

# 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

冯 健, 周一星

(北京大学城市与区域规划系, 北京 100871)

**摘要:** 利用千份问卷调查资料, 研究居住郊区化进程中北京城市居民的迁居行为、第二住宅与季节性郊区化, 以及包括通勤、出行和购物等在内的相关空间行为。研究表明, 北京本地城市化和近郊化的特征明显, 单位福利分房和原居住地拆迁是居民迁居的主要原因, 居民职住分离现象十分普遍, 传统单位制下职住合一的空间格局已被打破; 城市第二住宅多用于商业出租等用途, 表现出一定程度的季节性郊区化特点, 但尚未达到规模集聚的程度; 在居住郊区化的进程中, 北京城市居民的通勤、出行和购物等空间行为均有一定程度的变化。

**关 键 词:** 城市内部迁居; 第二住宅; 通勤; 居住郊区化; 北京

**中图分类号:** K928.5; C922 **文章编号:** 1000-0585(2004)02-0227-16

## 1 引言

西方学者早在 19 世纪末便开始进行人口迁移问题的研究, 自上个世纪 50 年代以来取得实质性进展, 产生了一系列的模型和理论, 如最著名的人口迁移的推 - 拉模型、生命周期模型以及家庭迁移理论等<sup>[1]</sup>。城市人口迁移可分为城市间的迁移和城市内部迁居, 后者历来是倍受城市地理学者关注的一个研究方向。迁居伴随着城市生长的过程, 生活周期改变、经济状况改善、居住空间偏好的变化等都会引起居民的迁居<sup>[2]</sup>。在西方国家, 迁居在很大程度上导致城市邻里社会、经济结构的变迁; 一般情况下, 迁居行为与居住郊区化的进程紧密联系在一起, 以致西方城市居民的迁居与城市内部特定地域的退化有很大关系<sup>[3]</sup>。基于这类问题的重要性, 西方学术界对城市居民迁居的主体、原因、决策行为、目的地以及空间方向等方面进行了大量研究<sup>[2,4]</sup>。另外, 与迁居和居住郊区化相关的一些问题, 如第二住宅和季节性郊区化<sup>[5]</sup>、通勤<sup>[6,7]</sup>等, 也在一些文献中被涉及。

长期以来, 大量有关城市内部迁居问题的实证研究都是以西方城市为基础展开的; 直到近年, 中国在这方面的研究才刚刚起步。周春山研究了广州市人口的迁居及其机制问题<sup>[8]</sup>。周一星、冯健等<sup>[9~15]</sup>研究中国城市人口的郊区化, 实际上也比较宏观地反映了城市人口的迁居问题, 并对其发展机制及对策等做了总结。柴彦威等<sup>[16~18]</sup>则试图从微观层次上研究大连、天津等城市内部居民的迁居问题, 对迁居者的属性、迁居的特征与机制做了探讨。本文利用北京的千份问卷调查资料, 研究重点在于: 揭示不同地域层次上居民

收稿日期: 2003-08-12; 修订日期: 2003-12-07

基金项目: 国家自然科学基金重点项目 (40335051)

作者简介: 冯健 (1975-), 男, 江苏沛县人, 博士, 讲师。近年主要从事城市社会地理学研究, 发表学术论文 40 余篇。E-mail: fengjian@pku.edu.cn

迁居行为的差异性特征,进而探讨居住郊区化发展的最新趋势;首次对中国城市的第二住宅发展及季节性郊区化进行实证研究;对居民迁居前后及郊区化进程中的相关空间行为进行探讨,分析其变化的特点,力争从微观的角度诠释城市内部空间结构的更多细节。

## 2 问卷调查与数据获取

### 2.1 调查问卷的发放与回收

作者于 2002 年 9 月至 10 月间,对北京市民进行了问卷调查。

在北京市的 18 个区县中,选择具有代表性的 10 个区,共计发放调查问卷 1000 份,每区发放 100 份。选择的 10 个区及其代表地域如下:东城区、西城区和崇文区,代表市中心区;海淀区和丰台区,代表近郊区;远郊区的区县类型相对复杂,被选择的区有通州区、大兴区、门头沟区、昌平区、怀柔区。通州区距离城区较近、交通便捷并与城区联系密切,代表都市区东部地域;大兴区,距离城区亦较近,北京经济技术开发区位于区内,代表都市区南部地域;门头沟区,代表都市区西部地域;昌平区,是市域北部与城区距离最近的区县之一,代表都市区北部地域;怀柔区,是距离城区最远的区县之一,与城区联系相对较弱,代表都市区以北的地域。具体调查方法如下:在上述 10 个区中,每个区选择一所中学或小学(小学则要求是高年级),在被选择学校的 2 至 3 个班级中发放问卷 100 份,要求学生带给父母填写(若父母不在,可由家庭其他成年人填写,但学生绝对不能填写),并告知注意事项、指定回收时间。最终回收问卷 928 份,回收率达 92.8%。对回收的调查问卷进行了严格筛选,最后得到 771 份有效问卷,有效率达 83.1%。

### 2.2 问卷归类与数据库的建立

对有效问卷进行编码并输入 Excel 2000,建立数据库。考虑到相当一部分学校地点与家长住址并不处于同一区县,按照问卷中家长所填写的家庭住址,对数据库中的样本重新分类,即将居住在中心区、近郊区和远郊区的样本分别归类,每类独立为一个数据库。结果,中心区数据库共计 129 个样本,近郊区共 298 个样本,远郊区共 344 个样本。

## 3 城市居民的迁居行为与居住郊区化

### 3.1 居民迁居的流动性特征分析

迁居次数可以反映城市居民迁移的流动性特征。被调查的北京市民中,对迁居次数作出有效回答的问卷共 762 份。表 1 表明,市域居民的平均迁移率达到 70.9%,而未曾迁居过的居民占总样本数的 29.1%;在迁居的居民中,一次迁居者占总样本的比例最大,达到 34.1%。对比同类研究,天津的迁移率达到 64%<sup>[17]</sup>,深圳为 84%<sup>[18]</sup>,故总体而言,北京城市居民存在较高的迁移流动性。

就北京城市内部不同圈层地域而言:近郊区居民的迁移流动性最高(81.3%),其一次迁居者所占比重最大,达到 35.7%,其次是二次迁居者,达 21.4%。近郊区居民的高度流动性显然是与北京的城市化发展方式有关,20 世纪 80 年代以来,一方面,位于近郊区的大量城乡结合地带城市化发展迅速,在这里,不仅因为城市景观的剧烈重塑而导致大量居民居住区位的变动,而且近郊区还成为外来人口和远郊区移民的主要集聚地段;另一方面,北京的近域郊区化特征无疑十分显著,这些经历区位变动的近郊区居民,相当一部分来自中心区,是近郊化发展的结果。中心区的居民也有相对高的迁移率,达到 69.5%,接近整个城市的平均水平;一次迁居者所占比重最高,为 32.8%,其次是未迁居

