地理學報　第五十八期：133-147 (2010)
JOURNAL OF GEOGRAPHICAL SCIENCE (58) : 133-147 (2010)

譯　文

從經濟全球化和當地制度來看北京外國「門禁社區」的增長[(1)]

The Rise of ‘‘Foreign Gated Communities’’ in Beijing between Economic Globalization and Local Institutions

吳縛龍[*]　　韋　伯[**]　著
Fu-Long Wu　　Klaive Webber
王曉曉[***]　　馬強強[****]　譯
Xiao-Xiao Wang　　Qiang-Qiang Ma

---

(1) 本文原爲英文發表文章，詳見於 Cities, Volume 21, Number 3, Pages 203-213 (2004 年 6 月，由 Elsevier 出版)。該文原作者爲英國卡迪夫大學城市與區域規劃學院中國城市研究中心主任 Fulong Wu 和英國南安普敦大學地理系教授 Klaire Webber。本文作者聲明，本文的翻譯、發表及修改均已獲上述原作者的授權許可。

[*] 英國卡迪夫大學城市與區域規劃學院中國城市研究中心主任。
Director, the Urban China Research Centre, the School of City and Regional Planning, Cardiff University, UK.

[**] 英國南安普敦大學地理系教授
Professor, Department of Geography, University of Southampton, UK.

[***] 美國伊利諾理工大學建築學博士生
Ph. D. Student, Department of College of Architecture, Illinois Institute of Technology, USA.

[****] 中國合肥師範學院物理與電子工程系助教
Teacher Assistant, Physics and Electronics Engineering Department of Hefei Normal University, Anhui, P. R. China.

Abstract

Foreign gated communities in Beijing are produced by the intertwined forces of economic globalization and local institutional changes. Since China's economy was opened up to the world, Beijing, as the capital, has seen tremendous growth of foreign direct investment and the establishment of the branches of multinational companies. As a result, there has been increasing demand for expatriate housing. However, such demand could not be accommodated by the housing provision system and the production of foreign housing has been materialized through the newly established sector of commodity housing. Foreign housing is built into gated communities, which is attributed to more than security requirements and status differentiation; the formation of foreign gated communities should be traced back to the unusual way in which housing is produced and consumed. Spatially, foreign housing projects are clustered in the northeastern area of Beijing, along the highway leading to the airport. Such an uneven distribution has exacerbated the differential global orientation of the urban areas and laid down the basis for further social-spatial differentiation.

Keywords: foreign residential market, globalization, Beijing.

摘　要

北京的外國「門禁社區」是在經濟全球化和當地制度變遷的交織壓力下產生的。自中國改革開放以來，作爲首都的北京，來自外國的投資和跨國公司的分支機構蜂擁而至。結果導致了來華外國定居者的住宅需求急劇增加。然而，住宅供給體系並沒有滿足增長的需求，同時這些外國人住宅的建設也通過在商品房市場中新建立的部分被實現。外國人的住宅被修建成「門禁社區」不只是因爲它們有更多的安全上的要求和社會位階上的差異。外國「門禁社區」的形成追溯到房屋建造和消費上的不尋常之處。空間上，外國人的住宅集中在北京的東北部地區，沿著高速公路一直通到機場。如此不均衡的分佈狀態加劇了北京城區融入全球化狀況的差異，進一步產生社會空間上的差異。

關鍵字：外國人的住宅市場、全球化、北京

序　論

北京的外國人的住宅 (書面稱呼爲批准向外國人出售的住宅) (Waixiao Fang) 在經濟全球化和當地制度變遷的交織下，以獨特的方式發展著。外國人的住宅市場已經透過特殊的銷售許可，從當地住宅供應體系中分離出來了 (DTZ Research, 2001-2002)。房地產開發商在啓動外國人住宅案之前，必須同時申請在海外市場進行銷售的許可。自中國改革開放以來，有大量的外國工作人員來到中國，其中以跨國公司的外籍雇員爲主。在北京，2002 年 9 月以前，這些外籍的工作人員是被要求居住在得到批

准的居民區中。外國人住宅的開發案除了正常的「商品房」審批程序之外，還必須得到北京市公安部門的批准。用於這些項目的土地必須通過土地租賃的形式獲得 (這是中國自 20 世紀 80 年代以後建立起來的城市土地使用體系) (Yeh and Wu, 1996)。儘管相較於當地的商品房市場來說，外國人的住宅的品質更高、價格更貴一些，但是主要的差別還是體現在房屋建造和消費的過程上。由於是孤立於剩餘的住宅供給體系之外，外國人的住宅幾乎屬於是最徹底的「商業化」住宅體系。由於當地的購買者處於追求房屋的品質和所謂「完全財產所有」的目的，也已經納入到了外國人住宅的銷售市場中了，所以這一動態變化的存在和真實的市場指向住宅體系已經爲整個住宅商品化的進程做出了貢獻。

外國人的住宅爲理解全球化對中國城市的影響，並提供了有趣的事例和獨特的視角。房地產業在傳統上被認爲是具有根深蒂固且具有特殊地位的 (Kirby, 2001: 739)。由於空間上的機動性和地方法規上的限制，例如城市規劃，在國外的房地產開發的投資是受限制的。伴隨著美國 20 世紀 80 年代房地產業的「再資本化」的國家政策而來的經濟全球化，允許工業發展吸收各種不同的資金來源以至於能夠在一個大的尺度內保證建設加以進行 (Balchin, 2000; Kirby, 2001)。當地政府熱衷於調整當地的政策體系來吸引外資。這樣一來等於幫助外國資本進入當地的房地產市場，尤其是全球城市的上層市場中 (Logan, 1993)。在這些全球化的城市當中，跨國公司和別的合資企業的聚集導致了用於商業用途的物業部分新的需求 (Harloe *et al*, 1992)。甚至在以市場轉變爲前鋒的城市當中，比如布達佩斯、布拉格和華沙，外商的直接投資導致了商用物業部分跨國間的貿易在供求方面處於主導地位 (Keivani *et al*., 2001)。中心商業區金融活動的增加導致了居住區景觀的「仕紳化」。在全球化的影響下，城市空間碎片化的趨勢更加明顯，同時在經歷了不同的全球化尺度影響的地區間的差異也在日趨擴大 (Marcuse and Van Kempen, 2000)。

「門禁社區」的出現反映出了城市由「門」和「院牆」所導致的碎片化 (Davis, 1992)。這一現象可能並不直接歸因於全球化的影響，而是出於安全性和不同的生活方式等因素的驅使，反過來打碎了市民公共生活的方式且興起了私有的治理 (Davis, 1992; Blakely and Snyder, 1997; Webster, 2002)。Dick 和 Rimmer 在 1998 年試圖將東南亞的城市中的「門禁社區」和全球化的過程聯繫在一起，視雅加達「門禁社區」的發展爲「第三世界國家城市」向全球化城市整合的指標。Leisch 在 2002 年描繪了印尼的「門禁社區」，並且指出安全性已經在諸如安全、名譽、生活方式等影響因素中處於優先地位。這種解釋在別的國家可能會有所不同，而且僅僅是在地方種族暴力處於「恐懼生態」的極端情況下，建造堡壘型住宅才會被廣泛地認同。在北京所顯示的事例中，「門禁社區」被同時修建在安全性能高的居民區中，這一現象的產生更多情況下是因爲當地制度的障礙和隨之發生的居民區的隔離，而不是因爲恐怖犯罪事件。

這篇文章首先指出了伴隨著經濟全球化而帶來的外國人住宅的需求，尤其體現在北京正朝著全球化城市的發展進程中。然後，外籍住宅的供應是與房地產體系與中國房產商品化的相關分析。第三，指出「門禁社區」的建設形式與安全性、不同的社會狀況及高端配套設施的供應息息相關。最後，文章分析了外國人住宅專案在空間上的分布狀況並對其影響加以評估。

需求：經濟全球化的觸發

在全球資本流動的跨國公司的數量和其連通性被作爲指標以評估北京的全球化水準的時候，很明顯這個城市仍然不是文獻中所描述的那種「全球化的城市」。然而，毫無疑問的是經濟全球化給城市帶來了很大的影響。作爲中國的首都，外國資金的流入導致了 10,000 家合資公司和跨國企業的區域性總部在這裏聚集，同時產生了對高品質辦公室和居民住宅的需求。近年來，外資被允許進入當地房屋開發市場，將老舊住宅更新爲住商混合的都市更新上扮演了重要的角色 (Logan, 2002)。作爲首都，北京更有優勢去吸引跨國公司中的區域性總部 (Gu *et al*., 1999)。相比中國其他城市而言，大量跨國公司的總部和高科技產業在北京聚集 (Zhou, 2002)。舉個例子，在 1995 年世界進出口貿易額 500 強企業的 73 家總部坐落北京，而同期在上海只有 44 家地區性總部。就外國電信和電腦企業而言，有 43 家外國電信公司和 62 家外國電腦公司坐落北京，遠遠超過上海的 9 家和 18 家的水準 (Zhou, 2002)。

表 1 顯示了外國投資在北京的增長狀況。1987 年，實際利用外資只有 1.77 億美元，而到了 2001 年，這個數字達到了 40 億美元。外國遊客也是國家外匯收入的重要來源。這一收入由 1987 年的 5.5 億美元增加到了 2001 年的 29 億美元。增長主要體現在 1992 年中國加大了經濟改革和實行進一步的改革開放政策之後。就外資的地緣關係來看，北京擁有廣泛的投資方。來自香港的投資佔據了外資總額的 30%；處於第二位的是美國，大約占 15%；日本則處於第三位，佔有 11.6% 的份額。

表 1 從 1987 年到 2001 年北京外資的增長狀況

Table 1. Increase in foreign capital in Beijing, 1987–2001.

	實際利用外資額 (百萬美元)	旅遊外匯創匯 (百萬美元)
1987	177,254	550
1988	619,438	670
1989	495,068	472
1990	406,414	657
1991	367,981	850
1992	527,119	1,073
1993	976,198	1,241
1994	1,947,402	2,009
1995	1,976,543	2,182
1996	2,258,423	2,252
1997	2,591,618	2,248
1998	2,869,734	2,384
1999	2,936,816	2,496
2000	3,010,947	2,768
2001	4,009,974	2,950

作爲首都的北京從中國加入世界貿易組織中受益匪淺。2008 年奧運會的舉辦爲北京在國際事務中扮演重要角色帶來了前所未有的機遇，同時也刺激了其城市基礎設施的投資。在可以預見的將來，北京伴隨著中國進一步融入世界經濟大環境中而向著全球化都市逐漸邁進。

來自全世界各地的外國工作人員，尤其是來自北美、西歐、日本及澳大利亞等地陸續前往北京就業。近年來，歸國華僑數量的增加，主要來自於香港和別的亞洲國家。據新華社 2002 年 9 月 2 日報導，在北京居住的外國人總數已經超過了 4 萬。其中大約 16,000 人得到了工作許可，85% 處於會計、法律、銀行以及海外公司辦公室管理的中高層。大多數在北京的外國人都有工作，同時其流動性也很強。從 2001 年的 1 月到 9 月，這些外國人累計上稅 11.63 億人民幣，占北京稅總額的 20%。

這些外國定居者被劃分爲兩類：單身和剛結婚，或者有孩子逐步成長和進入學校的。換句話說，在北京的外國人在他們的事業階梯上分屬頂層和底層。此外，還有一部分是被邀請到政府機構和教育科研院所工作的外國專家，剩下的則是在海外公司和合資企業的外方工作人員。

