

地 产 研 究 系 列

Location is the Key to Success:  
Location Decision and Choice of Urban Living Space

刘芳 著

# 区位决定成败： 城市住区空间区位决策与选择

Liu Fang



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

地产研究系列

# 区位决定成败： 城市住区空间区位决策与选择

刘芳 著



中国电力出版社  
[www.cepp.com.cn](http://www.cepp.com.cn)

中国人对于幸福与未来生活的憧憬一直都与居住密不可分。伴随着社会经济的全面转型和住房体制改革,我国绝大多数城市中都发生了或正在发生着一场“居住革命”。城市住区空间的区位变化成为“革命成果”的突出表现之一,区位几乎成为大多数居民购房时首要考虑的因素,“地段、地段,还是地段”这一地产名言由此不断得到验证。城市住区空间的区位直接关乎城市整体空间结构的优化、城市住区开发的成败和百姓的安居乐业。本书集中关注我国城市住区空间的区位问题,深刻探讨其内在动力机制及其与空间结果的对应关系,试图从中寻求实现城市住区空间的区位优化及未来良性发展之路。

#### 图书在版编目(CIP)数据

区位决定成败:城市住区空间区位决策与选择/刘芳著.  
—北京:中国电力出版社,2007  
(地产研究系列)  
ISBN 978-7-5083-5710-2

I. 区… II. 刘… III. 城市—居住区—空间规划—研究—  
中国 IV. TU984.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第100963号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

策划编辑:陈淳 责任编辑:高璇 责任印制:陈焊彬 责任校对:李亚

北京盛通印刷股份有限公司印刷·各地新华书店经售

2007年8月第1版·第1次印刷

787mm×1092mm 1/16·12.75印张·312千字

定价:28.00元

#### 敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话(010-88386685)



## 《地产研究系列》

丛书序

城市最初给予人们的承诺就是养活更多人，在这之后，还要负责让这些人尽量活得好一些，于是，市场经济中的诸多问题都需要到地产那里去寻求兑现。值得关注的是，目前我们多多少少在这个环节上出现了问题。地产这一原本关于人的事务似乎变得只与数字规律有关，面对人的状况时，市场苦笑，顾左右而言他，全球化耸耸肩，表示无能为力。

地产需要得到更多的思考与指引。土地市场化与城市宜居性之间的联系并不是天生的，当它被破坏时人们就会意识到危机的存在，疲于照料自己的安居和地产问题。与此同时，也有这样一些人，他们总是对别人的安居问题与与人有关的地产问题充满兴趣。在他们那里，明日的田园城市似乎并不遥远，考察社会、经济、文化、历史后，他们从中寻求各自的“万能钥匙”，解答困惑，打开通往明日的大门。

将青春奉献于真理的追求之后，他们走出象牙塔，坚定地发出自己的声音。《地产研究系列》丛书编辑部有幸成为他们的传声机，惟愿我们的编撰工作能将地产研究的思考与对策，传达给更多的从业者与大众。

《地产研究系列》丛书编辑部

2007年6月

## 前言

中国人对于幸福与未来生活的憧憬一直都与居住密不可分。伴随着社会经济的全面转型和住房体制改革,我国绝大多数城市中都发生了或正在发生着一场“居住革命”。城市住区空间的区位变化成为“革命成果”的突出表现之一,区位亦几乎成为大多数居民购房时首要考虑的因素,“地段、地段,还是地段”这一地产名言由此不断得到验证。城市住区空间的区位直接关乎城市整体空间结构的优化、城市住区开发的成败和百姓的安居乐业。本书集中关注我国城市住区空间的区位问题,深刻探讨其内在动力机制及其与空间结果的对应关系,试图从中寻求实现城市住区空间的区位优化及未来良性发展之路。

