

从“城南旧事”到“北京折叠”

——城市规划对空间结构的长期影响

刘文华

目录

附录 I 研究背景的补充信息	1
附录 II 稳健性检验	2
附录 III 附图	4

附录 I 研究背景的补充信息

北京城在 1912-1949 年的发展可以分为四个阶段：1912 年到 1928 年由北洋军阀统治时期，北京是中华民国的首都；1928 年到 1937 年间，北京称为北平特别市，中华民国首都变为南京；1937 年到 1945 年，日本侵略者占领北京，日伪在北京成立“中华民国临时政府”；1945 年，中华民国恢复了对北平市的管辖，1949 年中华人民共和国成立，首都定在北京。在这几个阶段里，北京的政治地位不断变化，文化中心地位却得到了加强，同时还是北方的经济中心和军事重镇。

在 1912 年到 1928 年间，北京的空间发展依然延续了明清北京城的基本格局。内城的王府和衙署成为中华民国的办公地点。民国时期，有大量新式学校进入内城，占据过去的王府、衙署、寺庙等地，北京成为新式教育的中心城市。民国北京的公共设施建设，道路建设是一个标志，同时内城的西单和王府井成为北京的两大商业中心，并且这两个城市商业中心区的格局保持了大半个世纪，到 20 世纪末也仍然是北京的商业中心区。

1938 年，日本人编制的《北京都市计划大纲》对北京城市进行了总体规划，规划的地域范围包括北平的内城、外城和近郊地区，以正阳门为中心，向东、西、南、北四个方向辐射，把北平分为日侨居住区、行政区、工业区、商业区和古都保护区等。从城市建筑规划角度来看，这是一个比较现代的较为完备的城市规划。1940 年到 1942 年间，这一都市计划大纲实际实施了两年多时间，建成了一些城市功能区。

1947 年，北平成立了“北平市都市计划委员会”，编制了《北平都市计划》。由于内战原因，并未付诸实践。

1949 年 10 月 1 日，中华人民共和国成立，北京成为首都，北京市的建成区开始突破原先的宫城、皇城、大城的格局，开始向大城之外发展。苏联专家主导了建国后北京的城市规划。第一个五年计划时期，北京在东郊建设了两个工业区；在如今的海淀中关村新建了文教区和科研基地，有的利用旧有建筑，有的将之前的皇家园林纳入校园进行综合利用，与此同时在城南地区几乎没有开展大型建设项目。

1990 年北京亚运村位于北四环路，由国家奥林匹克中心、亚运村和住宅小区等组成。2008 年，奥林匹克公园位于北四环中路的北部，容纳了 44% 的奥运会比赛场馆和为奥运会服务的绝大多数设施，并且绝大多数体育场馆都集中在北城，与此同时，北京南三环附近形成以大红门为中心的批发市场。2008 年 3 月，北京市规划委员会开展了南城地区现状调研工作，包括丰台、大兴、崇文、宣武、亦庄、房山等区。奥运会结束后，北京发展战略开始稍稍转向北京外围县区以及北京南城区等地区。

为加快北京南部发展，2012 年北京大兴机场获得批准，2015 年北京市政府宣布将搬迁至通州区。大兴机场和新北京市政府在空间上都位于北京城南，从长期来看，这将有利于平衡北京城南北发展。

附录 II 稳健性检验

表 II 1、表 II 2和表 II 3展示了一系列稳健性检验结果。表 II 1报告了分界线两侧房价（Panel A和Panel B）和受访家庭可支配收入（Panel C和Panel D）的差异。其中，表 II 1中Panel A和Panel B中的距离多项式分别是二次式和三次式；表 II 1中Panel C和Panel D的距离多项式分别是二次式和三次式，并同时报告了包含和不包含抽样权重的回归结果，基本保持稳健。表 II 2报告了不同带宽下控制了商圈固定效应的回归结果，可以看到同一商圈内分界线南侧二手房的平均价格比北城低20%左右，这与基准结果保持一致。为了排除“城市中心”对估计结果的影响，表 II 3报告了不同带宽下控制二手房与天安门距离，结果与基准发现保持一致。

