

# 国外学生化研究评述及其对本土化研究的启示

## Review of Overseas Researches on Studentification and Its Implication for China

孙洁 谷浩 余思奇  
Sun Jie, Gu Hao, Yu Siqi

**摘要：**随着大学生数量大幅增长及其对城市影响日益提升，学生化正成为西方城市地理学的新研究主题。本文首先概述了学生化的概念，其次总结了学生化研究的主要内容，包括学生化空间的类型、空间分布特征、学生化现象的产生背景与机制、学生化的社会空间效应以及应对策略。文章指出，学生化研究是从大学生空间消费的独特视角，透视当前城市空间重构中日益加剧的居住隔离和阶层不平等等问题。最后，文章结合我国学生化研究的尝试，指出我国开展学生化问题研究的理论与现实意义，并提出未来的研究展望。

**Abstract:** Studentification has become a new research topic of western urban geography along with the increase of student population and its impacts on urban change. This paper firstly introduces the concept of studentification. Secondly, it concludes the main research contents, including the types and spatial layout of studentification, the background and mechanism of studentification, and the diverse impacts of studentification on local communities and cities as well as policies responses. It argues that these researches contribute to the exploration of residential segregation and class inequality in the process of urban restructuring, from the unique perspective of higher education students and their spatial consumption. At last, based on the former researches on Chinese studentification, this paper points out the importance of studentification research in China and some directions of future research.

**关键词：**学生化；学生聚集区；城市更新；居住隔离；阶层不平等  
**Keywords:** Studentification; Student Area; Urban Renewal; Residential Segregation; Class Inequality

中英联合研究创新基金博士生交流项目（留金欧 [2016]6045），国家社会科学重点基金项目（17ASH003），国家自然科学基金项目（41771184）

**作者：**孙洁，南京大学建筑与城市规划学院，博士，助理研究员。27864928@qq.com  
谷浩，湖南大学公共管理学院，博士，助理教授。haogu@hnu.edu.cn  
余思奇（通信作者），南京大学建筑与城市规划学院，博士研究生。vivian.yusiqi@qq.com

### 引言

高等教育扩张是 20 世纪西方发达国家应对全球化竞争的重要战略。其一系列政策不仅直接推动了高等教育机构和大学生数量的大幅增长，而且间接推动了大学校园扩张、大学城建设以及城市更新<sup>[1-4]</sup>。大学对城市和区域经济、社会、文化发展的积极作用不言而喻，但是大学生队伍壮大之后，造成所在地区房价上涨、社区失衡、季节性空城等消极影响也日益突出<sup>[4-11]</sup>。1990 年代英国政府推出高等教育扩张政策，全日制大学生数量从 1997 年的 52 万增至 2007 年的近 178 万，因而许多城市变成了学生人口高度集中的大学城。由于西方大学多为开放式，并且学生多为走读，自由选择住处，因而校园与城市（镇）高度融为一体。学生在城市（镇）特定社区聚集，产生了显著的社会、文化、经济和物质影响。基于此，2002 年英国地理学者史密斯（Smith D）提出“学生化”（studentification）概念，包括四个方面内涵——（1）社会：流动、年轻、单身的社会群体取代或置换原有居民；（2）文化：具有相同文化、生活方式和消费习惯的年轻人在空间上聚集，引发特定零售和服务设施的增加；（3）物质景观：物质景观的升级或衰退；（4）经济：房价上升，住房供需平衡改变，导致邻里租户和租房比例升高，拥有产权住户比例下降<sup>[5-6]</sup>。此概念提出之后，学生化研究在全球范围大量涌现，成为城市地理学研究的新热点<sup>[7-52]</sup>（表 1）。学生化研究不仅揭示了由学生群体引发空间重构的内在机制，而且从大学生城市空间消费群体的独特视角，透视了当前越来越突出的居住隔离、住房商品化以及阶层不平等等问题。

虽然我国高校历来实行寄宿制和封闭管理，但是近年来大学生校外租房现象日益普遍，大学生消费集聚区逐渐形成，因而学生化研究也开始兴起<sup>[7-11]</sup>。因此及时综述国外该领域的研究成果，有助于推动我国学生化研究的深入开展。本文首先梳理国外学生化研究主要内容；其次评价学生化研究的贡献及其对

