

城市更新场域中资本协同导向价值增益的实现路径*

Approach to Value Enhancement Through Capital Synergy in the Urban Regeneration Field

彭姗妮 翟宇琦

PENG Shanni, ZHAI Yuqi

关键词 城市更新；资本协同；价值增益；长宁区历史街区；“空间炼金术”

Keywords: urban regeneration; capital synergy; value enhancement; Changning historic district; "spatial alchemy"

提 要 城市更新需要构建系统化的价值增益路径，以实现经济效率优化、社会效益增进与综合价值共创的有机统一。选择上海市长宁区东部历史街区的城市更新作为实证案例，描述并解释案例城市更新场域中资本进场—资本协同—价值增益的过程和机制；引入场域理论分析视角，构建包含经济资本、制度资本、社会资本、创新资本和象征资本在内的多维资本分析模型，重点解析城市更新场域中多维资本协同导向价值增益的实现路径。该路径表现为：以经济资本为基石、制度资本为规制，各种形态的资本在场域实践中不断发生积累、交换和传递，实现再生产；以社会资本及创新资本为媒介、以象征资本为指向，多维资本之间的层级关系在城市更新场域中呈现出类金字塔形态；资本在协同升维过程中通过获取正当性认可，形成溢价效应与资源吸附能力等生产性力量，进而反哺各类资本形态，实现价值增益的可持续闭环。这一过程与布迪厄资本理论的核心隐喻“社会炼金术”相吻合，本研究将其称之为“空间炼金术”。

Abstract: Urban regeneration requires a systematic pathway for value enhancement to integrate economic efficiency, social benefit, and comprehensive value co-creation. This study examines the urban regeneration of the Historic Eastern District of Changning in Shanghai as an empirical case, elucidating the processes and mechanisms of capital entry, capital synergy, and value enhancement. Drawing on field theory as an analytical framework, this study develops a multidimensional capital analysis model that encompasses economic, institutional, social, innovation, and symbolic capital, focusing on deconstructing the mechanism through which multidimensional capital synergy drives value enhancement in the urban regeneration field. The research finds that the pathway toward value creation driven by capital synergy manifests as follows: economic capital serves as the foundation, while institutional capital provides regulatory guidance. Various forms of capital continuously accumulate, exchange, and transfer through field practices, enabling reproduction. Social capital and innovation capital function as mediators, while symbolic capital serves as the ends. Within the urban regeneration field, the relationships among these forms of capital exhibit a pyramid-shaped structure. Through the process of legitimation, capital acquires symbolic recognition, thereby generating productive forces such as premium effects and enhanced resource absorption capabilities. This, in turn, reinforces the accumulation of various forms of capital, establishing a sustainable closed loop for value enhancement. This process resonates with the core metaphor of Bourdieu's capital theory "social alchemy" and this paper introduces the concept of "spatial alchemy" to capture the operative mechanism within the urban regeneration field.

中图分类号 TU984 文献标志码 A
DOI 10.16361/j.upf.202506011
文章编号 1000-3363(2025)06-0073-09

作者简介

彭姗妮，上海市长宁区建筑业管理中心、上海市长宁区城市更新领导小组办公室工程师，上海同济城市规划设计研究院有限公司城市更新规划研究中心兼职研究员，155019430@qq.com
翟宇琦，同济大学艺术与传媒学院助理教授，通信作者，zhaiyuqi@tongji.edu.cn

* “十四五”国家重点研发计划“基于文脉保护的城市风貌特色塑造理论与关键技术”（项目编号：2023YFC3805503）；人力资源和社会保障部国家外国专家个人类项目（S类）：“循环经济视角下的城市更新适应性规划理论与方法”（项目编号：S20240112）

城市更新已成为中国城市转向高质量发展的行动平台，但在理论认知层面或实践操作层面，却仍然缺乏清晰的逻辑链条和可持续的行动路径^[1]。

一方面，在国家政策激励与地方发展诉求的双重推动下，近年来各地城市更新行动呈现“项目多、投资大、行动快”的局面^[2]，虽体现了对战略机遇的积极响应，但若缺乏严格论证和财政自律，极可能导致地方政府债务规模攀升，给城市永续发展带来严峻考验^[2-3]。2017年至2025年，财政部累计通报了57个地方政府违规融资及隐性债务问责典型案例，其中不乏城市更新案例，如：成都市通过国有企业垫资实施城市更新项目的征地拆迁安置费用，新增隐性债务371.64亿元；厦门市通过国有企业垫资实施包含7个城市更新项目在内的土地一级开发项目，新增隐性债务683.96亿元^[4]；等等。在地方债务风险持续累积的现实背景下，以政府投入为主的城市更新模式从根本上难以为继。

另一方面，受市场逻辑驱动、以获得经济价值增值为目的的更新模式却又常伴随着社会及文脉价值的流失^[5]。人住房留、历史建筑移位等现象屡见不鲜^[6]，导致更新后的空间陷入过度异化、绅士化和同质化的争议。例如重庆历史核心区域朝天门的某超高层建筑群项目，曾因“资本利益与集体记忆”争议引发广泛负面报道。此类现象折射出城市更新中存在的一种深层矛盾——生产空间对日常功能的挤压、资本逻辑对社区网络的侵蚀等。资本以实现自身增殖为根本目标，单一资本主导下的单向价值创造通常导致城市更新陷入结构失衡。城市更新领域迫切需要构建系统化的资本协同和价值增益路径，实现经济效率优化、社会效益增进与综合价值共创的有机统一。基于此，本研究引入“场域理论”作为核心分析视角，该理论为理解多元行动主体围绕特定社会空间所展开的资本竞合关系提供了富有张力的解释框架；借助该视角对城市更新实践中多元资本的互动、转换与协同过程进行深入透视，以期揭示其价值增益的内在逻辑。

选取上海长宁区东部历史街区的城市更新作为实证案例。以愚园路为代表

的长宁区历史街区更新后一直拥有较高的商业活跃度和持续的社会关注度，是非常经典的历史街区整体更新的成功案例。这一案例值得关注之处在于，它既是一个低成本、低负债、低风险的整体街区改造案例，又是一个运营十年、符合市场运行逻辑的商业案例，同时极少涉及动迁且社区文脉被完整保留。现有研究中，不少学者^[7-8]对愚园路的网红化现象和空间生产机制进行了深入解析。但是，“绅士化”生产机制和“网红化”增强逻辑并未能完全解释愚园路的长效运营机制：传统的流量变现模式无法实现价值反哺和自运转^[9]，消费群体注意力的转移会导致流量失灵。如何构建一种兼具可推广性与动态适应性的路径，既能长效提升经济效率，又能平衡社会效益及其他价值，形成多元价值共同增益的闭环？在本案例更新十年来所表现出的更具持久性的活力背后，必然存在值得进一步探究的价值生产逻辑。

