

城市社区业主维权的困境及破解之道

——以Y市烂尾楼项目为例

肖牧遥

四川大学公共管理学院, 四川 成都

收稿日期: 2023年8月25日; 录用日期: 2023年10月12日; 发布日期: 2023年10月25日

摘要

业主维权运动是继农民工维权、工人维权后的又一新兴社会运动。通过深入分析C小区八年维权案例,从行动者视角出发,将宏观制度和微观行动相结合,发现侵权是业主维权的直接动因,开发商和地方政府是烂尾楼业主维权的对象,上访、融资、诉讼、协商是烂尾楼业主维权的主要途径,抗争型维权和常态化维权两种方式并存。在维权抗争中,业主们主要面临着制度困境、合法性困境、组织困境和结构困境,造成业主维权面临政治和法律风险。困境的破解之道在于将矛盾问题化处理、发挥骨干作用推动维权组织化、寻求关键性资源和制造社会舆论,而寻求政府的支持是重要的突破口和关键点。

关键词

烂尾楼, 业主维权, 维权困境, 行动策略

The Predicament and Solution of Urban Community Homeowners' Rights Protection

—Based on the Case of the Unfinished Building Project in Y City

Muyao Xiao

School of Public Administration, Sichuan University, Chengdu Sichuan

Received: Aug. 25th, 2023; accepted: Oct. 12th, 2023; published: Oct. 25th, 2023

Abstract

The homeowners' rights movement is an emerging social movement after the rights of migrant workers and workers. Through in-depth analysis of the eight-year rights protection case of C community, from the perspective of actors, combining macro systems and micro actions, it is found that infringement is the direct cause of owners' rights protection, while developers and local governments are the objects of rights protection for owners of unfinished buildings. Petition, financing, lit-

igation, and negotiation are the main ways for owners of unfinished buildings to protect their rights. There are two ways to coexist: resistance-based rights protection and normalized rights protection. In the struggle for rights protection, homeowners mainly face institutional difficulties, legitimacy difficulties, organizational difficulties, and structural difficulties, resulting in political and legal risks for homeowners' rights protection. The solution to predicaments lies in addressing contradictions and issues, acting a backbone role in promoting organizational level, seeking critical resources, and creating public opinion. Seeking government support is an important breakthrough and key point.

Keywords

Unfinished Buildings, Homeowners' Rights Protection, Predicament in Rights Protection, Action Strategies

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

20世纪80年代末,我国开启从“单位分房”到“个人购房”的居住革命,公私产权明晰,社区化和商品房化成为新型居住形态,城市居民的生活方式和家庭经济结构发生了深刻的转变。然而,物业纠纷、合同纠纷、新房质量差、业委会管理难等问题频发,侵权催生了公民自我维权的需求,并演变为城市社区集体行动。同时,公民权利意识的觉醒使其更关注自身权益,社会组织和网络的发展为居民提供了组织和行动的平台,提高了业主维权运动的行动力和影响力。近二十年来,业主维权稳居社会热点,上访、群访、堵路等屡次发生,已成为继农民维权、工人维权后的又一新兴维权运动,影响着基层政治生态。

业主维权是业主与其他利益主体之间斗争以维护自身合法权益的一种运动形式[1],发挥着社会自我调节和释压的“安全阀”的功能,多是业主集体理性参与决策并且实施的一种理性暴力[2]。房地产商和物业公司的侵权行为,是业主维权的直接动因,维权主体由“个人”走向“群体”。业主维权策略包括行政式、司法式、技术式、商业式、职业式、政治参与式六种形式[3]。既有指向政府、分散活动、寻求体制外帮助的“闹大”,也有指向法律、组织化动员、符合体制规范的“不闹大”。权力的非均衡与制度的不完善共同构成了业主维权困境,直接挑战社会治理的有效性和公平性。维权队伍具有临时性、原子化的特征,各主体错综复杂的利益局面也牵制着业主维权行动。再加上维稳的政治目标,业主行动极易被视为“群体事件”,具有一定的法律和政治风险[4]。