政府對待外國工作人員的態度是積極的，尤其表現在中國加入世界貿易組織和成功申辦 2008 年奧運會之後。爲了促進高科技的發展，北京市政府發佈計劃：在十一五期間要在北京引進 5,000 名外國專家。外國人居民社區的增長導致了高品質住宅旺盛的需求。就英國和美國的公司來說，住宅津貼加上其他各種福利每月至少保持在 4,000 到 5,000 美元之間。舉個例子，美國菲力浦斯石油公司在 2001 年派出的 30 名雇員中，平均每人或每個家庭住宅補貼大約在 6,000 至 12,000 美元之間。這等同於在北京每年 3 百萬美元的租房開銷。據估計，安置這些外國定居者的開銷每年也在 1 百萬美元上下。強有力的消費能力刺激了外國定居者住宅數量的增長。沒有進行戶口登記的華僑與外國定居者在政策上等同對待。所以，外國人的住宅市場實際上並不僅限於在外國公司工作的外國定居者。

供應：當地制度的束縛

在 20 世紀 90 年代以前，外國人要想找到穩定的安頓之處是要經歷不同程度的困難的。在開放外國人住宅市場之前，居住在北京的外國人必須住在旅館、賓館式的公寓或者是用於外交用途的住宅裏。這些地方的居住費用是很高的，而且沒有變動的餘地。儘管由於經濟全球化導致外國人住宅的需求日趨突出，但是對於房屋是租是買以及購買房屋類型的決定權在當地而不取決於跨國公司的總部。結果，大的跨國公司常常不得不求助於當地專業的地產服務。如果在住宅上尋求地產服務，那麼就會明顯地增加工作上的壓力和成本。

對於跨國公司中外國定居者住宅上的需求來說，在改革前的住宅供給體系下是無法完成的。在改革之前，住宅並不被認爲是私有財產而且是一種與工作權相關的社會福利。住宅消費的整體水準是很低的，公共住宅的條件也很差。住宅短缺意味著需求遠遠超過了公共住宅的供給。

關於中國住宅體系和近期住宅改革的文獻 (Jiang *et al*., 1998; Logan *et al*., 1999; Wang and Murie, 1999; Wu, 1996) 顯示傳統社會主義制度下的住宅體系與市場經濟條件下的體系極不相同，除了涉及到市政公共住宅管理局之外，市民所在的「單位」也在提供住宅。這就是說，住宅的供應管道被嚴格地限制在「工作單位」和工業企業的範圍之內。市政公共住宅只面向那些沒有資格獲得工作單位住宅的人。而那些「外來戶」，即沒有當地城市居民戶口的人則不被考慮在內。舉個例子，對於農村遷移人口

來說，由於當地制度上的排斥，租房成爲唯一的選擇 (Wu, 2002b)。對於來華留學或者是爲大學及政府機構工作的外國人來說，「外籍教師和海外學生區」可以是一個選擇途徑。但是，在海外定居者裏外國專家的比例實在是太低了。對於外國定居者住宅上的需求已經超出了現有的國家住宅供給體系的範圍。然而，由於住宅品質差而且沒有充足的服務保障使得居民私人租房部分被排除在考慮的範圍之外了。

住宅供應的商品化和土地租賃體系的建立，使得建立外國人住宅市場成爲可能。事實上，外國人住宅部分是首先被引入市場機制的，然而本地的住宅改革則成了一個循序漸進的過程。因此，在當地出現了混合的財產所有權形式。外國人住宅帶來了一種另類的財產所有權，並可以在市場中加以銷售。儘管當地住宅仍然被限制在非市場化的土地分配形式上，外國人住宅的特許權已經確保它能夠完全採用市場化的形式加以買賣。舉個例子，被用於開發外國人住宅的土地必須通過土地租賃而不是行政上的劃撥來獲得，必須向當地土地部門支付使用金。早期的外國人住宅專案，比如在北京的「華僑城」在眾多的住宅社區多半以完全地商品化了。

外國人住宅的發展已經導致了中國不動產市場化方式上的變化。跨國房地產機構已經在供需銜接方面扮演了重要的角色。在 20 世紀 90 年代以前，在這方面，房地產開發公司根本沒有機會加以操作。伴隨著跨國公司逐步進入針對外國人住宅的市場中，房地產服務業的角色也在日益興起。這是因爲儘管經歷了在當地長時間的諮詢，許多地產服務仍然無法理解大型跨國公司在服務水準上的需求。外國公司察覺到當地的公司不具備理解它們需求的國際知識和市場條件下運作的經驗。在中國和西方國家的城市之間存在著巨大的文化差異。跨國公司會更加理解這些外國人的需求，同時又熟悉當地的業務。

總的來說，外國人住宅的起源應該追溯到國內住宅體系中制度的限制。儘管國內住宅體系本身已經經歷了商品化，由於改革的逐步性，還是出現了眾多的市場和非市場方式混雜的局面。舉個例子，市民的工作單位被牽涉到了房屋買賣的市場中來，並將房屋低價賣給了它們的職工。這一活動直到 1999 年才逐步停止。外國人住宅是在完全基於市場供應的條件下創立的，反過來這種現象將那些購買這些房屋的外國人排除在了普通的商品房購買範圍之外。而這些普通的商品房則是基於在逐步的改革過程中通過各種補貼和行政劃撥手段而獲得土地的基礎上來加以開發的。結果，每一種房屋都有它自己的價位與租售體系，這顯然受不同的分配規則的影響 (Li, 2000: 1131)。外國人住宅正在對住宅市場化的進程起著重要的作用。

