

# 北京城市的地域构造

黄荣清

**【摘要】** 城市作为现代人普遍生活、工作的场所,对其研究已成为多学科关注的焦点。城市的空间构造,是城市研究的基本内容。文章从人口研究的角度,分析了作为特大城市北京的地域构造,以及北京在城市规划和建设中存在的一些问题。作者认为,形式上的“市”和实质城市的区分、城市的“工作地人口”和“居住地人口”的区分、“昼夜人口比”、城市地域的“功能区”与“居住区”的划分等基本概念与方法,在城市地域构造研究中有普遍意义。

**【关键词】** 城市 地域构造 工作地人口 居住地人口

**【作者】** 黄荣清 首都经济贸易大学人口经济研究所所长、研究员。

## 一、城市地域构造的研究

现代城市,作为工业化的伴随物,具有多种功能,并具有不同的空间构造。一般来说,城市规模越大,功能也越多,构造也越复杂。这里说的城市构造,指的是构成城市的各种元素,如人、建筑物等的空间位置、分布密度和分布形态。研究城市构造,对于城市发展、有效利用土地资源、充分发挥城市功能有着重要意义。

城市构造引起了许多学者的注意和研究。如佰吉斯(E. W. Burgess, 1925)在对芝加哥城市土地利用分析的基础上,提出了城市构造的同心圆模式。他认为,城市内部空间结构是以不同用途的土地围绕单一核心,有规则地从内向外扩展,形成圈层式的结构。这个结构是以城市中心区为核心,自内向外,有5个同心圆组成。第一环带是中心商业区,由大商店、办公楼、剧院、旅馆等组成,是城市社交、文化活动中心;第二环带为过渡地带,这里大部分为老式住宅和出租房屋及批发业、仓储和轻工业;第三环带是工人住宅带,这里租金低,便于乘车往返市中心,接近工作地;第四环带是良好住宅带,这里居住密度低,生活环境好,是中产阶级的住宅区;第五是通勤带,为通勤者的住宅区。在佰吉斯之后,许多学者提出了其他的城市构造模式,比较具有代表性的有霍伊特(Homer Hoyt)在1939年提出的扇型模式,麦肯齐(R. D. McKenzie, 1933)提出,后由哈里斯(C. D. Harris)和乌尔曼(E. L. Ulman)于1945年加以发展的多核心构造模式(郭鸿懋, 2002)。另外还有上述各种模式的折衷理论。其实,城市的空间结构,受城市的地理环境所制约,因交通条件改变而改变,也受城市历史的影响,是一个长期发展的结果,不必拘泥于该城市是圆形的,还是扇型的,或者其他什么形状。实际上的城市其实有许多形态,既有圆形,也有方形、棋盘型、放射型,鸟巢型等。但不管哪种模式或理论,都认为城市存在着一个主要核心区域。

从实质上说,城市构造的研究,就是区分城市土地的用途。城市土地的用途,从大的方面说,可以分为生活居住用地和工商行政工作用地。为了把握一个城市的土地用途,可以进行实地景观调查,如观察和了解某幢建筑物的占地面积,它的用途是作为商务用还是作为住宅用,根据调查结果,划出土地利用形态图,在此基础上,对城市的区域进行功能区分。使用这种方法存在的问题:一是调查的工作量非常大,为此所付出的成本太高;二是很难做到精确。因为在许多场合下,一幢建筑物往往可以有不同用途,既可当生产场所,也可当商务办公,也可住人。这样就很难进行土地的用途划分,如果一定要

进行区分,往往带有区分者很大的主观因素。不同的调查者,得出的结果就可能有所不同。由于中国统计制度中尚没有关于土地利用形态的统计,为了弄清一个城市的构造而去做土地用途专门调查,巨大的投入对一个研究者或一个一般的研究机构来说,简直是不可想象的。何况城市的构造,特别是一个成长型城市,它的构造随城市规模的扩大、功能的变化不断发生着变化。要想及时把握该城市的构造,更是难上加难。正因如此,中国在城市构造的研究方面显得比较薄弱;理论研究较多,而实际研究较少;宏观层面研究较多,微观层面(具体到一个城市)较少;对城市的历史构造研究得较多(如古代长安、北京等),现实的城市构造研究较少,能跟上城市变化的更是寥寥无几。

