

广州城市空间结构演变下的住区分布研究

◎曾珏霞

摘 要：以广州城市空间结构演变为背景，从经济学上探讨住区分布的形成原因与演变趋势，并结合广州城市发展的实际情况，寻求可行的住区分布优化调整措施，进而起到促进城市空间结构的优化并推动城市经济发展的作用。

关键词：广州 城市空间结构 住区分布 住区分布优化

【中图分类号】 TU984.2

一、广州住区分布的发展演变

广州的原始城市格局对于今天的城市空间结构以及住区分布的形成具有重要的意义，其千年不变的城市位置奠定了当今的城市中心，也是今天城市格局的形成基础。

从建城始^①至今二千多年的时间里，广州基本在原始城址的基础上发展、扩建，这与广州城的建设地点以及广州独特的地缘经济优势是分不开的。广州北靠罗平山脉，“南临南海，城市建于山海之间的大片丘陵、台地和平原上，地势由东北向西南倾斜，城市由丘陵、台地逐渐向江、海边延伸，不用担心存在河水改道淹城等毁灭性自然灾害的威胁，构成一个典型的背山面海的地理环境，为其千年不移提供了一个

可供长期发展的稳固场地”^②。而其北面的五岭山地，环拱于广州与岭南地区的北面由东到西绵延数千里，海拔高度约1400米左右，成为一道天然屏障，将广州和岭南地区与内陆的中原地区隔开。这虽然造成广州与内地交往的不便，但同时也使广州免受战乱侵扰，得以安稳地长期发展。另外，历久不淤的河海连通港口和三江总汇，使广州既享河港之利，又兼海港之便，非常有利于广州对外通商，不仅成为岭南最大的商品集散流通中心和我国古代海上丝绸之路的发源地，而且一直以来都是我国重要的外贸大港口。昌盛的内贸和发达的外贸，刺激了广州手工业和近代工业的成长，有力地促进了广州人口的增加和城市规模的扩大，逐渐发展成为华南地区最大的中心城市。^③

根据城市治理的历史结点及城市经

济发展不同阶段的特点，广州的住区分布发展演变随时间轴的推进大致可分为如下阶段：

（一）广州住区分布的形成（近代以前）

这一阶段，广州的城市空间结构和住区分布演变基本上是一个随自然经济发展的历史过程。

南汉时，广州已形成典型的都城结构——宫城、皇城、郭城；至清末，在都城结构基础上形成三大商业区：老城区（涵盖原都城结构）、新兴商业区（城南）、城西商业区。

古时住区分布基本上与官府和商业的分布相联系或混杂，通常机关重地以及商务繁华地也是居住聚集的地方，并且因为城址的连续性，每个时期形成的居住区域都能在其后的时代中得以保存和发展，因此，住区分布相对稳定地随城市经济发展向外延伸，并形成了几个群体特征明显的居住分布区域，如：宫城为皇族的居所、皇城为官僚贵族居住之地、郭城则为居民的住所。而几个主要的商业区也是住区的聚集区域。各区域大致范围如下：

宫城——皇族居住之所与皇帝处理朝政的地方，位于今中山四路以北、省财政厅与儿童公园一带高地。

皇城——宫城以南是皇城，大约在今中山路以南、西湖路一线以北，以北京路为中轴，政务机关多设于此。其东今仓边路一带，是官僚贵族居住之地；

郭城——郭城在今西湖路一线以南至文明路一带，也以今北京路为中轴，民居与商铺分列左右，称“左街”、“右街”。

老城区——基本上为赵佗城城区范

围（包括原都城结构），由西向东约为今华宁里至小北路、由北向南约为今越华路至中山路稍南。

城南商业区——是老城区之南的新兴商业区，沿珠江两岸发展。城南商业区的居住区则主要分布在白鹅潭东岸洲头咀到龙溪乡之间（约在今南华西路^④）。

城西商业区——城西区以蕃坊（现光塔街附近，为外国商人聚居区）为中心，外国商人开了不少店铺，故也成繁华之地。城西商业区为外商聚居地，主要分布区域为蕃坊（蕃坊范围在坡山码头北面，约为今中山路以南、惠福路以北、解放路以西、人民路以东，中心在光塔街一带^⑤）、十三夷馆（现十三行路以南至沿江西路部分^⑥）、沙面。此外，还有在同治（1862~1874）、光绪（1875~1908）年间所形成的西关西部住宅区——主要有今宝华大街以及上、下西关涌平原的宝源、宝贤、宝庆、逢源等住宅区。

详见图1都城结构示意图、图2清末商业区分布示意图、图3清末住区分布示意图。

（二）近代以来至解放前广州住区分布的演变^⑦

这段时期的广州经济仍以商业为主，但工业开始逐步发展。1933年（民国22年），民国广东省政府颁行以发展广东经济为中心的《广东三年施政计划》，规划并建立了广州第一个工业区——西村工业区及之后的河南工业区。这种产业构成之下，表现在城市空间结构上是单中心+触角的城市场空间结构：整个城市仍然以旧城区的商业中心为城市发展的核心，市级商业中心有永汉北路（今北京路）和中山

