

保障性住房失配度及其影响因素研究

——以西安市为例的实证分析

兰 峰 闫碧璠

摘 要:基于空间失配理论,保障性住房失配度可界定为保障性住房特定范围内公共服务配置未覆盖的程度。运用 ArcGIS 软件分析西安市保障性住房与公共服务配置的空间关系,发现时间序列上西安市保障性住房失配度在 2007—2015 年呈现出先下降后趋于平缓的趋势,失配度总体由失配向适配转变;在空间格局演化上,随时间推移保障性住房失配现象整体好转,但呈现出边缘化程度加重的状况,未央区、长安区、灞桥区失配现象较内城区严重。进一步研究发现,可将保障性住房失配现象的影响因素归纳为三个方面,其中政策调控是主导因素,市场演变是基础因素,个体选择是内在因素。因此,应当发挥政策的引导作用,通过融合市场机制提高政策运行效率,同时加强供给侧结构性改革,实现公共服务资源的有效供给,以推进住房保障事业的发展,实现不同区域公共服务均等化。

关键词:保障性住房;公共服务配置;空间失配;ArcGIS

DOI: 10.16382/j.cnki.1000-5579.2018.01.015

一 引 言

在我国住房保障建设取得显著成效的同时,诸如选址偏远、公共配套匮乏、职住分离等问题逐渐凸显出来,在一定程度上加深了城市空间分异和供需不匹配的问题,由此出现了空间失配现象。根据空间失配假说,居住地和就业地存在明显的空间错位,使得居民受地理限制而造成广泛的就业障碍,这些就业障碍会使居民在劳动力市场上处于劣势地位(John Kain, 1968)。伴随城市郊区化与多中心化进程,城市公共物品过于聚集于中心地带的现象与住房郊区化进程不协调,公共服务供给短缺与布局不均衡的现象愈演愈烈,这不仅加重了交通拥堵、空气污染等城市病,而且会对城市空间效率以及弱势群体福利产生消极影响。

党的十九大报告指出:“中国特色社会主义进入新时代,我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”。^①而保障性住房失配作为制约人民美好生活的一个因素,作为“不平衡不充分的发展”的一个现实现象,已成为亟待解决的关键性课题。为此,如何科学认识住房市场与公共服务配置的供需关系,值得我们做深入的探究。在区域发展不均衡的现实背景

【作者简介】兰峰,工学博士,西安建筑科技大学管理学院教授,博士生导师(西安,710055);闫碧璠,西安建筑科技大学管理学院硕士研究生。

【基金项目】国家自然科学基金面上项目“大城市建成区保障性住房平衡布局模式与空间匹配方法研究”(项目编号:51578435);陕西省面向“十三五”重大理论与现实问题研究项目“转型发展中陕西省公租房、棚改安置房和住房租赁市场与存量商品住房市场有效衔接研究”(项目编号:2016ZDA04)。

① 资料来源:<http://cpc.people.com.cn/19th/n1/2017/1018/c414305-29595155.html>。

下,选取关中城市群的核心城市以及国家级西咸新区的首位城市西安市作为实证研究对象,不仅具有较强的代表性,而且对研究西部城市的发展不均衡问题也具有较大的社会意义和现实价值。本文拟对西安市保障性住房及其周边公共服务配置的供给情况进行分析和探讨,以期推进住房保障事业的可持续发展,同时为促进公共服务配置的均衡发展提供参考。

二 文献回顾

国外学者对城市空间失配的研究经历了一个连贯的发展过程,但究竟是“种族”因素还是“空间”因素导致城市空间失配现象依然存在争议。Kain(1968)认为,工作岗位的郊区化和种族居住隔离是造成美国内城黑人就业障碍的主要原因。在之后的研究中,一些学者关于空间不匹配的论证得到了与此相似的结论(Leonard, 1984; Raphael & Stoll, 2002)。随着研究发现不仅仅是“种族”因素造成城市空间失配的困境,西方学者开始从空间角度对空间失配问题进行探讨,空间失配逐渐演变为反映城市居住—就业空间关系的问题。已有文献认为,郊区居民的就业可达性要高于内城居民,就业岗位郊区化对内城居民的就业形势产生了消极影响(Immergluck, 1998; Martin, 2004; Stoll, 2006)。不仅如此,有学者对低收入群体的研究发现,内城低收入群体由于社会经济等因素无法进行郊区迁移,从而出现居住—就业不匹配现象(Thoms, 2004; Emre & Sandrine, 2010)。目前,国外研究认为空间失配是一个包含种族隔离、居住—就业空间、城市空间结构等问题在内的具有广泛含义的概念(Donald, 2005)。需要特别指出的是,近年来也有研究将失配理论运用于其他领域,如日本学者 Kawabata(2011)通过扩展 Kain(1968)的传统空间失配理论研究幼儿园供给和需求的失配问题,发现幼托中心的供应和需求之间存在较大的地理不匹配,英国学者 Le Grand(1993)和澳大利亚学者 Orchard(1998)对城市公共服务资源失配问题的研究也进一步拓宽了空间失配的研究对象。

