

基于迁居的郊区大型居住区社会空间形成 ——以北京回龙观居住区为例

柴宏博¹, 冯 健²

(1. 北京大学 城市规划与设计学院, 广东 深圳 518055; 2. 北京大学 城市与环境学院, 北京 100871)

摘要: 郊区大型居住区是我国郊区化过程中产生的一种新型居住形态,为缓解城市内部人口和功能压力起到了重要作用,但其由于过快开发、缺乏规划等原因出现的问题众多。以北京典型郊区居住区回龙观为例,从迁居行为角度探讨大型居住区的社会空间形成,以折射我国郊区化过程中存在的问题。郊区大型居住区的形成是政府、单位、开发商三者共同作用的结果,社会转型期影响居民迁居的主要推力和限制因素是家庭纽带、政府政策与经济能力;快速郊区化过程中建立的这类社区内部居民成分复杂、流动性强、社区意识较为薄弱,居民生活与城市中心及近郊内沿的联系紧密,地区吸引力有待增强。

关键词: 大型居住区; 迁居; 社会空间; 郊区化; 回龙观; 北京市

中图分类号: K901.2

文献标志码: A

文章编号: 1003-2363(2014)05-0077-05

0 引言

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发展、采取一系列产业政策、大力推进城市基础设施建设而带来的城市化迅速推进的一种阶段性现象。从20世纪80年代开始,北京、上海、广州、沈阳等大城市出现了人口、工业的外迁,中心城区人口出现绝对数量的下降,标志着我国狭义郊区化进程的开始^[1-4],且已经陆续发生了居住郊区化、工业郊区化、商业郊区化等现象。就中国大城市郊区而言,快速城市化发展已对郊区的居民构成、产业转型、管理模式和空间结构等产生重要的影响与冲击。而作为首都的北京市郊区化幅度更为明显,旧城改造的逐步推进、政府在郊区进行的大型住宅开发项目、土地和住房改革深化后郊区商品房的开发、居民对住房条件改善的需求和居住观念的改变进一步促进了居住的郊区化^[5-6]。北京郊区开始成为都市区的重要组成部分,不断加剧的郊区化进程将郊区变成了高度异质化的社会空间,封闭社区、拆迁安置社区、开发区等在空间上相互邻近而又彼此隔离^[7]。

国内的迁居相关研究最早是将居住迁移与家庭基本社会经济特征和迁居地特征联系起来,并认为居住迁移是迫于内外部压力以及迁入地的吸引力而产生的^[8]。随后有学者通过居住迁移探讨中国大城市居住郊区化

的微观过程与机制,如针对大连、深圳、北京、广州的案例研究^[1,9-13]。另外,学者对不同群体的郊区化现象进行分析,指出在郊区化过程中,个体差异和偏好使居住郊区化在不同群体间具有空间差异性。居住郊区化更加青年化^[14],单位内部高收入居民根据居住偏好迁入郊区商品房社区已成为住房过滤机制的一部分^[15-16],而户籍人口的迁移选择主要以生活条件改善为主要目的,而暂住人口则以就业机会为首要选择条件^[13,17]。

在高度异质化的郊区空间中形成了多元化的社会群体^[10],郊区空间的异质性以及郊区社会群体的多样性使得郊区问题变得复杂,而郊区大型居住区可以说是这一复杂郊区空间的缩影,此时关注郊区大型居住区社会空间与物质空间的关系,关注其形成机理,也是理解快速城市化背景下北京郊区化的一个视角。本研究期望通过居民的迁居行为与迁居后日常活动变化,透视郊区物质空间和社会空间的相互作用以及整个作用过程对于郊区化的反馈作用。

1 研究方法与数据

行为地理学强调宏观社会和微观个人的结合、长期行为和短期行为的结合、主观能动性和客观制约性的结合、定量研究和质性研究的结合^[18]。本研究将宏观结构与微观个人研究相结合,质性研究与半结构式访谈相结合,应用生命历程方法对迁居问题进行研究。生命历程理论中,迁居的影响因素可以大致归为个人(家庭)生命事件与社会环境氛围两类。在以家庭为单元的讨论中,迁居往往倾向于发生在家庭规模扩大、新成员进入家庭的事件先后^[19],此外工作地点的变更(特别是主要家长)、小孩出生和老人退休等个人生命事件都与迁居有

收稿日期: 2014-05-11; 修回日期: 2014-08-20

基金项目: 国家自然科学基金项目(41101151; 40971085)