本书由作者的博士学位论文改编而来,直接针对当前城市住区空间发展中的动态变化,创新性地以凸显区位内涵的“板块现象”为线索,以城市住区空间的区位问题为论述核心,根据主导区位变化的驱动力的本质属性将其系统地划分为市场力和行政力,从经济学、社会学、行为学以及生态学等多学科理论出发展开深层次的探讨,并提出了具有建设性的区位优化策略建议。

本书的论述核心是“城市住区空间区位”,内容主要分为三个部分:第一部分为基础部分,直接回答探讨的“是什么(what)”的问题,在对国内外相关研究进行综述的基础上集中讨论了本书论述对象的具体范畴、概念内涵及一般规律;第二部分为分析部分,是全书的主体,着重探讨“为什么(why)”的问题,在分析当前我国城市住区空间区位变化基本特征的基础上,集中就市场力、行政力的构成要素及其空间结果进行分析,并以几个全国范围内出现的典型现象和上海的具体情况为例,对市场力和行政力的合力作用表现进行了解析;第三部分为策略部分,主要探讨“怎样做(how)”的问题,在指出了当前我国城市住区空间区位分布中存在的问题以及面临的挑战的基础上,提出了实现住区空间区位优化的价值取向、基本策略、实施对策和发展模式建议。

# 目 录

## 《地产研究系列》丛书序

### 前 言

### 绪 论

- 一、住区空间区位概念凸显 1
- 二、本书写作的目的——由“板块”引发的机制探讨 2
- 三、本书写作的意义——几个“有助于” 3

## 第一部分 5

### 第一章 城市住区空间区位的相关理论基础 7

- 第一节 从不同角度出发的研究 7
  - 一、从需求角度出发的相关理论研究 7
  - 二、从制度角度出发的相关理论研究 14
- 第二节 相关概念的界定与辨析 15
  - 一、基本概念——区位 15
  - 二、关于“板块” 18
  - 三、关于城市住区和住区空间 19
  - 四、关于市场力和行政力 20
  - 五、城市住区空间区位的概念界定与内涵 22
  - 六、区位选择的基本规律——区位择优律 24

#### 本章小结 25

### 第二章 当前我国城市住区空间区位演化特征及其机制 27

- 第一节 当前我国城市住区发展的社会经济背景 27
  - 一、全球的城市化时代与城市的全球化时代 27
  - 二、社会经济全面转型与两个重要的制度背景 28
  - 三、居住观念的变化与房地产业的崛起 30
  - 四、“板块”现象与“板块”时代 31
- 第二节 当前我国城市住区空间区位的演化特征 32
  - 一、集聚与扩散趋势并存——住区空间区位演化基本动态 32
  - 二、分离与混合模式并存——功能空间构成的多元化 33

三、空间重构与分异并存——住区类型与人口的区位化分布	34
四、空间联动——住区与城市整体空间的互动演进	36
<b>第三节 当前我国城市住区空间区位演化的机制</b>	37
一、当前住区空间区位生成与演化的动力机制	38
二、当前住区空间区位演化的运作机制——行为主体的空间博弈	39
<b>本章小结</b>	41
<b>第二部分</b>	43
<b>第三章 市场力与城市住区空间区位</b>	45
<b>第一节 城市住区空间区位演化中市场力的基本分析</b>	45
一、市场机制的一些基本概念	45
二、房地产市场运行机制的基本内涵和特点	47
三、城市住区空间区位演化中市场力的本质涵义及其特征	48
四、驱动住区空间区位演化的市场力构成要素	49
<b>第二节 市场力客观构成要素及其区位空间结果分析</b>	49
一、价格机制	49
二、聚集经济	51
三、交通条件	52
四、环境状况	53
五、公共设施	54
<b>第三节 从供给角度出发的区位决策及其空间结果分析</b>	54
一、经济学的分析——追求利润最大化	55
二、社会学的分析——“市场势力”对住区空间的重组	60
三、行为学的分析——开发理念和开发模式的体现	61
四、生态学分析——空房链与过滤机制	70
五、整合性分析	71
<b>第四节 从需求角度出发的区位决策及其空间结果分析</b>	71
一、经济学的分析——综合费用最小化的“经济人”	71
二、社会学的分析——“阶级(阶层)斗争”与社会文化认同	76

