

# 基于“七普”和“六普”数据的深圳居住空间规划应对研究

□ 陈宏胜, 黄依慧, 周小涵, 胡雅雯, 李志刚

**【摘要】**人口与居住空间失衡问题影响了超大城市人居环境质量并危及经济社会的可持续发展, 基于人口结构和空间分布特征应对居住空间资源瓶颈已成为超大城市及都市圈现代化治理的核心内容。文章以深圳为例, 综合采用“六普”数据、“七普”数据、政府统计数据 and 抽样调查数据等多源数据, 分析人口结构及空间分布变化, 总结新发展阶段下深圳的人口与居住空间匹配问题, 并提出多尺度居住空间资源统筹、新型居住空间体系构建、多样化居住空间类型供给及大都市跨城空间组织优化等规划应对措施。

**【关键词】**人口结构; 居住空间; 超大城市治理; “六普”; “七普”; 深圳

**【文章编号】**1006-0022(2022)05-0055-07 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

**【引文格式】**陈宏胜, 黄依慧, 周小涵, 等. 基于“七普”和“六普”数据的深圳居住空间规划应对研究[J]. 规划师, 2022(5): 55-61.

Residential Space Planning Based on the 6th and 7th National Population Census Data, Shenzhen/Chen Hongsheng, Huang Yihui, Zhou Xiaohan, Hu Yawen, Li Zhigang

**【Abstract】** The imbalance between employment and residence has affected the living environment quality and socioeconomic development in mega cities, and the residential space has become a bottleneck issue in mega city and metropolitan area governance. With Shenzhen as an example, the paper uses the 6th and 7th national population census data, governmental statistics, and investigation samples data for the analysis of population structure and spatial distribution. It concludes the problems in the matching between population and residential space in the new era, proposes planning strategies of multi-scale residential space integration, new residential space system construction, diverse residential space provision, and inter-city space organization improvement.

**【Key words】** Population structure, Residential space, Mega city governance, The 6th national population census, The 7th national population census, Shenzhen

## 0 引言

当前, 我国人口结构面临深刻转型, 人口规模增长危机初现, “七普”数据显示, 我国总人口为 141 178 万, 同 2010 年的“六普”数据相比, 增加了 7 206 万, 年平均增长率为 0.53%, 2020 年我国人口自然增长率仅为 1.45‰。在人口总体结构转型的背景下, 人口的区域分布不均衡现象也越发明显, 局部地区人口收缩与超大城市、都市圈人口膨胀同时出现<sup>[1]</sup>。因此, 作为全国人口主要流入地的超大城市和都市圈, 面对人口和产业的持续聚集, 亟需解决有限的空间与人口过度集中之间

的矛盾, 为大多数在都市区域“拼搏”的家庭营造宜居的“城市家园”成为重要的时代要求<sup>[2-4]</sup>。

深圳是我国典型的超大城市, 实际服务管理人口超过 2 000 万, 是我国人口年龄结构最年轻的城市, 也是人口密度超高的城市之一。习近平总书记在深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会上的讲话指出“经过 40 年高速发展, 深圳经济特区城市空间结构、生产方式、组织形态和运行机制发生深刻变革, 面临城市治理承压明显、发展空间不足等诸多挑战”。其中, 人口与居住空间失衡是影响深圳可持续繁荣的关键问题, 有限的城市空间容量与不断膨胀的人口规模之间的矛

**【基金项目】** 国家自然科学基金资助项目 (51908114)

**【作者简介】** 陈宏胜, 博士, 深圳大学建筑与城市规划学院副研究员、硕士生导师。

黄依慧, 深圳大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

周小涵, 深圳大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

胡雅雯, 深圳大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

李志刚, 通讯作者, 武汉大学城市设计学院院长、教授、博士生导师。

盾越来越尖锐,其对经济社会的负效应也愈发明显<sup>[5-6]</sup>,在新时代背景下探索符合超大城市人口结构特点的居住空间规划与治理对策已经成为我国城市治理体系和治理能力现代化的重要内容。

综上所述,本文采用“六普”和“七普”数据,总结深圳2010~2020年的人口结构与人居空间特征变化,分析人口与居住空间的匹配情况及其影响因素,并从人居平衡的视角提出居住空间规划应对策略,为我国新时代超大城市和都市圈应对人口结构变化与居住空间治理提供理论参考。

## 1 2010~2020年深圳人口结构变化特征

### 1.1 总体特征分析

据“七普”数据显示,2020年深圳常住人口规模达到1763.38万,实际服务管理人口超过2000万。2010~2020年深圳常住人口增长了726.18万,是全国增长人数最多的城市。如图1所示,流动人口(常住非户籍人口)的涨幅远大于户籍人口。深圳经济特区自成立以来,依托邻近香港的地缘优势和先行先试的政策优势,经济产业发展迅速,在40余

年内,主导产业快速完成从劳动密集型向技术密集型和资本密集型转变<sup>[7]</sup>,成为我国最具发展活力的超大城市之一,也被誉为“创新之都”,吸引了来自全国各地的人们前来追逐“大城市梦”。