作者简介: 柴宏博(1991-),女,甘肃会宁县人,硕士研究生,主要从事城市社会地理研究,(E-mail) chaihbo103@gmail.com。

通讯作者: 冯健(1975-),男,江苏沛县人,副教授,博士,主要从事城市社会地理学研究,(E-mail) fengjian@pku.edu.cn。

密切关系^[20]。另一方面,社会因素例如住房价格变动、交通和城市改建更新、居住环境污染、房屋质量损坏等外部因素则是迁居的推力^[21]。一手研究数据为 2013 年 3—4 月在回龙观地区获得的访谈样本(22 个),二手数据为相关统计年鉴、公报等。

2 物质空间重构

1998 年北京市开始实施住房改革政策,回龙观居住区作为北京市首批 19 个经济适用房项目之一开始进行开发建设,至 2012 年,回龙观地区内共建成经济适用房小区 27 个、商品房小区 17 个、农民回迁房小区 4 个,住宅总建筑面积近 1 220 万 m^2 (图 1)。其物质空间建设过程可以概括为:住宅建设日益增加,配套设施逐步完善。

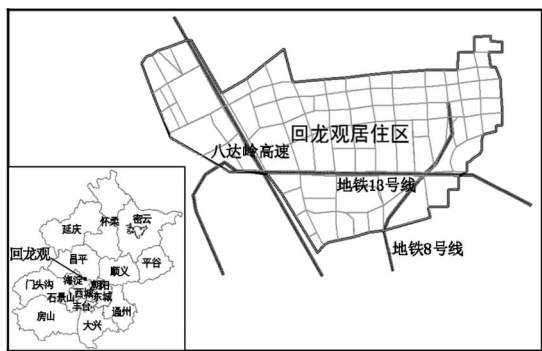


图 1 北京郊区的回龙观居住区

Fig. 1 Huilongguan community in Beijing suburb

全国城镇住房制度改革之前,现回龙观居住区所在地是回龙观镇,是北京重要的农业区,下辖 6 个村民委员会,原北郊农场也建于此。当时镇域范围内除村庄外仅有北郊农场,时代文具公司等几个单位的职工宿舍。1998 年城镇住房制度改革后,北京市最大的经济适用房建设项目——回龙观居住区开始快速规划建设。

回龙观居住区内的住房开发建设具有较为明显的发展方向,大体呈自西向东的趋势。早期回龙观地区的住房开发建设主要是 1998 年住房制度改革之前单位职工宿舍建设和政府拆迁安置用房,集中于八达岭高速两侧以北郊农场宿舍为中心的小块区域内。1998 年北京经济适用房项目启动之后,在原有的住房建设集中区域周围陆续建设经适房,但这一时期的建设规模不大,建成小区数量也不多。现在的回龙观居住区主要小区大多建成于 2004 年前后,西部与南部的开发均已接近回龙观地区的行政边界,东部基础设施更加完善,与中心城区联系更紧密,主要依托地铁 13 号线开发。

在开发建设主体方面,政府、开发商、村集体、单位等在回龙观居住区的开发建设过程中起到了重要的作用。1998 年房改之前,回龙观地区的主要开发主体是北郊农场等单位以及政府,住房形式主要为单位职工宿舍和拆迁安置用房,这一过程中住房用地主要通过单位报批国家以及国家直接下拨取得。1998 年房改后,回龙观

居住区项目正式启动,此后住房长期以经济适用房建设为主,为缓解城市中心人口和功能压力、解决城市建设中拆迁户的安置问题起到了重要作用。同一时期,在回龙观镇大力推进本地区城市化的政策指导下,开始旧村改造和村改建制为社区,最初开发建设主体是村集体自身,后逐渐转为城市用地。2004 年后,由于北京快速城市化带来人口对城市住房需求的快速增加,以及我国住房商品化程度的提高,开发商逐渐成为房地产中的开发主体,商品房小区的建设逐步替代经济适用房小区成为回龙观居住区内主要的开发建设模式,此时的土地使用权主要通过市场出让方式获得。

在住宅开发高速进行的同时,回龙观地区的基础配套设施也在不断完善。但是,过快的开发模式导致配套设施建设仍然难以迅速跟进,从而引发了不少问题与矛盾。目前,回龙观居住区内的商业配套设施已基本能够满足居民的日常需求,主要沿回龙观主大街东西向分布,多为大型超市和购物广场。随着公交、城铁等的建设以及私家车拥有量的提高,交通条件也在不断完善,比如北清路通车和地铁 8 号线北延段的建设。但在医疗设施、教育设施、文化娱乐设施等方面仍然存在较大的不足,居住区内缺乏大型综合性医院,学校稀缺,教育质量较低,书店、公园以及影院剧院等文化休闲娱乐场所也十分稀少,这些均成为居民普遍反映的问题,也是影响居住区内居民社会空间重构的重要因素(图 2)。