1 场域理论及其适用性

1.1 场域理论溯源

场域理论源于物理学，1970年代，法国社会学家皮埃尔·布迪厄（Pierre Bourdieu）将其引入社会学，成为当代社会科学研究的重要范式。布迪厄认为，场域是行动主体依照惯习、运用资本进行实践活动的关系空间，不同行动主体凭借各类资本占据不同位置进行互动，实现自己的旨求^[10-11]。这一论断突破了传统静态分析框架，将社会空间视为充满权力斗争的动态场域。

1.2 场域实践的载体：行动主体及其策略性实践

行动主体是实践活动的实施者。布迪厄批判了结构主义将社会简化为客观规则系统、过度关注制度结构的倾向，明确指出“因为只有存在着行动主体，才有了行动，有了历史，有了各种结构的继续或转换”^[11]。场域中的行动主体具有独特的理论定位，其策略实践始终处于结构性制约与主体能动性的辩证关系之中^[12]，最终融合为兼具直觉判断与策略考量的实践智慧^[13]。

1.3 场域实践的动因：多样资本的占有与转换

布迪厄将场域中行动主体劳动积累所形成的实践原料概括为“资本”^[12]。资本具有累积性（如代际传递）和排他性（如特权或壁垒），能使其占有者以物化的资本形式（如金钱、房产等）交换资源，或以更隐性的形式（如人脉）给予其占有者加持和支撑，使之更有利地争夺社会资源^[14]。

为了用资本解释实践行为，布迪厄将任何以直接或潜在回报为目的的实践都定义为广义经济行为，进而将资本的所有形式都引入社会世界中，并将资本划分为四种形式：经济资本、文化资本、社会资本和象征资本^[14]。其中，经济资本构成所有其他类型资本的实质基础，另三种资本在场域中保持不可化约的特殊价值^[13]。

资本转换是行动主体为实现资本增殖所采取的策略性实践。其通过改变资本形态来突破单一资本类型的价值局限，因而比直接的资本积累更具效率优势。经济资本为各类资本间的转换提供根本条件^[12, 14]。

1.4 场域理论的适用性及本土化调适

场域理论为策略性实践与制度稳定性之间的内在冲突提供了有力的动力学解释框架。这种张力在我国城市更新中表现为空间权益再分配的持续博弈过程^[15]。因此，城市更新亦可被视为典型的“斗争场域”，多元主体围绕空间权益展开策略性博弈。

但需指出，布迪厄的理论建构植根于法国第二次世界大战后社会转型背景，其资本四分法具有历史偶然性，难以直接适用于当前中国转型期的复杂现实。后者语境下需重点关注两个关键调整：其一，中国城市治理具有“行政主导+市场运作”的独特逻辑，因而需聚焦制度资本的核心作用。其二，数字化背景下崛起的科创企业等新兴参与主体与传统行动主体在行为惯例、价值体系上存在差异，进而引发场域内关系结构与权力配置的动态调整^[16]，因而需正视新型资本形态的涌现。中国特色体制与技术革命对场域结构的双重形塑，促生了资本形态分析的在地性扩展需求。

2 场域理论视角下城市更新实践的再阐释

本研究界定的“城市更新场域”及相应解释框架，植根于限定情境下对实践的阐释性思考和反思性理解，进而尝试提出一条本土化的、系统化的资本协同导向价值增益的实现路径。

2.1 城市更新场域的界定

城市更新行动中，多元主体围绕城市“物理空间”重构，形成多维资本展开竞争和合作的“关系空间”，本研究将此关系空间定义为“城市更新场域”。

2.2 城市更新场域中的行动主体

本研究主要关注在城市更新场域中持续作为的活跃力量，研究框架主要将纳入以下四类行动主体：当地政府、实施主体、在地居民和产业主体^①（本文案例中体现为科创企业）。行动主体凭借自身持有的资本获得了入场资格，在城市更新场域中进行资本的交换和传递、实现再生产，获取直接的利益或潜在的回报。行动主体与资本类型之间存在着复杂的交叉持有关系。后文为深入解析资本协同的主线，将聚焦于上述四类主体与其核心资本之间的互动。

2.3 城市更新场域中的资本类型

我国城市更新场域具有独特属性，如高度的制度嵌入性和产业驱动性。研究扎根于实践土壤，通过对城市更新场域中常见权力运作逻辑的一般性归纳，构建包含经济资本、制度资本、社会资本和创新资本等四类初始资本，以及作为最终指向的第五类特殊资本——象征资本在内的五维资本分析框架，结合实证解析其特有的资本形态。该框架延续布迪厄对经济资本、社会资本与象征资本的经典定义，并提出“制度资本”与“创新资本”对其资本体系进行本土化拓展。需要说明的是，创新资本不一定同时活跃存在于所有实践案例中，但这并不影响其在理论中的结构性位置。事实上，资本形态始终处于与社会实践相互建构的动态演进过程之中，随着新兴产业的发展，可能产生更多新的资本类型，在城市更新场域中占据结构性位置。

各类资本的内涵及其对城市更新的作用机制如下：

(1) 经济资本 (economic capital)

经济资本体现为金钱和物质财产，是直接的经济资源^[12]，对经济资本的界定强调其物质性，与制度、社会、创新资本等无形资本形成根本性区分。本文中经济资本特指城市更新中直接参与生产循环的、可货币化衡量的物质性要素，其核心形态包括作为空间载体的土地与房产、支撑运营的基础设施以及作为流通手段的货币资本。经济资本是城市更新的物质动能与资源基础，核心作用在于通过生产性投入开启资本循环并驱动增殖。

(2) 制度资本 (institutional capital)

制度指由人制定的规则，制度资本以制度作为投入要素参与生产过程，因而制度所有者可以取得利润分享的机会^[17]。在城市更新场域中，制度资本不仅包括政策规划等正式规则，也包括存在于自由裁量模糊地带的非正式规则；更深层次地，它还包括制定规则的“元规则”。作为规则供给系统，制度资本通过调整或重构激励约束机制来降低交易成本、为行动主体提供稳定预期，同时平衡公共利益与商业开发，保障弱势群体权益。

(3) 社会资本 (social capital)

社会资本指行动主体凭借其在社会关系网络中所占据的身份和位置而获取的实际与潜在资源的总和^[14]。成员身份作为一种“凭证”，使行动主体能够在物质与象征意义上获得信用与支持^[13]；除了群体内部的社会联结与互信外，群体结构方式也可能促成集体行动并创造资源^[18]。社会资本在城市更新中扮演着关系网络黏合剂的角色，通过参与式规划破解社会资源再分配矛盾，形成共建共享机制、提高文化认同与社区韧性。

