

基于住房类型的上海大型居住社区生活圈供需匹配评估*——以奉贤南桥大型居住社区为例

Evaluation of Supply and Demand Matching of Community Life Circle in Large Residential Community in Shanghai Based on Housing Type: A Case Study of Nanqiao Large Residential Community in Fengxian District

汤雪儿 王承慧 TANG Xueer, WANG Chenghui

摘要 在“人城产”融合发展新形势下,上海大型居住社区生活圈未来发展需要精准化的规划策略。聚焦大型居住社区中承载不同住房类型的居住地块和社区单元,运用两步移动搜寻法和社会网络分析方法,对便利可达和活动支持导向下的社区生活圈供需匹配情况进行评估。针对不同住房类型居民需求探讨精准供给策略,并在“小聚居、大混居”模式下进一步提出“小居汇、大居汇、邻居汇、栖居汇”社区生活圈融合发展体系。

Abstract Under the new context of integrated development of "people, city and industry", it is necessary to conduct a more precise assessment and optimization of the supply-demand relationship for the future development of community life circle in large residential communities in Shanghai. This study focuses on residential plots and community units with different housing types, using the two-step floating catchment area method and social network analysis to evaluate the match between supply and demand within community living circles oriented towards convenience accessibility and activity support. The paper proposes a targeted supply strategy meeting human needs of different housing types. On the basis of "small-scale gathering and large-scale mixed living mode", an integrated development system for community life circles including "Da Ju Hui, Xiao Ju Hui, Lin Ju Hui, Qi Ju Hui" is further advanced.

关键词 大型居住社区;社区生活圈;住房类型;供需匹配

Key words large residential community; community life circle; housing type; supply and demand matching

文章编号 1673-8985 (2024) 05-0026-09 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20240505

作者简介

汤雪儿
上海市上规院城市规划设计有限公司
东南大学建筑学院 硕士
王承慧 (通信作者)
东南大学建筑学院
教授
101005005@seu.edu.cn

0 引言

上海大型居住社区(以下简称“大居”)建设历程与住房保障体系发展同步。从早期应对快速城镇化和中心城区人口疏散的区属、市属动迁房,以及解决中低收入群体住房困难的经济适用住房、公共租赁住房,再到近年来面向新市民、青年人阶段性居住需求的共有产权房、保障性租赁住房,这些不同类型住房共同构成了大居的居住空间,在推动城镇化、中心城区旧区改造、人均居住水平提升等方面起到了重要作用^[1]。此外,上海大居以社会和谐

宜居社区为导向,有以下显著特点:一是在建设之初就不只作为一个单纯的居住区^[2],关注市政公建配套设施建设;二是尽管规模大、集中化,但还混合市场商品房,力图促进人口结构多元化和社会空间融合发展。

基于以人为本的社区生活圈发展理念,持续不断地提高居民的满意度和定居意愿,已成为当前大居治理工作的重点^[3]。在“人城产”融合发展新形势下,加强对大居社区生活圈供需关系的多维度研究,在土地资源和公共财政渐趋紧缩的现实条件下,可更精准化地高效率

*基金项目:国家自然科学基金项目“基于户外空间品质提升的高强度住区控制指标体系研究——以长三角地区为例”(编号52078112)资助。

优化社区生活圈。上海大居住房类型存在多样性,对其社会群体^[4-5]、邻里关系^[6]、社会资本^[7]方面的研究揭示出人口结构和社会关系的复杂性,因而其面临更加严峻的社区生活圈供需匹配挑战。

既有研究表明,大居公共服务体系在不同时期存在一定程度的供需失衡问题^[8-10]。本文和以往研究的不同之处在于聚焦不同住房类型,既关注社区生活圈规划建设的基本要求,评估不同类型住房居民能够获取社区生活圈要素的便利可达程度;也关注大居倡导的社会空间融合发展要求,分析不同住房类型居民日常活动行为空间网络特征。通过对便利可达和活动支持双重导向下的社区生活圈供需匹配情况的评估,试图发现不同住房类型的社区生活圈要素供需状况的差距,以及大居公共设施供给形成的空间网络与不同住房类型居民实际活动需求形成的空间网络的异同,以期为已启动和未启动大居^①的规划调整、社区生活圈行动计划以及相应的规划治理,提出高效策略。

1 案例选择与研究方法

1.1 案例选择:奉贤南桥大居

奉贤南桥大居是上海所有大居中用地规模最大的一个,达到12.62 km²,未来计划导入20万人(见图1)。现状规划的居住地块中有市属保障房(包括市属动迁房和共有产权房)



图1 奉贤南桥大居范围
Fig.1 Scope of Nanqiao large residential community in Fengxian District

资料来源:笔者自绘。

45幅(其中建成23幅)、区属动迁房15幅(已全部建成使用)、普通商品房28幅(其中建成10幅)、保障性租赁住房4幅(均未开建)。与住房类型多样性相应的是人口结构的多元,目前入住人口5.50万人,其中户籍人员0.40万人,主要居住于区属动迁房;户分离人员2.07万人,主要居住于市属动迁房;来沪人员3.00万人,主要居住于共有产权房;此外,还有本地未动迁人员0.40万人,仍居住于老集镇村居。

奉贤南桥大居的住房与配套建设历程大致可分3个阶段(见图2)。第一阶段(2009—2014年):以就地安置失地农民的区属动迁房为主,相对集中地分布在原村居附近;在居住组团中心设置居委会、菜场、社区商业网点等社区服务设施,并着力与外围连接的市政设施建设。第二阶段(2015—2020年):以承接中心城区旧区改造、市重大工程建设疏散人口的市属动迁房为主,同时在交通条件较好的地区建设普通商品房,地块明显变小、路网不断织密;随着人口迅速增长,愈发重视大居内公共设施、公共空间和快速公交建设。第三阶段(2021年至今):在奉贤新城和临港自贸区战略发展叠加下,以“国际青年社区”为新目标,

