

芜湖市城市居住区位研究

焦华富,吕祯婷

(安徽师范大学国土资源与旅游学院,安徽 芜湖 241003)

摘要: 运用评价模型对芜湖市各个片区的居住区位进行了评价,利用问卷调查方式所获取的资料对芜湖市居民的居住满意度和择居意向进行了分析,并探讨了居住区位优势度对商品房价格的空间分异、居民居住满意度、居民择居偏好区位的影响。结果表明,处于芜湖市中心的中片区在居住区位方面的优势最高;其次是镜湖北片区;再次是城南片区、城东片区、开发区片区;三山片区最次。可见对一个拥有中等规模,新区刚刚开发的城市而言,发展历程越久的片区,其区位优势越强,且商品房价格越高,居民的居住满意度越高,更成为居民理想的择居区位。

关键词: 居住区位;择居偏好;区位优势度;芜湖市

中图分类号: C922 F293.2 文献标识码: A 文章编号: 1000-0690(2010)03-0336-07

城市居住空间一直是国外学术界关注的重要领域,并取得了丰硕的研究成果,如芝加哥学派提出的同心圆理论、扇形理论、多核心理论;温哥和阿隆索的“互换论”^[1];行为主义者提出的家庭生命周期理论^[2]、迁居行为的“压力说”^[3]及布朗与摩尔提出的住房选择的三阶段模式^[4]。对居住区位的研究可以追溯到 Kirk W 和 Lowenthal D 关于住宅选择过程中的区位分析^[5]。20世纪80年代末,国内学者开始关注城市居住空间的研究,李培祥分析了影响城市居住区位的主要因子,包括交通可达性、环境、家庭收入状况等^[6];董昕较完整的阐述了居住区位的含义,并且对计划机制和市场机制下影响居住区位的因素分别进行了分析^[7];张文忠和范炜建立了居住区位的评价模型,并分别对北京市、南京市各片区的居住区位优势度进行了比较^[8,9];杜德斌指出影响居住选址的社会经济要素有居民的收入水平、家庭结构、居民的社会文化背景等^[10];张文忠认为,房价的高低、交通通达性、环境条件是决定居民居住区位选择的客观条件,而居民自身的社会属性,如年龄、受教育程度、收入水平以及对不同环境的偏好也影响着住宅的选择过程和结果^[11];伍俊辉等对兰州市居民的居住偏好进行了实证研究,认为交通便利程度、住房价格、住房位置、子女教育是兰州市居民择居过程中考虑的主

要因素,而收入、职业、年龄对居民择居偏好影响较小,城关区仍然是居民主要考虑居住的区域^[12]。

芜湖市位于安徽省东南部的长江下游南岸,市区面积 720 km²,辖镜湖、鸠江、弋江、三山四区,总人口 105.5 万人,地理位置优越,水陆交通便利,拥有悠久的商贸传统,历来都是安徽沿江和皖南地区重要的交通中心和物资集散地。改革开放以来,芜湖市的区位条件进一步改善,随着奇瑞汽车和海螺型材等产业的发展,经济实力大大增强,在皖江城市带和江淮城市群中的地位日益突出,初步与省会合肥市形成了双中心的空间和职能结构。城市的居住空间发生着急剧的变化,而目前从理论上加以系统研究的成果尚不多见。本文试图利用评价模型对芜湖市各个片区的居住区位进行评价,并探求居住区位优势度对商品房价格的空间分异、居民居住满意度、居民择居偏好区位的影响。

1 芜湖市城市居住区位评价

1.1 居住区位的内涵

居住区位不仅是指住宅在城市区域(空间)中的地理位置,而且包括由该位置出行的便捷程度(即通达性),以及居住在该位置所获得的非经济方面的满足程度。具体说来,就是指住宅坐落的地理位置以及以此为基点进行工作、上学、购物、就