(4) 创新资本 (innovation capital)

笔者将创新资本定义为一种以新知识的生产为起点、以知识的市场化与社会化转化为指向的潜能系统。它涵盖了从基础研究、应用开发到成果转化的完整能力，其核心载体包括研发成果、知识产权、专有技术、高知识人力资本及数据资产等^[19]。城市更新场域中，创新资本的本质作用在于其打破路径依赖的

“创造性张力”。它通过引入新技术与新业态，驱动产业跃迁、倒逼制度弹性化调整、重塑场域的社会网络与文化氛围。创新资本是面向未来的、价值尚未完全确定的“潜力”，当创新资本的潜力被市场成功验证并实现货币化时，其价值便沉淀并转换为经济资本。

(5) 象征资本 (symbolic capital)

象征资本是一种特殊的资本形态，它可以被看作一种有关承认、服从、忠诚的合法性要求^[13]。象征资本植根于资本的其他形式，各种资本转换为“象征资本”的过程就是资本被承认和被认可的过程，这一过程的实质是资本“正当化”和“合法化”^[12]。在城市更新中，象征资本可能体现为奖项、授牌、社会认可度等，那些看似不以物质利益为直接目的的实践往往以获取象征资本为指向——通过建构一种“非功利性”的表象，将潜在的支配关系转化为被广泛接受乃至积极认同的正当性符号^[13]，为资本积累提供更为持久的深层次支持。

以上资本类型并非静态孤立的存在，而是通过行动主体的策略性实践形成相互转换、相互强化的动态关系网络，即城市更新场域。其中，前四类资本为行动主体入场域即持有的初始资本，而象征资本并非一种预先持有的资本形态，而是在场域实践中经由初始资本转换生成的结果。

2.4 城市更新场域中的资本层级

场域理论虽然确立了经济资本的基础性地位，但不同资本类型在场域中的关系结构仍待进一步揭示。

在城市更新场域中，制度资本和经济资本是普遍存在的，它们决定社会资源分配的底层规则与物质条件，为城市空间发展构建系统性框架，是城市更新中具有基础性和稳定性的资本形态，笔者将其归纳为“结构性资本”。社会资本、创新资本或其他可能产生的新兴资本类型则是可以调整和替换的，其具体形态与组合高度依赖于案例情境。它们是打破既有结构性约束的变革动能，是催生城市空间创造的突破点，其资本形态具有触媒性和情境适配性的特征，笔者将其归纳为“催化性资本”。

更进一步，以结构性资本为基底，

以催化性资本为媒介，多维资本之间的位置关系呈现出类金字塔式的层级结构，最终指向象征资本的价值顶端（图1）。其中：经济资本作为最具物质性与实体性的资本形态，构成整个体系赖以存在的根本性基石^[14]，承担资源调配与物质空间生产的基础功能；制度资本作为规制性框架，位于经济资本之上，为核心资源配置与使用提供规则依据。二者共同奠定更新的物质与制度基础。在结构资本层级之上，社会资本、创新资本以及其他新兴资本形态共同构成催化媒介，它们通过其文化表征功能，重新定义结构性资本中的潜在价值体系，推动资本形态的动态转换与价值升维。最终，该体系指向以象征资本为形态的价值实现层，其本质是获取广泛的正当性认可的过程。

2.5 资本协同导向价值增益的实现路径：“空间炼金术”

在城市更新场域中，各类资本依循前述“金字塔”层级结构，通过持续转换与互动的系统性过程，形成“资本协同—价值增益”两个阶段的循环演化路径（图1）。

资本协同（向上路径）：各类初始资本通过策略性转换与互动，升维并凝聚为象征资本，衍生出溢价效应与资源吸附能力等生产性力量；

价值增益（向下路径）：象征资本进

一步通过反哺机制，逆向滋养各类初始资本形态，推动其实现价值再生产。

“一上一下”的往复过程，构成了完整的资本再生产循环。该循环不仅驱动多元价值的持续增益，也促使城市更新场域演进为具备自我强化能力的可持续闭环。

基于上述过程，本文提出“空间炼金术”（spatial alchemy）概念，以刻画城市更新场域中资本协同驱动价值增益的实现路径。这一概念源自布迪厄资本理论的核心隐喻——“社会炼金术”（social alchemy），意指一种将特定的经济、文化、社会资本等形态，转换为具有合法性、权威性的“象征资本”，从而掩盖其产生的历史与斗争根源，并巩固现有社会秩序的社会机制^[20]。本研究提出的“空间炼金术”概念在承继其批判意识的同时，旨在构建一个解释性分析框架，以中性化、过程化的视角，阐释城市更新中资本协同推动价值增益的实现路径与内在逻辑。

其中，“空间”一词双关了场域理论中社会关系构成的“关系空间”与城市更新实践中作为物质载体的“物理空间”，从而将布迪厄的资本理论聚焦于空间生产上。在城市更新场域内，所有资本协同与价值增益都发生在这双重“空间”中，并最终体现在物理空间形态和功能上。

3 资本协同导向价值增益：长宁区历史街区更新实证

在十余年（2014—2025年）的城市更新行动中，长宁东部历史街区经历了由点连线、由线成片的渐进式更新过程。本案例是非常经典的历史街区整体更新案例：其一，十年的更新周期完整展现了资本的迭代过程，多维资本在更新行动中形成了清晰的协同路径；其二，多元价值共同增益，形成一批商业、民生、产业等多元价值导向的项目；其三，这是一个低成本、低负债，并实现成功运营的整体街区改造案例，规避了财政路径依赖^②；其四，极少涉及动迁，社区文脉被完整保留，极大程度上跨越了绅士化陷阱^③。

实证研究基于笔者作为在地工作者持续五年的亲身实践，其间笔者的工作贯穿了项目动员、推进、验收与补贴等关键流程，从而确保了本研究的一手资料直接源于更新实践的最前沿，并与政府公开数据相互印证。

3.1 更新历程：从愚园路到硅巷街区

长宁区历史街区更新始于“十二五”期间。2014年底，愚园路城市更新工作启动，作为东部历史街区的首个更新街区。“十三五”期间，以愚园路、武夷路、番禺路和新华路4条道路为骨架，长宁区正式形成了历史街区城市更新的全面战略和统筹规划。其中率先启动的愚园路和武夷路更新近年来已进入深耕阶段，逐渐带动了历史街区北片的整体发展。“十四五”期间，随着城市更新行动推进，历史街区吸引了越来越多的科创企业入驻。2022年，在政企共同推动下，“上海硅巷”科创街区申报成功并落实了试点建设区域，街区更新探索进一步走向了产业焕新与城市更新深度融合的阶段。见图2。

