

# 从商品住宅售价状况看天津居住空间分异现象<sup>\*</sup>

邢卓

(天津市城市规划设计研究院, 天津 300201)

**摘要:**通过分析天津市市内六区商品住宅售价分布的情况,发现天津市居住空间分异现象已经初见端倪,就此对其特征及产生原因进行了综合研究,探讨居住空间分异的机制,并且寻求解决途径与方法,展望天津市居住空间的演化趋势。

**关键词:**商品住宅; 售价; 居住空间; 分异; 隔离

中图分类号: F293.3 文献标识码: A 文章编号: 1006-6853(2005)02-0132-05

## 1 居住空间分异的概念

城市居住空间分异是指这样一种居住现象:在一个城市中,不同特性的居民聚居在不同的空间范围内,整个城市形成一种居住分化甚至相互隔离的状况。在相对隔离的区域内,同质人群有着相似的社会特性,遵循共同的风俗习惯和共同认可的价值观,或保持着同一种亚文化<sup>[1]</sup>。在西方市场经济模式下,城市居住空间的分化是以经济收入差别为特征的。改革开放和市场经济建设为中国城市发展提供了巨大的机遇,随着社会结构分化的产生,各种分异现象正在中国的城市中出现。

## 2 天津商品住宅分布现状及分析

### 2.1 房地产发展现状概况

近几年,天津市房地产保持平稳、健康、快速的发展态势,出现购销量两旺的火爆形势,尤其是2003年房地产投资首次突破200亿元,完成211.4亿元,同比增长20.3%,占全市固定资产投资的比例为20.2%。销售面积及销售额度上都出现突飞猛进的增长(见图1)。对此,规划部门应保持头脑冷静,对其进行深入分析研究,合理引导。

### 2.2 商品住宅售价分布现状

笔者根据2004年天津春季房交会提供的相关资

料,详细分析了天津市市内六区商品住宅售价情况,将商品住宅按售价情况分为5个档次:3000元/m<sup>2</sup>以下、3000~4000元/m<sup>2</sup>、4000~5000元/m<sup>2</sup>、5000~6000元/m<sup>2</sup>、6000元/m<sup>2</sup>以上,在此基础上对其分布状况进行综合研究。

中低档公寓平均价位为3000元/m<sup>2</sup>以下,适于工薪阶层,主要分布于城区东部的河东区和河北区(见图2a)。中高档住宅为3000~5000元/m<sup>2</sup>,近年来发展迅猛,投入运营的数量较大,营销竞争激烈。新增中高档公寓主要集中在和平区、南开区和河西区等繁华地带(见图2b、图2c)。5000~6000元/m<sup>2</sup>和6000元/m<sup>2</sup>以上高档住宅主要分布在靠近外环线的城区正南部。6000元/m<sup>2</sup>以上的高档住宅以别墅为主,天津市别墅开发建设的起步阶段大多为中低档别墅式住宅。目前,中心城区城乡结合部已形成10余片别墅住宅区,在建项目规模较大(见图2d、图2e)。

