

城市“金腰带” 助力楼市再提速

本报记者 龙雨晴

备受关注的郑州地铁5号即将开通运营。作为郑州地铁线路网目前规划中唯一的一条环形地铁线路,地铁5号线被人们形象地称为城市的“金腰带”,自规划之初便牵动着许多郑州人的心。而今,地铁5号线开通在即,将给郑州楼市带来怎样的影响?随着地铁线路网的愈发密集和完善,郑州楼市又将迎来怎样的变革?



串连城区 便利生活

众所周知,郑州市轨道交通5号线是郑州市地铁线网目前规划中唯一的一条环线,全线40.4km,线路沿黄河路、商务外环路、龙湖外环路、盛和街、心怡路、经开第十大街、航海路、桐柏路 and 西站路布置,属于城市核心区外围边缘的环形线路。地铁5号线设有32座车站,换乘站共18座,与郑州地铁线网规划中的1、2、3、4、6、7、8、9、10号线等衔接换乘。

从2014年12月正式开工建设至今,地铁5号线的动向一直以来都备受关注。近日,根据地铁官方信息,郑州市轨道交通5号线有望于5月20日面向社会初期运营。

业内人士表示,地铁5号线开通后,将与1、2号线共同组成“一横一纵一环”呈“申”字形的轨道交通路网格局。一方面,地铁5号线覆盖主要城市功能区,将有效减轻城市中心区的换乘压力,提升郑州中心城区居民的生活品质;另一方面,地铁5号线串联环线外圈区,形成较为合理的线网架构,发挥网络效益最大化,方便城市外围居民通达城市中心城区。

在泉舜集团(郑州)房地产有限公司常务副总经理吴冠鑫看来,地铁1号线开启了郑州的地铁时代,地铁2号线开通形成了郑州轨道交通的“大十字框架”,而即将开通的地铁5号线,将正式奠定郑州轨道交通的“全网连通格局”。“地铁5号线的开通,不仅把1、2号线无法通达的区域

快速地连接起来,同时加速了郑州各城区之间的联系,大大便捷市民的工作和生活。”吴冠鑫说,“交通通达性是购房者选择居所的一大考量因素,地铁5号线沿线楼盘便利的出行环境将成为其市场竞争中的一大优势。”

沿线楼盘 热度攀升

人们常说:地铁一响,黄金万两。在地铁为人们的出行带来极大便利的同时,其周边楼盘的价值往往也会水涨船高。

吴冠鑫告诉记者,地铁带来的沿线楼盘增值一般会经历三个阶段:规划期、建设期和开通期。在地铁正式开通阶段,对周边楼盘影响是非常显著的。2013年底,郑州地铁1号线正式开通,沿线楼盘房价涨幅基本在1000元/平方米左右。而后郑州地铁2号线开通,沿线楼盘无不受惠。

富田城·九鼎公馆营销负责人亦分析说,位于高新区的万科城、福晟谦祥钱隆城等项目都因为临近地铁1号线而颇受关注;郑州地铁2号线造就了管南片区鑫苑国际新城、绿都紫荆华庭、绿都澜湾、永威城等热盘的不断涌现。一些临近地铁站点的楼盘,在价格上相比周边其他楼盘而言也会有所拔高,未来市场价值更受期待。

而分布在郑州二环到三环之间的郑州地铁5号线,线路周边区域已基本发展成熟,目前在售或者近期入市的新盘却较少。正商经开广场、泉舜上城、名门·橙邦、升龙城、阳光城檀

悦、万科美景龙门等项目较受关注。

据介绍,位于黄河路与南阳路交会处的泉舜上城与即将开通的郑州地铁5号线和规划建设中的郑州地铁3号线的换乘站直线距离仅约30米,地铁线路为项目带来了较大的市场红利;位于郑州市老城二七区的升龙城项目则享有即将开通的地铁5号线和规划建设中的地铁6号线、9号线三条地铁线路,未来业主出行将十分便捷;同样位于二七区的名门·橙邦是名门旗下开发的品质盘,也是三环内的新品大盘,项目周边三条地铁线路围合,颇受市场期待;对于富田城·九鼎公馆来说,地铁交通是核心卖点,除了受益于地铁5号线开通后对管南片区整体房地产市场的加持之外,该项目还临近正在建设中的地铁4号线的3个站点,项目地下车库可直接通向地铁口,加之项目整体品质可圈可点,该项目整体价格也高于周边其他楼盘。

“随着地铁5号线的通车运营,相信沿线的地铁盘热度将再度提升。”有业内人士告诉记者,“不过在今年整体的市场环境下,即使有地铁线路的加持,楼盘价格上涨的情况应该不会发生。购房者除了关注周边地铁线路的布局、关注交通情况之外,也对项目品质愈发看重。”

城市繁华 向外延伸

轨道交通给城市带来的变革越来越被认知。据了解,郑州目前规划有22条地铁线路。郑州地铁1号

区更有优势。

富田城·九鼎公馆营销负责人

地铁带来的市场红利有目共睹

众所周知,已开通的地铁1号线、2号线包括即将开通的地铁5号线都对沿线楼盘、周边区域产生较大影响。其中,郑州地铁1号线横贯东西,为郑州楼市尤其是西区带来的活力有目共睹;郑州地铁2号线纵穿南北,带来的市场红利也已得到充分认可;地铁5号线则加强了郑州各区域之间的联系,沿线楼盘潜力值得期待。此外,正在建设中的地铁4号线也是含金量较高的一条地铁线路,它贯穿了郑州的核心区域,一方面途经郑东新区CBD和郑州北龙湖这两大热点区域;另一方面衔接郑州北区和南区两大居住人口大区,为人们的工作通勤带来便利。

