

# 苏州老城区衰退邻里居住满意度及影响因素

冯 健<sup>1</sup>, 林文盛<sup>2</sup>

(1. 北京大学城市与环境学院, 北京 100871; 2. 北京大学城市规划与设计学院, 广东 深圳 510085)

**摘 要:**转型时期中国社会经济经历了巨大转型, 居住分异加剧, 新城市贫困现象在特定人群和空间集聚, 老城衰退邻里就是其中之一。通过对苏州老城区6个典型社区的调查, 发现老城区居民居住满意度存在环境类型、空间类型、更新类型和人群分异。居住满意度主要受住房条件、社区环境、配套设施和社会网络影响, 其中城市历史社会空间结构奠定了城市环境质量的总体格局, 具体设施条件受建成时间、维护水平、人口密度和更新机会的影响; 城市更新、原住民比例下降和外来人口迁入导致的人口置换过程破坏了原本良好的社会网络, 降低了居住满意度, 减少了脱贫机会。从微观社区尺度研究老城衰退邻里的居住满意度及影响因素, 不仅能加深对新城市贫困现象的理解, 也有利于未来有针对性地制定城市更新规划和扶贫策略。

**关键词:**新城市贫困; 老城衰退邻里; 居住满意度; 居住环境; 社会网络; 苏州老城区

## 1 引言

改革开放以来中国社会经济经历了巨大转型, 城市社会空间结构发生了深刻重组, 出现了许多新的城市空间问题, 居住分异加深背景下的新城市贫困问题(贫困与低收入住区问题)就是其中之一(魏立华等, 2010)。随着经济发展和收入增加, 中国农村和城市绝对贫困人口不断减少, 城市相对贫困人口数量却在不断增加, 并且在特定社会群体和城市空间上集聚(袁媛等, 2006)。在岗低收入者, 下岗、失业和无业人员, 离退休人员和农村流动人口是城市新贫困人口的绝对主体(何深静, 刘玉亭, 吴缚龙等, 2010a); 新城市贫困空间上主要在老城衰退邻里、退化的工人新村和城中村聚集(Wu, 2004; 刘玉亭, 2005; 刘玉亭等, 2006); 基础设施不足且老化的老城衰退邻里是离退休人员、下岗失业和无业人员以及流动人口的混合聚居区, 退化的工人新村成为国有企业改革后数以万计下岗失业工人的聚居地, 而城中村则吸引了大量农村移民(何深静, 刘玉亭, 吴缚龙等, 2010b)。

新城市贫困现象是伴随着20世纪70年代欧美

发达国家从工业社会向后工业社会转型而出现的。由于市场自由化和经济全球化, 欧美发达国家收紧福利政策, 企业外迁, 大量本地劳动力失业并陷入贫困, 由此产生的非正规部门就业、在业低收入、无社会保障、种族分异和新移民的贫困问题被称为新城市贫困(Silver, 1993)。与丧失劳动能力, 完全无经济收入的绝对贫困不同, 新城市贫困是一种“相对贫困”。国外学者研究表明, 近年来西方新城市贫困现象呈现总量增加和空间扩张趋势, 不仅在空间分布上具有明显的区位化特征, 而且在贫困居民中形成贫困文化, 出现贫困代际传递特征(Marcuse, 1996; Small et al, 2001; Wilson, 2012), 对城市的社会经济产生了重大影响(Wagmiller, 2007)。国内研究主要集中在新城市贫困问题的宏观空间分布、演变, 形成机理和影响(袁媛等, 2008; 刘玉亭等, 2009; 石莹怡等, 2011; 袁媛等, 2015; 袁媛等, 2016), 以及中国城市贫困与剥夺的空间模式及形成原因(袁媛等, 2009; 袁媛等, 2010)。在社区尺度的研究上, 袁媛等对大城市低收入邻里进行了社会贫困测度(袁媛等, 2012); 吴缚龙等对比了南京传统城市地区不同更新程度对社区建成环境和邻

收稿日期: 2016-11; 修订日期: 2017-01。

基金项目: 国家自然科学基金项目(41671157, 40971085) [Foundation: National Natural Science Foundation of China, No.41671157, No.40971085]。

作者简介: 冯健(1975-), 男, 江苏沛县人, 博士, 副教授, 主要从事城市地理研究, E-mail: fengjian@pku.edu.cn。

引用格式: 冯健, 林文盛. 2017. 苏州老城区衰退邻里居住满意度及影响因素[J]. 地理科学进展, 36(2): 159-170. [Feng J, Lin W S. 2017. Residential satisfaction level and influencing factors of declining old town residents in Suzhou[J]. Progress in Geography, 36(2): 159-170.]. DOI: 10.18306/dlkxjz.2017.02.003

里社区交往的影响(Wu et al, 2005);何深静等研究了广州传统老城区、城中村和商品房小区迁居后的居住满意度、迁居意愿和影响因素(何深静等, 2014)。另外,就居住满意度而言,居住满意度是居民对住房和社区宜居性的综合评价,与预期居住条件的差距越小,居住满意度越高(Galster et al, 1981)。已有研究表明,居住满意度主要受个体和家庭属性、住房、居住区特征等因素影响(Dekker et al, 2011)。湛东升等(2014)对北京居民的调查发现,住房条件、居住环境、配套设施和交通出行是影响居住满意度的主要因素,且显著性逐渐递减;刘志林等(2015)以北京中低收入社区为研究对象,分析了社会资本对居民满意度的影响;Forrest等(2007)认为,城市更新改造将破坏旧城区的社会网络,影响居住满意度。总体上看,目前对新城市贫困现象研究主要以宏观尺度为主,缺少针对某一特定新城市贫困区域从微观尺度的深入研究,特别是结合居住满意度开展微观社区的新城市贫困现象研究。

借鉴已有研究,本文选取苏州市老城区6个典型社区,通过问卷调查和深度访谈的方式探究老城区面临的问题,在控制其他变量的基础上逐步引入住房条件、社区环境、配套设施和社会网络作为自变量,利用多元线性回归分析老城衰退邻里居住满意度的影响因素,据此提出今后老城区更新改造的规划建议,为理解新城市贫困现象以及社会空间视角下的老城区更新改造策略提供一个重要案例。

## 2 研究数据与方法

### 2.1 研究区概况

在苏州的规划中,一般称1990年以前的城市建成区为“老城区”,大致范围为东西南北环线以内的范围(图1)。将护城河以内地域作为“古城区”,是苏州政治、经济和文化中心。以干将路为界,北部传统上是中下层民众聚居区,南部则是官僚富商集中居住区。按照周一星(2010)的界定,中国城市的“老城区”是指建国前夕的建成区或老城城墙所围地域,因此苏州规划中的“古城区”才是真正意义上的“老城区”。本文“老城区”采用周一星界定的方法,将苏州规划中的“古城区”作为“老城区”。虽然20世纪80年代以来苏州开始全面保护古城风貌,加快外围新城建设,大量公共资源和企业向外疏解,但是老城区仍面临着低收入人口集聚、人口密度过高、公共资源布局不合理、外来人口涌入和居住环境恶