2020年深圳的人口年龄结构与2010年相比,呈现“两头增加,中间减少”的变化趋势。其中,0~14岁人口的比重从9.97%增加至15.11%,提高了5.14个百分点;60岁及以上人口的比重从3.00%上升至5.36%,提高了2.36个百分点;15~59岁人口的比重则从87.03%下降至79.53%,减少了7.5个百分点。但在全国人口老龄化程度进一步加深的背景下,凭借持续的外来青年人口的补充,深圳仍然是全国人口年龄结构最年轻的城市,人口红利是其核心发展优势之一。此外,在“双区”建设等系列制度和政策红利的影响下,作为我国创新和科技发展的高地,深圳对高学历、高技能人才的强“磁吸效应”依旧显著,人口平均受教育水平较高,其中15岁及以上人口平均受教育年限达到11.86年,较2010年提升0.95年,每10万人中拥有大学学历的人口有28849人,较2010年增加了11304人,且两项指标均高于全国与广东省的平均水平,深圳的人口红利兼具“数量”与“质量”优势。

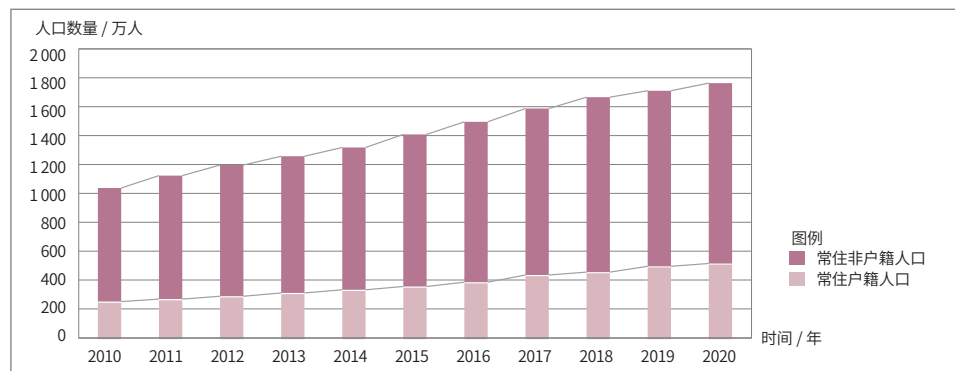


图1 2010~2020年深圳常住人口数量变化

资料来源:《深圳统计年鉴2021》。

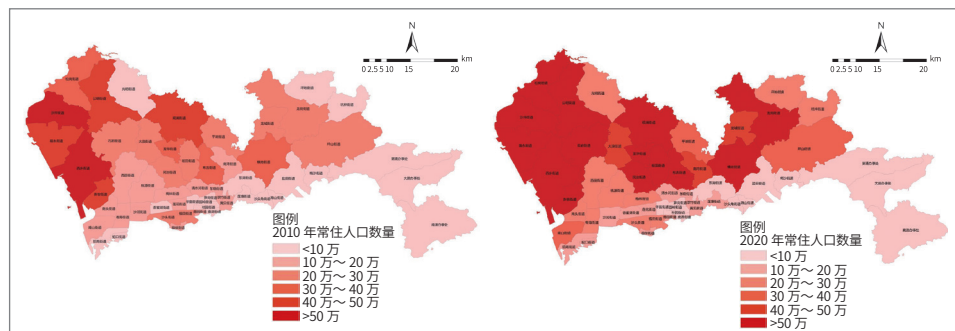


图2 2010年(左)和2020年(右)深圳常住人口规模分布对比

注:深汕特别合作区于2011年成立,故未纳入本文进行分析。

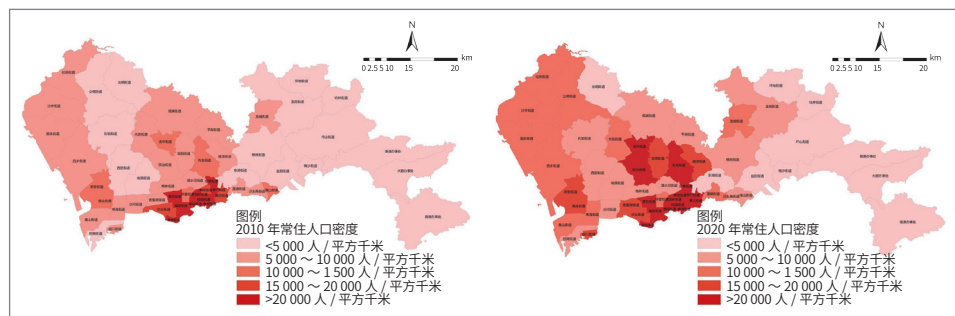


图3 2010年(左)和2020年(右)深圳常住人口密度分布对比

注:深汕特别合作区于2011年成立,故未纳入本文进行分析。

### 1.2 人口空间分布

对比深圳“六普”与“七普”的常住人口规模分布发现,宝安区、光明区、龙华区、龙岗区的人口增长最为明显(图2)。结合人口密度分布可以看出,深圳人口分布核心有从单中心(福田区、罗湖区)向多中心(宝安区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区、龙岗区)转变的趋势(图3)。目前,深圳常住人口的空间分布呈现“中心少、外围多”和“西密东稀”的特点,其中西乡街道、沙井街道、光明街道、公明街道和观澜街道人口规模最大。

