

# The Impact of Large-Scale Park Development on Community Infrastructure of Aboriginal Residents\*

—Based on the Survey of Several Development Zones in Nanjing

Wenjie Ji, Yang Ji, Yi Bai, Yu Yang

Southeast University, Nanjing Jiangsu

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

Received: May 4<sup>th</sup>, 2017; accepted: May 18<sup>th</sup>, 2017; published: May 25<sup>th</sup>, 2017

---

## Abstract

Infrastructure is the framework of a community, the daily life of residents relies on it. Therefore, the situation of infrastructure around the community can reflect whether the community management services are in place, and whether the quality of life of residents is good. The quality of infrastructure of the community which has experienced the impact of large-scale park development is uneven, some can meet the needs of residents, but some still need to be improved.

## Keywords

Urbanization, Large-Scale Park Development, Demolition, Aboriginal Residents, Community Infrastructure

---

# 大型园区开发对原住居民社区基础设施的影响\*

—基于南京市几个开发区的调查

嵇文捷, 季扬, 白艺, 杨雨

东南大学, 江苏 南京

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

收稿日期: 2017年5月4日; 录用日期: 2017年5月18日; 发布日期: 2017年5月25日

\*东南大学国家级大学生创新创业训练项目(项目编号: 201610286034; 指导教师: 黄有亮)

## 摘要

基础设施是一个社区的框架,居民日常生产生活的进行均需依托于此。因此,一个社区的基础设施建设如何,从一定程度可以反映社区管理服务是否到位、居民生活水平质量如何。经历了大型园区开发冲击的社区的基础设施质量参差不齐,有些能够满足居民需求,然而有些仍有待提高。

## 关键词

城市化,大型园区开发,拆迁,原住居民,社区基础设施

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

随着我国城市化进程的不断推进,土地征用规模也在不断扩大。城市化的快速推进给我国经济发展、社会建设带来了飞速变化,其中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,而园区开发对所在农村社区产生了冲击性的社会影响,如土地利用方式和产业结构迅速变化、园区及周边地区的原有地理景观和社会网络快速重构等,使得社区原住居民处于“半城市化”的生存状态,导致了若干社会问题。

本研究通过对南京市开发园区原住居民社区及对照组社区进行调查,从受项目影响的浦口区、高新技术开发区以及经济技术开发区中抽取若干社区作为实验组(共 208 份问卷),从其中未受项目影响的城镇社区(共 92 份)和乡村社区(共 81 份)分别抽取若干社区作为对照组进行结构式访谈。通过第一手数据资料揭示大型园区这类开发项目对原住居民社区的基础设施体系带来的影响,并提出改善原住居民社区基础设施的相关建议。

## 2. 研究方法与数据采集

### 2.1. 调查区域选择

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。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。

### 2.2. 调查方法

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。表 1 为部分社区样本。

### 2.3. 调查问卷的内容

本研究的调查问卷采用结构式问卷,问题涉及社区人口、群体、阶层、文化、功能、基础设施等多个方面。问题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。

**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

## 2.4. 调查对象

本研究针对的主要对象是几个大型园区的原住居民，年龄分布广泛，具有一定的普遍性，而所选调查地区均为主要的劳动力输出地，所以老年人居多也是访员们调研的困难之一，但也使得原住居民的数据更具有说服力，更能代表处于“半城市化”状态的群体。

## 2.5. 调查程序

考虑到受访者存在明显的知识文化水平和理解能力的差异，本调查采用结构式访谈的形式进行，虽然调查速度较慢，但所获数据更真实可靠，并可以在访谈过程中真切了解受访者的心理变化[1]。

## 3. 大型园区开发对健身娱乐基础设施的影响

这一类基础设施并不等同于停车场等必需的基础设施，体育健身类基础设施的存在是“可有可无”的，因此相较于一些刚性需求(诸如医疗设施，教育设施)通常不会被诉求完善或增加。而访员从实验数据中可以发现，实验组的对于健身器材和场所、儿童游乐场所、篮球场等运动场所的需求总和达 51.6%(见表 2)。说明其对于受大型园区开发冲击的原住民有着很强的吸引力，反过来说即受园区开发影响的原居民对于体育健身类基础设施有很强需求。从此方面可以看出，在经济发展到一定水平的情况下，原住民除了满足温饱等基本需求，还产生了强身健体，充实精神等更高层次的需求。

