

# 工作论文

NO.W096

2011.10



北京大学-林肯研究院 城市发展与土地政策研究中心

PEKING UNIVERSITY - LINCOLN INSTITUTE

Center for Urban Development and Land Policy

## 家外有宅：北京市家庭多套住宅的空间关系 研究

易成栋 中央财经大学

黄友琴 纽约州立大学奥本尼分校

北京大学廖凯原楼508室，北京 100871 中国

---

# 文章仅代表作者个人观点，不代表北大-林肯中心及相关机构的观点与立场。文章作者与北大-林肯中心共同拥有该工作论文的所有版权，若需转载或引用文章中任何内容或数据，须事先得到版权所有人的书面许可，并明确标注资料来源。

## 目录

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 一、同一家庭多套住宅的空间关系理论分析：地方效用互补和空间扩散规律 ..... | 4  |
| 二、实证研究.....                             | 8  |
| （一）数据说明.....                            | 8  |
| （二）多套住宅之间存在地方效用互补规律.....                | 8  |
| （三）多套住宅符合近距离扩散、等级扩散和关系网络扩散规律 .....      | 12 |
| 三、结论和讨论.....                            | 14 |
| 参考文献.....                               | 15 |

# 家外有宅：北京市家庭多套住宅的空间关系研究<sup>1</sup>

易成栋<sup>2</sup> 黄友琴<sup>3</sup>

**摘要：**自住房制度改革以来，中国城市家庭从计划经济时期以租赁公房为主转变成了多样化的住房来源和产权，并且出现了较高比例的拥有多套住宅。本文在理论上用地方效用互补和空间扩散规律来解释多套住宅的空间关系，并按照第二住宅持有目的分为投资型、休闲度假型、安置亲属型、便利型和市场障碍型，分析了不同类别第二住宅和首要居所的空间关系。然后以北京为例，运用 2009 年北京市家庭住房调查数据和访谈资料实证分析，发现多套住宅的持有目的、使用状态、房屋特征和社区类别的差异明显，符合地方效用互补规律；多套住宅的空间关系符合距离衰减、等级扩散和关系网络扩散规律。首要居所和第二住宅的区位组合以同城为主，距离越远，频率衰减；存在目的地城市的等级扩散，亲情网络和组织网络也有助于空间扩散。不同类型的第二住宅在区位、距离、交通方式有明显差异。多套住房消费和投资作为“现代性”生活方式的一部分，与西方无根本不同，但是中国特有的住房体系、住房文化和税收政策是其成因，空间模式也有所不同。

**关键词：**多套住宅；空间关系；北京；中国

多套住宅在中国并非新现象。古代的富豪权贵通常有多套住房，供不同季节和目的使用。但是大量普通家庭拥有多套住宅则是中国 20 世纪 80 年代住房制度改革以来的新现象。国家统计局 2007 年城市住户调查显示全国 15% 的城市家庭有多套住宅，已经远远高于许多西方发达国家<sup>[1]</sup>。为了促进房地产的健康发展和抑制房价过快上涨，从 2003 年以来国务院和相关部委多次发布文件要求对家庭购买第二套及以上住房实行严格的差别化住房信贷和税收政策来抑制多套住房。由此可见多套住房在中国城市已成为相当普遍的现象，并对住房市场、经济和社会稳定等有深刻的影响。它引起了社会和学术界的关注，但是我们对其了解甚少。加强这方面的研究能深化对多套住房的认识，丰富该领域的研究，并为政府制定更有效合理的政策提供依据。

从国际上看，第二住宅（Second Homes）通常被认为是家庭首要居所（Primary Home）以外的、偶尔使用的、拥有产权或者长期租赁权的住宅<sup>[2]</sup>。第二住宅古已有之，在社会经济

---

<sup>1</sup> 基金项目：教育部人文社会科学研究一般项目（09YJC790276），北京大学—林肯研究院（美国）城市发展与土地政策中心 2009 年研究基金资助和中央财经大学 211 三期重点资助项目资助。感谢匿名审稿人的修改意见！

<sup>2</sup> 易成栋（1972—），男，湖北黄冈人，博士，中央财经大学城市与房地产管理系副教授，主任，主要研究房地产和区域经济。通讯地址：（100081）北京市海淀区学院南路 39 号中央财经大学管理科学与工程学院城市与房地产管理系；电话：13521344849 电邮：chdyj@126.com

<sup>3</sup> 黄友琴（1970—），女，博士，美国纽约州立大学奥本尼分校地理与规划系副教授，主要研究住房和中国城市发展。

发展水平逐渐提高的现代社会，成为了社会的潮流，它的规模逐渐扩大和占住房市场比重逐渐提高。最初在少数富人群体流行持有第二住宅，后来逐渐扩大到中产阶级；最初在少数国家和地区盛行第二住宅，逐渐到多数国家和地区盛行。第二住宅大量出现的主要原因是经济发展水平提高和人们收入增加，闲暇时间的增多和休闲和度假需求的增加，以及现代交通方式导致了区位可达性的增加<sup>[2]</sup>。它作为一个日益突出的现象在学术界引起了极大的关注<sup>[2-3]</sup>。第二住宅的空间模式是西方第二住宅研究的重点之一。它包括家庭首要居所的区位、第二住宅的区位，以及首要居所和第二住宅的空间关系，例如两者之间的距离和地理环境、社区的差异等方面<sup>[2-3]</sup>。国外的首要居所和第二住宅的空间关系研究表明：首要居所和第二住宅之间存在着距离衰减效应<sup>[4-6]</sup>。第二住宅出现了跨国扩散，例如英国人在法国、北欧人在西班牙的第二住宅等<sup>[7]</sup>。第二住宅通常是作为休闲度假居住，位于大都市的郊区和农村，或者滨海等风景区，具有完全不同于首要居所的乡村自然风光和社区特征，这些因素形成了拉力，住户需要第二住宅来满足休闲度假需求和在暂时逃离第一住宅区位的生活方式<sup>[8-9]</sup>。首要居所和休闲度假型第二住宅存在效用互补<sup>[10]</sup>。第二住宅选择行为受到了个体（特定群体）的深层次心理需求影响，不同动机的个体选择了不同类型的第二住宅，例如按照消费取向分为度假者、逃避者和享受者，他们的区位选择存在显著的差异<sup>[11]</sup>。第二住宅区位选择和业主的地方感和当地的亲属联系有关<sup>[11]</sup>。然而国际上的第二住宅研究主要关注欧美，对发展中国家研究很少，对中国第二住宅研究更少<sup>[12-15]</sup>。中国学者也开始研究第二住宅，但是研究成果不多<sup>[16-22]</sup>。总体来看，中国同一家庭首要居所和第二住宅的空间关系理论总结不够，以及多套住宅的不同类型的空间关系实证研究还不深入。

