

城市更新对周边房价的影响机制研究

魏 锐

巴中市建设工程集团有限公司 四川巴中

【摘要】城市更新不仅改变了物理空间格局，还通过改善居住环境、完善公共服务设施与引入资本投资，间接影响周边房地产市场。更新过程往往提升区域整体形象，增强土地利用效率，并促进就业与商业繁荣，从而推高房价。拆迁安置、社会群体结构变动以及短期建设噪音也可能带来不确定性。本文以城市更新对房价的作用机制为研究核心，揭示其在空间溢出效应、资本积聚与社会结构调整之间的内在逻辑，为理解城市更新与住房市场的互动关系提供理论支撑。

【关键词】城市更新；房价；空间溢出效应；资本积聚；社会结构

【收稿日期】2025 年 8 月 20 日 **【出刊日期】**2025 年 9 月 16 日 **【DOI】**10.12208/j.sdr.20250229

Study on the influence mechanism of urban renewal on surrounding housing price

Rui Wei

Bazhong Construction Engineering Group Co., Ltd., Bazhong, Sichuan

【Abstract】 Urban renewal not only reshapes physical spatial configurations but also indirectly influences surrounding real estate markets through improved living environments, enhanced public service facilities, and capital investments. The renewal process typically elevates regional image, boosts land use efficiency, and stimulates employment and commercial prosperity, thereby driving up housing prices. However, uncertainties may arise from demolition resettlement, shifts in social demographics, and short-term construction noise. Focusing on the mechanisms through which urban renewal affects housing prices, this study reveals the intrinsic logic linking spatial spillover effects, capital accumulation, and social structural adjustments. The findings provide theoretical support for understanding the dynamic interactions between urban renewal and housing markets.

【Keywords】 Urban renewal; Housing price; Spatial spillover effect; Capital accumulation; Social structure

引言

城市更新是现代城市发展中最具张力的进程之一。破旧社区的重塑与基础设施的再造，不仅意味着空间形态的改善，更暗含着市场力量与社会关系的深层次变革。当老旧街区转化为新型商住综合体，环境与资源配置的优化往往伴随着居住成本的显著变化。房价的波动成为观察这一过程的敏感指标，折射出更新与市场之间的互动逻辑。探究城市更新对周边房价的影响机制，有助于揭示城市空间演化背后的经济动力，也为理解社会结构调整提供了关键视角。

1 城市更新与房价波动的现实困境

城市更新在快速发展的城市化进程中不断被赋予新的功能与内涵，其目标不仅是改善城市空间形

态，还包括推动经济转型和社会结构优化。在这一过程中，房价波动成为无法忽视的现实困境。更新区域在政策推动和资本进入后，往往呈现出土地价值重估和资产价格攀升的趋势。老旧小区被改造为高品质住宅与商业综合体，居住环境的改善使得房地产市场对该区域的预期迅速提升。这种价格上涨不仅反映了物质空间的再生产逻辑，也体现了城市资本在空间上的重新分布。但与此同时，房价的快速上升也带来了居住成本的增加，对原有低收入群体的生存空间形成挤压，导致部分居民不得不迁出核心区域，出现社会阶层的空间分化。

从市场机制的角度看，城市更新对房价的影响往往伴随着空间溢出效应。改造后的公共基础设施与景观环境提升了区域吸引力，交通便捷性和商业氛围的

改善进一步强化了房产的投资属性。新建高端住宅项目的进入形成价格标杆,对周边老旧住宅的市场定价产生传导效应,从而带动整体房价水平的抬升。这种现象在房地产经济学中被称为空间资本化效应,即环境质量和配套设施的改善通过价格机制转化为不动产的价值。快速的资本化过程并非总能带来均衡的收益,不同群体对价格上涨的承受能力差异明显,进而引发社会公平与住房可负担性问题。

在社会层面的表现则更为复杂。城市更新带来的房价波动不仅仅是经济信号,它还折射出社会结构重组与群体关系再平衡。更新区域因租金和房价的上升吸引了中高收入群体进入,而原有低收入人群逐渐被边缘化,社会阶层的置换在空间上被固化。这种现象在城市社会学中被称为“绅士化”,既体现了空间价值的提升,也揭示了社会弱势群体被迫迁移的困境。城市更新与房价波动之间的现实困境不只是市场经济的必然结果,更是社会公平、居住权保障与空间正义等多重矛盾交织的产物。如何在改善城市环境与维护社会多元共生之间取得平衡,成为亟需回应的核心议题。