者的比重 (30.5 %)；与近郊区相比，除了 4 次迁居者的比重略高以外，其它各类迁居者的比重均低于近郊区。有相当比例的居民长期定居在中心区，他们多属居住于老城区的“老北京”，居住区位从未发生过变化；较大比重的一次迁居者，多数是旧城改造的回迁户，当然也包括中心区所吸引来的一定数量的迁居户。远郊区居民的迁移率最低 (62.4 %)，无论是与远郊区的其它各迁居类型相比，还是与中心区和近郊区的未迁居者相比，远郊区未迁居者所占比例都是最大 (37.6 %)，说明远郊区居民居住相对稳定。

表 1 北京城市居民的迁居次数与迁移率

Tab. 1 The times and rates of residential moving in Beijing

样本类型		0 次	1 次	2 次	3 次	4 次	5 次及 5 次以上	小 计	迁移率 (%)
中心区	样本数 (个)	39	42	21	14	8	4	128	69.5
	比重 (%)	30.5	32.8	16.4	10.9	6.3	3.1	100.0	
近郊区	样本数 (个)	55	105	63	45	14	12	294	81.3
	比重 (%)	18.7	35.7	21.4	15.3	4.8	4.1	100.0	
远郊区	样本数 (个)	128	113	45	36	8	10	340	62.4
	比重 (%)	37.6	33.3	13.2	10.6	2.4	2.9	100.0	
总 计	样本数 (个)	222	260	129	95	30	26	762	70.9
	比重 (%)	29.1	34.1	16.9	12.5	4.0	3.4	100.0	

3.2 居民迁居的时间特征分析

无论是从整个城市的情况还是从各不同圈层的情况来看，居民前一次迁居的时间，均以发生在 1992 ~ 1997 年间所占比例最多，位居第二位的是发生在 2 年以内的迁居，1987 ~ 1992 年和 1997 ~ 2000 年的迁居比重也较高，而比重最小的是发生在 1987 年以前的迁居。容易看出，居民的迁居行为更多地发生在 20 世纪 80 年代末期以后。

表 2 北京城市居民前一次迁居的时间

Tab. 2 The time of the last residential moving in Beijing

样本类型		2000 ~ 2002 年 (2 年以内)	1997 ~ 2000 年 (2 年前)	1992 ~ 1997 年 (5 年前)	1987 ~ 1992 年 (10 年前)	1987 年前 (15 年前)	小 计
中心区	样本数 (个)	25	13	25	12	7	82
	比重 (%)	30.5	15.9	30.5	14.6	8.5	100.0
近郊区	样本数 (个)	56	51	67	41	14	229
	比重 (%)	24.4	22.3	29.3	17.9	6.1	100.0
远郊区	样本数 (个)	50	28	69	43	11	201
	比重 (%)	24.9	13.9	34.3	21.4	5.5	100.0
总 计	样本数 (个)	131	92	161	96	32	512
	比重 (%)	25.6	18.0	31.4	18.8	6.2	100.0

居民迁居行为的发生时间与北京市房地产开发及旧城改造的历程息息相关。北京市房地产开发行业产生于 20 世纪 80 年代；1987 年，市政府制定了《改革城市建设管理方式，加强综合开发管理若干问题的暂行规定》，标志着北京市房地产开发开始走上正轨。进入 90 年代以来，特别是 1992 年以后，北京市房地产开发迅猛发展，开发企业大量增加，开发规模不断扩大。城市房地产开发的发展实际上是由居民个人购房行为所推动，进而又反

映出居民居住区位的变更。1987 年以后北京市居民迁居行为的频繁发生正是上述房地产业发展的同步表现。80 年代以来北京居住郊区化的发展历程也在表 2 中有所体现，如对近郊区和远郊区而言，被调查居民前一次迁居时间在 1987 年以前的比重分别为 6.1 %和 5.5 %，1987 年以来的比重则分别为 93.9 %和 94.5 %。在郊区化进程中，旧城改造导致大部分动迁居民迁向郊区，也使一部分动迁居民重新回迁至中心区。图 1 给出了 90 年代以来北京市旧城改造历年动迁的居民户数，不难看出，真正大批量的居民动迁时间发生在 1992 年到 1998 年左右，1998 年以后曾降至历史上的低谷，2000 年以后则又得到回升，这种变化过程在表 2 中也能得到体现。

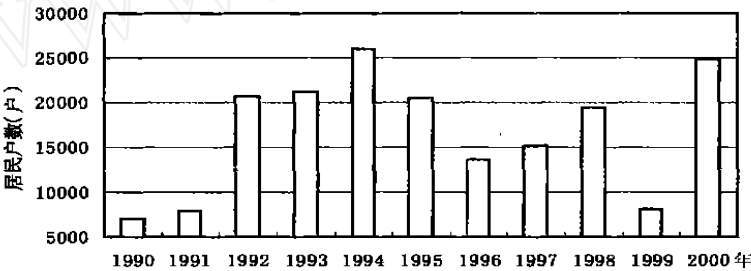


图 1 1990 ~ 2000 年北京市旧城改造动迁的居民户数

Fig.1 The moving household of Beijing because of rebuilding of the old city

资料来源：北京市建委开发办，2001

3.3 居民迁居的空间特征分析

对北京市居民前一次迁居的空间方向进行了调查，从回答结果来看，部分居民对这一问题的理解有一定偏差，故对调查结果进行筛选，得到有效回答样本 338 个，见表 3。

表 3 北京城市居民前一次迁居的空间方向类型

Tab.3 The type of spatial direction of the last residential moving in Beijing

搬迁的空间方向类型	中心区		近郊区		远郊区		总 计	
	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重
	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)
1. 城区 近郊区	-	-	83	49.4	-	-	83	24.6
2. 城区 远郊区县	-	-	-	-	12	10.8	12	3.5
3. 近郊区 城区	13	22.0	-	-	-	-	13	3.8
4. 近郊区 远郊区县	-	-	-	-	9	8.1	9	2.7
5. 远郊区县 近郊区	-	-	7	4.2	-	-	7	2.1
6. 远郊区县 城区	1	1.7	-	-	-	-	1	0.3
7. 城区内部, 近郊区内部, 远郊区内部	45	76.3	78	46.4	90	81.1	213	63.0
小 计	59	100.0	168	100.0	111	100.0	338	100.0

首先来看中心区居民前一次迁居的空间方向特征。表 3 表明，在被调查的中心区居民中，发生城区内部迁移的占了绝大多数，即 76.3 %；其次是从近郊区迁至城区的居民，占 22.0 %；而远郊区县迁至城区的居民微乎其微，仅占 1.7 %。所以，真正属于向心型城市化发展而被吸引到中心区的居民仅占四分之一，而四分之三的迁居户原来就住在中心区。再看近郊区的情况。由城区迁至近郊区的住户占的比重最大，接近一半（49.4 %）；