表 1 国内外学生化研究的成果统计

国家	学者：主题
英国	查特顿 (Chatterton)：大学生重塑城市夜晚景观、排斥性地理、学生之城 <sup>[23]</sup> ；
	科尔特斯 (Cortes)：大学对邻里住房市场的影响 <sup>[4]</sup> ；
	史密斯和霍尔特 (Smith & Holt)，哈伯德等 (Hubbard et al.)：学生化概念、学生化与学徒士绅、大学生隔离、学生化地理、绅士化工厂、学生化的政治、失衡的社区、学生化与城市重构等 <sup>[56,14,18]</sup> ；
	阿林森 (Allinson)：大学生对城市的影响 <sup>[13]</sup> ；
	塞奇等 (Sage et al.)：新建学生化、多样化的学生化、学生化导致隔离 <sup>[21,23]</sup> ；
	拉格等 (Rugg et al.)：学生租房需求与市场影响、私人租房变成“缝隙市场” <sup>[12]</sup> ；
	哈伯德 (Hubbard)：学生化社会影响的控制、专门学生公寓 <sup>[19,20]</sup> ；
	肯顿等 (Kinton et al.)：去学生化、学生住房的商品化 <sup>[24,25]</sup> ；
	芒罗和利文斯顿 (Munro & Livingston)：学生对邻里的影响 <sup>[26]</sup> ；
	克里斯蒂 (Christie)：大学生住宿、住家大学生 <sup>[44]</sup> ；
美国	霍尔兹沃思 (Holdsworth)：大学生的迁居、住家学生 <sup>[45,46]</sup> ；
	霍尔顿 (Holton)：学生地理、个人归属与认同 <sup>[47]</sup> ；
	肯尼恩 (Kenyon)：学生住户对社区的影响 <sup>[53]</sup> ；
	鲁尤 (Rui)：学生化过程中的协作管理 <sup>[48]</sup> ；
	贡普雷西特 (Gumprecht)：美国大学城 <sup>[27]</sup> ；
	贝克斯 (Bekurs)：大学生住房对社区的影响 <sup>[28]</sup> ；
加拿大	福特 (Foote)：超越学生化、大学城邻里人口变化 <sup>[29]</sup> ；
	哈奇和马考特 (Hatch & Marcotte)：绅士化对居住区的挑战 <sup>[54]</sup> ；
	莱德利 (Laidley)：大学住房的私有化 <sup>[42]</sup> ；
葡萄牙	沃德福和韦斯 (Woldoff & Weiss)：美国大学城居民如何应对学生化 <sup>[50]</sup> ；
匈牙利	莫斯 (Moos et al.)：知识经济城市：绅士化、学生化和年轻化 <sup>[49]</sup> ；
西班牙	卡尔沃 (Calvo)：留学生作为跨国城市消费者 <sup>[37]</sup> ；
荷兰	法布拉等 (Fabula et al.)：布达佩斯的学生化 <sup>[35]</sup> ；
挪威	加梅迪亚等 (Garmedia et al.)：垂直学生化 <sup>[30]</sup> ；
爱尔兰	霍彻斯特邦奇和波特曼 (Hochstenbach & Boterman)：代际支持重塑年轻人的居住轨迹 <sup>[43]</sup> ；
澳大利亚	汤姆森和爱克莫 (Thomsen & Eikemo)：学生住房满意度 <sup>[52]</sup> ；
新西兰	肯纳 (Kenna)：爱尔兰的学生化 <sup>[32]</sup> ；
波兰	芬彻和肖 (Fincher & Shaw)：留学生与本地生的隔离 <sup>[33]</sup> ；
意大利	容和康纳 (Jun & Connor)：留学生对居住区的影响 <sup>[55]</sup> ；
中国	柯林斯 (Collins)：留学生推动城市转型 <sup>[31]</sup> ；
南非	穆尔兹·库皮茨和斯迈特科夫斯卡 (Murzyn-Kupisz & Szmytkowska)：后社会主义国家的学生化 <sup>[34]</sup> ；
智利	鲁索等 (Russo et al.)：大学生对欧洲城市的影响、学生社区与创造性地貌 <sup>[56,57]</sup> ；
马来西亚	谷浩 (Gu)：北京海淀区学生化 <sup>[8]</sup> ；
以色列	何深静 (He)：广州城中村学生化 <sup>[7,10]</sup> ；
	余思奇等：学生化社区的地方感 <sup>[11]</sup> ；
	赵婉霞和邹勇华 (Zhao & Zou)：南京大学城学生化 <sup>[9]</sup> ；
	乌切等 (UChe et al.)：开普敦学生化对社区的影响 <sup>[39]</sup> ；
	阿克曼和维萨 (Ackermann & Visser)：南非布隆方丹的学生化 <sup>[40]</sup> ；
	普拉达 (Prada)：智利低收入邻里的学生化 <sup>[58]</sup> ；
	萨布里和露汀 (Sabri & Ludin)：吉隆坡的学生化 <sup>[59]</sup> ；
	加尼和苏莱曼 (Ghani & Suleiman)：学生住房投资 <sup>[38]</sup> ；
	巴伦和卡普兰 (Baron & Kaplan)：学生化对房价造成负面影响 <sup>[60]</sup> ；

资料来源：作者整理

我国研究的启发；最后指出我国开展学生化研究的意义，并提出可能的研究方向。

## 1 国外学生化研究的主要内容

### 1.1 学生化空间的类型及分布

#### (1) 学生化空间的类型

英国是学生化概念提出之地，也是学生化研究的大本营。按照时间顺序，英国相继出现了三种学生化空间。1) 低质量、高密度的学生合租 (HMO: House in Multiple Occupation)。最开始由于学生住房需求的大幅增长，一些私人房东、小投资人便购买校园周边社区零散的房产，再租赁给学生。为了获利，房东或租房中介将单个家庭式住宅改造成多人合租，并且将客厅、花园改造成尽可能多的单人间<sup>[56,12,14]</sup>。2) 随着学生住房需求的提高以及政府对棕地开发的鼓励，市场机遇刺激了中大型房地产开发商建设了大量专门的学生公寓 (PBSA: Purposed Built Student Apartment)。这种学生住房的厨房、车位、健身房等设施齐全，居住条件更好<sup>[15,23]</sup>。2015 年左右在拉夫堡镇，由于新建专门学生公寓供应充足，富裕学生纷纷搬入，因而引发了原本学生合租集中的地区出现了房屋空置现象，成为去学生化 (de-studentification) 地区<sup>[24]</sup>。3) 而近年来，拉夫堡镇又出现了面积更大、设施更全、区位更好的高质量、高租金的学生合租——为中产家庭而建的宽敞套房被租房中介改造为学生出租房<sup>[25]</sup>。尽管三种类型学生化空间在英国同时存在，但是学生住房的质量与租金愈发高档化<sup>[3]</sup>。新学生住房在市场 (开发商、媒体、租房中介等) 对学生消费习惯的引导下诞生，意味着大学生生活方式的愈发商品化。