本文拟回答的问题是中国城市同一家庭持有多套住宅，首要居所和第二住宅之间的空间关系有什么规律？与以前研究不同的是，一是研究问题的不同。西方研究以休闲度假型第二住宅与首要居所的空间关系为主，本文则分析了多种类型的多套住宅之间的空间关系。与中国以前实证研究不同的是，以前的研究分析了城市、郊区两种空间指向类型，而本文还分析了异地指向，以前研究了休闲度假一种类别，本文则更深入研究了五类第二住宅与首要居所的空间关系。二是在理论上分析了同一家庭拥有多套住宅的终极目标符合地方效用互补规律，从总体统计上符合社会经济现象的空间扩散规律，包括接触扩散和等级扩散规律，还指出必须注意到中国住房制度改革和传统置业文化和西方的住房体系不一样，因此，多套住宅也符合关系网络扩散规律。中国更为紧密的人际关系网络和组织关系网络（单位）为多套住房的空间关系提供了新的理论解释，而西方现有的扩散规律无法解释。三是在实证研究方面采用 2009 年北京市家庭住房调查数据和访谈资料来检验是否符合上述规律。更新的数据更能反映当前的第二住宅特征。

## 一、同一家庭多套住宅的空间关系理论分析：地方效用互补和空间扩散规律

第二住宅是由它和首要居所的关系（不同的区位和使用目的）而定义的。本文定义家庭通常居住的住所为首要居所，第二住宅是家庭首要居所以外拥有的（第二套及以上）住房。

这样定义有助于分析中国家庭复杂的多套住房情况。同一家庭持有多套住宅的时空关系很复杂，空间关系会随时间推移发生变化。限于数据的关系，本文只考虑某一时点同一家庭多套住宅的空间关系。

住房作为一种商品和服务能够给家庭带来效用。通常来看，住宅具有以下六方面的功能：（1）居住功能，为人类提供居住的空间场所；（2）庇护功能，提供物理上的屏蔽和心理上的安全保护；（3）家庭生活功能，是家庭成员从事家庭共同活动的空间载体；（4）社会交往功能，成为重要社会活动的聚会场所；（5）财富储备功能，作为财富保值增值的工具；（6）经营辅助功能，兼备提供生产经营活动的场所。<sup>[23]</sup>住宅的这些功能或者功能的一部分是相对独立的，可以分离出来，并且在多套住房之间进行重新组合。同一家庭持有多套住房实际上也可以看作是部分迁移（semi-migration）的一类<sup>[24]</sup>。

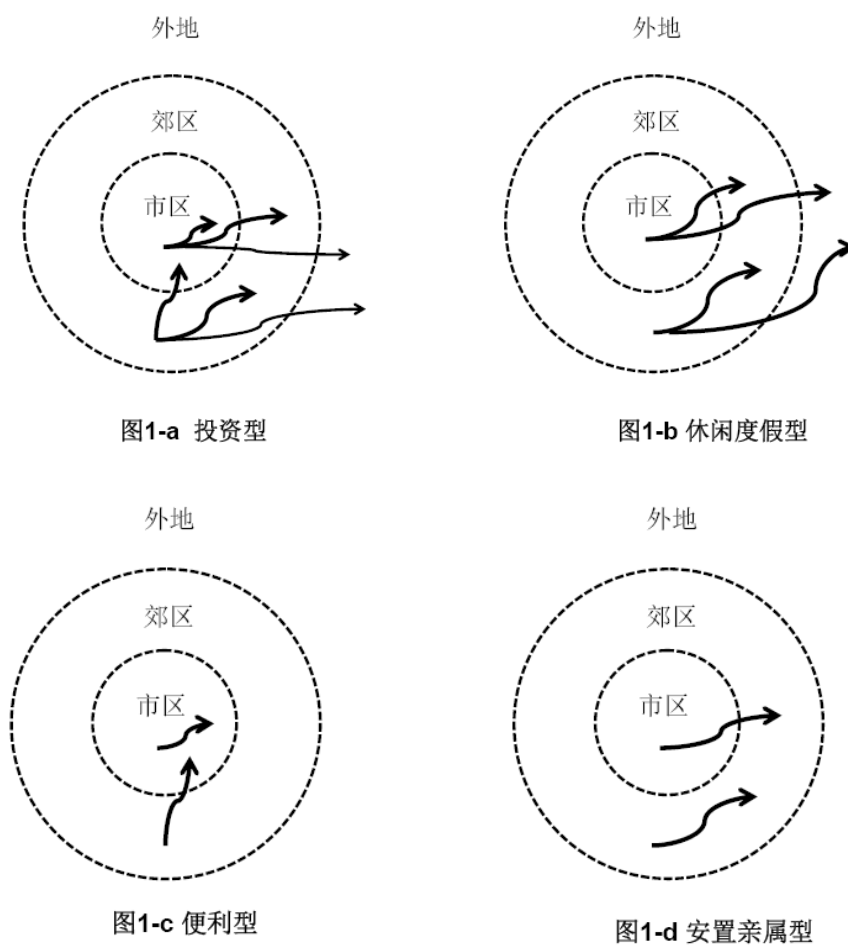
新古典经济学派多从成本效益和效用的角度来看迁居，效用最大化的家庭在预算约束下，在住房消费品（住宅商品选择 1 个或多个）和其他消费品之间的最优选择<sup>[25]</sup>。地理学家 Wolpert 认为地方效用是在某个区位上的个体效用整合后的净效应组合<sup>[26]</sup>。后有学者将地方效用因子归纳为可达性、邻里的物理特征、服务设施、社会环境、区位和居住特征等<sup>[27]</sup>。这可以用来解释首要居所和第二住宅有不同的地方效用，在预算的约束下，为了得到最大的地方效用，才造成了同时持有首要居所和第二住宅并且效用互补的局面。因此提出假说 1：地方效用互补假设，首要居所和第二住宅的持有目的、使用状态和住房、社区特征不同。

