非首都功能疏解背景下批发市场商户的搬迁意愿及区位再选择因素
——以北京市动物园服装批发市场为例

杨成凤[1],韩会然[1],宋金平[2]
（1. 安徽师范大学地理与旅游学院,芜湖241002;2. 北京师范大学地理科学学部,北京100875）

摘要：城市转型发展背景下,通过疏解超大城市的非核心功能从而控制城市规模的过快增长已成为城市地理学研究的重要课题。北京作为首都,不仅承担着一般意义上的城市功能,同时也由于其特殊的政治地位还承担着首都的特有功能,在一定程度上北京所提的非首都功能实质上也属于非核心功能的范畴。通过对北京的研究,能够为其他超大城市的功能疏解提供借鉴。以北京市动物园服装批发市场为例,借助问卷调查、深度访谈数据和资料,利用有序Probit模型探究了批发市场内商户的搬迁意愿及影响因素,结果表明:① 从非首都功能疏解的影响来看,66.38%的商户认为疏解对商铺经营影响很大;② 批发市场商户的搬迁意愿极低,仅有12.07%的商户同意搬迁,不愿意和非常不愿意搬迁的商户分别占样本总量的37.07%和31.03%;③ 从批发市场商户搬迁意愿的影响因素来看,物流、品牌效应、搬迁消息的影响、学历、搬迁计划、员工数和租金等7个因素都显著影响商户的搬迁意愿,物流条件与集聚品牌效应是影响批发市场商户搬迁意愿最重要的因素;④ 从搬迁商户区位再选择的迁入地来看,商户选择意愿最高的迁入地为北京市其他大型批发市场,交通物流条件、租金等经营成本是商户新区位选择的主要考量因素,对迁入地优惠政策的关注度并不高。

关键词：非首都功能疏解;搬迁意愿;有序Probit模型;影响因素;北京市动物园服装批发市场
DOI: 10.11821/dlyj020190678

1 引言

城市功能的多元化是城市发展的基础，表现在城市的综合服务功能、社会再生产功能、组织管理和协调经济社会发展功能，通过物资流、资金流、人才流、信息流不断提高集聚与辐射能力，但一个城市的容量毕竟是有限的，若不强调城市功能的分工，势必造成城市功能的失调[1]。过多的城市功能集聚容易造成人口规模过大，进而增加了城市的生产和流通费用，加剧交通拥堵、高房价、上学与就医难、环境污染等城市问题[2]。从表面上看这些问题是人口过多带来的，但从深层次上看主要是由于城市功能太多尤其是承担了过多的非核心功能造成的，这一现象在北京、上海等超大城市尤为突出，疏解其非核心功能迫在眉睫。

北京作为首都，但同时也作为一个人口超千万的超大城市，不仅承担着一般意义上

收稿日期：2019-08-08; **修订日期：**2020-01-20
基金项目：安徽省自然科学基金项目（1908085QD148）
作者简介：杨成凤（1986-），女，安徽黄山人，博士，讲师，硕士生导师，主要研究方向为城市功能疏解、流动人口城市融入等。E-mail: phoenixycf@163.com
通信作者：宋金平（1968-），男，山东平邑人，博士，教授，博士生导师，主要研究方向为经济地理。E-mail: jinpingsong@163.com
1755-1768页

的城市功能，同时也由于其特殊的政治地位还承担着的首都特有功能。特殊的政治地位和长期的发展导致资源与职能的高度集中，人口和经济的高速增长给北京的土地资源、水资源供给带来巨大压力，环境污染、交通拥堵等问题也接踵而来。2014年2月，习近平总书记视察北京时，对城市发展提出“非首都功能疏解”的理念，调整和疏解北京市非首都功能产业成为未来北京可持续发展及京津冀协同发展的主要途径；2017年10月，十九大报告中进一步强调“以疏解北京非首都功能为‘牛鼻子’推动京津冀协同发展”。从一定程度上看，目前北京所提的非首都功能实质上也属于超大城市非核心功能的范畴，通过对北京的研究，能够为其他超大城市的功能疏解提供借鉴。

围绕城市功能疏解，目前研究主要集中在功能疏解的测度方法[3-5]、疏解经验[6,7]、疏解成效评价[8]等。杨成凤等从人口疏解、产业疏解、土地利用变化指标等方面梳理了城市功能疏解的测度方法，进而从人口郊区化、产业外迁与内部填充等方面对功能疏解的成效进行了评价，认为由于国内城市功能疏解正处于探索阶段，对功能疏解对城市造成的影响亟待开展深入研究[2,9]。基于纽约、伦敦和东京等国家大都市在非核心功能疏解过程中的相关经验，张学良提出了上海非核心功能疏解的方向[10]。包晓雯等基于长三角城市群的区域视角，提出上海疏解非核心功能的基本思路和政策建议[11]。目前较多学者关注了北京的非首都功能疏解的内涵及意义[12]，揭示了非首都功能的形成机理，认为北京面临的主要问题是核心功能优势不突出，非核心功能聚集程度过高，提出“精准定位、多管齐下、协同疏解”的疏解原则[13,14]，认为TOD模式中国化应该是北京非首都功能疏解的主要思路[15]，机制创新与区域政策将会在非首都功能疏解中发挥关键作用[16-19]。此外，有学者重点关注了北京非首都功能疏解的过程和时序安排，如赵成伟等构建了北京市人口疏解效果的评价指标体系，利用加权后的TOPSIS方法对北京市6个核心区的人口疏解情况进行评价和排序[8]；孙威等利用北京市2012年竞争型投入产出表，构建了敏感度模型，定量分析了北京非首都功能疏解的时序安排，认为根据综合敏感度系数和首都核心功能定位，北京应该疏解的产业部门依次是批发和零售、化学产品、食品和烟草等19个产业部门，但实际疏解中需要保障城市基本运行部分和相关产业服务对象[20]。

综上所述，已有较多研究探讨了功能疏解的时序、方法及对策等，集中在从宏观层面和规划政策层面对某一城市需要疏解功能的思路和原则进行探讨，缺少从微观层面对功能疏解所涉及的行为主体的影响研究。事实上，城市功能疏解是一个系统过程，会涉及到政府、企业、商户、居民等多个行为主体，因此需要了解功能疏解对不同行为主体的影响程度。基于此，本文以北京市动物园服装批发市场的原有商户为例，利用问卷调查与访谈数据，构建有序Probit模型，探讨非首都功能疏解背景下批发市场商户的搬迁意愿及影响因素，以期能够为其他超大城市的功能疏解提供参考和依据。