图1 被调查社区的分布

Fig.1 Distribution of the surveyed neighborhoods

化等问题。

### 2.2 数据来源

2014年11月,以“居住满意度及其影响因素”为主题,选取苏州6个典型老城社区开展问卷调查和深度访谈,共发放问卷350份,回收有效问卷324份,有效率92.57%。问卷根据居委会提供的住户信息利用等距抽样进行入户调查,如无人在家则选择隔壁住户进行访谈。为了保证能够访谈到有全职工作的年轻居民,问卷调查分别在工作日和休息日进行。

选取的6个调研地尽量覆盖老城所有社区类型。北园、阊门和历史街区社区分别代表了计划经济时期建设的工人配套居住区、衰落工商业区和历史街区,这3个社区都没有经过系统改造。桂花社区代表了1990年代建设的工人新村,道前社区是部分改造的历史街区,定慧寺社区则是完全改造的历史街区。这些社区不仅人口密度高、人户分离严重、低收入和老龄人口比例大,而且建筑老旧、配套设施不足、外来人口不断涌入(表1)。

### 2.3 样本属性

根据苏州市2010年第六次全国人口普查数据(表2),苏州老城区女性居民(51.60%)略多于男性居民(48.40%),以本地户籍人口(82.76%)为主,教育水平以初高中为主(61.50%)。除25岁以下人口比例(24.97%)外,老城区人口特征与问卷样本属性基本一致,说明样本选择具有一定的代表性。以下根据样本数据总结苏州老城居民的社会经济特征,揭示老城区面临的问题和挑战。

#### 2.3.1 老城区居民主要由中下层原住民构成

受访居民以本地户籍人口为主,居住时间长,

表1 调研社区基本信息

Tab.1 Basic information of the surveyed neighborhoods

调研社区	发放问卷/份	实际常住人口/人	人口密度/(人/km <sup>2</sup> )	人户分离比例/%	流动人口比例/%	享受低保人员比重/%	老龄化程度/%
北园社区	55	4400	11000	55.56	45.45	2.50	27.03
阊门社区	58	6843	20736	50.00	56.16	3.50	24.38
历史街区社区	52	8500	18750	32.50	26.67	2.22	23.58
道前社区	55	4820	29570	25.00	43.57	0.81	16.99
定慧寺社区	52	5000	16666	21.19	25.62	0.22	22.00
桂花社区	52	4858	16193	19.24	30.88	0.06	21.10

老龄化严重,受教育程度低(表2)。受访居民中本地户籍居民占大多数(87.23%),略高于老城区82.76%的水平。当然近年来随着原住民持续迁出和外来人口涌入,老城区外来人口比例越来越高;大多数居民居住时间都在5年以上(84.08%),有将近50%的居民一直在此居住。此外受访居民老龄化程度严重,60岁以上受访居民占22.29%;2/3左右居民只有中学以下学历,本科及以上学历居民仅占13.48%。

受访居民收入水平偏低,住房私有化程度不高。本文参照苏州市实际情况将受访居民分为绝

对贫困、相对贫困、中低收入和中高收入4种情况。按此划分标准,有4.15%的受访居民陷入绝对贫困,而全市只有0.65%;有55%的人处于相对贫困状态,这个结果可能是受受访者有意隐瞒个人收入的影响,但也在一定程度上反映了老城区居民的贫困状态。同时受访居民住房拥有率不高,不到50%,有相当一部分人居住在单位分配的福利房。

2.3.2 就业问题突出,但职住相对平衡

受访居民失业率较高,且有大量离退休人员,就业部门主要集中在低收入的服务业,但职住相对平衡(表3)。如果算上兼职和打零工的就业者,样本

表2 样本属性

Tab.2 Characteristics of respondents

属性	分类	样本比例/%	老城区比例/%	属性	分类	样本比例/%
性别	男	47.13	51.60	住房类型	>6091元	6.57
	女	52.87	48.40		单位分配	17.95
户籍	本地户籍	87.23	82.76		回迁房	2.56
	外地户籍	12.77	17.24		租户	29.17
年龄	<25岁	4.46	24.97		自购房产	46.15
	25~44岁	37.58	26.08	就业状态/ 职业	其他	4.17
	45~59岁	35.67	24.80		下岗或失业	7.10
	60岁及以上	22.29	24.15		兼职或零散工作	6.48
受教育程度	小学及以下	5.96	6.06		离退休	38.58
	初中	24.14	29.55	就业地	政府部门或事业单位	4.58
	高中(含中专、技校)	37.30	31.95		国有企业	14.74
	大专	19.12	18.26		民营企业	13.74
	本科及以上学历	13.48	14.18		外资/合资企业	3.78
居住时间	半年以内	1.59			个体	6.37
	半年~2年	6.37			其他(如家庭主妇、学生等)	4.63
	2~5年	7.96			姑苏区	80.19
	5年以上	35.67			虎丘区	1.89
	一直在此居住	48.41			吴中区	4.72
人均月收入*	<750元	4.15			相城区	0.94
	750~2750元	55.02			苏州高新区	4.25
	2750~6091元	34.26			苏州工业园区	8.02

注:\*表示750元是苏州市2014年最低生活保障水平,低于这一标准意味着陷入绝对贫困;2750元是2014年苏州市申请保障性住房标准,750~2750元属于相对贫困区间;6091元是苏州市2014年人均月收入,因此2750~6091元为中低收入水平,大于6091属于中高收入水平。



中有 13.58% 的人处于失业或下岗状态,远远高于全市 1.92% 的城镇登记失业率,同时样本中还有高达 38.58% 的离退休人员;除了 5% 左右的人在政府部门或事业单位工作外,将近 1/3 的受访居民在国有企业或民营企业就业,这些企业一般是低收入的服务业部门,如环卫、纺织、餐饮、超市等,经济效益较差,就业岗位不稳定,在外资或合资企业上班的人占比不到 4%;就业地点上,80% 受访居民选择老城区,并在街道尺度内实现职住平衡。

2.4 模型及变量选择

借鉴已有研究和对苏州老城社区的前期调研,本文采用多元线性回归分析受访者个人社会经济属性、住房性质、住房条件、社区环境、配套设施和社会网络对居住满意度的影响。回归分析的因变量为居民总体居住满意度,分为 1~5 级,级度越高表示满意度越高。为探讨居住满意度的决定因素,将受访者个人社会经济属性、住房性质(是否属于回迁房、是否拥有房屋产权)设置为控制变量,再逐步引入 4 个自变量。其中住房条件是受访者对住房面积、住房质量的评价得分均值;社区环境是受访者对社区治安、绿化、社区服务、卫生条件、物业管理的评价得分均值;配套设施是受访者对社区交通、市场商业、学校托幼、康乐设施的评价得分均值;社会网络包括受访者对邻里关系的评价、在社区内能叫得上名字的邻居的人数(交往规模)以及交往深度加权得分,交往深度根据由浅到深,权重逐渐增加,碰到邻居经常会打招呼(0.1)、经常去邻居家串门(0.15)、希望有新邻居搬进来(0.2)、逢年过节会互送礼物(0.25)、经常和邻居一起家庭出游(0.3)。所有变量进行标准化处理后纳入回归模型。本文所用变量及定义见表 4。

