全责。

在新式小区和物业管理在城市中迅速扩展的同时, 物业问题在各大城市中大量出现。在北京, 物业纠纷不仅在数量上有上升趋势, 而且矛盾冲突也有不断升级的迹象。从“中国第一商城”、“九龙花园”、“现代城”、“鹏润家园”到“天通苑”, 一件件“业主被打事件”被制造出来。^① 业主大规模的集体上访事件也开始出现。物业管理已经成为北京乃至中国城市中的一个重要社会问题, 它造成了社区秩序的混乱与不安定, 严重地影响到业主及其家庭的正常生活, 政府、开发商和物业公司的很多精力也被牵涉进来。根据中国社会调查所 2002 年对北京、上海和广州三地的一项专门调查, 有近 90% 的居民对物业管理不满意(李浩明, 2002)。该所 2004 年在全国进行的“霸王现象”认知度调查结果显示, 在公众心目中, “房地产和物业”居于“霸王现象”行业排序的第二位, 仅次于“电信”(中国社会调查所, 2004)。

为了维护自己的合法权益, 北京市的很多小区爆发了业主维权运动, 但是维权活动十分艰难, 成功维权的案例几乎是凤毛麟角。因此, 本文所关心的是: 业主维权运动产生的深层原因是什么? 哪些因素影响到业主维权运动的成功? 缘何取得成功的维权运动较少?

二、文献综述与理论框架

(一) 既有研究

随着业主委员会(简称业委会)^② 和物业管理的出现和发展, 很多学者开始关注这类新事物。曹锦清、李宗克等在 1999 年对上海市徐汇区康健街道物业管理的基本情况进行了调查, 并撰写了研究报告(2000)。张静(2001a)分析了业委会这个自治组织的性质、业主和业委会的关系, 以及业委会对今后中国城市居民的社会关系的影响, 指出, 业委会的出现可能意味着一种社会基础关系结构的根本转型和一个“新公共空间”的出现。笔者(张磊、刘丽敏, 2001/2005)和夏建中(2003a)则从小区业委会运作的具体案例入手, 考察了物业运作的市民

① 引号表示业主所居住的小区名称。

② 业主委员会是业主大会的执行机构, 也被称为物业管理委员会。国务院 2003 年 5 月 28 日颁布的《物业管理条例》使用业主委员会的名称, 故本文统称业主委员会。

社会性质。姜朋(2004)从法学的视角审视业主委员会和居民委员会之间的关系,认为将业主大会和业主委员会纳入居委会的名下很难从法理上说服人。毛寿龙(2003a、2003b、2004)从公共管理角度指出开发商和相关政府部门之间的密切关系,并分析了国务院新颁布的《物业管理条例》对业主维权的不利之处。

以上学者已经就业委会和物业管理问题进行了初步研究,但是对于业主维权运动产生的深层原因、业主维权运动的动员机制等重要问题,至今尚没有深入的研究。

(二)研究思路和研究意义

业主维权运动是业委会或者维权小组^①为了维护业主的合法权益,组织业主与开发商和物业公司进行的斗争。在业主维权活动中,业委会和维权小组对业主的组织 and 动员现象是非常突出的,业主维权运动带有鲜明的社会运动色彩。笔者尝试着使用社会运动理论中的资源动员和政治过程理论,并配以利益集团理论,来分析中国城市中的业主维权运动。

利用已经得到充分发展的西方社会运动理论来研究中国当前社会中存在的问题,不仅有助于解决中国在发展过程中遇到的问题,而且可以此检验、丰富和发展社会运动理论。与下岗工人的集体行动和农民的集体上访不同——这两个群体都是中国社会的弱势群体,业主的维权运动在很大程度上代表了中国市民社会的中间阶层的社会运动,通过对业主维权运动的考察,不仅对中国城市物业管理的正常运作和新的社区秩序的建立有重要的理论参考价值,而且对于研究中国市民社会的社会运动特点,以及中国新的城市社区政治的特点也大有裨益。

(三)社会运动理论

早期的社会运动研究比较注重探讨导致社会运动或革命发生、发展的宏观机制,赵鼎新(2005)将其简要地概括为变迁、结构和话语三大视角。20世纪60年代以来在美国占主导地位的资源动员和政治过程理论更关心社会运动动员的中观和微观机制,着重考察集体行动和社

^① 由于业委会的成立比较困难,很多小区的前期维权活动是由维权小组领导的。维权小组是小区中比较活跃的业主组织起来的,是业委会的前身。

会运动的动员过程和结果。资源动员和政治过程理论的新传统发轫于奥尔森(Olson, 1965; 奥尔森, 1995)的名著《集体行动的逻辑》,该书将学者的目光引向集体行动的理性方面。在奥尔森的“搭便车”和“选择性激励”等观点的基础上,麦卡锡、扎尔德、亚当、梯利(C. Tilly)等学者发展出资源动员和政治过程理论。例如,麦卡锡和扎尔德(McCarthy & Zald, 1973)指出,美国20世纪60年代社会运动的增多,不是因为运动者的相对剥夺感变得强烈,而是由于社会运动的发起者和参与者可以利用的资源增多了。亚当(McAdam, 1982: ch. 2-3)用宏观的社会经济角度变迁、扩大的政治机会结构、内生的组织力量和认知解放四个主要因素解释美国黑人反叛运动的出现。

资源动员和政治过程理论主要从政治机会结构、运动动员结构、运动文化和运动话语的形成,以及运动与新闻的关系四个大的研究方向,对社会运动的动员和组织过程展开讨论。例如,古德威和斯考克波尔(Goodwin & Skocpol, 1989)用国家对社会的渗透力、国家对政治力量的宽容度和国家行政、军事力量的官僚化程度三个维度来解释当代第三世界国家的革命。曼(Mann, 1993: ch. : 17-18)通过国家的性质和国家对工人运动所采取的态度和手段的不同,来比较历史上英、法、德、美、俄工人斗争策略的不同。斯诺等(Snow et al., 1980)指出了社会运动组织的网络对于社会运动动员的重要性。古德(Gould, 1991)在此基础上进一步区分了社会运动组织的正式网络和非正式网络,发现二者在社会运动动员过程中互相交织,共同发挥作用。斯诺等(Snow et al., 1986)提出框架联合(frame alignment)概念,并将之分解为框架沟通(frame bridging)、框架放大(frame amplification)、框架扩展(frame extension)和框架转型(frame transformation)四种策略,以说明文化和认同因素在社会运动动员中的作用。莫劳切(Molotch, 1980: 71-93)概要地讨论了媒体与社会运动之间的互动关系。甘姆森和莫狄葛兰尼(Gamson & Modigliani, 1989)在研究战后美国民众的反核运动时,强调了新闻媒体的话语转变对于大众舆论变化的影响。

在社会运动领域,资源动员和政治过程理论至今仍居统治地位,但受到了很多批评,因为它忽略了对社会运动发生、发展的宏观因素的考察。对此,包括梯利和扎尔德在内的一些美国社会运动理论界的学者,对资源动员和政治过程理论的研究范式进行了反思,尽管他们仍然坚持该范式,但已认识到了自身分析框架在宏观视角上的缺失(莫里斯、

缪勒主编, 2002)。赵鼎新(2005)特别指出, 政治机会结构这个概念不能代替对社会运动宏观机制的考察。其实, 已有学者在进行这种努力了, 例如, 克瑞尔思(Kriesi, 1996)比较了不同国家的同一社会运动的组织结构和发展路线的不同。赵鼎新(Zhao, 1998、2000)利用国家—社会关系的分析框架解释学生运动的话语和行动的传统主义特征, 以及生态环境在动员中的核心地位。本文在分析业主维权运动时, 也尝试着整合社会运动研究的宏观范式与中、微观范式。

(四)利益集团理论

笔者发现, 利益集团在中国城市政治中的作用日益突显, 并对业主维权运动有重要影响。如果不考察利益集团的问题, 就无法深入、准确地把握业主维权运动产生的深层原因, 也无从理解业主维权机制。因此, 除了使用社会运动理论外, 本文还使用了利益集团的分析框架。这里先对利益集团^①理论作一个简短的梳理。美国的利益集团政治是美国政治体制的产物, 也是当今美国政治的重要组成部分, 相对而言, 美国学者对利益集团的研究比较充分。^②早在美国建国初期, 麦迪逊(载汉密尔顿等, 1980: 45)就提出了集团政治理论。进入20世纪, 利益集团理论出现了繁荣。本特利(Arthur Bentley)、杜鲁门(David Truman)等学者发展出多元主义利益集团政治理论。多元主义集团政治理论给利益集团以积极的评价, 认为利益集团是美国民主过程中基本的和积极的成分、是个人政治参与的工具、是个人和大范围的国家政体之间的中介、是领袖和公民之间的联系媒介。

与多元主义相对立的是精英主义理论。精英主义的基本观点是: 精英控制着美国的政治和重要决策; 利益集团具有狭隘性, 这种狭隘性导致了政治冲突和政治参与的狭隘性; 利益集团的影响明显倾斜于上层阶级和企业利益, 而忽视了穷人和社会地位低下者的利益(谭融, 2002)。在反多元主义集团政治理论家中, 奥尔森的“分利集团”理论特别值得关注, 奥尔森(2001)把经济增长与社会发展的最终原因或根源

① 关于利益集团的定义有很多种, 笔者使用戴维·杜鲁门(Truman, 1971)在 *The Governmental Process* 中的界定: 利益集团是任何建立在享有一个或更多共同看法的基础上, 并且向社会其他集团或组织提出某种要求的组织。

② 欧洲学者对利益集团的研究是与国家、权力、民族、阶级等概念紧密联系在一起, 没有独立的和明显分化的利益集团理论(请参见王中丰, 1989: 26-28)。

聚焦到分利集团上,认为分利集团^①阻碍了经济社会发展。

多元主义与精英主义集团政治理论的一个重要争论是,利益集团的存在是促进了美国公民的政治参与和民主,还是损害了美国的公共利益与民主。对于美国社会而言,利益集团政治的利弊都存在,只是在某一时段内,是利大还是弊大的问题。笔者在研究北京业主维权运动时发现,在中国目前的社会政治环境中,利益集团更多是以分利集团的形式存在的,其作用也更多是负面的。奥尔森有关分利集团的论述对分析中国的利益集团具有特别重要的借鉴意义。

目前关于中国城市中的利益集团研究还很少,但是国内一些研究已经开始涉及利益集团的问题。孙立平等(1998)提出中国已经形成了一个总体性垄断集团,认为这些垄断集团在短时间内迅速地聚敛巨额财富,把握经济生活的命脉,并且开始对政治生活形成重大影响。其实,总体性垄断集团的概念与孙立平关于中国的总体性精英和总体性资本等概念是一体的,都指称20世纪90年代以来中国社会中出现的“不落空”阶层(孙立平,2002a、2003、2004a、2004b)。李强(2000)将当今的中国社会各阶层区分为四个主要社会群体,即特殊获益者群体、普通获益者群体、利益相对受损群体和社会底层群体。这里的利益群体对应于社会阶层,并非指本文意义上的利益集团。邱泽奇(2004)在分析市场经济改革造成了中国当前社会分层体系的变化时,也使用了“利益集团”一词,其含义也是指社会阶层。

