

辽宁省棚户区居民调查报告

中国社会科学院(财经院)、联合国人居署专家联合课题组

辽宁省是我国重要的老工业基地，是我国棚户区最为集中的地方。2005年，国务院批准了东北地区棚户区改造项目，加大力度支持棚户区改造，开始对连片棚户区进行全面彻底的改造。统计结果显示，从2005年到2011年底，辽宁省全省实现棚户区改造共计2910万平方米，共改善了70.6万户，211万棚户区低收入居民的居住条件。人均住房建筑面积由不足10平方米增加到人均20平方米左右。

课题组通过问卷调查的方式，对原棚户区居民进行调研。调研时间为2012年1月14日至2月3日。调研采取典型性抽样，选取的6个城市为沈阳、抚顺、本溪、朝阳北票、铁岭和阜新。这些区域集中了辽宁省大约80%以上的城市连片棚户区。共回收样本1011份，95%的置信度，1011份样本抽样误差3.5%。

调查显示，棚户区改造工程对辽宁的影响广泛而深远，从居民的角度可以总结为以下几个方面：第一，棚屋消失，楼房拔地而起，低收入居民居住条件实现质的飞跃。低收入居民人均住房面积由棚改前的12.27平方米增长到棚改后的人均20平方米，提高了60%。第二，城市棚户区基本消失，取而代之的是设施齐备、环境优美、整洁有序的现代化城市住宅小区，八成以上居民十分认同居住环境的改善。第三，无依无靠者减少，社会保障增强。低收入居民经济状况改善，贫困户越来越少，社会保障覆盖范围扩大。棚改前后居民增收60%，居住成本增加并未造成居民生活负担，居民平均结余增长1倍。第四，混乱和犯罪的角落减少，贫民重新找回社会认同感。接近九成的居民认为新环境也改善了社会环境，使得就业能力增强，自我

创业意识增长，社区安全，居民素质提升。

第五，抱怨和愤恨减少，理解和支持增加。80%左右的居民感受到了政府在棚改中做出的努力，认为政府做到了公正公平、诚实守信。第六，帮助和扶植范围在扩大，居民自省意识在增强。棚改过程中党和政府付出了巨大的努力，资金上给予全方位的支持，调动一切可以调动的社会资源，尽量让棚户区居民感受到零负担或低负担。棚户区改造能够短时间内顺利完成的一个重要原因，是棚户区改造中房屋和土地产权清晰。国内外研究也表明，产权问题是棚户区改造能否成功的关键问题。根据被调查居民的反馈，居民现有棚改新房中95.7%的居民有房管局发放的完全属于个人的产权证，可以自由买卖房屋。此外，政府在划拨土地上完善市政、教育、医疗等公共服务设施，充分体现了政府工作以

人为本的指导思想。

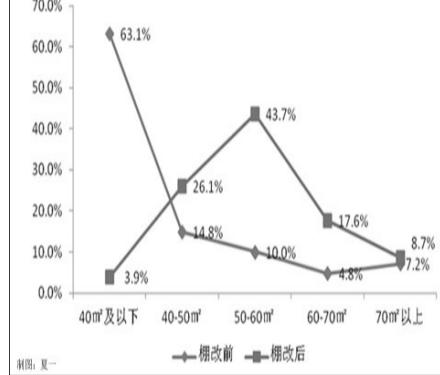
通过对棚户居民网络、电话等现代通讯设施的使用调查发现，有66%的家庭使用电话，23%的家庭使用互联网，这表明现代通讯设施没有在棚户新区得到普及，这里仍然以满足基本生活需求为主。让贫困居民具有就业能力和稳定持续的收入才是根本解决之道。如何增加贫苦社区居民的收入，是值得思考的问题。从问卷调查中可以看到，政府在加强社会保障、辅助贫困居民就业、创业、医疗和教育等方面做出了卓有成效的努力。

调查结果也显示，等靠要的思想仍然存在。政府应该在棚改的后续工作，如建立健全社会保障体系、扩大就业扶持力度等方面加强工作，同时也要鼓励和激发低收入居民自力自强的精神。

