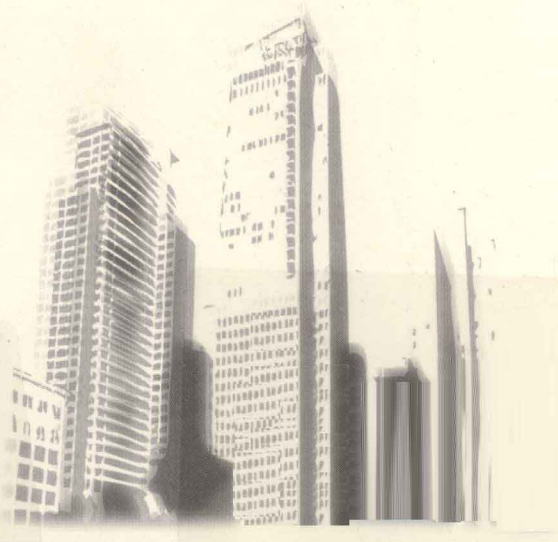




北京市社会科学理论著作出版基金资助

区位特性 对 城市居住空间结构的影响分析

◆ 康琪雪 / 著



首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press

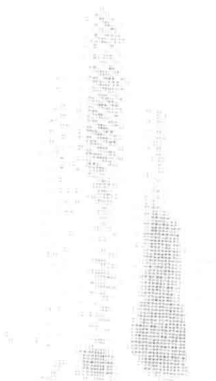


北京市社会科学理论著作出版基金资助

区位特性①

城市居住空间结构的影响分析

◆ 康琪雪／著



 首都经济贸易大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

区位特性对城市居住空间结构的影响分析/康琪雪著. —北京:
首都经济贸易大学出版社, 2011. 6

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1294 - 3

I. ①区… II. ②康… III. ①城市—居住区—空间结构—研
究—中国 IV. ①TU984. 11

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 026966 号

区位特性对城市居住空间结构的影响分析

康琪雪 著

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京地泰德印刷有限责任公司

开 本 880 毫米×1230 毫米 1/32

字 数 224 千字

印 张 8.75

版 次 2011 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1294 - 3/TU · 3

定 价 19.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

目 录

CONTENTS

1 导论 / 1

1.1 问题的提出 / 1

1.1.1 问题的提出 / 1

1.1.2 问题研究的意义 / 2

1.2 相关概念的界定和几点说明 / 5

1.2.1 相关概念的界定 / 5

1.2.2 几点说明 / 9

1.3 研究思路、结构、方法及创新 / 10

1.3.1 研究思路和框架 / 10

1.3.2 研究方法 / 14

1.3.3 突破与创新 / 15

2 城市居住空间结构的相关理论 / 17

2.1 国外对城市居住空间结构问题的研究综述 / 17

2.1.1 不同学派对城市居住空间结构问题的解释 / 17

2.1.2 近年来国外对城市居住空间结构问题的研究 / 30

2.2 国内对城市居住空间结构问题的研究综述 / 35

2.2.1 城市居住空间结构的理论研究 / 35

2.2.2 城市居住空间结构的实证分析 / 41

2.2.3 国内城市居住空间结构研究评析 / 44

3 城市居住空间结构形成的竞价模型 / 47

3.1 居民对住房的竞价 / 48

3.1.1 居民住房竞价单中心模型 / 48

3.1.2 区位的资本化因素 / 53

3.1.3 一般区位资本化因素决定的居民住房竞价模型 / 57

3.1.4 居民的区位支付能力 / 62

3.1.5 不同收入阶层的居住空间分布 / 65

3.2 开发商的土地竞价与空间竞争 / 71

3.2.1 开发商对土地的竞价 / 71

3.2.2 住房供给与需求的均衡 / 78

3.2.3 开发商的空间竞争 / 82

3.2.4 开发商的市场垄断与价格合谋 / 89

- 3.3 政府的土地与住房供给及政策限制 / 92
 - 3.3.1 城市居住空间结构的外部矛盾 / 93
 - 3.3.2 土地市场与住房市场的一般均衡 / 96
 - 3.3.3 保障性住房的供给 / 100
 - 3.3.4 政府影响城市居住空间结构的三大工具 / 105
- 3.4 本章小结 / 110

4 区位选择自由与城市居住空间结构 / 113

- 4.1 城市居住空间结构基本问题分析 / 114
 - 4.1.1 区位的社会特性 / 114
 - 4.1.2 区位选择自由 / 117
 - 4.1.3 城市居住空间结构形成的内部作用力和外部作用力 / 119
 - 4.1.4 文化生态学派和城市竞价理论对城市居住空间结构优化的判断 / 120
- 4.2 完全区位选择自由与城市居住空间结构 / 125
 - 4.2.1 完全的区位选择自由 / 125
 - 4.2.2 不同集体商品偏好的居住聚落 / 126
 - 4.2.3 不同文化特色的居住聚落 / 130
 - 4.2.4 城市居住空间的“共生” / 133
- 4.3 区位支付能力低与城市居住空间结构 / 134
 - 4.3.1 区位支付能力低与居住区位选择 / 134
 - 4.3.2 城市居住空间的“分异” / 140

4.3.3	居住与重要活动场所的“空间失配”	/ 143
4.4	住房有效供给不足与城市居住空间结构	/ 146
4.4.1	住房有效供给不足	/ 147
4.4.2	考虑住房质量的竞价模型	/ 149
4.4.3	城市居住空间的“演替”条件	/ 150
4.4.4	城市居住空间的“演替”机制	/ 151
4.4.5	城市居住空间“演替”的阻滞	/ 154
4.5	本章小结	/ 158
5	我国城市居住空间结构的发展及存在的问题	/ 161
5.1	我国城市居住空间结构的发展	/ 161
5.1.1	我国古代城市居住空间结构	/ 161
5.1.2	我国近代城市居住空间结构	/ 163
5.1.3	我国现代城市居住空间结构	/ 166
5.2	我国当前城市居住空间结构的发展背景	/ 169
5.2.1	我国的城市土地使用制度	/ 169
5.2.2	我国的城市住房制度	/ 171
5.2.3	我国的城市化进程及人口流动	/ 173
5.2.4	我国社会经济发展与城市社会阶层的演变	/ 174
5.3	当前我国城市居住空间结构的问题	/ 175
5.3.1	居住空间“分异”与社区冷漠现象并存	/ 175
5.3.2	居住与就业地点的“空间失配”	/ 180
5.4	我国城市居住空间结构问题出现的原因	/ 182

- 5.4.1 开发商行为 / 183
- 5.4.2 政府行为 / 185
- 5.4.3 居民行为 / 187
- 5.5 本章小结 / 191

6 区位特性对北京城市居住空间结构影响的 实证分析 / 193

- 6.1 与区位特性相关的背景分析 / 193
 - 6.1.1 区位的空间符号与居民的区位偏好 / 193
 - 6.1.2 就业地点、重要的公共设施和人文自然环境的
空间分布 / 195
 - 6.1.3 人口社会特征 / 200
 - 6.1.4 住房开发状况 / 202
- 6.2 北京市居住空间结构问题分析 / 208
 - 6.2.1 别墅的区位分布和人群特点 / 208
 - 6.2.2 高档公寓的区位和人群特点 / 213
 - 6.2.3 普通住宅的分布和人群特点 / 215
 - 6.2.4 经济适用房的分布和人群特点 / 217
 - 6.2.5 城市居住角落的情况 / 220
- 6.3 基于调查问卷的微观分析 / 222
 - 6.3.1 区位支付能力指数说明 / 224
 - 6.3.2 居民区位支付能力分析 / 226
 - 6.3.3 居民重要活动场所 / 230

6.3.4	居民区位选择状况分析	/ 232
6.3.5	居民迁居意愿分析	/ 234
6.3.6	居民主动社会排斥分析	/ 237
6.3.7	结论	/ 240
6.4	对北京解决居住空间结构问题的建议	/ 241
7	结语	/ 245
附录	区位特性对北京市城市居住空间结构影响的调查问卷	/ 251
	参考文献	/ 255
	后记	/ 268

1 导 论

Chapter 1

1.1 问题的提出

1.1.1 问题的提出

城市存在的一个必然功能是居住。伴随城市的发展,人类居住状况也在不断改善。我国处于转型经济阶段,在该背景下,伴随着城市经济的快速发展和住房的商品化进程,我国城市居住空间结构发生了质的变化,但同时也出现了许多现实问题。比如,居住与就业的“空间失配”问题,居住的空间“分异”问题,城市贫困—人口聚居问题等。这些与居住空间结构有关的问题成为学者们关注的焦点。

从国内外的文献分析中可以看出,在不同国家的不同城市,城市居住问题呈现的特征并不相同。比如,在人口的分布方面,欧洲

一些国家和我国的城市居住空间结构的特点是:高收入阶层居住市中心,低收入阶层居住在城市郊区;而美国城市居住空间结构则呈现相反的分布特征。在住房市场化的背景下,不同区位的住房价格、空间资源以及交通通达状况成为分析城市居住空间结构问题的关键。另外,国内外均存在的居民社会极化问题也已经反映到了城市的居住空间结构上来。位置的固定性是住房的最基本的特征,因此,要解决居住空间结构问题,就离不开对区位的分析。

本书希望以城市居住空间结构为研究对象,系统全面地分析在区位经济特性和区位社会特性的共同作用下,城市居住空间结构的形成机理,从而试图探究城市居住空间结构存在问题的深层次原因。

1.1.2 问题研究的意义

(1) 理论意义

第一,从区位的特性出发进行城市居住空间结构问题的分析。正如前面所讲,分析城市居住空间问题离不开对区位的分析。一方面,某区位的条件是区位所特有的属性或资质,而这个区位条件所表现的区位的属性货币化后,显现为住房价格或土地价格,从而使区位具有经济特性。区位的经济特性将在居民收入的约束下影响居民对居住区位的选择。另一方面,某区位所具有的社会文化条件也成为区位的属性。这个社会文化条件是居民社会属性的反映,并进一步影响居民的居住行为和空间分布。因而,区位还具有社会的特性。区位的社会特性可能是历史遗留的结果,也可能是现在居住的居民的社会属性在区位上反映的结果。因此,探讨城市居住空间结构的机理和问题,需要建立区位特性的研究视角。这不但可以将居住空间结构中的经济和社会问题进行系统的囊括,而且,抓住区位这条主线,揭示区位特性的作用过程,也有利于对居住空间结构问题的深入探讨。

第二,建立系统的理论框架的分析。已有的文献对城市居住空间结构的理论研究,或者从货币化的角度出发,建立与区位经济特性相关的模型进行分析;或者从社会分层和社会极化的角度,对城市的社会空间结构进行分析,而鲜见将区位的经济特性和社会特性的共同作用机理进行系统分析的研究。

对于住房市场化程度越来越高的城市来说,区位的经济特性对城市居住空间结构的影响是通过竞争机制实现的。区位的经济特性体现在哪些因素、这些因素的作用机理是什么、在不同主体的作用下竞争机制如何实现等是需要探讨的问题。加入居民的社会特性在里面时,需要进一步分析区位的社会特性和经济特性的相互影响、相互作用如何通过不同的主体作用来实现。这一过程中,竞争机制发挥的空间和限制怎样?这形成了怎样的居住空间结构?对这些问题的回答,将促使本书的研究建立一个系统的理论框架,对城市居住空间结构形成过程以及相关问题进行深入分析。

(2) 现实意义

我国城市居住空间结构已经出现空间“分异”、“空间失配”等问题,这些问题的出现与住房商品化和不同城市的历史发展相关,城市居住空间结构问题经过几代人的累积循环会变得更加严重。本书通过探讨城市居住空间结构问题的深层次机理,试图找到城市居住问题真正的原因,并就不同的行为主体提出相应的对策和建议。其现实意义主要在于以下几点:

第一,有助于政府在制订规划时更好地避免可能出现的问题。政府在制订城市规划后,往往通过拆迁安置、提供保障性住房等手段影响城市居住空间结构。在现实生活中,由于政府没有把握城市居住空间结构的规律,造成了很多问题。尤其是在近几年住房矛盾和居住空间结构问题矛盾突出的情况下,城市政府作为城市管理者解决相关问题责无旁贷。本书的研究有助于政府掌握居住

空间结构的形成机制和可能出现的问题,并通过行政的和经济的手段避免这些问题的发生。

第二,有助于政府把握规律,结合住房市场的调控,引导城市居住空间结构的良性发展。住房市场是具有垄断特性的市场,离不开政府的调控。政府往往通过土地管制、公共物品的提供和税收政策进行市场的调控。政府对这些调控工具的应用,需要在对城市居住空间结构规律准确把握的基础上进行。本书的研究有助于政府运用调控手段引导城市居住空间结构的良性发展。

第三,指导政府合理有效地进行城市公共物品的投入。公共物品在本书的分析中既是区位的资本化因素,又是反映不同居民消费偏好的区位社会特性因素。这样,政府要根据居民的消费偏好,考虑其对住房价格形成的作用和居民的支付能力,对公共物品等进行合理的布局。

第四,指导开发商进行合理的住房开发建设。开发商既是住房的供给者,又是土地的需求者,是城市居住空间结构形成的重要主体。本书的分析有助于开发商把握居住空间结构的机制和发展规律,制订合理的住房价格、土地价格,并结合区位的社会特性制订合理的市场策略。

第五,对北京城市居住空间结构的改善提出了建议。北京作为我国首都,近年来经济发展迅速,城市居住空间结构发生了很大的变化,同时也存在着居住空间“分异”、“空间失配”、城市居住空间发展不均衡等问题。因此,本书选择北京作为实证分析的对象,揭示其城市居住空间结构问题的机理,旨在为政府相关部门在制订城市规划、提供公共物品、住房市场调控等影响城市居住空间结构方面,提出政策建议,同时也为开发商的土地竞价、住房区位开发和市场策略等方面提供参考。

1.2 相关概念的界定和几点说明

1.2.1 相关概念的界定

(1) 城市居住空间结构

在分析城市居住空间结构之前,我们需要对城市空间有清晰的认识。城市空间是人们生活、工作、休憩和社会交往的场所,不同的空间承载着这样那样的功能。1933年,国际现代建筑学会发表《雅典宪章》,认定现代城市的四大功能是居住、工作、游憩、交通,城市空间相应分为居住空间、工作空间、游憩空间和交通空间等。从功能实现的角度,城市居住空间结构是从居住区的问题出发,在空间地域上以一定的形态形成的城市空间结构。

波纳(L. S. Bourne, 1971)认为,城市空间结构是指城市要素的空间分布、城市要素之间的相互作用,以及城市要素的空间分布和相互作用的内在机制。富利(L. D. Foley, 1964)认为,城市空间结构具有四维特征:其一,城市空间结构由物质环境、功能活动和文化价值3个层面构成,这也可以理解为城市空间结构的3种要素;其二,城市空间结构包括“空间的”和“非空间的”两种属性,“空间的”是指上述3种要素在地理空间的分布,“非空间的”则是指除上述空间要素外,在城市空间进行的各类经济、文化和社会等活动;其三,城市空间结构包括形式和过程两个方面,前者是指城市结构要素的空间分布模式与格局,后者是指城市结构要素的空间作用模式,形式与过程反映了空间与行为的相互依存;其四,城市空间结构处于动态变化之中,从某个时点上看,城市空间结构相对稳定,但从历史发展过程看,城市空间结构却一直处于不断变化之中,因此,有必要在城市空间结构中引入时间层面(黄志宏, 2006)。

从社会学的角度看,城市居住空间结构是指各个社会群体居

住区在城市空间中的具体地理区位、不同社会群体居住区之间所形成的相互影响、相互制约、相互作用的多层次性的空间等级关系,以及该空间关系所反映出的社会等级关系(黄志宏,2006)。从城市居住空间结构的构成看,城市居住空间结构包括两个方面,一个是物质的,一个是社会文化的。所以表现出来的特征也包括了物质的空间形态和社会空间形态。这个形成过程是不同主体行为共同作用的结果。同时,由于住房的耐久性以及历史文化等原因,城市居住空间结构呈现动态的变化过程。

从城市形成的不同形态看,城市的形态可以根据三个变量界定:建筑物面积,建筑物的形状,人口密度(Bertaud,2003)。这种城市居住空间形态包括了城市景观的描述,是从规划学和建筑学角度进行的分析,而本书并不是从这样的角度来看城市形态的。城市居住空间形态还是人类活动对土地进行居住利用的空间形式,因此,在物质形态表现方面,会遵循人类活动的特点。

从城市土地利用的角度看,城市居住空间结构矛盾包括内部矛盾和外部矛盾两种。城市居住区内部矛盾是城市用于居住用途的土地和空间资源在不同群体的居民之间分布时发生的矛盾。这个过程是既遵循经济社会活动的客观规律,又不可避免有人为的因素发生作用。城市居住空间结构的外部矛盾是城市居住空间与其他城市空间的相互作用、相互制约、相互依赖以及由于土地资源的有限性产生的相互冲突。本书侧重分析城市居住空间结构的内部矛盾,但也会从原理上对城市居住空间结构的外部矛盾进行解释。

