

# 城市被动式动迁居民社区满意度评价研究 ——以南京为例

夏永久<sup>1,2,3</sup>, 朱喜钢<sup>1</sup>

(1. 南京大学城市与区域规划系, 江苏 南京 210093; 2. 安徽建筑大学建筑与规划学院, 安徽 合肥 230022;  
3. 安徽省城镇化发展研究中心, 安徽 合肥 230022)

**摘要:** 城市被动式动迁居民社区满意度研究为认识城市更新对低收入阶层所产生影响以及如何优化改造该类住区提供了一个新视角。通过南京郊区8个拆迁安置社区的案例研究发现, 城市被动式动迁居民社区满意度评价具有6个维度的结构特征, 其中满意度评价得分由低到高分别为: 就业环境维度、设施配置维度、地理空间维度、自然环境维度、住房条件维度和人文社会维度, 社区满意度评价整体偏低, 以就业环境、设施配置及地理空间维度尤为突出, 表明被迫动迁后低收入居民在就业以及城市公共设施享用等方面的情况最不理想。不同组间的居民社区满意度差异显著, 时间、空间、文化程度以及工作稳定性状况是社区满意度的主要影响因素。

**关键词:** 被动式动迁居民; 社区满意度; 评价; 南京

**中图分类号:** TU984      **文献标识码:** A      **文章编号:** 1000-0690(2013)08-0918-08

20世纪90年代中期以来, 伴随着中国城市贫富阶层两极分化及社会空间分异现象的呈现, 有关居住空间分异、居住隔离、城市贫困以及低收入阶层被动郊区化等转型期中国城市社会空间问题日渐成为国内城市地理和城市规划学者的研究热点<sup>[1-8]</sup>, 其中, 低收入者等弱势阶层一直是颇受关注的特殊群体。从研究切入点看, 以低收入阶层为主题的国内城市社会地理学研究主要包括以下两类, 一类是以某一典型的低收入住区如流动人口聚居区<sup>[9]</sup>、大城市低收入邻里<sup>[10]</sup>、进城农民工居住区<sup>[11]</sup>、城中村和棚户区<sup>[12]</sup>以及保障性住房社区<sup>[13-15]</sup>等“边缘社区”为切入点; 另一类则以特定的低收入社会群体为切入点, 主要研究城市低收入人群的居住空间分布<sup>[16-18]</sup>、聚居形态与类型<sup>[17, 18]</sup>、贫困的集聚度及其决定因素<sup>[19, 20]</sup>等问题。研究内容则主要集中在现状特征、存在问题、内在机制及其解决途径<sup>[21, 22]</sup>4个方面。类似研究在西方学界也受到高度重视, 并取得诸多成果, 如美国社会学家Wilson(1987)出版的《真正的穷人》一书<sup>[23]</sup>, 激发了众多欧美学者对贫困集中问题的广泛关注<sup>[24-26]</sup>。

和国外研究相比, 国内学界侧重于从研究者客观中性立场来探讨低收入住区问题, 而基于低收入者等弱势阶层自我感知和需求角度研究相对缺乏。尽管部分学者已尝试从低收入者自身需求的角度探讨保障性住房的建设问题, 但其关注点主要集中于建筑设计本身, 缺少对住区空间的布局、设施配置等方面的系统性考虑<sup>[27]</sup>。以房地产开发为导向的城市更新改造是转型期中国城市正在经历的一个重要过程, 在重塑中心城区物质景观的同时, 也推动了不同城市社会阶层空间上的替换。有学者将因城市更新改造而被迫搬迁至政府指定住处的低收入群体称之为被动式动迁居民<sup>[28]</sup>。低收入原住居民的被迫动迁问题在欧美学者开展的城市绅士化研究中已得到较多关注<sup>[29, 30]</sup>, 而国内的研究尚处于起步阶段<sup>[31, 32]</sup>。本文以南京为案例城市, 对因拆迁改造而被迫动迁至郊区安置住房的低收入居民社区满意度进行研究, 以了解该类低收入住区居民的生活现状、面临困难和具体需求, 从而为政府部门未来制定政策提供决策依据。

