

上海大型居住社区的特征、 问题与未来发展

——基于2014年问卷调查数据的分析

金 桥 徐佳丽

摘 要 上海大型居住社区是一类特殊社区，具有“居住社区”“保障社区”“速成社区”“弱势社区”“问题社区”“无根社区”和“镇管社区”等特征和标签。基于2014年问卷调查数据，作者分析了上海大型居住社区的特征、问题体系及未来发展趋势。大型居住社区的特征构成了多层次的问题体系，区位偏远引发了交通不便和就业困难，公共服务资源欠缺与生活不便则很大程度上导致了社区人口结构失衡，而人口结构的失衡既带来一系列治理难题，也制约着社区的发展活力。同时，作者分析了上海市人口结构可能的变化趋势，进而从配套改善、去标签化、产城融合、加强治理和多元服务等角度提出促进大型居住社区健康发展的思考。

关键词 大型居住社区 特征 问题 上海

【中图分类号】C916 【文献标识码】A 【文章编号】2095-851X(2016)01-0015-14

一、背景与问题

改革开放以来，随着工业化、城市化进程的加快，我国城市的开发建设力度随之不断加强。一方面，始自于20世纪80年代中后期并持续至今的旧区改造与郊区城市化使城市空间不断拓展、居住格局不断调整；另一方面，20世纪90年代后期启动的住房商品化改革与保障房建设催生了大量的新建商品房和保障房社区，居民住房条件得到改善的同时，也带来了一系列的社区治理难题与城市发展问题。上海同样经历了快速城市化的历程，数以百万计的中心城区居民陆续动迁至近郊、远郊

【基金项目】上海市政府决策咨询项目“上海大型居住社区社会治理创新研究”（批准号：2014-D-03）。

【作者简介】金桥（1980-），上海大学社会学院副教授、硕士生导师，邮政编码：200444；徐佳丽（1991-），上海大学社会学院硕士生，邮政编码：200444。

致谢：感谢匿名审稿人的建设性修改意见，当然文责自负。

或者分散入住新建商品房社区。为满足城市未来发展的需要,同时按照中央要求改善中低收入人群住房条件的指示,上海市自2003年以来在宝山、嘉定、浦东、闵行、松江、青浦、奉贤、金山、崇明等9个区县,先后分三批规划了46个保障性住房大型居住社区(方园,2013)。目前,已批准控制性详细规划的43个基地规划用地总面积达到142平方千米,规划新增住宅8929万平方米,规划人口保守预计在300万以上。

20世纪的不同时期,美国、英国和德国等国家都有过兴建公有住房或保障性住房以解决中低收入人群住房困难的政策实践,但大多数社区最终发展为少数族裔和底层人群的聚集地,白人逐渐搬离,失业、贫困和犯罪等问题多发,社区衰败迹象明显(Marcuse, 1997; Brama, 2006; Whitehead, 2007)。对于这一历史现象,不同学科的关注点与分析视角有所差异,社会学者更为关注空间公正的问题(Wacquant, 2008),致力于分析同质性空间聚集对于居民的社会意义及其后果(Whitehead, 2007);地理及规划学科的研究则相对聚焦于保障房社区居住与就业的空间匹配问题,涉及如何增加弱势群体的就业机会、如何打破居住隔离等(Veldhuisen et al., 2000; Painter et al., 2007)。国内当前对于大型居住社区或保障房社区的研究主要是从城市规划、管理学、社会学等学科视角出发,研究内容集中于大型居住社区的发展定位、交通等公共设施规划、社区治理模式等。在发展定位方面,一些研究认为大型居住社区本质上是新城区(朱锡金, 2011),要避免单纯的居住功能建设,应作为综合性的新市镇或新城市进行规划和建设(周俭、黄怡, 2011; 尹维娜、徐靓, 2012)。这一理念强调城市和谐、宜居的价值导向,关注人口、住房、社区活力和公平等核心问题(黄怡、周俭, 2011),认为应从生态网络、街道网络和服务网络等方面建设“大集中、小分散”的复合生活网络(马倩等, 2012)。在公共设施规划方面,较多的研究关注交通问题(马士江、许俭俭, 2012; 张翔, 2013),从保障房社区的居住-就业空间匹配(周素红等, 2010; 李梦玄等, 2013)、居民出行特征(孙珊珊等, 2013)、使用公共交通的出行行为(张萍等, 2013)等方面提出改善公共交通、优化设施布局的建议。在社区治理方面,有学者对上海“镇管社区”治理模式进行了分析,认为此模式的主要成效在于有效整合区域资源、体现基层民主自治以及党组织的核心作用(汪慧婷, 2013),也有学者对北京保障房社区开展了实地研究,认为保障房社区治理的本质是培育异质性强且情况复杂的中低收入居民的社群意识和公共精神(方舒, 2015)。总体上,研究者普遍倡导大型居住社区的治理应强化居民自治、提升内生力量、促进社会参与、开展协同治理(范志海等, 2010; 彭善民, 2012; 俞栋, 2014)。此外,还有部分研究关注大型居住社区建设对区域人口发展的影响(王方兵、吴瑞君, 2014)、社区文化建设(佘晓光, 2013)、居民的日常生活实践(李志刚等, 2014)等问题。

