

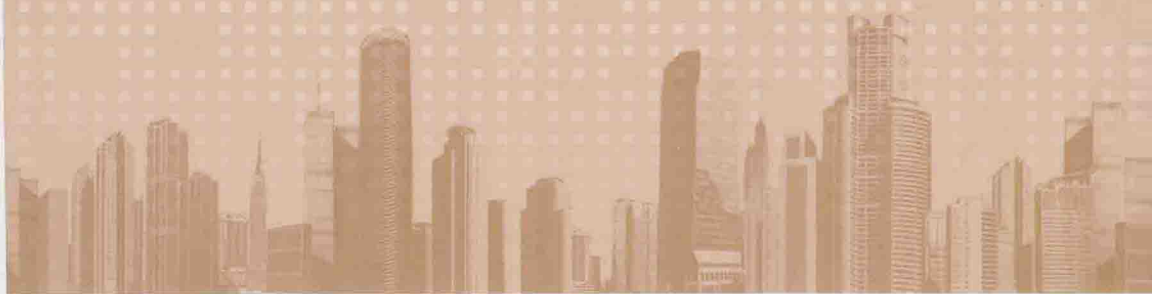


南京社科学文库

住房转型期 城市居住空间分异研究

ZHUFANG ZHUANXINGQI
CHENGSHI JUZHU KONGJIAN FENYI YANJIU

陈燕◎著



中国社会科学出版社



住房转型期 城市居住空间分异研究

ZHUFANG ZHUANXINGQI
CHENGSHI JUZHU KONGJIAN FENYI YANJIU

陈燕◎著

中国社会科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房转型期城市居住空间分异研究 / 陈燕著. —北京: 中国社会科学出版社, 2014. 12

ISBN 978-7-5161-5190-7

I. ①住… II. ①陈… III. ①城市—居住空间—研究—中国
②住房制度改革—研究—中国 IV. ①D669.3 ②F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 290298 号

出版人 赵剑英

责任编辑 孙 华

责任校对 任晓晓

责任印制 *李寡

出版 中国社会科学出版社

社址 北京鼓楼大街 158 号 (邮编 100720)

网 址 <http://www.csspw.cn>

中文域名: 中国社科网 010-64070619

发行部 010-84083685

门市部 010-84029450

经 销 新华书店及其他书店

印 刷 北京市大兴区新魏印刷厂

装 订 廊坊市广阳区广增装订厂

版 次 2014 年 12 月第 1 版

印 次 2014 年 12 月第 1 次印刷

开 本 710×1000 1/16

印 张 14.5

插 页 2

字 数 228 千字

定 价 45.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书,如有质量问题请与本社联系调换

电话:010-84083683

版权所有 侵权必究

《南京社科学术文库》
编委会

主 编 叶南客 李程骅

编 委 王道德 荆小平

朱未易 许益军

黄 南 谭志云

总序

叶南客

2014年的中国迎来了全面深化改革、依法治国的春天。春江水暖鸭先知，社科腾跃正此时。2014年8月出台的《加快推进南京社科强市实施意见》明确提出了要“更好地发挥哲学社会科学在南京创成率先大业、建设人文绿都、奋力走在苏南现代化建设示范区前列中的理论支持和思想引领作用”，标志着南京社会科学界正肩负起更加神圣而重大的资政育人历史使命，同时也迎来了南京社会科学学术繁荣、形象腾跃的大好季节。值此风生水起之际，南京市社科联、社科院及时推出“南京社科学术文库”，力图团结全市社科系统的专家学者，推出一批有地域风格和实践价值的理论精品、学术力作，打造在全国有特色影响的城市社会科学研究品牌。

为了加强社会科学学科高地建设、提升理论引导和文化遗产创新的能力，我们组织编纂了南京社科学术文库。党的十八大以来，习近平总书记发表了一系列重要讲话，是对中国特色社会主义理论体系的丰富和发展，是马克思主义中国化的最新理论成果，是我国哲学社会科学的基本遵循，直接促进了哲学社会科学学科体系、学术观点、科研方法的创新，为建设中国特色、中国风格、中国气派的哲学社会科学指明了方向和路径。本套丛书的重要使命即在于围绕实践中国梦，通过有地域经验特色的理论体系构建和地方实践创新理论提升，推出一批具有价值引导力、文化凝聚力、精神推动力的社科成果，努力攀登新的学术高峰。

