

静安区新建住宅区人口构成及相关影响的研究

发布日期: 2005-07-19 09:33:23

叶见云

(上海市静安区人口和计划生育委员会)

上海市及静安区新一轮的社会经济大发展,对静安区的人口与经济社会产生了深刻的影响,使静安区人口与社会、经济、资源、环境的协调发展逐渐走上了健康发展的轨道。在静安区新一轮的建设高潮中,区房地住宅业迅猛发展,大批新建住宅拔地而起,大规模的人口迁移持续不断,使这些区域的人口构成急剧变化,静安区人口发展面临着新的机遇和挑战。为此,静安区人口和计划生育委员会对全区5个街道16个新建住宅区(2000年开始入住居民的居民区)的居住人口变动情况及这些住宅区相关配套设施建设的情况进行了调研。

一、静安区新建住宅区人口结构现状及发展趋势

近两三年来,随着静安“双高区”(高品位的商业商务区、高品质的生活居住区)发展战略的全面实施,新建住宅在许多片区拔地而起,人口迁移加剧,大量原有居民动迁搬走,新居民源源不断的迁入,全区人口也随之出现了一些新的发展态势。

1、新建住宅居住人口呈较高密度的态势

静安区新建住宅区的居住人口密度仍然相当高。抽样调查1026户居住户,共居住人口3224人,户均居住人数3.14人,户均居住人数较1990年区“四普”的户均人数3.04人和2000年“五普”的2.84人有了一定幅度的上升。16个新建住宅区共规划住户7810户,目前实际入住5693户。如以每户3.14人为基础推算,实际居住人口已达17876人;如按规划居住户推算,今后将达24500人左右。这些住宅区包括其绿地、道路在内,面积约0.26平方公里左右,其人口密度仍相当高。这提示我们,20世纪末期出现的区常住人口总量下降的情况已发生变化。在部分片区,常住人口总量不再下降,继续维持在较高水平甚至可能略有回升。按市有关部门的城市发展规划要求,中心城区的人口总量应减少,人口密度应降低。目前,静安区的人口密度仍相当高,对新建住宅区人口密度过高的问题应予以关注。

2、新建住宅区常住人口数量存在潜在的增长可能

国内外的大量研究表明,新迁移人口的生育水平通常都高于其迁入地原居住人口的生育水平,从而导致其迁入地人口数量增加。静安区新建住宅区也存在着这种人口进一步增长的潜在可能。调查的居住户中,调查对象进入婚育期尚未结婚、已婚并未生育或无子女且仍在育龄期、离异或丧偶并无子女且仍在育龄期的共计占全部调查对象的16.4%。这些调查对象在今后一段时间里绝大多数都会结婚、生育,从而使新建住宅区的常住人口总量有所增加。因此,这些新住宅区的人口总量的增减将对全区人口总量调控产生一定影响。

新建住宅区还存在着部分独生子女夫妻生育第二孩子的可能。在936对已婚夫妻中,双方均是独生子女、符合生育第二孩条件的夫妻50对,其中39对夫妻已生育一个孩子,11对夫妻尚未有生育。对这些独生子女夫妻的生育意愿调查表明,约2/3的对象表示生育两个孩子“最理想”。

根据以上分析，这些新建住宅区已入住的居住户中，还有10%以上的家庭可能在今后一段时间里生育孩子，从而导致这些住宅区居住人口数量上升。

3、居住人口年龄结构年轻化

静安区人口老龄化程度位于全市各区县之最。2000年，全区60岁以上老年人口的比重已占常住人口的21.6%，根据有关人口预测方案，全区60岁及以上老年人口的比重将进一步从2000年的21.6%猛升到2020年的36.67%，增长15个百分点。因此，缓解人口老龄化的进程是全区人口综合调控一项刻不容缓的艰巨工作。