现有研究多将业主维权视为社会运动,对业主维权的动机、行动策略和发展过程关注较多,但缺乏结合宏观因素和微观行动对业主维权困境及其突破的研究。另外,烂尾楼业主维权过程更为复杂和激烈,但学界缺乏对烂尾楼业主维权的案例研究。本文基于Y市一烂尾楼业主维权案例,从行动者视角出发,构建一个宏观和微观结合的综合框架,探究城市业主维权行动的演变过程、限制因素和破解之道,旨在为思考当前的民主氛围和社会治理有一定的启发。

2. 案例陈述: 业主维权的过程

2.1. 业主维权的缘起

C小区位于Y市一环路和石塘路的交界处,静卧城南中心800米的生活半径,离市重点高中仅百米之隔。该项目于2008年启动,由汇鑫实业承建开发,是一个灾后重建的商品房项目,属“边建边报”政

策项目，占地面积 19,704 平方米，计划户数 1288 户，其中还建居民 142 户，预售商品房 421 户，是该市较早的电梯公寓之一，预计 2014 年 10 月 30 日前交房。该开发商同时为商品房住户提供逾期交房则每天每户一百元，直至交房为止的等待金政策。

2011 年开始动工，2013 年 5 月，有业主发现楼房只有十多层，主体仅完成了一半，小区的路面、绿化、门面、电梯等配套设施都还未开始动工，汇鑫实业的回复是可能会延期交房。2014 年 5 月停工消息传出，部分业主前往工地，发现工地已经杂草丛生，部分施工设备甚至已经生锈。一时之间，焦虑、愤慨等情绪在业主间迅速传播。2014 年 9 月，汇鑫实业拍卖住宅，以房抵债的消息出现在 Y 市报纸、网站上，汇鑫实业未答复，也并未向还房户支付半年过渡费。因此，部分业主们互相留了联系方式，商议走维权之路。

开发商和物业公司的侵权行为，是业主维权的直接动因^[5]，开发商与当地政府是业主维权的直接对象。汇鑫实业无法按期交房，且无力支付违约金，严重侵害了 563 户居民的居住权益，“遇事找政府”是大部分普通民众的心理写照。就现实原因而言，142 户拆迁户并未收到汇鑫实业应该支付的半年过渡费，直接面临着无力支付房租的生存挑战，部分购房户面临租房、贷款的双重压力。“来买房子的，要还贷款，要供养两个老人，还要带两个小孩，还要租房子，还要还房贷，这个压力重不重，真的压得他们每一次找到政府的时候，都是这个眼泪哭得简直连话都说不出来的这种，难受地哭得，那么难受给我说，他们都是租房子住，还不起贷款了。”¹C 小区业主大部分属于工薪阶层，多数人是首套房，可以说此次购房耗尽了一辈人甚至两辈人的心血，但购买的房屋瞬间变成了烂尾楼，无法按期交付和使用，给业主们造成了身心上的巨大痛苦和生活压力，是业主们维权的根本现实动机。

2.2. 业主维权的过程

2.2.1. 兵分三路：形成维权小队

无过渡费加上交房无期，让部分业主的生活雪上加霜。2014 年 10 月 2 日晚，经济困难的业主在未修建的土地上搭建板房，以求暂时安身。当晚有两波疑似黑社会的成年男性强行将板房拆除，并打伤居住其中的男性，用冷水泼女性。此事一出，引起了公愤，业主们决定集体抗议汇鑫实业的涉黑和违约行为。5 日，业主们前往工地搭建简易彩钢棚以抗议。当天中午，70 余名成年男子殴打正在搭建彩钢棚的业主，后经求助，防暴警察赶往现场将现场人员制服，将受伤的居民送往医院，但汇鑫实业并未对受伤居民进行慰问或补偿。迫于生活压力和汇鑫实业的恶劣行径，部分业主们先后召开了两次会议，商量走维权之路，并交纳了五至二十元不等的维权费，维权小队初步成形，业主们合力向政府出具了维权报告，要求政府负责烂尾楼后续，敦促开发商支付违约金、过渡费并尽快交房，维权之路正式开始。