为了激发学术活力、打造城市理论创新成果的集成品牌、推广社科强市的品牌形象，我们组织编纂了本套文库。作为已正式纳入《加快推进南京社科强市实施意见》资助出版高质量的社科著作计划的本套丛书，旨在围绕建设现代化人文绿都的目标，坚持马克思主义指导地

位，坚持百花齐放、百家争鸣的方针，创建具有南京地域特色的社会科学创新体系。在建设与伦南城市地位和定位相匹配的国内一流的社科强市进程中，推出一批具有社会影响力和文化贡献力的理论精品，建成在全国有一定影响的哲学社会科学学术品牌，由此实现由社科资源大市向社科发展强市的转变。

为了加强社科理论人才队伍建设、培养一批有全国知名度的地方社科名家，我们组织编纂了本套文库。本套丛书的定位和选题是以南京市社科联、社科院的中青年专家学者为主体，团结全市社科战线的专家学者，遴选有创新意义的选题和底蕴丰厚的成果，力争多出版经得起实践检验、岁月沉淀的学术力作。借助城市协同创新的大平台、多学科交融出新的大舞台，出思想、出成果、出人才，让城市新一代学人的成果集成化、品牌化地脱颖而出，从而实现社科学术成果库和城市学术人才库建设的同构双赢。

盛世筑梦，社科人理应承担价值引领的使命。在南京社科界和中国社会科学出版社的共同努力下，我们期待“南京社科学术文库”成为体现理论创新魅力、彰显人文古都潜力、展现社科强市实力的标志性成果。

2014年12月

（作者系南京市社科联主席、社科院院长）

目 录

第一章 绪论	(1)
一 研究背景	(1)
二 研究的目的和意义	(4)
三 主要内容与框架	(5)
四 研究方法与技术路线	(8)
(一) 数据来源	(8)
(二) 研究方法和模型	(8)
(三) 本书技术路线	(10)
五 本书可能的创新与不足	(10)
(一) 可能的创新	(10)
(二) 不足之处	(12)
第二章 国内外城市居住空间分异研究进展	(13)
一 国外研究进展	(13)
(一) 关于城市空间结构模型的研究	(13)
(二) 关于城市居住空间结构的研究	(17)
(三) 关于城市居住隔离和居住空间分异的研究	(19)
二 国内研究进展	(23)
(一) 对城市居住空间结构的相关研究	(23)
(二) 对城市居住空间分异的相关研究	(24)
三 对相关研究的述评	(27)
四 理论基础与相关概念界定	(28)
(一) 理论基础	(28)

2 住房转型期城市居住空间分异研究

(二) 基本概念的界定	(43)
五 城市居住空间分异演变趋势及影响分析	(48)
(一) 城市居住空间分异演变趋势分析	(48)
(二) 城市居住空间分异产生的影响分析	(49)
第三章 城市居住空间分异的测度及空间体现	(53)
一 城市居住空间分异度的测算	(53)
(一) 空间分异度计算方法的介绍	(53)
(二) 分异指数在城市居住空间分异分析中的应用	(54)
二 城市居住空间分异度的问卷调查和深度访谈法	(57)
(一) 问卷调查法	(57)
(二) 深度访谈法	(58)
(三) 数据分析方法	(59)
三 城市居住空间分异的 GIS 空间分析	(59)
(一) GIS 的介绍及应用	(59)
(二) GIS 在城市居住空间分异分析中的应用	(60)
第四章 城市居住空间分异影响因素的理论分析	(61)
一 城市居住空间分异的影响因子分析	(61)
(一) 城市居住空间分异影响因素的确定	(61)
(二) 城市居住空间分异影响因素的作用机理	(63)
二 城市居住空间分异的具体影响因素分析	(64)
(一) 城市居住空间分异的背景环境影响因素分析	(64)
(二) 城市居住空间分异的制度政策影响因素分析	(66)
(三) 城市居住空间分异的经济影响因素分析	(73)
(四) 城市居住空间分异的个人行为影响因素分析	(77)
第五章 城市居住空间分异影响因素的定量研究	(80)
一 城市居住空间分异影响因素的时序全局主成分分析	(80)
(一) 主成分分析法介绍	(80)
(二) 时序全局主成分方法介绍	(80)