属近郊区内部迁居的所占比重也较大，达 46.4 %；从远郊区县迁至近郊区者仅占 4.2 %。所以，近郊区的迁居户最多的还是来自中心区，这从另一个角度表明了北京居住郊区化的发展力度；近郊区由于向心型城市化所吸引来的远郊居民也不算多；相当大的迁居者比重缘于近郊区自身城市化的发展而对居住区位所造成的冲击。而远郊区的情况更是完全不同，80 %以上的迁居者都属于远郊区内部的迁移，远郊区所接收的来自城区和近郊区的居民不超过 20 %。说明在远郊区占绝对优势的发展源自其自身的城市化，郊区化也对其发展起到一定的作用。从城市整体情况来看，在调查的迁居者中，属郊区化范畴的占 30.8 %（其中近郊化占 24.6 %，远郊化占 6.2 %），属向心城市化的占 6.2 %，属本地城市化或其它的占 63.0 %。

所以，迁居的空间方向反映出当前北京城市的发展方式：本地的城市化和离心的郊区化占据主导，在郊区化中又以近郊化所占比重最大，而远郊化及向心的城市化所占比重均不大。

3.4 居民迁居原因的分析

在被调查的迁居户中，无论属于哪一地域圈层，其迁居原因总是以单位分房所占比例最大，其次是原居住地拆迁；但是远郊区单位分房原因的比重要比中心区和近郊区低很多，这显然是城近郊区以单位为基础的非农经济更为发达所致；中心区原居住拆迁原因所占比重明显高于近郊区和远郊区，说明旧城改造主要集中在中心区（表 4）。总体而言，尽管自 1998 年中国已经开始住房制度改革，但是单位的福利分房仍然是北京市居民前一次迁居房源的最主要方式；在城近郊区，城市拆迁而导致的居民搬迁幅度仍然很大。

表 4 北京城市居民前一次迁居的原因

Tab. 4 The reason for the last residential moving in Beijing

迁居原因	中心区		近郊区		远郊区		总 计	
	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重
	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)
1. 单位分房	40	46.0	106	47.1	64	30.9	210	40.5
2. 原居住地拆迁	23	26.5	42	18.7	28	13.5	93	17.9
3. 私人购房（包括分期付款）	2	2.3	14	6.2	20	9.7	36	7.0
4. 集资建房	1	1.1	2	0.9	8	3.9	11	2.1
5. 更换大面积住房	10	11.5	25	11.1	22	10.6	57	11.0
6. 改善居住区自然和社会环境	1	1.1	3	1.3	5	2.4	9	1.7
7. 租住其它房子	2	2.3	3	1.3	20	9.7	25	4.8
8. 工作的原因（包括工作调动， 缩短居住地与工作地间的距离）	5	5.7	13	5.8	12	5.8	30	5.8
9. 子女受教育的原因	2	2.3	6	2.7	18	8.7	26	5.0
10. 其 它	1	1.2	11	4.9	10	4.8	22	4.2
小 计	87	100.0	225	100.0	207	100.0	519	100.0

在其它的迁居原因中，最突出的就数更换大面积住房了，3 圈层地域的这一原因所占比重大致相当，说明为改善居住条件而进行的主动迁居已初见端倪；再其次，则是私人购房的原因，其在近郊区和远郊区所占比重都明显高于在中心区的比重；另外，工作的原因在各圈层地域所占比重也大致相当，为 5.8 %左右。对于租住其它房子原因、子女受教育

原因所占的比重，远郊区均比中心区和近郊区大许多，从而说明：远郊区便宜的房价和租金对居民有一定的吸引力；与中心区和近郊区不同的是，远郊区内部的教育条件差别较大，追求更好的教育条件是导致居民实现远郊区内部迁居的原因之一。所占比重最低的迁居原因是改善居住区自然和社会环境，说明广大的城市居民对居住区自然和社会环境的追求尚未发展到影响其选择居住区位的程度。

4 第二住宅的发展与季节性郊区化

4.1 第二住宅与季节性郊区化

作为郊区化的一种表现形式，季节性郊区化在西方已经相当普遍，是指由于第二住宅的产生及发展所导致的城市居民向郊区和乡村的阶段性迁移和居住现象。

西方的季节性郊区化造成了季节性的通勤流，增大了对城市交通的周期性、阶段性压力，却有效地疏散了城市中心区的人口<sup>[5]</sup>。西方的季节性郊区化对郊区和乡村已造成了较多的负面影响，如第二住宅的规模集聚使当地辅助设施的花费仅迎合特定季节高峰期的要求及严重破坏了当地的居住景观等。中国的第二住宅在各大城市均已普遍存在，但尚处于发展的初级阶段，分布零散，未形成规模集聚。第二住宅的研究在中国存在一定的难度，主要是缺乏相关的统计。已有研究曾对中国第二住宅发展的机制、特征、效应及与国外的差异等作过初步的理论探讨<sup>[19]</sup>，但迄今未有实证研究问世。本文根据问卷调查结果拟对北京市第二住宅的发展进行实证研究，力争对第二住宅的数量估算、发展的区位特征、购买原因及用途、与第一住宅的空间关系以及居民的未来购买意愿等作出分析。

4.2 北京市居民第二住宅的拥有情况及购买意愿

对北京市居民第二住宅的拥有情况进行了调查（见表 5）。在 765 个有效样本中，23.7 %的居民户有第二住宅，76.3 %的居民户没有第二住宅。第二住宅拥有情况存在区域差异：近郊区居民拥有第二住宅的比例要大一些，达 30.6 %；其次是远郊区，达 20.3 %；中心区拥有的比例最小，为 16.4 %。可以对北京市第二住宅的数量进行初步推算。第五次人口普查数据表明<sup>[20]</sup>，2000 年北京市域户数为 442 万；如果保守一点的话，采用 2000 年的总户数、按照 20 %的比例推算，近年北京市第二住宅数量应接近 90 万座。

表 5 北京城市居民第二住宅的拥有及购买情况

Tab. 5 The possession and purchase of the second house of Beijing ' s residents

样本类型		有没有第二住宅			今后是否打算购买第二住宅		
		有	没有	小计	购买	不购买	小计
中心区	样本数（个）	21	107	128	47	58	105
	比重（%）	16.4	83.6	100.0	44.8	55.2	100.0
近郊区	样本数（个）	91	206	297	102	118	220
	比重（%）	30.6	69.4	100.0	46.4	53.6	100.0
远郊区	样本数（个）	69	271	340	129	146	275
	比重（%）	20.3	79.7	100.0	46.9	53.1	100.0
总 计	样本数（个）	181	584	765	278	322	600
	比重（%）	23.7	76.3	100.0	46.3	53.7	100.0

不妨再参照一些间接的推算方法。北京统计局曾就北京高收入家庭资产状况作过调查<sup>[21]</sup>，可根据这一调查结果进行推算：北京百万富翁大约在 150 ~ 200 万人之间<sup>[22]</sup>。如果这些拥有百万资产的人士中有一半购买第二住宅，则已接近我们估算的数字。另外，有人

推算北京的租房户不少于 100 万户<sup>[23]</sup>，那么北京便有不少于 100 万户的出租房房东，对于将房屋整套出租的房东而言，肯定拥有两套或两套以上住房，估计多数出租房属整套出租。况且，第二住宅可大可小，下文的分析也表明其来源和途径多种多样，实际上并非仅由百万资产及以上的家庭拥有，而且除了出租以外，第二住宅还有其它用途。故综合分析可以判断，90 万套第二住宅的估算值应比较接近北京实际。