3.2 资本进场：主体赋能的差异化路径

城市更新场域中，不同的行动主体凭借自身持有的各类资本获得入场资格，展开策略性实践。本节着重剖析四类初始资本如何通过其主要持有主体实现差异化的进场与赋能。象征资本的运作机制留待后文讨论。

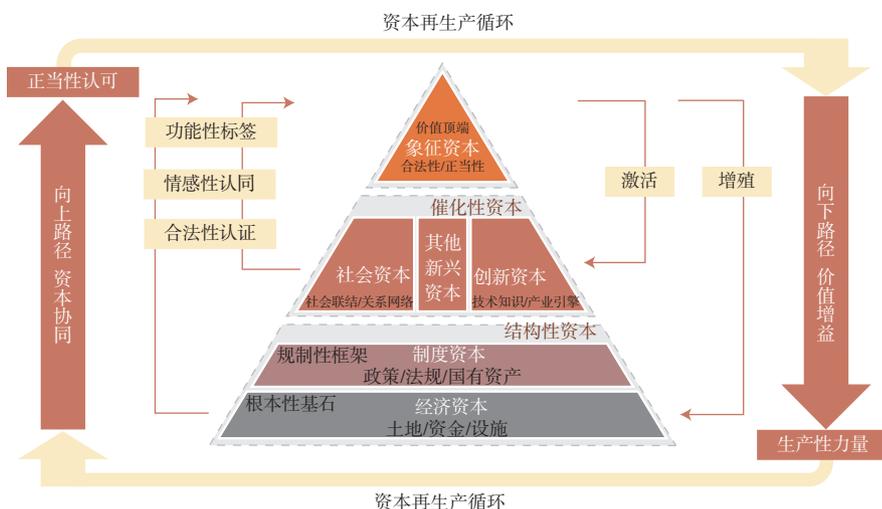


图1 城市更新场域中资本层级结构及协同增益实现路径
Fig.1 Capital hierarchy and synergetic value creation pathways in the urban regeneration field

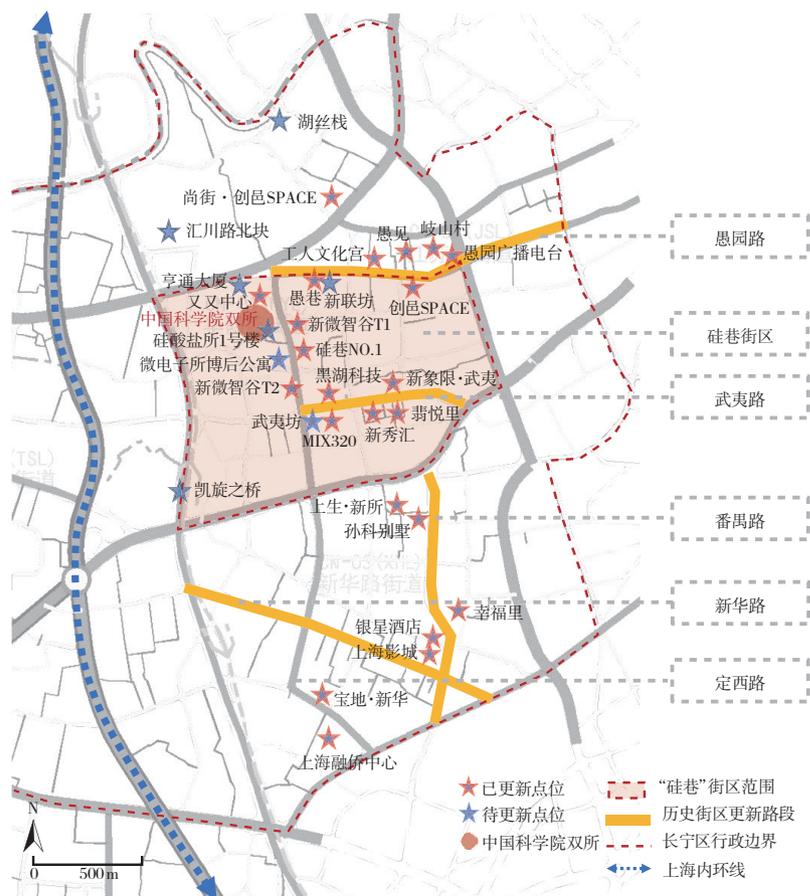


图2 长宁区东部历史街区整体更新格局

Fig.2 Comprehensive urban regeneration framework of the Eastern Historic Area in Changning District

3.2.1 制度调控：地方政府的规则赋能与持续投入

地方政府以其所持有的制度资本全过程介入城市更新行动：从始至今，市区两级政府的调控之手从未停止，在优化资源配置、降低交易成本、引导开发时序和把控策略方向等方面做出了持续努力。

制度资本从投入方式和力度来看可以划分为两类：一类是一次性的、捆绑了大额经济资本的方向性决策，包括资产整合、土地收储、基础设施建设、组建企业等。这一类投入通常发生在更新行动早期。愚园路更新开启之初，首要之事为推进重要点位的土地收储和国有资产商铺使用权整合^[7]；随后启动的武夷路整体更新，同样整合了沿线国有商铺使用权，并以五个国有资产园区作为奠定武夷路整体更新格局的基础^[21]。除此之外，制度资本还配合街区更新进行了一系列公共投入决策，包括拆除违建、

架空线入地工程等环境治理和提升工作^[22]。另一类则是持续的、精细化的规则投入，包括颁布和细化政策计划、逐年实施的小额补贴政策等。随着时间推移和更新行动逐步展现成效，地方政府退居幕后，但制度资本的投入仍在持续积累：指定专门政府机构推进协调；制定专项资金政策对更新项目予以补贴鼓励；探索创新城市更新路径，支持关键空间载体以过渡性路径改变房屋用途；进一步加强政府协调强度，为实施主体跨级争取市属国有资产等。

3.2.2 经济聚合：实施主体的资源整合与互动传递

经济资本的投入同样贯穿了街区更新的全程。各类实施主体为空间载体使用权获取、建筑空间优化和业态运营投入了大量经济资本。据相关统计，区级更新补贴执行八年以来所涉历史街区更新项目建安成本总和超过25亿元，单个项目投入从约百万元到数亿元不等。