收稿日期: 2009-11-10 修订日期: 2010-03-20

基金项目: 国家社科基金项目(04BJY024)和安徽省教育厅人文社科基地研究项目(2007SK110ZD)资助。

作者简介: 焦华富(1962-),男,安徽黄山市人,教授,主要从事城市地理与城市经济的教学和研究工作。E-mail: jiaohuafu@263.net

医、娱乐等出行活动所需要的交通成本(包括货币成本和时间成本),以及该位置的自然环境、社会人文环境等对居住者身体和心理等方面的影响^[7]。

1.2 评价因子的确定

于2008年11月,对芜湖市居民择居意向进行调查,共发放问卷350份,回收315份,其中有效问卷为284份,有效率为90.2%。得出影响择居意

向的各个因子及对于居民择居行为的影响程度(表1),从而确定主要的影响因子。调查结果显示,目前居民最为关注的几项因子是:交通便利程度、距工作地点的距离、周边自然环境、周边配套设 施、距市中心的距离、住房价格。在这6项因子中,除了距工作地点的距离这个因子无法以统一的指标进行衡量以外,其他因子相对于某地点来说其状况是稳定的,可作为评价模型的基本要素。

表1 芜湖市居民居住区位影响因素

Table1 Influencing factors to house location selection of residents in W uhu city

影响因素	样本选中数 (人)	比例	影响因素	样本选中数 (人)	比例
交通便利程度	245	86.3%	住房价格	159	56%
距工作地点的距离	154	54.2%	户型设计	57	20.1%
配套设施(教育、医疗、商业网点等)	184	64.8%	住宅外观	10	3.5%
周边自然环境	212	74.6%	周边居住群体	37	13%
距市中心距离	158	40.6%	开发商品牌	7	2.5%
住宅升值潜力	31	10.9%	物业管理	70	24.6%

注:选项有重复。

1.3 评价模型的构建

评价模型及指标选取主要参考范炜的研究成果^[9],并结合本研究的需要进行了适当调整,具体变量设定如下:

RV (Value of residential location) —— 区位优势度; TP (Traffic Parameter) —— 交通参数; FP (Facilities) —— 设施参数; EP (Environment Parameter) —— 环境参数; R (Road) —— 各片区干道数量; L (Line) —— 各片区公交线路总数; KT (K 为系数, T 即Traffic的缩写,以下变量指代形式同理) —— 居民对交通的重视程度; D (Distance) —— 各片区与市中心的距离; D' (以下变量指代形式同理) —— 各片区与市中心的平均距离; M (Market) —— 各片区大型商业网点数量; H (Hospital) —— 各片区区级及以上医院数量; S (School) —— 各片区中小学数量; E (Environment) —— 各片区水域、山体及公园绿地面积。根据以上变量设定公式评价各个片区的生活条件优势度和区位优势度:

$$RV = TP + FP + EP \quad (1)$$

式(1)中, $TP = (R/R' + L/L' - D/D') \times KT$; $FP = (M/M' + H/H' + S/S') \times KF$; $EP = E/E' \times KE$

1.4 数据来源

1) 交通条件从交通干道数、公交线路数、各片区距离市中心的距离来衡量,其权重 KT 即居民

对交通因子的重视程度;

2) 配套设施主要考虑大型商业网点、中小学校、区级以上医院数量,其权重 KF 即居民对设施因子的重视程度;

3) 因芜湖市城区水域及山体较多,而水域及植被对于景观和空气质量影响较大,自然环境用水域、山体及公园绿地面积来衡量,其权重 KE 即居民对环境因子的重视程度。

1.5 芜湖市居住空间划片分区

为了研究的便利,根据城市居住空间发展演变、道路等因素对居住空间进行划片。将其划分为6个区段(图1),具体名称及范围如下:

开发区片(A):以芜湖长江大桥为界,合芜高速以北的区域,面积约42.6 km²。

镜湖北片(B):南起赭山西路和赭山中路,北至合芜高速,西抵长江,东至弋江北路,面积约18 km²。

城东片(C):芜宁铁路、合芜高速、弋江北路和弋江中路以东,面积约60.2 km²。

城中片(D):西抵长江,东至弋江中路,南起利民路,北至赭山西路和赭山中路,面积约15.2 km²。

城南片(E):利民路以南、北至高新技术开发区,弋江南路以东,西抵长江,面积约23.8 km²。

三山区片(F):新设立的三山区,面积约50 km²。

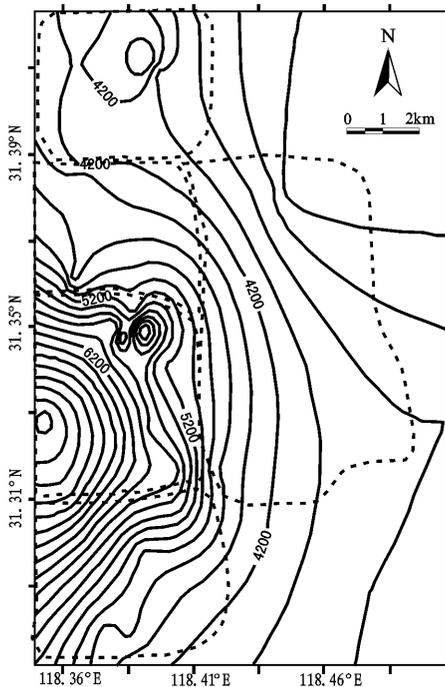


图 1 芜湖市住宅划片分区示意图

Fig 1 Division of residential district in Wuhu City

1.6 各片区居住区位优势度评价

根据上述模型及数据,可得出各个片区区位优势度的评价结果(表 2)。

表 2 芜湖市各片区居住区位评价

Table 2 Evaluative results of residential location in Wuhu city

片区名称	交通 条件	设施 条件	环境 条件	区位 优势度
开发区片区(A)	0.16	0.75	1.87	2.78
镜湖北片区(B)	1.68	1.56	0.42	3.67
城东片区(C)	0.79	1.84	0.58	3.21
城中片区(D)	3.14	5.54	0.35	9.03
城南片区(E)	1.13	1.85	0.32	3.29
三山区片区(F)	-1.7	0.52	0.92	-0.2

由表 2 可知,城中片区在居住区位方面的雄厚优势毋庸置疑;其次是镜湖北片区;再次是城南片区、城东片区、开发区片区;三山区片区最差。

芜湖市作为一个中等城市,新区的开发刚刚起步,而城中片区经历了较长的发展历程,在交通条件、设施条件方面都拥有着绝对优势。

镜湖北片区,作为城市空间演变过程中第一个扩展的区域,距离市中心较近,其区位优势仅次于城中片区。

作为芜湖市重点建设的城南居住组团,自奥体公园、高校园区建设以来,基础设施和配套设施不

断得到改善。新区宽敞的生活空间,第十二中学新校区的落成,跨越青弋江的新大桥——临江桥改善了南北交通状况,使得城南新区的居住区位优势不断提升。

1993 年国家级经济技术开发区在芜湖市城北落户,吸引了国内外大批知名企业进驻,居住配套成为当务之急,基础设施和公共设施不断得到完善。但由于城北片区主要是工业园区的生产性功能,居住功能则更多是满足企业员工及当地老住户的居住需求,不可能形成大规模的居住组团。

就城东片区而言,2006 年芜湖城市行政区划调整,芜湖县清水镇等区域划入芜湖市区范围,城东区域进一步扩大,增量的土地资源为城东的发展带来了生机。同时,随着二环路的改造、三环路的开通以及政府对神山公园风景区的重点规划、建设,城东的基础设施质量有了前所未有的提高。