外國人住宅的「門禁社區」

就建築形式而言，外國人住宅大致上分爲兩類：以高層建築爲主體的公寓式綜合樓和以低層、寬敞及通常包含私人花園形式爲特徵的別墅。圖 1 和圖 2 分別顯示了這些不同的建築形式。儘管有些別墅的開發也包含一些公寓的形式，但是從方位來說公寓主要坐落在二環以內，而別墅則主要分佈在郊區。使館的房子則正在第三使館區修建，體現出了高品質的設計水準。在三環以內的東湖別墅區是一個例外：它同時包含了公寓和別墅兩種建築風格。公寓式綜合樓需要許多額外的費用，而郊區別墅除沒有城市中心便利的地理位置以外佔有了其他的各種益處和便利。由於這些差異，單身或有年輕家庭的外國人都住在公寓裏，而有老人的家庭一般傾向於住在郊外的別墅裏。

不論是公寓式的綜合樓還是別墅式的社區，外國人的住宅都被修建在安全的「門禁社區」裏：居住區周圍都有門牆環繞、24 小時閉路電視和警衛巡邏。在有些居民區裏，安全卡是進入住宅單元和建築物的必備條件，有的時候甚至進入電梯和公寓也必須使用安全卡。「門禁社區」的發展是多種因素的結果。首先，因爲許多外國居民包括了使館工作人員，所以對於安全性的需求是可以理解的。儘管北京的犯罪率很低，外國人依然渴望一個安全性能高與清楚物理界線的社區，以便於與這個城市的其他居民分離開來。在西方國家，從感覺上講犯罪率不是一個主要問題，但對於中國來說，社會的流動性



圖 1 北京的高層公寓式外國門禁綜合樓

Fig. 1. The high-rise apartment-style foreign gated complex in Beijing.



圖 2 北京的鄰里式外國門禁社區

Fig. 2. The neighborhood style of foreign gated communities (Riviera) in Beijing.

加大以及外國人與當地居民收入水準的差距，導致了一種所謂進入外國居住區的誘惑都使得治安問題日趨突出。對於發展「門禁社區」來說，跟別的許多地方一樣，嚴格的安全措施是一個重要因素 (Davis, 1992)。結果，開發商便以好的安全性能和措施來吸引顧客。「門禁社區」是政府和居民認爲的解決社會不安定性和割裂潛在問題的「普遍」方式。對於政府來說，安全性強的居住區會降低犯罪率、維護良好的公共秩序、營造安全的居住環境。這些對於吸引外國投資來說都很重要。近期當地政府迅速解決和扭轉了針對外國投資者的犯罪現象，表現出政府採取措施優先保證外國人的安全。

第二，外國「門禁社區」的形成歸因於社會狀態上的差異。就像上文所述，外國定居者的收入要遠遠高於當地居民，而且還擁有眾多的津貼。公司爲了維持他們的生活品質，對於住宅和教育的補貼

極爲慷慨。同理，當地工作人員的工資遠遠低於外國人，這就是爲什麼跨國公司在其經營體系完善以後傾向於雇傭當地工作人員的原因了。這些外國定居者往往在專業和管理水準上要更勝一籌。這種嚴重的社會空間上的分割已經成爲了普遍現象，而不是個別的案例了，就像一個被採訪者所評論的一樣：「你在別墅區的裏面看到有些人每個月掏 10,000 美元租房子，當然也擁有大量的高檔傢俱和珠寶等可觀的財產。而在院牆的外面，或者騎自行車 5 分鐘的範圍之內，你又可以看到另一些人一個月掙 800 元人民幣，住在骯髒的磚砌小屋裏。」

第三，外國人住宅的品質普遍比本地普通商品房的品質要高許多，另外在服務和便利設施的要求上，外國定居者社區也與本地社區有著明顯的區別。外國住宅以豪華的設計標準、高額的租金、很高的安全性能、清潔的居住環境以及多種類的便利設施爲主要特徵。圖 3 展示出了一個典型的外國人住宅區域中接待室的室內設計。有些項目甚至邀請和引入了國際建築設計的水準。大多數的居住區域中包含了用於休閒的便利設施，比如：游泳池、網球場、飯店和園林景觀，甚至有些極少數的居住區中還包括了室內高爾夫模擬練習場、保齡球道或者是電影院。有些居住區還提供一些有組織的活動、商業服務、公寓清潔服務、醫療衛生服務和園林設施。北京現在越來越像西方國家的城市了。正如一位外國定居者所評論的那樣：「我在這裏已經待了 9 年了，在 9 年以前甚至想買到國際品牌的剃鬚刀和 Toothpaste 牙膏都很困難，但是現在這裏已經有 50 到 100 多家麥當勞。這個城市顯得更加『正常』了。在西方國家任何能發現的東西，在這裏你都能找到。」



圖 3 東湖別墅公寓綜合樓接待處的內部設計

Fig. 3. The interior design of reception area of East Lake Villas apartment complex.

對於許多特殊的服務和便利設施來說，由於居住高度集中，「門禁社區」是一條組織這些服務的有效途徑。舉個例子，在北京東北部的香江別墅區就提供了多種多樣的社區服務。它們是通過香江高爾夫鄉村俱樂部來管理的。這個俱樂部提供了各式各樣的體育活動和休閒娛樂設施，以齊全的設備著稱：緊鄰有氧健身館的國家級藝術體育館、壁球場、戶外網球場、室內和室外游泳池、私人按摩室、按摩池、三溫暖和一個蒸氣房。在商業設施上，包括提供會議室、放映廳、視覺電影院和具有高級的飲食和娛樂功能的附屬設施。香江花園供應歐陸風味的烹飪佳餚；Pavilion Court 則提供高級的中國烹飪食品；東京都日本料理以正宗的日本菜爲主；Polo Bar 以雞尾酒聞名。娛樂休閒設施包括一個電影院、橋牌室、麻將室、電子遊戲廊和一個室內兒童樂園。俱樂部的會員們還可以進入 42 家個人的港灣高爾夫中心，爲客人和商業夥伴提供臨時的公寓以供租賃。商業中心適應了商業交際的需求，住宅服務中心設立了 24 小時熱線電話以便隨時回應居民們的問題。