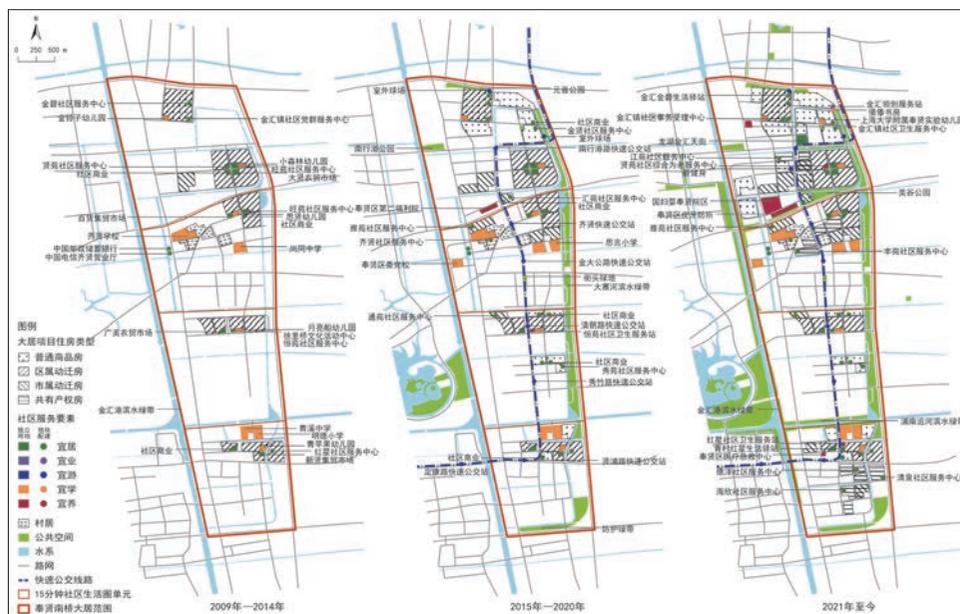


图2 奉贤南桥大居住房与配套建设历程
Fig.2 Housing and facilities construction process of Nanqiao large residential community in Fengxian District

资料来源:笔者自绘。

着力吸引新市民和青年人才,共有产权房和保障性租赁住房进入快车道;高等级商业设施和公园绿地体系不断健全,且以社区生活圈发展理念优化社区服务体系,完善“五宜”功能^②。

1.2 以便利可达为导向的两步移动搜寻法

在城市多源数据快速发展的今天,城市建成环境量化研究有助于更精确地把握供需关系^[11-13]。较早的评估研究侧重公共设施布局是否均衡,对于社区生活圈理念下步行可达的要求往往缺乏响应。空间距离要素逐渐被纳入评估范畴,但或从供给点出发^[14-15]、或从需求点出发^[16-17],较少考虑不同居民使用同一服务要素的情况下发生的有限资源竞争,容易造成计算结果偏差,难以反映便利可达导向下的真实供需关系。为此,有学者提出两步移动搜寻法^[18]和潜能模型^[19],在公共服务可达性方法论中得到广泛关注和应用^[20-21]。本文在两步移动搜寻法的基础上结合潜能模型,引入高斯距离衰减函数,以5分钟、10分钟、15分钟社区生活圈服务范围设定搜索半径。

供给端用社区生活圈服务要素规模来衡量。要素空间信息来自2023年高德地图POI开

注释: ① 截至2022年,上海第二批大居23个基地已启动16个,还有7个基地和2个二期基地未启动。在上海住房保障推进力度只增不减的情况下,未启动基地将作为住房保障体系建设的后备土地资源。
② 根据《上海市“15分钟社区生活圈”行动工作导引》,社区生活圈“五宜”服务要素包含宜居、宜业、宜游、宜学、宜养5种。本文基于五宜的要素分类,对POI进行筛选和类型匹配,对居民日常行为活动进行空间标注。

源数据,先将该数据原始分类与“五宜”服务要素进行匹配,划分为5大类、14中类、61小类(见图3),筛选出奉贤南桥大居边界外扩1 000 m(步行15 min)范围内的要素点位,并参考既有研究方法为各类服务要素设定权重^[22]。在点位空间信息基础上结合实际情况计算规模信息,以建筑面积衡量室内公共设施的供给规模评价价值,以用地面积衡量室外公共设施和公共空间的供给规模评价价值。需求端用居住地块人口数量来衡量,采用当地基层政府提供的当地人口数据。

两步移动搜寻法首先从各类要素出入口出发,以300 m、500 m、1 000 m为距离阈值分别搜寻范围内的居民点,对于有多个出入口的,取每个出入口出发叠加的最大覆盖范围,计算各类要素点所对应的供给规模和覆盖范围内居住地块需求规模总和的供需比值。该值综合考虑了社区生活圈要素规模、空间距离衰减和服务人口规模,体现了要素服务能力。

$$R_j^l = \frac{s_j^l}{\sum_{i \in (d_{ij}^l \leq d_0^l)} D_i \times G(d_{ij}^l, d_0^l)} \quad (1)$$

式中: R_j^l 为*l*类要素的供需比; i 为居民点, j 为要素点; s_j^l 为某一*l*类*j*要素点的供给服务能力; D_i 为某一居民点*i*的居民需求规模; k 为以要素点*j*为中心出发搜索半径内居民点*i*的数量; d_{ij}^l 为居民点*i*和要素点*j*之间的实际距离; d_0^l 为*l*类要素的服务半径, $G(d_{ij}^l, d_0^l)$ 为高斯距离衰减函数,其计算公式为:

$$G(d_{ij}^l, d_0^l) = \begin{cases} \frac{e^{-1/2 \times (d_{ij}^l/d_0^l)^2} - e^{-1/2}}{1 - e^{-1/2}}, & d_{ij}^l \leq d_0^l \\ 0, & d_{ij}^l > d_0^l \end{cases} \quad (2)$$

然后从居住地块出入口出发进行搜寻,将所有搜寻范围内的某类要素点对应的供需比值进行加总,得到每个居住地块的可达性指数。该值反映了从居住地块出发在一定步行半径内获取该类服务要素的便利可达水平。

$$\alpha_i^l = \sum_{j \in (d_{ij}^l \leq d_0^l)} R_j^l \times G(d_{ij}^l, d_0^l) \quad (3)$$

式中: α_i^l 为居民点*i*到*l*类要素的可达性指数; m 为以居民点*i*为中心出发搜索半径内的

要素点*j*的数量。最后,对于不同类型要素重复以上步骤,乘以各类要素相应的权重,加权求和得到每个居住地块的综合可达性指数。

$$E_i = \sum_{l=1}^n W_l \times \alpha_i^l \quad (4)$$

式中: E_i 为综合可达性指数; n 为要素数; W_l 为*l*类要素所占权重。综合可达性指数越大,说明服务要素的规模、空间布局对应人口需求的供需匹配程度越高,反之则越低。