三山区片区主要范围为原繁昌县峨桥镇,2006 年市区行政区划调整时划为芜湖市的一个区,距离芜湖市中心约 17 km,路途较远,城区的建设刚刚起步,各项配套设施还不够完善,相比老城区而言,生活条件优势度最差。目前居住的为原峨桥镇拆迁居民、三山工业园区的员工及镇域内农村进入城区的人口,对原芜湖市城区居民的吸引力不大。但三山区拥有大面积的湿地,生态环境优美。

2 芜湖市商品房价格空间分异

住宅价格是对房地产市场各项因素的综合反映,一般而言,生活条件优势度较高的区域,商品住宅价格也相对较高。为了深入研究两者之间的相互关系,本文以芜湖市现有的 44 个楼盘(统计截止于 2008 年 11 月)为研究对象,运用 MapInfo 建立楼盘数据库,利用 Surfer 绘制商品住宅价格空间分布的等值线图,分析商品房价格的空间分布与生活条件优势度的关系,最后通过多元回归等方法,进一步分析两者间的相关程度。

2.1 住宅价格总体分布特征

根据芜湖市房地产管理局 2008 年 9 月底公布的房地产市场数据资料(表 3)分析可得,目前芜湖市市区住宅主体价格为 4 000~5 000 元/m²。城中片区所有楼盘均价已达 5 000 元/m²,镜湖北片区为 4 500~5 200 元/m²,开发区片区为 4 000~4 500 元/m²,城东片区大部分价格在 4 000 元/m²以下,仅有一处楼盘因位于近东区,单价高于 4 600

表 3 芜湖市住宅价格分类

Table 3 Classification of residence price in Wuhu City

价格	3000元 /m ² 以下	3000~4000元 /m ²	4000~5000元 /m ²	5000~6000元 /m ²	6000元 /m ² 以上
楼盘个数(个)	3	7	16	10	8
所占比例(%)	6.8	15.9	36.4	22.7	18.2

注: 根据芜湖市房地产管理局相关统计资料整理得出。

元 /m², 城南片区 4 200~4 800元 /m², 3 000元 /m² 仅分布在三山区片区。而本次的调查显示, 62.5%的居民的心理承受价位是 3 000元 /m² 以下, 28%的居民心理承受价位是 3 000~4 000元 /m², 即目前绝大部分的居民仅能承受 4 000元 /m² 以下的房价, 这与房地产市场的价位很不匹配。而芜湖市 3 000~4 000元 /m² 价位的楼盘数仅占 22.7%, 分布在三山区和城东片区。

2.2 楼盘数据库的建立

首先, 利用 MapInfo对芜湖市中心城区交通图进行编辑和数据提取, 生成市区道路、区际行政边界等几个可复合、可分解的图层。并根据芜湖市 2008年秋季购房指南图建立楼盘点位图层, 应用 MapInfo的点位标示功能, 以街道行政界线图和中心城区道路图作为参照底图, 将楼盘样本全部标在图上, 建立楼盘点位图层, 生成了住宅空间分布图。同时, 运用属性表连接功能, 以楼盘的编码为匹配数据, 依次将楼盘名称、所在区域、楼盘价格等字段写入属性表中, 通过图层控制功能中的标签选项的确认, 将楼盘的属性与楼盘点位同时显示。

2.3 住宅价格等值线图

根据 MapInfo提供的楼盘的位置信息与楼盘价格组成如 A(X, Y, Z)的数据, 其中 X 代表经度, Y 代表纬度, Z 代表楼盘价格, 运用 Surfer8.0 绘制住宅价格等值线图(图 2)。可以看出, 目前芜湖市的商品房价格已形成 2 个明显的高峰值区, 分别是位于长江岸边的世贸滨江、芜湖·名流印象等楼盘和位于市中心的侨鸿国际花园。商品房价格基本上是以此为核心呈同心圆向外递减, 进一步证明了城市的单中心性。但由于芜湖市滨临长江且呈南北带状延伸, 使得同心圆的左半部分缺失。可见, 商品房价格的空间分异与住宅的区位优势基本吻合。

