

The Impact of Large Scale Development Zones on the Income and Life Style of the Original Residents

—with the Background of Nanjing

Lugang Yu, Dongwei Liu, Zeyang Ge, Pei Tan, Zixuan Xiao

Southeast University, Nanjing Jiangsu
Email: yulugang111111@163.com

Received: Apr. 3rd, 2017; accepted: Apr. 17th, 2017; published: Apr. 24th, 2017

Abstract

According to the present situation of city development and relevant land expropriation problem in Nanjing city, with the questionnaire interview data, we analyze the effects on the indigenous people's employment, income and lifestyle of large scale development project, found the social problems, and offer the solutions.

Keywords

Urbanization, Remove, Development

大型开发园区项目对原住居民就业收入与生活方式的影响

—基于南京市几个开发区的调查

于路港, 刘栋玮, 盖泽阳, 谭沛, 肖子璇

东南大学, 江苏 南京
Email: yulugang111111@163.com

收稿日期: 2017年4月3日; 录用日期: 2017年4月17日; 发布日期: 2017年4月24日

摘要

根据我国现在城市化发展的现状和有关征地拆迁问题，以南京市为背景，通过问卷结构式访谈方式得到的数据资料，分析大型园区开发项目对原住民的就业收入与生活方式的影响，发现存在的若干社会问题，并提出相应的解决方案建议。

关键词

城市化，大型开发园区，原住民，拆迁

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、外来人口涌入导致社会空间分异等，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。

本研究通过对南京市开发园区原住民社区及对照组社区进行调查，通过第一手数据资料揭示大型园区这类开发项目对原住民就业、收入与生活方式带来的影响，发现存在的若干社会问题，并提出相应的建议。

本研究的调查问卷采用结构式问卷，问题设计上考虑了前后联系与问题之间的相互印证，力求将受访者的居住状态真实地显现出来。本研究针对的主要对象是几个大型园区的原住民，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我们调研的困难之一，但也使得原住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。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。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。为更清晰的得出开发园区对原住民家庭的影响，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。

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，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。

2. 大型园区对原住民就业的影响

大型开发园区对原住民各方面都带来了冲击性的影响，就业与收入对原住民的影响最直接也最显著，是影响居民心理满意度的主要因素[1]。原住民家庭原有的生产方式被大型园区开发项目开发所打破，有大部分原住民直接受到影响改变了原有的职业，农民占比由 37.1%降为 22.2%，他们在因为项目建设失地后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等，使得原住居

Table 1. Partial community sample
表 1. 部分社区样本

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

民的就业方向更社会化、多元化。

但年龄相对较大的原住居民身体难以承担大负荷的工作，且文化程度较低，难以找到工作，多半处于无业、待业状态，只有少数去经营店铺，成为个体工商户。调查显示，原住居民中无业与待业人数占比由 6.7% 升至 41.1%，中老年原住居民就业问题突出。年龄相对较小的居民就业阶层相较于老一辈明显有所提高，其就业方向主要集中在社会中层和中下层。有些年轻人甚至早早就进城打工，把家里田地交给家人亲戚或者租出去，他们有着较为稳定的工作，主要为专业技术人员、办事人员、个体工商户、商业服务业员工、产业工人等，还有少部分人晋升为经理人员，从事管理行业的机会较之前增多，可供选择的职业范围明显扩大。受访者职业调查情况见表 2。

另外，拆迁居民受到文化水平和自身技能的限制其所从事的行业普遍处于社会底层次，这也是影响原住居民心理满意度的一个重要方面。

3. 大型园区开发对原住居民收入的影响

拆迁会带来一定的以货币补偿或房屋补偿的形式的收益，随着城市化进程的推进，经济补偿的方式已经在不断完善。现有的经济补偿方式，一是实物补偿家庭，现有的安置区住房完全为原有房屋的置换；二是货币补偿家庭，现有的安置房住房是以优惠价格，用原房屋的货币补偿款购买。虽然在调查过程中我们发现安置补偿的公平问题十分广泛，但安置补偿确给原住居民带来了一大笔经济收入。

分析数据后可以发现，未拆迁对照组年收入在 20000 以下的家庭占比 85.2%，拆迁后该数据降至 32.8%，原住居民家庭的年收入情况明显好转，但该数据与城镇对照组的 2.8% 相比还有较大差距。调查样本年收入情况见表 3。原住居民现在的收入来源普遍是工资性收入，占有效数据的 49.6%，还有接近一半的征地拆迁家庭能够享受每年每人 600 元的征地补偿金，这也变相增加了家庭收入的来源，还有一大收入来源是子女供养或亲朋补助，其余收入来源占比都比较少。调查中我们了解到一些后来拆迁的社区每家平均可以分到三套以上的房子，房租收入已经足够满足家庭成员的生活需求，导致许多并未达到退休年龄的中年人失去学习新技能或者继续工作的动力，而大多原住居民在拆迁前除了农耕外并无其他生存技能，满足于小富的现状，家庭生产功能趋向不健康的方向发展。

4. 大型园区开发项目对原住居民生活方式的影响

经济补偿的逐渐完善保障了温饱阶段的生存和安全需要，但社会需要和尊重需要的缺乏也是导致原住居民消费行为始终停留在较低水平的主要原因。拆迁之后，原住居民失去原有的土地，大多数农民改变了以往农耕的繁忙生活模式，拥有更多自由支配的闲暇时间，因此闲暇生活时间普遍增长。“闲暇时间”的概念界定可以借鉴马克思的“自由时间”概念，是指“可以自由支配的时间，这种时间不被直接生产劳动所吸收，而是用于娱乐和休息，从而为自由活动和发展开辟广阔天地” [2]。拥有充裕的闲暇时间、拥有高质量的闲暇生活的人必然会更容易获得心情上的愉悦、获得精神上的满足。