# CONTENTS

三、行为学的分析——最大满足化的“满意人”	79
四、生态学分析——“生态价”与“生态场势”的相互匹配	91
五、投资者的区位决策分析——对资本升值潜力的预期	96
六、整合性分析	97
<b>本章小结</b>	97
<b>第四章 行政力与城市住区空间区位</b>	99
<b>第一节 城市住区空间区位演化中行政力的基本分析</b>	99
一、行政力的基本理论	99
二、行政力驱动城市住区空间区位演化的基本途径	100
<b>第二节 行政力构成要素及其对城市住区空间区位的影响</b>	101
一、制度政策要素	101
二、法律法规要素	109
三、城市规划要素	110
四、公共物品的供给	112
<b>本章小结</b>	114
<b>第五章 合力作用表现及其在上海的实证解析</b>	117
<b>第一节 市场力与行政力的“合力说”</b>	117
一、市场力与行政力的作用“合力说”	117
二、市场力与行政力的合力“绳圈图解”	120
<b>第二节 合力作用表现——几个典型现象的分析</b>	122
一、郊区化现象及其动力机制分析	122
二、“绅士化”现象及其动力机制分析	126
三、住区空间分异现象及其动力机制分析	131
四、“交通廊道效应”现象及其动力机制分析	136
<b>第三节 合力作用表现——在上海的实证解析</b>	139
一、上海住区空间区位演化历程简述	139
二、当前上海住区空间总体区位演化特征解析	143
<b>本章小结</b>	148



<b>第三部分</b>	151
<b>第六章 城市住区空间区位优化策略</b>	153
<b>第一节 问题与挑战</b>	153
一、当前城市住区空间区位分布中存在的主要问题	153
二、城市住区空间区位发展面临的挑战	157
<b>第二节 城市住区空间区位优化的价值取向</b>	157
一、问题的根源所在——几个观念的简要辨析	158
二、合力观——行为主体的博弈均衡及合作博弈	161
三、核心价值取向——“集体满意人”	162
<b>第三节 城市住区空间区位优化策略</b>	163
一、城市住区空间区位优化基本策略	163
二、城市住区空间区位优化的实施对策	165
三、城市住区空间区位发展模式建议	173
<b>本章小结</b>	175
<b>结 语</b>	176
<b>附 录</b>	178
附录一 STP战略——现代房地产营销的核心	178
附录二 调查问卷	183
附录三 上海市外来人口分区县分布位序	186
附录四 (上海市) 建筑密度和建筑容积率控制指标表	187
附录五 上海国际化社区(高档住宅区) 区位分布	188
附录六 博弈论中经典的囚徒困境	189
附录七 城市居住用地政策的借鉴——以香港为例	190
<b>参考文献</b>	192

## 绪 论

“安居”才能“乐业”，中国人对于幸福与美好生活的憧憬一直都与居住密不可分。

伴随着社会经济的全面转型和住房体制改革，我国绝大多数城市中都发生了或正在发生着一场“居住革命”。不仅老街坊、大杂院、里弄和筒子楼等所构成的传统生活形态正逐步成为历史，单位大院也演变为某某花园，居住的变化改变了我们曾经熟悉的生活，甚至可以说“居住改变中国”；正所谓“从居民的安居乐业到都市的城市化进程……居住都在发挥着持久而深刻的影响力”<sup>①</sup>。

从建设方式角度而言，住宅建设早已由单一的自上而下的计划模式转向多元化和民间化，住宅的供给与需求也演变为多主体、多方位的运作，在解决“有无”的同时，居民有了更多的选择机会。中国人的居住需求从“安得广厦”、“大庇寒士”迅速扩展到生活的各个领域，交通可达性、环境品质、文化氛围等都成为新的需求焦点。

