

我国大都市郊区新城 社会空间研究 ——以南京市为例

杨卡 ◎ 著

T

he social space in new towns of Chinese
metropolises: a case study in Nanjing

 吉林大学出版社

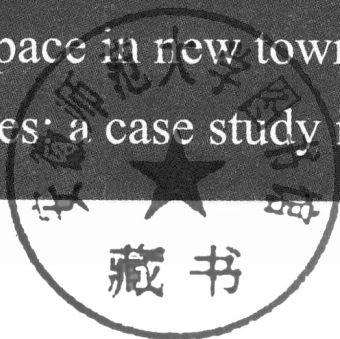
书由中央高校基本科研业务费专项资金资助
(项目编号: KYF-2011-T10)

我国大都市郊区新城 社会空间研究 ——以南京市为例

杨卡 ◎ 著

T

he social space in new towns of Chinese
metropolises: a case study in Nanjing



吉林大学出版社

作者简介:

杨卡,女,1980年生,河南南阳人,人文地理博士,现任国际关系学院公共管理系教师。主要从事城市规划和城市地理研究,在城市规划、城市发展研究等刊物发表论文十余篇。

图书在版编目(CIP)数据

我国大都市郊区新城社会空间研究:以南京市为例
/ 杨卡著. — 长春:吉林大学出版社, 2011.12
ISBN 978-7-5601-8061-8

I. ①我… II. ①杨… III. ①城市空间—空间规划—
研究—中国 IV. ①TU984.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第272876号

书 名: 我国大都市郊区新城社会空间研究——以南京市为例
作 者: 杨卡 著

责任编辑: 朱进 责任校对: 张宏亮
吉林大学出版社出版、发行
开本: 700×1000 毫米 1/16
印张: 13.5 字数: 160千字
ISBN 978-7-5601-8061-8

封面设计: 美印图文
北京市凯鑫彩色印刷有限公司 印刷
2012年3月 第1版
2012年3月 第1次印刷
定价: 26.80元

版权所有 翻印必究
社址: 长春市明德路501号 邮编: 130021
发行部电话: 0431-89580026/28/29
网址: <http://www.jlup.com.cn>
E-mail: jlup@mail.jlu.edu.cn



目 录

绪 论	1
一、我国新城发展的背景与实践	1
二、研究思路与框架	11
三、概念诠释	14
第一章 国内外新城社会空间研究进展	20
第一节 世界新城开发及其规划的历程	20
一、新城的起源	20
二、新城的发展和演变	21
三、新城的建设与规划	22
第二节 西方城市社会空间研究进展	27
一、西方城市社会空间研究的兴起	27
二、西方城市社会空间研究的主要内容	28
三、西方城市社会空间研究的多元化	36
第三节 中国城市社会空间研究进展	37
一、城市社会空间分异研究	38
二、市民行为空间研究	40
三、城市住房与迁居研究	42
四、城市贫困群体及其生存状况研究	44
五、城市生活质量研究	45
小 结	49



第二章 相关理论基础	50
第一节 城市空间的内涵	50
一、社会空间辩证法	50
二、沃斯理论	51
第二节 城市社会空间的变迁理论	52
一、城市生态学理论	52
二、居住流动模型	54
三、城市经济学解释	55
第三节 城市空间的目标视角	57
一、人本主义地理学	57
二、城市意象图说	58
三、城市便利论	59
四、新城市主义	60
第三章 南京市人口扩散与新城社会构成的变动	62
第一节 南京市城市空间的扩展	62
一、从边缘扩展到新城建设	62
二、南京城市空间扩展的主要内容	64
第二节 南京市新城的建设和发展	65
一、江北新城	66
二、东山新城	67
三、仙林新城	71
第三节 南京新城的社会结构变迁	73
一、居住流动与新城迁入人口	73
二、新城的社会构成及其变化	75



第四章 南京新城居住空间的发展与演变	80
第一节 南京新城居住空间的建设模式	80
一、周边发展式	80
二、依托城镇式	81
三、新区建设式	81
第二节 南京新城居住空间的发展阶段	82
一、起步阶段	82
二、快速发展阶段	85
三、逐步成熟阶段	87
第三节 南京新城居住空间形态的演变	88
一、居住空间的社会演变	88
二、居住空间的密度演变	91
第四节 南京新城居住空间的微观形态与结构	92
一、居住空间演变中的微观形态	92
二、南京新城居住空间的社会差异	100
第五节 新城居住空间的外部环境	103
一、环境卫生	103
二、人文环境	105
小 结	106
第五章 南京新城的行为空间	108
第一节 新城通勤行为空间	108
一、新城相关通勤行为的构成	108
二、主城和新城之间的通勤行为	110
三、新城内部的通勤行为空间	114



