

# 广州市三类社区居住满意度与迁居意愿研究

何深静<sup>1</sup>, 齐晓玲<sup>2</sup>

(1.中山大学地理科学与规划学院/综合地理信息研究中心/广东省城市化与地理环境空间模拟  
重点实验室, 广东 广州 510275; 2.东莞市地理信息与规划编制研究中心, 广东 东莞 523129)

**摘要:**通过问卷调查了解广州三种不同类型居住区即传统老城区、城中村、商品房小区居民的迁居情况, 利用线性回归和多元Logistic回归, 对不同类型居住区居民迁居后居住满意度的决定因素和居民迁居意愿产生的影响因素进行了研究。研究发现: 不同类型居住区居民迁居后居住满意度的影响因素不同, 总体上受社区归属感、住房所有权、设施完善程度影响较大, 且与在本居住区居住时间呈负相关关系; 迁居意愿的产生受很多因素的综合影响, 不同类型居住区迁居意愿的影响因素有所差异。传统老城区家庭总收入越低, 居民对现住房越满意, 越不可能产生迁居意愿, 男性比女性更容易产生迁居意愿, 高学历者更容易产生迁居意愿; 城中村居民迁居意愿的产生是多种因素的复杂作用结果, 其中社区归属感越强烈, 越不可能产生迁居意愿; 商品房小区居民的迁居意愿受户主年龄和婚姻状况的影响较大。研究结果表明西方的迁居理论, 如生命周期理论并未能完全适用于中国, 这与转型期中国城市复杂的住房构成和住房市场机制相关。

**关键词:** 迁居; 居住满意度; 迁居意愿; 居住流动性; 传统老城区; 城中村; 商品房小区

**中图分类号:** TU984; K901

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1000-0690(2014)11-1327-10

住房制度改革以来, 中国城市居住迁移率大大增加, 特别是住房市场化之后, 以商品房供应为主导, 建立了针对不同收入阶层的多层次住房供应体系, 人口迁居在城市住房选择中变得普遍, 这成为了城市重构和社会空间分异的基础动力。

迁居是居民对住房的再选择, 是地理学关注的热点话题, 一直受到国内外学者的关注。国外学者对迁居动机理论研究可总结为微观和宏观2个方面, 微观上主要有2个取向, 一是由社会学家提出的压力模型, 认为迁居是居民对当前居住环境感知的“压力”或者“不满意”引起的行为, 是个人或家庭对居住环境认知的顺应过程; 二是由经济学家提出的住宅消费失衡模型, 认为迁居是家庭调整住宅消费的过程, 迁居与住宅需求的改变和住宅消费不均衡有直接关系<sup>[1]</sup>。宏观上迁居动因主要是由戴维森(Davison)提出的以人口迁移推拉理论为蓝本的解释人口迁居的模型<sup>[2]</sup>和经济学

家蒂布特(Tiebout)提出的根据社区提供的公共物品的差异解释人口迁居的“蒂布特模型”<sup>[3]</sup>。戴维森的模型列出了推拉人口迁居的结构因素, 即能够限制或促进迁居的各种制度或经济障碍或便利条件; 而根据“蒂布特模型”, 不同的人会根据个人对不同地区不同类型公共产品的偏好而选择前去居住。不管微观还是宏观上, 归根结底迁居都是在现住房与目前自身需求不匹配的情况下发生。而住房需求的变化很大程度受家庭结构的影响, 罗西(Rossi)曾提出生命周期理论<sup>[4]</sup>, 首次将居住迁移与家庭生命周期联系起来, 解释人一生可能发生的5次迁居, 即成长、离开家庭、结婚、有孩子及年老。生命周期变化带来家庭结构变化, 引起住房需求, 这种需求最终要通过迁居来满足。之后地理学家和社会学家开始沿着这种分析方法展开研究, 补充并丰富了家庭生命周期(如户主年龄、家庭规模、职业变动等)对迁居的重要影响<sup>[5-7]</sup>。生命周期

收稿日期: 2013-06-07; 修订日期: 2013-11-23

**基金项目:** 国家自然科学基金项目(41322003、41271180、41271183、41171140)、广东省高等学校优秀青年教师培养计划(Yq2013007)、国家社科基金重大项目(11&ZD154)资助。

**作者简介:** 何深静(1978-), 女, 广西北海人, 教授, 博士, 主要从事城市更新、邻里变化、城市贫困与产权变化、住房与社会空间分异研究。E-mail: heshenji@mail.sysu.edu.cn

理论将人的成长、生活经历与迁居联系起来,注重住房需求的变化对迁居的直接作用,但对居民的其他状况考虑不多。

迁居的发生通常伴随着住房需求满足程度的提高,但迁居带来的负面效应如身份、角色等的改变又会对迁居的满意度造成影响。想了解迁居的实质效果,研究迁居的满意度就变得十分必要。目前研究迁居满意度本身的中文文献并不多,仅有几篇文献关注到由于水库建设而迁移的移民满意度情况<sup>[8-12]</sup>,这些研究多是移民满意度的现状描述,少有关于满意度影响因素的系统分析。迁居的影响与其涉及问题方方面面,很难有定论,但迁居满意度在很大程度上取决于搬迁后对现住房的居住满意程度,居住满意度越高,对迁居满意度就越高。因此本文采取研究迁居后居住满意度的方法,来侧面了解迁居满意度。已有研究关注居住满意度在人口、住房、居住区特征等方面的影响<sup>[13]</sup>,其中人口特征包括年龄、性别、学历、职业、婚姻状况、收入等<sup>[14-17]</sup>;住房特征包括住房所有权、住房设施等<sup>[18]</sup>;居住区特征包括社区归属感、居住区配套等,研究表明住区配套设施是居住满意度最重要的决定因素<sup>[19]</sup>。迁居后搬迁居民对住房的满意度直接决定着他们对本次搬迁的整体评价,也影响着他们是否再次进行搬迁。因此研究迁居满意度是必要的,对迁居居民居住满意度的分析,有助于了解居民进行迁居的决定因素。