2 研究区概况与研究方法

2.1 研究区概况

北京市动物园批发市场隶属于西城区展览路街道，位于二环与三环之间，靠近北京北站、西直门交通枢纽，拥有动物园公交枢纽和地铁4号线等多条公共交通线路，区位条件优越。其形成于20世纪80年代，由于当时居民的主要交通工具为自行车，为方便居民沿街购买，在道路周边自发形成“马路市场”；20世纪90年代后开始“退路进厅”，在原自发形成市场的道路附近修建室内集市[21]，“动批”进入快速发展时期。靠近北京北站的区位优势及2001年北京申奥成功后西直门立交桥的改造及西直门交通枢纽的建成，周

边其他大型市场逐步建成并发展，动物园批发市场已经发展成为服务于北京及周边省份的区域性批发市场，并进入辉煌时期[22,23]，形成天和白马、金开利德、世纪天乐、万容天地、东鼎、聚龙、众合等大型批发商城（表1），批发零售业从业人员超过4万人，每日客流量超10万人，80%以上业务服务于华北、东北等外地商户[24]。但随着批发市场的不断发展，大规模的人员流动以及现金、现货、现场交易造成的大规模物流，导致批发市场周边地区交通压力较大、环境污染、治安状况较差等问题日益突出。此外随着北京城市化进程的推进，城市空间向外拓展，位于城市中心区的传统批发市场受租金方面的压力，市场发展空间受到限制，同时低端的批发零售业与城市的功能定位、中心城区产业升级和人口调控的政策不符[25]，动物园批发市场疏解日益受到政府的关注。2017年11月30日，“动批”最后一家东鼎服装商品批发市场闭市，标志着由多个大服装市场组成的“动批”正式告别历史舞台。

2.2 数据来源

本研究的相关数据主要来自商户的问卷调查和访谈数据。问卷内容设计主要包括四大部分：首先，商铺的基本情况，主要包括商铺规模、成立时间、租金成本、成立时资金来源、主要经营业务、货源地、销售地、当初选址原因等方面，以此分析各商铺的规模、经营时间的长短、经营业态、货源和销售等情况对商铺搬迁意愿等方面的影响。其次，商铺的搬迁意愿，包括随着服装批发市场规模的扩大，商铺在经营过程中出现哪些问题、业主的搬迁意愿及原因、商铺选择新址时考虑的因素。再次，搬迁或预计搬迁后可能的影响，主要包括2014年服装批发市场搬迁消息传出后对商铺经营的影响程度、商铺的搬迁计划、搬迁或计划搬迁的迁入地选择、搬迁与预计搬迁后可能对商铺的经营及员工或业主的生活可能造成的影响。最后，个人的属性特征，主要包括性别、年龄等基本的人口学特征、户籍所在地、学历、收入及家庭构成等，以此探讨商户的个人属性特征对服装批发市场搬迁的意愿、影响因素等方面的影响差异。

问卷调查于2015年5月进行，以疏解前的北京市动物园服装批发市场为调查区域，发放区域包括服装批发市场内的多个主要商场（图1）。首先，对发放问卷的工作人员进行集中培训，让其了解问卷发放的目的、每个题目及选项设计的含义；其次，问卷采用“一对一”的方式进行发放，每份问卷调查和访谈大概需要耗时约30~40分钟，由发放人员监督并对调查者释疑以保证问卷填写的质量。经过筛选剔除，本次问卷调查共发放有效问卷232份。此外，分别于2015年5月、9月、12月和2016年3月对动物园服装批发市

表1　2015年动物园服装批发市场主要概况

Tab. 1　Main situation of Zoo Wholesale Market in Beijing in 2015

名称	成立时间	面积(万 m^2)	楼层(层)	商户数(户)
东鼎服装商品批发市场	1998年11月	1.28	16	710
众合服装批发市场	1999年	0.82	4	440
金开利德国际服装批发市场	2004年6月	4.00	7	2800
世纪天乐国际服装市场	2005年4月	8.50	23	4200
聚龙外贸服装商城（地下）	2007年9月	1.80	3	820
天和白马服装商城	2013年3月	2.60	11	1200
万容天地国际时尚中心	2013年	0.78	7	1100
天乐宫批发市场	2000年6月	2010年10月搬迁至金开利德6层		
天皓成服装商品批发市场	2001年	2015年1月拆牌并搬迁		

注：根据北京动物园服装批发商圈调研报告和实地调研数据整理。

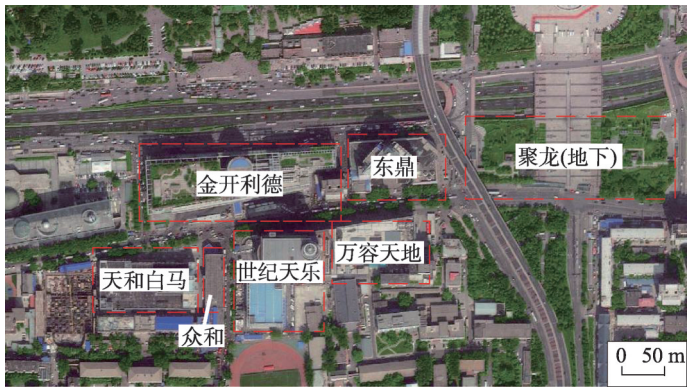

图1 问卷调查区域示意图

Fig. 1 Regional schematic map of questionnaire survey

场商户、商场管理人员、进货商、相关从业人员等进行访谈，2015年11月和2016年3月分别赴河北省廊坊市、保定市、沧州市等承接地进行访谈，以对问卷数据加以补充。

2.3 研究方法

由于商户搬迁意愿（因变量）是以分类数据为主的离散变量，分愿意搬迁（包括问卷调查中非常愿意、愿意）和不愿意（包括问卷调查中一般、不愿意、非常不愿意）两种选择，分别赋值1和0，因此可以通过多元排序模型中的有序多重选择回归模型（ordered probit model，OP模型）进行分析。因实际观测到的商户搬迁意愿Y为离散变量，不能直接采用模型估计，引入潜变量Y^*[26]，表达式为：

$$Y^* = \beta_i X_i + \varepsilon_i \tag{1}$$

式中：X_i为自变量即商户搬迁意愿的影响因素；β为待估参数；ε为随机扰动项。Y与潜在变量Y^*的关系可表达为：

$$Y = \begin{cases} 0，当Y^* \leqslant 0时，为不愿意 \\ 1，当Y^* > 0时，为愿意 \end{cases} \tag{2}$$