2014 年 10 月底，维权小队商讨最终的维权方案。参加会议的共有五六十名业主，多为年轻人，形成了三个方案。第一个方案是上诉。王女士提议由她负责收集材料送至法院，让法院强制执行。第二个方案是盘活楼盘。黄女士认为关键在于找到开发商和政府，筹措后续资金建楼。第三个方案是闹大。李先生认为应该前去市政府维权，几番下来自然会有人来解决。由于意见不统一，大家兵分三路，按照不同的方式进行维权。

同年 11 月，汇鑫实业承诺 2015 年 6 月 30 日前交房，但拒不支付违约金。2015 年 4 月，业主们向区法院递交了材料，但迟迟未立案。2015 年 5 月 11 日，部分业主前往市政府门口，拉横幅维权，试图通过堵路等方式扩大影响，造成主干拥堵近 20 分钟，事后，带头人被行政拘留 10 天。5 月 18 日，几百名业主前往售楼部找开发商理论，但汇鑫实业闭门不出，此举激怒了业主们，业主们怒砸售楼部。随后特警将事件平息。此后，业主们轮番采取集访、静坐、甚至跳楼等过激方式，试图施压政府和开发商，

¹ 访谈记录 SD2022011601。

但过度维权只能招致打压、拘留。经过商议，以黄女士等 8 名骨干为核心的业主维权集体形成。

2.2.2. 维权思路：盘活楼盘求自救

转变思路后，黄女士带领大家请求街道办和区政府出面协商解决后续资金问题。“在我维权的过程中，我遇到了一个贵人，这个贵人呢，就是街道办的党委书记，杨书记。不是说他拿钱来帮我们，他也不是说走歪门邪道帮我们，他是这个动脑筋，想办法，积极跟开发商沟通，跟这个区政府反映，而且他对我们的安抚工作，这个推进工作起到了非常大的作用。”²杨书记作为南山街道的党委书记，得知黄女士在领导大家维权后，本着为民服务的公仆精神，一边安抚业主，一边积极向上级政府汇报工作，夜以继日为大家谋出路，代表政府组织业主和开发商座谈协商，引导业主合法上访维权，维权之路走向“自救”。

2015 年 6 月，经过杨书记和大队书记几次三番给还房户做思想工作，政府协调各部门帮助土地合宗用于抵押贷款。杨书记又带着黄女士，前往临市请求债权人解封。这既是一个令人心力交瘁的求人过程，也是维权面临的最大困难“晚上十二点多才到，谈到两三点，第二天又赶回去上班”³，“挨到挨到去说，还要请他们吃饭，还要陪他们喝酒”⁴，甚至有时候还会发生冲突，“我们把锅、灶，搬到厂门口，直接煮饭，大家就打地铺，在那里睡觉，请求他解封。我们僵持了几天的情况下，而且还发生了一些冲突，警方还出了面。”⁵在政府的协调和杨书记、黄女士的奔走下，最终在 9 月底，实现了所有的资产解封并成功向银行贷款 2980 余万，以完成后期的工程。

2.2.3. 锁人风波：业主与开发商的较量

汇鑫实业始终未能给出正式答复，两次违约且未支付违约金，市政府也含糊其辞。生活困难的业主们实在无力负担租房和贷款的双重压力，为此，黄女士带领业主们又找到政府和杨书记，请求给予法律援助，将汇鑫实业诉至法院，再次以法维权。法院判定汇鑫实业应支付每户三到六万不等的违约金，并督促其尽快交房，但仅有胜诉虚名。