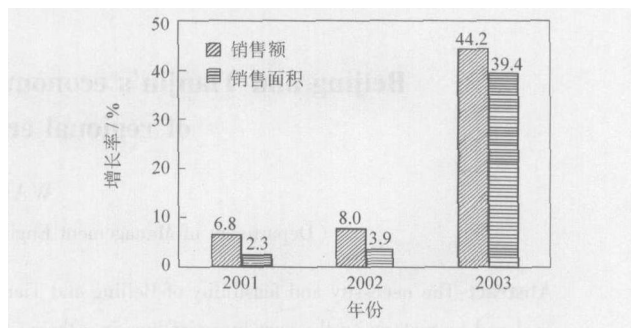


图1 2001—2003年天津市商品房销售面积及销售额增长率对比图

\* 收稿日期: 2004-12-31; 修订日期: 2005-03-04

作者简介: 邢卓(1978-),女,河南开封人,天津城市规划设计研究院助理规划师。

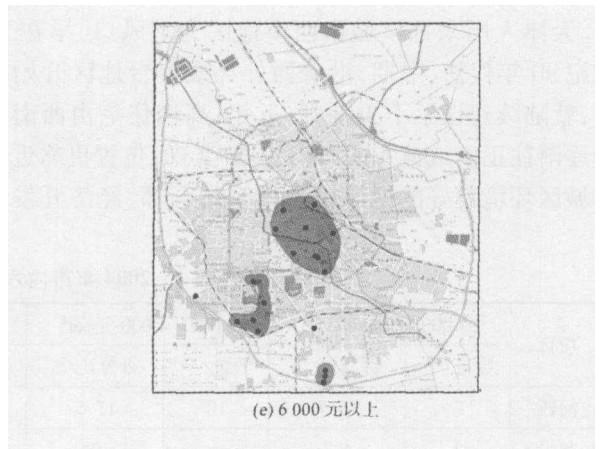
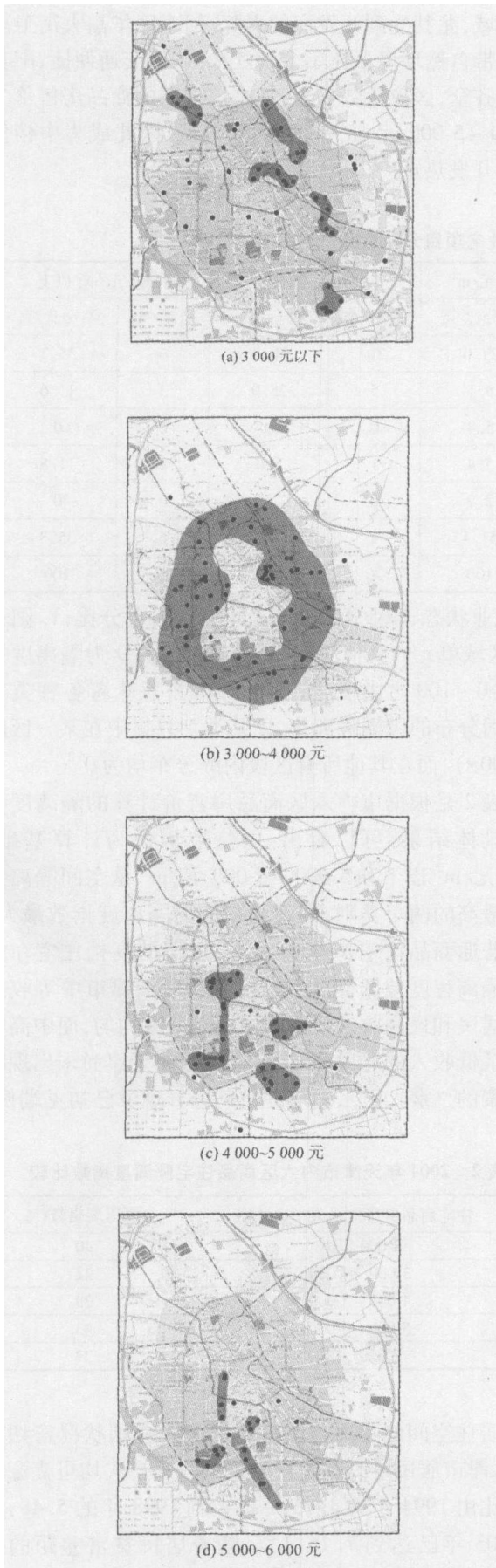


图 2 中心城区各价位商品房现状分布图

### 3 天津居住空间分异特征与分析

#### 3.1 居住空间分异的特征及原因

(1) 房地产投资热点集中, 各区开发建设量差异较大. 各区房地产开发项目分布不均, 河西、南开和河东区集中了全市 75% 的房地产项目 (见图 3).

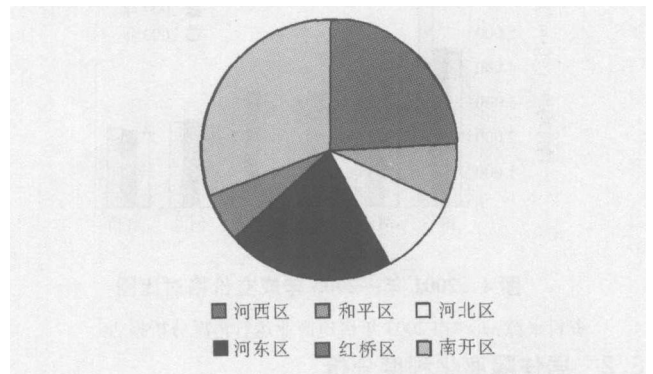


图 3 2004年春季天津市市内六区住宅商品房开发项目数量比较

(2) 各区售价差异较大. 5 000 ~ 6 000 元和 3 000 元以下两种档次的住宅在空间上分布最不均匀. 低档住宅集中在河北、红桥区 (见表 1), 河东区 3 000 元以下的数量占全市的 28.5%; 普通商品住宅和公寓项目的分布最广, 且彼此交错重叠; 高档住宅集中于城区南部的河西区梅江一带, 和平区也有少量分布.