给定X_i和Y取值0或1的概率分别为：

$$\begin{aligned} prob\left(Y=0|X_i\right) = prob\left(Y^* \leqslant 0|X_i\right) = prob\left(\beta_i X_i + \varepsilon_i \leqslant 0|X_i\right) = F(-\beta_i X_i) \\ prob\left(Y=1|X_i\right) = prob\left(Y^* > 0|X_i\right) = 1 - F\left(-\beta_i X_i\right) \end{aligned} \tag{3}$$

式中：$F(X)$为标准正态分布函数。模型中参数通过最大似然法（maximum likelihood method）进行估计。

3 批发市场商户的搬迁意愿

3.1 商户的基本特征

从问卷被调查者的基本特征看（表2），样本包含了不同的性别、年龄层次、收入水平、学历、家庭构成和户籍状况，随机性较强，保证了以此为分析对象所得结论的可靠性。调查样本以女性样本偏多，符合批发和零售业的行业特点。从样本的年龄结构来看，从业人员年龄结构偏年轻化。从受教育程度来看，以高中及中专和初中及以下学历为主，样本的受教育程度总体较低，这与批发和零售业不需要太多的专业知识及技能有关。总体而言，目前调研样本的个人收入水平居中，以3000~4999元为主，总体呈现中

表2　被调查对象的人口学特征

Tab. 2　Demographic characteristics of respondents

项目	分类	样本数	百分比(%)	项目	分类	样本数	百分比(%)
性别	男	106	45.7	户籍	京籍	22	9.5
	女	126	54.3		非京籍	210	90.5
年龄	25岁以下	59	25.4	学历	初中及以下	53	22.8
	26~35岁	105	45.3		高中及中专	145	62.5
	36~45岁	56	24.1		大专	22	9.5
	46~55岁	6	2.6		本科	12	5.2
	56~60岁	4	1.7		研究生及以上	0	0.0
	61岁以上	2	0.9	家庭构成	单身独住	52	22.4
个人月收入	3000元以下	18	7.8		单身和父母同住	24	10.3
	3000~4999元	93	40.1		夫妻独住	59	25.4
	5000~6999元	63	27.2		夫妻和父母同住	14	6.0
	7000~8999元	16	6.9		夫妻携子女	63	27.2
	9000~10000元	8	3.4		三代（含）以上同住	8	3.4
	1万元以上	34	14.7		其他	12	5.2

注：根据调查问卷数据整理计算。

间高，两头低的“倒U型”分布特征，但个人月收入1万元以上的比例也较大，与多数经营业主商铺的规模较大、经营年份较长有关。调查样本以夫妻携子女、夫妻独住、单身独住的“小”家庭为主，这与从事批发和零售业人员年龄结构偏年轻化有关。从调查样本的户籍状况来看，动物园服装批发市场的商户多为非京籍人士，京籍商户较少，非京籍商户中相同户籍的商户在商场和居住地选择上具有一定的集聚性。

3.2 不同属性特征商户的搬迁意愿差异

随着动物园服装批发市场经营年份越来越长，市场规模的扩大，发展中出现了一些问题。对于各商铺业主而言，感知最明显的为相似商铺集聚所带来的竞争激烈，占样本总量的68.97%，其次31.90%的商铺业主觉得租金成本上升，此外周边交通拥堵、管理等其他费用上升也分别占样本总量的25.86%和24.14%。虽然随着服装批发市场的发展带来一些问题，但从商户的搬迁意愿来看，商户的搬迁意愿极低，仅有12.07%的商户同意搬迁，其中非常愿意和愿意搬迁的商户分别占样本总量的2.59%和9.48%；19.86%的商户搬迁意愿一般；不愿意和非常不愿意搬迁的商户分别占样本总量的37.07%和31.03%。

由于不同商户在性别、年龄、籍贯、收入、家庭构成等个体特征和社会属性特征的差异，在服装批发市场疏解时考虑的因素也会不同，故而会对他们的搬迁意愿产生的影响。从性别差异上看，男性和女性商户不愿意和非常不愿意搬迁的比例分别占各自人群的54.72%和79.37%，女性商户比男性商户更不愿意搬迁。从年龄差异上看，排除46岁及以上样本较少的商户，呈现随年龄上升不愿意和非常不愿意搬迁的比例上升的规律，这可能与年龄越大者其经营年限可能相对更长有关，他们对目前的工作内容和工作环境熟悉，多年的经营建立了稳定的客源关系，搬迁会带来不便且情感上会有不舍；同时由于服装批发市场的从业人员学历偏低，年龄较大者在重新找工作的过程中难度相对更大。不同籍贯的商户在搬迁意愿上也存在差异，总体而言京籍商户不愿意和非常不愿意搬迁的比例比非京籍商户高15.15%，这可能是因为京籍商户的商铺搬迁意味着自己居住地也需要变更，离开家乡熟悉的环境、与亲友交流不便，同时也会造成邻里陌生、家人

工作或生活不便等；而非京籍商户因其本身属于流动人口，若外地市场发展成熟、交通条件便利、知名度较高，则在北京或其他地区经营对其影响可能会小于京籍商户。但非京籍商户中，在京居住年限越长其不愿意和非常不愿意搬迁的比例会越高，如在京居住6~10年的商户不愿意搬迁和非常不愿意搬迁的比例达76.67%，比5年及以下的商户高13.81%（在京居住11年及以上的样本量太少，不予以讨论），这可能与其长期在此经营，工作和生活环境熟悉以及拥有稳定的进货渠道和客源等相关。对于不同家庭而言，无论是单身或已婚家庭，其中与父母同住或有子女的家庭不愿意和非常不愿意搬迁的比例更高，这可能是因为这些家庭的商铺搬迁可能意味着不能方便的照顾父母或小孩，若父母或小孩随商铺搬迁至外地则可能涉及父母的工作、医疗保险、与亲友交流不便以及小孩的受教育等问题。

