

# 南京城市内部迁居特征及未来住宅区开发的方向

周 侃, 杨 山

(南京师范大学地理科学学院, 江苏 南京 210046)

[摘要] 随着城市规模的扩大, 工作地与居住地在空间上逐步分离, 居民的生活方式日趋多样化和个性化, 居住选择的自由度增大, 移动性和出行需求不断提高, 个人偏好和主观能动性在居民活动行为中的作用不断加强。因此, 解释城市活动空间的视角有必要拓展到经济、社会及文化这一更广的层面上来。本文以南京城市居民问卷调查为基础, 通过对居民个人情况、家庭属性特征、迁居时空过程和迁居原因的分析, 评价南京城市住宅区开发现状, 提出未来开发方向, 以供相关部门在进行城市居住空间决策时参考。

[关键词] 城市内部迁居, 住宅区开发, 南京市

[中图分类号] K928.5 [文献标识码] A [文章编号] 1001-4616(2008)01-0130-05

## The Traits of Intra-urban Migration in Nanjing and Its Direction of Uptown Development in Future

Zhou Kan, Yang Shan

(School of Geographical Science, Nanjing Normal University, Nanjing 210046, China)

**Abstract** With the extension of city scale, workplaces of citizens are detached from their living space, which leads to the diversification and individuation of citizens' lifestyles, more freedom of residents in the selection of living space and increasing demands of citizens in mobility and traveling. In a word, the preference and initiative of individuals plays a much more important role in nowadays citizens' activities and behaviors. All these changes prove the necessity of the conversion in interpreting city activity dimension, from economical aspect to social and cultural aspect. This paper is based on the questionnaires fulfilled by citizens in Nanjing. By analyzing individual information, family characteristics, migrant process and reasons for migration, it evaluates the present situation of uptown development in Nanjing city and predicts the direction of development in the future, so as to be of some help to related departments in making decisions of urban living space.

**Key words** intra-urban migration, uptown development, Nanjing city

### 1 研究目的及方法

#### 1.1 研究目的

近些年来,在诸多学者的推动下,我国城市社会空间结构的研究逐步兴起,且研究越来越关注人与社会的实际问题,城市物质空间研究的重要性相对下降,而重视城市社会空间及活动空间的研究日益增多<sup>[1]</sup>。在我国北京、天津、上海等各大城市的相关研究纷纷展开<sup>[2-7]</sup>。

与传统经济体制下城市居民迁居原因以单位分房或调房为主不同,在市场经济条件下,由于工作地与居住地在空间上的逐步分离,城市空间的拓展与重组、产业的郊区外移、商业空间的多极化、居住空间的郊区化等原因,市民迁居因素呈现市场化和社会化。另外,居民的生活方式日趋多样化和个性化,居住选择的自由度增大,移动性和出行需求不断提高,个人偏好和主观能动性在居民活动行为中的作用不断加强<sup>[1-8]</sup>。因此,解释城市活动空间的视角有必要拓展到经济、社会及文化这一更广的范畴上来。

收稿日期: 2007-06-07

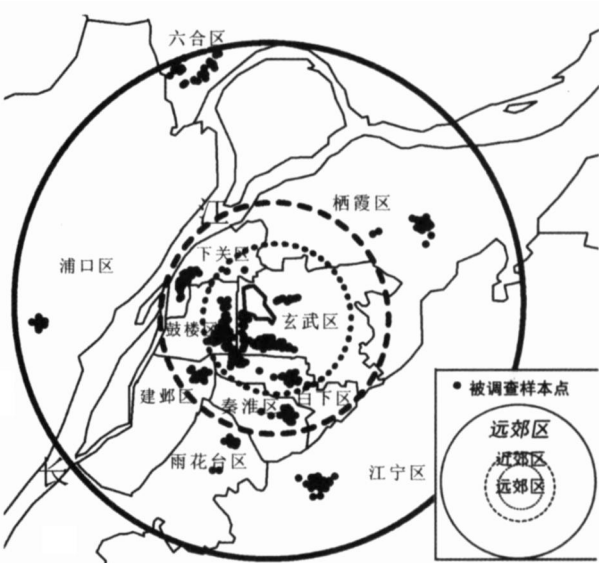
作者简介: 周侃 (1986—), 本科, 研究方向: 人文地理。E-mail: zhoukan2008@126.com