经济资本在参与更新的历程中展现了一个有趣的特性，那就是与其他资本类型的高频互动和传递。如长宁案例中，“创邑公司”作为最活跃的经济资本持有者，首先与制度资本（地方政府）建立合作关系，获取愚园路国有房屋资产；其次组建社会组织“社趣更馨”，加强团结社会资本；进而主动寻求与创新资本（中国科学院双所）的融合，成立“新微智谷”，专注于针对科创企业的定制化更新，再进一步成立“硅巷孵化器公司”，发展科技成果转化、产业孵化和人才培养的院、校、企合作，在空间载体获取、用地优惠和财政补贴等方面撬动更多的制度资本，共同着力于区域产业更新。与之相应，区域更新的项目类型也伴随着经济资本的传递，逐渐体现出前期从商业导向项目为主，向着商业、民生、产业多元导向均衡发展的趋势。

3.2.3 社会黏合：在地居民的静默在场与共建参与

长宁东部历史街区仅针对关键空间点位、主要锚定国有资产载体进行渐进式更新，极少采用动迁的方式。居民社区及其内蕴的地方文脉与社会关系网络得以完整存续，在地居民及其持有的存量社会资本自始至终存在于场域之中。

社会资本在场域中呈现出“静默—防御—共建”三阶段的动态演变轨迹。初始阶段，社会资本呈现出与制度、经济资本截然不同的“静默性在场”特质。初期，更新行动普遍发生在那些在地居民空间可及但产权关联度低的部位，如国有商铺、单位附属绿地等。随着更新活动向日常生活空间渗透愈深，在地居民通过“防御式结盟”争夺话语权：借助弄堂议事会、市民热线、网络舆论等渠道就立面改造、门头拆除、停车侵占等争议性问题发声，倒逼形成一系列“社区公约”，如商居公约、游客拍照公约等，明确多元主体的行为边界，此过程中，在地居民关系网络密度提升、社会联结加强，社会资本实现了从存量向增量的首次转变。更进一步，在常态化街区活动、平台型载体与NGO团体的共同催化下，社群边界发生渗透性重构：在地居民、沿街商户、街区爱好者、社会组织缔结街区共同体^[7]，“共建式参与”拓展了社会资本的边界，进一步实现了

关系网络的再生产。

3.2.4 创新嵌入：科创企业的空间适配与主动融入

焕然一新的历史街区重新吸引了科创企业的关注和入驻。本案例中科创企业于更新中后期入场域，随即以其持有的创新资本为杠杆撬动资源向其倾斜^④。

城市更新场域与创新产业存在相互“筛选”机制，创新资本进入城市更新场域须具备多层空间适配条件，其核心在于突破创新空间需求与历史街区约束的结构性矛盾，构建可持续的嵌入路径。长宁区通过构建“载体—制度—文化”的三维适配路径，实现技术要素在城市更新场域中的渐进融合。载体适配方面，针对初创团队、成长型企业及科技服务机构差异化需求，定制孵化加速空间与服务配套，通过全周期培育体系支撑企业从种子期至成长期的发展。制度适配方面，创新资本通过展现其科技成果转化的巨大价值，触发调规增容、用途调整、免租期限、专项补贴等政策供给^[2]，在降低自身的载体使用成本和研发成本的同时，也成为城市更新场域中柔性突破的变革动能。文化适配方面，科创企业主动寻求社区认同，通过举办科普展览与创新赛事等活动，建构与在地居民的情感纽带。此类实践强化了地方性信任网络，同时也降低了创新合作的契约成本。

3.3 资本协同：象征资本的生成机制

空间炼金术起始于各种初始资本在场域实践中不断发生转换，并通过属性转换突破价值局限，指向并生成象征资本。基于长宁案例，本研究提炼出实证中的资本双向转换矩阵（表1）。笔者将举例说明资本之间如何转换、又生成了

何种形态的象征资本。为方便后文解释，笔者基于作用方式与获取途径，将象征资本的属性分为三类。

(1) 合法性认证：指符合场域的主导规则或制度，并获得权力机构认可的象征资本形态。以“权力背书”为关键特征。

(2) 情感性认同：指能够激发特定群体的共同情感、文化记忆或价值共鸣，进而获得集体接纳的象征资本形态。以“集体情感”为关键特征。

(3) 功能性标签：指因可观测的实际效用或市场价值而被视为对资源配置具有显著吸引力的标识或品牌的象征资本形态。以“资源吸附力”为关键特征。

3.3.1 经济资本的价值升维

经济资本是撬动其他资本、获取合法性与认同的“战略工具”。经济资本的转换效能，取决于其能否精准切入制度与社会的“痛点”并展现出可持续性。

本案例中，除了对科技企业的直接投资增值外，实施主体的资本运作还展现了另外两种路径：其一，无论是投资公共领域和构建政企合作平台，还是对科创产业的孵化培育，均是民营企业身份承担了部分公共职能，降低了政

府的试错成本与财政压力，通过对政府试探性出台的一些新规则路径可行性的证实，促使政府将其转化为更为正式的制度化安排，成功将物质投入转化为“政策创新范例”与“政企协作典范”等合法性认证^⑤。其二，通过资助可持续的公益平台与打造互动性空间，经济资本超越了短期慈善，持续构建“在地居民—入驻商户—外来游客”间的交往网络，从而积淀“企业社会责任声誉”与“在地文化认同”等情感性认同（表2）。

3.3.2 制度资本的规则强化

制度资本转换的核心是通过规则调整来激活市场与社会潜能。其转换效能体现在将静态的规则转化为降低风险与提高市场预期的动态引导。

长宁区通过“产权让渡”“财政补贴”等政策组合^[2]，显著降低了市场实施主体的初期风险与成本，同时也通过参与式治理机制增强社区活力和稳定性。这一系列措施的价值不仅仅在于直接的经济激励，更重要的是向市场和社会传递了稳定的政策预期，从而与多主体共同塑造“城市更新典型案例”，进而获得更高权力机构的合法性认证^⑥。与此同时，制度资本通过实施一系列租金成本

表1 城市更新场域中的初始资本双向转换矩阵

Tab.1 Bidirectional matrix of initial capital conversion in the urban regeneration field

转换前	转换后			
	经济资本	制度资本	社会资本	创新资本
经济资本	—	投资撬动政策/ 政企合作平台	公益平台运营/ 创造交往空间	载体定制开发/ 天使投资
制度资本	产权让渡/ 财政补贴	—	参与式治理机制	政府资金支持/ 创新成本控制
社会资本	在地文化IP 商业化	集体行动 倒逼规则调整	—	非正式知识传递/ 地区信任网络
创新资本	创新成果转化	产业催生政策突破	科技—文化活动	—