借鉴 Paris（2008）的多套住房分类体系<sup>[28]</sup>和结合中国住房消费的特点，这里根据中国城市家庭持有第二住宅目的，将第二住宅分为以下五类：（1）投资型，获得第二住宅意味着有更多的住房资源和资产，可获得租金和资产增值，以及分散投资风险；（2）休闲度假型，第二住宅主要用于周末休闲和异地度假等弥补第一住宅效用不足；（3）便利型，第二住宅是为了方便（部分）家庭成员就近上班和学龄子女就近入学；（4）安置老人和亲属型，第二住宅是为了老人退休养老，或者家庭安置老人在附近居住，做到分开和近距离；以及为子女获得本地户口购房，或为婚龄子女提前购置住房等。前面三个目的和西方相同，而第四个目的和西方有所不同，退休养老型的第二住宅在西方很普遍，在中国则多是投靠子女，因此子女为安置父母购买第二住宅的现象很普遍。（5）市场障碍型。因为住房市场不发达，交易未完成或等待出售暂时持有第二住宅，以及部分产权交易受限制被迫持有第二住宅。例如很多城市居民通过购买房改公房、经济适用房、限价商品房等实现了首次置业，还有部分家庭分配获得多套公房。有些房改公房受到了国家政策和用人单位的交易限制，无法对外上市交易。尽管政策规定在购买经济适用房和限价商品房之后再购买商品房的必须将前者退出，但实际上没有得到严格执行。在现实生活里动因可能是多重的，但以上分类有助于深入分析不同类型第二住宅的差异。

不同目的的第二住宅持有者追求的地方效用不同，因此选择的第二住宅区位不同。持有投资型第二住宅的家庭多追求住宅的投资增值能力，多在区位比较好的市区或近郊选择第二住宅出租或转卖。第二住宅距离首要居所比较近，便于管理维护。也会有家庭选择在异地房

产增值可能性大的城市购买第二住宅。持有休闲度假型第二住宅的家庭大多追求优美的自然风光和人文环境带来的身心愉悦，大多选择位于风景优美的郊区以及异地知名的旅游城市持有第二住宅偶尔自住，通常距离首要居所比较远。持有工作生活便利型第二住宅的家庭多偏好城区完备的配套设施，例如接近工作地点和知名学校等，通常距离首要居所比较近。持有安置亲属型第二住宅家庭多选择郊区环境优美和交通便利地方，距离首要居所比较近。市场障碍型第二住宅既可能是受到了上市交易限制的部分产权的城区房改公房，也可能是近郊的部分产权的经济适用房和限价商品房，因此区位不定。因此提出假说 2：不同类型的第二住宅区位不同。

根据假说 2 抽象出中国城市家庭不同类型第二住宅与首要居所的空间关系的理论模型（见图 1）。



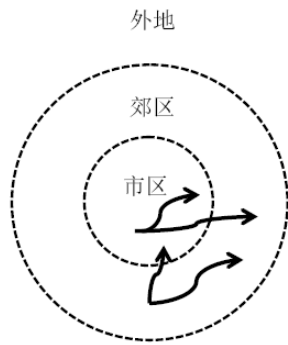


图1-e 市场障碍型

首要居所 ——> 第二住宅

图 1 中国城市家庭首要居所和不同类型第二住宅空间关系的理论模型

Fig.1 The theoretical model of the spatial relationship of Multiple Residences in Urban China

除了实现地方效用互补，同一家庭多套住宅实际是家庭住所空间向外扩张的结果，从首要居所向外获取第二住宅（包括第三住宅及更多），应该遵循社会经济现象的地理扩散规律。自哈格斯特朗的经典研究后<sup>[29]</sup>，地理学家提出了接触扩散<sup>[30]</sup>和等级扩散<sup>[31]</sup>。前者指在社会经济条件差别不大的情况下，空间扩张由近到远进行，符合距离衰减效应；后者指在社会经济条件差别很大的情况下，空间扩散不是完全按照地理邻近性，而是按照地理区域的重要等级跳跃式进行。与普通的商品市场相比，住房市场有一系列比较独特的特征：住房是耐用品，持续使用时间长，需要经常使用和维护；住房是昂贵的资产；住房交易费用很高，交易时间长，交易频率低；住房是异质的商品，市场信息不对称，信息成本高，市场非完全竞争；短期内住房供给固定；住房区位固定；住房市场受到政府的管制多。尽管同一家庭持有多套住房可能会带来资产升值和投资回报，以及休闲度假等获得身心健康等好的效用，住房市场的特征决定了持有多套住房是昂贵和麻烦的。因此家庭为了充分利用自己掌握的地方性住房市场知识，控制成本和降低风险，在距离近的地方拥有第二住宅多，反之就少。投资型第二住宅尤其如此。因此提出假说 3：距离衰减假设，随着距离变长，多套住宅频率下降。对于休闲度假型第二住宅，在经济实力许可的情况下，除了就近选择郊区外，更可能选择异地高等级的城市（地区）获得更大效用，例如三亚等。因此提出假说 4：等级扩散假设，异域扩散中第二住宅位于高等级的城市（地区）比较多。

企业空间扩张存在人际关系通道、机构通道、产品联系形成的生产通道、地理邻近性形成的距离通道扩散<sup>[32]</sup>。这里借用社会学的关系网络研究<sup>[33]</sup>，认为家庭居住空间扩张符合关系网络（人际关系网络、单位等组织关系网络）扩散，强调关系网络在住房资源配置中的作用。为了保持在异地的亲属和朋友等人际关系，以及维系地方感，在有首要居所的情况下会在老家或朋友所在地购买或继续持有第二住宅。另外，通过单位分配和购买的房改公房、经济适用房和限价商品房，有接近单位和同事的便利，以及受限的部分产权使上市交易受到了限制，在自有首要居所后继续持有该住宅作为第二住宅。因此提出假说 5：关系网络扩散假设，中国城市家庭更可能在亲属网和组织关系网络的空间节点购买或持有第二住宅。