外文文献研究迁居的影响因素多用定量分析,考虑户口、住房产权等因素对迁居的影响<sup>[20-23]</sup>,但研究比较单一,通常只选取某一特定变量。跟西方学者的研究思路不同,国内对迁居的影响因素研究,基本停留在定性上<sup>[24-27]</sup>,多从迁居行为特征、迁居原因、迁居影响因素与机制<sup>[28-37]</sup>入手,定量研究主要是对农户居民迁居的影响因素分析<sup>[38-41]</sup>、对城市内部居住迁移的影响因素分析<sup>[42-44]</sup>。综上,国内外对迁居的关注一直都没有减弱,研究成果较为丰富,但仍有可补充之处。

据《中国流动人口发展报告 2012》<sup>[45]</sup>,当前中国城镇人口超过 50%,流动人口规模达历史新高。截至 2011 年底,中国流动人口总量接近 2.3 亿,占全国总人口的 17%。这些流动人口大多在城市居住,72%的流动人口租房,因没有住房所有权租客流动性很大。在住房市场日益发育、人们改善住房的愿望增强、城市人口流动性增大的情

况下,城市内部迁居行为普遍。广州作为一个较早开展住房改革和商品房开发的城市,同时也是流动人口大量集中的城市,其迁居行为更为频繁。本文分析广州不同类型居住区居民迁居后的居住满意度,并研究其迁居意愿的影响因素,有助于了解迁居的动力机制,以针对不同类型居住区对住房的需求来完善住房建设和居住区建设。

## 1 研究方法

### 1.1 研究对象

本文选取的研究对象为广州市 3 种典型类型居住区,即传统老城区(以耀华居住区为例)、城中村(以南亭、北亭为例)、商品房小区(以宝盛园、恒宝华庭为例),研究对象地理区位如图 1。中国城市另一种典型居住区——单位大院,也是城市居民居住的集中地。但由于单位大院居民流动性相对较小,居住迁移率不大,因此本研究未有涉及。

传统老城区位于内城,存在历史久,大量本地人居住。但由于区位优势易吸引流动人口聚居,人口置换引起人户分离加重。城中村是典型的外来人口集聚区,住区人口杂乱,基础设施不完善,卫生条件差,社会问题颇多,一直是大家关注的焦点。商品房小区是最新发展的居住区,周边配套设施相对完善。这三类居住区居民流动性相对较大。

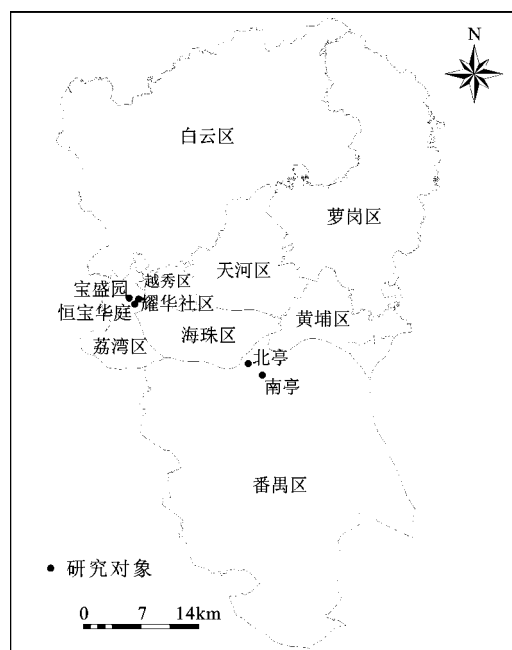


图 1 研究对象的地理区位

Fig 1 Location of the surveyed neighborhood

## 1.2 研究数据与方法

本文数据收集采取问卷调查法,案例地选取广州比较典型的3种类型的居住区,在已选居住区按地址等距抽样,共收回有效问卷658份,回收率达95%以上。其中传统老城区、城中村、商品房小区各217份、238份、203份。表1显示了这3类居住区在1999~2009年有过搬迁经历的问卷数量为357份,由于商品房小区在2000年以来发展较快,城市居民纷纷搬入商品房小区,所以其居民迁居率最高。

表1 1999~2009年3种类型居住区的迁居率

Table 1 Residential mobility in the three types of residential neighborhood from 1999 to 2009

居住区名称	问卷数	搬迁问卷数	迁居率
传统老城区	217	87	40.1%
城中村	238	104	43.7%
商品房小区	203	166	81.8%
总计	658	357	54.3%

迁居后的居住满意度是居民搬迁后对现住房的一种主观心理感受,它不仅受到居民个体特征影响,还受到家庭和社会经济的影响,住房情况也将影响到居民的直观感受,基于此本文将解释居住满意度的变量分为户主个人、家庭、住房和社区归属感这4类特征变量。迁居意愿不仅受到前面4类变量的影响,也与住房满意度有关,因此分析迁居意愿影响因素时引入住房满意度变量(住房满意度在分析迁居后的居住满意度时作为因变量,在分析迁居意愿影响因素时作为自变量)。

根据已有研究及文献<sup>[46]</sup>,在居住满意度方面作出如下假设:①居民住房的设施配置水平直接决定了其对迁居后居住满意度的评价;②居民对住房的居住满意度与其住房所有权具有相关性;③社区归属感与居民的居住满意度呈正相关关系。在居民迁居意愿上作出如下假设:①居民户主人口与社会经济特征对居民迁居会产生一定的影响;②家庭特征变量对居民迁居意愿影响显著,尤其是同住的家庭人口数与家庭总收入决定了居民迁居需要承担和能够承担的迁居成本;③住房特征变量,如住房建成日期、设施水平、住房所有权等均是影响迁居意愿的重要变量;④现有住房满意度直接关系到居民对住房的再选择。住房满意度越高,迁居意愿越小;⑤社区归属感会影响居民对现住房的满意度,从而影响居民迁居的意愿。

