

上海城市社区实证研究^{*}

——社区类型、区位结构及变化趋势

王颖

提 要 本文以上海城市社区为研究对象,通过对实践调查资料的分析和研究,将目前上海城市社区归纳为五种类型:传统街坊社区、单位公房社区、高收入商品房社区、中低收入商品房社区和社会边缘化社区。文章研究了各类社区的区位分布,以及由此构成的上海城市的居住区位结构,并提出了目前上海城市社区的六个主要的变化趋势。

关键词 上海城市社区 社区类型 居住区位结构

文章编号 1000-3363(2002)06-0033-08 中图分类号 C912.8 文献标识码 B

1 背景简述

1.1 近年上海社区发展

自1995年开始,上海住宅建筑竣工面积持续保持在一个较高水平,1990~2000年合计住宅房屋竣工面积达到0.75亿m²,上海市建成大量新居住区^①,大量城市居民迁入新居,新社区数量快速增加。另一方面城市原有社区内部的社会结构不断发生演替。随着近5年来,上海居住存量房屋置换交易的大幅增加,一些已有的社区原有居民通过二手房市场卖旧房买新房,从原有社区迁走,而新的居民不断迁入,社区社会结构逐渐发生了变化。

社区发展表现在城市空间扩展过程中,一是城市内部,随着旧城改造步伐的加快,城市内部新旧社区更迭并存,旧城内不同区位的社区分布格局日益分化。二是城市外围空间快速扩展,上海原有的城市郊区成为快速城市化地区,部分乡村社区社会结构解体,而被以城市社区特征为主的社区社会结构所取代,新的城市社会结构在城市边缘区初步形成。

1.2 上海市居住新村的调查

1999年暑期,同济大学城市规划专业师生与上海市城市规划管理局对上海居住新村进行全面的普查。共确定了17个居住新村作为重点调查目标,遍布全市13个分区,涵盖了上海市现有的各种社区如旧的里弄住宅、旧城改造小区、各类“新村”以及不同价位的商品房小区。共完成问卷1100份,其中有效问卷1018份,完成调查报告75篇。平均每个被调查的新村分别有50~70个家庭被访问到。这些第一手调查资料构成了本研究的实证基础。

此外还参考了1998年暑期由夏南凯副教授主持完成的《上海市房地产抽样调查分析报告》的部分资料和数据。

2 社区分类与比较

2.1 社区类型

据对不同文献及调查资料的分析和归纳,上海现有社区可分为以下五种类型:

2.1.1 传统街坊社区

这类社区是以城市旧城区的老街坊为主,有较长历史,其社区建筑形式和社区空间构成比较有地方特色和传统特色,层数一般不超过三层。社区内社会结构较为紧密,居民之间形成了复杂的社会纽带,邻里人际互动较强。

2.1.2 单位公房社区

这是建国以后,特别是1970年代末以来,在当时中心城区外围兴建的社区类型,常称为“某某新村”,如杨浦新村、甘泉新村等。它们一般按照“居住区—居住小区—组团”规划理念进行布局,居住环境尚好,生活设施配套,住往有多功能的小型商业中心。根据单位与社区关系的紧密程度又可划分为混合附属型社区和单一附属型社区。前者主要指由政府统一规划建设,通过住房指标下达到各单位。后者一般是规模比较大的企事业单位,为解决职工住房建设的附属单位的社区。

2.1.3 高收入商品房社区

这类社区大部分1990年代以后建成,是以房地产公司为开发主体投资兴建的。根据建设标准和单位面积售价高低可分为高收入商品房社区和中低收入商品房社区。前者多位于区位优势,地价比较高的城市地段,社区居民以高收入群体为主,售价在4500元/m²以上。

2.1.4 中低收入商品房社区

中低收入商品房社区区位优势条件不及高收入商品房社区。房屋售价一般在4500元/m²以下,居住者主要是中等及低收入群体。

2.1.5 社会边缘化社区

社会边缘化社区除空间位置上有边缘属性,也具有社会学上的边缘属性。它反映在社区管理上,它通常没有纳入城市正规的管理渠道,没有正式社区管理组织。社区潜在问题多于其他城市社区,城乡边缘地区成为城市管理最薄弱的地带^②。

2.2 社区类型比较

为了便于对上述五类城市社区进行分类研究,这里从形成年代、社区空间特征、设施状况、社区管理方式、居民特征等五个方面分别加以比较。

2.2.1 从形成年代来看,传统街坊社区存在年代最长,多在建国以前形成的,单位公房社区次之,大多建于1970~

^{*} 本文系国家自然科学基金重点课题(编号:59838290)

1990年代之间。商品房社区和社会边缘化社区是改革开放以后近十几年来出现的社区类型。

2.2.2 从社区空间布局来看,传统街坊社区中很多具有比较明显的上海地方建筑文化特色,空间层次比较丰富。中高收入商品房社区的空间布局往往较多吸收最新的社区规划理念,部分社区布局比较有特色。单位公房社区结构往往呈现“组团—小区”的基本结构特征。而中低收入商品房社区往往受到市场定位、成本效益的局限,采用比较传统的规划布局手法。社会边缘化社区情况比较复杂,其中偏农村社会边缘化社区具有亦城亦村的社区类型,空间布局随意性大。

2.2.3 从设施条件来看,多数传统街坊社区和偏农村社会边缘化社区的设施条件比较差,基础设施有待更新。单位公房社区一般房屋结构、基础设施条件均尚可,部分有待修缮更新。商品房社区一般设施齐全,配套完善,其中高收入商品房社区设施条件比较优越,有些还配置了智能化管理监控系统。

2.2.4 从社区的管理方式来看,传统街坊社区和单位公房社区基本沿用了计划体制下居委会的管理模式。商品房社区或是居委会管理方式,或是业主委员会管理方式,部分社区两者兼而有之。在高收入商品房社区中业主委员会发挥作用越来越主导。社会边缘化社区有些是“三不管”(居委会、业主委员会、村委会)社区,社区管理存在漏洞和矛盾比较多。

