

城市发展
与规划
丛书

大城市居住空间分异研究的 理论与实践

吴启焰 著



科学出版社

城市发展与规划丛书

大城市居住空间分异 研究的理论与实践

吴淦焰 著

国家自然科学基金资助项目(49831030)
中国科学院“九五”重点项目(KZ952₇-J₁-206)

科学出版社

2001

内 容 简 介

本书是我国第一本专门论述大城市居住空间分异的著作。主要论述了大城市居住空间分异研究及其进展,城市居住空间分异的特征、历史演化,以及现代中国大城市居住空间分异的机制,居住分异的模式总结,最后以南京市为例,对上述内容进行实证分析。

本书可供从事城市研究、城市规划和城市管理工作以及相关大专院校师生阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

大城市居住空间分异研究的理论与实践/吴启焰著. - 北京:
科学出版社, 2001

(城市发展与规划丛书)

ISBN 7-03-008356-3

I. 大… II. 吴… III. 大城市-居住-问题-研究

IV. C913.31

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 04275 号

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

新蕾印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2001 年 4 月第 一 版 开本: 850 × 1168 1/32

2001 年 4 月第一次印刷 印张: 6 1/4

印数: 1—2 000 字数: 155 000

定价: 15.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈北燕〉)

本书谨献给爱妻罗明菊女士，
安息！

序

城市作为具有多元特征人群的集聚地是一个与农村显然不同的人类社区,它的种种包括空间结构在内的特殊的社会结构和社会现象已越来越多地引起社会学、生态学、地理学、规划学等有关学科的关注和重视,涌现了一批有价值的研究成果,美国芝加哥学派应是一个代表。

城市社会地理学是一门跨学科的分支研究领域,它综合运用了城市社会学、城市地理学、城市规划学的理论与方法,对城市居民及其阶层的空间分布及空间关系进行系统研究。在当前人类社会进入城市时代,城市社会压力不断扩大,城市规划建设强调“以人为本”的背景下,它的研究具有很大的现实性和应用性。西方国家在 20 世纪六七十年代已有系统论著,我国从 80 年代中期开始局部研究,但时断时续,成果较少。90 年代中期后,随着对外开放的不断深入、思想观念的变化、人口自由流动、居民收入阶层的分化、不同档次的房地产市场的发育等等,使城市社会地理的研究活跃起来,从外来移民群落——浙江村、河南村的研究,到城市富裕阶层和贫民群体的极化现象的剖析等等,不少学者(包括国外学者)开展了深入调研,并发表许多有价值的成果。

城市居住空间是城市社会的基本空间类型和重要的功能空间,它的分布既关系到居民的基本需求,又涉及社区的形成。而由于城市居民客观上存在因文化、职业、种族(本地和外来)、收入的不同而形成不同的社会阶层,因而其对居住空间的需求也是不同的。同样,其要求配套的公共服务设施也是有区别的。对于是否以不同收入阶层来建设和分布居住空间,从而出现西方国家的“居住隔离”现象,相比之下,仁者见仁,智者见智。然而,有一点是必须认识的:城市市民是有区别的,不能简单地视同为“一样”的人;

城市居民因其不同的背景,其需求是不同的,“以人为本”的原则应当包含着城市管理部门有必要作出某种安排,以满足不同居民的不同需求,而不是过去那种平均主义、福利主义的“分配”,从而形成相互干涉的混合社区。同样,政府应采取政策和调控措施以体现居住上的社会公平原则。

吴启焰博士勇于对此挑战性命题进行探索,以“大城市居住空间分异研究”为题撰写博士论文,并在此基础上出版了本书。

全书以“城市居住空间分异”为主线,对国内外同类研究进行评析,划分了城市空间分异的研究层次,构筑了从城市空间理论基础、居住空间分异特征、历史演化、机制分析到模式的研究框架,并作为案例对南京市居住空间作了深入分析研究。应当说,这是城市社会地理研究一项具有开拓意义的学术探索,也是对城市居住空间分异研究较为系统的优秀成果。

全书以专章阐述了社会空间统一体理论,介绍多种流派的基本见解,明确了社会空间的概念和含义。认为:①空间本质是先存的,但是其组织利用和含义却是社会转化和个人经历的历史积累;②社会空间是一个由各种社会机构共构的被动结构。指出,社会空间统一体的基本理念即是社会 and 空间之间存在辩证统一的交互作用和相互依存。无疑地,这些分析和介绍对于读者认识和理解城市社会空间是具有启迪的。