为研究迁居后居住满意度的决定因素,采用线性回归方法以检验各因素对居住满意度( $Y$ )的影响。这一模型仅针对近10 a发生过迁居的居民。多元线性回归的数学模型是:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \cdots + \beta_p x_p + \varepsilon \quad (1)$$

式中, $x_1, x_2, \cdots, x_p$ 是影响居住满意度的因素, $\beta_0$ 是与自变量无关的常数项, $\beta_1, \beta_2, \cdots, \beta_p$ 是回归系数, $\varepsilon$ 是去除 $p$ 个自变量对 $Y$ 影响后的随机误差。

为研究迁居意愿的影响因素,本文将迁居意愿分3类,将有迁居意愿定义为 $Y=1$ ,无迁居意愿定义为 $Y=0$ ,迁居意愿不确定定义为 $Y=2$ 。这一模型针对所有受访者。本文探究的是多值响应因变量与影响因素之间的相关性,故采用多元Logistic回归来对因变量的概率取值建立模型,形式如下:

$$\text{Logit}(p_1/p_0) = \alpha_1 + b_{11}x_1 + \cdots + b_{1i}x_i = g_1(x) \quad (2)$$

$$\text{Logit}(p_2/p_0) = \alpha_2 + b_{21}x_1 + \cdots + b_{2i}x_i = g_2(x) \quad (3)$$

式中, $x_1, x_2, \cdots, x_i$ 是影响迁居意愿的因素。 $\alpha_1, \alpha_2$ 是与自变量无关的常数项, $b_{11}, b_{12}, \cdots, b_{1i}, b_{21}, b_{22}, \cdots, b_{2i}$ 是回归系数。

## 2 迁居后居住满意度的影响因素分析

根据上述方法,对获取的总体样本中有过搬迁经历的357个样本进行线性回归,得出不同类型居住区居民迁居后居住满意度的决定因素。

### 2.1 迁居后居住满意度的评价

本文将居住满意度划分为14项衡量指标,统计各项指标均值结果如表2所示。

整体上迁居到商品房小区的居民对现住房的居住满意度最高,其住区配套设施充足,小区居民在市场商业、交通、治安、卫生方面均有较高的满意度;迁居到传统老城区的居民对现住房的满意度略高于城中村居民。这3类居住区均对交通的满意度最高,对学校幼托方面的满意度较低。

城中村和传统老城区在住房面积、住房质量、对本居所整体情况方面的满意度差异不大。可见尽管城中村人口杂乱,社会问题频发,但传统老城区住宅建成时间久,设施衰败,其住房问题也不容忽视。在邻里关系、居住区服务、市场商业、交通、治安、康乐设施、小区绿化、物业管理等方面,传统老城区比城中村满意度高,说明传统老城区的配套设施比城中村相对完善,但由于老城区存在年代久,设施老化或配套不充足,只能有限地满足居

表2 搬迁居民对现住所的居住满意度各项指标评价

Table 2 Relocated residents' residential satisfaction

	传统老 城区	城中村	商品房 小区	总体
住房面积	3.23	3.26	3.75	3.41
住房质量	3.10	3.13	3.82	3.35
邻里关系	3.81	3.37	3.76	3.65
居住区服务	3.42	2.23	3.75	3.13
学校幼托	2.23	1.63	3.01	2.29
市场商业	3.81	3.27	3.96	3.68
交通	4.11	3.44	4.03	3.86
治安	3.70	3.12	3.97	3.60
卫生条件	3.33	3.05	4.02	3.47
康乐设施	2.87	1.93	3.84	2.88
小区绿化	3.13	2.26	3.84	3.08
物业管理	2.30	1.45	3.71	2.49
对本楼及现居所的整体满意度	3.52	3.34	3.89	3.58
对本小区的整体满意度	3.47	3.09	3.89	3.48
平均满意度	3.29	2.76	3.80	3.28

注: 每一项得分为1~5, 1=很不满意, 5=很满意

民的需求。

## 2.2 迁居后居住满意度的决定因素分析

利用调查数据,对总体、传统老城区、城中村、商品房小区样本进行回归,4个模型均通过0.001的显著性检验,各模型的调整 $R^2$ 在0.25以上,总体来看,数据分析结果与研究假设基本相符。

迁居后居住满意度受设施指数、住房所有权、社区归属感的影响明显,与在本居住区居住时间呈负相关关系,且持有本地户籍居民迁居后居住满意度高于外地户籍居民,中共党员相比非中共党员的居住满意度要高。为检验前文提出的假设①~③,建立4个模型考察居民迁居后居住满意度的决定因素,回归结果见表3。模型2对设施指数检验,发现设施指数对居住满意度的影响具有极高的显著性。模型3对住房所有权检验,发现其影响系数较大。模型4将社区归属感引入方程,发现其的引入降低了设施指数与住房所有权的系数,在最终总体模型中住房所有权的系数最大,社区归属感次之。在此过程中变量“户籍状况”与“党员与否”一直具有显著性,这是由于本地户籍给居民一种社会身份认同,使其对住房的满意度较高;中共党员相比非中共党员具有更强的社会稳定性,其居住满意度相对较高。迁居后居住满意度与在本居住区居住时间呈负相关,这与一般认识

表3 三类居住区总体模型回归结果

Table 3 Linear regression models on residential satisfaction

解释变量	模型1	模型2	模型3	模型4
性别(女#)	0.004	0.003	0.030	0.033
年龄	0.183**	0.140*	0.094	0.071
学历(本科以上#)				
初中及其以下	-0.192*	-0.114	-0.030	0.007
高中、中专及大专	-0.095	-0.077	-0.043	-0.018
职业(无就业#)				
正式就业	-0.070	-0.067	-0.040	-0.024
非正式就业	-0.002	0.021	0.054	0.065
其他就业形式(如农民等)	-0.166**	-0.158*	-0.147*	-0.146**
婚姻状况(离婚或丧偶#)				
未婚	-0.101	-0.126	-0.099	-0.061
已婚	0.002	-0.001	-0.034	-0.022
户籍(外地户籍#)	0.170**	0.161**	0.120*	0.092*
党员与否(非中共党员#)	0.135**	0.127**	0.118*	0.110*
同住本地地址人口数	0.083	0.018	0.000	0.003
家庭总月收入	0.053	0.009	-0.005	-0.014
住房建成日期	0.095*	0.055	-0.007	0.013
在本社区居住的时间	-0.007	-0.019	-0.072	-0.086*
平均住宅管理费	0.032	0.022	-0.042	-0.019
设施指数		0.226***	0.112*	0.105*
住房所有权(私房#)			-0.365***	-0.292***
社区归属感				0.218***