1.3 以活动支持为导向的社会网络分析方法

社区生活圈不仅是公共服务的供给单元,还是日常生活和邻里感知的社会领域^[23]。两步移动搜寻法虽然可以度量获取生活圈要素的可达性高低,但难以测度人与要素空间的行为互动关系。社会网络分析为研究以活动支持为导向的社区生活圈要素空间的供需关系提供了行之有效的方法。有学者运用社会网络分析方法,对社区更新规划的街道空间和设施空间进行社会绩效评估,取得了极有价值的成果^[24]。社会网络理论认为,社区的各类资源并不一定为居民所用,资源与居民之间的关系结构才反映了真正的社会资本^[25]。本文既分析以要素空间距离分布为主体的设施空间网络——反映了要素空间分布的供给,又分析以居民日常活动行为轨迹为主体的居民行为网络——反映了居民对要素实际使用的需求。通过对比两个网络在节点中心度和派系划分上的异同,分析活动支持导向下大居不同住房类型社区居民的社区生活圈供需匹配情况。与既有研究方法的不同之处在于,本文通过调查活动频率来描绘居民时空行为网络,并且紧扣大居住房类型多样性来剖析供需特征。

由于奉贤南桥大居南北跨度较大,本文以一个15分钟社区生活圈单元为研究范围调研居民日常生活空间。金汇镇03单元是奉贤南桥大居中涵盖住房类型最多、建成率最高、配套最为成熟的单元,因此以之作为研究范围。

供给端用要素点之间的路网距离来衡量。提取金汇镇03单元内居民日常使用的35个公

共设施、公共空间点位进行标注(见图4),涉及13个“宜居”、1个“宜业”、13个“宜游”、3个“宜学”和5个“宜养”服务要素。使用GIS网络分析中的最近设施点工具,计算任意两个节点之间的最短路径长度,基于路网距离构建设施空间点联系矩阵。

需求端用居民时空活动特征来衡量。2024年3月笔者对奉贤南桥大居金汇镇03单元范围内的居民发放问卷共205份,回收有效问卷200份,其中区属动迁房居民49份,市属动迁房居民47份,共有产权房居民50份,普通商品房居民54份。调查问卷由年龄、户籍、工作地等基本信息和行为地图两部分组成。调查过程中请居民在行为地图上标注购物、休憩、运动、交谈等日常活动中经常停留的公共设施和公共空间,以及在它们之间往返的步行路径轨迹,并填写经过每段路径的频率。调查结束后按居民所属住房类型分别整理,以频率为权重对要素点间路径进行赋权^③,得到基于居民行为的活动点联系矩阵。

随后将联系矩阵分别导入UCINET处理,生成设施空间网络和居民行为网络。以圆点大小表示不同节点的中心度等级,以连线宽度表示不同节点之间的联系强弱。进而应用社会网络凝聚子群分析方法,借用派系^④概念来观察网络中是否存在内部联络更为紧密的亚设施群,以及哪些要素在派系和派系之间充当了桥和界点^⑤,发挥着促进邻里交往互动的弱连接作用^[26]。

2 基于住房类型的大居社区生活圈供需匹配评估

2.1 两步移动搜寻法评估结果

总体来看,路网密集、交通体系完善地区供需匹配程度较好,而路网密度低、不成体系、断头路处则是供需匹配的薄弱地区;随着搜寻范围的增大,不同居住地块可达性指数的异质性递减,社区生活圈连片带动效果递增(见图5)。

接着对比不同住房类型居住地块的可达性指数(见图6)。普通商品房社区在10分钟、15分钟社区生活圈层级上的可达性指数都显

注释: ③ 频率赋权标准是:“一天一次”赋权为1,“一周一次”赋权为0.75,“一月一次”赋权为0.5,“偶尔”赋权为0.25。

④ 派系指在全局网中存在若干亚群体,亚群体内部要素之间的联系强度要高于该群体与外部要素之间的联系。

⑤ 界点是指不同派系之间的分界点,桥是指不同派系之间的联系线。如果没有该界点,或者该桥断开,则两个派系将不能连接。

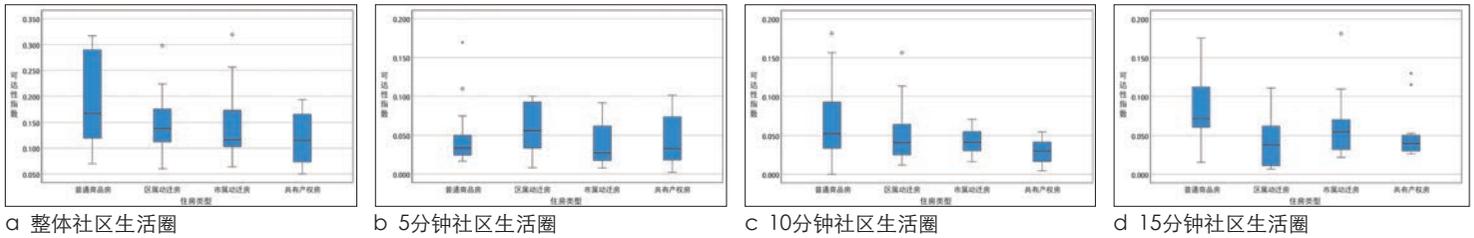


图6 不同住房类型居住地块可达性指数对比
Fig.6 Comparison of accessibility index of residential plots with different housing types