表 II 1 稳健性检验：分界线两侧房价和居民收入的差异

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Panel A: 房价	<=500m	<=1km	<=2km	<=3km	<=4km	<=5km
城南	0.008	-0.195	-0.262***	-0.140*	-0.188***	-0.195***
	(0.252)	(0.128)	(0.096)	(0.079)	(0.072)	(0.068)
距离多项式	2	2	2	2	2	2
控制变量	Y	Y	Y	Y	Y	Y
时间固定效应	Y	Y	Y	Y	Y	Y
观测值	5770	12082	18430	28767	36222	39987
Panel B: 房价	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
城南	-0.201	-0.058	-0.403***	-0.305***	-0.164*	-0.180**
	(0.327)	(0.220)	(0.124)	(0.104)	(0.084)	(0.082)
距离多项式	3	3	3	3	3	3
控制变量	Y	Y	Y	Y	Y	Y
时间固定效应	Y	Y	Y	Y	Y	Y
观测值	5770	12082	18430	28767	36222	39987
Panel C: 居民收入	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
	<=25km	<=35km	<=45km	<=25km	<=35km	<=45km
城南	-0.410***	-0.130	-0.128	-0.452***	-0.269*	-0.241*
	(0.122)	(0.173)	(0.168)	(0.136)	(0.135)	(0.123)
距离多项式	2	2	2	2	2	2
控制变量	Y	Y	Y	Y	Y	Y
抽样权重				Y	Y	Y
观测值	973	1092	1136	973	1092	1136
Panel D: 居民收入	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)
城南	-0.297**	-0.240*	-0.273**	-0.341**	-0.256*	-0.323**
	(0.118)	(0.128)	(0.129)	(0.127)	(0.133)	(0.144)
距离多项式	3	3	3	3	3	3
控制变量	Y	Y	Y	Y	Y	Y
抽样权重				Y	Y	Y
观测值	973	1092	1136	973	1092	1136

注：房屋层面的控制变量包括：房屋面积、楼层、户型结构、建筑类型、房屋朝向、建成年代、装修情况、建筑结构、供暖方式、产权年限、配备电梯、房屋年限和房权所属。家庭层面的控制变量包括：户主性别、年龄、受教育年限和家庭总人口。括号内为聚类稳健标准误；***、**、*分别表示在 1%、5%、10%水平上统计显著。下同。

表 II 2 稳健性检验：控制商圈固定效应后分界线两侧房价的差异

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	被解释变量：ln（单位面积的房屋价格）				
	<=350m	<=400m	<=450m	<=500m	<=550m
城南	-0.155*	-0.207**	-0.191**	-0.193**	-0.209***
	(0.078)	(0.090)	(0.082)	(0.073)	(0.071)
距离多项式	Y	Y	Y	Y	Y
控制变量	Y	Y	Y	Y	Y
时间固定效应	Y	Y	Y	Y	Y
商圈固定效应	Y	Y	Y	Y	Y
观测值	4304	4871	5459	5770	6031

表 II 3 稳健性检验：控制到天安门的距离后分界线两侧房价的差异

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	被解释变量：ln（单位面积的房屋价格）					
	<=500m	<=1km	<=2km	<=3km	<=4km	<=5km
城南	-0.325**	-0.335***	-0.193***	-0.210***	-0.199***	-0.165***
	(0.138)	(0.094)	(0.066)	(0.058)	(0.051)	(0.047)
距离多项式	Y	Y	Y	Y	Y	Y
控制变量	Y	Y	Y	Y	Y	Y
时间固定效应	Y	Y	Y	Y	Y	Y
到天安门的距离	Y	Y	Y	Y	Y	Y
观测值	5770	12082	18430	28767	36222	39987