(三) 指标体系构建及指标介绍	(81)
二 城市居住空间分异影响因素的灰色关联度分析	(83)
(一) 灰色关联度分析的基本原理及计算方法	(83)
(二) 灰色关联度分析在城市居住空间分异影响因素 分析中的应用	(85)
三 城市居住空间分异影响因素的多元回归分析	(85)
(一) 多元回归方法介绍	(85)
(二) 多元回归在城市居住空间分异影响因素 分析中的应用	(86)
四 城市居住空间分异研究的一个重要维度 ——城市住房价格影响因素的状态空间分析方法	(86)
(一) 状态空间分析方法介绍	(86)
(二) 变量选取	(87)
(三) 状态空间模型构建	(88)
(四) 模型的检验及结果	(89)
五 对城市居住空间分异影响因素定量研究方法的述评	(90)

第六章 实证研究

——以南京市为例	(92)
一 研究区域概况	(92)
(一) 研究区域范围界定	(92)
(二) 南京市住房建设开发历程	(92)
(三) 南京市居住空间分异的历史演变	(95)
二 基于 GIS 分析的南京市主城—副城居住空间 分异现状	(104)
(一) 南京市主城居住空间分异现状分析	(105)
(二) 南京市新城—副城居住空间分异现状分析	(125)
三 南京市居住空间分异及影响因素问卷评价研究	(141)
(一) 问卷调查样本基本情况	(141)
(二) 南京市居住空间分异状况调查	(146)
(三) 南京市居住主体的行为分化分析	(149)

(四) 南京市居住空间分异影响因素的专家打分评价	(163)
四 南京市居住空间分异影响因素的时序全局	
主成分分析	(166)
(一) 数据选取	(167)
(二) 评价过程	(169)
(三) 评价结果	(172)
五 南京市居住空间分异度的测算及多元回归分析	(184)
(一) 数据来源与计算说明	(184)
(二) 计算结果与分析	(185)
(三) 南京市居住空间分异度的多元回归分析	(189)
六 南京市住房价格影响因素的状态空间分析	(192)
(一) 数据来源与模型构建	(192)
(二) 计算结果与分析	(194)
 第七章 结 语	(200)
一 主要结论	(200)
二 对策与建议	(202)
 附录 关于南京市居住状况和住区和谐的调查问卷	(206)
 参考文献	(210)
 后 记	(223)

第一章

绪 论

一 研究背景

20 世纪 90 年代以来的 20 多年间,伴随着经济全球化和区域经济一体化的进程,发达国家和发展中国家都在经历着巨大的经济、社会体制转型。社会变迁的实质就是社会结构的变化、社会制度的变化,社会变迁以及转型理论的主要任务就是“观察社会变迁的单元和层面”。^①城市无疑是社会变迁和转型的重要研究单元,城市经济学指出,“城市是一个坐落在有限空间地区内各种经济市场——住房、劳动力、土地、运输等等——相互交织在一起的网状系统”。对于西方发达国家,其体制转型主要表现在经济组织方式的全球化、生产方式由福特主义向后福特主义转化、公民社会的强化。^②哈伯德和霍尔(Hubbard & Hall)认为在西方体制转型下的城市是“一种新型的城市,它是后工业化的、后现代的,在城市空间结构上与它的前身有着显著的不同”。与此同时,西雷尼(Szelenyi)认为东欧地区前社会主义国家城市受到市场改革的影响而日益异化,城市中心地区由于商业的扩张、种族多样化以及越来越多的城市问题而衰退,郊区化的趋势日趋显现。比较来看,目前东西方城市都处于转型和变革之中,转型国家的城市变革影响因子更为复杂。

当前中国的城市空间正在经历重构过程,变革的规模以及速度在国

① 王雅林:《“社会转型”理论的再构与创新发

展》,《江苏社会科学》2000 年第 2 期。
② 李志刚、吴缚龙等:《“全球城市”极化与上海社会空间分异研究》,《地理科学》2007 年第 3 期。

内外都是空前的。从计划到市场的经济转型,使经济活动以市场为导向,并从根本上改变了资源的空间配置方式,推动了城市空间结构的重组过程。中国正经历着历史上经济发展速度最快、工业化和城市化进程最为迅速的阶段,中国经济和体制都处于转型期,这个特点决定了中国城市正处于快速变革期,其城市空间结构的重组过程更为复杂和持久,城市空间结构的演化机制也更趋复杂。在这种体制转型和经济快速增长的阶段,“作为城市社会、经济活动的空间投影,巨大的体制转型及相应的复杂影响必然在城市空间重构上有着明显的表征,并强烈地影响着空间演化的过程”。^①随着经济全球化的不断深入,中国经济实力和地位的日益增强,越来越多的国内外学者对中国体制转型过程中城市经济、社会与空间发展之间的相应转变表现出浓厚的兴趣,中国改革开放 30 多年来的经济与社会巨大转型,不仅从根本上改变了中国城市内部空间结构及其内部作用机制,而且将作为世界上其他发展中国家城市发展的“类型范式”。^②