在人口规模变化上,2010年以来深圳宝安区西乡街道、光明区光明街道、龙

岗区龙岗街道的人口增长总量较大,并且光明街道、龙岗街道的人口增长率高,均超过 150%;光明区公明街道、宝安区石岩街道、龙岗区坪地街道和坪山区坑梓街道的人口增长率均超过 100%。

从各年龄段人口的空间分布变化来看(图 4~图 6),儿童人口(<14岁)数量变化显著的区域是福田区、罗湖区、盐田区和大鹏新区,其中桂园街道、东晓街道、梅沙街道、南园街道和南湖街道的儿童人口增长率较大;老年人口(>60岁)数量变化显著的区域同样集中在福田区、罗湖区和盐田区,其中梅沙街道、桂园街道和东晓街道的老年人口增长率较大,且 3 个街道的老年人口和儿童人口增长率都超过 60%;而青年人口(15~59岁)增长显著的区域是南山区、宝安区、光明区、龙华区、龙岗区、坪山区和大鹏新区。由此可见,儿童人口数量的增长与老年人口数量的增长具有同步性,与深圳一般家庭的代际成员分工和家庭角色有关(青年夫妇工作、老年人照顾儿童),也在一定程度上反映出传统城市中心人口空间承载力已达到极限,特别是在公共服务设施配套完善的中心城区,有限的居住空间和高企的住房价格对青年群体的安居选择的限制作用越发明显。

### 1.3 人居空间结构

从 2010~2020 年深圳的人口增长空间分布情况看,深圳人居空间结构固化趋势明显,可划分出三类人居空间圈层结构(图 7)。其中,第一圈层为人口增长量小于 5.5 万或者人口增长率小于 30% 的街道,第三圈层为人口增长量大于 34 万或者人口增长率大于 80% 的街道,其余部分可归入第二圈层。第一圈层的街道主要分布在福田区、罗湖区、南山区和盐田区,人口增长率和增长量均较低,未来人居空间增量非常有限,人口增长趋势也将放缓。从街镇用地与深圳城市发展阶段来看,福田区—罗湖

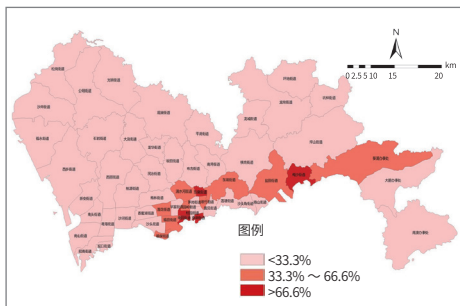


图 4 深圳各街道儿童人口增长率

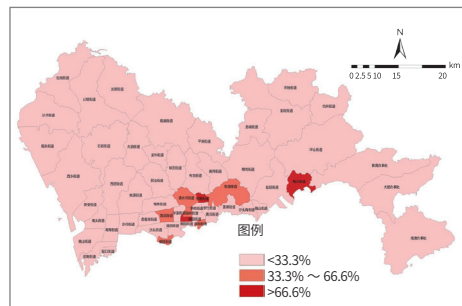


图 5 深圳各街道老年人口增长率

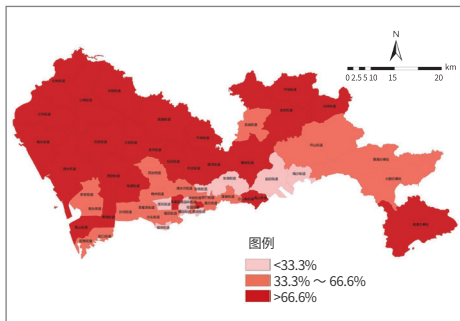


图 6 深圳各街道青年人口增长率

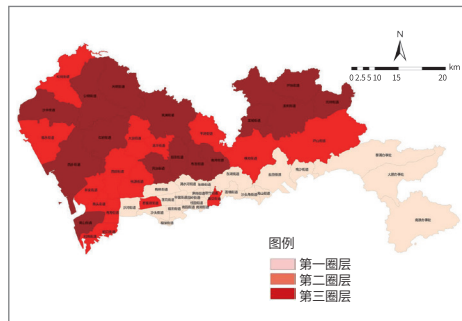


图 7 深圳 2010~2020 年人口增长空间圈层划分

表 1 深圳人口空间增长的相关因素分析

内容	街道面积	城中村数量	通勤时间	设施安全
总人口增长量	0.527**	0.735**	0.256	-0.647**
总人口增长率	0.056**	0.542**	0.350**	-0.428**

