

 中国社会科学院创新工程学术出版资助项目

 全国博士后管理委员会

基于场景理论的我国城市 择居行为及房价空间差异问题研究

The Research on Urban Residential Choice and Housing Price's Spatial
Difference in China: Based on the Theory of Scenes

吴 迪 著



 经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

基于场景理论的我国城市 择居行为及房价空间差异问题研究

The Research on Urban Residential Choice and Housing Price's Spatial
Difference in China: Based on the Theory of Scenes

吴 迪 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

基于场景理论的我国城市择居行为及房价空间差异问题研究/吴迪著. —北京: 经济管理出版社, 2013.6

ISBN 978-7-5096-2514-9

I. ①基… II. ①吴… III. ①城市环境—居住环境—研究—中国 ②城市—房价—研究—中国 IV. ①X21 ②F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 137212 号

组稿编辑: 宋 娜

责任编辑: 许 兵

责任印制: 黄 铎

责任校对: 李玉敏

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 北京银祥印刷厂

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 20.75

字 数: 340 千字

版 次: 2013 年 7 月第 1 版 2013 年 7 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-2514-9

定 价: 88.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

编委会及编辑部成员名单

(一) 编委会

主 任：李 扬 王晓初

副主任：晋保平 张冠梓 孙建立 夏文峰

秘书长：朝 克 吴剑英 邱春雷 胡 滨 (执行)

成 员 (按姓氏笔画排序)：

卜宪群	王 巍	王利明	王灵桂	王国刚	王建朗	厉 声
朱光磊	刘 伟	杨 光	杨 忠	李 平	李 林	李 周
李 薇	李汉林	李向阳	李培林	吴玉章	吴振武	吴恩远
张世贤	张宇燕	张伯里	张昌东	张顺洪	陆建德	陈众议
陈泽宪	陈春声	卓新平	罗卫东	金 碚	周 弘	周五一
郑秉文	房 宁	赵天晓	赵剑英	高培勇	黄 平	曹卫东
朝戈金	程恩富	谢地坤	谢红星	谢寿光	谢维和	蔡 昉
蔡文兰	裴长洪	潘家华				

(二) 编辑部

主 任：张国春 刘连军 薛增朝 李晓琳

副主任：宋 娜 卢小生 高传杰

成 员 (按姓氏笔画排序)：

王 宇	吕志成	刘丹华	孙大伟	陈 颖	金 烨	曹 靖
薛万里						

本书获得了博士后基金面上项目“基于场景理论的我国城市居住空间特征及形成机制研究”(2011M500412)、博士后基金特别资助项目“我国房价的形成机制及其预测模型研究”(2012T50151)、国家自然科学基金青年基金项目“我国大城市房价的空间属性及其对房价形成与演化的影响研究”(71203217)和国家自然科学基金面上项目“我国房地产市场的区域差异及调控政策的差别化研究”(71173213)的支持

序 一

博士后制度是 19 世纪下半叶首先在若干发达国家逐渐形成的一种培养高级优秀专业人才的制度，至今已有一百多年历史。

20 世纪 80 年代初，由著名物理学家李政道先生积极倡导，在邓小平同志大力支持下，中国开始酝酿实施博士后制度。1985 年，首批博士后研究人员进站。

中国的博士后制度最初仅覆盖了自然科学诸领域。经过若干年实践，为了适应国家加快改革开放和建设社会主义市场经济制度的需要，全国博士后管理委员会决定，将设站领域拓展至社会科学。1992 年，首批社会科学博士后人员进站，至今已整整 20 年。

20 世纪 90 年代初期，正是中国经济社会发展和改革开放突飞猛进之时。理论突破和实践跨越的双重需求，使中国的社会科学工作者们获得了前所未有的发展空间。毋庸讳言，与发达国家相比，中国的社会科学在理论体系、研究方法乃至研究手段上均存在较大的差距。正是这种差距，激励中国的社会科学界正视国外，大量引进，兼收并蓄，同时，不忘植根本土，深究国情，开拓创新，从而开创了中国社会科学历史上最为繁荣的时期。在短短 20 余年内，随着学术交流渠道的拓宽、交流方式的创新和交流频率的提高，中国的社会科学不仅基本完成了理论上从传统体制向社会主义市场经济体制的转换，而且在中国丰富实践的基础上展开了自己的