伴随我国城市快速扩张及城市空间结构重组进程加快,国内学者对空间失配的研究主要集中在居住空间失衡方面。多数学者认为,居住空间与工作空间的地理不匹配是造成就业障碍的主要原因,并进行了居民通勤行为、职住分离的成因等方面的实证研究(柴彦威等,2011;梁海艳等,2014;张可云、杨孟禹,2015;孙铁山、刘霄泉,2016)。有学者对保障性社区居民就业空间及通勤特征进行了研究,发现居住—就业地点之间空间失配对居民收入产生了较明显的消极影响(陈劼,2016)。随着空间失配研究范围的扩展,国内学者认为空间失配更多体现为一种空间机会不平等的现象,并频频推出了有关城市居住与商业空间不匹配(叶强等,2012;吴丹贤、周素红,2017)、城市人居环境失配(李雪铭等,2014)、基本公共服务失配(赵林等,2015)等方面的研究成果,且越来越关注空间失配问题与交通拥堵、环境污染等城市病凸显之间的关系(郑思齐等,2015)。

公共服务设施的优化配置是提升城市宜居性和可持续发展水平的重要途径(郑思齐等,2017)。近年来有学者研究发现保障性居住区已经呈现出较为明显的职住分离现象,但关于保障性住房与公共服务配置的相关研究尚存在局限性。有鉴于此,本文以西安市为样本城市,研究保障性住房与公共服务配置的空间关系,明晰其是否存在失配现象,并进一步分析相关影响因素,旨在为西安市居住空间结构的优化调整提供科学依据。本文的主要贡献在于:其一,提出保障性住房失配度的概念,尝试从新的视角对城市空间失配问题进行研究;其二,从政策调控、市场演变和个体选择三个方面解释保障性住房失配的影响因素,并提出政策建议。

三 保障性住房失配度的内涵与评价体系

本文研究的保障性住房失配是指保障性住房与周边交通配套、公共服务设施以及生态资源之间偏离了最佳配置而出现的失配现象。在借鉴有关研究成果的基础上(李雪铭等,2014),我们选取交通配

套、公共服务设施以及生态资源作为居民日常所需的公共服务配置,研究保障性住房与周边公共服务配置的拟合情况,通过 ArcGIS 分析软件提取保障性住房特定范围内公共服务配置未覆盖比率作为失配度,建立评价指标体系,测算保障性住房失配度。

有关指标综合评价的方法众多,为保证较高的可信度及精确度,减少主观因素及客观局限的影响,我们选用熵值法对指标进行赋权。熵值法是应用指标的变异程度来确定该指标所占权重(伏润民等,2010),并在此基础上使用加权求和方法对保障性住房失配进行测度评价。本文拟评价西安市2007年、2011年、2015年的保障性住房失配状况,评价指标体系包括13个指标(见表1)。由此,形成原始数据矩阵 $X = \{x_{ij}\}_{m \times n} (0 \leq i \leq m, 0 \leq j \leq n)$, 其中 x_{ij} 表示第 i 个年份第 j 项评价指标的指标值。

首先,进行数据处理——标准化处理。(1)对各指标进行标准化处理。其中,正向指标: $x_{ij} = (x_j - x_{\min}) / (x_{\max} - x_{\min})$; 负向指标 $x_{ij} = (x_{\max} - x_j) / (x_{\max} - x_{\min})$ 。(2)计算第 j 项指标下第 i 年份指标值的比重: $y_{ij} = x_{ij} / \sum_{i=1}^m x_{ij} (0 \leq y_{ij} \leq 1)$ 。由此,可以建立数据的比重矩 $Y = \{y_{ij}\}_{m \times n}$ 。

其次,计算第 j 项指标的熵值和信息效用值 d_j 。(1)计算第 j 项指标熵值的公式为: $e_j = -k \sum_{i=1}^m y_{ij} \ln y_{ij}$, $k = 1/\ln m$ 。(2)计算某项指标的信息效用值: $d_j = 1 - e_j$ 。