上述研究从多学科、多视角提出了大型居住社区所面临的问题以及未来发展思

路，但仍然欠缺对大型居住社区更为系统和全面的认识，尤其是一些核心问题，如社区人口结构如何优化、人口结构失衡与公共服务配套不足、社区治理问题突出之间的关系等问题仍需要进一步解答。本文将大型居住社区视为有机整体，通过问卷调查数据，概括此类社区的根本特征，思考影响其发展的核心问题以及各类问题之间的逻辑关系，进而提出系统性的发展思路。

除引用已有研究文献外，本文使用的数据资料主要来自2014年6~7月上海大学社会学院与上海市政府发展研究中心合作开展的“上海大型居住社区居民生活调查”。本次调查选取了上海市5个近郊保障房基地（宝山顾村、浦东三林、嘉定江桥、闵行浦江和松江泗泾）作为调查地点，以立意抽样法选取19个居民区，在每个居民区以等距抽样的方式抽取50~100户的家庭，在每个家庭以生日法选取18岁及以上的常住居民作为调查对象，以入户面访的方式进行调查，共收集有效问卷1108份。调查对象中，男性占44.5%，女性占55.5%；18~39岁占26.2%，40~59岁占39.1%，60岁及以上为34.7%；小学及以下的比例是9.2%，初中教育水平占34.9%，高中/中专/技校占35.6%，大专为9.6%，本科及以上的比例为10.8%；市区动拆迁安置房居民占53.3%，经济适用房居民占32.1%，本地动拆迁安置房居民占6.7%，普通商品房居民占5.0%，其余2.8%为公共租赁住房、廉租房等。

二、大型居住社区的特征

无论是土地面积还是人口规模，大型居住社区都不是普通居民区所能比拟的，往往由多个居民小区或居委会辖区构成，规模较大是其最明显的特征。《上海市大型居住社区规划设计导则（试行）》^①将大型居住社区定义为：大型居住社区一般规模约为5平方千米，人口规模约10万人，形成以居住功能为主体、生活与就业适当平衡、功能基本完善的城市社区。^②本文所选取的调研对象即符合这一定义及标准。除了具有较大规模外，上海大型居住社区的基本特征可以概括为：

（一）“居住社区”

大型居住社区一般是以居住功能为主体、生活与就业适当平衡的城市社区。目前，社区的居住功能最为突出，但生活和就业功能较为薄弱，尤其是生活、就业不平衡的问题比较突出。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，在劳动适龄人口中，目前有工作的比例在四成以上（43.3%），其中全职就业的居民约占三分之一

^① 由上海市规划和国土资源管理局于2009年发布。

^② 需要注意的是，尽管规划建设的大型居住社区边界明确，且往往与周边农村地区缺少互动，甚至被视为“孤岛”，但其一旦建成、居民入住，就必然围绕居民生活需求的满足、公共设施的服务辐射、交通就业等问题与周边地区逐渐产生联系，这种社区间良好的互动关系也是城乡一体化发展的重要目标。限于主题和篇幅，本文着重关注大型居住社区本身，但更全面的分析需要将其置于地区环境互动体系之中。

(33.1%)，下岗或无业的比例达到14.9%。总体而言，由于是政府主导规划建设社区，这类社区的居住功能突出而就业不足，因此，如何提供更多的就业岗位，推动居住、生活和就业的平衡是亟需解决的问题。

(二) “保障社区”

大型居住社区多为混合型社区，但以动拆迁安置房、经济适用房、廉租房、公租房等保障性住房为主。根据上海市2010年大型居住社区建设规划，12个首批启动的大型居住社区新增住宅中保障性住房占56.0%，普通商品房占27.0%，农民动迁安置房占17.0%（熊健，2011）。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，调查对象中53.3%居住在市区动拆迁安置房，32.1%居住在经济适用房，其后依次是本地动拆迁安置房（6.7%）、普通商品房（5.0%）、公租房（1.1%）和廉租房等（0.7%）。与“居住社区”相似，“保障社区”的特征也主要是政府规划设计的结果，住房性质的转变目前仍受到我国住房制度与政策的限制。

(三) “速成社区”

大型居住社区建设的初衷是服务于城市快速发展的需要，往往由政府主导规划建设，其决策、规划、建设和人口导入等一系列过程高效迅速，因而具有“速成社区”的特征。上海大部分的大型居住社区是2009年和2010年两次集中规划的结果。仅2013年，上海市就制定了新建保障性住房和实施旧住房综合改造10.5万套、725万平方米的工作计划（方园，2013）。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，59.2%的居民是2012年之后迁入，大部分居民的居住时间仅有两至三年，社区的“速成”特征带来了人口的大规模导入，也导致了公共服务设施不足、治理难题突出等多种问题。