回答“今后是否打算购买第二住宅”问题的居民共 600 人，打算购买和不购买者大约各占一半。购买意愿基本上不存在区域差别，因为分圈层地域的统计结果与整个城市的统计结果类似。

4.3 北京市居民第二住宅布局的区位特征

表 6 和表 7 统计了北京市居民第二住宅分布的各种区位特征。

表 6 北京城市居民第二住宅的区位特征

Tab. 6 The characteristics of location of the second house of Beijing ' s residents

样本类型		二环以内	二环至三环之间	三环至四环之间	四环至五环之间	五环以外	小 计
中心区	样本数 (个)	3	8	3	2	3	19
	比重 (%)	15. 8	42. 1	15. 8	10. 5	15. 8	100. 0
近郊区	样本数 (个)	9	11	24	17	17	78
	比重 (%)	11. 5	14. 1	30. 8	21. 8	21. 8	100. 0
远郊区	样本数 (个)	5	4	2	8	43	62
	比重 (%)	8. 1	6. 5	3. 2	12. 9	69. 3	100. 0
总 计	样本数 (个)	17	23	29	27	63	159
	比重 (%)	10. 7	14. 5	18. 2	17. 0	39. 6	100. 0

表 7 北京城市居民第一住宅和第二住宅之间的空间关系

Tab. 7 The relationship between the location of the first house and that of the second house in Beijing

样本类型		位于不同的区县	位于同一区县， 但位于不同的街区	位于同一区县， 且位于同一街区	小 计
中心区	样本数 (个)	7	1	7	15
	比重 (%)	46. 7	6. 6	46. 7	100. 0
近郊区	样本数 (个)	20	22	24	66
	比重 (%)	30. 3	33. 3	36. 4	100. 0
远郊区	样本数 (个)	3	10	41	54
	比重 (%)	5. 6	18. 5	75. 9	100. 0
总 计	样本数 (个)	30	33	72	135
	比重 (%)	22. 2	24. 5	53. 3	100. 0

就中心区的情况而言，居民第二住宅有 15.8 %分布在二环以内，42.1 %分布在二环至三环之间，42.1 %分布在三环以外。由于二环以内全属中心区，二环至三环之间有少部分属中心区而大部分属近郊区，所以可以肯定的是：被调查中心区居民的第二住宅至少多半分布在郊区，仅五环以外就占了 15.8 %。显然，对于中心区居民而言，第二住宅发展是其居住郊区化的有机组成部分。再看第二住宅与第一住宅的空间关系，两者位于不同区县的情况占 46.7 %，而两者位于同一区县且同一街区的情况也占了 46.7 %，两者位于同一区县但不同街区的情况所占比重较小；从而表明了中心区居民在进行第二住宅选址时的两

种空间偏好，即要么距离第一住宅较近，要么跨区县、远距离地进行选择。

就近郊区的情况而言，居民第二住宅分布在五环以外的占 21.8%，分布在近郊区的至少占半数以上。所以，近郊区居民第二住宅的分布多数仍然在近郊区，布局在远郊区的也较多，这也是远郊化的一种表现形式；有一定比例的第二住宅分布在中心区，说明第二住宅的空间发展指向具有双向型特点，即分别指向中心区和远郊区。近郊区居民第二住宅与第一住宅的空间关系，3 种情况所占比重相差不大。

就远郊区的情况而言，近 70%的第二住宅仍分布在远郊区，估计分布在中心区的第二住宅比重会超过 10%，分布在近郊区的比重超过 15%。再次表明了第二住宅空间发展指向的双向型特点。结合表 7 所示的第一、二住宅之间的空间关系，75.9%的情况是两者处于同一区县的同一街区，综合表明，远郊区居民第二住宅选址以“就近”的方式居多。

4.4 北京市居民购置第二住宅的原因分析

表 8 统计了北京市居民购置第二住宅的原因。就整个城市而言，最重要的原因是单位分房（占 26.6%），其次是工作需要而在工作地附近另购住房（占 21.9%），另外，对第一住宅居住环境的不满也是十分重要的原因（占 20.7%）；从父母或亲戚处继承也占一定的比重（占 14.2%），而投资房产和住房制度改革所获住房补贴并非十分重要的原因，其比重分别为 7.1%和 9.5%。各圈层居民在购买原因方面有一定的差异：中心区的居民，除单位分房原因之外（占 26.3%），从父母或亲戚处继承这一原因所占比重也较高（26.3%），而住房制度改革所获住房补贴的原因所占比重明显比其它圈层要小；远郊区，最主要的原因是工作需要（占 29.0%），其次是对第一住宅环境的不满（占 27.4%），这与远郊区的经济社会环境、地域广大的特点等都有关系，随着远郊富裕居民的崛起，这些居民不再满足于原有的居住环境；近郊区的情况与前文分析的整个城市的情况相一致。

表 8 北京城市居民购置第二住宅的原因

Tab.8 Why do the residents in Beijing buy their second houses

购置原因	中心区		近郊区		远郊区		总 计	
	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重
	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)
1. 投资房地产的需要	2	10.5	6	6.8	4	6.5	12	7.1
2. 从父母或亲戚处继承	5	26.3	12	13.7	7	11.3	24	14.2
3. 与单位分房有关	5	26.3	28	31.8	12	19.3	45	26.6
4. 住房制度改革，单位住房 补贴使购买另外的住房成为可能	1	5.3	11	12.5	4	6.5	16	9.5
5. 对长期定居处环境不满，或有搬迁 打算，或想与优美的自然环境接近	3	15.8	15	17.0	17	27.4	35	20.7
6. 出于工作需要，工作地与居住地相距 太远，在工作地附近购置另外住房	3	15.8	16	18.2	18	29.0	37	21.9
小 计	19	100.0	88	100.0	62	100.0	169	100.0

4.5 北京市居民购置第二住宅的用途分析

从整个城市的情况来看(表 9)，居民选择其他用途的最多，占 34.5%，其次是出租，占 23.7%，再次是老家父母或亲戚来京居住(占 13.9%)以及周末或特殊时间度假、旅游居住(占 12.7%)，投资房产需要和上班需要所占比重都较小。就中心区居民而言，比重最多的



是用于出租，占 35.0 %，其次是其他用途，占 25.0 %，再次是度假、旅游居住，占 20.0 %；近郊区，最多是其他用途，占 32.9 %，其次是出租，占 26.8 %，再次是度假、旅游，占 13.4 %；远郊区，最多是其他用途，占 39.7 %，其次是父母或亲戚来京居住，占 20.6 %，再次是出租，占 15.9 %。所以，可以得出以下几个特点：中心区和近郊区居民的第二住宅用于出租的情况较多；真正属于季节性郊区化范畴的用途是用于“周末或特殊时间度假、旅游居住”，对于拥有第二住宅的中心区和近郊区居民而言，这一用途有一定的体现，从而说明北京的季节性郊区化已经有一定程度的发展；远郊区居民，第二住宅用于老家父母或亲戚居住的情况较多。总体而言，北京市居民的第二住宅用于商业出租、其他用途以及老家父母或亲戚居住的占据主要地位；表现出一定程度的季节性郊区化特点，但由于第二住宅的分布尚未达到西方国家那种规模集聚的程度，其发展还处于初级阶段。