2.2.5 从社区交往关系来看,传统街坊社区邻里交往频率最高,偏农村的社会边缘化社区邻里交往也比较密切,单位公房社区邻里交往有所减弱,商品房社区邻里来往最少。

综上,目前上海商品房社区在城市空间中的分布最广,档次类型也多。传统街坊社区除一些有建筑文化保护价值的社区以外,其余都面临城市更新改造。1980年代前建成的一大批单位公房社区,也将陆续进入改造之列。1980年代后形成的单位公房社区目前已发展成比较成熟的社区,相对稳定。社会边缘化社区还处在一种“边缘”状态,亦城亦乡结构不稳定,易滋生社会问题,有待引起重视。

2.3 实证案例

为了阐述五种类型社区的不同特征,这里从1999年上海新村社会调查中的17个重点调查社区案例中选出5个,分别对应上述五种社区类型,并从家庭收入状况、居住条件、住房产权结构、居民对住房满意度、居民对社区居住环境的安全感及居民的社会交往结构六个方面进行比较。

2.3.1 社区案例情况简述

传统街坊社区—花衣街60弄(社区A):位于前南市区(现并入黄浦区),属于上海老城厢,建于1920年,属于石库门旧式里弄民居。弄内交通分主弄、支弄,房屋主要为两层,居住密度较高。由于社区位于中心城区,就近有各类商业、服务及医疗教育设施。

单位公房社区—延吉五村(社区B):位于杨浦区,建于1970年代,是整个延吉新村的组成部分。社区内主要是5~6层的多层住宅楼,社区周围的公共服务设施配置较完备。

高收入商品房社区—海丽花园(社区C):位于卢湾区,打浦桥与徐家汇路交接处,建于1997年底,包括3幢31层内销住宅楼,1幢22层涉外办公楼及沿街5层群房,商品房售价为

6000元/m²左右。有洗衣房、西点屋、花店、咖啡厅等各类配套服务设施,小区物业管理完善。

中低收入商品房社区—金杨二街坊(社区D):位于浦东新区,罗山大道与张杨路东南侧,建于1990年代,由5~6层住宅楼组成,售价为2400元/m²左右,公共服务设施配置较完善。

社会边缘化社区—永和二村(社区E):位于闸北区,北侧靠近宝山区,建成于1990年代,由5~6层的多层住宅楼组成。它是作为内城改造动迁安置房建成的,小区内旧城动迁户约占40%,其余住房则作为普通商品房出租或出售,其中相当比例的住房为城市流动人口租住,社区社会构成多样化。公共服务设施配置不完善,公交线路少,出行不便。

2.3.2 家庭收入状况比较

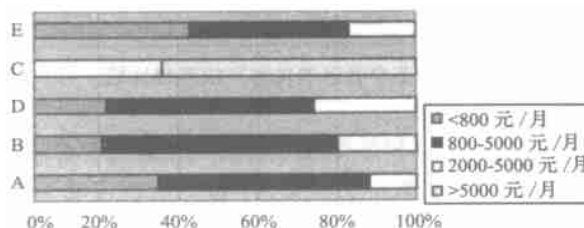


图3 五个社区的家庭收入状况比较

从图3可见,永和二村和花衣街60弄家庭收入水平最低,海丽花园家庭收入水平最高,延吉五村与金杨二街坊居中,与1999年上海双职工家庭月平均工资水平2358元接近。

2.3.3 居住水平比较

居住水平是一个总的概念,由建筑面积、房型及设施状况等多要素共同决定。其中建筑面积是一个关键性要素,而且较易获得数据,因此以它作为衡量指标反映居住水平。

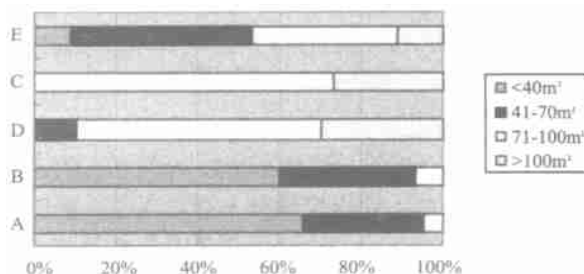


图4 五个社区的住房建筑面积比较

图4表明,花衣街60弄与延吉五村居民家庭的住房面积最小,超过一半家庭每户建筑面积在40m²以下。海丽花园和金杨二街坊居民家庭的住房面积较大,大部分每户都在90~120m²。永和二村每户建筑面积处于中间,由于属动迁小区,故每户建筑面积标准低于同时期每户的平均水平。

2.3.4 住房产权属性结构比较

由图5可知,花衣街60弄和延吉五村的住房主要是单位分配住房。其中花衣街60弄有部分住房属于上一代老住户留给自己子女的。延吉五村虽然大部分住户最初都是通过单位分配获得住房的,近年来在公房产权私有化的优惠政策下,许多住户买下了居住多年的住房,从而成为商品房。海丽花园与金杨二街坊从建成之初,其住房就属于面向购房市场的商品房。永和二村属于动迁小区,对动迁户来说其住房依照

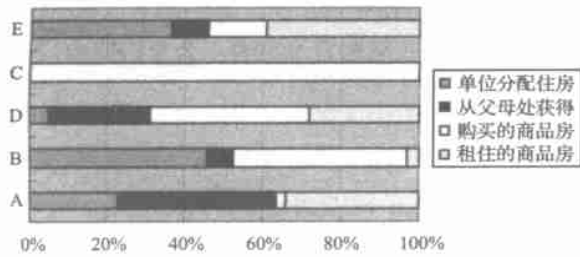


图5 五个社区的住房产权属性比较

政策 继续延续了其原有住房的单位分配属性, 而其他住房则为普通出售或出租的商品房。

2.3.5 居民对社区居住环境的满意度比较

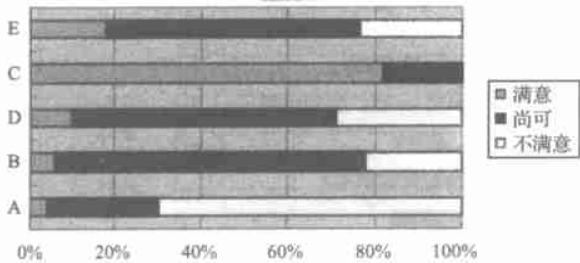


图6 五个社区的居民对居住环境的满意度

图6中, 海丽花园的居民对社区居住环境的满意度最高 作为高档商品房社区, 其室内室外的各类设施完善齐全, 社区管理也很完备, 因此居民有较高的满意度。延吉五村、金杨二街坊和永和二村的社区居民 大部分认为社区居住环境尚可。花衣街60弄的大量住房由于形成年代久, 而存在结构老化, 设施落后的问题 加上居住密度过高, 有70%的居民对现有的居住环境不满。