(四) “弱势社区”

与保障社区直接关联的是“弱势社区”特征，即大型居住社区居民中包括较多的中低收入人群等弱势群体。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，居民家中有60岁及以上老年人的比例是49.4%，无业或失业的比例为12.9%，家中有人患有重病的比例为6.3%。2013年，大型居住社区居民的个人总收入（税后）平均为37235元，相比上海城市居民家庭人均可支配收入（43851元）低了6600多元。“弱势社区”的特征既与政府规划有关，也与大型居住社区所处的区位相关，是政府规划和市场机制双重作用下空间分层的结果。

(五) “问题社区”

作为新建社区，大型居住社区已经不同程度地表现出较多的社会问题，包括配套不完善、二元结构突出、就业不足、人户分离严重、外来人口聚集、弱势群体较多、社会治理薄弱、社区内部分隔等各类问题，“问题社区”的特征尤为突出。例如，在社会治理方面，“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，物业服务水平不高、社会治安较差、乱张贴广告和黑车泛滥等是综合分析中最为普遍的问题。总体而言，

“问题社区”特征可以看作前述特征影响的结果之一。^①

（六）“无根社区”

由于是规划建设，大部分居民从外面迁入，对社区缺少认同和归属感，因此大型居住社区还没有成长为地域生活共同体。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，大型居住社区中具有上海户籍居民的比例近八成（78.0%），但将户口落在大型居住社区的比例仅有35.2%。外地人口比例超过两成，在动迁房小区的比例尤其高。在社区认同方面，84.1%的居民把大型居住社区视为最重要的家园，但仍然有70.7%的居民并不以居住在社区为荣，这意味着大型居住社区还不是居民心理意义上的真正家园。“无根社区”与社区的“速成”特征密切相关，而诸多社会问题则是影响社区认同和归属感的主要因素。

（七）“镇管社区”

在管理体制方面，上海的大型居住社区还是一种“镇管”社区，即由所在镇履行管理职能，大型居住社区层面成立“两委一中心”^②（社区党委、社区委员会和社区中心），大型居住社区内部以居民自治和社区共治为主要治理方式。“镇管社区”体制强化了镇对大型居住社区的公共服务与城市管理职责，为社区自治、共治留出了更大空间，但也一定程度上增加了镇的财政负担，并造成大型居住社区城市管理力量的不足。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示，近九成居民（86.0%）对于大型居住社区的管理方式不太了解甚至一点不了解，表明“镇管社区”有可能是管理缺位的社区，管理缺位也是导致大型居住社区社会问题较多的重要原因。

三、大型居住社区的问题体系

前述对上海大型居住社区特征的概括并不能截然分开，而应该视为彼此关联的整体，但这一整体内部的逻辑关系仍有待理清。总体而言，对大型居住社区现状问题的理解需要回到起点，即结合社区规划建设的整个过程来探讨问题形成的内在机制。保障性住房是大型居住社区中的主要住房类型，“政府主导”是上海保障性住房建设的基本实施原则（方园，2013）。因而，大型居住社区并非自然形成，而是政府主导规划、建设的结果。政府要寻求实现特定的政策目标，因此，这一过程从一开始就隐含了大型居住社区产生各种问题的可能性。大型居住社区建设的首要目标是改善城市中低收入人群的住房条件，这一目标可以说已经

^① 具体逻辑关系可参见本文第三部分的分析。

^② “镇管社区”有不同的模式，并不局限于大型居住社区，这里是指面向大型居住社区的镇管社区模式。总体上，大型居住社区管理大致都是“两委一中心”的架构，但在说法和具体做法上，上海不同区县甚至同一区县内的不同大型居住社区都可能存在差异。两委之一的社区党委或称为居民区党委，社区委员会则可能是社区共治委员会，社区中心的说法更多，如社区服务（管理）中心、居民区联合服务中心等。

达到,本文问卷调查显示,居民认为与搬迁之前相比改善最大的就是住房条件。但这一政策目标缺少系统规划,在实施过程中仍存在较多问题,例如,尽管强调要健全各种公建配套,实际上是居住优先、配套滞后;主要关注居住功能,却忽略了社区的未来发展,考虑到了“安居”而忽略了“乐业”;保障性住房的建设标准较低,未考虑将来转变为普通商品房社区的可能性;重点关注弱势群体的住房改善,而忽略了弱势群体聚集可能带来的社会问题等等。大型居住社区前期规划建设的不系统、不完善是导致当前问题多发的重要原因,但更有意义的是理清当前各类问题之间的逻辑关系,准确把握大型居住社区问题的实质,进而为大型居住社区的未来发展提供借鉴。图1展示了笔者对当前大型居住社区各类问题之间关系的基本认识,这种逻辑关系隐含的假设前提是:社区作为有机整体其各要素之间存在密不可分的关联。图中不同要素、不同问题之间的逻辑关系分述如下:

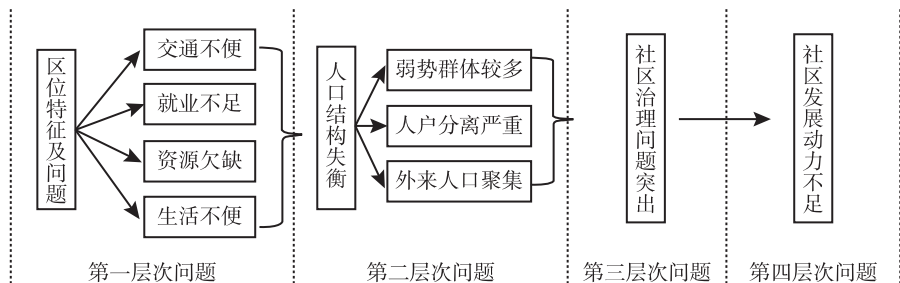


图1 大型居住社区的问题体系

(一) 区位特征及其问题

大型居住社区所在的区位是一个独立的变量,社区的区位特征对交通、就业、公共资源和生活服务等方面产生了不利影响,带来了第一层次的问题,即居民的公共服务、生产生活需求不能得到很好满足。上海大型居住社区的区位特征主要表现在三个方面:一是位置偏远,均在外环以外,距离市区比较远;二是位于农村地区,公共服务资源不足,远远低于城区水平,优质资源尤其欠缺;三是经济不发达,就业机会相对较少。这样的区位特征至少带来了四方面的问题:

首先,交通不便。尽管大型居住社区规划选址的原则之一是靠近轨道交通(尹维娜、徐靓,2012),但由于位置偏远,因此到市区的通勤时间会大大增加。“上海大型居住社区居民生活调查”数据显示,在交通出行方面,54.2%的居民认为比搬迁之前变得更差。不仅是外部交通,大型居住社区的内部交通也不够便捷,公交车数量少、间隔长。有研究显示,虽然绝大多数大型居住社区靠近轨道交通,但超过一半的大型居住社区的出行距离在1~3千米之间(马士江、许俭俭,2012),内部交通条件需要进一步改善。

其次，就业不足。上海大部分大型居住社区的选址靠近新城和新镇，只有一小部分临近工业规划用地区域（马士江、许俭俭，2012），这种区位特征使得大型居住社区较为孤立，未能形成与工业区的良好互动，也直接导致了就业不足。本文调查显示，劳动年龄人口中，目前有工作的比重仅略高于四成（43.3%），其中全职就业的居民仅占三分之一（33.1%），下岗或无业的比例高达14.9%。

再次，医疗教育等公共资源欠缺。城乡公共服务水平的差异使得大型居住社区及其附近缺少优质的医院和学校等资源。本文调查结果显示，居民认为医院是大型居住社区最为缺少的公共服务设施（18.2%），同时，医院也是不方便程度最高的公共设施（41.1%）。对大型居住社区的走访调研也发现，社区附近如果有一所好的医院或学校，都能大大提升社区的吸引力和入住率。

最后，生活不方便。在大型居住社区建设过程中，地方政府均比较重视解决“开门七件事”，满足居民的基本生活需求，但短期内很难达到成熟城市社区的生活方便程度。本文调查数据显示，居民认为大型超市或商场是最为缺少的生活服务设施（17.6%），其次依次为银行（13.2%）、公交站点（6.5%）、菜市场（6.5%）、邮局（4.6%）和养老机构（4.5%）等。

（二）社区人口结构失衡

与区位相关的交通、就业、公共服务与生活服务资源不足问题进而导致了大型居住社区人口结构的变化，使当前大型居住社区的人口结构呈现出某些特殊特征，亦即第二层次的问题：社区人口结构的失衡。

按照大型居住社区规划建设政策目标，规划导入人口的结构大致是：经济适用房和廉租房住户主要是收入较低、住房困难的上海城市户籍居民；市区动迁房住户则包括高中低不同阶层的上海城市户籍居民；商品房住户主要是收入中等或偏上的户籍及外来人口；本地回迁房住户是本地农村户籍居民。概括而言，政策目标所设定的大型居住社区人口结构应是上海户籍居民占据绝大多数、高中低不同阶层人口混居的结构。然而，在交通不便、就业不足等问题的影响下，当前大型居住社区的人口结构发生了很大变化，与所设定的政策目标存在较大偏差。我们的调查显示，当前的人口结构特征为：经济适用房和廉租房住户以中低收入的上海城市户籍居民为主，与政策目标基本相符；动迁房住户（无论是市区动迁房还是本地回迁房）与政策目标偏差较大，主要是中低阶层的上海城市户籍居民和大量租客与外来人口；商品房与动迁房相似，也出现人户分离、住房出租、外来人口聚集的现象。本文调查显示，经济适用房住户中，上海户籍居民的比例为93.5%，而这一比例在市区动拆迁房和本地动拆迁住房中分别是75.8%和65.7%。此外，经济适用房的租住率仅为2.9%，而市区动拆迁房和本地动拆迁住房的租住率则分别达到20.9%和37.0%。简言之，当前大型居住社区人口结构实际上是上海户籍居民为主、外来人口不断增多、以中低阶层聚集为主的结构（如表1所示）。

