

大连城市居住空间 形态演进研究

王 姜
辉 斌
著

大连海事大学出版社

大连城市居住空间 形态演进研究

姜 斌 王 辉 著

大连海事大学出版社

© 姜 斌,王 辉 2009

图书在版编目(CIP)数据

大连城市居住空间形态演进研究 / 姜 斌,王 辉
著. —大连:大连海事大学出版社, 2009. 1
ISBN 978-7-5632-2276-6

I. 大… II. ①姜… ②王… III. 住宅—室内设计:
空间设计—研究—深圳市 IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 012280 号

大连海事大学出版社出版

地址:大连市凌海路 1 号 邮编:116026 电话:0411-84728394 传真:0411-84727996

<http://www.dmupress.com>

E-mail: cbs@dmupress.com

大连华伟印刷有限公司印装 大连海事大学出版社发行

2009 年 2 月第 1 版

2009 年 2 月第 1 次印刷

幅面尺寸:140 mm × 203 mm 印张:6.75

字数:166 千

印数:1~500 册

责任编辑:黎 为 封面设计:王 艳 责任校对:张 慧

ISBN 978-7-5632-2276-6 定价:15.00 元

内 容 提 要

本书从城市地理学的视角切入,以现阶段我国快速城市化为背景,在系统研究快速城市化和城市居住空间分异理论的基础上,选取具有代表性的城市——大连市为研究对象,对我国城市在快速城市化进程中出现的居住空间日益分异问题,从理论上对其形成原因进行剖析;同时通过对城市居住空间分异自身机理的探索,充分认识其规律和发展趋势,运用 GIS 技术手段,建立评价模型,计算大连市居住空间分异度,将城市居民及其阶层的合理分布模式纳入城市整体发展框架之中;最终提出较为现实的调控策略对其进行有效控制和干预,从而达到从不同层面缓解城市居住空间分异矛盾的目的。

目 录

第1章 绪论	(1)
1.1 研究背景和意义	(1)
1.2 国内外研究现状	(3)
1.3 本书研究的基本理论和研究特色	(10)
1.4 本书的主要内容和基本框架	(11)
1.5 研究方法	(13)
第2章 快速城市化的基本概念和一般理论	(15)
2.1 城市化的内涵及发展阶段	(15)
2.2 快速城市化的基本概念	(25)
2.3 快速城市化的主要特征	(29)
2.4 快速城市化的社会影响	(30)
第3章 城市居住空间分异概述	(33)
3.1 城市空间扩展及城市空间分异	(33)
3.2 城市居住空间分异	(39)
3.3 城市居住空间分异影响因素及类型	(43)
3.4 城市居住空间分异的特征及社会影响	(50)
3.5 国外居住空间分异研究理论和方法	(52)
第4章 城市居住空间分异的动力机制及理论分析	(57)
4.1 城市居住空间分异外部条件分析	(57)
4.2 城市居住空间分异的内在动力机制	(62)
4.3 城市居住空间分异动力机制的空间作用过程	(69)
4.4 城市居住空间分异机制的理论分析	(71)
第5章 城市居住空间形态的发展历程	(76)
5.1 国外城市居住空间形态发展历程	(76)
5.2 我国城市居住空间形态发展历程	(89)

第6章 大连城市居住空间形态演进	(95)
6.1 大连城市空间形态演进背景分析	(95)
6.2 大连城市居住空间的历史演变	(100)
6.3 大连市房地产市场发展现状	(107)
6.4 大连城市居住空间发展态势	(112)
第7章 大连市城市居住空间分异现状	(115)
7.1 数据来源	(115)
7.2 大连城市居住空间分异格局	(118)
7.3 大连城市居住空间分异模型	(129)
7.4 大连城市居住空间分异特征	(132)
7.5 大连城市居住空间分异机制	(134)
第8章 大连市城市居住空间分异的评价研究	(139)
8.1 大连城市居住空间分异的定量分析	(139)
8.2 大连城市居住空间分异的负社会性	(148)
第9章 城市文化对居住空间分异的响应	(152)
9.1 城市文化体系	(153)
9.2 影响城市文化发展的因素	(155)
9.3 大连城市文化的空间分异	(157)
9.4 农转城人员的城市文化偏好分析	(162)
第10章 大连市城市居住空间分异的对策研究	(166)
10.1 大连市房地产市场存在的主要问题	(166)
10.2 国外主要发达国家及香港地区住房政策比较	(171)
10.3 国外对居住空间分异的不同观点	(175)
10.4 大连城市居住空间分异的对策研究	(178)
结束语	(187)
主要结论	(187)
不足和展望	(192)
参考文献	(194)

