

# The Impact of Large-Scale Park Development on Community Population Elements of Aboriginal Residents

—Based on the Survey of Several Development Zones in Nanjing

Yi Bai, Yang Ji, Yu Yang, Wenjie Ji

Southeast University, Nanjing Jiangsu

Email: 291466771@qq.com, jiyang514@163.com, yangyuseu@163.com, 379296634@qq.com

Received: May 25<sup>th</sup>, 2017; accepted: Jun. 11<sup>th</sup>, 2017; published: Jun. 14<sup>th</sup>, 2017

---

## Abstract

Development of the large park on indigenous population elements forming project community impact causes a series of “urbanization” survival problems. This article takes Nanjing multiple zone as the background, through field visiting investigation and comparative study, to appear current large-scale park development project to the community population components picture of reality by first-hand data, and put forward the corresponding solution recommendations.

## Keywords

Urbanization, Large-Scale Park Development, Indigenous Population, Population Elements

---

# 大型园区开发对原住居民社区人口要素的影响

—基于南京市几个开发区的调查

白 艺, 季 扬, 杨 雨, 嵇文捷

东南大学, 江苏 南京

Email: 291466771@qq.com, jiyang514@163.com, yangyuseu@163.com, 379296634@qq.com

收稿日期: 2017年5月25日; 录用日期: 2017年6月11日; 发布日期: 2017年6月14日

---

## 摘 要

大型园区开发对项目所在社区原住民的人口要素组成形成冲击性的影响, 引发一系列“半城市化”生存

问题。本文以南京市多个开发区为背景，通过实地走访调查及对比研究，以第一手数据呈现目前大型园区开发项目对社区人口要素组成的现实图景，并提出相应的解决方案及建议。

## 关键词

城市化，大型园区开发，原住居民，人口要素

Copyright © 2017 by authors and Hans Publishers Inc.

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

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



Open Access

## 1. 引言

大型开发园区建设是我国城市化进程的一个重要的推动力，而园区开发不仅发生了产业结构和人口结构的变化，也重构了地方的地理景观和社交网络，改变了居民原有的地方感，使开发区社区成为缺乏凝聚力和社会矛盾突出的空间[1]。园区及周边地区的原有地理景观和社会网络快速重构、外来人口涌入导致社会空间分等，使得社区原住民处于“半城市化”的生存状态，导致了若干社会问题。《中国发展报告 2010：促进人的发展的中国新型城市化战略》也指出，中国的城市化正进入“半城市化”时期，起码要用 20 年时间才能解决。本文试图以第一手数据资料呈现园区开发对原住民社区人口组成要素的影响，以期为大型园区项目开发的社会评价工作及提升开发区社区管理有所裨益。

## 2. 研究方案与数据采集

本研究选取研究对象为传统居住空间中的人口输出地，尽量避免调查外来流动人口较多的地区。调查对象在空间上主要分布于南京各大型开发园区建成后的相应拆迁安置社区；调查对象年龄分布主要以中老年为主，一方面，这个年龄段的受访者对这一变迁过程切身感受，才能使调查结论更为真实可信；另一方面，所选调查地区均为主要的劳动力输出地，所以受访者多为中老年人，更能代表处于“半城市化”状态的群体。

本次调查样本总量为有效问卷为 381 份，其中实验组 208 份，乡村对照 81 份，城镇对照组 92 份，分为 3 类调查样本，涵盖南京市 3 个大型园区 18 个社区，取样范围分布广，力求所获数据真实可靠，具有普遍性。根据近年来的发展情况，本研究选取了江宁开发区、高新技术开发区、南京经济技术开发区作为调查地点。其中，江宁开发区作为国家级经济技术开发区，是南京地区建设发展最快、发展环境最优、产业竞争力最强的开发区；高新技术开发区作为国家首批、江苏首家、南京唯一的国家高新区，形成了软件及电子信息、北斗卫星导航应用、生物医药特色产业集群，拥有高新技术企业 120 家，70% 以上企业拥有自主知识产权或自主品牌，未来，其综合实力跻身全国高新区前列；经济技术开发区大力发展创新型、服务型、枢纽型、开放型、生态型“五型经济”，形成了光电显示、高端装备、生物医药、现代服务业四大主导产业，其综合发展水平位居全国国家级经开区前 10。