资料来源:笔者自绘。

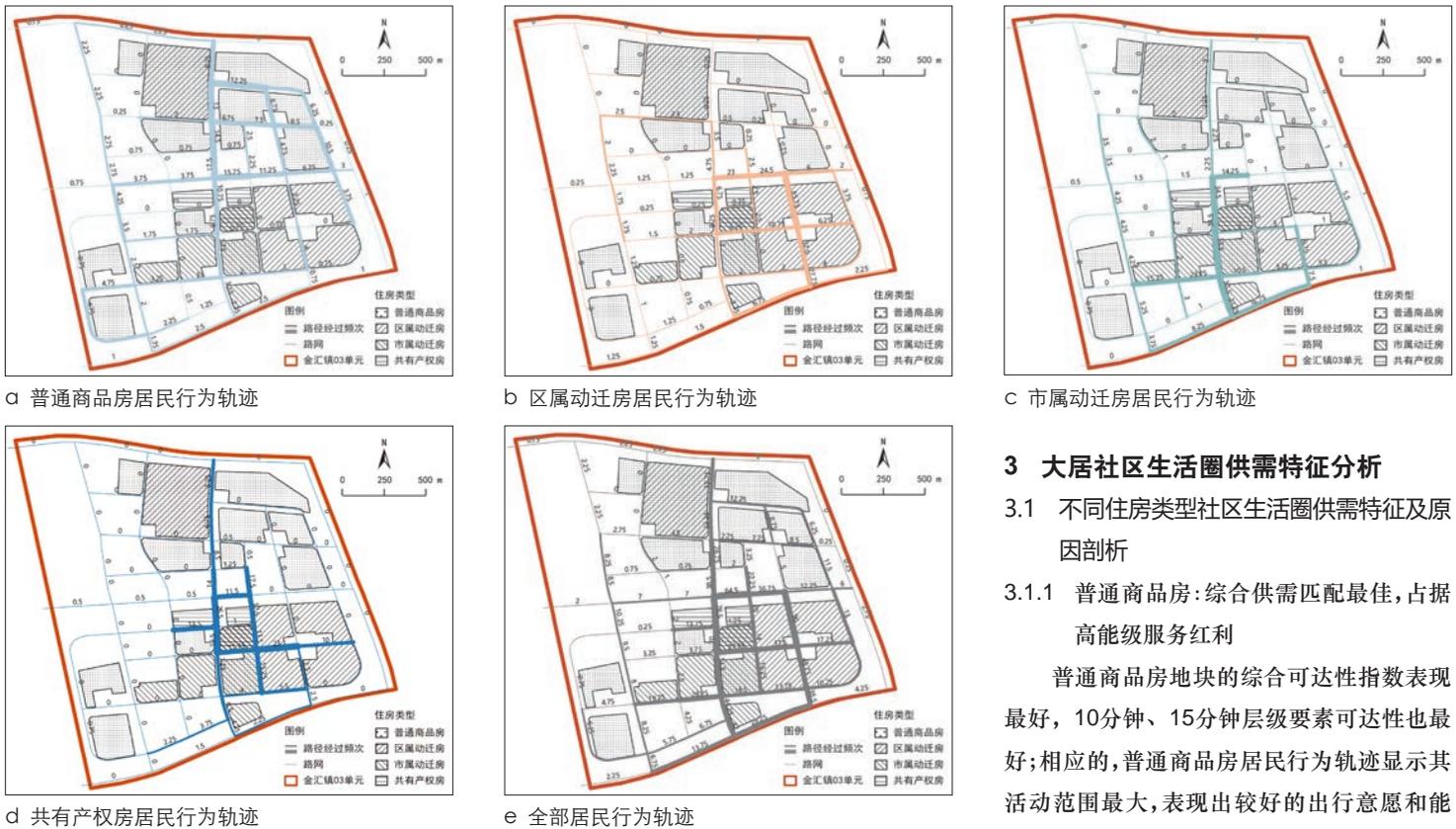


图7 不同住房类型居民活动轨迹
Fig.7 Behavior trajectories of residents in different housing types

资料来源:笔者自绘。

滨水绿地),表现出对居民较大的吸引力。

最后对比设施空间网络和居民行为网络中的派系(见图8),两个网络都生成了4个派系。前者与设施空间分布格局吻合,北部商品房社区和南部保障房社区附近要素形成两组较大的派系,边缘东侧和西南侧要素形成两组小派系,派系之间泾渭分明。后者派系的边界更为模糊,出现了高等级要素跨越不同派系相互嵌入的情况,北部商品房社区内部分离出两个派系,东南部区属动迁房社区附近

的设施则脱离了原有保障房社区所属派系。此外,居民行为网络不同派系间存在界点和桥,起到连接不同住房类型居民的弱连接作用。位于中心的商业综合体(龙湖金汇天街)分别连接了3个派系,为社会网络提供了有效的中介。周围4个界点(新健身、大寨河滨水绿地、街头绿地、金汇镇社区党群服务中心)分属于不同派系,是促进派系间互动的发生容器,它们和核心界点之间的慢行路径在不同派系之间架起交往之桥。

3 大居社区生活圈供需特征分析

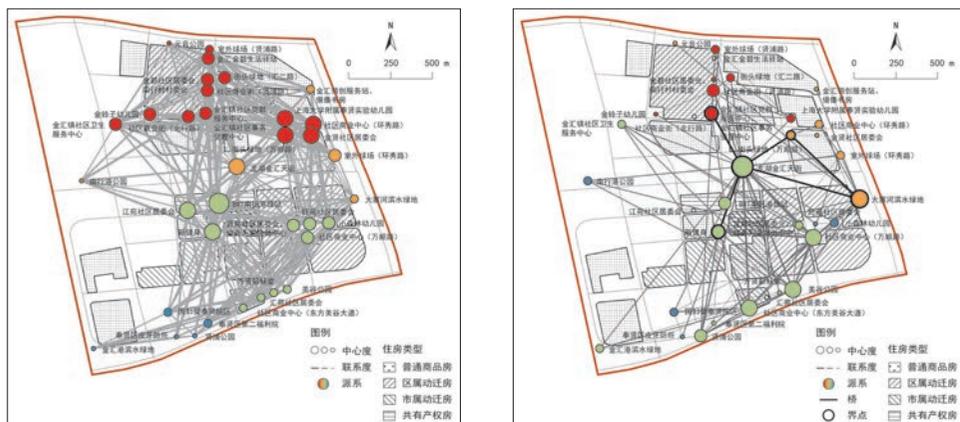
3.1 不同住房类型社区生活圈供需特征及原因剖析

3.1.1 普通商品房:综合供需匹配最佳,占据高能级服务红利

普通商品房地块的综合可达性指数表现最好,10分钟、15分钟层级要素可达性也最好;相应的,普通商品房居民行为轨迹显示其活动范围最大,表现出较好的出行意愿和能力。普通商品房地块大多分布于快速公交站点和大居中部的发展轴附近,区位总体条件最优,道路网络更密,有利于可达性指数的提升。大居尽管倡导住房混合,但商品房遵循住房市场化逻辑,在区位选址上有更高的优先级,更易占据和享有高能级的公共服务红利,表现出伴随住房产权的不平等现象^[27]。不过,商品房地块在5分钟层级的要素可达性表现不佳,其近邻服务相对欠缺。