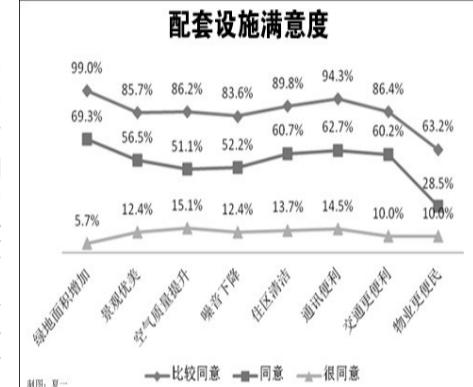
一、居住质量

首先棚户居民居住空间大大提升，由低矮的平房搬进宽敞明亮的楼房。居民的户均居住面积由棚户区改造（棚改）前的41平方米/户，拓展到棚改后的57平方米/户，平均增幅为39%。人均住房面积由棚改前的12.27平方米增长到棚改后的人均20平方米，提高了60%。棚户区居民棚改前后的住房面积分布发生质变，棚改前63.1%的居民户均居住面积在40平方米以下，而棚改后这一比例降低到3.9%，基本消灭了户均40平方米以下的户型。大部分低收入住户居住在40至60平方米的房子中（70%），多数棚户区居民住进了两居室（占78%），超过四分之一的居民住在60至80平方米的房子中。

棚改前后居民的居住面积变化



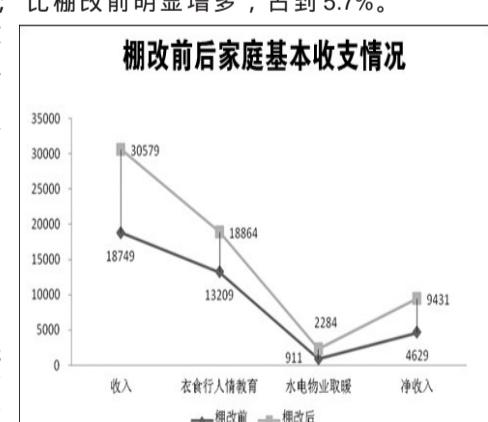
为住宅区噪音降低。第四，63.2%的原棚户区居民认为物业管理更加便民。这表明居住环境的硬件改善的同时，物业管理等软环境的提升还有待加强。



三、经济状况

棚户居民收入水平稳步提高。表现之一，收入普遍提升，搬入新居的成本增长在居民可负担的范围内。棚户区居民收入由棚改前的户均18749元提高到棚改后的户均30579元，收入提高近63%。由于物价上涨等因素，居民的生活成本也随之上涨，居民的衣、食、教育、医疗、交通和人情往来等成本由棚改前的13209元上涨到18864元，上涨幅度为40%，低于收入提高幅度。居民搬入新居后感觉居住成本也相应提高，水费、电费、取暖费和物业费均有增长，棚改前后居住成本提高1.5倍。令居民感受最明显的是物业费成本的提升。用收入减基本支出后来估计居民的结余，棚户区居民在棚改后结余水平提升，户均净收入由4600元提高到9431元，净收入提高1倍多。

表现之二，棚户区居民收入向高位移动。棚改前，65.5%的棚户区居民收入低于2万元，棚户区的居民绝大部分是城市中的低收入者。棚改后，居民收入中位数为3万元，随着收入等级的提高或降低，相应的收入人群的比例也随之下降，收入比例曲线呈现较为对称的正态分布。此外收入超过5万元的人数比棚改前明显增多，占到5.7%。



表现之三，居民基本社会保障水平明显提高。调查结果显示，居民参加各类社会保险的收入在棚改后比棚改前增加了2.5倍，平均年社保收入由棚改前的1973元增加到棚改后的6959元。棚改前完全没有社会保险的人占到约65.5%，棚改后这一比例降到40%。棚改后，有近28%的居民获得1.5万元以上的社会保险，棚改前只有4.6%的人获得1万元以上的社会保险。人均社会保障收入由棚改前的1875元提高到棚改后的6148元。个人缴纳的社会保险金提高了，棚改前仅有4.4%的居民的社保支出超过3000元，棚改后这一比例提高到18%。