注:表中数字为 Pearson 相关系数;“\*\*\*”表示在 0.01 级别(双尾)相关性显著;“\*\*”表示在 0.05 级别(双尾)相关性显著。

区—南山区为城市中心区域<sup>[8]</sup>,以高居住成本为主要特征的人居空间瓶颈早已显现,呈现高密度、低增长的人口分布特征,其人口增长幅度小与居住成本高、人居空间承载力不足相关。而同样位于第一圈层的盐田区与龙岗区的街道情况并不相同,这些街道原属“二线关”以外,人居环境短板较为明显。此外,从年龄结构来看,第一圈层的老幼龄人口最多,“核心家庭化”的年龄结构初步形成。在片区常住人口占总人口的比例变化方面,第一圈层常住人口占比有所下降,尤其是福田区和罗湖区下降趋势最为明显,表明定居人口的局部缩减与局部增长并存是未来第一圈层的主要特征;第二圈层包括宝安区、龙华区、龙岗区、坪山区等紧邻第一圈层的区域,第二圈层的街道人口增长率为 50%~100%,

且中青年群体有继续在此圈层聚居的趋势,目前宝安区和龙岗区的居住人口超过全市常住人口的 1/4;第三圈层包括宝安区、光明区、龙岗区、坪山区、大鹏新区的外围街道,这些区域与莞惠临深城镇共同组成“深莞惠外围居住带”,这一圈层的人口增长率最大,均超过 100%。随着深圳房价的持续高企和深莞惠大都市区一体化的不断深入,“深莞惠外围居住带”将成为“新深圳人”的主要安居空间。从深圳三大居住圈层的基本情况可以看出,从中心区第一圈层到边缘区的第三圈层,人口数量、人口密度和增长率呈现梯度递增的特征,第二、第三圈层已经成为深圳常住人口的主要承载区域。从相关性分析可进一步得出,第二、第三圈层的人口分布与城中村数量、通勤时间、街道面积、生活环境等有关(表 1)。

## 2 深圳人口与居住空间的矛盾及影响因素分析

### 2.1 有限的居住空间与膨胀的人口规模矛盾

有限的居住空间与持续增长的人口规模之间的矛盾是深圳面临的主要挑战之一，人口与居住空间失衡将对深圳的可持续发展产生直接影响，如加快基础制造业外迁、去工业化、科创研发“功利化”、加剧社会矛盾等。据《深圳统计年鉴 2021》显示，目前深圳的人均住房建筑面积为 22.58 m<sup>2</sup>，低于国家平均水平（2018 年我国的人均住房建筑面积为 39.8 m<sup>2</sup>）。《关于深圳公共住房情况的专项工作报告》显示，截至 2021 年，深圳共有各类住房 1 129 万套，结合“七普”常住人口数据（1 756 万人），深圳人均住房拥有量为 0.64 套。目前深圳住房的自有率为 23.7%，住房自有率远低于全国及粤港澳大湾区平均水平，以租房为主的居住模式将长期存在。一方面，深圳的住房供应结构严重失衡，全市平均住房价格长期位于全国前列，常住人口住房保障覆盖率不足 10%，低于国家规定的 23% 的下限要求，住房保障缺口巨大。另一方面，深圳住房可获得性差，有限的“红本”住房加剧了商品房的稀缺性，住房的数量与价格调控机制有待创新和完善。2008 年的金融危机后，资本金融市场改变了房地产市场，在土地财政等多重结构性因素的影响下，深圳住房的投资增值价值大幅提升，住房金融化问题加剧，2020 年深圳的平均住房价格为 53 749 元，

而在岗职工月平均工资为 11 622 元，房价收入比居全国首位。

### 2.2 家庭化生活方式与公共服务配置短板

在深圳人口年龄结构中，青年群体所占比例较高，青年群体普遍面临“成家安居”的现实需求，对居住空间的要求不仅体现在住房质量上，还体现在住房或居住社区的公共服务设施配置上。深圳教育和医疗的公共配置短板突出，公共服务供给存在“量不足、价格高”等问题，如高收费民办幼儿园的占比过高产生“入园难”问题。近五年来，深圳公办幼儿园的占比由 3.7%（2017 年）增至 37.9%（2020 年），但与北京（63%）、上海（62%）等一线城市相比仍有较大差距。为了解决高中学位不足的问题，深圳采用“高中城”集中布局模式，但存在布局偏远、过度集中等问题。公共服务设施配置短板是深圳近年重点关注的城市问题，但由于城市可再开发空间有限，需求与供给的量差过大，公共服务设施配置数量缺口仍然较大。

此外，在“婚育转型”时代，居住困难对家庭结构的稳定性具有重要影响，住房与公共服务设施短缺会对青年群体的婚姻、生育、养育、赡养等家庭发展需求产生直接作用。从“七普”数据来看，深圳青年群体的增长趋势与城中村分布数量具有一定的相关性（表 2），城中村是大量青年家庭的主要生活场所。虽然城中村为青年群体提供了进入超大城市的“阶段性落脚点”，但是城中村住房质