2.4 居住区位优势度与商品房价格的关系

在对商品房价格的空间分异进行定性分析基础上, 从定量角度, 分析商品房价格与交通设施、配套设施、环境条件的相关关系。以商品房价格为因变量, 交通设施、配套设施、环境条件为自变量, 进

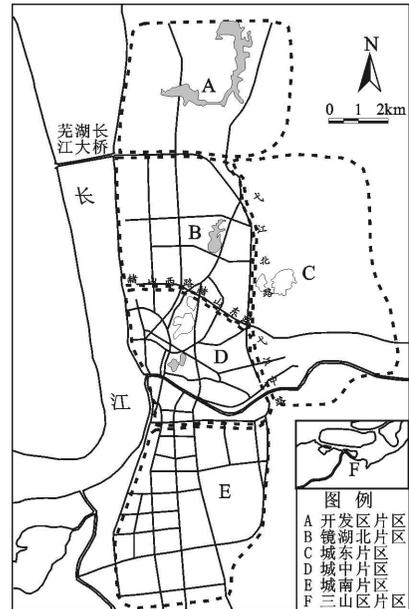


图 2 芜湖市住宅价格等值线图(元)

Fig. 2 Isopleth of residential price in Wuhu City (RMB)

行多元回归分析, 得出复相关系数 R 为 0.889。表明商品房价格与交通条件、配套设施、环境条件有着较高的相关性。进一步拟合, 可得到回归方程为:

$$Y = 3903.7 + 154.5X_1 + 316.494X_2 - 28.782X_3 \quad (2)$$

式(2)中, Y 为商品房价格, X_1 为交通条件, X_2 为设施条件, X_3 为环境条件。对方程进行显著性检验, F 值为 2.1, 查 F 分布表中 $F_{0.1}(3, 6-3-1) = 9.16$ 小于 F 值, 说明在 $\alpha = 0.1$ 的水平下, 回归方程有显著性意义。从回归方程可以看出, 商品房价格与交通条件和设施条件成正相关, 说明交通越便利、设施越齐全的位置商品房价格一般较高; 而商品房价格与环境条件成负相关, 这与前人的研究结果有所出入, 与人们平常的认知可能也有所背离, 但与芜湖市的情况相符合。这是由于芜湖市环境条件较好的地方基本是位于新区、郊区, 这些地方虽然环境条件好, 但是交通和设施方面的劣势并没有带来较高的商品房价格。城东片区的明日星城、金都檀宫、星城星河湾等几处楼盘即可佐证, 距市区较远、

自然环境好,但价位相对于市中心的楼盘较低。再从这3个自变量的系数来看,交通条件和设施条件的系数远远大于环境条件的系数,说明在这3个因素中,前两者起着很大的作用。

3 芜湖市居民居住区位满意度调查

以上对居住区位的研究,均是通过各项统计指标的客观分析,其结果与居民对居住区位的主观感知是否吻合则有待进一步探讨,本文将依据问卷调查所获得的资料对此进行分析。

3.1 样本的背景分析

受访居民居住位置分布情况为:开发区片区占16.9%、镜湖北片区占18.0%、城东片区占12.0%、城中片区占29.9%、城南片区占14.4%、三山区片区占8.8%。此比例与各个片区的人口数相对比例基本上一致,能够代表各个片区居民的一般情况。样本包含了不同年龄层次、不同文化程度、不同家庭收入水平、不同的家庭结构,随机性较强,保证了分析结论的可靠性。其中,男性共计160人,占总样本的56.3%;女性共计124人,占样本的43.7%。样本的年龄构成以21~30岁、31~40岁、41~50岁为主,分别占样本的25%、30.3%和35.2%。样本的受教育程度构成以高中或中专、大专及本科为主,分别占32.0%、20.4%、27.8%。在家庭成员组成结构方面,各类型分布较均匀。从家庭月收入看,大部分为3000~3999元/月,其次为2000~2999元/月和4000~4999元/月,再次为2000元/月以下和5000元/月以上,呈现中间多、两头少的分布状态。

