

浅析城市居住空间分异现象

许 越

浙江工商大学旅游与城乡规划学院, 浙江 杭州
Email: 1134673143@qq.com

收稿日期: 2021年3月29日; 录用日期: 2021年4月21日; 发布日期: 2021年4月28日

摘 要

城市居住空间分异现象由来已久。近年来随着经济社会的不断发展, 居住空间分异状况日益加剧, 不同收入社会地位的人开始不断分离、各自聚集, 原来混居的人们开始分别属于不同地段的住宅区域内。造成居住空间分异的因素是多重的。文章从该现象的形成因素、表现形式、影响三个方面对其进行了分析, 并在此基础上做出了总结, 以期为正确应对居住空间分异现象提供思路。

关键词

居住空间分异, 社会阶层, 城市规划

On the Differentiation of Urban Residential Space

Yue Xu

School of Tourism and Urban Rural Planning, Zhejiang Gongshang University, Hangzhou Zhejiang
Email: 1134673143@qq.com

Received: Mar. 29th, 2021; accepted: Apr. 21st, 2021; published: Apr. 28th, 2021

Abstract

The differentiation of urban residential space has a long history. In recent years, with the continuous development of economy and society, the differentiation of living space is becoming more and more serious. People with different income and social status begin to separate and gather separately. The original mixed people begin to belong to different residential areas. The factors that cause the differentiation of residential space are multiple. This paper analyzes the formation factors, manifestation and influence of this phenomenon, and makes a summary on this basis, in

order to provide ideas for correctly dealing with the phenomenon of residential space differentiation.

Keywords

Residential Space Differentiation, Social Class, Urban Planning

Copyright © 2021 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 背景分析

居住空间是城市物质空间的重要组成部分。城市居住空间分异指在一个城市中，不同特性的居民，聚居在不同的空间范围内，某一空间范围内的人群有着相似的经济、社会特性，与其他空间范围的异质人群保持着一种距离，城市空间的整体性和连续性都受其影响，从而形成一种居住分化甚至相互隔离的状况[1]。

我国城市居住空间分异的现象由来已久。封建社会时期，受礼制思想、阶级对立以及宗法等级制度的影响，都城的方位布局及分区规划形成了等级分明的居住空间格局，封建社会的等级森严在住宅制度上得以体现。新中国成立后，改革开放前的中国城镇社会处于计划经济时代，由于福利分房、国家再分配等政策，出现了“单位大院”式的居住空间分布特征——基本上是同一行业、同一单位的人居住在一起，周围的邻居也往往都是单位的同事[2]。1988年国务院对住房制度进一步提出了改革的要求——住房货币分配最终过渡到商品房制度，随之，住宅建设在全国各大城市展开。在经济体制改革后到现在，市场经济的主导使得居民收入差异日益增大，商品房的推行以及居民的住宅消费能力和对住房品质的不同要求，使得在居住空间上逐渐形成了以环境较好的高档商品住宅区为代表的高收入区，以安居工程和经济适用房小区为主的中低收入居住区，以及以旧城衰败的单位制住宅和政府新建廉租房为代表的低收入区。并且随着经济社会的发展，城市在居住空间上的新型分异正在迅速形成并扩大，分异状况日益明显，单体均质而整体异质的社会空间正日渐成为中国城市的典型特征[3]。

近些年诸多学者从不同视角对居住空间分异进行了研究。如沈关宝、邱梦华(2008)以广州为例，指出20世纪90年代中期至今，城市居住空间分异加剧，局部已出现极化与隔离的现象，严加防护、外人不得入内的高级别墅区和治安混乱、外人轻易不敢入内的城中村就是证明[4]。张祚、李江风等(2008)以武汉市为例，指出在进一步加快经济适用房建设的同时，必须建立完善和公平的经济适用房运行机制[5]。方长春(2014)分析了改革开放以来中国城市居住空间的变迁及其内在逻辑，指出缓解空间分异所带来的社会问题，最根本的做法是理顺政府和市场的关系[6]。宋伟轩等(2017)基于住宅价格的视角，通过构建住宅价格特征变量指标体系发现，社区服务档次、学区资源、环境区位、景观稀缺等能够体现居住群体经济实力、生活方式与文化品位的因素，是影响房价分异的主导要素并随时间不断强化[7]。

2. 居住空间分异的形成因素

在现代化、城市化的背景下，城市社会迅速发展，人们的社会地位、经济收入、生活方式、消费类型以及居住条件等方面出现种种分化，在城市地域空间上最直接的体现是居住区的地域分异。城市居住空间分异的形成和演化是多因素共同作用的结果，在不同的社会历史条件下，各种因素相互作用，共同

