

武汉地铁后时代 商圈兴起撬动千亿产业链

特约记者 贺丰波 武汉报道

“从2012年到2017年,每年开通一条地铁。”这是武汉市委市政府对市民作出的承诺。2012年12月28日,地铁2号线正式开通。武汉交通再上一台阶。而明年、后年……每年都会有新的地铁线开通。武汉地铁集团表示,2013年向市民兑现的是地铁4号线一期。2012年,地铁3号线一期和地铁4号线二期开工。“这两条线今年也将全面开工,通车时间不变,3号线一期还是计划2015年底,4号线二期还是计划2014年底。”武汉地铁集团相关负责人表示。

2013年,武汉迎来地铁建设高峰期。武汉地铁集团有限公司总经理刘玉华介绍,今年投资将达160亿元,地铁4号线一期今年年底建成通车,今年力争开工建设6号线一期(2016年开通)、7号线一期(2017年开通)、8号线一期(2017年开通)、29号线(即地铁2号线延长线,力争今年开工,工期四年)和机场线(拟今年开工,2015年通车)。

武汉轨道交通网规划显示,未来武汉轨道交通建设,将由原先远期规划的7条、220公里,扩容至12条、530公里,设站309座,建设规模总投资逼近3000亿元。按照这一规划,三镇主城区地铁线网规模将达到333公里,共有7条长江通道,同时,地铁还将全面延伸至武汉城市圈。

地铁经济时代随之到来。据中国土木工程协会秘书长张雁测算,地铁项目每投资1亿元将创造8000个就业岗位。武汉地铁总投资近3000亿元,照此计算,理论上可提供2400万个就业机会。而地铁项目每投资1亿元,将带动GDP2.63亿,那么武汉地铁将带动本地GDP增长7980亿元。

轨道交通的幸运数字“28”

家住武汉东西湖区,武汉鑫昌泰商贸有限公司策划总监黄丹女士告诉记者:“住在东西湖,上班在江汉路,在轻轨没有开通前,上班可谓‘伤不起’。不上班的话,觉得很可惜;上班的话,也非常远,最后选择在上班的附近租房住,周末才能回家住。”记者随机采访了10多人,在轻轨没有开通前,他们都有同样的感触。可见,大武汉的是武汉人的骄傲,也是武汉人的痛。痛就痛在武汉太大了,三镇之间往来交通拥堵不说,单看路程也是足够漫长。