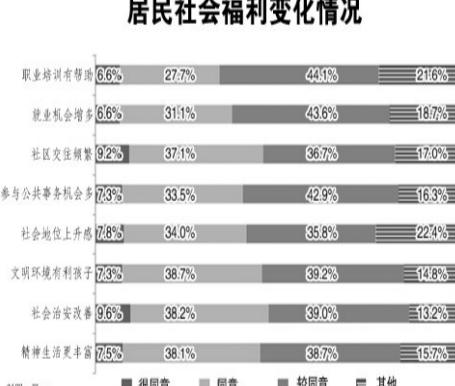
四、社会福利

根据调研，棚户区居民的社会生活与主

流社会是脱节的，棚户区成为被遗忘的角落。棚改工作不仅仅是改善低收入居民的居住环境，更重要的是提高低收入居民走出贫苦的能力，重建棚户区居民的生活信心和自我认同感，提升社区服务功能，全民提高低收入居民的社会福利。

我们从创业和择业、邻里交往、社会地位、居民素质、社区治安、社区组织和精神生活等方面对贫苦居民在棚改前后的变化进行调查。调查结果显示棚改工程对贫苦居民的社会生活起到积极影响。

首先，居民创业意识和能力提高，择业能力增强。棚改中为居民提供了职业培训，有78%的人认为居住在新的社区有利于提高居民的自我创业意识和能力（包括很同意，同意和较同意）。有81%的居民认为棚户区改造计划充分考虑了居民的生计，提供了更多的就业选择机会，使他们对未来充满了信心。各级党委政府在棚改的同时出台相关的就业政策和培训政策。公益岗位优先安排棚户区下岗职工失业人员，并可享受全额岗位补贴和社会保险补贴。对下岗职工实行普惠制的就业培训。有培训经历的居民反映，54%的人认为就业培训有帮助，而且已经找到了更喜欢的工作，并且有50%的棚户区居民参加培训时获得过政府补贴。



其次，居民社会认同感增强，精神面貌提高。棚改后获得了城市户籍，77.6%的居民同意社会地位上升，脸上有光。在新居住区，娱乐、健身等文化生活设施齐全，84.3%的居民认同这种变化。此外，政府在棚户区改造的过程中也十分注重人文关怀，处处为居民着想，力促低收入居民住区居民重回主流社会。

再次，邻里关系改善，居民素质提升，社会治安良好。新社区组织多种多样的社区活动，83%以上的居民赞同新社区比原有社区的交往频率增加，邻里关系更加密切。85.1%的居民赞同新的社区居民素质有了显著提升，孩子能感受到更加文明的生活方式，新社区对孩子的社会成长很有好处。86.8%居民赞同新居住区的发案率下降，社会治安状况得到显著改善，安全感增强。与搬迁前相比，新居住区社区组织更加规范，八成以上居民（83.7%）认为有更多的参与社区公共事务的机会。

五、政府工作

棚户区改造包括评估、拆迁、建设、分配、补偿、回迁、管理等多个环节。棚改过程中政府主导和参与各个环节，采取住户动员、整拆整建的办法对棚户区进行彻底改造，拆迁前明确补偿政策和措施，保持补偿评估的公平性和合理性。调查结果显示，近80%的居民对政府在棚户区改造中的工作给予了肯定。从拆迁到入住的时间跨度一般在3年内完成，表明棚户区建设是高效有序、公正公平的，并照顾到了绝大多数人的意见。

居民对政府在拆迁评估、补偿的公平性和承诺履行等方面也给予了肯定。76.8%的

调研笔记
DIAOYAN BIBI

棚改家庭的新账本

我们来到抚顺市莫地社区居民孟庆禄的家中，听他讲述40多年来棚户区的变迁历程，共同感受棚户区居民生活的新变化。家越搬越宽敞，生活越过越富裕，这就是孟家新生活的概括。

