

2010-2020 年中国城市住房使用效率演变分析

施利锋

中国矿业大学

摘要：自 2010 年左右开始被大家所熟知的中国“鬼城”现象表明，中国城市住房供应明显超过实际需求。然而，“鬼城”现象只是城市生活空间利用不足的一种极端形式。实际上，更多的城市住房处于一种居住人口不足的状态，我们可以理解为低效的状态。迄今为止，尚缺乏在全国范围内、较高空间分辨率下对中国城市住房供需差异的研究。为此，我们基于包括城市住房空间数据，人口普查数据、谷歌高分影像数据以及行政界线矢量数据在内的多源大数据，选取 108 个中国主要城市，通过构建固定的数据处理流程和相关住房指标，在街道（镇）层面对研究区域内的城市住房 2010 年至 2020 年间的供需差异进行了研究。我们引入了住房使用效率的概念替代当前较为广泛使用的住房空置率的概念，来量化住房供需差异。我们主要的研究发现如下：1）2010 年中国整体城市住房使用效率为 84%，到 2020 年中国整体城市住房使用效率降为 78%，在小城市的降幅更为显著；2）城市内部老城区的住房使用效率总体低于城市建成区外围区域的住房使用效率，并且 2010-2020 年间内部老城区的住房使用效率的降幅整体上大于建成区外围区域住房使用效率的降幅；3）2010-2020 年间城市内部住房使用效率的变化规律可归纳总结为四种不同的类别，分别代表四种不同的住房使用效率演变特征及空间分布模式。

关键词：城市住房；效率；估算；演变