3 居住满意度分异特征

为了对样本总体居住满意度有初步了解,首先对样本数据进行描述性统计。本文将居住满意度

表3 受访居民主要就业地分布

Tab.3 Main working places of the surveyed residents		
调研社区	主要就业地	比重/%
北园社区	平江路街道	84.85
阊门社区	平江路街道	60.61
历史街区社区	平江路街道	60.00
道前社区	沧浪街道	77.78
定慧寺社区	沧浪街道	84.62
桂花社区	沧浪街道	87.88

划分为 14 项衡量指标,不同社区居民在各项指标的平均满意度差异较大(表 5),在 95% 的置信水平上差异显著。

3.1 居住满意度的环境类型分异

老城社区建成时间长,以本地居民为主,人口流动性小,外来人口比重相对较低,因此社区均质性高,形成了相对稳定和发达的社会网络。同时老城社区建成年代久远,当初建设标准低,建筑质量较差;居民收入低,缺少维护,设施配套不足或老化,社区整体物质环境较差,因此老城区居民对社区社会环境满意度高于物质环境,住房条件满意度最低。其中治安(3.97)、邻里关系(3.85)和社区服务(3.77)是最满意的 3 个方面。此外老城区处于城市中心,有便利交通条件、成熟市场商业体系和优质教育资源,居民对交通(3.76)、市场商业(3.66)、学校托幼(3.58)的满意度也高于平均水平。但对康乐设施(3.51)、小区绿化(3.51)、卫生条件(3.56)等社区物质环境的满意度低,而对物业管理(3.32)、住房质量(3.39)、住房面积(3.43)的满意度最低(表 5)。

3.2 居住满意度的空间分异

当下的城市社会区、社会空间结构和居住空间分异往往与城市历史遗存紧密相关(袁媛等,2008)。老城区空间受城市历史空间结构影响,作

表4 回归分析模型的主要变量及定义  
Tab.4 Indicators and criteria for the evaluation of residential satisfaction

变量性质	变量	变量定义
控制变量: 个人社会 经济属性	性别	受访者性别
	户籍	分为本地户籍与外地户籍
	年龄	受访者年龄,分为4档
	受教育水平	受访者受教育程度,分为5档
	收入水平	受访者个人月收入,分为4档
	就业状态	受访者就业状态,分为5类
	职业	受访者职业,分为5类
控制变量: 房屋性质	居住时间	受访者在本小区居住时间,分为5档
	回迁房	是否属于回迁房
自变量1: 住房条件	房屋产权	是否拥有房屋产权
	住房品质	受访者对住房面积、住房质量的评价得分均值
自变量2: 社区环境	住房条件	受访者对住房面积、住房质量的评价得分均值
	社区环境	受访者对社区治安、绿化、社区服务、卫生条件、物业管理的评价得分均值
自变量3: 配套设施	配套设施	受访者对社区交通、市场商业、学校托幼、康乐设施的评价得分均值
	邻里关系	受访者对社区邻里关系评价
自变量4: 社会网络	邻里关系	受访者对社区邻里关系评价
	社会网络	受访者对社区邻里关系评价
	交往规模	受访者能叫出名字的居民人数
	交往深度	受访者与邻里交往深度加权得分

表5 不同类型社区和人群的居住满意度  
Tab.5 Residents` residential satisfaction level in different types of neighborhoods and groups

	北园社区	阊门社区	历史街区社区	道前社区	桂花社区	定慧寺社区	本地居民	外来人口	平均满意度
治安	3.52	3.49	3.79	3.81	3.83	4.46	3.80	3.87	3.97
邻里关系	3.75	3.79	3.90	3.62	3.73	4.51	3.83	3.98	3.85
社区服务	3.49	3.37	3.71	3.83	3.66	4.60	3.73	4.05	3.77
交通	3.51	3.53	3.60	3.70	3.85	4.42	3.72	3.77	3.76
市场商业	3.38	3.35	3.62	3.65	3.51	4.45	3.65	3.69	3.66
学校托幼	2.98	3.45	3.56	3.58	3.64	4.29	3.57	3.67	3.58
卫生条件	3.24	3.26	3.54	3.63	3.38	4.33	3.52	3.80	3.56
小区绿化	3.02	3.13	3.44	3.57	3.54	4.40	3.48	3.73	3.51
康乐设施	3.02	3.07	3.33	3.56	3.63	4.52	3.52	3.48	3.51
住房面积	3.00	3.07	3.17	3.40	3.50	4.46	3.40	3.62	3.43
住房质量	2.89	3.02	3.23	3.50	3.59	4.27	3.38	3.45	3.39
物业管理	2.76	3.02	3.10	3.50	3.41	4.31	3.25	3.79	3.32
对本楼和现居所整体满意度	3.29	3.36	3.40	3.40	3.52	4.50	3.54	3.82	3.58
对所在小区整体满意度	3.10	3.21	3.37	3.39	3.48	4.37	3.46	3.73	3.50
平均满意度	3.21	3.29	3.48	3.58	3.59	4.42	3.57	3.74	3.59

注：每项得分1~5,1=非常不满意,5=非常满意。

为传统城市中心的城南社区满意度高于城北区域。明清至民国时期,苏州老城区社会空间结构大体呈“南贵北贱,南富北穷”的格局,南半城多行政机构及由官僚富商兴建的私家园林,其中西南部是苏州传统的政治中心区,集中了巡抚衙门、布政使司衙门、府署、吴县署、长洲县署及其他附属机构,东南部曾是当时的海货水产市场,20世纪70、80年代兴建了一批工人新村,1990年代以后老城房地产开发项目也主要集中在这个区域。而北半城多生产部门和工商业组织,其中东北半城是丝织专业区,北园社区所在区域直到文革时期仍是大片的稻田桑树,西北的阊门地区靠近京杭大运河,分布着大量商行会馆和码头工人居住区(曾琳,2007)。总体来说城北地区人口、建筑密度高,建成时间长且缺少维护,环境质量低于城南地区。

3.3 居住满意度的更新类型分异

更新程度和更新类型的差异也会影响居住满意度。改造程度越高,社区的住房条件和社区环境越好,同时回迁原住民,社会网络破坏程度越低,满意度越高。定慧寺社区是全国古城改造示范点37号街坊所在地,1995年由苏州市政府牵头完成改造并回迁原住民,因此不论是物质环境还是社会环境,满意度都是最高的,均在4分以上;桂花社区作为1990年代开发的新村,物质环境得到较大改善,平均满意度仅次于定慧寺社区;道前社区经历了部分商业化改造,对物质环境满意度高于北园社区、