3.1.2 区属动迁房:低层级供需匹配优异,行为轨迹内向受限

区属动迁房在10分钟、15分钟层级上的可达性指数远逊于普通商品房,其在5分钟层



a 设施空间网络

图8 设施空间网络与居民行为网络

Fig.8 Network of public service facilities and network of residents' behaviors

b 居民行为网络

资料来源:笔者自绘。

级上的可达性指数却在所有住房类型中表现最高,原因可追溯到区属动迁房开发模式和居民行为习惯。一方面,区属动迁房社区以保本微利为目标,开发机构通常会设置比普通商品房社区更多的商业面积以谋取最大盈利,超量商业面积为小规模、低层级服务要素的灵活嵌入提供了可能^[26]。另一方面,经过半城镇化的本地动迁居民,过去赖以生存的小农经济模式延续到正规化的菜场和商铺中,甚至蔓延到非正规的街道空间中。区属动迁房社区附近街头卖菜的场景屡见不鲜,满足了大量老年人追求高性价比的家门口生活服务需求,而普通商品房居民则没有这样的环境。

区属动迁房居民行为轨迹显示其活动范围最小,究其原因,除了5分钟生活圈要素可达性较高之外,原有乡缘社会关系得到部分保留的本地动迁居民,更偏向于在附近公共空间活动,社会网络相对来说更为紧密^[28]。区属动迁房社区居民范围受限的行为网络、较低的高层次公共服务便捷性,意味着和其他社会群体互动交往的机会也较少。

3.1.3 市属动迁房:低层级供需匹配较弱,行为轨迹相对受限

与区属动迁房比较,市属动迁房在5分钟层级上的可达性指数较低,在15分钟层级上稍高。与区属动迁房大多在原村民集中点附近实行整体搬迁安置、3—4个大规模居住地块

聚集布局不同,市属动迁房居民从不同行政区陆续迁移过来,无法统一集中安置,地块规模小、分布散,更多依赖市场供给的5分钟层级服务要素,公益性要素可能受到挤压。考虑到市属动迁房居民原先中心城区的区位条件,大居也通常将动迁房设于交通条件较好的地段,因此15分钟层级的可达性较好。

相较于区属动迁房居民明显分布于小区附近的行为轨迹,市属动迁房居民行为轨迹范围略广,但也主要集中在小区周边。访谈中发现,市属动迁房居民对住房改善较满意,但对社区生活圈满意度并不高,可能与其生活环境变化较大、搬迁后活动范围较小、对当地缺乏情感认同有关。未来通过社区生活圈建设来拓宽市属动迁房居民行为范围、加强地方认同,是十分必要的。

3.1.4 共有产权房:综合供需匹配最差,优化诉求最强

目前共有产权房的综合可达性指数最低,主要是因为建设时间最晚,社区服务供给滞后于居民入住,居民对优化社区生活圈的诉求最强。其面向对象是位于经济资本积累阶段、尚无力购买较好条件商品房的都市住房夹心层群体,行为轨迹范围表现较为活跃广泛,与普通商品房、区属动迁房居民活动范围有较多交叉。奉贤南桥大居未来将向国际青年社区发展目标转型,对其社区服务品质提升和宜居

生活环境的打造,是吸引新市民和青年人才落户安居的着力点。

3.2 跨越住房类型的社区生活圈网络关系及空间分析

大居混合分布着多种住房类型,但是混合并不等同于融合,或潜藏着空间分异的风险^[29]。对不同住房类型的社区生活圈可达性指数以及居民行为轨迹的研究,呈现一定程度的空间分异,伴生一定程度的不均衡和社会区隔^[30]。结合全部居民的行为轨迹分布趋势,可以看出,片区空间发展轴及中心位置为多元群体日常活动经常触及,而位于区属动迁房附近的可支付性高的设施要素也比位于商品房附近的设施要素包容更多元的群体。

由于种种现实原因,完全绝对的均衡并不存在,需要在不均衡的现实中寻找促进融合的路径。对居民行为网络的分析显示出跨越派系的界点和桥,为未来促进融合带来启发。在居民行为网络中,城市商业综合体是中心度最高的重要界点,其作用远超设施空间网络中的作用,环境氛围良好、服务于多元人群的大型设施在促进不同人群共享空间方面的作用不可小觑。其他若干界点的中心度则高低不一,但都是发挥有效作用的重要空间,如经营性健身房满足了中青年群体对运动健身的需求、有吸引力的滨水绿地吸引了人们前往休憩放松、良好运营的社区服务中心本身发挥着密切联系周边群众和扶老携幼的作用。在吸引不同住房类型人群融合互动方面,社区服务要素并不是使用者越多越有效,而是越契合社会群体的需求,才能越有效支持居民日常活动中的互动和交往^[31]。

此外,若干位于单元片区边缘的线型公共绿地节点尽管没有成为界点,但在居民行为网络中的中心作用明显高于设施空间网络。这说明有活力的公共空间、尤其是绿色慢行廊道的节点空间尽管位于边缘地区,对居民日常生活仍产生重要吸引力。通过慢行系统的织补缝合,组织网络化的公共空间体系,营建有活力的空间节点,对于引导各社会群体共享空间和互动交往有着重要的意义。

4 大居社区生活圈精准化规划策略

4.1 加强针对不同住房类型居民需求的精准供给

优化大居未来社区生活圈,应重点考虑对不同住房类型居民多层次、多样化服务需求的精准供给,延续原有优势,因地制宜地弥补短板。

(1) 对于区属动迁房,应延续其丰富的近邻设施优势,并应着力加强其与10分钟、15分钟乃至城市层级服务资源的联系,通过公交和慢行系统加强与活力界点的连接。应尽量保留和延续当地村民的集体记忆,营造维系居民间社会联系的品质场所。

(2) 对于市属动迁房,既应加强近邻的5分钟层级要素建设,又应加强其与其他社区之间的联系,尤其加强其与具有地方特色的高品质公共设施和公共空间的联系,有效促进其建立地方情感认同,提升被郊区化群体的居住满意度和社区归属感。