量、建成环境、社区管理和公共服务设施配置等方面与商品房社区的差距明显，始终难以成为青年家庭的“美好家园”，“无房”居民的安居需求与住房结构不匹配矛盾严峻。

### 2.3 居住空间存量挖潜与保障性住房供给

面对庞大的住房需求，通过城中村更新改造进行居住空间存量挖潜是深圳应对居住空间短缺的重要方式之一。自 2004 年《深圳市城中村（旧村）改造暂行规定》发布以来，深圳开展了大规模城市更新项目，旨在通过“内挖潜能”破解人居难题。但在实行过程中，陷入了“一更新改造房价便上涨”的城中村更新改造困境，过高的拆迁改造成本只能通过上涨住房价格进行平衡，从“越改越贵”到“改不动”，且对于长期居住、工作于城中村的中低收入家庭而言，城中村拆迁改造反而影响其生存境遇，使其不得不重新选择城中村或进一步向外围地区迁移。因此，2019 年发布的《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019—2025）》提出了“不大拆大建”“高度重视城中村保留”“将城中村建设成安全、有序、和谐的特色城市空间”的规划目标，引导城市更新土地整备、棚户区改造及城中村有机更新项目向更加注重向社会效益的方向转型。

为了保障不同群体的住房需求，深圳率先探索了保障性住房制度：2007 年深圳围绕住房保障工作制定了第一个“五年发展规划”；2018 年提出构建市场商品房、人才住房、安居型商品房和公共租赁住房“4+2+2+2”的住房供应与保障体系。截至 2020 年上半年，深圳累计供应各类保障性住房和政策性住房约 50.63 万套，但公租房供需矛盾仍然突出。数据显示，深圳 2021 年实际供给公租房（市级+区级公租房）为 19 170 套，而目前（2022 年 3 月）公示的公租房和安居房轮候家庭（个人）数量超过 55 万户，公

表 2 深圳“七普”各年龄段人口增长率的相关要素分析

新增量类型	用地面积	城中村数量	通勤时间	设施安全
儿童新增量	0.496**	0.745**	0.220	- 0.677**
青年新增量	0.544**	0.735**	0.276*	- 0.623**
老年新增量	0.316*	0.595**	0.078	- 0.678**

注：表中“新增量”指各街道各年龄段在“六普”到“七普”期间的新增量；“用地面积”指各街道的用地面积；设施安全数据整理自深圳公安部门发布的治安、交通、消防、公共安全指数。表中数字为 Pearson 相关系数，“\*\*”表示在 0.01 级别（双尾）相关性显著；“\*”表示在 0.05 级别（双尾）相关性显著。

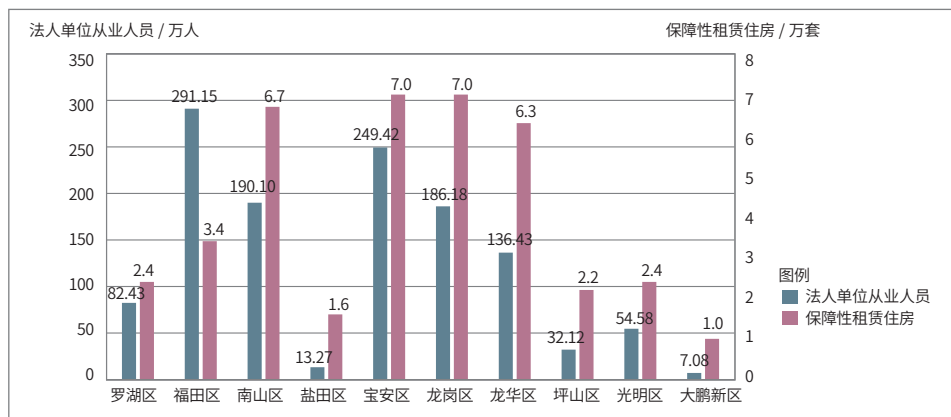


图8 深圳各行政区法人单位从业人数和保障性租赁住房数量分布  
资料来源：《深圳市第四次全国经济普查主要数据公报》《深圳市住房发展“十四五”规划》。

租房供给缺口巨大，供需失衡问题严峻。在空间分布上，“十四五”时期深圳计划增建的40万套保障性住房中，有25.9万套分布在原关外地区，结合各区域法人单位从业人员数量可以看出（图8），保障性住房与就业中心存在空间错配现象，这将进一步加剧职住失衡、潮汐通勤等问题，且部分原关外地区的医疗、教育、文体设施配套不全，难以满足居住者的生活需求。此外，供给渠道和建设主体单一也影响着保障性住房政策的实施效率。

## 2.4 居住需求外溢与大都市区一体化困局

早在2000年初，深圳即提出了空间资源环境的“四个难以为继”问题，空间不足始终是深圳面临的核心问题<sup>[9]</sup>。居住空间供给难以满足不断增加的居住需求，大量深圳的就业者前往临深地区购房安家，与深圳接壤的临深地区成为承接深圳居住需求外溢的主要空间。据《2020年深圳市交通发展年报》显示，深莞间每天的跨城出行人次达120.8万，深惠间每天的跨城出行人次超过50万，在深圳工作、临深居住的双城生活模式趋于常态。对比广州、上海等一线城市与周边城镇的同城化程度，深莞惠大都市区一体化程度相对较低。一方面，以区域交通网络为骨架的深莞惠一小时生活圈仍需完善，目前深莞惠跨市通勤以

