# 论郊区化与郊区房地产开发的关系

来源：网络 作者：落霞与孤鹜齐 更新时间：2024-03-18

*[摘 要] 郊区化为郊区房地产开发开辟了广阔的市场，而郊区化的 发展 离不开郊区房地产所创造的物质空间，两者的关系日益密切，郊区化的空间扩展和外迁人口居住需求等 影响 着郊区房地产的区位选择和开发结构，而郊区房地产开发以其自身优势对郊区化也...*

[摘 要] 郊区化为郊区房地产开发开辟了广阔的市场，而郊区化的 发展 离不开郊区房地产所创造的物质空间，两者的关系日益密切，郊区化的空间扩展和外迁人口居住需求等 影响 着郊区房地产的区位选择和开发结构，而郊区房地产开发以其自身优势对郊区化也有着重要影响。城市政府、城市人口和 工业 企业 以及城市房地产开发企业共同影响着郊区化与郊区房地产开发的关系，只有深入认识这些因素的影响作用，才能为郊区化与郊区房地产开发的协调发展创造所需的条件。

[关键词] 郊区化；郊区房地产开发；关系；动力机制

一、郊区化与郊区房地产开发关系的 内容

(一)郊区化对郊区房地产开发的影响

1.郊区化的现实进程影响郊区房地产开发的目标市场。郊区房地产开发首先要了解城市发展是处在向心集中阶段、离心扩散阶段还是两者并存的阶段。如果是向心集中阶段，郊区房地产开发的目标市场便应以郊区的非农化人口为主，工作在城区寻找廉价住房的普通中产阶级为辅，开发中低档住宅；如果是离心扩散为主，郊区房地产开发的目标市场就应定位在城区中产阶级和富人阶层，开发高档住宅和别墅；如果是二者并存的阶段，郊区房地产的目标市场则应根据地块的特征进行细分[1]。我国在郊区化发展过程中并未出现空心化现象，城市中心区反而更繁荣，对人口和商业等 经济 活动的吸引力有增无减，这种离心扩散和向心集聚现象并存且以集聚为主的城市发展阶段，决定了我国郊区房地产开发应根据郊区地块的具体特征进行市场细分，主要开发中低档住宅以满足郊区非农人口和城区内工薪阶层的住宅需求，同时针对城区的富人阶层开发高档住宅和别墅。

郊区住宅和工业房地产开发应分别与人口郊区化和工业郊区化的速度相适应，郊区房地产过早地大量开发，容易造成大量物业的积压和空置，导致资源浪费。如果郊区房地产开发落后于郊区化的发展速度，就会限制郊区化的顺利发展，郊区房地产供给短缺会导致地价迅速上涨、房价大幅度上扬，容易造成郊区房地产投资过热。

2.郊区化的空间扩展方向影响郊区房地产开发的区位选择。郊区房地产开发应与郊区化的空间扩展方向相一致，充分利用 交通 轴线的区位优势，发展城市郊区组团住宅建设[2]。由于郊区化过程中城区人口的外迁是沿着主要的交通线路，在配套设施相对完善的区域购房，而城区工业企业也沿着主要的交通线路向郊区开发区进一步集中，因此，郊区住宅和工业厂房开发可以依托交通轴线，选择在郊区的开发区和重点城镇进行房地产开发。

目前 ，我国人口郊区化中外迁居民大多是想增加住宅面积的普通工薪阶层，出行主要依赖于公交系统，人口外迁的距离不远，大多集中在城市近郊区，据此，郊区住宅开发可以选择近郊区建造价格相对较低的普通商品房。而城区富人阶层更多地追求优美的居住环境和设计、完善的配套设施，一般拥有私家轿车，对交通费用的承受力较强，郊区高档公寓和别墅可以选择在交通便捷、距离城区较远的地段进行开发。

3.郊区化中外迁人口的居住需求影响郊区住宅开发结构。人们对郊区住宅消费感兴趣，可分为四种类型:第一种是居住文化消费型，对郊区的环境、景观和休闲方式感兴趣；第二种是郊区度假型，作为生活方式的提升和补充；第三种是居住实用型，对郊区目前较低的价格感兴趣；第四种是住房投资型，看好郊区发展趋势[2]。人口居住通常具有同类人口聚集的倾向，即同类文化背景或同类收入层次的人往往偏好居住在一起[3]，而现实中由于人们在职业、收入、 社会 地位、生活观念等方面存在差异，由此导致对住宅偏好的不同。郊区化中的普通工薪阶层的住宅消费类型属于居住实用型，中产阶层通常是居住文化型，而富人阶层更偏好住宅的度假休闲或投资效用。所以，郊区住宅开发结构应与郊区化中外迁人口多样化的居住需求相适应，随着各类人口聚集在不同的郊区地段居住，人们社会阶层的分化在空间上就表现为郊区居住的分异。