注: 因变量为居住满意度; \*表示 $p<0.1$ , \*\*表示 $p<0.01$ , \*\*\*表示 $p<0.001$ ; #表示参照变量。

即居住时间越久,对该地越有感情,对居住越满意的情况相反。这可能是由于本文选取的城中村、传统老城区住房、环境等条件较差,在平均住房水平线以下,大部分低收入群体居住于此,他们自身经济水平有限,在此环境下居住越久,脱离这种环境的愿望就越强烈,但实际摆脱这种情况的可能性又很小,因此对自身所处地位越不满意,对生活环境及住房等的满意度就越低。

总体来看,迁居后居民的居住满意度受住房特征和社区归属感的影响较大,户主个人特征对居住满意度也有影响,但家庭特征对居住满意度影响并不显著。从模型1~4可得结论,设施指数、社区归属感以及住房所有权是影响居住满意度的决定因素,同时户主年龄、职业、户籍、党员身份、在本居住区居住时间、住房建成日期等都对居民迁居后居住满意度有一定影响。

表4 不同类型居住区回归结果

Table 4 Linear regression models on residential satisfaction by neighborhood type				
解释变量	总体模型	传统老城区	城中村	商品房小区
性别(女#)	0.033	-0.028	0.026	0.179*
年龄	0.071	-0.118	-0.056	0.015
学历(本科以上#)				
初中及其以下	0.007	-0.016	0.415*	0.022
高中、中专及大专	-0.018	-0.011	0.252	-0.162*
职业(无就业#)				
正式就业	-0.024	-0.348	0.055	-0.114
非正式就业	0.065	-0.115	0.007	0.107
其他就业形式(如农民等)	-0.146**	-0.007	-0.236*	-0.123
婚姻状况(离婚或丧偶#)				
未婚	-0.061	0.218	-0.043	-0.071
已婚	-0.022	0.182	0.054	-0.070
户籍(外地户籍#)	0.092*	0.176	-0.070	0.114
党员与否(非中共党员#)	0.110*	-0.101	0.021	0.304***
同住本地地址人口数	0.003	0.009	-0.089	-0.062
家庭总共月收入	-0.014	-0.100	-0.016	-0.050
住房建成日期	0.013	0.163	0.005	0.053
在本社区居住的时间	-0.086*	0.212	-0.165	0.038
平均住宅管理费	-0.019	0.145	-0.043	0.095
设施指数	0.105*	0.066	0.290*	-0.041
住房所有权(租房#)	-0.292***	0.154	-0.060	-0.031
社区归属感	0.218***	0.336**	0.228*	0.226**

注:因变量为居住满意度;\*表示 $p<0.1$ ,\*\*表示 $p<0.01$ ,\*\*\*表示 $p<0.001$ ;#表示参照变量。

表4对比不同居住区居民搬迁后居住满意度的决定因素。传统老城区居民迁居后的居住满意度仅受社区归属感的影响。传统老城区大部分居民在此土生土长或居住时间长,居民对居住区有比较大的认同感,强烈的身份认同导致其居住满意度较多地受归属感的影响。

城中村居民迁居后居住满意度受社区归属感、设施指数影响外,还有学历、职业类型的作用。城中村居民的社区归属感越强、设施指数越大,其居住满意度越高。城中村居住的低学历者相比高学历者具有更高的居住满意度,其他就业形式如农民等相比无就业者具有更高的居住满意度。

商品房小区居民迁居后居住满意度受社区归属感、户主性别、学历、以及党员身份的影响。调查发现商品房小区居民的社区归属感最高,居民

对居住区的归属感直接决定了其对住房的满意度。商品房小区与城中村不同,其高学历(本科以上)群体具有更高的居住满意度;而设施指数没有通过检验,这可能是由于商品房小区各项配套设施都相对完善,不能构成居民对居住满意度的考虑因素。商品房小区中男性的居住满意度高于女性。

3 迁居意愿的影响因素分析

本节运用SPSS软件对收集的658份问卷进行多元Logistic回归处理,分析总体、传统老城区、城中村、商品房小区居民的迁居意愿,以探索出城市内部不同居住区居民迁居的一般规律以及决定其是否搬迁的影响因素。这4个回归模型均通过显著性检验,分析结果与研究假设基本吻合,表明居民迁居意愿的产生,综合考虑了多方面的因素,并不是单一因素的简单决策。

1) 总体模型显示居民的迁居意愿受到户主年龄、学历、住房所有权、住房满意度、社区归属感等变量的影响,居民社区归属感越强,住房满意度越高,居民越不可能进行搬迁。

在表5有迁居意愿与无迁居意愿的比较模型中,学历回归系数为负,说明学历越高,有迁居意愿的可能性越大;在迁居意愿不确定与无迁居意愿的比较中,户主年龄越大越不倾向搬迁;私房者相比租房者迁居意愿更小,这是由于私房者因迁居涉及产权转移或是曾购房与建房都在一定程度上承受经济负担,从而束缚了家庭的移动性,使得具有私房的居民产生迁居意愿的可能性小。

2) 传统老城区迁居意愿受到性别、学历、婚姻状况、家庭总收入和住房满意度的影响。表6结果显示男性比女性更容易产生迁居意愿。户主婚姻状况对迁居意愿的产生具有非常大的影响;相对于未婚者,离婚或丧偶者更倾向于搬迁。家庭总收入对迁居意愿有一定影响,其影响系数较小,家庭总收入越低,其能承担的迁居成本越有限,产生迁居意愿的可能性越小。传统老城区居民的住房满意度越高,其迁居的概率越小。

