

## TOP 地产 | 封面报道

交通被喻为城市的“大动脉”，地铁则是减负疏导“大动脉”的“毛细血管”。高效快速、准时准点、方便快捷，这就是地铁的效率，而在生活交通拥堵、城市框架不断拉大的当下，地铁又将分布在城市各个区域的“生活圈”串联起来，使资源为全城人共享，又拉近区域距离，也因此改变着人们的置业观，提升了沿线物业的价值。

郑州晚报记者 王亚平 范建春

## 地铁交通将稀释市区和郊区的概念，影响置业观 楼盘：价格跟着地铁跑



地铁将分布在城市各个区域的“生活圈”串联起来，拉近区域距离，也因此改变着人们的置业观。

### 他山之石：北上广的地铁效应

走在郑州的金水路以及建设路上，可以看见众多的地铁口已经建成。地铁，已经渐渐地由想象走进了现实。

目前，郑州地铁还没有正式开始运营，但是，对于地铁的观念，以及国内城市地铁运营带来的诸多商机，已经让很多人对郑州地铁的到来多了一份期待。

是的，不管在任何城市，地铁站点都具有磁力效应，能够全面催熟一个城市的商业。大量的人口被吸纳到地铁交通的沿线，商圈又因为地铁的串联而形成商业带，极大地提升了地铁站点周边的物业价值。据统计，北京、上海、广州等城市的地铁开通后，沿线物业都迎来了20%左右的涨幅。

据相关监测数据显示，北京2003年地铁5号线开工后，其沿线物业的价格年平均上涨幅度近17.8%，超过了北京市房价年平均上涨速度，沿线个别项目价格的年平均上涨幅度甚至超过30%。于1999年底开工的北京地铁13号线，开工当年和第二年，其沿线物业平均升值10%以上。2002年下旬13号线正式开通后，沿线居住物业以及商业租售均再次迎来较大幅度升值，平均涨幅22%。

从2003年到2005年，上海的房价上涨迅猛，特别是地铁1号线站点最为集中的上海宝山区庙行板块，该板块的楼盘均价上涨幅度远远高于全市均价，2004年两者的差距达到最大值，达到26.1%。

上海市中心商业物业售价10年前一般在20000元每平方米左右，而如今，凡是地下层链接了地铁站的商业物业，目前的售价高约160000元每平方米，而同区域的同等商业物业价格也还维持在每平方米几万元的水平。

广州初建地铁的时候，地铁沿线物业升值15%~25%，地铁开通后，沿线物业再次升值15%~25%。据广州中原地产的成交数据就显示，自地铁2号线开通后，沿线物业的二手房成交价在近两年间普遍上升了20%。同时，地铁沿线的商铺、购物中心迅速走俏。

“尽管郑州1号线尚未正式投入使用，但正所谓他山之石可以攻玉，若在房价普涨的当下，地铁物业与非地铁物业价格之差尚不明显，随着地铁生活的开展和多条地铁线路的相继建设，地铁沿线物业的价值优势也将在今后明显体现。”有专家这样表示。

### 地铁改变居住格局 正在影响置业观

由于今年底郑州地铁1号线将贯通运营，在郑东新区工作的刘伟峰萌生了去高新区置业的念头，他说：“现在看起来距离是比较远，但等1号线正式运营后，也只需要几十分钟时间，发车准点，班次还多，比每天开车要省时经济的多，更何况现在郑东新区的房价太高已不是我能承受的范围，去高新区买房也是一个较为理性的选择。”

刘伟峰告诉记者：“之前在买房区域的选择上还一直

没有明确方向，可以说正是地铁时代的到来改变了我的置业观。”

纵观全国多个城市，在地铁还没有开通之前，不少上班族常常因公车误点导致上班迟到，所以多数人选择了离工作地点近的住所。而随着地铁线路的四通八达，人们的生活半径也随之扩大。

一位房地产资深人士曾经表示，地铁的出现肯定是扩大了人们的出行范围，提高了人们的出行效率，这就使得城市

的远郊也有可能成为人们的第一居所。的确，地铁的开通将吸引大量市民选择在地铁沿线的远郊区域购房居家，而同等条件的楼盘，位于地铁沿线的会更有优势，能从心理上影响置业者的购房决定。

观察近几年来郑州楼市的发展，也可以看到，楼盘的价格基本上是以地段来划分等级的，一般而言，距离市中心越远的楼盘，价格会相对低一些。

不过，随着地铁线的开

通，这种“以地段论价格”的地产格局将会发生根本性的变化，“地铁房产”将极大地稀释市区和郊区的概念，并将彻底改变这个城市的居住格局。

跟着路走，是城市发展的模式，对于地铁而言，同样如此。在没有良好的交通设施时，跨区域置业面临着瓶颈。虽然传统的地段论到了地铁时代仍在发挥作用，影响人们的置业观，但是轨道交通将赋予它全新的定义。

### 一条地铁线，串起最郑州的5个圈

有了方便快捷的地铁，城市才能真正实现功能分区。沿着地铁线，可以选择价格较低的普通住宅，可以有环境更美的花园洋房，可以有高端别墅山水大宅，购房者能够有更丰富的选择机会，传统置业区域观的改变自然水到渠成。

正如河南财经政法大学教授、城市发展研究中心主任刘社所言，郑州地铁1号线一期投入运营后，以往关注度不大的郊区楼盘，将获得更多人的关注与购买，郊区大盘的销售也将得到很大的改善、增值。郑州市内几个传统的老商圈，也会随

着地铁线路的开通而再次焕发青春。

一条地铁线，串起最郑州的5个“圈”。

二七广场站，这里曾经是郑州商战的发源地，也是传统商业中心凤凰涅槃的新天地。德化无限城、华润万象城等一批重量级楼盘的落地，让很多人的眼光重新回到了市中心区域。

比如，桐柏路站，在过去的很长时间内，这里仅仅是西区家属院式的生活区域，与之相关的生活配套也很一般。但是，当地铁准备从这里穿过时，这里已经变成了西区新的生活商业中心。王

府井、大商等商业机构的布局，锦艺国际华都、方圆经纬等楼盘的引领，“地铁房”已经成为这里新房和二手房的新亮点，使之住宅产品均价达每平方米9000元以上。

而河南工业大学站、新郑州大学站等站点，对于高新区楼盘又是一极大利好，高新区一直以来都是郑州楼市价格的洼地，但是随着地铁1号线的贯通，这里以其环境舒适的宜居地，以及升龙又一城、谦祥和城等楼盘带去的商业氛围，生活的便利性已经大大提升。特别是低密度、不限购等区域特性使得这里已经成为资本的青睐地。而通过58

同城房产频道，记者了解到，除了新盘价格的不断上升，如美景菩提的二手房价格也在每平方米7500元左右。

七里河站和郑州东站也拉近了人们与郑东新区尤其是高铁商务区的距离，立体交通的汇聚，使得绿地新都会、东方国际广场、升龙广场等项目的价值日益凸显。

如果说之前郑州东西两翼发展尚不均衡，但随着地铁1号线不久后的正式运营，东区的商务氛围与西区的人居优势将稳居天平两端，资源得以互动和共享，当然受益最大的还是紧邻地铁线的物业和居住者。