#### (2) 学生化空间的分布

一般来说，大学生择居考虑因素有：价格便宜，靠近大学和 (或) 市镇中心，交通、生活与娱乐方便；并且学生会选择靠近同伴，尤其是留学生，倾向于在具有典型学生生活方式和学生身份认同的地区找房源<sup>[5,6,12-17]</sup>。正因为学生群体特定的住房需求和偏好，因而城市 (镇) 中心区、大学校园附近社区以及大学到市镇中心的主要道路两侧是最主要的学生租房地点<sup>[17-20]</sup> (图 1)。并且，这些地点具有自我强化功能，

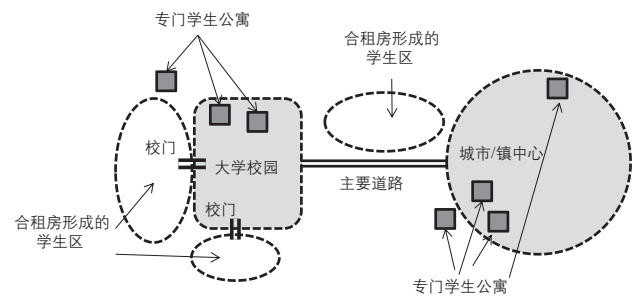


图 1 大学城里两种类型学生住房的分布示意图

资料来源：作者根据参考文献 [17-20] 绘制

因为一旦有学生租房,学生消费导向的零售、文化、娱乐场所便向该地区集中,从而吸引学生继续向此处聚集,进而形成学生聚集区<sup>[13,16-17]</sup>。2001年英国有150个统计单元的学生住户人数超过总人数20%,在诺丁汉、利兹典型的学生聚集区,学生住户已经达到当地总住户数量的70%~85%<sup>[21-23]</sup>。另外,美国大学城里同样存在明显的学生区、针对大学生的购物街区以及兄弟会等典型的学生聚集场所<sup>[27-29]</sup>。此外,在西班牙、爱尔兰、新西兰等国家的大学城里,大学生租房明显集中于市中心的若干高层公寓里,形成具有物质空间和象征意义上的学生区<sup>[30-37]</sup>。

### (3) 小结

通过比较发现:1)当前许多国家和地区均出现了学生群体高度聚集、高流动性、居住隔离现象,学生群体的住房以及文化消费对特定地区的演变作用越来越明显,甚至逐渐构成整个城市空间重构的重要力量<sup>[5-39]</sup>。2)学生化现象受到多方面因素影响,既包括不同国家及地区的城镇体系、文化传统、高等教育资源分布、管理制度及国际化水平等宏观因素,又包括城市空间形态、住宅形式、学生生活方式等微观因素,因而表现出差异性。例如:英国学生化大多是水平的联排城镇住房<sup>[5-6]</sup>,西班牙的“垂直学生化”发生在市中心高层公寓里<sup>[30]</sup>,澳大利亚、新西兰留学生学生化突出<sup>[31]</sup>,而后社会主义国家波兰、匈牙利则以本土学生化为主<sup>[34-35]</sup>。

## 1.2 学生化的产生背景和机制

学生化虽然是一种微观的社会空间演变现象,却是一系列宏观结构因素转型的结果。从国家角度看,为了适应全球化竞争、知识经济崛起和产业转型,20世纪西方发达国家政府相继开始高等教育扩张,以培养更多的知识型人才<sup>[3]</sup>。然而,从大学的角度,分权化、市场化改革使得国家给予大学的财政拨款反而逐渐减少,大学经费越来越依赖于学生学费,于是大学开始扩大招生规模。从个体角度,高等教育是社会阶层的提升机。越来越多的人渴望通过高等教育获得社会升迁,接受高

等教育的需求显著扩大,因而高等教育机构数量与学生数量大幅增长,大学规模显著扩大<sup>[3]</sup>。由于获得政府拨款减少,大学能够提供的宿舍数量愈发供不应求,因此学生住房高度依赖于市场。这时期新自由主义经济政策导向下,政府抵押贷款政策的宽松刺激了“贷款买房再租赁”(buy to let)的业务,并且随着私人租房领域的放松管制,一些私人房主、小投资人开始从事有利可图的租房生意<sup>[4,12,41]</sup>。无论是最廉价的学生合租屋,还是中高档学生公寓,学生出租市场的火热即是学生住房需求刺激私人住房市场供应的结果<sup>[4,12,41]</sup>(图2)。2007年英国仅有22%的大学生住在学校管理的宿舍,比1997年下降1/3,而46%的大学生住在校外的私人合租屋。

另外,高等教育机构在知识经济时代扮演着越来越重要的政治经济角色。大学本身也是一种开发商——为了扩张而新建分校,独立或与开发商合作进行土地再开发,进而推动内城或郊区的绅士化<sup>[3,10,40,41]</sup>。此外,从家庭角度看,家庭经济支持使得富裕学生(包括留学生)通常更愿意支付高租金住房,能够住在绅士化地区<sup>[20,23]</sup>。而这正是中产阶层的社会再生产策略——以高经济资本换取子女接受高等教育的机会,待其毕业后再转化为经济、文化与社会资本,从而造就下一代中产阶层<sup>[5,6,42]</sup>。因此,可以将学生化的动力机制理解为西方国家产业转型需求、去管制化、市场化作用下,高等教育机构愈发企业家化,与新自由市场积极响应大学生住房需求的结果,同时也是社会阶层分化、隔离与再生产的空间投影。