3) 城中村居民的迁居意愿受到较多因素的影响,有户主性别、年龄、职业、婚姻状况、户籍、迁居经历、住房建成时间、在本居住区居住时间、平均住宅管理费、住房满意度和社区归属感等,具体结果见表7。与老城区相同的是,离婚或丧偶者更倾向于搬迁;不同的是,城中村女性比男性更倾向于

表5 三类居住区总体迁居意愿的影响因素

Table 5 Determinants of residents' relocation intention in three types of residential neighborhood

解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定		解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定	
	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )		<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )
户主个人特征变量					党员与否(非中共党员#)	0.697	2.008	0.538	1.713
性别(女#)	0.454	1.575	-0.001	0.999	家庭特征变量				
年龄	-0.001	0.999	-0.024*	0.976	同住本地人口数	-0.171	0.843	0.037	1.038
学历(本科以上#)					家庭总收入	0.000	1.000	0.000	1.000
初中及其以下	-1.039*	0.354	-0.476	0.621	住房特征变量				
高中、中专及大专	-1.203**	0.300	-0.224	0.800	住房迁居经历(有#)	-0.394	0.674	-0.390	0.677
职业类型(无就业#)					住房建成时间	-0.142	0.867	-0.088	0.916
正式就业	0.477	1.611	-0.486	0.615	在本居住区居住时间	-0.016	0.984	0.009	1.009
非正式就业	1.136	3.113	0.017	1.017	平均住宅管理费	0.000	1.000	0.002	1.002
其他就业形式	0.050	1.051	-0.154	0.857	设施指数	-1.383	0.251	0.555	1.742
婚姻状况(离婚或丧偶#)					住房所有权(租房#)	0.490	1.633	-1.082**	0.339
未婚	1.558	4.751	0.316	1.371	住房满意度	-0.543*	0.581	-0.631**	0.532
已婚	0.882	2.416	0.134	1.144	社区归属感	-0.798**	0.450	-0.406*	0.667
户籍(外地户籍#)	0.461	1.585	0.073	1.076	常量	2.537		3.074	

-2 log likelihood : 817.747;  $\chi^2(df)$ : 144.159(42); Pearson 卡方统计量 1224.446; 分类表总的符合率 75.1%

注: 参考类别是无迁居意愿; \*表示 $p < 0.1$ , \*\*表示 $p < 0.01$ , \*\*\*表示 $p < 0.001$ ; #表示参照变量。

表6 传统老城区迁居意愿的影响因素

Table 6 Determinants of residents' relocation intention in traditional inner city neighborhood

解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定		解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定	
	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )		<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )
户主个人特征变量					党员与否(非中共党员#)	1.652	5.216	1.084	2.957
性别(女#)	2.546*	12.758	-0.798	2.221	家庭特征变量				
年龄	-0.048	0.953	-0.013	0.987	同住本地人口数	0.214	1.238	0.248	1.282
学历(本科以上#)					家庭总收入	0.000	1.000	0.000*	1.000
初中及其以下	-2.651*	0.071	-0.868	0.420	住房特征变量				
高中、中专及大专	-2.919*	0.054	-0.044	0.957	住房迁居经历(有#)	-0.227	0.797	-0.776	0.460
职业类型(无就业#)					住房建成时间	-0.299	0.742	-0.201	0.818
正式就业	0.907	0.404	-1.250	0.286	在本居住区居住时间	0.032	1.032	-0.010	0.990
非正式就业	0.023	1.023	-1.016	0.362	平均住宅管理费	0.001	1.001	-0.002	0.998
其他就业形式	-16.881	4.663E-8	-18.031	1.477E-8	设施指数	-1.115	0.328	1.036	2.819
婚姻状况(离婚或丧偶#)					住房所有权(租房#)	0.687	1.987	-0.990	0.371
未婚	1.974	7.200	15.192***	3.962671.905	住房满意度	-1.098*	0.334	-0.305	0.737
已婚	-1.951	0.142	15.633	6157723.964	社区归属感	-0.953	0.386	-0.603	0.547
户籍(外地户籍#)	-0.617	0.540	-0.476	0.621	常量	8.622		-13.603	

-2 log likelihood : 199.457;  $\chi^2(df)$ : 87.370(42); Pearson 卡方统计量 468.366; 分类表总的符合率 82.2%

注: 参考类别是无迁居意愿; \*表示 $p < 0.1$ , \*\*表示 $p < 0.01$ , \*\*\*表示 $p < 0.001$ ; #表示参照变量。

迁居。户主职业对城中村居民迁居也有一定的影响,如工作的变动可能导致居民对住房的再选择,非正式就业者相较于无就业者,其工作稳定性较差,更有可能迁居。

在有迁居意愿与无迁居意愿的比较模型中,

居民社区认同感越强烈,居民越不可能有迁居意愿;居民住房越新,住房建成时间越晚,其迁居意愿越小。在城中村居住时间越长,迁居的隐性成本越大,其迁居的可能性越小。城中村居民年龄越大,有迁居意愿的可能性更大,这与城中村老人

表7 城中村迁居意愿的影响因素  
Table 7 Determinants of residents' relocation intention in urban village