伟大创造。中国的社会科学和社会科学工作者们在改革开放和现代化建设事业中发挥了不可替代的重要作用。在这个波澜壮阔的历史进程中，中国社会科学博士后制度功不可没。

值此中国实施社会科学博士后制度 20 周年之际，为了充分展示中国社会科学博士后的研究成果，推动中国社会科学博士后制度进一步发展，全国博士后管理委员会和中国社会科学院经反复磋商，并征求了多家设站单位的意见，决定推出《中国社会科学博士后文库》(以下简称《文库》)。作为一个集中、系统、全面展示社会科学领域博士后优秀成果的学术平台，《文库》将成为展示中国社会科学博士后学术风采、扩大博士后群体的学术影响力和社会影响力的园地，成为调动广大博士后科研人员的积极性和创造力的加速器，成为培养中国社会科学领域各学科领军人才的孵化器。

创新、影响和规范，是《文库》的基本追求。

我们提倡创新，首先就是要求，入选的著作应能提供经过严密论证的新结论，或者提供有助于对所述论题进一步深入研究的新材料、新方法和新思路。与当前社会上一些机构对学术成果的要求不同，我们不提倡在一部著作中提出多少观点，一般地，我们甚至也不追求观点之“新”。我们需要的是有翔实的资料支撑，经过科学论证，而且能够被证实或证伪的论点。对于那些缺少严格的前提设定，没有充分的资料支撑，缺乏合乎逻辑的推理过程，仅仅凭借少数来路模糊的资料和数据，便一下子导出几个很“强”的结论的论著，我们概不收录。因为，在我们看来，提出一种观点和论证一种观点相比较，后者可能更为重要：观点未经论证，至多只是天才的猜测；经过论证的观点，才能成为科学。

我们提倡创新，还表现在研究方法之新上。这里所说的方法，显然不是指那种在时下的课题论证书中常见的老调重弹，诸如“历史与逻辑并重”、“演绎与归纳统一”之类；也不是我们在很多论文中见到的那种敷衍塞责的表述，诸如“理论与实证分析的统

一”等等。我们所说的方法，就理论研究而论，指的是在某一研究领域确定或建立基本事实以及这些事实之间关系的假设、模型、推论及其检验；就应用研究而言，则指的是根据某一理论假设，为了完成一个既定目标，所使用的具体模型、技术、工具或程序。众所周知，在方法上求新如同在理论上创新一样，殊非易事。因此，我们亦不强求提出全新的理论方法，我们的最低要求，是要按照现代社会科学的研究规范来展开研究并构造论著。

我们支持那些有影响力的著述入选。这里说的影响力，既包括学术影响力，也包括社会影响力和国际影响力。就学术影响力而言，入选的成果应达到公认的学科高水平，要在本学科领域得到学术界的普遍认可，还要经得起历史和时间的检验，若干年后仍然能够为学者引用或参考。就社会影响力而言，入选的成果应能向正在进行的社会经济进程转化。哲学社会科学与自然科学一样，也有一个转化问题。其研究成果要向现实生产力转化，要向现实政策转化，要向和谐社会建设转化，要向文化产业转化，要向人才培养转化。就国际影响力而言，中国哲学社会科学要想发挥巨大影响，就要瞄准国际一流水平，站在学术高峰，为世界文明的发展作出贡献。

我们尊奉严谨治学、实事求是的学风。我们强调恪守学术规范，尊重知识产权，坚决抵制各种学术不端之风，自觉维护哲学社会科学工作者的良好形象。当此学术界世风日下之时，我们希望本《文库》能通过自己良好的学术形象，为整肃不良学风贡献力量。

李扬

中国社会科学院副院长

中国社会科学院博士后管理委员会主任

2012年9月

序 二

在 21 世纪的全球化时代，人才已成为国家的核心竞争力之一。从人才培养和学科发展的历史来看，哲学社会科学的发展水平体现着一个国家或民族的思维能力、精神状况和文明素质。