城市居住空间是本书的核心。本书对城市居住空间给予明确的界定,认为“城市居住空间不只是城市地域空间内基本功能建筑的空间组合,它还是人们居住活动所整合而成的社会空间系统”,是“一种由邻里单位有机整合而成的社会空间连续系统,同时兼具物质空间和社会系统的特征”。并由此,从历史纵向的视角回顾了城市居住空间分异的历史发展过程,指出:主导中国城市居住空间分异历史演化的基本动力是:社会经济形态(经济所有制形式)、社会劳动分工和地域劳动分工、城市规划思想和城市发展方式、居民微观个体行为和心理特征,以及历史发展的惯性。同时,又进一步

指出,城市地理学和城市规划学对城市居住空间分异研究与城市社会学不同之处主要体现在社会群体在居住区位差异、工作场所与居住区空间关系,以及各自居住区建筑环境、生活质量。这些观点对于明确学术特色是重要的。

作者对现代中国城市居住空间分异的机制作了颇有意义的探讨。作者认为,城市居住空间的分异可视为社会阶层分化结果通过市场宏观控制、个体择居心理的局部调整而得以实现的空间过程。为此,作者着重就住房市场的空间分异和个体择居行为机制两个方面变化进行较为详尽的分析,并进而指出这两类机制集中表现为渗透演替过程、生活周期演替以及生态竞争与政府调控混合作用过程。

作者在上篇末章以模式的形式对城市居住空间分异进行总结。根据城市政治经济形态、城市与土地利用的发展组织、城市规划思想和理论以及居住空间的实体特征四个标准将城市居住空间分异模式划分为两大类七小类。并以实例加以说明。这是一项前人没有做过的尝试,对于继续深入该项研究提供了有益的基础。

本书颇有实证价值的部分是对南京城市居住空间分异的研究。南京作为具有深厚历史基础的现代化城市,因其城市地位的特殊性和时代更迭,其居住空间分异具有明显的演化过程,是探讨我国大城市居住空间分异极好的案例。作者通过对 1992—1998 年 10 月间入住率 30% 以上的 201 个居住片区的居民社会职业构成、经济收入、房产单位价格、区位、购买形式、家庭构成及居住面积七个方面数据的调查分析,以及三种不同类型居住片区的实地问卷调研和现场调查,以各类数据划分了南京市五种居住片区类型,研究其居住分异特征。由此,进一步分析划分南京自近代(1912 年以来)居住空间分异的演化过程;1912—1949 年明显的居住空间隔离;1949—1977 年计划经济时代“单位制”居住空间分异(即居民社会职务、收入差异所反映的居住差异仅表现为同一单位系统内住房楼层、面积上的不同,而不是居住空间区位上的分异);

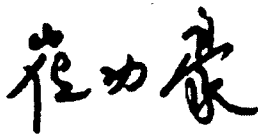
及 1978 年以来逐渐演化的社会距离与空间距离一致性的空间分异。这些研究无论在理论上、方法、内容上对于开放城市居住空间分异的研究均有重要的参考价值,也是首次对一个大城市居住空间分异的系统研究。此项成果在上海举行的国际会议上得到国内外同行的肯定和好评。

应当说,本书是一本颇具开拓性、启迪性和探索性的学术著作。作为一个不到而立之年的青年学者而言是颇为难得的。当然,由于是对一个新领域的探索,虽然作者已经尽了很大努力,通过因特网检索、阅读了数百份国外资料,但毕竟对于国内的研究来说是不足的,加之,限于作者的经验、经历和基础,书中还有不少有待商榷和深入的问题。但是“千里之行,始于足下”,本书出版对于我国正在兴起的城市社会地理研究,对于城市规划工作将起到有益的促进和推动作用。

特别应当指出的是,在论文写作关键时刻,作者遭遇新婚爱妻车祸逝世的悲痛,但仍以极大的毅力,以对学业、对事业的责任心和实现对亡妻作出的许诺,出色地完成了论文,得到与会学者们的一致赞许,这种精神是难能可贵的。

值此本书出版之际,顾为之序。

南京大学城市与资源学系教授 博士生导师
中国地理学会城市地理专业委员会副主任



一九九九年十二月

目 录

序

第一章 绪论	(1)
第一节 研究意义	(1)
一、具体研究和实践	(2)
二、研究意义	(4)
第二节 中外研究评述	(5)
一、社会空间统一体(Socio - spatial dialectic)的研究	(6)
二、方法论	(9)
第三节 城市社会空间分异的研究层次与方法	(11)
一、土地利用与建筑环境的空间分异	(11)
二、邻里、社区组织的空间分异	(12)
三、社会阶层分化	(14)
四、社会空间分异的动力机制研究	(15)
五、研究方法	(15)

