

# 国外城市舒适性研究综述与启示

温 婷<sup>1,2</sup>, 蔡建明<sup>1</sup>, 杨振山<sup>1</sup>, 宋 涛<sup>1,2,3</sup>

(1. 中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101; 2. 中国科学院大学, 北京 100049;  
3. 哈佛大学, 剑桥 02138, 马萨诸塞州, 美国)

**摘 要:**城市发展中所关注的研究内容随城市所处的发展阶段和时代而变化。西方发达国家对城市舒适性的研究已经有长达70年的历史, 而中国在这方面的研究开展甚少, 并且对国外城市舒适性相关研究缺乏全面的认识。首先系统梳理了国外研究中关于城市舒适性的理论基础、概念、内涵, 及其与人口迁移和城市发展的关系, 并对研究方法进行了介绍; 其次对国外城市舒适性研究进展进行了简要的评述和研究趋势展望, 进而提出, 从城市发展前瞻性的视角出发, 有必要在中国深入开展城市舒适性研究, 并对如何在中国城市规划设计、城市经济转型研究中借鉴城市舒适性研究理念和研究方法进行了分析。

**关 键 词:**城市舒适性; 城市发展; 研究进展; 研究启示

doi: 10.11820/dlkxjz.2014.02.011

中图分类号: F291.1

文献标识码: A

## 1 引言

20世纪40年代, 随着西方发达国家逐渐步入后工业社会, 人们生活质量逐渐提高, 开始关注生活品质。与此同时, 大城市的环境污染、交通拥堵、犯罪率高等问题使人们开始远离城市, 向自然环境较好的舒适性地区迁移, 从而催生了西方发达国家20世纪50年代开始的舒适性(Amenity)研究。

这一概念最早由美国地理学家Ullman提出。他指出, 气候舒适性是美国阳光地带城市人口增长的主要原因, 并由此带动了城市发展。在美国, 20世纪70年代郊区化后期, 随着城市中心环境的改善和犯罪率的降低, 人们为便于获取城市提供的各种服务, 又逐渐回归城市。因此, 如何打造城市舒适性(Urban Amenity), 恢复城市中心的吸引力, 并促进城市发展, 成为研究的焦点。

在知识经济的背景下, 以Florida、Clark、Glaeser和Rappaport等为代表的学者们认为, 城市舒适性能吸引人才, 特别是具有创新能力的人才, 并且吸引公司入驻, 因而对城市经济发展具有重要的推动作用。由此, 城市舒适性研究引起了经济

学、社会学、管理学和地理学等多个学科的广泛关注。

目前, 国内与城市舒适性相关的研究较少, 主要在人居环境的研究中有所涉及。如张文忠(2006)将舒适性作为宜居的5个评判标准之一, 对北京的宜居状况进行了分析, 在其研究中将舒适性分为自然环境舒适性和人文环境舒适性。部分学者引入城市舒适性与住宅价格、工资的理论关系模型, 基于中国的数据进行了实证研究(王宁, 2010; 周京奎, 2009); 还有学者将城市舒适性翻译成城市便利性, 探讨了城市舒适性对中国城市创意阶层的区位选择的作用(段楠, 2012)。

总体而言, 国内在城市舒适性领域尚缺少系统深入的研究, 并且对于国外城市舒适性的相关研究缺乏全面的认识。在中国目前经济结构从传统工业转向创新型和知识型产业的大背景下, 对城市舒适性展开全面深入的研究具有重要的现实意义。基于此, 本文系统回顾和总结了国外城市舒适性研究进展, 梳理了城市舒适性概念、研究内容和研究方法, 旨在为中国城市舒适性研究与实践提供有益借鉴。

收稿日期: 2013-08; 修订日期: 2013-11。

基金项目: 国家自然科学基金青年一面上连续项目(41371008)。

作者简介: 温婷(1986-), 女, 新疆霍城人, 博士生, 研究方向为城市发展战略、城市与区域规划, E-mail: tingwen111@gmail.com。

通讯作者: 蔡建明(1961-), 男, 山西运城人, 研究员, 博士生导师, 主要从事城市发展战略、城市化、半城市化和都市农业研究, E-mail: caijm@igsnrr.ac.cn。

## 2 理论基础

### 2.1 需求理论

美国社会心理学家亚伯拉罕·马斯洛 1943 年在《人类激励理论》中提出了需求层次理论(Maslow's hierarchy of needs)。该理论将人的需求从低到高按层次逐级递升分为五种,即生理需求、安全需求、情感和归属需求、尊重需求、自我实现需求。后又在尊重需求和自我实现需求之间加入了求知需求和美的需求。在这种需求层级之上,不同个体又因为年龄、兴趣爱好、经济状况、受教育程度等因素方面的差异具有不同的个体需求(吕宁, 2009)。

城市舒适性理论主要关注人才的需求,认为人才或者受过良好教育的从业者倾向于选择舒适性较高的城市居住和生活。

### 2.2 人力资本理论

人力资本理论是经济学领域的经典理论之一。古典经济学家亚当·斯密(Adam Smith)1776 年在《国富论》中初步提出了人力资本的思想。作为一个经济学家,他敏锐的察觉到在生产过程中,除了土地、建筑物和劳动工具外,劳动者在知识技能上的提高也能在生产中起作用。除经济领域之外,人力资本理论还广泛的运用于城市经济学研究中,如美国地理学家简·雅各布斯(Jacobs J)1969 年出版的《城市经济》中,提出城市发展的原动力是地理上临近的产业多样性与人力资本的集中。在知识经济作为经济增长新方式的背景下,人力资本理论的重要性得到了进一步的肯定。

