

Impact of Traffic Construction on Real Estate in Urban New District

Yunpeng BAO

Ruian City Transportation Bureau, Rui'an 325200, China

Abstract

Since the reform and opening up 40 years ago, the traffic construction has developed rapidly. Especially the rail transit construction started a bit late, but it has developed rapidly. The first-tier cities such as Beijing, Shanghai, Guangdong and Shenzhen, most provincial capital cities and the economically developed third- and fourth-tier cities Traffic has been put into operation. Rail transit not only has the advantages of large passenger volume, fast running speed, dense shift and high punctuality, but also plays a significant role in relieving traffic pressure. From the planning, construction and operation of rail transit, each stage can attract different real estate developers to come in, develop in depth for the land next to the rail transit, and heat up the regional market, and drive the land price of the sector to rise and the house price to rise. This paper will study the impact of traffic construction, especially the construction of rail transit on real estate in Rui'an City New District, and propose corresponding proposals for the purchase of subway houses.

Key Words

Traffic Construction, Rail Transit, New District, Real Estate, Influence

DOI:10.18686/xdjt.v1i2.444

交通建设对城市新区房地产的影响

鲍云鹏

瑞安市交通运输局, 浙江瑞安, 325200

摘要

改革开放四十年以来,交通建设迅猛发展,特别是轨道交通建设虽然起步有点晚,但是发展很快,北上广深等一线城市、大多数省会城市以及经济发达的三四线城市的轨道交通先后投入运行。轨道交通不仅具有运输旅客量大、运行速度快、班次密、准时性高等优点,而且对缓解交通压力起到很大作用。轨道交通从规划出台、建设到运行,每个阶段,都能吸引不同房地产开发商进来,针对轨道交通旁边的地块进行深度开发,做热整个区域市场热度,且带动该板块地价上涨、房价上涨。本文将研究交通建设,特别是轨道交通建设对瑞安城市新区房地产的影响,并提出相应的购买地铁房的建议。

关键词

交通建设; 轨道交通; 新区; 房地产; 影响

1.引言

路通则财通,路网密度的增加,将扩大人们的生活、生产范围。道路交通是一个城市发展的基础,而轨道交通的建设开通,更是极大地方便了人们的出行。同时,多种交通方式还会形成“叠加效应”,客流量的增加促使城市商业繁荣,物流的改善带动地价上涨。人们在购买房子时,往往把交通通达性当做买房的重要参考条件之一。由此可见,道路交通建设促进了城市的发展,而轨

道交通建设更是拉大了城市的交通半径,并带动近郊、远郊的轨道房屋价格上涨。李嘉诚说:“决定房价的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”这句话道出了房价的真谛。轨道交通时代的到来,扩大了城市的框架,使得郊区的土地价值大幅提升。一个楼盘周边是否有地铁站,直接影响了这个楼盘的价值。轨道交通改变了周围物业的可达性,极大地方便了人们的出行,且轨道交通沿线聚集了大量居住、办公、学校、商

业、医疗等不同业态,促进了轨道交通节点商圈的形成。

2. 交通建设对房地产的影响

随着交通建设的大发展,我国的城市化进程也迈入了都市圈发展的大时代。与此同时,随着汽车产业的大发展及人们收入水平的大提高,汽车也进入了寻常百姓家,且汽车保有量逐年增长,道路建设速度远远不能满足汽车通行需求。为此相关部门出台了优先发展城市公共交通的鼓励措施,提出优先发展城市公共交通是改善城市生存环境、促进城市可持续发展的必然要求。房地产价格受到交通、产业、教育、医疗、商业多种配套因素的影响,其中交通配套对房地产价格具有非常重要的影响。本文旨在研究城市交通建设对周边房地产价格的影响,且着重分析轨道交通建设对周边新区房地产价格的影响。城市交通便利性,包括离站点的距离、离市中心的距离、离商圈的距离、离学校的距离等,关系到居民的生活、出行、上学等便利程度,这些都与房地产价格高低有很大关系。在交通便利方面,轨道交通作用尤其明显。原来我们所说的“地段”概念,今后将会随着轨道交通的延伸而得到极大的改观,距离远近的心理概念将由自然的空间距离转变为搭乘轨道交通的方便程度,像北上广深等一线城市轨道交通1小时内,距离市中心25公里远的郊区不再受地理位置的牵制。轨道交通拉近了城市的空间距离,铸就了城市的经济命脉,也不断改变着人们的生活,使普通居民可以获得交通便捷且价格相对低廉的住宅。时至今日,轨道交通已不单单是一种交通工具,更是沿线物业开发建设的代名词。