第1章 绪 论

1.1 研究背景和意义

1.1.1 研究背景

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。我国城市化发展自改革开放以来不断发生着巨大的变化,这种变化既受到外部环境变更的影响,如加入 WTO、全球化、区域化等政治经济因素以及信息化等技术因素,同时也受到内部自身发展原动力的极大推动,如社会、经济和政治体制的改革带来的计划经济向市场经济的转轨、传统社会向现代社会的转型。近几年来,受到内外力双重作用的中国城市,进入了快速城市化阶段,人口规模日益增长,人口流动及社会阶层分化不断加剧,人口异质性增强。城市化是一个动态的地域空间过程,城市化的快速发展带来城市空间急剧变化,城市中旧的空间秩序被打破,新的空间秩序正在形成,这一过程的背景、问题、特征、结构、规律和机制等为城市地理的研究提供了丰富的素材。快速城市化是工业化进入后期阶段,政府自上而下积极引导市场经济的发展,采取一系列的产业政策,大力推进城市基础设施建设,由此而带来的城市化迅速推进的一种阶段性现象。近年来,我国城市化水平每年平均以 1.5%~2% 的速度增长,截至 2006 年底,全国城市化率已达到 43.9%,城市化已从向城市中心集聚为主的初期阶段过渡到以分散为主的郊区城市化阶段,由政府主导的快速城市化逐渐成为现阶段我国城市化的主要特征。

与此同时,随着我国城市住房制度改革的进一步深化和住房

货币化分配的日益成熟,城市住房的商品化比率不断提高,城市住房的生产和分配方式呈现出多样化的局面。在这种情形下,城市居民的来源、职业构成、经济收入和生活水平在同一城市不同类型居住区内存在较大的差异,形成城市不同社会阶层在空间上的分化倾向,从而带来的城市居住空间分异现象在快速城市化进程中日益显现。城市居住区空间是城市社会空间的一个重要组成部分。如何兼顾社会公平、避免在城市居住空间上出现社会阶层“隔离”与“歧视”现象,不但是发达国家、也是现代中国城市社会面临的一个重要理论与实践问题。

1.1.2 研究意义

1.1.2.1 理论意义

在当前我国城市化快速发展、城市物质空间与社会空间不断分化过程中,居住空间日益分异、城市社会问题日渐凸现、城市规划和建设越来越强调“以人为本”的现实背景下,寻求与之相适应的理论指导已刻不容缓。本书通过对快速城市化及城市居住空间分异的历史发展过程、动力机制以及分异模式等方面的理论研究,总结在快速城市化背景下城市居住空间分异的一般规律,丰富人居环境研究的内容,充实、拓展城市空间理论,为当前建立中国城市社会地理学提供实证。

1.1.2.2 实践意义

引导城市合理开发。快速城市化进程中城市空间大规模向外围扩展,城市开发重点将从旧城改造为主逐步向新区开发转变,城市居住空间研究不仅为城市住宅建设提供依据,而且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,将促进居住用地与其他功能用地协调发展,引导城市开发建设。为城市规划管理和调控提供借鉴。创造良好的人居环境,为城市各阶层居民提供合适的住宅,这是本文研究的最终目的和意义所在。

结合大连市城市化快速发展的实际,为新形势下大连市未来发展、探索城市合理布局、综合安排城市建设尤其是在城市居住空间规划建设上提供指导性建议,避免或减轻在今后的发展中出现城市居住空间分异带来的诸多社会问题,更好地为认识城市 and 解决城市问题服务。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国外研究概况

