

北京郊区居住功能对于促进乡村振兴的作用

——关于“居业合一”与“居业分离”的讨论

祝炜¹ 山少男²

摘要：乡村作为大城市郊区的组成部分所具有的生活居住功能，在实施乡村振兴战略中具有重要作用。北京郊区和乡村相对于中心市区而言，居住功能比产业功能更为突出。在中心市区不断向外扩展的过程中，由市场经济机制发生作用，城郊居住人口与就业人口存在着时间上、空间上的分离。在时间维度表现为郊区化居住领先于郊区化就业，在空间维度表现为郊区居住人口增长快于中心市区，因此总体上形成了郊区居住功能更为显著的功能分布格局。采取支持郊区加强生活居住功能建设、调整要素资源配置格局、加快培育在地就近就业的产业容量，是促进乡村振兴的关键性途径。

关键词：乡村振兴 郊区 居住和就业功能 居业分离 职住关系

北京市委市政府在《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施方案》中强调，要走大城市带动大京郊、大京郊服务大城市的城乡融合发展之路，建设宜居宜业和美乡村，扎实推进乡村振兴。大京郊作为有城有乡、兼具“职”的生产功能、又具“住”的生活功能的广大地域，不仅为大城市产业发展提供了空间，而且是保障城市可持续发展、生态安全的重要战略空间。为此，本文从城乡人民群众的生活居住与生产就业两大行为类型的空间分布关系的视角，对北京市人口在中心和外围分布变化的走势做一学术探讨。

一、关于郊区居住功能研究的文献综述

对于大城市地区人均居住和就业空间关系的理论研究热潮出现于20世纪60年代美国学界。首先是形成了产业与就业

人口向中心城市和城市的中心地区流动的机理，也就是城市化理论；在进入高度城市化阶段的大城市地区，也有研究者提出了由中心城市和城市中心外向流动的机理，也就是分散化理论。对于后种现象，城市经济学者米尔斯（Edwin S. Mills）做出的解释是：城市在发展过程既存在向外迁徙，也存在向上迁徙，由此而带来交通资源的不经济性；对于一个规模足够大的城市来说，这种交通上的“不经济”将超过任何因生产收益递增而产生的规模经济，因而有利土地的耗尽表现为生产中规模收益的减少，城市发展方式会逐渐转向离心扩散。居住和就业空间是城市居民活动的主体功能区，其空间关系随城市发展和体制变迁而发生变化，通勤成本下降和生活成本差异促进了人口和经济要素向郊区转移，居民收入、种族以及中心城的环境污染、交通拥堵及犯罪率等也会对居住和就业人口的空间分布产生影响，居住与就业人口

时空调整的分离导致了职住空间错位，造成人们远距离通勤和城市交通拥堵。

在我国，对于城市的居住功能是没有疑义、也是有大量研究的。但是对于城郊、特别是城郊乡村的居住功能是缺少研究的。20世纪80-90年代，随着城市土地有偿使用制度完善和住房制度改革，城市中心区的土地在市场内部运行机制的作用下，不断让位于收益较高的第三产业；区县政府为招商引资，在郊区流转土地、建设各类园区；工业企业考虑成本-收益的平衡而大量外迁，带动了郊区快速发展；受益于交通设施的完善与明显低于中心城区的房价，近郊一方面是中心城区迁出人口，另一方面是成为外来人口的主要导入区。就城郊而言，除了城镇部分具有同中心市区一样的居住功能以外，按照2021年颁布实施的国家乡村振兴促进法肯定了乡村具有与生产、生态、文化传承等相并列的生活功能。但是如何描述郊区、

特别是乡村地区的生活居住功能(以及它们与城市同类功能之间的异同),如何解释城乡居住功能与就业功能之间的关系,如何解释郊区居住功能与就业功能之间的关系,尚属研究薄弱的主题。

二、关于郊区居住功能与就业功能空间分离的机理

研究城郊地区的居住功能就不能不首先对为何郊区居住功能的特殊性做一讨论。人口在中心城与外围郊区之间分布变化的过程,存在着与人们的生产(以“就业”为典型具象)与生活(以“居住”为典型具象)两类不同活动相对应的“就业”与“居住”的空间格局变化。

从企业区位选择机制看,企业为追求利润最大化,需要在土地、劳动力成本、运输成本和集聚经济等因素间权衡;从家庭区位选择机制看,居民(即雇员)为追求效用最大化,需要在收入、通勤成本和居住条件等因素间权衡。对于家庭而言,如果对应于收入增长、通勤成本降低的是房价上升,以及对住房面积增大的需求,那么效用或满意度最大化的实现,将促使家庭选择搬离到距离中心市区更远的地方居住。对于企业而言,集聚经济和节约运输成本决定了进入中心市区进行生产是有价值的,集聚