## 1.3 学生化的社会空间效应及应对政策

(1)破坏地区物质环境。大学生在特定地区聚集,人口密度越来越高,对地区物质环境造成了直接破坏<sup>[5-6,13-14]</sup>(表2)。首先,通常学生对出租房的维护不足,制造大量垃圾,并且疏于打理花园草地,导致房屋居住条件和景观品质下降<sup>[13-14]</sup>。西方国家大学生经常在派对中酗酒,经常在校园周边社区产生极大的噪音、垃圾,乱停车并破坏公共设施<sup>[15-26]</sup>。其次,学生暴力、犯罪、种族冲突等社会问题甚至导致原社区逐渐

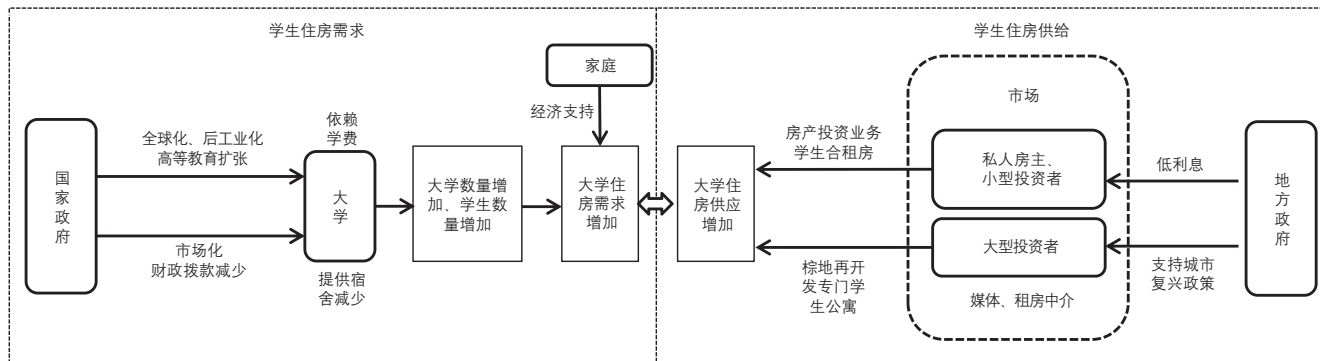


图2 英国学生住房供应与需求机制解释  
资料来源:作者根据参考文献[17-20]绘制



退化,因而学生区也被称为带有贬义的学生贫民区(student ghetto)<sup>[15,18,20]</sup>。此外,即使大学生集中在更加隐蔽的高层公寓,仍会造成建筑破坏以及邻里之间生活方式冲突<sup>[31]</sup>。

(2) 破坏社区居住稳定性。一方面,学生住房需求的增长显著推高了地方房屋价格与租金,造成可支付性住房减少<sup>[4,10,26]</sup>。另一方面,学生群体的生活方式对社区原住民日常生活造成干扰,而且迎合学生消费的快餐厅、主题酒吧,以及语言教育机构、移民机构及异域餐厅等逐渐取代了社区的育婴院、小学、养老院,导致盗窃、犯罪增多,甚至改变了地区文化。所以学生聚集致使原住民因为房价上涨以及周边生活设施、文化氛围变化而被迫迁离<sup>[13,15]</sup>,学生化地区呈现出自有产权住户减少而合租住户增多,长期租客减少而短期租客增多的特征。此外,学生租客季节性流动进一步造成社区稳定性下降<sup>[22,26]</sup>(表2)。

(3) 造成居住隔离与排斥。首先,学生化造成了学生与非学生的居住隔离。租金上涨导致大学城住房的可支付性下降,限制既有住户的租房能力,造成其他低收入住户被迫迁离<sup>[4,12,15,26]</sup>。另一方面,学生与非学生群体往往由于种族、文化和生活习惯不同而形成相互隔离。尽管大学生的个体经济资本有限,但是往往采用学生生活方式,以及和学生身份相关的价值观、信仰,也就是文化资本实现和其他群体的区隔<sup>[14,17]</sup>。虽然有学者认为新建专门学生公寓能够缓解学生在特定社区过度集中,减轻学生与非学生居民的生活方式冲突<sup>[15]</sup>,但哈伯德认为其只会进一步加剧居住隔离,因为市场推出这些迎合学生偏好的高档住房和各类服务,遵循中产阶层封闭社区兴起的相同逻辑——社会撤退和寻找文化排斥性,因此专门化的学生住房意味着对社会不公平的更严峻的挑战<sup>[19,21]</sup>。例如:在英国剑桥、牛津、拉夫堡等小

城镇,学生人口占总人口15%~50%,尽管大学城(镇)的经济和文化发展强烈依赖于大学和大学生,但是住房、设施、公共空间等资源竞争导致的利益不平衡,也加深了原居民与学生以及大学与社区之间关系的紧张,甚至上升为严峻的政治性议题<sup>[18-19]</sup>。

其次,学生化加深了学生群体内部分化与隔离。低收入家庭的穷苦学生被迫生活在条件差、价格高但离学校近的合租房<sup>[5,14,15]</sup>,而富裕家庭的学生有能力支付高租金的学生公寓,致使来自不同社会经济背景家庭的学生,以及本国学生与国际学生的隔离愈加明显<sup>[20,23,33]</sup>。霍尔兹沃思发现,由于学费和房租攀升,越来越多的英国学生选择本地大学,从而住在父母家里(比例从1997年的13%上升为2007年的19%)。学生本地就读比例上升,而跨区域的学生流动性下降<sup>[43,45]</sup>。这种“住家生活”背离了传统精英大学生的生活方式(18岁后离开原生家庭,去外地上大学,开始独立生活),可能会加剧不同社会阶层背景学生的社会和文化体验,以及空间流动性的分化,进而影响其未来的职业发展和社会流动<sup>[43,45]</sup>。此外,非传统学生(如女性学生和少数族裔学生等<sup>①</sup>)、贫困大学生因高住房成本而面临入学困难,造成了社会阶层的流动性下降<sup>[40,42,45]</sup>。