3.以瑞安为例分析交通建设对房地产的影响

3.1 发展公共交通——改善郊区人民出行

瑞安市具有完善的公共交通系统,公交线路达到37条419辆公交车的营运规模。一是高水平推进城乡公交一体化。全面贯彻温州市关于“四好农村路”运营好要求,制订出台《瑞安市高水平发展城乡公交一体化三年行动实施方案》,按照三年计划一年完成的要求,对全市剩余16条县内农村客运班线、115辆客运车辆进行全面改造,实现了全域公交化的目标。二是优化完善公交长效机制。出台《市公交成本规制财政补贴暂行办法》,将公交企业亏损补贴纳入财政预算,对公交长效运营提供了财政保障。三是大力推广智慧出行。以互联网大数据为依托,大力推行公交智能化建设工作,实现

我市所有公交线路及公交车使用“微信”和“支付宝”双平台扫码支付,率温州之先实现“多票制”移动支付。配合城市道路改造工作,完成53座公交智能电子站牌改造。四是站场建设全面开花。坚持“路站运”一体化建设,按照“四同步”原则,整合利用现有乡镇农村客运站场,加快新建、改建步伐。五是出租车行业服务升级。投入310万建设温州市首个出租车综合服务区,投入470多万元启动巡游出租车信息服务管理系统项目,为提升行业服务乘客提供数据支撑。

3.2 出台市域铁路规划——促进温瑞一体化

温州市域铁路S2线一期工程,北起乐清市虹桥镇,南至瑞安东山街道,途经温州龙湾机场,与S1线接轨,总投资达261.526亿元,其中瑞安段投资约为62.77亿元,长15.07公里,占S2线总长的24%,设计时速140公里,实际运行平均速度80公里/小时。S2线在瑞安境内线路布设在滨海大道——国泰路——龙瑞公路(港口大道)——世纪大道——温瑞大道,路线经过塘下、汀田、莘塍、上望、东山等5个镇(街),设塘下站、清泉路站、汀田站、莘塍站、上望站、世纪大道站和人民路站共7个站点。在汀田街道(港口大道以东、瑞枫公路以北、中塘河以西的位置)设瑞安车辆段,在人民路站附近设牵引变电所。

3.3 落实滨海新区建设——扩大市区板块范围

例如瑞安滨海新区城市化正以前所未有的速度向前推进,建设进度一直备受瑞安市民关注。新区总规划面积172.48平方公里,如此广阔的土地面积,和老城一起,将瑞安现有的城区面积足足扩大了3倍。作为未来城市发展核心区块,滨海新城有着明确的功能分区,其中以城市东进带(万松东路)、滨海新城起步区、城市中心区三位一体的“滨海新城”空间发展规划,同时布局6大功能,形成“一廊、三区”的功能结构。其中,一廊是指万松东路城市发展廊道。万松东路是瑞安市东西向城市发展轴,串联三个副中心一个新中心,对城市东扩起到桥梁作用。除了万松东路这一“黄金走廊”之外,还布局滨海新城起步区和瑞安城市中心区。提到滨海新城,就不得不重点提到“万松东路”这一条城市黄金走廊。有人说,2015年1月30日,是一个值得瑞安人民铭记的日子,瑞安市迄今为止最大、最宽的市政工程——万松东路延线全线通车。万松东路延线全线通车标

志着瑞安进入滨海时代, 滨海新城建设驶入“快车道”。

3.4 推进轨道交通建设——带动周边房地产开发

目前,市域铁路 S2 已经动工,轨道交通建设将拉近滨海新区与瑞安主城区距离,轨道交通具有运输旅客量大、运行速度快、班次密、准时性高等优点,它不仅改变了人们的居住习惯和居住理念,并且改变了滨海新区板块房地产的价值。未来,随着 S2 的建成,从乐清到瑞安只需 1 小时,区域中心城市与重要城镇间将实现“半小时通勤圈”。市域铁路 S2 建成后,带来的是温州、瑞安、乐清等城际之间的资源扩大和优化,及瑞安滨海新区和东新产城的交通便捷。交通便捷的地方更具发展潜力,而有发展潜力的地方总离不开地产商的身影。滨海新城核心区(万松城市东进带)作为“轨道时代”的受益者,这里因为交通的超前规划,吸引了多家百强房企进入。