再次,计算评价指标权重 $w_j = d_j / \sum_{j=1}^n d_j$ 。

最后,计算样本的评价值 $U = \sum_{j=1}^n y_{ij} w_j \times 100$ 。

表1 保障性住房空间失配评价指标体系

目标层	指标层 1	指标层 2	评价要素说明	
保障性住房失配度评价指标	交通配套	地铁站 X_1	保障房 800 m 未覆盖比率	
		公交站 X_2	保障房 500 m 未覆盖比率	
	教育资源 X_3	幼儿园 X_{31}	保障房 500 m 未覆盖比率	
		小学 X_{32}	保障房 800 m 未覆盖比率	
		中学 X_{33}	保障房 1 000 m 未覆盖比率	
	公共服务设施	医疗机构 X_4	医院 X_{41}	保障房 3 000 m 未覆盖比率
			诊所 X_{42}	保障房 1 000 m 未覆盖比率
			药店 X_{43}	保障房 500 m 未覆盖比率
		商业配套 X_5	购物 X_{51}	保障房 1 000 m 未覆盖比率
			餐饮 X_{52}	保障房 500 m 未覆盖比率
	生态资源	绿地 X_6	超市 X_{53}	保障房 1 000 m 未覆盖比率
			水域 X_7	保障房 1 000 m 未覆盖比率

本文的数据来源为,以西安市行政区划图及相关专题地图作为基准,运用 ArcGIS 软件进行信息提取而得。

1. 交通配套。交通的成熟与否影响居民出行的便利程度,本文的交通配套主要指公共交通工具,如居民日常生活中所使用的公交与地铁。数据采用 ArcGIS 空间分析中的缓冲区分析来提取,以反映未包含交通配套的保障性社区的比例,即保障性住房在交通配套指标下的失配度。

2. 公共设施配套。参照我国相关规范中对公共服务设施的分类标准,本文只考虑保障房社区特定

范围内医疗、教育和商业等公共服务的覆盖程度。运用 ArcGIS 软件进行统计,我们采取未覆盖比率来表示保障性住房的公共设施失配度。其中,商业配套主要包括商场、超市及餐饮;教育资源包括中学、小学以及幼儿园;医疗机构包括医院、诊所及药店。

3. 生态资源。本文选取的生态资源包括绿地和水域,将通过 ArcGIS 软件从用地现状图中采集西安市范围的绿地面积、水域面积,并与保障性社区进行叠置分析。

4. 范围界定。对此,我们参考了《国家标准城市居住区规划设计规范(GB50180-93)(修改本)》中公共服务设施的服务半径设置、相关文献,并对居民生活实态进行了调研。

四 保障性住房失配度的实证研究

(一) 保障性住房的空间分异

本文选取西安市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区 7 个主城区(以下简称“城七区”)进行实证研究。城七区的保障性住房包括廉租房、公租房、经济适用房、限价商品房四种类别,其数据来源于陕西省住房保障信息网、搜房网以及实地调研。

由图 1 可看出,2015 年西安市保障性住房的空间布局不均衡:灞桥区、未央区、长安区近几年发展迅速,保障性住房建设开发量较多;中心城区新城区、碑林区土地资源紧张,保障性住房分布较少。近年来西安市保障性住房快速建设,呈现分区域的集聚现象。我们采用 GIS 分析中的 KDE(核密度分析法)进行保障性住房空间分布的集聚分析,分布情况如图 2。

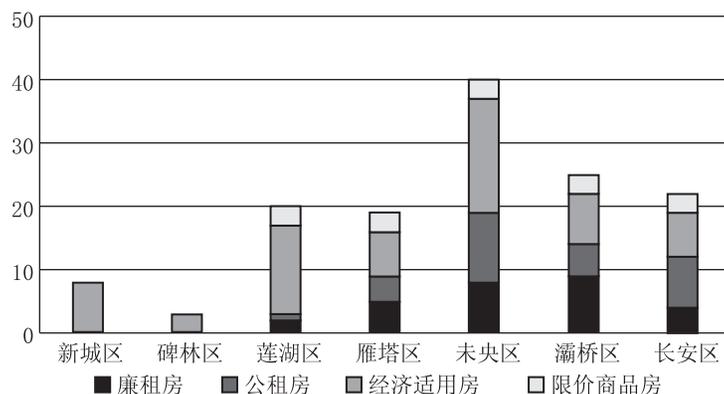


图 1 西安市城七区保障性住房数量

由于历史及行政区划等因素,西安市逐渐形成了以钟楼为中心向四周扩散的空间格局,伴随城市化进程加速,其社会阶层分化、居住空间分异等问题日趋显现,其中住房问题已引起人们的广泛关注。如图 2,颜色越深即代表集聚程度越高,从分布情况看,保障性住房逐渐形成不同的核心居住圈,如浮沱寨居住圈、西二环居住圈和长安区居住圈。可见,西安市保障性住房呈现出边缘化、集中化的发展趋势,呈现出空间失衡的状态。在保障性住房郊区化发展的同时,城市的公共资源配置建设滞后,保障性社区通常存在公共资源配置不完善的情况,下文就保障性住房与公共服务配置的空间关系进行研究。