通讯联系人: 杨山 (1963—), 教授, 研究方向: 人文地理、地理信息系统。E-mail: yangshan@njnu.edu.cn

南京市素称“十朝古都”，史脉源远流长，文脉博大精深。同时，作为常住人口超过 700 万的特大城市，空间规模大、内部社会空间结构复杂。随着市场经济逐步完善，南京城市经济迅猛发展，城市地域不断扩展，城市土地利用结构、内部空间结构又不断变化，使得对南京城市社会空间结构的研究具有重大的现实意义。本文以 2006 年南京城市的调查数据为基础，评价南京城市住宅区开发现状，并提出未来开发方向与建议。

1.2 研究方法

2006 年 7 月作者对南京城市居民进行了为期 30 d 的实际问卷调查。具体调查方法为：①以暑期上课的学校为依托，对学生家长进行现场问卷；②前往房地产开发商售楼处，调查购房人群的买房需求；③以南京 6 城市主城区为重点，随机抽取 8 个居民区问卷；④在公共场合如肯德基、麦当劳餐厅、市民广场进行问卷。此次调研共发放问卷 1 000 份，回收筛选有效问卷 751 份，有效率达 75.1%。调查样本分布在我市 11 个区，其中中心 3 区的鼓楼区 131 个，占 17.4%；玄武区 157 个，占 20.9%；白下区 65 个，占 8.7%；近郊 4 区中的下关区 76 个，占 10.1%；建邺区 30 个，占 4.0%；雨花区 9 个，占 1.2%；秦淮区 56 个，占 7.5%；远郊 4 区中的栖霞区 65 个，占 8.7%；六合区 64 个，占 8.5%；浦口区 19 个，占 2.5%；江宁区 78 个，占 10.4%（见图 1）。然后对有效问卷进行编码并输入统计软件 SPSS 建立数据库进行统计分析。



数据来源:2006 年 7 月南京城市居民迁居特征问卷调查表。

图 1 南京城市内部带状结构及问卷调查样本分布

Fig.1 The zonal structure of intra-urban in Nanjing and distribution of questionnaire samples

2 数据分析

2.1 被调查居民的家庭属性特征

2.1.1 经济状况

在市场经济下，居民的经济收入水平决定了居民空间选择的能力。购房区位、面积和住宅类型都受到购房款数量多寡的制约。调查表明（见表 1），南京城市居民以中低收入水平为主，占 60.3%，而低收入家庭为 25.5%，中高收入阶层以上的仅为 14.2%。其中低等收入的家庭的迁居率为 58.7%，中低等收入家庭迁居率为 56.2%，中高收入家庭为 60.6%，高收入家庭是 57.1%。可见，居民的收入状况对迁居率的影响不大（仅 4.5%），各收入水平上的迁居性差异小。

表 1 南京迁居居民家庭属性特征

Table 1 The family-attribution characteristics of moved citizens in Nanjing

家庭结构	频数 (%)	文化程度	频数 (%)	月收入	频数 (%)	年龄结构	频数 (%)
独居	56(7.5)	高中以下	123(16.4)	低收入家庭	182(24.2)	21~ 30岁	376(50.1)
两口之家	73(9.7)	高中或专科	329(43.8)	中低收入家庭	430(57.3)	31~ 40岁	151(20.1)
三口之家	417(55.5)	本科	256(34.1)	中高收入家庭	95(12.7)	41~ 50岁	77(10.3)
三代同堂	185(24.6)	研究生以上	37(4.9)	高收入家庭	7(0.9)	61岁以上	82(10.9)
单亲之家	20(2.7)	无法回答	6(0.8)	无法回答	37(4.9)	无法回答	65(8.6)