为更清晰的得出开发园区对原住居民家庭的影响，本研究设置了实验组、城镇对照组、乡村对照组三类调查样本，各类调查样本在各开发区都有取样。实验组指由于大型园区开发而由原居住地农村地区进行迁移到城市的社区，城镇对照组指至少 10 年来都居住在城市的社区，乡村对照组指一直居住在农村的村庄或社区。表 1 为部分社区样本。

**Table 1. Community groups**  
**表 1. 社区样本**

实验组	城镇对照组	乡村对照组
殷巷东区和南区	亲水湾花园	陆岗社区
成山公寓	金王府花园	解溪村
天景山小区	天御溪岸花园	鲁庄
永欣新寓	龙庭水岸花园	合班村
润富花园	高新花苑	新化村
裕民家园	兰亭雅苑	马庄
殷巷东区和南区	亲水湾花园	陆岗社区
成山公寓	金王府花园	解溪村

本研究的调查问卷采用结构式问卷，问题主要内容包括社区人口、群体、阶层、文化、功能、基础设施等多个方面，问卷内容结构设计上考虑了前后联系与问题之间的相互印证，力求全面展现出社区体系要素的真实状况；问卷形式包括单选、多选、填空、开放性回答和程度排序，选项灵活多样全面防止遗漏；问卷发放方式以街头访谈、入户交流为主，基本情况调查与深度了解相结合，既保证其普遍性又不失其深度；调查时间由 2016 年 3 月至 2017 年 3 月，虽然调查速度较慢，但所获数据更真实可靠，并在全过程中真切了解受访者的心理变化。

考虑到受访者存在明显的知识文化水平的差异，本调查采用结构式访谈的形式进行。调查员就常规问题对受访者进行询问，根据受访者的回答填写问卷；在常规的交流过程中，调查者也对一些特例进行了详细访问并当场记录，为后期分析能够完整有逻辑的呈现出本次研究的因果关系。

### 3. 大型园区开发对户籍变更的影响

大型园区的开发是推动经济发展、社会转型的强大引擎，同时也是区域经济发展的模式引发了相应的人口迁移浪潮、推动了我国人口城镇化的进程。

人口迁移是指人口在不同地区之间进行的移动行为，主要表现为从迁出地到迁入地的永久性变动。大型园区的开发占用了原住民的居住地、征用了其赖以生存的农田耕地等，势必会发生人口的迁移。由于我国户籍制度的存在，中国的人口迁移主要包括两种类型：一类是人口转移伴随户籍的相应变动，称之为迁移人口；另一类是人口转移到异地但是户籍没有发生的变动，称之为流动人口[2]。在本节中研究的人口迁移主要是指第一类，即迁移人口。

通过表 2 数据统计可以明显看出，在迁移前后，83.9% 原住民的户籍发生了农转非的变化，这表明大型园区开发项目促进了我国人口城镇化的发展。城市化进程的加速一方面为人口聚集区带来了城市繁荣和市场聚集的效应，促进内需和消费[3]；另一方面，由于非正常化的急速转变及后期保障的不完善，引发一系列拆迁问题。例如有某个社区拆迁后的原住居民至今没有取得相应的户口本，其访谈手记如下：

调查员：请问您的户口拆迁前后是否发生变化？

受访者：应该是有变化的，原来是农村户口，拆迁时说统一农转非，不过现在是什么也不知道。

调查员：户口本上应该是有记录的...