(二) 保障性住房失配的时空分异特征

运用 ArcGIS 软件,结合熵值法可以计算得到西安市 2007 年、2011 年、2015 年的保障性住房失配度的值,见表 2。

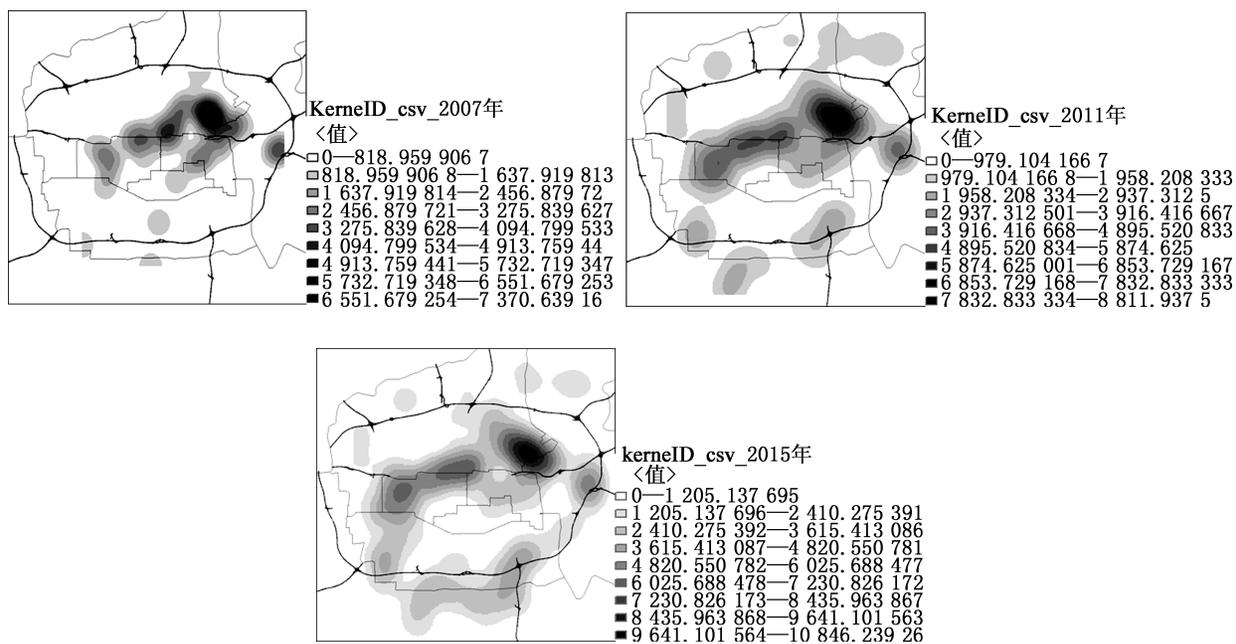


图2 西安市保障性住房空间密度分析(2007—2015年)

表2 保障性住房失配度

	2007年	2011年	2015年
西安市	0.564 4	0.498 8	0.477 8
1. 交通配套	0.650 4	0.551 2	0.511 6
1.1 地铁站	1.000 0	0.837 2	0.784 5
1.2 公交站	0.228 6	0.206 2	0.182 4
2. 公共服务设施	0.401 3	0.311 9	0.292 5
2.1 教育资源	0.515 8	0.468 8	0.453 6
2.2 医疗机构	0.283 6	0.258 3	0.238 0
2.3 商业配套	0.393 0	0.233 4	0.211 7
3. 生态资源	0.652 2	0.677 9	0.686 0
3.1 绿地	0.642 8	0.673 2	0.699 3
3.2 水域	0.657 1	0.680 4	0.679 1

由表2可看出,西安市保障性住房失配度是由交通配套、公共服务设施、生态资源三个要素的失配情况相互交织形成,保障性住房与公共服务配置的空间关系处于不断地变化中。2007年失配度为0.564 4,处于较为严重的失配情况;2011年失配度为0.498 8,较2007年有明显改善;2015年失配度为0.477 8,有由失配向适配转变的趋势。