C 小区售楼部共计 700 余平方米，2016 年初，生活困难的业主搬进售楼部，试图施压开发商，以此形式抗议开发商的侵权行为。半个月后，汇鑫实业老板刘某前往售楼部，怒砸业主们的锅碗瓢盆。视频被上传到业主群后，业主们怒不可遏。不一会儿，近两百名业主涌在售楼部，警察随即赶到现场劝架。随后，几名老年人将刘某锁在了二楼，“你既然你差我们的钱，你差我们的房，哦，你啥都差我们的，你还反过来你还打我们，我们买了房子，你不交付给我们，我们没得住的地方，我们住到你售楼部，你说我们犯了哪条法，我们做错了哪一点，安，你还把我们的锅碗瓢盆都砸了。”⁶双方一直僵持到晚上。寒冬让守在外面的业主们瑟瑟发抖，但没有一名业主离开，大家捡起废柴烤火，轮流吃晚饭。七点左右，十余名年轻的成年男性乘乱挤在人群中，“我在里面就观察了哈过后，有几个人不认识，而且是年轻人，而且一看就是带那种黑势力那种气息”，黄女士察觉到了异常，又听到他们商议着“弄他几个再说”，赶忙向杨书记报告此事。随后，这伙人又挤到门口，威胁守门的大爷开门，杨书记立刻叫来警察。黄女士灵机一动，故意问他们是否是业主，其他业主赶忙附和，“他就是刘某一伙的，他就是跑到这今天找事的。”⁷即使是面对黑恶势力，大家也丝毫不畏惧，而是齐心协力对抗。双方僵持到凌晨三四点，直到公安局局长、区长等相关的领导赶往现场，业主们现场上访，得到满意的回复后这场“锁人风波”才得以平息。

² 访谈记录 HY2022011602。

³ 访谈记录 YSW2023091101。

⁴ 访谈记录 HY2022011602。

⁵ 访谈记录 HY2022011602。

⁶ 访谈记录 LR2022011801。

⁷ 访谈记录 GJ2022011603。

2.2.4. 业主的胜利：成功入住

贷款到账后，小区恢复了施工，但预算失败，半年仅完成了楼房和外墙装修便无资金，2016年5月份，再次停工。维权小队焦头烂额，“就说工程上的状态和我们的情绪，走入了最低谷，因为这几年，耗尽了任何的办法。”⁸维权之路似乎到了山穷水尽之地，前面的努力难道就此白费？

“黄姐，我今天告诉你个好消息，我们找了这么多来接盘的，这一个，他已经同意了，我们协议也签了，他愿意来接后面的这个盘！”⁹沉寂近两个多月后，维权之路又有了新的希望。原来杨书记多次作为政府代表组织开发商座谈会，敦促汇鑫实业筹措资金，并协调愿意新入股的企业。2016年7月，奥森入资1000余万，帮助完成后续工程，C小区再次复工。

一年后奥森资金耗尽，但电梯、消防和路面仍未完善，奥森无法提供后续几百万，工程再次停工。黄女士和杨书记多方奔走无果，无奈之下，提议业主自筹建房，每户平摊两万余元，完成后续工程。但少数业主不愿出资且属于违法行为，自筹建房只能作罢。

在楼房主体完工，业主生活窘迫的情况下，黄女士带领业主们前往市政府上访维权，轮番请求市政府帮助解决后续的几百万。业主们保持着一月一次或两月一次的频率上访，每次都有两百人左右聚集在市政府广场，三名代表进去与政府人员沟通，无论寒冬酷暑，业主们始终不曾放弃。“要租房、又要还贷、又要供儿女，农村里的又要养老人，这些很多的实际困难，娃儿读书的问题这些，解决不了，很多可以说是为这个房子眼泪都流干了，甚至有些家庭都破裂了，离婚。而且，甚至有些去跳楼，轻生，不想活了。为啥，他想买这个房子，家人不同意，结果他买到这个房子，亏了，家人就怨他，多次怨，长年地怨，怨地他在家里面，莫得地位，莫得发言权，而且自己自卑、伤心，而且去轻生，都有这种想法。”¹⁰除此之外，业主们又寻求各大媒体报道此事，以形成舆论施压政府。

