

地铁改变房产

# 地铁开通,郊区房价“扬”眉吐气

## 地铁对房地产的带动有多大? 最佳辐射范围是地铁口半径一公里以内



“地铁开通,我以后到东区上班不用再来回倒几趟车了。”12月21日下午,1号线西环路站候车大厅,领着一家三口参观的市民刘先生告诉记者。当天,在候车大厅里参观的市民络绎不绝,围着线路图,谈论着自己从哪个进站口上车更方便、从哪个出站口下车离单位更近。

而业内人士指出,地铁开通对沿线房地产市场的带动是毋庸置疑的,临近地铁站口附近的郊区大盘受到的影响更大。

郑州晚报记者  
胡申兵/文 马健/图

# 有 声 音 的 报 道



### 路上可能没这么多电动车

市民:杨国彬  
28岁 郑州市交警二大队交警

声音:“我觉得地铁开通还是很好,对郑州的交通还是有很大帮助的。现在这种非机动车太多,出行压力太大,资源有限,人太多,公共交通建设还是不足,如果地铁开通加上公共交通工具更加发达,相信不会有这么多电动车,路面上也不会有这么多事故。”

郑州晚报记者 吴淑娟  
见习记者 叶霖



扫描二维码  
听听现场同期声

### 受益 “不用挤公交车了,早上还能多睡一会儿”

刘先生住在建设路西环路附近的一大型小区,在东区上班。

几年来,不论是上班、下班、节假日,他都会围着地铁西环站的站点护栏往里面张望,期待着早一天地铁能开通,他能坐上地铁去“遥远”的东区上班。

“现在每天早上上班,坐公交车都得挤好几趟才能挤上,由于处于高峰期,经常到单位都得两

个小时左右。”刘先生说,他2009年初买下了现在的房子,当时就是想着以后能乘地铁上下班。“地铁开通是个大好事呀,以后早晨能多睡一会儿了,坐地铁的时间也会更快”,刘先生说从现在公布的时间表来看,从西环路站到会展中心站的时间仅为30分钟,“不可想象啊,这么快”。

### 影响 郊区楼盘一路看涨

这几年,郑州房价一直稳步上涨,位于地铁沿线的房价更是如此。

西环路建设路附近的某小区,二手房的价格每平方米已经达到了8000多元。一房产中介工作人员介绍,在地铁开建后,附近的房价就开始上涨,“要是没有地铁,这些房子的位置距离市区这么远,肯定卖不上价钱,地铁开通让这些郊区的楼盘火了起来”。

在西环路东侧、地铁站北边大约500米左右的一个小区,中介机构提供的数据显示,此处二手房每平方米已经涨至7500元每平米,比5年前地铁开建时的价格翻了一番。而刘先生所在的小区,二手房售价每平方米已经高至8000元左右,最高的每平方米甚至接近9000元。

不仅是二手房,地铁沿线在售的新房价格也在上涨。位于金水路民航路附近的一处楼盘,销售人员称,因为紧邻地铁站出口,不论是住宅还是商铺,都非常好卖。“现在房价上涨得比较平稳,

一年平均上涨5%到7%,这一期就剩尾房了。现在地铁开通了,明年价格估计还得上涨。”销售人员预计,到时价格可能会上调10%左右。

河南财经政法大学教授、城市发展研究中心主任刘社昨日接受郑州晚报记者采访时分析,地铁的建设和开通对沿线地价、房价的影响是显而易见的。首先是对地价的影响,然后再传导到房价,而且沿线房价的提前上涨会带动地价上涨,进而导致新的楼盘价格上涨。

“尽管价格都在上涨,但对具体项目的影响并不一样”,刘社说,位于市中心的楼盘,因为交通方便,出行方式有很多种选择,交通工具的可替代性比较强,受地铁开通影响较小;而那些位于郊区的楼盘,因为距离市区较远,加之交通不便,对地铁的依赖性大。地铁的建设和开通,将造成该区域地价、房价以及商业价值都会有一个快速的提升。

所以,地铁开通,对郊区楼盘的影响会更大。

### 专家建议 买房不必紧追地铁楼盘

从地铁1号线开建起,凡是与沿线站点靠得上边的楼盘,在营销时都不忘带上“离某某出站口多少多少米”,地铁概念、地铁商圈等术语都成了楼盘的营销亮点。也因为如此,几年来沿线房价已经对地铁概念进行了提前反应和透支,如今沿线在售楼盘的房价并未出现因地铁开通而突然涨价的情形。

业内人士指出,“地铁效应”主要针对的是地铁沿线的一些楼盘。对于一些远离地铁站的楼盘,即使打出“地铁牌”,投资者也未必买账。

刘社分析认为,如果住宅真的离地铁口非常近,由于人流、物流较大,环境难免嘈杂,对于喜欢清静、注意私密性的人来说,并不是一个好的居住场所。

采访中,多个楼盘的销售人员也指出,临近地铁出站口增加了出行的便利,但是现在公交车、快速公交等线路设置得已经很方便,随着私家车拥有量的增多,人们出行的选择方式已经多元化,有了地铁不过是增加了一种新的出行方式而已。对于高端楼盘而言,小区的物业、环境配套等更为

重要。

中国指数研究院曾经与同济大学道路交通系进行过一项研究。这个调查研究是在对东京、香港、莫斯科等快速轨道交通比较完善的城市进行分析研究后得出的。得出的结论是,地铁对周边经济的带动,尤其是对周边房地产的带动,其最佳的辐射范围是在地铁站口半径1公里以内的区域。这也可以说是地铁辐射范围的黄金区域,其中,地铁站的起始站点、换乘站点等是最佳的选择地方。

刘社认为,现在地面商铺比较发达,由于地铁运营时间较长,今后地下商铺也会随之火起来,受到投资者的关注。不过,在具体的投资项目选择上,商铺对位置的敏感度更高,市民在购买时要谨慎抉择。

刘社表示,现在公交车的两个站点间距大约是500米,而地铁的两个站点距离大约是2公里。市民在买房时,如果楼盘刚好在两个地铁站点的中间位置,看似出行更便利,实际上地铁对出行的影响已经很小。

### 好声音 地铁沿线商品房项目配建有保障房

地铁带来了便捷,但对于低收入家庭来说,能否有紧邻便捷出行的住所?

市房管部门消息称,郑州市在规划保障性住房建设时已经考虑到了这一需求,

在现有的普通商住房配建一定比例的保障性住房项目中,不仅是地铁1号线,在其他几条地铁线路中,部分沿线的商品房都配建了一定数量的保障房。