培养优秀的哲学社会科学人才，是我国可持续发展战略的重要内容之一。哲学社会科学的人才队伍、科研能力和研究成果作为国家的“软实力”，在综合国力体系中占据越来越重要的地位。在全面建设小康社会、加快推进社会主义现代化、实现中华民族伟大复兴的历史进程中，哲学社会科学具有不可替代的重大作用。胡锦涛同志强调，一定要从党和国家事业发展全局的战略高度，把繁荣发展哲学社会科学作为一项重大而紧迫的战略任务切实抓紧抓好，推动我国哲学社会科学新的更大的发展，为中国特色社会主义事业提供强有力的思想保证、精神动力和智力支持。因此，国家与社会要实现可持续健康发展，必须切实重视哲学社会科学，“努力建设具有中国特色、中国风格、中国气派的哲学社会科学”，充分展示当代中国哲学社会科学的本土情怀与世界眼光，力争在当代世界思想与学术的舞台上赢得应有的尊严与地位。

在培养和造就哲学社会科学人才的战略与实践上，博士后制度发挥了重要作用。我国的博士后制度是在世界著名物理学家、诺贝



尔奖获得者李政道先生的建议下，由邓小平同志亲自决策，经国务院批准于1985年开始实施的。这也是我国有计划、有目的地培养高层次青年人才的一项重要制度。二十多年来，在党中央、国务院的领导下，经过各方共同努力，我国已建立了科学、完备的博士后制度体系，同时，形成了培养和使用相结合，产学研相结合，政府调控和社会参与相结合，服务物质文明与精神文明建设的鲜明特色。通过实施博士后制度，我国培养了一支优秀的高素质哲学社会科学人才队伍。他们在科研机构或高等院校依托自身优势和兴趣，自主从事开拓性、创新性研究工作，从而具有宽广的学术视野、突出的研究能力和强烈的探索精神。其中，一些出站博士后已成为哲学社会科学领域的科研骨干和学术带头人，在“长江学者”、“新世纪百千万人才工程”等国家重大科研人才梯队中占据越来越大的比重。可以说，博士后制度已成为国家培养哲学社会科学拔尖人才的重要途径，而且为哲学社会科学的发展造就了一支新的生力军。

哲学社会科学领域部分博士后的优秀研究成果不仅具有重要的学术价值，而且具有解决当前社会问题的现实意义，但往往因为一些客观因素，这些成果不能尽快问世，不能发挥其应有的现实作用，着实令人痛惜。

可喜的是，今天我们在支持哲学社会科学领域博士后研究成果出版方面迈出了坚实的一步。全国博士后管理委员会与中国社会科学院共同设立了《中国社会科学博士后文库》，每年在全国范围内择优出版哲学社会科学博士后的科研成果，并为其提供出版资助。这一举措不仅在建立以质量为导向的人才培养机制上具有积极的示范作用，而且有益于提升博士后青年科研人才的学术地位，扩大其学术影响力和社会影响力，更有益于人才强国战略的实施。

今天，借《中国社会科学博士后文库》出版之际，我衷心地希望更多的人、更多的部门与机构能够了解和关心哲学社会科学领域

博士后及其研究成果，积极支持博士后工作。可以预见，我国的博士后事业也将取得新的更大的发展。让我们携起手来，共同努力，推动实现社会主义现代化事业的可持续发展与中华民族的伟大复兴。

王岐山

人力资源和社会保障部副部长

全国博士后管理委员会主任

2012年9月

摘 要

城市居住问题是近十年来我国社会各界关注的焦点。在房价高企的背景下,“房奴”、“蜗居”、“蚁族”等“非经济理性”择居行为层出不穷;在宏观调控及严厉问责的形势下,一些城市房价变化凸显“空间两极分化”。这些现象无一不严重妨害了我国城市居住秩序的稳定运行,其既不利于百姓生活,也不利于政府管理,同时也困扰了许多学者。在这些现象背后,一些超越传统理论研究范畴的、来源于“文化、价值观认同感”的影响作用“若隐若现”,但由于现有研究理论、方法的局限性,因而尚未被系统性研究且有待证明。

与此同时,在当今发达国家的城市社会进入后工业化发展阶段的背景下,新芝加哥城市学派率先提出了以“场景”为载体,以文化、价值观为主体的区域认同感正在逐渐改变城市生活及发展的新论断。由此,笔者将场景理论引入了对我国城市居住秩序的相关研究中。本书认为,在城市中“区域场景”由“城市便利设施”组合而成。城市区域场景不仅蕴含了功能,并通过不同的构成及分布,组合形成抽象的符号感知信息,将包括文化、价值观在内的各类认同感传递给了不同人群,从而引导了其行为模式的选择,进而极大地改变了现代城市的居住秩序。