从供给角度而言，住宅产品本身从原来的单纯住所发展到体现舒适性，然后又开始注重生活意境、精神需求和人性化，各种由房地产（代理）商们精心打造的所谓全新生活理念层出不穷，与其说是供给对需求的配合或满足，不如说是供给在主动引导着需求。

从城市空间角度而言，伴随着快速的城市化进程和住宅产业的飞速发展，中国大城市的住区空间结构也发生了重大变化，住区空间的区位变化成为最显著的特征之一，不仅住区空间的外延不断拓展、内部不断重构，还表现出居住的郊区化、“绅士化”以及空间分异等一系列典型现象。

### 一、住区空间区位概念凸显

区位概念凸显

房地产界名言“房地产最关键的三个要素：地段、地段，还是地段”可谓影响深远。无论是房地产市场中的开发商、居民，还是政府，对住区空间区位的重要性的认识都与日俱增。区位问题一直被城市政府和房地产开发商们所关注，这在外国早已是不争的事实。我国由于长期实行城市土地行政划拨，无偿、无期限使用和住房实物福利制分配，区位因素很长时期内在城市空间中没有什么实质性内容可言。伴随房地产市场的起步与逐渐发育，区位概念才逐渐成为开发焦点。随着城市化的进程和规划行为的介入，城市住区开发已经从初期对城市稀缺土地资源单纯竞争的“地段时代”，全面进入凸显区位内涵的“板块时代”<sup>②</sup>。区位因素由此被置于前所未有的高度，不仅“‘板块’自身的价值已经取代建筑的价格等因素，成为促成购房者下单的最重要因素”<sup>③</sup>，而且开发商们更热衷于竞争具有区位优势板块，他们在深入挖掘每一板块区

<sup>①</sup> 居住是历史的镜子——对“居住改变中国”的探讨[OL]. [2003-11-04].  
<http://news.soufun.com/2003-11-04/210726.htm>.

<sup>②</sup> 关于“板块”的具体内涵本书将在后续的章节详细讨论。

<sup>③</sup> 成都实效·实效思想库：“板块时代”的房地产开发研究[OL]. [2005-09-27].  
[http://cd.focus.cn/news/2005-09-27/131084\\_1.html](http://cd.focus.cn/news/2005-09-27/131084_1.html).

位优势的同时，更与城市政府一起共同致力于打造不同板块各自的区位优势。

当然，不能否认我国目前仍有相当数量的城镇居民的居住需求水平仅仅停留在生存型的解决“温饱”阶段，价格因素也仍然是住宅市场中举足轻重的一块砝码。但是，随着我国经济实力的不断增强，城镇居民收入水平的不断提高，在住宅本身房型、面积、朝向等基本条件都已满足需求的同时，人们对住区区位因素关注程度的不断提高已成为必然。根据多项关于居民居住需求的社会调查显示，居民购房时考虑较多的因素包括住宅的适用性、公共服务设施的便利性、道路交通的可达性、居住安全、环境质量、邻里关系、文化氛围、升值潜力预期等多方面，其中大部分都属于区位因素的范畴。

## 二、本书写作的目的——由“板块”引发的机制探讨

### （一）相关问题亦纷至沓来

在居住之于中国不断走向成熟的同时，各种居住问题也纷至沓来，与区位相关的问题亦比比皆是，诸如郊区化带来的交通、就业、基础设施配套等问题，“绅士化”带来的城市中心区功能重构问题，住区空间分异过度导致的社会公正问题，住区空间区位格局变化对城市整体空间结构优化的影响问题……如何解决这些问题需要对住区空间区位进行深入探讨，探究其内在的动因机制。