1. 时间分异特征分析

如图3,从时间上来看,保障性住房失配度具有阶段性特点,2007—2011年呈现均匀下降的趋势,2011—2015年失配度趋于平稳。2007—2015年西安市保障性住房周边的交通配套、公共服务设施均呈现不同程度的下降趋势,可看出这两方面的失配程度得到一定改善,说明在“十二五”期间不仅保障性住房数量增多,其周边交通以及公共服务设施的建设力度也在逐渐加大,居民出行得到较大便利,但失配度仍处于较高状态。生态资源的失配程度呈现上升趋势,表明生态资源对保障性社区的覆盖程度逐渐下降,结合西安市实际情况,在绿地与水域有限的基础上,加大保障性住房的建设会使保障型社区居民对生态资源的可接近性降低,并未提高居民幸福指数。概言之,总体上西安市保障性住房的失配度日

益下降,保障性住房周边公共服务配置的建设日臻完善。

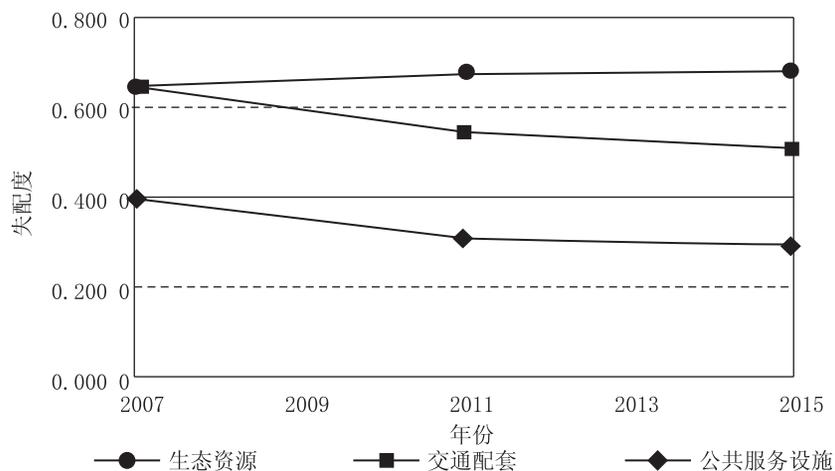


图3 西安市保障性住房失配度变化趋势(2007—2015年)

2. 空间分异特征分析

根据保障性住房失配度,本文应用 ArcGIS 软件绘出保障性住房空间失配的空间格局演变,如图4所示。从空间上来看,保障性住房空间失配现象具有明显的空间分异特征,图4中,颜色越深代表失配现象越严重。由此可见,2007年新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区以及长安区无明显失配现象,未央区和灞桥区存在严重失配现象。这说明在保障性住房建设初期未央区和灞桥区保障性住房建设量较多,但交通、医疗等配套严重滞后,发展较为缓慢;长安区尚处于开发阶段,保障性住房建设开发较少。2015年保障性住房空间失配整体呈现好转趋势,中心城区失配现象不明显,未央区、灞桥区由失配向适配转变,长安区失配现象较2007年略有加重,空间格局总体呈现由内而外失配程度加重的现象。

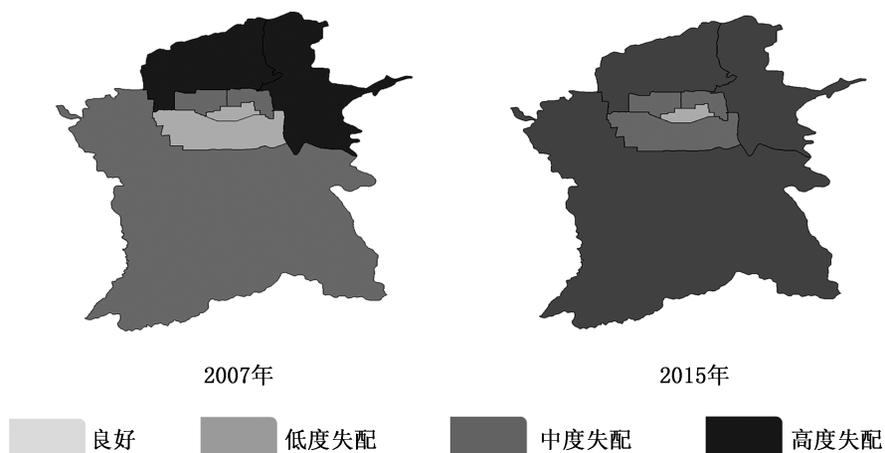


图4 西安市保障性住房失配空间格局演变

五 保障性住房失配的影响因素

(一) 影响因素识别

我们认为,政策调控(房地产投资、社会保障支出、郊区建设规模)、市场演变(产业结构、城市化率、常住人口密度)和个体选择(人均可支配收入增长率、人均GDP)通过特定路径作用于保障性住房失配,