(4) 重塑城市中心区。1990年代末,查特顿发现大学生已经成为英国城市中心区休闲娱乐场所的主要消费者,大学生主导了城市中心区的空间利用,对其他群体造成排斥<sup>[23]</sup>。另外,柯林斯发现留学生住房需求刺激了奥克兰市中心的城市更新,改变了商业与服务业态,并且留学生作为城市代理人(urban agent),与教育企业、房地产开发商、跨国移民机构等多样化主体共同重塑了城市中心区<sup>[31]</sup>。此外,由于城市棕地再开发受到地方政府的优惠政策鼓励,因此澳大利亚、英国、爱尔兰、美国、波兰等国家城市中心新建了大量学生公寓,被视为城市复兴的举措和象征<sup>[6,23,28,35,37]</sup>。卡尔沃发现虽然学生只聚集在特定地区,但是与学生相关的经济活动通常遍布整个城市。除房地产业之外,学生还显著推动了旅游业、商业的发展,留学生逐渐成为一种跨国城市消费阶层,学生化愈发成为推动城市转型的驱动力<sup>[37]</sup>。

表2 大学生聚集引发社区变化的特征

方面	社区变化的特征
地方人口构成	学生住户所占比例高;每年学生搬进与搬出明显;原著居民被置换和/或代替;人口密度高;人口转换明显;7月—9月人口减少
地方住房市场	房主自住的住房减少;合租的私人住房增加;短期租赁住房增加;房屋内部结构改变;房产价格上升
居住环境	家用废弃物和垃圾增多;不需要的家用物品乱扔;私人机动车停车位短缺;沿街景观和居住环境变化;房屋租赁广告牌随处可见;花园和院子荒乱,无人修理
地方设施与文化	育婴室和小学关闭;休闲及娱乐设施转向迎合学生需求;7月—9月公共和私人服务设施关闭;入室盗窃和犯罪的比例相对更高;可感知的学生化符号、文化氛围

资料来源:作者根据参考文献[21-26]整理

#### 1.4 学生化问题的应对策略

针对学生化现象的负面问题,学者从住房租赁管理、社区与大学协调管理等方面提出了相应的应对策略。例如:通过管理租房中介的营业执照和空间规划政策来控制合租房的泛滥;强调学生的政治代表性,政府和大学应该探索促进学生和地方社区融合的政策,帮助社区发展社会资本,培育学

① 女性贷款受到一定限制,而少数族裔大多数是社会中低阶层,因而入学受到住房高成本的限制。

生友好型社区<sup>[21,24,49,50]</sup>。拉夫堡大学已经建立了“社区与大学联合工作小组”，发行“好邻居指南”给学生，任命社区看守人，推动相关活动来规范学生的扰民行为等<sup>[19]</sup>；曼彻斯特和纽卡斯尔提出反犯罪行为等一系列举措<sup>[21,24]</sup>。此外，鲁尤提出因地制宜的解决方案，即大学与市政府的协作式规划可能会获得集体利益<sup>[47]</sup>。

## 1.5 学生化研究的争议与贡献

学生化概念是基于绅士化的概念框架提出的，但是学生化和绅士化的关系一直存在争议。早期史密斯从生命历程角度，指出学生是“学徒士绅”，利用学生生活方式的习惯和文化资本实现区隔；而学生化是绅士化的前期阶段<sup>[5,14]</sup>。接着，史密斯和哈伯德基于高档学生公寓的出现，以及第三波绅士化全球扩张的表现特征，指出新建学生化就是新建绅士化，它标志着学生对特定地区的领域化（territorialization）<sup>[6,20,23]</sup>。另外，莫斯等指出，作为知识经济城市的三大主要社会地理特征，学生化和绅士化、年轻化现象均与高等教育机构紧密相关，并且存在着重叠<sup>[48]</sup>。尽管有学者质疑学生造成的城市空间重构并非学生化能够简单概括的<sup>[31]</sup>，或者学生化是伪命题<sup>[35]</sup>，但是高等教育进入大众化阶段的诸多国家，大学生抢占城市空间资源，显著影响了社区的可持续发展和社会公平，这一现象普遍存在<sup>[9,10,30,37]</sup>。正如哈伯德指出的，对学生租房的关注不仅是强调学生化概念本身，也是呼吁社会各界持续关注当前城市越来越加深的社会不平等和极化现象<sup>[20]</sup>。因此学生化研究的贡献可以被理解为从大学生这一特殊群体的角度，揭示了在全球化、市场化和去管治化的背景下，城市空间重构过程中越来越加剧的居住隔离、社会阶层不平等以及阶层流动性下降等问题。

## 2 我国开展学生化研究的意义

### 2.1 现实意义

我国自1999年实行高等教育扩招开始，高校数量和大学生数量均大幅增加。2016年全国共有普通高等学校和成人高等学校2880所，各类高等教育学生总规模达到3699万人。我国高校延续了社会主义的福利制度，为学生提供标准化集体住宿，在一定程度上满足了大学生的基本住房需求。然而，随着高校后勤社会化改革推进，一部分高校由于建设用地紧张、财政资金不足和管理负担重等原因，不再为所有学生提供宿舍（如2018年北京大学等高校的招生简章中正式提出“专硕新生不提供宿舍”）。因此这部分学生被迫在校外租房。另一方面，由于我国高校宿舍普遍实施门禁、男女分隔、电器禁用等严苛管理，越来越多的学生无法忍受宿舍拥挤、无隐私、不自由等缺点，并且由于恋爱、兼职、考试、