表2 城市更新场域中的经济资本转换

Tab.2 Economic capital conversion in the urban regeneration field

初始资本	转换方向	转换策略	案例实证	生成的象征资本形态	象征资本属性
经济资本	制度资本	投资撬动政策	实施主体投资公共领域,推动区政府制定和修订专项资金办法,匹配补贴政策	政策创新范例标签	合法性认证
		政企合作平台	创邑公司与区属国企合作成立更新平台,获取国有资产的运营决策权	政企协作典范标签	
	社会资本	公益平台运营	创邑公司成立社趣更馨NGO,常态化开展社区活动(年均超50场),资助公益活动	企业社会责任声誉	情感性认同
		打造交往空间	“愚巷”项目利用闲置地块打造“植物社交”,激活边缘群体,打破交往壁垒	激活在地文化认同	
	创新资本	载体定制开发	新微智谷公司成立后,实施众多产业更新项目,相关办公载体总计面积约15 000 m ²	科创街区典范标签	合法性认证
	天使投资	截至2025年8月,新微智谷公司孵化及引入科技企业41家	“硅巷”产业地标	功能性标签	

管控手段，直接回应了创新活动对低成本试错空间的核心需求，此举不仅吸引了900余家（2025年统计数据）科创企业集聚“硅巷”，更将政策红利转化为区域发展的核心竞争力，生成了“科技创新区域竞争力”这一功能性标签^⑦，实现了从管理到赋能的角色跃升（表3）。

3.3.3 社会资本的能源蓄积

社会资本以社群情感联结为内核，通过资本形态转换，又可衍生出向经济、制度、创新等多个维度辐射能量的多重复合价值。社会资本并非被动的存量资源，而是一个具备主动调适能力的容器。

长宁案例中，这一特质得到了完整的呈现。经济维度，愚园路“故事商店”通过收集数量庞大的在地文化故事，将散落的集体记忆封装为可体验、可消费的文化产品，成功吸引了追求文化深度的特定客流，实现了“城市记忆”文化IP这一情感性认同的商业价值兑现。制度维度，当居民利益受损时，长期积淀的社会关系网络迅速激活，演变为高效的集体行动组织平台，推动地方政府和实施主体接纳其诉求并形成有约束力的公约，通过制度化渠道为社区治理争取了合法性认可。创新维度，常态化开展的“硅巷早餐会”构建了一个低成本的地地区信任网络和知识传递渠道，打破了

政府、企业、院所之间的身份壁垒，通过非正式的知识交流与关系破冰，促成了地缘性产业生态圈的萌生，极大降低了创新合作的契约与摩擦成本（表4）。

3.3.4 创新资本的红利释放

创新资本的转换并非简单的技术变现，其核心价值在于充当制度与社会迭代的催化介质。创新资本的价值实现，在于其持续释放变革动能，推动技术—制度—社会系统的共同进化。

这一过程主要体现在三个层面：在经济层面，其产出是显性且可量化的——新微智谷孵化的企业年税收贡献显著增长，体现了创新活动与空间载体结合后产生的快速增值效应，由此确立了“科创区域竞争力”的功能性标签。在制度层面，科创企业对存量空间的新型利用方式，往往与滞后的现行法规存在矛盾，而其产生的显著经济效益和政治价值，为政策调整提供了充分的实证依据，从而推动制度主体进行适应性修正^[22]，使创新实践获得“制度创新试验”的合法性认证。在社会层面，创新资本通过科技节、科普展览等活动，主动实现在地化融合，这些举措消解了技术与社会之间的相互隔阂并增进了两者的相互理解，从而建构了创新资本与社区居民的情感联结，形成“产城人融合”的

情感性认同（表5）。

本节列举并解释了四种初始资本如何在城市更新场域中两两作用，生成合法性、情感性或功能性的“象征资本”。但仅仅通过资本协同生成象征资本只是“炼金术”的前半部分而非终点——这些象征资本又如何反哺其他资本形态，形成价值增益的闭环？下节将探讨象征资本对初始资本的强化作用，从而实现多元价值的共同增益，形成可持续的价值循环。

3.4 价值增益：象征资本的反哺闭环

前文将城市更新场域中的四种初始资本划分为“结构性资本”和“催化性资本”。而资本转换过程中所生成的象征资本，将会分别对这两类资本进行反哺，形成“资本协同—价值增益”的闭环。

3.4.1 象征资本对结构性资本的增值

载体租金的变化直观地展现了象征资本反哺下的结构性资本增值现象。这一过程绝非简单的线性增长，而是资本协同下价值跃迁的集中体现。图3以愚园路为例，展现了沿街商铺租金的真实变化趋势。阶段一，在制度资本和经济资本的投入下，随着建筑和街区环境提升，载体租金逐渐提升到与同地段优质载体租金等同的水平，这一阶段的租金

表3 城市更新场域中的制度资本转换

Tab.3 Institutional capital conversion in the urban regeneration field

初始资本	转换方向	转换策略	案例实证	生成的象征资本形态	象征资本属性
制度资本	经济资本	产权让渡	整合更新路段沿线国有资产，分批次租赁给实施主体进行统一更新改造和运营，并在起步阶段分梯度给予租金折扣	城市更新典范标签	合法性认证
		财政补贴	长宁区城市更新专项资金补贴实施以来，对民营企业的补贴超过总额的60%		
	社会资本	参与式治理机制	协助搭建宏业花园“弄堂议事会”	“完整社区”建设试点	合法性认证
	创新资本	政府资金支持	长宁区科委发布《长宁区鼓励科技创新的若干政策措施》，鼓励科技研发、平台搭建和载体建设	科技创新区域竞争力标签	功能性标签
创新成本控制		在城市更新项目中为初创企业预留共享办公场所[约500元/(月·工位)]、国有资产载体为成长性企业提供免租期等，以降低企业创新成本	科创街区典范案例标签	合法性认证	

表4 城市更新场域中的社会资本转换

Tab.4 Social capital conversion in the urban regeneration field

初始资本	转换方向	转换策略	案例实证	生成的象征资本形态	象征资本属性
社会资本	经济资本	在地文化IP商业化	“故事商店”6年来举办了百余场活动，收集了1万余个关于上海在地文化的故事，吸引了众多年轻人到访，一定程度上带动了街区商户客流	“城市记忆”文化IP	情感性认同
	制度资本	集体行动倒逼规则调整	宏业花园居民联名反对网红店铺过度侵入社区空间，最终促成《商居管理弄堂公约》	社区自治合法性	合法性认证
	创新资本	非正式知识网络	常态化开展“硅巷早餐会”，定期聚集社会各界人士跨界交流(每场邀请10—15家单位)，构建地缘性产业生态圈	开放创新社区口碑	情感性认同