棚改是我们一家真正融入城市生活的起点。孟庆禄打开了话匣子，他们一家原来的住房只有25平方米，动迁的时候又买了一套25平方米的房子，住房面积增加到50多平方米。买25平方米的房子花了6000元，加上改产权证的400元，一共花了6400元。

现在居住条件改善了，上楼比住平房的成本要高了一点，但是孟庆禄经营了一家小卖店，还有政府发的补助，女儿也已参加工作，一家人的生活压力不算大。他的爱人2002年退休，当时的退休金是每月334元，现在涨到766元。小卖店一天的纯收入有30元左右，一个月下来大概1000元，夏季能达到1500至1600元。

孟庆禄回忆说，1969年，他们一家7口人搬到莫地沟，住在一间25平方米、依山而建的简易房里。随着兄妹不断长大，小平房显拥挤不堪。但在当时，一家能独占一间公房，还是件相当体面的事情。

后来孟庆禄的姐姐和哥哥先后结婚搬走。作为最小的儿子，孟庆禄一直和父母住在这间平房里。1982年，孟庆禄结婚了，妻子也是当地人，1986年他们的女儿出生，这间小平房显得更狭窄了。1990年以后，这间小平房的状况越来越差，四面透风漏雨，下雨天，家里的锅碗瓢盆都派上了用场，这一个、那一个地接雨，整间房子像个杂门市部。

如今，棚户区的臭水沟已变成花卉公园；一栋栋整齐划一、规划合理、配套设施齐全的崭新楼房取代了昔日的破烂农房；曾经泥泞的马路也一天天变宽了、变整洁了。从棚户区到楼房，孟庆禄家里的电视机换了，还买了热水器、冰箱、洗衣机、电脑，装了宽带。今天的莫地社区常常让他恍如梦中。

孟庆禄的言语间，总提到好政府。他说，是政府和党帮助他们全家人过上了富裕幸福的生活，给了他们新的希望。

奔向美好生活

姜辉家住铁岭市广裕街阳光园五区，原平房居住面积为35平方米，楼房面积增加到44.96平方米。搬迁后增加了约10平方米，个人共缴纳2.7万元。

姜辉清楚地记得，听到动迁消息是在2005年6月10日，当时一家人刚从外地旅游回来。当年10月，他们全家就搬进新居，前后仅用了4个月。

在社区里，姜辉是最早签字搬迁的。当时，有关部门颁布的搬迁政策是先签字先选房，楼号、层数和房号都是自己说了算。我们下午4点入户调查访谈时，位于三层朝南的两室一厅住房依然十分亮堂，正像小区的名字阳光园一样充满光明。

姜辉退休前是计量器具供应商的计量检定员，这是一家国有企业。姜辉一家分到的职工宿舍是由车间改建的平房，姜辉一家把1个单间截成两小间，夫妻住一间，姐妹俩住一间。改建的宿舍里没有下水道，院里只有1个共用下水道，洗衣服的水只能一盆盆往外拎，一下雨就堵，下雨后都是泥泞。房间里也没有独立的卫生间，14户住户共用1个厕所，生活很不方便。

姜辉感到，回迁后的最大变化是公共设施得到了改善。新的小区里建起了社区卫生室，基本医疗服务进社区，为居民日常看病和保健提供了方便。这些年，小区里大众体育器材也建了不少，很多居民特别是老年人早晚都到这里锻炼，健身活动丰富了。

由于小区环境的改善，居民们的文明素质也提高了。过去居住在棚户区里，垃圾袋随便往外扔，满街都是。如今在打扫干净的小区里，没人这样做了。环境的变化改变了人们的行为习惯。

2010年7月1日，姜辉加入了中国共产党。姜辉说，搬迁让低收入者从破旧的棚户区走进了现代的城市社区，更给他们的生活带来了新的生机。

在阳光园小区，虽然在社区帮助下就业的人多了，但是失业仍是一个大问题。一些人在公益岗位就业，但收入很低，一般在500元左右，加上低保补助也不到1000元。姜辉说，上楼后生活支出增加了，因此促进就业、提高收入是社区持续发展的重要保障。