**收稿日期:** 2012-12-03; **修订日期:** 2013-03-20

**基金项目:** 国家社会科学基金项目(11BSH058)资助。

**作者简介:** 夏永久(1979-), 男, 安徽庐江人, 博士研究生, 讲师。主要从事城市与区域规划研究。E-mail: xiayj03@163.com

**通讯作者:** 朱喜钢, 教授。E-mail: zhuxigang522@hotmail.com

# 1 研究区域及研究方法

## 1.1 研究区域

市场体制转轨以后,城市增长联盟推动着中国几乎所有城市都经历了大规模快速的旧城更新改造,作为长三角重要区域性特大城市江苏省省会南京也不例外。自20世纪90年代中期以来,南京中心城区每年均维持大体量旧城更新改造。根据南京市拆迁办和房改办等政府权威部门的统计数据,1991~2010年南京主城区共实施2 100个拆迁项目,涉及27.32万户拆迁家庭。在现行拆迁安置政策和模式下,绝大部分拆迁家庭不得被迫动迁至郊区政策性安置社区,仅少部分家庭有能力继续留居于内城。南京政策性安置住房主要分布于绕城公路两侧,集中化和边缘化特征突显,安置居民数量大、入住时间长。通过现场勘查并结合主管部门的访谈,本研究最终选择8个典型社区进行问卷调查,如图1所示。

## 1.2 研究方法

### 1.2.1 问卷设计与调查

调查问卷主要包括受访者人口统计学特征调查、社区满意度测量量表和拆迁安置情况调查,如拆迁安置模式、入住年份、职住分离、工作是否变动等。社区满意度测量量表设计主要参考Ladewing H和单菁菁等国内外学者观点<sup>[33,34]</sup>,并结合被动式动迁居民生活实际,主要从住房、就业、通勤、教育、邻里关系、地理位置以及社区管理等方面构建了评价指标体系。采用5分制的李克特量表,“1”和“5”分别表示“非常不满意”和“非常满意”。调查小组于2011年10月对上述8个案例小区居民开展随机问卷调查和访谈,共发放问卷800份,回收整理后获得有效问卷597份,有效率74.63%。借助统计分析软件SPSS16.0进行分析处理。

### 1.2.2 样本描述统计

由表1可知,被访者以中青年为主,大部分已婚,且以核心家庭为主;文化水平普遍不高,80%以上样本学历在大专以下;职业以一般职员、推销员、保洁员以及服务员等低端服务业为主,较少进入专业技术或管理者阶层,职业层次不高,收入普遍偏低;从安置方式看,65%以上被动式动迁居民被跨区安置,对其就业情况必然产生较大影响,近60%受访者动迁后工作发生过变动;入住年份较长,以4~6 a为主。

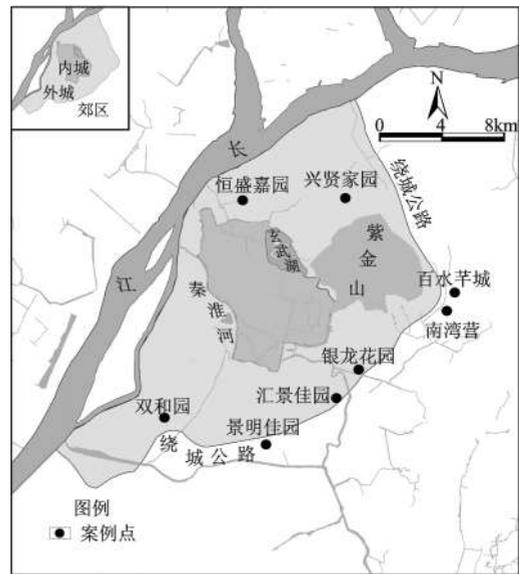


图1 8个调查社区空间布局

Fig.1 The spatial layout of eight investigated communities

### 1.2.3 问卷信度与效度

利用SPSS16.0可靠性分析功能考察满意度评估项,在剔除降低量表整体可靠性评估项后,最终得到一个由17个评估项目组成的满意度测量量表。量表的Cronbach α系数为0.716,顺利通过检验,量表具有较好信度(表2)。问卷效度分析包括内容效度和结构效度2个方面。其中,内容效度可通过计算单项与各项总和之间的相关系数来测度。分析结果显示,17个评估项与总和之间的相关系数在0.247~0.532之间,在0.01的显著性水平下呈显著相关,量表具有较好内容效度。量表结构效度可通过因子分析进行测度(表2)。