推动城市居住空间结构的演化与居住空间分异的形成。具体分为以下几大因素：

2.1. 初始背景

该因素为影响城市发展的一些客观因素。首先，自然地理环境作为城市发展的重要基础，也为城市居住空间分异提供了物理条件。城市居住空间格局与所处城市的地理环境要素密切相关，地形、地貌、气候等都从根本上决定了居住区的选址。除此以外，居住空间演变具有历史继承性。城市的发展历程、人口规模、产业布局等城市历史背景作为城市居住空间结构演化的背景基础，随着社会的发展，潜移默化地影响着居住空间的布局。

2.2. 制度政策

制度政策方面的变革在宏观层面上影响着城市居住空间分异，也起到了主要的干预作用。例如住房分配制度、住房保障制度、土地使用制度、户籍制度等，政府的规划决策对城市居住空间的布局具有相当大的影响力，政府部门利用规划权力和重大基础设施的投资权力，可以决定城市不同区域的功能划分，从而引导房地产的开发建设。历史上鲜明政策导向下的城市居住空间格局的延续、政府在城市住区建设中的规划发展指向，都是形成新的城市居住空间格局的影响因素。

2.3. 个人行为

个人行为一般是影响城市居住空间分异的内在微观因素，包括居民的个人自然因素及自获因素。如个人基于民族种族、宗教信仰、传统习俗等先天获致因素的影响，也可以是基于职业选择、生活习惯、文化水准或拥有财富数量等后天选择性因素，这些影响因素不仅使社会成员发生分化，也使其居住空间发生分异，社会阶层分化在城市居住空间上的体现就是形成不同类型的居住区。

2.4. 经济发展

经济因素作为影响城市居住空间分异的核心力量，也是城市居住空间结构演化的基本条件。宏观来看，居住空间分异形成的经济因素包括城市总体经济发展，如城市 GDP 规模及发展趋势、城市经济结构调整住房贷款利率变化等。在经济全球化的背景下，产业结构面临着前所未有的转型，社会结构发生深刻转变，进而影响到城市社会空间的变化。经济变革和城市产业结构调整的同时，也导致了城市空间结构的再组织和演化，因此城市产业结构的调整升级、城市功能结构的改变会导致城市社会空间结构体系的效应变化，从而影响到城市就业结构和居住空间结构的相应改变。微观层面上，居民自身的富裕程度及购房能力、地租和区位选择是经济对于居住空间分异影响的主要体现，土地区位的优劣和地租的高低也是城市居住空间分异形成的客观条件。由于居民的住宅消费能力与其经济收入水平直接相关，使得不同收入阶层分居在不同城市区位成为可能：具有较高购买力的高收入人群能够购买城市优质地段的住宅，而低收入人群则只能选择地段相对较差的居住区位，住宅的价格使得具有同等或类似收入的家庭在择居过程中表现出趋同性，这也是居住空间分异的重要原因[8]。

3. 城市居住空间分异的表现形式

城市规模的扩张，多元化的住宅开发，经济适用房与廉租房的政策，以及城区失地农民的集中安置等因素综合在一起发生作用，促使同类人群选择在城市的特定区位和社区居住，城市居住空间开始出现以不同结构形态和组合格局为特征的城市居住空间分异，城市住宅类型、配套设施、小区周边环境等方面的差异都是城市居住空间分异的重要表现。

中国城市化的巨大成就之一就是没有出现许多国家普遍存在的城市贫民窟，但也形成了以中低收入

城市居民和外来流动人口为主的多种形态的聚居区。本文选取城中村、老旧小区以及公租房三个居住空间分异的表现形式进行具体的分析。

3.1. 城中村

城中村是指城市中的村庄，是中国城市化进程中的独特现象。从狭义上讲，城中村是指农村村落在城市化的进程中，由于所有或大部分耕地被征用，农民变成了居民仍在原始村落居住二演变成的居民区。从广义上说，城中村是指在城市高速发展的过程中，滞后于时代发展步伐、有利于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。

由于便利的地理位置和低廉的生活成本，城中村成为了大量流动人口的主要居住区，因此，城中村是以本地居民出租房屋获得经济来源、外地户籍居民承租房屋获得临时住所、兼有内部服务型经济为主的城乡过渡型社区。其在建筑景观、人口构成、经济特征、行政管理、生活方式等方面，它与城市社区有着明显的差异，这类居住空间物质环境较差，房屋密度较高，公共设施不足，与周边城市景观反差较大。总的来看，城中村成为了城市中的孤岛，也被认为是城市的非正规性住房[9]。

存在即合理，城中村在城镇化的进程中也起到了一定的推动作用，首先城中村给外来打工者提供了低成本住房，起到了社会缓冲的作用，一定程度上缓解了地方政府的财政压力。失地农民通过出租房屋获得了租金收入，可以维持一定的生活水平。

