

居住分异下成都公共服务设施空间布局研究^{*1}

罗若愚¹ 刘怡¹ 踪家峰²

(1. 电子科技大学公共管理学院, 四川成都 611731;

2. 南开大学周恩来政府管理学院, 天津 300072)

【摘要】:居住分异下公共服务设施空间布局的不平衡、不充分将导致公共服务获取的不均等, 并加剧不同社会阶层群体的社会隔离, 阻碍城市的和谐发展。以成都住房交易数据和城市公共服务设施信息为基础, 运用 ArcGIS 对成都六城区内不同类型住宅进行空间探索性分析, 结果表明: 成都的居住空间结构特点鲜明, 居住分异已经产生, 住房区域性分布显著; 不同于以前“圈层式”发展模式, 成都市已逐渐向“网络式”面状发展转变; 住房区位选择的方向性与区域性增强, 不同收入阶层的住房区位选择差异日益扩大; 不同阶层人群对公共服务设施存在差异性获取, 且因居住分异的深化而加强; 各组住房对公共服务设施综合获取优良排序为, 中高端普通住宅>中低端普通住宅>保障性住房>别墅。

【关键词】:居住空间; 中心城市; 城市公共资源; 公共设施; 成都市; 公共服务; 住房改革; 经济地理

【中图分类号】:F294. 1 **【文献标志码】:**A **【文章编号】:**1009—4474(2018)02—0068—10

住房市场化改革、产业结构调整和城镇化的推进, 使我国城市的居住空间发生了巨大变化。城市居住社区分异和空间分化愈演愈烈, 公共服务设施的空间布局不平衡、不充分的矛盾日益突出。而居住分异下的公共服务不均等获取进一步加剧了不同社会阶层群体的社会隔离^[1]。如何通过城市公共资源的合理布局, 使不同社会阶层群体能得到相对公平的公共服务, 提升城市竞争力, 就成为建设公共服务型政府的必然要求。本文以国家级西部中心城市——成都为样本, 研究居住空间分化下的公共服务设施空间配置问题, 为政府进行公共服务供给侧改革、均衡公共资源配置提供客观依据和标准。

一、研究范围、数据来源与研究方法

(一) 研究范围

基于数据获取以及研究目的等因素的综合考虑, 本文选定成都六城区, 即锦江区、青羊区、武侯区、金牛区、成华区及高新区为研究范围。保障性住房、普通住宅与公共服务设施数据的收集与选取均依此范围而行, 其中, 住房样本中别墅因其自身选址的特殊性大多位于成都四环路之外, 本文作为特殊类别在六城区和天府新区之内进行样本选取。

(二) 数据来源

¹ 收稿日期: 2017-11-03

基金项目:国家自然科学基金项目“中国城市社区的形成与重塑机理: 城市空间规划、社会转型与居民公共服务”(71561137003)

作者简介:罗若愚(1968—), 女, 四川射洪人。教授, 博士, 主要从事城市与区域发展、政府治理与公共政策研究。

E-mail: luoruoyu@126. com。

1. 住房类

(1) 别墅和普通住宅的数据来源。本文住房交易数据来自成都链家网，链家是成都地区交易量最大的平台，采用其交易数据具有代表性及权威性。本文使用各居住小区 2016 年 12 月的即时交易均价，包括别墅、中低端普通住宅、中高端普通住宅三类住宅样本，并对收集数据进行实地采访核实。经检验，置信度在 1% 以内，这说明样本数据具有代表度及可信性。(2) 保障性住房数据来源。依据成都市城乡房产管理局所公示的 2007~2014 年开工建设 45 个保障性住房项目信息，并通过 ArcGIS 绘制了保障性住房空间分布图。本文所研究的样本地理信息来自成都市住房保障信息网^①，并与百度地图进行参照对比，发现均为实际开工建设项目，两者地理位置差异不显著，因此最终以百度地图地理信息为准进行标注。

2. 公共服务设施类

城市中的公共服务设施作为政府直接为社会提供的公共产品，如绿地、交通、教育、医疗等公共资源与公共服务，决定了居民的居住质量与生活环境。根据研究需求及与生活质量相关性较高的公共设施(服务)，本文选取地铁、优等综合性医院、重点学校、商业中心、绿地五类公共设施作为研究对象(详见表 1)。公共服务设施的数据均来自于各领域官方网站，空间地理信息标注均基于百度地图检索结果，按照不同比例尺绘制成都市公共服务设施的专题空间分布图。(1) 地铁。按照实际通车运营现状，选取了成都地铁一号线、二号线、三号线、四号线及各线的延线进行研究分析。(2) 重点中学。数据获取自 2016 年 12 月成都教育局官方网站，具备优质教育资源的重点中小学，且成都市直属直管的中小学校 11 所，本文研究样本最终确定为这 11 所优质重点中学及其分校共 30 个样本作为研究对象。(3) 优等综合性医院。通过中国卫生部官方网站等级查询系统，成都市有三级甲等综合性医院 7 家和三级乙等综合性医院 1 家，本文研究样本加入了这 8 所优等综合性医院及其分院共 11 个样本。(4) 商业中心。选取成都市内规模大、覆盖人群广、声誉高的 45 个商业卖场作为研究对象，比如万达、凯德、沃尔玛、家乐福、永辉超市等。(5) 绿地。成都作为田园城市的代表，绿地面积是宜居程度的一大标准，本文在比例尺 1:25000 的状态下，按照百度地图所显示的绿地面积，通过 Arcmap 测算工来估算其面积在 10000m² 以上的具有可标注意义的绿地进行标注并作为本文研究对象样本。