### （二）由“板块”引发的机制探讨

建国以后我国长期实行计划经济体制，行政力量主宰着城市发展的方方面面，变“消费型城市为生产型城市”的城市建设方针更使城市住区空间几乎完全处于从属地位，其发展与演化具有鲜明的行政驱动特征。20世纪90年代以后，随着我国社会主义市场经济的逐步确立与发展，我国社会经济开始全面转型，城市住区空间发展所依托的背景发生了根本性变化，尤其是两个重要的制度变化：土地有偿使用制度与住房货币化分配制度的实行。这两项制度的颁布实行使得我国城市住房市场真正开始步入市场经济的轨道，住房供给与需求的自由度都显著增加，并开始受到市场经济杠杆的驱动。城市住区空间的区位分布受到市场机制调节的程度也明显提高，住区空间整体格局与内部特征都表现出显著变化。这种变迁过程的背后，有其深刻的内在机制变化，“板块时代”时代的来临更迫切呼唤“板块”区位格局的优化，因此，这一切都需要我们深入探讨，“板块”遂亦成为引发笔者进行本书写作的最初线索。

在当前的时代背景下，居住问题可以说在我国有了市场环境下的“区位”可言。与此同时，基于“市场失灵”、保障社会公平等诸多因素，作为房地产市场中的行为主体之一，城市政府以管理者的身份继续发挥其调控作用仍然是十分必要的，因此城市住区空间的发展应该是市场力与行政力合力驱动的。然而目前的问题是由于长期实行计划经济体制的惯性效应，行政主导的趋势依然十分明显，使市场不能真正对资源进行有效配置。另外，随着住区空间不断地外围拓展和内部重构，调整与开辟了大量住区空间，其区位分布的合理性是否有利于城市住区空间本身以及城市整体空间结构的发展

也都有待探讨。而且市场力量与行政力量在住区空间区位演化的过程中究竟如何作用?导致何种空间结果?怎样才能实现二者的良性互动?对这一系列问题进行分析与探讨,也正是笔者写作的目的所在。

另外,处于改革开放前沿的上海,住房市场化程度位于全国前列,各种市场经济要素的作用在城市住区空间发展进程中都得到了充分发挥。与此同时,上海的政府部门以高效与强势而著称,加之上海在全国的特殊地位,使得上海城市政府的行政力作用显著。市场力、行政力及其合力作用在上海城市住区空间区位演化过程中都得到了充分体现,并表现出鲜明的特征。因此,本书的多数实例都来自上海,并选取上海作为进行实证研究的对象。

### 三、本书写作的意义——几个“有助于”

写作意义

城市最初的功能就是“住”与“市”;经过千百年的发展,城市逐步衍生出诸多新功能,然而其居住功能不仅没有衰退,反而越来越显示出主要而且重要的地位。居住空间在城市功能空间构成中占有最大比例,其发展与变化直接影响到城市全局。另外,住宅建设一直是国际公认的重大经济与社会问题,影响着国家发展与社会安定,解决居住问题是各国城市政府普遍面临的紧迫任务。

城市功能分区与规划在某种程度上就是功能空间的区位选择,探究城市住区空间与其他功能空间的构成关系,对于认识、研究整个城市结构形态,探索积极、有效的城市住区空间总体布局,建设适应未来城市和社会的可持续发展的城市住区都具有很好的现实意义。城市政府通过规划手段引导城市住区空间的合理演化,是政府调控城市空间结构优化的主要手段。而对于空间规划,首要的也是最关键的就是住区空间的区位选择,区位分布是否合理决定着住区空间结构和国土资源利用的有效性。

#### (一)有助于居民“居有所居,乐其所居”

住宅建设与千家万户息息相关,它涉及到每个居民的切身利益。土地的固定性必然导致居民的居住需求包括住宅本身和区位两部分内容。随着住宅产业逐渐走向成熟,住宅产品本身都逐渐达到某一标准层次,同质化产品越来越多,而区位却因其唯一性而趋向于成为需求差异的主要方面。不同居民有不同的区位需求,在合理的区位建设合适的住宅,以满足不同类型和不同层次的居民对住区空间的多样化需求,才能使居民实现“居有所居”,并“乐其所居”。