## 2 被动式动迁居民社区满意度特征

### 2.1 维度结构特征

运用探索性因子分析<sup>[35]</sup>考察南京被动式动迁居民社区满意度的维度结构特征。通过SPSS分析软件计算,KMO统计量为0.696,球形Bartlett检验发现变量间在0.001显著性水平下显著相关,表明适宜进行因子分析。利用主成分法提取公因子,经方差最大正交旋转后得到6个公因子(表2)。因子载荷表表明,6个公因子分别在6个维度的满意度评估项上有较大载荷,可将这6个公因子分别命名为就业环境因子、地理空间因子、自然环境因子、人文社会因子、住房条件因子和设施配套因子,表明城市被动式动迁居民社区满意度的维

表1 样本基本情况

Table 1 The summary of the samples

基本情况	类别	比例	基本情况	类别	比例
性别	男	55.95%	月收入	1000元及以下	2.01%
	女	44.05%		1001~1500元	55.11%
年龄	30岁及以下	9.55%	1501~2500元	42.38%	
	31~45岁	65.83%	2501~3000元	0.50%	
	46~60岁	24.62%	入住年份	1~3 a	33.00%
	60岁以上	0.00%		4~6 a	51.76%
婚姻	已婚	92.96%	6 a以上	15.24%	
	其他	7.04%	安置方式	同区安置	34.67%
文化程度	初中及以下	36.85%		跨区安置	65.33%
	高中(中专)	43.72%	职住分离	职住分离	51.09%
	大学专科	14.57%		职住同区	48.91%
	大学本科	4.86%	职业	一般职员	39.87%
	研究生	0.00%		推销员	15.41%
家庭代数	一代	4.02%		保洁员	8.54%
	二代	60.47%	服务员	6.87%	
	三代	35.01%	技术人员	2.35%	
	四代	0.50%	管理人员	3.52%	
工作变动	工作变动	58.12%	其他职业	23.44%	
	工作未变动	41.88%			

度结构特征明显,同时也反映出满意度测量量表具有较好结构效度。

## 2.2 总体特征

计算结果显示,南京被动式动迁居民社区满意度得分总均值为2.75,大部分单项得分均在3.0以下,表明动迁后拆迁居民的社区满意度评价偏低。

各维度均值差异显著(图2),其中就业环境、设施配套以及地理空间维度最低,人文社会维度最高,得分均值从小到大依次排序为:就业环境维度( $z_1=2.21$ )<设施配套维度( $z_6=2.36$ )<地理空间维度( $z_2=2.63$ )<自然环境维度( $z_3=2.99$ )<住房条件维度( $z_5=3.17$ )<人文社会维度( $z_4=3.27$ )。上述结果可从以下几个方面加以解释:

1) 动迁对被动式动迁居民就业产生显著性负面影响,体现为就业机会减少和工作稳定度下降。一方面,南京市就业岗位高度集中于明城墙以内的老城,和动迁前相比,居民就业机会显著减少;另一方面,动迁后通勤时间和经济成本均发生较大幅度增长,居民一般会通过调整职住空间关系以平衡支出与收入,部分个体甚至选择提前退

休或被迫待业。调查显示,在受访群体中,动迁前5 a内工作至少发生一次变动(含工作类型或地点)的样本比例仅为42.79%,而动迁后该比例提高至63.61%。

2) 安置社区公共设施配置水平普遍偏低。不可否认,在拆迁安置过程中,南京被动式动迁居民住房条件得到较大改善。然而,住房功能不仅限于居住,还具有个人保障、自主、舒适、财富和社会地位,并影响个体接近匮乏的城市公共资源的机会。调查显示,南京外城区政策性安置住房社区公共设施配套严重匮乏。和中产阶层相比,由于低收入阶层对社区级公共设施更为依赖,因而这种配置状况对被动式动迁居民生活质量具有决定性影响。