表 1 公共服务设施类别及样本量统计结果

研究对象	研究内容	样本数量
地铁	成都地铁 1、2、3、4 号线及四线的延线	4
优等综合性医院	成都市二级和三级甲等、乙等综合性医院	11
重点中学	成都市教育局直属直管的 11 所重点中学及其分校	30
商业中心	成都万达、凯德、沃尔玛、家乐福等商业中心	45
绿地	Arcmap 测算面积在 10000m ² 以上的绿地	50 以上

根据相关政府网站归纳整理。

(三) 研究方法

本文在研究过程中，主要使用了 K 均值聚类分析、核密度分析、近邻分析、最短距离可达性分析与空间叠加分析五种研究方法^[2]。(1) K 均值聚类分析。本文在研究过程中，通过链家网站随机获取 421 条小区住房的交易数据，通过 K 值聚类分析，将 421 个普通住宅小区交易信息按照小区住房的交易均价、建设年代、房屋建筑面积进行聚类分析，按照聚类结果，将普通住宅分

为中高端普通住宅和中低端普通住宅。(2)核密度分析。ArcGIS 核密度分析是基于计算点密度而进行图形绘制,直观清晰地展示区域内要素的聚集状况。不同的点在不同的位置有着不同的权重分布,按照被赋予的权重大小不同,分析各个区域内不同住房类型的分布聚集情况。本文通过核密度分析法,将成都各组住房的空间分布结构进行客观全面的展示,以此进行空间居住结构与分异的分析。(3)近邻分析。这是本文运用的主要方法,也是本文进行实证研究的基础。通过近邻分析,计算出成都各组住房距离天府广场的距离,将成都居住的空间结构以空间分布的形式客观直接的展现出来。同时,将成都各组住房对公共服务设施的直线距离可达性计算出来,通过最短距离的数值分布情况分析各组住房对公共服务设施的获取情况。(4)最短距离可达性分析与空间叠加分析。通过最短距离可达性分析,将住房与公共服务设施分布进行空间叠加分析,客观分析各组住房对公共服务设施可达性差异,得出各组住房对公共服务设施的获取情况,在此基础上进行后续的结论分析与思考。

二、成都居住空间结构及其分异

随着房地产市场的繁荣活跃,成都结束了以单位分房、带有浓重计划经济时代色彩的居住选择模式,在如今的房产置购中,个人以及家庭的社会地位、经济实力、子女教育、职住关系以及交通出行等公共资源获取日益成为住宅区位选择的重要考虑因素。而住宅区位这一物理空间分化的背后,代表着更多的社会人群居住集聚、区域性经济发展、公共资源获取优劣等社会、经济、发展方面的众多问题。而区域性的空间分异产生,使社会中高收入人群更加聚集,此部分人群对社会优质资源有着巨大的吸引力,无形之中,“优质人群”的居住“虹吸效应”逐步产生,地理位置优越、人口经济资源丰富、居住环境良好的区域愈来愈吸引高收入、要求高品质生活人群入住,而其他区域则慢慢聚集低收入人群,进一步强化了居住的空间分异^[3~4]。因此,城市居住空间分异的研究对于有效配置公共资源、合理调整城市空间结构、提升居民生活质量、优化城市生活环境至关重要。

本文收集住房类数据共 509 条,包括前文述及的从链家网选取的 421 条普通住宅小区的交易信息,其中中低端普通住宅的房屋交易均价为 8130.76 元,建成年代集中在 2006 年前后,建筑面积多为 72m²;而中高端普通住宅的房屋交易单价多集中在 12777.798 元,建成年代晚于中低端普通住宅,集中在 2009 年前后,建筑面积在 116m²左右。同样地,随机收集 42 条别墅类高端住宅小区的交易信息和成都市城乡房产管理局官方网站公布的 46 条保障性住房小区建设信息,但保障性住房交易价格没有公布,因而无法准确获取。表 2 所示的别墅、保障性住房、中低端普通住宅、中高端普通住宅四类住房样本,居住人群以鲜明的收入差距而分为不同阶层:高收入阶层、中高收入阶层、中等收入阶层、中低收入阶层。

表 2 不同类型住房样本统计结果

住房类型	居住人群	样本量	平均价格 (元/m ²)	平均建成年代	距天府广场 距离(m)
别墅	高收入阶层	42	17612.4375	2009	14292.64
保障性住房	中低收入阶层	46	—	2010	9785.11
中低端普通住宅	中等收入阶层	218	8130.76	2006	8035.74
中高端普通住宅	中高收入阶层	203	12777.798	2009	7736.78

根据链家网、成都市住房保障信息网收集整理。

将收集的小区住房数据导入 ArcGIS,分别计算别墅、保障性住房、中低端普通住宅、中高端普通住宅距天府广场的距离(见

图 1)。图 1 显示的住房样本的空间分布，高收入阶层所购别墅类住房距离天府广场较远，多分布在成都四环路以外，距天府广场的平均距离为 14292.64m；其次为政府选址建设的保障性住房，是社会低收入人群保障性住所，多分布在三环与四环之间，此组住房距天府广场的平均距离为 9785.11m；普通住宅与天府广场的平均距离较近，中低端普通住宅与中高端普通住宅与天府广场的平均距离分别为 8035.74m 和 7736.78m。从收入阶层的居住分布来看，高收入阶层距离城市中心最远，多居住于远离闹市的郊区地带，而中高收入阶层居住距离城市中心最近，距离天府广场再稍远些为中等收入阶层，而中低收入阶层多居住于城市边缘地带。