表5 城市更新场域中的创新资本转换

Tab.5 Innovation capital conversion in the urban regeneration field

初始资本	转换方向	转换策略	案例实证	生成的象征资本形态	象征资本属性
创新资本	经济资本	创新成果转化	由新微智谷公司孵化及引入的科技企业,2022年和2023年的税收贡献分别为7500万元和12000万元	科创区域竞争力标签	功能性标签
	制度资本	产业催生政策突破	《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》:“支持利用划拨土地上的存量房产发展新业态、新模式,土地用途和权利人、权利类型在5年过渡期内可暂不变更。”	制度创新试验	合法性认证
	社会资本	科技—文化融合活动	2025年举办长宁区科技节,活动中长宁区与上海科技馆正式签约开展馆校合作,为公众提供更多优质的科普资源	“产城人融合”典范标签	情感性认同

提升符合传统租差理论,是物质空间改善带来的“潜在地租”的初步释放。阶段二,在“文化IP商业化”等策略的有效运营下,“网红街区”“打卡圣地”等功能性标签迅速生成,赋予了空间额外的溢价,以其“资源吸附力”的强大特征吸引商户入驻,将载体的实际租金推高直至突破了同地段优质载体上限。阶段三,“公益平台运营”“参与式治理机制”等策略带来情感性认同逐渐积累,同时合法性认定也不断强化,二者共同构筑了愈加稳定的营商环境和社区生态,有效规避了流量失灵可能带来的载体价值下滑(绿色虚线所示),商铺租金以较强的韧性维持高位。阶段四,“上海硅巷科创街区”这一强力功能性标签的生成,为区域带来了高附加值的科创企业和常驻于此的年轻化高净值人群,区域经济活力和消费能级因而进一步提升,载体实际租金再次迎来增长。由此可证,象征资本的反哺带来了经济资本的显著增值。

以上历程中,国有资产盘活情况如图3蓝线所示。初期国有单位让利,将国有资产以折扣价出租,实施主体的获利空间得到拓展,有效保证其在起步阶段不至于亏损;三年让利期后,国有资产的收益由负转正,产权主体同步获得了盘活盈利,真正实现了公共部门与私人部门的共赢。国有资产的盘活盈利为制度资本的效力增强提供了有力实证。除此之外,各类“合法性认证”正是对制度资本最具根本性的反哺——显著的“政绩”使得地方政府能够更顺利地向上级部门争取到资源和政策的倾斜,这不仅强化了其现有的制度资本,也将为场域提供更为长期稳定的规则预期。

3.4.2 象征资本对催化性资本的激活与结构性资本相比,催化性资本本

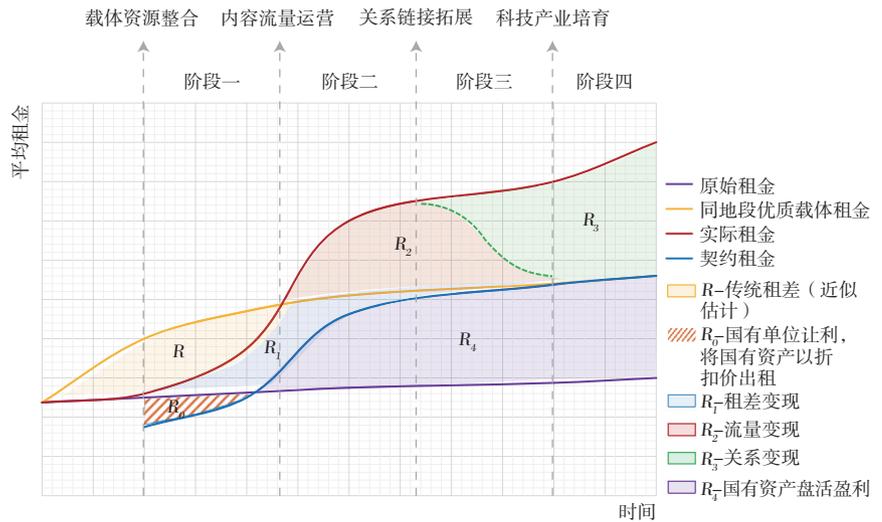


图3 长宁区东部历史街区更新历程中的租金增长示意

Fig.3 Rental increase trends in the regeneration process of the Eastern Historic Area in Changning District

身就更具“象征意义”——其核心价值往往不在于物质实体,而在于其流动的、关系性的象征意义。象征资本对催化性资本的反哺,并非简单的增值逻辑,更多是“象征价值的再生产”,即通过赋予催化性资本更广泛的认可和更强大的吸引力,使其得以激活、循环和壮大。

正如案例所展现的那样,“社区自治典范”这一“合法性认证”将居民之间分散的、临时的防御性同盟,转化和升级为一种被制度认可的、可持续的治理模式;“城市记忆文化IP”这一“情感性认同”将在地居民的荣誉感内化为更强的归属感和自豪感,实现社会资本的厚植与代际传递。“上海硅巷”“科创地标”等“功能性标签”更是强大的信号机制,在这些标签下所形成的产业生态和价值共识极大地降低了初创企业的风险成本,直接催化了创新资本的流入和规模扩张。

由此可见,象征资本对催化性资本的反哺是一个“赋能”的过程。它将社

会资本和创新资本从分散而潜在的状态整合为驱动场域持续进化的强劲动能。这正是“空间炼金术”至关重要的后半部分:将象征性的认同,炼就成实实在在的生产性力量。

4 结论与展望

本研究创新性地引入场域理论分析视角,构建了包含经济资本、制度资本、社会资本、创新资本和象征资本在内的多维资本分析框架,重点解析城市更新场域中初始资本向象征资本的升维转换、以及象征资本反哺各类资本形态,实现价值增益的可持续闭环。研究揭示了城市更新场域中的“空间炼金术”,即资本协同导向价值增益的动态循环路径。该路径以结构性资本(经济资本与制度资本)为系统基底,通过催化性资本(社会资本与创新资本)的媒介作用,实现向象征资本的价值升维,形成显著的溢

价效应与资源吸附能力；这些效应并非终点，而是持续反向回流至场域，不断反哺和增值初始资本，从而构筑出一个自我强化、持续演进的价值再生产闭环。该机制为理解与优化城市更新进程提供了有力洞察。这一理论构想具有显著的实践探索价值，或能为城市更新领域的范式转型提供新的研究视角。

长宁区东部历史街区历经十年的渐进式更新演进过程印证了上述理论机制：多维资本协同作用于城市更新行动，引导着多重城市更新内涵逐步实现，突破单一增殖逻辑并催生出整体性价值增益的现象，为中心城区存量更新提供了可持续循环的实证样本。