很多经济学家和社会舆论家都讨论过当前中国经济领域中存在的垄断现象,有些垄断集团和企业的性质确实属于利益集团,但很多垄断现象与利益集团政治也存在着很大的区别。罗金生(2003)讨论过中小银行中的利益集团与制度变迁问题,但仅仅限于金融领域;而且,他主要分析中小银行制度如何变迁,对利益集团只是泛泛而谈,没有给出金融领域利益集团存在的证据和数据、利益集团的构成和性质,及其如何参与或影响了中小银行制度的变迁等。

概言之,以上学者就中国的利益集团问题进行了初步探讨,但是这些讨论不够清晰和具体,有关利益集团的很多问题仍然需要澄清和深入研究。例如,中国社会中是否存在利益集团或者说分利集团?利益

^① 分利集团是一种特殊利益集团,它们在寻求自身利益时,往往会损害其他相关集团或整个社会的利益,与一些以寻求改善公共利益的利益集团在性质上形成鲜明对比。

集团是如何形成的？这些利益集团具有什么样的性质与特征？下文，笔者将具体探讨房地产和物业管理领域中的利益集团现象，深入分析房地产商利益集团的方方面面。

（五）本文的分析框架

在中观与微观层次上，笔者使用资源动员和政治过程理论来分析业主维权运动，考察运动领袖、组织、动员、策略、运动参与者与支持者的资源以及媒体对社会运动所起到的作用，从而检验资源动员和政治过程理论是否可以用来分析中国城市市民社会的社会运动。

前面已经阐述过，资源动员和政治过程理论忽视了宏观层次的社会政治现象，所以笔者在使用资源动员和政治过程理论的同时，将纳入利益集团的宏观社会政治视角——取代对政治机会结构的考察，把中、微观和宏观两个层次结合起来，考察业主维权运动产生的深层原因和动员机制。

（六）资料与研究方法

本文主要采用个案研究、文献研究和比较研究相结合的方法。所使用的资料主要是笔者在 2004 年和 2005 年在北京收集的，包括三个部分：一是产生业主维权运动的“A”、“B”、“C”、“D”、“E”、“F”六个小区的资料；二是笔者对一位物业方面的专家的访谈资料；三是笔者在网上搜集的、发生在其他一些小区（包括北京、上海、深圳等其他一些城市的小区）的有关业委会和业主维权方面的资料与新闻报道。大致说来，“A”、“B”、“C”三个小区的维权活动比较成功，而“D”、“E”、“F”小区的维权活动则或多或少地遭到了失败。^① 文章主要使用这六个小区的资料，其他的资料作为补充。笔者将六个案例分为两组，对成功的维权动员机制与失败的动员机制进行比较，从而考察影响业主维权活动的因素。

^① 这里并不意味着小区业主维权取得成功的概率是 0.5。事实上，维权成功的案例非常少，笔者费了很大周折才选出了维权成功的三个小区。为了比较的方便，笔者同时选取了维权失败的三个小区，以与前者形成对比。

三、房地产商利益集团与“侵权”

在国家进行住房制度改革以前,住房是以社会福利的形式由单位分配给城市居民的。房屋由单位的房管部门或政府的房地局来维护和管理,物业管理是以行政管理的方式进行的,房产使用者与物业管理者之间是一种福利享有者与行政管理者的关系。随着住房制度改革的日益推进,单位逐渐从物业领域退出,工作单位不再承担分配住房的社会责任。住宅小区由开发商经政府同意后开发,房产由个人通过市场向开发商购买;物业的维护与服务由专门的物业公司提供。因此,城市居民住房商业化、市场化以后,业主与开发商和物业公司之间是一种市场关系。业主是选择商品和物业服务的消费者,开发商和物业公司是提供商品和物业服务的经营者,双方是服务与被服务的关系,业主与开发商和物业公司之间的关系通过法律、法规来规范和约束。

按照市场经济的逻辑,一旦双方中有一方出现违约现象,双方的合同和关系就可能中止,违约方甚至还要按照法律规定承担对方的相应损失。但是,物业运作的实际情况远非如此简单。开发商和物业公司的违约、侵权现象十分严重,而且业主常常无法通过法律来保护自己的正当权益,难以获得开发商的赔偿,更不要说解聘不称职的物业公司。在这里,法律和市场手段都无法正常、有效地发挥作用。因此,房改后的物业管理领域不是一种行政运作,也不是单纯的市场/法律运作,而是一种复合式的“政治经济”运作。“政治经济”运作是指,物业管理不仅涉及到市场/法律的问题,还涉及到行政和利益集团的问题。

(一)房地产商利益集团的出现和构成

新中国成立之后,建立了总体性的社会结构(孙立平,1994;孙立平等,1994),国家几乎垄断着全部重要资源,对几乎全部的社会生活实行着严格而全面的控制。在这种总体性的社会结构中,国家相对于社会具有极强的自主性(孙立平,1996)。国家在制定政策的时候,几乎不会遇到来自社会的强有力的干预和压力。国家的意志通过严密的组织系统——党的一元化领导体制和单位制组织——得以严格地执行,利益集团没有生长的土壤和空间。

改革开放之后,总体性的社会结构开始松动,中国逐步向市场经济

转型，然而直到现在中国都没有完成转型，纯粹的市场经济体制没有真正地建立起来（边燕杰主编，2002）。在中国社会转型的过程中，国家自主性不断降低，国家机器日渐钝化（孙立平等，1998），很多地方利益和集团利益从国家中分离出来。房地产商利益集团正是在中国社会转型的背景中产生的，或者说在再分配体制和市场体制兼而有之的混合体制下出现的。笔者在调查中发现，在房地产开发和物业管理领域，房地产商利益集团已经明显存在，它有如下的表征。

首先物业管理法规有房地产商利益集团的印痕。由于《物业管理条例》（2003年5月28日颁布；简称《条例》）是由国家建设部制定的，建设部与开发商和物业公司有很密切的关系（房改前，由房管部门负责住房的开发和管理，房改之后，很多开发商和物业公司是从以前的房管部门分离出来的），《条例》的很多规定明显倾向于开发商和物业公司。

从总体上看，《条例》赋予业委会和业主的权利是有限的，而对开发商和物业公司的约束却不够，这显然不利于业主维护自己的合法权益。具体而言，一是《条例》有关物业管理的定义有利于物业公司。《条例》第二条规定：“业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同规定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序”，这一条款实际上是硬性规定了业主必须聘用物业公司对小区进行管理，从而剥夺了业主选择不采用物业公司服务的权利，排除了业主自己管理物业的可能性。二是房地产行政主管部门获得了控制和影响业委会的权力。业委会是具有自治性质的组织，本应在民政部门的指导下成立并开展活动，但是《条例》第十条却规定：“同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会”。此规定使房地产行政主管部门在物业管理过程中获得了额外权力，业主的权利有可能受房地产行政主管部门行政权力的损害。^①三是关于物业纠纷的诉讼条款有利于物业公司。《条例》规定，业主不缴物业管理费，物业公司可以向法院起诉业主；但如果物业公司没有提供相应的服务，或者物业公司所提供的服务没有达到承诺的标准，《条例》却没有对等地规定业主和业委会可以向法院起诉物业公司。四是《条例》没有明确地确立业委会在法律上的主体资格。

^① 小区办等一些部门经常侵害业主的权利，下文将陆续谈到这个问题。

《条例》只是规定业委会是业主大会的执行机构,并没有指明业委会还是业主大会是独立的法人,这使得法院可以以业委会不具备法人资格为由拒绝其起诉请求。

物业管理领域相关法律、法规的不完善,为开发商和物业公司的侵权活动提供了广阔的空间,开发商和物业在很多时候都是在利用法律漏洞侵权。法律、法规的不完善也使业主的维权活动举步维艰,业主仅仅为了获得一个诉讼资格都要几经周折。

其次,业委会成立难的问题也反映了房地产商利益集团的存在。广大业主和物业领域的专家都会强调业委会对于业主维权运动的重要性,他们往往将业委会的成立视为业主维权必须迈出的第一步。这个道理也被开发商和物业公司悟出,它们发现,由业主发起成立的业委会往往给它们带来麻烦。因此,一些开发商和物业公司会尽力拖延甚至阻挠业委会的成立。不仅如此,它们甚至通过各种渠道联合相关政府部门共同设置障碍,以延误业委会的成立。小区办和街道等政府部门本应积极指导、帮助业主建立起业委会,但在现实中,它们却经常以业主缺少某道手续为由延迟甚至阻碍业委会的成立。笔者访谈的七个小区的业主都指出过业委会成立难的问题。

可能受利益的驱使,一些现管的官员往往站在开发商和物业公司一边。开发商和物业公司可以通过钱买通很多关系……小区办的个别官员与开发商有利益关系,自然向着开发商。业委会能给什么,给包烟到头了……我在“FH”小区做物业顾问的时候,居委会主任跟物业公司的项目经理中午喝、晚上喝,天天喝,你说他能向着业委会……CY区小区办主任张口闭口向着开发商,因为这家开发商很有背景。(笔者对物业专家GP的访谈记录)

再次,房地产商利益集团对房地产和物业领域的司法诉讼有至关重要的影响。由于开发商和物业公司的侵权现象很严重、很普遍,业主对它们的诉讼也逐渐增多。但是业主的诉讼道路却异常艰难。首先是取证问题。业主状告开发商和物业公司需要取证,很多证据来自小区的各种资料。这些资料一部分由开发商保存,还有一些由相关政府部门保存。业主本来有知情权,但是在诉讼时却常常得不到这些资料。开发商自然不会轻易向业主提供小区资料,奇怪的是相关政府部门也

不提供。其次是法院的审判与判决问题。当业委会没有成立时，有些业主以个人身份起诉物业公司和开发商，一些法院常以个人不具有法人资格为由拒绝其诉讼请求。但是一些以业委会为名义的起诉，也经常法院以没有法律诉讼主体资格为由拒绝受理。更为离奇的是，当业主状告开发商和物业公司的证据非常确凿，业主明显应该获胜的官司，经过开发商和物业公司一段时间的“活动”之后，业主最后却败诉。据业内人士讲，这样的情况几乎发生在进行维权活动的每一个小区。

最后，房地产行政主管部门和其他相关部门的核实不准、验收不实、管理不严、监督不利等问题，也都是房地产商利益集团活动的结果。北京市很多居住小区存在着建设质量不合格、公摊面积混乱等问题，却很顺利地通过了房地产行政主管部门的质量等验收，大量不具备专业服务水平的物业公司在小区从事着物业管理，这些都反映了房地产商利益集团的存在。在笔者访谈的小区中，都不同程度地存在着房屋质量低劣、面积缩水、物业公司服务不合格和收费过高等问题。

从上面的分析可以看出，房地产商利益集团主要由市场上的部分开发商、物业公司和相关的政府部门、政府官员组成。相关的政府部门则主要指房地局及其下属单位小区办、市建委、地方法院、街道办事处和居委会等。当然，相关政府部门只是指个别的政府机关，相关政府官员也只是指政府机关中的某些与开发商和物业公司有着密切关系的个别政府官员。

（二）“分利集团”的成因及性质

房地产商利益集团正是在中国社会转型的背景中产生的。开发商从体制和市场两个领域中动员和吸纳资源，在短时间内迅速地聚敛起巨额财富，并且获得了一些相关政府部门和政府官员的支持，逐步形成了以自身和物业公司为主体、部分相关政府部门和政府官员包括其中的房地产商利益集团。