(3) 对于普通商品房,应加强近邻的设施要素和公共空间的场所营造,通过锚固社区内部强连接以加强社区凝聚力;并不断提高社区公共设施和公共空间质量,满足住房改善型居民美好生活需要。

(4) 对于共有产权房,在加快完善基础保障型要素的同时,应增加吸引新市民、青年人才的品质提升型要素,注重公共空间的开放性和灵活性,打造承载新功能、新业态的多样化场景。

未来继续新增的共有产权房和大力推进的保障性租赁房地,建议选址于商品房和动迁房社区之间,结合其适中的消费水平和活跃的活动范围,宜增强有关设施利用的人群复合性。

4.2 促进不同住房类型居民社区生活圈的空间融合

大居目前的“小聚居、大混居”空间组织模式,体现出政府决策及市场影响下对不同类型住房的选址和规划策略,并非均衡的混合。事实上完全均好、无间融合的混合只能存在于乌托邦,需要面对现实探索可行的优化路径。本文提出将“小聚居、大混居”住房类型空间布局与“小居汇、大居汇、邻居汇、栖居汇”社区生活圈体系相结合的策略,使得设施空间布局的“供给”更好地匹配居民行为空间的融合发展“需求”(见图9)。

“小居汇”和“大居汇”基本对应于5分钟(居委会)和15分钟(街镇)层级社区服

务中心。在一般性社区生活圈规划要求基础上,“小居汇”服务要素配置内容应充分考虑近邻住房居民的针对性需求(见图10),并通过场所营造增强近邻社区的凝聚力;“大居汇”配置的服务要素应为“大混居”的所有人群服务,宜综合设置多种功能关联度高的服务要素,形成党建与行政管理中心、社区文体活动中心、社区康养服务中心、商业与生活服务中心等,重视增强服务的可支付性和空间的亲民性。在运营实施过程中应加强政府和市场的协作,发挥经营性和公益性要素的互补作用,打造有活力的核心界点,使全人群皆能获取匹配需求的优质服务,高效支持不同社会群体共享空间以促进社会融合。

两个不同住房类型的“小聚居”组团宜相邻设置,在两个组团中间嵌入式设置“邻居汇”,发挥联系两个社会群体的界点作用,配置满足相邻社区居民共性需求的服务要素(见图11);尤其重视促进市属动迁房、普通商品房和本地动迁居民之间的空间共享。鼓励“邻居汇”利用存量空间进行整合盘活、空间活化和功能升级,修补服务盲区。通过社区生活圈公共空间和慢行系统网络化策略,串联“大居汇”“邻居汇”和“小居汇”,将各项与

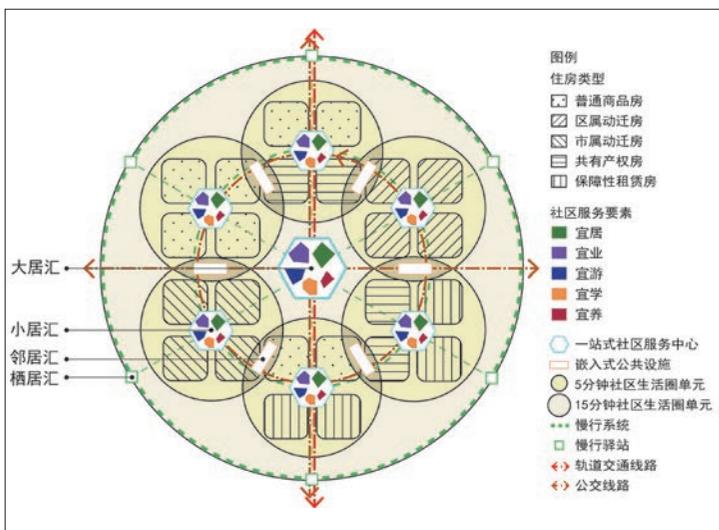


图9 “小居汇、大居汇、邻居汇、栖居汇”社区生活圈体系
Fig.9 Community life circle system including "xiaojuhui, dajuhui, linjuhui, qijuhui"

资料来源:笔者自绘。

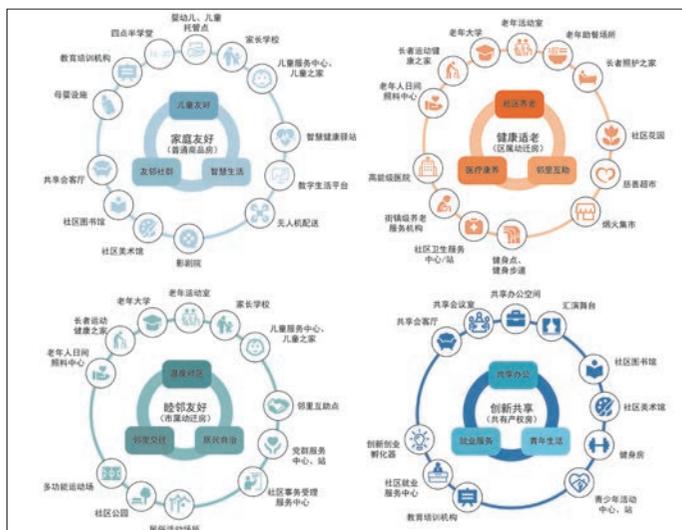


图10 基于住房类型差异的社区生活圈服务要素配置菜单
Fig.10 Configuration menu of community life circle service elements based on housing type difference

资料来源:笔者自绘。

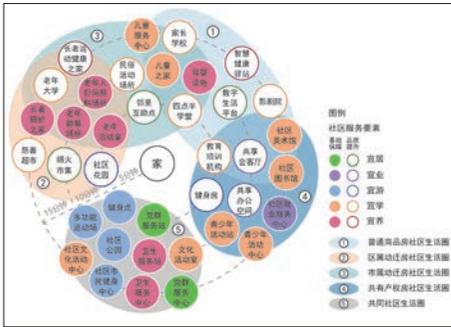


图11 基于住房类型共性的社区生活圈服务要素共享模式

Fig.11 Sharing model of community life circle service elements based on housing type commonality
资料来源:笔者自绘。

居民日常生活密切相关的城市功能联通,增强大居居民使用各类设施的选择性。在慢行系统、公共空间选择合适位置营建“栖居汇”界点,充分利用大居郊区自然环境资源禀赋,设置具有吸引力的休憩、便民、旅游、应急等功能空间,宜根据点位特色及辐射人群需求作定制化调整,进一步促进人群共享优质空间和社会交往。