对于一个城市研究者来说,如何从中国现有的统计制度中找到相关的数据资料,及时把握城市构造的动态变化,在城市研究中显得特别重要。

事实上,土地只是人口的活动空间。它既是人口活动的条件,又为人口的活动内容所决定。土地的利用和人的活动密切相关。这样,我们就可以通过活动的人口来了解土地的使用。而在中国的统计调查制度中,有许多关于人口的统计。这样,我们就可以通过对人口的研究,反映出城市构造的特点。而在各项统计调查中,有两个调查对研究城市的构造最为有用。这就是人口普查和基本单位普查。因为人口普查提供了作为居住地的全部人口情况,而基本单位普查提供了城市内绝大部分作为工作(包括生产、商务、行政等)地的人口情况。通过分析这两次普查的人口数据和其他资料,就可基本了解城市的土地利用形态,或者说城市的构造。本研究拟利用2000年第五次全国人口普查资料和2001年第二次基本单位普查资料,分析北京作为特大城市的地域构造。

## 二、北京的城乡构造

城市按原来的词义,“城”是用城墙围起来的,“市”是做买卖的地域。现代城市已完全没有“城”的界限,指的是人口集中,工商业发达地区,通常是周围地区的政治、经济、文化中心。在中国现在的行政区划中,有许多“市”。作为行政单位不同的“市”,在大小(面积)、人口、功能上大相径庭。从行政上说,有所谓的“省”级市、“地”级市、“县”级市;从面积大小来说,大的如重庆市,管辖范围达8万多平方公里,小的“市”,管辖范围仅100多平方公里;从人口规模上说,重庆市人口有3000多万,而小的“市”,还不到百万;而从功能上说,许多“市”,第一产业还占相当大的比例。所以,行政称谓上的“市”,并不完全是本研究的对象,因为它所包括的辖区内,并不都是城市地区,有相当部分为乡村地区,从统计上说,它只是形式上的城市,而不是实质上的城市。为了了解城市构造,我们首先要区分出在“市”所辖的区域内,哪部分是属于实质上的城市地区,哪部分是属于乡村地区,哪一部分可看做城乡结合部。

北京是全国直辖市之一,面积为16807.8平方公里,其中山地约占2/3,平原占1/3,共辖18个区县。按照各区县的功能、地理位置和历史称谓,这18个区县可分成4部分:(1)城区,包括东城区、西城区、崇文区、宣武区4个区,为城市的中心区域,原北京城的城内部分,面积为87.1平方公里;(2)近郊区,包括朝阳区、丰台区、石景山区、海淀区4个区,它们在城区周围,面积为1282.8平方公里;(3)远郊区(县),包括门头沟、房山、通州、顺义、昌平、大兴6个区县,为包围近郊区的地域,面积为7490.0平方公里;(4)远郊县,包括怀柔、密云、平谷、延庆4个县,它们是北京的北部山区,面积为7947.9平方公里。

城市和乡村可以从不同角度进行区分,不同的研究者,由于研究的目的不同,学科背景不同,可能有不同的区分方法。从人口研究的角度出发,最简便的方法就是看这个地区的人口分布情况,即人口密度和经济活动人口中的就业构成。如果一个地区人口密集(意味该地建筑物密集),人口的就业构成以从事第二、三产业为主(意味该地的人口主要从事工商等非农业活动),则该地就符合城市的特征。反之,如果人口密度低,人口的就业构成主要从事第一产业,则可认为符合乡村特征。下面,根据第五次人口普查资料,来观察北京各区域的人口密度和人口的就业构成。

从数据看,北京的人口分布层次分明,非常有规则。由城区→近郊区→远郊区→远郊区县,人口密度从高到低,从事第一产业活动的人口比例从低到高。城区人口密度达 24 278 人/平方公里,近郊区为 4 980 人/平方公里,远郊区为 491 人/平方公里,远郊区县为 175 人/平方公里。从事第一产业活动的人口比例,城区为 0.14%,近郊区为 2.54%,远郊区为 26.17%,远郊区县为 41.90%。