数据来源: 2006 年 7 月南京城市居民迁居特征问卷调查表; 注: 家庭结构、月收入的频数单位为户; 年龄结构、教育程度的单位为人。月家庭收入高者为: 10 000 元以上; 中高者为: 3 000~ 10 000 元; 中低者为: 1 000~ 3 000 元; 低者为: 1 000 元以下。

2.1.2 家庭结构

家庭结构演替产生的家庭规模和生命周期不同，不仅影响着总体的住房消费情况，也影响家庭对住宅类型的偏好。被调查的南京城市居民中家庭结构以核心家庭为主（占 55.3%），三代家庭次之，为 24.6%，

独居和两口之家的家庭也达到 17. 2% ; 另外, 从婚姻结构上看, 未婚市民占到 46. 5% , 已婚市民为 50. 2% , 离婚有 1. 7% . 独居的单身居民、已婚两口之家与子女处于幼年期的核心家庭均被视为年轻型的家庭, 住宅类型往往为 1 室户、2 室户等简单公寓住宅, 居住的消费结构多属租赁或贷款购房. 南京以年轻型为主导的家庭结构表明, 其城市内部流动性较强.

2. 1. 3 年龄结构

从年龄结构上看, 远郊区的年龄结构偏于年轻化, 以江宁区为例, 21~ 40 岁的住户占到了 91. 4% , 六合区亦达到了 68. 8% ; 而老年人大多集中于近郊区和中心区的边缘地带, 白下、建邺、鼓楼区 60 岁以上住户均在 15. 7% 以上. 年龄结构也和居民的迁居次数成正相关, 迁居的实践经验可能会增加迁居的可能性, 21~ 30 岁发生过迁居的住户为 55. 5% , 31~ 40 岁的住户达 62. 7% . “积累惯性”定律<sup>[9]</sup>在南京仍然存在, 即由于对住房与周围社区的归属感以及不愿意切断逐渐强化的社会网络以寻求未知的日常生活模式, 一个家庭滞留在某一住宅单元的时间越长, 它越不可能发生迁居.

2. 1. 4 文化程度

与北京、天津不同<sup>[2 3]</sup>, 南京文化程度的高低对居民迁居性的影响并不明显, 高中以下迁居率为 56. 6%、高中或专科为 57. 1%、本科和研究生以上分别为 57. 5%、51. 4% , 各个文化程度的居民迁居率都差别不大. 文化程度的高低会成为居民搜索空间范围的限制因子, 影响着居民获取住房信息量的多寡. 问卷中, 关于南京总体规划了解度一项, 高中、专科与本科学历的居民有 55. 2% 评分为 0 即毫不了解; 相反, 研究生以上者 63. 6% 得分为 3 分, 为相当了解.