(二)郊区房地产开发对郊区化的影响

1.郊区住宅开发有利于促进人口郊区化。郊区住宅开发是目前郊区房地产开发的主要方面，也是整个城市住宅开发的重要组成部分。住宅开发增加了住宅面积，提高了住宅建设质量，使居民的整体居住水平得到很大改进。住宅开发也使居住的地域模式发生了变化，各类郊区住宅开发可以满足城区拆迁户、想增加居住面积的城区居民、追求良好居住环境的高收入阶层的居住需要，促进人口郊区化的发展。同时，住宅开发还影响了人们的消费观念、价值观念，在住房商品化改革以后，住宅支出在城市居民消费结构中所占的比重逐年增加，住宅的保值、增值性使其成为重要的投资对象，随着郊区经济发展，郊区住宅的升值潜力越来越大，郊区住宅开发有利于满足城区居民追求投资回报的需要。

2.郊区房地产自身优势对人口和工业企业产生吸引力。郊区住宅一般布局在 自然 环境优越的地方，这些地带通常人口密度低，污染小，在规划设计上可充分尊重自然，注重自然与人的和谐，因此，郊区住宅以其安静幽雅的环境、清新的空气和贴近大自然的景观吸引城区的居民[4]。郊区通常处于城乡结合地带，其四通八达的道路交通系统把城市内部与外部地区联系起来，给企业产品和原材料集散提供了极大的便利，郊区工业厂房开发通常集中在高速公路沿线的工业园区内。

郊区房地产的价格优势表现为郊区地价和房价的优势。郊区相对便宜的地价使郊区房地产的土地取得成本较低，房地产开发商有较大的成本空间去进行精心的设计和建筑，以及根据房地产需求进行目标市场细分，促使自身开发产品的档次和价格多样化，对人口和企业更具有吸引力。

3.郊区房地产开发影响郊区化的区位条件。郊区房地产的成功开发能更好地满足外迁人口和企业对物质空间的需求，增强郊区招商引资和吸引人才的能力，促进投资和人口向郊区集聚。房地产具有产业关联性强、价值量大等特点，房地产业已经成为我国新的经济增长点和居民消费热点，房地产开发和销售为政府提供大量税费以及土地出让金，为郊区 教育 、医疗、商业和道路交通等各项配套设施建设提供了巨大的财力支持，优化了郊区的区位条件，有利于促进城区人口和工业企业向郊区迁移。

二、郊区化与郊区房地产开发关系的动力机制

(一)城市政府的作用

2.城市规划的引导。城市规划确定城市的性质、职能、规模、城市用地结构和城市基础设施 发展 水平，从总体上决定城市郊区化建设和房地产开发的方向、规模和效益。在用地结构上，城市规划合理划分郊区开发土地的功能分区，为郊区化建设和郊区房地产开发用地指明方向，同时通过确定不同用途地块的合理规模，促进郊区化建设和郊区房地产开发用地结构保持合理比例；在用地规模上，合理控制郊区建设用地总规模，限制郊区化和郊区房地产开发无节制地向外延伸而造成郊区土地的低效使用[7]；在配套设施上，城市规划通过控制郊区各类用地的公共设施和市政设施建设的规模和水平，改善郊区 经济 发展硬件环境，优化郊区房地产开发的区位条件。城市规划通过两种手段发挥作用:一是控制公共投资，如 交通 、通讯等基础设施投资的权利；另一个是鼓励或限制私人投资对物质环境开发的权利，主要是进行环境容量控制，这对郊区房地产开发的 影响 尤其显著[8]。

3.城市基础设施条件的改善。城市交通设施的改善缩短了城区与郊区的距离，在一定程度上降低了城区对 企业 和居民的吸引力，促进城区企业和居民向郊区迁移。省际、城际和城乡各类铁路、公路和桥梁等道路成为人口、各类经济要素和工商企业向郊区集聚的重要 网络 ，也是郊区房地产沿交通轴线进行组团式开发的重要依托。通讯技术的发展加快信息交流，使得企业获取信息在一定程度上不受时间和空间的限制，企业之间、企业经营部门与生产部门之间可以在空间上相分离。通讯技术拉近了郊区与城市中心区的距离，郊区生活也可以享受城市生活的乐趣，有利于促进人口郊区化[9]。