#### (二)有助于避免住区开发区位决策的盲目性

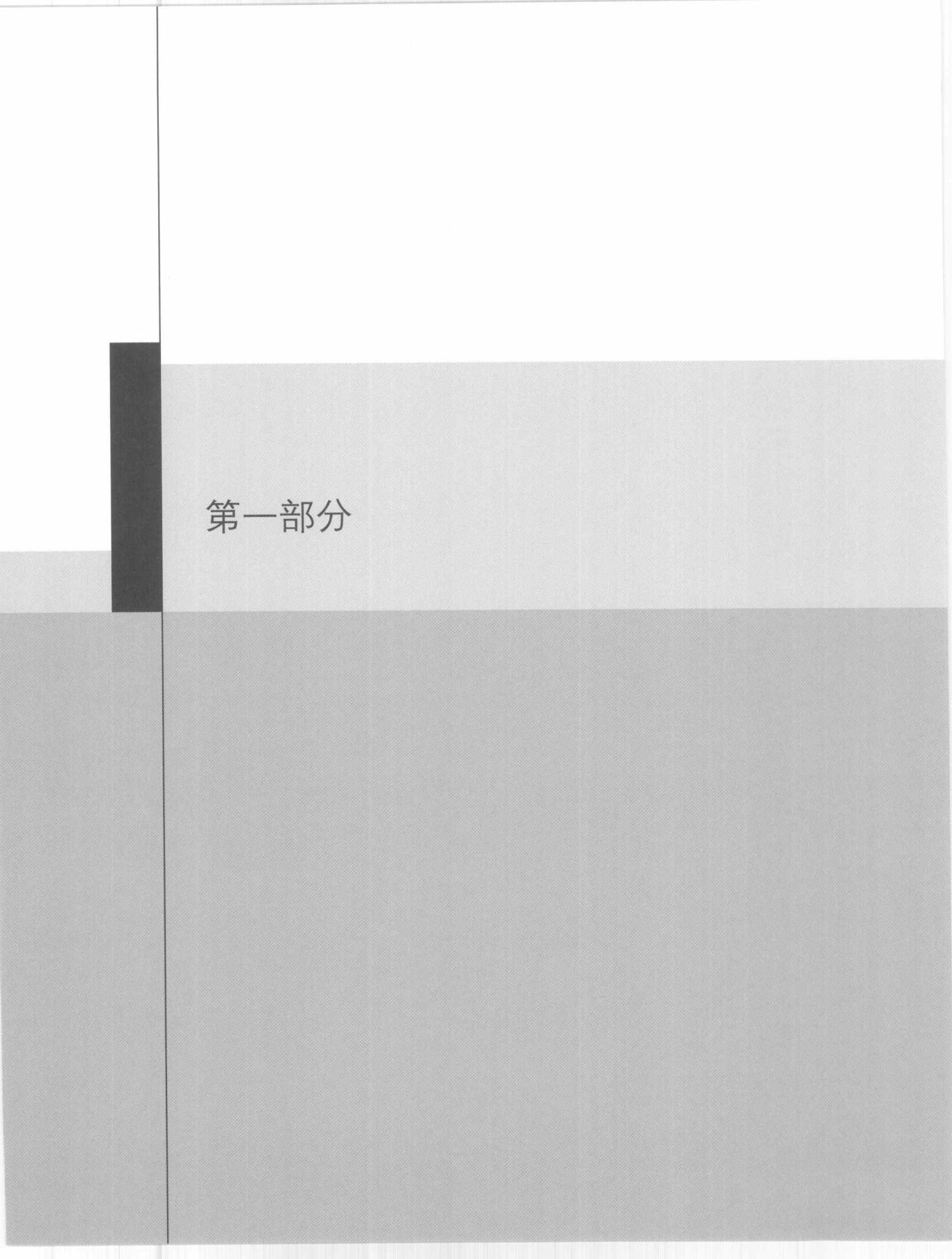
中国城市中的住房空置现象并非缘于供大于求,而是“泡沫”引起的供需结构关系失衡。其具体表现有很多方面,在空间区位中多表现为住区开发区位决策的盲目性,例如在热点区位盲目追加投资,造成环境容量超负荷运行、交通严重拥堵等问题,反而降低了该区位的优势,或者由于区位决策失误,缺少市场需求而造成空置。本书的内容将有助于引导房地产开发企业根据市场需求,增加其有效投资和有效供给,这对于更好地实现城市的人居目的,引导房地产业健康发展,拉动内需,促进经济增长都