全部调查对象中，60岁及以上的老年人口比重仅6.0%（注：2000年区“五普”时20岁及以上人口中老年人口占26.4%）；在调查的全部居住人口中，老年人口的比重约13.93%（注：2002年静安区60岁以上户籍老年人口占户籍总人口的比重22.03%）。调查对象的年龄结构主要在30~49岁年龄段中，且分布较均匀，无人数量大起大落的情况。对此，我们认为，静安新建住宅区迁入人口的年龄结构朝着有利于缓解全区老龄化进程的方向变动，2020年全区老年人口的比重将可能低于有关预测的老年人口比重。

调查对象的这种年龄结构意味着他们大部分人都在接近2020年时才开始成为老年人口，正好避开过去预测的静安区人口老龄化高峰，有利于缓解全区老龄化急速发展的进程，对区人口与经济社会资源的协调发展有着十分积极的意义。

4、少儿人口数量有所回升

在新建住宅区，少儿人口比重持续下降的趋势有所改变。调查对象有0-14岁的一孩和二孩共计499人，约相当于调查小区居住人口总数的15.5%。即使考虑到有个别儿童户籍不在静安或目前未与调查对象居住一起，但该比重仍会大大高于静安区“五普”时常住人口中0-14岁儿童10.6%的比重。此外，如前面所指出的，还有10%以上的居住户在可预见的将来会结婚、生育子女。这提示我们，在新建住宅区，学龄前及学龄儿童的比重已有所回升。教育资源的配置特别是幼儿园、小学校的建设应对部分新建住宅区的少儿人口变动情况加以考虑。

5、新建住宅区居住人口素质呈现优势

提高人口素质是人口综合调控的重要任务之一。长期以来，静安区的人口素质在全市一直处于较高的水平，新建住宅区居住人口的素质优势更是突现出来：一是良好的受教育程度，二是良好的职业技能。

在文化程度方面，调查对象本人受过高等教育者占69.7%；在其配偶中，受过高等教育者占其人数比重的67.5%（见表1）。如果我们以居住人口3224人计算，并假定其他人都未受过高等教育，以这两部分居住人口的受教育程度推算，新建住宅区居住人口的每10万人中受过高等教育者也将达到41066人，远远高于区“五普”时每10万人中有18981人受过高等教育者的比重。这将有利于静安区常住人口整体文化素质的提高，也给静安区的发展提供了一种可利用的潜在资源。

表1 被调查者和其配偶的受教育程度* 单位：人（%）

	被调查者	配偶
初中及以下	57 (5.6)	57 (6.2)
高中(中专)	250 (24.7)	241 (26.3)
大专	249 (24.6)	227 (24.9)
本科	380 (37.5)	336 (36.7)
研究生	77 (7.6)	55 (6.0)
合计	1013 (100)	916 (100)

* 注：被调查者和其配偶中分别有13人和26人未填写学历，故分别以1013人和916人计。

在从事职业方面，调查对象从事需要专业技术、管理经营能力等职业的比重相当高。其中，调查对象从事专业技术工作的比重最高，占26.8%；在国家机关及企事业单位从事管理工作的比重亦高达11.8%（见表2）。调查对象的职业构成显示出他们具有较强的工作能力和劳动技能，具有较高的业务和管理素质。

表2 调查对象的职业构成情况 单位：人/ %

	人数	百分比
国家机关企事业单位管理人员	121	11.8
专业技术人员	275	26.8
机关企事业单位一般办事员	134	13.1
商业服务业人员	41	4.0
经营投资业人员	146	14.2
专业咨询业人员	35	3.4
制造加工业人员	31	3.0
建筑运输业人员	16	1.6
商品销售业人员	51	5.0
其他*	176	17.2
合计	1026	100.0

* 注：“其他”类包括自由职业者、其他职业者、退休及未在人员。

6、居住户人口户籍地构成多元化

随着户籍制度不断改革，户籍制度所伴随的福利不断弱化。在这种情况下，人们更注重其居住环境和条件，而不是追求在社会主义市场经济中不断被淡化的户籍所产生的微弱的、小区域的福利差异。调查结果表明，静安新建住宅区居住户的户籍已呈现出较明显的多元状态。在调查对象中，静安区户籍者62.7%，其配偶户籍是静安区的51.8%；户籍地是上海其它区县的已占相当部分，另外，还有部分外省市来沪购房的居住者或长期租房者，全部调查对象户籍地的构成表现出以静安为主、上海其它区和外省市并存的三足鼎立的趋势（表3）。新建住