首先，总体性社会时期遗留下来的权力网络、结构关系为房地产商利益集团的形成提供了温床。有很多文献论述旧体制的种种因素对即将形成的新体制的影响。摩尔（Moore, 1966；摩尔，1987）在分析全球性的现代化进程中为什么会出现以英法美为代表的民主道路、以德意日为代表的法西斯道路以及俄国、中国为代表的共产主义革命道路的差别时，提出了背景结构（历史结构）和关键期结构（生产方式）的解释框

架。他认为在两大文明形态起承转合的历史关节点上,传统社会遗留下来的大量阶级因子,会对未来历史的造型产生重要影响。匈牙利的汉吉斯(Elemer Hankiss)在《东欧的替代道路》一书中认为,在向市场转型的过程中,权力的作用并不会一下子消失。那些拥有权力的干部,在利用自己掌握的权力,将自己重构为一个“攫取财富的阶级”(转引自孙立平,2002b)。波兰的斯坦尼斯基(Jadwiga Staniszkis)在《中断的过程》一书中,则用另一套话语表达了同一观点。他认为,东欧正在经历一场“政治资本主义”的过程。这个过程的典型特点是,原来的政治职务已经成为私人积累财富的手段(转引自孙立平,2002b)。边燕杰和罗根(John Logan)的“权力继续论”、白威廉和麦谊生的“政治与市场双重转型论”均表达了类似的观点(边燕杰主编,2002)。

计划经济时期,城市居民的住房主要由政府和工作单位提供资金建造。市场经济时代,开发建设住宅小区的任务落到了开发商身上。从表面上看,城市住房已经市场化、商业化了,政府逐步将住房开发的责任交付市场。但是很多现在的房地产开发公司都是从以前的房地产部门转化而来的,开发商与房地产行政主管部门的关系非常密切。即使是势力一般的开发商,它们与房地产行政主管部门的关系也非同一般。因为开发商要获得政府颁发的土地使用许可证和政府批准的建设规划,常常需要特别重要的政府关系。在中国经营房地产业的很多老总都有相当硬的政治背景,否则楼盘很难开发成功。而物业公司基本上附属于开发商,绝大部分物业公司都是由房地产开发企业自己组建的,它们实质上是开发商的物业部。这种建管不分的“父子兵”体制将一些开发商与物业公司紧紧地绑在了一起,形成了利益共同体。

开发商和物业公司除了利用自己与房地产行政主管部门的关系,也运用金钱的力量来建立自己的利益集团。开发商要成功地开发一个楼盘需要跟很多相关的政府部门打交道:规划局、房地局、建委、测绘大队、设计部门、交通局、街道办事处、物价局、工商局、园林局、公安局、市政、天然气公司和人防等。这些部门不可能都与开发商有关系,在有些情况下为了顺利办妥这些部门的手续,开发商除了利用自己的关系之外,还常常通过金钱“开路”。^① 在业主与开发商和物业公司发生冲突

^① 据业内人士讲,为了获得超额垄断利润,开发商的房屋开发存在着很多违规操作,为了通过一道道“政府关”,开发商需要贿赂一部分官员。

的时候,某些已经与开发商打过交道的相关部门或官员很可能会倾向于开发商。为了挫败业主的维权活动,开发商常常会再次或多次贿赂相关的部门或官员,在这种情况下,这些部门或官员会站到开发商的立场上。其实开发商的这部分支出来自市场,相当于预先支付的楼盘开发成本;也即开发商通过市场的手段从业主手中汲取资源来贿赂某些官员和开发楼盘。为了支付这部分额外的房产开发成本以保证高额利润,开发商通常通过多算公摊面积、降低房屋质量、修改小区设计方案、增加住宅建筑面积等方式来剥削业主。而且,开发商为了掩盖这些问题,通常让自己的物业公司管理小区,尽力阻止其他物业公司进驻小区。^① 要求开发商解决上述问题并解聘旧物业公司,是业主维权活动的两个基本内容。

中国的房地产商利益集团正是奥尔森所分析的分利集团,这个利益集团的目标是极端利己的:房地产商利益集团的主要利益在于维持开发商和物业公司的高额垄断和非法利润,这些利润来自对业主合法利益的损害,而与开发商和物业公司有牵连的其他政府机关和官员则从中获取“租金”。^② 房地产商分利集团利用各种资源——特别是政府资源,将业主的财富转移到自己手中,攫取巨额垄断利润。

(三)强势地位:侵权之“尚方宝剑”

房地产商利益集团能够并敢于侵权,所依仗的是该集团的强大势力。开发商和物业公司本身就很强大,它们具有超强的经济实力,能把握经济生活的命脉,并且开始对政治生活形成重大影响。此外,它背后还有一些相关的政府部门和政府官员,这些政府部门和官员与开发商有着各种各样的密切关系。

开发商和物业公司的主要优势是:一、信息优势。小区的资料大部分都在开发商和物业公司手中,它们常常对业主隐瞒资料和信息。政府相关部门也经常拒绝向业主提供资料。这使得业主想维权而无从入手。二、专业技术优势。最初的情况常常是业主的物业管理知识很少,而开发商和物业公司是物业领域的专家。业主对小区的一些公共设施

① 业主想炒掉旧物业公司的原因,除了物业公司站在开发商的立场上侵权、掩盖开发商的种种问题之外,旧物业公司本身的服务和收费也有问题,它们常常依仗开发商对小区实行垄断服务,导致物业收费大大高于成本的水平。

② 参见布坎南关于寻租的定义(卢现祥,2000:6、15)。

设备的情况了解得更少,而物业公司是派专业人员管理和运作的。三、组织优势。开发商和物业公司本来就是专门与业主打交道的,它们与业主发生纠纷和冲突时,并没有付出过多的组织成本。业主的情况却恰恰相反。享受物业服务的一般是社会的中上层成员,他们将主要的时间和精力都投入到自己的事业上,很少有时间和精力与开发商和物业公司纠缠;而且业主都是分散的,这就使得业主维权的组织成本特别高。四、利益优势。单个被侵权的业主可能会损失几千、几万元,但是成百上千的业主受损失的利益加起来足可达致百万、千万。这个鲜明的差异,使开发商和物业公司竭尽全力维护自己的既得利益。它们会拿出很大一部分垄断利润来贿赂相关政府部门;会通过收买业委会委员和部分业主的方式,阻止业主的维权运动;会雇佣保安甚至黑社会组织报复维权的业主领袖和积极分子。相对而言,业主却没有这么强的利益动机。五、财力优势。开发商雄厚的实力和财力是单个业主根本无法比拟的。如果再加上开发商和物业公司在物业管理法律、法规上的有利地位,及其背后的某些政府相关部门和官员的强大后盾,房地产利益集团的强势地位是很难撼动的。一些业主个体在自己的领域可能是专家、权威或者官员,但是在房地产开发和物业管理领域中,他们每个人,甚至其原子化的集合,都是弱势群体。

房地产利益集团的强势地位使开发商和物业公司侵权的成本很低,收益却很高;使业主维权的成本很高,收益却很低;使业主维权成功的概率比较低,失败的概率比较高。房地产商利益集团的强势地位,正是开发商和物业公司屡屡侵权的“尚方宝剑”。因此,开发商和物业公司不仅侵权现象普遍、严重,一些参与维权的业主甚至遭到开发商和物业公司的人身威胁。

房地产商利益集团的强势地位也决定了业主维权运动比较低调和保守的基本特点。业主维权的主要目的是使自己的正当权益合法化,而不是争取更多的利益。业主所维护的权益本来是自己应该得到的、合法的,合乎国家和政府的法律、法规、条例和文件。业主的这些合法权益的实现本来应该由国家自觉地提供保障,但是房地产商利益集团的介入使“合法”变得“不合法”或无保障。业主必须通过维权运动使自己的合法权益得到国家和政府的再次确认,实现从“合法”到“合法化”的转变。权益、权利只有被“合法化”之后,才变得名副其实,“合法”也才具有了它本来的意义。

(四)从权益合法到正当权益“合法化”

图1概括了这一部分的主要内容：

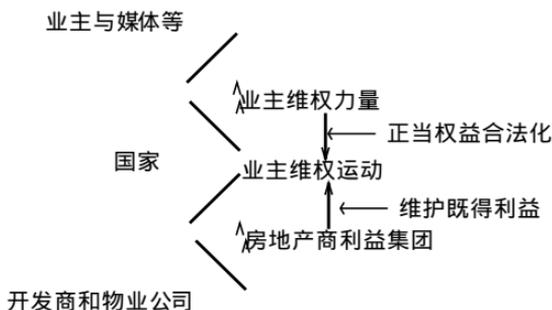


图1 房地产商利益集团与正当权益合法化

图中的国家并非铁板一块，而是既包括与开发商和物业公司有关的政府机构、官员，也包括与房地产商利益集团无关的其余部分，这些房地产商利益集团外的国家部分能够执行国家的法律和政策，维护社会成员例如业主应有的各种权利。业主维权运动的主要目标就是争取房地产商利益集团外的国家部分的支持，以使自己的正当权益合法化。

房地产商利益集团一部分自来社会中的企业集团——开发商和物业公司，一部分来自国家机关——房地产主管部门、地方法院、街道办事处和居委会等，其利益既不同于国家的，也与一般社会成员的相分离，它们已经形成了一个独立的既得利益集团和分利集团，具有很强的排外性、封闭性、垄断性、违法性和极端的利己性。该集团为了自己圈子的利益，不惜滥用国家的权威，违反国家的法律和损害业主的利益。因此，将房地产商利益集团从国家和社会中分离出来，作为一个独立的因素加以考察，是非常必要的。

业主要维护自己的合法权益，必须通过维权运动排除房地产商利益集团的阻挠，使国家承认业主的正当权益，促使权益从“合法”向“合法化”转化，从而实现正当权益合法化。

四、业主维权的实践如何有效

北京的业主维权运动可谓如火如荼,但是取得胜利的却寥寥可数,除了因为业主维权所面对的对手是处于强势地位的房地产商利益集团之外,还与业主维权运动的动员机制关系甚密。在业主维权的过程中,到底哪些因素在影响着维权的成败?本部分首先从取得成功的“A”、“B”、“C”三个维权案例中概括出有效的组织动员机制,找出成就有效的业主维权实践的因素。

(一)不满情绪的弥散:从问题到问题化^①

在北京(其他城市也常常如此),很多商品房小区的业主入住后,常常发现小区的现实情况与开发商最初的承诺之间存在着很大差距,小区存在着这样那样的问题。但是,真正有业主出来与开发商交涉并成立业委会的小区并不多,最后问题要么不了了之,要么一直得不到解决,所以就变得不是问题了,也就是说,问题没有被问题化。问题化是指小区存在的物业管理问题在业主中形成共识,其严重性和解决的必要性已经被业主充分认识到的局面和状态。一个小区要进行维权,首先得出现问题化的情况,业主要知道问题的严重性和维权的必要性。很多存在问题的小区并没有出现维权运动,原因就是这些小区连问题化的阶段都没有达到。但是,“A”、“B”、“C”三个小区的维权过程都出现了问题化的情况。

从问题到问题化的过渡不是自然而然的,而需要一些催化因素,这些因素包括维权骨干和积极分子的参与和推动,包括小区业主的公共参与意识和维权意识。

“A”小区第一期业主于1999年底正式入住。但此时小区内的道路、绿化、煤气、电话、邮政、垃圾站、地下车库等配套设施均未完工或交付使用。物业公司的服务水平也比较差,暖气温度不达标。此外,公摊面积也有问题。开始的时候,个别业主单独找开发商谈判,希望他们能够解决问题。但是单个业主明显处于弱势地位,开