阊门社区和历史街区社区,但是这种改造也破坏了其原有社会网络,邻里关系比这3个社区要差;北园社区、阊门社区和历史街区社区作为从未经历改造的老旧职工配套居住区、衰败工商业区和历史文化街区,除邻里关系外社区居住满意度最低。

3.4 居住满意度的人群分异

居住在老城区的本地居民年龄大、受教育程度和收入水平低,许多人在国企改革中下岗,属于城市快速发展过程中被相对剥夺的一群人,失落感强烈,特别是外来人口的涌入加剧了这种失落感。同时,由于苏州老城区的外来人口主要来自外省市经济不发达的农村地区,提高经济收入、改善家庭生活条件是进入城市的主要目的,对自身生活条件要求并不高,而且城市的物质环境已大大超过其农村老家。除了住房面积,外来人口不管是对社区物质环境还是社会环境满意度都要高于本地居民(表6)。

在本地居民内部,失落感最强的是处于中下阶层的相对贫困和中低收入居民,中高收入和绝对贫困居民受冲击较小。如表6所示,按收入水平划分,老城区本地居民居住满意度呈两边高中间低的倒“U”型特征。高收入水平居民经济实力较强,有能力改善住房条件,对住房面积(4.0)和住房质量(4.0)等物质环境满意度较高,同时享有老城区良好社会环境;绝对贫困居民享受最低生活保障和各种福利待遇,受剥夺感不强,居住满意度反而是所有人群中最高的;处于相对贫困和中低收入的人群受教育

表6 不同收入水平本地居民的居住满意度

Tab.6 Residential satisfaction level in locals  
with different incomes

	绝对贫困	相对贫困	中低收入	中高收入
治安	4.17	3.74	3.90	3.95
邻里关系	3.92	3.84	3.86	4.16
社区服务	4.08	3.73	3.85	4.05
交通	3.92	3.66	3.98	3.68
市场商业	3.83	3.61	3.76	3.89
学校托幼	4.08	3.45	3.77	3.79
卫生条件	3.92	3.41	3.79	3.79
小区绿化	3.83	3.41	3.63	3.84
住房面积	4.08	3.35	3.66	4.00
康乐设施	4.08	3.28	3.62	3.53
住房质量	3.83	3.22	3.55	4.00
物业管理	3.75	3.20	3.42	3.74
对本楼和现居所 整体满意度	3.92	3.46	3.70	3.95
对所在小区整体满意度	3.92	3.36	3.63	3.84

水平低,缺少专业技术,就业竞争力较差,容易被外来青壮年劳动力挤占工作岗位,居住满意度最低,更希望严格控制外来人口。

实际上,老城区原住民对外来人口抱着“既爱又恨”的矛盾态度(图2)。一方面,外来人口从事着原住民不愿意从事的体力劳动,给他们的生活带来了便利(30.62%),另一方面外来人口也增加了老城人口密度(30.08%),挤占了他们的工作机会、公共资源,影响了他们的出行(19.24%)和邻里交往(18.43%)。

## 4 居住满意度影响因素与机制

### 4.1 影响因素

利用问卷调查数据,以受访者总体居住满意度为因变量,在控制受访者个人社会经济属性和住房性质的基础上,先后引入住房条件、社区环境和配套设施和社会网络进行回归,自变量为分类变量,需引入虚拟变量参与回归。模型调整后 $R^2=0.689$ ,所有自变量的方差膨胀因子(VIF)都小于10,容忍度都大于0.5,拟合效果较好。如表7模型5所示,总体上苏州老城区居民居住满意度受到以住房条件、社区环境、设施配套为主要因素的居住环境和以邻里关系、交往深度、交往规模为主要因素的社会网络影响,住房性质和受访者个人社会经济属性也会影响居住满意度,以下一一对其进行分析。

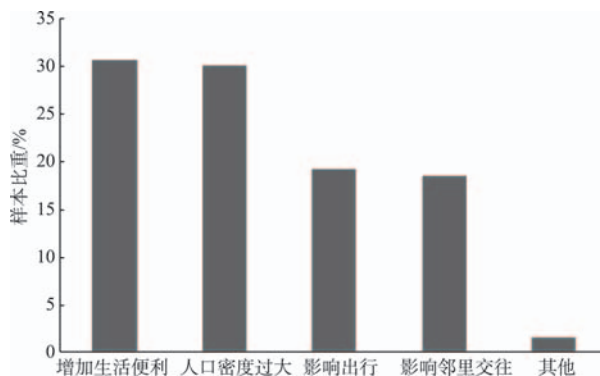


图2 本地居民对外来人口的态度

Fig.2 Attitude of local residents toward migrants

### 4.1.1 居住环境

根据居民日常活动空间范围和使用频率,可将影响居民居住满意度的居住环境因素分为住房条件、社区环境和配套设施。模型2在控制受访居民社会经济特征和住房性质的基础上引入住房条件,发现住房条件对居住满意度具有高度显著性(表7),随着居民活动范围的扩大,模型3引入社区环境,模型4引入配套设施,都具有较高显著性。对比居住环境的3个具体因素可以发现,居住条件的影响作用最大(0.303),其次是社区环境(0.229)和配套设施(0.214)。这是由居民的日常活动习惯决定的,住房是居民日常活动的最小空间尺度,也是使用频率最高和最稳定的场所(张艳等, 2014),例如睡眠,与家人互动等活动都发生在“家”这一场所内(柴宏博等, 2016),因此对居住满意度有最重要的影响;居民在社区范围花费的时间精力要小于住房内部,显著性要低于住房条件,社区配套设施与居住满意度的显著性则进一步降低。

### 4.1.2 社会网络

居民对社区居住环境的评价不仅通过对住房条件、社区环境和配套设施等硬件设施的感知实现,还需要在空间中实现个体与个体之间的交往互动(冯健等, 2016),因此,邻里网络关系、邻里交往能够促进居民的社区归属感和社区融入,提高居民的居住满意度。一方面,社会网络的维持、邻里间的信任使居民产生基本的安全感;另一方面,通过邻里互助和社区参与可以增强居民主体意识并提高社区归属感,进而提高居住满意度(刘志林等, 2015)。从模型5可以看出,邻里关系(0.181)、交往规模(0.133)和交往深度(0.145)对居住满意都有显著影响。

交往规模的扩大不仅能促进邻里和谐,提高居



表7 居住满意度与影响因素回归结果

Tab.7 Linear multivariate regression analysis between residential satisfaction level and influencing factors