经济随距离下降越快,租金供给曲线就越陡峭,其均衡区位也就越接近中心。从经验上看,货运成本的下降快于雇员通勤成本的下降(通勤速度的加快在很大程度上被时间价值的增加所抵消),所以这种相对价格的变化在过去几十年导致了企业分散化趋势的加快。

同时,为实现土地有效配置,就要避免外向通勤,因为向外通勤涉及到交叉运输,如果存在任何一个雇员的居住地比他的工作地离市中心更近,那么可通过交换来降低总的运输成本,即把外向通勤者的居住地搬到他的工作地,或者把他的工作地搬到他的居住地;交换后,工人的总行程不变,但其通勤方向相反,而出口货品的运输总量减少,使城市总效益提高。因此在土地有效配置的状态下,距离城市中心较近区域的就业功能更为显著,中间圈层基本处于职住平衡的状态,外围地区的居住功能更为显著。从大城市地区规划的视角看,普遍的要求是达到居住与就业之间的平衡(即所谓“职住平衡”),但在市场机制的作用下,大城市地区内部人口居住地与就业地的变化过程中,“居”与“业”在一定时期内可能是不平衡的。既有研究表明,先行工业化国家的郊区化过程存在着居住郊区化、零售业郊区化、批发

业郊区化、制造业郊区化乃至公司总部郊区化等依次接续的不同阶段,最后形成的结果也并未完全达到在城市某一地区的“职住平衡”。北京作为我国最早进入郊区化发展阶段的城市之一,其发展历程具有典型性意义,其演变过程也体现出从政府主导到市场配置的调节机制变化。

三、北京居住与就业功能空间分离的影响因素

城市居住与就业功能空间的演变是政府、企业、居民综合作用的结果,在发展的不同阶段,不同参与者的作用和角色有所不同。在中心市区不断向外扩展的过程中,北京居住与就业功能空间分离是政策调控和市场机制共同作用下的结果。

(一)从职住平衡、职住分离到功能疏散的历史演变

在计划经济体制下采取主要以行政手段调整居住人口和产业分布的方式,北京基本处于职住平衡的状态,城区和郊区的居民基本采取在居住地就近从业。90年代初提出“两个转移”(城市建设的重点从市区向远郊区转移和市区建设从外延扩展向调整改造转移),积极推进产业布局“退二进三”,在一个时期内形成了在城区居住、郊区上班的通勤方式。90年代后期的住房

交叉运输是指将通勤者从城市中心向外运输,然后再把他的服务所产出的商品向中心运输。

制度改革和房地产业兴起,促进了一部分中心城区人口在郊区购房居住;作为我国农村劳动力就业转移的重要承接地,自近郊到远郊蔓延的城乡接合部也成为外来人口主要的聚居地区;来自中心城和来自外埠的两部分人口大大加快了郊区、特别是以中心城为通勤半径范围内居住人口的急剧增加;由于主导产业集中在主城区,导致了在职住分离下潮汐式通勤引起的交通拥挤现象以及其他城市病问题。为解决这些问题,2014年以后实施以疏解北京非首都功能为核心的京津冀协同发展战略,2017年发布的《北京城市总体规划(2016年—2035年)》提出要降低城六区人口规模,“十三五”期间将四环路以内区域性的物流基地和专业市场调整退出,部分教育医疗等公共服务机构、行政企事业单位有序疏解迁出。可以说,北京至此进入了商业物流、生活服务、教育文化等多业向郊区延伸或转移的阶段。我们把整个过程归结为一条自疏散第一二产业开始、逐步走上居住郊区化、带动服务业郊区化的道路。

(二) 市场机制作用下的居住和就业人口空间疏散

如果说工业的退二进三和非首都功能疏解带有政府指导性色彩,其背后实际上也体现出并

顺应了走向更高工业化、城镇化阶段的某些内在的规律性。从市场经济机制的角度看,是影响家庭和企业等微观主体做区位选择的因素,对居住与就业功能空间分离产生了影响。

首先是随家庭收入水平提高而扩大的住房需求。2010-2020年北京市城镇居民人均可支配收入增长了135%,达到75602元。住房需求从对避风避雨到有良好的就业、服务和宜居特征的地点发生了显著变化。从居住面积看,2000年代初全市人均住房建筑面积为21平方米,2015年末城镇居民人均住房建筑面积达31.69平方米,到2018年居民人均住房面积比1978年提高约5倍。其次是生活成本。据统计,2022年前3季度,居住支出在北京市居民人均消费支出中占比较高,达39.78%,而最近10年各区的商品房售价差距拉大,2021年中心城区的均价超过10万元/平方米,近郊均价为6-10万元/平方米,远郊均价低于5万元/平方米。使无论低收入层对居住成本的考虑、还是高收入层对改善居住面积的需求,其地点选择都受到了中心城区高住房成本的制约。一些对居住和工作有特殊需求的自由职业人士(如美术、文学、演艺等工作)成为较早在郊区购置住宅