受访者：我们已经搬过来快 5 年了，现在还没有给我们发新的户口本，要是有什么事去办手续就特别麻烦；房子倒是一直住着，房产证却压着一直不给，问社区不清楚，上访也说不知道，没办法解决不了。

**Table 2.** Census register types in the survey areas  
**表 2.** 各调查区户口情况

户口类型	实验组	城镇对照组	乡村对照组
一直是农村户	7.8%	16.6%	72.1%
一直是城市户	4.1%	83.4%	27.9%
拆迁农转非农	83.9%	—	—
其它	4.2%	—	—

这些缺陷对原住民社区的经济、资源配置和心理要素带来一系列不可逆的冲击，这种“半城市化”的生存状态也成为当下大型园区开发项目的阻力与不可忽视的重要因素。

#### 4. 外来人口对原住民生活现状的影响

限于客观条件限制无法获得受访社区外来人口准确数据，但通过对受访者主观感受的统计分析，整理得下表 3 受访社区的外来人口占比表。

从表 3 数据可看出，实验组社区的外来租房临时居住人员占比为 88.1%，高于城镇对照组和乡村对照组社区。究其原因，主要是大型开发园区的产业结构决定了其性质为劳动密集型，吸引了众多的外来务工人员大量涌入这一社会现象。相反的，实验组社区的外来投资者占比 11.9%，远低于乡村对照组的 40.3%。这不仅影响到实验组社区经济的发展，而且与对照组社区相比，临时居住人员的流动性大、人员构成复杂、对社区热爱程度低，势必对社区的卫生、治安及人口素质等带来冲击性的影响，实验组社区获得企业对社区公益设施和活动的资助难度会更大。

我们在后续的观察分析中也印证了上述结论：实验组社区中私家车占用公共绿地、健身器材被人为损坏、垃圾随意堆放等情况随处可见；相对而言，对照组的环境卫生及秩序则明显优于实验组。

由表 4 的数据分析可见，从纵向来看，实验组社区外来人口对社区的冲击是多方面的，包括就业机会减少、消费物价提升、交通状况、治安和卫生环境变差，近 50% 的原住民认为外来人口的涌入给社区生活造成负面影响。由横向对比来看，外来人口对实验组社区的负面影响在各方面都远远高于对照组。

伴随当地外来人口迁入的是原住民迁出引起的人力资本流失对当地经济的负面影响，说明大型园区的开发不仅没有为这部分受影响的剩余劳动力提供就业岗位等福利补贴，且城市化的推进并没有实际带动居民消费的增长。对此现象笔者查阅文献了解到，蒋南平等研究认为“城市化对我国城镇和农村居民的消费有积极推动作用”，但是范剑平、王飞等人却认为“我国城市化水平的提高并没有促进城镇居民消费，城市化对提高居民消费率的贡献几乎为零”、“我国居民消费率与城镇化率呈负相关”。究其原因，主要是由于原住民文化水平相对较低、在失去赖以生存的土地“被城镇化”后缺乏谋生技能，在进入劳动力市场上存在阻碍，就业收入影响消费水平；另外，长期形成的生活方式差异难以在短期内改变适应，在实质上阻断了城镇化与消费增长之间的联系[4]。实际上，我们在社区采用偶遇式抽样访谈调查时，在对照组社区所能遇到的受访者，虽然以中老年为主，但其他年龄层次都有抽样；而在实验组社区，几乎很难遇到其他年龄层次的原住民受访者。

#### 5. 大型园区开发对原住民职业变化的影响

大型开发园区打破了社区原住居民原有的生产方式，在项目建设失去土地农田之后使得大部分原住居民直接受到影响改变了原有的农耕经济模式，主动或被动地寻求其他就业方向，比如转业做了企业工人或个体工商户等，使得原住居民的就业方向更社会化、多元化[5]。

**Table 3.** Composition of external population**表 3.** 外来人口成分

外来人口类型	实验组	城镇对照组	乡村对照组
外来买房定居者	26.7%	35.6%	17.9%
外来临时租房者	58.5%	28.8%	29.9%
外来投资者	11.9%	13.6%	40.3%