四、新城通勤行为的空间分异	115
第二节 新城购物行为空间	116
一、新城内部购物空间的建设现状	117
二、新城居民日常购物行为特征	119
三、新城居民日常购物的行为选择规律	121
第三节 新城其他行为空间与外部环境	126
一、新城居民的休闲行为空间	126
二、新城内部的教育医疗空间	127
三、新城居民行为空间的其他环境	128
小 结	130
第六章 新城空间的社会融合与居民感知	
——南京新城的邻里、社区与感知	131
第一节 新城居民的邻里交往和社区参与	131
一、南京新城居民的邻里认知与交往现状	131
二、新城居民邻里交往的主要影响因素	132
三、南京新城居民的社区参与及其相关因素	134
第二节 新城居民的社区归属感	137
一、新城居民的社区归属状况	137
二、影响社区归属感的相关因素	138
三、社区归属的空间差异	142
第三节 居民对新城空间的评价	144
一、新城居民的主体评价状况	145
二、主体评价的相关分析	146
三、主体评价的因子分析	152



四、新城主体评价的空间差异	155
小 结	157
第七章 新城社会空间的响应机制与政策导向	159
第一节 新城社会空间子系统的响应机制	159
一、新城居住空间系统的响应机制	159
二、新城行为空间系统的响应机制	160
三、新城空间感知系统的响应机制	162
第二节 新城社会空间系统的内外响应机制	164
一、新城社会空间子系统之间的响应	164
二、新城社会空间系统与外部的响应	166
第三节 新城社会空间系统的主要问题	167
一、新城各类实体发展的不同步（配套）	167
二、新城各类空间发展的不均衡（人口、产业）	169
三、新城空间权力分配的不公平（生态）	169
四、新城空间的边缘化（空间权力）	170
五、新城建设中的住房空置问题	171
第四节 新城社会空间的政策导向	172
一、基于空间结构的政策导向	172
二、基于时间结构的政策导向	174
三、基于社会结构的政策导向	175
结论与展望	178
参考文献	183
问卷设计	201
后 记	204



绪 论

一、我国新城发展的背景与实践

我国北京、上海等特大城市从20世纪五六十年代就开始了新城建设的探索,并于20世纪80年代开始大量建设,20世纪90年代以后,随着开发区、新区建设的开展,我国大都市郊区的新城建设进入高潮。

(一) 我国新城大发展的背景

我国新城的发展,与西方发达国家的新城建设有一些共同的特征,但也面临着一些特殊的问题,从发展背景上来看,我国新城是在特殊的历史和社会条件下展开的:

1. 城市经济的大发展,促使特大城市的人口和经济开始呈现向近郊中心集聚的现象。国内外大部分新城的发展,都是建立在城市经济大发展的基础之上的。改革开放以来,我国城市地区以绝对的优势引领着经济的发展,这种极核式的发展使得资源和人口不断向城市地区集聚。在这一集聚过程中,一方面主城空间有限,客观上有对内部空间进行功能调整和置换的要求,另一方面中心结构会出现诸如市中心拥挤、通勤时间长、环境质量下降等一系列的矛盾,因此,国内一些特大城市开始寻求城市空间扩展的新途径,中心城市外围的某些地区开始快速发展,城市中的人口、产业等经济要素开始由中心区向外转移。根据国内相关研究,1990—2000年间,北京、上海、杭州、大连、广州等城市在市域人口快速增加的同时,中心区的人口却在减少,近郊新城成为人口增长最快的区域。北京市中心区的人口从20世纪80年代就开始减少,当时中心区的人口密度达到2.7万人/平方千米,到2000年时每平方