城市空间的重要组成部分之一是居住空间,两者的形成和发展有着互动关系。居住空间从宏观上联系着城市空间布局状况,从微观上联系着城市居民的行为和决策。伴随着体制转轨、社会转型的进程,城市社会空间和物质空间也处在不断嬗变之中。在高速的城市经济增长、经济社会体制改革、城市功能重组、社会阶层分化的宏观背景下,随着我国单位制的消除,城市的社会空间发生着重重大变迁:城市社区由原来的“单位型”为主的居住形态向“阶层型”为主的居住模式变换,我国大城市居住空间的隔离现象已初见端倪;城市空间结构由原来的“单位”亚空间转变为以经济、社会等级特征明显的城市空间分异的马赛克形状;^③住房市场出现了严重的分割性导向,群体间的住房条件差异提升,空间上的群体隔离加强。^④城市居住空间分异一方面是国家加速现

① 李志刚、吴缚龙等:《“全球城市”极化与上海社会空间分异研究》,《地理科学》2007 年第 3 期。

② 徐昀:《城市空间演变与整合——以转型期南京城市社会空间结构演化为例》,东南大学出版社 2011 年版。

③ 柯汉扬:《转型期杭州城市居住空间分异与社会阶层分化研究》,硕士学位论文,浙江大学,2008 年。

④ 李斌:《社会排斥理论与中国城市住房改革制度》,《社会科学研究》2002 年第 3 期。

代化进程的结果；同时也是整个社会从计划经济体制过渡到社会主义市场经济体制的产物：城市社会的居住阶层化分区、中高收入阶层从其他社会阶层居住区中分离出来而形成城市空间分异状态，其内部根源都是因为市场经济这只“看不见的手”的强大作用力。住房所型塑、固化的社会分层、贫富差距以及两极分化，不断增强住房的炫耀性消费功能，贫富居住分区以及城市空间分异问题作为既定现实已经成为全社会必须理性面对的严峻的经济社会问题。^①

无疑，城市居住空间分异有着诸多影响因素，是在多层面共同作用的复杂机制下形成的。城市居住空间分异的影响因素是对城市居住空间结构变迁及分异形成起作用的条件，影响城市居住空间分异的因素既有宏观因素如制度因素以及经济因素、社会因素等，也有微观因素如居民个人自然因素、个人自获因素等，每个历史阶段城市居住空间分异的影响因素是相异的并且影响程度不一。1998年我国颁布了《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，这是城镇住房制度改革的纲领性文件，决定自当年起停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化和社会化的住房新体制。随着城市住房商品化的快速推进，城市居民的居住水平得到很大提高，居住条件得以改善，但同时城市居住空间分异现象日益明显且表现出复杂的一面，可以说1998年实行的住房分配货币化改革在我国住房制度改革进程中是关键制度改革，这一政策实施以来成为我国住房的重要转型期。20世纪90年代末期以来，由于经济体制转型及住房制度改革，我国大城市居住空间结构演化过程中呈现不同的机制和模式，大城市居住空间分异现象日益明显且分异程度呈日益上升趋势，学者们对上海、北京、广州、大连、南京等城市的实证研究也充分证明了这一点。可以说，相当长的时间内中国仍将处于社会转型期，大城市内部居住空间分异的格局还将继续存在并可能呈加剧趋势。市场经济转型背景下日益明显的城市居住空间分异不仅是学者们的研究对象，也成为当前政府、社会和城市居民普遍关注的问题。由于目前中国城市居住空间分异还是初步的、散在的、非均衡