3.2 居民居住区位满意度分析

3.2.1 居住区位总体满意度

根据调查结果显示,对居住区位很满意的占8.3%,比较满意的占42.2%,一般的为38.1%,不满意的为9.6%,很不满意的为1.8%,说明芜湖市大部分居民对居住区位的满意程度持较满意和一般满意的态度。

从分片区情况看(表4),开发区片区57.5%的居民对居住区位持一般满意态度,23.4%的居民认为较满意,17%的居民不满意。而持很满意和很不满意这两种极端态度的仅占2.1%,说明居民对居住区位的总体满意程度一般。镜湖北片区51%的居民对居住区位较满意,35.5%居民认为区位一般。城东片区37.5%居民对自己的居住区位不满

意,25%的居民认为区位一般。城中片区56.1%的居民对居住区位较满意,13.4%的居民很满意,说明城中片区接近70%的居民对居住区位持较满意或者很满意的态度。城南片区51.9%的居民认为居住区为一般,30%的居民较满意,说明此片区80%的居民对居住区位持一般满意或较满意状态。而三山区片区的样本反映,几乎无很满意或者较满意的情况,大部分认为居住区位不满意。

表4 芜湖市各片区居民居住区位满意度

Table 4 Satisfaction of city residents on residence location

in Wuhu City					
	很满意	较满意	一般满意	不满意	很不满意
开发区片区	2.1%	23.4%	57.5%	17.0%	0%
镜湖北片区	3.9%	51.0%	35.3%	5.9%	3.9%
城东片区	12.5%	13.0%	25.0%	37.5%	12.5%
城中片区	13.4%	56.1%	26.0%	3.7%	1.2%
城南片区	11.1%	30.0%	51.9%	7.4%	0%
三山区片区	0%	0%	33.3%	66.7%	0%

若将居民居住区位满意度记为5分制,即按照满意程度由高到低依次计为5分、4分、3分、2分、1分,按照各自比例计算出各片区居民居住满意度的精确值,分别为3.11分,3.45分,2.77分,3.77分,3.44分和2.33分。可以看出城中片区仍然具有无可比拟的优势,其次是镜湖北片区和城南片区,再次是开发区片,最次是城东片区和三山片区。

3.2.2 各片区优劣势分析

从各个片区居民对各自居住位置的区位优势评价来看(表5),镜湖北片区和城中片区的优势在于便捷的交通条件和完善的配套设施,但生态环境是其劣势。城南片区在交通、设施、环境三方面都不具备明显优势,但居民也没有对某一方面持强烈负面意见。开发区和城东片区在交通、设施方面存在明显的劣势,持负面态度的居民占大多数,生态环境方面居民基本持中立态度。三山区除了生态环境较优以外,其他两方面都非常不能让居民满意。

4 芜湖市居民择居偏好区位

居民对居住区位的感知直接影响到居民购买商品房的行爲^[13-14],一般认为区位最优越的位置交通便利、设施齐全,因而成为居民心目中理想的居住地,但往往区位优势的位置住宅价格也较高,这也是居民购房的一个门槛,成为居民在实际区位选择时着重考虑的因素。所以择居理想区位是居

表 5 芜湖市各片区居住区位优势分析

Table 5 Superiority and weakness of residential districts in Wuhu City

片区名称	交通条件		配套设施		生态环境	
开发区片区	8.5%	91.5%	19.1%	80.9%	46.8%	53.2%
镜湖北片区	58.8%	41.2%	51%	49%	35.3%	64.7%
城东片区	12.5%	87.5%	12.5%	87.5%	23%	75%
城中片区	65.9%	34.1%	78%	22%	43.9%	56.1%
城南片区	48.1%	51.9%	51.9%	48.1%	44.4%	55.6%
三山区片区	2.5%	97.5%	1.3%	98.7%	97%	3%