3.5 加快交通建设——提升新区土地价值

南湖广场是滨海新区第一个挂牌出让的重大招商项目,位于万松东路与港口大道交叉区域,位于市域铁路 S2 旁边,是瑞安第一个具有“轨道交通”概念的楼盘,也是滨海新区第一个综合体项目,包含城市豪宅、大型 Shopping Mall、社区底商等多种业态,占地面积约 240 亩,建筑面积约 40.7 万平方米,楼面价 4090 元/平方米,投资额约 60 亿元。当时房地产开发商为了蓄客销售,打出“轨道交通楼盘”概念,并在楼盘旁边弄了郁金香文化节,正好万松东路延伸段开通了公交 15 路,为客流导入起到了很大作用,2015 年 09 月 21 日,一期开盘均价 14800 元/m²;2018 年市域铁路 S2 线塘下段已经开工建设,11 月 3 日项目三期开盘均价为 20380 元/m²。滨海新区正是由于交通建设发展,特别是市域铁路 S2 线项目落地,地价也节节攀高,2017 年 4 月 24 日,恒大以总价 16.8 亿,楼面价 11304 元/m²,溢价率 57.4%,摘得万松东进带 04-24、04-26 地块! 2018 年 3 月 5 日新城控股以总价 13.18 亿元,楼面价 10423 元/m²,摘得万松东进带 04-02 地块。至此,瑞安滨海新区地价正式迈入万元时代!

3.6 完善交通建设——提升新区房屋价值

从过往拍卖记录上看,瑞安楼面价超过万元的地块

基本集中在主城区市中心,如安阳、瑞祥新区,这意味着,滨海新区和主城区的界限进一步打破,城市向东发展的趋势越加明显,而道路完善、公交通达、市域铁路 S2 建设等交通的发展对房价拉动起到至关重要的作用。如 2018 年 12 月份南湖广场一期交付的房屋,目前二手房挂牌报价都在 26000-28000 元/m²,投资客对房价上涨预期非常强烈,预计今后随着市域铁路 S2 线的开通,沿线周边物业有望区别于大市,二手房价很容易突破 30000 元/m²。因此,城市轨道交通能够促进周边房地产价格上涨。

4. 购买地铁房的建议

购买房屋,主要看房子的位置离地铁站点有多远,一般来说,步行 400 米(5 分钟)内的称为正地铁房,800 米(10 分钟)内的叫准地铁房,1500 米(15 分钟)内的称为近地铁房。房屋距离地铁的远近,对房屋的价格提升有极大的促进作用。地铁对远郊物业的价格可提升 10-15%;对近郊物业的价格可提升 20-25%。距离地铁站越近,房屋价格越高,一般来说,3 公里范围内,向外每辐射 1 公里,住宅价格下降 6-9%。不同的地铁建造期,对房价的影响也各不相同。规划出台--地铁正式开工--正式开通运营--运营成熟,对房价影响最大的时期是规划出台和正式开通运营时。

5. 结束语

城市新区大发展离不开道路网、轨道交通、公交线路等多种交通网络的建设,交通建设反过来又不仅改善了新区人民的出行环境,更提升了新区板块的价值。其中轨道交通作为城市公共交通的主干线,客流运送的大动脉,改变了周围物业的可达性,极大地方便了人们的出行。轨道交通沿线配套了居住、商业、医疗、教育等不同业态,使得轨道交通站点商圈形成,并带动了地价的上涨,促进房屋价格上涨。因此,城市轨道交通对新区房地产价格的上涨具有极大的促进作用。

参考文献

- [1]熊贤良. 大城市轨道交通: 扩大内需的重要内容[J]. 中国经济时报, 2016, (1): 26.
- [2]谷一桢. 徐治乙. 轨道交通对房地产价值影响研究综述[J]. 城市问题, 2007 (12).