

# 房权政治



[房权政治\\_下载链接1](#)

著者:吴晓林 著

出版者:中央编译出版社

出版时间:2016-9

装帧:平装

isbn:9787511730992

民生的背后有政治，政治的要害是权力，权力的掌控在官员，官员授权限权的关键在民主。这就是生活政治的逻辑，也是民生与民主的逻辑。在我看来，吴晓林博士的这部《房权政治：中国城市社区的业主维权》，是对这一逻辑的最好注解。……城市社区的业

主维权，与工人维权和农民维权一起，并称为21世纪中国社会的三大维权运动。这些维权运动不仅直接关系到中国公民的基本权利，也深刻地影响了当今中国的社会治理格局。处理不好这些维权运动，不仅无法充分保障广大居民的合法权益，而且也势必严重影响社会的安定团结。

——北京大学讲席教授 俞可平

将千百年来中国人魂萦梦牵的“住”及由“住”而引发的“安居”质量、“人心工程”，作为课题研究的对象，不仅直指中国人日常生活需求的要害所在，而且直面国家和社会和谐有序运行的人心基础。本着这样的“初心”，本书《房权政治：中国城市社区的业主维权》通过深入的实证调查和比较分析，系统地揭示了当代中国城市社区业主维权冲突的基本特征，剖析了其内在运作机理，并在此基础上提出了一系列有针对性、有前瞻性的对策思考，充分展示了作者本人的家国情怀。

——复旦大学公共行政系教授 唐亚林

本书试图回答中国城市社区房权政治中的理论问题和现实问题有：

- 中国城市社区业主维权的产生原因、总体形势和整合策略为何？
- 业主阶层“冲突认知—冲突激化认知—冲突激化行动”的产生机制如何？
- 业主如何从分化走向整合？业主整合又如何影响冲突治理？
- 政府如何干预业主维权，何种冲突容易得到治理？
- 业主维权究竟是工具性还是价值性冲突？
- 业主维权的形成以及业主群体的“弱势”，是市场主导的结果、政府限制的结果，还是多方博弈的结果？
- 业主维权冲突的形成是当下要素的集中发酵，还是纵向因素与当下社会政治结构复合交叉的产物？
- ……

伴随1998年肇始的住房商品化改革，一个以中产阶层为主体的城市“有房阶级”渐成规模。业主因房权利益受损而发起的维权行动，客观上向城市基层治理转型发出预警信号。本书基于“冲突—整合”逻辑的研究设计，在上海、厦门、深圳、长沙、武汉、太原、成都、重庆和昆明等九大城市首次展开全国范围的大规模问卷调查，聚焦业主在利益表达与整合过程中与现实政治的相互塑造和影响，打破过往社区治理中“街道办与社区居委会唱二人转”的结构视域，构建一个生动的扎根“商品房小区”的“房权政治”图景，认为中国城市社区的业主维权冲突是住房市场上游问题下游化的结果，是城市化进程中“公民权利需求”与制度供给不足之间的产物，应破除业主权利维护的制度障碍，确保业主群体与市场组织利益权益增进，充分发挥业主群体同市场主体的协商作用。

作者介绍：

吴晓林，1982年生，山东莱阳人，中南大学地方治理研究院副院长、副教授。南开大学政治学博士、牛津大学联合培养博士生，中央编译局博士后。现为中南大学升华猎英

学者、湖南省青联委员、南开大学中国政府与政策联合研究中心研究员，兼任《剑桥中国研究》(Journal of Cambridge China Studies) 编委。在《政治学研究》、《中国行政管理》、《公共管理学报》等国内外权威刊物发表论文80余篇，著作3部、参编参著7部，在《人民日报》、《联合早报》、《学习时报》等发表时政评论百余篇；多篇论文被《新华文摘》、《中国社会科学文摘》、人大复印资料全文转载；多篇咨政报告获得中央、部省领导批示。系全国百篇优秀博士论文提名奖、教育部首届“博士研究生学术新人奖”、湖南省优秀社科成果一等奖获得者。研究方向：城市治理与社区建设、政治发展（政治整合、协商民主）。