2.3.6 居民对社区居住环境的安全感比较

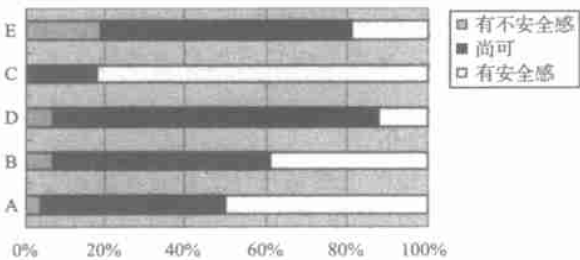


图7 五个社区居民对社区居住环境的安全感比较

海丽花园的社区居民对社区环境感到安全的比例最高 其次是花衣街60弄。前者得益于社区严格完善的社区保安管理 后者则由于社区紧密的邻里关系降低了犯罪发生机会。其他几个社区缺少上述两个要素 其中永和二村由于位于城市边缘 内部居民社会结构复杂 有较高比例的城市外来人员, 因此社区中居民, 尤其是其中的城市居民不安全感较高。

2.3.7 居民居住生活的社会交往关系比较

图8表明 居民“日常生活中遇到困难, 最先求助的对象”中“邻居”和“居委会”占比例最高的是花衣街60弄和延吉五村, 金杨二街坊和永和二村居于中间 既有一定比例的居民选择“居委会”, 也有一定比例的居民选择“亲戚或朋友”。海丽花园居民的主要社会交往关系是“亲戚或朋友”, 主要以社区

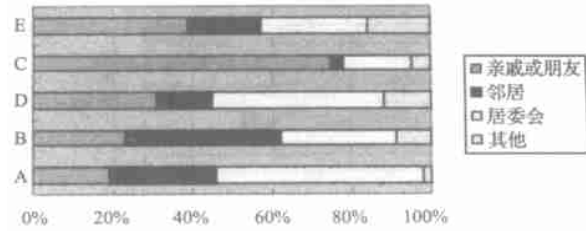


图8 五个社区居民居住生活的社会交往关系比较 (日常生活中遇到困难, 最先求助的对象)

以外的社会交往关系为主。

3 五类社区在城市的空间分布

随着新旧社区不断演替 从传统街坊社区到单位公房社区 再到目前的各类商品房社区和社会边缘化社区, 不同社区各自在城市空间中占据不同的区位, 逐渐形成目前的分布格局。

3.1 传统街坊社区在城市中的分布

传统街坊社区的物质形态是解放前上海城市住宅建设在城市空间上留下的痕迹。它包括了上海各类不同时期形成的新、旧式里弄住宅。里弄住宅是上海市颇具地方文化特色的住宅形式, 在当时上海的租界与华界都有分布, 以分布在租界的为多, 这些地段一直是政府改善上海居民居住环境的重点, 时至今日, 虽然已改造了相当部分, 但仍有一部分简屋棚户社区分布在靠近黄浦江的地段如杨浦区南部、前南市区东南部、卢湾区南部。从目前传统街坊社区的分布范围来看, 还维持了当时上海里弄民居的基本空间分布格局。传统街坊社区的分布范围见图9。

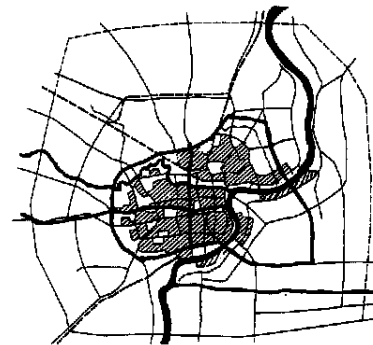


图9 传统街坊社区在城市中的分布范围

3.2 单位公房社区在城市中的分布

解放后, 1950年代初期上海规划建设了长白、控江、凤城、鞍山、甘泉、曹杨、天山、日晖、长航等9个住宅新村, 当时这些居住区都位于城市外围区, 从目前的城市区位来看, 除黄浦区的长航新村外, 其他8个新村都沿现在城市内环线内侧或外侧分布。1950年代后期 按照当时工业分布的状况, 陆续规划了一批住宅新村 至1960年代, 上海市区工业布局有了大的变化, 开辟了一些近郊工业区, 城市社区空间区位大都位于城市内环线与外环线之间, 至1980年代, 上海的住房急剧短缺, 建设了大批新村, 大多利用原近郊工业区新村扩展而成, 同时辟建了一些完全新建的新村。浦东地区由于当时黄浦江在交通上的阻隔, 居住区未向纵深发展, 而是基本沿浦江“V”字形岸线内侧的浦东大道和浦东南路分布。目前, 上海城市浦西的单位公房社区基本沿城市内环线两侧分布, 形成的连片半环状空间。上海单位公房社区的分布范围见图10。

3.3 高收入商品房社区和中低收入商品房社区在城市中的分布

进入1990年代商品房已经成为住房供给的主要方式,大批新的社区涌现出来。中心城区和外围城区可利用空间毕竟有限,城市边缘区成为社区发展

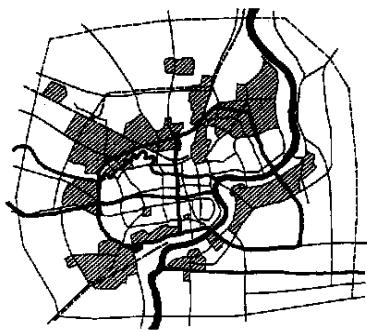


图10 单位公房社区在城市中的分布范围

最快的区域。由于商品房社区的土地不是通过土地行政划拨,而是按照土地有偿使用的原则,受到土地经济杠杆的支配,因此呈现更明显的分布规律。

根据上海住房市场的普遍情况,如果将3000元/m²以下的住宅社区大致归为低收入商品房社区,将3000m²~4500元/m²的住宅社区作为中收入商品房社区,4500元/m²以上的住宅社区作为高收入商品房社区。通过这样的划分,可以初步看出如下分布规律。