作为一种城市发展理论,城市舒适性的核心逻辑是城市舒适性通过吸引人才来推动城市的发展,因此人力资本理论是城市舒适性理论的重要基础。

### 2.3 人居环境理论

人居环境科学是一门以人类聚居(包括乡村、集镇、城市)为研究对象,着重探讨人与环境之间相互关系的科学(吴良镛, 2010)。人居环境科学的概念由希腊学者道萨迪亚斯(Doxiadis C A)在 20 世纪 50 年代提出。在国内,1993 年,吴良镛先生首先对“人居环境科学”的概念展开研究,将人居环境系统分为自然系统、人类系统、社会系统、居住系统和支撑系统等五大系统,由此建立了人居环境科学理论研究的基本范式(吴良镛, 2001)。研究人居环境旨在提高人们的生活质量,建设适合每一个城市居民

居住和生活的城市。

虽然以人居环境作为理论基础之一,但从关注内容与主体上,城市舒适性更关注人才的需求,相对于人居环境所涉及内容的“面面俱到”,城市舒适性更偏重于城市所能提供的高品质商品和服务,更强调城市的消费职能。就源起和目标而言,人居环境理论是伴随着中国城市快速发展出现的环境污染、交通拥堵、住房紧张等城市发展问题而产生的,以打造适合全体居民居住和生活的城市为目标(李业锦等, 2008)。相较而言,城市舒适性则是在探讨究竟什么是推动城市发展动力的过程中提出的概念,并以最终推动城市发展为目标。

## 3 研究内容

### 3.1 概念与内涵

城市舒适性理论是在西方学术界关于推动城市发展原动力的探讨中建立起来的。该理论认为,城市对人才的吸引能力取代了物质优势及地理优势,成为推动城市发展的动力,而城市舒适性正是城市对人才的吸引力所在。这一概念最早的提出者 Ullman 将舒适性定义为令人愉悦的生活条件(Ullman, 1954)。

考虑到城市舒适性具有明显的地域性,Power(1988)认为舒适性是无法市场化的本地特色,这种特质能够吸引人来此居住或工作,如野生动植物、休闲空间、人造景观、独特的聚落形态、历史遗迹,以及社会文化传统等。

从产业经济学的视角出发,Gottlieb(1994)认为舒适性是地方特有的、不能出口的产品或服务,能使就业者作为居民或者通勤者从中受益。

Luger(1996)在总结相关研究时,将城市舒适性概括为城市利用公共基础设施和公共部门工作人员作为资本和劳动力投入生产的复合“产品”。

尽管学者们对于城市舒适性的定义各有不同的侧重,但他们都认为,城市舒适性与人们对品质生活追求的需求相关,且具有 4 个主要特性:① 舒适性具有地域性,不具有生产功能;② 舒适性是不可再生的,如野生环境一旦破坏就不可逆转;③ 城市舒适性与收入正相关,即具有较高的收入弹性;④ 舒适性一般不可替代。

对于舒适性的内涵,即哪些要素构成了城市舒适性,不同学者有不同的界定。其趋势是从传统的

以自然环境为主要内容的城市舒适性,扩展为具有更为丰富的内涵,既包括自然舒适性,还包括人工舒适性,并且后者占有很大的比重。这是因为:①城市本身就是一个人造实体,城市的自然属性决定了每个城市的自然舒适性,如气候、地形等是特定的,难以改变的,我们只能在城市人工舒适性方面努力,使城市更“舒适”;②西方国家城市化过程中造成了很多人为的城市问题,城市更新也需要从人工舒适性的提升方面着手。

典型案例之一是位于传统工业地区的芝加哥,虽然自然条件并不突出,但在美国人口大批迁往阳光地带的20世纪末,仍吸引了大量的人才聚集。Markusen等(2001)的研究发现,芝加哥提供的高新技术工作岗位数量在美国排在第一位,甚至高于硅谷,这主要归功于其拥有丰富的城市舒适性要素(Clark et al, 2002)。

学者们对城市舒适性具体内涵的界定,可以概括为以下三类:

### (1) 城市的自然舒适性

这类舒适性由一个城市的地理位置决定,是一个城市难以改变却高度依赖的自然本底,主要包括河流、山川和海岸线(Brueckner et al, 1999),以及湿度、气温、降雨等气候条件(Clark, 2004)。Glaeser等(2001)的研究发现,一月份的气温和降雨量是美国县级单元人口数量和住宅价格最重要的影响因素。

### (2) 城市的人工舒适性

这类舒适性中既有人类历史上遗留下来的文物遗迹,如具有美学价值的纪念碑、历史建筑等(Brueckner et al, 1999),也包括现代人工设施,如大型研究型图书馆、博物馆和歌剧院,小店如二手书店和珍本书店、果汁吧、有机食品超市、星巴克,体育赛事(Clark, 2004),体育健身设施如游泳馆和网球场等(Brueckner et al, 1999),还包括便捷的交通和通讯基础设施(Glaeser et al, 2001)。Brueckner等(1999)认为,历史舒适性属于城市的外生舒适性,而现代人工设施等属于内生舒适性。

### (3) 城市的社会氛围舒适性

城市舒适性是一种感官上的舒适感,前两种物质范畴的城市舒适性主要给予人们视觉、听觉或味觉上的体验,而城市的社会氛围舒适性则确保了人们心理层面的舒适性。

城市社会氛围舒适性包括:居民收入和受教育程度,外国人及少数族裔如西班牙裔、非裔的数量,

同性恋者的比例;居民的价值观和态度,如友好和好客程度、包容性、需要承担的风险、个人主义倾向等,尤其对于潜在的迁入居民而言(Clark, 2004)。此外,Glaeser还强调低犯罪率是城市舒适性的重要组成部分,与城市发展具有密切关系。