本研究的局限性在于，出于研究框架和篇幅的考量，未能深入展开布迪厄“炼金术”理论的批判性内核——对符号暴力与资本转换共谋建构合法性的揭示^[20]。未来研究的关键议题之一，便是运用这一批判视角，对我国城市更新场域中的空间权力运作进行深刻的解构。

注释

- ① 在更普遍的“政府—市场—社会”三分法的基础上，考虑到新兴产业的技术溢出效应构成空间增值的核心引擎，以及产业主体与实施主体相异的行为逻辑，将市场主体进一步细分为实施主体和产业主体。
- ② 地方政府的大额支出主要涉及：一是架空线合杆入地；二是“美丽街区”建设（以上两项本就纳入财政预算，只在时序上予以优先，并非额外支出）；三是极少数公房点状征收；四是区级城市更新专项资金补贴，实施8年来（2018—2025年）涉及历史街区更新项目共计3000余万元。
- ③ 据长宁区住房保障和房屋管理局官网公布信息，2014年以来，发生在长宁区历史街区重点更新路段范围内的征收仅3起，分别涉及武夷路290弄4号、5号，武夷路305弄2—48号双数，武夷路337弄3—23号、武夷路339—347号单数。
- ④ 2019年10月新微智谷公司成立，作为“硅巷”街区更新的主要实施主体，陆续在邻近区域实施了包括“新微智谷T1”“新微智谷T2”“硅巷NO.1”“硅所1号楼”在内的诸多更新项目，相关办公载体总计面积约15 000 m²，投资、孵化及引入科技企业41家。2022和2023年度，引入企业共计分别产生综合税收7500万元和1.2

亿元。

- ⑤ 上海市更新领导小组、上海市住房城乡建设委、市规资局编著的“2024上海城市更新蓝皮书”《27种可持续的城市更新模式实践与创新》中介绍并肯定了愚园路案例“引入社会资本”的经济、发展可持续性。
- ⑥ 2025年，长宁区江苏路完整社区入选住房城乡建设部印发的《城市更新典型案例集（第二批）》；同年武夷路街区、上生新所获首届上海城市更新优秀实践案例“优秀奖”，愚园路街区获“提名奖”；2024年，愚园路街区入选文旅部《第三批国家级夜间文化和旅游消费集聚区名单》；同年入选首批上海市特色餐饮集聚街区名录、入选“上海首发地标”、入选“上海商业创新奖”；2023年，愚园路街区获评文旅部“第二批国家级旅游休闲街区”；等等。
- ⑦ 2020年，上海市科协启动“科技经济融合发展的区域试点培育研究”课题，长宁区“新微模式”成为五个试点培育计划之一；2021年，长宁区入选第二批“科创中国”试点城市；2022年，“上海硅巷”科创街区申报成功，作为“科创中国”长宁区试点区域；2023年，长宁区入选中国科协2023—2025年度创新驱动示范市。

参考文献

- [1] 吴志强,汪光焘,杨保军,等.“以城市托举中国式现代化:路径与使命”学术笔谈[J].城市规划学刊,2025(3):1-8.
- [2] 赵民,赵燕菁,刘志,等.“城市公共财政可持续的城市更新”学术笔谈[J].城市规划学刊,2024(3):1-9.
- [3] 吴志强.城乡规划学科发展年度十大关键词(2023—2024)[J].城市规划学刊,2023(6):1-4.
- [4] 中华人民共和国财政部监督评价局.财政部关于六起地方政府隐性债务问责典型案例的通报[EB/OL].(2025-08-01).[2025-08-09].https://jdjc.mof.gov.cn/jianchagonggao/202508/t20250801_3969211.htm.
- [5] 吴志强,严娟,徐浩文,等.城乡规划学科发展年度十大关键议题(2024—2025)[J].城市规划学刊,2024(6):8-11.
- [6] 王建国,周俭,田莉,等.“城市更新的创新实践与关键突破”学术笔谈[J].城市规划学刊,2025(2):1-12.
- [7] 刘迪,彭姗妮,赵宪峰.流量驱动的当代城市空间再生产研究:以上海市愚园路地段城市更新为例[J].西部人居环境学刊,2022,37(2):15-22.

- [8] 周琳,陈晨,谢苑仪,等.上海历史地段城市更新“网红化”的空间生产机制研究:以长宁区愚园路更新改造为例[J/OL].国际城市规划,2024:1-17[2025-04-02].http://kns.cnki.net/kcms/detail/11.5583.TU.20241128.1507.002.html.
- [9] 程明,周亚齐.从流量变现到关系变现:社群经济及其商业模式研究[J].当代传播,2018(2):68-73.
- [10] BOURDIEU P. The field of cultural production, or: the economic world reversed [J]. Poetics, 1983, 12(4/5): 311-356.
- [11] 布尔迪厄,华康德.实践与反思:反思社会学导引[M].李猛,李康,译.北京:中央编译出版社,2004.
- [12] 张传亮.布迪厄实践理论的整体性解读[J].南京理工大学学报(社会科学版),2021,34(2):59-65.
- [13] 布迪厄.实践感[M].蒋梓骅,译.南京:译林出版社,2012.
- [14] BOURDIEU P. The forms of capital[C] // RICHARDSON J. Handbook of theory and research for the sociology of education. New York: Greenwood Press, 1986.
- [15] 单卓然,陈玥迪,路阳,等.社会场域视角下跨界新区多层级区域治理模式的构建逻辑研究:以四川天府新区为例[J].城市发展研究,2025,32(2):103-112.
- [16] 向希尧,王涵铭,胡平飏.数字化新兴场域制度创业对企业创新绩效的影响机理研究:基于扎根理论的双案例分析[J/OL].科技进步与对策,2024:1-10.[2025-08-18].https://kns.cnki.net/kcms/detail/42.1224.G3.20240710.1716.018.html.
- [17] 周阳敏.建构制度资本理论的基本思想:资本理论的制度分析框架[J].云南大学学报(社会科学版),2003(1):43-49.
- [18] 赵廷东,罗家德.如何测量社会资本:一个经验研究综述[J].国外社会科学,2005(2):18-24.
- [19] 曾蔚,吴雪晴,吴厚平,等.基于创新价值链的创新资本对中小企业成长性的影响研究[J].科技管理研究,2017,37(8):9-19.
- [20] 布尔迪厄.文化资本与社会炼金术[M].包亚明,译.上海:上海人民出版社,1997.
- [21] 彭姗妮,翟宇琦.增长联盟视角下的中心城区存量国有资产更新:以上海市长宁区为例[J].城市规划,2024,48(10):74-82.
- [22] 彭姗妮.过渡性路径下的城市更新:政府工具建构与公平性反思[J].城市规划学刊,2024(6):96-103.

修回:2025-11