3) 政策性安置住房集中分布于绕城公路周边地带。经济利润获取是推动城市增长联盟实施旧城更新改造的核心动力,拆迁成本最小化成为城市政府、开发商等所组成的增长联盟的必然选择。安置房、中低价商品房、经济适用住房的“微利”特性决定城市边缘地段成为上述保障性住房

表2 社区满意度均值与因子载荷(n=597)

Table 2 The means and factors loading of community satisfaction (n=597)

满意度评估 ( $\alpha=0.716$ )	因子1	因子2	因子3	因子4	因子5	因子6	均值	Item-Total 相关系数
<b>就业环境维度</b>							2.21	
就业机会	0.800	0.145	0.032	0.092	-0.015	0.130	2.35	0.514
就业稳定度	0.778	0.120	0.057	0.140	-0.040	-0.011	2.10	0.474
就业培训	0.760	0.050	0.155	0.081	0.067	0.132	2.18	0.532
<b>地理空间维度</b>							2.63	
通勤时间	0.179	0.895	0.013	0.047	0.055	-0.030	2.48	0.503
通勤费用	0.034	0.890	-0.008	-0.010	0.036	-0.019	2.72	0.418
小区位置	0.200	0.411	0.128	0.220	0.136	0.198	2.68	0.508
<b>自然环境维度</b>							2.99	
空气质量	-0.047	0.123	0.858	0.115	-0.038	0.077	3.14	0.473
环境卫生	0.128	-0.035	0.826	0.057	0.099	0.059	2.77	0.478
绿化水平	0.289	-0.015	0.588	-0.046	0.246	-0.212	3.07	0.416
<b>人文社会维度</b>							3.27	
邻里互信	0.165	-0.095	0.125	0.773	-0.010	0.048	3.65	0.434
社区认同	0.070	0.243	0.035	0.751	0.177	-0.101	2.98	0.498
邻里关系	0.067	0.033	-0.015	0.699	-0.021	0.174	3.19	0.395
<b>住房条件维度</b>							3.17	
住房面积	0.045	0.047	0.053	0.011	0.895	0.069	3.14	0.383
住房户型	-0.048	0.097	0.123	0.089	0.651	0.154	3.20	0.391
<b>设施配置维度</b>							2.36	
教育设施	-0.002	-0.108	0.083	0.080	-0.111	0.860	2.55	0.247
金融设施	0.135	0.109	-0.064	0.043	0.118	0.442	1.96	0.303
商业设施	0.055	0.006	0.010	0.012	0.245	0.440	2.58	0.283

注:①采用5分制的李克特量表;②主成分法提取公因子,经方差最大正交旋转;③相关系数在0.001显著性水平下呈显著相关。

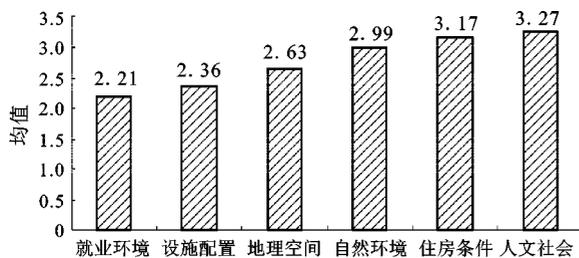


图2 社区满意度各维度得分均值

Fig.2 Different dimensions' mean value of community satisfaction

选址的首选。就低收入被动式动迁居民而言,空间选址边缘化是导致其通勤成本增加、就业机会减少、工作稳定性降低以及享用城市公共设施机会被剥夺的首要动因。

4) 与就业及设施配置相比,被动式动迁居民对安置社区自然环境、住房条件以及人文社会环境满意度相对偏高。一方面,和动迁前相比,住房

条件确已得到较大幅度改善,郊区良好的自然环境也显著优越于内城区;另一方面,尽管动迁后的邻里关系和社区归属感和动迁前无法比拟,但和就业以及设施配置相比,低收入被动式动迁居民对其容忍度相对更高。