## 二、实证研究

### （一）数据说明

根据国家统计局 2007 年城市住户调查，北京家庭拥有多套住宅比例高于全国城市平均水平，达 19%<sup>[1]</sup>。因此本课题组选取北京为典型城市，在 2009 年 10 月到 12 月开展了家庭住房状况和住房政策意向问卷调查和访谈。该调查目的是了解北京城市家庭住房状况和家庭社会经济特征，对第二住宅的影响评价和住房政策的看法。北京城市分为：首都功能核心区，包括东城、西城、崇文、宣武四个老城区。城市功能扩展区，包括石景山、海淀、朝阳、丰台四新城区。城市发展新区，包括房山、通州、顺义、昌平、大兴。生态涵养发展区，包括门头沟、怀柔、密云、平谷、延庆。由于郊区休闲度假型住宅所有者通常在城区居住，我们抽样调查重点选择在城 8 区和 5 个城市发展新区，还重点选择了 1 个生态涵养发展区密云调查。被访问对象限定为北京本地家庭，至少家庭成员之一是北京市户籍居民。样本里也包括了少量在北京自有两套住房以上的外地或者外国人家庭。具体抽样方法为选择每个行政区典型街道/乡镇和空间相邻社区进行随机抽样调查。依据北京社区网提供的社区、住户和住房信息，根据前期研究和预调查信息确定第二住宅集中地区，以及中高档商品房社区、被公认为好单位（如银行）的公房社区等作为拥有第二住宅的家庭首要居所的典型社区。北京市使用（购买或租赁）二套及二套以上住房的业主，使用 B 问卷。北京市只有唯一住房的业主，使用 A 问卷。唯一住宅住户有效样本 618 份，和多套住宅住户 568 份。如此问卷和样本量设计是为了让唯一住宅住户和多套住户可对比。在北京持有多套住宅住户中，86%家庭仅有 2 套住宅，所以这里重点分析首要居所和主要第二住宅（Primary Second Home）。

同时还开展了深度访谈。访谈对象包括政府官员（北京市建委等）、房地产开发商（朝阳大地地产等）、中介（小汤山鑫尊置地等）、物业管理人（高教新城等），还有多套住宅所有者 21 人和唯一住宅所有者 23 人，以及周边从业人员等 18 人。访谈目的在于更深刻了解持有多套住宅的原因和不同群体对第二住宅政策的看法。

### （二）多套住宅之间存在地方效用互补规律

被访问家庭选择持有第二住宅目的包括自住、转卖或出租投资、休闲度假、便于上班、方便小孩上学、退休养老、安置老人、为子女置业、正在卖还没有卖出、房改分了两套房或部分产权不好卖、和其他共 11 类。我们将目的分成五种类型（见表 1）。其中，将自住、上班和上学合并为工作便利型，退休养老和安置老人和子女合并为安置亲属型，未卖出和部分产权合并为市场障碍型。同一家庭持有首要居所的最主要目的为自住（95%），另有 5%为便利型，例如便于上班和小孩上学。持有第二住宅的目的则多样化，与首要居所明显不同。纯粹的转卖或者出租投资目的第二住宅套数占到了总第二住宅套数的 30%，休闲度假等自住目的占 10%，便于上班和上学占 12%左右，退休养老和安置老人大概占到了 1/4，为子女置业



占到了 14%，由于住房产权限制和市场交易未完成的第二住宅占 4%左右。其中，安置老人和为子女置业等代际互助关系第二住宅所占比例较大（共计 40%），与西方有所不同。但是不同第二住宅之间目的不同。例如，住宅 2 与第二住宅汇总相似，而住宅 3 和 4 则更多是投资型(超过 40%) 和市场障碍型。

**表 1 北京城市家庭多套住宅的持有目的分布（%）**

Tab.1 The aims of Primary Home and Second Homes of urban families in Beijing

| 住宅目的      | 住宅 1     | 住宅 2     | 住宅 3    | 住宅 4    | 住宅 5+  | 第二住宅汇总   |
|-----------|----------|----------|---------|---------|--------|----------|
| 自住        | 95.1     |          |         |         |        |          |
| 投资型       |          | 28.0     | 48.3    | 42.9    | 33.3   | 30.2     |
| 休闲度假型     |          | 10.6     | 6.9     | 7.1     | 12.5   | 10.2     |
| 便利型       | 4.5      | 13.3     | 5.1     | 0.0     | 0.0    | 12.4     |
| 安置亲属型     | 0.4      | 41.4     | 25.8    | 21.3    | 33.3   | 39.6     |
| 市场障碍型     |          | 3.4      | 5.1     | 7.1     | 12.5   | 3.6      |
| 汇总比例（样本数） | 100(568) | 100(568) | 100(58) | 100(14) | 100(8) | 100(648) |

注：住宅 1 为首要居所，在访问时为主要居住，但询问持有的最主要目的时，有被访者选择其他目的。

资料来源：根据 2009 年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

首要居所与主要第二住宅使用状态不同（见表 2）。首要居所用于自住。主要第二住宅仅有 5.8% 用于自住，而 14.5% 偶尔去住，另有 30% 用于出租，28.9% 供父母亲属居住，17.8% 闲置基本不住，是自住率的 3 倍多，住房资源明显浪费。不同类型的第二住宅使用模式也不一样。每类第二住宅使用状态中，出租大概占到了 30%-44%，闲置占到了 18%到 40%，无偿提供给父母和亲属居住占到了 14%-67%。投资型第二住宅出租和空置比例高，74.8% 出租，18.9% 闲置基本不住。休假型第二住宅偶住比例高（80%），出租和空置高，13.3% 闲置基本不住。安置亲属型第二住宅三分之二给父母和亲属居住，闲置和出租各有 11.9%。便利型第二住宅自住、偶住、闲置和出租均在 22% -26%。市场障碍性第二住宅闲置率最高（42.1%），另有 31.6% 出租。除了休闲度假型和安置亲属型第二住宅以外，其他第二住宅出租和空置比例高。

