

第三节 城市功能分区的结构和成因

学习要求:

- 1、城市地域结构的含义、类型、影响因素。
- 2、历史、经济、社会因素对城市功能分区的影响。
- 3、正确分析各城市功能区支付租金的能力与市中心远近的关系。

一、城市地域结构

1、概念：

指各城市功能区在城市空间中的分布与组合形式。

2、类型：①同心圆模式②扇形模式

3、影响因素：

城市性质、城市发展历史、自然环境等

大城市的中心一般是商业区，但有些城市不一定。（如北京市中心是行政区）

二、城市功能分区的成因

1、历史因素：

(1)早期土地利用对城市功能分区有着深远的影响

①北京.市中心天安门广场、故宫不见摩天大厦

②上海市.中心商务区的发展体现了继承历史基础上的创新

(2)昔日的土地利用，现在也可能完全改变

①贫民区 ← **市中心边缘** — 高级住宅区 → **郊区**

②城市中工厂外迁改建为住宅区

(1)为什么历史因素对我国城市功能区形成的作用更明显？

我国城市发展背景复杂，经历了封建社会时期、半殖民地和半封建社会时期、社会主义计划经济时期和市场经济时期的发展过程，历史因素对于城市功能分区的作用更明显。

(2)北京的市中心是天安门广场，这里交通便捷，但是却看不到摩天大厦，你能解释为什么吗？

北京是中国的古都。天安门广场、故宫等都是具有悠久历史的古老建筑，如果在广场周围建起高楼大厦，必然会破坏故宫这一古建筑的风格，与保留历史这一原则不符。此外，北京还是全国的政治中心，天安门广场是中国的象征，为了保证政治心脏的安全，也不宜建高层建筑。