民对居住空间认知及居住环境认可度在空间上的体现,而其实际选择区位是受到其支付能力或其他方面影响所做出的选择行为。

调查结果显示,若让居民选择其心目中的理想居住区位(图3),则一半的居民选择居住在城中片区,27%的居民选择镜湖北片区,11%的居民选择城南片区,分别有5%的居民选择城东片区和三山区片区,仅有2%的居民选择在开发区片区。居民对各片区的区位认可度由高到低依次为城中片区、镜湖北片区、城南片区、城东片区和三山区片区、开发区片区。可见城中片区优越的区位、便利的交通、完善的设施确实对居民产生了很强的吸引力,而镜湖北片区因为紧邻市中心也显现出特有的优势,不少居民认为城南片区有奥体公园、高校园区、文化氛围较好,加上空间比较宽敞,适宜居住。三山片区虽距离市中心远,但选择在此居住的居民却比开发区片要多,居民反应的原因有以下3点:其一,三山片区环境较好;其二,房价低;第三,很多居民关注碧桂园集团开发的水景别墅。

对居民实际选择的区位进行分析,则结果又有所变化(图4),认可度排名依次为镜湖北片区、城

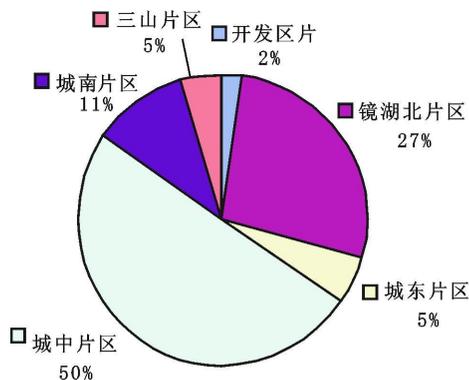


图3 择居理想区位

Fig 3 Ideal residence location

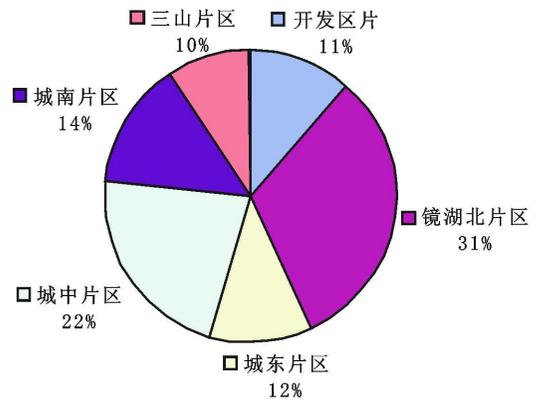


图4 择居现实区位

Fig 4 Real residence location

中片区、城南片区、城东片区、开发区片区、三山区片区。居民在居住位置的选择方面比前者分异小,显得更为均匀,镜湖北片区位次上升而三山区片位次下降,人们对城中片区的情有独钟也终因为其高额的房价望而却步,均衡考虑其支付能力和区位之后理性的选择了镜湖北片区、城南片区或其他片区。

5 结语

通过对芜湖市各片区的居住区位进行分析,得出城中片区最具优势,其次是镜湖北片区,再次是城南片区、城东片区、开发区片,三山区片区。可以看出,芜湖市各住宅片区区位优势是与城市发展的过程紧密联系,发展历史越久的片区区位优势越强,最迟开发的新区区位优势最弱。就商品房价格的空间分异来看,总体呈现为以城中片区为峰值中心向外围逐渐降低的同心圆分布状态,从分片区来看,城中片区最高,其次为镜湖北片区、城南片区,再次为开发区片和城东片区,最次为三山区。就居民的居住区位满意度来看,城中片区仍然具有无可比拟的优势,其次是镜湖北片区和城南片区,再次是开发区片,最次是城东片区和三山区。从居