表 2 北京城市家庭多套住宅使用状态分布比例 (%)

Tab.2 The use status of Primary Home and Primary Second Home of urban families in Beijing

| 使用状态         | 住宅 1 | 主要第二住宅 (住宅 2) |      |       |      |       |       |      |
|--------------|------|---------------|------|-------|------|-------|-------|------|
|              |      | 汇总            | 投资型  | 休闲度假型 | 便利型  | 安置亲属型 | 市场障碍型 | 其他   |
| 自住           | 100  | 5.8           | 1.9  | 3.3   | 26.3 | 3     | 5.3   | 0    |
| 偶尔去住         |      | 14.5          | 1.9  | 80    | 23.7 | 5.1   | 5.3   | 0    |
| 闲置/基本不住      |      | 17.8          | 18.9 | 13.3  | 22.4 | 11.9  | 42.1  | 55.6 |
| 无偿提供给父母/亲属居住 |      | 28.9          | 1.3  | 1.7   | 3.9  | 66    | 5.3   | 11.1 |
| 出租           |      | 30.3          | 74.8 | 1.7   | 23.7 | 11.9  | 31.6  | 0    |
| 其他           |      | 2.6           | 1.3  | 0     | 0    | 2.1   | 10.5  | 33.3 |
| 汇总比例         |      | 100           | 100  | 100   | 100  | 100   | 100   | 100  |

资料来源：根据 2009 年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

总体而言，多套住宅住户的首要居所和主要第二住宅在房屋和社区特征方面也有明显不同（见表 3）。与首要居所相比，主要第二住宅较老，2000 年以来的新房比例低，面积小，市场价值低，设施齐全度低，社区为普通商品房小区和别墅比例低，为经济适用房和单位社区比例高。这说明家庭在有多套住宅的情况下，通常选择住房和社区较好的住宅作为首要居所。

不同类型的第二住宅也有很大差异（见表 3）。投资型第二住宅较新，面积最小，市场价值低，设施齐全度高，社区为普通商品房小区、街坊和单位社区比例高。休闲型第二住宅最新，面积大，设施齐全度高，社区为普通商品房小区比例居中，为单位社区比例低和别墅比例最高。便利型第二住宅较老，面积小，市场价值居中，设施齐全度低，社区为普通商品房小区、单位社区和经济适用房小区比例高。安置亲属型第二住宅较老，面积居中，市场价值居中，设施齐全度高，社区为普通商品房、单位社区、经济适用房比例高。市场障碍型第二住宅较老，面积居中，市场价值居中，设施齐全度低，社区为普通商品房小区比例低，为经济适用房、单位社区、村转居社区比例高。以上分析结果支持地方效用互补假说。

表3 北京多套住宅住户首要居所和不同类型的主要第二住宅的房屋和社区比较

Tab.3 The Comparison of housing and community Characteristics of Primary Home and Primary Second Home of urban families in Beijing

| 类型                  |                  | 投资型   | 休假型    | 便利型   | 安置亲属型  | 市场障碍型 | 其他     | 主要第二住宅汇总 | 首要居所  | 唯一住宅 |
|---------------------|------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|----------|-------|------|
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 均值               | 90.32 | 152.02 | 98.54 | 100.08 | 109   | 177.74 | 105.56   | 107.5 | 94.5 |
| 市场价值(万元)            | 中位数              | 110   | 162.5  | 148.5 | 117.5  | 100   | 80     | 120      | 150   |      |
| 建筑年份                | 解放以前             | 1.3   | 0      | 0     | 2.6    | 0     | 0      | 1.4      | 0.7   |      |
|                     | <b>1950-1969</b> | 1.3   | 0      | 1.3   | 1.3    | 0     | 5.6    | 1.2      | 1.2   |      |
|                     | <b>1970-1979</b> | 2.5   | 1.7    | 5.3   | 4.7    | 15.8  | 11.1   | 4.4      | 2.1   |      |
|                     | <b>1980-1989</b> | 13.9  | 6.7    | 10.5  | 12     | 5.3   | 16.7   | 11.7     | 8.7   |      |
|                     | <b>1990-1999</b> | 31.6  | 11.7   | 27.6  | 23.9   | 31.6  | 22.2   | 25.5     | 26.1  |      |
|                     | <b>2000 以来</b>   | 46.8  | 80     | 51.3  | 54.3   | 42.1  | 44.4   | 53.8     | 58.8  |      |
|                     | 不清楚              | 2.5   | 0      | 3.9   | 1.3    | 5.3   | 0      | 1.9      | 2.3   |      |
|                     | 小计               | 100   | 100    | 100   | 100    | 100   | 100    | 100      | 100   |      |
| 设施齐全                | 都有               | 96.2  | 98.3   | 92.1  | 96.6   | 89.5  | 83.3   | 95.4     | 98.6  |      |
|                     | 不全是              | 3.8   | 1.7    | 6.6   | 3      | 10.5  | 16.7   | 4.2      | 1.2   |      |
|                     | 都不是              | 0     | 0      | 1.3   | 0.4    | 0     | 0      | 0.4      | 0.2   |      |
|                     | 小计               | 100   | 100    | 100   | 100    | 100   | 100    | 100      | 100   |      |
| 社区类型                | 普通商品房            | 52.8  | 58.3   | 53.9  | 57     | 47.4  | 44.4   | 54.9     | 63.6  | 63.9 |
|                     | 老城区街坊            | 1.9   | 0      | 1.3   | 1.7    | 0     | 0      | 1.4      | 1.9   | 0.5  |
|                     | 单位社区             | 34    | 11.7   | 32.9  | 26.8   | 21.1  | 33.3   | 28       | 23.9  | 18.8 |
|                     | 别墅区              | 1.9   | 21.7   | 2.6   | 2.1    | 10.5  | 11.1   | 4.8      | 5.3   | 10.7 |
|                     | 经济适用房            | 5.7   | 5      | 9.2   | 7.7    | 5.3   | 0      | 6.7      | 3.2   | 4.7  |
|                     | 村转居              | 3.8   | 1.7    | 0     | 3.8    | 15.8  | 0      | 3.4      | 1.8   | 1    |
|                     | 其他               | 0     | 1.7    | 0     | 0.9    | 0     | 11.1   | 0.9      | 0.4   | 0.5  |
|                     | 小计               | 100   | 100    | 100   | 100    | 100   | 100    | 100      | 100   | 100  |