(3) 各区商品房售价涨幅不均. 价格上涨幅度最高的两个区域是和平区和河西区, 比上一年增幅分别为 44.2% 和 16.9% (见图 4), 南开区与河东区稳中有升.

由此可见, 天津居住空间呈现中低档住宅集中在城区东部, 中高档住宅集中在西部, 高档住宅集中在南部 (见图 2d、图 2e) 的特点, 这与其环境条件密不可分.

分. 天津人历来都以城市西南地区为上风口, 早在 20 世纪 90年代初、中期, 沿着西外环线侯台地区开始往南, 就陆续建设了不少别墅. 近年, 高档住宅由西南方向逐渐往正南或偏东的方向发展. 其中, 位置更靠近中心城区环境良好的地段以及城乡结合部、经济开发区

等区域, 尤其受到开发商的青睐. 河东区华昌大街卫国道一带自然环境虽比不上梅江地区, 但交通便捷, 配套设施齐全, 区位优势显著, 加之该地区的商品房售价为 3 000 ~ 5 000 元  $m^2$ , 适合大众消费, 因此成为中档住宅的开发热点.

表 1 2004年市内六区上市商品住宅项目分布情况

项目	3 000元 $m^2$ 以下		3 000 ~ 4 000元 $m^2$		4 000 ~ 5 000元 $m^2$		5 000 ~ 6 000元 $m^2$		6 000元 $m^2$ 以上	
	数量 个	百分比 $\%$	数量 个	百分比 $\%$	数量 个	百分比 $\%$	数量 个	百分比 $\%$	数量 个	百分比 $\%$
河西	7	16.7	10	17.5	10	27.0	10	50.0	6	35.3
和平	2	4.7	0	0	3	8.1	5	25.0	3	17.6
河北	10	23.8	7	12.3	2	5.4	0	0	0	0
河东	12	28.5	16	28.1	2	5.4	1	5.0	2	11.8
红桥	6	14.3	4	7.0	1	2.7	0	0	0	0
南开	5	12.0	20	35.1	19	51.4	4	20.0	6	35.3
合计	42	100	57	100	37	100	20	100	17	100

资料来源: 根据 2004年天津春季房交会资料自绘

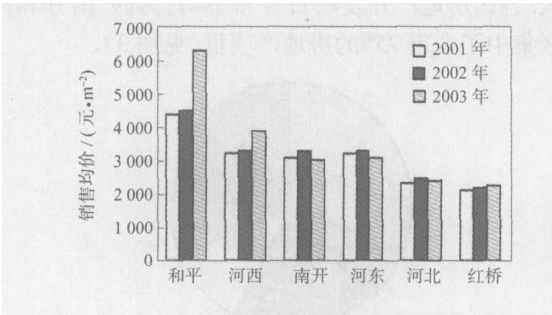


图 4 2001年—2003年成交价格对比图

资料来源: 天津市 2003年房地产业运行情况分析报告

### 3.2 居住隔离化程度分析

居住空间分异是一种不同职业背景、文化取向、收入状况的居民居住空间分布趋于分化隔离的现象, 由于住宅本身能够很好地反映居住者的收入水平、家庭结构和生活方式取向, 因而可以直接作为空间分异的指示指标.

为了量化天津居住空间分异隔离化程度, 笔者根据表 1 的统计结果, 利用公式

$$D = \frac{\sum_{i=1}^n |X_i - Y_i|}{2}$$

分别计算了不同价位商品住宅的隔离指数<sup>①</sup>. 式中:  $X_i$  为第  $i$  区域单元 (区段) 内的某种类别 (可以是住宅类型, 也可以是人口种群类型, 如居民的年收入、受教育水

平、职业状态、职业类型等) 占同类别的百分比;  $Y_i$  则是第  $i$  区域单元内其他所有类别的百分比;  $D$  为隔离度指数, 在 0 ~ 100 之内变化, 当  $D = 0$  时, 意味着各种类别的空间分布的极端隔离化, 即某类别只集中在某一区段内 (100%), 而在其他所有区段内的分布均为 0<sup>[2]</sup>.