附录III 附图

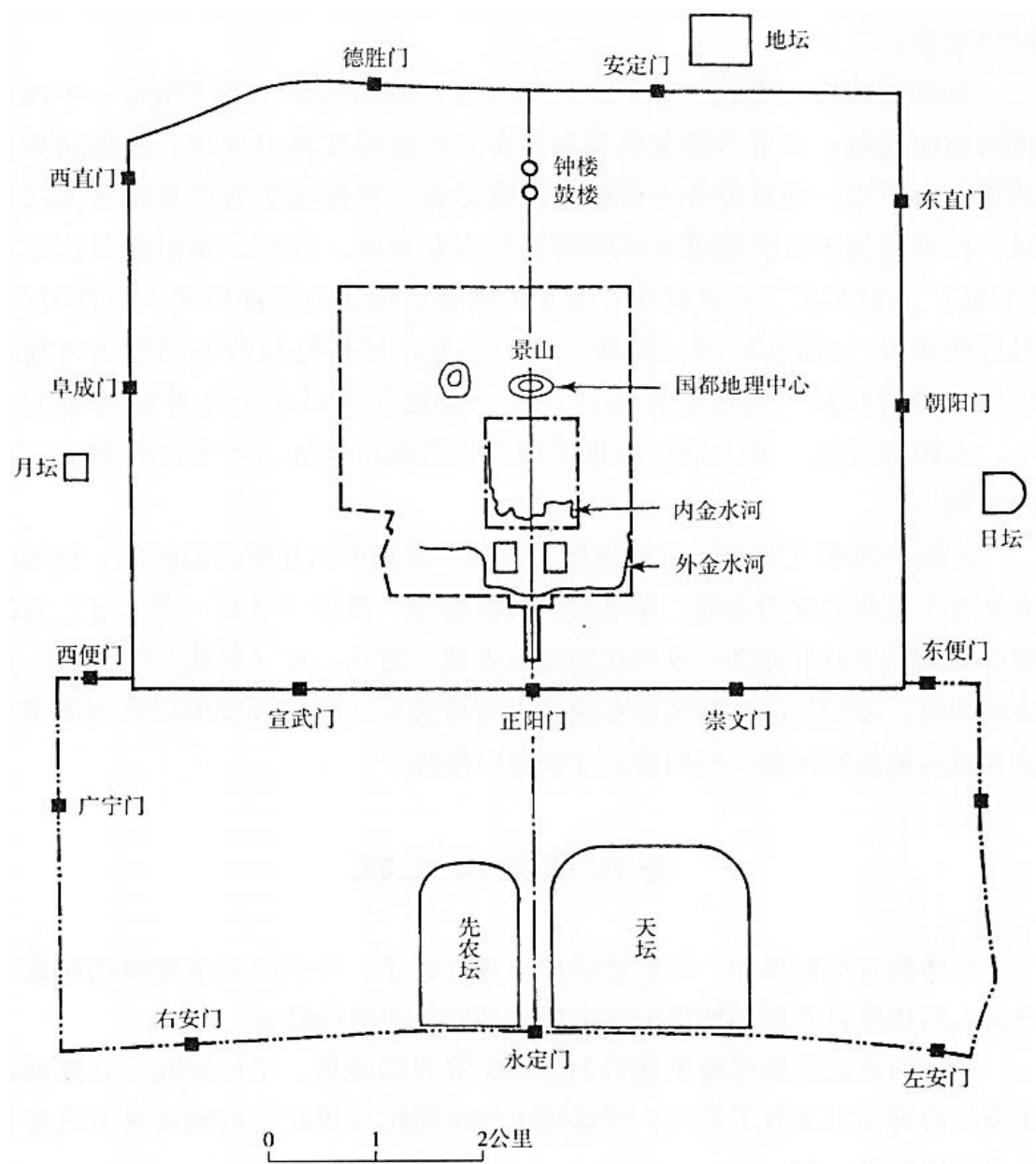


图 A1 明清北京城

资料来源：薛凤旋和刘欣葵（2014）。

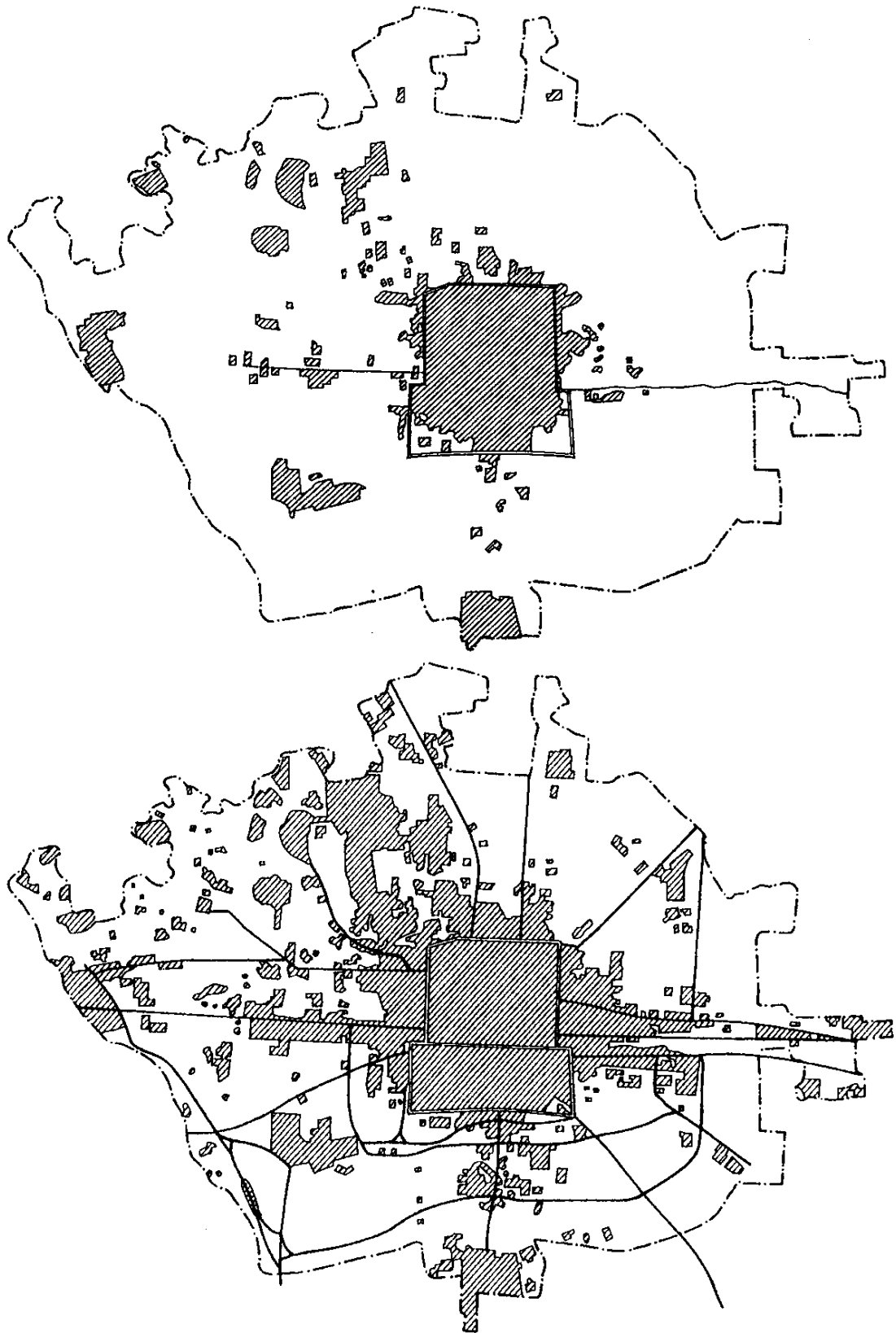


图 A2 1951 年（上图）和 1959 年（下图）的北京市建成区分布

资料来源：薛凤旋和刘欣葵（2014）。