北京城区和近郊区的人口密度都比较高,两个地区的居民基本上都从事非农经济活动,无疑是城市地区。远郊区如门头沟区的居民虽然也基本上从事非农活动,但人口密度相当低,因而不能认为是城市地区。事实上,门头沟区 90%是空旷的山地,居民的经济活动以采掘业为主,所以,只能算是矿区,而不能算城市。远郊区的居民从事非农活动的比例虽然也超过了 2/3,但人口密度较低,说明大量土地还是作为农业使用,可看做是北京城市的结合部。远郊区县人口密度既低,从事非农活动的人口虽然也有一定数量,但农业活动的人口比例尚较高。应该说,城市地区在这些区县也都存在,但它们已经不是和“北京城”相连部分,不能看做是北京城的组成部分。

这样,作为实质上的北京城市呈环形,是由城区和近郊区等 8 个区组成。其中,城区是城市核心部分,近郊区则是外围部分。远郊区则可以看做是北京城的城乡结合部。

### 三、北京城市的“功能区”、“居住区”和中心地

城市是城市居民的活动空间,是其生活、学习和工作的场所。这和乡村是农村居民的活动空间是一样的。但城市和乡村不同的是:乡村人口“居住地”和“工作地”的统计区域是相同的。对于农民来说,一天活动的范围可能不过百米,而其工作的地域和生活所在的地域,常常为自然村,从统计上说,就是同一个单位地域。这样,“居住地”和“工作地”的统计结果是一致的。而在城市,特别是大城市,人们的居住地是一个地方,工作地往往是另一个地方。早上许多人从居住地——通常是城市的郊区、边缘地区向工作地——城市的中心区集中;而傍晚,人们又回到他们的居住地区,从城市的中心区向边缘地区、郊区扩散。城市人口“居住地”和“工作地”的分离,产生了许多城市特有的现象,其中之一就是所谓的城市的“钟摆式移动”,随着城市的扩大,钟摆摆动的幅度也加大。从统计上说,“居住地”和“工作地”的人口统计结果是不一致的。人口普查在调查时是规定以人的居住所在地为空间范围,所以资料给出的是“居住地”的人口现象。基本单位普查是关于“法人”的调查,一般可以认为,“法人”的所在地,就是人们的工作所在地,基本单位普查资料能给出“工作地”的就业人口情况。把人口普查资料与基本单位普查资料相结合,我们才能全面了解城市的人口活动和分布。下面,我们来看北京人口(主要是就业人口)的居住地和工作地的分布情况。

工作地和居住地并不是两块分开的地域,同一块地域,在白天,把它看成是工作地,到晚上,则把它看成是居住地。把城市地区的“工作地”的就业人口与“居住地”的就业人口之比称为“昼夜就业人口比”(简称“昼夜人口比”)。由于第一产业不是城市的功能,所以把从事第一产业的人口排除在外。这样,一个地区的昼夜人口比可以表示为:昼夜人口比 = 工作地从事第二、三产业人口 / 居住地从事第二、三产业人口

“工作地”的就业人口可以用基本单位普查中的资料,“居住地”的就业人口可以用人口普查中的有关资料。但在利用第二次人口基本单位普查资料和第五次人口普查资料时,我们应注意以下几点:(1)时点不同。第五次人口普查的标准时间为 2000 年 11 月 1 日,而第二次基本单位普查的标准时间为 2001 年 12 月 31 日。(2)调查对象不同。人口普查调查的对象是所在地的个人,即自然人,是“属地”统计;而基本单位普查调查对象是法人单位及其所属的产业单位。由于是“属人”统计,严格地说,法人单位所在地的统计,并不完全是从业人员的“工作地”。(3)从业人员定义的范围不完全相同。人口普查的从业人员包括常住人口的所有就业者,包括了农户和个体工商户。基本单位普查中的从业人员不包括农户和个体工商户,但包括了流动人口的从业。

