

畅想  
城铁

## 连点成线 效应成片

## 咸宁楼市期待“城铁速度”

一条武咸城际铁路,承载了太多人的梦想,同城梦、创富梦……对于地产人来说,也有一个与城铁相连的梦想,那就是,依托城铁效应,咸宁房地产市场提档升级,地价不断升值,高楼大厦拔地而起,人们居住空间越来越高档……

## ■ 楼市洼地效应显现

咸宁房价在“8+1城市圈”中处于洼地,一直以来是公认的事实。武咸城铁连通武汉和咸宁,两城之间坐城铁将和同城坐公交车一样方便、快捷。城铁拉近了咸宁到武汉的距离,咸宁的低房价的优势将更加明显、突出。

市统计局日前做了一项调查,对比了咸宁和武汉的房价。今年前十一个月,咸宁城区商品房销售均价每平方米3465元,其中住宅均价每平方米3159元。而武汉中心城区

的房价,每平方米早已突破15000元,即使在三环以外的江夏区,房价每平方米也在5500元以上。由于武汉、咸宁两地房价差很大,而环境优美的咸宁十分宜居,近年来,大量武汉居民在咸宁买房。

武咸城际铁路投入运营之后,人们往来两地的时间成本和生活成本将大大降低,“武汉工作、咸宁吃住”不再是梦,房价低的咸宁或将成为更多武汉人的居住地。

许多投资咸宁地产的客商称,咸宁先

天具有居住环境和地理位置的优势,在武咸城际铁路将加快两城一体化的背景下,相对周边城市,低廉的购房成本以及不断完善的城市建设,会让咸宁楼市更具有竞争力。

业内还有一种论调,认为武咸城际铁路通车,两地经济贸易往来将更加密切,两地房地产开发水平缩小。咸宁楼盘的品质将提档,房价也就应声而起,咸宁距离武汉的房价将越来越小。

## ■ 城铁地块炙手可热

城铁建好了,无疑需要车站、公路、商业等完善的配套设施。这也将拉动周边大量土地的开发,带动沿线地产的发展。

武咸城际铁路在咸宁境内共设有贺胜桥东站、横沟桥东站、咸宁东站、咸宁南站4个站点。从城铁建设之初到现在,这些站点的周边环境都发生了很大变化。几年前,这4个站点附近几乎是荒芜一片。最近路过这些站点附近的市民发现,咸宁南站附近大

型城市广场即将建成,咸宁东站周围聚集了多个大型商业、住宅地产项目,贺胜路段一个30万人规模的社区正在建设中。

对于咸宁境内的城铁站点周边区域规划,我市早有方案。记者从市规划局了解到,贺胜桥站区域,打算以“一站一城”思路,实现站城一体、站为城用,把贺胜桥打造成新型城镇化示范镇;横沟桥站区域,结合横沟桥镇总体规划,围绕站点建一个横沟桥

新区;咸宁南站和咸宁东站在城区内,整体规划成城铁新区,咸宁东站区域主要是居住区、站楼、配套商业,咸宁南站区域以商业服务为主,打造成以居住、商贸、配套服务业为主要功能的城市商贸中心和对外交通枢纽。

目前,武咸城际铁路咸宁范围内站点周边的一些地块已经挂牌出让,其中有的地块正在如火如荼开发建设中。最近不少来咸宁考察的投资商也将目光瞄向了城铁地块。

“

华中科技大学经济学院  
硕士生导师 舒扬

大商圈经济辐射力  
带动片区经济发展

城际铁路影响就如同一个城市的地铁一样,靠近地铁的商圈、住宅都因为交通的便利而受到良好的辐射,从而带动该片区的发展。

武咸城际铁路的开通,便捷的交通让武汉上班族来咸宁买房置业成为了可能,对于咸宁经济的助推无疑具有重要意义,武汉1+8城市圈的经济辐射力也将凸显。

湖北科技学院  
经管学院院长、教授  
商文斌

交通枢纽魅力带来  
巨变

武汉城市圈城际铁路的开通将给咸宁带来五点变化:第一,加快咸宁融入武汉城市圈;第二,咸宁自身拥有的自然环境、区位优势,必将使得咸宁成为武汉城市圈休闲、旅游的目的,加快咸宁旅游业的快速发展;第三,咸宁房地产行业将面临新的机遇,武汉以及城市圈的市民在咸宁置业的欲望也将提高;第四,充分利用武汉是全国科教中心的优势,加快咸宁产业结构升级换代,从而实现鄂南强市的目标;第五,中三角区域交通枢纽的地位将进一步凸显,增强中三角、尤其是小三角的地位和实力。

”



## ■ 立足“圈内”向外辐射

多位地产人士表示,只要咸宁的各项基础设施建设跟上城际铁路的发展速度,咸宁房地产市场潜在的优势就会爆发出来,不仅武汉人会来咸宁买房,黄石、黄冈、孝感甚至全国各地的人也可能来咸宁买房。但这是一个渐进的过程,在这个过程中,如果咸宁能够提供更多的就业机会,必然会吸引更多人在这里。

武咸城际铁路通车在即,武汉城市圈中

## ■ 城东发展一触即发

近几年来,咸宁市区向城东扩张明显,横沟桥镇、贺胜桥镇发展比较迅速。武咸城际铁路通车后,将这两镇与咸宁市区串在一起,将城东板块贯穿起来。

目前,横沟桥、贺胜桥相对独立,居民所习惯的生活圈也较小。武咸城际铁路通车后,将城东板块贯穿起来,让这两个区域的市民生活半径扩大,城区居民到这个区域购房将变得轻松。根据本报记者提前上武咸城际铁路体验来看,从咸宁南站到贺胜桥东站不到10分钟,比乡村公交快了半个小时

武黄、武冈、汉孝3条城际铁路也在抓紧建设中。随着城市圈内省内交通网进一步完善,大家都成了“圈内人”,能够快速便捷的穿梭于圈内各城市间,跨市工作、生活、居住将成为新的流行趋势。

武汉铁路部门透露,武咸城际铁路未来有望向赤壁、岳阳延伸。根据国家发改委批复,正在兴建的长株潭城际铁路,未来将与岳阳等城市连接。这样,武咸城铁最终将与

长岳城铁对接,将有利于武汉城市圈与长株潭城市群的融合,推进长江中游城市群建设。

咸宁交通路网不断延伸,相关配套建设日渐完善,越来越多的省内外城市与咸宁的距离将宛如同城一般。对此,有楼盘开发商表示,这些外地城市的购买力将流入咸宁,房企能够拓展的有效市场将越来越广,咸宁房地产业将会跨上一个新台阶。

以上。武咸城际铁路开通将更有利于城东区域的发展。

从多地经验来看,城际铁路是区域经济发展的“触发器”,城际铁路通车运营后对站点的直接经济效果明显。有部门人士认为,通过城铁交通对区域经济的作用,在湖北的经济核心——武汉市的强大经济作用之下,会在沿线形成市场、物流、技术、产业、人力、资金高度聚集的经济带,贺胜桥、横沟桥两个乡镇则将快速城市化。

在一些人的预想中,贺胜桥离武汉距

离最近,只要完善城市功能,提升城市功能,充分发挥咸宁山水自然生态优势,武咸城际铁路开通后,会吸引很多在汉的人到贺胜桥买房居住。此外,横沟桥车站所在地横沟桥镇是咸安和通山两区县7个乡镇外出务工、返乡就业人员的必经之地,是咸宁工业园(三期)的生活基地,站场周边的土地开发若结合新型城镇化建设,提升了公共服务能力,横沟桥镇的经济会得到快速发展。