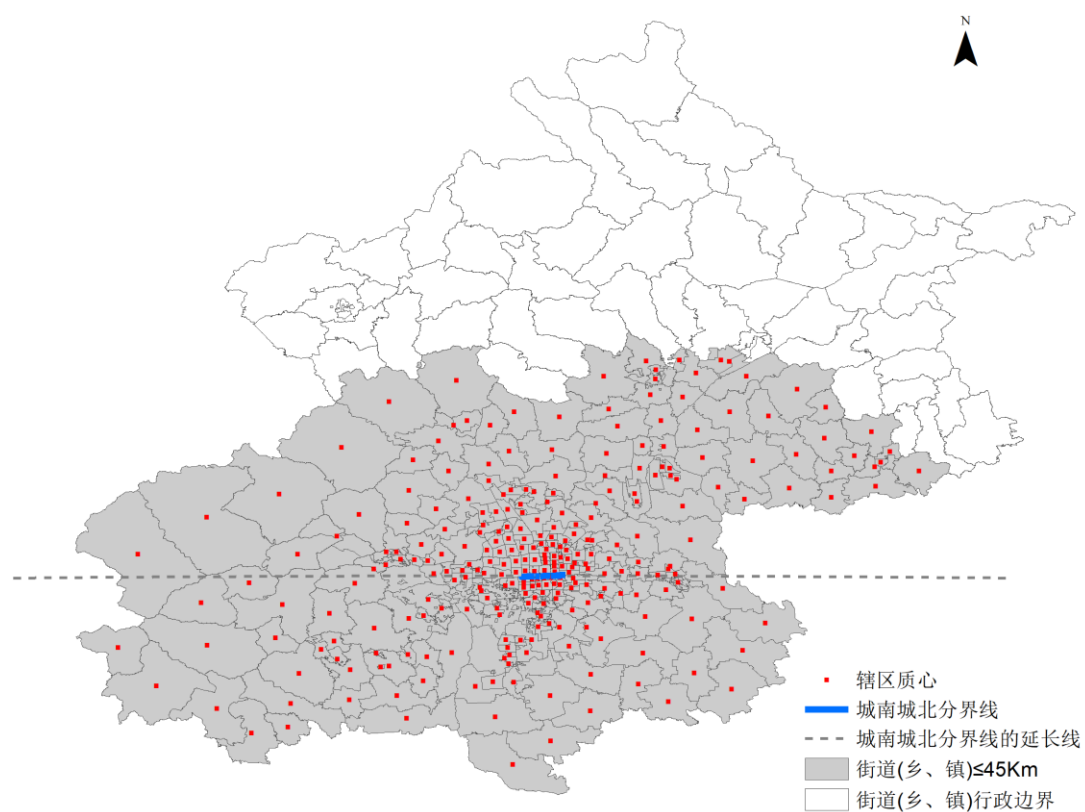


图 A3 本文的研究范围

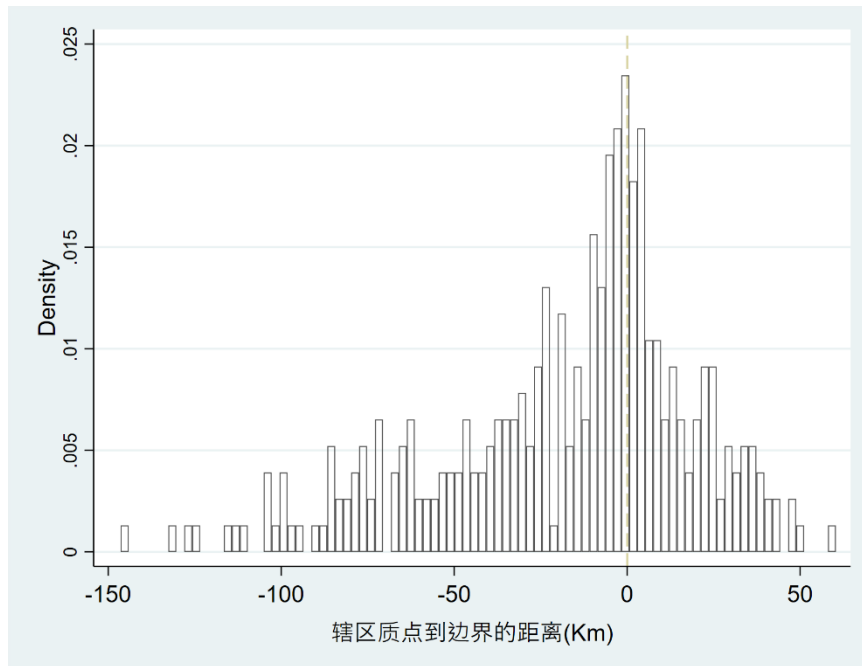


图 A4 样本分布

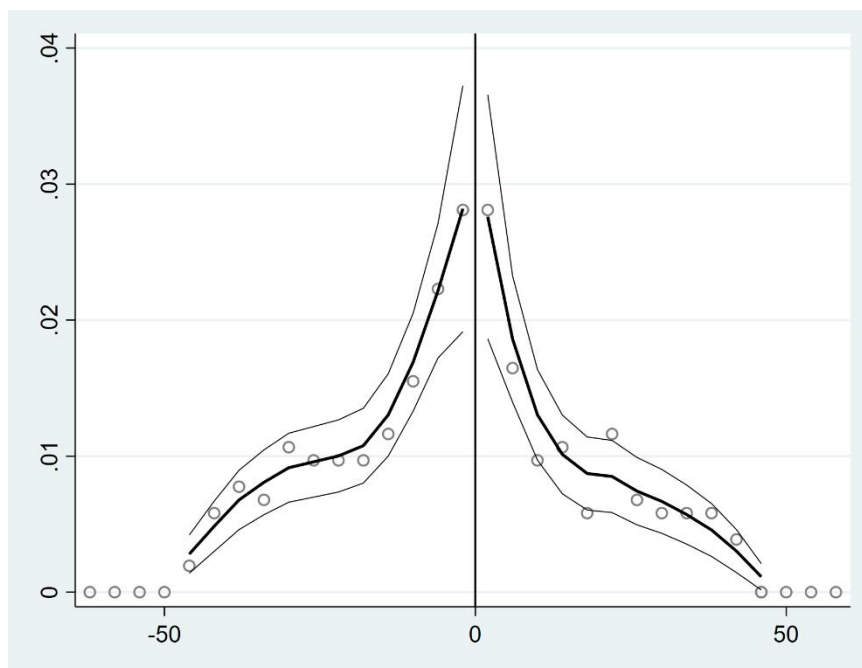


图 A5 样本分布平滑性检验