此外，商铺的规模、经营年限、租金成本、资金来源、经营方式等特征也会对商户的搬迁意愿产生影响。具体而言，从商铺规模上看，15 m^2及以下的商铺不愿意和非常不愿意搬迁的比例高于15 m^2以上的商铺；但从员工规模来看，1~2名员工的商铺不愿意和非常不愿意疏解的比例略低于3名及以上的商铺，但两者的比例差异不大，这可能与商铺的员工越多疏解难度越大有关。在经营年限方面，经营年限5年以上的商铺不愿意和非常不愿意搬迁的比例高于5年及以下的商铺，且总体呈年限越长，不愿意搬迁的比例相对越大的规律。从商品的租金成本来看，呈现随租金越高，不愿意和非常不愿意搬迁的比例越大的规律，这可能与商铺的规模越大，搬迁成本越高且涉及的从业人员越多有关。商铺成立时资金来源的影响在于，自身积累资金的商户不愿意和非常不愿意搬迁的比例比其他商户偏低，但比例也达到71.11%；资金来源中含有贷款或借款的商户搬迁意愿更弱，银行等机构贷款和亲友借款的商户样本中没有人选择愿意或非常愿意搬迁，这可能是因为贷款或借款的商户有债务压力，而服装批发市场搬迁后是否能够较好的经营具有不确定性。从不同经营方式上看，排除样本量较少的只批发的商铺，批发为主的商铺不愿意和非常不愿意搬迁的比例最高，其次为批发、零售差不多的商铺，以零售为主的商铺比例最低，三者不愿意和非常不愿意搬迁的比例分别为71.43%、69.39%和59.09%，这可能因为以零售为主的商铺更容易在北京市内重新选择新的区位，而批发为主或批发、零售差不多的商铺在选择新区位的过程中需要考虑的因素更多，如新区位的交通状况、周边物流发展情况、租金成本、客流量大小、货物仓储、新服装批发市场发育情况及知名度等。

4 商户搬迁意愿的影响因素

4.1 变量选取

批发市场商户是否愿意搬迁会受到多种因素的影响，包括家庭、收入等个体属性特征，经营规模、货源地和销售地、经营方式等商铺特征，区位选择、搬迁消息和未来搬迁计划等因素等，因此本文主要从以上四方面选取变量测度商户搬迁意愿的影响因素。变量的含义、赋值、描述性统计特征和预期影响见表3。

选取性别、年龄、户籍、学历、个人月收入、家庭构成6个变量表示商户的属性特征。① 男性商户创业、拼搏、在外奋斗的意愿相对更强，女性则更追求稳定的生活而可能更不愿意搬迁，所以性别对商户搬迁意愿的预期影响为负；② 年龄越大，其在北京已经形成了熟悉的生活圈和社会网络、家庭成员相对较多，搬迁需要重新适应新的环境和较高的搬迁成本，因而可能越不愿意搬迁；③ 京籍商户因家庭和社会网络关系在北京，

表3　变量解释及预期影响

Tab. 3　Definition of independent variable and its expected impact

变量		变量含义	样本均值	标准差	预期影响
因变量：商铺搬迁意愿	意愿	0=不愿意(包括问卷中一般、不愿意、非常不愿意)；1=愿意(包括问卷中非常愿意、愿意)	0.12	0.33	
解释变量1：商户属性特征	性别	1=男；2=女	1.54	0.50	−
	年龄	1=25岁以下；2=26~35岁；3=36~45岁；4=46~55岁；5=56~60岁；6=61岁以上	2.12	0.94	−
	户籍	1=京籍；2=非京籍	1.91	0.29	+
	学历	1=初中及以下；2=高中及中专；3=大专；4=本科；5=研究生及以上	1.97	0.73	−
	个人月收入	1=3000元以下；2=3000~4999元；3=5000~6999元；4=7000~8999元；5=9000~10000元；6=10000元以上	3.03	1.50	−
	家庭构成	1=单身独住；2=单身和父母同住；3=夫妻独住；4=夫妻和父母同住；5=夫妻携子女居住；6=三代以上同住；7=其他	3.37	1.79	−
解释变量2：商铺特征	面积	商铺面积(m^2)	18.76	21.31	+
	员工	商铺的员工数(人)	2.43	1.63	−
	经营年数	商铺的经营年数(年)	5.30	3.80	−
	租金	商铺单位面积月租金(元/m^2/月)	1798.94	2201.23	+
	资金来源	商铺成立时资金来源：1=自身积累；2=银行等机构贷款；3=亲友借款；4=合作投资	1.54	1.04	−
	销售地	商品的主要销售地：1=北京；0=京外	0.78	0.42	−
	货源地	商品的主要货源地：1=京津冀；2=江浙沪；3=粤；4=其他	2.44	1.00	+
	经营方式	1=只批发；2=批发为主；3=零售为主；4=批发、零售差不多	3.01	0.95	−
解释变量3：选址因素	家庭	靠近居住地：1=是；0=否	0.11	0.32	−
	家人工作	靠近其他家庭成员工作地：1=是；0=否	0.07	0.25	−
	配套设施	周边有较好的学校或医疗机构：1=是；0=否	0.03	0.18	−
	交通条件	交通便利：1=是；0=否	0.21	0.41	−
	物流	周边配套物流行业发达：1=是；0=否	0.41	0.49	−
	品牌效应	品牌效应好，已形成批发业的集聚：1=是；0=否	0.62	0.49	−
	政策	政府政策引导：1=是；0=否	0.03	0.16	+
解释变量4：搬迁消息影响及未来搬迁计划	影响	搬迁消息传出后对商铺经营的影响：1=影响很大，业绩下降；2=影响不大；3=几乎没影响；4=其他	1.46	0.71	−
	计划	商铺是否已经搬迁或计划搬迁：1=是，已全部搬迁；2=是，但只是部分搬迁；3=否，但计划全部搬迁4=否，但计划部分搬迁；5=不搬迁	4.04	1.17	−

且北京地区良好的基础设施和公共服务是其他承接地所不可比拟的，因此其搬迁意愿可能更弱，而非京籍商户中有很多为承接地省份居民，其搬迁意愿相对于京籍商户可能更高，故户籍影响预期为正；④ 高学历人群在北京可能会有更多的机遇，因此相比于低学历的商户，他们可能更不愿意搬迁；⑤ 收入越高的商户对生活便利性和生活品质的要求更高，北京相对于其他承接疏解的地区拥有更多的便利性，也有利于其子女未来的发展，所以收入对商户搬迁意愿的预期影响为负；⑥ 从家庭构成上看，单身或家庭成员相对较少的商户疏解需要考虑家庭其他成员的因素会相对较少，家庭成员较多商户在疏解过程中可能需要进一步考虑照顾家庭成员的便利性、子女的入学、老人的就医等问题，