2、经济因素：

(1)城市功能用地类型取决于付出租金的多少

(2)影响城市地租高低的因素

①交通通达度（正相关）

- 市中心：通达度最高，租金最贵
- 市中心延伸出来的主要公路沿线和公路交汇处：
通达度较高，租金比较贵
- 远离公路的地区：通达度较差，租金较低

②距离市中心的远近（反相关）

对商业影响最大，对工业影响最小，
对住宅影响较小

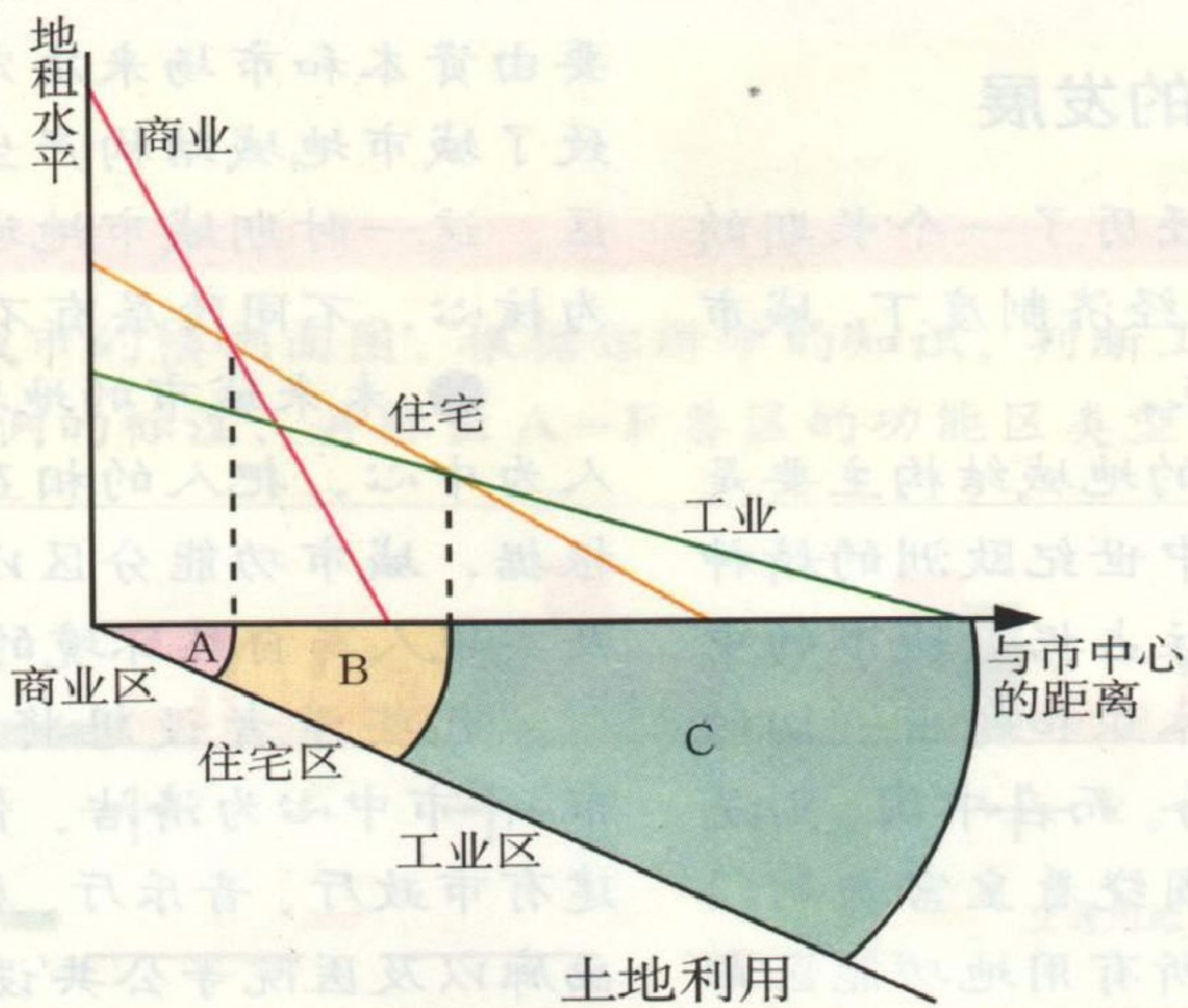


图 2.13 各类土地利用付租能力随距离递减示意

距市中心越近，地租越高，由市中心向外，地租随着距离的增加而递减。

距离市中心	地租	功能区	对应地租线	成因
近	最高	商业区	陡	与市中心的距离对商业影响大，地租变化大
中等	中等	住宅区	较平缓	与市中心的距离对住宅影响较小，地租变化较小
远	较低	工业区	最平缓	与市中心的距离对工业影响最小

3、社会因素：

主要影响住宅区的分化

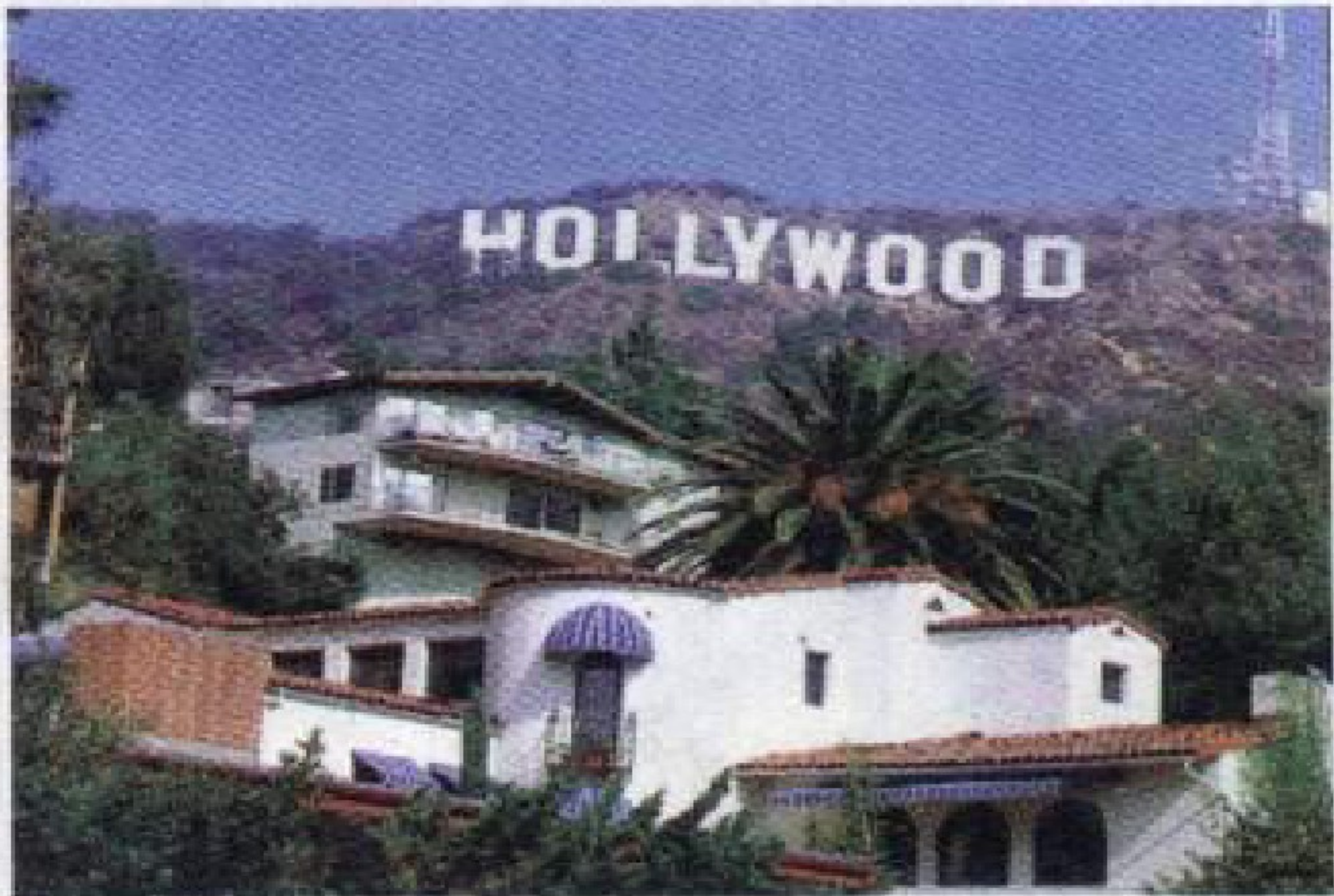
- (1)收入是影响不同级别住宅区的常见原因
- (2)知名度对住宅区的选择有很大影响
- (3)种族因素对住宅区也有明显影响