具有十分重要和积极的现实意义。

### **(三) 有助于城市政府自身的角色定位**

中国城市发展的行政主导特征一直很鲜明，虽然近年来自上而下的体制改革使这一局面有所改变，但行政力量仍然发挥着巨大作用。在逐步走向社会主义市场经济的背景下，行政力量应该有所弱化，但政府究竟应该处于何种地位，怎样实施有效的调控作用都需要深入探讨。笔者希望通过对市场力和行政力作用过程、作用结果以及作用力度大小和比例关系的分析，能够有助于城市政府自身的角色定位。



第一部分



# 第一章 城市住区空间区位的相关理论基础

## 第一节 从不同角度出发的研究

一般意义上, 区位理论 (Location Theory) 是研究人类活动空间场所选择的理论, 主要着眼于某一单个经济客体的最佳区位选择, 不涉及动态变化过程。而关于城市空间结构的理论研究则考虑了历时性因素, 并将处于一定范围内的各有关客体看作是相互作用、具有一定功能的有机体, 因此城市空间结构理论可以看作是总体的、动态的区位论。本书所关注的有关城市住区空间区位的研究, 国内外很多学科领域都有涉及, 例如经济学、地理学、社会学、城市规划学等, 当然其研究本身并非是单纯某一学科知识所能独立完成的, 因此下文中相关理论的分类标准并不依据学科领域的不同, 而是根据其研究中所立足的出发点的差异进行划分。其实研究的出发点本身基本已经表明了研究者所认为的驱动发展变化的动力根源所在。

### 一、从需求角度出发的相关理论研究

西方国家大多以市场经济体制为主, 因此多数学者认为其城市住区的空间结构和区位生成基本是由居民, 即需求方所主导的, 并提出了一些颇有代表性的理论、学说。

#### (一) 人文生态理论与城市空间结构研究

##### 1. 三个经典城市空间结构模型与过滤论

人文生态学派认为城市空间组织的基本过程是竞争和共生, 城市空间的区位布局和人口的空间分布是个人通过竞争谋求适应和生存的结果, 并最终导致最佳的劳动分工和空间分化。其早期研究探讨了社会结构与空间结构的关系以及城市空间结构形成和演化的规律, 逐步演绎出三个经典的城市空间结构模型, 并提出了过滤论。

20 世纪 20 年代伯吉斯 (E. Burgess) 通过对芝加哥的研究, 提出了同心圆结构的城市场空间组织模型, 如图 1-1 (a) 所示。模型中不同功能用地围绕着单一的城市中心, 并有规律地向外扩展, 由内向外依次形成五个不同职能的同心圆区域: 中心为中央商业区; 第二圈层为过渡带, 以老旧住房为主, 主要居住海外移民和城市贫民; 第三圈层为工人住宅区, 因为他们既要靠近位于城市中心的工作地, 又要脱离环境日益恶化的过渡带; 第四圈层为中产阶级住宅区; 第五圈层为通勤区, 主要为别墅区, 供高收入阶层居住。伯吉斯认为, 在城市的发展过程中, 存在着由中心向外扩散的趋势, 并以“入侵”和“演替”作为城市扩展的动力。当某一圈层发生扩张时, 它就侵入下一圈层, 其功能和居民亦接替先前在那里的功能和居民。