^① “问题化”概念请参见应星和晋军,2000。但本文的“问题化”概念与前者有很大的不同。

发商对于这些请求基本上不予理会。由此，一些业主中的积极分子开始组织起来，讨论小区的问题，不断地与开发商和物业公司协商谈判，以求问题能够尽快得到解决。由于开发商和物业公司没有诚意，情况往往是它们的承诺和保证很多，但实际解决的问题却很少。业主积极分子就将小区所呈现的问题告之广大业主，使大家知道小区所存在的问题以及成立业委会来维权的重要性。逐渐地，我们获得了越来越多的支持，就开始了筹建业委会的工作。（笔者对“A”小区业委会主任SXZ的访谈记录）

笔者还发现，“A”、“B”、“C”小区的业主的维权意识都很强——当问及这些小区的业主为什么出来维权时，很多业主会说，“自己的合法权益受到了侵害，当然要站出来维护，如果大家都不出来，问题永远得不到解决”。

（二）维权中坚力量：维权骨干和积极分子

社会运动理论通常都会强调运动的核心成员对运动发起和发展的重要性。在业主维权运动中，组织的核心成员同样起到了至关重要的可以说是核心的作用。

在“A”、“B”、“C”三个小区中，维权骨干与积极分子推动了小区问题化局面的出现和业委会的成立。最初发现小区问题并找开发商和物业公司的，是业主中的维权骨干和积极分子；开始筹备业委会的是业主中的维权骨干和积极分子；业委会成立后致力于解决问题的仍然是这部分业主。业委会成立后，在业主维权的整个过程中，维权骨干与积极分子都是主要参与者和主要力量。从业委会的会议记录和笔者的访谈记录看，维权骨干和积极分子是维权活动参与最多，起作用最大的业主。据业委会委员讲，在业委会成立的过程中，在与开发商和物业公司打官司的时候，维权骨干和积极分子一周要开好几次会，会议有时持续四五个小时。讨论完策略和分工后，维权骨干和积极分子还要分头行动，组织动员业主，收集资料和证据，联系开发商、物业公司、相关政府部门、新闻媒体、律师、业内知名人士，并处理其他各种各样的相关事务。他们为业主维权付出了很多时间和精力。

（三）构筑维权平台：业主委员会

业委会对于业主维权运动的重要性已在业主、物业领域的专家甚至开发商和物业公司中达成共识,成立业委会是业主维权必须迈出的第一步。小区的维权运动基本上是在业委会的组织下进行的,没有业委会,业主难以有效地组织和动员,原因有三:其一,与开发商和物业公司之间的协商和谈判离不开业委会。业主单独找开发商和物业公司,一般不会受到重视,问题基本上得不到解决。其二,很多对开发商和物业公司的诉讼必须以业委会的名义,否则法院不予受理;而法律诉讼是业主维权的重要组成部分。其三,也是最重要的,没有业委会的组织和动员,业主无法团结起来,单枪匹马的个别业主对开发商和物业公司的侵权几乎没有任何办法。

在问题化之后,“A”、“B”、“C”小区的维权骨干、积极分子和其他一些业主都认识到了成立业主委员会来维权的必要性和紧迫性,他们积极地投入到了业委会的筹备工作当中。开发商利益集团的存在使业委会的成立工作非常艰难,维权骨干和积极分子往往需要收集足够的业主签名,赢得小区广大业主的支持,获取小区所在的居委会、街道和小区办的支持,排除开发商和物业公司所设置的层层障碍,几经周折才能成立业委会。下面以“B”小区为例来说明业委会成立工作之艰辛。

由于物业公司以维权小组没有合法身份为由,拒绝物业费谈判;而且涉及公共物业管理的纠纷,只能由业委会起诉,单个业主起诉,只能被判败诉。我们就意识到必须通过业主委员会维权。“B”小区本来有一个管委会,但是管委会委员都是开发商指定的人,这些委员与开发商有着这样那样的关系,致使小区存在的种种问题无从解决。2004年夏,旧管委会按照规定要改选。维权小组决定抓住机会,组建一个能够真正代表业主利益的新业委会。但是开发商和物业公司担心维权小组改换掉他们的人,控制住新业委会,就与街道办事处和小区办串通起来给我们捣乱。

按照规定,成立业委会要在开发商、居委会和街道的指导下进行,我们就去请示街道和小区办。它们说我们无权筹备业委会,坚持让旧管委会来主持,但是我们的管委会早就没有人了,街道也是知道的。我们反复找过他们好多次,都没有结果——街道、居委会和小区办都站在开发商一边,因为街道和居委会都用到我们小区的房子,这些房子是开发商免费送给它们使用的,小区办的人也可

以通过开发商购买便宜的房子。

通过请教一些维权专家，通过仔细研读物业方面的法规，我们找到了克服这一关的办法——采取推倒重来的方式，也就是通过采取选举新的业委会而不是改选旧管委会的方式，从而避开了旧的管委会。当然这样做会很麻烦，但我们没有办法。即使这样也费了好大劲才征得成立筹备组的同意……我们按照政府文件规定选举产生了业主大会筹备组。业主很支持我们，进筹备组的候选人都是维权小组的人。当时有 380 名业主参加投票，我们每人得票数都超过了 340……当我们着手成立业委会的时候，物业和开发商又开始出来捣乱了。在召开业主大会的前一天，物业逐户给业主打电话，说业委会的候选人都欠费，无权当选，企图蒙骗业主，破坏选举。其实事情是这样的：我们的候选人为了防备它们这一招，很早就去物业交费，但是它们故意不收，以阻止维权小组的人当选。我们就通过公证的方式交纳了物业费……由于维权小组为小区实实在在地做了很多事情，维权小组成员的竞选工作准备得也非常充分——我们很早就制作了候选人的宣传材料，在小区各处张贴，并且派人亲自送到业主家中，有直接面对业主的竞选演讲，有写着竞选纲领的横幅，广泛地与业主交流（跟美国人竞选似的），业主非常热情地支持我们。最后我们成功地选出了业委会，委员都是维权小组的人，而且我们都以高票当选。^①

（四）突破维权瓶颈：业委会的动员

动员在业主维权中发挥着核心作用，因为如果业主动员不起来，小区的问题就无法问题化，业委会也无法成立；即使成立了，也难以有所作为。没有充分动员起来的维权力量是羸弱的，经不起强大的开发商利益集团的打击。动员的功能在于将业主分散的力量聚集起来，充分地利用业主的各种资源，实现业委会制定的各个行动目标。下面以“A”小区为例说明。

“A”小区的维权活动^②都是在业委会的组织和动员下进行的。业

① 见笔者对“B”小区业委会主任和委员的访谈记录及“B”小区业主大会筹备组的投诉函。

② 关于“A”小区业委会动员的描述来自笔者的访谈和业委会的存档资料。

委会成立后,首先致力于16套房子的问题。^①业委会先是发动业主拿到了小区的各种资料,弄清楚了这16套房子是属于全体业主的。继而,业委会将小区的建筑资料作为证据,组织业主与开发商进行了一轮又一轮的谈判,最后迫使开发商将属于公摊面积的12套房屋和部分空闲的地下室移交给业委会,后来又追回被HZ物业公司强占的4套房屋。^②这次维权活动的成功极大地增强了业主维权的信心和业委会在业主中的威信,为以后大规模地组织和动员业主奠定了基础。

业委会发觉开发商没有诚意解决“阳台门”问题^③之后,通过在小区张贴通知、打电话、塞信箱和入户等方法,将“阳台门”问题的真实情况告诉业主,通知召开业主大会。在会上,业委会组织讨论了各种维权策略,征求了与会业主的意见,并且形成了采取诉讼方式维权的决议。会后,业委会动员了180多位业主联合起诉开发商,业主们共同聘请了律师,分头收集开发商侵权的资料和证据。由于证据比较确凿,业主们赢了“阳台门”的官司。

在与HZ物业公司的“较量”上,“A”小区业委会的动员也是很成功的。为了打击业主的维权活动,物业公司采取了先打击维权骨干的方式,开始只起诉业委会主任SXZ一人不交物业费和取暖费。^④事发后,业委会组织业主全力支持SXZ,在几天的时间内征集到200多名业主的签名,迫使法院做出中止“简易程序”并转为民议庭审理的决定。^⑤业主还分头帮助SXZ收集“HZ”违反物业管理合同的证据——达36条之多。法院开庭那天,有大约30名业主到庭参加了旁听。

业委会最后动员业主解聘了开发商指定的HZ物业公司,选聘了新的物业公司。因为“HZ”收费很高,服务管理质量很差,而且与开发商是“父子公司”关系,这使开发商和小区业主之间的很多问题无法解

① 这16套房子本来是开发商建好准备送人的——后来由于种种原因没有送,但开发商却将这16套房子作为公摊面积摊到业主身上,因此这16套房子应该归业主所有。

② 由于物业公司的保安不敢动手打老年人,业委会就组织社区中的老头、老太太进入物业公司霸占的房子,“抢”回了房间的钥匙和小区的一些资料,成功地收回了四套物业管理用房。

③ 开发商没有按事先的承诺安装阳台门。

④ 由于“HZ”的服务质量不好,小区的大部分业主都拒绝交纳物业费和取暖费。

⑤ 物业公司和开发商通过关系疏通了法院的某些关节,使负责物业费官司的法官明显地站在了他们一边。物业公司和开发商想通过法院的“简易程序”使SXZ败诉,这样可以很好地打击SXZ和小区业主的维权运动。“民议庭审理”增加了司法腐败的难度,使法院不能轻易宣判SXZ败诉。

决，业委会就召开业主大会，决定解聘“HZ”。业委会先是发现开发商和“HZ”之间没有签订《物业管理合同》——按照规定没有签订合同不能对小区进行物业管理，并且向小区办反映了这一情况。后来，业委会不断地组织业主向小区办报告物业公司存在的种种问题。迫于业主们的压力，北京市房管局吊销了HZ物业公司从事物业管理的资质证书。“HZ”失去管理资质后，无法从事物业管理，不得不退出“A”小区，新旧物业公司完成了交接。^①

（五）斗智斗勇：维权策略

在总结维权成功的经验时，“A”、“B”、“C”三个小区的业主都会提到维权策略的重要性，将“理性维权”作为制胜的“法宝”。这些策略包括通过上访手段给下级政府造成压力、利用政府部门内部的相互监督寻求问题解决、造成事件和新闻效应、巧妙地采信、获得政府部门的支持等。

最能体现“A”小区维权策略的，是业主拒交高额滞纳金维权活动。^② HZ物业公司被取消管理资质并被业主解聘后，为了报复业主，于2003年1月向法院起诉40多位业主不交物业管理费和取暖费^③，并要求业主赔偿高额滞纳金。

由于开发商和物业公司与业委会的关系已经完全破裂，这次诉讼它们花大力气疏通了区法院的相关关系，致使业主一审败诉。^④ 业主上诉到市第一中级人民法院（简称一中院）。一审法院的败诉使业主意识到开发商和物业公司这次“投入”很大，所以上诉活动非常谨慎。在法院正式开庭之前，他们也通过关系先了解了一中院对这次业主上诉案件的基本态度。在得知胜诉可能性不大的消息后，业主发现已经没有了退路，必须与物业公司“拼到底”，遂开始了“法外活动”——将业主

① 这是很不容易的，很多小区解聘了旧物业公司之后，旧物业公司还是不走，或者不向新物业公司移交资料，使之无法进入小区。“A”小区的交接成功是由于“HZ”失去了管理资质，无权继续对小区进行物业管理。