注：设施齐全是指独立厨房、独立厕所，通自来水、燃气和电。资料来源：根据 2009 年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

### (三) 多套住宅符合近距离扩散、等级扩散和关系网络扩散规律

首要居所主要分布在市区 (52.5%)，在郊区和外地比重低，第二住宅比重在郊区(50.2%)和外地 (6.3%)比重高，主要第二住宅的 93%在本市 (见表 4)。从总体来看，北京城市家庭第二住宅有很大比重集中在城区，首要居所在城区的家庭有 50%略多的第二住宅在城区，首要居所在郊区的家庭有 1/3 的第二住宅在城区。北京城市家庭第二住宅在郊区比重远高于外地。可见同城近距离购置第二住宅相当普及，支持近距离扩散假设。调查和访谈还显示在北京以外的第二住宅多分布在距离北京比较近的北方省份和直辖市，例如河北、内蒙古、山西、天津、陕西、山东、辽宁等。这说明第二住宅在异地扩散也符合距离衰减假设。

表 4 北京多套住宅家庭首要居所与主要第二住宅的区位分布 (%)

Tab.4 The locations of Primary Home and Primary Second Home of urban families in Beijing

| 地理位置  | 住宅 1 | 主要第二住宅 (住宅 2) |      |      |      |       |       |      |
|-------|------|---------------|------|------|------|-------|-------|------|
|       |      | 汇总            | 投资型  | 休假型  | 便利型  | 安置亲属型 | 市场障碍型 | 其他   |
| 市区    | 52.5 | 43.5          | 47.8 | 16.7 | 53.9 | 43.4  | 52.6  | 42.1 |
| 2 环内  | 15.3 | 9.5           | 11.3 | 3.3  | 18.4 | 6.8   | 15.8  | 5.3  |
| 2-3 环 | 18.5 | 15.3          | 14.5 | 1.7  | 19.7 | 17.9  | 15.8  | 15.8 |
| 3-4 环 | 18.5 | 18.7          | 22   | 11.7 | 15.8 | 18.7  | 21.1  | 21.1 |
| 郊区    | 47.5 | 50.2          | 49.1 | 70   | 42.1 | 51.9  | 31.6  | 26.3 |
| 4-5 环 | 16.9 | 15.7          | 17   | 11.7 | 13.2 | 17.4  | 10.5  | 10.5 |
| 5 环外  | 30.8 | 34.5          | 32.1 | 58.3 | 28.9 | 34.5  | 21.1  | 15.8 |
| 外地    | 0    | 6.3           | 3.1  | 13.3 | 3.9  | 4.7   | 15.8  | 31.6 |
| 总计    | 100  | 100           | 100  | 100  | 100  | 100   | 100   | 100  |

注：这里以北京四环内作为市区。

资料来源：根据 2009 年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

不同类型的第二住宅的空间分布不同 (见表 4)。投资型第二住宅在市区比例高于、郊区和外地比例低于总体平均水平。这与城区住房投资保值和增值能力比较强和在外地置业管理困难有关。休假型第二住宅则在郊区 (70.0%) 和外地 (13.3%) 比例最高。这说明家庭追求满足休闲度假功能的环境和设施。便利型第二住宅在市区比例最高，在郊区和外地比例低于总体平均水平。这与家庭追求上班上学便利和城区完善的配套设施有关。安置亲属型第二住宅在市区和外地比例低于和郊区比例高于平均水平。这可能和郊区有适宜养老的环境、房价较低和到城区便利有关。市场障碍型第二住宅在市区比例高和郊区比例低于总体平均水平，外地比例比较高。这可能是由于部分产权的住房上市交易受限制。不同类型的第二住宅的主要区位分布模式符合我们图 1 的理论模型。

首要居所到第二住宅的平均距离为 71 公里，到第三住宅平均距离为 113.2 公里，到第

四住宅平均距离为 309.8 公里。距离越远的第二住宅数量越少，符合距离衰减规律。以主要第二住宅为例，15 公里内的第二住宅占该类得 57%，20 公里内占 68%，30 公里内占 82%。不同类型的第二住宅相比，投资型和便利型第二住宅离首要居所中位数距离最短，休假型第二住宅距离最长，安置亲属和市场障碍距离居中（见表 5）。

**表 5 北京多套住宅住户首要居所和主要其他住宅之间的距离和交通方式**

Tab.5 The distance of Primary Home and Primary Additional Residences and the Transportation Mode between them in Beijing

| 距离/km         | 住宅 1 | 主要第二住宅（住宅 2） |        |       |       |        |        | 总计   |
|---------------|------|--------------|--------|-------|-------|--------|--------|------|
|               |      | 投资型          | 休闲度假型  | 便利型   | 安置亲属型 | 市场障碍型  | 其他     |      |
| 交 均值          | 0    | 25.62        | 149.65 | 33.87 | 60.89 | 283.31 | 288.98 | 71.4 |
| 通 中位数         | 0    | 10           | 25     | 10    | 13.5  | 17.5   | 31.5   | 15   |
| 方 自己开私人汽车     |      | 56           | 68.3   | 56    | 44.3  | 57.9   | 47.4   | 52.2 |
| 式 由自己或司机开单位公车 |      | 1.9          | 5      | 2.7   | 2.1   | 0      | 0      | 2.3  |
| % 乘坐地铁、公共汽车   |      | 20.8         | 13.3   | 18.7  | 27.2  | 21.1   | 26.3   | 22.6 |
| 火车、飞机、轮船      |      | 0            | 8.3    | 1.3   | 4.3   | 15.8   | 15.8   | 3.9  |
| 步行、骑自行车、其他    |      | 18.9         | 5      | 21.3  | 19.6  | 5.3    | 5.3    | 17.1 |
| 子女开私人汽车       |      | 2.5          | 0      | 0     | 2.6   | 0      | 5.3    | 1.9  |
| 总计            |      | 100          | 100    | 100   | 100   | 100    | 100    | 100  |