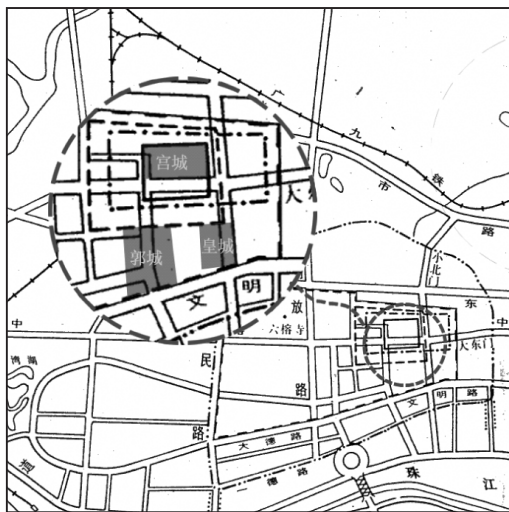


图1 都城结构示意图

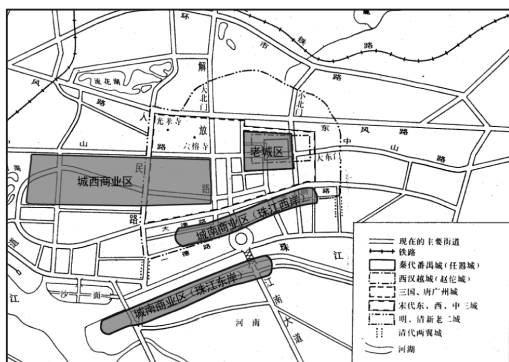


图2 清末商业区分布示意图

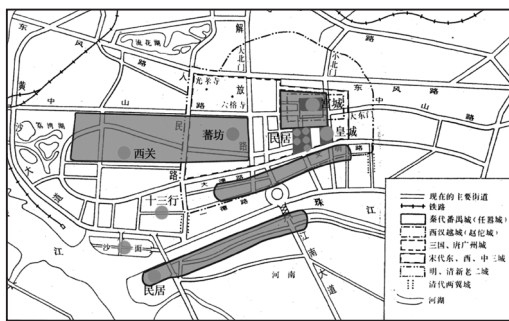


图3 清末住区分布示意图

五路、太平南和长堤、第十甫和上下九路等3个，向西北角的西村以及河南南石头伸出发展触角。见图4民国时期城市空间结构示意图。

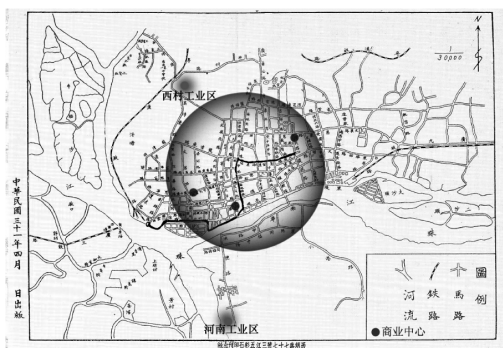


图4 民国时期城市空间结构示意图

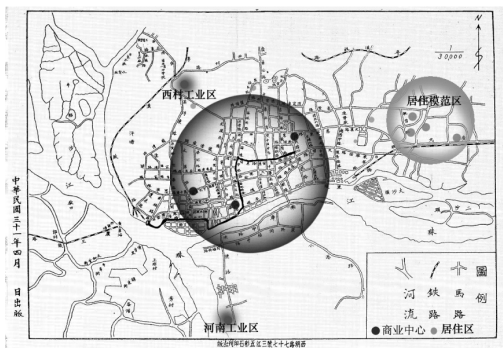


图5 民国时期住区分布示意图

这一时期的住区建设基本上循清末的住区分布扩展，但已向当时的郊外——东山跨出了一大步。清末民初（1909~1929年）时，由于广州工商业逐步发展，私人投资房地产业也比较活跃。当时东山空旷地多，水陆交通方便，而且地价较低，工商界、归侨和侨眷都争先在此购地建造房屋自用或出租出售，主要分布于东山、东较场旧营垒（义山）、市区

的民星新街和惠福路等地。并且在1928年（民国17年）时将东山部分地段划定为模范住宅区，如马棚岗、竹丝岗等地。建国前大致形成如图5民国时期住区分布示意图所示住区分布。

（三）改革开放前城市空间结构发展与住区分布变迁（1949~1977）

建国后至改革开放的29年间，广州的房屋建设、市政设施建设、公用设施建设等，是以工业为中心、按建设生产城市的目标来安排的，广州城市空间发展与住区分布的变迁是高度集中统一的计划经济体制的体现，是政府有意识、有目的的指引结果。这时期主要是以工业建设为主，住房建设很少。

在“建设生产性城市”的指导思想下，广州开始陆续在郊区兴办工业，二十世纪五十年代发展起来的有南石头、赤岗、员村三处工业区，稍后又增辟鹤洞工业区，七十年代则发展到黄埔区，基本上形成以旧城区商业、文教、行政机构聚集的单中心加卫星城（工业区）的空间格局。