和工作室的群体。此外是交通费用,较高的收入层既愿意选择离市中心较近的区位,也对高质量和低密度住房需求有较高的收入弹性,交通技术的进步不仅会降低运输费用,也会降低通勤费用,在城市生活成本(包括住房成本)不断上升的情况下,会对企业和家庭选址带来分散化的影响。

四、北京居住与就业功能空间分离的格局

影响企业与雇员区位决策的因素不同,在家庭或居民表现为居住地和就业地的选择存在差异,在一个大城市地区的可通勤范围内,居住和就业的人口分布变化存在差异性。据统计,北京中心城区的从业人口占比为79.0%,郊区为37.5%;中心城区的法人单位从业人数是郊区的2.5倍,人均地区生产总值是郊区的2.7倍。在政策调控和市场机制共同作用下,北京市的居住人口和就业人口的空间调整呈现出不同步的特征,形成了大城市地区的中心城以产业集聚和从业集中为主、外围郊区以人口聚居和生活服务为主的功能分布格局。

(一) 郊区通勤区与非通勤区的居业功能差异

数据来源: <https://mobile.anjuke.com/fangjia/beijing2021/haidian/> (安居客)

数据来源:北京市第四次全国经济普查公报和《北京区域统计年鉴2021》。

就郊区内部各不同地区与中心城之间的居业关系看,近城地区与中心城之间的通勤以及“城业、郊居”的现象较为显著;远城地区呈现出更明显的“郊业郊居”、职住平衡的情况。本文依据距离中心城远近和通勤情况将北京郊区分为“通勤区”和通勤区以外的“非通勤区”。通勤区含房山、通州、顺义、昌平、大兴和门头沟六区,怀柔、密云、平谷和延庆四区为非通勤区。2018年全国10城居民通勤大数据研究报告发布的数据,郊区通勤区的通勤距离在13.6公里—15.7公里,郊区非通勤区的通勤距离在7.5公里—7.9公里,郊区非通勤区的通勤距离远低于北京市的平均通勤13.2公里。

从郊区内部通勤区、非通勤区与中心城之间的通勤关系看,郊区通勤区与中心城之间的通勤联系较为密切,郊区非通勤区超出了有效的通勤距离,因而以区内通勤为主,形成了相对职住平衡的状态。以手机信令数据获取的北京市各区居住人口的就业流向及流量比重数据为基础,分别计算中心城区、郊区通勤区以及郊区非通勤区的通勤占比情况。可以看出,郊区通勤区在本区内通勤的占比在60.98%—84.63%之间,郊区非通勤区在本区内通勤的占比在81.48%—91.06%之间,区外通勤中,郊区通勤区在中心城区的通勤占比在10.81%—22.95%之间,郊区

非通勤区在中心城区的通勤占比在4.01%—8.12%之间。

(二) 郊区与中心城区居住与就业功能差异比较

居住郊区化与就业郊区化进程不一致形成的“城业、郊居”通勤现象,实则是居住和就业人口空间分布格局调整的结果,可依据异速生长模型对2005—2020年北京市各类区域的居住和就业人口的变化关系进行量化分析。异速生长方程一般表示为: $E=qP^b$

式中: E 、 P 分别为居住人口规模和就业人数, a 为比例系数, b 为标度因子,称为异速生长系数。标度因子大小指示不同的异速生长关系:当 $b=1$ 时,居住与就业人口为同速增长关系;当 $b<1$ 时为正异速生长,表明居住人口增长快于就业人口增长;当 $b>1$ 时为负异速生长,表明居住人口增长慢于就业人口增长。拟合结果(表1)显示中心城区的就业人口增速更快且快于全市平均水平,产业和就业功能加强了;郊区通勤区由于地价相对便宜,大量土地用于商品房开发,居住人口增长较快;郊区非通勤区的居住人口保持较为平稳的增