因而家庭构成越复杂的商户可能更不愿意搬迁。

选取面积、员工、经营年数、租金、资金来源、销售地、货源地、经营方式8个变量表征商户特征。① 商铺的面积越大更容易建立多个稳定的客源关系，即使搬迁出去也能够通过电话、网络、微信等方式保持联系，搬迁影响可能比面积较小的商铺小，面积较小的商铺疏解出去可能失去原来的客源而不易存活，所以商铺面积的预期影响为正；② 员工越多的商铺在疏解过程涉及更多员工随商铺搬迁、再招工、或不愿随迁员工的再就业问题，情况相对更复杂，搬迁意愿更低；③ 经营年份越长的商铺，店主在京年份较长，熟悉的生活环境和对服装批发市场的长期情感可能导致其更不愿意搬迁，预期为负向影响；④ 租金成本越高的商铺则越可能搬迁出去以获取低租金的优惠，降低经营成本，预期影响为正；⑤ 商铺成立时资金来源越复杂，如包含银行或亲友借款的商户，预计比自身积累的商户更不愿意搬迁，因为搬迁可能面临着更大的风险，预期影响为负；⑥ 主要销售地在北京的商铺更不愿意外迁，因为外迁后可能意味着物流成本的增加且有可能失去北京市场，预期影响为负；⑦ 从空间距离上看，主要货源地除京津冀外主要为江浙沪、粤等南方城市，搬迁至天津或河北后，空间距离变短，能够减少进货的运输成本，故预计主要货源地在京津冀外的地区的商铺更愿意搬迁，预期影响为正；⑧ 从经营方式上看，零售比例较高的商铺其搬迁意愿可能更低，因为相比北京以外的承接地，北京拥有更多的常住人口和更大的零售市场。

选址因素中，选择家庭（是否靠近居住地）、家人工作、配套设施、交通、物流、品牌效应、政策7个变量来表征。其中：① 越靠近居住地或家人工作地、周边学校或医疗等配套设施越好，商户越不愿意搬迁，因此这3项指标的预期影响为负；② 周边交通越便利、配套物流行业越发达、品牌效应越好，越不愿意搬迁，预期这3项指标为负向影响；③ 当初在选择商铺过程中受政策引导的商户，则更可能因为目前政策的引导而向外疏解，预期该指标影响为正。

搬迁消息传出后，对商铺的经营业绩几乎没有影响的商户搬迁意愿更低；而搬迁消息对商铺经营业绩影响较大的商户则可能会搬迁出去，以拓展新的市场，因此该指标的预期影响为负。目前已搬迁或有计划搬迁的商户其搬迁意愿更强，根据指标赋值，预期呈负向影响。

4.2 影响因素分析

运用有序多重选择回归模型来测度批发市场商户搬迁意愿的影响因素，估计结果如表4所示。可知，物流、品牌效应、影响、学历、计划、员工和租金等7个因素显著影响商户的搬迁意愿，且与预期的结果相一致。

（1）从商户的属性特征看，不同性别、年龄、家庭构成、户籍、收入的商户在搬迁意愿上差异不显著。① 由于服装批发市场的经营以营利为目的，不同性别、年龄、家庭构成的商户所追求的目标相似，故在上述指标上差异不显著；② 户籍因素未通过检验的原因可能在于虽然京籍商户不愿搬迁的比例较高，但非京籍商户因为北京相对于其他地区优越的条件和更多的机遇也不愿意搬迁；③ 对低收入人群而言，北京比承接地拥有更多的发展机会且薪资水平相对较高，不愿搬迁的比例也较高，因此收入因素对搬迁态度的影响也不显著。

（2）商户特征中仅员工数量、租金显著影响商户的搬迁意愿，其他变量未通过显著性检验。原因在于：① 面积大的商铺虽然能够通过其他途径维持稳定的客源关系，但其对交通、物流、信息沟通等的要求更高，且承接地市场目前处于发展起步阶段，大商铺贸然搬迁风险较大；② 虽经营年份越长使商户搬迁面临生活环境的改变和情感不舍等问

题，但由于长时间的经营使得商户有稳定的货源和进货商关系，经营相对稳定，即使疏解对其影响可能相对较小；③ 无论资金来源是否包括借款，商铺搬迁的风险都是商户需要考虑的因素；④ 从销售地上看，由于77.59%的商铺主要销售地包括北京，因而在搬迁意愿的影响因素差异上，受其他因素的影响更大，而销售地因素则不显著；⑤ 从货源地上看，搬迁至河北、天津等地可能使得进货的空间距离变短，但由于承接地的交通枢纽作用比北京弱，其进货成本可能更高；⑥ 零售比例较高的商铺因北京巨大的消费市场而可能搬迁意愿较低，但以批发为主的商铺因北京良好的交通枢纽作用和已有服装批发市场的区域辐射作用搬迁意愿也较低，故经营方式变量也未通过显著性检验。

表4　批发市场商户搬迁意愿影响因素的估计结果

Tab. 4　Estimated results of impact factors of relocation willingness of wholesale market merchants

变量	估计系数	*Z*	*P*
性别	−0.3027	−0.45	0.655
年龄	−0.0707	−0.20	0.838
户籍	5.6689	0.01	0.990
学历	−0.8473*	−1.82	0.069
个人月收入	0.2819	1.12	0.264
家庭构成	0.1165	0.73	0.464
面积	0.0226	1.46	0.145
员工	−0.5258**	−1.96	0.050
经营年数	−0.0571	−0.72	0.473
租金	0.0002*	1.24	0.094
资金来源	−0.0478	−0.18	0.857
销售地	−0.0197	−0.03	0.979
货源地	0.0702	0.25	0.800
经营方式	−0.5693	−1.52	0.128
家庭	0.1970	0.25	0.806
家人工作	−6.6279	−0.01	0.990
配套设施	−0.9016	−0.58	0.563
交通条件	1.1994	1.61	0.107
物流	−1.6549**	−2.39	0.017
品牌效应	−1.2504*	−1.66	0.097
政策	−4.3535	0	0.996
影响	0.9420*	1.9	0.058
计划	−0.6889**	−2.22	0.027

注：*和**分别表示在0.1和0.05置信水平下显著。

（3）承接地是否有良好的物流条件（−1.6549）和能否形成集聚的品牌效益（−1.2504）是影响商户搬迁意愿最重要的因素。① 一般说来，良好的物流条件是批发市场商户区位选择的重要因素，能够便于商品的快速流动与流通，提升商户的服务效率[26]；商户选址过程中追求企业集聚经济效益，能够大大降低生产成本，共享基础设施；② 对是否离家近、是否靠近家人的工作地及相关配套设施则为次要考虑因素；③ 选择受政策引导选址的商户因样本量太少（仅6人），在模型中不显著。