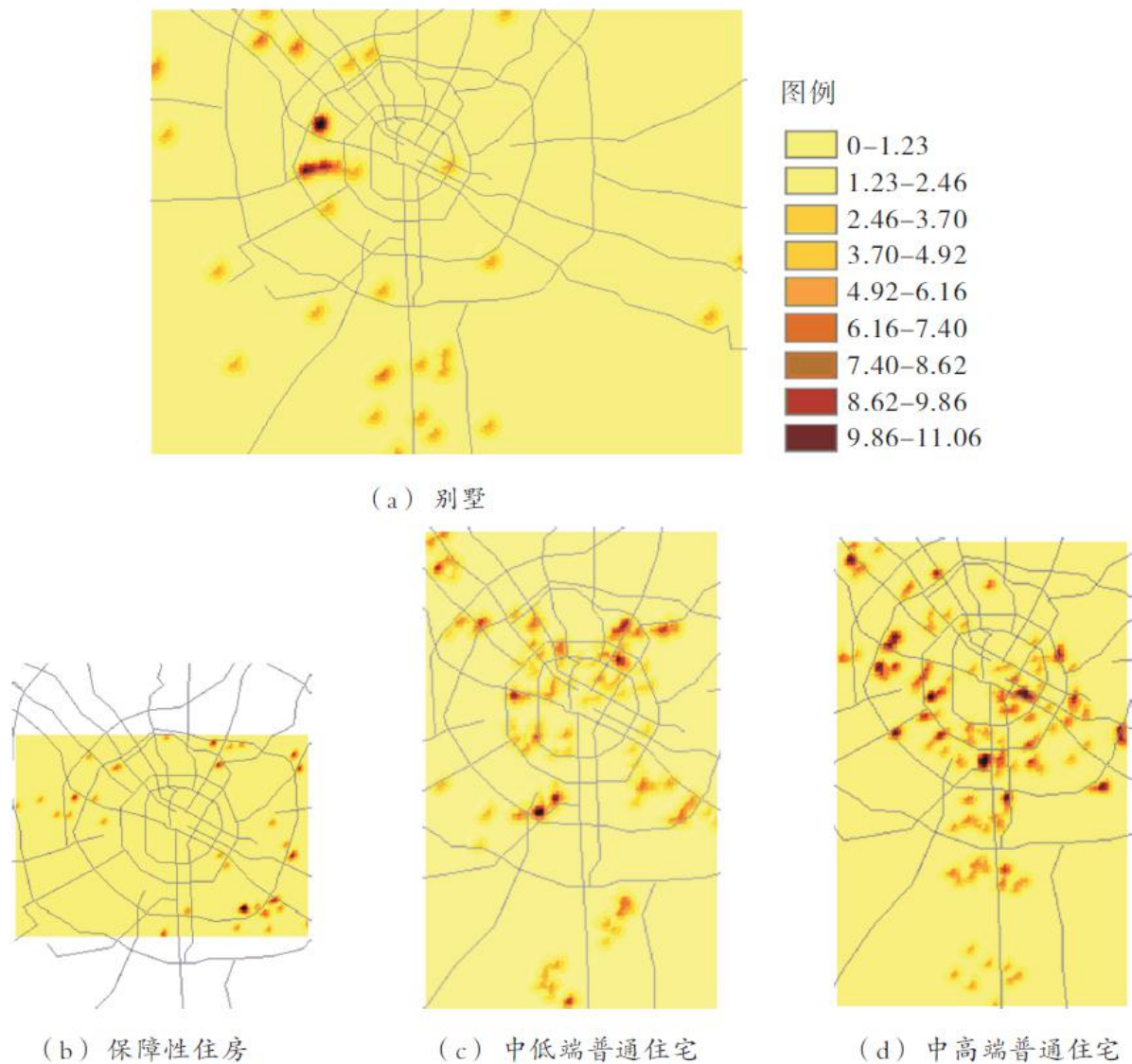


图 1 各组住房空间分布核密度分析

天府广场是成都城市发展的核心起始点，以天府广场为中心，成都以圈层式向外围辐射发展。借助 ArcGIS 对所选取的住房样本分别进行核密度分析(见图 1)，在此基础上按照住房密度分布绘制各组住房空间分布结构图(见图 2)，四组住房的空间分布分别呈现一定的空间结构特点：(1) 别墅。成都的别墅类住宅多分布在城市郊区，以城西二环内和城南四环外居多，城北四环内外也有少量分布。别墅类住房在城西二环内有着高密度分布，这与成都的地理与人文因素有关。城西为城市中的上风上水之地，自古就有城西居贵的说法^[5]；特别地，在城西别墅密度最高的地方，为成都杜甫草堂、浣花溪、武侯祠等著名公园与风景区所在地，城市景观资源丰富，因此这个地块修建别墅类住宅较多。除去城西，则属城南别墅分布最多，大多分布在成都绕城高速