与以上学者分类方法略有不同的是由Boyer和Savageau主持的《美国各地评比年鉴》(Places Rated Almanac)中的分类方法,他们将城市舒适性分为生活成本、犯罪、医疗、工作、交通、教育、艺术、休闲和气候等九类,并按照这些要素每年对美国333个大都市区进行城市舒适性评级(Boyer et al, 1989; Savageau et al, 1993)。《美国各地评比年鉴》是最早采用统计数据对美国城市进行排名的出版物,书中城市舒适性排名受到大众、城市和房地产营销等领域专业人士,以及相关企业和组织的热切关注,因而成为美国最畅销的出版物之一(Rogerson, 1999)。

从城市舒适性的内涵来看,这一理论从人才的需求出发,研究如何满足他们的需求,并通过吸引人才来推动城市的发展,因此城市舒适性理论是一种城市发展理论。从推动城市发展的角度,城市舒适性的内涵并不是一成不变的,而是随着城市人口的需要发生变化。当前,城市舒适性因素中由城市公共机构提供的教育、教堂、社区组织等的重要性在下降,休闲娱乐和消费类型城市舒适性越来越被重视,城市的消费职能越来越被强调(Clark et al, 2002)。

## 3.2 城市舒适性与人口迁移

最早关注城市舒适性的美国地理学家Ullman认为,令人愉悦的生活条件—舒适性导致了20世纪上半叶美国人口大量向美国阳光地带迁移,舒适性替代经济因素成为人口迁移的主导原因,这是史无前例的(Ullman, 1954)。Ullman的这一结论引起学界的广泛关注,其后西方各国学者开始对美国、英国、加拿大、澳大利亚、巴西等许多国家出现的与舒适性相关的人口迁移现象进行了大量研究。

最初对于城市舒适性的研究偏重于其中的自然舒适性,即人们往往受到一个地区自然舒适性,如气候、气温、水体、山川资源及乡村等的吸引而迁居到此。如果说舒适性是人口迁移的拉力,那么大城市的环境污染、交通拥堵等就是这类人口迁移的推力,即舒适性人口迁移是当时郊区化和逆城市化潮流下的一种人口迁移现象。传统的人口迁移主要影响因素是经济因素。相对于因舒适性引起的



人口迁移行为,有学者将传统的人口迁移行为称为经济性人口迁移(Economy Migrtaion)(Glorioso et al, 2010)。相应的,因追求舒适性而发生的人口迁移行为就被称为舒适性人口迁移(Amenity Migration)(简称“舒适性迁移”)。Stewart(2000)认为,人们对一个舒适性地区的到访次数越多,越容易发生永久性迁移,一般存在从旅游、再游、“候鸟式”旅游、购买第二居所,到舒适性迁移的过程(图1)。

郊区化后期,随着城市中心环境的改善和犯罪率的降低,人们开始返回城市中心,因此催生了城市舒适性的相关研究。城市舒适性引起人口迁移的原因是人们追求较高生活水平的需求(Rappa-port, 2009)。不同人群对于高生活质量的标准因个人和家庭的年龄、职业和收入水平等属性而异,并向往不同类型的城市舒适性。Clark(2003)研究发现,大学毕业的年轻人向人工舒适性较好的城市集中,老年人或退休群体向自然舒适性较高的城市集中,而从事高科技工作的人员则向自然和人工舒适性都比较高的城市集中。

3.3 城市舒适性对城市发展的影响

3.3.1 城市舒适性影响人才的空间决策

劳动力或人力资本是经济地理学中的一个重要研究领域。地理学家们对于人力资本的研究发现,劳动力数量和质量是企业区位选择的关键要素。因此,早在20世纪50年代,就有许多欧美经济地理学家提出城市需要吸引人才(Jacobs, 1961; Ullman, 1958),通过人才聚集创造生产力来推动城市和区域的发展(Lucas, 1988),并开展了相应的实证研究(Glaeser et al, 1995; Simon, 1998)。

城市对人才的吸引力在很大程度上决定了城市经济发展潜力(Sjaastad, 1962; Todaro, 1969)。Mazarr在他的著作 *Global trends 2005, An owner's manual for the next decade* 中指出,未来10年将是

一个社会转型的时代(Mazarr, 1999)。对其观点持支持态度的学者都认为,当前社会变化的特点是向信息或知识经济的转变(Baum et al, 2007)。在这种背景下,人力资本取代物质资本,成为经济和社会发展的主要驱动因素(Reich, 1991; Saxenian, 1996)。

传统理论认为,收入差异是影响人才流动的主要因素。然而,过去10年间的一些研究表明,城市舒适性、娱乐和生活方式等已经取代收入差异,成为城市吸引人才的重要因素(Clark, 2004; Florida, 2002a; Florida et al, 2008; Glaeser et al, 2001; Melander et al, 2012)。Florida(2002b)从创新阶层和创新产业的角度阐述了城市舒适性在吸引人才方面的重要性,其理论受到城市政策制定者和城市规划业者的广泛欢迎。反过来说,人才聚集的地方往往城市舒适性程度也更高,因为人才聚集地的社会问题较少,并有较好的教育设施(Glaeser et al, 2001)。

有趣的是,学者们还发现同性恋比例越高的城市舒适性程度越高,由此可以通过城市舒适性和同性恋比例来预测城市高新技术就业的增长(Black et al, 2002; Clark et al, 2002; Florida, 2005),因为两者之间具有很强的相关性。Florida(2004)对此的解释是高新技术就业人员和同性恋者都容易被多元化和包容性的城市环境所吸引,并通过对美国1999年高新技术产业最发达的15个城市的研究对此予以证实。Black等还认为,同性恋者中,男同性恋者更容易在城市舒适性较高的地区,如旧金山等城市聚集;这是因为相对于异性恋者和女同性恋者,他们想要拥有孩子需要付出更高的代价;这样,大多没有孩子的男同性恋者对住房及其他服务,如教育的需求较少,因此可以相对自由的选择舒适性高的城市生活。据此,Clark(2004)将同性恋者比例也作为一个地区城市舒适性评判标准。