3.2. 老旧小区

老旧小区通常是指单位改革制之前，由政府、单位出资建设的居住区，与1988年商品房改革之后建设成的居住区相比较，大多已跟不上时代。随着城市化进程的加快，老旧小区房屋老旧、面积小、配套设施不齐、违章搭建严重、环境较差等问题日益凸显，直接影响了居民生活的质量、和谐社区的构建和美好城市的建设。有经济实力的人多迁居商品住宅小区，留下老年人和经济困难的住户。外来打工者也多租住此类住宅。近年来，对老旧小区的改造成为了国家的意向重大的民生工程，除了从城市整体风貌的视角出发，改善居住空间的分异，还需要考虑到老旧小区在一定程度上代表了城市文脉及城市的历史文化记忆[10][11]。

3.3. 公租房

住建部公布的《公共租赁住房管理办法》对公租房这一概念进行了界定，公租房是指“符合条件的城镇中等偏下收入的住房困难家庭、新就业无房职工以及稳定就业外来务工人员提供的限定性建设标准和租金水平的保障性住房。”公租房的目的是解决收入属于中下水平，未来可能买房，但现在确实无力买房的人群的住房问题。公租房既包括政府集中兴建的公租房小区，也包括在商品住房小区中配建的分散型公共租赁住房[12]。

对于政府集中兴建的公租房小区，其在选址上就形成了一定的居住空间分异。在大多城市，政府集中兴建的公租房均位于郊区或城市边缘地区，且交通相对不便，配套设施相对简陋。从城市总体空间来看，严重影响了城市居住空间的分异。

商品住房小区中配建的分散型公租房，极大程度上解决了政府集中新建的公租房小区的一系列问题，也从基础住房的角度增进了异质人群的融合交流，让保障住房不再“边缘化”[13]。但从社会学的角度来看，居住空间分异的现象背后始终存在着一条“住房鄙视链”，尽管自公租房政策出来后多地已经命令禁止人为隔断商品住房和保障住房，但开发商从客户心理的角度出发还是进行了一定程度上的隔离[14]。鄙视链高层不希望与鄙视链底层分享小区，因此，即便是当公租房零散地建在了商品房小区中，在这么小的范围内也会形成相当分明的居住空间分异，例如小区花园的等基础设施的不平等享有等[15][16]。而

这种分异对公租房住户是一种极大地不公正，不利于和谐社会的发展。

4. 居住空间分异所带来的影响

城市居住空间分异是市场经济条件下城市化发展的必然结果。客观地看，城市居住空间有一定的合理性：

1) 从社会学的角度看，它有助于适应和满足不同社会阶层居民的多元需求，维护同一阶层成员“物以类聚、人以群分”的合群性、共享性特征。而且，相近的生活背景和生活习惯会增加居民的认同感，减少矛盾纠纷，从而有助于形成和谐的社区关系[17]。

2) 从经济学角度来看，居住空间的分异能够充分实现市场对优先的土地资源的有效配置，实现各个地块的经济价值最大化。相比于计划经济时期政府统一安排住房建设，导致各地住房供求矛盾突出，且住房类型单一、风貌单调，分异化的居住空间满足了不同阶层居民对居住的差异化需求，也利于房地产开发的市场定位与客群定位，使其能够根据这种差异在不同区位开发不同档次的居住区，最终通过居住区价格反映出土地价值[18]。

适度的居住空间分异虽有一定的合理性，但城市居住空间过度的分异也会产生市场自身难以克服的外部负效应，如加剧社会资源的分配不公、固化社会群体的隔离隔阂、放大社会阶层的矛盾和不平等状态等。进一步讲，居住空间隔离使人们不同的身份、地位和收入状况通过一种固化的空间特征加以强化：一方面是高收入阶层占有过量的有良好区位的、环境质量优越的、有完善公共配套设施的居住资源，另一方面是低收入等弱势群体数口之家居于斗室，或居住在环境、公共设施、交通等相对较差的区域。这样不仅会带来的各阶层之间相互交流的减少以及不合理的居住资源的占有，还会阻隔低收入阶层向上提升的机会，从而进一步积累贫困，使阶层分化固化，甚者恶化。此外，居住空间分异对环境也会造成一定的负面影响。城市不断向外扩展的过程中，城市边缘地区或未开发地区形成明显的灰色景观带，而这些“灰色地带”极易滋生社会问题，影响城市稳定和发展[19]。