（4）搬迁消息传出后对商铺经营业绩的影响显著影响着商户未来的打算，商户将根据所带来的影响做出选择，制定是否搬迁的计划。

5　批发市场商户区位再选择及影响因素

5.1　商户区位再选择方向

从搬迁或计划搬迁商户的迁入地来看（表5），商户选择意愿最高的迁入地为北京市其他大型批发市场和其他地方，分别占样本总量的25.86%和25.86%，其次为原批发市场（指动物园批发市场）附近和北京市内其他地区，分别占样本总量的19.83%和16.38%。其中62.07%的商户期望迁入地依旧集中在北京市，说明在北京市各种优势资源的吸引力下，加上在此经营环境熟悉且有固定的客源，因此对批发零售业依旧具有较强的集聚效益。故在通过政府和市场的作用进行某些大型批发市场向外疏解的过程中，需要防止其

表5 不同商户新迁入地的选择

Tab. 5 Selection of new locations for different merchants

	全部商户(%)	京籍商户(%)	非京籍商户(%)
原批发市场附近	19.83	27.27	19.05
北京市其他大型批发市场	25.86	18.18	26.67
北京市内其他地区	16.38	9.09	17.14
河北白沟或廊坊等地	7.76	9.09	7.62
天津	4.31	9.09	3.81
其他地方	25.86	27.27	25.71

注：根据调查问卷数据整理计算。

在北京市内其他地区的再次集聚。此外，通过调研发现部分商户在同一个批发市场的多个商场内都拥有商铺（访谈对象SH 1），而其他商户也可能向暂时未疏解的商场内集聚，如访谈中部分商户表示“不知道以后去哪，过年后再看吧，反正离不开动物园（批发市场）”（访谈对象SH 2），因此单纯对某一个商场的疏解并不能达到将商户疏解出去的目的。

“[今天下午聚龙就要闭市了，你将会去哪里经营？] 我在其他商场内还有好几个店面，这边搬迁后我就把东西搬那些地方去。”（访谈对象SH 1：聚龙约30岁男店主）

“[今天下午聚龙就要闭市了，你将会去哪里经营？] 是啊，政府要搬走，我们老百姓也没有办法，现在聚龙里面商户大概50%搬迁到万容。”（访谈对象SH 2：聚龙约40岁东北男店主）

“[听说动批这边会搬迁，您会不会搬？]他们会搬（指着其他经营外贸服饰的商家），我不会搬。要真的搬迁，我就回老家。（年纪）都这么大了，搬来搬去的折腾。”（访谈对象SH 3：天和白马约45岁淮北女店主）

“如果没有很好的机会就不一定非得要留在北京，如果动物园批发市场搬迁去河北那，经营环境真的是太差了，人生地不熟，客流量少，物流又不好，绝对挣不到钱。相比之下回到老家发展说不定会比不够理想的搬迁地方经营得更好。”（访谈对象SH 4：金开利德约40岁非京籍男店主）

虽然北京市的三大批发市场与河北、天津等地签署各种合作协议，但目前商户去河北白沟或廊坊等地、天津等的意愿不强，分别占样本总量的7.76%和4.31%。因京籍商户的样本量较少，仅占全部样本的9.5%，且与全部商户呈现基本相似的选择特征，故而不再细分论述。作为主体的非京籍商户，愿意继续在北京从事批发零售业的比例达62.86%，愿意搬迁至北京以外地区的37.14%的样本中，有25.71%（指占全部样本的比例）选择“其他地方”，通过访谈发现，其所指的“其他地方”即其原户籍所在地，尤其是年龄偏大的商户表示不愿意搬迁到河北或天津，而更愿意回到家乡（访谈对象SH 3和SH 4）。

5.2 商户区位再选择的影响因素

商户在进行商铺新区位再选择中（表6），首先会考虑成本因素，包括道路等交通条件、物流发展情况等交通成本以及租金等经营成本；其次会考虑距离居住地的远近、子女上学方便、就近配偶或其他家人上班等家庭因素，其中距离居住地的远近即可以视为商户每日通勤所花费的时间及经济成本，也可以视为其能否方便回家照顾其他家庭成员的家庭因素；而政策及周边居住环境、配套设施、公共服务情况则并非影响商铺选址的重要因素。由此可见，在商铺新址选择的过程中，商户对外地是否有优惠政策的关注度

表6　商户区位再选择的影响因素

Tab. 6　Influencing factors of merchants' location re-selection

影响因素	比例(%)	影响因素	比例(%)
道路等交通条件	50.00	是否有优惠政策	7.76
物流发展情况	46.55	周边居住环境	7.76
租金	44.83	周边娱乐、商业设施配套情况	7.76
距离居住地的远近	19.83	周边医疗等其他服务便利	3.45
子女上学方便	14.66	周边房价	2.59
就近配偶或其他家人上班	10.34	其他	22.41

注：根据调查问卷数据整理计算。

并不高，他们更看重的是新址的交通、物流的便利性以及租金成本状况，甚至也有商户在调研中表示，“这些都不是问题……哪里有市场就在哪里做（批发生意）”。

6　结论与讨论

6.1　结论

本文以北京市动物园服装批发市场为案例地，通过问卷调查和深度访谈的方式获取批发市场商户的搬迁意愿，运用有序Probit模型探究了商户搬迁意愿的影响因素，得到以下结论：

（1）从非首都功能疏解的影响来看，66.38%的商户认为疏解对商铺经营影响很大，疏解导致客流量减少、业绩下降、需要较长时间建立新的稳定的客户关系。

（2）从批发市场商户的搬迁意愿来看，仅有12.07%的商户同意搬迁，19.86%的商户搬迁意愿一般，不愿意和非常不愿意搬迁的商户分别占样本总量的37.07%和31.03%，商户的搬迁意愿极低。

（3）从批发市场商户搬迁意愿的影响因素来看，物流、品牌效应、搬迁消息的影响、学历、搬迁计划、员工数和租金等7个因素显著影响商户的搬迁意愿，除租金因素的影响为正外，其余因素的影响均为负。其中，物流条件与集聚品牌效应是影响批发市场商户搬迁意愿最重要的影响因素。

（4）从搬迁商户区位再选择的迁入地来看，商户选择意愿最高的迁入地为北京市其他大型批发市场，其次为原批发市场（指动物园批发市场）附近和北京市内其他地区，因此在通过政府和市场的作用进行某些大型批发市场向外疏解的过程中，需要防止其在北京市内其他地区的再次集聚。商铺新址选择的过程中，道路等、物流发展情况等交通条件及租金等经营成本是商户考量的主要因素，对迁入地优惠政策的关注度并不高。

