

TOP地产 | 封面解读

“用以往不敢想象的速度,跨越以往不敢想象的距离,穿梭游走在两个城市之间,共享两个区域的进化与文明。”如今在城市扩容和多层次交通网络的助力下,双城生活已经不再是之前逃避高房价的无奈选择,则更多融入了些许时尚、轻松的人居元素。
 郑州晚报记者
 王亚平/文 慎重/图



【格局】

空间距离依然存在
时间距离却在飞速缩短

城市扩容正在以我们想象不到的速度进行。以最直观的感受来看,这一两年时间,航空港区、郑上新区、南龙湖、龙子湖高校区等新兴区域快速崛起,同时环线不断外扩,五环时代已然来临。

而根据郑州都市区的规划,到2030年,都市区常住人口规模要控制在1300万人以内。到2015年,常住人口规模控制在950万人以内。城镇建设用地规模方面,到2030年,都市区建设用地规模控制在1400平方公里以内。到2015年,建设用地规模控制在1100平方公里以内。到2015年,成为千万级人口城市。

不止郑州,如今从一线城市到三四线城市,随着人口的导入和经济的发展,扩容是必行之路。比如,石家庄城市“扩容”4倍冲刺京津冀第三极,南京、武汉、成都城市框架不断拉大。

与空间距离依然存在形成鲜明对比的是,时间距离却在飞速缩短。

家住西区,工作在东区的白领李蕾,每天早上从秦岭路站乘地铁一号线,也就半个小时的工夫,就按时抵达写字楼。

“如果开车还可以从中原路上三环快速路,在不堵车的情况下,全城也就四十多分钟。”她这样说道,“可以说随着交通配合的不断改善,我们正在以以往不敢想象的速度,跨越以往不敢想象的距离。”

如她所说,在郑州关于交通提速的消息接连传来,郑开城际轻轨开通进入倒计时,郑州地铁5号线土建工程即将全线开工,纬四路下穿中州大道隧道西向东试通车,郑州北五环工程预计今年底具备通车条件……

可以说,在多层次交通网络的推动下,已经形成了以郑州为中心、辐射省辖市的“1小时交通圈”和周边省会城市的“2小时交通圈”;以郑州为中心的“十字+半圆”城际铁路网加快建设,基本形成中原城市群核心区“半小时交通圈”;主城区实现15分钟上快速路、沿快速路15分钟上高速的“市区半小时交通圈”。

『一站+一站』让双城生活潮流化

时间与距离飞速缩短

【变化】

双城生活不再是无奈选择
更多些时尚潮流

从几年前已经开始,当房价高企和城市扩容带来生活成本的快速加大令人难以承受时,双城生活成为了一种不得已的选择。

在北京,越来越多的人开始考虑郊区买房,大兴、房山等远郊地区随着地铁线的开通成为年轻一代购房的首选之地。有的则考虑一线城市工作,在二线城市买房,双城生活模式开始显现。

中原腹地郑州,刚需一族到中牟、南龙湖、港区等主城区周边的新兴区域买房也早已不是新鲜事。

“选择去中牟买房,当时看中的就是价格优势,每平方米价格还不及市区的二分之一,又用剩余的房款买了一辆经济型轿车。”市民林浩曾经就是这样无奈地选择了双城生活。

而今时过境迁,没想到曾经的无奈之举竟成一种明智的决定,“现在轻轨、地铁都到家门口了,我发现身边越来越多的人开始主动选择双城生活,其中不乏一些事业有成的企业中高层。”

这是因为,随着经济的发展,人们对

生活品质要求越来越高,购房早已告别了只满足遮风避雨的时代。随着雾霾天气的增多,人们对于开窗见绿,推门见山的宜居住宅更为钟爱。过去由于受制交通瓶颈,人们只能居住在空气相对较差的城中心,毕竟这里上下班方便。现在,随着地铁、高铁的开通,在城里上班,到空气质量更优,居住环境更佳的区域置业,成了可能。

“以郑州市区的价格,可以选择在中牟或者开封新区买套三居室或者多层洋房,这种双城生活更加回归居住的本质,在轻轨开通后,会得到越来越多人的追逐。”林浩这样说道。

比如,深圳的高房价曾一度使众多在此打拼数年的青年人望而却步,与此同时,深圳周边城市的房价却相对处于“洼地”,选择到深圳周边城市安家成为越来越多青年刚需置业者的选择。而今随着深圳与东莞、惠州等城市界域的逐步消失和城际交通网络的逐渐完善,“深莞惠1小时生活圈”成为现实,使得“双城生活”这一全新的生活形态风头正劲。

【趋势】

半小时生活圈
“一站+一站”让双城变同城

一两年以前,市区上班,郊区居住,一车+一房,还是很多人向往的双城生活模式。但由于停车越来越难,道路越来越堵,不断增加的生活成本和时间成本,让人“心塞”。

自越来越多的地铁、高铁、城际轨道开始运营以后,这种旧的生活模式面临着一定程度的终结,“一站+一站”的新双城生活模式蔓延开来。

2008年8月京津城际高速铁路正式通车,运行时速350公里,29分钟走完全程,发车密度调整为每5分钟一班,完全公交化运营;而2009年底开工的京唐高铁,2012年开通后,从唐山到北京也缩短为半个小时左右。

北京楼市价格高企引发的“挤出效应”致使北京购买力不断外扩,京津间区域的楼盘成为北京刚性需求和置业升级改善型需求释放的首选之地。

再以广州的地铁三号线为例,从广州东站至番禺广场站,总里程28.78公里,单程行驶需时38分28秒;如果是私家车从至番禺广场站,不堵车,需时50分钟左右,一般堵车需时80分钟左右,严重

堵车需时120分钟或者更长。

据不完全统计,三号线的通车让拥有地铁盘的30万白领上班族过起了以地铁为通勤模式的“一站+一站”的“新双城生活”。

现代化都市要汇集品质居住、便利购物、甲级办公、风尚休闲、娱乐、餐饮、旅游、服务、运动、文化、活动会展等全功能生活模块。现代都市人,越忙碌却对生活的品质要求越高,忙碌的生活还不容许浪费时间,所有的一切必须半小时完成,半小时中心生活圈是大势所趋。

正如专家所言,现代城市的发展,最大的瓶颈不是人口、建筑或贫富问题,而是交通。根据经济学的规律,一个理想的生活圈的辐射半径有多长,往往并不完全取决于其地理位置上的距离,而在很大程度上是取决于交通。半小时车程区域是一个紧密、统一的经济圈、工作圈、生活圈。

从世界发达城市发展规律来看,半小时生活圈的形成为城市经济社会发展的支撑点,也是经济发展的增长极。