3.3.2 城市舒适性影响企业的空间决策

工业社会时期,企业需要在靠近原材料产地、方便产品运输或运费成本最低的地点进行产业布局。后工业社会的产品与工业社会不同,更多的是创新和设计导向型的,相比传统产品生产更灵活,人才取代了以往的原料地或运输场地,成为企业选址的关键要素。

特别是对高新技术产业而言,许多学者都通过实证研究证明,人才与高新技术产业的空间布局有着非常密切的关系,进而影响着区域经济发展

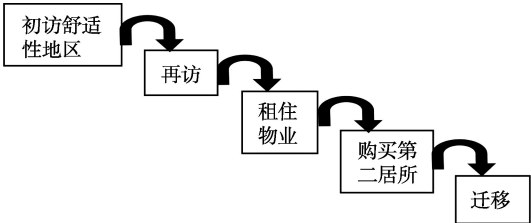


图1 地域认同阶段论(Stewart, 2000)

Fig.1 Stage representing increasing levels of commitment to a place(Stewart, 2000)

(Glaeser, 1998, 2000; Glaeser et al, 2000; Lucas, 1988),即城市舒适性通过影响人才的区位间接影响企业的空间布局(Florida, 2002b)。实际上,城市舒适性对人才和企业的空间决策都有重要的影响,人才区位选择和企业空间选择之间也互为因果,但很难区分到底是人才跟随企业流动,还是企业随人才流动。

产业集群是近年来关注度较高的概念,在一个产业集群中,企业通过合作与竞争带来产品创新,并实现规模报酬递增(Arthur, 1996; Schamp, 2002)。普遍认为,聚集经济是城市产业聚集的主要原因(Gordon et al, 2000),这种观点是在传统制造业的基础上提出来的。然而,对于城市文化产业、创新产业等新兴产业集群而言,聚集经济理论受到了Florida创新阶层研究的挑战,Florida认为,产业聚集的原因是城市舒适性吸引创新阶层的聚集而产生的(Florida, 2005)。Wenting等(2011)通过对荷兰时尚设计企业集群的研究,对Florida的理论进行了进一步验证。

### 3.3.3 城市舒适性影响城市发展

城市舒适性吸引人才和企业,从而推动城市的发展。塑造城市舒适性的最终目的,是通过吸引人才和高新技术企业的聚集,提高城市的竞争力,推动城市经济的发展。传统城市只有通过创造对人才具有吸引力的城市舒适性才能获得成功(Glaeser et al, 2001)。

在过去的50年中,城市经济发生了巨大的变化。许多原以制造业为主的城市制造业就业日益减少,服务业就业逐步增多,高新技术产业快速发展,城市积极参与经济全球化。随着城市产业的变化,城市中原来的蓝领阶层逐渐被接受过金融、信息技术和传媒等专业教育的白领阶层所替代。城市随之发生如下变化:①随着市民收入、受教育程度和政治赋权的提高,个人消费需求增加,品味更加个性化和多元化,由此产生了复杂的利基市场(Niche Market,指市场中通常被大企业所忽略的某些细分市场);②私有部门和公共部门中的官僚决策者减少,在新的需求和利基市场下,他们对快速变化的市场适应能力不如小公司和个人;③航空、传真、互联网在相当程度上导致了传统要素(距离、运费、本地劳动力成本以及与自然资源和市场的临近程度等)对经济发展的影响力逐渐减弱;④人们的闲暇时间增加,导游或美食家等精细化新职业的

重要性增加,服务于人性化需求;⑤人们更关注艺术和其他美的事物,以及城市空间动态;⑥政府和公务员需要扮演新的角色以满足市民的需求(如提供清洁的空气、优美的景观、人行专用道等公共产品)(Clark et al, 2002)。这些新的需求与舒适性的内涵非常吻合,这就要求新的经济形势下需要从城市舒适性的角度审视城市发展。

Rogerson(1999)从城市竞争力的角度,认为城市舒适性是城市竞争力的重要组成部分:①在经济全球化的发展趋势下,资本流动性增强,城市舒适性对资本具有吸引力,由此可以稳固地保障城市经济增长和健康发展;②城市舒适性可以作为地区和城市对外营销策略。Goldhaber(1997)也提出,一座城市想要加入市场竞争,很关键的一个要素是获得关注,并称之为“注意力经济”。这里的关注者不仅仅是市民,还有投资者、游客等,一旦获得这些人的关注,他们就可能在城市里进行消费、投资,甚至迁居于此,而城市舒适性建设恰恰就是城市获得世人瞩目的有力途径(Clark et al, 2002)。

就具体是哪些城市舒适性要素在推动城市发展的问題,Clark认为(2003),城市舒适性中自然舒适性如适宜的气候条件、湿度、水资源和自然景观等,人工舒适性如歌剧院、果汁吧、博物馆和咖啡馆等均对城市发展有积极作用。Florida(2005)认为,咖啡馆等提升城市街道活力的小店更为重要。Glaeser等(2001)认为,拥有更多餐厅和实况演出剧院的城市增长更快。而在这之前,新城市主义的支持者就强调街道活力的重要性(Jacobs, 1961; Norquist, 1998)。此外,还有学者提出可以通过教育和工作培训的方式提高居民的生活质量,以增加城市对于居民、投资者和公司的吸引力(Clarke et al, 1998)。