地铁将地理距离变成了时间距离,在郑州,许多项目都因临近地铁而成为热点,与地铁的临近程度决定了不少项目的卖点和价值,品质、口碑都较好的楼盘有了地铁线路的加持,将更具吸引力。

线、郑州地铁2号线一期、地铁城郊线一期已开通运营,郑州地铁5号线开通在即。除此之外,北起天山路站,南至刘庄站的郑州地铁2号线二期工程已开工建设;沿港区迎宾大道、会展路铺设,止于郑州南站的地铁城郊线二期工程预计2019年年底完工;北起惠济区省体育中心长兴路站,南止于经开区经开十七大街航海东路站的地铁3号线一期工程正在建设中;起于安顺路站,止于河西北路站的郑州地铁4号线预计2020年底通车;地铁6号线部分站点将于全国少数民族传统体育运动会之前开通;郑州市轨道交通航空港区至许昌市域铁路工程(郑州段)即郑州地铁17号线市域快线也已开工……

4月25日,国家发改委批复郑州市城市轨道交通第三期建设规划(2019~2024年),郑州地铁3号线二期南段、郑州地铁7号线一期工程、郑州地铁6号线一期、郑州地铁8号线一期、郑州地铁10号线一期、郑州地铁12号线一期、郑州地铁14号线一期共计7条地铁线规划落地。建成后,郑州将拥有总长约326.54公里的地铁网络。

“地铁对城市功能和城市品位的提升作用是毋庸置疑的。一个城市发展得是否成熟,地铁是关键指标之一。”业内人士告诉记者,“轨道交通的发展必将带动城市发展,对城市功能的合理布局如城市规划、交通、经济乃至社会环境等起到重要的作用,加速城市化进程。此外,地铁衍生出来的地铁沿线物业的发展成为楼市所关注的热点和焦点,它使传统商圈模式发生改变,也使得沿线开发商有了楼盘促销的利剑。”

而对于郑州主城区而言,地铁线路将盘活区域商业,提升居住舒适度,为区域的可持续发展注入新的活力。此外,郑州地铁线路在围绕老城区的同时,亦将各个新城区串联起来,城市框架将进一步拉大,城市的繁华也将不断向外延伸,助力新区人气聚集、带来新区市场繁荣。



郑州升龙城项目负责人

为城市外围圈发展注入新活力

郑州地铁5号线是郑州地铁线路网目前规划中唯一的一条环形地铁线路,将与多条地铁线相交互联,形成18个换乘站。相比已经通车的郑州地铁1号线、2号线以及正在建设和规划中的其他地铁线路,5号线的意义更加重大。尤其对于房地产市场来说,地铁5号线沿线楼盘在郑州房地产市场中的价值毫无争议。住在金水区、中原区、二七区、管城回族区等地铁5号线附近,不仅意味着更少的换乘次数,也意味着更少的时间成本。

随着郑州地铁线路的逐渐成熟,整个城市的配套趋于完善,给居民带来更为便捷的出行方式。同时,郑州楼市将迈入全面地铁化时代,地铁线路周边的区域发展和房地产开发速度加快,价值攀升。此外,郑州地铁线路网络将更加方便快捷地联系城市外围组团,提升城市外围圈的发展活力,分散换乘客流,缓解换乘压力。

地铁网络渐完善 区域影响知多少

地铁的修建能改变一个城市的格局,能带动区域经济、房地产市场的发展。随着郑州地铁线路网络的愈发密集,地铁建设的愈发完善,郑州众多区域都将享受地铁带来的红利。

常西湖新区

地铁规划:常西湖新区目前已受益于通车的地铁1号线。此外,根据郑州市城市轨道交通第三期建设规划,地铁14号线一期工程、地铁10号线一期工程、地铁6号线一期工程将在常西湖新区交叉成网。

发展前景:常西湖新区成为新城区中地铁路网最为密集的区域之一。随着“四大中心”的建设,常西湖的发展有目共睹。常西湖以及再往西直到郑州西站附近,有大片可开发的土地,潜力巨大。在政府的强力主导之下,其未来发展前景将越来越明朗。

管城回族区

地铁规划:管城回族区拥有已经开通的地铁2号线、即将开通的地铁5号线和规划建设中的地铁4号线、6号线等线路。

发展前景:在管城回族区,管南片区近年来颇受关注。区域内房地产市场整体价格比较亲民,与郑州中心城区的衔接也较为紧密,受到不少刚需购房者的青睐。该区域的购房者注重通勤时间,地铁的加持成为管城回族区房地产市场热度提升的一大原因。

经开区

地铁规划:即将开通的郑州地铁5号线和规划已落地的郑州地铁3号线一期工程均途经经开区。

发展前景:航海体育场、中大门、中原福塔等标志性建筑的陆续建成投入使用刷新了人们对经开区的认知。综合管廊、海绵城市试点、自贸区等规划的落地让位于经开区的滨河国际新城成为郑州热门区域之一。但公共交通一直是该区域的短板,地铁5号线的开通将为经开区的发展添助力,地铁3号线一期工程更将为滨河国际新城锦上添花。

惠济区

地铁规划:惠济区集中了已经开通运营的地铁2号线,规划建设中的地铁3号线、地铁4号线和地铁7号线。

发展前景:贾鲁河、索须河的治理补充了景观资源,万达广场和万科广场补充了商业配套之后,惠济区轨道交通的利好接踵而至,宜居之城逐渐成型。

图说楼市 制图 陈茜