由于有以上的不一致,基本单位普查和人口普查的从业人员数是不同的。以北京为例,从事第二、三产业的人口,在第二次基本单位普查时是 743.92 万人,第五次人口普查时是 598.65 万人。两者相差 145.27 万人。

为了确定一个地区的昼夜人口比,保持时间上的一致是必须的。另外,昼夜人口比中的就业人口一般指的是常住人口,这与人口普查中的就业人口的定义一致。另外,人口普查中的就业人口的范围也比较完全,所以我们以人口普查的数据为基础,只对基本单位的数据加以调整。调整方法是:先根据第一次基本单位普查(1996年)和第二次基本单位普查(2001年)的资料进行插值,估计2000年各区县的第二、第三产业人口,假定在全市范围内人口是封闭的,即全市从事第二、第三产业人口等于人口普查的数据,利用反复平衡法,对前面的插值结果再调整,由此估计出各区县作为工作地人口,并算出昼夜人口比。各区县的昼夜人口比见表1。

一般一个地区的昼夜人口比大于1,则可以认为该地的土地主要是作为“工作地”来使用的,这个地区可称为“功能区”,昼夜人口比的值最大之处,该地就可以认为是城市的中心地。一个地区的昼夜人口比小于1,则可以认为该地的土地主要是作为“居住地”来使用的,这个地区可称为“居住区”。昼夜人口比等于1,则该地可认为是混合区。

表1 北京市各区县的昼夜人口比的估计

地 区	昼夜人口比	地 区	昼夜人口比
城区		门头沟	0.75
东城	2.17	房山	0.61
西城	1.88	通州	0.92
崇文区	1.05	顺义	0.47
宣武	1.17	昌平	0.51
近郊区		大兴	0.51
朝阳	1.05	远郊区	
丰台	0.98	平谷	0.85
石景山	0.78	怀柔	0.86
海淀	0.99	密云	0.91
远郊区		延庆	0.87

注:由北京市第二次人口基本单位普查资料和第五次全国人口普查资料估计。

根据上述计算结果,城区的昼夜人口比为1.40,城区可认为是北京城的“功能区”,城区中的东城区的昼夜人口比最大,可认为它是北京城的中心地,近郊区的昼夜人口比为0.99,接近于1,可认为是“混合区”,但近郊区的石景山区的昼夜人口比为0.78,可认为是“居住区”,而远郊区的昼夜人口比小于1,是北京城的城乡结合部,可认为是北京的“居住区”。而远郊区是独立于北京城市部分。从位置上看,城区的东城、西城、宣武、崇文4个区是城市的内核,近郊区的4个区为城市的外周。从功能上说(即从昼夜人口比来判断),东城、西城、宣武3个区为“功能区”,崇文、朝阳、丰台、海淀区为“混合区”。石景山区为“居住区”。

#### 四、北京城市的产业配置和地域功能

##### (一) 产业配置

城市的功能通过它的各种产业来实现。不同产业,由它的生产条件和市场条件所决定,它所需的土地资源是不同的,它所在的城市位置给他带来的收益也是不同的。所以,在同一城市,不同产业有不同的地域组合。北京的各个产业(按行业门类分,不考虑农业)的地域配置如下:

1. 采掘业。采掘业在北京的产业中所占的比重很小,主要集中在门头沟区和房山区。

2. 制造业。制造业在北京的国民经济中占重要地位,在各行业中,制造业的从业人员数量最多。从单位数来看,排在前几位的为朝阳、大兴、丰台和通州区;从就业数量看,排在前几位的为朝阳、海淀、丰台和通州区。这4个区制造业的从业人员占全行业从业数的一半左右。但从制造业就业人口密度看,较高的却在4个城区,城区制造业就业人口密度分别在20人/平方公里至35人/平方公里不等,高出近郊区的密度1倍以上。

3. 电、煤气、水的生产和供应业。从单位数来看,最多的几个地域依次为朝阳、房山和怀柔,都占

到本行业单位数的10%以上。而从就业数的分布来看,主要在宣武和西城区。这两个区的就业人数占全行业就业人数的一半以上。

4. 建筑业。无论是单位数还是从业人员,以朝阳、丰台和海淀3个区的比重最高,分别占全行业单位数的40%和从业数的50%以上。但从单位密度和从业人员的密度来看,城区的单位密度和从业人员的密度要比近郊区高出几倍以上。

