

城市轨道交通对沿线住宅价格的影响研究 ——以石家庄市中心城区为例

李浩萌、龙丽民、杨悦

河北师范大学地理科学学院、河北省科学院地理科学研究所、河北省地理信息开发应用技术创新中心

摘要：党的二十大强调加快建设交通强国，以地铁为主导的城轨系统迈入全新发展阶段。研究城市轨道交通对住宅价格的影响机制及沿线住宅价格的空间布局，可以为住宅交易市场的合理定价提供依据，同时也可以为政府制定溢价回收策略和住宅周边公共服务配置等提供科学指导。论文侧重住宅价格视角，首先，从理论上剖析轨道交通对住宅价格的影响机制。其次，基于可达性相等理论和空间相互作用理论，测度步行、自行车、电动自行车三种接驳方式下石家庄市轨道交通 1、2、3 号线各站点的影响范围。最后，采用探索性空间数据分析、空间自相关分析、克里金插值等方法，探究轨道交通辐射范围内二手住宅价格空间分异特征。研究发现：1) 城市轨道交通以其高效、便捷、安全等优势改变居民出行方式，提升沿线区域的可达性，有效改善住宅的区位条件，优化城市空间结构，推动商业活动集聚，加大土地利用开发强度，同时也对周边土地和住宅产生显著溢价。2) 不同接驳方式下站点的影响范围不同，且同一接驳方式下站点的影响范围也不同。石家庄市轨道交通 1、2、3 号线各站点的影响范围总体上呈现“V”型变化趋势，形成“中间小，两头大”的分布特征，即距中心可达站点越近，轨道交通的使用程度越低，站点的影响范围越小，而随着距离的增加，轨道交通的使用频率增强，范围随之扩大。3) 石家庄市轨道交通 1、2、3 号线沿线二手住宅价格具备显著的全局空间趋势和空间关联特征，总体上呈现多中心空间结构，且大部分区域表现出距站点越近住宅价格越高的特征，可见轨道交通对住宅价格显现出积极影响，但少部分区域却出现异常现象。4) 基于分位点思想，从区位特征、邻里特征、结构特征、增值特征四方面构建空间计量模型结果表明，石家庄市轨道交通 1、2、3 号线对沿线住宅价格的影响存在空间不稳定性。

关键词：城市轨道交通、住宅价格、可达性相等理论、空间相互作用