5 结语

本文聚焦上海大居住房类型混合特征,以奉贤南桥大居为例,发现不同住房类型社区存在供需结构性差异和居民空间行为网络特征,提出加强针对不同住房类型居民需求的精准供给策略,并在“小聚居、大混居”模式下进一步提出“小居汇、大居汇、邻居汇、栖居汇”社区生活圈融合发展体系。研究结论对增存并举背景下的大居社区规划优化和更新治理具有参考意义,有助于提出“一举多得”的行动策略。“小居汇”可以提升5分钟社区生活圈便利可达性,又可以加强近邻社区凝聚力;“大居汇”可改善居民与高层级设施的链接,有效扩展居民的活动范围,促进全人群共享设施;“邻居汇”配置共性要素、栖居汇依托慢行网络,进一步补足配套设施和公共空间,并充分发挥界点作用,更有效增强不同住房类型居民的空间融合。

未来大居发展应衔接新房改“市场+保障”双轨制发展趋势,通过系统性谋划以持

续促进“人城产”融合发展。不可忽略的是,精准化规划策略的实现必须配合相应的精细化治理,在社区生活圈行动蓝图和行动计划制定过程中,鼓励多元社会群体积极参与共建,从空间融合走向社会融合。

参考文献 References

- [1] 刘扬,邹涛,孙施文.上海顾村大居开发中的城市政体变迁研究——基于政策演进的视角[J].城市发展研究,2019,26(5):73-80.
LIU Yang, ZOU Tao, SUN Shiwen. A study on the regime change of the big residence of Gu Village in Shanghai: from the perspective of policy evolution[J]. Urban Development Studies, 2019, 26(5): 73-80.
- [2] 周俭,黄怡.营造城市大型居住社区的多样性[J].上海城市规划,2011(3):22-25.
ZHOU Jian, HUANG Yi. How to create the diversity of the large-scale residential communities[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2011(3): 22-25.
- [3] 杨辰,辛蕾,田丰.基于社会网络理论的社区更新评估——以上海宝山区顾村大居为例[J].城市规划,2021,45(2):109-116.
YANG Chen, XIN Lei, TIAN Feng. Evaluation of community renewal based on social network theory: taking Gucun in Baoshan District, Shanghai as an example[J]. City Planning Review, 2021, 45(2): 109-116.
- [4] 魏仲奇.“被郊区化”市民群体的身份认同[D].上海:华东师范大学,2020.
WEI Zhongqi. A study on the identity production of "the passive suburbanized citizens": based on field survey in Shanghai large-scale residential communities[D]. Shanghai: East China Normal University, 2020.
- [5] 刘祥平.“村转居”社区新居民生活方式变化及社区治理研究[D].上海:华东政法大学,2017.
LIU Xiangping. A study on the changes of the life style of new city dwellers from urbanization and governance of these communities: a case study of the large residential community in East Nanqiao, Fengxian District, Shanghai[D]. Shanghai: East China University of Political Science and Law, 2017.
- [6] 王宁.大型居住社区的公共空间营造与邻里关系重构——以上海市X大型居住社区为个案[J].

- 江汉大学学报(社会科学版),2018,35(2):42-47.
- WANG Ning. Construction of public space and reconstruction of neighborhood relations in large residential communities: taking X large residential community in Shanghai as an example[J]. Journal of Jiangnan University (Social Science Edition), 2018, 35(2): 42-47.
- [7] 辛蕾,杨辰.社区社会资本的测度及空间影响因素分析——以上海市宝山区顾村大型居住社区为例[J].城乡规划,2022(3):70-78.
XIN Lei, YANG Chen. Measurement of social capital in communities and analysis of spatial influencing factors: taking Gucun in Baoshan District as an example[J]. Urban & Rural Planning, 2022(3): 70-78.
- [8] 何芳,李晓丽.保障性社区公共服务设施供需特征及满意度因子的实证研究——以上海市宝山区顾村镇“四高小区”为例[J].城市规划学刊,2010(4):83-90.
HE Fang, LI Xiaoli. Empirical study on demand and supply characteristics and satisfaction factors of public service facility in social housing community: a case study of Gucun Town Sigao Community in Baoshan Shanghai[J]. Urban Planning Forum, 2010(4): 83-90.
- [9] 钱洁,赵晔琴.上海大型居住社区高质量发展的理论分析与政策探讨——基于上海市五个大型居住社区的经验调查[J].上海行政学院学报,2020,21(1):78-87.
QIAN Jie, ZHAO Yeqin. Theoretical analysis and countermeasure research on high quality development of large residential community in Shanghai: based on an empirical survey of five large residential communities in Shanghai[J]. The Journal of Shanghai Administration Institute, 2020, 21(1): 78-87.
- [10] 邹琦.保障房大型居住社区的配套建设研究——以浦东新区三个保障房大型居住社区为例[J].中国房地产,2019(10):69-72.
ZOU Qi. Research on the construction of supporting facilities in large social housing residential communities: taking three social housing large residential communities in Pudong New Area as an example[J]. China Real Estate, 2019(10): 69-72.
- [11] 李兆中,甄峰,徐海贤.基于多源数据的老年服务设施供需空间匹配评价——以南京市为例[J].现代城市研究,2022(8):8-15.
LI Zhaozhong, ZHEN Feng, XU Haixian. Evaluation of spatial allocation between supply and demand for elderly service facilities based on multi-source data: a case study of Nanjing[J]. Modern Urban Research, 2022(8): 8-15.
- [12] 张玲玲,王嘉莉,徐俊丽.保障性大型社区发展类型与差异——基于人口密度和POI实时数据[J].城市规划,2024,48(8):44-54.
ZHANG Lingling, WANG Jiali, XU Junli. Types