5. 地质勘查和水利管理业。该行业在北京的国民经济中所占的比重很小,这里省略。

6. 交通运输、仓储和邮电通信业。单位主要分布在朝阳、丰台和海淀区,从业人员主要分布在东城、朝阳和西城区。

7. 批发和零售贸易、餐饮业。批发和零售贸易、餐饮业几乎是每一个城市的基础产业,是体现城市功能的一个重要方面。全市该行业共有79 582个,单位数在各行业是最多的,就业数仅次于制造业,排第二。从单位分布来看,以朝阳、海淀和丰台区为多。从业人员则以朝阳、海淀、西城、东城和丰台区为多。这5个区的从业人员数占该行业的从业数的65%以上。从密度上说,4个城区远高于近郊区,尤其是东城和西城区,又高于城区的其他两个区。

8. 金融保险业。从单位数来看,朝阳、海淀、西城区为多,从从业人员数来看,西城区远高于其他各区,占全市的45%。从密度上说,4个城区都要高于近郊区,尤其是西城区,每平方公里达到2 099人,大大高于排第二的东城区(427人/平方公里)。

9. 房地产业。从单位数和从业人员数来看,朝阳、海淀、西城区居多。这3个区的单位数和从业人员数约占全市的一半。但从单位数和从业人员数的密度来看,4个城区普遍高于近郊区。

10. 社会服务业。单位和从业人员主要集中在朝阳、海淀、西城和东城区。以东城区为最高。

11. 卫生、体育和社会福利业。从单位数来看,朝阳和海淀区所占比重较大,分别达到全市的15%左右。而从从业人员数来看,则以朝阳、东城、海淀、西城区为多。这4个区的从业人员数约占全市的60%。从密度上说,城区的4个区都要远远高于近郊区。

12. 教育、文化艺术和广播电影电视业。从单位数和从业人员数来看,从高到低的顺序为海淀、朝阳、西城和东城。这4个区的单位数和从业人员数约占全市的60%。其中,以海淀最为突出,从业人员数占全市的27%。但从密度上说,城区的4个区都要远远高于近郊区。

13. 科学研究和综合技术服务业。从单位数和从业人员数来看,海淀区占全市行业的一半以上。单位数占全市的61.24%,从业人员数占全市的53.31%。丰台区的单位数和从业人员数也占到全市的10%以上。但从密度上说,单位数从高到低为东城、海淀和西城,从就业人口密度上说,从高到低为西城、东城和海淀。

14. 党、政府机关和社会团体。从单位数来看,朝阳、海淀都占10%以上,从从业人员数来看,东城、西城、朝阳、海淀4个区都占全市的10%以上,其中以东城最高,达16.78%。从密度上说,无论是单位数和从业人员数,城区的4个区都要远远高于近郊区。以东城区为最高,每平方公里有单位35个,从业人员有2 161人。其次为西城区,每平方公里有单位29个,从业人员有1 432人。

从产业配置上说,许多行业,甚至可以说大部分行业,配置在北京的近郊区,但从密度上说,却只有个别行业在近郊区较高。大部分产业还是城区高。这说明,城区产业的聚积度要高于近郊区。

## (二) 地域功能和优势产业

上述产业配置,实际上也论及了城市的地域构造,即产业的地域分布。以下所说的地域功能,不过是讨论的角度有所不同。产业配置,是从产业出发,研究它在地域上的分布;而地域功能,则是从地域出发,讨论该地域具有哪些产业,各种产业在该地域国民经济中的位置与其他地域相比较,是否有特色,是否有优势等问题。

地域的功能是这样区分的:根据工作地的各产业的从业人口,分别算出城市和各地域各产业就业

人口的构成,把一个地域的各个产业的构成和全城相应的产业构成相比,可得到该地域某种产业的“区位商”,用公式表示为: $LQ = Q_{ij} / Q_{Tj}$ ,其中*i*地域*j*产业的构成为 $Q_{ij}$ ,全地域*j*产业的构成为 $Q_{Tj}$ ,则*i*地域*j*产业的区位商。如果区位商 $LQ > 1$ ,则可以认为*j*产业在*i*地域上有特色,为*i*地域的优势产业,并认为它是该地域的主要功能。