解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定		解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定	
	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )		<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )
户主个人特征变量					党员与否(非中共党员#)	0.375	1.455	0.611	1.843
性别(女#)	-0.187	0.829	-1.014*	0.363	家庭特征变量				
年龄	0.081*	1.085	0.012	1.012	同住本地人口数	-0.155	0.857	0.066	1.069
学历(本科以上#)					家庭总收入	0.000	1.000	0.000	1.000
初中及其以下	-1.321	0.267	-0.510	0.601	住房特征变量				
高中、中专及大专	-1.232	0.292	-0.743	0.476	住房迁居经历(有#)	-0.761	0.467	-0.717*	0.488
职业类型(无就业#)					住房建成时间	-0.355*	0.701	-0.098	0.907
正式就业	1.198	3.315	-0.334	1.396	在本居住区居住时间	-0.166*	0.847	-0.005	0.995
非正式就业	2.657*	14.251	1.779*	5.922	平均住宅管理费	0.002	1.002	0.004*	1.004
其他就业形式	-0.323	1.381	-0.446	1.563	设施指数	-0.717	0.488	0.172	1.188
婚姻状况(离婚或丧偶#)					住房所有权(租房#)	0.776	2.174	-1.066	0.344
未婚	19.691	356346822	18.704***	132798212	住房满意度	-0.012	0.988	-0.682*	0.505
已婚	18.567	115767696	18.093	72091123	社区归属感	-1.136*	0.321	-0.217	0.805
户籍(外地户籍#)	1.281*	3.599	0.326	1.385	常量	-17.473		-15.454	

-2 log likelihood : 298.911;  $\chi^2(df)$ : 111.032(42); Pearson 卡方统计量 368.070; 分类表总的符合率 69.2%

注:参考类别是无迁居意愿;\*表示 $p<0.1$ ,\*\*表示 $p<0.01$ ,\*\*\*表示 $p<0.001$ ;#表示参照变量。

配套设施相对不完善,生活环境较差有关。户籍对迁居意愿的形成也有影响,本地户籍相比外地户籍居民,更容易产生迁居意愿,这说明城中村本地居民比外地人更难以接受其住房环境。

迁居意愿不确定与无迁居意愿的模型中,住房迁居经历、平均住宅管理费与住房满意度通过显著检验,研究表明每月平均住宅管理费越高,迁居的推力越大,越有可能进行搬迁;有过迁居经历的居民其进行再次迁居的可能性更大。

4) 商品房小区户主年龄、婚姻状况对迁居意愿的产生有显著影响。虽然商品房小区居民社区归属感最强,但表8显示归属感并未通过显著性检验。在迁居意愿不确定与无迁居意愿的比较模型中,婚姻状况影响系数较大,已婚者相比离婚或丧偶者无迁居意愿产生的概率更大。年龄对迁居意愿的产生有影响,即年龄越大,越不想搬迁,这说明年长者更倾向于稳定的居住环境。这与城中村年长者更愿意搬迁相反,这是由不同居住区不同环境所致。

4 结论与讨论

随着社会经济的发展,城市居民对住房的需求越来越多样化。住房改革与住房市场商品化为城市内部居民提供了各种不同类型的住房选择,

从而促进了城市内部居民的迁居。本文基于对广州3种典型居住区的居民问卷调查,运用线性回归和多元Logistic回归分析,研究发现不同类型居住区迁居后居住满意度和迁居意愿的影响因素存在一定差异。

从迁居后居住满意度的影响因素来看,与已有研究相同的是社区归属感、住房所有权、设施完善程度是居住满意度的重要影响因素,但不同居住区有所差异,如传统老城区和商品房小区受社区归属感影响较大,而城中村设施完善程度的影响要过大社区归属感,这是城中村住房条件较差,各种配套设施不完善所致;与已有研究不同的是居住时间与迁居后居住满意度呈负相关关系,这是因为居住时间越久,对迁居后住房的要求越高,改善住房条件或环境的动力越大,导致其对现有住房的居住满意度越低;此次研究还发现居住满意度与户主的党员身份有关,商品房小区的中共党员具有更高的居住满意度。不同类型居住区居民居住满意度的影响因素各有差异,城中村居民迁居后的居住满意度与户主职业有关,而商品房小区居民的居住满意度与户主性别有关。

从迁居意愿产生的影响因素来看,总体上户主离婚或丧偶的居民产生迁居意愿的可能性比较大,其次私房者、无就业者一般不倾向于搬迁,住

表8 商品房小区迁居意愿的影响因素

Table 8 Determinants of residents' relocation intention in commodity housing estate

解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定		解释变量	有迁居意愿		迁居意愿不确定	
	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )		<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )	<i>b</i>	Exp( <i>b</i> )
户主个人特征变量					党员与否(非中共党员#)	0.867	2.379	-0.247	0.781
性别(女#)	-0.557	1.745	-0.445	1.561	家庭特征变量				
年龄	-0.051	0.950	-0.078**	0.925	同住本地人口数	-0.114	0.892	0.127	1.135
学历(本科以上#)					家庭总收入	0.000	1.000	0.000	1.000
初中及其以下	-1.017	0.362	-0.567	0.567	住房特征变量				
高中、中专及大专	-0.924	0.397	-0.390	1.477	住房迁居经历(有#)	-0.475	0.622	-0.577	1.781
职业类型(无就业#)					住房建成时间	-0.545	0.580	0.040	1.041
正式就业	-0.935	0.393	-1.255	0.285	在本居住区居住时间	-0.030	0.970	0.036	1.037
非正式就业	-9.639	6.611E-5	-10.144	3.930E-5	平均住宅管理费	-0.001	0.999	-0.001	0.999
其他就业形式	1.148	3.153	-16.141	9.774E-8	设施指数	1.674	5.332	3.246	25.692
婚姻状况(离婚或丧偶#)					住房所有权(租房#)	10.581	39395.693	-1.836	0.159
未婚	-1.115	0.328	-1.818	0.162	住房满意度	-1.035	0.355	0.131	1.140
已婚	8.672	5837.687	-2.433*	0.088	社区归属感	-0.014	1.014	-0.424	0.654
户籍(外地户籍#)	0.705	2.023	9.150	9414.090	常量	-12.219		-6.627	

-2 log likelihood : 194.466;  $\chi^2(df)$ : 43.386(42); Pearson 卡方统计量 340.378; 分类表总的符合率 83.3%

注: 参考类别是无迁居意愿; \*表示 $p < 0.1$ , \*\*表示 $p < 0.01$ , \*\*\*表示 $p < 0.001$ ; #表示参照变量。