笔者自2010年从美国芝加哥大学深造归国后,一直致力于将该理论引入到我国城市居住问题及房地产经济、管理相关的研究当中。本书作为笔者主持的国家自然科学基金青年基金项目(我国大城市房价的空间属性及其对房价形成与演化的影响研究(71203217))、博士后基金面上项目(基于场景理论的我国城市居住空间特征及形成机制研究(2011M500412))、博士后基金



特别资助项目（我国房价的形成机制及其预测模型研究（2012T50151））的阶段性研究成果，在系统性地梳理和凝练了已有研究成果的基础上，揭示了我国城市居住秩序的三个规律：

规律一：我国的城市择居行为受居住者对城市场景特征的认同感影响。也就是说，居住者对是否能在所处城市空间中获得更多的发展机会和更便捷地享用公共产品的价值判断影响其居住选择。本书利用来自我国 35 个大中城市的 374 个城区的 12 组分年龄人口数据及 85 类城市便利设施数据，利用相关分析、主成分分析、逐步回归分析、交叉检验等多种计量方法对理论模型进行了检验并进一步得出三个结论：第一，城市场景特征对我国城市居民的择居行为具有显著影响；第二，城市传统性场景特征引导了当代我国年青一代城市居民的择居行为；第三，我国年青一代城市居民与其父辈在择居行为中具有不同的场景特征诉求。规律一较好地解释了“房奴”、“蜗居”、“蚁族”的“非经济理性”择居行为。

规律二：我国城市房价在当今城市经济社会发展及人本理念的背景下，反映了房地产市场各主体对住宅所处空间场景价值量的认可。也就是说，房价在现代城市社会中不再仅仅是关于建安成本的计量，也不再完全匹配购房者的收入。本书以北京市为例，利用北京市六环内的 220 个热点区域的房价数据及 85 类城市便利设施数据对理论模型进行了检验。其中，由于城市房价存在较强的空间关联性，为了克服原有场景理论在空间评价中的缺陷，本书结合地理信息系统技术（GIS）对原有理论进行了创新，原创了 ST@GIS 方法，并以此通过空间自回归、地理加权回归、克里金插值等空间计量方法进一步得出三个结论：第一，北京市的场景特征分布存在空间极化现象；第二，北京市二手房价格的分布受到了城市区域场景特征的显著影响；第三，在当前城市区域场景特征的影响下，未来北京市二手房价格分布的“彗星状”特征将日趋显著，并出现向城市西北方向“集中、加长的趋势”。规律二较好地解释了当前我国一些城市在房价宏观调控下出现的城市区域房价变化的“空间两极分化”。

规律三：区域场景关系结构对我国城市区域房价的高低具

有重要影响。也就是说,不同的区域场景特征存在不同的核心场景及关系结构,其网络结构特征对区域房价的形成具有重要的影响。本书选取了来自北京市的190个代表性区域的房价数据及144种城市便利设施数据,利用凝聚子群分析、聚类分析、相关分析对理论模型进行了检验并进一步得出三个结论:第一,场景关系结构是城市区域形态及发展阶段的重要表征;第二,场景关系结构的形态与市场主体的房价空间预期具有密切联系;第三,区域场景关系结构对我国城市区域房价的形成具有重要影响。规律三为城市规划及管理者利用场景理论调控我国城市房价提供了理论基础。

基于上述对城市居住秩序规律的揭示,本书提出了“场景管理”这一新颖的城市规划及城市社会管理理念。笔者针对当前我国城市规划及城市社会管理中存在的难题,提出了在未来我国城市社会集约化、科学化、人本化发展的特点下,城市社会管理应施行更符合居民意愿的、柔性的“场景管理”;在城市房价调控方面应该更科学地、全面地考虑城市空间场景价值量、城市区域场景核心结构及城市便利设施结构、分布差异等因素对房价空间差异的影响。