住区建设主要有工业区配套住宅、知识分子住宅、旧屋改建、华侨新村以及水上居民住宅几类，主要分布在工业区周围以及旧城区边缘地带，至七十年代末，大致形成如图7所示住区分布。

（四）改革开放后广州住区分布格局的演变

改革开放后，是计划经济体制向市场经济体制转型的时期。在各项政策利好下，广州整体经济发展飞速，工业化和城市化的进程也进入快速发展通道，经济的增长推动城市整体空间的扩张变化，同时，

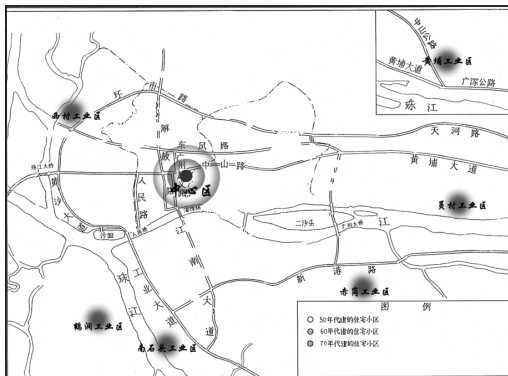


图6 解放后至改革开放前城市空间结构示意图

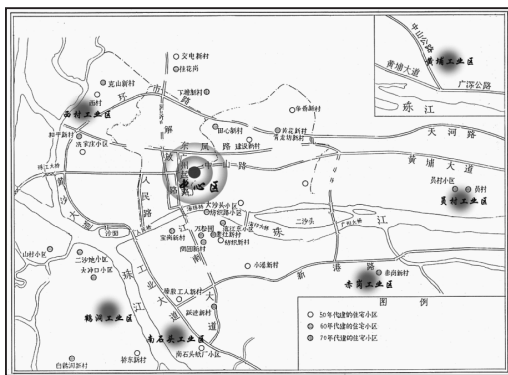


图7 解放后至改革开放前住区分布示意图

规划法规的实施也使得城市建设开始有章可循。这一时期，广州城市空间结构从单中心逐渐向多中心、多组团的模式发展，随着城市空间结构模式的演变，广州住区分布的发展也出现了三个阶段的变化：

1. 改革开放初期（1978~1988）

改革开放后，广州确立了“建设现代化中心城市”的目标，以工业建设为主，同时注重住宅、交通、公共服务等等相配套的城市建设，并在一定程度上促进第三产业在经济体系主导地位的回归。1978年编制的《广州城市总体规划》

第十四方案基本上也成为后续城市空间结构发展的基础：该方案根据广州市的自然地理条件及已形成的建设布局，确定今后城市主要沿着珠江北岸向东发展的方向，规划上采取带状组团式的布局形式：旧城区（包括东山、越秀、荔湾、海珠区）为第一组团，亦是城市的政治、经济、文化与对外交往中心；第二组团为天河区（包括五山、石牌、员村和天河地区），为广州市的主要科研文教区。第三组团为黄埔地区，结合广州经济技术开发区建设，大力发展工业、港口、仓库等设施。为有利于控制城市规模和疏散市区过分集中的人口，规划发展花县的新华镇、番禺的市桥镇作为广州城市外围的卫星城镇。

在这一规划的指引下，广州基本上呈多组团加卫星城的空间结构。此时的住房建设则改变了过去“见缝插针”零星分散建设的做法，而以成片、成线的手法兴建，同时采取多渠道集资和引进外资开发房地产，加速住宅建设的发展和住宅商品

化的进程，主要集中于旧城区和各组团的住宅建设。借助于第六届全国运动会的机遇，天河板块开始兴起，成为广州城市空间向东发展的中心部分，为日后天河中心城区的形成奠定了基础。住宅建设也以该区域为中心逐渐向东部延展。详见图8改革开放初期住区分布示意图。

2.八十年代末至九十年代末（1989~1999）

1989年，相关部门对《广州城市总体规划》的第十四方案作了进一步的调整，规划建立以中心区、北翼、东翼三大组团构架为基础，每一大组团又由几个不同功能的小组团构成的大都市的多层次的空间布局结构，基本上是将1978年规划的第二组团合并至城市中心区大组团，天河的珠江新城地区划为新城市中心，市中心区范围由54.4平方公里扩大至92.6平方公里；将第三组团扩大规划成东翼大组团，包括黄埔区及白云区的一部分，拥有大沙地综合城市副中心区、黄埔开发区、广州经济技术开发区等3个相互联系的小组团；流溪河西北侧的雅瑶镇、神山镇、江高镇、蚌湖镇、人和镇及东南侧的新市镇、石井镇、同和镇、龙归镇、太和镇和广花平原地带构成北翼大组团。并建立由广州中心区、卫星城（市桥、新华、南沙）、重点工业镇（街口、荔城、新塘等65个）构成的市域城镇体系。