4500元/m²以上的商品房社区集中在中心城区,大部分是旧城改造基础上开发的,地价较高,投入成本高,为保证投资回报,开发规模一般比较小,定位一般都属高档商品房。徐家汇中心地段的商务区是一个高中档楼盘集中的区域;肇家浜路、陆家浜路至南浦大桥沿线地区;沿延安路高架江苏路、静安寺地区;长寿路、苏州河西段地区;四川北路、虹口公园及四平路地区;浦东的张扬路、东方路沿线等地区也是高中档楼盘集中的区域。3000~4500元/m²的中档商品房社区多分布在内环线附近地区,有一定开发规模,且交通便利,如靠近地铁线、轻轨线,或靠近重要交通干道。如地铁1号线莘庄方向桂林路至外环线段,交通干线延安路虹桥方向、共和新路彭浦方向、逸仙路高镜方向内环线附近集聚了较多的3000~4500元/m²的中档楼盘。就3000元/m²以下的商品房社区来看,根据上海市多层商品住房等值线图,将房价3000元/m²的住宅区连成闭合曲线,该等值曲线基本沿城市内环线与外环线之间约中间的位置。沿部分主要城市干道有部分指状凸起,还有部分远郊高档别墅社区,位置距市区比较远,有些甚至已经分布到城市外环线以外的交通干线附近。上海的高收入商品房社区和中低收入商品房社区的空间分布见图11。

3.4 社会边缘化社区

随着城市空间的向外扩展,伴随着城市人口从中心城区向城市边缘区的迁移,在城市边缘区形成了相当数量的社会边缘化社区,其中有部分的动迁小区。另外在快速的城市化过程中,一些是原来的集镇和农村,随城市的迅速扩展,纳入到城市发展范围中,构成了农村型的社会边缘化社区。由于资料所限,尚无法具体确定社会边缘化社区的分布范围。

4 上海城市的居住区结构特征

4.1 区位结构特征归纳



图11 上海市商品房社区在城市中的分布

笔者拟从上海城市结构的三个层次分别探讨社区分布的结构特征,这三个城市空间层次分别是中心城区、外围城区和城市边缘区。中心城区主要是上海(浦西部分)内环线以内区域,不包括内环线两侧区域,浦东部分为浦江至东方路、张扬路的带状区域;外围城区主要包括内环线内侧区域至内外环线中部的的位置,在浦东部分到杨高路;城市边缘区位于外围城区以外至外环线的区域(图12)。



图12 上海城市空间层次划分示意

4.1.1 中心城区—两级分化

随着部分中心城区的原住户在旧区开发过程中迁离中心城区,原居住社区成为中高收入阶层的居住社区。虽然保留了居住功能,但社区的社会构成已发生实质性改变。总体来讲,中心城区的社会环境在整个城市空间结构是最为优越的,中心城区往往集聚了城市一流的购物设施、医院、教育设施,出行也非常便捷。因此商品房价格最高的地段都集中在中心城区的某些地段,如上海中心城区徐家汇地区。与此同时,中心城区还保留有大量年代久远的旧社区,包括部分棚户简屋,居住环境质量亟待改善,居住环境在全市来看,也属于最差的行列。这些住户居住水平远低于全市平均水平,社区趋向衰落。从整个中心城区来看,形成了中心城区社区明显的两极分化现象。

中心城区由大量处于社区档次序列两端的新旧社区组成,两者构成了巨大反差。如上海太阳都市花园位于前南市区的老城厢内,属于高收入商品房社区,周围多是旧式里弄住

宅区。沿河南南路的花神广场、神牛广场建成后,附近居民亦常到此散步、游憩,甚至在夏夜衣着随便、携带躺椅聚集于广场喷泉旁,纳凉消暑,舞蹈游戏引起太阳都市花园业主和开发商的不满,认为有损住区的高贵形象^③。反映出中心城区社区居民社会层次巨大差距,从而带来的心理上的隔阂,相互无法认同。

4.1.2 外围城区—普通市民集聚的“中环区”

由于中心区部分居住社区用地逐渐置换为城市金融商贸、文化旅游功能,以及受中心城区商品房社区高房价的排斥,原中心城区人口不断向城市外围迁移。同时,由于城市建设的迅速扩展基本还是以城市中心为发展内核,中心城区由于其文化设施齐全、社会环境优美、就业岗位最多、交通便捷产生内向的吸引力。在这种双向的外推力和吸引力作用下,在外围城区形成了最大量城市居住人口聚居的一个“环带”。

总体来看外围城区的社区主要是两类,一类是单位公房社区,另一类是中低收入商品房社区。这两类社区,从居住环境、居住标准、居民收入、文化素质来看,基本处于中档水平,呈平均化态势。外围城区的商品房价格一般中等收入家庭尚可接受,从而成为城市广大中等收入阶层社区聚集的地段,也逐渐成为聚集人口最多、聚集社区最多的地区。

4.1.3 城市边缘区—社区多元化并存

城市向边缘快速扩展,已经成为城市化和城市现代化发展的一个普遍现象。人们对城市边缘区住宅消费的兴趣,主要有两种类型,一是经济居住型,主要考虑城市边缘区房屋价格较低;二是环境消费型,这部分人消费能力至少处于中等以上水平,他们对城市边缘区环境、休闲方式更感兴趣。这两类社区在环境品质、住宅标准上的差异是很大的。经济居住型社区往往占城市边缘区社区的主体。边缘区大部分地区,一般来说交通条件、环境质量都不及城区,特别是在交通条件、环境质量较差的地带,集中了较多的低收入商品房社区,即经济居住型的住宅消费。这类社区住户主要属于城市中低收入阶层,而且城市外来人员的比例也比较高。1993年12月上海市流动人口总数为299万,其中暂住在市区边缘街道的流动人口占65.4%;一般街道占10.2%;中心街道占5.2%。由此可见城乡边缘地区是流动人口的主要集聚区域。由于这类社区比较高比例的城市外来流动人口居住,许多已经居住在社区的城市居民对位于城市边缘区的这类社区发展持观望态度,或对社区发展不看好,认为租房比较利于以后的迁移,也导致社区中租房比例的增加。较高比例的租房率以及外来人口本身比较高的流动性,导致这部分位于城市边缘区的社区社会结构相对不稳定,对社区的良性发展形成负面影响。此外,在城市边缘区还有包围入城市的原集镇或农村。