对打算购买第二住宅的居民，还调查了其未来第二住宅的用途，见表 10。趋势略有变化：用于出租和转卖的比重下降，周末或特殊时间度假和旅游居住、老家父母或亲戚来京居住以及其他用途的比重均有所上升。从发展趋势上看，今后居民第二住宅的商业功能将下降，居民更关注第二住宅的居住功能，其中包括了季节性郊区化的功能。

表 9 北京城市居民购置第二住宅的用途

Tab. 9 How do the residents in Beijing use their second houses

购置用途	中心区		近郊区		远郊区		总 计	
	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重
	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)
1. 待房价上涨或时机成熟后转卖	0	0.0	8	9.8	5	8.0	13	7.9
2. 出 租	7	35.0	22	26.8	10	15.9	39	23.7
3. 周末或特殊时间度假、旅游居住	4	20.0	11	13.4	6	9.5	21	12.7
4. 平时上班时的暂时休息场所	2	10.0	6	7.3	4	6.3	12	7.3
5. 老家父母或其他亲戚来京 阶段性或长期居住	2	10.0	8	9.8	13	20.6	23	13.9
6. 其他用途	5	25.0	27	32.9	25	39.7	57	34.5
小 计	20	100.0	82	100.0	63	100.0	165	100.0

表 10 北京城市居民打算购置第二住宅的用途

Tab. 10 How will the residents in Beijing use their second houses if they buy them

打算购置用途	中心区		近郊区		远郊区		总 计	
	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重
	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)
1. 待房价上涨或时机成熟后转卖	4	8.7	6	5.8	5	3.9	15	5.5
2. 出 租	7	15.2	20	19.4	21	16.6	48	17.4
3. 周末或特殊时间度假、旅游居住	7	15.2	22	21.4	17	13.4	46	16.7
4. 平时上班时的暂时休息场所	0	0.0	9	8.7	11	8.7	20	7.2
5. 老家父母或其他亲戚来京阶段性 或长期居住	14	30.5	12	11.7	21	16.5	47	17.0
6. 其他用途	14	30.4	34	33.0	52	40.9	100	36.2
小 计	46	100.0	103	100.0	127	100.0	276	100.0

5 迁居前后居民相关空间行为的变化

5.1 居民迁居前后通勤行为的变化

首先对目前北京市居民居住地点与工作单位之间的位置关系（即职住关系）进行了调查。表 11 表明，就整个城市的情况而言，职住位于不同区县以及位于同一区县不同街区的情况所占比例均是 1/3 强，位于同一街区的情况所占比重约 30 %，从而表明北京城市居民职住分离的现象已十分普遍，传统单位制下职住合一的空间格局已被打破。而且，这种职住分离的趋势，愈近城区表现得愈突出，愈近远郊则表现得愈轻微。从数据上看，就居民职住位于不同区县的情况而言，中心区的比重最高，超过半数，近郊区其次，占 44.8 %，而远郊区最低，只有 16.5 %；职住位于同一区县、不同街区的情况所占比重，在 3 个圈层都是 1/3 强；而职住位于同一街区的情况，远郊区最高，达到一半，其次是近郊区，占 20 %左右，中心区最低，只有 8 %左右。

比较居民前一次迁居前后的通勤时间（表 12），发现有一定的变化。就整个城市的情况而言，通勤时间在 30 分钟以内的情况所占比重有所减少，30 分钟~1 小时以及 1~2 小时的情况比重增加，2~3 小时略有减少，3 小时以上者比重略减但基本不变。所以北京市居民前一次迁居行为发生后，长时间（2 小时以上）的通勤略有改善，短时间（30 分钟以内）的通勤减少而中等时间（30 分钟至 2 小时）的通勤有所增加。

表 11 目前北京城市居民的职住关系

Tab. 11 The relationship between the location of house and that of job in Beijing at present

样本类型		位于不同的区县	位于同一区县， 但位于不同的街区	位于同一区县， 且位于同一街区	小 计
中心区	样本数（个）	70	42	10	122
	比重（%）	57.4	34.4	8.2	100.0
近郊区	样本数（个）	121	94	55	270
	比重（%）	44.8	34.8	20.4	100.0
远郊区	样本数（个）	45	94	134	273
	比重（%）	16.5	34.4	49.1	100.0
总 计	样本数（个）	236	230	199	665
	比重（%）	35.5	34.6	29.9	100.0

表 12 北京城市居民迁居前后通勤时间的变化

Tab. 12 The change of commuting time of Beijing ' s residents before and after their residential moving

通勤时间		30 分钟以内	30 分钟至 1 小时	1 小时至 2 小时	2 小时至 3 小时	3 小时以上	小计
居住现址以前的 通勤时间	样本数（个）	242	113	64	22	13	454
	比重（%）	53.3	24.9	14.1	4.8	2.9	100.0
现在的通勤时间	样本数（个）	338	171	121	26	18	674
	比重（%）	50.1	25.4	18.0	3.8	2.7	100.0

5.2 居民迁居前后出行的变化

首先来看居民上班日出行的交通方式及其变化（表 13）。从整个城市的情况来看，迁居前后步行所占比重增加了 4.4 %，自行车下降了 7.6 %，小汽车增加了 4.3 %，其它交通方式变化均不明显。

中心区居民迁居前后交通方式变化明显的有，步行增加了 15.8 %，自行车下降了

9.1 %，小汽车增加了 8.3 %，出租车下降了 4.7 %，公交车需转车下降了 11.1 %，公交车不转车增加了 4.4 %，其它的交通形式前后变化不大。中心区交通方式的前后变化表明，居民迁居后交通条件得到改善，降低了公交车的转车率，自行车的大幅度下降及小汽车的大幅度上升均表明交通手段愈发先进。步行方式的大幅度增加，表明中心区居民职住之间在空间距离占有优势，尽管职住分离趋势明显，中心区的区级及街区级行政地域单元较小的范围在很大程度上削弱了职住分离所带来的空间距离上的分隔。

在近郊区，居民迁居前后交通方式的明显变化有：自行车方式下降了 4.2 %，小汽车增加了 7.4 %，班车及其它增加了 3.8 %。表明交通条件及手段获得较大改善，尤其是小汽车的增加趋势与中心区类似。与中心区不同的是，近郊区由于区级乃至街区级行政地域单元的范围已经较大，步行的方式没有明显变化，而班车作为一种有效的交通手段，有一定程度的提高。在远郊区，明显的变化有：步行增加了 5.2 %，自行车下降了 10 %，摩托车增加了 2.6 %，班车及其它增加了 1.6 %。由于我们对远郊区的调查所选择的地域基本上都是区县政府驻地街区，而这样的街区行政范围的空间跨度并不大，而且前文的分析也表明远郊区的职住分离倾向相对较轻，迁居后的职住关系有所改善，所以步行比重有所增加而自行车比重有所下降。

表 13 北京城市居民迁居前后上班日出行的交通方式及其变化

Tab. 13 The change of vehicle of Beijing ' s residents on duty before and after their residential moving