與外國「門禁社區」息息相關的一個重要的因素是國際學校。它對於有孩子的外國定居者選擇住宅地區來說是一個不可缺少的因素。大量的國際學校集中在四環以外沿機場高速兩旁，包括北京順義國際學校、北京京西學校、德語學校和日語學校。這些學校的創立提高了這些地區對於建造外國定居者別墅區的吸引力。表 2 列舉了從 12 個調查樣本中選出的 3 個「門禁社區」所提供的服務便利設施。外國人本身成分複雜，他們在便利設施的數量和品質上、審美特點上、環境氣氛上、位置上和對於市區服務設施距離的要求上各不相同。居住區在這些標準上相互競爭。別的一些不直接牽涉到個人「門禁社區」的便利設施在集中的形式下加以設置以吸引外國定居者，比如國際醫院、醫藥中心、購物中心和例如法國超市連鎖店家樂福等性質的西方超市。

第四，儘管由於外國定居者的多樣性和暫居的本質，「門禁」的形式還是爲環境提供了一種「社區」式的發展模式。對於中國來說，少數民族大部分居住在西部地區，這是一個很大同的國家。在北京這樣的大城市，漢族占了大多數。儘管中國的文化是包容和尊重西方的生活方式，歡迎來自西方發達國家的外國人，但是語言和文化上的差異卻爲外國人與當地居民發展更深一步的關係設置了障礙。儘管外國定居者社區裏的居民本身有著不同的民族背景，但是進入這些「門禁社區」的經濟門檻使得他們在社會－經濟層面上更容易趨於同化 (見表 2)。結果，它們帶來了對高端服務和高品質生活方式的市場空間的需求。「門禁社區」由各種各樣社會化的空間所組成，比如餐館劇院、時裝表演、專業人員協會、慈善高爾夫球賽、婦女午宴會和業主協會會議等。這些活動都是通過俱樂部和物業管理公司來組織和加以操作的。它們比那些「門禁社區」以外的由義工所組成的活動要更具專業性，同時要更有經驗一些。

外國「門禁社區」在管理上發生了重大的變化。在傳統的中國社區裏，居民委員會是基層的組織，負責提供社會服務和組織社區活動。儘管把它定義成一個「自我組織、自我調整、自我教育」的群眾團體，但居民委員會是受街道辦事處領導的 (這是一個準地區性的政府機構，並且正在日趨成爲加強和鞏固當地政府領導和管理的重要力量) (Wu, 2002a)。然而，在這些「門禁社區」中，與別的高級商品房住宅社區一樣，業主聯合會佔據了更重要的位置。這是對當地政府管理的一種深刻挑戰，因爲在外國「門禁社區」中不接受居民委員會來操作和執行眾多的管理功能。據記錄，在有些極端的情況下，門衛甚至拒絕員警進入這些社區。門衛只對他們的雇傭者 (物業管理公司) 負責，而這些物業管理公司反過來又只想著討好和取悅於它們的客戶，即社區的業主們。

表 2 在北京調查的「門禁社區」主要特徵的概括

Table 2. Major features of three among the 12 surveyed foreign gated communities in Beijing.

居住區名字	裕京花園	香江花園	東湖別墅
開發類型	別墅	別墅和公寓	別墅和公寓
出售價格 (美元)		568,000	
每月租金 (美元)	三居室： 260.3m^2: 7,000 285.7 m^2: 7,500	兩居室：2,200	兩居室： 149m^2: 4,200-5,380
房屋大小 (m^2)	三居室：260.3m^2 或 285.7 m^2	公寓: 120 m^2	公寓：118、137、149 或 157m^2 別墅：209 m^2
便利配套設施	游泳池、網球場、壁球館、健身房、美容沙龍、兒童遊戲室、操場、學校	室內外游泳池、健身房、桑拿室、網球場和教練服務、體育館、籃球場、壁球館、高爾夫球場、電影院、飯店、超市、郵局、美容沙龍、電子遊戲廊、兒童活動中心	體育館、市內游泳池、壁球館、網球場、檯球室、乒乓球館、有氧運動課程培訓、桑拿室、郵局、銀行、美容沙龍、兩個飯店、超市
居住／辦公／商業	居住	居住	居住
開發等級	A	A	A
安全性	門禁、警衛、閉路電視監控	完整的閉路電視和監控、門禁、警衛	門禁、警衛、閉路電視監控 步驟 2：進入建築物、電梯和公寓的安全卡和公寓內的錄影監控
居住環境	寬敞的道路和別墅、清新的空氣、清潔的路面、安靜的環境、別墅稍微有些老化	花園景觀、寬敞的道路和別墅、清新的空氣、清潔的道路、安靜的環境; 佈置的極爲現代和豪華的別墅；有些別墅還配有車道、屋頂陽臺、蒸汽浴室和極可意浴缸	中國式園林花園、相對寬敞的空間、建築物略顯老化、相對安靜的環境、相對低密度開發的別墅和高密度開發的公寓
附加資訊	無兩居室的住宅 租金包含了便利服務設施的使用費用	80% 的佔用率、通向市區每一個小時有一趟公車往返	一期 1989 年建成，二期 2001 年 8 月完工；一期佔用率；100% 都在等候批准；租金包含了便利服務設施的使用費用 (水、電、氣和中央空調)

總的來說，外國「門禁社區」所形成的原因是多種多樣的，並不僅限於安全因素。它們屬於真正的「俱樂部」式的服務與管理。然而，上文所提到的一些原因還是膚淺了一些。它們的存在應該追溯到建設的過程中，由經濟全球化所引發的需求與緊縮的住宅供給制度所造成的供應短缺之間形成的不協調。而這種不協調反過來又打開了跳出當地住宅供給體系之門，形成了一個新的空間。