2018年，由于多次上访无果，维权小组组织业主自行筹款，带动业主在小区内搭建了临时水电，三十余户贫困的业主在没有稳定水电气和窗户的情况下，搬进了清水房。业主们将视频发给市政府和媒体，诉说艰辛生活。2018年下半年，市政府将C小区列为重点解决烂尾楼盘，2019年7月，市委办公室印发处理楼盘历史遗留问题的通知，要求水电气三部门为C小区安装水电气，每户业主缴纳约三千元费用。最终2019年春节，第一批住进的三十多户业主团了一个开心年。2020年开始，业主们缴纳维权费后可自行换锁，装修入住，这一年共入住约200户。2021年，又入住了一百余户。截至目前，共入住了约800余户，入住率达到75%。

历经八年，业主们通过上访、上诉、融资、堵路、制造舆论和自行入住的“自救”方式向政府和开发商维权，通过前期的斗争性维权，如今业主们纷纷装修入住。但是C小区的消防和电梯未经过检验，仍未达到验房标准，开发商未正式交房，住房无产权证。如今，黄女士负责组建了一个5人的临时管理小组，管理小区的各项事宜，每两个月向街道办和区政府报告小区的消防和电梯安全，同时也不定期带领业主前往市政府上访维权，请求市政府解决消防和电梯问题，维权行为常态化，维权之路任重道远。

3. 业主维权行动的困境

作为一种新兴的社会现象，业主维权迫使政府从单一决策者变为倾听和回应居民诉求的管理者。当城市治理的透明度、效率、合法性不足，以及成员内部驱动力和组织力不持续时，业主维权极易形成困局。

3.1. 制度困境

依法抗争是基本旋律，业主维权主要采用信访和诉讼两种方式，但法律在业主维权运动中却是具有

⁸ 访谈记录 HY2022011602。

⁹ 访谈记录 YSJ2022011604。

¹⁰ 访谈记录 HY2023091101。

维权武器和维权瓶颈二重性[6]。信访通常是低效的。信访机构复杂，找部门、交材料经常让业主们摸不着头脑，且处理时间较长，最后极易导致得不到有效的回复，甚至还会激发业主们与信访部门的矛盾。2016年，C小区业主们在上访过程中，就因信访部门的无效回复和反复推诿而导致一业主情绪激动，现场喝农药。在场的业主们随后与警察发生肢体冲突，几名业主被拘留。法律诉讼也求而无果，维权小组并不是具有诉讼资格的法律主体，且立案时间长，手续繁杂，价格昂贵，限制了业主行动。业主们在第一次上诉时，一个多月未立案，法院告知排队，最终不了了之；第二次上诉，虽然胜诉，但缺乏实质利益。此外，烂尾楼现象的背后原因还在于我国的预售制度，是追求融资而忽视监管的结果。

3.2. 合法性困境

法律规定在政府批准的前提下，居民享有的集会、示威的权利。但政府为了维稳，通常是持消极态度，不予批准。权力不对等以及传统的“青天”观念导致业主集体选择聚众维权这一暴力手段，认为“不闹不解决”。前期，由于业主并不懂法，小区业主们在市政府堵路、围堵开发商、集访、甚至跳楼以威胁政府等行为等最终都被警方镇压，主要是由于未依法维权。“违法维权，造成侵害公共利益，政府肯定是要打压。”¹¹后期，在杨书记的引导下转变维权思路，黄女士带领大家采取合法手段自救，号召业主不违法不冲动，以化解合法性问题。此种集体抗争通过上诉上访依法维权，在制度框架之外构建了一个合法的斗争空间。