样本类型			步行	自行车	公交车 不转车	公交车 需转车	小汽车	摩托车	出租车	班车及 其它	小计
居前 址时 交通 方式	中心区	样本数 (个)	3	34	7	14	3	1	4	6	72
		比重 (%)	4.2	47.2	9.7	19.4	4.2	1.4	5.6	8.3	100.0
	近郊区	样本数 (个)	21	77	25	29	35	11	4	7	209
		比重 (%)	10.0	36.9	12.0	13.9	16.7	5.3	1.9	3.3	100.0
	远郊区	样本数 (个)	32	131	17	16	33	11	2	6	248
		比重 (%)	12.9	52.8	6.9	6.5	13.3	4.4	0.8	2.4	100.0
	总计	样本数 (个)	56	242	49	59	71	23	10	19	529
		比重 (%)	10.6	45.7	9.3	11.2	13.4	4.3	1.9	3.6	100.0
	中心区	样本数 (个)	24	46	17	10	15	0	1	7	120
		比重 (%)	20.0	38.3	14.2	8.3	12.5	0.0	0.9	5.8	100.0
现交 通方 式	近郊区	样本数 (个)	28	96	30	37	71	9	2	21	294
		比重 (%)	9.5	32.7	10.2	12.6	24.1	3.1	0.7	7.1	100.0
	远郊区	样本数 (个)	59	140	21	22	45	23	4	13	327
		比重 (%)	18.1	42.8	6.4	6.7	13.8	7.0	1.2	4.0	100.0
	总计	样本数 (个)	111	282	68	69	131	32	7	41	741
		比重 (%)	15.0	38.1	9.2	9.3	17.7	4.3	0.9	5.5	100.0
	中心区	样本数 (个)	24	46	17	10	15	0	1	7	120
		比重 (%)	20.0	38.3	14.2	8.3	12.5	0.0	0.9	5.8	100.0

其次来看居民休息日出行时间及出行交通方式的变化。

休息日出行时间的变化特点 (表 14) 表现在：就整个城市的情况而言，30 分钟以内的情况所占比重减小，30 分钟至 1 小时以及 1~2 小时的情况所占比重均有所增加，而 2~3 小时以及 3 小时以上者所占比重减小；各个圈层居民休息日出行时间的变化趋势与城市整体的情况完全一致 (表略)。所以短时间的休息日出行略有减小，长时间的出行亦减小，而中等时间的出行增加，这与上班日的通勤时间结构的变化基本一致。

居民休息日出行的交通方式在迁居前后有一定的变化 (表 15)。平均而言，自行车的比重下降了 6.7 %，公交车不转车的比重上升了 4 %，小汽车的比重上升 8.2 %，其它的变化不是太大。中心区最突出的变化是公交车不转车的比重上升了 9.6 %，而公交车需转车

的比重下降了 4.1 %，这是因为中心区居民在休息日外出无论是购物还是旅游，目的地均明确而且其公交系统发达，非常便利，无须转车就能到达目的地；中心区的自行车比重下降 5.6 %，小汽车上升 5.3 %，这与其上班日的交通方式变化类似，实际上反映的是北京城市交通方式的更新与变化的特征。近郊区，公交车需转车比重下降了 5.1 %，自行车下降了 2.8 %，而最突出的变化是小汽车比重上升了 11.5 %，近郊区小汽车的休息日利用率在所有圈层中最高。远郊区，自行车下降的幅度最大，达到 10.7 %，小汽车上升了 6.4 %，而公交车不转车上升了 4.6 %，与其它两圈层居民的趋势是一致的。

表 14 北京市居民迁居前后休息日出行时间的变化

出行时间		30 分钟以内	30 分钟至 1 小时	1 小时至 2 小时	2 小时至 3 小时	3 小时以上	小 计
迁居前的休息日	样本数 (个)	149	198	138	41	30	556
出行时间	比重 (%)	26.8	35.6	24.8	7.4	5.4	100.0
现在的休息日	样本数 (个)	181	287	182	44	26	720
出行时间	比重 (%)	25.1	39.9	25.3	6.1	3.6	100.0

表 15 北京城市居民迁居前后休息日出行的交通方式及其变化

样本类型			步行	自行车	公交车 不转车	公交车 需转车	小汽车	摩托车	出租车	班车及 其它	小计
居前 址时 的休 息日 交通 方式	中心区	样本数 (个)	6	23	9	18	11	3	9	3	82
		比重 (%)	7.3	28.0	11.0	21.9	13.4	3.7	11.0	3.7	100.0
	近郊区	样本数 (个)	5	45	31	61	61	6	21	7	237
		比重 (%)	2.1	19.0	13.1	25.7	25.7	2.5	8.9	3.0	100.0
	远郊区	样本数 (个)	22	82	55	61	31	10	2	6	269
		比重 (%)	8.2	30.5	20.4	22.7	11.5	3.7	0.8	2.2	100.0
	总计	样本数 (个)	33	150	95	140	103	19	32	16	588
		比重 (%)	5.6	25.5	16.2	23.8	17.5	3.2	5.5	2.7	100.0
	中心区	样本数 (个)	7	24	22	19	20	1	12	2	107
		比重 (%)	6.5	22.4	20.6	17.8	18.7	0.9	11.2	1.9	100.0
现在 的休 息日 交通 方式	近郊区	样本数 (个)	6	45	41	57	103	1	23	1	277
		比重 (%)	2.2	16.2	14.8	20.6	37.2	0.3	8.3	0.4	100.0
	远郊区	样本数 (个)	23	61	77	70	55	8	6	8	308
		比重 (%)	7.5	19.8	25.0	22.7	17.9	2.6	1.9	2.6	100.0
	总计	样本数 (个)	36	130	140	146	178	10	41	11	692
		比重 (%)	5.2	18.8	20.2	21.1	25.7	1.5	5.9	1.6	100.0

对迁居前后居民出行的变化作一个总结。就上班日而言，迁居改善了居民上班的交通条件，在中心区表现出降低了公交车的转车率，中心区和近郊区都表现出自行车比例下降以及小汽车比例大幅度上升。就休息日而言，迁居前后短时间的出行略有减小，长时间的出行亦减小，而中等时间的出行增加；迁居前后居民出行交通方式亦有一定变化，如自行车比重下降，公交车不转车比重上升，小汽车的比重大幅度上升，表明了直达目的地的公交系统十分发达，也反映了整个城市交通方式更新与变化的特征。

5.3 居住郊区化进程中居民购物行为的变化

首先，居民在购置日常生活用品方面选择购物场所的变化(表 16)。10 年前，居民在居

住小区商店及附近市场里购置所占比重最大,为 40.7 %;其次是在住宅附近的中小超市里解决,占 24.8 %;另外,在大中型商场(13.1 %),大型超市(9.7 %),以及王府井、西单等大型购物场所里(8.6 %)解决的情况所占比例也较大。总体而言,10 年前北京市民购置日常生活用品的场所在市场及商店里居多,但总体特点是比较分散,在各类场所之间的分布相对均匀。当然,这种状况除了与居民的购物心理有关外,主要与 90 年代初中国超市正处于发展初期、当时商业网点密度较低的状态密切相关。目前居民在购置日常生活用品时,在距家最近的大型超市里解决的情况占了绝大多数(62.6 %),其次是在中小型超市里解决(24.5 %),而在其它各种场所里解决所占的比重都较小。所以,目前居民在选择购置日常生活用品的场所的特点非常明确:高度集中在大、中、小各种超市里(共占 87.1 %);充分反映出 90 年代北京城市居住区商业网点(主要是各类超级市场)迅猛发展的态势。