**Table 4.** Affect the feeling of the respondents of the external populations**表 4.** 受访者对外来人口冲击影响的感受

影响方面	程度	实验组	城镇对照组	乡村对照组
就业机会	增加了	13.9%	15.9%	7.1%
	减少了	54.4%	36.4%	26.2%
	没有影响	31.6%	47.7%	66.7%
消费物价	降低了	6.6%	9.1%	14.3%
	提高了	49.1%	27.3%	23.8%
	没有影响	44.3%	63.6%	61.9%
交通状况	变好了	9.6%	23.3%	17.1%
	变差了	55.3%	25.6%	29.3%
	没有影响	35.1%	48.8%	51.2%
治安情况	变好了	5.4%	18.2%	12.2%
	变差了	50.5%	27.3%	29.3%
	没有影响	44.1%	52.3%	58.5%
卫生环境	变好了	6.8%	20.9%	9.8%
	变差了	52.1%	25.6%	31.7%
	没有影响	41.0%	51.2%	58.5%

表 5 是受访者的实验组拆迁前与目前的情况对比和对照的职业分布情况。从数据上看, 实验组社区无业或待业人员的比例高达 30%, 同比上升了 23.3%, 这一惊人的现象是由于在拆迁失地和易地安置后, 实验组社区居民并没有像预想的那样, 由农民转化为企业职工、服务业从业人员、个体工商户或者私营业主, 多数人还是依靠更少的田地维持农民的职业, 而另外一些人则成为无业人员; 令人意外的是, 由于项目冲击, 一些居民由处于社会较高层次的职业转变较低层次的职业或成为待业人员。一个非常有趣的现象是, 历史上与实验组同质的乡村对照组目前的农民职业比例仅为 8.3%, 远低于已经成为城镇社区的实验组 22.2%。这与近年来农村经济发展有较大关系, 乡村对照组社区居民已经不再是传统意义上的农民, 较为丰富的物质资本和社区资本使得他们可以在整体社会经济发展中成为个体工商户、私营业主或者进行创业。

虽然不能排除实验组社区居民因“拆迁致富”而选择“主动失业”或者缺少进一步勤劳和创业的动力, 但是不能否认, 项目冲击使得实验组社区社会阶层分布呈现向低层次化聚集趋势。根据我们的实地观察, 实验组社区的棋牌室、麻将档等休闲娱乐场所明显多于对照组社区。

在调查中我们明显感受到, 年龄相对较大的原住居民由于身体原因且文化程度较低, 难以找到工作, 多半处于无业、待业状态。而年龄相对较小的居民大多选择外出务工并在本地区有着较为稳定工作。

**Table 5.** Occupation distribution of respondents  
**表 5.** 受访者职业分布情况

职业	拆迁前实验组	目前实验组	城镇对照组	乡村对照组
行政事业机关科级以上领导干部	6.7%	2.2%	0.0%	0.0%
行政事业机关办事人员	13.3%	0.0%	15.4%	2.8%
企业经理	5.7%	0.0%	5.1%	8.3%
私营业主	1.0%	2.2%	5.1%	25.0%
专业技术人员	1.9%	0.0%	5.1%	2.8%
商业服务业营业员或服务人员	0.0%	1.1%	5.1%	2.8%
企业工人	22.0%	26.7%	28.2%	2.8%
个体工商户	5.7%	4.4%	7.7%	13.9%
农民	37.1%	22.2%	2.6%	8.3%
无业或待业	6.7%	30.0%	5.1%	11.1%
退休	0.0%	11.1%	15.4%	19.4%
其他	0.0%	0.0%	5.1%	2.8%
行政事业机关科级以上领导干部	6.7%	2.2%	0.0%	0.0%
行政事业机关办事人员	13.3%	0.0%	15.4%	2.8%
企业经理	5.7%	0.0%	5.1%	8.3%

## 6. 建议

1) 大型园区开发建设影响了社区体系的自然演化,打破了传统的村镇城市化、现代化的自然进化状态;人口结构农转非数量剧增,加速城市化进程;社区内产业结构由第一产业向第二、第三产业转移,由自给自足的农业经济转变为非农经济,社区大部分青年群体人口迁出,造成社区人口构成过于“老龄化”,人口流失过多。