4、行政因素：

如：我国许多城市新兴工业园区的建设



北京康城是中高收入阶层人士的住宅区



美国好莱坞的贝佛利山是名流们居住的地方



美国纽约唐人街是华人聚居区

经济技术开发区是如何形成的？

政府：

制定政策 → 规划用地 → 基础设施建设 → 招商引资

企业：

考察 → 投资 → 集聚

经济技术开发区



反馈练习:

1、城市中地租最昂贵的土地利用方式是：C

A.工业用地

B.住宅用地

C.商业用地

D.交通用地

2、北京市中心的天安门广场交通便捷，却看不到摩天大楼的原因是（ B ）

①天安门广场位于市中心，地价太高

②北京是历史古都，应保留历史风貌

③北京是全国政治中心，天安门广场是国家象征，不宜建高层建筑

④天安门广场是商业中心

A.①②

B.②③

C.③④

D.①④

3、商业区接近市中心布局的主要原因是：D

A.市中心地租最高

B.市中心环境最好

C.市中心交通最便利，便于职工上下班

D.市中心可以接近最大消费群体

4、西方国家有些城市市中心边缘的住宅破落而成为贫民区，这一现象出现是由于：A

A.历史因素造成

B.社会因素造成

C.文化因素造成

D.自然因素造成

5、下列说法不合理的是（ C ）

A.一座城市的历史背景，对城市功能分区可能产生重大影响

B.城市土地利用不可能是一成不变的，会随历史发展而变化

C.昔日的土地利用被打上历史的烙印，不可能完全改变

D.在城市的更新和改造中，需要注意考虑如何继承和保持城市的特色

6、下列叙述不正确的是（ C ）

- A.城市中心对商业有巨大的吸引力，但商业也付出了高额地租**
- B.种族聚居区在欧美一些国家的大城市表现得比较明显**
- C.上海外滩是传统上的中心商务区，现代化的中心商务区则位于浦东的陆家嘴地区**
- D.大城市的市中心一般都是商业区，但有些城市的市中心不一定是商业区**

7、在市中心附近，下列叙述正确的是（ C ）

A.地租很高，不会出现住宅区

B.一般为轻工业部门占据

C.一般为商业活动占据

D.是高级住宅区集中分布区

8、在市场经济竞争环境下，城市中每一块土地用于哪种活动，取决于（ D ）

A.知名度高低

B.昔日土地利用方式

C.政府的规划

D.各种活动愿意付出租金的高低