### 2.3 差异特征

以4个核心维度就业环境、设施配置、地理空间以及人文社会均值为待检测变量,运用非参数检验方法分析在不同性别、年龄、文化、职业、婚姻、家庭结构、收入、居住年份等被动式动迁居民间的差异,在存在显著差异的维度上,进一步分析各组间在具体满意度评分项上的差异情况,考察该因素对被动式动迁居民社区满意度的影响。检验方法上,当分组指标是二分类时采用Mann-Whitney U法,如性别、婚姻状况等;当分组指标是多分类时采用Kruskal-Wallis H法进行分析<sup>[35]</sup>,如年龄、文化以及收入水平等,计算结果见表3。

表3 社区满意度评估组间差异

Table 3 Differences of community satisfaction between groups

		就业环境维度	设施配置维度	地理空间维度	人文社会维度
性别	Mann-W	42859.500	40100.000	43065.000	41513.000
	Z	-0.520	-1.883	-0.414	-1.178
	近似p值	0.603	0.060	0.679	0.239
年龄	Chi-Square	0.688	2.208	0.692	1.783
	df	2	2	2	2
	近似p值	0.709	0.332	0.708	0.410
文化水平	Chi-Square	1.356	11.435	7.674	1.556
	df	3	3	3	3
	近似p值	0.716	0.010	0.050	0.669
职业	Chi-Square	2.359	5.600	12.624	0.622
	df	6	6	6	6
	近似p值	0.884	0.469	0.059	0.996
婚姻状况	Mann-W	11026.500	11216.500	11636.000	11536.500
	Z	-0.598	-0.419	-0.018	-0.112
	近似p值	0.550	0.675	0.986	0.910
家庭结构	Chi-Square	4.405	4.654	1.546	1.624
	df	3	3	3	3
	近似p值	0.221	0.199	0.672	0.654
个人收入	Chi-Square	2.812	2.337	6.891	0.056
	df	3	3	3	3
	近似p值	0.422	0.505	0.075	0.997
居住年份	Chi-Square	6.871	8.399	27.368	13.065
	df	2	2	2	1
	近似p值	0.032	0.015	0.001	0.001
工作是否变动	Mann-W	39231.000	41607.500	31851.500	38956.500
	Z	-2.044	-0.876	-5.604	-2.174
	近似p值	0.041	0.381	0.001	0.30
新旧是否同区	Mann-W	39532.500	25656.000	35611.500	37202.000
	Z	-0.426	-7.560	-2.396	-1.614
	近似p值	0.670	0.001	0.017	0.107
职住是否分离	Mann-W	41944.500	37165.500	29301.000	43313.500
	Z	-1.259	-3.604	-7.309	-0.591
	近似p值	0.208	0.001	0.001	0.555

根据非参数检验分析结果,并结合均值比较情况,可总结出居民对安置社区满意度评价在以下因素上的变化特征:

1) 文化水平:居民对社区设施配置满意度和

地理空间满意度评价得分在不同文化水平的居民之间分别在0.01和0.05的显著性水平下差异显著。其中设施配置维度上的差异主要表现在教育设施配置指标上( $p=0.010$ ),学历越高,对教育设施

配置满意度越高,调查显示学历相对较高受访者一般通过租房或寄宿等方式以实现其子女在动迁后能继续享用内城区优质教育资源,其教育设施配置满意度必然较高;地理空间维度上差异主要表现在通勤时间( $p=0.020$ )和通勤费用( $p=0.038$ )2个指标上,学历越高,对通勤时间和通勤费用满意度越低,和学历较低受访者相比,学历较高者动迁后一般均选择继续在内城区就业,职住分离明显,直接导致通勤时间和通勤费用满意度偏低。

2) 居住年份:分析发现,不同入住年份的被动式动迁居民对就业环境、设施配置、地理空间以及人文社会4个维度上的满意度评价得分分别在0.05、0.05、0.001和0.001的显著性水平下差异显著。其中,就业环境维度上的差异主要表现在工作稳定性( $p=0.007$ )和就业机会( $p=0.025$ )2个指标上,入住年份越长,对工作稳定性和就业机会的满意度越高;设施配置维度上的差异主要表现在教育设施配置指标上( $p=0.009$ ),入住年份越长,对教育设施配置的满意度越高;不同入住年份的居民在小区位置( $p<0.001$ )、通勤时间( $p=0.001$ )和通勤费用( $p<0.001$ )3个指标上均差异显著,入住年份越长,居民对上述3个指标的满意度越高;不同入住年份的居民在邻里关系( $p=0.013$ )、邻里互信( $p<0.001$ )以及社区认同( $p=0.024$ )3个指标上均差异显著,入住年份越长,居民对3个指标满意度越高。上述变化特征表明:时间因素与社区满意度存在明显的正相关性,入住年份越长,居民对安置社区的满意度和认可度越高。