环境消费型居住小区总体来看在城市边缘区占少数,但多占据城市边缘区中环境景观优越,或交通相对便利的地段,如浦东地铁2号线西端,中央公园附近的商品房社区,其售价达到6000元/m²以上。还有部分这类社区与位于城市边缘区的开发区密切联系在一起的。如依托上海虹桥开发区开发的万科城市花园。这类社区在高层次体系上建立生活配套体系,从消费购物到家庭生活,从子女教育到就业,高新技术开发区都有整体规划和整体开发的特点,与之配套的包括超市、

中小学、医院、休闲设施(网球场、舞厅、俱乐部)等形成完整的社区生活及服务体系,创造了高于市区的郊区生活方式。

总体来看,位于城市边缘区的社区由多种层次和类型的社区构成,既有大量在城市建设动迁居民和城市低收入阶层的社区,也有少部分郊区别墅等高收入阶层的社区,集中反映了城市边缘区的社会结构多元化特征。

4.2 案例比较

笔者拟通过不同类型的社区案例的特点及分布特征,论证上海城市社区构成的城市空间结构的社会特征。以下列举的22个社区案例^④。其中瑞福里、长乐村、陆家嘴某小区等位于中心城区,曲阳新村、曹杨新村、崂山新村等位于外围城区,金杨二街坊、万科花园、御桥花园等位于城市边缘区。

4.2.1 社区类型的空间分布比较

根据22个社区案例来看,中心城区分布最多的有两类社区,分别是传统街坊社区和高收入商品房社区。同时也存在部分单位公房社区如瑞福里,它是计划经济时期对部分旧城筒屋、棚户区进行福利性改造后形成的住宅小区。在外围城区占主导地位的是单位公房社区,1980年代以后外围城区也见缝插针地建成了部分商品房社区。这两类社区虽然在形成时间上有先后,但从居住环境水平、交通可达性、公共设施环境来看,总体都处于中等水平。城市边缘区的社区分布类型比较多样化,在一些设施环境、交通环境都相对优越的地段有高收入的商品房社区,而在其他的地段有大量的中低收入商品房社区。社会边缘化社区多分布于交通和其他设施条件更为不利的城市边缘区(图13)。

4.2.2 社区家庭收入的空间分布比较

由图14可知,中心城区的居民家庭收入状况存在较大差别,就所调查的社区案例来看,中心城区中高收入商品房社区中家庭的收入达到8000元/月以上,是部分传统街坊社区居民家庭收入的5~6倍。外围城区的居民家庭收入多处于1800~3000元/月,这部分居民占城市居民总人口的最多数,处于上海城市居民家庭收入的平均水平。城市边缘区的居民家庭月收入较参差不齐,其中中低收入商品房社区的家庭收入水平处于全市中等收入水平。动迁小区及外来人员比较多的社会边缘化社区居民家庭的收入水平在2000元/月以下,低于全市平均水平。

4.2.3 社区居住条件的空间分布

从图15可见,中心城区社区居民家庭住房建筑面积主要处于两个区间内,一是100~120m²的住房,二是35~50m²的住房,两者的差距超过一倍。外围城区社区居民家庭住房建筑面积50~70m²。城市边缘区,除动迁性质的小区其住宅面积标准略低外,其余大部分在60~110m²之间,略高于外围城区社区住房的面积标准。

4.2.4 社区住房产权属性的空间分布比较

目前,上海城市社区住房属性是一个比较复杂的问题。如一些商品房社区的住房虽然全部是商品房,但其中部分住房是通过单位购买后,再分给职工,对这些职工来说他们的住房仍属于单位分配住房。而一些1970~1980年代的单位公房社区,在允许公房产权私有化的优惠政策下,相当一部分居民买下了居住多年的住房,住房的产权从单位转为个人。



- | | | |
|------------|----------|-----------|
| 1. 瑞福里 | 9. 曲阳新村 | 17. 金杨二街坊 |
| 2. 药水弄 | 10. 延吉五村 | 18. 宝钢十村 |
| 3. 培明小区 | 11. 武宁新村 | 19. 永和二村 |
| 4. 凯旋公寓 | 12. 彭浦新村 | 20. 万科花园 |
| 5. 长乐村 | 13. 曹杨新村 | 21. 绿梅二村 |
| 6. 海丽花园 | 14. 宛南新村 | 22. 御桥花园 |
| 7. 花衣街 60弄 | 15. 龙南十村 | |
| 8. 陆家嘴某小区 | 16. 崂山新村 | |

图 13 22 个社区案例的空间分布

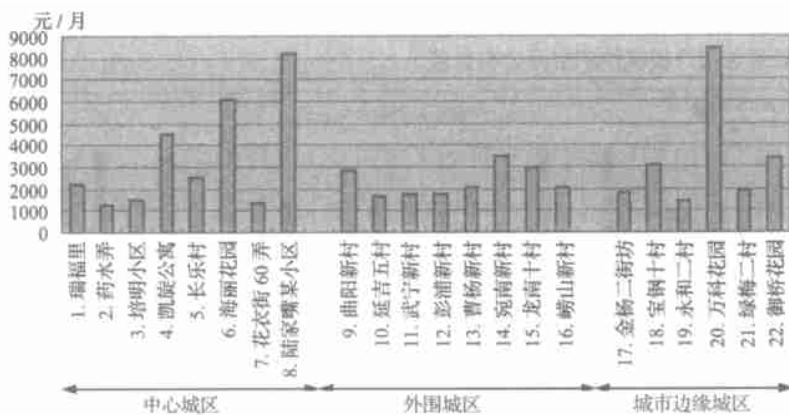


图 14 社区家庭月收入的空间分布

由图 16 可知, 中心城区的年代较久的住房大多为单位分配住房, 而高收入商品房社区的住房主要是购买的商品房。外围城区的住房以单位分配住房为主。城市边缘区的住房主要是购买或租赁的, 其中高收入商品房社区的购房比例较高, 而低收入商品房社区的租房比例较高。

5 目前上海城市社区的六个变化趋势

5.1 社区分层与隔离的加剧

城市社区的分层与隔离是一个复杂的社会现象, 计划体制下社会总体的平均主义倾向, 使多数城市居民的居住条件差别不大。计划体制下主要是以单位地缘形成的隔离, 如一些国有企事业单位附属的职工新村, 社区居民通过单位分配住房, 共处于同一个社区。