房满意度越高、社区归属感越强,居民越不倾向于搬迁。基于生命周期的迁居理论角度,城中村和商品房小区居民的迁居情况比较符合这一理论,他们会随着婚姻状况、职业等的变化来选择改变住房,特别是城中村年长者倾向于选择新居,这与西方生命周期的迁居理论较为一致。但商品房小区年长者在良好的住房与小区环境中更倾向于稳定的居住环境,不愿意迁居,与理论不符。传统老城区居民迁居意愿的产生也与西方生命周期的迁居理论不完全符合,这说明转型期中在中国大城市复杂的住房市场机制下,居民的迁居行为是一个复杂的过程,并不能简单用某种西方理论来解释。不同类型居住区其影响因素有所不同。传统老城区和城中村中性别对居民迁居意愿形成的影响不同,传统老城区近几年设施衰败,社会问题浮现,男性比女性受社区归属感的影响要小,且男性与女性在选择新住房、适应新住房方面的能力差异,导致老城区男性比女性迁居意愿大。而由于城中村环境恶劣,女性居民有更强烈的意愿要逃离这种生活环境,导致城中村女性更愿意迁居。从户籍上来看,城中村本地居民比外地居民更倾向于搬迁,主要原因是城中村的设施水平、生活环境等难以满足其生活需求、消费需求。

结合迁居后居住满意度与迁居意愿的影响因素,发现一些一致之处:归属感越强烈,城中村居民居住满意度越高,越不可能进行搬迁。不一致的因素:平均住宅管理费、家庭总收入与居住满意度无关,但对迁居意愿的产生有显著影响,这印证了经济状况对人口迁居的影响。

不管是迁居后居住满意度的决定因素还是迁居意愿的影响因素,不同居住区都呈现出差异,这种差异与居住区类型有关,也与居民身份、地位、职业、收入等有关。分析不同居住区居民迁居后的居住满意度与迁居意愿的影响因素,有利于了解城市内部人口变动特点,为城市居住区改造与建设提供参考,真正满足居民住房需求,改善城市面貌,合理解决城市社会空间分异问题。

## 参考文献:

- [1] Morris E W, Winter M A. A Theory of Family Housing Adjustment [J]. Journal of Marriage and the Family, 1975, 37: 79-88.
- [2] Davison J. Housing policy and residential mobility[OL]. 2005. www.nhc.edu.au/downloads/2005/DayOne/DavisonJ\_Paper.pdf.
- [3] Tiebout C M. A Pure Theory of Local Expenditure [J]. The Journal of Political Economy, 1956, 64(5): 416-424.
- [4] Rossi P H. Why Family Move A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility [M]. New York: The Free Press, 1955.

- [5] 周春山.城市人口迁居理论研究[J].城市规划汇刊, 1996,(3): 34~40.
- [6] 周春山,许学强.西方国家城市人口迁居研究进展综述[J].人文地理, 1996,11(4):19~23.
- [7] 刘望保,闫小培,曹小曙.西方国家城市内部居住迁移研究综述[J].地理科学, 2008,28(1):131~137.
- [8] 马 力,夏立忠,李运东,等.三峡库首移民安置区土地资源、移民经济状况及移民满意度的调查与分析[J].长江流域资源与环境, 2011,(1):21~27.
- [9] 唐贵忠,周 恒,云 露.小浪底工程征地移民心理满意度的分析[J].人民黄河,2005,27(4):54~56.
- [10] 杨建设.从心理学角度研究水利水电工程征地移民问题[J].人民黄河,2005,27(4):33.
- [11] 刘成斌,风笑天.三峡移民迁移满意度的转变及其根源[J].人口研究,2007,(1):76~84.
- [12] 杜云素.水库移民迁移早期的满意度及其影响因素[J].人民黄河,2013,35(3):93~96.
- [13] Dekker K, Vos Sjoerd de, Musterd S, et al. Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-level Research Approach[J]. Housing Studies, 2011, 26(4): 479-499.
- [14] O'Brien D J, Lange J K. Racial Composition and Neighborhood Evaluation[J]. Journal of Urban Affairs, 1986, 8(3): 43-61.
- [15] Rohe W M, Stegman M A. The effects of homeownership on the self-esteem, perceived control and life satisfaction of low-income people[J]. Journal of the American Planning Association, 1994, 60(2): 173-184.
- [16] Salleh A G. Neighbourhood Factors in Private Low-Cost Housing in Malaysia[J]. Habitat International, 2008, 32(4): 485-493.
- [17] Mohit M A, Ibrahim M, Y R Rashid. Assessment of residential satisfaction in newly designed public lowcost housing in Kuala Lumpur, Malaysia[J]. Habitat International, 2010, 34(1): 18-27.
- [18] 李志刚.中国城市“新移民”聚居区居住满意度研究——以北京、上海、广州为例[J].城市规划, 2011, 35(12): 75~82.
- [19] 何立华,杨崇琪.城市居民住房满意度及其影响因素[J].公共管理学报, 2011, 8(2): 43~51.
- [20] William A V Clark, Youqin Huang. Linking migration and mobility: individual and contextual effects in housing markets in the UK[J]. Regional Studies, 2004, (38): 617-628.
- [21] Huang Youqin, F Frederic Deng. Residential mobility in Chinese cities: a longitudinal analysis[J]. Housing Studies, 2006, (21): 625-652.
- [22] Li Si-Ming. Housing tenure and residential mobility in urban China: a study of commodity housing development in Beijing and Guangzhou[J]. Urban Affairs Review, 2003, (38): 510-534.
- [23] Li Si-Ming, Youqin Huang. Urban housing in China: market transition[J]. Housing Mobility and Neighbourhood Change, 2006, (21): 613-623.
- [24] 李 新,郭 宁,宋芙蓉.1990年以来广州市人口迁居特征及影响因素研究[J].商场现代化, 2008, (23): 207~208.
- [25] 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, 24(5): 7~14.
- [26] 刘 鹏,董廷旭,文星跃.绵阳城市内部人口迁居原因及空间类型[J].绵阳师范学院学报, 2006, 25(5): 101~105.
- [27] 刘 鹏.浅析绵阳城市内部人口迁居特征及机制[J].西南科技大学学报(哲学社会科学版), 2006, 23(3): 51~56.
- [28] 齐 心.北京城市内部迁居流的人口特征研究[J].北京规划建设, 2011, (1): 113~116.
- [29] 周一星,王榕勋,李思名,等.北京千户新房迁居户问卷调查报告[J].规划师, 2000, 16(3): 86~95.
- [30] 冯 健,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): 227~242.
- [31] 齐 心.北京市人口市域内迁居原因分析[J].城市问题, 2011, (2): 58~63.
- [32] 刘望保,陈忠暖,闫小培.转型期广州市居住迁移的分阶段比较[J].热带地理, 2009, 22(2): 123~128.
- [33] 周春山.中国城市人口迁居特征、迁居原因和影响因素分析[J].城市规划汇刊, 1996, (4): 16~21.
- [34] 钟杨燕,周素红.转型背景下原单位职工迁居行为特征与机制——以广州市海珠区江南中街为例[J].人文地理, 2010, 25(5): 36~40.
- [35] 周 侃,杨 山.南京城市内部迁居特征及未来住宅区开发的方向[J].南京师大学报(自然科学版), 2008, 31(1): 130~134.
- [36] 柴彦威,胡智勇,作宗卿.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.
- [37] 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.
- [38] 李 君,李小建.农村居民迁居意愿影响因素分析[J].经济地理, 2008, 28(3): 454~459.
- [39] 潘爱民,韩正龙,阳路平.快速城市化地区农户迁居意愿研究——基于“长株潭”城市群农户的问卷调查[J].湖南科技大学学报(自然科学版), 2010, 25(4): 110~114.
- [40] 王 华,彭 华.城市化进程中郊区农民迁移意愿模型——对广州的实证研究[J].地理科学, 2009, 29(1): 50~55.
- [41] 祁新华,朱 宇,周燕萍.乡村劳动力迁移的“双拉力”模型及其就地城镇化效应——基于中国东南沿海三个地区的实证研究[J].地理科学, 2012, 32(1): 25~30.
- [42] 刘望保,闫小培,曹小曙.广州城市内部居住迁移空间特征及其影响因素研究[J].人文地理, 2007, 22(4): 27~32.
- [43] 刘望保,闫小培.转型期广州市居住迁移影响因素于户籍之间的比较[J].地理研究, 2007, 26(5): 1055~1066.
- [44] 齐 心.从北京看住房产权对居住迁移的影响[J].北京市经济管理干部学院学报, 2010, 25(4): 391~399.
- [45] 国家人口计生委流动人口服务管理司.中国流动人口发展报告 2012[M].北京:中国人口出版社, 2012.
- [46] 王丽娜.基于压力门槛假说的家庭迁居意向形成机制研究——以杭州市区为例[D].杭州:浙江大学, 2007.