在对美国多个城市进行研究, 以住房租金作为研究参数进行分析的基础上, 美国

三个经典城市空间  
结构模型



学者霍伊特(H. Hoyt)于1939年提出了城市空间结构的扇形模型。霍伊特认为城市的发展并非在各个方向都是均衡的,虽然城市总体上依然是圆形的,但随着城市人口的增加,城市将沿着放射状的交通线或沿阻碍最小的路线向外扩展。在这一模型中,如图1-1(b),商业区居中,轻工业和批发区沿交通线向外楔状延伸,工业区两侧是低级住宅区,中产阶级和富人区则自成一团,沿城市交通干道或河道、湖滨等向郊区扩展,不与贫民区相混杂。

哈里斯(Channcey D. Harris)和乌尔曼(Edward L. Ullman)在研究了不同类型美国城市的基础上于1945年提出了多核心的城市空间结构模型,如图1-1(c)所示。他们认为空间区位、地价房租、聚集利益和扩散效益是导致城市地域空间分异的主要因素,在这些因素以及历史积淀和局部地区特殊性的共同作用下,城市地域空间出现了多核心的形态特征:城市由若干不连续的地域所组成,这些地域分别围绕不同的核心形成和发展;中央商业区不一定位于城市几何中心,但是市区交通的焦点;批发和轻工业区虽靠近市中心,但又位于对外交通联系方便的地方;居住区仍分为三类,低级住宅区靠近中央商务区与批发和轻工业区,中级住宅区和高级住宅区为了寻求好的居住环境常常偏向城市一侧发展,而且他们具有相应的城市次中心;重工业区和卫星城则布置在城市的郊区。

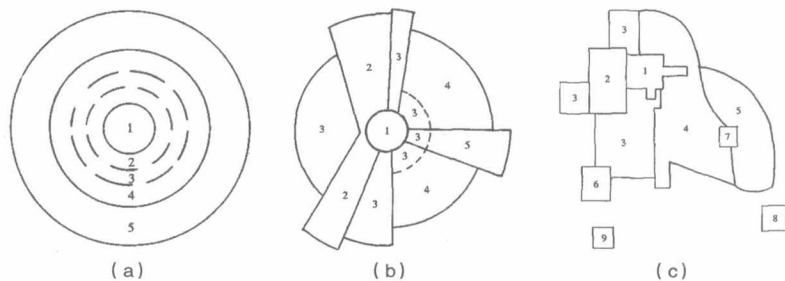


图1-1 三个经典城市空间结构模型

(a)同心圆结构;(b)扇形结构;(c)多核心结构

图片来源:顾朝林,甄峰,张京祥.集聚与扩散——城市空间结构新论[M].南京:东南大学出版社,2000:41-43.

过滤论

过滤论是伯吉斯等人从家庭收入对居住区位选择的影响分析入手,对不同收入阶层选择住房区位和消费质量的一种经济解释理论,描述了住房从高收入阶层向最低收入阶层过滤的过程。其主要内容是通过观察对芝加哥住宅区格局的观察,发现高收入家庭倾向于居住在远离城市中心的地方,贫困家庭则留在靠近市中心的老住房中,最后形成由城市中心到外围依次为工人住宅区、中产阶级住宅区和高收入住宅区的分布格局,而这一格局的形成是通过家庭不断搬迁的过滤机制实现的。具体来说,就是最高收入阶层是新建的最高标准和最新住宅的主要消费者,随着城市地域空间不断向外围拓展,高收入家庭迁入城市边缘的环境质量较高的新建住宅区中,其原来的住房则置换给收入相对较低的家庭居住,依此类推,位于市中心的最破旧的住房由最贫困家庭居住。最后的结果是住宅不断向更低收入者过滤,而居民不断向高级住宅