该规划指引城市用地主要沿珠江北岸向东发

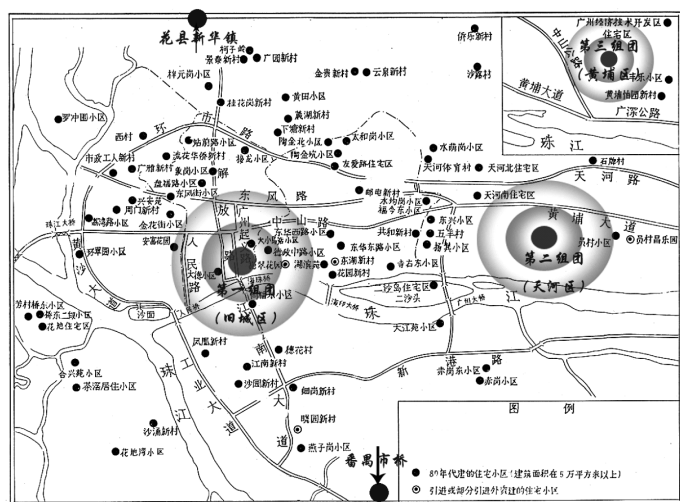


图8 改革开放初期住区分布示意图



图9 1989~1999 城市空间结构及住区分布示意图

展，并适当向南、向北发展，对于城市空间进一步扩大的推动作用是无疑的，再加上从1979年第一个商品房东湖新村的建设开始，政府采取多渠道集资和引进外资开发房地产以及1989年10月住房制度改革的全面实施加速了住宅建设的发展和住宅商品化的进程，掀起了住房建设的一个高潮。最值得关注的是三个区域：

首先在八十年代中后期形成雏形的天河体育中心综合区，已经形成一个聚集点，再加上珠江新城的新城市中心效应的刺激，天河楼市以天河—天河体育中心—珠江新城为中心持续向东延展，最具代表性的当属占地面积达60万平方米的华景新城（1993），此后，陆续在东进方向上形成天河东板块、广园东板块等。

再者，工业聚集地海珠区得益于

“中心大组团”的规划效应，产业结构跟随变化，工业向第三组团转移搬迁，工业用地向住宅用地置换，一些市政主干道上、商业地带以及原来的工业聚集地带变为住宅开发集中区域，如江南大道、新港西路、工业大道、赤岗附近。

最后，是番禺的发展。在珠江三角洲发展的带动下，番禺经济也跃上一个新台阶；1988年8月落成的洛溪大桥以及华南快速干线第一期于1999年9月的通车打开了广州与番禺之间的交通瓶颈，使番禺各县市与市中心的联系更加紧密，这些利好为番禺楼市的大展拳脚创造了基础优势。再加上，1992年番禺撤县设市后，当地政府权限扩大，在新世纪撤市设区前可能在一定程度上存在土地耕田的滥权利用，开发商得以拿下成片的大面积地

块用以进行大规模的住宅建设，如洛溪新城（1989，占地150万平方米）、丽江花园（1990，占地81万平方米）、祈福新村（1991，占地7500亩）等，主要集中于洛溪大桥、华南快速干线沿线。

该图显示，除这三个区域的发展，城区北面也成为新增住区分布的聚集点，西边也有零星的住区分布。这主要得益于广州市政府对交通的治理，一是机场路的修、扩建打破了北面与旧城区的交通瓶颈，促进北面楼市的发展，二是地铁一号线于1998年通车，为西边的发展打造了大动脉，虽然其影响还未完全体现，但已初现端倪。

3. 进入新世纪以后（2000~至今）

依《广州市总体发展战略规划》的“南拓、北优、东进、西联”的大广州策略，广州得以跳出“云山珠水”的历史地

理框架，整体空间大幅度拉开，基本形成以山、水、城、田、海的自然格局为基础，主要沿珠江水系发展的多中心组团式网络型城市结构，形成“一主三副两片”的城市空间布局的雏形（见图10）。

“一主”——中心主城区：包括越秀、荔湾、东山、海珠、天河、芳村、黄埔和白云等原市辖八个行政区范围，为中央商务区（珠江新城）、主要的商业区和居住区分布点。

“三副”——南沙副城区、花都副城区、萝岗副城区。

“两片”——增城片区和从化片区，在《新一轮广州市城市总体规划编制（2010-2020）——总体规划前期研究报告》中则称为荔城组团及街口组团，但二者的范围以及产业界定基本一致。