城市舒适性概念是在西方发达国家城市中心复兴的时代背景下兴起的,因此城市舒适性与旧城改造或城市复兴是不可分割的概念。历史遗产作为一种城市舒适性,其价值得到广泛认可,保护历史遗产资源对于整个社会而言具有非常重要的价值(Navrud et al, 2002)。在欧美国家城市中心复兴的过程中,往往将文物遗产这类城市舒适性作为城市更新的重要手段。各国均通过制定相关遗产保护政策,修复历史遗迹,使其成为地标性建筑,从而提升了城市舒适性,增强了以往破败的城市中心的吸引力,促进了城市中心的复兴,同时这一过程也

带动了周边房地产价格的上涨(Ahlfeldt et al, 2010; Noonan, 2007; Penfold, 1994)。

在城市内部,城市舒适性通过影响人口密度和房租,越来越成为人们居住空间选择的重要因素(Rappaport, 2008)。Brueckner等(1999)认为,城市舒适性的空间格局决定了不同收入阶层的区位选择,因为城市舒适性的边际效应随着收入的增加而增加;并通过建立舒适性外部性模型,对巴黎和底特律进行了实证研究。巴黎市中心因为历史遗迹较多,城市舒适性从城市中心到郊区逐渐降低,因此富裕阶层在城市中心聚集;底特律则因为城市中心历史舒适性较差,城市舒适性从城市中心到郊区逐渐降低,城市中心主要居住着贫困群体(表1)。

表1 法国和美国城市中心与城市郊区收入差异比较  
Tab.1 Comparison of incomes of central-city and suburban in France and the US

案例地	家庭收入	
	城市中心	郊区
法兰西岛(巴黎城区)	124000 法郎	106000 法郎
巴黎省(其他城市)	76000 法郎	84000 法郎
法国(所有城市)	84000 法郎	82000 法郎
底特律(城区)	20207 美元	40084 美元
美国(所有城市)	26727 美元	26314 美元

注:引自 Brueckner et al, 1999; 家庭收入分别为法国 1990 年的平均收入和美国 1989 年的中间收入,其中法国数据来源于 Nicoct(1996),美国的数据来源于美国 1990 年人口普查;当时法郎对美元汇率是 1 美元约等于 6 法郎。

4 城市舒适性的研究方法

城市舒适性研究是地理学、规划学、社会学、经济学、行为科学等多个学科的交叉,这个特点在研究方法上有明显的体现。其主要研究方法包括社会学的常见研究方法如问卷和访谈、经济学特征价格法,以及结构方程模型等。

问卷和访谈方法是西方学者在探讨城市舒适性在影响个人及企业区位决策时常用的研究方法(Simon, 1998; Wenting et al, 2011)。问卷与访谈的方法属于定性研究,能够深层次、多角度地发掘采访者的选择动机,缺点在于只能解释当前案例城市和地区,不能由此推论其他城市,并且研究结论受研究人员的经验和能力影响很大。

城市舒适性与社会 and 经济发展关系密切,因此

早在 20 世纪 70 年代,很多微观经济学家就建立经济模型来评价城市舒适性的重要性,对其研究起到了重要的推动作用。这类方法从认为城市舒适性虽然无法市场化,但仍然具有影子价格的想法出发,认为当一个家庭或个人受到城市舒适性的影响而发生迁移行为时,实际上就是在消费城市舒适性。

在众多经济学模型中,基于不动产价值和工资建立的 Hedonic 价格模型比较成功(Bartik et al, 1987)。Rosen(1974)最早采用 Hedonic 模型来衡量城市舒适性,其原理是利用可上市交易产品的价值估算出城市舒适性的影子价格,如对不动产价格而言,城市舒适性决定了住宅的环境质量,因此是住宅价格的构成要素之一;通过分析个人效用最大化和房地产企业利益最大化,来建立 Hedonic 平衡。城市舒适性可以通过房租和工资来体现;反过来,不同城市和城市内部不同地段房租和工资的差异也可以用城市舒适性来解释(Roback, 1982)。当一个城市具有突出的舒适性,人们就愿意支付相对高的房租并忍受相对低的收入来获取这种舒适性(Rosen, 1979)。

继 Rosen 之后, Hedonic 法在城市舒适性的理论和实证研究中得到广泛的应用(Blomquist et al, 1981; Clark et al, 1989; Glaeser et al, 2001; Knapp et al, 1989; Small et al, 2012)。Black 等(2002)将问卷访谈等社会调查方法和 Hedonic 评价法结合起来,在方法上更具说服力。

作为城市增长动力,城市舒适性并不直接作用于城市发展,而是通过吸引人才间接推动城市发展,因此,Florida 等学者采用结构方程模型来反映三者之间的关系(图 2),以破解城市舒适性推动城市发展这个“黑匣子”,深入探讨城市舒适性中的消费职能和包容性等要素对城市发展的作用机理。

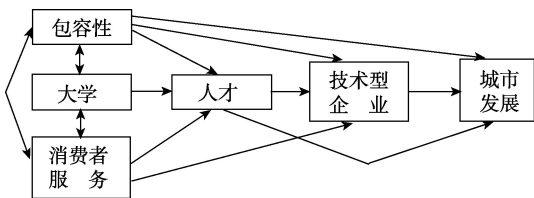


图2 城市舒适性推动城市发展路径模型(Florida et al, 2008)  
Fig.2 Path model of urban development driven by urban amenity (Florida et al, 2008)



## 5 述评与展望

### 5.1 研究进展述评

随着经济全球化时代的到来,传统城市发展理论亟待更新(Clark et al, 2002)。国外城市舒适性研究已有70余年的理论与实证研究经验积累,获得了丰硕的成果。

城市舒适性通过影响人口和企业的迁移,特别是吸引高素质人才和创新型或高新技术企业入驻,推动城市高新技术产业和整体经济的发展,改变了以往以经济发展为中心的城市发展理论框架,提供了一种全新的城市发展视角。