宅区人口户籍地构成的多元化表明，静安区未来人口与计划生育管理和服务应当建立在常住人口现居住管理基础上。

表3 被调查者和配偶户籍地的构成 单位：人（%）

户籍地	被调查者	配偶
静安	640 (62.4)	488 (51.8)
其它区县	237 (23.1)	258 (27.4)
外省市	109 (10.6)	116 (12.3)
港澳台*	23 (2.2)	50 (5.3)
其它	12 (1.2)	10 (1.1)
未填	5 (0.5)	20 (2.1)
合计	1028 (100)	942 (100)

* 注：配偶的“港澳台”包括有部分外籍人员。

二、新建住宅区居住人口的部分消费状况、需求与高品质生活区建设

建设高品质生活区不仅着眼于推进经济的可持续发展，而且应立足于以人为本，为全区居民营造良好的生活工作环境，进而推动人的全面发展。为此，区人口计生委对新建住宅区居住人口的总消费水平及某些消费需求与高品质生活区建设的部分情况进行了调查。

1、调查对象的生活消费水平高，消费欲望较强

中高收入群体的生活方式在新建新住宅区的居住人群中表现较明显，其较高的生活消费水平主要通过以下几点来判断：

一是较高的家庭或个人月均消费总支出。家庭或个人月均消费总支出在2000元以下的仅3.6%，月均消费总支出在4000元以上的家庭或个人占51.6%，月均消费总支出在8000元以上的有9.3%。

二是较高的私家车拥有率。22.1%的调查对象报告说，自己目前已拥有私人轿车，高出上海市家庭户私家车拥有平均水平约5个百分点。

三是享受休闲消费的人群比重较高。在旅游休闲方面，64.8%的调查对象报告说，每年都到外省市、国外旅游及上海市内风景点游览。定期利用小区、静安区的健身设施和体育场馆或其它区的健身设施和体育场馆进行健身活动的占调查对象的47.1%。

在消费需求方面，首先，有较强烈的汽车消费欲。静安新建住宅区居住户不仅私车拥有量较高，而且私人购车欲望也较强烈，除目前已拥有私人轿车的部分对象外，还有近28%的调查对象打算在2010年前购置私家车或更换目前的私家车。

其次，对购买属非必需品的社区服务有较强的需求。当生活水平进入相对较高水平时，人们对社区的服务亦有着更高的期望和要求。调查结果显示，相当部分调查对象表示愿意花钱购买社区提供的教育、文化娱乐、医疗健身、时尚休闲等方面的服务。

2、新建住宅区居住户的住房面积有了极大的改善

居民的住房面积是衡量人们居住水平的重要指标。在过去相当一段时间里，静安区的居民住房狭小、拥挤不堪的状况十分突出。2000年，全区人均住房建筑面积13.76平方米，比全市平均住房水平低10.24平方米。本次调查对象住宅的建筑面积从40平方米到400余平方米不等，

户均住房建筑面积126.26平方米，以每个居住户3.14人计算，人均住房建筑面积达40.24平方米，为2000年全区人均住房建筑面积的2.92倍。这表明，新建住宅区在走向高品质住宅区方面实现了关键性的跨越，居住户的住房条件已有了根本性的改善；这些小区户均人数的上升是在住房条件有了极大改善的前提下发生的，与过去户均人数增加，居住就更加拥挤的情况有着本质的差别。