3) 工作变动:不同工作变动情况的居民对就业环境和地理空间2个维度上的满意度评价得分分别在0.05和0.001的显著性水平下差异显著。其中,就业环境维度上的差异主要表现在工作稳定性( $p=0.040$ )和就业机会( $p=0.001$ )2个指标上,被迫动迁后工作未发生变动居民对工作稳定性和就业机会满意度评价得分均高于工作发生过变动居民;地理空间维度上的差异主要表现在通勤时间( $p<0.001$ )和通勤费用( $p<0.001$ )2个指标上,被迫动迁后工作发生变动居民对通勤时间和通勤费用满意度评价得分均高于工作未发生过变动居民,如前文所述,通勤成本承受能力较低受访者在动迁后倾向于在安置区附近就业,以降低通勤成本。

4) 拆迁安置模式:根据是否跨行政区将安置模式划分为跨区安置和同区安置两类。分析显

示,实施不同安置模式居民对设施配置和地理空间两个维度上的满意度评价得分分别在0.001和0.05的显著性水平下差异显著。其中,设施配置维度上的差异主要表现在教育设施配置( $p=0.01$ )指标上,跨区安置居民对教育设施配置的满意度评分高于同区安置居民,调查发现,部分原居于内城区跨区安置居民子女动迁后一般均继续留在原地学校就读,其对教育设施配置满意度评价必然较高;地理空间维度上的差异主要表现在通勤时间( $p=0.004$ )和通勤费用( $p=0.001$ )2个指标上,同区安置的居民对通勤时间和通勤费用的满意度均高于跨区安置居民,与跨区安置居民动迁后显著的职住分离相比,同区安置居民更倾向于在居住点附近就业,决定了其通勤成本较低,满意度较高。

5) 职住空间关系:根据被迫动迁后居民就业地和居住地是否位于同一行政区将样本划分为职住分离样本和非职住分离样本两类。计算表明,不同职住关系居民对设施配置和地理空间2个维度上的满意度评价得分均在0.001显著性水平下差异显著。其中,设施配置维度上的差异主要表现在教育设施配置( $p=0.05$ )指标上,职住分离居民对教育设施配置的满意度评分高于“职住未分离”居民;地理空间维度上的差异主要表现在通勤时间( $p<0.001$ )和通勤费用( $p<0.001$ )2个指标上,“职住未分离”居民对通勤时间和通勤费用的满意度均高于职住分离居民。

### 3 结论

本文摆脱传统的基于研究者客观中性立场的思维局限,提出从被动式动迁居民主观感知角度来研究转型期中国城市低收入住区问题,为认识城市更新对低收入原住居民所产生影响及如何优化改造该类住区提供了一个新视角。通过本研究,得出以下结论:

1) 城市被动式动迁居民社区满意度评价具有明显的维度结构特征,社区满意度评价结构由就业环境、设施配置、地理空间、自然环境、住房条件以及人文社会环境6个维度构成,表明动迁对低收入原住居民所产生影响具有多层面性,而非止以往站在研究者客观中性立场时所强调的一或两个方面所能涵盖。

2) 城市被动式动迁居民社区满意度评价整体偏低,其中以就业环境、设施配置以及地理空间

3个维度尤甚,主要缘于被迫动迁后低收入拆迁居民就业机会的减少、就业稳定性的降低以及城市公共设施享用机会的剥夺等,相对而言,该类群体对以往学者们普遍关注的动迁后邻里关系、社会网络等人文环境变化似乎具有较高容忍度,表明低收入原住居民对动迁在6个维度上所产生的影响的主观评价具有等级上的差异性。