如果政府部门或工程建设单位能供附近的工作岗位或者免费技能培训,以满足社区青年群体诉求,可以极大地缓解项目开发给人口构成带来的冲击效应。

2) 失地农民因受自身知识水平以及生活技能的限制,拆迁安置后就失去最主要的经济来源和收入,导致生活质量下降、社会低阶层分化加剧。

因此政府应该在其就业方面提供帮助指导,例如提供就业技能培训促使其再就业,或者提供基金促使其自主创业,对移民来说都是好的发展机遇,可减少社区群体利益损失的现状、提高社会阶层。

3) 大型开发园区的产业结构决定了其性质为劳动密集型,吸引了众多的外来务工人员大量涌入,但是外来人口中临时居住人员的流动性大、人员构成复杂、对社区热爱程度低,对社区的就业、消费、交通、治安和卫生方面都带来了负面影响。

社区基层组织要多关注外来人口的情况,组织进行宣传教育,提高外来人口的素质;社区组织也可进行联谊活动,促进原住居民与外来人口的交流和情感,达到提高社区内部团结程度、促进社区凝聚力加强居民向心力的目的。

4) 基层行政机构要提高执政能力、加强的政治作为,为居民服务。政府、行政机构要提高拆迁社区的后期服务能力,及时落实户口变更、房产证发放等关系民生的事务,使受迁移群体能尽快安定下来继续开展新的生活工作。

## 7. 总结

大型园区开发是当前我国城市化进程的重要推动力，新型园区项目的发展为社会经济贡献了积极力量，但是在这一片城市化浪潮中忽视那些为此而牺牲自身利益的居民，他们承受着一种不协调的“半城市化”生存状态，若长此以往，必将引发新的社会问题。

因此，本研究着眼于原住居民社区的人口、群体阶层、文化娱乐、基础设施，以期从社会角度聚焦当下原住民社区现状及分析预测未来发展。社区的发展虽然受到不可逆转力量的非正常化转型，除了依靠政府机构来保障后期工作，更重要的是依靠社区居民自身的提升来抵抗外界干扰。本文从社区人口要素组成上分析原住民生活现状，客观上看待在职业发展、社区硬件等方面呈积极转变的趋势，但是原住民主观上还是对拆迁抱有不满情绪。社区相关基层行政机构更应该关注原居民群体的心理需求，体现人文关怀。《国家新型城镇化规划(2014-2020)》强调城镇化的发展要坚持“以人的城镇化为核心”的原则，更应关注被拆迁居民对“大社区”生活方式的适应情况与满意程度，这就要求要注重区别“村改居”社区与普通城市社区的不同，针对原住居民的特殊情况构建合适的组织管理体系，促使社区各种组织机构多元化发展，满足原住居民基本需求，提高幸福指数。

本研究也有一些不足之处，在调查时大部分受访者为 50~70 岁老年人，年龄分布不均，数据处理分析尚有欠缺，另外，对生活问题进行原因分析时轻视了原住居民主观因素的影响，这些都是需要进一步修正的问题。

## 基金项目

东南大学国家级大学生创新创业训练项目(项目编号：201610286034)。

## 参考文献 (References)

- [1] 孔翔. 新城市主义对我国推进新型城镇化的启示价值[J]. 北华大学学报(社会科学版), 2014(2): 30-35.
- [2] 段成荣, 孙玉晶. 我国流动人口统计口径的历史变动[J]. 人口研究, 2006, 30(4): 70-76.
- [3] 王旭辉, 孙斌栋. 特大城市多中心空间结构的经济绩效: 基于城市经济模型的理论探讨[J]. 城市规划学刊, 2011(6): 20-27.
- [4] 石凯, 聂丽. 城镇化对城乡居民消费的影响[J]. 城市问题, 2014(6): 87-93.
- [5] 赵丽奇. 大型工程开发对社区演变的影响研究[D]: [硕士学位论文]. 南京: 东南大学, 2015: 21-26.

### 期刊投稿者将享受如下服务:

1. 投稿前咨询服务 (QQ、微信、邮箱皆可)
2. 为您匹配最合适的期刊
3. 24 小时以内解答您的所有疑问
4. 友好的在线投稿界面
5. 专业的同行评审
6. 知网检索
7. 全网络覆盖式推广您的研究

投稿请点击: <http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱: [ass@hanspub.org](mailto:ass@hanspub.org)