因此,本文通过这三个层次构建保障性住房空间失配影响因素的指标,并加以研究。

1. 政策调控。市场经济中的政府职能主要体现在城市规划、资源配置、宏观调控等方面。在我国,各地政府仍然是影响、推动和控制社会经济发展的强大力量,我们认为地方政府的政策调控是推动保障性住房空间失配的直接动力,其具体表现在城市居住空间的布局与城市发展规划等方面。基于此,本文选取地方政府行政能力(房地产投资)、地方政府财政支出能力(社会保障支出)、城市规划建设(郊区建设规模)作为影响因素进行分析,其中,社会保障支出包括社会保障和就业支出、住房保障支出、教育支出、医疗卫生支出。

2. 市场演变。由于受土地稀缺性、住房体制深化改革以及经济快速发展等诸多因素的影响,市场性力量对城市空间结构演变的塑造作用越来越强(湛东升等,2017),市场演变是推动保障性住房失配演变历程的基础动力。房地产行业在各大产业中占有举足轻重的地位,开发商作为开发主体在追求利润最大化的目标下推动房地产市场快速发展,导致房价大幅上涨,最终使得中低收入群体无力承担高昂的房价。保障性住房鉴于其低廉的投资回报率被布局于城市边缘,由此导致了失配。同时,产业结构、城市发展水平(城市化率)和常住人口密度的演变推动着区域经济发展,为公共服务配置提供物质基础。

3. 个体选择。个体选择是指对居住空间的偏好选择。不同的价值取向及收入使得居民集聚在不同的空间,居民在选择居住空间的同时也会导致城市空间失衡。就中低收入群体而言,他们对居住空间的选择处于被动地位,对保障性住房周边交通配套、公共服务设施、生态资源的不完善也无力更改。本文选取人均可支配收入增长率、人均GDP作为个体选择的微观影响因素。

(二) 影响因素分析

本文选取2007年、2011年和2015年的截面数据,对保障性住房失配的影响因素进行分析。我们以保障性住房失配度(Y)为被解释变量,选取房地产投资额(x_1)、社会保障支出(x_2)、郊区建设规模(x_3)、产业结构(x_4)、城市化率(x_5)、常住人口密度(x_6)、人均可支配收入增长率(x_7)、人均GDP(x_8)为解释变量进行多元回归,建立如下模型:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \ln x_1 + \beta_2 \ln x_2 + \beta_3 \ln x_3 + \beta_4 \ln x_4 + \beta_5 \ln x_5 + \beta_6 \ln x_6 + \beta_7 \ln x_7 + \beta_8 \ln x_8 + \varepsilon$$

基于SPSS软件分析平台,对模型涉及的8项保障性住房失配的影响因素进行标准化后回归,结果见表3。

表3 保障性住房失配度影响因素多元回归分析

被解释变量	标准系数	t	Sig.	共线性统计量		F 统计量
				容差	VIF	
(常量)		11.872	0.000			
x_1	0.388	3.547	0.003	0.585	1.71	21.46
x_3	-0.549	-2.959	0.01	0.203	4.919	
x_5	-0.599	-4.186	0.001	0.342	2.928	

由分析结果可知, $F = 21.46$, $P = 0.000 < 0.05$, 回归模型总体成立。采用进入法进行回归分析,最终 x_1 , x_3 , x_5 这3个变量进入了回归方程。微观层面选取的指标房地产投资额、郊区建设规模、城市化率与保障性住房失配度呈现较为显著的相关关系,这表明宏观层面上政策调控、市场演变通过微观层面的路径传递与保障性住房失配度密切相关。房地产投资额对保障性住房失配度具有正向预测作用,房地产投资额越大,保障性住房失配度越大,表明在大力建设住房的同时,周边配套建设滞后,尤其是对于保障性住房,其周边公共服务配置的数量更是寥寥可数。郊区建设规模与保障性住房失配度呈负相关关系,郊区建设规模越大,保障性住房失配度越小。空间布局上保障性住房显著失配的城区是郊区,郊区的保障性住房与公共服务配置共同建设,会推动失配度变小,失配现象好转。城市化率也是推