6.2　讨论

北京非首都功能疏解是一个持续推进的过程。2017年11月，北京市动物园服装批发市场正式告别历史舞台，2018年8月，运营13年的北京大红门服装城按期关停，标志着北京区域性物流基地和区域性批发市场的疏解初见成效。某一城市功能被迫搬迁到新的地区时，个体的社会网络联系和集聚效益发生变化，原先的网络联系和集聚效益可能消失[27]。商户作为与批发市场疏解关系最密切的主体之一，成为城市功能疏解中的弱势群体。作为疏解地来说，北京有其他承接地所无法比拟的优越交通条件、品牌集聚效益和公共服务条件，外迁需面对新区域的陌生经营和生活环境，绝大多数商户表示不愿搬

迁；作为承接地来说，承接市场目前处于在建或起步阶段，新市场的发展成熟需要时间，而且在京商户对北京批发市场疏解的后续政策是否有变化依旧抱有期望，所以对他们而言，商铺现在全部搬出面临风险很大，只能部分搬迁以应对未来的发展状况。此外，对北京疏解商户而言还存在情感不舍和无奈、生活习惯的改变、离开熟悉环境的社会网络变化、以及“动批”、大红门等文化和品牌是否消失等问题，因此疏解商户在承接地的经营中也常保留与北京批发市场相关字样，而这种名称上的保留也是这些名称背后巨大的文化意义、经济价值和品牌价值的体现。

尽管目前北京市动物园服装批发市场已经退出历史舞台，但绝大多数商户的搬迁都处于被动选择的地位。他们在批发市场疏解的大趋势下没有太多的话语权，只能被动的接受外迁的无奈和事实；在承接地的选择上，虽然北京市及外地的政府和企业搭建了承接平台，商户有一定自主选择的权利，但这种选择却会受到一些约束，如较多的北京商户搬迁到白沟、廊坊等地都面临着经营惨淡的场面；廊坊新动批红门服装城于2019年3月彻底“关张”等。本研究仅探讨了商户的搬迁意愿，但实质上城市功能疏解是一个多主体共同参与的复杂过程，涉及到政府、企业、商户、进货商和居民等，下一步将从多主体的视角来关注城市功能疏解的博弈过程和作用机制。

参考文献(References)

[1] 吴志强, 李德华. 城市规划原理: 第四版. 中国建筑工业出版社, 2011: 271-272. [Wu Zhiqiang, Li Dehua. Urban Planning Principles: 4th Edition. Beijing: China Architecture & Building Press, 2011: 271-272.]

[2] 杨成凤, 韩会然, 张学波, 等. 国内外城市功能疏解研究进展. 人文地理, 2016, 30(1): 8-15. [Yang Chengfeng, Han Huiran, Zhang Xuebo, et al. Progress of urban function decentralization research. Human Geography, 2016, 30(1): 8-15.]

[3] Hudec R, Tóth V. Population density gradient and its changes in the regions of the largest cities in the Slovak Republic. Journal of the Geographical Institute Jovan Cvijic, 2014, 64(1): 65-78.

[4] Mieszkowski P, Smith B. Analyzing urban decentralization: The case of Houston. Regional Science and Urban Economics, 1991, 21(2): 183-199.

[5] Clark D P, Kaserman D L, Anantanasuwong D. A diffusion model of industrial sector growth in developing countries. World Development, 1993, 21(3): 421-428.

[6] 宋春华. 大城市发展与卫星城建设. 建筑学报, 2005, (7): 36-40. [Song Chunhua. The development of big city and the construction of satellite town. Architectural Journal, 2005, (7): 36-40.]

[7] 乔森. 特大城市空间疏解与新城发展战略研究. 上海: 华东师范大学硕士学位论文, 2010: 13-14. [Qiao Sen. Research on the spatial dispersion of megalopolises and development strategy of new town. Shanghai: Master Dissertation of East China Normal University, 2010: 13-14.]

[8] 赵成伟, 孙启明, 王砚羽. 北京核心区人口疏解效果评价研究. 北京邮电大学学报: 社会科学版, 2017, 19(6): 84-90. [Zhao Chengwei, Sun Qiming, Wang Yanyu. Evaluation of population easing effect in Beijing core area. Journal of Beijing University of Posts and Telecommunications: Social Sciences Edition, 2017, 19(6): 84-90.]

[9] 厉璠, 邵纪泉, 戴二彪. 九十年代上海中心城疏解研究. 城市, 1990, (4): 33-37. [Li Fan, Shao Jiquan, Dai Erbiao. Research on urban decentralization in central city of Shanghai in the 1990s. City, 1990, (4): 33-37.]

[10] 张学良. 国际大都市疏解城市非核心功能的经验及启示. 科学发展, 2016, (11): 43-45. [Zhang Xueliang. Global cities' experience to disperse urban non-core functions and enlightenmen. Scientific Development, 2016, (11): 43-45.]

[11] 包晓雯, 曹贤忠, 曾刚. 基于长三角城市群的上海全球城市非核心功能疏解. 科学发展, 2017, (11): 43-50. [Bao Xiaowen, Cao Xianzhong, Zeng Gang. Research on the non-core function alleviation of Shanghai global city based on the Yangtze Revier Delta urban agglomeration. Scientific Development, 2017, (11): 43-50.]

[12] 刘张欣. 非首都功能疏解下北京市居住用地布局研究. 北京: 首都经济贸易大学硕士学位论文, 2017: 7-9. [Liu Zhangxin. Study on the layout of residential land in Beijing based on the core function of non-capital. Beijing: Master Dissertation of Capital University of Economics and Business, 2017: 7-9.]

[13] 张可云, 沈洁. 北京核心功能内涵、本质及其疏解可行性分析. 城市规划, 2017, 41(6): 42-49. [Zhang Keyun, Shen Jie. Analysis on the connotation, essence, and decentralization possibility of core functions of Beijing. City Planning Review, 2017, 41(6): 42-49.]

[14] 张可云, 蔡之兵. 北京非首都功能的内涵、影响机理及其疏解思路. 河北学刊, 2015, (3): 116-123. [Zhang Keyun, Cai Zhibing. Connotation of non-capital function, the impact mechanism and the ideas of easing function. Hebei Academic Journal, 2015, (3): 116-123.]

[15] 夏添, 孙久文. 北京非首都功能疏解的思考与刍议: 基于“新都市主义”的视角. 北京社会科学, 2017, (7): 69-78. [Xia Tian, Sun Jiuwen. Consideration and discussion on extracting Beijing's non-capital functions under the neo-urbanism. Social Science of Beijing, 2017, (7): 69-78.]