② 资料来自笔者对“A”小区的访谈资料和媒体报道。

③ HZ物业公司于2002年8月第二次起诉SXZ主任不交物业管理费和取暖费，于2003年1月向法院起诉40多位业主（后来又持续起诉了几十位业主）不交物业管理费和取暖费，并要求业主赔偿高额滞纳金。因为物业公司服务质量差，暖气不热，故业主拒交暖气费。

④ 一审法院的判决明显偏袒物业公司，因为业主拒交物业管理费和取暖费的理由非常确凿。而且，一审法院的判决表面上将业主赔偿滞纳金的比率从1.1%降到了0.7%，但是却将交纳滞纳金的时间增加了10个月，结果业主的赔偿金额反而增多了。

动员起来,在一中院开庭前几天上访。几十名业主打着“反对霸王条款”、“要求公平、公正”的条幅,穿着印有“怨”字的文化衫,进行了上访。他们先到了市政府信访办,信访办不接待,他们又去了人大信访办,下午还去了一中院。在一中院,业主向厅长递交了中央电视台《今日说法》录制的片子,说这个片子^①马上就要播出了。在开庭前,业主还找到了打假英雄王海和知名维权专家舒可心,请他们代理诉讼,这样可以利用名人效应增加案件的知名度,以求法院能公平审理。2003年8月,“A”小区业主的上诉案在一中院开庭,王海作为业主的诉讼代理人出庭,王海和舒可心的到场引来了众多媒体的关注和报道。10月,中央电视台《今日说法》节目就此案的焦点问题进行了讨论,引起了很多人的关注。11月,一中院做出了终审判决,撤消了HD区法院的判决,驳回HZ物业公司的其他诉讼请求,让HZ物业公司承担案件受理费。业委会通过上访、找名人代理和请新闻媒体报道等有效策略,迫使一中院撤销了一审判决,为业主争得68万元左右的权益金额。

“B”小区业主在告开发商一期公摊面积计算有误的官司中,也恰当地运用了策略。

维权小组没有一开始就到法院告开发商,而是采取了迂回的方法。直接去法院对开发商进行诉讼,业主要举证,这是很困难的,因为小区的资料基本上都在开发商和相关的政府部门手中,一旦开始了诉讼,这些部门不会轻易提供资料的。维权小组就先发动小区的业主,通过关系到政府的相关部门拿到了经过备案的有关小区的各种建筑资料,又通过关系让BJ市国土局测量一处对小区的公摊面积进行了重测,同时收集了这两个证据。拿到证据后,维权小组就对开发商进行了诉讼,将这两份材料同时呈给法院,法院对这两份材料进行了比较,发现开发商摊给业主的公摊面积过多,判开发商败诉。开发商因此损失1000多万。(笔者对“B”小区业委会主任和委员的访谈记录)

^① “A”小区特意通过舒可心与《今日说法》联系,想通过这个栏目为业主拒交物业费的合法性提供证据。《今日说法》组织专家对“A”小区案件进行了分析,专家肯定了业主拒交物业公司的取暖费的合法性。

在维权的过程中，“C”小区在阻止开发商违法盖楼、保全小区绿地的维权活动中，是通过行政复议，获得政府支持的方式取得成功的：

业主发现开发商在小区绿地上盖楼后，先是找开发商理论，开发商根本不理睬业主的反映，通过搪塞的办法继续盖楼，觉得被愚弄的业主们就到了HD区房地局和BJ市规划委咨询这个问题。HD区房地局的一位工作人员拍着办公室的墙说，“墙里面是你的，墙外面就不是你的了”。BJ市规划委的工作人员答复得更简单，“土地是国家的，你买的只是房子，我们批得没错”。我们对这样的回复很不满意，就给BJ市房地局写信反映上述问题。BJ市房地局回复的大意是，业主分摊了小区土地使用权出让资金之后，这部分土地使用权只归业主共有，我们可以找规划委协商这个问题。我们又到了BJ市规划委，要求他们撤销违法规划，但他们认为我们的开发商拥有小区的土地使用证，有权盖楼。在这种情况下，我们就拿着规划委的批复件和房地局的回复，到BJ市法制办对规划委的批复进行行政复议。3个月后，法制办做出决定，撤销了规划委的规划文件。这样，开发商的楼就盖不成了。（笔者对“C”小区业委会主任的访谈记录）

（六）消解对方的强势地位：以资源对抗资源

开发商和物业公司在侵权或阻止业主维权的过程中会通过贿赂和其他方式动用很多资源，业主在维权过程中也会自觉不自觉地运用很多知识资源、关系资源和其他类型的资源——业主基本上不会采用贿赂的手段，因为业委会没有经济来源。如果业委会能够在维权中有效地动员小区业主的各种资源，开发商利益集团的强势地位将被大大削弱，维权活动会变得更加顺利。“A”、“B”、“C”三个小区的成功维权与业主丰富的资源是分不开的。下面同样以“A”小区为例说明。

“A”小区业委会主任SXZ是复旦大学经济系硕士毕业，她注重从实利的角度对业主进行动员，使业主清醒地认识到维权的利益所在。副主任LXJ是学习法律的，在业委会中负责法律方面的事务。委员MJL是从物业管理行业的，在业委会中负责物业管理方面的事务。委员MXM是清华建筑系毕业的，负责与建筑、公摊面积有关的事务。在与开发商和物业公司的司法纠纷中，小区的公摊面积一直是问题的

焦点, MXM 利用自己的专业特长, 与业主一起搞清楚了小区的公摊面积情况。业主在法律、物业管理、建筑和经济方面的知识资源与业主维权活动的主要内容都密切相关, 从而摧毁了开发商、物业公司、甚至法院的专业优势, 并使得业主对维权运动的策略运用变得游刃有余。知识资源在业主维权过程中所发挥的作用不容小觑, 很多小区的业主由于物业知识缺乏, 权利被侵犯了仍浑然不觉。

小区业主的关系资源在维权运动中也起到了一定的作用。例如, 在前文提到的业主拒交高额滞纳金的维权活动中, 在法院正式开庭之前, 业主先通过关系了解到了一中院对业主上诉案件的基本态度。还有一个小的花絮是, SXZ 在遭到恐吓后, 担心开发商和物业公司真的采取行动^①, 就利用关系找到公安部的人, 公安部的人说它们不敢如此, SXZ 遂更加坚定了维权的信心。

此外, “A”小区还有资金资源的支持。业委会从开发商那里收回 12 套房子之后, 就将它们出租, 小区每年由此得到几十万元租金, 在维权的过程中, 业委会拿出其中的一部分作为维权的财政支持。

(七) 寻求舆论支持: 找媒体讨说法

“A”、“B”、“C”小区还利用媒体来合法化自己的维权活动, 增强维权力量。在发觉开发商和物业公司不想解决小区的问题时, “A”小区业委会就通过新闻媒体报道的方式, 将小区存在的各种问题曝光, 以引起公众和政府的注意力, 给开发商和物业公司施加压力, 同时增强业主维权的兴趣和士气, 壮大维权活动的力量。在前文详细阐述的业主拒交高额滞纳金的维权活动中, 业委会成功地利用了名人效应、《今日说法》的权威性和新闻媒体的报道, 使业主的维权运动合法化、事件化、知名化, 将一中院暴露在公众的监督之下, 一中院迫于业主上访和媒体的压力而不得不改判。“B”小区业委会在对开发商进行二期公摊面积诉讼的时候, 曾经先后两次联系到北京电视台对其侵权行为进行曝光, 有利地推动了维权活动的发展。通过报纸等媒体, “C”小区业委会将小区的质量问题在北京市“挂了号”, 开发商和小区的施工单位迫于公共压力, 不得不对小区的房屋进行多次修缮。

^① 前文已经提到, 北京市出现了很多业主被开发商和物业公司雇人殴打的暴力事件。暴力事件使很多维权的业主付出了沉重的代价, 很多业主也因此退出了维权活动。

(八)有效的维权动员机制

我们可以对“A”、“B”、“C”三个小区的维权动员机制作一个总结，如图2所示：

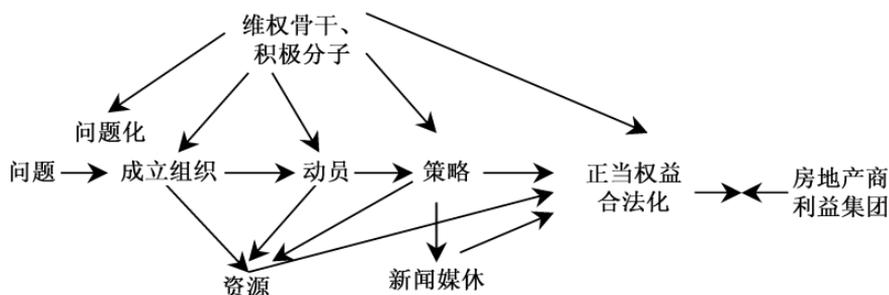


图2 有效的维权动员机制

业主的维权活动起始于小区的问题化和业委会的成立。“A”、“B”、“C”三个小区出现问题以后，在维权骨干和积极分子的推动下，业主们认识到小区问题的严重性并且下决心加以解决，小区的问题变得问题化。小区出现问题化情况后，业主们在维权骨干和积极分子的领导下，成立业委会，开始了维权活动。

业主维权的对象是房地产商利益集团，正是房地产商利益集团的侵权引发了业主维权运动。房地产商利益集团的存在、侵权阻碍了业主的维权活动：开发商和物业公司不遗余力地阻挠业主维权；与开发商和物业公司有着各种不正当关系的某些政府部门和官员，面对开发商和物业公司的侵权而不作为，甚至参与了侵权活动；某些法官偏袒开发商和物业公司，等等。

业主维权运动的目标正是要击败房地产商利益集团，如何实现这一目标？业委会要将业主动员起来，采取有效的策略，充分地利用业主的资源和新媒体的作用。“A”、“B”、“C”三个小区的维权运动能取得成功，正在于它们成功地做到了这些，不断地克服了房地产商利益集团设置的障碍和阻力，争取到了房地产商利益集团以外的相关政府部门和官员的支持，给房地产商利益集团增加压力，使处于该利益集团中的政府部门和官员不敢继续帮助开发商和物业公司侵权，而被迫承认国家和政府所赋予业主的正当权益，从而促使业主的权益由“合法”向“合法化”转变。维权骨干和积极分子的领导、业委会的建立、业委会有效

的动员、适当的策略、业主丰富的资源,是业主成功地动员起来击败房地产商利益集团、取得维权运动胜利的核心因素,这五个因素组成了“A”、“B”、“C”三个小区成功维权的中、微观动员机制。^①

进一步讲,业主维权运动所产生的中、微观动员机制的构成和特点,正是由中国城市社会中所出现的房地产商利益集团这种宏观政治现象所决定的;或者说,以“A”、“B”、“C”三个小区为代表的成功的维权机制,正是为了对付房地产商利益集团的政治经济势力。结合图1和图2我们可以看到,一方面,业主维权运动是以业主为主体的正当权益合法化力量不断增强的过程:维权骨干和积极分子以业委会为组织基础,采取正确的策略,成功地将业主动员和组织起来,充分地利用业主的资源和新闻媒体的作用。另一方面,业主维权运动也是业主维权力量不断地克服房地产商利益集团设置的障碍和阻力的过程。这两个方面在业主维权运动过程中是同时进行的,业主维权不断取得胜利的过程,就是业主正当权益合法化力量不断增强的过程,同时也就是房地产商利益集团所设置的障碍不断地被排除的过程。