变量性质	变量	模型1	模型2	模型3	模型4	模型5
个人社会 经济属性	性别(男性#)	0.012	0.008	0.006	0.003	0.001
	户籍(本地户口#)	-0.091	-0.085	-0.08	-0.069	-0.045
	年龄(60岁以上#)					
	25岁以下	0.044	0.026	0.025	0.020	0.028
	25~44岁	0.074	0.050	0.046	0.025	0.016
	45~59岁	-0.131*	-0.130*	-0.127*	-0.125*	-0.122*
	受教育程度(本科及以上#)					
	小学	0.031	0.026	0.049	0.046	0.031
	初中	-0.098	-0.065	-0.061	-0.07	-0.028
	高中	-0.075	-0.066	-0.09	-0.064	-0.048
	大专	0.024	0.018	0.049	0.010	0.012
	收入水平(中高收入#)					
	绝对贫困	0.085	0.049	0.036	0.040	0.037
	相对贫困	-0.132*	-0.990	-0.880	-0.079	0.136*
	中低收入	-0.059	-0.043	0.018	0.020	0.046
	就业状态(有全职工作#)					
	兼职或零工	-0.045	-0.023	0.024	-0.019	-0.016
	离退休	-0.025	-0.021	-0.019	-0.017	-0.018
	下岗失业	-0.136*	-0.127*	-0.101*	-0.087	-0.117*
	家庭主妇或学生	-0.035	-0.01	-0.018	-0.008	-0.004
	职业(个体#)					
	政府部门或事业单位	0.085	0.057	0.079	0.059	0.046
	国有企业	0.167**	0.145*	0.131*	0.128*	0.113*
	民营企业	-0.060	-0.005	-0.015	0.004	0.003
	外资或合资企业	0.072	0.050	0.020	0.011	0.019
	居住时间(一直在此居住#)					
	半年以内	0.033	0.031	0.013	0.008	0.006
	半年~2年	0.127*	0.119	0.089	0.087	0.780
	2~5年	0.058	0.050	0.040	0.035	0.028
	5年以上	0.06	0.044	0.030	0.017	0.009
住房性质	是否属于回迁房	0.172**	0.171**	0.170**	0.165**	0.158**
	房屋产权(私房#)	0.160**	0.146*	0.144*	0.124*	0.123*
居住环境	住房条件		0.442***	0.419***	0.366***	0.303***
	社区环境			0.255**	0.245**	0.229**
	配套设施				0.223**	0.214**
社会网络	邻里关系					0.181**
	交往规模					0.133*
	交往深度					0.145*

注：\*表示 $p<0.05$ ，\*\*表示 $p<0.01$ ，\*\*\*表示 $p<0.001$ ；#表示参照变量。

住满意度,对帮助贫困人口脱贫也有显著作用。通过ANOVA(方差分析)检验发现, $p=0.029<0.05$ ,不同交往规模在收入水平上存在显著差异,从0~1人到10人以上,随着交往规模的扩大,绝对贫困比例从22.2%下降到9.8%,相对贫困比例从55.60%下降到41.20%(图3)。

4.1.3 受访者社会经济特征

(1) 性别、户籍、受教育程度对居住满意度并没

有显著影响(表7)。这与何深静等对广州3类迁居社区、刘志林等对北京中低收入社区的研究认为本地户籍人口有更高居住满意度的结论不同,其原因可能与外来人口在三地享受的户籍待遇差异有关。北京、广州作为一线特大城市,实行严格的户籍管控,外来人口无法享受附着在户口上的各种福利待遇;苏州作为制造业发达的二线城市,为吸引外来人口放松户籍管制,通过各种措施促进外来人

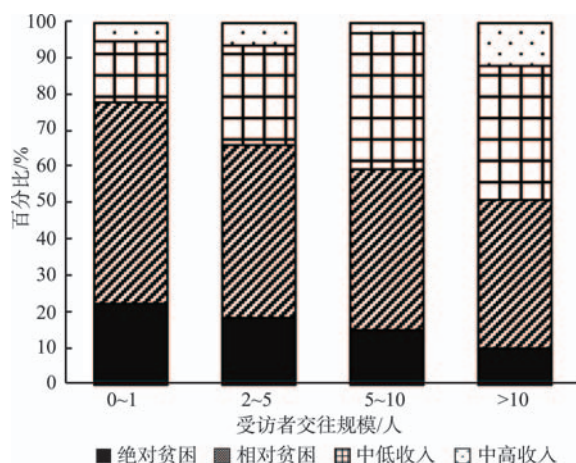


图3 交往规模与收入水平的关系

Fig.3 Relationship between contact scale and income level

口融入本地社会,因此外来人口与本地人口在户籍政策待遇、社会融合上差别较小。

(2) 下岗失业居民与有全职工作的居民相比,处于相对贫困状态居民比中高收入居民相比,居住满意度更低,这与前文结论一致。另外,45~59岁与60岁以上居民相比,居住满意度也更低。按照时间推算,这批人主要是1960年代后期至1970年代初“下放”回城的“知青”和1990年代国企改革的下岗工人,受剥夺感最强。70年代末市政府为安置这些“知青”和工人,在城区边缘修建了大规模的工人新村,新村多由政府或国有企业投资,为节省建设成本,这些住房建设标准低,面积小,密度高,配套不足,居住环境差,北园社区就是典型。这些知青没有接受过高等教育甚至缺少完整的中学教育,配偶也是农村户口,难以找到理想工作岗位(陈涌,2000),收入水平低,经济负担重。

(3) 与一般认为居住时间越长,感情越深,满意度越高的观点不同,居住半年~2年的居民的居住满意度反而比本社区的本地居民要高。这可能是因为老城区环境质量差,而在此居住的多为中低收入居民,居住时间越长的本地居民期望脱离的愿望越强烈,但现实又与此相反,因此对生活环境和居住满意度较低。居住半年~2年的主要是外来人口,对他们而言,老城区就业机会较多,交通便利,房租低廉,是理想的“生活空间”,与上述“是否拥有本地户籍对居住满意度影响不显著”相符。

(4) 国有企业职工居住满意度较高,这与其良好的配套设施有关,属于有贫困无剥夺区域(袁媛等,2009),比如桂花社区。该社区是由苏州房地产建设集团开发的福利房小区,主要供给水务集团、

市医院、立新小学等机关单位职工。社区建筑质量较高,配套设施齐全,并定期维护,加之国有企业职工社区内部同质性高,邻里关系较好,居住满意度也较高。

(5) 相对于自购房产居民,回迁居民具有较高居住满意度。与未进行改造的社区相比,回迁房小区明显改善了居住条件;与商品房为主的自购房社区相比,回迁房小区仍然保持完整的社会网络。

(6) 住房产权与居住满意度有显著的正相关关系(0.123),拥有完全住房产权的居民满意度要高于其他居民。受调查的6个社区中,居民住房拥有率不到50%,还有相当一部分人居住在单位分配的福利房或市属的公房,这些房屋缺乏维护,老化严重,无法拥有完全产权的住房不仅意味着每月要多一笔租房支出,而且其居民也无法分享房产增值成果,影响居住满意度。