3.3. 组织困境

利益主体的组织化程度越高其力量越大[7]。维权小组是在特定背景下成立的一个自组织，成员们虽有一致的价值目标，但组织具有临时性和不稳定性。城市社区是陌生人社区，呈现原子化和分散化的特点，缺少紧密的社会关系网络来维系集体行动。在组织化方面，维权小组并无组织架构、规章制度来约束成员的行为，难以连续、稳定行动。同时，每个成员在行动前都要进行成本和收益的计算，都是追求自身利益最大化，无疑会导致一些人坐享其成，“因为我自身当时也算有点私心嘛，因为我当时自己因为有房子住，就没关注。”¹²公民精神的缺失也是导致内部组织力量难以持续的关键，目前城市社区业主维权以追求私利为主，难以突破个人利益和臣民意识，一旦目标达成便极易走向低迷甚至是分散。前期，小区业主们兵分三路，散兵游勇式的维权连连受挫。之后部分业主在得到了过渡费和补偿费后，选择悄无声息退出维权，且部分业主造谣杨书记和黄女士与开发商勾结而导致人心涣散、维权暂停，直到交房遥遥无期业主们又选择团结一心，才得以实现共同目标。

3.4. 结构困境

“自上而下”的国家主导型权力再分配机制决定了当前权力分配的不对称和不平等，在“国家-市场-社会”的结构中，社会的权力最低[8]。在社会转型中，国家让渡了部分权力给社会，但权力边界的收缩是缓慢且谨慎的，市场凭借其资源优势总是能占据权力空间[9]，而代表公民的社会由于资源的匮乏和自主性较弱，力量微薄，处于话语体系的最末端。社会既要面临强大的国家权力，又要承受市场的挤压。政府是规则的制定者和纠纷的仲裁者，房地产商作为土地财政收入的重要来源，政府自然有亲商主义倾向，“政商联盟”使得政府存在不正当的行政干预[10]。同时政府和房地产商掌握着上中游的资源和信息，政府与市场的实质是共生共存的关系，互相嵌套又互相形塑。因此，三者力量严重失衡，社会权力和自主性发展处于极其被动状态。业主维权是业主们在合法权益受到侵害后的自我保护行为[11]，是合情合理合法的抗争，是权利和责任失衡的应激反应。但在不平等的权力结构下，业主维权受到国家和市

¹¹ 访谈记录 YSW2023091101。

¹² 访谈记录 WJ2021011604。

场的双重打压。C 小区业主们多是城市中的工薪阶层，难以有效组织且社会资源有限，很难与国家、市场力量对抗，开发商置之不理，政府未有效解决，维权之路漫长且艰辛。

4. 业主维权困境的破解之道

业主维权是住房改革的结构化产物，是“私生活”逐渐进入公共领域的体现。通过对 C 小区八年艰苦维权之路的分析，可以看出业主们经历了从被动转向主动，逐渐突破困境，在制度内寻求社会斗争的空间，主要有以下几种途径。

4.1. 寻求集体共识：问题化

问题化是指资方侵权行为在业主中形成共识，业主们普遍意识到问题的严重性，需即刻解决问题^[5]。问题化是一个怨恨的积聚和释放的过程，是公民在社会转型升级中，当国家权力凌驾于社会之上且缺乏通畅的维护利益之道时的一种维权选择，是一种应激反应，旨在引起关注、建立共识，并施加压力以解决特定问题。业主们的怨恨和愤怒积聚起来，最终唤起业主们的维权意识和维权勇气。最初仅有五六十人参与维权行动，后来开发商屡次欺骗业主甚至动用黑势力威胁业主，激怒了业主，业主意识到需要大家齐心协力保护自己合法的权益。“这不是我们一个人的事情，我住不到房子，你是不是也住不到，只有大家齐心，不齐心纳闷拿得到房子。”¹³ 最终，共同的现实问题、共同的利益诉求，导致个人问题转化成了集体问题，并有将问题扩大化的天然倾向。其次是通过集体行动，制造需要回应的压力，试图改变政府议程，以争取制度性变革，这也是业主维权的根本目的。因此，业主需要将自己的利益诉求化为社会稳定危机，以突破制度和结构困境，为自己赢得话语权。C 小区的业主们入住售楼部、清水房、集访、堵路等，都是基于集体理性向政府施压，改善维权环境。