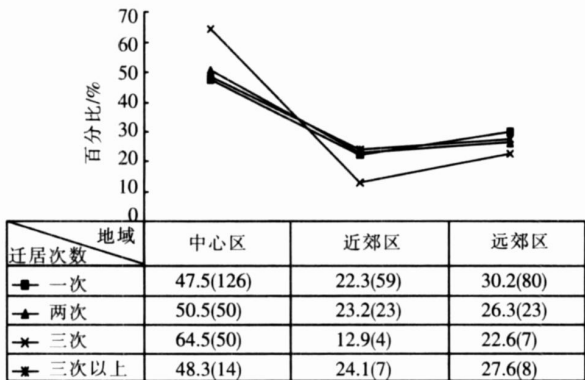
2. 1. 5 通勤特征

调查显示, 市民出行能力普遍不强. 自行车是南京城市居民最主要的出行工具, 占有所有出行方式的 33. 6% , 而步行上班的居民占到 15. 1% , 二者的通勤半径均较短. 单位交通车、公共汽车、摩托车和公交地铁复合型分别占 14. 9%、15. 2%、9. 5% 和 1. 6% , 私家车较少, 仅占 7% . 值得注意的是, 南京 2005 年新建的地铁由于刚刚起步, 与北京、上海等城市网状的地铁布局相比, 其线程单一、覆盖面积有限, 对居民出行方式的改善贡献不大, 仅为其中的 3% . 由于上述出行能力的限制, 居民的外迁距离十分有限, 迁居以短距离为主, 且主要发生在区内.

2. 2 迁居现状分析

2 2 1 迁移性地域差异分析

从图 2 可看到, 南京城市内部各区间的迁移性存在显著差异. 中心区迁居率较高, 迁居次数出现了明显的峰值, 发生过一次迁居的户数占到三区总和的 47. 6% , 两次迁居占 50. 5% , 三次的更是达到 64. 5% . 这反映了中心区经济社会的多元性和复杂化. 由于中心区商品化程度高, 信息交流便利, 房屋租赁转让发达, 为居民提供了较多的住房机会, 加之中心区居民年龄结构年轻化是迁居较为活跃的人文因子. 以玄武区为例, 20~ 40 岁的居民占 66. 2% . 其次, 远郊区的迁居状况较近郊区仍高, 这是远郊新城区经济社会活跃的表现. 而在近郊区则表现为低谷, 与近郊区年龄结构老化、居民构成相对稳定的特点相符.



数据来源: 2006 年 7 月南京城市居民迁居特征问卷调查表. 单位: %, 括号内为户数.

图 2 南京城市居民迁移性地域差异

Fig.2 The regional diversity of migration of Nanjing's residents

2.2.2 迁居时间特征分析

迁移不仅仅是收入、家庭规模与生命周期的产物,还与住房机会紧密相关. 由市民发生迁居行为的时间演变可以看出, 上世纪 90 年代, 市民迁居的规模都很小, 且迁居大多以拆迁、单位分房、退休和长距离工作变化等非自愿因素为主. 随着市场经济体制的不断完善, 以及南京新城开发、旧城改造的推动, 房地产开发迅猛发展, 尤其是 2002 年以来, 涌现出大批的住宅小区、高级商务住宅区等等, 加上房屋租赁、房贷事业的发展, 更是推动了迁居频度的增长. 图 3 中就反映了 2002 年以来的迁居高峰.

2.2.3 迁居原因分析

(1) 被动迁居. 在迁居原因的调查中, 519 个迁居家庭中 103 户是因为拆迁安置, 占到 20%, 可见南京城市高强度的旧城改造、新城开发对居民迁居行为的影响; 另外单位分房原因有 82 户, 占 16%, 因工作原因的占到 6%, 反映出单位的住房福利分配是居民获得住房的一大途径.

(2) 主动迁居. 市民自主购房、租房和集资建房迁居的比例分别为 18.5%、10.6%、2.5%, 可以看到住房市场化率为 30% 左右. 另外, 有 10.4% 的迁居户是出于更换大面积住房的考虑进行迁居的, 而 6.9% 是为了改善居住区自然和社会环境而迁居. 此外, 家长为子女的教育和成长着想, 对接近心仪学校的住宅必是青睐有加, 子女受教育原因也是不可忽视的因素, 占到 4.4%. 借用房及其他原因等合计占 4.8%.

2.3 住宅区开发现状评价

近些年, 南京城市的住宅区开发发展迅速, 房地产开发投资对 GDP 的贡献率明显提高、商品房销售快速增长、房地产市场供需两旺, 但是也存在诸多问题, 影响到南京市房地产开发业的健康发展.