民择居的理想区位而言,排名依次为城中片区、镜湖北片区、城南片区、城东片区、三山片区、开发区片。由此可见,居住区位与商品房价格的空间分异、居住居住满意度和居民择居理想区位具有较强的吻合性,即居住区位优势越强的地段,商品房价格越高,居民对区位的满意度越高,也成为居民理想的居住地。

参考文献:

- [1] 张文忠. 经济区位论[M]. 北京: 科学出版社, 2000 76~ 90.
- [2] 柴彦威. 城市空间[M]. 北京: 科学出版社, 2000 80~ 81.
- [3] Robson B T. Urban Social Areas[M]. London: Oxford University Press 1975.
- [4] Knox P. Urban Social Geography: An Introduction Longman Scientific & Technical Third Edition[M]. New York: Harsted Press, 1987.
- [5] 刘 旺, 张文忠. 国内外城市居住空间研究的回顾与展望[J]. 人文地理, 2004, 19(3): 6~ 11.
- [6] 李培祥. 影响城市住宅区位的主要因子浅析[J]. 青大师范学院报, 1995 12(3): 94~ 96.
- [7] 董 昕. 城市住宅区位及其影响因素分析[J]. 城市规划, 2001, 25(2): 33~ 39.
- [8] 张文忠, 刘 旺, 孟 斌. 北京市居住环境的区位优势度分析[J]. 地理科学, 2005, 60(1): 115~ 121.
- [9] 范 炜. 南京市主城居住空间区位优势度分析[J]. 新建筑, 2001, 6 59~ 61.
- [10] 杜德斌. 论住宅需求、居住选址于居住分异[J]. 经济地理, 1996 16(1): 81~ 87.
- [11] 张文忠. 城市居民住宅区位选择的因子分析[J]. 地理科学进展, 2001, 20(3): 268~ 275.
- [12] 伍俊辉, 杨永春, 宋国锋. 兰州市居民居住偏好研究[J]. 干旱区地理, 2007, 30(3): 444~ 449.
- [13] Sanpo R, Anneli K. Socio-economic residential differentiation in post-socialist Tallinn [J]. Journal of Housing and the Built Environment 2003 18(1): 49~ 73.
- [14] Wu W P. Migrant housing in urban China: choices and constraints [J]. Urban Affairs Review, 2002 38(1): 90~ 119.

Study on the Residential Location of Wuhu City

JIAO Hua-fu, LU Zhen-ting

(College of Territorial Resources and Tourism, Anhui Normal University, Wuhu, Anhui, 241003)

Abstract This paper constructs an evaluation model on the base of other studies, divides the residential region into six parts according to natural factors, road, historic variation etc., then evaluates the location dominance of residential districts in Wuhu City. Moreover, it analyzes spatial distribution of prices, people's satisfaction with location and people's preference to residential location, then discusses the effect of residential location dominance to the spatial distribution of prices, people's satisfaction with location and people's preference. Four conclusions are as followed: Firstly, the center area of Wuhu City is still with the highest dominance. The north area of Jinghu is inferior to it. Sanshan area is with the weakest dominance. Secondly, the most expensive houses are in the center area of the city. The residents prices in Sanshan area and the east area are the lowest. Thirdly, people locating in the center of the city have the highest level of satisfaction with location, while levels of people locating in Sanshan and east area of the city are inferiorest. Moreover, people's ideal location of house are still in the center area of city. Generally, the center area of the city, the north area of Jinghu have been mature residential group, and the residential group of east of the city and Sanshan area are in their infancy. Moreover, the dominance of residential location is consistent with spatial differentiation of house price, satisfaction of residence location, ideal residence location.

Key words residential location, preference to residential location, location dominance, Wuhu City