千米减少了2500多人,1990—2000年间市域人口增加了25.42%,中心区人口减少了9.5%^[1];1990—2000年间上海市市域人口增加了22.98%,中心区人口减少了36.4%^[2]。从城市规划来看,北京、上海、广州等城市已经开始将新城作为城市空间发展的重要部分,在人口布局上充分的考虑主城和新城之间的协调,在《北京市城市总体规划(2004—2020)》中,2020年远景规划城镇人口达1600万人,而中心区的人口预计控制在850万人,新城人口预计57万人¹。

2. 城市土地制度变革和土地有偿使用,促进了城市土地的流转和建设用地的增长,郊区土地逐渐被开发和建设,推进了郊区新城中心的发展。改革开放之前,我国城市土地由国家(中央或地方政府)统一分配、划拨、处置,单位和个人无偿或低租金无期限使用。1954年2月政务院有关文件规定:“国营企业经人民政府批准占用的土地,不论是拨给公产或出资购买,均应作为该企业的资产,不必再向政府缴纳租金或使用费”。1987年9月9日,深圳市率先试行土地出租;1988年4月,七届全国人大第一次会议修改了《宪法》的有关条款,规定“土地使用权可以依照法律的规定转让”,随后《中华人民共和国土地管理法》也作了相应的修改;1990年5月,国务院颁布了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》,土地有偿使用制度开始进入了法制化的进程。这极大地推动了土地功能的流转,城市空间发展开始更多地受到地价因素的作用,中心区由于地价高昂逐渐集聚了商业、贸易和金融等高收益功能,土地收益率相对较低的近郊、新城等开始大量发展工业、仓储、居住等功能。

3. 住房制度改革,促进了住房的商品化,并在市场作用下促进了居住用地向新城空间的集中。1988年,国务院发布了《关于全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案》,以此为标志,烟台、唐山和蚌埠率先试点起步,开始了以住宅商品化为目标模式的住房制度改革。1991年9月召开了第二次

1 北京市城市总体规划2004—2020。



全国城镇住房制度改革工作会议，全国约四分之三的城市开始启动住房制度改革。1994年发布实施了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，进一步明确了房改的基本思路，指出改革的根本目标是建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度。1998年6月的城镇住房制度改革与住宅建设工作会议重申了《决定》的有关精神，强调指出住房制度改革的商品化、社会化的方向，并决定从1998年下半年起，全国城镇停止住房实物分配，实行住房的货币化分配。一方面，住房分配的市场化走向，以及主城区住房价格的不断上涨，带动了居民向用地相对便宜的新城购房的热情，从而带来了新城房地产的大开发，以及新城住区的大面积扩张。另一方面，住房的商品化，打破了原有的单位福利分房制度，使人口由单位式聚居向阶层式的聚居转化，形成了居住空间差异化分布的特征。

4. 交通条件的改善，逐步发展的城市轨道交通和快速公交系统，成为城市向外扩展的动力和先锋，并促进了新城空间的繁荣和完善。轨道交通系统具有运量大、速度快且运输安全的特点，能够较好的缓解城市交通压力，同时还为大城市郊区的新城建设提供了条件。轨道交通的建设可以将新城到大城市中心的行程时间缩短几倍，而且乘坐便捷舒适，可以大大加强新城和中心区的联系，从而推动新城的快速发展。从20世纪90年代以来，我国城市轨道交通建设和发展迅速。到2005年底，全国已开通城市轨道交通的城市有北京、上海、天津、广州、长春、大连、重庆、武汉、深圳、南京等10个城市20条线路，运营线路总长444公里。其中，北京、上海、广州三个城市近几年每年新增的线路长度都达到了30~50公里。截至2010年年底，我国城市轨道交通运营总里程约为1400公里。在一个城市内，轨道交通的建设也从一条线逐步向网络化发展。

5. 新城的各项生活设施日趋完善，以及居民生活方式、人居观念的转变，推动了新城建设的快速发展。大型仓储超市、连锁商业服务业在近郊和新城的发展，让居民在新城依然可以享受到优质高效的商服网络。随着信息技术、网络商业的发展，足不出户的网络购物也逐渐兴盛繁荣，新城居民