公路出行为主，其中深莞跨市公交线路共18条、深惠跨市公交线路共12条，基本覆盖了临深片区，而轨道交通联发展相对滞后。另一方面，在住房金融化及地方财政“房地产偏好”影响下，临深片区的空间开发面临“卧城化”问题，临深边界地区产业功能单一，城际职住分离严重。调查显示，住房价格低是深圳就业者选择在临深片区购房的主要原因（表3）。此外，家庭的日常生活模式在大都市区一体化背景下，衍生出跨城通勤、教育、消费等多元组织形式，大尺度通勤挤压了家庭内部活动时间，对传统家庭生活形式造成冲击。尤其是在新型冠状病毒肺炎疫情常态化防控时代，“一地一策”的防治模式增加了双城家庭生活的不确定性。

## 3 基于“人居平衡”的深圳居住空间规划应对

### 3.1 都市圈多圈层统筹居住空间资源

目前，深圳实际服务管理人口超过2000万，而市域面积仅2000km<sup>2</sup>左右。地少人多的居住空间困局仅依靠“存量挖潜”难以实现有效应对，加之大规模出现的居住外溢和跨城家庭组织，要从区域层面统筹规划配置“都市圈—城镇—社区”多尺度居住空间资源，优化城市区域空间结构，综合应对超大城市居住

表3 深圳就业者在临深片区的购房偏好

居住条件	偏好占比 / %
住房价格低	41.7
通勤方便	25.1
公共服务设施完善	0.6
满足孩子上学需求	14.1
自然环境好	2.0
房子升值空间大	8.5
满足结婚需要	3.5
不限购	4.5

空间困局（图9）。在都市圈层面，结合深圳人口分布特征，对三大居住圈层进行差异化的精准供给：①以中心区为主体的第一圈层，考虑到家庭结构“核心化”变化，在住房户型、服务设施、公共空间等的配置上应向“儿童友好、养老友好”侧重。②以青年群体为主的第二圈层要在职住匹配、“婚育适配”的社区生活圈营造、人居空间归属感等方面综合提升人居品质。③中间圈层是核心居住圈层，承载了大量的新增居住需求，既要挖潜增加多元住房供给，也要面向家庭对成片城中村实施“适居型”整体改造，兼顾经济效益和社会效益，考虑中低收入租房家庭的经济承受能力，提供更多普惠性的居住空间资源。④在外围居住圈层和跨城居住圈，应构建区域多中心结构，特别是要构建外围区域新中心，缓解就业岗位在中心区过度集中的问题，加快建设区域快速通道网络，缩短高峰时段“中心—中心”及“中心—外围”的时空距离，探索突破行政壁垒的双城及多城区域人居治理规划方案。⑤在社区生活圈层面，要结合家庭需求特征，完善教育、医疗、卫生、休闲设施的配置，创新社区管理服务模式，以适应新一代居住生活模式变化。此外，在新型冠状病毒肺炎疫情常态化防控背景下，可将“五分钟核酸圈”“十分钟管控圈”纳入社区生活圈范畴，为居家办公、线上