最后,本书对自身的创新性与局限性进行了剖析,对场景理论的发展及我国城市居住、房地产相关研究进行了展望。

关键词: 场景理论 择居行为 房价空间差异 ST@GIS 方法 场景管理

Abstract

Urban living problems have been the focus of public concern in China for the past decade. Against the backdrop of spiking housing prices, there have emerged numerous types of irrational residential selection behaviors such as “House Slave”, “Snail Dwelling” and “Ant Tribe”. In addition, macroeconomic austerity and strict regulation on housing prices have also given rise to a different set of problems known as “space polarization” in urban areas. Both types of problems have perverse implications for the stability of the urban living order not only under cutting the life quality of ordinary people but also adding difficulties to the administration of urban life. These problems have puzzled many scholars in the fields of economics, sociology and management. Behind these phenomena are some influential factors that are grounded in cultural values and identities but are generally outside the purviews of traditional theories. Systematic analysis of these phenomena from a cultural and value perspective are still lacking in empirical research.

Meanwhile, as urban societies in the West has now moved into a post-industrial stage of development, the New Chicago School has taken the lead in proposing that the regional identities which are based on scenes and embodies local culture and values are gradually changing the urban living order. Thus, I had tried to put the Theory of Scenes into the research of urban residential in China. In this book, I claimed that regional scenes in the city are constituted by

urban amenities. Regional scenes contains not only functions but also abstract symbolic informations that delivers various senses of identities to different groups of people through the interior structures and shape the choices of behavioral patterns and in return change the living orders of modern cities.

Since I return from the University of Chicago in 2010, I have been aiming at applying the “Theory of Scenes” to improve the study of urban management and planning in China. As periodic research results of National Natural Science Fund Youth Fund Projects: Research on the Spatial Property of Housing Price and Its Impact to the Evolution Mechanism of Housing Price in China’s Metropolis (71203217); Postdoctoral Fund Surface Project: The Characteristics and Cause Research of Urban Residential Space in China: Based on Theory of Scenes (2011M500412); Postdoctoral Special Funded Project: Research on the Evolution Mechanism and Prediction Model of Housing Price in China (2012T50151), this book reveals three principles of city living orders in China based on systematic review of the existing evidence:

First, living behavior is affected by the acceptance of the city’s scene features. This means that more development opportunities and convenient amenities influence residential choice. In this book, I conducted empirical analyses based on 12 groups’ population data and 85 kinds of amenities data, both collected from a sample of 374 districts in 35 big cities in China. By doing Pearson Correlation Analysis, Exploratory Factor Analysis, Stepwise Regression and Cross-Validation Analysis, the author tested the model and draws three conclusions: 1) Urban Scenes Features have significant influence on Chinese urban residential choices. 2) Traditional Urban Scenes Features have significant influence on Chinese young inhabitant’s urban residential choice. 3) Chinese youth and their parents have entirely different demands on Urban Scenes Features in choosing residential locations. The first principle has great

explanatory power in making sense of the economically irrational residential choices evident in “House Slave”, “Snail Dwelling”, and “Ant Tribe”.

Second, housing prices reflects the recognition of the value of spatial scenes of each agent in real estate market against the background of economic development and humanistic philosophy. Housing price is not merely the cost of construction and installation, nor does it match buyers’ income exactly. By using Beijing as an example, I collected the housing prices data and 85 kinds of amenities data from 220 hot point areas of Beijing to conduct the Spatial Analysis. In consideration to the strong spatial correlation among housing prices and in order to make up the drawbacks of the original scene theory in spatial evaluation, I combined GIS to make an innovation and created the ST@GIS method. Through Spatial Autocorrelation, Geographically Weighted Regression and Kriging Mapping, I made further study and got three results: ① The distribution of scene features in Beijing appears to be polarized. ② The distribution of second-hand house price is significantly influenced by the regional scene features. ③ It seems that in the future, the distribution of second-hand house price will be regarded as coma and spread to the northwest. The second principle well explains the “spatial polarization” caused by changes in urban housing prices under the tight macroeconomic controls.

Third, nuclear structures of the regional scenes are a great importance to the variation of housing prices, which says that different regional scene features have different nuclear structures and there are various correlations between structure and house price. In this book, I used the housing price data from 190 typical areas and 144 kinds of amenities data of Beijing. By doing Condensed Subgroup Analysis, Cluster Analysis and Correlation Analysis, I have once again proved the validity of the model and got three additional results: ① Nuclear structure of the regional scene is the