综上所述,在本书中,城市居住空间结构是指为了满足不同群体居民的居住目的,在不同主体共同作用下形成的物质空间结构和社会空间结构。这种结构随时间呈现动态变化,从长期看遵循人类活动的规律。城市居住空间结构反映了城市整体功能的平衡状态以及效率与公平的水平,在市场经济的条件下,是货币化因素作用和社会文化因素共同作用的空间表现。借用人类生态学对城

市居住空间结构的描述,城市居住空间结构主要具有三个方面的特征——“共生”、“分异”和“演替”。

(2) 宜人性水平

在国外已有的文献中,宜人性水平(amenity)指的是地方性的或具有区位特性的优势,比如工作地点、学校质量、住区安全、历史文化、公共物品提供等方面的优势(Follain, 1981; Brueckner, 1997; JunJie Wu, 2001; Zenou, 2006)。国内文献沿用了这个概念的含义,比如,顾杰在其博士论文《城市增长与城市土地、住房价格空间结构演变——基于杭州市的实证研究》中用到了 amenity 和 disamenity,并用宜人性水平表示现实中的各种区位优势。

本书将这些区位因素进行了区分,分为到就业中心、学校等重要活动场所的距离和无形环境部分。在本书中,宜人性水平是指后者,即自然环境、文化环境和邻里因素等方面;而工作或上学方便等指的是从距离上的考量,在此不包含到宜人性水平的概念中,即定义比已有的文献更狭窄。

(3) 区位

“区位”一词来源于德语的复合词 standort, stand 为站立场所、立足地、站立之意, ort 为位置、点、场所之意。1886 年译为英文“location”,即位置、场所之意。1937 年,屠能的著作《孤立国对于农业及国民经济之关系》被首次译成中文,并开始运用“区位”一词,“区位”确切的汉语意思为“占据的地区或地点”(陆大道, 1988)。瑞士地理学家什米特(P. H. Schmidt)从生物学的角度解释了区位的概念,认为:“生物生活在多样性的空间里,为了它的生存,在多样条件中找出一定的场所。……我们把生物根据其繁殖条件选出的场所叫做区位。”郝寿义(2007)认为,区位既是空间的位置,也是各种经济性要素的有机结合体。区位与位置的含义不同,因为区位既有位也有区,也就是说,除了位置本身外,还有设计的内涵。这是本书用“区位”而非“位置”的原因,因为对于居住空

间结构来讲,既涉及位置这样的点,也包括城市中不同区域这样的面。

在对不同区位概念进行界定的基础上,白光润(2004)将区位的内涵分为了三个尺度:宏观尺度,即区位选择对象的空间范围是国家,区位选择的主体是跨国公司;中观尺度,即区位选择对象的空间范围是城市和城市所辖的区域,区位选择的主体是国家的经济管理部门、企业集团和大型企业;微观尺度,又称为微区位,从一定意义上说,微区位是市场中的区位,主要与消费者发生关系。就本书的研究来讲,区位的含义在居民选址的机理分析中主要指微观尺度,但在城市居住空间结构的分析中,不仅包括了某个位置点,而且包括了城市的不同区域的情况,这时的区位也包括中观尺度的内涵。

(4) 区位特性

白光润(2003)指出,区位具有四个特性:空间性,即事物占有的空间位置;结构性,即事物与周边事物的关系;环境性,即这一位置的环境条件;文化性,即人类文化行为所选择的位置。所以,区位是某一行为主体为了其活动所选择的和占据的场所,或事物所占据的一定场所和空间,包括周围的自然和人文环境条件以及与周边事物的相对关系。在城市居住空间结构的分析中,区位既有垄断性又有外部性;既有经济性又有社会文化性;既有客观性又有主观性;既有静态中的唯一性,又有动态中的相互替代性。从影响城市居住空间结构的角度,区位被赋予特有的属性:一是具有货币价值的经济性;二是社会文化被地方化后的社会性。本书将从区位的经济特性和社会特性的角度出发,试图将二者结合起来,对城市居住空间结构进行分析。

马歇尔认为,区位和其他要素的价值可以转换为货币价值。当这种转换实现时,区位优势货币价值将不断得到累加。这是新古典经济学对区位的经济特性的解释。李嘉图租金理论认为,