注：附录图 A4 展示了街道（乡、镇）辖区的矢量地图质点到分界线的距离。附录图 A5 根据 McCrary（2008）提供的办法检验分界线两侧 45 千米内样本分布的平滑性进而排除内生分组问题。可以看到，驱动变量（样本辖区质点与分界线的地理距离）的密度函数曲线的置信区间在断点处重叠，没有明显跳跃。因此可以推断本文断点设定中样本不存在个体操纵问题。

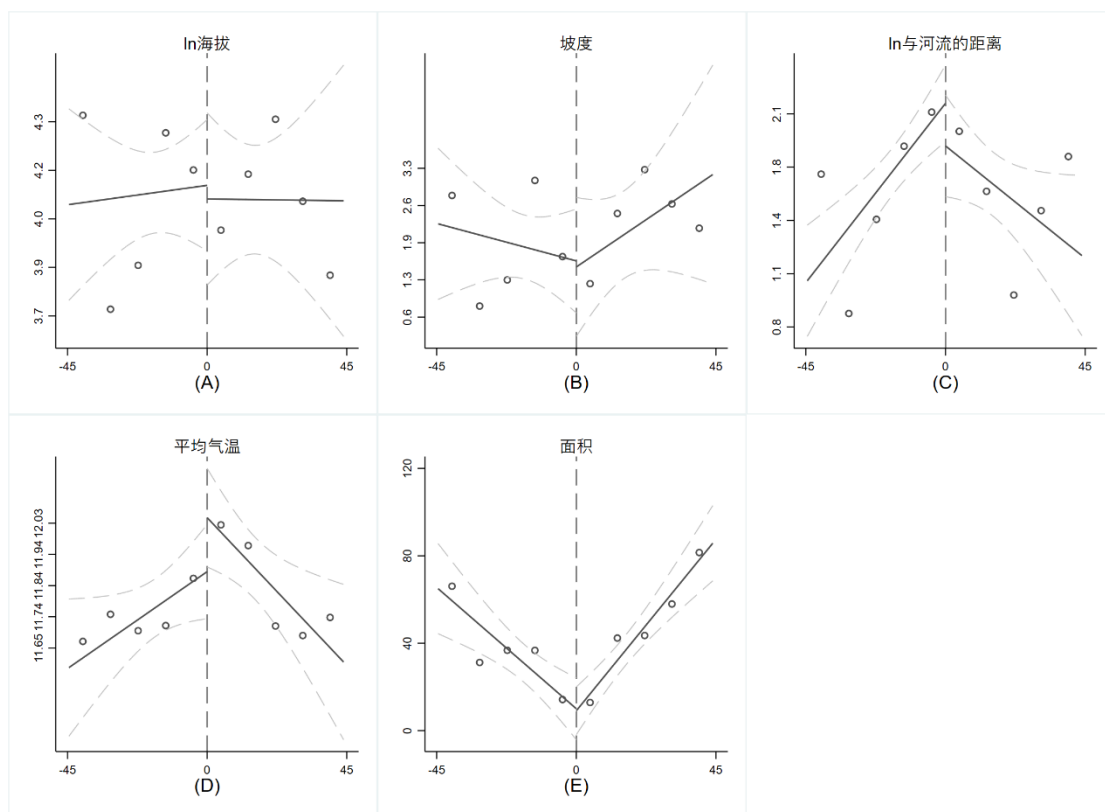


图 A6 分界线两侧自然地理特征的平衡性检验

注：附录图 A6 展示了分界线两侧 45 千米范围内样本的平衡性结果。南城辖区的平均海拔 (A)、坡度 (B)、最近河流的距离 (C)、平均气温 (D) 以及辖区面积 (E) 在分界线两侧不存在统计意义上的显著差异。