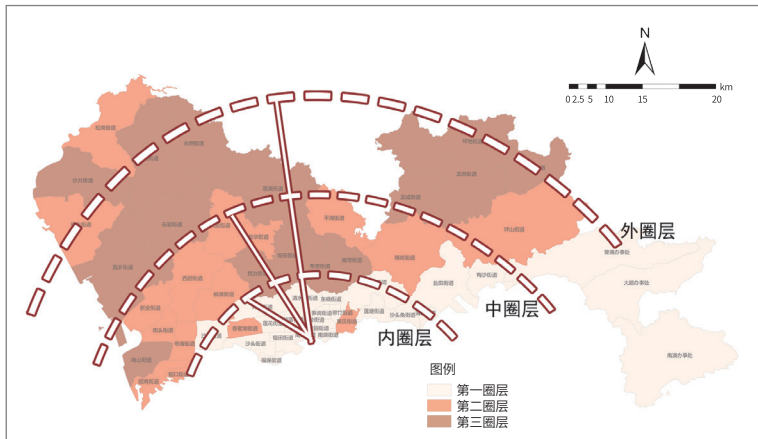


图9 深圳居住空间的3个圈层划分

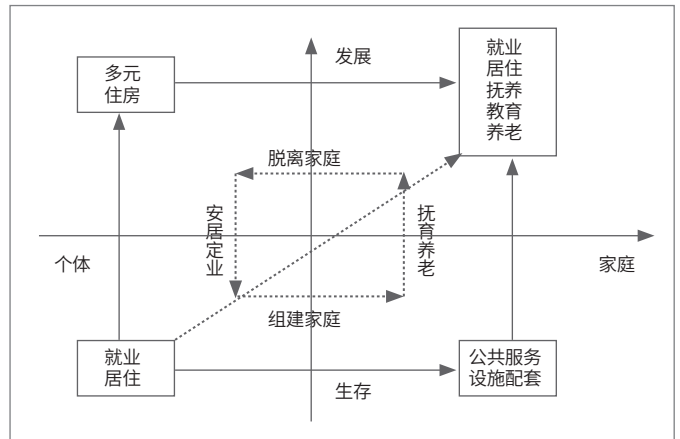


图10 面向家庭需求的居住空间体系

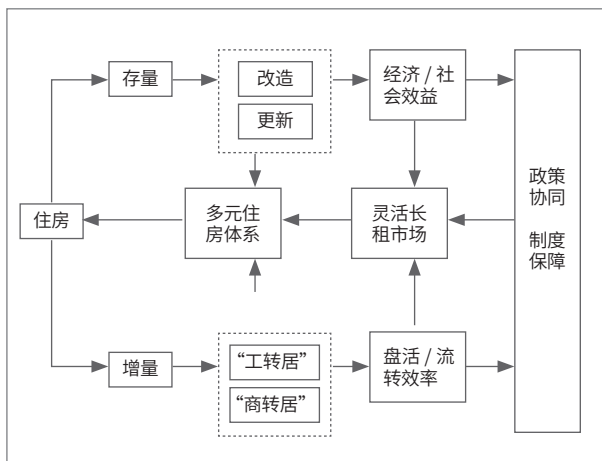


图11 多样化居住空间类型供给

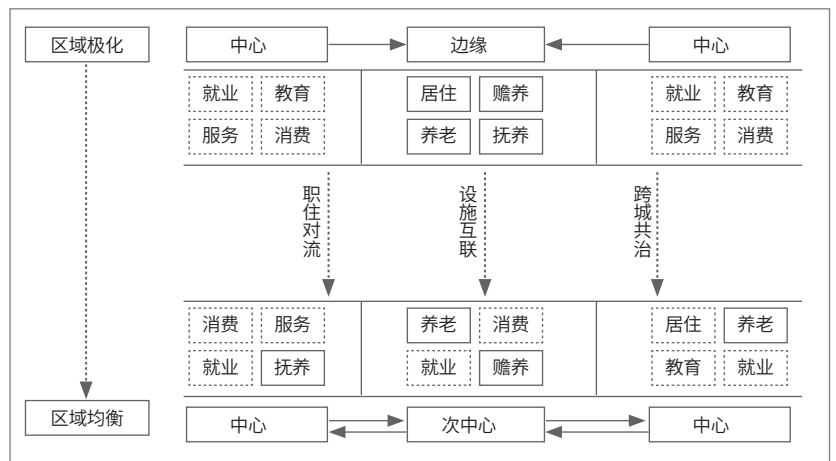


图12 居住空间规划范式创新

教学、隔离配送等提供便利。

### 3.2 面向新时期家庭需求构建新型居住空间体系

居住空间对城市社会可持续发展和家庭生活状态具有显著的影响。“七普”数据显示，我国人口结构呈现规模增速放缓、人户分离、少子化和老龄化加剧的趋势。在“新婚育时代”，发展青年社群是应对人口生育率持续下降的关键。深圳等超大城市是我国青年群体的主要流入地，为青年群体规划建设满足其婚姻、生育、养育、赡养等家庭发展需求的居住空间环境是扭转当前人口增长“颓势”的重要着力点。因此，要基于新时期的家庭需求构建超大城市新型居住空间体系，推进“个体城镇化”向“家庭城镇化”转变，从空间配置层面破解婚育困境，

稳定家庭结构、满足家庭生存发展的空间需求。要加快建立面向“生存—生活—生育”需求的新型居住空间体系（图10）。首先，解决青年群体的安居问题，破解高度依赖消耗青年人口红利的发展模式，为青年群体提供“安居之地”“长居之所”。其次，充分考虑“个人生存”向“家庭发展”转变过程中的人居需求变化，立足家庭发展周期，在住房空间形式和支付体系上丰富城市居住类型选择。例如，在特定片区内将不同结构的家庭（夫妻家庭、核心家庭和主干家庭）进行整合，重点为非户籍的中低收入家庭提供住房资源，并采取轮住、转置等住房资源分配模式，确保各类房屋使用效率的最大化，通过市场开发和政策支持来保障“流转房”的建设与投放。最后，随着家庭结构的调整，从效率和公平的角度着手，完善

与住房相关的区域公共服务设施配置，满足居民育儿、赡养、养老等多方面需求。

### 3.3 “增存并重”的多样化居住空间类型供给

为应对深圳城中村“越改越贵”和保障性住房供需不平衡等问题，本文提出从“增存并重”两种路径实现多样化居住空间类型供给（图11）。在增量扩张上，从根本上扭转土地供给的结构性失衡。过去十年，深圳各类土地成交面积中，住宅用地的面积占比较小，2019年深圳一次性推出30 km<sup>2</sup>的工业用地，旨在吸引企业总部入驻。虽然严控居住用地供给、加大工业用地供给对保证城市经济产业实体化发展具有积极的作用，但是在有限的用地结构内需考虑成本和效用因素，过高的居住成本对实体产业