创业、独立生活等需求，主动在校外租房<sup>[11-13,44,45]</sup>。此外，留学生由于不适应于中国高校宿舍的设施、管理和文化，而在校外租房；也有大量刚毕业大学生因为对母校生活环境的依赖，而选择在校园周边租房。当前校园周边学生日租房、合租房、学生旅馆不断增多，并形成了季节性、非正规的住房租赁市场；且在特定期限（假期、考试等）有明显的学生聚集现象，对地区租金、物价、环境、交通、治安等产生较大影响。例如：学生化引发高价考试房、群租房失火、大学生红灯区等问题，严重威胁了社区安全、稳定、和谐与可持续发展。正如学者指出的，学生化是正在发生的城市变迁过程，将与更广泛的城市地理相互作用，需要引起重视<sup>[6,25,31,36]</sup>。

### 2.2 理论意义

国内学者借用学生化的概念框架对广州、北京、南京、杭州高校地区学生化空间进行个案研究。从学生聚集地点、住房形式、日常消费特征、地方感等方面总结了学生化现象的特征；从高等教育扩张、大学城建设、大学生生活方式、学生流动等角度总结了学生化产生的机理；基于学生化效应的分析，对中英学生化现象进行了比较研究<sup>[7,11]</sup>。一方面，由于经济能力有限，我国大学生租房通常集中在校园周边城中村、老旧社区以及拆迁安置小区等中低档社区，并对该地区产生了显著的经济、社会与文化影响<sup>[11-13]</sup>。因此学生化研究可以作为分析这些相对贫困化地区空间重构的独特视角，也为大学城建设和社区更新规划提供了一种自下而上的批判视角。另一方面，大学生是建设社会主义事业的中坚力量，大学生的社会空间处境关系到未来中产阶层队伍的健康成长。学生时代的租房经历将会影响其毕业后的居住区位选择，而住房选择、迁居在一定程度上反映了社会流动性。因此从空间视角反思大学生受教育方式、生活方式、社会地位，从一个侧面观察我国社会流动趋势，将为高等教育体制改革提供依据。在体制转型的背景下，中国大城市正经历着快速而显著的空间重构过程，社会阶层分化和城市空间分异正在逐渐加剧，学生化研究则是细化社会空间分异研究的突破口之一。

## 3 未来我国学生化研究的方向

### 3.1 基于综合国情的学生化研究

首先，我国城市与区域发展差距、高等教育资源分布特征、高校宿舍管理制度、城市形态、住宅形式、大学生生活方式、消费习惯等与西方国家均有明显不同，因此我国学生化研究必须结合综合国情。现有探索为后续学生化研究奠定了基础，但是对学生化问题的细化研究、社会空间意涵归纳尚显不足，未来研究至少有以下四个基本方向或关注点。（1）由于我国高等教育资源分布严重不均衡，高校尤其是重点大学高度集

中在沿海大城市和内陆省会城市,因而学生化现象在大城市更为明显。而且,与高等教育有关的教育培训机构、就业岗位以及学术会议、赛事等也相应集中在少数大城市,学生跨区域、跨城市及跨学校流动来到这些大城市,进而产生了大量校外租房需求。因此相比中小城市,大城市的学生化现象是主要实证研究对象。(2)名校周边考研族、培训族、创业族、校漂族大学生规模更大,聚集历史更长、更为明显,亦兴起了具有青年亚文化象征意义的学生街<sup>[61-62]</sup>。所以著名大学周边的学生化现象具有典型性。(3)客观上,我国大学生群体内部存在分化,因此未来研究需要对不同国籍、家庭背景、年龄等学生的校外租房选择、空间行为进行分类研究,并且比较彼此差异及其形成原因。(4)21世纪我国快速城镇化过程中,建设了大量郊区大学城,与老城区校园及周边环境截然不同,因此未来需要对老城与新城大学周边不同类型学生化空间进行深入比较研究。

其次,基于英国国情的学生化理论,不能完全适用于转型期的中国城市。例如:中国大学生消费能力整体处于中低水平,并未出现大量新建高档学生公寓,学生化也未导致明显的居住置换<sup>[7-11]</sup>。因此中国语境下,学生化与绅士化的关系仍需进一步探究。

再者,国内已有研究均是基于个案研究,缺乏量大面广的数据支撑。由于我国房屋租赁登记的薄弱以及学生租房的非正规化,开展学生化研究面临数据瓶颈,迫切需要运用大数据技术,从而更加准确地识别大学生住房选择、空间流动以及大学生群体特征等。

### 3.2 基于学生化积极效应的城市更新

首先,大学校园周边社区的城市更新需要适度迎合大学生消费需求,配置其所需的住房、文化设施与服务设施,为学生营造宜学、宜居、宜创的良好氛围。尤其是当前来华留学生数量快速增长,高校周边地区是其了解中国的窗口,如何建设国际化校园及社区以提高对留学生的吸引力,关乎高校自身以及城市的国际化发展。其次,文化导向的城市更新已经成为当前中西方城市发展的重要政策。城市更新理应充分利用大学生在校园周边所形成的健康、活泼的青年亚文化氛围,鼓励大学生将文化、体育、艺术、创新创意活动搬进社区,激活老旧邻里的社会与文化活力,促进社区不同群体的相互融合。第三,城市更新需要充分调动大学生参与城市更新的积极性,为城市和社区发展建言献策,引导广大大学生以志愿者身份宣传城市更新政策,组织公共参与活动,广泛搜集公共意见。