表1 政策目标的人口结构与实际人口结构的偏差

| 住房类型 | 政策目标的人口结构 | 实际的人口结构 |
|-----------|------------------|-------------------------|
| 市区动迁房 | 高中低不同阶层的上海城市户籍居民 | 中低阶层的上海城市户籍居民、大量租客与外来人口 |
| 本地回迁房 | 本地农村户籍居民 | 本地农村户籍居民、大量租客与外来人口 |
| 经济适用房、廉租房 | 中低收入的上海城市户籍居民 | 中低收入的上海城市户籍居民 |
| 商品房 | 收入中等或偏上的户籍、外来人口 | 收入中等的户籍居民、大量租客与外来人口 |

资料来源：根据“上海大型居住社区居民生活调查”整理。

大型居住社区人口结构失衡的问题可进一步概括为三个特征。一是弱势群体较多。如前所述，大型居住社区老年人、无业人员、中低收入者占比较高，属于比较典型的“弱势”社区。此外，大型居住社区居民的主观地位评价也是中等偏下，本文调查将上海市民的社会地位从高到低分为10个等级（1为最高等级），其中90.9%的居民选择第五等级及以下，仅有9.1%的居民认为自己属于1~4的较高等级。二是人户分离严重。目前，仅有约三分之一的上海户籍居民将户口落在大型居住社区（35.2%）。如果排除本地回迁居民，市区迁入居民的落户比重则会更低。三是外来人口聚集。外地人口比例超过两成，在市区动迁、本地回迁社区中的比重则分别达到了24.2%和34.3%。后两点共同体现了大型居住社区作为“无根”社区的特征。

（三）社区治理问题突出

当前大型居住社区的人口结构是许多社区治理难题产生的重要原因，同时，配套服务设施的欠缺也在一定程度上加剧了治理难题，各类社区治理问题多发构成了大型居住社区第三层次的问题。本文调查显示，在社区治理方面，居民认为大型居住社区中最为严重的五类现象依次是：不文明饲养宠物（17.7%）、乱张贴广告（15.6%）、乱扔垃圾（10.7%）、物业服务水平不高（10.1%）、黑车泛滥（8.5%）。同时，有近一半的居民对社区物业管理表示不满（46.3%）。这些问题一方面与居民素质有关，另一方面反映了监督不力、城市管理欠缺等问题。

系统分析上述社区治理问题的成因，至少可以从三个方面展开。

一是在配套服务方面，交通不便、就业不足、公共服务与生活服务设施欠缺意味着居民多方面的需求不能满足，这构成了部分与满足居民需求有关的治理问题产生和存在的基础。例如，黑车问题与交通不便有关，乱设摊与生活服务设施欠缺有关，甚至乱张贴广告也与居民需求难以满足存在一定的关系。换言之，由于这类问题一定程度上满足了居民的需求，因此这既增加了其存在的合理性，也增加了治理的难度，甚至有可能因治理力度的加大而招致居民的反对。

二是在人口结构方面，大型居住社区人口结构的三个特征（弱势群体较多、人

户分离严重、外来人口聚集)均与现存的治理问题有关。弱势群体较多有两方面的影响,一是收入较低、困难较多,因而对于公共服务的依赖更大,也更需要便捷和廉价的生活服务,这为有助于满足需求的一类治理问题的存在提供了条件;二是教育水平与文化素质较低一定程度上导致了不文明饲养宠物、乱扔垃圾等治理问题。人户分离严重也有两方面的影响,一是户籍居民缺少对社区的认同和归属感,对于邻里、社区公共事务的关注和参与不足,这为各类不文明行为甚至治安问题的存在提供了空间;二是对居住环境的不满情绪较高,诸如拖欠物业费、房屋出租等问题与此有关。外来人口聚集的影响主要体现在两个方面,一是外来人口、租户难以融入社区,与户籍居民一样缺少社区认同;二是部分外来人口成为某些问题的直接制造者,如群租、黑车、乱设摊等。简言之,大型居住社区当前的人口结构特征为许多治理问题的产生提供了土壤,而优化人口结构,尤其是通过促进社区交往、提高社区认同来推动社区自治有助于根本上解决社区治理的问题。