3、调查对象对其住宅位置特性的满意状况

住宅不同于其它商品的一个根本差别就是其不可移动性，因此，人们购买住宅时也就买了住宅的位置特性（即交通、公共设施与服务、环境及邻近地区风格等）。从一定意义讲，当静安区住宅的居住特性（即房屋质量、面积、布局、结构等）主要由房地产开发商决定时，住宅的位置特性在相当程度却是政府决定的，即由政府制订的城市规划、进行的管理及提供的服务所决定。居民对住宅位置特性的满意程度在一定意义上也反映出他们对政府管理和服务的满意状况。从调查结果看，调查对象对其住宅的位置特性总体满意。

（1）交通出行的方便 静安新建住宅区人口相当部分是在业人口，其中，有33.9%调查对象的工作单位或企业在静安区，另有51.3%在紧邻的徐汇、黄浦、长宁、卢湾、普陀与浦东。对这些上班族来讲，每天的交通出行方便与否是其购房时所考虑的最重要因素之一。这些在业人口上班出行的交通工具以公共交通为主（41.9%），其次是私人汽车、自行车等。由于调查对象的工作单位或企业主要在静安工作或紧邻静安的周边区，再加上道路的改造拓宽，交通警察的得力指挥、疏导，尽管静安区的道路占地比重较低，调查对象报告自己居住的小区出行“方便”的仍在70%以上。

（2）强烈的安全感 大城市由于人口稠密，居民较富裕，在客观上为犯罪分子提供了大量且集中的目标，对犯罪分子有着强烈的诱惑力，这样，大城市的犯罪率通常都较高。对此，政府提供的主要公共服务之一就是保障所辖地区居民的生命与财产安全。住宅区或其周边地区的安全情况既反映了政府的管理和服务效果，又反映了住宅小区的居住品质。调查结果表明，静安新建住宅区的居民有着较强的安全感，有约85%的调查对象认为其住宅小区“安全”及“非常安全”；有近75%的认为其住宅周边地区也是“安全”及“非常安全”的。这说明绝大部分调查对象对自己所在居住小区有着较强的安全感。

（3）绿化见成效，环境卫生治理成绩显著 静安地处城区中心，寸土寸金，兴建绿地即意味着建房面积的减少。然而，高品质生活区的建设要求住宅区必须具有与之相适应的绿地。对16个新建住宅区的调查表明，新建住宅区的绿地面积有了较大增加。在调查的住宅小区中，绿化率在40%以上的小区有5个，绿化率最高的达62.3%。由于绿地面积增加，小区居民对小区及周边地区绿化的满意率似乎也在上升。近80%的调查对象表示对其小区的绿化感到“基本满意”、“满意”或“非常满意”。不过，应注意的是由于新建住宅区的人口密度仍然较高，居民的人均绿地面积仍处于较低水平。

随着居民住房条件不断改善，物业管理日趋规范，各住宅小区环境卫生也得到极大的改善。60%左右的调查对象认为小区及周边地区环境卫生是清洁的。

4、对社区计划生育、生殖健康服务的需求

上海实现人口与计划生育现居住地管理服务、建立公共卫生三级网络，社区管理和服是平台，是抓手。社区居民是否认同、接受这些管理和服，是否有接受服的需求，是我们开展各项工作的基础。调查显示，绝大部分调查对象愿意接受社区所提供的计生、生殖健康、卫生保健服务。69.4%的调查对象认为，小区有必要设立卫生保健、生殖健康及科普知识的宣传专栏或墙报栏；77%的调查对象表示，如社区设有卫生医疗、生殖健康服务站点，他们愿意接受这些站点提供的服务。调查对象对人口计生部门提供的服务有着一定的需求，表示需要“计生政策信息”的人数最多，占全部调查对象的25%。

5、高品质生活区的硬件与软件建设尚有差距

目前，就静安区高品质生活区硬软环境的建设尚没有一致认可的标准。静安高品质生活区应包括硬环境与软环境建设两方面的内涵。通过对16个新建住宅区的部分设施状况进行的调查，发现在这些住宅区中还存在以下不足。