配合该方针的实施，东南西北各区

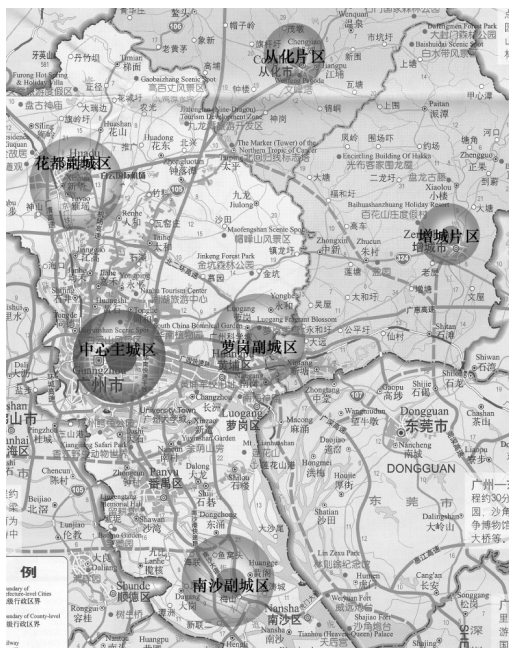


图10 一主三副城市空间结构示意图

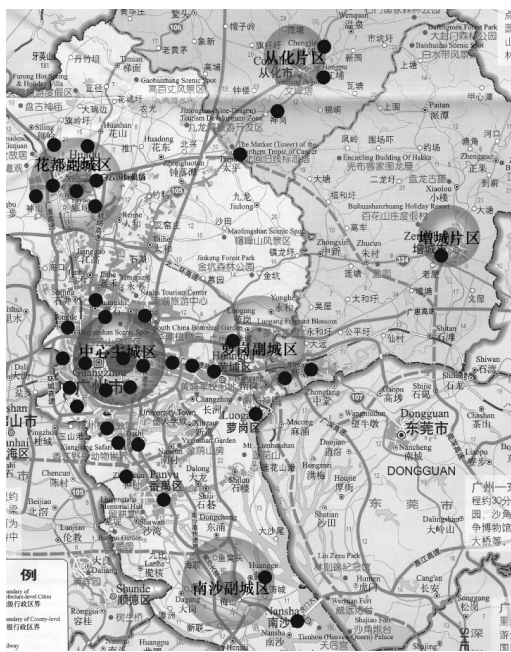


图11 新世纪后广州住区分布示意图

域以各自的特点相继成为住区建设亮点，几个新兴区域陆续形成大规模的楼盘聚集如：华南板块、天河东板块、广园东板块、洛溪板块、白云板块、芳村板块等等，使住区分布形成地理空间意义上的、真正的组团式分布态势。

如图11所示，该时期的住区主要分布于中心主城区、次中心以及发展片区，在副城区以及发展片区的分布主要集中于当地的政府所在地以及与中心主城区的主要交通沿线附近。

（五）未来发展趋势

各时期的住区分布示意图显示中心城区（原八区）内的住区建设已基本饱和，住区分布正逐渐向新区扩散，若将各时期住区分布情况叠加，这一结论尤其明显。

根据《新一轮广州市城市总体规划编制（2010-2020）——总体规划前期研究报告》、《广州市住房建设规划（2006-2010）》及广州土地储备情况，在未来一段时间，住区建设将以优化和提升这一城市主战略为指导，但由于住区建设尚未完成在新区的布置，因此，几个新兴区域仍将是住区建设的重点区域，包括：珠江新城、白云新城、南部大学城小谷围岛及南岸地区、广州新城、南沙中心区、金沙洲居住新城、从化温泉、萝岗区等。

二、广州住区分布发展演变的原因分析

（一）经济发展对住区分布演变的推动作用

广州经济的发展为住区分布的扩展

和变化提供了强大的驱动力。新中国成立以来，除了某些特殊的年份，广州的国内生产总值呈现逐年上升的趋势，尤其是从改革开放以后，增速明显加快。

经济总量增长的同时，广州的产业结构也在不断地调整变化。2000多年来，广州一直是华南地区的政治、经济和文化中心，雄踞珠江三角洲的龙头地位。受其历史上重商主义的影响，商贸的发展一直比较繁盛，而工业的发展相对落后，这种状况一直延续到解放初期到二十世纪50年代中期，第三产业在整个经济体系里占据了非常大的比重，超过了三分之一强。之后，在城市定位以及各时期不同政策的变化时点，产业结构也有着明显的调整：解放后受国内整体“重生产、轻建设”的思想，强调工业化城市建设，这一主导思想的影响到50年代中期开始体现，此时第二产业比重逐步加大，而第三产业则反向下调；到改革开放后，提出的“现代化”、“中心城市”等概念，使第三产业在经济体系中的比重再次上扬，在八十年代末九十年代初与第二产业并重，并且从二十世纪八十年代末期再次超越第二产业后，其在整个产业结构中的主导地位一直维持至今。

产业结构的调整直接反映在产业布局和建设上，并带动住区分布变化，如：在五十年代，工业区的建设和形成相对鲜明，此时，住宅也围绕着工业区配套建设；到了改革开放后，广州经济飞速发展，同时，对于第三产业的扶持力度也有所加大，城市新建了很多商业设施，如后来发展为城市CBD区域核心的天河城等，带动了九十年代天河楼市的兴旺……