进入社会转型期, 单位为地缘联系的社区还存在, 但已不再是社区构成的主导方式。收入的差别, 城市身份的有无, 构成了我国目前社区的分层与隔离的主导方式。城市社区的隔离与分层在两种相反的作用过程中逐渐形成: ①“上升”的过程, 部分社会群体在收入提高后, 迁入城市优越的地段, 选择高档的社区居住; ②“下沉”的过程。近些年来, 随着旧城改建, 市政动迁及房产市场的完善, 城市居民住房条件得到不同程度的改善, 而部分中低收入的社会群体, 无经济能力改善个人住房条件, 继续居住在原来的社区中, 居住水平与城市总居住水平的提高比较相对下降。

在强调竞争和市场作用的现代城市中, 收入是体现社会经济差异的最重要指标。在以芝加哥学派为代表的城市空间结构及其发展的研究成果中, 都把不同收入阶层形成相对独立的居住区的居住差异作为重要的方面。不同居住区之间不仅在可达性、生活环境质量、就业和受教育机会等方面存在差异, 而且具有社会经济地位差异的社会标签作用。通过对上海城市社区的调查中, 社区间的差异有非常显著的表现, 不同档次类型的社区, 不仅居民的收入水平有高低之分, 而且社区环境、社区服务管理水平、居民的交往都有很显著的区别。

5.2 社区内部异质性的加深

我国改革开放以来, 各种社会控制逐渐松动, 社会流动性加强, 可选择范围扩大, 城市异质性在社区中进一步凸现出来。主要体现在两种社区上, 一是“市场—个人”完全商品化社区。在这些社区中个人

直接面向市场的购买住房的商品化, 只要能够支付社区住房价格即可入住, 社区内部社会结构的完全不同于计划体制下居民以单位为纽带, 只有某种同质属性; 二是“市场—单位—个人”的过渡社区。过渡性质的社区是双重体制并存的产物。一些 1970~1980 年代的单位公房社区在公房私有化, 允许二手房上市的过程中, 社区原有的以单位为纽带的同质性, 逐渐弱化。同时一些 1990 年代初期形成的大量商品房社区, 很多住房是单位从开发商手中购买后, 再以优惠价分配给职工, 而另部分是直接销售给购房家庭, 导致社区的社会结构既有通

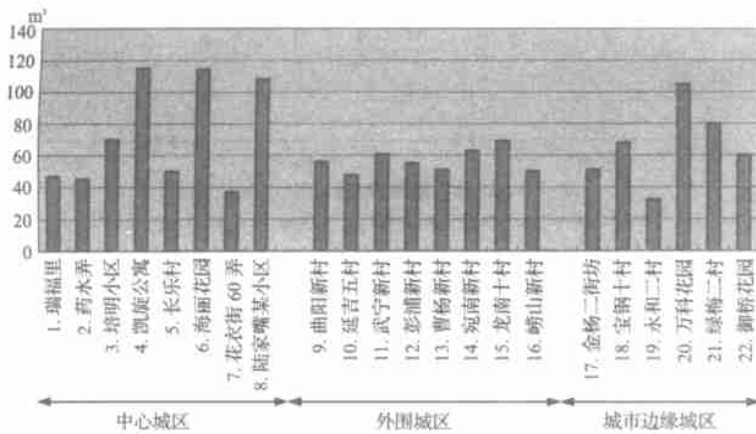


图15 社区居住条件的空间分布比较

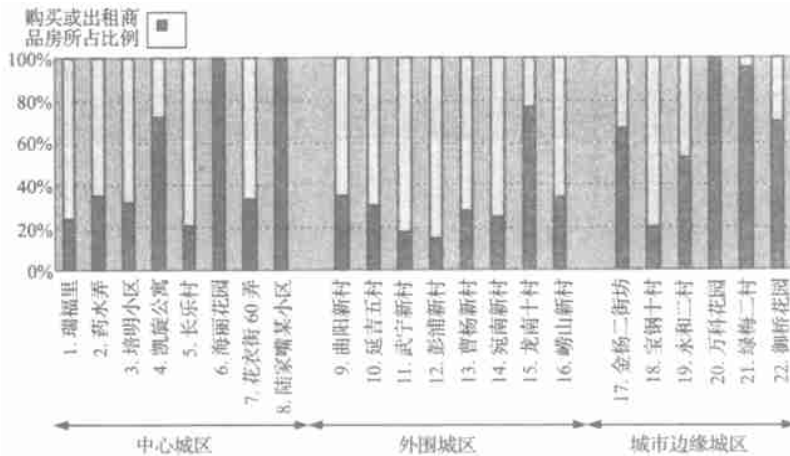


图16 社区住房属性的空间分布比较

过市场选择联系的,也有以单位分配联系的。

城市人口中移民比重增大,也是造成城市社区内部异质性提高的因素之一。城市移民来自不同的地方,必然带来不同的民俗民风、生活方式等。外来人员主要包括两部分,一部分是从其他城市吸引来的有技术、高学历的外来人员。另一部分外来人员,主要是从农村涌入大城市打工的民工。从调查来看似乎后者在融入本地社会比前者遇到的阻力大得多。这些流动人口虽然置身于社区,但感受的是作为“异己分子”的外地人身份,社区中的城市居民对“外地人”,形成一定的戒备心态和不安全感。社区内部人群的差异容易引起居民心理上的相互不认同,从而易引发引起矛盾与摩擦。

5.3 社区脱离单位控制,市民利益社区化

在住房制度改革以前,城镇建设投资90%以上由各级政府解决,75%以上的公房都分配到各个单位管辖。进入1980年代后,“单位制”社会受到冲击,城市居民的多种福利逐渐从单位剥离出来,向社会转移,其中住房福利的改变最为突出。在住房分配制度改革和住房建设的市场化过程中,使许多城市居民自己购置了物业,成了住房的业主。业主同分配住房的住户相比,有一个显著的不同,即业主个人非常关心自己的物业以及与其相关的一切社区利益。而分配制度下的住户最关心的是何时再能分到更好的住房。至于现住的房子的维修、防火的成本有多少,清洁费用怎样支付是不需要担心的,这一

切都由单位包揽。

住房的自有自用,使居民的利益空间和居住空间合二为一,真正词源学意义上的“社”和“区”成为现实。随着住房分配制度被住房货币化分配制度所取代,住房产权的明晰化,使人们对自己居住的社区有了真正意义上的关注。社区管理不能再以传统的行政方式操作,强化社区自主管理权力,让市民更多参与社区事务,从维护市民利益的角度去引导社区良性发展成为必然。