其次,居民在购置衣物、大型重要物品方面选择购物场所的变化。在购置衣物方面的变化表现在:10 年前主要集中在距家一定距离的中、大型商场,王府井及西单等大型购物场所,居住区商店或附近市场里;目前,则王府井、西单等大型购物场所比重有所下降,而距家有一定距离的中、大型商场比重大幅度上升,另外距家最近的大型超市亦分担了一部分。在购置大型重要物品方面的变化趋势与上述购置衣物类似。可以说明,10 年来区域性商业网点的实力不断增强,以及大型超市获得较大发展,它们的发展在一定程度上控制了这样一种局面,即居民对王府井及西单等大型购物场所的依赖性并没有增加,而是保持和以前相差不大的状态。

表 16 北京城市居民 10 年来购物场所选择的变化

Tab. 16 The change of choice of shopping place of Beijing 's residents now and ten years ago

类型	购置日常生活用品				购置衣物				购置大型重要物品			
	现选择		以前选择		现选择		以前选择		现选择		以前选择	
	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重	样本数	比重
	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)	(个)	(%)
1	473	62.6	69	9.7	84	11.8	46	7.1	83	12.3	50	8.0
2	185	24.5	176	24.8	35	4.9	55	8.5	22	3.3	42	6.7
3	35	4.7	289	40.7	53	7.5	136	21.0	18	2.7	80	12.7
4	42	5.6	93	13.1	321	45.3	195	30.0	326	48.5	244	38.8
5	10	1.3	61	8.6	168	23.7	182	28.0	190	28.3	172	27.3
6	10	1.3	22	3.1	48	6.8	35	5.4	33	4.9	41	6.5
小 计	755	100.0	710	100.0	709	100.0	649	100.0	672	100.0	629	100.0

注:类型中各序号代表:1.基本上在距家最近的大型超市里解决;2.在住宅附近的中、小超市里解决;  
3.在居住小区里的商店或附近市场、小商店里解决;4.在距家有一定距离的中、大型商场里解决;  
5.在王府井、西单等大型购物场所解决;6.其它方式。

再次,居民在光顾各类型购物场所频率的变化方面。我们重点调查了两种类型的购物场所的情况(表 17),即王府井、西单等大型市级购物中心,和区域性购物中心或大型超市。不难发现,10 年来居民光顾王府井、西单等大型市级购物中心的频率基本稳定,仅 1 月 1 次者和半年乃至 1 年 1 次者有些下降,半月 1 次者及基本不去者有些上升,其余前后变化不大;目前的状况以基本不去、半年乃至 1 年 1 次的频率为主。居民光顾区域性购物中心或大型超市的频率却有极大的变化,1 周多次、1 周 1 次、半月 1 次所占比重均有所上升,其中 1 周多次上升了 16.8 %、1 周 1 次上升了 11.4 %;而 1 月 1 次、1 季度 1 次、

半年乃至 1 年 1 次以及基本不去所占的比重均有所下降，分别下降了 7 %、2.9 %、5.5 %、15.6 %；目前的状况是以 1 周 1 次和 1 周多次的频率为主。总之，通过居民光顾各类购物场所频率的前后变化，可以反映出区域性购物中心或大型超市在北京市居民生活中的地位和作用不断加强，这与前文的研究结论完全一致。

表 17 北京城市居民 10 年来光顾不同购物场所频率的变化

Tab. 17 The change of frequency of going to shopping place of Beijing 's residents now and ten years ago

频 率			1 周多次	1 周 1 次	半月 1 次	1 月 1 次	1 季度 1 次	半年乃至 1 年 1 次	基本 不去	小 计
王府井、西单等大型 市级购物 中心	现选择	样本数 (个)	28	46	81	97	120	160	204	736
		比重 (%)	3.8	6.3	11.0	13.2	16.3	21.7	27.7	100.0
	10 年前 选择	样本数 (个)	16	37	34	125	112	174	183	681
		比重 (%)	2.3	5.4	5.0	18.4	16.4	25.6	26.9	100.0
区域 性购物中 心或大型 超市	现选择	样本数 (个)	157	171	115	86	49	45	40	663
		比重 (%)	23.7	25.8	17.3	13.0	7.4	6.8	6.0	100.0
	10 年前 选择	样本数 (个)	41	85	86	118	61	73	128	592
		比重 (%)	6.9	14.4	14.5	20.0	10.3	12.3	21.6	100.0

根据中心地原理，购物中心的商品等级越高，其吸引范围就越大。区域性购物中心在高等级商品(主要是衣物、大型重要物品)方面吸引客流的增长以及目前所占据的绝对优势，表明区域性购物中心的影响越来越大，实际上在一定程度上夺取了王府井及西单等大型购物中心的市場，促进了商业的离心化发展。购物场所的变化，在一定程度上也反映了居住郊区化的发展程度，市民不断摆脱对中心区的依赖性，而在郊区基本上能够解决生活的需要，这无疑成为居住郊区化发展的巨大动力，从而对北京市的居住地域结构造成冲击<sup>[24]</sup>。

6 结 论

综合全文的研究，可以得出以下几点结论：

(1) 北京城市居民存在较高的迁移流动性，而且以近郊区为最高、中心区次之、远郊区最低，反映出典型的“近域郊区化”发展特征。居民迁居的时间特征与城市房地产开发及旧城改造的发展历程吻合，反映了居住郊区化的发展过程。就迁居的空间方向而言，本地城市化和离心的郊区化占据主导，近郊区所占比重较大。单位福利分房是居民前一次迁居的最主要原因，城近郊区的拆迁导致居民较大的搬迁幅度，为改善居住条件而进行的主动迁居已初见端倪，居住区自然和社会环境对居住区位的影响尚不大。不同圈层居民的迁居原因亦存一定程度的差别。

(2) 估算近年北京市第二住宅数量接近 90 万座。居住在不同地域的居民，其第二住宅的选址具有不同的特点。居民拥有第二住宅最重要的原因是单位分房，其次是工作需要，再次是对第一住宅居住环境的不满或有搬迁打算。第二住宅用于商业出租、其他用途以及老家父母或亲戚居住占据主要地位；北京第二住宅发展表现出一定程度的季节性郊区化特点，但尚未达到规模集聚的程度。从发展趋势上看，第二住宅的商业功能将下降，居民将更关注第二住宅的居住功能，其中包括了季节性郊区化功能。