城市化是一个动态的地域空间过程。美国学者弗里德曼把城市化过程分为城市化Ⅰ和城市化Ⅱ,前者包括人口和非农业活动在不同规模城市中的地域集中过程、非城市型景观转化为城市型景观的地域推进过程;后者包括城市文化、城市生活方式和价值观念在农村地域扩散过程。从城市产生伊始,人们就开始重视居住区的发展和建设。特别是工业革命以来,城市化的快速发展推动了居住空间的扩展研究。到目前为止,国内外学者对城市居住空间结构的研究已颇有成果。国外城市居住空间结构研究的产生可以追溯到恩格斯对19世纪的曼彻斯特社会居住空间模式的研究,他在划分穷人和富人两大社会阶层的基础上,将其投影到城市空间,揭示城市内在的社会贫富现象。

工业革命以后,工业化带动了城市化的快速发展,大量农村人口涌入城市,引起居住用地激增,产生环境污染、交通堵塞等城市问题。针对这些问题,英国社会活动家霍华德提出了田园城市理论,主张控制城市的“磁性”,通过规模控制,让居住区接近大自然的田园风光,这是基于改善居住条件,分散布局,控制城市规模的基础上提出的一种分散主义学说。随着城市建设与土地的矛盾越来越突出,要求城市土地高度集约利用,于是以法国的勒·柯布西耶的《明日的城市》为代表,提出了“集中主义”的居住发展模式,

随后又提出了“光明城市”的设想,主张要充分发挥城市的集聚效益,建设摩天大楼,节约用地进行绿地建设,优化城市居住环境,避免人口集中、用地效率低下的问题,主张建设多功能的单体建筑作为独立的社区单元;强调功能分区,居住空间结构为高层低密度的模式;倡导通过现代技术的进步,加强城市空间的高度集约利用,是一种典型的集中主义布局思想。为了缓解大城市居住拥挤、避免各种城市病的发生,美国建筑师沙里宁的有机疏散理论得到普遍认可,核心理念是合理疏散城市人口,降低城市中心人口密度,避免人口在城市的高度集中和城市病的蔓延。在有机疏散理论的推动下,居住区的空间形态向城市郊区和边缘扩散,沿着城市的主要交通轴向,形成放射状的指状布局,并推动了世界各大城市卫星城的建设。

第二次世界大战后,西方各大城市的经济全面复苏,工业快速发展,工业区逐步由市中心向郊区转移,由此也带动了居住区的郊迁,引起居住空间的外向扩展速度不断加快。随着城市化的迅速推进,城市问题日益严重,单中心的环带状蔓延,使城市发展近于失控,因此,借鉴有机疏散与空间集中理论,世界各地的大城市由单中心圈层结构向多中心多层次布局发展,城市中出现多个副中心,缓解了城市中心的人口压力。因此居住区建设也随之不断调整,形成许多组团式的居住空间形态。城市问题日益加重,降低了城市中心的吸引力,为了追求优越的生活环境,市中心的富裕阶层纷纷搬往郊区居住,于是出现了城市中心的衰落和居住郊区化现象。同时随着富裕阶层的搬迁和内城的衰落,进一步强化了城市居民的迁移倾向,从而引起了居住区的空间分异现象;西方大城市的居住空间结构由“树状”的等级体系结构向多中心多层次的网络结构转变。居住区的空间布局面临着城市居住区的外向蔓延调控和内城区的更新改造问题。

20 世纪 80 年代以来,随着西方发达国家后工业社会的到来

和信息革命的出现,城市居住空间也发生着新的变化,人们开始关注生态城市和生态居住区的建设。原苏联生态学家杨诺斯基认为生态城市是一种理想模式,其中技术与自然充分融合,人的创造力和生产力得到最大限度的发挥,而居民的身心健康和环境质量得到最大限度的保护,物质、能量、信息高效利用,生态良性循环。进入 20 世纪 80、90 年代,可持续发展思想受到国际社会的重视和广泛认同,带动城市居住区的建设朝生态化和可持续发展的方向发展。人们更加重视生活质量和健康的生活环境,居住郊区化现象更加明显,居住空间形态的外向拓展依然明显,但随着旧城改造的深入开展,有一部分知识分子阶层和城市白领回迁到旧城市中心,部分地出现了旧城复兴的迹象。

从理论研究背景来看,除了“田园城市”理论、“卫星城镇”理论、“有机疏散”理论等有关居住空间扩展的研究外,国外地理学者对城市居住空间研究主要包含在城市空间结构的研究中,分为五个学派(表 1-1)。