之外、天府新区以内。天府新区作为城市规划发展的国家级示范性新区，自从规划实施以来，地价飞升，聚集了成都市内的中高收入人群在此购置房产。因此大量的别墅房产陆续修建，聚集了成都大量高收入阶层。(2)保障性住房。从核密度分析结果来看，保障性住房的空间分布结构简单，沿着成都的三环内外建设，以城北和城东居多，城西北的四环附近也略有分布，圈层式分布特点显著。保障性住房作为政府选址修建的民生安居工程，其建设特点不同于普通住房，在市场经济主导背景下，政府结合住房市场发展与社会资源的配置效率出发，保障性住房选址是政府对房屋建设中多方因素“公平与效率”权衡结果。(3)中低端普通住宅。中低端普通住宅和中高端普通住宅是通过聚类得到的结果，两者在一二三环均有数量相当的分布，只是分布的方位大大不同，而出现了明显的分异趋势。不论在一环、二环、三环，中低端普通住宅多分布在城北。一二环内有少量中低端普通住宅分布在城西，而三环的中低端普通住宅则只分布在城北与城南的小范围地块内。其余少部分中低端普通住宅则分布在城南四环以外，或者城西四环以外。(4)中高端普通住宅。不同于中低端普通住宅的空间分布方位显著的特征，中高端普通住宅在成都五城区各个方位具有分布，结合核密度分析结果，以城南、城东、城西、城北顺序，密度和数量依次递减。普通住宅是城市房地产市场的主要供给住房，也是城市大多数人群的需求房产类型。中低端普通住宅的主要购买群体为中等收入阶层，中高端普通住宅的主要消费群体为社会中高端阶层，两个阶层人口总量占比过半，因此，这两个阶层的住房选择与居住空间分异相比别墅与保障性住房两极分化明显的分异更为微妙，也是研究城市居住分异的重点。从以上四组住房样本对成都居住结构分析可知，在城市发展规划与市场这两只手的共同作用下，不同的收入阶层有着不同的房产购置选择，房地产市场迅速以区域性房价波动差异做出回应。对于房产购置能力不足的阶层人群，其可选购范围越来越狭窄，市场为核心驱动力的城市居住分异产生并日益显著。

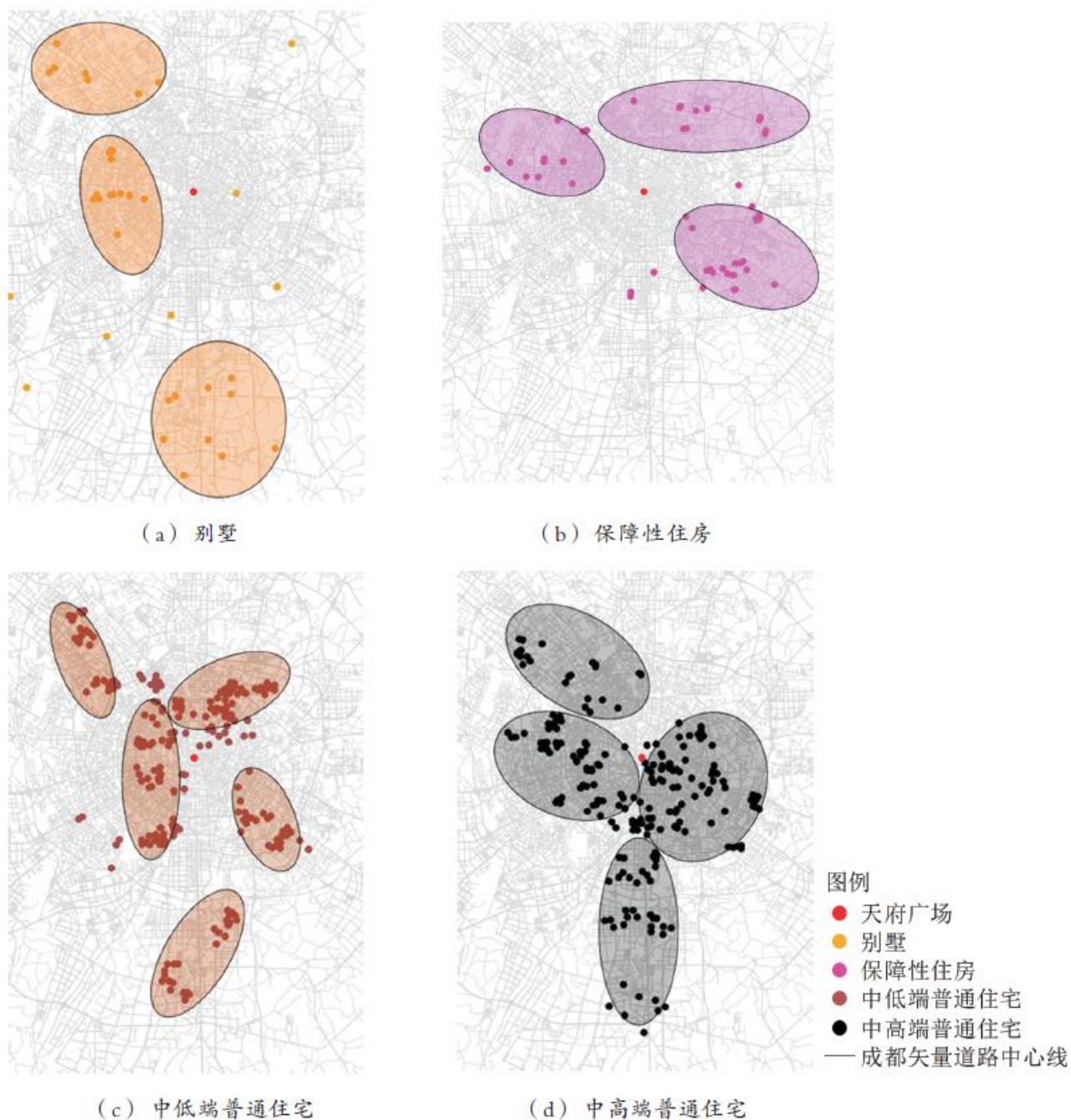


图2 各组住房空间结构分布

三、各组住房对公共服务设施空间可达性测度

本文以收集的住房与公共服务设施样本为基础，将所有地理数据进行空间叠加分析计算，分析各组住房对公共服务设施的获取情况(详见图3和表3)。为了衡量各组住房对公共服务设施的获取水平差异，作者将各组住房数据通过ArcGIS的近邻分析^[6~7]，如图4和图5所示分析结果，得出每组住房分别对每一类公共服务设施的最短距离与最短距离频数分布。