(3) 就居民迁居前后的通勤状况而言。目前北京市居民的职住分离现象十分普遍，传统单位制下职住合一的空间格局已被打破。职住分离趋势愈近城区表现得愈突出，愈近远

郊则愈轻微。迁居后，长时间通勤略有改善，短时间通勤减少而中等时间通勤有所增加。

(4) 迁居前后出行的变化。在上班日，迁居改善了居民的交通条件，在中心区降低了公交车转车率，在中心区和近郊区自行车比例下降、小汽车比例大幅度上升。在休息日，迁居后短时间和长时间出行有所减小，而中等时间出行增加；迁居前后居民出行的交通方式亦有一定变化，如自行车比重下降，公交车不转车比重上升，小汽车比重大幅度上升，表明直达目的地的城市公交系统较为发达，也反映了城市交通方式更新与变化的特征。

(5) 郊区化进程中居民购物行为的变化。购置生活用品方面，10 年前在各类场所之间分布相对均匀；目前高度集中在大、中、小各种超市里。购置衣物和大型重要物品方面，10 年前集中在距家一定距离的中大型商场，大型市级购物中心，居住区商店或附近市场里；目前，大型购物场所比重有所下降，而中、大型商场比重大幅度上升，另外大型超市亦分担了一部分。另外，10 年来居民光顾大型市级购物中心的各种频率所占比率基本稳定，光顾区域性购物中心或大型超市的频率表现出多频比重上升和短频比重下降的特点。购物场所的变化表明市民逐渐摆脱对中心区的依赖性以及居住郊区化的发展趋势。

## 参考文献：

- [1] 顾朝林,等. 中国大中城市流动人口迁移规律研究. 地理学报,1999,54(3):204~212.
- [2] King L J, Golledge R G. Cities, Space, and Behavior: The Elements of Urban Geography. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, 1978.
- [3] Cadwallader M T. Urban Geography: An Analytical Approach. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall, 1996.
- [4] Knox P, Pinch S. Urban Social Geography: An Introduction. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, 2000.
- [5] Pacione M. Rural Geography. Harper & Row, 1984.
- [6] McLafferty S, Perston V. Gender, race, and the determinants of commuting in New York in 1990. Urban Geography, 1997, 18(3): 192~212.
- [7] Gottlieb P D, Lentnek B. Spatial mismatch is not always a central-city problem: an analysis of commuting behavior in Cleveland, Ohio, and its suburbs. Urban Studies, 2001, 38(7): 1161~1186.
- [8] 周春山. 改革开放以来大都市人口分布与迁居研究—以广州市为例. 广州: 广州高等教育出版社, 1996.
- [9] Zhou Y X, Ma L J C. Economic restructuring and suburbanization in China. Urban Geography, 2000, 21(3): 205~236.
- [10] Wang F H, Zhou Y X. Modelling urban population densities in Beijing 1982-1990: suburbanization and causes. Urban Studies, 1999, 36(2): 263~279.
- [11] Feng J, Zhou Y X. Suburbanization and the changes of urban internal spatial structure in Hangzhou, China. Urban Geography, 2004, 25 (In press).
- [12] 周一星, 孟延春. 北京的郊区化及其对策. 北京: 科学出版社, 2000.
- [13] 周一星. 北京的郊区化及引发的思考. 地理科学, 1996, 16(3): 198~206.
- [14] 冯健, 周一星. 杭州市人口的空间变动与郊区化研究. 城市规划, 2002, 26(1): 58~65.
- [15] 冯健. 杭州市人口密度空间分布及其演化的模型研究. 地理研究, 2002, 21(5): 635~646.
- [16] 柴彦威, 周一星. 大连市居住郊区化的现状、机制和趋势. 地理科学, 2000, 20(2): 127~132.
- [17] 柴彦威, 等. 天津城市内部人口迁居特征及机制分析. 地理研究, 2000, 19(4): 391~399.
- [18] 史中华, 等. 深圳市民迁居特征的时空分析. 人文地理, 2000, 15(3): 38~42.
- [19] 冯健, 刘之浩. 中国第二住宅发展的研究—动力机制、特征、效应与规划展望. 地理学与国土研究, 2000, 16(1): 30~35.
- [20] 北京市第五次人口普查办公室, 北京市统计局. 北京市 2000 年人口普查资料. 北京: 中国统计出版社, 2002.
- [21] 景体华, 等. 2001 年: 中国首都发展报告. 北京: 社会科学文献出版社, 2001.
- [22] <http://www.hrbs.net/php/brightsunbbs/showthread.php> 2002-06-12
- [23] <http://www.21dnn.com.cn/3050/2002-7-16/166@332359.htm>
- [24] 冯健, 周一星. 北京都市区社会空间结构及其演化(1982-2000). 地理研究, 2003, 22(4): 465~483.

## Intra-urban migration and correlative spatial behavior in Beijing in the process of suburbanization : based on 1000 questionnaires

FENG Jian , ZHOU Yi-xing

(Department of Urban and Regional Planning , Peking University , Beijing 100871 , China)

**Abstract :** Using the data of 1 ,000 questionnaires , the authors try to analyze the behavior of intra-urban migration and residential suburbanization , the second house and seasonal suburbanization , and other correlative spatial behaviors including commuting , traveling and shopping of urban residents in the process of suburbanization in Beijing.

The main findings include the following :

To begin with , the moving ratio is higher in Beijing , comparing with that in other Chinese cities , and the moving ratio in the inner suburb of Beijing is the highest , comparing with that in the core and the outer suburb , showing the typical characteristics of inner suburbanization in Beijing. The fact that the temporal characteristics of intra-urban migration accord well with the process of development of real estate and renewal of the old city in Beijing reflects the development of residential suburbanization. In Beijing , investigation of intra-urban migration also shows that local urbanization and inner suburbanization are obvious , that the most important reasons of intra-urban migration include the allocation of housing by danwei (place of work) , and housing rehabilitation , and that the separation between habitation and place of work has broken the traditional pattern of unity of habitation and job , causing the changes of urban residential spatial structure.

Secondly , the authors think that there are 900 thousand second houses in Beijing. Then , why do urban residents have their second houses ? Investigation shows that the most important reason is the allocation of housing by danwei , and the second one is that they need them when work. Most of the second houses are put out to lease ,for other purpose and inhabitancy by parents or some relatives coming from hometown. In Beijing , second house has not reached the extent of centralization in large scale , although it manifested some characteristics of seasonal suburbanization.

Thirdly , the behavior of commuting , traveling and shopping of Beijing 's residents changed in the process of residential suburbanization. Migration improves the commuting of long period in Beijing. On weekdays , migration improves the traffic conditions of urban residents , with the decreasing of ratio of changing buses in the core and the increasing of ratio of private cars in the core and inner suburb , while on weekends , migration also changes the traffic ways of urban residents with the increasing of ratios of non-changing buses and private cars , inflecting the characteristics of change and renewal of urban traffic ways. The changes of choice of shopping place of Beijing 's residents and the changes of frequency of going to shopping place of residents now and ten years ago are investigated and analyzed , indicating that urban residents in Beijing are decreasing their dependence on commercial facilities in the core , and that residential suburbanization is quickening its step.

**Key words :** intra-urban migration ; the second house ; commuting ; residential suburbanization ; Beijing