



因交通的发展而改变核心及沿线城市的案例屡见不鲜。当高铁在中国大地上以迅猛之势改变区域板块之时,作为区域经济发展的支柱产业——房地产也将最直接的反映出高铁带来的经济效应和投资热点。在洛阳地产初掀高铁热潮时,我们罗列出国内外“高铁房”案例,以启发消费者的投资思考。

国内外“高铁房”面面观

长沙:高铁助飞旅游经济

武广高铁开通之后,长沙到广州只需要两个小时,这样一来,长沙和中国最发达城市的距离一下子缩短了,原先长沙的房价非常低,在武广高铁通车前夕,就开始“飞”起来了,甚至要媲美广州的天河城商圈。而湖南的郴州原本是很少有游客的地方,如今,从广州过去才1小时,那里已成为广东游客周末度假休闲的地方。

衡阳:知名房企率先垂青

在衡阳房地产从业人员看来,最近三五年,衡阳经济开始起飞,但楼市发展速度较缓慢,直到2011年5月30日,恒大地产以3385亿元的高价拍下衡阳高新区地块(约167亩)。除了恒大这样的房企龙头,来自浙江、广东、福建的开发商也在持续增多。据衡阳房产局的一位负责人透露,目前来衡阳投资的开发商已从去年的300个左右增加到了目前的400多个。而衡阳的从业者都认为这是高铁带来的,有从业人士表示,衡阳大高铁时代已来临。

天津:从区域中心到全国枢纽

随着首发高铁列车的运行,一直被看做地区间置业热点的天津西站,因为其京沪高铁重要交通枢纽的身份,而再度引发周边地产产品的升值预期。该区域土地价值也已经在3年之间涨了两倍之多。市民张女士表示,“在西站改扩建工程刚开始启动的时候,我弟弟在周边买的新房是每平方米6900元,现在西站建好通车了,新房房价涨到了每平方米19000元。”目前西站在京沪高铁的带动下成为全国重要交通枢纽,同时天津地铁1、4、6号线均在此交会,西站成为全市重要的交通换乘站之一,加之城市副中心的重要地位,均使得该片区在硬件配套设施上不断升级,带动其周边的商业繁荣以及住宅市场的活跃。

株洲:珠三角投资客新宠

株洲,武广高铁深入湖南腹地的其中一站,全国服装交易集散地让南往北去的淘金客如过江之鲫,其远低于广州房价数倍的株洲地产业正吸引着低调务实的广州人投资置业,而一条武广高铁也将为这里的房地产输送发展的机会。在2010年上半年,株洲商品房销售均价约为每平方米2400元,中心城区的商品房均价约为每平方米3000元左右。然而,2011年,株洲县房价已经达到每平方米3000元,中心城区新建商品住宅售价均在每平方米3800元以上。在武广高铁开通之后,株洲中心区各楼盘已经有不少珠三角客户前来买房投资。

廊坊:高铁均衡城市南北发展

目前的廊坊房价呈现北高南低的态势。北部新城区已经鲜有项目开盘,正在对外销售的楼盘价格每平方米在8000元~10000元。而东方大学城附近的一些高端项目,每平方米动辄上万。相比之下,南部老城区在售和待售的楼盘比较集中,均价在每平方米7800元~8300元。如果没有高铁,这样一种态势恐怕还需要随着整个城市的平衡发展延续一段时间,但恰好,京沪高铁廊坊站正位于廊坊南城。“从我们这出发向北走1000米,就是高铁站,走路只要十几分钟。而坐高铁从廊坊到北京也只需要15分钟~20分钟,交通优势非常明显。”

日本新干线

大阪是日本高速铁路的最早受益者之一,政府在规划建设新干线车站时就将车站与城市中心的发展结合在一起。大阪的发展主要集中在城市内的北站和南站,两个车站之间有环形地铁联系,车站与它们之间的地段共同构成了城市的CBD、经济发展核心。这里集聚了大量的商务办公楼、商店和休闲