上篇 理论研究

第二章 城市居住空间的理论基础	(19)
第一节 社会空间统一体(Socio - spatial dialectic)理论	(19)
一、社会空间统一体概念及理论	(19)
二、社会空间统一体理论与广义政治经济学分析对居住空间分异研究的意义	(25)
第二节 城市社会空间的研究内容	(26)
第三章 城市居住空间分异的特征	(30)
第一节 城市社会及其空间的分异与极化	(30)
一、极化、隔离与分异	(30)

二、社会居住空间的分异	(33)
第二节 城市居住空间分异的一般性特征	(35)
一、分异度的描述与度量	(37)
二、居住空间的稳定性	(38)
三、社会阶层构成	(40)
四、社会流动性与居住迁移	(41)
五、中国城市居住空间分异的时空演化	(43)
第三节 居住空间分异及其结果的社会化过程	(44)
一、居住空间分异与社会分化的互动关系	(44)
二、居住空间分异的社会化结果	(45)
三、居住空间分异社会化的表现	(46)
第四章 城市居住空间分异的历史演化	(49)
第一节 中国城市居住空间分异的发展	(49)
一、居住空间的含义	(49)
二、居住空间组织的历史发展	(50)
三、主导中国城市居住空间分异历史演化的动力	(61)
第二节 城市居住空间的形态分异与发展	(65)
一、城市居住空间分异的空间表现	(65)
二、居住空间分异表现的时空路径变化	(68)
第五章 现代中国城市居住空间分异的机制分析	(70)
第一节 住房市场空间分异机制研究构架	(70)
一、广义政治经济分析理论的回顾与总结	(70)
二、住宅市场的分化	(72)
三、影响住宅市场分化的因素及其作用	(73)
第二节 家庭择居行为的机制研究构架	(80)
一、对择居过程的新古典经济学理论的批判	(81)
二、影响居住需求因素	(82)
三、影响迁移的因素	(84)
四、居住迁移与城市社会空间分异	(86)

第三节 居住空间分异机制的核心空间过程	(89)
一、生态竞争与政府调控混合作用过程	(89)
二、渗透演替过程	(90)
三、生活周期作用过程	(91)
第六章 城市居住分异的模式总结	(94)
第一节 城市居住空间分异模式	(94)
一、划分城市居住空间类型的标准	(94)
二、动力结构类型	(96)
三、社会效果类型	(97)
第二节 居住分异模式的总结	(100)
一、前工业化城市	(101)
二、工业化城市	(101)
三、新兴工业国家城市	(104)
第三节 城市居住空间分异模式的演化	(106)
一、传统时代	(106)
二、资本主义市场经济时代	(107)
三、社会主义准市场时期	(108)

下篇 实证分析

第七章 南京市居住空间分异的现状特征	(111)
第一节 计量研究方法 with 结论	(111)
一、研究区域和调查对象	(111)
二、调查数据来源及分析	(112)
三、城市居住空间分异的计量分析	(113)
四、计量分析结果的判读	(117)
第二节 城市居住空间分异格局	(122)
一、高级别墅区——权力阶层	(124)
二、高档高层公寓区——富有阶层	(125)
三、中高档多层公寓区——富裕阶层	(126)

四、中档多层住宅区——一般阶层	(127)
五、廉价多层经济住宅区——城市贫困阶层居住区	(129)
六、棚户区与多人联租区——外来季节性贫困移民群体	(129)
第三节 南京市城市居住空间分异特征	(131)
一、居住分异的结构性空间特征	(131)
二、居住分异的社会空间特征	(134)
第四节 典型区的案例分析	(137)
一、低级区——南湖居住区	(137)
二、中高档住宅区——苜蓿园居住区	(138)
三、高级别墅区——帝豪别墅区	(140)
第八章 南京市居住空间分异的演变、展望与评价	(141)
第一节 南京市居住空间分异的历史回顾	(141)
一、前民国政府时期南京市居住空间分异(1912—1949)	(141)
二、新中国计划经济时代(1949—1977)	(147)
三、准市场经济时代(1981—)	(148)
第二节 南京城市居住空间分异的未来展望	(148)
一、影响居住空间分异的格局发展的因素	(148)
二、南京市城市居住空间分异的未来	(153)
第三节 南京市居住空间分异的评价	(154)
一、居住空间分异的历史必然性和进步性	(155)
二、居住分异的局限性	(158)
第九章 南京市居住空间分异的动力分析及其运用	(160)
第一节 南京市居住空间分异的机制分析	(160)
一、社会主义改造期(1949—1952)	(160)
二、社会主义计划经济时期(1953—1978)	(161)
三、改革开放准市场经济时期(1978—)	(161)
第二节 城市居住空间分异的运用	(164)