长趋势,而就业人口数仅占北京市总就业人口的5%左右,受政策调控影响较大,从逐年增长转变为逐年下降的趋势,量化分析的结果并不显著。

就郊区的居业功能与中心城区的居业功能相比较,“业”的功能在中心城更为突出,“居”的功能在郊区更为明显。以各功能区从业人口与常住人口之比(以下称职住平衡指数)作为观察居业功能分布的标识可以看出(表2),2005-2020年,中心城区的就业人口增长率是居住人口增长率的近3倍,职住平衡指数由0.4提高到0.5;郊区居住人口增长率高于就业人口增长率近34%,职住平衡指数由0.22降低到0.18。以全市职住平衡指数水平为标准,中心城区的就业功能更显著了,郊区的居住功能更显著了,居住和就业功能的空间分离程度提高了。从郊区内部看,郊区通勤区的居住人口增长率高高于就业人口增长率近50%,职住平衡指数由0.23降低到0.18;郊区非通勤区的居住人口增长率与就业人口增长率相近,职住平衡指数没有发生变化。郊区通勤区的居住功能更显著了,而郊区

表1 各圈层异速增长拟合结果

	异速增长函数	人口就业增长关系
全市	$E=0.0015P^{1.3243}$ ($R^2=0.97$)	人口增长慢于就业增长
中心城区	$E=0.0006P^{1.4047}$ ($R^2=0.61$)	人口增长慢于就业增长
郊区通勤区	$E=3.3683P^{0.8266}$ ($R^2=0.88$)	人口增长快于就业增长
郊区非通勤区	$E=1E-05P^{1.6895}$ ($R^2=0.33$)	——

数据来源:北京市的第六次全国人口普查、第七次全国人口普查、第三次全国经济普查和第四次全国经济普查的分街道及乡镇数据。

非通勤的居业功能没有发生明显变化。

五、政策含义

北京的郊区有城有乡，兼具生活功能和生产功能，是区别于国外郊区范畴的“大郊区”，住房制度改革以来居住郊区化加速，郊区的居住功能提升快于就业功能提升，逐步形成了“在中心城市就业、在郊区居住”的居业关系，由于其行政区的半径往往超出有效通勤距离，出现了部分郊区居住人口在中心-外围间通勤、部分郊区人口在非通勤区内形成相对职住平衡的状态。从中心-外围的通勤区考察，出现了明显的居住与就业功能的空间分离现象，其政策意义与建议如下：

首先，从北京大郊区功能特点的现状出发，应将提升郊区的居住功能、生活品质和宜居服务业作为重点。习近平总书记在“国家中长期经济社会发展战略若干重大问题”中指出，要建设一批产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的郊区新城，推动多中心、郊区化发展，逐步解

决中心城区人口和功能过密问题。在城市规模扩张的过程中，并不是所有的要素都会始终向中心城集中；在市场经济规律的作用下，城市发展到现阶段，居住和就业都有离心扩散的趋势，在集聚效应的作用下中心的集聚产业与就业的功能更突出，而在土地有效配置的作用下郊区的居住功能更突出。为此，应按照习近平总书记在二十大报告中指出“提高人民生活品质”“建设宜居宜业和美乡村”的要求，从我国大城市郊区有城镇、有乡村的实际情况出发，以新型城镇化战略和乡村振兴战略双轮驱动，不仅完善郊区城镇的居住功能，也拓展郊区乡村的宜居功能，协同提升城乡人民生活品质，发挥宜居宜业和美乡村作为城市后花园的作用，实现逆城镇化与乡村振兴相得益彰，达到城乡共同繁荣、共同富裕的现代化目标。

其次，较高城镇化阶段出现人口分布郊区化的走势，必然导致各类发展要素和资源在大城市地区中心与外围之间重新配置，进而影响人们生产生活活动的行为轨迹、企业的区位选择、城市的空间结构等一系列变化。

现阶段我国大城市地区的新型城镇化进程从人口由乡到城的单向流动阶段演进到城乡多向流动的阶段，由向心集中的阶段提升到离心疏散的阶段。在这一变动中，北京大郊区作为有城有乡、兼具“职”的生产功能、又具“住”的生活功能的广大地域，如何合理配置生产功能与生活功能的空间、方便人民群众生产生活、并缓解城市挤与农村衰两症并发、推进乡村振兴，是解决重大战略问题的重要环节。适应这种走势，按照习近平总书记在二十大报告中提出“畅通城乡要素流动”的要求，利用好地方政府指导和市场经济机制的双重作用，促进发展要素和资源配置顺势而行，更多地支持郊区扩展居住人口、完善宜居功能、提升生活品质的改革与建设。特别应突破发展要素从中心向郊区流动、从城市向乡村流动的体制机制和政策障碍。