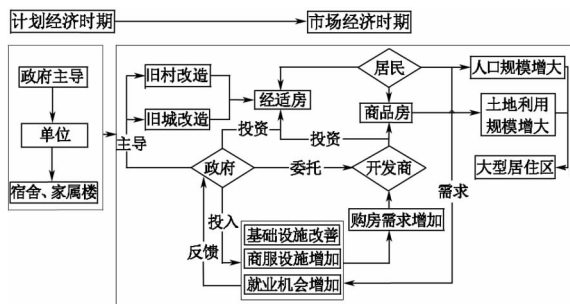


图 2 回龙观居住区物质空间形成

Fig. 2 The substance space formation of Huilongguan community

总体来看,郊区大型居住区物质空间的形成主要是政府、单位、开发商三者共同作用的结果。政府在很长的时间内作为主体推动政策性住房的开发,是推动回龙观大型居住区形成的原始动力。在住房商品化逐渐完善的情况下,开发商逐渐取代政府成为商品房开发建设的主导力量。另外,村集体为推动本地区城市化,以村改建制为社区的方式也参与了居住区的建设与开发。

3 基于迁居的社会空间重构

3.1 迁居历程

3.1.1 家庭生命事件推动。个体家庭生命事件对于回龙观地区的居民迁居有着重要影响,特别是本地住房市

场化之后,个体家庭摆脱了计划经济时代单位分房缺乏自由选择的问题,家庭规模扩大(如小孩诞生)、工作地点变更等等都成为迁居主要动因。如有认为地方偏僻并无搬迁打算的访谈者,因为后来家庭人口的增加、原住所拥挤而在此购房迁居。老年人在回龙观居住区中比例较高,是工作日白天主要的活动人群。其迁居类型可分为主动搬迁和联动迁入2种。主动搬迁的老年人往往是退休之后,追求郊区的良好环境,远离城内的喧嚣。这部分老年人往往收入水平较高,迁入动因与退休的生命事件相关联,对生活环境和精神文化生活都有较高要求。联动迁入的老人多以在京工作的子女需要(如照看孩子)为动因,非京户籍者迁入为多,较“主动型”对子女依赖更强,由于背景较为多样复杂,语言不通,习惯不同,相互间也不容易立即形成亲密关系。居民邻里之间可能因地域原因、文化差异形成老乡小团体,相互没有完全接纳和融入整个社区。主动迁入的老年人受到自身生命阶段变化(退休,生活不便)或子女家庭生命事件(如孙子孙女出生,需要老人看家)影响较为显著。

3.1.2 经济限制。在生命历程理论中,积累优势表示一个人在其某个生命阶段中,会从前生命阶段建立起来的社会地位和资源中获益;另一方面,劣势也会逐渐积累使得经济或社会条件每况愈下^[22]。早期以经适房建设为导向的回龙观居住区可以认为是一个经济能力相对有限的人群集聚之处,其相对较低的房价和宽松的住房政策使其成为“劣势积累”的必然流动方向。北京市旧城拆迁政策的推力使得中心城区特别是难以承受中心区高房价的工薪阶层迁往郊区落户,使得首批入住经济适用房居民“陷落”在回龙观地区。在同一个社区中,有住房需求但与其现实情况落差巨大的人群“陷落”在愈发商品化的大型居住区中,同时也不乏拥有两套以上住房但都空置或出租的居民,如此鲜明的反差正是当今社会转型期资源分配不均极端化的映射。高房价成为家庭资本积累马太效应的帮凶,拉大了贫富差距。一方面经济能力不足人群的住房需求得不到满足,另一方面,大量住房作为第二住宅或由于炒房等原因闲置。

3.1.3 政府力量。改革开放以来,经济的市场化进程并未使政府的重要作用消退,对于转型期的中国,政府政策依然在调配社会资源以及重大开发建设项目上起着决定性作用。回龙观居住区本身就是政府政策引导下的产物。据回龙观镇政府统计,回龙观居住区自建成以来,疏解中心城区人口近20万人,特别是经济适用房小区已成为内城改造拆迁居民的新居所。由于房改后市场力量的介入,经济状况一般的工薪阶层难以承受北京日益增高的商品房价,经过旧城改造和拆迁安置,很多家庭迁出中心城区后难以再回到原有区位,但住房条件有较大的改善。另一方面,政府掌握着社会公共资源的调配权,回龙观居住区的商业配套、公共交通、生活娱乐、教育医疗等一系列设施都是在政府和市场的共同参

与下引入或改良的。尽管如此,由于教育医疗资源具有优势集中和相对滞后的特点,目前回龙观地区仅有两所高中,义务教育质量也无法与中心城区相比。家庭下一代的生命事件对家庭迁居的影响颇大,在中国教育特有的大背景下,为子女上学搬迁至学校附近、租房甚至陪读的父老屡见不鲜。由于这种子代入学的生命事件具有可预测性,家长往往会在其实际生命事件发生几年甚至十几年前就有所考虑计划。这一点深刻反映了中国传统家庭观念的特殊性。教育资源的成熟过程比商业经营缓慢得多,如果没有政府的主动介入,几年后回龙观居住区入学人口(特别是初高中)增加而学校数量质量没有扩充,一定程度上可能导致部分居民迁出本区。

3.2 迁居影响下的社会空间特征

3.2.1 迁居行为发生频繁,与内城联系紧密。回龙观居住区内的迁居行为发生十分频繁。按照迁居发生的范围主要分为居住区内部迁居和跨居住区迁居。居民的迁入主要有政策性拆迁、经济条件限制以及改善住房环境等三大动力,同时在不同性质迁入者的作用下,居住区内以小区性质为主要标志的社会分层现象也比较明显。从迁出情况来看,自发性的迁出行为占主流,即50%的具有较高经济实力者会为了追求更好的居住环境而更可能发生迁居。这类人群又有两种主要类型:一类为退休者因为回龙观居住区内人口的逐渐膨胀和基础配套设施难以跟进导致的居住环境逐渐变差而有意愿寻找更良好的居住环境,大多迁往城区有公园绿地的居住区或离城区更远但较为安静的居住区;另一类以年轻父母为代表,因为回龙观缺乏教育等基础设施,子女受教育问题难以解决,因而迁往城市中心区。被动型迁出的主要是租房人群,迁出的主要原因是工作调动、房租上涨以及合租者的变动等。

3.2.2 内部住宅向低层次演化。回龙观内部小区之间也存在着迁居行为,主要表现为随经济能力增强由原来较低档次的小区搬往较高档次的小区,表现出一定程度的住宅过滤机制。依据过滤学说的观点,这种迁居行为对于社区而言将导致住宅向更低收入居民过滤,而这类居民在文化素质等方面往往也处于较低层次。从长远来看,居住区在经济、文化水平等方面有向低层次演化的趋势,频繁的迁居行为使得居民对社区的归属感较低。回龙观居住区内的经适房质量较商品房要低,住宅损耗较为快速,住宅过滤机制的发生也将十分迅速。

3.2.3 内部居民属性混合,社区意识薄弱。回龙观地区内的住宅中,虽然经济适用房仍然占主要地位,但是更早期的单位建房以及作为当前主要开发形式的商品房小区也占有较大比例,由此导致本地区居民的社会属性十分复杂,且流动性较高,形成了较为独特的混合的社会空间。回龙观地区经适房项目正式启动之前,现居住区范围内以农村人口为主,同时还有北郊农场、时代文具公司等几个单位中居住于宿舍的职工。自经适房

项目启动以来,鉴于国家对经济适用房的购买限制政策,住房购买能力不足和遭遇拆迁改造的拥有北京市户口的居民作为第一批住户进驻回龙观,其后伴随着商品房开发建设比例逐渐提高及经适用房转商品房政策的逐渐放松,有一定购房能力的居民也逐渐购房居住于此。2000 年以后,回龙观居住区内也陆续进行了别墅小区的开发建设,吸引了一批有较强购房能力的居民。因此,回龙观居住区内的居民经济属性差别较大。另一方面,回龙观居住区位于海淀区与昌平区交界处,与中心城区有一定距离,且大片快速开发的模式导致其相关生活配套设施难以跟进,以致此处住房的租金与售价较低,小轿车的普及、地铁 13 号线以及众多公交线路的存在使得居住区与中心城区的通勤也较为便利。因此,回龙观居住区吸引了众多经济实力有限的年轻上班族来此处购房或租房。值得一提的是,也正因为回龙观远离城区拥挤嘈杂的环境,许多退休的老年人会为了追求更好的生活环境而选择来此购房安度晚年。目前回龙观居住区内居民的社会属性总体上较为混合,年轻、受教育水平较高但经济实力尚不强的人群则是其中的主体。生命周期规律、就业地点变化、经济属性提高等使得居住区内居民流动十分频繁。休闲活动多集中在中心区或室内,居住区内居民之间交流与联系极少,社区意识比较薄弱。从整个回龙观居住区看,这种社区意识的薄弱又缘于居住面积过大,人口过多,居民社会属性复杂多样,难以进行整体管理和协调,小区与小区之间也缺乏沟通联系。社区意识的缺乏反过来又影响居住区对居民的居住吸引力,社区归属感的缺失导致区域内居民的流动性增大,进一步加剧了社区意识的淡薄。

3.3 社会空间形成

回龙观是一个城市中非常普通的商品房居住社区,也是一个全新的逐步成长起来的社区。通过分析回龙观居住区社会空间的形成过程,可以充分认识各要素是如何建立并维持“新社区”发展的动力机制(图 3)。

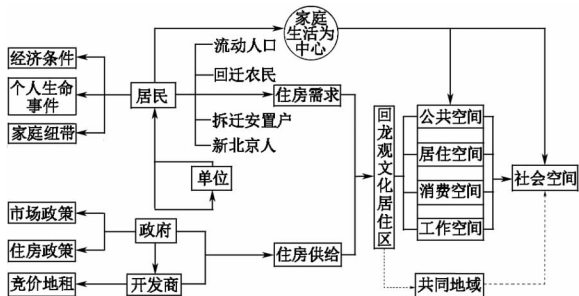


图 3 回龙观居住区社会空间形成

Fig. 3 The social space formation of Huilongguan community

3.3.1 共同地域的形成。自 1999 年起,北京市落实国家政策,为安置旧城区拆迁居民,同时解决海淀区高新技术产业园区与高校的职工住房问题,引导建设回龙观文化居住区。不同主体主导下逐渐形成的物质空间使

得不同社会阶层、来源和背景的人们聚居在这里,居住人口高度混合,短短几年内已发展为容纳 30 多万居民的大型居住区。尤其是高学历高收入、工作年限较短的“新北京人”的聚集,较为一致的背景使得他们更容易产生共鸣。此时,共同地域的形成是政府引导和开发商主导的直接结果,居民的选择范围有限,是相对被动和消极的。

3.3.2 社会空间的形成。地域与各类关系的结合促使新的邻里关系形成。在居住区内,原本互不相识的人们以家庭生活为背景,主要依托日常生活中各类文体活动和家庭事务(尤其是以孩子为中心的交往活动)的新交往模式相互交往、彼此熟悉。由此可见,家庭生活是居民之间相互关系的主要纽带。而公共空间、消费空间、工作空间与居住空间不同层面的重叠则给居民互相交流提供了可能性。这一过程依托于居民在社会生活方面的互动发展,是其自组织的结果,市场和政府并未起到直接正面的作用。

4 结论与讨论

郊区大型居住区是我国郊区化过程中产生的新型居住形态,反映了我国郊区居住空间形成的一种特有方式,是解读我国郊区化过程中存在的问题的重要视角。基于对北京郊区大型居住区——回龙观居住区的研究,解读了郊区大型居住区空间形成的一般特征,重点在于描述其物质空间、社会空间、行为空间的形成过程,折射出北京郊区大型居住区建设的意义及存在的问题。通过个人迁居生命历程的探讨,可以明晰处于社会转型期中影响居民迁居的主要推力和限制因素。郊区大型居住区的形成是政府、单位、开发商三者共同作用的结果。居住区内的居住人口多为在中心城区工作的人群,与中心城区有较为紧密的联系。大型居住区快速的开发模式缺少完整的长远规划,配套设施难以跟上,无法满足居住区内居民的基本需求,在交通条件不断改善的情况下,居民对城区的联系更加频繁。郊区大型居住区内居民成分复杂,流动性强,社区意识较为薄弱。回龙观居住区内住房性质多样,居民的社会属性也较为多样,导致人口居住较为混合。同时,居住区内租房比例很高,导致人口的流动性很强,长期稳定的居住氛围难以形成。成片快速的开发模式使得大型居住区拥有数个大型社区的总和规模,过大的空间规模给管理带来难度,也最终造成社区意识的薄弱。

参考文献:

- [1] 柴彦威. 郊区化及其研究[J]. 经济地理, 1995, 15(2): 48-53.
- [2] 周一星. 北京的郊区化及引发的思考[J]. 地理科学, 1996, 16(3): 198-206.
- [3] 周一星, 孟延春. 沈阳的郊区化——兼论中西方郊区化

- 的比较[J]. 地理学报,1997,52(4):289-299.
- [4] 周一星,孟延春. 中国大城市的郊区化趋势[J]. 城市规划汇刊,1998(3):22-27.
- [5] 冯建,周一星,郊区化进程中北京城市内部迁居及相关空间行为——基于千份问卷调查的分析[J]. 地理研究,2004,23(2):227-241.
- [6] 李伟,吴缚龙,尼克·费尔普斯. 中国特色的“边缘城市”发展:解析上海与北京城市区域向多中心结构的转型[J]. 国际城市规划,2008,23(4):2-6.
- [7] 魏立华,闫小培. 大城市郊区化中社会空间的“非均衡破碎化”——以广州市为例[J]. 城市规划,2006,30(5):55-60,87.
- [8] 周春山,王晓明. 广州市内人口迁移的几个特点——两个典型街道的调查[J]. 南方人口,1993(4):42-45.
- [9] 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.
- [10] 冯健,刘玉. 转型期中国城市内部空间重构:特征、模式与机制[J]. 地理科学进展,2007,26(4):93-106.
- [11] 齐心. 北京城市内部人口迁居研究[M]. 北京:经济日报出版社,2010.
- [12] 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,2000,20(2):127-132.
- [13] 刘望保,闫小培. 转型期广州市居住迁移影响因素与户籍之间的比较[J]. 地理研究,2007,26(5):1055-1066.
- [14] 刘旺,张文忠. 城市居民居住区位选择微观机制的实证研究——以万科青青家园为例[J]. 经济地理,2006,26(5):802-805.
- [15] 柴彦威,陈零极. 中国城市单位居民的迁居:生命历程方法的解读[J]. 国际城市规划,2009(5):7-14.
- [16] 塔娜,柴彦威. 过滤视角下的中国城市单位社区变化研究[J]. 人文地理,2010,25(5):6-10.
- [17] 姚永玲. 郊区化过程中职住迁移关系研究——以北京市为例[J]. 城市发展研究,2011,18(4):24-29.
- [18] 柴彦威. 行为地理学研究的方法论问题[J]. 地域研究与开发,2005,24(2):1-5.
- [19] McHugh K E, Gober P, Reid N. Determinants of Short- and Long-term Mobility Expectations for Homeowners and Renters[J]. Demography, 1990,27(1):81-95.
- [20] Mulder C H, Wagner M. Migration and Marriage in Life Course: A Method for Studying Synchronized Events[J]. European Journal of Populations/Revue Européenne de Démographie, 1993,9(1):55-76.
- [21] Boyle P. Public Housing as A Barrier to Long-distance Migration[J]. International Journal of Population Geography, 1995,1(2):147-164.
- [22] Elder G H. The Life Course Paradigm: Social Change and Individual Development[M]. Washington D C: American Psychological Association, 1995:101-139.

Formation of Social Space in Suburban Large Communities Based on Residents' Intra-Urban Migration: A Case Study of Huilongguan in Beijing

Chai Hongbo¹, Feng Jian²

(1. School of Urban Planning and Design, Peking University, Shenzhen 518055, China;
2. College of Urban and Environmental Sciences, Peking University, Beijing 100871, China)

Abstract: Large communities of suburb is a new form of living in the suburbanization process and play an important role in easing the pressure of population and function of central city. But due to the rapid development, lack of planning and other reasons, there exists many problems in the construction of large communities. The paper takes Huilongguan of Beijing as an example to explore the behavior of intra-urban migration and the formation mechanism, and reflects the process of suburbanization problems in China. Studies have shown that: first, the social impact of the transition period and the main constraints of residents' intra-urban migration are family ties, government policies and economic capacity constraints; second, the formation of the large communities stemmed from the joint action by government, units and the developers; third, the residents living in this type of community which is established within the rapid suburbanization process are complex components, high mobility and have weak sense of community, the lives of these residents are much closer to the city center and the suburbs. The regional attractiveness in large communities should be enhanced, which is its current dilemma needs to solve in the present residential hybrid background.

Key words: large communities; intra-urban migration; social space; suburbanization; Huilongguan; Beijing City