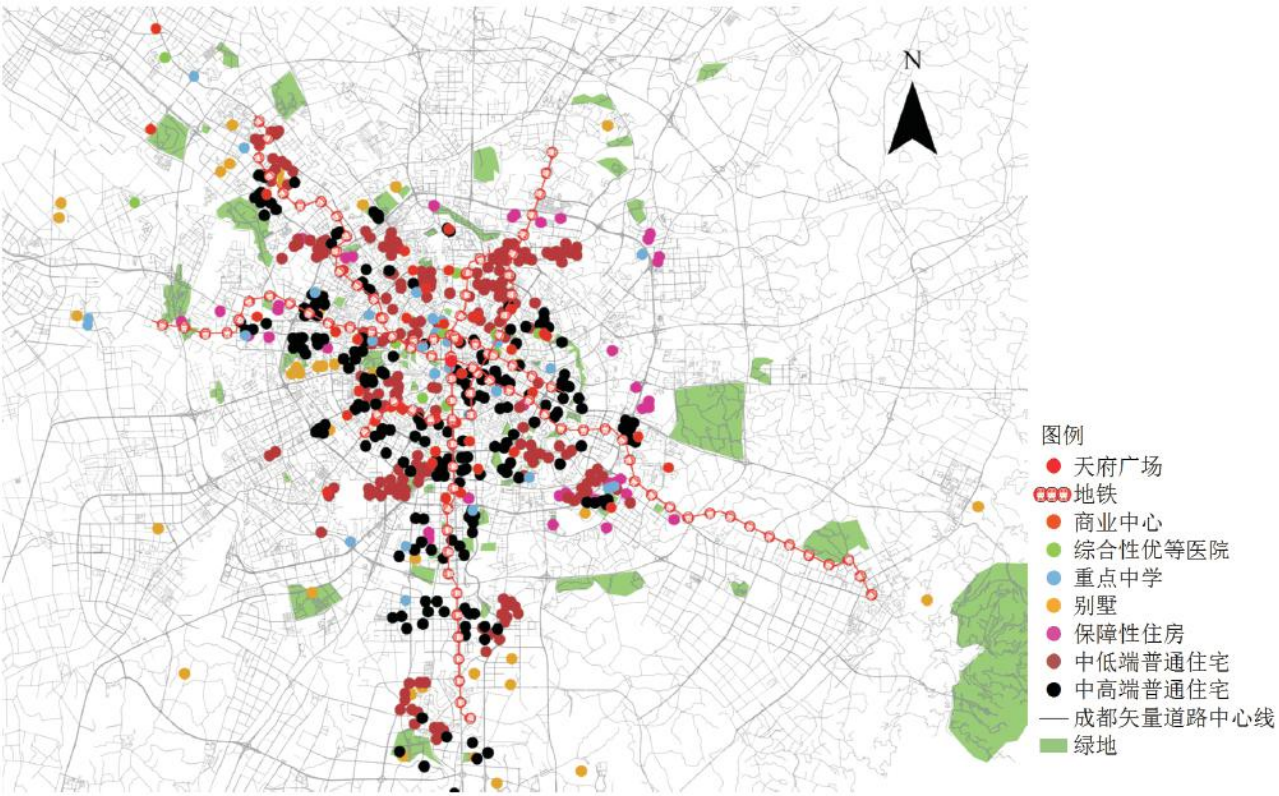


图3 住房与公共服务设施样本空间分布

表3 各组住房与公共服务设施的最短距离频数及其占比

住房类型	住房样本	地铁 (频数占比)	重点中学 (频数占比)	医院 (频数占比)	商业中心 (频数占比)	绿地 (频数占比)
别墅	42	7 (16. 67%)	5 (11. 90%)	2 (4. 76%)	1 (2. 38%)	27 (64. 29%)
保障性住房	46	10 (21. 74%)	7 (15. 22%)	0 (0%)	3 (6. 52%)	26 (56. 52%)
中低端普通住宅	218	89 (40. 83%)	7 (3. 21%)	2 (0. 92%)	23 (10. 55%)	97 (44. 50%)
中高端普通住宅	203	67 (33. 00%)	16 (7. 88%)	1 (0. 49%)	30 (14. 78%)	89 (43. 84%)

百分比取四舍五入的数值。

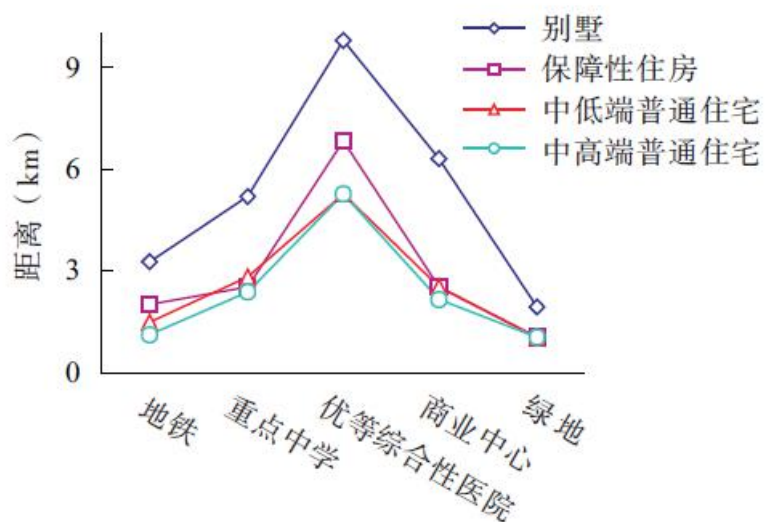
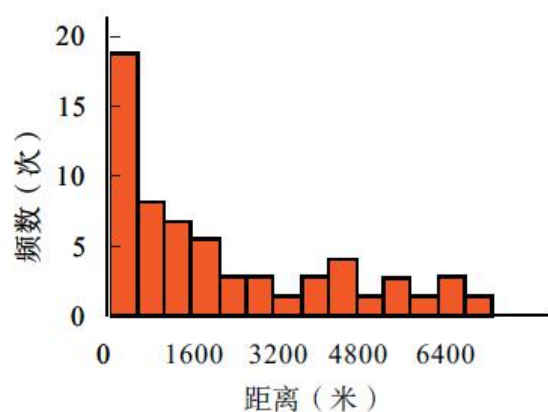
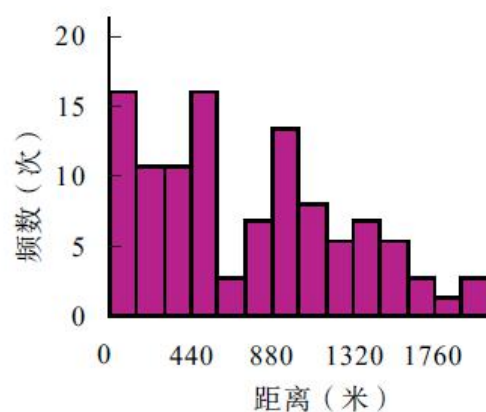