2.3.1 选择余地小、购房力低

2006 年南京房价为江苏省最高, 房价收入比高达 9.2: 1, 面对着飞涨的房价, 许多市民无法自由进行住房选择, 因此 78.5% 的市民将房价过高作为购房余地狭小的理由. 除了高房价的因素外, 对南京的住宅开发现状的不了解以及住宅的开发位置不合理等因素也制约着居民的购房力, 有合计 18.0% 的市民认为这是余地较小的原因.

2.3.2 市民对住房状况的满意度低

据调查, 49.4% 的市民对目前的住房状况表示不满, 其中认为面积太小者占 20.5%, 其住宅面积大都在 40m<sup>2</sup> 以下; 认为交通不便、自然环境质量较差者均各占 17%; 认为周围配套设施不齐全则占到 11.7%, 尤其是远郊区市民的问卷中此项当选率甚高; 认为小区区位不好的市民占 9.8%. 另外, 选择物管较差、人文氛围不好的市民均为 7.8% 和 8.8%.

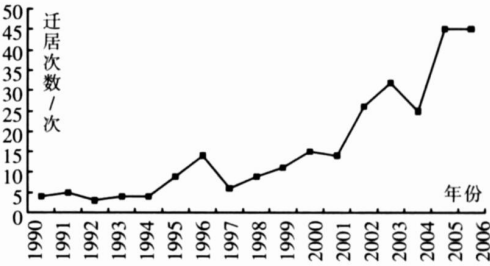
2.3.3 住房质量和开发商信誉不好

伴随我国房地产企业发展迅速, 居民对住房工程质量的要求也越来越高, 加强商品住宅工程质量管, 保证居民的切身利益, 对提高房地产企业竞争力和企业效益水平尤为重要. 在问卷表的意见栏中 (共计 52 位市民填写), 42 位市民均提到“住房质量要有保证”这一建议, 可见市民对住房的质量及开发商的信誉普遍持怀疑态度.

3 开发趋势预测

3.1 开发的大格局仍以市中心、近远郊区为主

根据表 2 由于市中心住宅区周边的配套设施完善、交通便利, 市民对中心区的向往是普遍的. 市周边的汤山、溧水等地由于距市中心太远, 在现今市民以自行车、摩托车及单位交通车为主要交通方式的条件下, 超出了绝大多数市民的时间、路程的承受范围, 因此只有少数市民将其作为理想居住地. 需要特别提出的是, 在房价、政策鼓励、交通设施更新等因素的影响下, 市民对江北的浦口、六合的迁居观念已经发生巨大变化, 已经从“江北农村”的传统观念中解放出来, 是未来开发的新天地.



数据来源: 2006 年 7 月南京城市居民迁居特征问卷调查表.

图 3 南京城市居民迁居户次的时间序列分布

Fig.3 The distribution of moved families in time-sequence of Nanjing's residents

表 2 南京城市住宅区开发趋势相关表  
Table 2 The trend of uptown development in Nanjing

最大通勤距离 /km	频数 ( % )	最大通勤时间 /min	频数 ( % )	理想居住地	频数 ( % )	理想楼型	频数 ( % )
2以下	125( 17. 0)	15以下	142( 19. 3)	市中心	274( 37. 1)	多层	250( 33. 9)
2~ 5	263( 35. 6)	15~ 30	383( 51. 9)	近郊区	278( 37. 7)	小高层	360( 48. 8)
5~ 10	248( 33. 6)	30~ 45	117( 15. 9)	远郊区	148( 20. 1)	高层	128( 17. 3)
10~ 20	75( 10. 2)	45~ 60	79( 10. 7)	周边城镇	38( 5. 2)	-	-
20以上	27( 3. 7)	60以上	17( 2. 3)	-	-	-	-

数据来源: 2006年 7月南京城市居民迁居特征问卷调查表, 频数单位: 人.