3) 不同社会属性的城市被动式动迁居民社区满意度存在较大差异,时间、空间、文化水平以及工作稳定性状况是社区满意度的主要影响因素,既动迁对低收入原住居民所产生的客观影响及其主观感知均存在个体差异。

这些结论在未来确定新的拆迁安置模式以及对安置社区等低收入住区进行优化改造时必须受到应有的重视。受时间和研究经费限制,本研究仅开展了800份问卷调查,但在当前抽样方式及总样规模有限情况下,可以代表该类低收入群体,且数据具有较好的信度与效度,因而研究结果可靠。此外,本文仅从主观感知方面研究了被迫动迁后低收入拆迁居民的生活现状和问题,而该类低收入群体生活状况的客观测度及其日常生活和工作所面临诸多问题的内在形成机理及解决途径将有待于笔者在后续研究中进一步探索。

## 参考文献:

- [1] 吴启焰,崔功豪.南京市居住空间分异特征及其形成机制[J].城市规划,1999,23(12):23~35.
- [2] 吴启焰.大城市居住空间分异研究的理论与实践[M].北京:科学出版社,2001.
- [3] 宋伟轩,吴启焰,朱喜钢.新时期南京居住空间分异研究[J].地理学报,2010,65(6):685~694.
- [4] 陈 果,顾朝林,吴缚龙.南京城市贫困空间调查与分析[J].地理科学,2004,24(5):542~549.
- [5] 刘玉亭.转型期中国城市贫困的社会空间[M].北京:科学出版社,2005.
- [6] 袁 媛,许学强.转型时期中国城市贫困地理的实证研究——以广州市为例[J].地理科学,2008,28(4):457~463.
- [7] 黄 怡.城市居住隔离及其研究进程[J].城市规划学刊,2004,(5):65~72.
- [8] 李和平,章征涛.城市中低收入者的被动郊区化[J].城市问题,2011,(10):97~101.
- [9] 吴 晓.“边缘社区”探察——我国流动人口聚居区的现状特征透析[J].城市规划,2003,27(7):40~45.
- [10] 刘玉亭,吴缚龙,何深静,等.转型期中国城市低收入邻里的类型、特征和产生机制:以南京市为例[J].地理研究,2006,25(6):1073~1082.
- [11] 吴 晓.我的城市居在哪里——农民工居住空间的供给与议[J].城市规划,2011,35(1):19~22.
- [12] 郑文升,金玉霞,王晓芳,等.城市低收入住区治理与克服城市贫困——基于对深圳“城中村”和老工业基地城市“棚户区”的分析[J].城市规划,2007,31(5):52~56.
- [13] 袁奇峰,马晓亚.保障性住区的公共服务设施供给——以广州市为例[J].城市规划,2012,36(2):24~30.
- [14] 宋伟轩.大城市保障性住房空间布局的社会问题与治理途径[J].城市发展研究,2011,18(8):103~108.
- [15] 周素红,程璐萍,吴 志.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[J].地理研究,2010,29(10):1735~1745.
- [16] 吕露光.城市居住空间分异及贫困人口分布状况研究——以合肥市为例[J].城市规划,2004,28(6):74~77.
- [17] 李 静.大城市低收入人口空间分布及其聚居形态研究——以大连市为例[D].大连:辽宁师范大学,2009.
- [18] 谌 丽,张文忠,党云晓,等.北京市低收入人群的居住空间分布、演变与聚居类型[J].地理研究,2012,31(4):720~732.
- [19] 何深静,刘玉亭,吴缚龙.南京市不同社会群体的贫困集聚度、贫困特征及其决定因素[J].地理研究,2010,29(4):703~715.
- [20] 何深静,刘玉亭,吴缚龙,等.中国大城市低收入邻里及其居民的贫困集聚度和贫困决定因素[J].地理学报,2010,65(12):1464~1475.
- [21] 魏立华,李志刚.中国城市低收入阶层的住房困境及其改善模式[J].城市规划学刊,2006,(2):53~58.
- [22] 苏振民,林炳耀.城市居住空间分异控制:居住模式与公共政策[J].城市规划,2007,31(2):45~49.
- [23] Julius W W. The truly disadvantaged: The inner city, the underclass, and Public Policy [M]. Chicago: The University of Chicago Press, 1987.
- [24] Crane J. The Epidemic Theory of ghettos and neighborhood effects on dropping out and teenage childbearing [J]. American Journal of Sociology, 1991, 96(5): 1226-1259.
- [25] Vale L J. The future of planned poverty: Redeveloping America's most distressed public housing projects [J]. Journal of Housing and the Built Environment, 1999, 14(1): 13-31.
- [26] Atkinson R, Kintrea K. Disentangling area effects: evidence from deprived and non-deprived neighborhoods [J]. Urban Studies, 2001, 38 (12): 2277-2298.
- [27] 周燕珉,王富青.北京低收入者居住需求研究及对廉租房建筑设计的启示[J].建筑学报,2009,(8):6~9.
- [28] 潘海啸,王晓博,Day J.动迁居民的出行特征及其对社会分异和宜居水平的影响[J].城市规划学刊,2010,(6):61~67.
- [29] Grier G., Grier E. Urban displacement: A reconnaissance[R]. Prepared for the Office of the Secretary, U.S. Department of Housing and Urban Development, February 1978.
- [30] Davison M, Lees L. New-build gentrification and London's riverside renaissance[J].Environment and Planning A, 2005, (37): 1165-1190.
- [31] 朱喜钢,周 强,金 俭.城市绅士化与城市更新——以南京为例[J].城市发展研究,2004,11(4):33~37.
- [32] 何深静,刘玉亭.市场转轨时期中国城市绅士化现象的机制与

