

杭州

地铁1号线开通半年 核心商圈不断升级

文/片 特约记者 刘彦朋



地铁已逐渐融入杭州市民生活。

2012年11月24日,杭州地铁1号线开通试运营。尽管经历了试运营前期的故障停车、收缩缝渗水等风波,但依然无法阻挡杭州市民对地铁的热情,杭州的商业、文化、房价等也因为地铁的兴建,而变得更加丰富多彩。概念十足。或许这种变化让杭州人觉得还不够,最新版《杭州市轨道交通线网规划(修编)》显示,到2020年,杭州规划要建成10条地铁线。



副城到主城 时间减一半

虽然杭州地铁现在还只是一条腿走路,但不少市民已经切实感受到了地铁带来的便利。

家住临平(杭州的副城,距市中心20多公里)汽车南站附近的张易,3年前大学毕业,就在杭州武林广场一家餐饮公司做人力资源助理。以前,他每天要6点前起床,匆忙洗漱,吃完早餐,7点前从家出发,先步行300多米到509路公交车汽车南站点,颠簸十几站路后,到闸弄口新村站下车,再换乘205路到武林广场站下车,步行

900多米在9点前赶到办公室。“这一圈下来,一天耗在路上的时间都快4个小时了。”张易苦笑着说。

半年前地铁开通,像张易这样工作在主城,生活在副城的人成了最大受益者。“先坐1号线支线,然后换乘1号线往湘湖方向,在武林广场站下车,平常全程就用50分钟。像我都是在早晚高峰乘坐,这个时间段发车密度大,还能再节约七八分钟。”张易说,他现在早上能多睡一小时,傍晚能提前一小时到家。

公交部门统计显示,1号线开通后,张易此前每天乘坐的两条公交线路客流量下降近三成;1号线开通前两天,激活市民卡、公交卡地铁功能的市民就已有80万;家住江南副城或下沙副城的市民同样能感受到这种变化,杭州地铁1号线开通的第一个工作日,钱江四桥上南向北过钱塘江的车辆,早高峰提前10分钟回落。

据地铁部门的统计,杭州地铁1号线这半年日均客流量超过15万人次,最高日客流量约23万人次。



地铁板块房屋成交量居全市前三

地铁1号线及支线的开通,不仅让张易节约了时间,自家房产的身价也跟着水涨船高。

张易家除了现有住房,还有一套36平方米的单身公寓,带独立厨房和卫生间,之前因为离市区远,基本上都是短租,每年春节前都要闲置个把月。

“去年底不但没闲,地铁

一开通就从1000元涨到1200元,我同学家的房子现在已经涨到1500元了。”张易说。

从2007年杭州地铁开建,主体完工,计划通车,每次有关地铁的主要节点,都会刮起一股“地铁房”旋风,二手房东会相应地做出价格调整,新盘开发商也抓住这个营销噱头。公开资料显示,从2010年8月底到2011年5月,杭州城东

九堡镇(距核心城区约11公里)的二手房均价涨了2000多元/平方米。

同时,地铁板块房屋的成交量也一直在攀升,据快房网统计,截至今年5月20日,杭州市区共出售商品房32000多套。其中板块成交前三名的分别为萧山、下沙和临平,均为地铁1号线沿线板块。



沿线商圈连成片 核心商圈再升级

在杭州,多数人都习惯离武林广场的远近来考量地段的好坏,因为它是杭州核心城区的唯一商圈。地铁开通第一天,武林广场就成为客流量最大的站点。

杭州地铁未来将在武林商圈设立一个地铁指挥中心和大枢纽站点。1号线和3号线将在这里交会。

随着近日武林广场地下商业综合体的开挖,杭州

国际大厦城市广场、武林广场地铁上综合体等将开建,加上现有的武林银泰,杭州百货等重量级商家,武林广场商圈将在百货业态的基础上,再引入品牌餐饮、娱乐、休闲等配套项目。

目前,武林广场商圈附近当街商铺租金从1.5万元/平方米·年涨到了1.7万-2万元/平方米·年,核心部位则从2.5万元/平方米·年涨到了2.8万-3万元/平方米·年。

业内人士预计:“未来

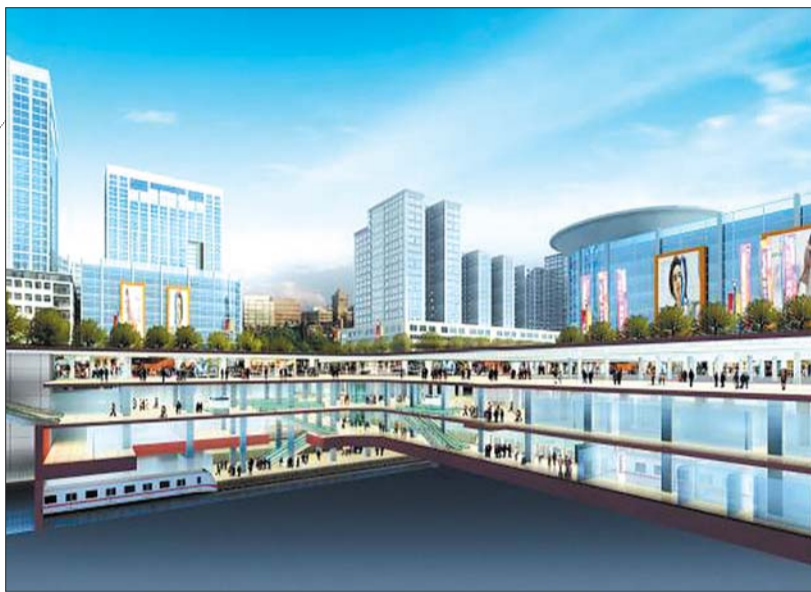
武林广场可能是杭州唯一能达百万平米商业物业的区域,为打造国家级商圈奠定基础。”在地铁1号线沿线其他站点,下沙副城站点有宝龙城市广场,龙湖天街等商业综合体;七堡镇地铁站有占地50公顷的地铁综合体;临平副城站有新建的临平新城。