叢生式的空間分佈

這些「門禁社區」在少數區域中集中分佈。根據 Jones Lang LaSalle (2001-2002, 2002) 的資料，在外國人居住區部分有四個市場細分區域：坐落在紫禁城以東的長安街區域、在東三環與建國門外大街之間的 CBD 區域、第三使館和亞運村 (見圖 4)。在二環與四環之間的第三使館區長期以來聚集著外國使館和外交人員居住區。1994 年北京的總體規劃指定了東長安街爲外國賓館和 CBD 聚集區域。在這兩個聚集區域中，有大量的外國人居住的公寓。在 1991 年以後，亞運村在北京以「中央居住區」的身份出現。從 1993 年到 1996 年，這一區域引入了大量豪華的外國人居住區專案，同時開始向外國人住宅細分市場轉變。從這些項目來看，主要的外國人居住區都在向城市的東邊傾斜 (圖 5)。另外，別墅區集中在北京東北郊區的順義。儘管外國人住宅的分佈沒有遍佈全城，但是在三環與五環的東北地帶還是有一條清晰的分佈線，這與北京最豪華居住區的分佈正好吻合 (Hu and Kaplan, 2001)。

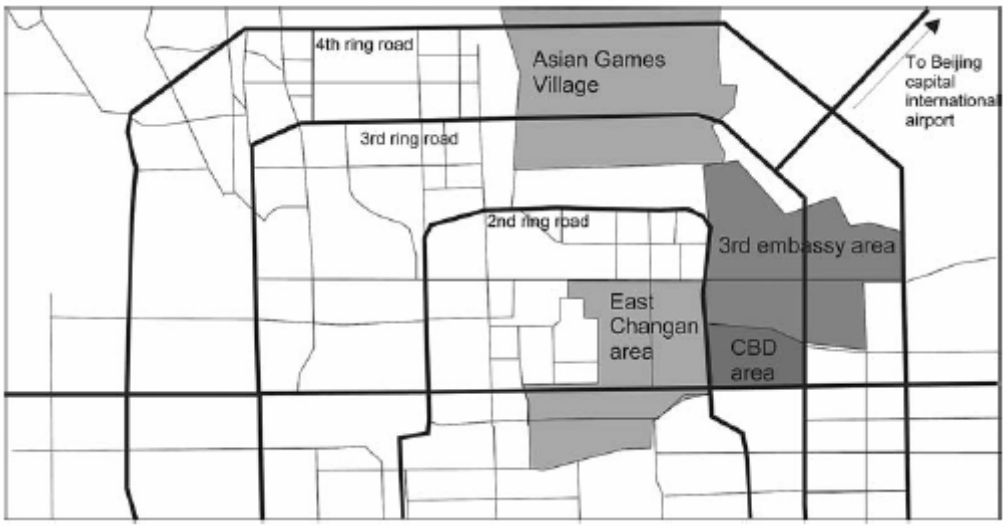


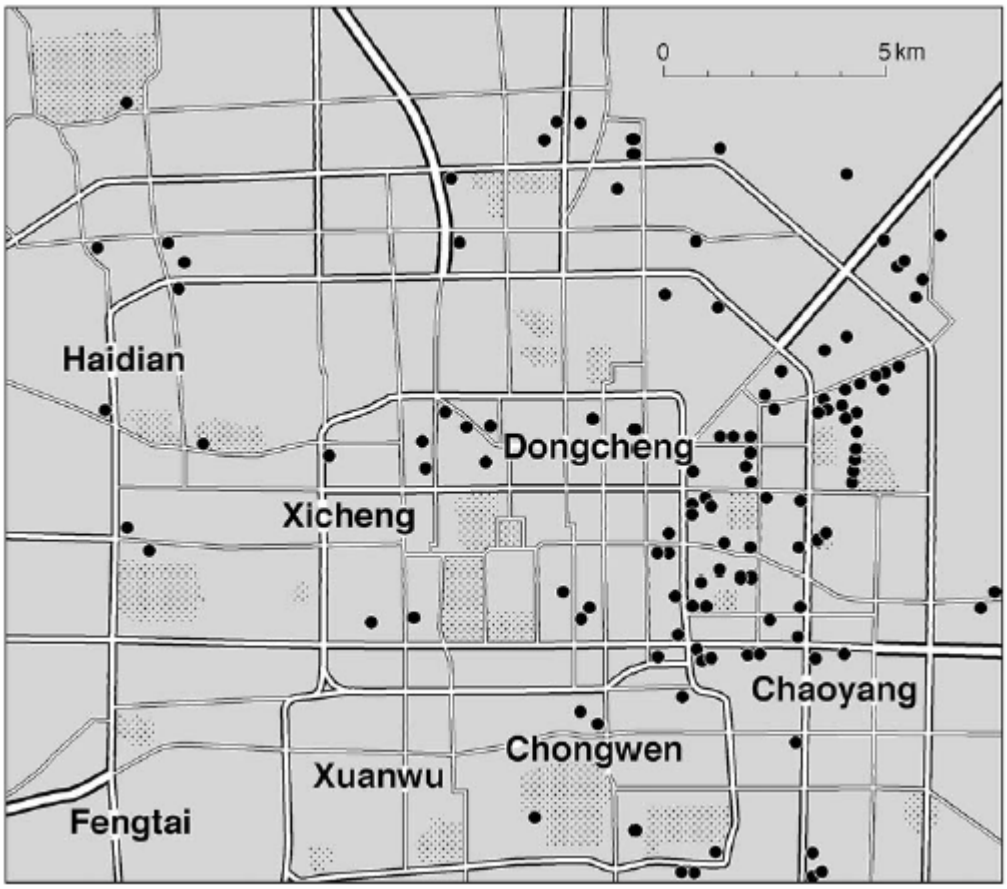
圖 4 北京外國人住宅市場細分示意圖

Fig. 4. The sub-markets of foreign housing in Beijing.