表 1-1 国外城市居住空间研究理论学派

学派	理论基础	研究重点	代表学者
生态学派	人类生态学	居住结构的 空间模型	伯吉斯(1925) 霍伊特(1939)
新古典学派	新古典经济学	效用最大化	阿朗索(1964)
		消费者区位优选	穆斯(1969)
行为学派	行为理论	住宅区位的选 择和决策行为	布朗和摩尔 (1970)
马克思主义学派	历史唯物主义	住宅区位与社会力量 之间的相互作用	考斯托(1972) 哈维(1973)
制度学派	区位政治学	住宅区位与 权力集团的冲突	弗蒙(1954)
	韦伯社会学	住房供给与分配的 制约因素	帕尔(1975)

芝加哥学派也称生态学派以人类生态学为理论基础,重点研究居住空间结构,把城市居住空间的变化过程看成一种生态竞争

过程,构建了城市居住空间结构的三大经典模型及其演变模式,即同心圆模式、扇形模式、多核心模式。在这些模型中,同类人倾向于空间聚合,不同类的人则在空间上相互分离,各类群体为争夺城市空间而竞争。从研究方法来看,主要是以定性描述为主,分析和解释城市居住空间的形成和演变。20世纪70年代以后,定量研究得到了广泛的应用,其中因子分析和主成分分析等多变量统计方法使用较为普遍。

新古典经济学派以地价为基础,从宏观角度研究居民最佳的居住区位选择和合理的土地开发模式,并试图建立两者之间的均衡模型。住户总是在一定的预算约束条件下,选择合适的交通成本和住房价格,以实现效用最大化。新古典住宅区位模型在一定程度上解释了城市居住空间的形成,但模型是建立在严格的前提假设条件基础上。随着计算机仿真技术的发展,新古典经济学模型扩展为涉及变量更多的居住区位决策的动态模型,即总价格模型,在既定的住房市场状况下,住户的住宅区位由价格最小化决定。

行为学派以区位行为理论为理论基础,解释居住空间结构的形成过程,重点研究居民住房选择及其决策行为,认为在住宅区位选择的过程中,应加强人的行为与决策过程之间关系的研究,构建了迁居行为模型,这一模型共同的特征是把家庭当作独立的决策单位,住房供给和分配作为一个已知的变量,并假设迁居者具有同质性。行为学派在分析居民住房选择行为过程中,过分重视个人的行为,而忽视团体对个体行为的影响,后来逐渐增加对个人行为与社会约束之间的关系的研究。

马克思主义学派运用马克思主义的历史唯物主义的观点分析研究城市住宅问题,认为住房市场是社会阶级冲突的场所,居住空间的分异与阶级划分、消费方式和社会关系交织在一起,需要分析社会政治关系,才能解释城市居住空间的形成原因。因此,他们运用马克思主义理论,对资本主义社会的土地市场、住宅的占有形态

及其居住空间分异、住房政策等问题进行比较研究,认为住户的居住空间分异成为社会阶层最有效和最普遍的形式。

制度学派以区位政治学和韦伯社会学为理论基础,重视居住空间结构形成的社会、政治结构研究,重点研究居住分异、住房供给与分配的制度结构,其中包括以研究美国城市为代表的区位冲突学派和以研究英国城市为代表的城市管理学派。区位冲突学派以区位政治学为理论基础,关注权力、冲突和空间之间的关系,认为城市居住空间结构是由不同利益集团、组织和地方政府之间的冲突形成的;城市管理学派以韦伯社会分异理论为基础,对不同类型住户获得住房的社会和空间限制因素及其相互作用进行了分析。

此外,国外还有大量关于住宅郊区化的研究。

1.2.2 国内研究概况

自1978年改革开放以来,我国城市化进程明显加快,城市住房制度不断变革,城市住宅投资开发力度明显加大,居住空间变化加快,并开始出现分异现象。尤其是自1998年下半年开始,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化,更加剧了城市住宅空间分异的进程。