5.4 现代城市社区邻里关系的淡化趋势

在城市的年轻一代人中,以社区为基础的地缘关系不占重要地位,更多的是以职业、兴趣为基础的交往关系^⑤。据笔者对上海城市社区调查,统计结果显示在大部分1970年代以后,包括1990年代以来形成的社区中,邻里的社会交往非常有限,80%左右的居民“一星期平均到邻居家不到一次”,人们在遇到困难时,首先想到的求助对象多是亲戚或单位,而非邻居。社区在从传统向现代的发展过程中,社区邻里关系的淡化成为一个普遍现象。

现代城市社区与传统城市社区相比,邻里交往频度低固然与其居住年数较短,以及独门独户的居住模式避免了日常生活中邻里间不必要的介入有关。同时还与居民的社会特征有关。表现在社区中,

即社会低收入阶层的社区,其居民相对中高收入阶层社区的居民,对本地域社会关系和资源依赖较大,主观的邻里交往意愿大大高于后者。在一些高收入阶层的社区中居民普遍的具有淡漠与戒备心理。

城市社会转型时期社区邻里交往的淡化,还随着城市生活节奏加快,城市人对家庭的休闲功能更为重视,在社区里使精神得到放松,对住所的私密性要求越来越高,相当部分现代人似乎更乐意保持社区中的匿名性,没有精力和兴趣发展邻里交往关系。他们更多是需要社区提供一个安静、安全、卫生、高品位的生活环境。现代社会生活的社会化趋势也是社区邻里淡化的一个原因。随着城市社会的家庭生活越来越技术化和高科技化,家庭困难需求的技术含量越来越高,由于社会分工决定的某些问题只有具有专业技能的人才能完成,如家庭电脑修理、家电维修、孩子培育、健康咨询等,求助邻里往往无济于事,只能求助于专业人员和组织。随着城市社会整体成员的实际收入增加和社会化服务的日益完善,使城市人知道求助邻里的“时间成本”、“人情成本”,往往要高于商品交换意义上的“货币成本”,因此会倾向于选择后者^⑥。

5.5 社会老龄化在部分社区中凸现

现代城市家庭生活追求较高的生活质量,由于代际间生活方式及生活观念都有很大差异,一般来讲老一代和成家的年轻一代愿意分开住。但能否达到分户,则取决于家庭经济

条件。如果年轻一代可以购买得到住房,多半会与老人分户居住,而老人通常会继续留在居住多年的社区里。如果经济条件不容许,也只能选择大家庭合住的方式。无形中就使老龄人口的家庭与“大家庭”、低收入家庭、低收入社区联系在一起。社区调查的问卷统计也显示,社区家庭平均收入水平的越低,老龄化程度越高。

总体来讲中高收入商品房社区中,核心家庭比例高,且多数与老人分户,这些小区的老年人口的比例低。有两类社区是老龄化突出的社区,分别是位于旧城的传统街坊社区和位于城市外围的低收入商品房社区。这两类社区老龄化表现形式的共同点是社区居民收入层次普遍偏低,不同之处是位于旧城的传统街坊社区老龄化以传统大家庭的形式存在,几代同堂的现象较普遍。位于城市边缘区的房价比较低的商品房社区对老年群体的吸引力主要在于价格的低廉,从而,这些城市边缘区的社区就成为老年人比较集中的地方,且以“空巢”的老两口家庭为多。如金杨二街坊总人口中老年人约占22%,且多是夫妇老两口的家庭。

5.6 城市更新过程社区弱势特征的延续

在社会学上有一个代际流动的概念,是指上一代与下一代家庭成员的地位变化幅度,或发生向上的流动,子辈的社会地位超过父辈,也可能发生向下的流动,子辈的社会地位低于父辈。代际流动的研究表明了一个基本事实,即父辈社会地位与子辈的社会地位是有密切联系的。如果将代际流动与社会弱势群体聚居的社区(以下简称弱势社区)进行类比,这类社区在“流动”过程中也有类似的特点。许多当初由政府福利投入改造的弱势社区,在经过一段时期后,仍会回到再改造的老路上。这些弱势社区发展似乎存在一种惯性。

从我国城市社区更新的现状来看,弱势社区的更新可能经历两种情况,一种是保留原有社区社会结构的福利式社区更新,另一种是不保留原有社区社会结构的开发型社区更新。这种更新往往被指责破坏了原有的社区社会结构。就前者来看,此类更新多以政府福利性投入来推动,投入多而产出主要是社会效益,因此资金比较紧张,往往照顾不到社区更长远的发展需要,只能解决一些近期和眼前的困难,而且存在越建密度越高的问题,随时间推移就可能再次落入待改造对象。如瑞福里就是一个典型的例子。它位于上海的老城区,人口密度极高,大部分居民是祖祖辈辈居住在此,人口不断增长,但又无能力购置新房,存在大量人均居住面积不足 4m^2 的特困户。为了改变恶劣的居住条件,于1989年进行了全面的改造,拆除了原来的旧屋,建成了两幢23层的高层住宅,有80%以上的住户迁回原处。由于资金的限制,政府只能本着“解危不解困”的原则进行改造,当时为了在有限的土地上安置下大量的拆迁居民,每层采用一梯15户的平面形式,在房型设计上2/3住房为一室户或两室户,大量户型建筑面积仅为 45m^2 左右。此外,为了最大限度地利用日照面,基本上每户平均只有一间朝南的房间。由于基地被限制在一个极其局促的地块之内,基地内连种植花草树木的小绿地也无处容身。随着时间的发展,瑞福里就由过去的低层棚户区变为现在的“高层棚户区”。1964年曾作为上海市成功改造范例的蕃瓜弄也有类似问题,其设计户室比例1室户与1.5室户占85%,每户

建筑面积 40m^2 以下的占87%。多数住宅无生活阳台,均无起居、贮藏空间,按当时辅助设施标准,采用2~3户共用厨房及卫生设备,这给居民生活带来了极大的不便。在当时条件下,虽最大限度地改善了居民居住条件,但到现在近40年后,原有的建设标准已远远不能适应时代的要求。从问卷调查结果来看,月收入在800元以下的困难家庭达到38%。社区老龄化程度日渐加深,老龄人口达到总人口的22%,社区无文化及低文化的人口偏多,社区有陷入衰败的迹象。典型反映了社区弱势社会特征发展的惯性。