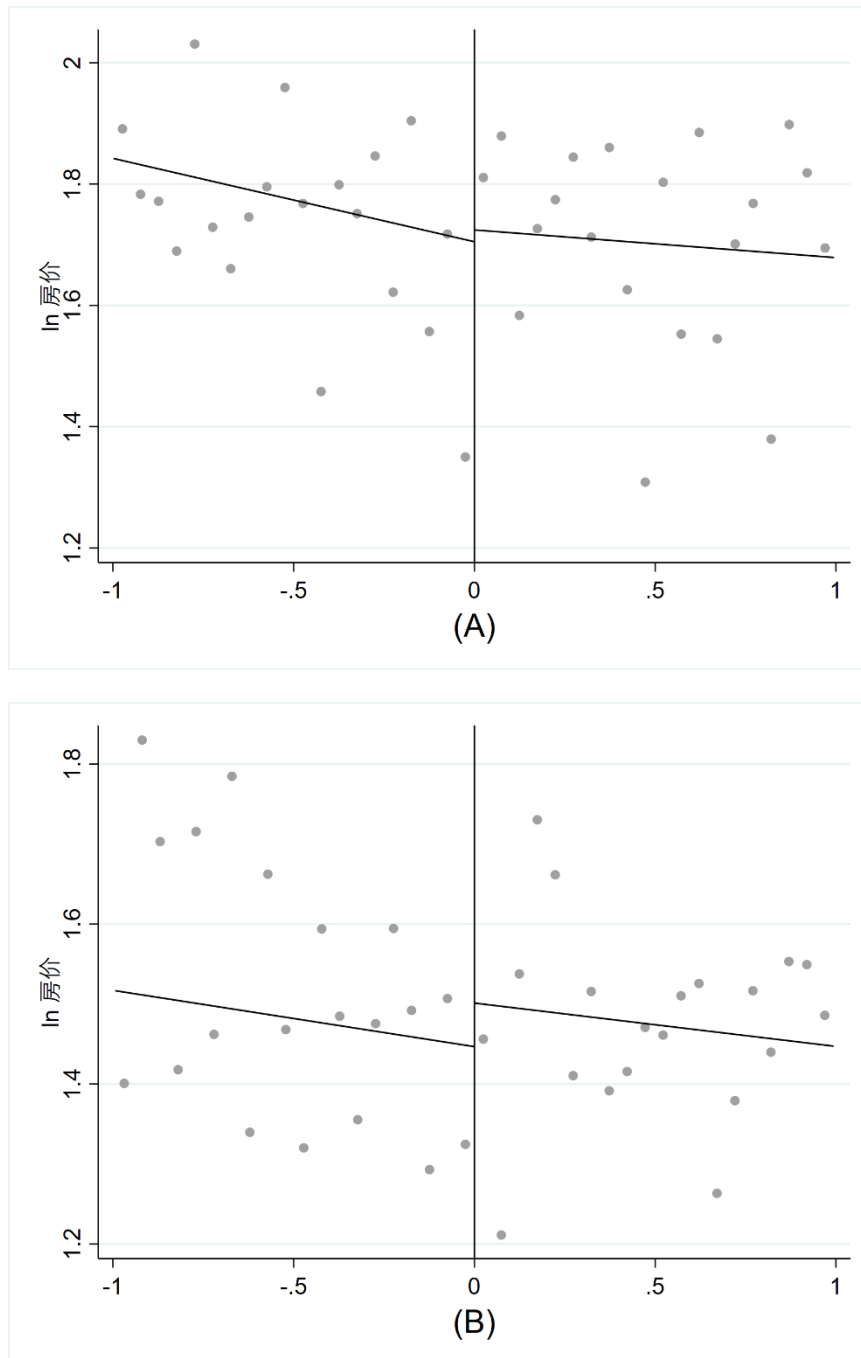


图 A7 安慰剂检验

注：附图 A7 (A) 和 (B) 分别展示了将真实分界线向北和向南移动 5 千米构造虚假分界线后两侧房价的差异。可以看到，虚假分界线两侧的房价几乎没有差异。安慰剂检验的结果表明，基准结果中的发现并不是由传统的观念偏好（“上风上水”或“坐北朝南”）所驱动。

参考文献

[1]薛凤旋、刘欣葵,《北京:由传统国都到中国式世界城市》。北京:社会科学文献出版社,2014。

注:该附录是期刊所发表论文的组成部分,同样视为作者公开发表的内容。如研究中使用该附录中的内容,请务必在研究成果上注明附录下载出处。