我国学者从20世纪80年代中期开始对城市居住空间结构进行研究,但时断时续,成果极少。90年代中期,随着改革开放的不断深入、思想观念的变化、城市化进程不断加快、人口自由流动的加剧、居民收入差距拉大、房地产市场的逐步健全,与此相关的研究也活跃起来,主要集中在以下三个方面:一是关于城市居住空间扩张的历史过程、现状特征、演变趋势等方面的实证研究;二是关于居住社会空间地域结构及其分异机制研究,这是我国地理学界对居住空间的重点研究领域之一,也是研究最深入的领域之一;三是住宅郊区化研究。

20世纪80年代后期,我国城市规划和地理学者最早开始运用因子生态分析方法对上海和广州进行了实证研究,研究发现我

国主导城市社会空间分异的主要因素(人口密度、文化职业和家庭)与美国城市社会空间分异的三个解释变量(社会经济地位、家庭和种族)不尽相同。孙世界等从居住形态入手,分析了城市扩展中居住形态的发展演进,并提出居住区扩展的几个原则;黄吉乔探讨了上海市中心城区的居住空间结构的历史演变,并对近年来的发展趋势作了初步分析;杜德斌、崔裴等从居住区位的需求出发,认为居住区位是住宅需求的重要内容,并分析了影响居住选址的社会经济因素,如收入水平、家庭结构、社会背景等,还论述了中国不同群体居民的居住选址倾向,并以深圳蛇口区为例,剖析了中国城市正在出现和即将出现的居住空间分异现象;王玲慧、万勇从社会经济结构、人类行为选择机制等方面剖析了居住分异现象产生的原因,并从文化的视角分析其利弊,从适度矫正的角度提出城市规划应采取的相应对策;叶迎君分析了居住空间分异的动力机制和中国居住空间分异的特征及存在问题,提出通过加强居住区的规划与管理、房地产的引导机制、社区建设服务等措施,引导和调控居住空间分异对社会产生的负面影响。

20世纪90年代以来,我国的一些主要大城市不同程度进入了住宅郊区化阶段。住宅郊区化的研究主要集中在以下几个方面:一是中西方住宅郊区化的对比研究,以及我国住宅郊区化基本特征与发展趋势的实证研究;二是住宅郊区化与房地产开发相互关系研究;三是城市人口迁居与住宅郊区化的相互关系研究。

20世纪90年代中期以后,由于我国城市化加速推进,加剧了城市居住社会空间分异的程度,并开始引发社会问题和矛盾,地理学者对这一现象进行了充分的关注,涌现了大量的研究成果,主要集中在居住社会空间极化及其分异机制,以及由此引发的社会问题等方面。其中,顾朝林对北京社会空间结构演变进行了实证研究,认为城市社会极化和空间极化加剧,除社会经济变革外,城市职能的重新定位、跨国资本的增加、高科技产业的发展和大量流动

人口也是极化形成的原因;张文忠对北京城市内部居住环境的区位优势度进行了研究,认为居住环境区位优势度空间变化趋势与商品房价格的空间分异,以及居民居住区位选择的空间偏好具有相似性,即居住环境区位优势度高的地区商品房价格也相对较高,也是居民居住空间偏好地区;周一星、冯健对国内外城市社会空间结构及城市居住空间研究进行了回顾和展望,研究了近20年来北京都市区的社会空间结构及其演化,结果表明北京都市区社会空间结构的主因子、社会区类型、模式及其形成机制均发生了较多的变化;柴彦威在对天津市民间问卷调查等第一手资料进行详细分析的基础上,总结出天津城市内部人口迁居的迁移性、迁移方向性、迁移距离和迁移空间类型等特征,初步分析了迁居机制及其变化;王兴中以西安市为例,对西安市居住社会空间形态与结构、居住社会空间分异的动力机制以及居住迁移与居住社会空间的关系进行了深入细致的研究和探讨;虞蔚用因子生态分析法研究上海的社会空间和环境地域分异,他将社会空间划分与带有显著阶层分化的住房空间划分结合起来,揭示城市环境地域分异;张兵则分析了我国的改革对城市住房空间分布的影响及其社会经济政治内涵,预见了对不同收入阶层在城市中的居住分异;吴启焰以南京市为个案进行大城市居住空间分异的理论和实证研究,强调社会与空间的辩证统一,居住空间兼具物质空间和社会系统的双重特征,认为居住空间分异是社会阶层分化、住房市场空间分化与个人择居行为交互作用的空间过程与结果,并据此对城市居住空间分异的历史、机制和模式进行了总结。