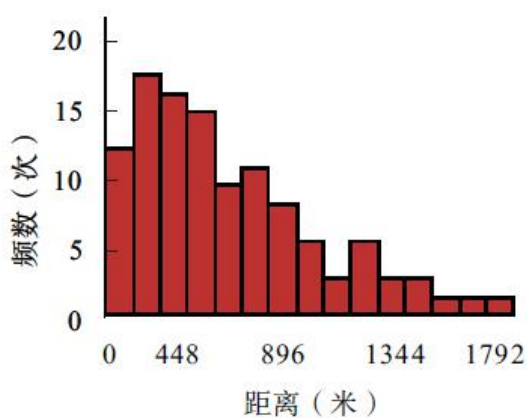
图4 各组住房与各类公共服务设施最短距离



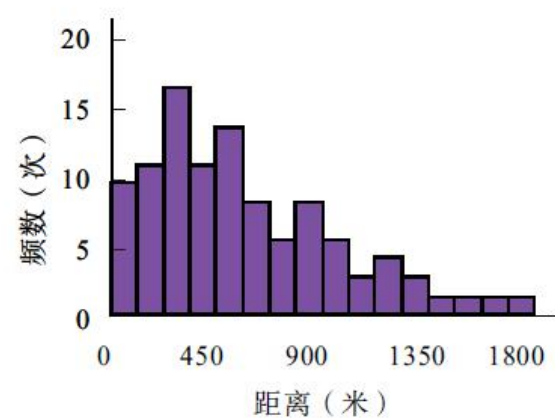
(a) 别墅



(b) 保障性住房



(c) 中低端普通住宅



(d) 中高端普通住宅

图5 各组住房与公共服务设施最短距离的频数分布

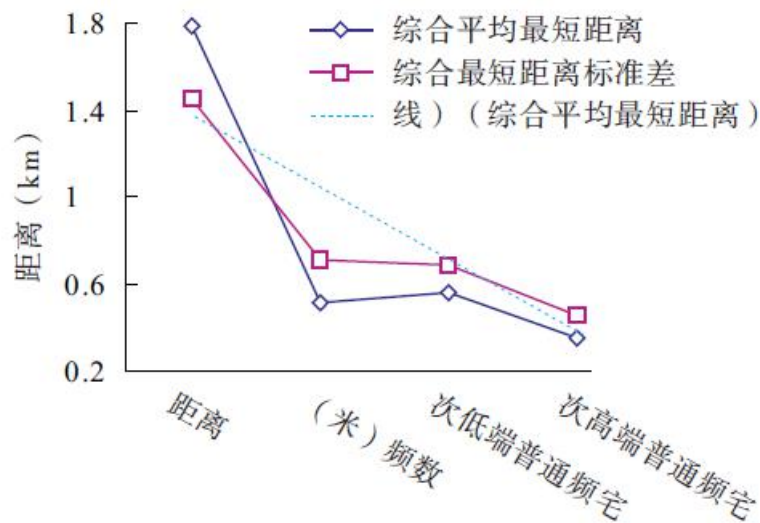


图6 各组住房与公共服务设施的综合平均最短距离及其标准差

(一) 整体趋势

从各组住房对5类公共服务设施的最短距离差异中可以看出,4组住房对5类公共服务设施资源获取趋势有大致的相似性,即地铁、绿地两种普通公共资源获取相对容易,4组住房的可达性均为良好;商业中心、重点中学的平均距离较前两种公共资源的平均距离平均大致增长了2000m左右,除别墅对这两类公共服务设施的获取在5、6公里左右较为困难,其余3组住房获取可达性一般;而城市稀缺的优质公共资源,比如优等综合性医院,不论是分布在城市各个方位核心地带的中高端普通住宅还是城市郊区的别墅,平均距离较远、获取都相对比较困难,可达性较差。因此,对于保障性住房、中低端普通住宅和中高端普通住宅,地铁、绿地、商业中心、重点中学四类公共资源获取则相对较为容易,按照空间分布均衡与否,各组住房对其空间可达性略有差异,对优等综合性医院这种优质公共资源获取困难。而别墅作为追求郊区环境自然条件而不在于城市资源获取的特殊性需求的房产,其对绿地、地铁的可达性较好,其余4类公共服务设施的可达性均较差。