五、维权之道:“成”与“败”的分野

与“A”、“B”、“C”三个小区形成了鲜明的对比,“D”、“E”、“F”三个小区的维权活动遭到了不同程度的失败,究竟是哪些因素阻碍了业主维权运动的成功?这一节就是将后三个小区的维权机制与前面的成功案例作一个全面比较,以找出使业主维权失利的主要因素。

(一)单枪匹马的业委会:“D”小区

与前面三个小区相同,“D”小区也有维权骨干,也出现了问题化的情况,并且建立了业主委员会。具备这些条件之后,业主们就可以进行维权活动,但维权活动能否顺利进行还有赖于其他一些因素。我们先看一下“D”小区业主维权的基本情况和大致过程。

我们本以为成立了业委会就什么都可以做,但结果是寸步难

^① 媒体在业主维权的过程中也发挥了重要的作用,但是其作用不如上述五个因素重要。

行。2001年6月，在没有通过业委会允许的情况下，开发商让子公司——ZH物业公司强行进入小区进行物业服务。ZH物业公司没有服务资质证书，服务质量也非常差，绿地大片死亡，保安不负责任，清洁不及时等，业主非常不满。因为这家物业公司没有与我们签订物业服务合同，所以不存在解聘的问题，我们就直接面向市场招标，选聘新的物业公司，来替换ZH物业公司。2002年2月，在广泛征求业主的意见之后，业委会代表业主选聘了一家新物业公司，并且与这家物业公司签订了合同。我们拿着这份合同去HD区小区办备案的时候，遭到了无理拒绝；小区办还威胁新选聘的物业公司说，如果你敢进入“D”小区，就吊销你的物业服务资质。新选聘的物业公司没敢进来。

这种情况可能是BJ市第一家：新选聘的物业公司不告小区办，不告“ZH”，倒把我们业委会告上法庭——可能我们的开发商跟他们打好了招呼，说我们没有让它成功进驻，要求解除与业委会签订的合同。一审和二审法院都没有保护我们和新选聘这家物业公司所签订的合同，帮助我们赶走ZH世纪物业公司，让新的物业公司进入小区；法院反而支持我们选聘的这家物业公司的请求，解除了我们之间的合同。2003年7月，当我们去法院拿一审判决书的时候，我们想通过自身的被告身份^①，获得原告资格，对强行进入的ZH物业公司提出反诉，要求法院排除障碍，让ZH物业公司退出小区。法院的人火了，不给立案——可能他们觉得一审的判决已经很友好了，让我们善罢甘休。我们坚持告ZH物业公司。想不到的是，HD区小区办在2003年8月给法院提供了伪证——说我们“D”小区业委会没有在小区办备案，法院根据小区办的这个伪证判我们业委会为非法组织，没有诉讼资格，对我们的排除障碍请求不予立案。2003年9月的时候，我们就先对HD区小区办提出行政诉讼，业委会胜诉……我（业委会主任）是通过套小区办主任的方式赢官司的。因为我是律师，我对收集证据很在行，有一次我就拿着录音笔去找小区办的主任，问他为什么提供伪证，他很

^① 业主以业委会的名义对物业公司提出诉讼的时候，法院说业委会没有法人资格，不予立案。当业委会新选聘的物业公司对业委会提出诉讼时，法院给立了案，业委会成了被告。业委会就利用被告身份对ZH物业公司提出反诉，也即通过被告身份获得了原告身份。

横地对我说,在小区办我承认你业委会,到了法院我就不承认,结果让我给录下来了,我们就赢了。又几经周折,我们才立案成功。最后我们官司还是败了,没有赶走物业公司。来气的是,法院的理由是业委会只是征得了 $1/2$ 的业主同意,没有达到 $2/3$ 的规定,招标无效。法院在审判时所依据的是国务院 2003 年 9 月颁布的新《物业管理条例》——发生在业委会选聘物业公司之后,但是我们的招标活动发生在 2001 年 7 月,按照当时的规定,只要经过 $1/2$ 业主的同意就可以选聘新业委会。业委会显然应该按照当时的法规,这种法规是不具有溯及力的。(笔者对“D”小区业委会主任的访谈记录)

从上面的访谈材料中我们可以看出,“D”小区的维权活动受到了开发商、物业公司、小区办和法院的联合抵制和压制,“D”小区业委会与开发商、物业公司、小区办和法院都处于“敌对”状态,这是该小区业主维权失败的主要原因。

在业主积极分子筹备业委会的时候,小区办就对“D”小区的业主们不友好——阻碍成立业委会,表明他们与开发商关系很密切。在业委会选聘新的物业公司之后,小区办不给备案。在业委会要求法院排除障碍的时候,小区办又给法院提供了伪证,取消了业委会的诉讼资格。当业委会主任通过“套”的方式赢官司的时候,小区办可能已经非常痛恨“D”小区业委会,完全站到了开发商和物业公司的立场上了。

法院对业委会同样不友好。当业委会试图利用被告身份取得原告资格的时候,他们就很“恼火”。后来尽管业委会行政诉讼获胜并且取得诉讼资格,官司最终还是败了,法院在判决的时候明显地偏向物业公司——犯了基本的法律常识错误(普通法规不具有溯及力)。

HD 小区办和法院构成了“D”小区业主维权活动的重要障碍。在“A”、“B”、“C”小区,HD 小区办和法院以及其他一些政府部门和政府官员在业主维权的不同阶段、在不同程度上也构成了业主维权的障碍,这三个小区主要通过如下两种方式来解决:一是通过业主的关系资源获得这些部门或者某些官员的部分支持,使他们能够站到业主的立场上公正执法或行政;二是通过充分地动员业主的人力,不惜使用上访等制度外的策略,强迫这些部门和官员停止继续支持开发商和物业公司侵权;三是利用业主的知识资源等,采取法律维权的方式。

面对开发商、物业公司、HD 小区办和法院的不友好，“D”小区业委会只是采用了法律维权的方式，在维权策略上是比较单一的。包括“D”小区在内的很多业委会的维权实践证明，仅仅通过法律诉讼的手段维权是远远不够的——“D”的业委会主任在总结经验时幽默地说，不能通过法律途径维权”。“D”小区业委会没有充分地动员起业主的力量，通过业主的关系资源等获得相关政府部门的支持，改变这些部门的不友好态度。可以说，“D”小区业委会在动员和维权策略上是失败的，从而被以开发商和物业公司为主体的、包括 HD 区小区办和 HD 区法院的某些法官在内的房地产商利益集团打垮。“D”小区的维权实践证明，“单枪匹马”的业委会根本无法成功维权。

（二）“道高一尺，魔高一丈”：“E”小区

“E”小区同样形成了问题化的局面。一些维权骨干和积极分子出来呼吁大家维权，业主形成了比较一致的意见，决定更换以前的管委会，成立业委会。业主们按《条例》的规定筹备和选举了业委会，但是业委会委员去 DC 区小区办备案的时候遭到了拒绝。

“E”是一个很特别的小区，业主的社会地位很高，资源也很丰富，业委会通过业主的关系向市的相关领导反映了小区情况，联系媒体对小区的问题进行了报道。业委会还组织业主——包括 40—50 位住在小区的外人去市委、市政府上访，送请愿书，要求政府撤换当时小区办的负责人。由于业委会的以上举措，市房地局专门派了一位副局长——这位局长与开发商没有往来，直接负责“E”小区的备案问题。2004 年 2 月，小区业委会备案成功。

业委会备案成功后开始着手选聘新的物业公司，以解聘不称职的旧物业公司。2004 年 5 月，业委会招聘了一家新的物业公司，并在 9 月与这家公司签署了物业管理委托合同。在业委会通知旧物业公司办理移交手续时，旧物业公司和开发商坚决不退出，小区办多次进行协调后仍然未果。“E”小区业委会遂将旧物业公司告上法院，希望法院排除障碍把旧物业公司赶出小区，同时还让该公司公开以前的账目。法院对业委会的诉讼拖而不决，新物业公司一直未能进入小区。

按理说旧物业公司应该退出“E”小区，因为该小区业主的资源丰富，背景也很深，包括小区办在内的很多政府部门都支持小区的业主——这与一般小区的情况很不同。“E”小区业委会的一名委员告诉

笔者:

我们小区的情况上过 BJ 市很高级别的内参,由《BJ 内参》主编亲自主笔, BJ 市委书记和市长都看过。

“E”与政府的关系如此紧密,为什么业主仍然赶不走物业公司呢? 这位委员说:

其实情况非常清晰,就是我们被侵权,不存在扯不清的问题。尽管我们小区的关系很硬,但是开发商在支持着物业公司——物业公司是开发商的子公司,我们的开发商由 ZSH 和 BJ 市最大的房产公司控股,开发商背后的关系可能比我们还要硬,都超过 BJ 市一级了。

……我们业主和开发商谈判的时候,开发商的老板协同夫人(表示友好)、区长还有我们业委会的人一块谈,开发商还叫了某位中央大员的子女、另外一位中央大员的亲家出来协调,“说不要打了,和为贵”。我们在豪华的饭店里面从早上 9 点一直谈到晚上 2、3 点,双方都往外摆自己的关系,我们和开发商都不得不做出让步。但是谈完后,开发商在谈判的时候所做出的承诺都没有兑现,我们也没有办法。

……开发商为什么不让自己的物业公司走呢?我们小区是开发比较早的小区,这样的小区存在着太大的财政黑幕,小区的问题非常严重,牵涉到的官员太多,开发商的物业一走,开发商的问题就会暴露出来,问题的后果是很严重的。我们在小区备案的时候,由于涉及到的问题还不算严重,所以我们成功了,但是到了有关实质性的问题上,他们就不会让步了,我们的关系也不好使了,我们只能起诉。在法院上,开发商使的力度非常之大,一般的民事官司我的关系也够了,我们开发商和物业动用的关系、使用的资金是业主不能比的。我们不可能拿钱送法官,业主个人也不可能拿自己的全部关系用在小区的事务上,不是一个人的事情,你说我为了谁,小区里面很多人的关系都比我多,他们不都在窝着吗,我不可能拿出这些关系来,所有的人都这样。再说了,我们小区的人都比较有钱,也不太在乎这些钱,他们不愿意涉入太深,所以开发商

真要跟你打官司，你拿它没办法，从时间上、精力上都不太可能跟它较量。（笔者对“E”小区业委会委员的访谈记录）

上面的访谈记录很好地解释了“E”小区为什么赶不走旧物业公司。在“E”这样的小区中，业主的资源多、社会地位高是他们的优势，但是这种小区的开发商的势力也不是一般的强大。当开发商使出浑身解数与业主斗的时候，由于业主不是太在乎对他们来说比较小的利益，不太愿意涉入太深，所以很难被动员起来，而他们潜在的很多资源便难以发挥作用，站在业主立场上的政府部门和官员的支持最终无法将业主的正当权益合法化。开发商则不同，业主得到很小的利益意味着开发商会损失很大的利益，开发商会使出自己的所有关系。简单地说，在“E”这样的小区，虽然业主的资源很多，业主的动员问题也很突出，能动员出超过开发商的关系和力量更不是一件轻而易举的事情。在时间、实际起作用的财力和关系力量对比上，业主都不是开发商的对手，正所谓“道高一尺，魔高一丈”。

（三）“一票否决”：“F”小区

“F”小区也存在很多问题。该小区有位极富组织和动员才能的维权骨干，在业主们入住后不久，就带领他们开始了维权活动。该小区有维权核心人物14、15个，积极分子60多人，积极分子组织业主开会的时候，经常有200—300人参加，小区的动员非常成功。我们不妨通过具体的例子来说明“F”小区的动员情况：

2001年11月，在我们与开发商交涉“小区规划”问题的时候，物业公司的经理与我们的一位老太太吵起来，由于这位物业经理的言词很过分，老太太被活活气死了。当时正好是业主们热情最高涨的时候，我们组织了悼念活动，给老太太送葬，跟着送葬的车，从小区一直到WJ医院……造成了很大的影响……2003年7月，开发商突然调整物业公司，换掉了对我们比较友好的物业公司。从当天下午2、3点钟事情发生，到下午6、7点钟，经过短短的时间筹备，我们在当天晚上就能够动员到700—800人聚会……（笔者对“F”小区维权骨干的访谈记录）

“F”小区的维权骨干不仅善于动员,也很善于利用业主的资源和策略。该小区曾通过私人联系将小区的资料送到市最高领导手中,多次组织业主到市政府上访,起诉规划局、开发商、小区办和街道办事处,将法律诉讼和制度外手段结合起来使用。新闻媒体也被很好地利用了起来。

按理说,“F”小区的业主们在维权中所采用的动员手段和策略是非常成功的,他们付出非常多,但得到的却很少——业委会一直没能成立,物业公司炒不掉,开发商存在的很多问题也没有解决。原因何在?