通过上述分析可以发现,居民的社会经济属性特征差异影响了具体居住区位选择,导致住房条件、居住区环境、配套设施和社会网络差异,进而影响居住满意度。

#### 4.2 老城衰退邻里居民居住满意度影响机制

老城衰退邻里居民居住满意度首先受居住的环境影响。一方面住房是居民最主要的活动场所,居民花费的时间最多,住房条件的好坏将对居住满意度整体评价产生直接影响。但是这次调查的6个社区居民户均不到2间住房,人均建筑面积在20 m<sup>2</sup>左右,不仅远远低于全市平均水平,更比老城区人均水平(25 m<sup>2</sup>)要低。同时这些住房建设年代跨越明清到20世纪70年代,有许多砖木结构的传统建筑,即使是“文革”后期专为产业工人修建的工人新村也没有独立的厨房、厕所或洗澡设施,建筑质量较差。另一方面社区环境不仅包括小区硬件环境如绿化水平、卫生条件,也包括“软”环境如物业管理和社区服务水平、治安条件。软硬件设施的改善能为社区居民创造了良好的生活环境,提高居住满意度。当然配套设施配置决定了居民能够享受公共资源的多少和生活便利程度,具有良好交通条件、便利商业设施、优质教育资源和充足娱乐设施的社区往往具有更高的地产溢价。其次,良好的邻里关系、社交网络的扩大和交往深度的增加能使居民产生安全感、信任感和社区归属感,提高居住满意度(图4)。

##### 4.2.1 居住环境

城市社会空间结构具有历史延续性,历史上苏



州老城区“南贵北贱,南富北贫”的特点奠定了城南区域高于城北区域的整体格局(图4)。同时社区居住环境质量受建设年代、维护水平和人口密度的影响。苏州老城区保留了大量建于民国乃至明清的传统建筑,这些建筑不仅面积狭小且老化严重,无法满足居民的现代化生活需求,新中国成立后响应“先生产后生活”的号召,老城许多新建小区建设标准低,配套简陋,直到改革开放特别是房地产市场化以后,商品房小区出现,住房质量和配套设施才大幅改善。

老城区是在岗低收入、下岗、失业和离退休人群的聚集区,收入水平低,无法承担住房修缮成本。社区所属单位性质也一定程度上影响了社区设施条件。1956年公私合营后成立的国营供销社、纺织厂、食品厂等产业部门行政级别低、规模较小,员工无法享受专门配套的居住区,一般被安排在老式社区内,如阊门社区、历史街区社区。国有企业改革后,大部分市属国有企业破产改制,单位无力维护,社区环境进一步恶化甚至沦为危房。而大型企事业单位不仅可配套建设专门居住区,即使企业改制,因为行政级别高、规模大,拥有话语权,社区往往能够得到较好维护。同时企事业单位内部同质性高,社会网络发达,居住满意度较高。

人口密度不仅决定人均公共资源拥有量,还影响居民日常生活感受。老城区的住房、交通、教育、医疗等资源相对新城区虽然总量上较为丰富,但人

口密度高,人均资源有限。密集的人群及活动也给居民带来压迫感,降低居住舒适度。外来人口不断增长加剧了这种紧张局面,导致邻里冲突升级。

更新机会的差异也将影响社区居住环境。1990年代中国实行土地有偿使用之后,城市住房商品化速度加快,加上城市政府有意改善内城形象,旧城改造受到开发商青睐。但不同地块获得的改造机会是不同的,在复杂的产权关系、漫长的开发周期、高昂的拆迁成本和古城保护的背景下,能得到开发的往往是区位条件优越、拆迁成本低和开发利润高的少数地块。虽然改造愿望更迫切,但苏州老城区仍有大量类似北园社区、阊门社区的区域等待更新改造。

4.2.2 社会网络

城市更新既能直接改善社区物质环境,也可能破坏本地社会网络,恶化邻里关系。1990年代后期之前,中国城市更新法规要求为原住民提供住房或原址回迁,2001年《城市房屋拆迁管理条例》出台后,开始允许使用货币补偿,但这些补偿并不足以支持原住民购买原社区住房。老城区作为曾经的城市商业中心,区位优势,往往被开发为大型商业综合体,缺少住房供应,受这些因素共同作用加上旧城改造高昂的成本,促使开发商将老城区原住民安置到城市偏远郊区。这意味着原住民遭受更严重的公共资源剥夺,就业机会更少,在城市边缘区形成新的城市贫困空间。同时原社区的社会肌理和邻里结构遭到严重破坏,改造后的新住区并没有提供充足的联系交流场所,不同社会阶层和收入的居民缺乏邻里信任(图4)。

社区人口置换还发生在本地人口减少、外来人口增加过程中。一方面本地年轻户籍人口因为老城区缺少合适就业岗位,居住环境差,纷纷到新城安家置业,老一代居民随着年龄增长也不断减少;另一方面由于老城区吸引大量外来人口,挤占了原住民的公共资源和就业机会,产生邻里冲突。

5 结论与建议

随着社会经济转型,中国城市内部居住分异加剧,新城市贫困现象在特定人群和空间集聚,本文针对苏州老城区6个典型社区展开问卷调查,通过多元回归分析研究老城衰退邻里居民的居住满意度和影响因素。结果表明:老城居民对社区社会环境满意度高于物质环境,作为传统城市中心的城南

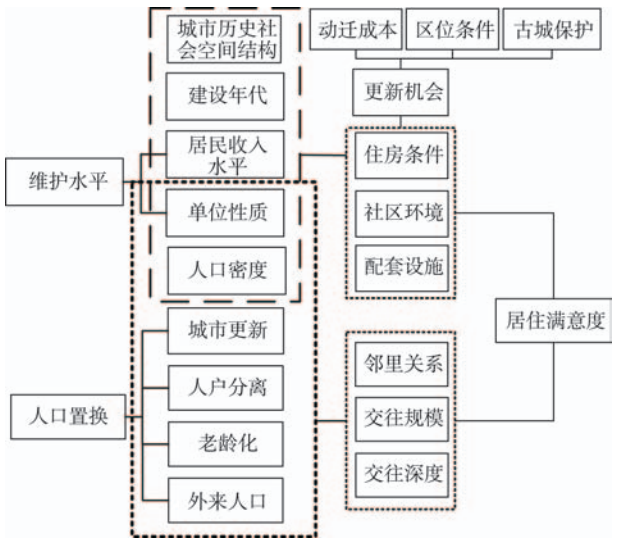


图4 苏州老城社区居住满意度影响机制示意图  
Fig.4 Schematic diagram of influencing mechanism of residential satisfaction level in neighborhoods of Suzhou old town

社区满意度高于城北区域,经过彻底改造并回迁原住民的社区满意度明显高于没有改造、改造程度低或破坏原有社会网络的社区,本地中低收入居民在快速城市化发展过程中属于被相对剥夺的人群,失落感强,满意度低,与外来人口冲突较多。

居住满意度主要受住房条件、社区环境、配套设施和社会网络的影响,收入水平、单位属性等居民个人社会经济属性对居住满意度也有显著影响。在影响机制方面,城市社会历史空间结构奠定了老城区环境质量的总体格局,社区具体居住环境受到建成时间、维护水平、人口密度和更新机会的影响;城市更新、原住民比例下降和外来人口迁入导致的人口置换过程破坏了良好的社会网络,降低居住满意度,减少脱贫机会,而且过高的人口密度容易产生邻里纠纷,同质性高的单位制社区则有利于促进邻里和谐。与已有研究相比,本文同时引入居住环境变量和社会网络变量,用定量手段研究新贫困区域居民居住满意度影响因素,弥补了原有文献偏重定性描述,以及定量分析只考虑物质环境因素或社会资本因素的不足。此外,还进行了影响机制分析,有助于理解影响老城区居民居住满意度的深层次因素。