(二) 分组分析

1. 别墅

别墅组住房对公共服务设施的最短距离分布值域较广、标准差较大,对各类公共服务设施的获取情况极为不均衡、差异较大。图4说明别墅对绿地的可达性较好、最短距离出现的频数较高,是别墅唯一可达性较好的公共服务设施。其次为地铁、重点中学,而优等综合性医院和商业中心,别墅对其获取可达性较低。结合图5(a)频数分布与平均距离的结果分析可知,别墅对绿地的可达性较高,远高出其他类型的公共服务设施,其他类型的公共服务设施可达性均较差。重点中学的可达性在几组住房中,可达性均较低,但对于别墅这一组别,重点中学的可达性在4组住房中排第二,可以看出社会高收入阶层对于优质教育资源的获取是比较容易的。从图6所示综合平均最短距离与标准差可以得出结论,别墅在对公共服务设施获取中的综合可达性较低,且对各类公共服务设施可达性差异较大;别墅组住房在公共服务设施获取可达性优良排序为绿地>地铁>重点中学>优等综合性医院>商业中心。

2. 保障性住房

相对于别墅 6435.8m 的最短距离值域,保障性住房对各类公共服务设施获取的最短距离值域较小为 7m,获取水平相对均衡,但为较低水平的均衡。从图 5(b)的最短距离与频次分布可以看出,保障性住房可达性较好的公共服务设施和别墅一样,也是绿地,频次在所有最短距离的获取中占半数以上;其次为地铁、重点中学、商业中心。特别指出的是,优等综合性医院作为优质资源 4 组住房的可达性均较低,但只有保障性住房最短距离频次数为 0 获取,说明对于优质医疗资源,保障性住房的获取成本极大。对保障性住房而言,公共服务设施的总体可达性优良排序为,绿地>地铁>重点中学>商业中心>优等综合性医院。

3. 中低端普通住宅

中低端普通住宅对公共服务设施获取的最短距离值域为 2880m,低于别墅,高于保障性住房和中高端普通住宅,对各类公共服务设施获取最短距离差异较大、获取不均衡。同别墅、保障性住房相同,中低端普通住宅对绿地的可达性最好,其次为地铁。不同的是,相比前两种住房,中低端普通住宅对绿地的可达性与地铁的可达性差距已经不大,此类住房对绿地、地铁的可达性最短距离频数之和已经达到 80%以上。而商业中心的可达性相较于别墅与保障性住房大大提升。中低端普通住宅的公共服务设施可达性优良排序为绿地>地铁>商业中心>重点中学>优等综合性医院。

4. 中高端普通住宅

中高端普通住宅与中低端普通住宅的公共服务设施获取水平相近,最短距离值域、平均最短距离、标准差各个指标均优于中低端普通住宅。中高端普通住宅在绿地、地铁的最短距离获取频数上低于中低端普通住宅,但其对重点中学、商业中心、优等综合性医院的获取优于中低端普通住宅。在对各类公共服务设施的获取差异中可以看出,对于中高端普通住宅,在房屋区位优于其他类型住房的同时,其对优质的医疗、教育、商业等资源的获取也优于其他类型住房。中高端普通住宅对公共服务设施可达性优良排序为绿地>地铁>商业中心>重点中学>优等综合性医院。

(三) 综合可达性分析

从各类住房与 6 个对象的综合性最短距离分析结果可知,中高端普通住宅的公共服务设施综合可达性最好,平均距离较短、最短距离的标准差最低。别墅的公共服务设施综合可达性较差,平均距离最长、最短距离的标准差最高。而保障性住房与中低端普通住宅的公共服务设施综合可达性大体相当,中低端普通住房的综合平均最短距离为 684.63m,略低于保障性住房 715.20m,综合最短平均距离低于保障性住房说明中低端普通住宅对公共服务设施可达性高于保障性住房。其中,中低端普通住宅对公共服务设施最短距离值域分布几乎两倍于保障性住房,最短距离标准差大于保障性住房,从物理空间分布看,中低端普通住宅分布在成都从中心到外围的各个圈层,保障性住房则多集中分布在二三圈层。在一二三圈层中,中低端普通住宅对公共服务设施获取的可达性高于保障性住房,而在城市边缘地带的少部分中低端普通住宅对公共服务设施的可达性则低于保障性住房。针对本文所研究的四类住房样本,根据计算分析结果可知:别墅、保障性住房、中高端普通住宅和中低端普通住宅,其对地铁、重点中学、优等综合性医院、商业中心、绿地 5 类公共服务设施的综合可达性结果为:中高端普通住宅>中低端普通住宅>保障性住房>别墅。

四、结论与思考

本文从成都居住入手,借助 ArcGIS 研究分析居住空间结构与分异态势,在此基础上,将住房与公共服务设施的空间分布进行叠加,通过近邻分析结果详细阐述了成都各组住房的公共服务设施获取问题。在居住分异背景下对公共服务设施空间配置优化^[8]的主要结论与思考有以下几点:

(1) 总体来看,成都居住空间结构特点显著。居住分异已经产生,不同种类住房呈“块状”分布,住房“贵贱”的区域性差异明显;居住以“圈层”模式为基础、沿方向性道路放射性发展,并逐步形成“网络式”城市扩展格局。别墅类住房的块状和

方向性分布特点明显，主要集中在城西二环、城北三环与四环之间，城南四环外近年新建大量别墅成为别墅类住房新兴集聚区域。保障性住房则以圈层式分布在三环与四环之间，又在城北、城东南和城西三个方向上产生多个小区的空间集聚。中低端普通住宅分布的方向性最为显著，主要集中在城北，在城西、城东、城南有小范围区域的零星分布。中高档普通住宅则雄踞城市核心地带，沿二三环铺开、圈层式分布显著，并以网络式发展格局向城南扩展。