动保障性住房失配度演变的主导力量,城市化率越高,失配度越小。

1. 政策调控是主导因素。政府的宏观调控政策直接作用于保障性住房空间失配的格局演变,政府对地区建设投资的力度及实施能力的重视,对提高地区整体住房发展水平有显著作用。公共服务配置的完善取决于社会保障支出,而地方政府的财政支出又是社会保障支出的基础,所以财政支出的差异也是导致失配的因素之一。改革开放以来,我国建立了以经济发展为中心的战略方针,但并未将保障性住房的有效供给列为政绩考评指标,这是影响地方政府对公共服务配置建设重视不足的原因之一。

2. 市场演变是基础因素。市场演变不仅指区域的经济发展和城市化进程,同时也指市场力量对保障房失配潜移默化的影响。产业结构的转变和城市化进程的加速促进了地区的经济发展,其中产业结构的转变带动更多劳动力发展、创造更多就业岗位,城市化更能推进社会生产力的发展。不同区域的产业结构及城市化率通过作用于地区经济发展的水平来影响保障房的供给以及公共服务配置的完善。通过市场演变,区域经济的空间结构发生转变,从而导致保障房失配的空间演变。

3. 个体选择是内在因素。个体选择推动保障性住房空间失配的演化进程,更多体现在其居住区位的选择上。高价格住房的周边配套往往相对比较完善,而低价格住房的周边配套则较差,这从本质上反映出不同人群的经济差异对失配问题的影响,可支付的住房价格恰恰与空间失配的概率负相关。同时,居民在选择住址时更倾向于选择与自己收入和社会地位相当的群体聚居。作为个体或家庭的居民,在选择住房时除了要考虑工作因素外,还要考虑日常生活、教育、医疗等因素的影响,但受诸多条件限制,低收入群体常处于被动状态,对商品住房望而却步,不得不选择保障性住房。

六 结论与讨论

本文基于空间失配理论,以西安市为研究对象,对保障性住房与公共服务配置的空间关系进行研究,验证了西安市保障性住房存在较为明显的失配现象,并探讨了其影响因素,得到以下主要结论:

第一,通过 ArcGIS 软件提取数据,建立评价指标体系,测算出西安市保障性住房失配度。相关结果表明:2007—2011年,西安市保障性住房失配度呈下降趋势,说明失配现象有明显改善,在保障性住房建设的同时,其周边配套也在不断完善;2011—2015年,西安市保障性住房失配度趋于平缓,总体由失配向适配转变。在空间格局演化上,中心城区失配现象不明显,未央区、长安区、灞桥区失配现象较内城区严重;保障性住房失配度整体好转,但逐渐表现出边缘化程度加重的状况。

第二,本文分析表明,对于以西安市为例的保障性住房的失配现象,政策调控、市场演变、个体选择是重要的影响因素。房地产投资额与郊区建设规模在回归模型中占主导地位,表明政府的调控政策对保障性住房失配的演变起到重要作用;城市化率对保障性住房失配度有较大影响力,不同区域的市场演变通过作用于地区经济发展的水平来影响保障性住房的供给以及公共服务配置的完善,政府政策和市场演变相互交织主导保障性住房的建设布局。相对而言,保障型社区居民个体选择没有显著影响。

大规模的保障性住房建设在解决城市低收入人群的居住问题方面卓有成效,但聚焦到城市内部资源配置,教育资源、医疗设施、交通配套等公共服务配置却存在着显而易见的空间分布失衡现象。有鉴于此,有关部门应当通过加大公共服务配置供给力度、优化居住空间结构来有效改善资源配置现状,从而提升城市空间效率、增进弱势群体福利。也就是说,有效推动保障性住房与公共资源适配发展,必须从解决住房市场与城市空间的结构矛盾入手,为此,我们建议:

首先,发挥政府宏观调控的引导作用,使之通过融合市场机制来提高政策运行效率。政府应强化在住房保障支出、住房制度建设方面的责任,重视建立以“居住”属性为核心的住房长效机制,将政策重心由“住有所居”向“合理居住”转移,同时充分利用市场配置资源的功能,通过合理规划公共服务设施、调整产业结构布局等方式促使住房保障与市场配置相结合,保证保障性住房的有效供给及配置效率。

其次,加强供给侧结构性改革,实现公共服务资源的有效供给。在城市化进程中,政府部门要高度

重视住房市场与公共服务设施的良性互动,从供给端发力解决两者供需不平衡问题,例如合理规划、建设保障性社区周边的公交、地铁路线,完善教育资源、医疗机构、商业配套等相关配套设施,通过多社区共用模式来改善保障性社区的资源配置现状,提高公共服务资源的利用效率。

