



专题报道之“地铁风云”①

直通未来 港区开启财富之门



对于航空港区而言,地铁2号线延长线的到来,意味着一个全新时代的开启。

对于郑州而言,2013年底地铁时代的到来有着不同寻常的意义。地铁不仅有效缓解了城市交通压力,而且更像一个财富“孵化器”。地铁、轻轨所到之处,地价、房价无不上扬,商业市场也随之而动,由此引发一系列新型的投资浪潮。

对于航空港区而言,地铁2号线延长线的到来,则意味着一个全新时代的开启。自此,郑州地铁将从“地下”接驳到“天上”,郑州航空港区“上天入地”的时刻指日可待,沿线商业也将因此获得无限活力。

郑州晚报记者 范建春

从无到有,轨道改写城市生活

城市地铁的从无到有、从只有一条线到开发几条线的过程,实际是改善周边物业的可达性和居民出行的便捷性、改变土地利用性质、刺激投资需求增强力释放的过程。地铁的开通,对房地产及其商业的辐射效应深广有力,正因如此,才会有“地铁一响,黄金万两”一说。

无论是准时性、可达性还是载客量方面,地铁均有着地面交通工具无法比拟的优势。有数据显示,公共汽车每小时单向输送能力为2000人至5000人,而地铁每小时的单向输送能力能达到3万至7万人,日客运量为100万人次以上。公共汽车包括启动、减速制动及停车时间在內,从起点开车到终点停车的平均速度为每小时10至20公

里,而地铁则可以达到40至50公里,站间距长的时速可能达到70至80公里,速度是公共汽车的2到4倍。

凭借速度快、大容量、方便、舒适等特点,地铁极大地方便了市民出行,减少了地面交通压力,缓解沿线区域交通紧张的矛盾。正因如此,轨道交通的建成,有效缓解了郑州市日益突出的交通拥堵问

题,提高了市民出行的时间成本,进一步完善了公共交通体系。

郑州地铁一号线开通后,就有不少沿线居民和商家因此而受益。普通市民惊喜于上下班时间的减少和城市交通效率的提高,沿线商家则惊喜于地铁人潮带来的庞大客流量以及因此而触发的新商机。无形之中,城市生活已经因地铁而改变。

自少而多,轨道触发区域商机

近些年来,“地铁经济”这一概念已经越来越为人们所认可。作为现代化都市的交通命脉,地铁已经不仅仅是简单的公共交通配套,更起到了带动区域经济发展的作用。

城市轨道交通线路自少而多,让一些看似偏远的区域变得不再难以抵达。其快速、准时的优势给商务、房地产、广告、旅游、商业等产业带来了新的商机,让地产商、零售商和投资者都看到了商业繁荣的可能,甚至让一座城市的方方面面都发生了根本性改变。

纵观北上广深等国内轨道交通发达的城市,地铁所到之处,商业、教育、医疗等配套体系渐成气候。地铁有效拉开了城市框架,扩大了城市生活空间和人们的生活半径,成为助推地方发展的一大利好因素,甚至影响了人们的投资观、置业观和购物习惯。

“地铁建设最显著的影响之一,就是带动城市副中心和城市边缘地带的配套发展,使得地铁商圈规模化出现,带来更多商机的同时,刺激城市房地产价格。”一位资深业内人士表示,地铁将原本集中

在市区的商业需求分散到沿线区域,带来了大量的日常消费需求。客流、物流、信息流的集中,无形中推动了地铁商圈配套设施的建设和繁荣。

中原区的西元广场、二七区的二七万达广场等商业综合体,均是依托地铁而建,更多的地下商业资源也被挖掘和充分开发,如今渐成气候。而对于即将迎来地铁2号线延长线的航空港区而言,人潮的倍增将较之市区更加明显,由此激发的商机显然也更具诱惑力。

由点及面,地铁重塑商业格局

在北京、香港、深圳、广州等早早将地铁纳入城市交通体系的城市而言,地铁购物早已成为一种时尚便捷的日常消费方式。有着“地下钱龙”之称的地铁商业,成为城市经济的重要组成部分。对于刚刚迈入地铁时代不足半年的郑州来说,地铁与商业资本的有效结合,则将起到更为深远的作用。

按照河南省商业经济学会常务副会长、秘书长宋向清的分析,郑州市规划的几条地铁线开通后,由于其高效的连通效应,将有可能使原来的商圈变成沿地铁线布局的商业带,发生由点及面、由“圈”到“带”的变化。而商业带包含了以各个地铁站为基础的若干个商业节点,这些商业节点会逐渐形成新的商业区,随着商业区规模的扩大,将会结合其他距离较近的地铁线站点,连片发展,最终实现“由圈到带及片”商业的发展格局。

地铁商业一方面通过不断提高客流消费能力,一方面通过商家主动出击和商场内合理的业态布局,共同带动地铁商业的成熟。在这种情况下,假如地铁站附近之前就是商业繁华地段,那么随着地铁的开通,其商业氛围将会更加浓郁;假如之前地铁附近并非商业区,随着出入地铁的人流增多,未来将逐渐形成规模性的商业网点,聚拢更多的商业资本。

这也就意味着,眼下郑州如火如荼的地铁轨道建设,未来将为更多商圈崛起和繁荣提供更多机会,郑州目前的商业格局将被重塑。

自北而南,2号线成就港区商业

早在去年年底,河南省交通部门就曾对外透露,地铁2号线将向南延伸至郑州航空港区,共设地铁站18座,线路全长约42.1公里。在今年3月由郑州市政府公布的今年地铁建设进度安排中,郑州地铁2号线南延工程被命名为“城郊铁路工程”。

与地铁2号线一期工程不同的是,地铁2号线南延项目为地上铁路,起点为一期工程的终点南四环,终点位于郑州新郑国际机场T2航站楼东6公里处的郑州高铁南站。线路为从南四环出发向南经龙湖镇、华南城、孟庄镇、航空港经济综合实验区北部片区后自西向东下穿郑州新郑国际机场,继续向东,止于高铁南站。按照进度安排,这一工程将于2016年竣工。

据统计,上海地铁通车后,梅陇、田林等站口附近的房价涨幅在150%以上,广州坐落于地铁车站周边的物业,租金的增长为40%~500%。正如上海地铁1号线成就了静安寺、徐汇、南京路和浦东,北京地铁1号线成就了西单和王府井,深圳地铁1号线成就了万象城、中信商圈,正在建设中的郑州地铁2号线延长线,未来也必将成就航空港区第一商圈,成就锦荣悦汇城。

据了解,城郊铁路的18个站点中有郑港四路站和郑港六路站,而锦荣悦汇城所在位置恰恰贯穿郑港四街、郑港六路两大商业动脉。作为航空港区标志性的体验式商业,锦荣悦汇城有望借此开启港区全新的商业模式,引领港区商业的快速升级。

投资航空港区,踏上出其不意的掘金之旅

城郊铁路规划的18个站点

绕城高速站、祥云路站、双湖大道站、鸿鹤路站、华南城西站、华南城站、华南城东站、孟庄路站、机场城际站、郑港三街站、郑港四路站、郑港六路站、郑港九路站、机场站、机场东站、站场四街站、机场南路站、郑州南站。