4.2. 筑牢维权阵线：骨干动员与组织

城市社区具有高度流动性和分散化的特点，居民之间互相是熟悉的陌生人，极大限制了居民间合作共事的能力。维权骨干起到核心动员作用，充当着组织者、领导者、信息传递者和策略规划者的角色，他们在组织动员、敲定策略、情绪调动、集中资源方面发挥重要作用，能够汇集业主群体，组织会议、集会和行动，为维权行动提供组织结构和指导方向。同时进行情感动员，构建集体心理，以稳定组织^[12]。另一方面，业主们单打独斗的力量微弱，散兵游勇必然面临失败。维权骨干通常具有过人的能力和较强的公民精神，能够有效地动员和管理业主，确保维权活动有序进行，突破组织困境。通过深度访谈发现，黄女士成为领袖主要是因为权利意识、个人遭遇和性格以及基于人际关系的邀约。C 小区的骨干们一边充分运用和整合业主们的社会资源为维权出谋划策，安排会议、示威、请愿、媒体宣传等活动，确保一切井然有序，高效运作。一边安抚业主情绪，激励更多业主加入维权，号召大家齐心协力，共同奔向目标。

4.3. 谋求关键资源：政府支持

在强国家权力的背景下，能否获得政府的支持和有效回应，是影响业主维权的关键因素。政府对业主维权的反应和干预，将直接影响业主维权运动^[13]。业主维权是“上游问题下游化”导致的社会问题，业主施压政府是在压力—回应体制下，倒逼政府解决冲突和矛盾的核心力量。上下级政府之间的政治目标裂缝给业主维权提供了进入政治议程的渠道，政府对维权走向至关重要，得到上级政府的支持甚至能直接决定维权的成败，这也反映出当前我国社会集体行动对行政权力的高度依赖。政府支持业主维权可以增加维权行动的合法性，充当中间者协调各方主体间的关系，平衡各方利益，减少业主的不满情绪，

¹³ 访谈记录 WJ2021011604。

推动问题和平解决,是破解维权困境的关键资源。案例中政府主要是采用协商和嵌入的方式介入维权。前期政府在接待上访后,保持着拖延的态度,虽多次组织开发商与业主座谈,但并未给业主实际的解决方案。后来社区杨书记嵌入到维权队伍中,为业主们出谋划策并安抚业主,力图找到资金盘活楼盘。在业主轮番上访维权甚至是暴发冲突的情况下,Y市政府积极与资方协商帮助楼盘拿到贷款,让水电气部门垫资开工,助力业主成功入住。

4.4. 制造社会舆论:新闻媒体

新闻媒体具有传播速度快、社会影响大的特点,正在逐渐成为社会治理中的不可忽视的力量。它有舆论监督、思想引导、传播价值、规范行为的社会功能[11]。通过新闻媒体的报道,将有违公序良俗、道德规范的事公诸于众,引起广泛的社会舆论,将被报道者置于巨大的社会舆论压力下,被报道者将不得不提高社会敏感度。业主维权通过制造社会舆论赢得社会支持,扩大维权声势。新闻报道通常会强调问题的紧迫性,试图引发公众辩论和讨论,政府部门和企业基于维护声誉,倾向于采取积极措施回应舆论压力,甚至推动政策变革。业主寻求制造公共舆论的施压机制,倒逼政府“开口子”以释压,以突破结构性困境。停工后,维权小组找来了腾讯新闻报道工地内杂草丛生、设施生锈的事实,并将开发商找来黑势力威胁业主、业主堵路、集访等事件公之于众,C小区逐渐变成了Y市闻名的烂尾楼,给地方政府和开发商造成了巨大的舆论压力。同时,业主们还自行在网络论坛等平台发帖,在政府官网上问政,定期诉说自己的维权经历和利益诉求。可见社会舆论对业主维权具有引导、监督、影响政策和加强社会凝聚力等多重作用,善用社会舆论能更有效地争取权益,推动问题的解决。