(二)城市人口和 工业 企业的区位选择

1.城市人口的住宅区位选择。我国 目前 的住宅消费主要是以家庭为单位的，家庭住宅区位选择通常受家庭收入和家庭结构等因素的影响。首先，家庭收入影响城市家庭住宅区位选择。一般而言，中低收入家庭住宅支付能力有限，通常主要依赖公共交通，区位选择受工作地点、公共交通和住宅价格影响较大。高收入家庭对高档住宅的支付能力较强，对住宅的空间、设计和周围环境都有更高要求，出行对公共交通工具的依赖很小，选择近郊区环境优美的高档公寓或城区配套设施一流的高档公寓。其次，家庭结构也是影响城市家庭住宅区位选择的重要因素。多人口的家庭在选择住宅时，受到工作地点、住宅面积和子女上学等因素的限制较多，选择房价适中、公共交通较方便的城区或近郊的普通住宅。两口之家等小型化家庭由于人口少经济负担较轻，对住宅面积要求不高，家务劳动少、闲暇多而追求发展机会和文化娱乐，通常选择便利上下班、生活设施较齐全的城区或近郊区面积中等的住宅。

2.城市工业企业的区位选择。城区工业企业外迁的数量和方向影响郊区厂房开发的规模和选址。随着城市经济的发展，城区内用地极其紧张、交通拥挤、城市政府“退二进三”的产业政策都迫使工业企业在城市外围寻找发展空间，由于工业企业只有有效集中才能形成积聚经济而节约成本，同时工业企业经常需要运输大量的原料和产品，所以，郊区大面积较为廉价的土地吸引外迁企业扩建和新建，四通八达的公路网络为企业产品和原材料的集散提供了极大的便利，外迁到郊区的工业企业常常沿高速公路分布，在高速公路沿线构成新的开发区或工业园区[3]。

(三)城市房地产开发企业的区位选择。房地产开发企业要综合考虑区位因素、土地利用方式、土地价格和升值潜力等选择开发地段。对于住宅开发用地而言，往往看重交通便利、空间条件和环境因素，通常人们总是偏好住在靠近工作地点、市场、公共设施和价格低廉的区域。工业用地则更看重道路交通等区位条件、经济发展形势、产业集中和协作、人力资源和资金支持等因素。由于郊区化过程中城区人口的外迁是沿着主要的交通线路，在配套设施相对完善的区域购房，而城区工业企业也沿着主要的交通线路，向郊区开发区进一步集中。因此，郊区住宅和工业厂房开发的区位选择要与城区人口和工业企业外迁的方向相一致，可以充分利用交通轴线的区位优势，选择在郊区的开发区和重点城镇进行房地产开发，采用“(交通轴线)辐射+开发区”的布局模式。

三、结论

总之，郊区化是城市扩散效应的表现，郊区化使外迁人口和企业的房地产需求从城区转移到郊区，这将扩大郊区房地产市场需求。郊区房地产开发可以为郊区化提供物质条件，满足城区外迁人口和工业企业对空间和服务的需求，影响郊区化的进程。郊区化与郊区房地产开发关系的形成既是宏观上政府制度规范、政策引导的过程，又是微观上在市场机制调节下个人和企业自主的区位选择过程，只有综合考虑城市政府、城市人口和工业企业以及城市房地产开发企业的影响作用，并且协调好这些因素之间的关系，才能促进郊区化与郊区房地产开发的协调发展。

参考 文献 : [2]陈章喜，方亮.城市郊区化过程中市郊房地产业适度开发[J].经济前沿，2002，

(3).

[3]郝寿义，安虎森.区域经济学[M].北京:经济 科学 出版社，2004.

[4]姜石良.居住郊区化与大都市郊区住宅开发——以南京市为例[D].南京:南京师范大学地理科学学院，2005.

[5]宋杨.城市郊区化的 理论 分析 与作用机制探讨[D].南京:南京航空航天大学经济系，2005.

[6]纪贵红.上海郊区化对房地产市场影响的 研究 [D].上海:华东师范大学商学院，2005.

[7]王益澄.城市规划与房地产开发的关联与协调[J].宁波大学学报(理工版)，1998，

(9).

[8]谢晖.城市规划与房地产开发的协调机制研究[J].经济地理，2003，

(5).

[9]刘秉镰，郑立波.中国城市郊区化的特点及动力机制[J].理论学刊，2004，

(10).

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn