

长三角中国房地产金三角 之城际交通

开发商观点

1 小时生活圈”将形成

长三角,应该跳出江浙沪的狭义范畴。通过公共交通及城际交通等基础条件的改善,将进一步促进城市之间的相互融合,提升城市价值。房地产一体化可能类似欧盟将欧洲结为经济共同体。随着长三角城际“1 小时生活圈”今后将会形成,届时类似杭州居住,上海工作将真正化为现实。

昆山别墅身价将上涨

昆山和上海的房价有差距很正常的,但差距会很快缩小,尤其是别墅项目。随着别墅项目土地的禁批,别墅项目逐渐稀少,价格也随之增加。如今像千灯这么好的生态环境在长三角也是越来越少,环境资源也将促使别墅价格的上涨。

长三角城市虹吸原理

长三角楼市存在着“虹吸原理”。这些大大小小的“盆子”(城市),通过越来越多、越来越粗的“管子”(城际交通),资金、人才越来越快的在长三角这些城市流来流去,资金带来的人才要买房,人才带来的资金更要买房,最后在“虹吸管原理”之下,长三角楼市天下大同,房价一样,当然,我指的是性价比。

功能性和居住性分区

城际交通的改善对南京、杭州、上海等区域房价会产生影响。在我看来,苏州、杭州将会成为上海大都市人口主要选择的居住地,上海则成为集商业、居住为一体的功能性区域。人们的购房理念会产生变化,但要质变还需一段时间,这主要是因为立体交通配套设施的跟进还需要时间。

异地居住比例越来越大

随着长三角主要城市密度的不断升级,省级公交的逐步完善和城际地铁的进一步延伸,那些地处主要城市周围、居住条件成熟和环境优美的异地城市将会越来越具有较强的优势和无可复制的吸引力。依靠交通、资讯和生活配套全面升级就能轻松享受异地居住的生活模式在长三角已经相当普遍。

城际交通加速同城效应

□本报地产评论员 梅虹



今年“418”大提速后,铁路客运能力进一步提升。尤其是大量开行时速 200 公里至 250 公里的动车组列车,使长三角地区的“时间距离”进一步缩短,产生了良好的“同城效应”。据了解,上海铁路局 4 月 18 日第一阶段开行的 38 对动车组列车中,有 34 对在上海、杭州、南京、苏州、常州、无锡、镇江等长三角城市群,在上午和下午的黄金时间,客车密集连发,最短发车间隔时间为每 5 分钟一列车,坐火车如同坐地铁,初步实现“火车公交化”。

速度给旅客印象最深。在动车组列车上,旅客谈得最多的是速度。上海至苏州 39 分钟,上海至南京 1 小时 58 分钟,上海至杭州 1 小时 24 分钟。乘坐动车组列车从上海到长三角各大城市,行程基本在 2 个小时内,“同城效应”正逐步改变人们的出行、工作甚至生活观念。

交通一体化先行

利好消息不断传来,今年年内,手持一张交通卡,可在上海、南京、杭州三地部分区域通用;客运南站也将于年内与杭州东站实现联网售票;沪宁城际铁路项目建议书已经获得国家批准……过不了多久,市民就会发现,往来于苏浙沪将越来越便利。市建设交通委日前宣布,长三角地区交通一体化建设规划已经敲定,到 2020 年,上海高速公路网与苏浙共有 10 条高速公路通道衔接,达 60 个车道,其中的 9 个通道共 54 车道将在 2010 年建成。据悉,10

条通道中的 A8(沪杭)高速通道目前已经竣工通车,借助该通道,从上海市区中心驾车至杭州仅需 2 小时。

上海市交通建设委透露,为早日实现长三角区域交通一体化,长三角区域两省一市还将从规划入手加强联动,从客货运、公路、铁路、民航、港航 5 方面共同着手推进长三角交通一体化进程。

目前,相关部门已拟定了上海与江苏 6 条通道 38 车道、上海与浙江 4 条通道 22 车道的相互衔接方案。除了已建成通车的 6 条车道,另有两条及上海长江隧桥工程正在加快建设,上海崇明至江苏启东过江通道正抓紧报批可行性方案。