三是大型居住社区的社区治理问题还与当前的管理体制有关,即“镇管社区”模式导致大型居住社区城市行政管理力量和资源的不足,为某些城市管理、物业管理问题的多发提供了空间。本文调查数据显示,六成以上的居民(62.0%)认为大型居住社区警力不足,这与黑车、治安等问题直接相关。群租严重、乱设摊等问题侧面反映了城市管理相关力量的不足。因此,一些物业管理问题的解决也需要城市管理力量的介入。

(四) 社区发展动力不足

交通不便、就业不足、配套服务欠缺等方面的问题不利于大型居住社区未来的健康发展,当前的人口结构特征也制约了大型居住社区发展的活力,社区发展动力不足构成了大型居住社区当前面临的第四层次问题,也是最为根本的问题。

在配套服务方面,大型居住社区的交通、就业状况不利于社区的健康发展,最为关键的是缺少产业的支撑。如前所述,大部分大型居住社区并不临近工业用地,而对于少部分临近工业用地的大型居住社区,也面临居民的就业需求、条件与就业机会不匹配的问题,亦即生活区、生产区如何协调发展的问题。缺少了产业和经济的支撑,大型居住社区作为新城区、新镇区独立发展的可能性就将大打折扣,很大程度上仍只能作为市区的附庸承载其一部分居住功能。在人口结构方面,当前人口特征对于大型居住社区健康发展的影响至少体现在三个方面。一是弱势群体的消费能力不足,直接导致了以满足居民需求为导向的服务市场不发达,影响了大型商场、超市、银行等机构的进驻,也影响了其他服务性企业、社会组织在大型居住社区的发展;二是一部分外来人员成为某些服务产品的供给者,尽管有利于居民需求的满足,却进一步导致了服务市场的不规范性;三是居民的教育水平与文化素质较低,就业和创业困难,一定程度上也减弱了社区发展的动力。

以上是对上海大型居住社区当前面临各类问题的整体分析,区分了四个层次的问题,并给出了不同层次问题之间的逻辑关系。目前看来,社区人口结构类似于关键的

中间变量，既是由区位带来的第一层次问题的结果，进而又带来了社区治理和社区发展的不利影响。发达国家在保障房社区建设发展过程中曾有过失败的教训，社区一度沦为贫困、犯罪等问题的集聚地，成为社会隔离的真实写照。这是我国大型居住社区建设需要竭力避免的最坏结局。人口是社区最为核心的要素，居民是社区的主体，以人为本应是大型居住社区未来发展最根本的原则。合理的人口结构是大型居住社区健康繁荣发展的基础，而不同阶层居民需求的有效满足则是形成合理人口结构的重要前提。

四、对大型居住社区未来发展的思考

大型居住社区建设发展的最终目的在于避免社区衰败、激发大型居住社区活力、促进社区繁荣和谐与居民安居乐业。着眼于这一目标，结合前文的认识，以下首先分析大型居住社区未来人口结构变动的可能趋势，进而从五个方面提出相应的政策建议。

对于上海户籍居民来说，目前入住大型居住社区的主要是城市中低层次人群，无业人员人数较多，老年人的比例或将逐步增加，人户分离、住房出租现象也将持续存在。动迁居民中，在市区有稳定工作且收入较高的劳动年龄人口、有多套住房的家庭，以及倾向于享受市区优质公共服务资源的居民入住较少。在大型居住社区一段时间内难以达到市区公共服务水平或提供对等就业机会的情况下，这些动迁居民短期内仍不会入住大型居住社区。此外，未来几年内，随着动迁房、经济适用房的交易逐步放开，如果大型居住社区的公共服务水平依然较低、就业机会依然欠缺，部分人或将选择搬离大型居住社区。对于外地户籍居民，尤其是从事体力劳动或就职于商业服务业的人来说，他们可以承受相对较低的工资水平与公共服务水平，就业更加灵活，适应能力更强。在大型居住社区公共服务水平不能提高、户籍居民不能安心居住的条件下，外来人口的数量和比例有可能持续增加，进而带来人口服务与管理方面的一系列问题。

城市弱势群体或外来人口的高度聚集都强化了大型居住社区“弱势社区”、“问题社区”和“无根社区”的标签，这既不符合政府建设保障房基地的初衷，也不利于大型居住社区的繁荣发展。人口结构的优化是一个系统工程，一定意义上也是公建配套、劳动就业、社会治理状况改善的结果。要优化大型居住社区人口结构、推动大型居住社区繁荣发展，至少需要以下五方面的努力。

（一）推动配套改善

无论是从城乡公共服务一体化的角度，还是从保障房社区的政府责任来说，都需要继续改善公建配套条件、提高公共服务水平，以吸引户籍居民和素质较高的人群在此安居，发挥保障房基地在当前阶段的应有作用。具体包括改善大型居住社区公共交通，尤为迫切的是改善大型居住社区的内部交通，同时需要结合规划改善外部交通条