- 效应研究[J].地理科学,2010,30(4):496-502.
- [33] Ladewing H, McCann G C. Community satisfaction: Theory and measurement [J]. *Rural Sociology*, 1980, 45: 110-131.
- [34] 单菁菁. 社区归属感与社区满意度[J]. 城市问题, 2008, (3): 58-64.
- [35] 张文彤, 董伟. SPSS 统计分析高级教程[M]. 北京: 高等教育出版社, 2004.

## The Evaluation of Urban Forced Movers' Community Satisfaction —A Case Study of Nanjing

XIA Yong-jiu<sup>1,2,3</sup>, ZHU Xi-gang<sup>1</sup>

(1. *Department of Urban and Regional Planning, Nanjing University, Nanjing, Jiangsu 210093, China;*

2. *School of Architecture and Planning, Anhui University of Architecture, Hefei, Anhui 230022, China;*

3. *Research Center for Urbanization and Urban Development of Anhui, Hefei, Anhui 230022, China)*

**Abstract:** During China's transformation period, many cities are undergoing an essential process of urban renewal and reconstruction orientated by real estate development. While urban renewal and reconstruction are remodeling the inner city's material landscape, they also promote substitutes of borough residents' social stratum. In the circumstance of housing marketization, as a result of limited economic power, large numbers of low-income aborigines are forced and relocated to large-scale settlement district in the suburbs, which brings about profound influences on social and economic development of a city, as well as upon individuals. Therefore the consequential urban socio-spatial issues have become the hotspot of academia. In spite of previous researches exploring solutions from researchers' objective and neutral position, there is still a lack of empirical studies conducted from the self-perception and demands of the under-privileged low-income aborigines. The research of urban forced movers' community satisfaction sheds light and provides a new perspective for understanding urban renewal's impacts on low-income groups and how to improve community construction of low-income groups. Based on a case study of eight removal and resettlement communities in Nanjing suburbs, this article finds that urban forced movers' community satisfaction is constructed by six dimensions: employment environment, facilities allocation, geographic space, natural environment, housing conditions and social environment (in the order of highest evaluation scores to the lowest). Nonetheless, the overall community satisfaction is relatively low, which indicates the low-income residents' employment and public facilities access after relocation is far from desirable. Community satisfaction variance between different groups is shown significantly, space and time, education level and job stability are proved to be factors influencing community satisfaction. Such conclusions should be given proper consideration in the future for formulating new removal and resettlement modes and reforming and optimizing low-income community construction.

**Key words:** forced movers; community satisfaction; evaluation; Nanjing