## Determinants of Relocation Satisfaction and Relocation Intention in Chinese Cities: an Empirical Investigation on Three Types of Residential Neighborhood in Guangzhou

HE Shen-jing<sup>1</sup>, QI Xiao-ling<sup>2</sup>

(1. *Integrated Geographic Information Center, Guangdong Key Laboratory for Urbanization and Geo-simulation, School of geography and planning, Sun Yat-sen university, Guangzhou, Guangdong 510275, China*; 2. *Dongguan Geographic Information and Urban Planning Research Center, Dongguan, Guangdong 523129, China*)

**Abstract:** With the deepening of housing reform, housing mobility in urban China is on the rise. Extant studies on relocation and relocation intention pay much attention on rural to urban relocation. Yet little is known about intra-urban relocation in Chinese cities. This study attempts to fill this void by presenting a line of empirical evidence in three different types of residential neighborhoods in Guangzhou, namely traditional inner city neighborhood, urban villages and commodity housing estates. Based on a questionnaire survey in three types of neighborhoods representative of the dominant residential patterns in contemporary Chinese cities, this paper examines the determinants of residential satisfaction and relocation intention of local residents in major urban neighborhoods. Specifically, we first run a linear regression analysis to examine the determinants for residential satisfaction after relocation; we then run a multivariate logistic regression to understand the determinants for residents' relocation intention. Empirical results show that residential satisfaction in the three types of residential neighborhoods are influenced by different factors, but generally shaped by community attachment, housing property and housing facilities; meanwhile, residential satisfaction is negatively associated with residential time. While relocation intention is generated by a combined effect of various factors, and varies in different residential neighborhoods. In traditional inner city neighborhoods, residents' relocation intention has something to do with the family income and the residential satisfaction. In the meantime male respondents are more likely to develop relocation intention than female, and residents who have got higher education tend to relocation. The situation is slightly different in urban villages, where residents with weak sense of community prefer to relocate. In addition, the result indicates that household head's age and marital status significantly affect relocation intention in commodity housing estates. The diversified determinants of relocation intention in the three types of neighborhood are by no means sporadic, they are in fact closely related to the demographic composition, build environment, and development history of the neighborhood. Overall, findings in this research suggest prevalent western theories of residential mobility, e.g. life course approach do not necessarily applicable in the Chinese context. This study also offers a multilayer explanation to existing understanding of intra-urban relocation which tends to provide singular explanation either concentrating on socioeconomic indicators or neighborhood sentiments, or life course. To a great extent, residential satisfaction and relocation intention are shaped by a complicated set of determinants, reflecting the unique trajectory of housing reform and the diversified housing stock under market transitional. This paper has provided an updated and nuanced analysis of intra-urban relocation and enriched our understanding of complex mechanism and outcomes of residential mobility in post-reform urban China.

**Key Words:** relocation; residential satisfaction; relocation intention; residential mobility, traditional inner city neighborhood; urban village; commodity housing estate