资料来源：根据 2009 年北京城市家庭住宅抽样调查数据计算。

多套住宅之间的交通方式以自己开私人小汽车比重最高，占 52%，坐地铁和公交其次，步行和骑自行车再次，分别为 23%和 17%（见表 5）。与只有一套住房的住户相比，多套住房家庭的私家车数量拥有率高，前者均值为 0.51 辆/家庭，后者为 1.95 辆/家庭。不同类型的第二住宅相比，持有投资型第二住宅家庭的交通方式里面的开车比例居中，地铁等为 20%和步行等为 19%，私家车数量差别不大；休假型开车比例高，地铁等和步行等比例低，火车等比例比其他类高；便利型开车比例居中，地铁等和步行等比例高；安置亲属型开车比例低，地铁等和步行等比例高；市场障碍型开车比例居中，地铁等比例高，步行等比例低，火车等比例高（见表 5）。尽管在首要居所和第二住宅间的交通模式各种各样，第二住宅大部分是有车族的消费。

等级扩散假设在调查和访谈中得到了证实。在北京以外的第二住宅位于行政级别高的城市比较多，例如哈尔滨、广州等。从北京居民休闲度假型第二住宅的所在地来看，除了北京郊区以外，国内主要有秦皇岛、三亚等知名的旅游城市，而他们是旅游城市中的最高和较高级别的城市。这种空间分布和西方不同。西方的第二住宅，尤其是休闲度假型，大多分布在风景优美的小城镇和农村。

关系网络扩散假设在访谈中得到证实。在访谈中发现，很多人迁移到北京后，依然在迁出地保留了住宅，主要理由是回老家居住方便，便于和老家的亲戚朋友联系。还有家庭回答

是为了安置亲属等购置了第二住宅。而在本地持有多套住房里面，有些家庭购买了面积比较大和新的商品房，依然保留了单位分配的房改公房、集资建房或者团购的经济适用房、限价商品房作为第二住宅。保留的原因有：单位分配的住房只有部分产权，无法上市交易；有的认为单位住房有很多便利，例如住户都是单位的老同事，比较熟悉，接近单位，到单位办事比较方便，上班便利，退休后到单位参加活动和领取福利都比较方便。首要居所和主要第二住宅中大约有 30%住房是购买房改公房、经济适用房和限价商品房。这也支持房改和住房补贴是导致多套住房的原因之一<sup>[14]</sup>。

### 三、结论和讨论

随着第二住宅在中国城市的普及，第二住宅的空间模式引起了研究者的重视，但是详细的分析首要居所和第二住宅的空间关系研究基本没有。本文在理论上提出了地方效用互补假说和距离衰减、等级扩散、关系网络扩散假说来解释首要居所和第二住宅的空间关系。城市家庭追求地方效用互补，在与首要居所不同的环境、设施和社区拥有第二住宅，并受交通成本、住房高交易成本、信息不对称和投资风险等影响，出现了距离衰减和等级扩散趋势，根据中国的住房制度和文化特征提出的关系网络假说能解释中国制度文本下家庭如何获得住房资源和拥有第二住宅，这与西方理论有明显的不同。和西方以休闲度假为主的第二住宅不同，我们根据中国城市家庭持有第二住宅的目的将中国的第二住宅分为五个类型：投资型、休闲度假型、便利型、安置亲属型和市场障碍型，并分析了不同类型的第二住宅和首要居所的空间关系。投资型第二住宅分布以本城市为主，休闲度假型以郊区和外地为主，便利型以市区为主，安置老人和亲属以郊区为主，市场障碍型以市区和郊区为主。

然后利用北京 2009 年的调查和访谈资料实证研究首要居所和第二住宅之间的空间关系。研究表明首要居所和第二住宅的持有目的和使用状态不同，两者在房屋、社区特征等方面存在着不同，在住宅的功能上存在着空间分离和互补，证实了地方效用互补假说。不同类型的第二住宅和首要居所的空间关系也符合地方效用互补假说。实证研究还证实了距离衰减、等级扩散、关系网络扩散假说。主要第二住宅随着距离增加而频数减少。休闲度假型住宅存在着向异域的高等级目的地扩散。亲属关系和组织关系网络也导致了第二住宅的空间扩散。在空间模式方面与西方有明显不同，北京第二住宅分布在市区的比重比较高，而西方主要是分布在郊区、小城镇和农村。北京市家庭第二住宅的指向依然是城市市区、郊区非农业用地上的大产权房，此外，也有小部分居民在农村购买了小产权房。但是由于中国城乡房地产制度分隔，城市户籍居民在农村购置第二住宅受到了法律法规等的限制，在农村的第二住宅不像西方那么普遍。

随着中国经济增长和社会结构的变化，居民收入和财富的增长，以及现代交通通讯方式导致了居民流动性增强，家庭对时间和空间的消费发生了变化，拥有多套住房形成了多用途、多节点和变换的时空结构；市场经济发展使居民拥有多套住房成为家庭财富投资和生命周期组合投资的一部分。这种住房消费和投资成为“现代性（Modernity）”生活方式的一部分，与西方并无根本不同。所不同的是，转型中国的住房体系和住房文化对其形成过程产生了重

要影响,例如房改公房和经济适用房等低成本和高增值的首次置业为持有多套住宅提供了基础,传统置业文化和代际互助文化提供了坚实的社会心理基础,而部分产权住房交易受限制成为被迫持有多套住宅的原因之一,还有保有环节的税收低和减免也导致了多套住宅规模的增加。作为人多地少的中国,除现有的金融政策外,政府应在规划方面推行公共服务均等化策略,完善公共设施均衡布局,促进职住平衡,减少便利型第二住宅,尽快采取财政税收政策(如物业税)等适当抑制多套住宅。