“地铁终将打破区域隔阂,仅1号线就已经让杭州三副一主城区的商业成片发展。”有业内人士分析说。

青岛

商业巨头“扎营”地铁口 全城商圈连成商业带

文/片 本报记者 邱晓宇 蓝娜娜



地铁台东站效果图。(图片由青岛地铁指挥部提供)

随着地铁3号线、2号线的陆续开工,青岛正式迈入地铁建设快速时代。在地铁效应带动下,不仅沿线众多房地产项目拔地而起,许多商圈也相继兴起,以集聚型态势迅猛发展。不过也有业内人士指出,地铁商业要考虑到商业定位,要兼顾周围居民与乘客需求。



商业大鳄盯上地铁 打造青岛新商圈

正在建设的青岛地铁一期工程3号线将从老四方区的“新都心”区域穿行,预计2014年便可投入使用。“新都心”范围内有三处地铁站,设立在黑龙江路沿线,这是青岛市的主干道之一,这里的人流车流密集,地铁的建设也吸引了众多商家来此投资。

目前“新都心”区域的商业地产项目正在加紧建设,地铁商铺已成为“新都

心”的一大亮点。和达中心城就是选在“新都心”地铁口建设的重要项目。根据规划资料显示,“和达中心城”位于新都心核心商务区中心,毗邻福州路、哈尔滨路两条城市主干道,无缝对接地铁3号线清江路站,占据新都心交通核心位置。项目总建筑面积约为30万平方米,包含国际购物中心、时尚商街、甲级写字楼、精品住宅等,项目

商业总面积约16万平米,其中购物中心约9万平米。青岛著名的外资企业永旺集团也选在地铁口处开建新超市,此外万科广场、凯德广场等大型城市综合体项目以及高级写字楼、星级酒店也正在加紧建设中。

大体量商业地产的兴建,正在逐步把“新都心”区域打造成青岛未来一个新商圈。



地铁连接商圈 结成一条商业带

青岛地铁一期工程3号线起始站位于市南区火车站,终点站位于李沧区青岛北站,该线路将市南区中山路商圈、沿海一线、东部商圈,市北区新业广场、正在建的新都心商圈以及李沧商圈串联起来。青岛地铁2号线一期工程则将辽宁路商圈、台东商圈、香港中路商圈、崂山商圈及李村商圈串联。两条在建地铁线路将青岛市区全部商圈连成一条商业带。

目前,青岛市最繁华的莫过于香港中路商圈,这里高级写字楼鳞次栉比,而李沧区的商业圈也在近几年开始崛起。将全市商圈连成一线会有什么影响呢?太平洋房屋山东总部总经理林宪周分析,地铁将商圈连成商业带最大的好处就是促进整个商业带的进一步发展,也促使商圈之间互相竞争。

林宪周说,现在市民逛

街几乎就选择在特定商圈内,要么就是到单位或住宅附近的商场,要么就是选择平时固定会去的地方购物,很少有人从市南区逛到李沧区,很大程度上是因为商圈之间的远距离造成的。“一旦形成商业带,在李沧买完东西,搭乘地铁直接到达市南香港中路继续购物。路上时间短,不塞车,不误点。这让人们有更多的选择空间,也给商家带来更多的利润。”



地铁商业要兼顾居民与乘客需求

青岛市知名房地产专家张百忍认为,地铁商业与城市中心的其他商业还是有一定区别的,地铁首先要满足载客,其次才为地铁沿线、地铁口带来人气,而把人气转变成消费力是地铁商业面临的重大问题。张百忍同时对地铁口兴建大面积商业提出他的看法,换乘站周围其实并不需要建设这么多的大型商业,因为商业建设不仅仅依靠地铁修建,还要考虑其他因素,例如周边的消费能力及整个

区域的定位。张百忍建议,地铁口作为换乘枢纽,周围应多建设一些便利店、快餐店等项目。

林宪周则指出,按照香港、上海等地铁商业的发展模式来看,地铁商业已经成为地铁运营的附加产品。尤其是地铁口、换乘站,这里密集的客流量无疑会带动商圈消费,乘坐地铁可以直接到达,出行上的便利就把人带到了商圈内,这对已经存在的商圈有着极大的推动作用。

林宪周认为,地铁商业的定位是地铁沿线新建商业项目需要考虑的问题,因为地铁商业辐射的范围是有局限的。他说:“在地铁的地下位置最好是做快餐或是小超市,因为这里来往人群很多,快速消费将成为这个位置的重要需求。”林宪周同时认为,地铁沿线新建的商业最好以多种业态存在,要同时兼具两种效果,一是方便周围居民,另一个要方便乘坐地铁的乘客。