這種不均衡的分佈歸因於歷史原因、社會主義城市的規劃與建設和新的不均勻的可訪問性。追溯到 19 世紀末和 20 世紀初，清政府將紫禁城以東的區域化爲外國使館區，以此來儘量減少他們與當地居民之間的接觸。在晚清時代，外國人定居點又出現在了天安門的東南區域上來適應和滿足外國使館、銀行和辦公室、俱樂部、醫院、賓館以及駐軍的需求 (Sit, 1995: 83)。隨後，外國人逐步在那裏定居下

來。

在 1949 年以後，城市規劃受到了社會主義規劃指導思想的影響，主要是想將北京由消費型城市轉變爲工業生產型城市 (Sit, 1995)。結果，在郊區許多大型的工業生產區都被建立起來了。北京 1957 年的總體規劃將城市的西邊作爲主要的政府辦公區域。舉個例子，在三裏河集中了國家發展與改革委員會、原機械工業部以及財政部等多個國家部委; 在百萬莊集中了建設部 (現在稱爲住宅與城鄉建設部) 和多個外貿部門，而新的使館區則被建在了日壇與建國門之間的地帶 (Sit, 1995: 95)。這種東西走向上空間上的差異對於東面外國人住宅項目的聚集構成了影響，基本上從軍隊和政府機關坐落的城東向城市的西邊遷移。將外國人從城西的政府辦公區域中遷走已經成了傳統慣例。1982 年的城市總體規劃意識到創立旨在於爲金融、貿易和商業提供服務的中央商業區的必要性。1993 年，由國務院批准的北京總體規劃在東二環到三環之間設定了明確的 CBD (中央商業區) 發展地帶。隨後，北京中心城區的控制性詳細規劃在朝陽區的東三環和建國門大街的連接處指定了一塊面積達 3.99 km^2 地帶。所有的這些規劃都對城市的設計形態構成了影響，反過來也對外國「門禁社區」的分佈產生了影響。



資料來源: Jones Lang LaSalle (2001-2002)。

圖 5 北京主要的外國人住宅專案分佈示意圖 (陰影地帶為城市綠地)

Fig. 5. The distribution of prime foreign housing projects in Beijing. (shaded areas are green space)

不僅如此，北京的東北部和東部由於交通便利性上的提升，靠近首都國際機場的位置和機場高速的建成也在大量地吸引著外國公司的落戶。這個地理位置也很靠近爲孩子、辦公場所、商店、酒店和娛樂設施而設置的國際學校區域 (Interview, FPD Savills, 2001)。公寓項目則在靠近亞運村和奧運村的城市北部地方集中建設，開發商們預計這些區域中的土地會不斷增值。2008 年的奧運會將這一區域轉變成北京最具全球化指向的地方。

外國「門禁社區」的不均勻分佈加快了北京居住地景的變化以及差異型住宅細分市場的形成。在北京的東部和東北部郊區，所謂「富人區」的雛型已經形成了 (Hu and Kaplan, 2001)。這種伴隨著購物廣場、專爲外國人開設的學校、高爾夫球場等高品質的服務便利設施在舊城以外區域不斷修建的郊區化傾向可能會對城市的空間結構進一步地加以區分。城市東北部和東部地區外國「門禁社區」和相關服務設施的聚集在這一地區勾勒出了更爲豪華和奢侈的住宅開發專案。應該注意到全球化的影響本身也是不均衡的。外國「門禁社區」本身具有更多的全球化導向因素。它們在社會主義國家中與傳統的庭園式住宅和「民工村」等當地住宅形式共存。結果造成了更加尖銳的住宅差距。儘管外國人現在也被允許居住在當地的居民住宅裏，但是他們由於社會經濟地位上巨大的差異仍然會聚集在高度集中和安全性能很高的居民區中。

結　論

經濟全球化使得在傳統經濟體制下的城市中高品質的住宅需求迅速增加。伴隨著向全球化城市目標的邁進，北京越來越重視外國投資、外國企業辦事處、跨國銀行、保險及其它生產型服務企業和合資企業的重要性。這一需求並不適應於傳統意義下的社會主義住宅體制，甚至這種體制本身也正在經歷商品化的過程，即從社會福利型住宅向商品化住宅的轉變。外國人住宅不受當地住宅供銷制度的束縛，與本地住宅區別開來，另加對待。這種銷售上的許可將外國人住宅部分與其他的住宅供給體系有效地孤立和區別開來。

外國人住宅屬於完全意義上的商品房部分，因此有助於推動整個住宅商品化的過程。儘管顧名思義外國人的住宅只向外國人出售，但是具有外幣的海外華僑、可以得到外國匯款的當地居民、當地有錢的生意人也正在逐步地進入外國人住宅市場。在北京，出臺外國人住宅限制制度之前，當地居民占了外國人住宅市場銷售額的 70% (Da, 2001)。由於對產權有著清晰的定義，外國人住宅現在幾乎等同於高品質的「商品房」。出於對外國人住宅需求理想上的需要，國際房地產諮詢顧問甚至全球的房地產企業也都已經進駐了北京市場。像 Jones Lang LaSalle、DTZ、FPD Savills 和 Chesterton 等大的房地產諮詢企業在外國人住宅的生產和銷售之間起到了重要的搭橋作用 (eg. Chesterton, 2001)。當地的居民市場因此被隔離，在外國和當地的住宅市場中存在著明顯的差別。

外國人住宅的分佈是極其不均衡的，主要集中在北京的東北部和東部地區。這種聚集帶來了北京所謂「富人區」的集中分佈 (Hu and Kaplan, 2001)。這種現象極大的改變了傳統社會主義制度下社會狀況和地位群體相對均勻分佈的局面，引發了對於居民分割、社會兩極化以及全球化城市中「新的空間秩序」的討論 (Fainstein *et al*., 1992; Marcuse and Van Kempen, 2000; Sassen, 1994)。這一空間上有傾斜的分佈也加速了城市結構中不均衡的全球化導向和定位。在這些地區中，被看作是外國人住宅定居