目录: 推荐序一/俞可平

推荐序二/唐亚林

第一章

导论 / 1

第一节 研究缘起 / 1

一、城市住房商品化改革开启了自有房权的时代 / 1

二、基于住房权利的业主维权冲突逐渐扩散 / 2

三、业主维权引起城市社会政治结构重大变化 / 6

四、本书重点解释社区业主维权冲突的几个问题 / 7

第二节 研究意义 / 9

一、理论上形成基于“房权政治”的社区研究新视角 / 9

二、实践上构建基于业主维权运动的社会管理新路径 / 10

第三节 研究述评 / 11

一、国内相关研究的现状 / 11

二、国外相关研究的现状 / 25

三、评价与展望 / 38

第四节 研究方法 / 43

一、问卷调查 / 44

二、个案分析 / 45

三、比较分析 / 45

第二章

分析框架的引入：“冲突—整合” / 46

第一节 社会冲突的视角 / 46

第二节 社会整合的视角 / 49

一、社会整合的概念 / 49

二、社会整合的实现机制 / 52

第三节 基于“冲突—整合”逻辑的问卷调查设计 / 57

一、研究假设 / 57

二、问卷设计 / 59

第四节 基于“冲突—整合”逻辑的定性研究设计 / 61

第三章

中国城市社区业主维权冲突的现状 / 63

第一节 调研人群的人口学特征 / 63

一、样本分布 / 63

二、人口学特征 / 64

第二节 调研人群的住房情况 / 68

一、住房小区类型分布 / 68

二、人均住房面积情况 / 69

三、小区入住时间情况 / 70

四、业主住房贷款情况 / 70

五、阶层地位与住房情况的相关性 / 71

第三节 城市社区业主维权冲突的现状及其阶层差异 / 74

一、城市社区的物业纠纷问题具有普遍性 / 74

二、城市社区业主冲突的类型与程度 / 76

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 三、  | 城市社区业主冲突的阶层差异 / 78              |
| 第四节 | 城市社区业主维权冲突的困境与路径 / 82           |
| 一、  | 城市社区业主维权的“三重”困境 / 82            |
| 二、  | 城市社区业主维权的路径偏好及其评价 / 89          |
| 本章  | 小结 / 90                         |
| 第四章 |                                 |
|     | 城市社区业主维权冲突激化的可能 / 91            |
| 第一节 | 城市社区业主维权冲突激化的认知 / 91            |
| 一、  | 城市社区业主同物业公司的冲突最容易激化 / 91        |
| 二、  | 城市社区业主维权冲突激化认知的影响因素 / 92        |
| 第二节 | 城市社区业主维权冲突行动的激化 / 96            |
| 一、  | 城市社区业主维权冲突激化行动的可能 / 96          |
| 二、  | 什么样的业主愿意参加上访或游行? / 97           |
| 三、  | 城市社区业主维权冲突激化的条件 / 107           |
| 本章  | 小结 / 114                        |
| 第五章 |                                 |
|     | 城市社区业委会的社会整合测量 / 116            |
| 第一节 | 业主委员会的基本情况 / 116                |
| 一、  | 成立业主委员会的必要性 / 116               |
| 二、  | 成立业主委员会的诉求凸显出价值诉求 / 117         |
| 三、  | 城市社区业委会成员的人员分析 / 118            |
| 四、  | 城市社区业委会成员的影响因素分析 / 124          |
| 第二节 | 业主委员会的社会整合度分析 / 132             |
| 一、  | 业主委员会对业主的整合度不高 / 132            |
| 二、  | 整合机制与业委会整合度的关系模型 / 136          |
| 本章  | 小结 / 139                        |
| 第六章 |                                 |
|     | 城市社区业主的社会整合与冲突治理关系 / 141        |
| 第一节 | 问题与方法 / 141                     |
| 第二节 | 案例导入 / 143                      |
| 一、  | 案例选取 / 143                      |
| 二、  | 案例经过 / 144                      |
| 第三节 | 两个小区业主整合的过程 / 148               |
| 一、  | A小区业主整合过程 / 148                 |
| 二、  | B小区业主整合过程 / 155                 |
| 第四节 | 业主整合差异下的冲突治理机制比较 / 161          |
| 一、  | 业主整合度低, 业主维权冲突难以得到治理 / 161      |
| 二、  | 业主整合度高, 业主维权冲突更易得到治理 / 164      |
| 三、  | 业主整合程度与冲突治理作用机制的比较 / 166        |
| 本章  | 小结 / 168                        |
| 第七章 |                                 |
|     | 中国城市社区业主维权冲突的总体形势 / 170         |
| 第一节 | 业主维权冲突具有普遍性, 但是并非“价值性冲突” / 170  |
| 一、  | 商品房区域面临结构性、系统性和全面性的矛盾冲突 / 170   |
| 二、  | 城市社区业主更多是以合法手段维护个人利益 / 171      |
| 第二节 | 业主维权处于个体、松散联合阶段, 不会冲击现有体制 / 173 |
| 一、  | 城市社区业委会成立比例和社会整合度均较低 / 173      |