^① 吴庆华：《城市空间类隔离：基于住房视角的转型社会研究》，博士学位论文，吉林大学，2011年。

的,因此学界的研究还是比较初步的,抽象层面的探讨、描述性的研究、对某一时点的探讨较多,规范性、规律性研究较少,没有将影响城市居住空间分异的各宏观、微观因素与城市居住空间分异问题联系起来进行系统研究。住房分配货币化的实施为城市居住空间分异带来了新的背景和条件,除了社会主体的自身禀赋发生变化之外,转型期特有的制度转变在很大程度上推动着城市居住空间结构的变迁和分异,这些因素的存在和变化,也需要跟进研究,以分析现实、揭示规律。

二 研究的目的是和意义

本书的主要目的是对我国住房转型期大城市居住空间分异及其影响因素进行较为深入的研究。本书试图以江苏省会城市南京为例,运用计量经济学、区域经济学及地理空间分析方法,结合相关截面数据及面板数据,探讨住房转型期城市居住空间结构的变动轨迹及作用机理,定量考察影响城市居住空间分异的各种因素。与以往对城市居住空间分异影响机理研究多集中于抽象层面探讨、定性研究为主不同,本书以南京市为例对影响大城市居住空间分异的宏观因素、微观因素进行分析,建立计量经济模型,对各影响因素进行系统分析,揭示我国住房转型期大城市居住空间分异的特征以及规律。

选取南京对我国城市的居住空间分异进行实证研究具有很强的理论价值和现实意义。南京地处中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部,是长三角世界级城市群中重要的中心城市之一,是国家重要的区域性门户城市。2013年,南京市地区生产总值已超过8000亿元,人均地区生产总值为98011元,城市居民人均可支配收入为3.99万元,全市常住人口为818.78万人,全市三次产业增加值比例调整为2.3:43.3:54.4,^①在全省率先基本形成“三二一”产业格局,总体上已经进入城市转型发展的新阶段,正朝着建设现代化国际性人文绿都的目标前进。南京的城市发展正面临着来自城市内部和外部的双重挤压,全球

^① 数据来源:《南京市2013年国民经济和社会发展条件公报》。

经济发展态势的变化、国内城市竞争的加剧以及南京城市发展过程中一些矛盾的凸显,对南京完善城市功能、提升城市发展能级等提出了更高要求。选择南京这样有代表性的城市作为研究对象,分析其住房分配货币化改革以来的住房转型期居住空间结构变化的规律、趋势及动因,可以丰富中国城市空间结构实证研究案例,在时间演化的基础上研究城市居住空间结构演化的过程机制和路径模式,为我国城市社会地理研究提供相应的理论探索,充实关于城市居住空间研究的研究方法和研究内容。

对城市居住空间结构的研究除了具有以上理论意义外,还可以通过分析新时期我国城市居住空间的演化过程及分异影响因素为各级政府的城市规划决策提供有效的政策建议,为城市政府部门在进行城市总体规划、功能布局、城市住区开发、空间结构优化等过程中提供理论支持,从而为解决城市居住空间分异带来的诸多社会问题和矛盾提供解决思路,构建和谐、可持续发展的城市。这是本书的现实意义所在。

三 主要内容与框架

本书以“城市居住空间分异测度—影响因素一般分析和定量研究—实证研究”为分析框架,围绕着我国1998年住房分配货币化政策实施以来城市居住空间分异的测度及影响因素为主线来展开,通过理论分析和实证研究,从城市经济学、地理学等视角切入,运用计量经济学、区域经济学及地理空间分析方法,结合相关截面数据、面板数据及问卷调查,全面系统地研究南京市在1998—2010年间城市居住空间分异的现状、主要影响因素和作用机制,认为1998年我国实行住房分配货币化改革以后南京市居住空间分异不仅存在而且有扩大趋势,并从理论上对其形成原因及作用机理进行剖析,通过定量研究找出南京市居住空间分异的主要影响因素。最后提出相关对策建议,提出较为现实的调控策略对其进行有效控制和干预,缓解城市居住空间分异带来的负面影响。

研究内容主要包括四个部分共计七章:第一部分为问题的提出、文

献回顾、理论基础和相关概念界定（第一至二章），第二部分为理论分析和数量辨析（第三至五章），第三部分为实证研究（第六章），第四部分为全书总结和对策建议（第七章）。

本书第一部分为城市居住空间分异及其影响因素研究的起点：分析框架的确定。该部分在文献回顾的基础上重点构建本书的分析框架：主要包括研究问题的提出、本书的研究目的和意义、主要研究内容、研究思路和方法、数据来源和技术路线等。国外对此的研究主要基于城市空间结构模型研究的视角、基于城市居住隔离和居住分化研究视角等；相对于国外对城市居住空间的普遍研究，国内对城市居住空间的研究相对较少，但也提供了众多实证案例，丰富了城市空间结构理论。本书基于城市空间发展理论、城市空间治理理论、社会分层理论、居住区位选择理论等理论研究，对城市空间结构、城市居住空间结构、城市居住空间分异、住房分配货币化等概念进行了界定。