- and differences of large-scale government-subsidized community development: based on the real-time data of population density and POI density[J]. *City Planning Review*, 2024, 48(8): 44-54.
- [13] 仲亮,徐磊青. 基于多源数据的社区生活圈服务设施与人口匹配关系研究——以宁波市中心城区为例[J]. *上海城市规划*, 2022 (2): 101-107. ZHONG Liang, XU Leiqing. Research on the matching relationship between service facilities and populations in community living circle based on multi-source data: a case study of Ningbo Downtown[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2022(2): 101-107.
- [14] 郭嵘,李元,黄梦石. 哈尔滨15分钟社区生活圈划定及步行网络优化策略[J]. *规划师*, 2019, 35 (4): 18-24. GUO Rong, LI Yuan, HUANG Mengshi. Research on optimization strategy of walking network in 15-minute community life circle of Harbin[J]. *Planners*, 2019, 35(4): 18-24.
- [15] 江海燕,朱雪梅,吴玲玲,等. 城市公共设施公平评价:物理可达性与时空可达性测度方法的比较[J]. *国际城市规划*, 2014, 29 (5): 70-75. JIANG Haiyan, ZHU Xuemei, WU Lingling, et al. Comparison of physical accessibility and space-time accessibility measures in the equity of urban public facilities[J]. *Urban Planning International*, 2014, 29(5): 70-75.
- [16] 刘家男,安睿,何华贵,等. 基于网络分析法的广州市生活便利度测度与评价[J]. *现代城市研究*, 2022 (1): 117-125. LIU Jianan, AN Rui, HE Huagui, et al. Measurement and evaluation of life convenience in Guangzhou: an analysis based on network analysis[J]. *Modern Urban Research*, 2022(1): 117-125.
- [17] ZHANG X, DU S, ZHANG J, et al. How do people understand convenience-of-living in cities? A multiscale geographic investigation in Beijing[J]. *ISPRS Journal of Photogrammetry and Remote Sensing*, 2019, 148: 87-102.
- [18] 许基伟,方世明,刘春燕. 基于G2SFCA的武汉市中心城区公园绿地空间公平性分析[J]. *资源科学*, 2017, 39 (3): 430-440. XU Jiwei, FANG Shiming, LIU Chunyan. Spatial equity of public green in Wuhan central districts based on gravity two-step floating catchment area method[J]. *Resources Science*, 2017, 39(3): 430-440.
- [19] 程敏,连月娇. 基于改进潜能模型的城市医疗设施空间可达性——以上海市杨浦区为例[J]. *地理科学进展*, 2018, 37 (2): 266-275. CHENG Min, LIAN Yuejiao. Spatial accessibility of urban medical facilities based on improved potential model: a case study of Yangpu District in Shanghai[J]. *Progress in Geography*, 2018, 37(2): 266-275.
- [20] 宋正娜,陈雯,张桂香,等. 公共服务设施空间可达性及其度量方法[J]. *地理科学进展*, 2010, 29 (10): 1217-1224. SONG Zhengna, CHEN Wen, ZHANG Guixiang, et al. Spatial accessibility to public service facilities and its measurement approaches[J]. *Progress in Geography*, 2010, 29(10): 1217-1224.
- [21] 陶卓霖,程杨. 两步移动搜寻法及其扩展形式研究进展[J]. *地理科学进展*, 2016, 35 (5): 589-599. TAO Zhuolin, CHENG Yang. Research progress of the two-step floating catchment area method and extensions[J]. *Progress in Geography*, 2016, 35(5): 589-599.
- [22] 王承慧,邱建维,瞿嘉琳,等. 社区中心空间类型和服务效益:对社区生活圈规划的启示[J]. *现代城市研究*, 2022 (8): 43-50. WANG Chenghui, QIU Jianwei, QU Jialin, et al. Community center spatial typologies and service benefits: inspiration to planning for community life circle[J]. *Modern Urban Research*, 2022(8): 43-50.
- [23] 于一凡. 从传统居住区规划到社区生活圈规划[J]. *城市规划*, 2019, 43 (5): 17-22. YU Yifan. From traditional residential area planning to neighborhood life circle planning[J]. *City Planning Review*, 2019, 43(5): 17-22.
- [24] 杨辰,辛蕾. 曹杨新村社区更新的社会绩效评估——基于社会网络分析方法[J]. *城乡规划*, 2020 (1): 20-28. YANG Chen, XIN Lei. Social contribution evaluation of community renewal in Caoyang Xincun: based on social network analysis[J]. *Urban & Rural Planning*, 2020(1): 20-28.
- [25] 刘军. 社会网络分析导论[M]. 北京:社会科学文献出版社, 2004. LIU Jun. An introduction to social network analysis[M]. Beijing: Social Sciences Academic Press, 2004.
- [26] BROWNING C R, CALDER C A, SOLLER B, et al. Ecological networks and neighborhood social organization[J]. *American Journal of Sociology*, 2017, 122(6): 1939-1988.
- [27] 吴开泽,范晓光. 居住空间、资产载体与权利凭证:住房三重性探讨[J]. *学海*, 2021 (5): 127-134. WU Kaize, FAN Xiaoguang. Living space, asset carrier and right certificate: a discussion on the tripartite nature of housing[J]. *Academia Bimestris*, 2021(5): 127-134.
- [28] 周骥腾. 住房产权差异与社区认同分化——基于“中国城市居民生活空间调查”数据的分析[J]. *华东理工大学学报(社会科学版)*, 2021, 36 (5): 31-45. ZHOU Jiteng. Housing property rights difference and community identity differentiation: analysis based on the data of "Chinese Urban Residents Living Space Survey"[J]. *Journal of East China University of Science and Technology (Social Science Edition)*, 2021, 36(5): 31-45.
- [29] 陈伟. 融合抑或分化:城市大型保障房社区的社会空间分异与居住福利治理[J]. *学习与实践*, 2023 (4): 121-130. CHEN Wei. Integration or differentiation: the social space differentiation and residential welfare governance of large-scale urban affordable housing communities[J]. *Study and Practice*, 2023(4): 121-130.
- [30] 聂石重,刘少杰. 住房产权差异中的空间表象冲突与矛盾化解[J]. *新视野*, 2021 (3): 38-44. NIE Shizhong, LIU Shaojie. Spatial representation conflicts in housing property right difference and contradiction resolution[J]. *Expanding Horizons*, 2021(3): 38-44.
- [31] 何正强,何镜堂,陈晓虹. 网络思维下的社区公共空间——广州市越秀区解放中路社区公共空间有效性分析[J]. *新建筑*, 2014 (4): 102-106. HE Zhengqiang, HE Jingtang, CHEN Xiaohong. Community public space in the context of network thinking: analysis of the effectiveness of public space in Jiefangzhong Road Community, Yuexiu District, Guangzhou[J]. *New Architecture*, 2014(4): 102-106.