(2)住房区位选择的方向性与区域性增强；不同收入阶层的住房区位选择差异显现，并日益扩大。在这一点结论所述的发展格局基础上，成都住房的区位选择方向性与区域性增强：中高收入阶层人群居住在城市一环以内以及二、三环之间的城东、城西和城南方向。中等收入阶层人群居住范围在一环至三环与中高收入阶层混合式散状分布，在城北产生显著集聚。保障性住房中低收入阶层居民则居住在三环与四环之间，中高收入阶层和中等收入阶层的圈层之外。高收入阶层的别墅类住房居民则以强方向性和区域性分布在城西内城区域和城南四环之外。以高收入阶层和中高收入阶层为代表的城市精英阶层，居住区位选择的方向性与区域性明显，且呈显著向南迁移趋势。中低收入阶层在城北方向的居住集聚已非常显著，保障性住房的中低收入居民进一步强化了城北的社会中低阶层空间集聚。由此可见，成都的居住分异已经产生，不同阶层的居民对住宅选择在城市的区域性与方向性差异显著。在市场无形之手推动下，此差异呈显著扩大趋势。

(3)将居住与公共服务设施获取叠加分析的结果说明：各组住房对公共服务设施获取水平存在差异、极不均衡；各组住房对普通公共资源的获取存在一般性、对优质公共资源的获取存在差异性；各组住房对公共服务设施获取的可达性优良排序为：中高端普通住宅>中低端普通住宅>保障性住房>别墅；不同阶层的不同类型住宅选择反映其不同的公共资源获取需求。各组住房对绿地、地铁的可达性较好，对商业中心、重点中学的可达性在不同住房组别之间存在差异，对优等综合性医院可达性均较差。总体而言，中高端普通住宅在对各类公共服务设施获取中，可达性较高、获取差异性较小，别墅的获取情况则反之。住宅区位对公共资源获取可达性优劣与公共资源对房产区位价格影响是一个互相作用的过程。优质的公共资源已资本化在住宅价格中^[8]，通过市场化的反应在房产交易中显现。因此，从各组住房的公共资源获取可达性来看，不同居民对住房的选择便是对公共资源需求的一种反映。别墅类高收入阶层居民对公共资源的依赖较低，中高端普通住宅的中等收入居民对城市公共资源的依赖性较高，其对优质公共资源与一般性公共资源的获取可达性均比较高。公共资源含有公益、具有“扶弱救贫”的特别意义，而对社会公共资源依赖程度更高的中低收入阶层与中等收入阶层，其因市场条件下的住宅区位与空间结构所限，其公共资源获取处于低水平满足状态^[9]。因此针对性的供给公共资源，以人为本，从居民的需求出发、合理调配城市资源的分布，均衡城市内部的人口资源分布，是政府优化城市管理的关键一步。

(4)以政府为主导的公共服务设施建设，对于城市发展的“健康”与否，影响尤为显著。公共资源配置是个指挥棒^[10]，公共基础设施的建设乃至公共优质资源的分布，已经成为不同阶层人群在住宅区位选择中的重要考虑条件，在房地产市场发展中的重要性已经充分显现。实现基础资源的均衡分布，逐步缩小优质资源的非均衡分布，协调城市整体和谐发展，是城市持续繁荣的基石。建设服务型政府当以社会公民为本位，在城市公共资源配置与公共服务供给中，为社会中高收入阶层提供高效优质的公共服务同时，向中低收入阶层人群倾斜，助其实现更多的个人价值与社会价值，以社会之力壮大我国中等收入群体，缩小贫富差距，以有形之手实现公共资源的公平配置，为长远目标上的社会持续繁荣稳定奠定基础。在城市居住出现分异、公共服务设施空间配置不均衡的条件之下，因地制宜，有效调节居住分异、合理配置公共资源，有效提高政府供给公共服务的效率与公平，对实现城市的和谐稳定繁荣具有重要意义。

注释：

①成都市房产住房保障信息网 <http://www.cdfgj.gov.cn> 是由成都市城乡房产管理局主办、由成都市房地产信息中心维护的政府官方网站，本文采用的成都市保障性住房样本数据均来自于该网站，具备可靠性。

参考文献：

-
- [1]邵晓. 公共品如何影响社会分层与个人选择[D]. 上海:复旦大学经济学院, 2013:44—54.
- [2]周亚杰. 北京居住与公共服务设施的空间分布差异研究[D]. 北京:清华大学建筑学院, 2011:38—48.
- [3]李志刚. 中国城市的居住分异[J]. 国际城市规划, 2008, (4):12—18.
- [4]郭晓宇. 基于住房服务和类别选择的住房需求研究[D]. 杭州:浙江大学管理学院, 2008:112—122.
- [5]张樵, 曾九利. 对成都城市空间格局的思考[J]. 规划师, 2006, (11):31—33.
- [6]王轶军, 郑思齐, 龙奋杰. 城市公共服务的价值估计、受益者分析和融资模式探讨[J]. 城市发展研究, 2007, (4):46—53.
- [7]王松涛, 郑思齐, 冯杰. 公共服务设施可达性及其对新建住房价格的影响——以北京中心城为例[J]. 地理科学进展, 2007, (6):78—85, 147—148.
- [8]郑思齐, 符育明, 刘洪玉. 城市居民对居住区位的偏好及其区位选择的实证研究[J]. 经济地理, 2005, (2):194—198.
- [9]杜德斌, 崔裴, 刘小玲. 论住宅需求、居住选址与居住分异[J]. 经济地理, 1996, (1):82—90.
- [10]李强, 李洋. 居住分异与社会距离[J]. 北京社会科学, 2010, (1):4—11.