问题出在该小区的维权骨干 WYB 身上。WYB 很有动员和组织才能,小区的活动都是他一手策划和领导的,他有一整套的动员和组织策略,在笔者所访谈的维权骨干中,WYB 是最出色的动员家,小区的成功动员应该归功于他,但小区维权的失败也得归因于他。WYB 被认为是一个过激的人物,因为这个原因,小区的维权活动一直受到市相关部门的直接关注。由于担心 WYB 领导的业主维权活动变得政治化,政府动用了强大的行政资源阻止 WYB 参与业主维权活动。

“F”小区早在 2000 年就成立了业委会筹备组,小区的业主们非常支持和拥护以 WYB 为首的维权骨干和积极分子。开发商怕维权骨干控制了将要成立的业委会,先是策划自己的人进入筹备组,这一行动失败后又通过小区办来阻止 WYB 等进入业委会。小区办规定,凡是拖欠物业费的业主不能进业委会,业委会委员的候选人必须是产权证上的业主。前面一条的规定很不合理,因为业主骨干和积极分子通常都拒绝交纳不合理的物业费;后面一条是专门针对 WYB 的——WYB 不是产权证上的业主,这一条在当时的物业管理条例上根本没有规定,是为了阻止 WYB 进入业委会而专门规定的。后来,街道办事处以指导权为名介入小区业委会的筹备工作,声称没有街道、开发商和小区办提议召开或主持会议一律无效,业主不能作为会议的发起人,筹备组成员也都必须由他们确定。这样的规定使得“F”小区的业委会根本无法成立。

简单地说,“F”小区维权失败的原因就是得不到政府部门的支持。开发商也利用了这一点,从而否决了小区的整个维权活动。

(四)影响业主维权运动的主要因素

“A”、“B”、“C”、“D”、“E”、“F”六个小区都出现了问题化情况,都有

维权骨干和积极分子，都成立了业委会^①，以上三个因素是小区坚持维权的基本条件。如果不具备上述三个条件，小区甚至不会出现持续的维权活动。但具备了上述三个条件以后，维权活动能否取得成功，还取决于其他一系列因素。从“A”、“B”、“C”三个小区的维权情况来看，业委会的动员、策略和小区业主的资源三个因素对于维权活动的胜利起到了至关重要的作用。当然，做到了这些依然不够，业主自身组织动员起来的目的，是争取利益集团以外的国家部分的支持，使自身利益合法化，摧毁房地产商利益集团的侵权行为。只有做到了上面所分析的所有方面，维权才能取得成功——如表 1 中的“A”、“B”、“C”三个小区所示(表中用“+”表示)。^②

表 1 成功与失败的维权运动机制比较

影响业主维权的主要因素						
小区	动员	策略	资源	政府支持	正当权益合法化	房地产商利益集团势力
D	-	-	-	-	-	-
E			++	++	-	-
F	+	+	+	-	-	-
A	+	+	+	+	+	-
B	+	+	+	+	+	-
C	+	+	+	+	+	-

“D”与“A”、“B”、“C”三个小区形成了鲜明的对比，它的动员和策略很不成功，小区业主的资源没有被很好地利用起来，它也没有获得政府的支持，正当权益合法化就更谈不上了，“D”小区的维权活动是六个小区中最失败的(这些因素在表中均用“-”表示)。“D”小区的例子从反面说明了动员、策略、小区业主的资源和政府的支持对于业主维权活动的重要影响。

① “F”小区的情况比较特殊，维权由维权小组领导。

② 注意，“A”、“B”、“C”三个小区获得的“政府支持”有主动和被动的之分，“主动的支持”是指小区业主通过社会关系等方式得到政府的支持；“被动的支持”是指相关政府部门由于业主的各种维权活动，迫于业主、媒体和政府机关内部的种种压力而不得不确认业主应该享有的合法权利。“E”小区获得的支持是典型的“主动的支持”，“A”、“B”和“C”三个小区得到的支持很难区分类别。

“E”小区的业主具有丰富的政治和社会关系资源(用“++”表示),他们获得了政府部门的大力支持(用“++”表示),但是“E”小区的开发商具有特别硬的政治背景(用“——”表示),其他小区开发商的势力没有这么强(用“-”表示),开发商也获得了相应的政府部门的支持,双方处于僵持状态。由于业主没有充分地组织起来、采取有效的策略(“|”表示有一定程度的动员,但是不如“A”、“B”等小区充分),该小区最终没有实现正当权益合法化。“E”小区的例子充分地说明了房地产商利益集团对于业主维权运动的结果具有至关重要的影响:如果房地产商利益集团非常强大,业主维权活动极少可能取得成功。“E”案例也从反面说明了动员和策略的重要性,如果小区的业主能够充分地动员起来,维权的结果很难预料。

“F”小区的情况很接近“A”、“B”、“C”三个小区,业主的动员非常成功,策略和资源运用得也很充分,但是由于该小区维权领袖 WYB 的原因,出于政治安定的考虑,政府始终不支持小区的维权活动(用“——”表示政府特别反对该小区的维权),开发商又很好地利用了 WYB 的弱点,业主正当权益不可能合法化。“F”案例突出地反映了政府的支持对于业主维权运动成功的重要性。

前面已经提到,媒体对于业主维权活动具有积极的作用,但不是主要的,“D”、“E”、“F”三个案例也证明了这一点。这三个小区也积极地利用了媒体,小区的维权活动因此有了一定程度的发展,但是媒体对于维权结果的改变是有限的,即媒体本身不会导致维权活动的成功,但如果配合使用其他手段,维权活动的结果是可以改变的。

在北京乃至其他城市,新建小区被侵权的现象非常普遍,但起来维权的小区并不是特别多。很多小区的一些业主零零散散地起来维权了,但其维权水平甚至没有达到“D”、“E”、“F”三个小区的程度——出现问题化情况、维权骨干和积极分子领导业主成立业委会或维权小组,因此无法坚持维权。“D”、“E”、“F”三个小区一直坚持维权,但在动员、策略、资源使用、正当权益合法化或房地产商利益集团阻力太大等方面或多或少地存在着问题,维权也不是很成功。能达到“A”、“B”、“C”小区这样的动员水平,成功地构筑有效维权机制的情况,实在是少之又少。因此,成功的维权运动非常少这一现象就不足为奇了。

六、总结与讨论

(一) 结论

中国城市住房体制市场化改革实施以后，房地产开发事业获得了巨大发展，同时以开发商为主体的房地产商利益集团也随之形成。房地产商利益集团是一个既得利益集团和分利集团，具有特别鲜明的官商勾结的特征。房地产商利益集团的强势地位，导致开发商和物业公司侵权现象大量出现，业主维权运动具有比较低调和保守的基本特点：业主维权的目的是使自己的正当权益合法化；而不是争取新的权利。

成功的维权运动需要有成功的中、微观动员机制，维权骨干和积极分子的领导、业委会的建立、业委会的有效动员、适当的策略、业主的丰富资源，是业主成功地动员起来击败房地产商利益集团、取得维权运动胜利的核心因素，这五个因素组成了业主成功维权的中、微观动员机制。业主要通过动员机制获得相关政府部门的支持，克服房地产商利益集团的障碍，实现正当权益合法化。业主维权运动所产生的中、微观的动员机制的构成和特点，正是由中国城市社会中所出现的房地产商利益集团这种宏观的政治现象所决定的。业主维权运动的宏观机制和中、微观机制共同反映了中国城市新居住小区的社会运动的特点。

美国学者基于美国社会中的社会运动情况而提出资源动员和政治过程理论，也大致适合分析中国的业主维权运动。笔者要强调的是，中国的业主维权运动具有自己的鲜明特点，具有强大政府背景的房地产商利益集团对社会运动具有决定性的影响，能否获得相关政府部门的支持——无论是主动的还是被动的，是社会运动制胜的必要条件。

北京乃至整个中国的业主维权运动处于比较被动和困难的局面，与中国目前所处的转型期以及宏观的政治社会环境是分不开的。业主维权运动要取得重要进展，物业管理要实现正常运作，改善业主自身的动员机制固然重要，但更重要的是要完善、修正房地产开发和物业管理领域的法律、法规，规范、纠正相关政府部门和法院的行政和法律行为，从而改善物业运作的宏观政治社会环境和制度环境，祛除房地产商利益集团发生作用的土壤。只有国家站到一个公正的立场上去协调和仲裁物业纠纷，解决物业领域中存在的问题，同时让市场机制而不是房地产商利益集团有效地运作起来，健康有序的物业秩序才成为可能。

(二)观点的拓展

随着中国城市居民住房的商业化、市场化,新式商品房小区将变得越来越普遍。在新式小区中,在更多情况下业主是同一个社会阶层的,而不是同一单位的。这样,中国的单位制会一步一步地瓦解,而新的住宅小区的居住格局将逐步形成。就中国城市中新出现的小区而言,单位制视角(Walder, 1953; 路风, 1989, 1993; 李汉林, 1993; 李路路等, 1994; 李猛等, 1996; 李路路、李汉林, 2000)不具有解释力,因为单位制理论在微观上主要讨论的是单位内部成员如何获取国家和单位的资源和权力,以及他们之间如何进行资源和权力交换,在宏观上主要关注各单位之间的资源与权力的不平衡,我们无法用单位制的理论解释具有自治性质的社区和业委会,更无法解释组织起来的业主与社区外的开发商、物业公司和政府部门之间所进行的复杂互动。

我们需要新的理论来解释新型小区的政治社会现象。业委会的选举、组织和运作等现象可以用市民社会理论(张静, 2001a; 张磊、刘丽敏, 2001/2005; 夏建中, 2003a、2003b、2003c)来解释;对于小区业主的维权运动,则可以使用资源动员、政治过程理论和利益集团理论来解释。

中国的社会政治经济形势已经发生了深刻变化,国家已然不是铁板一块,很多社会现象已经不能简单地使用国家与社会的分析框架进行解释,利益集团的社会政治视角将是一个有力的分析工具,它可以解释很多用其他理论框架无法解释的社会现象。利益集团已经开始在中国社会中产生重要影响,它将来的形塑力会更大,波及面也会更广,学者们应该给予足够的关注和重视。