将广州产业结构、城市空间结构与

表1 广州产业结构、城市空间结构与住区分布之间的关联变化

时期	古代	近代	解放后~ 改革开放	改革开放 初期	改革开放 中期	新世纪以后
产业结构	第三产业 为主	第三产业 为主	第二产业 为主	第二产业 为主	二三产业 并重	第三产业为 主，重化工 业加速发展
城市空间 结构	单中心	单中心+ 触角（工业 区）	单中心+ 卫星城（工 业区）	带状组团+ 卫星城	三组团+ 卫星城	一主三副两 片+卫星城
住区分布/主 要增长区域	行政区、商 业区周围分 布，相对分 散	聚集于旧城 区、珠江沿 岸、东山	聚集于城 区、工业区 周围	聚集于城市 中心、芳村 区、海珠 区、黄埔区	城市中心、 天河区、番 禺、白云 区、海珠区	主中心区、 番禺、各副 中心、各区 域间交通沿 线附近

住区分布之间的变化做一整理，基本如表1所示，从中可以发现：住区分布虽然与城市空间结构同样持续向外扩张，但其扩散速度明显慢于城市空间结构的指引，并且仍然主要集中于中心城区分布。这种情况，有文中资料引用的原因影响——文中所述空间结构基本上是根据规划文件而来，有时只是指引，并未真正形成规划描述的城市空间结构；也有城市空间结构和住区分布实施效果的影响，因为城市规划中的中心、城区明显地与产业布局相关——历次规划中的组团、副城区主要是工业区，实际上是城市的经济增长极核。工业区只要建设起来以后，基本能达到规划的目的，但住区分布还受到开发商开发区位选择、消费者选址行为的影响。此外，由于广州沿任器城不变的城市中心的基础发展已逾2200多年，历史上第三产业一直居主导地位，而解放后虽有一段时间的调整，但于1989年后第三产业又回归其主导地位。所以，城市中心作为第三产业的空

间承载，具有历史的发展厚度和现代的发展高度，其所占据的地理空间范围和住区影响范围比例也相对较大，要在短期内改变这一点是不可能的。解放后城市建设的向外扩展以及各次中心的建设其实并未改变其中心地位，整个城市的经济增长模式还是事实上的单极核或者中心主极核的模式，只是通过圈层蔓延延续其中心效应，而住区则围绕中心逐层逐圈分布，居住者以自己的住房做规律的向心和离心运动。随着住区分布越来越远离市中心，通勤距离加长，在不改变其他影响因素的情况下，各种不经济现象将更加严重。

（二）住房供求力量对住区分布的影响

政府对于公共利益的创造以及对城市经济增长的追求促使政府思考各种政策为经济增长创造条件。为了吸引和容纳更多的劳动力，一方面需要建立更多的房屋，同时也需要更多的公共设施为人们提供公共服务。随着城市的发展，旧城区的土地已日渐稀少，对更多劳动力的安置、财政收入以及经济增长的需要，使政府向城市边缘地带发展新聚集中心、开辟新兴区域

成为必然。土地市场化管理的今天，政府作为土地供给者的同时也是房地产市场的管理者，这个双重身份，使住区分布的走向更加复杂。一方面，土地在不同地段的放量决定今后住房建设的空间走向，而作为住房供应的源头，其价格的市场化成为住房价格变化的重要推动力，从而影响人们的住房选址。另一方面，政府在新区开发的前期，出于节省财政支出的原因，将部分公共设施交予开发商建设，并划拨相应的地块给开发商作为利益补偿。然而，毕竟开发商是一个市场利益体，不可能以全局统一的眼光去建设城市，也不可能以公益的心态去建设公共设施，如此种种，为后续问题的产生埋下了伏笔，如建设缺乏统一规划、公共服务不到位等等。此外，开发商还可能在小区成熟后，以市场手法经营、利用这些小区配套的公共设施作为利润实现的一部分，从另一方面造成新区“移民”居住的隐性成本上升。

开发商出于利润最大化的追求也导致住房以高密度、高容积率建设，促成聚集不经济的产生。一方面，利用政府规划在新兴区域以相对低的价格大面积购买土地，降低开发的单位成本；同时，以高密度、高容积率建设，最大限度地利用土地，使开发单位达到饱和，以获取最大利润，获得规模内部经济。并且往往由几个发展商在某一地区以板块状聚集，以获得规模外部经济。种种因素共同作用，公共服务不到位、人口骤然聚集，导致不经济的产生。

从消费者的角度而言，选择远离城市中心的住宅是家庭效用最大化的决策结果。一个家庭的居住区位的选择受到多方因素的影响：房价、外部环境的舒适度、

通勤距离的长短、公共服务的完善度、交通的便利性、可能获得的工资收入等等。这些因素在家庭选址模型中可以通过替换以与城市中心/就业中心的距离和房价的函数表示，然后以家庭收入约束为效用最大化的求解条件，做出家庭居住区位的选择。阿隆索的区位平衡理论以一简化模型大致概括了上述因子：

$$Y = P_z Z(d) + P_{(d)} + K_{(d)}$$

其中，Y为收入；d为距离市中心的距离； P_z 为其他商品单位价格； $Z(d)$ 为其他商品数量，由于住宅和非住宅产品间具有一定的替代关系，故以d的函数表示； $P_{(d)}$ 为距离市中心d处的地价；g为土地数量； $K_{(d)}$ 为距离市中心d处的交通费用。