实地调查还发现，相对于普通城镇社区，拆迁安置社区除了健身娱乐设施数量较少之外，后期更是缺乏对健身娱乐设施的修缮更新。实地调查时访员们也发现实验组社区的健身娱乐设施产生不同程度的老化锈蚀，使用者极少，无法完成其设计任务；而对照组社区，基础设施较新且均有人在用。这一现象直接反映了拆迁后，社区的健身娱乐设施无法满足居民日益增长的需求，同时也间接反映了拆迁安置后期社区管理监督的松散和不完善。

## 4. 大型园区开发对教育基础设施的影响

经过实地调查，访员们发现绝大多数实验组社区内部配套有幼儿园，附近有小学校，初中、高中学校是否配套与社区的地理位置及教育部门的建设规划有关，总体上在大型园区开发后，教育配套基本满足了实验组受访者子女就近入学的需求。

出于离家距离近、交通便捷、方便接送照顾等原因，各组受访者在后代上学学校的选择上基本特征均是幼儿和小学层次的教育选择就近的学校，初中在能考上的基础上就近择校，高中的教育则看子女自

身水平择校。因为不断推进教育公平，学校之间的差距将渐渐变小，受大型园区开发冲击的原住民的子女受教育情况稍优于教育资源相对匮乏的农村社区。

访员们对于学校教育质量情况也做了数据采集，根据表 3 可知，无论是对照组还是城镇、乡村对照组，均有超过 80%的受访者表示：与拆迁前或者 10 年前相比学校教育质量情况差不多或者好一些。而细微区别体现在，实验组社区认为“差不多”的比例比对照组多，相对而言认为“好一些”的比例就少。因此通过了解受访者对于教育质量情况的看法，间接印证了项目开发并未对教育设施造成很大的影响。

### 5. 大型园区开发对医疗基础设施的影响

在医疗设施方面，实地观察了解到，基层医疗机构由于服务设施、医疗设备、技术力量等方面限制，服务能力较弱。卫生机构一些基层医疗卫生机构应承担的公共服务职能未完全到位，影响服务的有效开展。

在实验组社区有政府配套建设的社区医院，医疗条件和原城镇社区医院基本相同。从表 4 中受访者对看小病医院的选择来看，实验组与城镇对照组差异并不显著，但是与乡村对照组有较大差异，一方面

**Table 2.** The proportion of respondents who believe that the infrastructure in community needs to be improved or increased  
**表 2.** 认为“本社区待完善或增加的基础设施”受访者统计比例

设施类型	实验组	城镇对照组	乡村对照组
健身器材和场所	15.70%	10.20%	18.10%
儿童游乐场所	17.40%	12.50%	9.60%
篮球场等运动场所	18.50%	6.80%	3.60%
停车场	21.30%	11.40%	10.80%
自行车车棚	5.60%	5.70%	2.40%
老人活动中心	6.20%	10.20%	19.30%
幼儿园	1.10%	8.00%	7.20%
小区公园或广场	4.50%	6.80%	2.40%
小区卫生环境和绿化	3.40%	6.80%	9.60%
生活便利店	2.20%	5.70%	7.20%
警务室	1.70%	2.30%	1.20%
公共厕所	2.20%	1.10%	4.80%

**Table 3.** Quality of school education  
**表 3.** 学校教育质量情况

	实验组	城镇对照组	乡村对照组
好不少	5.3%	24.0%	13.6%
好一些	33.6%	62.0%	52.3%
差不多	53.1%	10.0%	29.5%
差一些	6.2%	4.0%	4.5%
差很多	1.8%	24.0%	13.6%

**Table 4.** The proportion of respondents to hospital choice  
**表 4.** 受访者对看病医院选择的比例

医疗设施分类	看小病的选择			看大病的选择		
	实验组	城镇对照组	乡村对照组	实验组	城镇对照组	乡村对照组
诊所或小区(村)医务室	21.8%	34.7%	66.0%	--	--	--
社区(镇)医院	56.4%	45.7%	30.2%	21.3%	4.8%	9.6%
区(县)医院	21.8%	19.6%	3.8%	32.5%	28.6%	30.8%
市区及以上大医院	--	--	--	46.3%	66.6%	59.6%