### 3.3 基于多主体合作的学生住房供应

租金上涨导致大学生住房困难,消费成本攀升导致贫困

家庭子女接受高等教育困难日益成为西方社会的共性问题。而近年来我国大城市房价上涨飞速,关注大学生住房的基本保障、满意度以及居住权显得愈发必要。“十九大”报告指出,当前我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要与不平衡不充分的发展之间的矛盾。当前我国传统高校宿舍越来越无法满足大学生多类型、多层次的需求。因此如何协调高校与市场各自的责任,建立既稳定又灵活的大学生宿舍供应体系,在保障贫困学生基本住房福利的基础上,适应富裕学生多样化的住房需求,值得未来深入探索。此外,针对学生校外租房的监管空白,政府亟须通过管理营业执照和规划政策来控制租房的泛滥。高校还应该探索促进学生和地方社区融合的多项政策,例如产学研一体化、高校服务社区、学生社会实践、精准扶贫等,帮助社区发展社会资本以及培育学生友好型社区。**UPI**

### 参考文献

- [1] HALL P. The university and the city[J]. *GeoJournal*, 1996, 41(4): 301-309.
- [2] CHATTERTON P. University students and city centres-the formation of exclusive geographies: the case of Bristol, UK[J]. *Geoforum*, 1999, 30(2): 117-133.
- [3] CHATTERTON P. The student city: an ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification[J]. *Environment and planning a*, 2010, 42(3): 509-514.
- [4] CORTES A. Estimating the impacts urban universities on neighborhood housing markets: an empirical analysis[J]. *Urban affairs review*, 2004, 39(3): 342-375.
- [5] SMITH D. Patterns and processes of studentification in Leeds[J]. *Regional review*, 2002, 12(1): 14-16.
- [6] SMITH D, HOLT L. Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification[J]. *Environment & planning a*, 2007, 39(1): 142-161.
- [7] HE S J. Consuming urban living in 'villages in the city': studentification in Guangzhou, China[J]. *Urban studies*, 2015, 52(15): 2849-2873.
- [8] HAO G. Studentification in China: changing geographies of Haidian District, Beijing[D]. Loughborough: Loughborough University, 2015.
- [9] ZHAO W, ZOU Y. Un-gating the gated community: the spatial restructuring of a resettlement neighbourhood in Nanjing[J]. *Cities*, 2017(62): 78-87.
- [10] 徐雨璇,何深静,钱俊希.基于新制度经济学视角的学生化社区房屋租赁现象研究——以广州南亭村为例[J]. *人文地理*, 2014, 29(4): 36-43.
- [11] 余思奇,朱喜钢,孙洁.地方感视角下撤村建居社区学生化现象解析——以浙江大学新校区周边望月社区为例[J]. *城市问题*, 2018(6): 36-42.
- [12] RUGG J, RHODES D, JONES A. Studying a niche market: UK students and the private rented sector[J]. *Housing studies*, 2002, 17(2): 289-303.
- [13] ALLINSON J. Over-educated, over-exuberant and over here? the impact of students on cities [J]. *Planning practice & research*, 2006, 21(1): 79-94.
- [14] SMITH D. 'Studentification': the gentrification factory?[M] // LEE L, SLATER T, WYLY E. Gentrification in a global context, the new urban colonialism. New York: Routledge, 2005: 78-89.
- [15] SMITH D. The student geographies, urban restructuring, and the expansion of higher education[J]. *Environment and planning a*, 2009, 41: 1795-1804.
- [16] SMITH D, HUBBARD P. The segregation of educated youth and the dynamic geographies of studentification[J]. *Area*, 2014, 46(1): 92-100.
- [17] SMITH D, SAGE J, BALSDON S. The geographies of studentification: here, there and everywhere[J]. *Geography*, 2014(99): 116-127.
- [18] SMITH D. The politics of studentification and '(un)balanced' urban populations: lessons for gentrification and sustainable communities?[J].