如上所述,我国在城市居住空间的研究方面取得了丰硕的成果,但与国外的研究相比,理论和实证研究程度和数量都显得不足。另外,关于城市居住空间的研究定性描述为主,定量研究少。定量研究仅见于城市居住空间社会类型的研究,采用因子生态学的聚类分析和主成分分析的方法对城市社会空间类型进行划分,

而关于城市居民个人住宅区位选择行为模型的研究少见,这主要与我国城市居住空间研究起步较晚,住宅的社会和经济现象在空间尚未明显体现有关;另外,由于社会制度和体制的差异,西方的理论模式与中国实际差距较远,不易被移植和吸收。

1.3 本书研究的基本理论和研究特色

1.3.1 研究的基本理论

可持续发展理论。在联合国 1987 年发表的《我们共同的未来》调查报告中,形成了目前被广泛接受的可持续发展观念,其要旨是:人类的各种活动既要考虑当代发展的需要,又要考虑未来发展的需要,不要以牺牲后代人的利益为代价来满足当代人的利益。可持续发展的战略理论研究沿着三个方向在发展,即可可持续发展的“经济学方向”,它以世界银行的《世界发展报告》和美国的莱·布朗在《未来学家》中发展的“经济可持续发展”为代表,主要探索区域开发、资源配置、生产力布局、结构优化、供需平衡等经济因素不应该以世代更替而下降的战略;可持续发展的“社会学方向”,它以联合国开发计划署的《人类发展报告》和“人类发展指数”为代表,主要探索社会发展、社会分配、社会公正、社会利益均衡,以“经济效益与社会公正取得合理的平衡”的发展战略;可持续发展的“生态学方向”,它以挪威的布伦特兰夫人为代表,探索生态平衡、自然保护、永续利用、环境保护和经济发展之间取得合理的、平衡的发展战略。可持续发展战略尚需要一个保证体系,包括可持续发展战略的管理能力、法制能力、科技能力、教育能力、公众参与能力建设。如果没有这些保证,可持续发展战略只是美好的愿望而已。

人居环境系统理论。人类聚居学的倡导者、希腊著名的城市规划学家道萨迪亚斯明确地声称:“为了获得一个平衡的世界,我们必须用一种系统的方法来处理所有的问题,避免仅仅考虑某几

种特定元素或是某个特殊目标的片面观点。我们唯一可走的道路,就是不断地建立秩序以摆脱我们所处的混乱局面。”吴良镛借鉴道氏“人类聚居学”,用系统观念,将人居环境从内容上划分为人类系统、自然系统、社会系统、居住系统和支撑系统等五大系统,其中“人类系统”与“自然系统”是两个基本系统,“居住系统”与“支撑系统”则是人工创造与建设的结果。在人与自然的关系中,和谐与矛盾共生,人类必须面对现实,与自然和平共处,保护和利用自然,妥善地解决矛盾,即必须可持续发展。

1.3.2 研究特色和创新之处

一是研究的全面性和系统性。本书较为系统和全面地探讨了快速城市化推进过程中我国城市居住空间结构演进的速度、方式、类型、动力成因、居住分异、发生规律等方面,从理论及实证两方面对城市宏观政策制定、城市规划管理和设计提供新的观念,改进现有的城市居住空间布局并引导其未来的发展;二是提出了快速城市化的概念及基本规律和特点;三是通过对大连市城市居民住房现状及需求实地调查的基础上,建立了城市居住空间分异的评价模型;四是提出了居住分异度的概念,运用 GIS 技术手段建立分析模型,并探讨了分异度的具体分级,首次定量讨论了居住空间分异与城市文化关系。

1.4 本书的主要内容和基本框架

本书围绕着“快速城市化进程中城市居住空间形态演进与发展”为主线来展开,中心思想是:城市居住空间既是一种“地域空间”,同时也是一种“社会空间”,城市居住空间分异现象是城市社会等级结构的外在体现,实质上是人与人以及社会群体之间关系的反映,从而形成“社会空间统一体”。本书从城市地理学的视角切入,全面系统地研究城市居住空间形态演进的速度、类型、动力