[16] 毛汉英. 京津冀协同发展的机制创新与区域政策研究. 地理科学进展, 2017, 36(1): 2-14. [Mao Hanying. Innovation of mechanism and regional policy for promoting coordinated development of the Beijing-Tianjin-Hebei. Progress in Geography, 2017, 36(1): 2-14.]

[17] 张春雷. 雄安新区承接北京非首都功能疏解支撑体系的构建. 河北大学学报: 哲学社会科学版, 2017, 42(6): 58-62. [Zhang Chunlei. The construction of supporting system of Xiongan New District phasing out the non-capital functions from Beijing. Journal of Hebei University: Philosophy and Social Science, 2017, 42(6): 58-62.]

[18] 周尚意, 王星. 制度对工业企业区位选择影响的新古典经济学分析: 以北京原料药企业外迁至河北沧州为例. 经济地理, 2017, 37(2): 1-6. [Zhou Shangyi, Wang Xing. A neoclassical economic analysis of the institutional impacts on firm's location choice: A case study of the relocation of an Api firm from Beijing to Hebei. Economic Geography, 2017, 37(2): 1-6.]

[19] 李天魁, 刘毅, 王超然, 等. 基于离散选择模型的北京市工业疏解环境影响. 清华大学学报: 自然科学版, 2017, (11): 46-52. [Li Tiankui, Liu Yi, Wang Chaoran, et al.Environment impact of Beijing's industrial decentralization based on a discrete choice modeling approach. Journal of Tsinghua University: Science and Technology, 2017, (11): 46-52.]

[20] 孙威, 毛凌潇, 唐志鹏. 基于敏感度模型的非首都功能疏解时序研究. 地理研究, 2016, 35(10): 1819-1830. [Sun Wei, Mao Lingxiao, Tang Zhipeng. Research on the non-capital function decentralization sequence based on the sensitivity model. Geographical Research, 2016, 35(10): 1819-1830.]

[21] 张素丽, 佘幼宇, 官莹, 等. 北京市商品交易市场的分布特征与发展趋势. 经济地理, 2001, 21(6): 690-695. [Zhang Suli, She Youyu, Guan Ying, et al. The distribution of Beijing's public market and its future development. Economic Geography, 2001, 21(6): 690-695.]

[22] 黄柏玮, 妙关素. 基于现代治理的旧城更新研究: 以多元主体的北京动物园批发市场为例. 见: 中国城市规划学会. 城乡治理与规划改革: 中国城市规划年会论文集, 2014. [Huang Baiwei, Miao Guansu. Research on old town renewal based on modern governance: A case study of Beijing zoo wholesale market with multiple subjects. In: Urban Planning Society of China. Urban and Rural Governance and Planning Reform: Papers Collection of the Annual Conference on Urban Planning in China, 2014.]

[23] 栗泽宇. 别了, 北京“动批”. 华夏时报, 2014-01-13. [Li Zeyu. Farewell, Beijing zoo wholesale market. Huaxia Times, 2014-01-13.]

[24] 刘金松, 彭梦飞. 北京“动批”搬迁: 转移式升级待考. 经济观察报, 2014-01-13. [Liu Jinsong, Peng Mengfei. Relocation of Beijing zoo wholesale market: Transfer upgrading to be examined. Economic Observer, 2014-01-13.]

[25] 张远. 关于城市中心区批发市场布局调整的思考: 以北京城市中心区小商品批发市场调控为例. 中国流通经济, 2013, 27(9): 105-109. [Zhang Yuan. The thoughts on the space layout adjustment of the wholesale market in the central area: A case study of the regulation and control of small commodity wholesale market in the central district of Beijing. China Business and Market, 2013, 27(9): 105-109.]

[26] 韩会然, 杨成凤, 宋金平. 北京批发企业空间格局演化与区位选择因素研究. 地理学报, 2018, 73(2): 219-231. [Han Huiran, Yang Chengfeng, Song Jinping. Impact factors of location choice and spatial pattern evolution of wholesale enterprises in Beijing. Acta Geographica Sinica, 2018, 73(2): 219-231.]

[27] 何淼. 城市更新中的空间生产: 南京市南捕厅历史街区的社会空间变迁. 南京: 南京大学硕士学位论文, 2012: 96-98. [He Miao. The production of space in urban renewal: An socio-spatial transformation of Nanbuting historic district in Nanjing. Nanjing: Master Dissertation of Nanjing University, 2012: 96-98.]

Relocation willingness and influencing factors of wholesale market merchants in the background of non-capital function dispersion: A case study of the Zoo Wholesale Market in Beijing

YANG Chengfeng[1], HAN Huiran[1], SONG Jinping[2]
(1. School of Geography and Tourism, Anhui Normal University, Wuhu 241002, China;
2. Faculty of Geographical Science, Beijing Normal University, Beijing 100875, China)

Abstract: In the background of transformation and development of China's cities, controlling the excessive growth of city size by means of relocating the non-core function from megacity behemoth has become an important research topic in urban geography. As the capital, Beijing bears not only the general function of city, but also the special function of the capital because of its special political status. To a certain extent, the non-capital function proposed by Beijing also belongs to the category of non- core function, which can contribute to the function dispersion of other mega-cities through the study of Beijing. Taking the Zoo Wholesale Market as an example, with the help of questionnaires and in-depth interviews, this paper investigates the relocation intention and influencing factors of merchants by Ordered Probit Model. The results show that: (1) from the perspective of the impact of non-capital function dispersion, 66.38% of the merchants think that dispersion has a great impact on the business operation of shops. (2) The willingness of wholesale market merchants to relocation is very low, only 12.07% of the merchants agree to be relocated, and the unwilling and extreme unwilling to relocate account for 37.07% and 31.03% of all the samples, respectively. (3) From the perspective of the factors influencing the willingness of wholesale market merchants to relocate, seven factors, i.e., logistics, brand effect, the impact of relocation news, education, relocation plan, number of employees and rent, significantly affect the relocation intention of merchants. Logistics conditions and agglomeration brand effect are the most important factors affecting the relocation intention of merchants in the wholesale market. (4) From the point of view of relocation location re-selection, the most desirable place for relocation is other large wholesale markets in Beijing. Traffic and logistics, rent and other operating costs are the main conditions for the new location selection, and the preferential policies of relocation location are not highly concerned.

Keywords: non-capital function dispersion; relocation willingness; Ordered Probit Model; influencing factor; the Zoo Wholesale Market in Beijing