2 城市更新对周边房价的空间溢出机制

城市更新对周边房价的空间溢出机制体现为环境改善、基础设施完善以及区域形象再造对房地产市场价值的外部扩散作用。改造后的区域往往通过公共空间重构、道路交通优化和景观提升,带来整体环境质量的显著提高。这种改善不仅直接影响更新片区内部房产的价值,也会对邻近区域形成吸引力,使得周边住宅因享有近距离的公共资源而出现溢价效应。环境经济学中称这种现象为“邻近效应”,即更新带来的公共产品属性跨越空间界限,导致外部不动产价格随之上涨。

在房地产市场运作层面,空间溢出机制与资本逐利特征紧密相连。更新项目往往伴随着大型商业设施和高品质住宅进入,这些高端项目设定了市场预期价格基准,进而对邻近地段产生价格传导作用。开发商在周边区域进行土地开发时,会参考更新区形成的价格信号,从而推高整体土地价值与房产定价。购房者因看重区域未来发展潜力而产生投资性需求,加剧了市场的资本化进程。经济地理学将此视为“空间扩散效应”,即资本和人口在空间上的重新配置导致价值向外扩散,使周边区域与更新区形成高度关联的价格联动。

社会层面的溢出效应同样不容忽视。更新区域的形象提升与资源集聚,使得居住者结构逐步向中高收入群体倾斜,这种社会资本与消费力的集聚也对邻近区域产生辐射作用。周边社区在教育、医疗、文化等公共服务资源上的改善诉求被进一步放大,推动相关配套设施的升级,从而在无形中提升了周边房价水平。然而,这种空间溢出并非均衡发生,距离的远近、交通可达性与社会网络关系都会影响其程度。在一些城市案例中,更新区与邻近老旧区域之间甚至出现“价值断层”,房价快速上涨与居民承受能力不足的矛盾表现出空间不均衡性,凸显了城市更新在带来正向溢出的同时,也加深了空间分化与社会差异化的风险。

3 城市更新推动资本积聚与结构调整路径

城市更新在空间层面的重构往往伴随着资本的集中与再分配,这种资本积聚不仅体现在土地与房地产开发投资的规模扩张上,也体现在社会资本和金融资本对城市空间的高度关注。更新区域通过政府主导与市场力量的共同作用,往往会形成新的价值高地。土地出让制度、产业导入政策以及大型基础设施的建设,使得资本在空间中快速集聚,推动区域经济活力提升。房价的上升在这一过程中成为资本积聚的外在表现,显示出城市更新通过投资驱动与市场预期引导所产生的价值链条。

在结构调整的层面,城市更新通过产业升级和功能再造,引导社会经济结构发生深刻变化。旧有的低效业态逐渐被高附加值产业取代,商业综合体、金融服务业和新兴科技企业逐渐集聚,形成产业转型的核心动力。这种产业结构优化不仅提升了区域的经济承载力,也进一步增强了房地产市场的支撑条件,促使房价在资本与产业双重驱动下持续攀升。人口结构也在这一过程中发生调整,中高收入人群成为更新区域的主要居住群体,他们的消费能力与社会需求反过来推动区域公共服务与生活设施的升级,形成资本、产业与人口之间的正向循环。这种循环加速了空间价值的再生产,使更新区与周边区域形成鲜明对比,推动了城市空间的分层化与差异化。

资本积聚与结构调整的过程并非单向度的良性发展,它往往伴随着风险与矛盾。过度依赖资本驱动可能导致房价脱离基本面,形成泡沫化的隐患;过快的产业和人口置换则可能引发社会阶层的断裂,弱势群体在高成本环境下逐渐失去生存空间。城市

更新所带来的结构性调整,虽然在宏观层面推动了城市竞争力的提升,但在微观层面却加剧了社会分化与空间不平等。资本在空间上的过度集中不仅提升了土地收益,也放大了不同群体间的居住成本差异,使城市更新成为一把双刃剑。如何在资本积聚与社会公平之间寻找平衡,成为城市治理中的核心挑战,而这种挑战的背后正是房价波动与社会结构重组交织所形成的复杂机制。

