

基于熵值 TOPSIS 综合法的住宅小区居住品质评价与空间异质性研究——以南京市为例

李姝其、张丽芳（通讯作者）、徐雯婷、朱美儒

南京财经大学

摘要：随着我国国民经济的迅速增长，城镇居民的可支配收入水平持续提升，消费结构也发生了深刻转变。其中，住房需求的变化尤为显著，从“有房住”已逐渐向“住好房”转变。除此之外，在新质生产力背景下，我国产业发展已从数量导向转变为质量导向，从住房供给端提高居住品质已成为未来地产行业发展的基本要求。且当前对城市住宅居住品质的研究逐渐从城市整体细化至小区及其周边生活圈，这种微观化的研究有助于实现城市规划和管理精细化要求，为新房市场发展模式提供思路，为城市更新和社区改造提供具体而有针对性的建议。当前学者们对于居住品质的研究主要是从居民满意度角度入手进行研究，但这类研究数据往往依赖于问卷调查的方式获取，受到被采访者主观评价的影响，难以全面客观地反映住宅品质的真实情况。鉴于此，本文试图采取多源数据，包括住宅小区基本信息、各类设施兴趣点 POI 数据、道路网数据、基础地理信息数据和其他社会经济发展数据，从客观角度评价对住宅品质的影响。因此，本文以南京市九大行政区的 5283 个商品住宅小区为研究对象，运用熵值 TOPSIS 综合法构建了包含小区居住舒适性、安全性、生活便利性、交通便捷性和环境健康性五个维度的小区居住品质评价体系，测度小区居住品质，以此来衡量住宅品质水平。在此基础上，本文运用空间自相关和冷热点分析法来探究南京市住宅小区居住品质的空间异质性。研究结果表明：（1）南京市住宅小区居住品质综合得分的平均值为 0.61，最高分为 0.86，最低分为 0.33。根据 K-means 聚类分析法将样本小区分为三类：综合得分低于 0.59 的小区为低品质住宅，占样本总量的 32%，得分位于 0.59-0.67 的小区为居住品质一般的住宅，占样本总量的 49%，有 19% 的小区得分高于 0.67，是高品质住宅。可见，优质住宅小区数量较少，有近一半的住宅小区的居住品质一般。（2）进一步分析五个子系统对应的小区居住品质得分，发现三组居住品质在小区舒适性和安全性的得分上组间差异较小，但是安全性的组内差值较大，得分位于 0.007-0.04 之间。生活便利性得分随着居住小区综合得分的提高而增加，交通便利性的得分与综合得分间也呈正相关关系，但是相关性较弱。关于环境健康性维度，高品质住宅的得分总体高于其他类型小区，低品质小区的得分较多。（3）小区居住品质综合得分具有明显的空间自相关性，在空间分布上呈现显著的聚集特征。高品质小区主要集聚在市中心和三大副城的核心区域，而低品质小区主要分布在市中心外围和城市边缘地带。基于此，为了优化居住品质，本文提出如下对策建议，一方面加大城市更新力度，对于低品质和居住品质一般的住宅加大公共配套设施的完善优化，注重便民化设施的配建，同时改善低质小区的居住环境；同时，重点针对城市边缘地带和市中心外围地带开展城市更新项目，以提升该区域的整体居住品质；另一方面，强化控制性规划引导作用。对于新建住房，通过控制性规划对于开发条件的限定，以此来提高住宅小区公配建设、交通建设以及小区健康、安全等建设指标标准，进一步从源头上优化居住品质。

关键词：住宅居住品质；空间异质性；居住品质测度；南京市