从就业构成来看,北京城的主要产业为第三产业,即服务业。从事服务业的人口占就业人口的69.54%。在“功能区”,第二产业的区位商等于0.66,说明工业、建筑业不是功能区的优势产业,而服务业的区位商为1.15,说明功能区的主要功能是服务业。在服务业中,尤其是“公共服务业”的区位商最大,则公共服务业是功能区中最具优势的产业。功能区的各区中,东城区最具优势产业为公共服务业和流通业,西城区为公共服务业和为生产与生活服务业,而宣武区从总体上说,服务业并不占优势,但公共服务业有明显的特色,第二产业占优势。

表2 北京城市各区分产业的区位商

地 区	第二产业	第三产业	服 务 业			
			流通	生产生活	提高素质	公共
东城区	0.43	1.25	1.68	0.70	1.07	2.44
西城区	0.63	1.16	1.14	1.42	1.05	1.47
宣武区	1.17	0.93	0.97	0.68	0.92	1.69
崇文区	0.94	1.03	1.47	0.59	0.89	1.13
朝阳区	1.23	0.90	0.99	0.75	0.92	0.68
丰台区	1.39	0.83	0.77	0.73	0.93	0.57
海淀区	0.80	1.09	0.79	1.54	1.16	0.61
石景山区	1.73	0.68	0.70	0.65	0.66	0.88

功能区的3个区,其共同特点是公共服务业为优势产业。事实上,东城、西城和宣武区,从事公共服务业的人口密度每平方公里分别达到1699人,994人和921人。远远高于北京全市平均的每平方公里16人的密度,也高于排在这3个区之后的崇文区(400人/平方公里)、朝阳区(63人/平方公里)的水平。这是因为,中央党政机关主要分布

在东城、西城区,而北京市政府机关主要分布在宣武区的缘故。

在“混合区”,第二产业,即工业和建筑业明显占优势,其区位商大于1。但各个区还有所不同。例如,崇文区的流通部门和公共服务部门、海淀区的为生产和生活服务部门以及为提高科学文化水平和居民素质服务的部门为优势产业。而朝阳、丰台和石景山区则是以工业、建筑业为优势产业。

### 五、关于北京的城市规划和城市建设

对城市构造的研究,不但有助于我们了解一个城市的发展变化,也可从中看出该城市规划和建设中存在的一些问题。新中国成立后,北京的城市规划和城市建设曾经走过一段弯路,不顾北京自然环境和条件的客观限制,盲目地追求功能齐全,建设了许多不适合首都经济的产业,分布不合理,造成了首都城市功能的紊乱。直到1983年中央批复的《北京城市建设总体规划方案》中才明确了作为首都的功能定位,将北京城市性质确定为“全国的政治中心和文化中心”,首次将“经济中心”和“现代化工业基地”的功能在规划中删除,并以“分散集团式”的城市布局作为北京城市建设的基本框架。第二次基本单位普查的资料显示,经过近20年的产业结构调整和城市功能的重新定位,北京的城市空间布局发生了巨大变化。从现有城市产业部门的分布来看,曾经作为城市首位的制造业正逐步从城市中心区转移到外围区域,取而代之的是与北京历史、文化和现代信息社会发展相适应的文化、教育、行政等第三产业和高科技产业,在中心城区,服务业的比重达到80%以上,远远高于全市58.3%的水平。而以朝阳区为主的中央商务区、以海淀区为首的高科技区和以东、西城区为首的传统商业区与老北京风情区又使得城区之间的主体功能出现明显差异。一个符合北京功能定位,适应首都经济发展的产业的格局已经形成,但从现有的资料看,北京城市的空间结构还有许多不合理的地方。具体表现为:

第一,城市中心部的“区位”优势还没有得到充分发挥,其经济效益还需进一步开发。城市中心部由于是人流的汇集中心,是出售商品、提供服务、企业宣传自身形象等最佳场所,是商家必争之地。这

里是商业最繁华之地,写字楼、办公楼最集中之地,也是地价、地租最高之地。“寸土寸金”,所以这里的土地通常开发为工作用地,从而获得巨大的经济效益。从人口来看,白昼人口密度最高,晚上人口密度很低,昼夜人口比最高。发达国家的许多大城市,其中心部昼夜人口比都在10:1甚至以上。而在北京,昼夜人口比最高的东城区也不过是2:1,这说明,城市中心部的土地开发还有许多工作可做。

第二,城市的各种功能分散,不利于发挥积聚效益。长期以来,由于在城市建设和管理中,实行土地无偿调拨和单位所有制,造成城市中“功能区”和“居住区”(各个单位临近必有其“家属院”)混杂(上面说的城市中心部昼夜人口比低就是一种表现),各种功能交叉的局面。其结果,作为生活空间,这里显得嘈杂,不利于休息。居住分散,不利于组织生活;作为“功能区”,各种功能要求的环境是不同的,各种功能交叉的局面使城市建设无法营造适合他们的环境。

第三,城市土地没有体现其级差地租的特点,不能很好地发挥其经济效益。如前所述,中心城区承担着大量的行政功能,使得土地的区位效益被削弱,同时增加了中心区进一步开发的投资成本。在北京由于行政部门占据了城市核心地带最具优势的区域,形成行政功能与商务功能的过度集中,这使得市中心的投资和商务成本急剧增加。此外,由于多元化的行政用地需求,在北京城区“大院”密布。这些行政用地不用承担高额的建设成本,不用纳税,却可以享受土地增值所带来的聚集效益,同时还需要高水准的城市基础设施,这迫使市政建设成本转移到其他商业用地中去,形成了北京独特的城市开发成本结构,加大了城市开发的成本。也使得原本能够发挥区位效益的土地利益被削弱。另外,土地收益较低的制造业在中心城区还占有一定的地位,其密度还高于城郊区的密度。

第四,由于人口、产业发生急剧变化,城市的社会生活、经济生活需要重新组织。例如,城郊区开发了许多居民区,但由于公共服务设施不配套,一方面,城区资源过剩,而这里上学难、就医难,并且无高质量的服务,使人口不能很好地从城区转移。例如,在国外发达国家,退休的老人都愿意选择到住房租金低、环境安静的郊外生活,而中国的城市,却存在市区老人堆积现象。

综上所述,北京经济结构的调整 and 空间结构的优化组合还有许多工作要做。(1)按照不同功能对空间重组。通过“腾笼换鸟”、“土地置换”等工程,利用置换出来的土地,逐步实现城市功能的空间调整。使城市中心区突出其商业价值,党政机关适当集中,使它从商业繁华之地分离出来。(2)加快南城地区的改造,促进城区协调发展。崇文、宣武位于北京城区的南部,崇文区虽然也在城市中心部,但产业功能不突出,没有自己的优势产业;宣武区是北京居住人口密度较高的城区。南城的改造与发展,涉及北京发展的全局问题,应该尽快改变南城的落后面貌。(3)结合城市建设和城市规划,重组市民生活圈。市民在其居住区内的生活(如孩子上学、就医、交通、购物、休憩等)有相应的设施,与周围环境相协调。由于旧城改造,新的居住区的建设,旧的协调关系被破坏,如果新的协调关系没有建立起来,会给市民生活带来不便,也使公共资源因没有很好利用而浪费。目前,城市普遍进行社区建设,可以结合社区建设和城市建设,从软、硬两个方面进行规划,为市民创造一个良好的生活环境。

#### 参考文献:

1. 郭鸿懋等(2002):《城市空间经济学》,经济科学出版社。
2. [美]凯文·林奇(2001):《城市形态》,林庆怡等译,华夏出版社。
3. 张驭寰(2003):《中国城池史》,百花文艺出版社。
4. [日]大有笃(1985):《地域分析入门》,东洋经济新报社。

(责任编辑: 朱 犁)