## 参考文献

- [1] You-qin Huang, Cheng-dong Yi. Patterns of second home ownership in Chinese cities[A]. In Joyce Yanyun Man, China's Housing reform and Outcomes[M]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.
- [2] Coppock J. T. eds. Second home: curse or blessing? [M]. Oxford: Pergamon Press, 1977.
- [3] Hall C. M., Müller D. K. eds. Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground[M]. Clevedon: Channel View Publication, 2004.
- [4] Ragatz R.L. Vacation homes in the northeastern United States: seasonality in population distribution [J]. Annals of the Association of American Geographers, 1970, 60(3):447-455.
- [5] Clout H. D. Second homes in the Auvergne [J]. Geographical Review, 1971, 61(4):530-553.
- [6] Hoggart K, Buller H. Geographical differences in British property acquisitions in rural France [J]. The Geographical Journal, 1995, 161(5):325-353.
- [7] Paris C. . Re-positioning second homes within housing studies: household investment, gentrification, multiple residence, mobility and hyper-consumption [J]. Housing, Theory and Society, 2008, 25(4): 1-19.
- [8] Dijkstra M., Lanzendorf M., Barendreg A., et al. Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained [J]. Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie (Journal of Economic & Social Geography), 2005, 96(5):139-152.
- [9] Davina C.. Consuming work/productive leisure: the consumption patterns of second home environments [J]. Leisure Studies, 1999, 18 (41):4261-4367.
- [10] Perkins H.C., Thorns D.C. Home away from home: the primary/ second-home relationship [C]. CABI, 2006.
- [11] Quinn B. Dwelling through multiple places: a case study of second homeownership in Ireland [A]. In Hall C. M., Müller D. K., eds. Tourism, mobility and Second Homes: between elite landscape and common ground [C]. Clevedon: Channel View Publication, 2004.
- [12] Xiao-xiao Wang. The second home phenomenon in Haikou, China [D]. M.A. Dissertation, University of Waterloo (Canada), 2006.
- [13] Eddie Chi-man Hui, Ka-hung Yu. Second homes in the Chinese mainland under "one country, two systems": a cross-border perspective [J]. Habitat International, 2009, 33(1): 106-113.

- [14] You-qin Huang , Chengdong Yi. Consumption and tenure choice of multiple homes in transitional urban China[J]. International Journal of Housing Policy, 2010 ,10(2):105-131.
- [15] You-qin Huang , Cheng-dong Yi. Second home ownership in transitional urban China[J]. Housing Studies, 2011, 26(3) :1-25.
- [16]朱晨.中国中心城市第二住宅的地理空间分布特征[J].经济地理,2006,26(6):945-948.
- [17]易成栋,黄友琴.中国城市自有多套住宅家庭的空间模式实证研究[J].经济地理,2010,146(4):585-590.
- [18]冯健,周一星.郊区化进程中北京城市内部迁居及相关空间行为-基于千份问卷调查的分析[J].地理研究,2004,23(2):227-242.
- [19]徐文雄,保继刚.对郊区型第二住宅空间分布的初步研究—以广东省佛山市为例[J].规划师,2006(10):71-74.
- [20]徐文雄,保继刚.度假地型第二居所空间分布和影响研究[J].云南师范大学学报(哲学社会科学版),2006,38(5):63-67.
- [21]冯健,刘之浩.中国第二住宅发展的研究—动力机制、特征、效应与规划展望[J].地理学与国土研究,2000 ,16(1):30~35.
- [22]张仲伍,孙桂平,赵志超.我国第二住宅空间分布特征的初步研究[J].河北师范大学学报(自然科学版),2005,29(3):309-312.
- [23]邓卫,宋扬.住宅经济学[M]. 北京: 清华大学出版社,2008:2-3.
- [24] Bell M. & Ward G. Comparing temporary mobility with permanent migration [J]. Tourism Geographies, 2000, 2(1):87-107.
- [25]尼茨坎普.区域与城市经济学手册 1 卷[M].安虎森等译,北京: 经济科学出版社,2002.
- [26] Wolpert J. The decision process in spatial context [J]. Annals of the Association of American Geographers.1965, (54):159-169.
- [27] Brown Lawrence A., Moore Eric G. The intra-urban migration process: a perspective [J]. Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, 1970, 52(1):1-13.
- [28] Paris C. Second Homes in Northern Ireland: growth, impact and policy Implications[R]. Final Report to the Housing Executive, Belfast: Northern Ireland Housing Executive.2008.
- [29]Hagerstrand T. The propagation of innovation waves [J]. Lund Studies in Geography B. Human Geography.1952,4:3-19.
- [30]Morill R. Waves of spatial diffusion [J]. Journal of Regional Science, 1968,8:1-9.
- [31]Hudsen J. Diffusion in a central place system [J]. Geographical Analysis, 1969,1:45-58.
- [32]李小建.公司地理论[M].北京:科学出版社,1999.
- [33] Yan-jie Bian, Soon Ang. Guanxi networks and job mobility in China and Singapore [J]. Social Force, 1997,75(3):981-1005.



**ADDITIONAL RESIDENCES AWAY FROM HOME: AN EMPIRICAL ANALYSIS ON SPATIAL  
RELATIONSHIP OF MULTIPLE RESIDENCES IN BEIJING**

YI Cheng-dong HUANG You-qin

(Department of Urban and Real Estate Management, Central University of Finance and Economics, Beijing 100081; Department of Geography and Planning, State University of New York , Albany, U.S.A., 12222)

**Abstract:** The housing system and housing consumption in urban China have changed significantly since the housing reform was launched. The rate of homeownership has increased rapidly, and multiple homes have emerged in a society that was previously dominated by public rental. Adopting the concept of place utility and spatial diffusion, this paper theoretically studied the spatial relationship between primary home and second home. Second home is further divided into different categories based on its purpose, including investment, leisure, helping family members/relatives, convenience, and market barrier related second home. This paper utilizes 2009 Beijing survey data and fieldwork to empirically study the spatial relationships between primary and second homes. Analysis shows that the purposes, usages, and housing and community characteristics of primary home and second homes are very different, supporting the place utility compensation hypothesis. Second homes are mostly located in the same city, within a short distance. The farther away from primary home, the fewer second homes there are, supporting the hypothesis of distance decay. Analysis also shows second home tends to be located in cities with similar administrative rank as the host city of primary home, and social network including kinship networks and danwei (work unit) networks affects the location of second homes. Different types of second home have different spatial patterns, modes of transportation, housing and community characteristics. Second home in urban China shares similarities with that in the West, but the unique housing system, housing culture and government policies in urban China has resulted in different spatial patterns.

**Key words:** Second homes; spatial relationship; Beijing; China