(1) 部分安全应急设施不到位 上海市委、市政府已将应对城市非传统安全问题摆到了重要的位置，其中，遍地林立的高层建筑纳入了安全问题的思考范围，如何有效地防范、应对高层建筑的火灾、意外事故等也是考虑的一个内容。在这个意义上讲，确保居民的生命财产，防范、应对高层建筑的火灾及意外事故，是高品质生活区建设中一个不可或缺的环节。此次共调查了16个新建住宅区112栋住宅。结果显示，作为高品质生活区，在小区的公共安全防范方面，相对较好，有9个小区安装了“周边红外报警系统”，2个小区在公共场所安装有“人体移动红外感应系统”。然而，应对非传统的高楼火灾及意外事故方面，安全防范设施方面则存在不足，如作为高品质住宅而在建房时安装“家庭火灾报警装置”和“室内火灾自动喷淋装置”的小区没有一个；又如安装了“室内煤气浓度报警系统”的住宅楼只有2幢，安装“家庭室内报警按键”住宅区也只有5个。

(2) 小区的车位不足 随着私人购车时代的到来，包括上海在内的我国部分城市已规定住宅区应保证配套相当的车位。调查结果表明，所有调查小区中，住户数与车位数（地面和地下车位数）达到1: 0.35以上的小区仅4个，小区车位比最高的为1: 0.54；小区车位比在1: 0.20以下的多达8个，小区车位比最低的仅1: 0.06。在静安这些新建住宅区，小区居民收入相对较高，居民户的购车欲望较强烈，显然，这些新建小区规划的车位与上海中心城区新建住宅车位比应达到1: 0.5的规定有着相当大的差距，难以保证未来购车族的需要。另一方面，过多的私家车必然会给小区的周边道路带来巨大的压力。怎样确定新建住宅区的车位数，并使之与高品质生活区要求、与城市道路交通，特别是其周边道路的发展相适应，这是需要认真研究的问题。

(3) 邻里相互交往少，居民参与社区活动的比重不高 建设静安高品质生活区不仅应包括住房、环境等刚性的指标，还应包括住宅区精神文明等的软环境建设。建立社区居民人际间的和谐关系是建设城市精神文明的重要内容之一，然而，调查显示，新建住宅区居民相互交往较旧宅区居民少，有75.1%的调查对象报告说，“很少”或者“完全没有”与邻里交往，与邻里有“一般交往”和“频繁交往”的调查对象分别只有21.2%和1.6%。

社区活动是建设高品质生活区的一个平台。社区居民积极参与社区各种活动，对推动社区的精神文明建设，发展邻里间的人际关系有着非常重要的意义。在参与社区各种活动方面，392名调查对象参加过社区活动者占43.4%，不到一半。总的讲，调查对象参与社区活动的比重不高。导致这种情况的主要有三点：一是组织的社区活动不多或对象面不广，二是调查对象对参与各种社区活动的热情不高，三是可能组织开展社区活动时其宣传力度不足，社区居民知晓不多。不过，调查对象对参加社区活动还是有相当的积极性，报告“愿意”和“有时间就参加”的调查对象分别为34.5%和56.5%。

三、静安新建住宅人口发展的几点思考与建议

根据调查的结果和分析，提出以下思考与建议：

1、调控常住人口总量的工作应放在重要位置

静安高品质生活区的建设使静安的人口结构、人口素质等有了明显的提升，但在追求高土地价值的市场行为支配下，新建住宅区的容积率普遍过高，由此导致这些住宅区常住人口总量继续保持在较高水平，甚至是居住人口总量有所上升，部分片区的人口密度过高。这与全区调控常住人口总量的目标不相符合，也与全面建设高品质生活区的战略目标是背道而驰的。目前，合理调控全区常住人口总量，降低全区过高的人口密度，仍是实现人口与社会经济资源环境协调发展的关键工作。

为此，建议在上海市政府中心城区建设要“双增、双减”的指示下，并根据市政府的有关城

市规划和区政府的发展规划，在实施高品质生活区发展战略的过程中，多方协作，共同规划，努力做到整体规划全区人口总量与差别规划片区人口数量的统一，实现全区人口与住宅发展“一盘棋”，兼顾各片区、各方面的利益，将区新建住宅容积率纳入宏观调控的范围，严格控制建设过高容积率的住宅。同时，在住宅区建设较多的地区，可合理规划，政策引导，兴建商务楼或都市产业园，以有利人口与社会经济的可持续发展，进而使全区常住人口总量控制在合理规模。