表 2 是根据市内六区商品房售价计算的隔离度指数的具体结果. 可以看出: 以住宅售价为计算基础, 3 000 元  $m^2$  以下和 5 000 ~ 6 000 元  $m^2$  是空间隔离化程度最高的两个类别, 表现为相应的隔离度指数最大. 中档普通商品住宅、6 000 元  $m^2$  以上的高档住宅在空间的隔离程度较低, 也就是说, 现阶段天津市中等收入阶层居民和最高收入阶层居住相对分散均匀, 而中高收入和最低收入的居民相对集聚. 这表明天津尚未出现明显集聚的“富人区”, 但居住空间分异现象已初见端倪.

表 2 2004年天津市内六区商品住宅隔离度指数比较

住宅商品房售价 (元· $m^{-2}$ )	隔离度指数 $\%$
3 000 以下	40
3 000 ~ 4 000	22
4 000 ~ 5 000	29
5 000 ~ 6 000	43
6 000 以上	27

居住空间的隔离与城市居民收入差别状况密切相关. 天津市居民最高收入户和最低收入户人均可支配收入之比由 1994 年的 4.16:1 扩大到 1998 年的 5.48:1, 到 2003 年已达到 7.16:1<sup>[3]</sup>. 随着居民贫富差距的拉大, 居住空间隔离化程度也将进一步加强.

① 隔离指数: 是城市社会学和城市地理学用来分析居住空间分异的一个指标.

## 4 居住空间分异机制

造成居住分异的主导因素很多,包括住户的社会经济地位、家庭构成、社会背景等等,它们的叠置形成复杂的城市居住空间结构。居住分异形成低收入与中高收入阶层的各自集中,导致不同经济阶层之间的相对隔离<sup>[4]</sup>。

### 4.1 多层次住宅区空间分化为居住空间分异提供了物质前提

随着土地批租和有偿使用制度的推行,土地级差效应日益显著,这为不同质量居住用地在空间上的不均衡分布提供了可能。其表现之一是在住宅开发建设中,开发商以自身利润最大化为目标,投资对象主要是区位、环境优越地段的中高档商品住宅小区;而政府兴建的经济适用房多位于地价低廉的边缘偏远地区,以降低开发成本。不同层次的住宅区在空间布局上形成分化,为居住空间分异提供了物质前提<sup>[5]</sup>。

### 4.2 住宅商品化为居住空间分异提供了政策条件

随着住房商品化和住房补贴货币化政策的实施,住宅市场使居民能在更大的空间范围内选择居住地点,导致了聚居模式由过去以单位导向为主,向现在以收入阶层导向为主的转变。动迁安置小区作为旧区改造中政府对动迁居民采取“实物补贴”政策的特殊产物,居住条件较商品小区有较大差异,对现阶段居住空间分异的进程具有重大影响。

### 4.3 自主性择居行为为居住空间分异提供了实现途径

在市场经济条件下,城市居住空间分异主要是个体择居行为整合结果的体现。择居行为的市场化,使不同职业、收入的人群在选择住房时具有更强的自主性,形成了居民择居意愿和行为上的多样性与复杂性。高收入阶层可以选择交通便利、居住质量高的住区,而低收入阶层则只能居住在价格较低的住区。

## 5 对居住空间分异现象的思考

对中心城区居住空间现状研究是天津总规修编前期分析的组成部分,笔者认为在下一步居住空间的布局中,应对居住空间分异现象加以正确引导。

### 5.1 合理控制居住空间的过度分异

居住空间的过度分异将会引起城市贫困人口的区域化分布,从而造成社会秩序的不稳定<sup>[6]</sup>。前文分析,中心城区住宅商品房的开发有向自然环境良好的城区

南部发展的趋势,固然,良好的自然条件可以吸引更多的购买者,但是城市的快速发展对环境易造成难以弥补的影响。因此,总体规划中应对城区自然生态环境进行深入研究和探讨,对严重影响和破坏自然生态环境的开发项目,加以严格控制和引导,使城市的空间布局与自然的生态格局相契合。

此外还应对各区居民的年龄构成、收入差距、受教育水平、职业情况、个人需求等方面进行深入研究,建立交通引导发展为主、服务引导发展和生态环境引导发展并重的居住空间发展机制,合理控制居住空间的过度分异。