本书第二部分为城市居住空间分异影响因素理论分析和数量辨析。笔者认为，城市的居住空间格局现状是不同历史阶段居住空间结构演化的积累，是历史发展惯性的时空延续。从国内外城市空间结构的变迁与重构、城市居住空间分异的演化过程中可以看到，世界各国在城市发展进程中居住空间分异有着一般规律和普遍逻辑，但在不同国家的不同发展阶段，由于政治、经济、文化等各项社会设置的差异而显示出不同的特征。在中国，城市居住空间分异在以往的历史阶段早已存在，每个历史阶段分异程度和特征都存在一定差异。在单位制情境下，单位分割形塑了城市居住空间的差异，城市居住空间结构相对均质和单一；在后单位制时期，住房市场化带来了城市居住空间结构的新变化。比较而言，我国实行住房分配货币化政策以后城市居住空间分异日渐明显，且城市居住空间分异的影响因素和作用机理更趋复杂。本书在对城市居住空间分异历史演变分析的基础上进行了演变趋势和其产生的影响分析。本书第五章采用芝加哥学派的因子分析方法，从背景环境因素、制度政策因素、经济因素、个人行为因素等角度归纳总结城市居住空间分异的机理、形成机制，并为后文的定量分析做好铺垫。本书的第四和第六章侧重从数量辨析方面对城市居住空间分异程度和分异影响因素进行测度和评价：本书主要引入分异指数对城市居住空间分异程度进行科学测度，

为了弥补实证主义研究将人“物化”的缺陷,本书还采用人文主义研究方法,用问卷调查和深度访谈的方法体现城市居住空间分异的发展程度。运用 GIS 的空间分析方法对城市居住空间现状进行分析,寻找目前居住空间结构分布特征及各影响因素对居住空间布局的影响规律。本书挑选适合转型期我国大城市居住空间分异影响因素评价的公认度较高的 4 个一级指标,25 个二级指标,建立我国大城市居住空间分异影响因素科学评价指标体系。通过建立这一指标体系,数量化地反映我国大城市居住空间分异的人口、经济、社会及政策制度因素。主要的定量分析方法为时序全局主成分分析方法、灰色关联度分析及状态空间分析方法。

本书第三部分为实证研究部分,在对实证城市居住空间分异现状分析的基础上探寻南京市居住空间分异影响因素及这些因素的作用机理。本书选取我国副省级城市南京为实证研究对象,对我国住房转型期大城市居住空间分异及其影响因素进行个案研究,其城市居住空间分异的规律及结论具有一定的示范意义。城市居住空间分异在主城及新城、城市副中心等层面通常表现出不同的特征,因此本书的研究范围为 1998—2010 年间南京市都市发展区居住空间结构,主要包括了主城居住空间结构以及郊区居住空间结构的研究。主要的分析方法是借助 GIS 的空间分析方法将统计的实证数据落实到地域空间,结合 CorelDRAW 等绘图软件进行空间分析,使得研究对南京市居住空间分异的分析更为深入和直观,以便于对南京市居住空间分异的特征进行总结。并结合问卷调查和访谈,对南京市居住空间分异影响因素进行问卷主观评价研究,调查其在居住区位选择、对居住空间分异等方面的主观评价及意愿,就南京市目前的居住区位、居住环境、居住格局、居住质量、邻里关系等展开全方位、多维度、翔实的透视与分析。运用全局时序主成分分析法进行分析,数量化地反映南京市城市居住空间分异的人口、经济、社会以及制度层面的影响因素,并找出转型期南京市居住空间分异的主导因子,以此为基础描绘出南京市居住空间分异程度随时间的变化轨迹。在对南京市住房转型期居住空间分异度的计算基础上,结合南京市居住空间分异影响因素时序全局主成分分析的结果,对分异度及南京市居住空间分异的主导因子进行多元回归分析。住房价格是城市居住空间结构、模式与分异特征研究的一个重要维度,因此本书对城市住房价格进行更深层