基于以上结论,对未来苏州老城区的规划改造提出以下建议:

(1) 住房条件是影响苏州老城衰退邻里居民居住满意度的主要因素,拥有完全产权住房也能显著提高居住满意度,未来旧城改造的首要任务是增加被拆迁居民的住房面积,改善住房质量,通过住房补贴或内部优惠的方式帮助其获得完全产权。同时改造过程中应尽量回迁原住民,保护原有社区积累的社会网络和社会支持系统不受破坏。

(2) 社区环境质量好坏直接关系到居民生活品质高低,社会网络则是影响居住满意度的另一重要因素,更大的交往规模能够帮助低收入群体脱离贫困。这意味着不仅要努力改善小区物质环境如治安、卫生和绿化条件,提高物业管理水平,还应通过增加社区公共空间供给,鼓励居民积极参与社区活动,特别要鼓励外来人口融入本地社区,减少邻里冲突和阶层割裂,促进邻里和谐。

(3) 配套设施也是影响居住满意度的重要因素之一。针对设施布局不合理问题,未来基础设施规划应在充分了解城市社会空间基础上,优先保障工人新村、历史街区、衰落工商业区等贫困人口集聚区域,合理引导各专项规划配置公共资源到不同类

型区域。比如老城区面临突出的老龄化问题,需要整合现有资源,按照老年人口空间分布特点提前规划布局老龄公寓、敬老院等老年服务设施。其次,针对高人口密度问题,目前老城区仍然集中大量优质教育、医疗等公共资源,许多年轻人虽到新城居住或就业,孩子仍留在老城区上学,形成“城市留守儿童”,只有将这些优质公共资源疏解出去,老城区的人口密度才能真正降下来,居住环境才能真正改善。

(4) 老城衰退邻里作为城市中低收入贫困居民聚集区,其居民是城市快速发展过程中被相对剥夺的人群,失落感强,满意度低。应当利用社会福利系统为其生活保障兜底,有针对性地开展包括外来人口在内的职业培训,提高其劳动技能和就业竞争力,帮助实现再就业。

本文从微观社区邻里角度研究了老城衰退邻里居民居住满意度及影响因素和机制,加深了对新城市贫困现象的理解,也有利于未来针对这一区域的城市更新过程和扶贫行动。但是只针对老城衰退邻里这一特定区域展开调查,无法全面反映所有新城市贫困人口集聚区居民的居住满意度情况,今后需要针对城中村和城市边缘区的工人居住区开展进一步研究。

## 参考文献(References)

- 柴宏博, 冯健. 2016. 基于家庭生命历程的北京郊区居民行为空间研究[J]. 地理科学进展, 35(12): 1506-1516. [Chai H B, Feng J. 2016. Behavior space of suburban residents in Beijing based on family life course[J]. Progress in Geography, 35(12): 1506-1516.]
- 陈涌. 2000. 城市贫困区位化趋势及其影响[J]. 城市问题, (6): 15-17. [Chen Y. 2010. Chengshi pinkun quweihua qushi jiqi yingxiang[J]. Urban Problems, (6): 15-17.]
- 冯健, 柴宏博. 2016. 定性地理信息系统在城市社会空间研究中的应用[J]. 地理科学进展, 35(12): 1447-1458. [Feng J, Chai H B. 2016. The application of qualitative GIS method in urban socio-spatial structure research[J]. Progress in Geography, 35(12): 1447-1458.]
- 何深静, 刘玉亭, 吴缚龙. 2010a. 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, 29(4): 703-715. [He S J, Liu Y T, Wu F L. 2010. Poverty profiles and poverty determinants of different social groups in Nanjing[J]. Geographical Research, 29(4): 703-715.]
- 何深静, 刘玉亭, 吴缚龙, 等. 2010b. 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, 65(12): 1464-1475. [He S J, Liu Y T, Wu F L, et al. 2010. Poverty concentration and determinants in low-income