最后,加快完善城市基础设施建设,促进区域协调发展。政府部门应从宏观和微观两个层面实现区域均衡发展,在宏观层面,通过大交通建设及“一带一路”倡议实施带动中西部地区发展,缩小东中西部发展差距,加快产业升级转型以带动区域发展;在微观层面,针对不同区域需求的差异性协调公共资源的投资力度,基于新城区公共服务设施需求量日益增长,着力加大这类区域的公共服务设施建设,同时优化城市内部住房市场结构,力求达到住房市场与公共服务设施配置的区域均衡。

(责任编辑 施有文)

参考文献

- 柴彦威、张艳、刘志林,2011,《职住分离的空间差异性及其影响因素研究》,《地理学报》第2期。
- 陈劼,2016,《基于通勤视角的天津市保障房空间失配演化研究》,《中国人口·资源与环境》第11期。
- 伏润民、常斌、繆小林,2010,《我国地区间公共事业发展成本差异评价研究》,《经济研究》第4期。
- 李雪铭、田深圳、杨俊等,2014,《城市人居环境的失配度——以辽宁省14个市为例》,《地理研究》第4期。
- 梁海艳、孟斌、李灿松,2014,《大城市职住分离的区域测度方法探究——以北京市为例》,《人口学刊》第4期。
- 孙铁山、刘霄泉,2016,《中国超大城市常住外来和常住户籍人口居住—就业的空间错位——基于北京、上海和广州的实证》,《人口与经济》第5期。
- 吴丹贤、周素红,2017,《基于日常购物行为的广州社区居住—商业空间匹配关系》,《地理科学》第2期。
- 叶强、曹诗怡、聂承锋,2012,《基于GIS的城市居住与商业空间结构演变相关性研究——以长沙为例》,《经济地理》第5期。
- 湛东升、张文忠、孟斌等,2017,《北京城市居住和就业空间类型区分析》,《地理科学》第3期。
- 张可云、杨孟禹,2015,《城市空间错配问题研究进展》,《经济学动态》第12期。
- 赵林、张宇硕、张明等,2015,《东北地区基本公共服务失配度时空格局演化与形成机理》,《经济地理》第3期。
- 郑思齐、徐杨菲、张晓楠等,2015,《“职住平衡指数”的构建与空间差异性研究:以北京市为例》,《清华大学学报(自然科学版)》第4期。
- 郑思齐、于都、孙聪等,2017,《基于供需匹配的城市基础教育设施配置问题研究:以合肥市为例》,《华东师范大学学报(哲学社会科学版)》第1期。
- Houston D.S., 2005, “Methods to Test the Spatial Mismatch Hypothesis”, *Economic Geography*, Vol.81, No.4.
- Immergluck D., 1998, “Job Proximity and the Urban Employment Problem; Do Suitable Nearby Jobs Improve Neighborhood Employment Rates?” *Urban Studies*, Vol35, No1.
- Kain John, 1968, “Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization”, *Quarterly Journal of Economics*, Vol.82.
- Kawabata M., 2011, “Spatial Mismatch Problem of Childcare in Tokyo”, *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, Vol.21.
- Korsu E. and Wenglenski S., 2010, “Job Accessibility, Residential Segregation and Risk of Long-term Unemployment in the Paris Region”, *Urban Studies*, Vol.47, No.11.
- Le Grand J., 1991, “Quasi-markets and Social Policy”, *The Economic Journal*, Vol.101, No.408.
- Leonard J., 1984, “The Iteration of Residential Segregation and Employment Discrimination”, *Journal of Urban Economics*, Vol.21, No.3.
- Orchard L., 1998, “Managerialism, Economic Rationalism and Public Sector Reform in Australia: Connections, Divergences, Alternatives”, *Australian Journal of Public Administration*, Vol.57, No.1.
- Raphael S., 2002, “Modest Progress: The Narrowing Spatial Mismatch Between Blacks and Jobs”, *Brookings Institution*, Vol.11.
- Richard W.Martin, 2004, “Can Black Workers Escape Spatial Mismatch? Employment Shifts, Population Shifts, and Black Unemployment in American Cities”, *Journal of Urban Economics*, Vol.55.
- Sanchez T.W., Shen Q. and Peng Z., 2004, “Transit Mobility, Jobs Access and Low-income Labour Participation in US Metropolitan Areas”, *Urban Studies*, Vol.41, No.7.
- Stoll M.A., 2006, “Spatial Mismatch and Black Employment Disadvantage”, *Journal of Policy Analysis and Management*, Vol.25, No.4.