更重要的是，从长远考虑应针对目前郊区居多业少的不平衡状况，推进城市产业向郊区延伸，加快郊区城乡产业发展。党的二十大报告提出，全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村，要坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。参考先行地区发展历程的经验 and 市场经济机制的作用规律，产业会追随人居发生迁移，在居住郊区化快速向远郊发展的阶段，不仅应通过通勤方式将中心

表2 北京市各类区域的居住人口与从业人口变化比较

	从业人口(万人)			居住人口(万人)			职住平衡指数	
	2005年	2020年	增长率	2005年	2020年	增长率	2005年	2020年
全市	505.59	739.94	46.35%	1538	2189	42.33%	0.33	0.34
中心城区	378.51	5470.78	44.53%	953.2	1098.5	15.24%	0.40	0.50
郊区	126.22	192.86	52.80%	584.8	1090.5	86.47%	0.22	0.18
郊区通勤区	100.48	161.57	60.81%	439.3	913.3	107.9%	0.23	0.18
郊区非通勤区	25.74	31.29	21.56%	145.5	177.2	21.79%	0.18	0.18

数据来源：北京市统计局.北京区域统计年鉴[M].北京:中国统计出版社,2006-2021。



城的产业与郊区的居民联系起来,而且应在郊区、尤其是就业岗位较少的远郊地区,围绕居住发展一批相关的服务业,增加本地区的就业岗位。为缓解郊区到中心城之间朝夕通勤所导致的交通拥堵,应更多地布局产业在郊区,增加就近就地就业的机会,增加郊区内的近距离通勤,改变居业分离趋势,逐步走向广大郊区城乡的居业平衡;并以郊区产业的加速发展和就业机会的更多增长,带动乡村走向振兴。■

参考文献:

- [1] Edwin S. Mills. An aggregative model of resource allocation in a metropolitan area[J]. American Economic Review, 1967(2).
- [2] Edwin S. Mills. Studies in the Structure of the Urban Economy[M]. Baltimore: Johns Hopkins Press for Resources for the Future, 1972.
- [3] Edwin S. Mills, Bruce W. Hamilton. Urban Economics[M]. Scott, Foresman&Co, 1989.
- [4] 宋金平,王恩儒,张文新,等. 北京住宅郊区化与就业空间错位[J]. 地理学报, 2007,62(4).
- [5] 苏夏,罗小龙,王绍博. 郊区化进程中城市功能空间演变——以上海为例[J]. 中国名城, 2021,35(05).
- [6] Nathaniel B S. Did highways cause suburbanization? [J]. Economics, 2007,(2).
- [7] 曾道智. 空间经济学[M]. 北京: 北京大学出版社, 2018.
- [8] Edwin S. Mills, R Price. Metropolitan suburbanization and central city problems[J]. Journal of Urban Economics, 1984, 15.
- [9] 孙铁山. 北京市居住与就业空间错位的行业差异和影响因素[J]. 地理研究, 2015,34(02).
- [10] Cervero R. The Jobs - Housing Balance and Regional Mobility[J]. Journal of the American Planning Association, 1989, 55(2).
- [11] 张强. 从解决城乡结合部地区问题看城市发展阶段转型[J]. 城市管理与科技, 2011,13(06).
- [12] 张强. 城市功能疏解与大城市地区的疏散化[J]. 经济社会体制比较, 2016,(03).
- [13] 北京人均住房建筑面积达到小康标准[EB/OL]. 北京市住房和城乡建设委员会网, <http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/gcjs/zczjxx/304937/355267/index.shtml>. 2002-07-03.
- [14] 北京市 2015 年暨“十二五”时期国民经济和社会发展统计公报[EB/OL]. 北京市人民政府网, http://www.beijing.gov.cn/gongkai/shuju/tjgb/201706/t20170608_1838188.html. 2016-02-16.
- [15] 国家统计局北京调查总队[EB/OL]. 人民网, <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1642341653021367079&wfr=spider&for=pc>. 2019-08-20.
- [16] 王蓓,王良,刘艳华,杨波,黄晓春,杨明. 基于手机信令数据的北京市职住空间分布格局及匹配特征[J]. 地理科学进展, 2020,39(12).
- [17] 陈彦光,周一星. 基于 RS 数据的城市系统异速生长分析和城镇化水平预测模型: 基本理论与应用方法[J]. 北京大学学报(自然科学版), 2001,(06).

(作者单位: 1. 北京经济技术开发区产经政策研究院, 北京师范大学经济与工商管理学院; 2. 沈阳大学商学院)

责任编辑: 张莉莉