



【共享·产业链】

之

【区域模式二】



交通向西 地铁牵引下的老城复苏

□晚报记者 熊维维

生活将因地铁而便捷

“有时打的,的哥总要问我是不是去二七附近。如果说是,他会提醒我不要急,因为很多路口在堵车。”这种情形的描述是很多居住在西区居民的亲身经历,“感觉坐车还没走路快。”

西区作为老城区,是郑州流动人口聚集较多的地方。近年来,中原西路和桐柏路的加宽改造,农业路、秦岭路等多条道路的延伸、打通,改善了西区的交通环境,但是,对于沉寂的老城区而言,不断增加的人口带来的交通问题仍然不容乐观。

郑州市规划局的一位工作人员讲:“西起郑州高新技术开发区的地铁1号线一期工程将经过西流湖公园、西三环、华山路、桐柏路、碧沙岗、郑州大学,通往市中心到达郑东新区,这将方便西区人们的出行。”

地铁1号线对郑州西区的影响不仅仅在于缓解了交通的压力,而且将给西区带来人才、物流的集聚效应,增强西区的吸引力。“很多居住在中心城区的朋友、同事,都准备到西区来居住。十来分钟就能从碧沙岗到紫荆山,这在过去是想也不敢想的事情,但随着地铁开通,显然就会拉近西区和市中心以及郑东的距离。”居住在碧沙岗附近的小李在谈起未来地铁对自己生活的影响时说,“同时,对于我们上班族来说,如果居住在地铁附近,乘坐地铁不用考虑停车位的问题,尤其是在繁华商业区,停车位目前已成了很多城市难以解决的问题。”

郑州地铁1号线的开通将对西区市民的生活方式、居住理念以及西区的商业格局带来强烈的冲击。地铁带来的交通便利和经济元素大流通,将会把商业、住宅、休闲等各类场所与地铁站巧妙地连接在一起,将逐步形成具有郑州西区特色的地铁“生活圈”和地铁文化。在这个圈子里,人们的工作、学习、生活、购物、休闲都将得到最大限度的便利快捷。

房价将因地铁而上涨

在今年2月初,郑州市土地储备中心首次大规模“开闸放水”,集中推出了5块居住用地。其中1号地块由于地处郑州西区,待建的地铁1号线将从该地块南侧通过,引得不少开发商的关注。事实上,地铁对沿线房地产的带动作用早就被开发商清楚地认识到了。

“地铁1号线将从社区门口经过。”这是郑州西区未来地铁沿线一楼盘于去年年末打出的广告语。不少规划在地铁线路附近的房产企业都借势贴上了“地铁”标签。据不完全统计,目前规划中的地铁1号线沿线已聚集有不下30家楼盘。有媒体评论,“地铁上盖的楼盘升值潜力最大”这句地产“流行语”,一时间成为郑州楼市2007年的风向标。

记者从绿都城、江山名居、金源·第一城等规划在地铁沿线的楼盘售楼处了解到,从去年年末开始,许多来看房的市民,询问最多的问题是有关地铁站的设置与楼盘的直线距离,还有不少人关注的是地铁建成后房子的增值空间。

有业内人士指出,地铁线路走到哪里,方圆一公里的房地产开发就会热到哪里,大量住宅小区聚集在轨道交通沿线,形成密集的“带状走廊”,由于这个带状区域内可达性较高,所以房地产的价值会高于周边距离地铁较远的同类物业很多。同时,由于地铁穿越了高密度的西区,它的建设能调整西区的土地利用结构,拉大城市框架。

地铁开通后,其站点周围和沿线的土地将会大大增值,土地的开发使用将得到可观的回报。据报道,香港地铁开通后,地铁上盖物业平均升值近50%,投资回报率更是达到了15%。

对此,一位地产商直言不讳:“一直以来,楼盘价格基本上还是以地段区分,西区的房价远低于中心城区和郑东新区。地铁1号线开通以后,对购房者来说,多坐一站路跟少坐一站路时间都差不多,位置的劣势将不再明显,西区地铁沿线的房价将会打着滚儿地往上涨。也就是说,地铁增加了房产项目的附加值。”

商机将因地铁而增大

毫无疑问,随着地铁1号线项目的正式开工建设,郑州西部“地铁经济”将很快显现。有地产经济学家说,郑州地铁1号线除了将解决西部房价塌陷的问题之外,还将给西区带来更多商机。

从目前郑州地铁1号线的设计站点看,碧沙岗、二七广场、紫荆山都在其中,也就是说,目前郑州市较为成熟的三大商圈——碧沙岗商圈、二七商圈、紫荆山商圈将被连接起来。市民将来购物,乘坐地铁可以轻松转遍三大传统商圈。

地铁不仅能将三大商圈有效连接起来,不久的将来,还将催生一批令人耳目一新的地下商圈。随着便利店、时尚产品专卖店、书报摊、服装店、食品店、银行、冲印店等便捷商业场所逐步被引入,地铁站将给商家提供新的机会。一位准备在地铁沿线掘金的个体商贩提到未来的商机时说:“上班一族可以在这里买早点和报纸,年轻女性可以买到物美价廉的小饰品,下班回家的主妇可以顺便采购日用品……”

“地铁的使命除了方便老百姓的出行外,它同时带来的副产品,比如商业项目的开发空间也非常大。”一位熟悉商业项目开发的业内人士说,“据了解,地铁1号线比较集中的西区商业规划很广,集中的商业可开发面积在数万平方左右,甚至更多。”

这位专业人士还讲到,地铁运行后,会吸引大批乘客成为地铁商铺的顾客。但地铁辐射范围很广,地铁站周围的商铺,一些地铁附近的社区商铺,如金源·第一城、绿都城等社区商业项目,就能吸引几站以外的人群来此消费,而传统商铺只能吸引一个区域的顾客。

地铁对人气有极强的集聚功能,可以快捷地疏导人流,这种人流流通方向的改变也将大大改变整个商圈的格局,整个郑州的商业中心也可能随之发生改变。

“人多的地方就有商机。平均日运载客流量将达数十万人次,客流必然会带来无限商机,吸引大量的商业进驻,从而促使政府加大市政基础设施投入,给区域经济发展奠定坚实的基础。”有业内人士如是说。