城市舒适性理论的另一个重要贡献是,通过城市舒适性,将人的需求与城市发展紧密联系在一起,是一种需求导向型的城市发展理念。

### 5.2 未来研究展望

在全球化和知识经济的背景下,城市舒适性的研究越来越受到学界重视,对于城市舒适性的研究也呈现新的趋势。例如,在强调城市服务和消费职能的同时,更加注重一些微观城市舒适性要素的研究,如Clark认为街头生活、特色小店等能够吸引人才;除了关注人才,还关注一些特殊的社会群体,如同性恋者,他们在一个城市中的集中体现了一个城市的包容性,Florida指出这一点对于人才,特别是创新阶层而言也同样重要。

因此,未来城市舒适性研究发展趋势是研究尺度更为微观,并紧跟人才需求的动态变化,以确保城市舒适性成为一种持续的城市发展动力。

## 6 主要启示

### 6.1 对城市发展具有前瞻性意义

在城镇化进程快速发展的今天,城市人居环境的打造对于提升中小城市竞争力有着重要意义(刘沛林等, 2013)。作为城市人居环境的重要组成部分,城市舒适性对城市发展的推动作用是在经济发展到一定阶段才出现的,而中国的整体经济发展水平目前还远远落后于西方发达国家,但是,在经济全球化的今天,我们不能忽略这个目前在许多发达国家已经发生的现象。特别是北京、上海、深圳等城市大力打造国际大都市的同时,更不能忽略城市舒适性的作用,这很可能导致一类重要的城市增长

方式和可能性的丧失。近年来,雾霾天气日益引起居民的关注和政府的重视,被视为城市发展的后顾之忧,这也与中国城市发展过程中对城市舒适性重视不足密切相关。因此,在中国城市化快速发展、城市经济愈加繁荣的今天,将城市舒适性纳入城市发展战略的研究范畴,对于城市可持续发展具有十分重要的意义。

### 6.2 对中国城市规划设计具有指导意义

城市舒适性理论建立在满足人们需求的基础之上,只有时时关注城市居民和各类城市就业者的需求变化,才能使城市保持竞争力。这就中国城市规划和城市设计内容的调整和完善提出了未来应重视的两个重要方面:①开展面向需求的城市规划,对不同规模、性质、定位的城市以及在城市发展的不同阶段,城市舒适性的内涵都有差异,因此在实施规划前应充分了解城市居民的年龄结构、家庭结构和就业结构,并开展相应人才需求调查和研究;②强调城市消费职能,重视面向市民的休闲娱乐设施规划和城市街道氛围的设计。

### 6.3 对中国城市转型提供理论支撑和实践经验

国家“十二五”规划明确提出要以加快转变经济发展方式为主线,转型的主要方向是科技创新,大力发展高新技术,用科技化带动产业化。城市舒适性理念提供了一种从根本上由传统产业向服务业和高技术产业转型的可行方案。昔日漫长的制造业或采掘业发展历程对城市环境产生的负面影响,也可以通过城市舒适性的建设得到修复。在美国,从城市舒适性入手推动传统城市转型的成功案例很多,如芝加哥、匹兹堡和奥斯汀,这些城市既是传统工业化时期的佼佼者,又通过转型在知识经济时代获得了可持续的城市发展。然而,也有底特律这类因忽视了城市舒适性建设而走向城市破产的反面教材。无论如何,国外在城市舒适性方面不论从理论研究还是实践经验上对中国城市的转型都有非常重要的借鉴意义。

综上所述,无论从城市发展的前瞻性出发,还是作为完善相关领域研究的重要理念和方法,当前在中国开展城市舒适性研究都是非常必要的。

## 参考文献(References)

- 段楠. 2012. 城市便利性, 弱连接与“逃回北上广”: 兼论创意阶层的区位选择. 城市观察, (2): 99-109. [Duan N. 2012. Urban amenities, weak ties and "fleeing back to

