

# 专家会聚高峰论坛 纵论洛阳高铁商圈

□本刊记者 朱旭 文/图

在国家调控政策的影响下,一线城市疯长的房价得到了有效遏制,二、三线城市楼市亦遭遇政策观望期。当楼市投资进入选择瓶颈时,高铁商圈经济伴随高铁交通的发展渐成焦点,引起投资者的关注。而洛阳,因其正处在郑西高铁的核心位置,区位优势和投资前景使其成为近两年来的关注焦点。

12月2日,郑西高铁加速中原经济区建设高峰论坛在洛阳日报报业集团二楼报告厅隆重举行。莅临论坛的行业专家有河南省发展和改革委员会经济研究所所长、省宏观经济学会秘书长郑泰森,河南财经政法大学房地产研究所所长、经济学博士李晓峰,河南科技大学经济学院院长刘溢海。三位在省内享有盛名的专家围绕郑西高铁助推中原经济区建设这个主题,分别从宏观和微观、区位和商铺价值等方面进行了阐述。

## 郑泰森:高铁开创“一小时交通圈”新时代



高铁这种高效的轨道交通方式对商圈和经济圈的影响巨大,因为城市群的划分基本以交通为标准。过去以高速公路车程为基础的划分方式已由新的交通工具所替代。郑泰森在论坛中指出,目前,中原城市群由之前的9个城市扩展到18个城市,涵盖我省所有城市,它的依据就是正在建设的高铁线路。未来,“一小时交通圈”将成为省内发展最为活跃的地区,这个交通圈的实现将以时速300公里的高铁为基础。这种现代、高效、便捷的交通技术和互联网技术对经济发展

和生活方式在空间上进行了颠覆性的改变。陇海铁路、连霍高速、郑少洛高速、郑西高铁和正在建设的郑州经登封到洛阳的城际快速铁路,这5条快速通道将成为连接郑州和洛阳最主要的线路,其中郑西高铁将郑洛间距缩短到40分钟之内,为“同城”概念的实现提供依据。

郑泰森说,中原经济区建设推动大交通建设。近日,国务院公布的《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》提出:按照“核心带动、轴带发展、节点提升、对接周

边”的原则,形成放射状、网络化空间开发格局。其中,“放射状、网络化”是指将以高铁线路为基础形成“米”字形发散,纵向轴带即京广高铁,而郑西高铁、郑徐高铁(在建)将成为其横向轴带。《中原经济区建设纲要》也指出强化郑州、洛阳、开封的重要支撑作用,发挥商丘、三门峡等城市的支撑作用,形成沿陇海发展轴。洛阳,这座地处中原腹地的宜居城市,将在国家政策的指引下,以快速交通为依托,实现产业集聚、人才涌入和以产兴城的目标。

## 刘溢海:洛阳承载新使命 三大问题需注意



国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》中提出要建设郑洛工业走廊,增强引领区域发展的核心带动能力。

刘溢海说,省委书记卢展工在刚刚召开的省第九次党代会讲话中进一步提出,建设郑洛三工业走廊正是对国务院指导意见的延伸、创新和深化。郑洛三工业走廊位于陇兰经济带上,是中原经济区建设中最为核心的产业轴线,是我国中部地区最

具发展潜力的地区之一,而高铁的建成将加速这个地区的形成。

郑洛西非常适合发展工业,因为这一代产业和城市密集,工业基础好。但目前存在的三大发展问题需要正视:

一是区域布局不尽合理。在工业经济发展中基本没有统一的区域布局和整体规划,企业之间的专业分工和协作关系较少,一些产业存在较为严重的同构化现象。

二是产业层次较低。体现在:传统产业多,高新产业少;资源开发型产业多,加工装配产业少;低附加值的产品多,高附加值的产品少。

三是面临资源约束瓶颈。郑洛西工业走廊资源型产业较多,对能源、原材料的消耗大,环境压力较大。今后,我们要正视这些问题,伴随高铁时代的来临,积极应对,合理协调,在发展中逐步解决这些问题。