4 城市更新与房价互动关系的综合分析

城市更新与房价之间的关系并非单向度的因果链条,而是动态互动的双向机制。在更新过程中,房价的变动不仅是环境改善与资本流入的结果,同时也是更新进程得以持续推进的重要动力。更新项目启动之初,政府与开发商往往依赖未来房价上涨所带来的收益预期来吸引投资,从而实现资本回流与再投入。房价上涨作为市场对城市空间再造的信号,既反映了更新区域物质空间与功能价值的提升,也强化了市场对区域未来发展的信心。在这一循环中,房价成为推动更新进程的金融化杠杆,而更新本身又不断提供新的价值支撑,使得二者形成相互强化的关系链条。

在空间层面,这种互动关系表现为溢出效应与结构再平衡的交织。更新区域的高端住宅和商业综合体成为房价的标杆,其定价通过市场机制传导至周边地段,推动邻近区域的价格联动上升。房价上涨带动的财富效应吸引更多资本注入,使得更新区域在公共服务、交通基础设施与产业集聚上不断完善,进一步提升了区域宜居性和投资回报率。这种空间资本化过程不仅在更新区内部产生效益,还在周边区域形成扩散效应,进而推动城市整体房产市场的重构。这种溢出并非均衡扩散,部分边缘地区因缺乏有效的公共资源配置而出现价格滞后,导致城市内部空间价值分化日益显著。这种空间不均衡状态揭示了更新与房价互动的复杂性,即在推动部分区域快速发展的同时,也可能加剧城市整体的空间断裂。

在社会层面,房价与城市更新之间的互动机制更为复杂。房价上涨推动了居住群体的结构调整,使中高收入群体集中于更新区域,而低收入群体则被迫外迁,从而加速了社会空间的阶层分化。这种绅士化趋势一方面提升了区域社会资本与消费能力,为城市更新的长期可持续性提供动力,另一方面却引发了居住权与社会公平的矛盾。房价成为筛选居住群体的重要门槛,使得更新区在社会属性上呈现

出排他性特征。更新带来的高品质公共设施和社会资源进一步固化了这种分化,使房价与社会结构的互动呈现双重效应:既有经济层面的价值积聚,也有社会层面的分化与重组。城市更新与房价互动关系的综合分析表明,二者在相互强化的同时也内含矛盾与张力,这种互动既是城市发展不可避免的现象,也是城市治理必须面对的重要议题。

5 结语

城市更新与房价之间的关系体现出复杂而多维的互动逻辑。环境改善、资本积聚与社会结构调整相互作用,使更新过程不仅推动了房价的上涨,也引发了空间分化与群体更替的矛盾。房价既是城市更新的结果,也是其持续推进的重要驱动力。在这一双向机制中,如何在提升城市品质与保障社会公平之间取得平衡,成为城市治理的重要课题,也是未来研究与实践亟待深入探讨的核心焦点。

参考文献

- [1] 陆文林,魏鑫. 基于海绵城市建设的城市更新规划设计[J].城市建设理论研究(电子版),2025,(23):11-13.
- [2] 顾丽韵,陈烈. 城市更新背景下建筑物高空坠物危险度评价模型研究[J/OL].工程管理学报,1-7[2025-08-18].
- [3] 邓琰. 城市更新背景下存量园林绿化资源保护与利用策略[J].现代园艺,2025,48(21):161-163.
- [4] 尹剑,龙垚垚. 绿色金融驱动下城市工业碳排放效率时空跃迁特征与空间溢出效应[J/OL].地理与地理信息科学,1-8[2025-08-18].
- [5] 吴梦词. 地价与房价的关系研究——以唐山市为例[J].现代营销,2025,(24):8-10.
- [6] 张同斌,陈丹妮,吴化斌,等. 投机性预期视角下的房价波动与宏观经济周期[J].经济学(季刊),2025,25(04):961-980.
- [7] 杨红,马婉妮. 数字经济对农业产业链韧性的影响机理与空间溢出效应[J].价格理论与实践,2025,(05):210-215+246.
- [8] 蔡玲,王昕. 竞争市场下环境比较优势的资本积聚效应[J].经济经纬,2020,37(03):151-158.

版权声明: ©2025 作者与开放获取期刊研究中心(OAJRC)所有。本文章按照知识共享署名许可条款发表。

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



OPEN ACCESS