新兴区域与中心城区相比住房价格具备相当的优势，经济理性促成消费者在新兴区域购置住房。但也要考虑各种决定因子对不同家庭的权重性影响，如有学龄儿童的家庭更关注教育的配套、老人更注重医疗的配套，当这些权重因子得不到满足或得分低下，家庭也会做出相反的选择——不购买或搬离新兴区域的住房。

三、住区分布优化的建议措施

广州当前面临的一些不经济的问题如老城区“空心化”隐忧、交通拥堵、公共服务缺失等从侧面说明整个城市空间结构并未达至均衡状态，也可以通过住区分布的优化来进行调整。优化调整的重点在于中心主城区的疏解和扩散，但一定要把握其扩散的度。

政府可以通过调节住房供应以及平衡住房选择模型中的决定因子来贯彻该疏解政策的实施：

（一）通过住房供给的调节达到住区分布的优化

1989年，广州市住房制度改革开始正式实施，相当多的人在其中享受到了改革的益处，但当时的改革过分强调了市场化，弱化了政府“住房保障”功能。住房从建设到出售各个环节都控制在发展商手中，在一定程度上导致了政府对于住房市场的控制能力低下，以至于不能很好地实施城市建设向新区引导的意图。

当前，政府应收回部分控制权，加强自身“住房保障”的职能，与市场合力解决不同社会阶层的住房需求，而不能把房地产完全市场化。其运作和管理模式可通过土地、税收、财政等组合政策加以实施，例如：

1.以开发商为主要建设力量的中高端住房建设的土地管理可以延续当前的挂牌出让、公开拍卖的模式。这使土地利用公开化、透明化、合理化，市场竞争使土地资源得到最有效的利用，增加当地的财政收入；

2.对私人开发商以及有能力购买高尚住宅的消费者征收相对高的税赋，成为财政收入的另一大源流；

3.通过土地以及住房的管理所取得的财政收入应回馈社会，通过转移支出把这部分投入到经济房、廉租房的建造上，以部分满足中低收入者的住房需求。

4.与此同时，政府不应再过多地干预住房的市场价格、建设户型、建筑面积、建造格局等，而应留待市场规律自我调节。

5.保障性住房的建设，则可以借鉴新加坡政府的做法，如给予一定的土地使用

优惠、享有开发特权等。对于政府提供的公共住房则制定严控投机机制以及完善的管理体制，使政策真正为弱者服务，并且督促弱势群体积极向上，通过自身努力增加收入、摆脱贫困、向更高的阶层提升。

6.通过参与住房建设，以市场方式调节住房的市场价格、对公共设施统一规划建设、最大限度地控制住区分布，并且可以更有针对性地出台政策，以改善交通状况、可以相对减少新区移动、扩散的聚集不经济效应，更好地实现规划意图。

（二）平衡住房选择中的决定因子，达到疏解目的

影响消费者住房选址的决定因子主要有：房价、外部环境的舒适度、通勤距离的长短、公共服务的完善度、交通的便利性、可能获得的工资收入等等。这其中，有部分是政府可以创造条件使模型平衡的，如公共建设、就业、医疗、教育等。结合广州的现状，可以集中于如下几点：

在参与住房提供的同时，政府应充分发挥其公共管理、公共服务功能，尽快统一规划和完善已有小区配套的公共建设，应尽量避免将公共建设交予发展商。因为，为达到利润最大化，发展商往往不能严格地按照规划进行公共设施的建设，而导致新区的公共设施不能统一规划和按实际需要建设、相对缺失，使新区的隐性居住成本越来越高。若新区的房地产价格加上消费者的各种心理预期补偿后与城区中心的房价相比没有竞争力，人们将没有动力选择这些地区的房屋，不利于城市“疏解政策”的实施。

此外，2000、2005年的行政区划调整对形成“大广州”版图下的“一主三副两

片”的格局具有重要的战略意义,尤其是番禺、花都撤市设区以及南沙、萝岗区的新成立,更是为这一格局奠定了行政架构基础。然而在这简单的文字描述之下,所涉及的内涵却丰富得很,小至门牌地址的更换、大至相关政策互通、互联,如政务处理、公共服务的提供、信息系统对接等等。番禺、花都二者原来以市独立系统运作,很多政策与广州原八区有所区别,医保等公共服务系统无法对接,给原八区搬

迁到新区的居民造成困难。政府应积极作为,尽快消除各行政区域间的政策壁垒,真正实现大广州策略,这对于住区分布的合理化和优化将是很基础的一步,也是很重要的一步。

更重要的是,在各中心经济分工的基础上,进行人口的就业牵引。让各中心的居民除了安居,还能乐业,才是根本的解决之道。//

注释:

- ①据《广州市志·卷三》及《广府文化源流》,一般以秦三十三年(公元前214年)任嚣在甘溪水道(即今仓边路所在地)以西的古番山和禺山上修筑南海郡治——番禺城(俗称任嚣城)为广州建城时间。
- ②引自左正,广州:发展中的华南经济中心,广东人民出版社,2003(1),P26
- ③引自左正,广州:发展中的华南经济中心,广东人民出版社,2003(1),P19,P31
- ④据广州地图、广州地形图及网站查询资料综合推断。
- ⑤龚伯洪编著,广府文化源流,广东高等教育出版社,1999(1),P41
- ⑥注:除特别说明外,古地段、地名的现址均来源于《广州市志·卷三》。
- ⑦以下所指的“住区分布”主要指新增加的住区。

参考文献:

- [1]2004年广州房地产年鉴,广州市社会科学院
- [2]2006广州房地产年鉴,广州房地产年鉴编辑委员会,广州房地产年鉴社,2007年3月第一版
- [3]2006广州建设年鉴,广州建设年鉴编纂委员会编,2006年11月第一版
- [4]冰河.史永亮.基于模型技术的城市居住空间分布格局分析,武汉大学学报:工学版,2003年,第3期,21页
- [5]单霞.唐二春,姚红,左玉辉,2004城市规划年会论文集:社区规划与城市住宅,306页
- [6]陈子若.广州城市空间结构的存在问题及其发展思路,广东经济,2002年,总第73期,38页
- [7]陈修颖.区域空间结构重组:理论基础、动力机制及其实现,经济地理,2003年,第4期,445
- [8]邓清华.生态城市空间结构研究——兼析广州未来空间结构优化,华南师范大学硕士论文,2002年
- [9]耿明斋.现代空间结构理论回顾及区域空间结构的演变规律,企业活力——产业经济,2005年,第11期,16页
- [10]龚洪波.旧城混杂居住街区的更新方式研究——以武汉市永清片旧城为例,华中科技大学硕士学位论文,2004年
- [11]龚伯洪编著.广府文化源流,广东高等教育出版社,1999(1)
- [12]官莹,管驰明,周章.经济功能演替下的城市空间结构演化——以深圳市为例,地域研究与开发,2006年,第1期,58页
- [13]广州城市发展与建设,中国社会科学出版社,1994年6月第1版
- [14]广州房地产总览,改革出版社,1997年10月第一版
- [15]广州楼市观察·2000,广东省地图出版社,2000年4月第一版
- [16]广州年鉴·1996,广州年鉴社出版,1996.10
- [17]广州年鉴·2001,广州年鉴社出版,2001.8
- [18]广州年鉴·2006,广州年鉴社出版,2006.9

- [19]广州市志·卷二、卷三、卷五,广州出版社,1995.7
- [20]广州五十年,中国统计出版社,1999.9
- [21]吴国兵,谭盛源.论集聚经济效益与城市地域结构的演变和优化,现代城市研究,2001年,第4期,8页
- [22]郝寿义,安虎森.区域经济学,经济科学出版社,2004(1)
- [23]李博韬.城市中心区高居住密度住宅再开发设计,华中科技大学硕士论文,2005年
- [24]李萍萍等.广州城市总体发展概念规划研究,中国建筑工业出版社,2002年
- [25]廖荣华.论区域经济协调发展的地域结构优化,经济地理,第13卷第3期,14页
- [26]李双建.大连市城市居住小区区位环境的计量分析,辽宁大学硕士论文,2004年
- [27]刘璐.城市居住空间形态研究——上海住宅空间发展趋势的解析与思考,东华大学硕士论文,2005年
- [28]吕彬.城市居住区“开放性”模式研究,大连理工大学硕士学位论文,2006年
- [29]吕传廷.广州城市空间结构调整研究,中山大学硕士论文,2000年
- [30]吕静.同质聚居与阶层交流、阶层融合——对当前长春市社区居住模式的思考,中国建筑学会2003年学术年会暨学会成立50周年纪念,468页
- [31]马丽,刘毅.经济全球化下的区域经济空间结构演化研究评述,地球科学进展,2003年,第2期
- [32]马强.城市空间结构与城市交通互动机制系统分析——以西安市为例,西安建筑科技大学硕士论文,2000年
- [33] [美]埃德温·S·米尔斯主编,郝寿义、徐鑫、孙兵、等译,区域和城市经济学手册 第2卷——城市经济学,经济科学出版社,2003(1)
- [34] [美]高弘宫尾著,左正,左山译.城市经济动态分析,暨南大学出版社,1991(1)

(限于篇幅,参考文献未完全编录)

作者简介: 曾珏霞,暨南大学经济学硕士,现就职于广东省建筑科学研究院、广东省建科建筑设计院工程咨询所。研究方向: 区域经济。

(责任编辑: 卢小文)

A Research on the Residential Areas Distribution under the Development of Guangzhou' s Urban Spatial Structure

Zeng Yuxia

Abstract: This paper analyzes the reasons and development trend of residential areas from the economic perspective under the context of Guangzhou' s urban spatial structure development, and explores the feasible adjustment measures of residential areas distribution in accordance with Guangzhou' s reality in urban development, thus promoting the optimization of urban spatial structure and the development of urban economy.

Keywords: Guangzhou; urban spatial structure; residential areas distribution; optimization of residential areas distribution