- Beijing, Shanghai and Guangzhou": on the location choice of the creative class. *Urban Insight*, (2): 99-109.]
- 李业锦, 张文忠, 田山川, 等. 2008. 宜居城市的理论基础和评价研究进展. *地理科学进展*, 27(3): 101-109. [Li Y J, Zhang W Z, Tian S C, et al. 2008. Review of the theories and methods of livable city. *Progress in Geography*, 27(3): 101-109.]
- 刘沛林, 廖柳文, 刘春腊. 2013. 城镇人居环境舒适指数及其组合因子研究: 以湖南省长沙县为例. *地理科学进展*, 32(5): 769-776. [Liu P L, Liao L W, Liu C L. 2013. Urban residential amenity index and its composition factors: the case of Changsha County in Hunan Province. *Progress in Geography*, 32(5): 769-776.]
- 吕宁. 2009. 基于城市休闲指数的中国休闲城市发展研究[D]. 北京: 中央民族大学. [Lv N. 2009. Research on leisure city development in China based on city leisure index[D]. Beijing, China: Minzu University of China.]
- 王宁. 2010. 城市舒适物与社会不平等. *西北师大学报: 社会科学版*, 47(5): 1-8. [Wang N. 2010. Urban amenities and social inequality. *Journal of Northwest Normal University: Social Sciences*, 47(5): 1-8.]
- 吴良镛. 2001. 人居环境科学导论. 北京: 中国建筑工业出版社. [Wu L Y. 2001. Introduction to human settlement environment science. Beijing, China: China Building Industry Press.]
- 吴良镛. 2010. 脚踏实地, 发展人居环境科学. *科学中国人*, (10): 20-22. [Wu L Y. 2010. The development of human settlement environment science. *Scientific Chinese*, (10): 20-22.]
- 张文忠. 2006. 中国宜居城市研究报告(北京). 北京: 社会科学文献出版社. [Zhang W Z. 2006. Study the livable cities in China(Beijing). Beijing, China: Social Sciences Academic Press.]
- 周京奎. 2009. 城市舒适性与住宅价格、工资波动的区域性差异: 对1999-2006中国城市面板数据的实证分析. *财经研究*, 35(9): 80-91. [Zhou J K. 2009. Regional differences of the impacts of urban amenity on house price and wages: an empirical test based on panel data of China's cities from 1999 to 2006. *Journal of Finance and Economics*, 35(9): 80-91.]
- Ahlfeldt G M, Maennig W. 2010. Substitutability and complementarity of urban amenities: external effects of built heritage in Berlin. *Real Estate Economics*, 38(2): 285-323.
- Arthur W B. 1996. Increasing returns and the new world of business. *Harvard Business Review*, 74(4): 100-109.
- Bartik T J, Smith V K. 1987. Urban amenities and public policy//Mills E S. *Handbook of regional and urban economics*. Amsterdam, Elsevier: 1207-1254.
- Baum S, Yigitcanlar T, Horton S, et al. 2007. The role of community and lifestyle in the making of a knowledge city. Brisbane, Australia: Griffith Univeristy.
- Black D, Gates G, Sanders S, et al. 2002. Why do gay men live in San Francisco? *Journal of Urban Economics*, 51(1): 54-76.
- Blomquist G, Worley L. 1981. Hedonic prices, demands for urban housing amenities, and benefit estimates. *Journal of Urban Economics*, 9(2): 212-221.
- Boyer R, Savageau D. 1989. Places rated almanac: your guide to finding the best places to live in America. New York: Prentice Hall Travel.
- Brueckner J K, Thisse J F, Zenou Y. 1999. Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory. *European Economic Review*, 43(1): 91-107.
- Clark D E, Kahn J R. 1989. The two-stage hedonic wage approach: a methodology for the valuation of environmental amenities. *Journal of Environmental Economics and Management*, 16(2): 106-120.
- Clark T N. 2003. Urban amenities: lakes, opera, and juice bars: do they drive development?//Clark T N. The city as an entertainment machine. New York: JAI Press: 103-140.
- Clark T N. 2004. The city as an entertainment machine. New York: JAI Press.
- Clark T N, Lloyd R, Wong K K, et al. 2002. Amenities drive urban growth. *Journal of Urban Affairs*, 24(5): 493-515.
- Clarke S E, Gaile G L. 1998. The work of cities. Minneapolis, MN: University of Minnesota Press.
- Florida R. 2002a. Bohemia and economic geography. *Journal of Economic Geography*, 2(1): 55-71.
- Florida R. 2002b. The economic geography of talent. *Annals of the Association of American geographers*, 92(4): 743-755.
- Florida R. 2005. The rise of the creative class. *Regional Science and Urban Economics*, 35(5): 593-596.
- Florida R, Gates G. 2004. Technology and tolerance: The importance of diversity to high-technology growth//Clark T N. The city as an entertainment machine. Amsterdam: Elsevier: 199-217.
- Florida R, Mellander C, Stolarick K. 2008. Inside the black box of regional development-human capital, the creative class and tolerance. *Journal of Economic Geography*, 8(5): 615-649.
- Glaeser E L. 1998. Are cities dying? *Journal of Economic Perspectives*, 12: 139-160.
- Glaeser E L. 2000. The new economics of urban and regional growth//Clark G L, Gertler M S, Feldmen M P. The Oxford handbook of economic geography. Oxford: Oxford