长三角地区则启动了内河高等级航道网建设,准备实施杭申线、苏申外港线等跨省航道工程,推进海铁联运和江海联运。宁杭、沪通、沪乍嘉湖等铁路项目,浦东机场、无锡硕放机场、杭州萧山机场、虹桥机场等机场扩建工程相继投入前期工作。

在软件方面,长三角交通一体化则已启动了区域内高速公路不停车收费系统试验,并将在 2008 年展开试点,明年 11 月前完成推广,初期目标覆盖沪苏浙皖一市三省的省(市)际高速公路与主要干线。

而备受关注的长三角一卡通工作也已进入实质阶段,上海、南京、杭州、苏州等 15 个成员城市将实行分阶段联通,第一步先实现各省省内的通行,下一步再实

现两省一市的通行,最终将于上海世博会期间实现长三角的一卡通用。

长三角楼市升温

随着城际轨道交通的不断完善,长三角房地产市场也在随着交通布局的完善而加温。上海周边的昆山、嘉兴、苏州等城市,房地产市场越来越被看好,除了当地置业者外,还吸引了许多长三角其他城市的置业者,特别是上海置业者前去购房。专家表示,这些城市房价的上涨空间,仍将取决于上海购房者异地置业所承担的时间和交通成本,随着上海高速公路网络加速与苏浙两地对接,交通版图改观明显加快,给周边城市的楼市带来的则是又一波利好。

“长三角城际交通的发展,对房市的影响可能并非有些人设想中的‘异地居住’模式的出现,但长三角快速交通网络的建设和形成,将会为该地区物流和人流带来极大便利,加速经济发展,使长三角发展成为资本密度、人口密度、就业密度‘三高’地区,带来房地产物业的不断升值。”上海交大房地产和项目管理研究中心副主任胡昊博士有着不同的认识,他认为,在学术观点上,城际快速轨道交通线对于经济的促进作用,不在于平衡两个终点站,而在于快速交通通道形成后的走廊效应,其纵深可以达到二三十公里。区域平衡也需要快速交通去归拢,传统的点对点发展方式应该在快速交通建成后去打破,这才能真正发挥出长三角经济一体化的经济效应。

开发商观点

昆山发展正加速

上海置业者为何来昆山购房?昆山的发展令人看到投资前景;未来养老、青年居住使得很多上海人前来昆山。一个城市的发展需要时间,上海原来也是小地方,随着城市化的进程,城市越来越大。昆山也会像青浦一样发展起来的。

住在昆山 工作上海

昆山南区的是昆山典型生活区,交通便利,随着上海南广场的修建,坐公共汽车一站地就可到达火车站。从昆山到上海的动车时间动车只要 17 分钟。如果在上海市中心上班,1 个小时就可到达,相当于从上海闵行区到市中心的时间。然而,昆山房子的价格却仅仅是闵行房价的一半而已。

同城生活改变昆山

“同城生活”的生活方式正影响着越来越多的人来到昆山。一线城市土地的供给严重不足,资金的门也槛越来越高,对二、三线城市的战略性选择,无论开发商还是个人,未来预期市场都很大。昆山将更加显现上海“后花园”的地位,成为投资昆山最有力的信心支撑。

价格洼地局面将改观

相对于上海和苏州,千灯还处于价格洼地。但随着各大品牌企业的入驻,各项基础配套逐步的完善,再加上行政中心的迁入,千灯的一个现代化新城镇将展现给大家。介于地理区位的特点位于上海和苏州之间,两地经济的带动,未来潜力无限。

南湖价值有待挖掘

随着人民币升值、周边房价的攀升、资产价值升值和土地资源的稀缺,嘉兴价值洼地现象会逐渐突显出来。南湖新区的价值被发现与挖掘,还需要有一个被人们认识的过程。二线城市的购买力是远远超过西部的,南湖一旦被发现,将打破价值洼地的概念。

路通财就通

交通的发展加快城市化的进程。广东话里的“路通财通”反映了长三角现在的状况。在区域的发展上,道路的通达将使长三角地区的经济带来更多的活力,长三角的联系也将更加紧密。