件；配置优质服务资源，尤其是建设医疗水平较高的综合医院和教育水平较高的义务教育阶段学校等。

（二）消除特殊标签

目前，大型居住社区仍是以保障房为主的特殊社区。但随着动迁房、经济适用房交易期限的放开，大部分住房可以进行交易，需要未雨绸缪，考虑将保障房社区转化为普通商品房社区的可能性。未来几年内需逐步淡化大型居住社区作为特殊社区的标签，通过增加商品房比重、推动动迁房入市、开展第三方代理经租等措施，将大型居住社区转化为普通的商品房社区，引导规范大型居住社区的市场化、社会化发展，推动大型居住社区的正常化发展。

（三）促进产城融合

大型居住社区的劳动就业问题较为突出，就业和居住分离现象严重，而产城融合是激发社区活力、推动区域发展最重要的支撑条件。在此方面，除了强化就业公共服务、积极推动居民创业之外，更需要结合产城融合方面的全局规划，积极对接新城区、新市镇、工业园区和科技园区建设，借助大型居住社区附近已有资源形成集聚效应，吸引开发区员工到大型居住社区居住，推动有需求的居民就近就业，最终改变社区单一的居住功能。

（四）加强社区治理

鉴于大型居住社区社会治理问题比较突出，一方面需要按照上海市委、市政府《关于进一步创新社会治理加强基层建设的意见》，推动必要的行政执法资源下沉到大型居住社区；一方面充分发挥自治、共治的作用，推动社区邻里交往、发展社区社会组织，以多方协同治理的方式解决物业管理、社区治理的问题。此外，立足更长远的考虑，需要促进户籍居民与外来居民功能互补、有效互动、相互融合，形成良性的社区生态，从根本上避免因主体意识不强而带来的各种社会治理难题。

（五）提供多元服务

大型居住社区存在大量的服务需求，既有公共服务需求，也有生活服务需求。要满足这些需求，需要政府、企业、社区、社会组织等多元主体协同合作，政府改善公建配套、提供公共服务，企业是培育和发展繁荣需求市场的主力，社区和社会组织则在购买公共服务、提供志愿服务、服务弱势群体等方面发挥作用。如大型居住社区养老需求的满足，就需要多元主体提供多样化的服务，消费型社区也是大型居住社区发展的可能方向之一。

五、结语

本文基于2014年“上海大型居住社区居民生活调查”资料，对上海大型居住社区的性质、特征、问题体系、未来发展进行了整体性的分析。大型居住社区具有

“居住社区”“保障社区”“速成社区”“弱势社区”“问题社区”“无根社区”和“镇管社区”等特殊标签，多方位反映了其当前面临的不同层次的问题。总体上，区位偏远引发了交通不便、就业困难、公共资源欠缺与日常生活不便的问题，很大程度上导致了目前的社区人口结构，而这样的人口结构既带来一系列的治理难题，也最终制约了社区活力与发展动力。与所有社区一样，大型居住社区的建设与发展目标是宜居的地域性生活共同体，能否更好地满足居民各方面的生活服务需求是这一目标能否实现的关键。人口是社区的核心要素，特定的社区人口结构既是各类社区问题的反映，也是社区未来发展的基础。本文分析了大型居住社区人口结构可能的变化趋势，进而从配套改善、去标签化、产城融合、加强治理、多元服务的角度思考了大型居住社区未来发展有关问题。

本文仍是对大型居住社区发展的初步思考，不同层次问题之间的逻辑关系更应视为系列假设而非确定的结论。从学术研究的角度，图1中的系列逻辑关系仍有待验证，这需要更多研究的支持，包括更细致的问卷调查和历时性的跟踪观察。限于学科背景，部分内容尤其是社区发展部分的内在逻辑关系也可能需要商榷。此外，本文偏重于分析与大型居住社区发展有关的负面问题，有意忽略了正面的发展条件和积极的发展经验。实际上，无论是依据问卷调查还是实地观察，大型居住社区是存在一定的发展基础的，总体上也处于发展完善过程中，有些大型居住社区发展势头良好并积累了有益的经验，也值得进一步研究和借鉴。