5. 结语

通过对烂尾楼业主维权案例梳理发现,八年维权抗争反映了居民在房地产领域面临的权益保护困境。业主们前期以斗争型维权为主,后演变为常态化维权,根本意义在于业主借助法律将自己变成公民并形成自己的阶级的过程[1]。从“个人维权”到“集体维权”是基本趋势,虽然业主维权是基于个人私利的维护,但终会演变为公权和私权的对抗和博弈。当社会自主治理难以突破外部国家的控制,应得权利和权利供给不平衡时,将会导致社会矛盾的激化和主体关系间的不和。当狭小的社会空间被处于核心地位的政治权力和与其相辅相成的市场权力挤压时,社会失衡就会出现[8],“社会底层革命家”就会诉诸“行动表达”。制度的滞后和结构的失衡扩大了业主与资方、政府之间的矛盾,造成了业主维权的困境,而上级政府和下级政府之间政治目标的差异又给业主维权行动留下了政治化的空间,获取政府的支持成为了突破困境的关键。将私利的冲突借助政治型策略寻求博弈的有利地位是各方主体动员各级资源,达成博弈目的的普遍路径[14]。业主维权已经对我国社会稳定、治理体系产生重要影响,未来应有更多的视角、研究方法和分析框架,来不断挖掘其背后的深层原因和逻辑。

参考文献

- [1] 陈鹏. 当代中国城市业主的法权抗争——关于业主维权活动的分析框架[J]. 社会学研究, 2010, 25(1): 34-63, 243-244.
- [2] 李德满. 群体事件中的理性暴力及其法治化治理——以北京Q小区业主维权事件为例[J]. 江西社会科学, 2016, 36(1): 199-204.
- [3] 陈文. 城市社区业主维权: 类型与特点探析[J]. 贵州社会科学, 2010(4): 47-51.
- [4] 陈映芳. 行动力与制度限制: 都市运动中的中产阶级[J]. 社会学研究, 2006(4): 1-20, 242.
- [5] 张磊. 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[J]. 社会学研究, 2005(6): 1-39, 243.
- [6] 刘子曦. 激励与扩展: B市业主维权运动中的法律与社会关系[J]. 社会学研究, 2010, 25(5): 83-110+244.

-
- [7] 朱燕, 朱光喜. 城市住宅小区业主维权的现状、困境与对策[J]. 城市, 2008(9): 44-48.
- [8] 徐琴. 转型社会的权力再分配——对城市业主维权困境的解读[J]. 学海, 2007(2): 123-128.
- [9] 朱光喜. 小区业主维权难的多维分析[J]. 城市问题, 2010(12): 90-95.
- [10] 吴晓林, 谢伊云. 房权意识何以外溢到城市治理?——中国城市社区业主委员会治理功能的实证分析[J]. 江汉论坛, 2018(1): 132-137.
- [11] 徐大庆. 烂尾楼业主维权行动研究[D]: [硕士学位论文]. 武汉: 华中师范大学, 2016.
- [12] 任克强, 胡鹏辉. 业主维权集体行动的微观机制分析——基于主体行动的视角[J]. 南京大学学报(哲学·人文科学·社会科学), 2020, 57(2): 79-89.
- [13] 盛智明. 组织动员、行动策略与机会结构——业主集体行动结果的影响因素分析[J]. 社会, 2016, 36(3): 110-139.
- [14] 马卫红, 桂勇. 社会冲突中的“政治化”现象分析——以业主维权为例[J]. 理论与改革, 2016(1): 165-168.