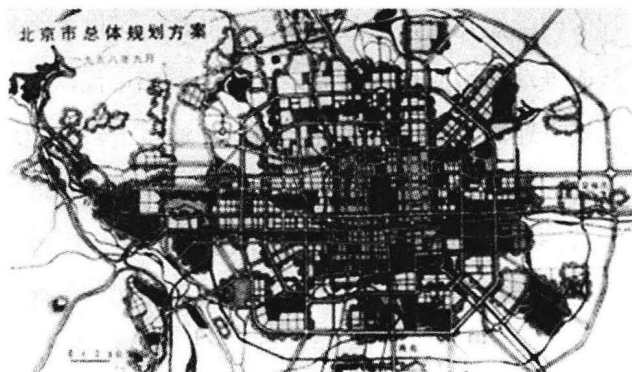


不必临近大型商业中心,依然可以享受低廉快捷的购物服务。这种现代生活方式的变革,也给人口向新城的疏散和新城的发展带来巨大的推动。另一方面,一些居民厌倦了都市中心的拥挤、压抑和嘈杂,追求悠闲、广阔和安静的居住环境,这种人居观念的发展也促进了郊区新城的扩展。

6. 政府通过规划、行政区划调整、工业园区建设等行为,促进新城的建设和发展。在我国北京、上海等城市的新城发展初期,都曾受到政府作用的巨大推动。20世纪50年代上海和北京率先对新城进行部署,并规划将主城的工业和部分人口迁入新城,以疏散主城的人口和经济压力,调整主城的城市空间结构。自20世纪90年代开始,许多城市的政府纷纷部署和规划工业园区、开发区、大学城、科技园区,这些园区后来都成为新城发展的基础地域。在城市区域扩展的过程中,政府县改区、区县合并等行政区划调整行为打破了原有的行政边界,使得主城和新城所在区域在行政上和政策上得到统一,这也激励了新城的发展和建设。

(二) 我国新城建设的主要实践

1. 北京



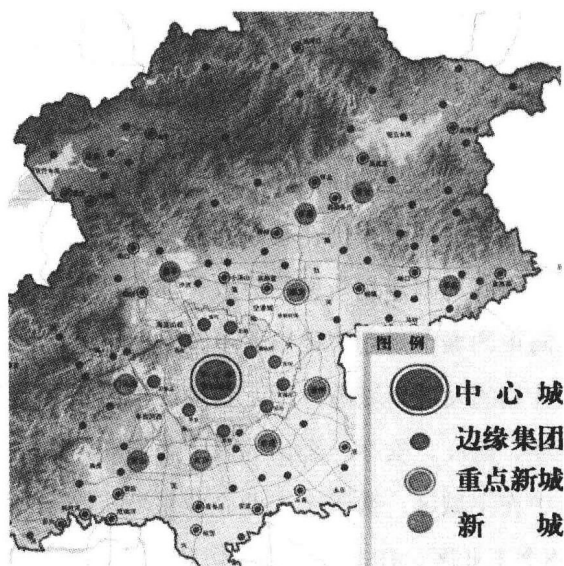
图绪.1 1958年北京市总体规划方案¹

北京市早在20世纪50年代就开始调整行政区划,设计建设卫星城镇来疏散主城产业,20世纪80年代中期开始加快新城建设的步伐。

1 资料来源:1958年北京市总体规划。



1958年6月,在北京市上报中央的《北京城市建设总体规划初步方案》中提出:为了缓解市区人口过分集中的压力和矛盾,在城市空间布局上采取“子母城”的形式,在发展市区(母城)的同时,有计划地发展一批卫星城镇(子城)。在1958年9月的修改稿中,第一次提出了市区“分散集团式”的布局形式,继续明确了在远郊区建设卫星城镇来发展工业的思路,规划将市区分成二十几个相对独立的建设区,其间用绿色空间地带相隔离,并要求工业逐渐向卫星城镇转移。尽管如此,这一阶段的北京市仍然以向中心区集聚为主,大部分新建的工厂和单位仍集中在主城区,卫星城的规模和功能仍然相对弱小。



图绪.2 2004年北京总体规划中的11个新城¹

1984年,北京市出台了《北京市加快卫星城建设的几项暂行规定》,在有关政策方面给予支持下,来推进卫星城的建设。1993年的北京城市总体规划后,在主城以外布置了10个边缘集团和14个卫星城。但这些卫星城在最初的发展中功能不完善,基础设施水平也不高,并未形成真正意义上的新城空间。