| 二、  | 跨小区业主联合组织数量少, 且在法律范围内活动 / 175   |
| 三、  | 各地小区普遍建立了用于沟通交流的网络平台 / 189      |
| 四、  | 全国跨小区业主联合组织的特点 / 190            |
| 第三节 | 从“社区内冲突”走向“街头冲突”有一定的可能 / 192    |
| 第四节 | 城市社区业主维权行动难以发育为成熟的“公民社会” / 197  |
| 一、  | 业主集体行动难以超越“个益与共益” / 198         |
| 二、  | 业主组织维权很少涉及重塑国家与社会关系的诉求 / 199    |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 三、业主维权参与具有偶发性，难以积极参与其他公共议题 / 200    |  |
| 本章小结 / 201                          |  |
| 第八章                                 |  |
| 中国城市社区业主维权冲突形势的成因 / 202             |  |
| 第一节 商住小区内的“权责失衡”是业主维权的深层因素 / 202    |  |
| 一、业主的市场权利受到其他主体的挤压和干预 / 203         |  |
| 二、法律制度层面对业主的市场权利有诸多限制 / 207         |  |
| 第二节 业主特性和组织权利受限制约了业主的组织化水平 / 209    |  |
| 一、大多业主属于中产阶级，是社会发展的稳定器 / 209        |  |
| 二、业主自组织的权利受到限制 / 211                |  |
| 第三节 权利救济长期受阻和权利意识觉醒容易引发维权冲突升级 / 221 |  |
| 一、权利受损是业主群体伸张合法权利的起点 / 221          |  |
| 二、专家和律师的介入有助于催化业主权利意识 / 222         |  |
| 三、现代信息技术有利于业主权利意识的扩展 / 222          |  |
| 四、权利救济受阻最易使业主维权冲突升级 / 222           |  |
| 第四节 房地产与物业服务市场结构与业主需求存在张力 / 223     |  |
| 一、房产市场结构及监管缺乏容易留下业主维权冲突隐患 / 223     |  |
| 二、“少子化”与“老龄化”叠加，加剧住房空置率和物管困境 / 227  |  |
| 三、物业市场发育不完善容易引发业主同物业方的冲突 / 231      |  |
| 本章小结 / 232                          |  |
| 第九章                                 |  |
| 中国城市社区业主维权冲突的整合机制 / 234             |  |
| 第一节 总体原则：对城市业主群体要进行积极的体制整合 / 235    |  |
| 第二节 赋权社会组织，促使业主群体与市场组织对等协商 / 236    |  |
| 一、要建立健全相关法律法规，明确业主组织的法律地位 / 236     |  |
| 二、要支持和鼓励业主组织、业主组织联合体的发展 / 237       |  |
| 三、立足我国房产小区的现实，降低业委会成立和运行的门槛 / 238   |  |
| 第三节 健全市场体制，确保业主群体与市场组织利益增进 / 239    |  |
| 一、要对房产供需市场进行动态预警 / 239              |  |
| 二、要加快培育和健全市场组织体系 / 240              |  |
| 三、支持和培育高资质物业企业的发展 / 240             |  |
| 四、保护业主和物业企业的合法权益 / 240              |  |
| 第四节 提升法律意识，推动城市社区的共同治理 / 242        |  |
| 一、培育业主依法自主自治的意识 / 242               |  |
| 二、依法形成无缝隙的政府管理体系 / 243              |  |
| 三、提高企业依法履约水平 / 244                  |  |
| 第五节 引入大数据技术，推进小区治理现代化 / 245         |  |
| 参考文献 / 246                          |  |
| 英文 / 246                            |  |
| 中文 / 252                            |  |
| 附录1                                 |  |
| 部分调研录音 / 259                        |  |
| 附录2                                 |  |
| “城市业主群体维权问题”调查（问卷） / 276            |  |
| 后记 / 281                            |  |
| · · · · · (收起)                      |  |

[房权政治\\_下载链接1](#)

标签

社会学

城市治理

中国政治

当代中国

社区政治

城市

政治

政治学

## 评论

朋友说这本书的书名第一眼看上去是“房奴政治”……

-----  
<https://athenacool.wordpress.com/2016/11/03/%e6%88%bf%e6%9d%83%e6%94%bf%e6%b2%bb%ef%bc%9a%e4%b8%80%e5%8f%a5%e8%af%9d%e4%b9%a6%e8%af%84/>

-----  
比较系统的物业书

-----  
与该领域的大多数研究预设太强相比，这本书确实体现出了“实证”的特点，缺憾是描述较多，深度分析不足。

---

详细系统的对近些年城市小区业主自治情况进行了梳理，其中很多数据非常有意义。

---

[房权政治\\_下载链接1](#)

## 书评

用整合与冲突的关系来研究业主维权，有点意思。而且是全国首个大规模调查，数据详实，我觉得最好的地方是从“冲突程度认知-冲突激化认知-冲突计划行动”的转化条件研究，还是下了工夫，精心设计了

---

[房权政治\\_下载链接1](#)