- Urban studies, 2008, 45(12): 2541-2564.
- [19] HUBBARD P. Regulating the social impacts of studentification: a loughborough case study[J]. Environment and planning a, 2008, 40(2): 323-341.
- [20] HUBBARD P. Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives?[J]. Environment and planning a, 2009, 41(8): 1903-1923.
- [21] SAGE J, SMITH D, HUBBARD P. The diverse geographies of studentification living alongside people not like us[J]. Housing studies, 2012, 27(8): 1057-1078.
- [22] SAGE J, SMITH D, HUBBARD P. The rapidity of studentification and population change: there goes the studenthood[J]. Population, space and place, 2012, 18(5): 597-613.
- [23] SAGE J, SMITH D, HUBBARD P. New-build studentification: a panacea for balanced communities?[J]. Urban studies, 2013, 50(13): 2623-2641.
- [24] KINTON C, SMITH D, HARRISON J. De-studentification: emptying of housing and neighbourhoods of student populations[J]. Environment and planning a, 2016(48): 1617-1635.
- [25] KINTON C, SMITH D, HARRISON J, et al. New frontiers of studentification: the commodification of student housing as a driver of urban change[J]. Geography journal, 2018(184): 242-254.
- [26] MUNRO M, LIVINGSTON M. Student impacts on urban neighbourhoods: policy approaches, discourses and dilemmas[J]. Urban studies, 2012, 49(8): 1679-1694.
- [27] GUMPRECHT B. The American college town[J]. Geographical review, 2003, 93(1): 51-80.
- [28] BEKURS G. Outsourcing student housing in American community colleges: problems and prospects[J]. Community college journal of research and practice, 2007, 31(8): 621-636.
- [29] FOOTE N. Beyond studentification in United States College towns: neighborhood change in the knowledge nodes, 1980-2010[J]. Environment and planning a, 2017, 49(6): 1341-1360.
- [30] GARMENDIA M, CORONADO J M, URENA J M. University students sharing flats: when studentification becomes vertical[J]. Urban studies, 2012, 49(12): 2651-2668.
- [31] COLLINS F L. International students as urban agents: international education and urban transformation in Auckland, New Zealand[J]. Geoforum, 2010, 41(6): 940-950.
- [32] KENNA T. Studentification in Ireland? analysing the impacts of students and student accommodation on Cork City[J]. Irish geography, 2011, 44(2): 191-213.
- [33] FINCHER R, SHAW K. The unintended segregation of transnational students in central Melbourne[J]. Environment and planning a, 2009, 41(8): 1884-1902.
- [34] MURZYN-KUPISZ M, SZMYTKOWSKA M. Studentification in the post-socialist context: the case of Cracow and the tri-city[J]. Geografie, 2015, 120(2): 188-209.
- [35] FABULA S, BOROS L, KOVÁCS Z, et al. Studentification, diversity and social cohesion in post-socialist Budapest[J]. Hungarian geographical bulletin, 2017(66): 157-173.
- [36] NAKAZAWA T. Expanding the scope of studentification studies[J]. Geography compass, 2017(11): 12-30.
- [37] CALVO D. Understanding international students beyond studentification: a new class of transnational urban consumers, the example of Erasmus students in Lisbon (Portugal)[J]. Urban studies, 2018, 55(10): 2142-2158.
- [38] GHANI Z A, SULEIMAN N. Cash cow into the purse of Malaysian property investors: students housing investment[J]. Path of science, 2017(3): 1013-1022.
- [39] UCHE O, KEITH C, KATHY M, et al. The effects of studentification on the residential neighborhood of a university suburb: a study of the University of Cape Town in Rondebosch[Z]. CIB W070 International Conference in Facilities Management, 2014.
- [40] ACKERMANN A, VISSER G. Studentification in Bloemfontein, South Africa[J]. Bulletin of geography socio-economic series, 2016, 31(3): 7-17.
- [41] 饶燕婷. 美国大学与城市在房地产开发上的冲突与合作[J]. 清华大学教育研究, 2013(2): 43-49.
- [42] LAIDLEY T M. The privatization of college housing: poverty, affordability, and the U.S. public university[J]. Housing policy debate, 2014, 24(4): 751-768.
- [43] HOCHSTENBACH C, BOTERMAN W. Intergenerational support shaping residential trajectories: young people leaving home in a gentrifying city[J]. Urban studies, 2017, 54(2): 399-420.
- [44] CHRISTIE H. Higher education and spatial (im)mobility: nontraditional students and living at home[J]. Environment and planning a, 2007, 39(10): 2445-2463.
- [45] HOLDSWORTH C. 'Going away to uni': mobility, modernity, and independence of English higher education students[J]. Environment and planning a, 2009, 41(8): 1849-1864.
- [46] HOLDSWORTH C. 'Don't you think you're missing out, living at home?' student experiences and residential transitions[J]. Sociological review, 2006, 54(3): 495-519.
- [47] HOLTOM M, RILEY M. Student geographies and homemaking: personal belonging(s) and identities[J]. Social & cultural geography, 2016, 17(5): 623-645.
- [48] RUIU M. Collaborative management of studentification processes: the case of Newcastle upon Tyne[J]. Journal of housing and the built environment, 2017(32): 843-857.
- [49] MOOS M, REVINGTON N, WILKIN T, et al. The knowledge economy city: gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities[J]. Urban studies, 2018 (2): 1-18.
- [50] WOLDOFF R, WEISS K. Studentification and disorder in a college town[J]. City and community, 2018, 17(1): 259-275.
- [51] VAN DEN BERG L, RUSSO A. The student city: strategic planning for student communities in EU cities[M]. Hants, UK and Burlington, VT: Ashgate, 2004.
- [52] THOMSEN J, EIKEMO T A. Aspects of student housing satisfaction: a quantitative study[J]. Journal of housing and the built environment, 2010, 25(3): 273-293.
- [53] KENYON E L. Seasonal sub-communities: the impact of student households on residential communities[J]. British journal of sociology, 1997, 48(2): 286-301.
- [54] HATCH J, MARCOTTE C. Confronting the challenges of studentification in residential orono neighborhoods[M]. The University of Maine, 2016.
- [55] JUN T, CONNOR K. International students as an influence on residential change: a case study of the city of Melbourne[J]. Geographical review of Japan, 2011, 84(1): 16-26.
- [56] RUSSO A P, SANS A A. Student communities and landscapes of creativity: how Venice - 'the world's most touristed city' - is changing[M]. European urban & regional studies, 2009, 16(2): 161-175.
- [57] RUSSO A P, TATJER L C. From citadels of education to Cartier Latins (and back?): the changing landscapes of student populations in European cities[J]. Geography compass, 2007, 1(5): 1160-1189.
- [58] PRADA J. Understanding studentification dynamics in low-income neighbourhoods: students as gentrifiers in Concepcio'n (Chile)[J]. Urban studies, 2019, 1-17.
- [59] SABRI S, LUDIN A N M. Studentification is it a key factor within the residential decision-making process in Kuala Lumpur[C]// South East Asian Technical Universities Consortium (SEATUC), Johor Bahru: 3rd SEATUC Symposium Proceeding. 2009.
- [60] BARON M G, KAPLAN S. The impact of 'studentification' on the rental housing market[J]. Biomass & bioenergy, 2010, 35(35): 4684-4689.
- [61] 孙洁, 朱喜钢, 宋伟轩, 等. 文化消费驱动下高校地区商业绅士化研究[J]. 城市规划, 2018(7): 25-32.
- [62] 胡建军. 关于大学生“日租房”现象的调查分析——对重庆、广东、四川六所高校的调查[J]. 中国青年研究, 2007(6): 41-44.

(本文编辑：许政)