- neighborhoods and social groups in Chinese large cities[J]. *Acta Geographica Sinica*, 65(12): 1464-1475.]
- 何深静, 齐晓玲. 2014. 广州市三类社区居住满意度与迁居意愿研究[J]. *地理科学*, 34(11): 1327-1336. [He S J, Qi X L. 2014. Determinants of relocation satisfaction and relocation intention in Chinese cities: An empirical investigation on three types of residential neighborhood in Guangzhou [J]. *Scientia Geographica Sinica*, 34(11): 1327-1336.]
- 刘玉亭. 2005. 转型期中国城市贫困的社会空间[M]. 北京: 科学出版社. [Liu Y T. 2005. Chinese new urban poverty and its spatiality under market[M]. Beijing, China: Science Press.]
- 刘玉亭, 何深静. 2009. 城市低收入住区的产生机制及其影响研究[J]. *南方建筑*, (6): 79-81. [Liu Y T, He S J. 2009. The creation mechanism of urban low-income settlements and its impacts[J]. *South Architecture*, (6): 79-81.]
- 刘玉亭, 吴缚龙, 何深静, 等. 2006. 转型期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*, 25(6): 1073-1082. [Liu Y T, Wu F L, He S J, et al. 2006. Typology, features and mechanism of urban low-income neighborhoods under market transition: A case study of Nanjing[J]. *Geographical Research*, 25(6): 1073-1082.]
- 刘志林, 廖露, 钮晨琳. 2015. 社区社会资本对居住满意度的影响: 基于北京市中低收入社区调查的实证分析[J]. *人文地理*, 30(3): 21-27. [Liu Z L, Liao L, Niu C L. 2015. Residential satisfaction of community social capital: An empirical study of middle and low-income residents in urban Beijing[J]. *Human Geography*, 30(3): 21-27.]
- 石莹怡, 刘玉亭, 王林盛. 2011. 广州市扬仁东低收入社区的内外影响及其发展策略初探[J]. *南方建筑*, (1): 53-58. [Shi Y Y, Liu Y T, Wang L S. 2011. The internal and external effects of old city low-income community and the development strategies: A case study of east Yangren community of Guangzhou[J]. *South Architecture*, (1): 53-58.]
- 魏立华, 刘玉亭. 2010. 转型期中国城市“社会空间问题”的研究述评[J]. *国际城市规划*, 25(6): 70-73. [Wei L H, Liu Y T. 2010. Research on the issue of "social space" in transitional urban China: A literature review[J]. *Urban Planning International*, 25(6): 70-73.]
- 袁媛, 古叶恒, 陈志灏. 2016. 中国城市贫困的空间差异特征[J]. *地理科学进展*, 35(2): 195-203. [Yuan Y, Gu Y H, Chen Z H. 2016. Spatial differentiation of urban poverty of Chinese cities[J]. *Progress in Geography*, 35(2): 195-203.]
- 袁媛, 李珊. 2012. 大城市低收入邻里社会贫困的测度差异与成因[J]. *地理学报*, 67(10): 1353-1361. [Yuan Y, Li S. 2012. The measurement, spatial differentiation and driving forces of social deprivation in Low-income neighborhoods in Chinese large cities[J]. *Acta Geographica Sinica*, 67(10): 1353-1361.]
- 袁媛, 吴缚龙. 2010. 基于剥夺理论的城市社会空间评价与应用[J]. *城市规划学刊*, (1): 71-77. [Yuan Y, Wu F L. 2010. The evaluation of urban social space from the perspective of deprivation theory[J]. *Urban Planning Forum*, (1): 71-77.]
- 袁媛, 吴缚龙, 许学强. 2009. 转型期中国城市贫困和剥夺的空间模式[J]. *地理学报*, 64(6): 753-763. [Yuan Y, Wu F L, Xu X Q. 2009. The Spatial pattern of poverty and deprivation in transitional Chinese city: Analysis of area-based indicators and individual data[J]. *Acta Geographica Sinica*, 64(6): 753-763.]
- 袁媛, 伍彬, 古叶恒. 2015. 重庆市城市贫困空间特征和影响因素研究: 兼论东西部城市的异同[J]. *人文地理*, 30(1): 70-77. [Yuan Y, Wu B, Gu Y H. 2015. Spatial pattern and driving forces of urban poverty of Chongqing City: Discussion on similarities and differences between eastern and western cities in China[J]. *Human Geography*, 30(1): 70-77.]
- 袁媛, 许学强. 2008. 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*, 28(4): 457-463. [Yuan Y, Xu X Q. 2008. Geography of urban deprivation in transitional China: A case study of Guangzhou City[J]. *Scientia Geographica Sinica*, 28(4): 457-463.]
- 袁媛, 薛德升, 许学强. 2006. 转型期广州大都市区户籍贫困人口特征和空间分布[J]. *热带地理*, 26(3): 248-253. [Yuan Y, Xue D S, Xu X Q. 2006. The characteristics and spatial distribution of the registered urban poor in Guangzhou metropolitan area during the transitional period of economic system reform in China[J]. *Tropical Geography*, 26(3): 248-253.]
- 曾琳. 2007. 明清苏州休闲空间研究[D]. 上海: 同济大学. [Zeng L. 2007. The research on the leisure space of Ming and Qing dynasties[D]. Shanghai, China: Tongji University.]
- 湛东升, 孟斌, 张文忠. 2014. 北京市居民居住满意度感知与行为意向研究[J]. *地理研究*, 33(2): 336-348. [Zhan D S, Meng B, Zhang W Z. 2014. A study on residential satisfaction and its behavioral intention in Beijing[J]. *Geographical Research*, 33(2): 336-348.]
- 张艳, 柴彦威, 郭文伯. 2014. 北京城市居民日常活动空间的社区分异[J]. *地域研究与开发*, 33(5): 65-71. [Zhang Y, Chai Y W, Guo W B. 2014. Community differentiation of residents' daily activity spaces in Beijing City[J]. *Areal Research and Development*, 33(5): 65-71.]
- 周一星. 2010. 城市地理求索[M]. 北京: 商务印书馆: 516-522. [Zhou Y X. 2010. Exploring urban geography[M]. Beijing, China: The Commercial Press: 516-522.]
- Dekker K, de Vos S, Musterd S, et al. 2011. Residential satisfaction in housing estates in European cities: A multi-level research approach[J]. *Housing Studies*, 26(4): 479-499.
- Forrest R, Yip N M. 2007. Neighbourhood and neighbouring in contemporary Guangzhou[J]. *Journal of Contemporary China*, 16(50): 47-64.



- Galster G C, Hesser G W. 1981. Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates[J]. *Environment and Behavior*, 13(6): 735-758.
- Mingione E, Marcuse P. 1996. Space and race in the post-fordist city: The outcast ghetto and advanced homelessness in the United States today[M]//Mingione E. *Urban poverty and the underclass*. Cambridge, UK: Blackwell: 176-216.
- Silver H. 1993. National conceptions of the new urban poverty: Social structural change in Britain, France and the United States[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 17(3): 336-354.
- Small M L, Newman K. 2001. Urban poverty after the truly disadvantaged: The rediscovery of the family, the neighborhood, and culture[J]. *Annual Review of Sociology*, 27(1): 23-45.
- Wagmiller R L. 2007. Race and the spatial segregation of jobless men in urban America[J]. *Demography*, 44(3): 539-562.
- Wilson W J. 2012. *The truly disadvantaged: The Inner city, the underclass and public policy*[M]. 2nd ed. Chicago: University of Chicago Press: 114-185.
- Wu F L. 2004. Urban poverty and marginalization under market transition: The case of Chinese cities[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(2): 401-423.
- Wu F L, He S J. 2005. Changes in traditional urban areas and impacts of urban redevelopment: A case study of three neighbourhoods in Nanjing, China[J]. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 96(1): 75-95.

## Residential satisfaction level and influencing factors of declining old town residents in Suzhou

FENG Jian<sup>1</sup>, LIN Wensheng<sup>2</sup>

(1. College of Urban and Environmental Science, Peking University, Beijing 100871, China;

2. College of Urban Planning and Design, Peking University, Shenzhen 518055, Guangdong, China)

**Abstract:** In the past decades the Chinese society and economy have experienced a great transformation. Residential differentiation is intensified and the new urban poverty phenomenon concentrates in specific population and space. Declining neighborhoods in old towns are one of the most representative areas of urban poverty. According to a survey conducted in six typical neighborhoods in the old town of Suzhou City, satisfaction level of the residents about the social environment is higher than the physical environment, and residential satisfaction level in the southern traditional city center communities is higher than that of the north. Higher residential satisfaction level can also be expected in communities with renovated housing and infrastructure but old residents than that without modification or experienced a destruction of the original stable social network contact. With a strong sense of loss and low residential satisfaction level, low-income local residents who are relatively deprived of in the rapid development process of the city are easier to involve in conflict with migrants. Residential satisfaction level is mainly determined by housing conditions, community environments, infrastructure and facilities, and social contact. The pattern of urban historical social space sets the foundation of the urban environment. Time since being built, maintenance, population density, and renewal opportunities affect the condition of specific community facilities. Population replacement caused by urban renewal, emigration or death of local residents, and migrant population will reduce residential satisfaction level and opportunities of poverty alleviation. High density of population makes neighborhood disputes more likely and the high homogeneity of the place is conducive to community harmony. Research on community scale residential satisfaction level and influencing factors of declining neighborhoods in old towns not only can help deepen the understanding of new urban poverty, but also benefits urban renewal process and poverty alleviation aimed at these areas.

**Key words:** new urban poverty; declining neighborhoods in old town; residential satisfaction level; living environment; social network; old town of Suzhou