### 5.2 采用大混住—小聚居的布局模式

从城市规划和城市建设角度考虑,混合居住的模式是解决不同阶层居民交往、缓解贫富分化的有效方法。

混合居住是指不同特性的居民在城市中融合居住在一起。“混住”在邻里层面形成相互补益的社区,尤其对于低收入群体来说,使之不至于被排除在城市主流社会生活之外。混合居住模式以社会整合和社会公平为价值理念,以社会资本积累和低收入阶层的提升为目标,可以加强阶层间的融合与交往,但盲目保留和控制原有的混住结构,也会违背社会发展的客观规律,造成社会认同感、归属感和凝聚力的丧失。很多设计师曾经提出了多层次人群混住的设计理念,试图将高、中、低三层居民规划到一个小区里,使之享受同样的公共资源,希望以此解决人际隔膜,增强社会纵向联系。但是这种人人平等的理想模式在现实中难以实现,所以大混住—小聚居成为一种切实可行的选择。

大混住—小聚居是大范围混合前提下的小范围居住分异。这种模式要求适当减小居住区的开发规模,通过在同一地区并置不同层次居住区的办法,实现混合与分异的有机结合。这种中、高、低档小区的混合布置既可在小范围内保持同阶层居住的安全舒适,又可在大范围内体现混住交往的多元化、人性化优势,弱化居住分异造成的社会隔离,故其可实施性较强。当然,要真正运作并成功还依赖于社会经济和政策基础等方面的支持,关于这个问题今后还需要进行更加深入的研究和实践。

## 6 天津市居住空间演化发展趋势

### 6.1 居住空间总需求将持续增长

综合考虑 GDP 增长带来的住房改善型需求增长,人口增长带来的住房需求,以及危陋房屋拆迁带来的住房安置型需求,经测算,2004—2007 年全市住宅需求量

为 5 662万 m<sup>2</sup>.表明天津房地产市场仍有较大的发展潜力,商品房销售面积有条件保持每年 1 300万 m<sup>2</sup>以上的规模.

### 6.2 居住空间分异现象将进一步强化

按天津市社会极化现象的趋势分析,天津居民未来经济收入、社会地位的分化会更加严重,收入差距将越拉越大,因而高低收入阶层的住宅空间分异隔离化程度将会越来越高.

### 6.3 大型居住区将继续在外环线周边集聚

社区结构的转变与城市改造更新紧密相关,当前天津城市居民正处于城市改造带来的迁居过程之中.拆迁户、回迁户和购买商品房的住新户构成了社会空间重组的新元素.外环线周边环境优良、交通便利、设施齐全,因此大型居住区势必在此进一步集聚.

### 6.4 新城区的出现成为可能

随着小汽车进入居民家庭的步伐加快,中心城区的

扩散速度加快、距离加大,居住空间扩散后将带来以居住为主和以休闲为主的新城区.

### 参考文献:

- [ 1] 吕露光. 城市居住空间分异与贫困人口分布状况研究——以合肥市为例 [ J]. 城市规划, 2004 ( 6): 74-77
- [ 2] 邢兰芹, 王 慧, 曹明明. 1990年以来西安城市居住空间重构与分异 [ J]. 城市规划, 2004 ( 6): 68-73
- [ 3] 天津市统计局. 天津市统计年鉴——2004 [ M]. 北京: 中国统计出版社, 2004.
- [ 4] 李志刚, 吴缚龙, 卢汉龙. 当代我国大都市的社会空间分异 [ J]. 城市规划, 2004 ( 6): 60-67
- [ 5] 吴启焰. 大城市居住空间分异研究的理论与实践 [ M]. 北京: 科学出版社, 2001.
- [ 6] 江曼琦. 城市空间结构的优化分析 [ M]. 北京: 人民出版社, 2001.

## Study on differentiation of living space in Tianjin as viewed from price distribution of commercial house

XING Zhuo

( Tianjin Urban Planning Design Research Institute, Tianjin 300204, China)

**Abstract** By analyzing the selling price distribution of commercial house in the six districts in Tianjin, the phenomenon of living space isolation appeared in Tianjin is found. Its characters and reasons are studied comprehensively, the mechanism is discussed, and the feasible approach and way to deal with this problem are sought. Evolution tendency of living space in Tianjin is prospected.

**Keywords** commercial house; selling price; living space; differentiation; segregation