场所,在这里工作的人达到100万。新泻县浦佐町是个典型的山村小镇,只有2万多人,但吸纳来自世界各地学生的国际大学就设在这里。由于北陆新干线在浦佐町设了车站,国际大学的教员不论是到新泻还是东京,最多只需1小时,知识的交流和更新不受影响,而这里的自然环境在城市是享受不到的,所以大家乐意到那里教学,国际大学聚集了一大批高水平的人才。

法国高速铁路

里尔是一个传统的工业城市,随着1993年巴黎至里尔高速铁路的建成,里尔实现了成功的转型,成为一个以商务办公为主的都市。里尔围绕高速铁路车站,已建成会展中心、欧洲办公大厦、银行大楼、Euralille大型商业中心等。当然这种转型还得益于里尔良好的区位优势,它位于3个首都城市(伦敦、巴黎、布鲁塞尔)的中心,并有高速铁路相连接。另一条高速铁路大西洋线的终点城市勒芒市,从高速铁路的建设中也获益颇丰。政府在方案设计初期,就对车站周围的房地产开发进行了长远的规划,在通车仅1年的时间内,车站周边地区10000㎡的商务中心就基本出租完毕,到1991年又增加22000㎡的商务办公面积。通车3年后,周边土地的价格和商务办公租金都提高了2倍。

韩国高速铁路

纺织城大邱市历来客流不旺,高速铁路开通后,每天从东大邱车站下车的旅客增至12000多人,旅店客房率和百货店销售额随之直线上升。中部城市天安市地价历来处于中下水平,占据高速铁路车站的“地利”之后,开发建设迅速升温,地价上升为韩国第二位。高铁开通后,中部城市天安、大田到汉城的时间分别缩短为34分钟和49分钟,这样住在天安、大田,到汉城上班比在汉城市内上班更为省时。

(据《中国经济网》、《搜狐网》)

新盘

盛唐至尊楼王·商业街



开盘日期:11月19日

盛唐至尊 360度环景中央楼王和商业街同步开盘,本次开盘住宅主推100㎡~220㎡户型。开盘当日上午总成交金额突破1.1亿元,其中住宅成交金额6000多万元,商业成交金额5000多万元。

升龙广场“琳琅街”



开盘日期:11月27日

本次开盘为王城公园旁35万㎡商业综合体中的临街商铺,户型面积16㎡~298㎡,共108席。与五星级希尔顿酒店、国际3DIMAX影城、国际时尚百货为邻,拥有10万客流保障。

洛阳宝龙城市广场



开盘日期:11月27日

洛阳宝龙城市广场推出临街旺铺27㎡~67㎡限量发售,全能国际公寓48㎡起。本次开盘为国际社区2期4号楼,首创双气送地暖。92㎡精致两房、132㎡阔绰三房盛大入市。



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注《洛阳晚报·楼周刊》,加入我们,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出你的疑点、难点、观点。我们将从《洛阳晚报·楼周刊》微博中选取一部分有真知灼见的评论,刊发在“博文天下”栏目中,希望大家踊跃发言。

做房地产生意,要看淡市场周期;做房产研究,要看淡社会情绪;购房,要看淡调控。根据自身条件和社会经济发展大周期,才不会错。
——@陈则明 上海社会科学院房地产业研究中心学术部主任

针对万科上海公司楼盘全线降价的说法,万科回应:全面降价属谣言。全线提价或降价都不符合万科风格。房屋价格由供求关系决定,企业只能为商品标价,不能定价。未来万科仍将积极主动顺应市场变化趋势,按购房者愿意接受的价格售出产品。
——@新浪房产

最近听到房地产的同行都在摇头叹息对未来的市场充满疑惑,这种情绪似乎很有感染力。我看到的市场是北京、上海的办公楼爆满,办公楼的租金还在上涨。现在土地市场的冷清,就意味着未来供应的短缺,办公楼的租金还要涨!
——@张欣 SOHO中国 CEO

提倡和鼓励走城镇化道路,才是平抑房价的好办法。一方面可以解决城市化速度,另一方面满足城市空间多点多极发展的空间布局,运用现代快速交通连接中心城镇,形成“洛杉矶”式的城市群,这样将每个中心城镇人口控制在5万以下,节约土地资源,提高居住舒适度,解决居住集中带来的弊端,更可以控制房价。
——@鲁炳全 北京博智行商业地产研究院首席专家