一、社会空间和居住分异对土地估价的意义和影响	(164)
二、各种居住行为对公共设施的需求与期望	(166)
第十章 结论	(169)
第一节 城市居住空间分异的理论研究	(169)
一、城市居住空间分异的性质与研究对象	(169)
二、城市居住空间的空间特征与属性	(169)
三、城市空间分异的主要研究内容	(170)
四、城市居住空间分异的类型和居住迁移与社会流动	(170)
五、主导当今中国城市居住空间分异演化的动力	(171)
六、主导中国城市居住空间分异的动力机制	(172)
七、城市居住空间分异模式类型与划分	(172)
八、中国城市居住空间分异发展趋势与评价	(173)
第二节 实证研究的结论	(173)
一、南京市居住空间分异现状	(173)
二、南京市居住空间分异特征	(174)
三、南京市居住空间分异的未来趋势	(174)
四、尚待解决的问题	(175)
主要参考文献	(176)
后记	(183)

第一章 绪论

第一节 研究意义

西方发达国家在 20 世纪 60 年代就经历种种社会运动,如美国民权运动、反战运动、环保、女权运动等,这些运动反映了经济的增长并不能完全代表社会的进步和发展,只有综合的发展才能走出唯经济论的陷阱。因为从 60 年代至今近 40 年的发展历程告诉我们,经济增长及其空间表现形式——不断扩展、提高的城市化过程并不能解决贫困、不平等等社会问题,相反随着城市化进程,不利因素在空间上的高度集聚,使城市内上述问题矛盾进一步激化,这不得不使我们反思原有的城市发展思路、规划与管理方法、理论,总之寄托在依赖外部资本的流动(投资)能彻底解除贫困和不发达的神话成了幻想,甚至成为恶梦(如东南亚、俄罗斯的金融危机)。

在中国,随着原有的中央集权下的计划经济体制解体,使原来由这种体制苦苦去支撑的——社会低水平的(贫困)社会空间高度均质现象,受到很大冲击,诸如上述问题,城市内新贫困和暴富阶层出现,社会不公平现象打破原有均质社会状况,而且随着土地市场、地产市场的开发和外资逐渐注入这些领域,城市居住空间已出现分异,酝酿着新的空间格局,种种迹象表明社会空间分异已经不是历史(解放前)。

因而在这种社会背景之下,仅依靠经济研究手段和理论已无法较好地解释、引导社会综合发展,在地理学研究中亦然,这需要用社会地理学充实地理研究理论和实践。

从城市科学体系来看,大量的研究长期只注意到经济现象或

本质、城市物质环境,仅将城市视为经济载体或建筑物的空间组合,这种研究倾向忽视了城市首先是人类的一种聚落类型的事实,即研究城市不应忽视一个关键问题:以人为本的宗旨。90年代初,这一问题在规划学界已引起充分的注意,但地理学界内仍限于一种纯理性探讨的局面。

一、具体研究和实践

1. 城市地理、城市社会学和城市规划的热点问题

目前我国城市居住空间内存在的空间隔离是否合理,这对现代中国社会来说是一个热点或敏感问题。从城市地理、城市社会学来说,即从空间的社会化与社会的空间化两个方面来看,城市居住空间分异研究作为空间研究的一种新的方向,可以完善上述两个学科体系和实践的尝试。就此仅从地理学出发:作为人文地理学分支的城市地理,其研究方向大致由两方面组成,其一就是城市内部空间组织研究,但到目前为止大多数研究集中在物质实体结构领域,如生产活动、生产区位、商业分布等。事实上,城市空间(Urban space)不仅是各种社会活动的载体和容器,而且还是非社会生产的产物。我们可援引社会空间统一体理论:一般生产关系的结构要素都具有空间、社会同质性,即城市空间(或从城市化过程而言的组织空间)所表述的社会关系和空间联系都起源于同一生产方式。它们相互之间存在辩证的交互作用过程且彼此不独立。