Table 2. Respondent career questionnaire
表 2. 受访者职业调查表

职业名称	拆迁前乡村对照组	拆迁后实验组
行政事业机关职员	20.0%	2.2%
私营业主	1.0%	2.2%
专业技术人员	1.9%	0
企业职工	27.7%	26.7%
个体工商户	5.7%	4.4%
农民	37.1%	22.2%
无业或待业	6.7%	41.1%
合计	100.0%	100.0%

Table 3. Annual income level of the sample
表 3. 调查样本年收入水平

年收入值	实验组拆迁前年收入水平	实验组现在年收入水平	城镇对照组现在年收入水平	乡村对照组现在年收入水平
5000 以下	38.6%	9.2%	0.0%	1.9%
5000~10,000	27.9%	10.1%	4.0%	14.8%
10,000~20,000	18.9%	13.4%	10.0%	24.1%
20,000~30,000	8.2%	17.6%	6.0%	25.9%
30,000~50,000	4.1%	24.4%	14.0%	20.4%
50,000~100,000	2.5%	14.3%	28.0%	3.7%
100,000 以上	0.0%	10.9%	38.0%	9.3%

有许多原住居民，特别是年纪较大的人，除原来从事的种植业以外别无所长，在失去土地后，难以适应现代社会对职工提出的要求，只能失业或从事保安，环卫工人等技术含量要求不高的工作。另外，政府没有安排工作岗位增加了失业率，也助长了原住居民生活闲暇时间增长，居民休闲娱乐的时间也随之增多，环境的改变也让原住居民的休闲方式更加多样，娱乐休闲成为原住居民生活中的一项重要活动。但原住居民传统封闭保守的文化心态并没有摒除，这使他们在失去土地后处于一种无序状态，他们告别了农村的生活方式和居住环境，并不意味着他们适应了城市的文化[3]，大多数原住居民延续了传统类休闲方式(打麻将等)，娱乐类(看电视、电影等)、现代类(玩手机、电脑)与交际类(串门访友)休闲方式略有增多，体能健身类、创作类等与城镇对照组还有较大的差距。宗教信仰方面，因为原本信仰宗教的人就比较少，大型园区开发对原住居民的宗教信仰没有明显影响，开发后原住居民中信仰宗教的人仍为少数，只有社区周围有基督教堂等建筑处信仰宗教的原住居民会略有增加。

5. 建议

1)提供更多就业机会，提高原住居民收入水平。原住居民就业因其文化水平较低和自身技能的限制，竞争力相对城市居民较差，政府可以在拆迁社区附近引进一些需求劳动力较大的企业，为拆迁居民提供更多的就业机会。可组织拆迁居民参加就业培训和技能培训，提高他们的文化素质和职业技能，增加他们的就业机会。还可针对一些年龄较大，工作困难的原住居民以及乐意自主创业的原住居民制定出台一些优惠政策，免征一定期限的营业税、所得税等，积极鼓励农民自主创业，可增加原住居民的收入，从

而增加他们的心理满意度。政府还可以通过与各企业建立用工动态管理台账，详细掌握企业的人员配置状况和用人需求情况，及时为原住居民提供就业信息，帮助他们建立全新的就业观念。

2)加强周边娱乐设施建设，比如老年人活动室、棋牌室等，并能建立较好的规制体系进行管理，社区应组织更多的活动，比如文艺汇演、歌舞比赛等，可以丰富原住居民的休闲方式，提高居民的满意度，还能增强社区居民之间的联系交流，可谓一举两得。

3)通过保险和政府福利来解决 41.1%无业或待业人员的现状，直接给合乎一定年龄的原住居民发放退休保险，以保证他们的正常生活，或者在征地时给予农民更多的补偿。还可以提高房屋的质量，可以让农民免去再装修这一项昂贵的费用。

6. 总结

大型园区开发对原住居民就业、收入及生活方式带来了显著影响，生活环境得到改善，但原住居民对拆迁安置问题的心理满意度普遍不高。在调查过程中我们发现安置补偿的公平问题十分广泛，这种不公平已经逐渐由原来的空间横向性转化为时间纵向性，即是由政策的不断完善，补贴的不断提高造成的早期搬迁居民对后期搬迁居民福利不一致的不满。同时“公平”与“人情”之间的平衡也是一个显著的问题，如何衡量补偿的标准，建立公平合理的补偿机制？孙东琪等人的研究已经提出了一个补偿与安置分别操作的概念，即补偿是市场化的过程，统一制定一定的标准，而安置则考虑“人情”“福利”等因素，保障中低收入家庭优先进入保障性住房安置程序[4]。

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。

参考文献 (References)

- [1] 谢政民. 大型工程对原住居民家庭的影响研究——港口湾水库实证[D]: [硕士学位论文]. 南京: 东南大学, 2015.
- [2] 马克思, 恩格斯. 马克思恩格斯选集: 第 46 卷[M]. 北京: 人民出版社, 1975: 225.
- [3] 高峰, 李念平, 乐地. 城市边缘区安置居民生活状况变迁的调查分析[J]. 四川建筑, 2007, 27(1): 30-32.
- [4] 孙东琪, 张京祥, 陈浩, 胡毅. 中国大城市拆迁安置居民补偿方式与受益率测度——以南京为例[J]. 地理科学, 2016, 36(2): 161-169.

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