6 结语

随着城市的现代化转型进一步加速,伴随计划经济体制向社会主义市场经济体制转轨,社区与单位利益脱离,与家庭和个人的切身利益更紧密的联系在一起,众多社会问题、社会矛盾在社区层面得以集中的反映。社区在促进社会协调发展的作用日益突现。而社区本身的良性发展越来越多的依赖于社会各主体的共同支持,需要政府、社区组织与社区居民多方参与,逐渐实现政府支持、社区自主运作的社区发展模式。从目前上海城市社区的发展来看,尽管存在问题,但其发展方向也愈来愈与国际倡导的社区发展走向同步。

就目前针对社区的城市规划方法和程序来看,基本上是以城市居住区或居住小区为单位,按照城市规划法和城市规划编制办法的有关要求和规定进行操作,偏重于工程性。真正意义上的社区规划还没有出现。社区关系到城市千家万户,涵盖几乎每个家庭和个人,与其他类型的规划相比,相应地社区规划应更多着眼于社会目标。因此适应社会转型期的社区发展需要,社区规划需要强调社区的公众参与,后续规划,强化社区规划中的社会内容,关注中低收入家庭社区,关注社会外来人员的居住问题,关注社会老龄群体。“社区规划”是有待人们进一步系统深入研究的一个具有重要意义的新课题。

(本文根据作者的博士学位论文有关内容整理,感谢导师陈秉钊教授以及李德华、董鉴泓、郑正、沈关宝、赵民等各位教授提出的宝贵的修改意见。)

2002-09 于德国

参 考 文 献

- ① 上海市国民经济和社会发展历史统计资料 1949~2000. 中国统计出版社, P144
- ② 刘君德等, 论制度创新与可持续发展——上海市城乡结合部的管理体制探索. 城市规划汇刊, 1998[4], 同济大学出版社
- ③ 廖绮晶硕士学位论文, 城市住区的可持续发展之路——上海城市居住社区研究
- ④ 夏南凯, 王玲惠, 王世营. 上海市房地产抽样调查分析报告
- ⑤ 廖常君. 城市邻里关系淡漠的现状、原因及对策.《城市问题》1997 [2]
- ⑥ 张鸿雁. 侵入与接替——城市社会结构变迁新论. 东南大学出版社 2000 版, P137

作者简介: 王 颖, 上海同济城市规划设计研究院规划师, 德国柏林工业大学访问学者

Urban Planning Forum Series No. 142, No. 6, 2002
Abstract

Urban Design Control in the Developed Countries and Regions (By TANG Zilai, FU Lei)

In the field of urban planning, urban design control, as a public policy, has been an important topic for discussion. A series of international congress and international comparison research have been paid extensive close attention. This paper discusses the design control in the developed countries from the aspects of system style, policy category, constituent element, and operational mechanism, and discusses the reference significance can be used in China.

Keywords: urban design control, developed countries and regions

Create High Quality Urban Space for the Multiple Urban Economy (By ZHANG Tingwei)

As conducting method of urban development, urban planning has close relationship with urban economic development goal, and has been an important governmental function valued by the municipal government. Now China has been experiencing the process of urban economic transition, which some developed countries almost have finished. The experiences of urban development in these countries, especially the role of urban planning in the process of urban economic transition, could be used for reference for China.

Keywords: urban economy, multiple, urban space

Green Space System Planning in Shanghai (By ZHANG Shiyu)

This paper analyses the development stages and problems of the green space in Shanghai, brings forward the ideas, principles, goals and overall conceives of the green space system development.

Keywords: green space, ecological environment

Build up New Urban Planning Establishing System in Metropolitan Regions to Adjust the Urban Planning Administration System: Case study of Hangzhou (By FENG Yufeng, WU Wei)

Comparing with the average urban region, the metropolitan regions get more spatial specialties, so the prevailing urban planning establishing system cannot suit with its development any more. From the case study of Hangzhou City, this paper discusses the essentiality and feasibility of building up a new urban planning establishing system in metropolitan areas to adjust the urban planning administration system.

Keywords: metropolitan areas, urban comprehensive planning, administration system

Analyzing on Wuhan Early Modern City Planning by Blueprints (By LI Baihao, XUE Chunying, WANG Xibo, ZHAO Bin)

As one of the early opened port along Yangtze River, the history of Wuhan early modern city planning has gone through four stages, which are the preludial stage, the growing stage, the forming stage and the consummate stage, experienced the course of "three towns to one city", leaving a great deal of rare blueprints. This paper analyses the backdrop and contents of part of blueprints of every stage, and introduces the stages and characters of Wuhan early modern city planning.

Keywords: Wuhan, early modern history, city planning, blueprint of city planning

Endow Bridge a Place Characteristic: Urban design policy of across-river districts (By YANG Chunxia, GENG Huizhi)

The widely-use of automobiles in the modern society has hardly resulted in the spatial characteristics 'disappearance of bridges as places for people to stay'. After studying and analyzing the spatial vicissitudes, characteristics, and meanings of bridges, this paper considers that urban designers should grasp the chances in the development of across-river districts, and reveal the spatial characteristics of bridges, finally it puts forward the corresponding urban design countermeasures from four aspects.

Keywords: bridge, place, across-river district, urban design

A Case Study on Urban Community in Shanghai—Community classification, spatial distribution and changing tendencies (By WANG Ying)

Based on the practical survey on communities in Shanghai, the author has defined five kinds of communities and studied on the distribution of these different communities in urban spatial structure, then provided with the analysis result of the real cases. By means of the case study on Shanghai, the thesis has summed up several changing tendencies of the communities in Shanghai, such as community segregation, weak neighborhood communications and localization of living interests, etc.

Keywords: communities in Shanghai, Classification of community, residential distribution structure

Demonstrative Analyses on the Urban and Town's Density in a Definite Area and Relevant Planning Strategies (By WANG Ning, CHEN Yong)

Based on the analysis of the urban and town's density in the Wen-Tai area with the fractal theory, this paper puts forward the scheme of the urban and town's layout in this area.

Keywords: urban and town's density, urban and town's lay-