5. 总结

居住空间结构实际上是个人和社会组织空间偏好与选择的结果，是经济均衡在空间维度下的集中体现，影响个人和社会选择的各种要素都会对地域空间结构产生实际的影响。城市规划作为规范城市开发建设、研究城市未来发展、城市合理布局 and 综合安排城市各项工程建设的综合部署，是一定时期内城市发展的蓝图。规划从业者需要权衡城市中的各方利益，从而引导城市更好地发展[20]。对于居住空间分异，由于不同群体居住需求、自身实力的有所差异，主观层面上不可避免地会在居住空间上形成分离。从规划的角度来看，我们所需考虑的是如何利用专业方法去避免过度分异的情况出现，怎样的规划可以使得本身存在差异的群体相互融合。对此，笔者提出以下几点思路：

1) 首先政府应加强管理机构的居住市场调控功能研究，积极利用各种政策调控市场，坚持以人为本，把控城市居住空间资源的公平分配，加强住房社会保障，完善住房补贴、税收等政策，把城市的居住空间分异控制在一个合理的范围内。

2) 控制大型封闭居住区的建设，避免其过度占用优质的社会资源。封闭居住区圈地、霸占优质资源的行为，既影响了城市总体发展，又隔离了经济能力较弱的群体，剥夺了他们享受优质资源的机会。

3) 城市发展的过程中加大公共服务设施、基础设施的建设力度，减少社会底层居民的通勤成本，保证其享用城市公共服务设施的权益，从而缩小其居住环境与富有阶层之间的差异。与此同时，营造多样化的城市公共活动空间，为不同群体创造良好的交往环境，从而缓解居住空间隔离带来的隔阂、弱化不同群体间的矛盾。

参考文献

- [1] 秦红岭. 如何认识居住空间分异?[J]. 人类居住, 2017(3): 52-55.
- [2] 张旭坤. 中国城市居住空间分异的国际研究综述[J]. 现代城市研究, 2019(5): 56-62.
- [3] 杨卓. 国内城市居住空间分异对策研究综述[J]. 科技与企业, 2014(11): 174.
- [4] 沈关宝, 邱梦华. 转型期中国城市居住空间的分异与极化——以广州为例[J]. 上海大学学报(社会科学版), 2008, 15(2): 148-154.
- [5] 张祚, 李江凤, 刘艳中, 黄琳. 经济适用房运行机制下的城市居住空间分异与社会公平——以武汉为例[J]. 中国软科学, 2008(10): 37-43.
- [6] 方长春. 中国城市居住空间的变迁及其内在逻辑[J]. 学术月刊, 2014, 46(1): 100-109.
- [7] 宋伟轩, 毛宁, 陈培阳, 袁亚琦, 汪毅. 基于住宅价格视角的居住分异耦合机制与时空特征——以南京为例[J]. 地理学报, 2017, 72(4): 589-602.
- [8] 高原. 城市居住空间分异及影响因素分析——基于天津的调查数据[J]. 社科纵横, 2017, 32(10): 78-81.
- [9] 史红斌. 城中村社会治理体制研究的新面向[J]. 河南理工大学学报(社会科学版), 2020, 21(6): 37-40.
- [10] 裘知, 楼瑛浩, 王竹. 国内老旧住区适老化改造文献调查与综述[J]. 建筑与文化, 2014(2): 86-88.
- [11] Wu, F., He, S. and Webster, C. (2010) Path Dependency and the Neighborhood Effect: Urban Poverty in Impoverished Neighborhoods in Chinese Cities. *Environment and Planning A: Economy and Space*, **42**, 134-152.
<https://doi.org/10.1068/a4264>
- [12] 武庄. 中国推行保障性住房建设的现状及对策研究——以公租房建设为例[J]. 经济研究导刊, 2011(30): 163-164.
- [13] 李莹. 商品房小区治理有效性影响因素分析[D]: [博士学位论文]. 北京: 中共中央党校, 2019.
- [14] 陈洪芳. 济南市公租房政策的实施现状及问题研究[D]: [硕士学位论文]. 济南: 山东大学, 2020.
- [15] 朱萍, 徐盈, 潘康宁. 基于定量分析的杭州市城市居住空间分异研究[J]. 中国房地产, 2011(12): 11-16.
- [16] 孙晓睿. 中国福利房社区居住空间分异研究——以淄博市为例[J]. 教育教学论坛, 2020(38): 141-142.
- [17] 陈雪. 发展公共租赁住房与城中村治理之契合及路径[J]. 河北学刊, 2020, 40(4): 219-226.
- [18] 陆伟明. 论我国的城市住房保障制度及其适当性[C]//中国法学会行政法研究会. 中国法学会行政法研究会2010年会论文集. 中国法学会行政法研究会: 中国法学会行政法研究会, 2010: 8.
- [19] 傅玳. 杭州市居住空间分异现象的统计调查分析[J]. 统计与决策, 2012(4): 123-125.
- [20] 苏振民, 林炳耀. 城市居住空间分异控制: 居住模式与公共政策[J]. 城市规划, 2007, 31(2): 45-49.