参考文献

范志海、刘钢、李高业（2010）：《大型居住社区治理模式初探——以上海三林世博家园社区为例》，《华东理工大学学报（社会科学版）》第5期，第1~6页。

方舒（2015）：《保障房社区治理路径新探——以北京C社区的治理实践为例》，《甘肃社会科学》第1期，第11~15页。

方园（2013）：《打造保障性安居工程——本市推进保障性住房大型居住社区建设纪略》，《上海人大（月刊）》第8期，第16~17页。

黄怡、周俭（2011）：《大型社区的人口、住房、活力与公平：上海大型社区规划理念与策略的社会学思考》，《时代建筑》第4期，第24~29页。

倪晓光（2013）：《新型城镇化背景下上海大型居住社区文化内涵的构建》，《上海文化》第10期，第21~27页。

李梦玄、周义、胡培（2013）：《保障房社区居民居住—就业空间失配福利损失研究》，《城市发展研究》第10期，第63~68页。

李志刚、任艳敏、李丽（2014）：《保障房社区居民的日常生活实践研究——以广州金沙洲社区为例》，《建筑学报》第2期，第12~16页。

马倩、张龄、俞秉懿（2012）：《转型背景下大型居住社区复合生活网络初探——以浦东铁路惠南大型居住社区规划为例》，《上海城市规划》第1期，第55~60页。

马士江、许俭俭（2012）：《大都市郊区大型居住社区交通支撑优化和提升思考——以上海市

松江南站大型居住社区为例》，中国城市规划年会论文，第 50 ~ 62 页。

彭善民（2012）：《新建大型居住社区管理的困境与创新》，《学术评论》第 1 期，第 99 ~ 104 页。

孙珊珊、杨东援、陈川（2013）：《外围大型居住社区居民出行特征分析》，《上海城市规划》第 5 期，第 100 ~ 104 页。

汪慧婷（2013）：《“镇管社区”：快速城市化进程中的社区管理模式创新——以浦东航头镇大型居住社区为例》，华东政法大学硕士学位论文，第 10 ~ 20 页。

王方兵、吴瑞君（2014）：《大型保障房社区建设对区域人口发展的影响——以上海市为例》，《人口与社会》第 1 期，第 27 ~ 31 页。

熊健（2011）：《上海大型居住社区规划的实践和思考》，《上海城市规划》第 3 期，第 36 ~ 40 页。

尹维娜、徐靓（2012）：《从大型居住社区到新市镇——上海金山北站大型住区规划思考》，《城市规划学刊》第 7 期，第 154 ~ 158 页。

贡栋（2014）：《上海大型居住社区治理研究——以泗泾大型居住社区为例》，华东政法大学硕士学位论文，第 1 ~ 20 页。

张萍、李素艳、黄国洋等（2013）：《上海郊区大型社区居民使用公共设施的出行行为及规划对策》，《规划师》第 5 期，第 91 ~ 95 页。

张翔（2013）：《大型居住社区交通规划研究——以上海市嘉定黄渡大型居住社区交通规划为例》，《交通与运输》第 5 期，第 4 ~ 6 页。

周俭、黄怡（2011）：《营造城市大型居住社区的多样性》，《上海城市规划》第 3 期，第 22 ~ 25 页。

周素红、程璐萍、吴志东（2010）：《广州市保障性住房社区居民的居住——就业选择与空间匹配性》，《地理研究》第 10 期，第 1735 ~ 1745 页。

朱锡金（2011）：《对大型居住社区的概念认知和上海住宅建设发展的断想》，《上海城市规划》第 3 期，第 3 ~ 6 页。

Brama, A. (2006), “‘White Flight’? The Production and Reproduction of Immigrant Concentration Areas in Swedish Cities, 1990 – 2000”, *Urban Studies*, 43(7), pp. 1127 – 1146.

Marcuse, P. (1997), “The Enclave, the Citadel, and the Ghetto: What Has Changed in the Post-Fordist U. S. City”, *Urban Affairs Review*, 33(2), pp. 228 – 264.

Painter, G., C. Y. Liu and D. Zhuang (2007), “Immigrants and the Spatial Mismatch Hypothesis: Employment Outcomes Among Immigrant Youth in Los Angeles”, *Urban Studies*, 44(13), pp. 2627 – 2649.

Veldhuisen, J., H. Timmermans and L. Kapoen (2000), “RAMBLS: A Regional Model Based on the Microsimulation of Daily Activity Travel Patterns”, *Environment and Planning A*, 32(3), pp. 427 – 443.

Wacquant, L. J. D. (2008), *Urban Outcasts: A Comparative Sociology of Advanced Marginality*, Cambridge, UK: Polity Press.

Whitehead, C. M. E. (2007), “Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study?”, *Housing Studies*, 22(1), pp. 25 – 44.

Features, Problems and Future Development of Large Residential Communities in Shanghai

——Analysis of Survey Data in 2014

JIN Qiao, XU Jia-li

(College of Sociology and Political Science, Shanghai University, Shanghai, 200444)

Abstract: The large residential community is a kind of special community, with different labels of residential community, low-income housing community, vulnerable community, problems community, etc. Based on the data of a questionnaire investigation in 2014, this article tries to get a whole knowledge of this kind of community by analyzing its features, system of problems and trend in the future. The remote location causes problems such as difficulty in transportation and employment, insufficiency of public resources and living facilities, then changes current social structure of population. Such structure not only brings a series of problems of community governance, but also constraints development power of the large residential community. This article also analyses future tendency of population structure, then puts forward some policy advice on how to promote the healthy development of large residential communities.

Key Words: large residential community; features; problems; Shanghai

责任编辑: 武占云