参考文献:

- 艾尔东·莫里斯、卡洛尔·缪勒主编, 2002,《社会运动理论的前沿领域》,刘能译,北京:北京大学出版社。
- 巴林顿·摩尔, 1987,《民主和专制的社会起源》,拓夫、张东东等译,华夏出版社。
- 边燕杰主编, 2002,《市场转型与社会分层:美国社会学者分析中国》,北京:三联书店。
- 曹锦清、李宗克等, 2000,《社区管理与物业运作》,上海:上海大学出版社。
- 国务院, 2003,《物业管理条例》,5月28日颁布。
- 汉密尔顿等, 1980,《联邦党人文集》,程逢如等译,北京:商务印书馆。
- 姜朋, 2004,《游移与错位:对居民委员会介入小区物业管理的反思》,2004年中国博士论坛会议论文。

- 李汉林, 1993,《中国单位现象与城市社区的整合机制》,《社会学研究》第5期。
- 李浩明, 2002,《对京沪穗三地的一项调查表明：九成公众不满物业管理》,《文汇报》2月28日。
- 李路路、李汉林、王奋宇, 1994《中国的单位现象与体制改革》,《中国社会科学季刊》(香港)春季卷。
- 李路路、李汉林, 2000,《中国的单位组织——资源、权力与交换》,杭州：浙江人民出版社。
- 李猛、周飞舟、李康, 1996《单位：制度化组织的内部机制》,《中国社会科学季刊》(香港)秋季卷。
- 李强, 2000,《当前中国社会的四个利益群体》,《社会学》第9期。
- 李寿祺, 1988,《利益集团和美国政治》,北京：中国社会科学出版社。
- 刘能, 2004,《怨恨解释、动员结构和理性选择——有关中国都市地区集体行动发生可能性的分析》,《开放时代》第4期。
- 卢现祥, 2000,《寻租经济学导论》,北京：中国财政经济出版社。
- 陆丁, 2002,《寻租理论》,载汤敏、茅于軾主编,《现代经济学前沿专题》第二集,北京：商务印书馆。
- 路风, 1989,《单位：一种特殊的社会组织形式》,《中国社会科学季刊》(香港)春季卷。
- , 1993,《中国单位体制的起源和形成》,《中国社会科学季刊》(香港)第5期。
- 伦纳德·西尔克、马克·西尔克, 1994,《美国的权势集团》,金君晖、潘同文等译,北京：商务印书馆。
- 罗金生, 2003,《利益集团与制度变迁——渐进转轨中的中小商业银行》,北京：中国金融出版社。
- 马丁·李普塞特, 1997,《政治人——政治的社会基础》,张绍宗译,上海：上海人民出版社。
- 迈克尔·曼, 2002,《社会权力的来源》(第一卷),李少军、刘北成译,上海：上海人民出版社。
- 曼库尔·奥尔森, 2001,《国家兴衰探源——经济增长、滞胀与社会僵化》,吕应中等译,北京：商务印书馆。
- , 1995,《集体行动的逻辑》,陈郁、郭宇峰、李崇新译,上海：上海三联书店。
- 毛寿龙, 2003a,《物业管理的制度框架》,“制度分析与公共政策学术网站”(http://maoshulong.vip.sina.com/)制度评论一百四十五。
- , 2003b,《公民维权的新路子》,《南方周末》11月27日。
- , 2004,《关于当今中国的利益集团问题(毛寿龙教授访谈录)》,“制度分析与公共政策学术网站”(http://maoshoung.vip.sina.com/)制度评论二六。
- 邱泽奇, 2004,《当代中国社会分层状况的变迁》,保定：河北大学出版社。
- 中丰, 1989,《利益集团》,郝玉珍译,北京：经济日报出版社。
- 孙立平, 1994,《改革前后中国大陆国家、民间统治精英及民间互动关系的演变》,《中国社会科学季刊》(香港)春季卷。
- , 1996,《向市场经济过渡过程中的国家自主性问题》,《战略与管理》第4期。
- , 2002a,《总体性资本与转型期精英形成》,《浙江学刊》第3期。
- , 2002b,《迈向对市场转型实践过程的分析》,《中国社会科学》第5期。
- , 2003,《断裂——20世纪90年代以来的中国社会》,北京：社会科学文献出版社。
- , 2004a,《断裂：断裂社会的运作逻辑》,北京：社会科学文献出版社。

- , 2004b, 《改革以来中国社会结构的变迁》, 北京: 清华大学出版社。
- 孙立平等, 1994, 《改革以来中国社会结构的变迁》, 《中国社会科学》第 2 期。
- , 1998, 《社会结构转型: 中近期的趋势与问题》, 《战略与管理》第 5 期。
- 谭融, 2002, 《美国利益集团政治研究》, 北京: 中国社会科学出版社。
- 夏建中, 2003a, 《中国公民社会的先声——以业主委员会为例》, 《文史哲》第 3 期(5 月)。
- , 2003b, 《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》第 2 期(5 月)。
- , 2003c, 《居民参与、小区业主权益与社区建设》, 《中国社会报》(社区建设周刊), 4 月 16 日。
- , 2003d, 《商品房小区管理关系探析》, 《中国社会报》(社区建设周刊)7 月 2 日。
- 应星, 2001, 《大河移民上访的故事: 从“讨个说法”到“摆平理顺”》, 北京: 三联书店。
- 应星、晋军, 2000, 《集体上访中的“问题化”过程——西南一个水电站的移民的故事》, 《清华社会学评论》, 厦门: 鹭江出版社。
- 张静, 1996, 《制度背景下的监督效用》, 《战略与管理》第 6 期。
- , 2001a, 《发展中的公共空间的社会基础》, 载上海社会科学联合会编:《社区理论与社区发展》。
- , 2001b, 《利益组织化单位: 企业职代会案例研究》, 北京: 中国社会科学出版社。
- 张磊、刘丽敏, 2001/2005 《从国家中分离出来的新公共空间——国家权力过度化与社会权利不足之间的张力》, 2001 年北京大学挑战杯论文; 刊于 2005 年《社会》第 1 期。
- 赵鼎新, 2005, 《西方社会运动与革命理论发展之述评——站在中国的角度思考》, 《社会学研究》第 1 期。
- 中国社会调查所, 2004, 《2004 中国“霸王现象”认知度调查报告》12 月。
- Blumer, Herbert 1946, “Elementary Collective Behavior.” in *New Outline of the Principles of Sociology*, (ed.) by Alfred McClung Lee. New York: Barnes and Noble Inc.
- Cohen, Jean 1985, “Strategy or Identity: New Theoretical Paradigms and Contemporary Social Movements.” *Social Research* 52.
- Gamson William A. & David S. Meyer 1996, “Framing Political Opportunity.” in *Comparative Perspectives on Social Movements*, (eds.) by Doug McAdam, John D. McCarthy & Mayer N. Zald. Cambridge: Cambridge University Press
- Gamson William & Modigliani Andre 1989, “Media Discourse and Public Opinion on Nuclear Power: A Constructionist Approach.” *American Journal of Sociology* 95.
- Goodwin, Jeff & Theda Skocpol 1989, “Explaining Revolution in the Contemporary Third World.” *Politics and Society* 17.
- Gould, Roger 1991, “Multiple Networks and Mobilization in the Paris Commune 1871.” *American Sociological Review* 56.
- Gum, Ted 1970, *Why Men Rebel*. Princeton: Princeton University Press.
- Kriesi, Hanspeter 1996, “The Organizational Structure of New Social Movements in a Political Context.” in *Comparative Perspectives on Social Movements*, (eds.) by Doug McAdam, John D. McCarthy & Mayer N. Zald. Cambridge: Cambridge University Press.

- Le Bon, Gustave 1979, *The Crowd*. Indianapolis; Liberty Press.
- Mann, Michael 1993, *The Sources of Social Power*. Vol.2. Cambridge; Cambridge University Press.
- McAdam, Doug 1982 *Political Process and the Development of Black Insurgency 1930—1970*. Chicago; University of Chicago Press.
- McAdam, Doug, Sidney Tarrow & Charles Tilly 2001, *Dynamics of Contention*. Cambridge; Cambridge University Press.
- McCarthy, John D. & Mayer N. Zald 1973 *The Trend of Social Movements in America; Professionalization and Resource Mobilization*. Morristown, N. J.; General Learning Corporation.
- Meyer, David S. & Sidney Tarrow 1998 *The Social Movement Society; Contentious Politics for a New Century*. Lanham, MD.; Rowman and Littlefield.
- Molotch, Harvey 1980, “Media and Movements” in *the Dynamics of Social Movements*. Winthrop.
- Moore, Barrington, Jr. 1966, *Social Origins of Dictatorship and Democracy*. Boston; Beacon Press.
- Olson, Mancur 1965, *The Logic of Collective Action*. Cambridge, MA; Harvard University Press.
- Snow, David A., E. Burke Rochford Jr., Steven K. Worden & Robert D. Benford 1986, “Frame Alignment Processes, Micromobilization, and Movement Participation.” *American Sociological Review* 51.
- Snow, David et al. 1980, “Social Networks and Social Movements; A Microstructural Approach to Differential Recruitment.” *American Sociological Review* 45.
- Truman, David B. 1971, *The Governmental Process; Political Interests and Public Opinion*. New York; Knopf.
- Walder, Andrew G. 1953 *Communist Neo-traditionalism; Work and Authority in Chinese Industry*. Berkeley; University of California Press.
- Zhao, Dingxin 1998, “Ecologies of Social Movements; Student Mobilization during the 1989 Pro-democracy Movement in Beijing.” *American Journal of Sociology* 103.
- 2000, “State-Society Relations and the Discourses and Activities during the 1989 Beijing Student Movement.” *American Journal of Sociology* 105.

作者单位：北京市人民政府台湾事务办公室
责任编辑：罗琳

PAPER

Beijing House Owners' Rights Protection Movement: Reason of Breakout and Mobilization Mechanism *Zhang Lei* 1

Abstract: The rights protection movement of house owners is rising in urban China. This paper analyzes six cases of the rights protection movement in Beijing. The author finds that a new Real Estate Interest Group has formed in urban China. The superior position of the Real Estate Interest Group makes developers and property management companies easily infringe on house owners' rights. In order to achieve successes in the rights protection movement, house owners have to organize to immobilize the Real Estate Interest Group. Core members and activists, organization, mobilization, strategies and resources constitute the micro-and medi-mobilization mechanism of successful rights protection movements. Interest groups model, instead of other models, helps to interpret the new community politics in urban China.

Habitus and Village Customary Law: The Institutional Environment of Community Integration — A case study of HX Village *Zhou Yi* 40

Abstract: Base on the fact of community integration in a village, this paper explores the institutional environment of community integration by analyzing habitus and the village customary law (cungui minyue). It declares that habitus and village customary law are important factors that maintain the stability of the collective economic order and the recognition of collective values at village level. From the perspective of collective consumption, frequent internal mobility, and working without leisure, this paper exams the invisible moral power-habitus has soft integration function. Analyzing the content of village customary law, it also indicates that the village's formal regulation has mandatory integration function. The result of the fulfillment of the two systems is that the individual integrates into the collective.

The System of Differential Controls: A Study of the State-society Relationship in Contemporary China *Kang Xiaoguang & Han Heng* 73