3. 2 开发的楼型房型应当根据南京城市居民的特殊需求

一方面, 重点开发的楼型仍是多层与小高层, 同时也需要控制高层高级商务住宅区的开发量. 另一方面, 针对南京城市居民的年龄结构、家庭结构和收入状况, 对中小型房型 (主要是两室一厅、三室一厅, 面积在 40~ 80m<sup>2</sup> 之间) 的需求量较大, 能够符合普通百姓需要的中低价位的住宅和经济适用房屋是未来几年开发的重点.

3. 3 特殊的影响因子的作用

①学校偏向, 在被调查样本中, 55. 5% 的家庭结构为核心家庭, 考虑子女的上学出勤、有利于孩子成长等因素, 家长对接近学校的人文环境较优越住宅显然青睐有加; 有 4. 4% 的家长就曾因为子女的受教育原因而发生搬迁. ②装修与周边配套设 施偏向, 该因素被 10% 的市民作为影响其购房的原因. 可见开发商在注重房屋结构、质量等因素的同时, 提高家居设计、小区软硬环境塑造的水平也是吸引市民购房的方式. ③实力偏向, 在影响购房的因素选项中有 5. 8% 的市民选择“开发商的实力与信誉”, 这对实力较强的品牌开发商较为有利, 是他们进一步做大做强的好机遇.

4 结论

基于上述分析, 本文从迁居角度提出南京城市房地产市场开发的相关建议: ( 1) 加快南京城市交通建设, 加强各区之间的交通联系, 以缓解郊区居民的出行压力, 促进就业岗位的郊区化, 减短通勤距离和通勤时间; ( 2) 加大城市开发与规划的宣传力度, 使市民充分了解南京住宅区开发的现状与未来, 能够掌握充足的购房信息, 提高其择居能力; ( 3) 加大住房市场化程度, 加强新城区开发、旧城改造, 鼓励居民自主性迁居, 改善居民的住房质量; ( 4) 完善有关工程质量的法律、法规、条例等, 规范开发商必须承担的质量责任和义务, 明确开发商作为建设单位要对自己开发的住宅质量负终身责任; ( 5) 促进楼型房型合理化, 重点开发多层与小高层楼型, 及中小型房型; ( 6) 住宅区尤其是近郊、远郊区小区的配套设施有待提高, 在住宅区管理等方面应充分体现和谐与人文文化; ( 7) 对单亲家庭、离婚家庭、下岗职工等弱势群体给予足够的关注, 切实帮助其解决住房问题.

[参考文献]

[ 1 ] 柴彦威, 沈洁. 基于居民移动——活动行为的城市空间研究 [ J ]. 人文地理, 2006 91( 5): 108-111.  
[ 2 ] 柴彦威. 天津城市内部人口迁居特征及机制分析 [ J ]. 地理研究, 2000 19( 4): 391-399.  
[ 3 ] 周一星. 北京千户新房迁居户问卷调查报告 [ J ]. 规划师, 2000 16( 3): 86-89.  
[ 4 ] ChaiY anwei Resilence Suburbanization in Dalian [ J ]. China City Planning Review. 1997, 13( 2): 58-63.  
[ 5 ] 史中华, 柴彦威, 刘志林. 深圳市民迁居特征的时空分析 [ J ]. 人文地理, 2000 15( 3): 37-42  
[ 6 ] 顾朝林, C·克斯特洛德. 北京社会空间结构影响因素及其演化研究 [ J ]. 城市规划, 1997 21( 4): 12-151.  
[ 7 ] 柴彦威, 周一星. 大连市居住郊区化的现状、机制及趋势 [ J ]. 地理科学, 2000( 2): 127-132  
[ 8 ] 杨广上. 大城市社会空间结构演变动力机制研究 [ J ]. 社会科学, 2005( 10): 65-72  
[ 9 ] 保罗·诺克斯. 城市社会地理学导论 [ M ]. 柴彦威, 译. 北京: 商务印书馆, 2005 307-325.

[责任编辑: 孙德泉]