而从城市规划角度出发,居住空间分异研究结果对于探索适宜的规划理论、方法和寻求规划的价值体现,甚至城市公共服务设施的配置都有益处。自从改革开放以来,计划经济时期国家以立项投资方式进行建设的城市、土地发展与开发的组织方式和投资资源结构都发生巨大变革。很显然,原有的按部门原则进行规划建设的规划体系必然要被统一规划综合发展(Comprehensive development)及其后继体系所取代,这种需求(新规划体系)也就成为必

然。

因此城市居住空间分异应是上述三学科的研究热点问题。

2. 研究客体

从城市地理学体系和研究特点来看,居住空间分异应是城市社会地理学的一个恰当的切入点。相对于城市印象、感知、行为等领域而言,本研究方向可有较多的地理学理论与实践藉以援引,可在保持地理学特征的同时获得一定成果。相对于其他城市社会地理研究内容而言,如城市印象、迁移行为、城市政治区划研究等,居住空间分异研究兼具综合性和分异性两大地理特征。因此在开展具体研究之时,既可以避免空谈,又可以获得具体研究成果,促进对城市发展的理解与城市规划的引导。

3. 资料的可取性

首先从文献角度出发,本研究已获取国外相关领域(主要是理论部分)较为充裕的著作和国内的一些研究成果(广州和北京),并已广泛地阅读有关规划、社会空间、地理、经济、政治的中外文期刊(中文 14 种、英文 9 种主要期刊)^①。

其次就实地调查资料而言,它包括:① 基本情况方面:南京市各居住片(区)建设和入住基本概况;历年地产市场变化(1995 年以来);南京市地价空间演化情况;1929—1949 年、80 年代及 90 年代居住现状情况。② 微观社会调查资料:选择高、中、低档三个档次居住区各一(分别为帝豪、苜蓿园地区和南湖经济实用房区为调

^① 23 种期刊分别是 14 种中文期刊:地理学报、地理科学、地理研究、经济地理、人文地理、城市规划、城市规划汇刊、城市问题、中国社会科学季刊、社会学与社会、人口与经济、人口研究、社会学研究、社会科学,九种英文期刊:URBAN STUDY、URBAN GEOGRAPHY、ENVIRONMENT PLANNING、ECONOMIC GEOGRAPHY、PROGRESS IN HUMAN GEOGRAPHY、INTERNATIONAL JOURNAL OF URBAN AND REGIONAL RESEARCH、ASSOCIATION OF AMERICAN GEOGRAPHERS、GEOGRAPHICAL REVIEW、AMERICAN SOCIOLOGICAL REVIEW。

查对象),调查其居民的社会构成和空间特征。

二、研究意义

首先,此研究有利于理解居住空间分异对城市结构的演化、城市规划与设计理论、方法与思想的推动作用:① 居住空间的分异现象促进城市用地结构的空间调整、城市整体居住环境质量的提高以及城市空间外缘扩展与完善。郊区在很长时间内被视为城市市域内次一等的地区,如在上海就曾有“宁要城区一张床,不要浦东一套房”的谚语。固然这与郊区生活配套设施不完善,休闲娱乐设施简陋,公共交通条件不便,环境卫生差,社会治安不好有直接关系。随着部分郊区的“高尚化”过程,富人社区的兴起,有能力改变上述不利条件和设施,整体上提高郊区生活居住质量,从而改变市域土地利用结构,经济税收结构,教育设施、商业交通网络结构的配置格局。② 影响城市居住质量与环境的变化。一方面,随着城市部分中高收入阶层的郊区化及低收入阶层的拆迁安置过程,减少城区内人口密度,降低城区内生产性污染(声、光、气、渣),通过旧城改造方式直接提高城区综合居住质量。另一方面,则是随郊区“高尚化”过程改善郊区物质基础设施和社会文化生活环境质量。③ 居住空间分异现象对控制、主导城市规划的政府垄断行为提出有力的挑战,从而使原有的以经济建设为重点的功能主义规划体系向当代开始回复的以人本主义规划思潮转型。因此,城市规划理论、方式和思想都面临着一次新的变革。

其次,城市居住空间分异研究还可以为具体的城市规划、居住设计与建设提供一些具体的建议与指导:本着城市规划就是服务于人的宗旨,探讨因城市居住分异而产生的各种类型居住区对各种基础设施的需求差异和特点。既能最大程度地满足社会各阶层的实际需求,又能最可能地节约城市建设资金,提高土地利用效率避免浪费。