熱點的地方，比如亞運村和奧運村，它們房屋價格的增長速度要明顯快於豐台等其他南部地區。這一空間上的格局在銷售限制出臺以後仍然被保留了下來，同時外國人住宅出現在了豪華住宅部分領域。從建築形式上來講，外國人住宅還是被建在很奢侈的和安全性能很高的「門禁社區」裏。然而，與處於首要地位的安全性相比較 (Davis, 1992)，外國「門禁社區」在住宅供應的制度和高級舒適服務設施的組織安排上都運用著更加不尋常的方式。甚至在外國人被允許居住在當地的居民區之後 (從 2003 年 10 月 1 日開始)，這一「門禁社區」的現象依然延續。但是當大量適應中國「新一代」富人的豪華商品房也被修建在了「門禁社區」內之後，這一現象對於辨別外國人身份的作用明顯變小，而更多地體現在了區分房屋品質的差別上了。因此，更加深入的研究應該集中在全球化對於建築形式上的影響，尤其是中國這樣的發展中國家。

引用文獻

Balchin, P. (2000) *Urban Economics: A Global Perspective*, London: Palgrave.

Beijing Statistical Bureau (BSB) (2002) *Beijing Statistical Yearbook 2002*, China Statistical Publisher, Beijing.

Blakely, E. J. and Snyder, M. G. (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington DC: Brookings Institution Press.

Da, J. (2001) Studies on Beijing's foreign housing, *China Business Management*, 6 (April).

Chestexton, P. (2001) *Beijing Property Market Update, Beijing*, unpublished report.

Davis, M. (1992) Fortress Los Angeles: the militarization of urban space. In: Sorkin, M. (ed.) *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*, New York: Noonday Press, 154-180.

Dick, H. W. and Rimmer, P. J. (1998) Beyond the Third World City: the new urban geography of South-east Asia, *Urban Studies*, 35 (12): 2303-2321.

DTZ (Debenham Tie Leung) Research (2001, 2002) *Property Times: Beijing Foreign-sale Residential Market* (Various quarterly issues from 2001 to 2002). Beijing, DTZ.

Fainstein, S. S., Gordon, I. and Harloe, M. (1992) *Divided Cities: New York and London in the Contemporary World*, Oxford: Blackwell.

Gaubatz, P. (1999) China's urban transformation: patterns and processes of morphological change in Beijing, Shanghai and Guangzhou, *Urban Studies*, 36 (9): 1495-1521.

Gu, C. L., Zhang, Q., Cai, J. M., Niu, Y. F. and Sun, Y. (1999) *Economic Globalization and the Development of Chinese Cities*, Beijing: Commercial Publishers.

Harloe, M., Marcuse, P. and Smith, N. (1992) Housing for people, housing for profits. In: Fainstein, S. S., Gordon, I. and Larloe, M. (eds.) *Divided Cities: New York and London in the Contemporary World*, Oxford: Blackwell, 175-201.

Hu, X. H. and Kaplan, D. (2001) The emergence of affluence in Beijing: residential social stratification in

China's capital city, *Urban Geography*, 22 (2): 54-77.

Jiang, D. C., Chen, J. A. and Isaac, D. (1998) The effect of foreign investment on the real estate industry in China, *Urban Studies*, 35 (4): 2101-2110.

Jones Lang LaSalle (2002b) *Great China Property Index*, Research Department, Jones Lang LaSalle, Beijing Office.

Keivani, R., Parsa, A. and McGreal, S. (2001) Globalisation, institutional structures and real estate markets in Central European Cities, *Urban Studies*, 38 (13): 2457-2476.

Kirby, A. (2001) What in the world? *Political Geography*, 20 (2): 727-744.

Leisch, H. (2002) Gated communities in Indonesia, *Cities*, 19 (4): 341-350.

Li, S. M. (2000) Housing consumption in urban China: a comparative study of Beijing and Guangzhou, *Environment and Planning A*, 32 (6): 1115-1134.

Logan, J. (1993) Cycles and trends in the globalization of real estate. In: Knox, P. (ed.) *The Restless Urban Landscape*, Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 35-54.

Logan, J. R. (ed.) (2002) *The New Chinese City: Globalization and Market Reform*, Oxford: Blackwell Publishers.

Logan, J. R., Bian, Y. J. and Bian, F. Q. (1999) Housing inequality in urban China in the 1990s, *International Journal of Urban and Regional Research*, 23 (1): 7-25.

Marcuse, P. and Van Kempen, R. (2000) *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Oxford: Blackwell.

Sassen, S. (1994) *Cities in a World Economy*, Thousand Oaks: Fine Forge Press.

Sit, V. (1995) *Beijing: The Nature and Planning of a Chinese Capital City*, New York: Wiley.

Wang, Y. P. and Murie, A. (1999) Commercial housing development in urban China, *Urban Studies*, 36 (9): 1475-1494.

Webster, C. (2002) Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft, *Environment and Planning B*, 29 (5): 397-412.

Wu, F. (1996) Changes in the structure of public housing provision in urban China, *Urban Studies*, 33 (9): 1601-1627.

Wu, F. (2002a) China's changing urban governance in the transition towards a more market-oriented economy, *Urban Studies*, 39 (7): 1071-1093.

Wu, W. P. (2002b) Migrant housing in urban China: choices and constraints, *Urban Affairs Review*, 38 (1): 90-119.

Yeh, A. G. O. and Wu, F. (1996) The new land development process and urban development in Chinese cities, *International Journal of Urban and Regional Research*, 20 (5): 330-353.

Zhou, Y. and Ma, L. J. C. (2000) Economic restructuring and suburbanization in China, *Urban Geography*, 21 (3): 205-236.

Zhou, Y. X. (2002) The prospect of international cities in China. In: Logan, J. L. (ed.) *The New Chinese City: Goblization and Market Reform*, Oxford: Blackwell.