1 资料来源:北京市总体规划(2004—2020)。



自21世纪以来,促进和完善新城建设已经成为北京市疏散中心城区人口的主要举措。根据《北京城市总体规划(2004年—2020年)》,北京按照“两轴—两带—多中心”进行城市空间结构布局,形成“中心城中心地区—中心城边缘集团—重点新城—新城”的等级空间结构,共规划发展11个新城。规划中的中心城是北京政治、文化等核心职能和重要经济功能集中体现的地区,面积约1085平方千米;新城是在原有卫星城基础上,承担疏散中心城市人口的功能、集聚新的产业,带动区域发展的规模化城市地区,具有相对独立性;通州、顺义和亦庄被确立为重点发展的3个新城,规划人口规模为70万至90万人。2005年,北京市还完成了《北京市十一个新城规划2005—2020》,对11个新城的空间结构、土地利用进行综合部署,并对交通、医疗、教育等各方面做出全新规划。

2. 上海

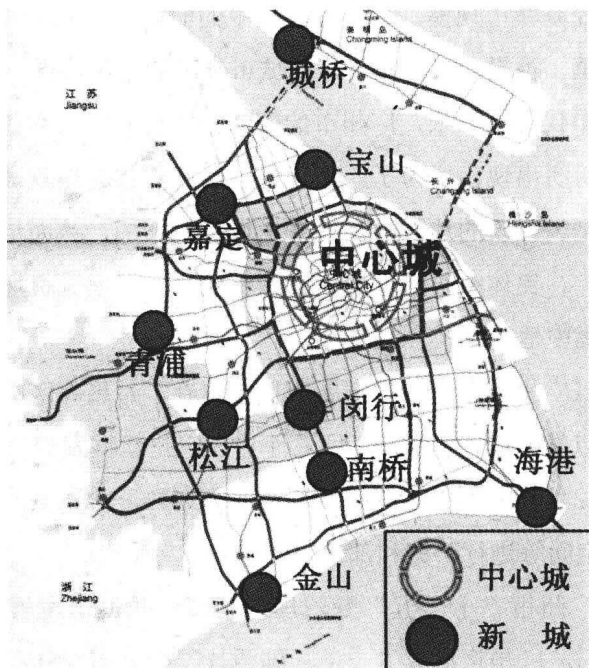
上海市的新城建设自建国初期就开始计划和实施,之后经过了20世纪80年代和90年代的大发展,至今仍在不断的建设过程中。1957年上海市第二次党代会决定,在上海周围建立新城,分散一部分小型工业,以减少市区人口。1959年,上海市的城市规划中提出逐步改造旧市区,严格控制近郊区工业建设规模,有计划的发展新城的方针。到1979年为止,上海市已经建成了闵行、嘉定、吴泾、松江、安亭、金山等六个新城^[3]。1985年左右,上海市的工业还主要集中在主城区,数千个工业企业星罗棋布于280km²的中心城区范围内,形成了8个工业区、70多个工业街坊和上千个工业点^[4]。

据统计,1999年上海市区的工厂数比1993年增加了6601个,但处于中心城核心区的黄浦、南市、卢湾、静安、虹口5区的工厂数量却大幅度减少,共减少了580个,减幅高达29.70%。新增加的工厂主要集中于浦东新区和闵行、嘉定、宝山、金山等近郊区,近郊区的增幅高达125.15%。工业外迁的同时,也伴随着人口的大量外迁。根据中心城区的93个街道调查,1990—1999年间,人口绝对减少的有51个,共减少93.6万人^[5]。

自2000年以来,上海市在城市规划和政府计划中都更加重视对郊区新城



体系的规划和部署。《上海市城市近期建设规划（2003—2007）》中明确了控制中心城人口规模，引导人口向郊区重点城镇集中的方针。新增的城市建设用地主要分布在浦东新区、郊区新城、“试点城镇”、临港综合经济开发区及嘉定、松江、青浦的工业园区。规划新增居住用地主要分布在外环线外的重点城镇、内外环之间的大型居住基地、中心城内的旧区改造用地。《上海市国民经济和社会发展的第十一个五年规划纲要》继续指出，要建设适应上海国际化大都市发展要求的新城，并重点推进嘉定、松江和临港新城建设。规划到2020年，把中心城区人口总量控制在950万人以内，9个新城（宝山、嘉定、青浦、松江、闵行、奉贤南桥、金山、临港新城、崇明城桥）总人口为540万人左右。