- University Press: 83-98.
- Glaeser E L, Henderson V, Inman R P. 2000. The future of urban research: Nonmarket interactions(with comments)// Gale W G, Pack J R. Brookings-Wharton papers on urban affairs. Washington, DC: The Brookings Institution: 101-149.
- Glaeser E L, Kolko J, Saiz A. 2001. Consumer city. *Journal of Economic Geography*, 1(1): 27-50.
- Glaeser E L, Scheinkman J, Shleifer A. 1995. Economic growth in a cross-section of cities. *Journal of Monetary Economics*, 36(1): 117-143.
- Goldhaber M H. 1997. The attention economy and the net. *First Monday*, 2(4-7). <http://firstmonday.org/ojs/index.php/fm/article/view/519/440>
- Gordon I R, McCann P. 2000. Industrial clusters: complexes, agglomeration and/or social networks? *Urban Studies*, 37(3): 513-532.
- Gottlieb P D. 1994. Amenities as an economic development tool: is there enough evidence? *Economic Development Quarterly*, 8(3): 270-285.
- Jacobs J. 1961. The death and life of great American cities. New York: Random House.
- Knapp T A, Gravest P E. 1989. On the role of amenities in models of migration and regional development. *Journal of Regional Science*, 29(1): 71-87.
- Lucas J R E. 1988. On the mechanics of economic development. *Journal of Monetary Economics*, 22(1): 3-42.
- Luger M I. 1996. Quality-of-life differences and urban and regional outcomes: a review. *Housing Policy Debate*, 7(4): 749-771.
- Markusen A R, Chapple K, Schrock G, et al. 2001. High-tech and i-tech: how metros rank and specialize? Minneapolis, MN: Humphrey Institute of Public Affairs.
- Mazarr M J. 1999. Global trends 2005: an owner's manual for the next decade. New York: St. Martin's Press.
- Mellander C, Florida R, Rentfrow P. 2012. The creative class, post-industrialism and the happiness of nations. *Cambridge Journal of Regions Economy and Society*, 5(1): 31-43.
- Navrud S L, Ready R C. 2002. Valuing cultural heritage: applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments, and artifacts. Cheltenham, UK; Northampton, MA: Edward Elgar.
- Noonan D S. 2007. Finding an impact of preservation policies: price effects of historic landmarks on attached homes in Chicago, 1990-1999. *Economic Development Quarterly*, 21(1): 17-33.
- Norquist J O. 1998. The wealth of cities. New York: Manhattan Institute for Policy Research.
- Penfold V. 1994. Heritage controls and property values: a study of four Sydney conservation areas[D]. Sydney: University of New South Wales.
- Power T M. 1988. The economic pursuit of quality. New York: ME Sharpe Armonk.
- Rappaport J. 2008. Consumption amenities and city population density. *Regional Science and Urban Economics*, 38(6): 533-552.
- Rappaport J. 2009. The increasing importance of quality of life. *Journal of Economic Geography*, 9(6): 779-804.
- Reich R. 1991. The work of nations: preparing ourselves for the 21st century. New York: Vintage.
- Roback J. 1982. Wages, rents, and the quality of life. *The Journal of Political Economy*, 90(6): 1257-1278.
- Rogerson R J. 1999. Quality of life and city competitiveness. *Urban Studies*, 36(5-6): 969-985.
- Rosen S. 1974. Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *The Journal of Political Economy*, 82(1): 34-55.
- Rosen S. 1979. Wage-based indexes of urban quality of life// Mieszkowski P, Straszheim M. Current issues in urban economics. Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press: 391-429.
- Savageau D, Boyer R. 1993. Places rated almanac: your guide to finding the best places to live in North America. New York: Prentice Hall.
- Saxenian A. 1996. Regional advantage: culture and competition in Silicon Valley and Route 128. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Schamp E W. 2002. Evolution and institution as basics for a dynamic economic geography: the meaning of increasing returns for the explanation of geographical concentration. *Geographische Zeitschrift*, 90(1): 40-51.
- Simon C J. 1998. Human capital and metropolitan employment growth. *Journal of Urban Economics*, 43(2): 223-243.
- Sjaastad L A. 1962. The costs and returns of human migration. *The Journal of Political Economy*, 70(5): 80-93.
- Small K A, Steimetz S S. 2012. Spatial hedonics and the willingness to pay for residential amenities. *Journal of Regional Science*, 52(4): 635-647.
- Stewart S I. 2000. Amenity migration. 5th Outdoor Recreation and Toursim Trends Symposium. Lansing, MI: September 17-20.
- Todaro M P. 1969. A model of labor migration and urban unemployment in less developed countries. *The American Economic Review*, 59(1): 138-148.
- Ullman E L. 1954. Amenities as a factor in regional growth.

- Geographical Review, 44(1): 119-132.
- Ullman E L. 1958. Regional development and the geography of concentration. *Papers in Regional Science*, 4(1): 179-198.

- Wenting R, Atzema O, Frenken K. 2011. Urban amenities and agglomeration economies: the locational behaviour and economic success of dutch fashion design entrepreneurs. *Urban Studies*, 48(7): 1333-1352.

## Review and enlightenment of overseas urban amenity research

WEN Ting<sup>1,2</sup>, CAI Jianming<sup>1</sup>, YANG Zhenshan<sup>1</sup>, SONG Tao<sup>1,2,3</sup>

(1. Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China;

2. University of Chinese Academy of Sciences, Beijing 100049, China; 3. Harvard University, Cambridge 02138, MA, USA)

**Abstract:** Traditional theories of urban development have been outmoded in the era of globalization and knowledge economy, and urban amenities are now considered as a more and more important factor promoting urban growth. Urban amenities have become an increasingly hot topic in the western countries, to which the researchers in China seem to have not paid too much attention. This article aims at obtaining a comprehensive understanding of overseas research in the field of urban amenities, in order to provide references for urban amenity research in China. By collecting and analyzing related publications, this paper gives a systematically review of overseas research on urban amenities from several aspects: (1) the theoretical basis, including human demand theory, capital theory and sciences of human settlement; (2) concepts of urban amenities defined by different researches, and three types of urban amenities, i.e. natural amenities, modern amenities and social amenities; (3) urban amenities and amenity migration; (4) the influence of urban amenities on location decisions of talents, companies and urban growth; (5) commonly used research methods of urban amenities including survey, Hedonic price model and structure equation model. After that, the author makes comments on the current research progress and research trends. At the same time, comparisons between domestic and foreign researches on urban amenities are also discussed. The main conclusions from the review are as follows. (1) Quite a few of Western scholars have demonstrated that urban amenities work as an promoter to urban development through attracting talents and companies, whereas the concept of urban amenity has been studied just as a component of the livability of a city, which has not been closely related to urban development; (2) the focus of the scholars on urban amenities has changed from natural factors previously to modern elements now, such as restaurants, museums and bars, because a city, after all, is man-made; (3) the theory of urban amenities is more concerned with the needs of talent and the creative class, so it is a demand oriented developmental theory, which can not only help make a city successful in economic growth but also facilitate continuous urban development. With the influence of globalization, there is a strong necessity of carrying out studies on urban amenities in China from the three aspects: (1) it has been widely proved that urban amenities have a strong relation with urban growth, and China will lose more profit if we ignore it, especially for super cities as Beijing and Shanghai. With the rapid progress of urbanization and economic development in China, more people come to urban areas, so it is of great significance to take urban amenities into consideration in the process of making developmental strategies; (2) urban planning system can also benefit from urban amenity studies, since it is concerning people's needs; (3) the Twelfth Five-year Plan of China has proposed to speed up economic restructuring from traditional industries to high-tech industries. Considering that the developmental theory of urban amenities lies in attracting human capital and technical enterprises, it may very well provide guidance for the economic restructuring of the cities in China. Above all, from the perspective of both perfecting related research and promoting urban growth, the research of urban amenities in China is needed.

**Key words:** urban amenity; urban development; research progress; enlightenment