## 李晓峰:高铁商铺投资 选时选址很重要



李晓峰特别关注国家金融走势对地产可能带来的影响。他说,中国人民银行11月30日晚宣布,从2011年12月5日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。几乎是同一天,全球六大央行都宣布采取宽松的货币政策。这条新闻让许多关注楼市政策的人小松了一口气,认为在楼市低迷的情况下国家货币政策出现松动,持续从紧的楼市调控应该已经结束。可以说,本轮持久严厉的调控政策表明了国家的决心,调控的重点为住宅

楼市,力求将住宅房价恢复到合理价位,恢复其居住属性,减少住宅的投资属性。在这样的政策调控下,投资者应意识到已经到了进行商铺投资的有利时机。

俗话说:“金院银院不如有个铺面。”李晓峰认为,当决定投资商铺时,如何认准商铺价值成了首选课题。商铺的价值取决于区位和配套条件。其中区位交通条件为首要考虑因素。以高铁为中心的商圈投资在日本、法国、韩国等国家都有过成功的案例,而洛阳作为郑西高铁核心站点、

先进制造业基地以及未来的装备制造和创新基地,其区位优势不言而喻。再说配套,从大型银行、公交总站,到聚集餐饮娱乐一体化的城市综合体,高铁商圈在以先进齐全的配套为高铁客流提供快捷和便利的同时,引领大批的商铺投资热潮。伴随商圈的成长,商铺的价值将会骤增。

我们有理由相信,高铁时代在改变人们生活方式的同时,也会对经济格局及投资方向产生颠覆性的影响。

# 东边不亮西边亮:密集调控下的商业地产(三)



“热”时代之下需冷静:商业地产有风险,投资需谨慎

尽管商业地产的发展具备诸多利好因素,但也面临巨大的风险和挑战。

专业分析人士强调,商业地产行业本身有自己的规律,它的专业性强,门槛较高,对资本的要求比较高。其产品本身的特点决定了它需要专业的投资眼光,不适合进行短暂

炒作。

专家认为,做商业地产首先要考虑资金风险,如果难以变现可能会压断资金链。举例来说,如做住宅,如果市场不好,本打算卖10万元的住房,5万元肯定可以卖出去;但商业地产不行,当经济不景气,半价都见不得能卖出去。

第二个风险,要考虑“一窝蜂”跟进的问题。如果一个二、三线城市一下子出现几十个商场、几十栋写字楼,那会是一件很“可怕”的事情。写字楼和商场需要很长的消化时间,20世纪90年代中期有些城市所建的写字楼直到现在都还没有被吸完。

第三个风险,是后期经营能否成功。商业地产要取得成功,不仅仅是把房子盖好,业态规划的合理性、商业管理的成熟度均至关重要。如果建了大商场,建了五星级酒店,但后期管理、经营跟不上,那只能是赔钱买卖。因

此,商业地产对从业人员的专业素养要求很高,而目前这部分人才又相对紧缺。

## 如何长“热”不衰:创新将成为商业地产的必然选择

面对商业地产的繁荣、风险以及第二季度商业地产价全线攀高,银监会将商业地产纳入严控,贷款门槛要远高于住宅这些状况,商业地产将来究竟该怎么发展?

在“中国商业地产行业发展论坛·2011年会”上,包括大连万达集团董事长王健林、首创集团总经理刘晓光、中国房地产研究会副会长顾云昌、中华全国商业信息中心主任王耀、中国商业地产联盟秘书长王永平等在内的地产大腕及行业专家给出了答案。

专家认为,商业地产和住宅地产的不同之处在于商业地产联系到商场,商业地产最

后就是研究商业。所谓商业根据什么来做深入探讨?有一个很清晰的规律,就是经济发展。经济发展的不同阶段,人们对商品的追求、消费的追求是不同的,这样就会产生不同的需求。创新源于新需求的出现,新需求是商业地产创新的根本动力。人们对生活的追求是不会有尽头的,而且随着社会的发展,新的生活方式也会不断地出现,使商业地产创新成为必然。

(未完待续)  
(精顺品牌部)