可能是因为实验组社区居民由于比乡村对照组社区居民更为富裕，另一方面可以肯定的是前者去社区医院远比后者去镇医院更为便捷。可以看出实验组附近的医疗资源优于乡村对照组。而表中看大病的选择来看，城镇对照组与乡村对照组基本一致，与预想不一致的是，实验组 20% 多的受访者选择是社区医院，据此可以判断出实验组社区居民对社区医院的医疗条件和水平依赖程度较高，结合实地调查，访员们发现许多实验组原住民表示没有医保，看病很贵，有可能支付不起，拆迁失地后缺乏充足的经济收入使得他们承担了较高的医疗支付压力。但总的来说，访员们可以看出园区开发对实验组社区医疗基础设施质和量的改善。

## 6. 大型园区开发对交通基础设施的影响

表 2 中要求改善停车场所占比例超过了五分之一。联系实验组社区作为拆迁安置的特殊性，基础设施的落后也在所难免。拆迁安置社区为政府出资建设的集中安置社区，一方面因拆迁安置时间紧迫，在保证基本的居住条件时，并不能建设好配套的基础设施建设，另一方面，作为非营利项目的居住区公共配套设施的建设，开发商很可能会减少一些设施建设以保证盈利。除此之外，经济发展使得居民私家车数量变多，停车位供小于求。这是开发时难以预料到的。因此，在这种情况下，需要政府通过相关手段对此类公共配套设施的建设予以保证。

随着大型园区开发，园区对于运输的要求使得周边高速公路、公交线路、地铁线路得以随之丰富，居民出行得益于此更加便捷。访谈中发现，道路的硬化、拓宽以及道路其他如路灯亮化等附属设施的改善，有利于社区居民的出行方便。实验组住民绝大多数表示公交车和地铁可以满足他们的出行需求，优于偏僻的乡村对照组。

在调查过程中，访员们还发现实验组受访者对于购物方面表示十分满意，各种大型超市十分便捷，小零售店也很实用，从商业化角度来看，大型园区开发使人口聚集，从而促进了对餐饮购物等商业设施的需求，高需求的市场使得购物设施自发完善。

## 7. 建议

1) 开发商对受园区开发冲击的社区需求进行摸底，结合当地实际情况对已建成小区居民进行咨询，查清楚现有社区存在的问题，和居民亟需解决的问题。以满足基本生活需求为目的，把现有社区中较为突出的停车、公厕和社区安全等问题集中解决。

2) 政府则应当提供资金保障，避免建设缩水，无法达到预期的效果，尽量提高土地利用效率。健全社区配套服务设施，要把基础设施和公共服务、社会管理放在突出位置，搞好配套，满足社区居民生活方式转变后的配套需求，提供居民能力所及服务项目。加大对受项目干预社区的扶持，福利政策倾斜等力度，进一步提高社区基础设施水平[2]。

3) 物业应注意管理服务, 定期修缮更新基础设施, 并根据实际情况听取居民意见, 保障居民生活环境和生活质量, 在环境保护、健身体育、文化娱乐等基础设施更应该加大资金投入进行建设。

在园区开发导致的拆迁之后, 各方应共同努力, 打造出功能完备、实用舒适、美观大方、环境优雅、生活便利、节能环保、绿色生态、经久耐用的社区, 让受园区开发冲击的原住民, 真正地享受发展带来的红利。

## 8. 总结

大型园区开发对于社区基础设施建设和改善有明显作用, 在医疗教育, 商业交通等方面体现明显。但由于开发时间较早, 部分老旧的配套基础设施已经无法满足随着经济增长而增长的居民需求, 例如停车位短缺(私家车数量大量增长), 青少年游乐场所和老人活动中心存在感不强等, 这些可以称为开发期间无法预测的需求。

随着居民物质生活水平的提高, 居民的精神生活也需要充实, 因此文化娱乐类和体育健身类的基础设施的建设应当引起有关部门的重视, 社区基础设施建设除了满足居民日常生活需要(如道路、水电设施), 更应该关注受项目干预居民群体的心理需求, 补建或增建一些能满足居民物质及精神需求的基础设施(例如老年活动中心, 少年宫, 公共篮球场等), 尽可能满足社区基础设施建设的合理诉求, 体现人文关怀, 有利于提高居民幸福感, 促进社会和谐。

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, 青年人、中年人样本不足, 年龄分布不均, 数据处理分析尚有欠缺, 没能确保居民完全理解问卷部分问题的内在含义, 这些都是需要进一步改善的地方。

## 参考文献 (References)

- [1] 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: 东南大学项目管理研究所, 2015.
- [2] 刘华兴. 大型工程对社区基础设施变迁的影响研究[D]: [硕士学位论文]. 南京: 东南大学项目管理研究所, 2015.

### 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)