的“挤出效应”不可忽视。加之受新型冠状病毒肺炎疫情影响,2020年一季度深圳办公楼空置率高达24.6%,高于北京(13.8%)、上海(21%)和广州(5.2%)。可见,推进“工转居”及“商转居”是实现增量供给的有效途径之一,因此在符合相关条件的情况下,可将各类“非居改居”“非居改保”项目改为保障性租赁住房。在存量提升上,改变以往城市更新改造的“经济利益”导向模式,兼顾经济和社会双重效益。在前期建设阶段充分发挥“有效政府”的引导作用,增强“有为市场”的参与力度,在城中村改造或老旧小区更新项目中,要保障社会效益最大化,对住房(租/售)价格进行限制,减轻人居环境质量提升后对中低收入家庭的居住成本“驱逐”。此外,在政策制定上,要将土地、房改、税收、金融等涉及住房的政策进行整体协同和同步关联,为多样化居住空间提供制度保障。

### 3.4 优化大都市临界地区跨城生活空间组织

进入“十四五”后,深莞惠大都市区规划建设是粤港澳大湾区一体化发展的核心议题<sup>[10]</sup>,要以此为契机,以临深片区为突破口,探索新职住区域一体化模式。可通过构建区域多中心空间网络,实现由区域极化向区域均衡转变(图12)。首先,要面向人口结构特征和居住空间需求,完善各类公共服务设施,缩小中心城区和都市边缘地带公共服务设施配置差距,为跨城家庭提供安居之地。其次,调整区域经济、产业结构,构建区域多样化就业组团,减少中心城市集中度,让制度红利、人口红利、经济产业基础外溢,带动边缘“卧城”升级为“次区域中心”,发挥“反磁力”作用疏解中心区压力。再次,要构建中心到外围的超快速日常通勤廊道,增强对深圳西北部的统筹开发,将环深圳城镇带纳入“大深圳生活圈”,将周边低成本居住空间有效转化为深圳居住资源。此外,面向新型冠状

病毒肺炎疫情防控的常态化,以都市圈为整体防控单元,建立“大深圳”空间共同体的区域概念,细化网格化防控单元,避免“一刀切”的跨城流动禁令,建立都市圈层面统一适用的防疫政策和防疫措施,实现多城数据共享、风险共担,充分考虑跨城生活和职住流动的需求,并化危为机,探索不改变行政边界的高度一体化的新区域同城化发展模式。

## 4 结语

居住是城市人居环境的核心功能,也是个人和家庭追求发展的基本保障。当前,我国超大城市的居住空间普遍存在供需失衡、安居成本过高、大尺度职住分离等问题,且其经济社会负面效应越发明显。随着我国人口进一步向超大城市及其都市圈集聚,亟需探索构建适应新时代人口结构特点和需求特点的新居住空间体系。本文以深圳为例,综合采用“六普”、“七普”、政府统计数据 and 抽样调查数据等多源数据进行分析,发现在新的人口结构下,深圳面临人口与居住空间结构性失衡的挑战,并提出多尺度居住空间资源统筹、新型居住空间体系构建、多样化居住空间类型供给及创新区域治理模式等规划应对措施。在全国人口结构深度转型的大背景下,留住人口、稳住家庭结构是保持超大城市可持续繁荣的重要基础,构建包容、平等、可承受的人居空间是提升城市综合竞争力的重要手段,超大城市要以人居均衡为目标,从都市圈尺度制定中心城市的人居规划应对策略,注重居住空间供给的社会效益,最大限度缩小不同年龄人群和不同阶层家庭在住房领域的质量差距,为更多新市民、青年群体营造有温度的超大城市家园。■

### [参考文献]

[1] 龙瀛, 吴康. 中国城市化的几个现实问题: 空间扩张、人口收缩、低密度人类

活动与城市范围界定[J]. 城市规划学刊, 2016(2): 72-77.

- [2] 吴唯佳, 吴良镛, 石晓冬, 等. 人居与高质量发展[J]. 城市规划, 2020(1): 99-104.
- [3] 吴志强, 冯凡, 鲁斐栋, 等. 城市韧性空间设计[J]. 时代建筑, 2020(4): 84-89.
- [4] 王兴平. 城镇化进程中家庭离散化及其应对策略初探[J]. 城市规划, 2016(12): 42-48, 64.
- [5] 林江, 周少君, 魏万青. 城市房价、住房产权与主观幸福感[J]. 财贸经济, 2012(5): 114-120.
- [6] 余静文, 谭静, 蔡晓慧. 高房价对行业全要素生产率的影响——来自中国工业企业数据库的微观证据[J]. 经济评论, 2017(6): 22-37, 121.
- [7] 白积洋. 后发地区产业演进的规律与逻辑——以深圳40年发展路径为例[J]. 深圳社会科学, 2020(5): 47-59.
- [8] 陈一新. 深圳福田中心区规划实施30年回顾[J]. 城市规划, 2017(7): 72-78, 117.
- [9] 郭素君, 张培刚. 从观澜看深圳市特区外土地利用转型的必然性[J]. 规划师, 2008(8): 72-77.
- [10] 陈宏胜, 李娜, 石钰, 等. “深莞惠”大都市区一体化进程: 路径、战略与应对[J]. 北京规划建设, 2022(2): 61-65.

[收稿日期] 2022-03-20