2、完善高品质生活区的标准，兼顾软硬环境建设

高品质生活区的建设是一项系统工程，它不仅应反映住宅区的居住设施水平，而且应反映为其居民提供的服务水平，并营造起一种使其居民充分体现上海城市精神的氛围。

为此，首先应就高品质生活区所应有的内涵达成共识，摒弃单纯以房屋价格定住宅品质高低的做法。其次，应制订统一的高品质住宅设施的参考标准或指南，以供房地产开发商参考、执行。这些标准或指南可包括新建住宅区的智能化标准、适合的车位比、安装针对高层建筑火灾等意外灾害的住宅火灾报警系统及喷淋装置，以及适用于残疾人、老年人的无障碍设施等。第三，从打造体现上海城市精神的文明人群为出发点，对高品质生活区的软环境建设内容加以研究，提出可操作的措施方案。对可能的私车增加和交通问题，也应未雨绸缪，积极研究，妥善规划，做好应对准备。对城市非传统安全问题，亦应列入新建住宅发展的统筹规划中解决。

3、整合社区公共服务，优化配置社区资源

鉴于新建住宅区中青年人群的比重大，应整合、优化配置全区的养老资源、教育资源、服务设施资源，将社区养老设施建设、资金和服务的重点应投放在目前老龄化程度已高且今后几年还会急剧加深的住宅区，而在有较多新建住宅区的地区保持适度规模的幼儿园、中小学教育资源。在计划生育、生殖健康服务方面，应针对居民的服务需求内容广泛、各种服务需求的人群分散等情况，积极探索一条服务面广而服务站设点少的低成本高效益的服务路子。另外，可提供一定优惠措施，鼓励开办服务于若干个小规模新建住宅区的公共健身设施、休闲消费场所，以满足中青年群体的服务需求。

4、调整社区人口管理方式，更新社区服务理念

静安新建高品质生活区面向全上海、全国及海外的各种人士，其人口构成已发生极大变化，有些住宅区居住人口的流动性非常大。对此建议，社区人口管理应立足于获取并分析居住人口的基本信息，为全区经济社会发展的宏观决策和人口综合调控服务；应建立在以人为本的基础上，了解社区居民服务需求的信息，与相关部门一道规划，给社区居民提供服务，以及帮助引导社会团体、志愿者组织参与社区的管理和服务。同时，人口管理工作还应与相关部门密切配合，努力在社区营造一种人与人之间自然且和谐的氛围，塑造一种人与人之间互助、互爱的文明精神。

在社区服务理念方面，政府应转向主要提供公共服务，如保证社会治安，改善交通，美化环境，控制噪声，强化各种商业服务的监管等。政府应鼓励社区服务走向“社区自治团体”、“志愿者团体”等非政府组织搭台，社区群众唱戏，这样，才能根据各社区的不同情况，因地制宜地满足社区居民的服务需求。在新建住宅区，组织社区服务和活动的内容应注重结合中青年人的特点，组建各种兴趣活动小组、小型兴趣活动俱乐部等，吸引年轻居民参加自己喜爱的活动，增加相互交流。另外，努力提供年轻居民需要的知识培训、专题讲座、各种娱乐活动及休闲活动，同时，注重广泛性、参与性、娱乐性，改变住宅区居民参与程度不高的状况，以增进社区居民间的交流往来。

[单位简介](#) | [合作机会](#) | [联系我们](#) | [E-Mail密码修改](#)

为了本系统能够更好的为您服务，建议使用IE4.0或以上版本浏览器。Best View: 800*600

版权所有: 上海市人口和计划生育委员会信息中心

网站制作: 上海棕榈电脑系统有限公司

Copyright?2000 Shanghai Municipal Population and Family Planning Commission. All Rights Reserved.