图绪.3 上海9个新城示意图

3. 广州

广州市从20世纪50年代中期开始，确定了城市组团式向东发展的空间布局模式，规划结构呈“三团”、“两线”，从此开始了广州市新城建设的步



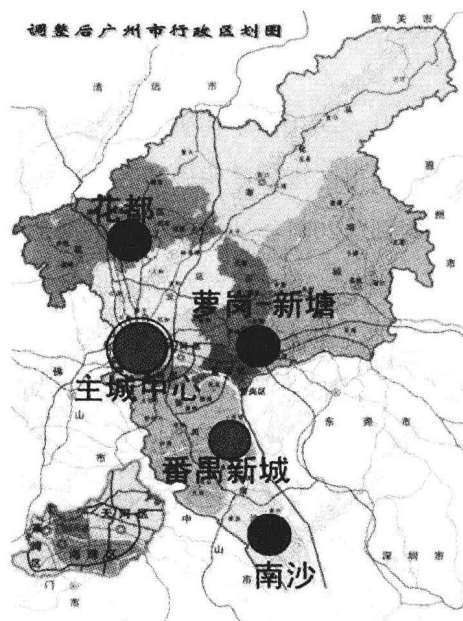
伐。其中，组团I指旧城区（包括现海珠区、芳村区），组团II指石牌、员村地区，组团III指黄埔地区；各组团之间以绿地、农田分隔。

从1978年开始编制、1984年获批的广州市总体规划，将城市的主要发展方向继续定为沿珠江北岸向东至黄埔的组团式发展。旧城区为第一组团，是城市的中心区，该区的改造和建设要充分体现城市的政治、经济、文化与对外交往中心的功能和作用，并严格限制增加工业用地。第二组团为天河地区（包括五山、石牌、员村），规划该区为广州市的科研文教区，以设置文教、体育、科研单位为主；在积极开辟天河体育中心综合区的同时，兴建科学技术开发区，并搞好区内的各项生活服务设施的配套建设。第三组团为黄埔地区，结合广州经济技术开发区的建设，大力发展工业、港口、仓库等设施。为有利于控制城市规模，疏散过分集中的旧城区人口，规划中还确定发展花县的新华镇、番禺的市桥镇为广州城市外围的卫星城镇。

20世纪90年代中期以来，广州市的郊区住区得到了大面积的开发，各种郊区住宅区也纷纷出现，成为了广州市居民购房居住的热点地区。而这些房地产的开发多是大规模的片区开发，并呈块状集聚的，从而形成了如番禺区的“华南板块”、奥体中心附近的“广园东板块”、白云机场附近的“机场板块”等居住集中地带。

2001年的《广州市番禺片区发展规划》明确了番禺片区的广州新城作为远景控制的重点发展区；2002年5月进行了《广州新城发展规划研究》国内咨询，2002年12月开始编制《广州新城发展规划》，对新城的背景、规模、定位、布局、空间等进行研究和部署。

2005年，广州市“十一五”专项规划的《广州城市发展规划》指出，“十一五”期间，广州将形成“一主三副两片”的城市空间布局。三副即指南沙、花都、萝岗—新塘三个新城（副中心），如图绪.4。



图绪.4 广州新城区位示意图

4. 南京

1949—1965年，南京进入城市的恢复和发展期，承担了国家重点投资和建设的任务，老城区以外的大厂、板桥、栖霞等地逐步成为工业布局的重点地区。1966—1978年，由于长江大桥的通车及国家冶金、化工等大布点的区位需求，南京成为国家重化工业基地，随着一些国家大型企业的建成，逐步形成了迈皋桥、燕子矶机械化工区，以及尧化门—甘家巷炼油化工区，栖霞、龙潭建材工业区，板桥、西善桥冶金、机械工业区，大厂化工区等等。1979—1989年，伴随着改革开放的步伐，南京进入快速发展期。由于重点项目的建设，浦口高新技术开发区逐渐得到发展。总的来看，工业项目的布局是这一时期新城发展的主要原因。

20世纪90年代，南京城市空间的扩展步伐加快，人口和产业的向外扩散也更加迅速，东山新城和江北新城成为产业和人口疏散的重要区域。除了工业布局调整之外，旧城改造和住宅小区的兴建是这一阶段新城发展的又一动力。在居民的扩散方面，由于主城区容量有限，再加上房价偏高，南京市的