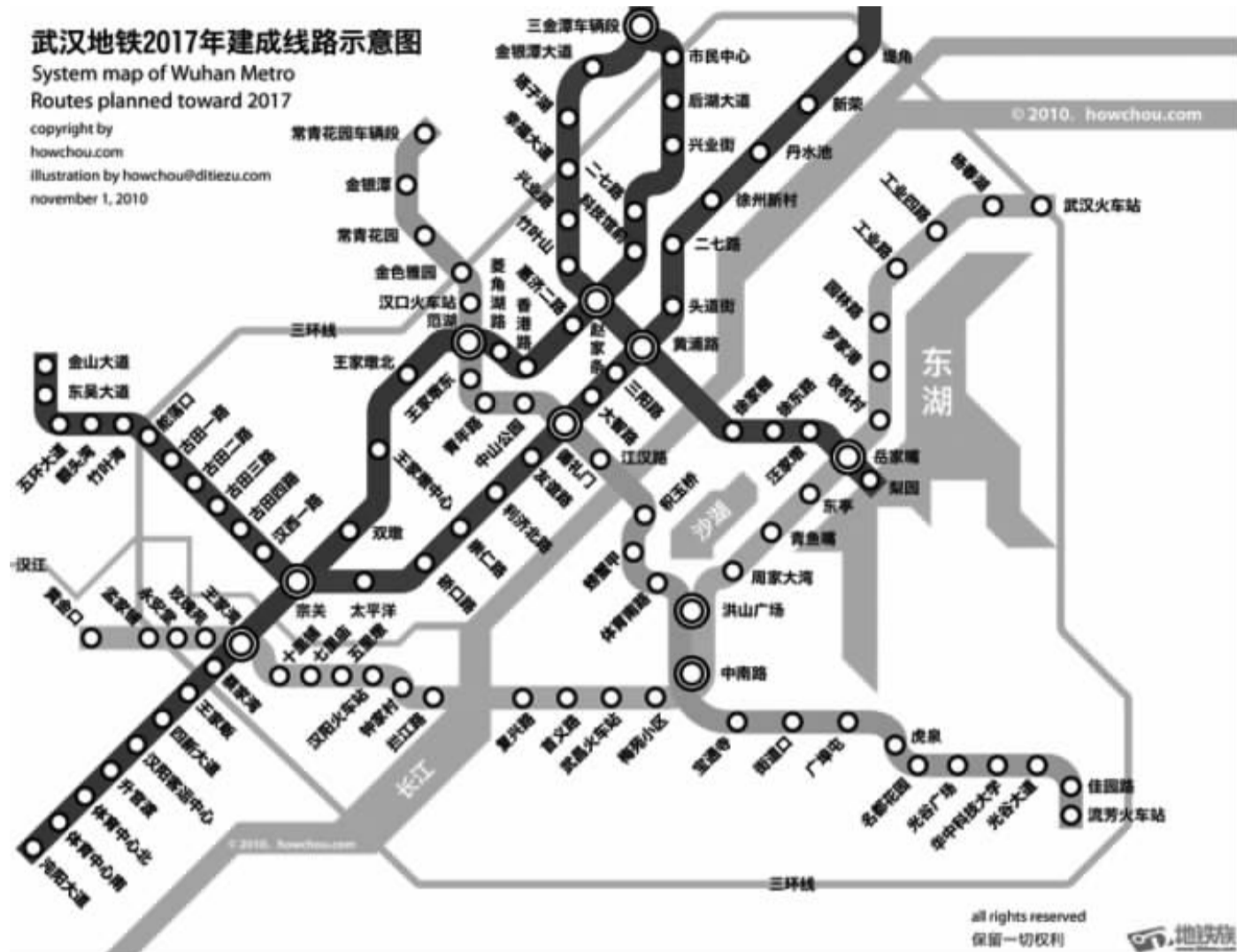
武汉人第一次坐上轻轨是在2004年7月,武汉轨道交通一号线轻轨试运营。从那时起,到2010年7月28日轻轨一号线全线开通运营,武汉人经过了6年的等待。2010年7月28日,国内最长的城中轻轨武汉二号线轻轨正式通车,全长28.8公里的轻轨让大武汉似乎在一夕间变“小”了——从东西湖穿越汉口中心直达堤角,只需50多分钟。黄丹女士告诉记者:“现在每天可以按时上下班,又不堵车,真是非常舒服和幸福啊!”

2012年12月28日,地铁2号线试运营,作为万里长江第一条穿长江的地铁,首要解决城市跨江交通难题,缓解长江一、二桥的交通压力,同时地铁2号线打通各区域间快速转换的通道,成为经济联系相互关联至关重要的条件。家住汉口百步亭在中南上班的刘哲说:“以前坐公交的时候,天天羡慕有车一族,因为做公交的话实在太堵了。早晨7点出发,如果不堵车的话,可以在八点半准时打卡,如果遇到堵车的话,10点打卡上班是很正常事情。如今,地铁开通了,我也不准备买车了,觉得乘坐地铁省心多了。”

乘坐地铁真是方便,除了无需驾车的提心吊胆,避开了上下班的堵车高峰,还有如今油价、停车费又涨了,开车出门真的很麻烦。”他说,花费60多分钟,上下班要乘坐577路,“一趟要花没有多分钟,如下班地铁通了,他已经打探出一条最便捷的上班线路:先步行到丹水池轻轨站,乘坐轻轨十几分钟到循礼门站,然后直接换乘地铁2号线,15分钟就可以到中南路,半个小时就可到办公室。”

“地铁通了,哥每天都可以多睡50分钟懒觉,不要不信啊。”家住武昌虎泉的陈印先生炫耀说,自从过江地铁通车,他现在每天7点出门,8点多即可从容地到江汉路上班,足足比平时乘坐公交车节省50多分钟时间。住汉口常青花园的周炎斌老师告诉记者:“太开心太开心!没想到不经意的房产,地铁就在家门口,好像专门为我不经意的,从地铁口出来脸上洋溢幸福快乐,太方便了!不拥挤不嘈杂,没人大声喧哗,好像车上的个个彬彬有礼,终于从心里发出武汉真好!”

住在光谷的陈勇军律师感慨道:“以前没有什么事情的话,基本不到汉口,现在地铁开通了,一个月到汉口的次数是我之前10年的总和。”对于武汉人而言,城市的出行历史几乎就是如何过江的历史,当4分钟就可以过江的时候,整个城市的出行热情被点燃了,而那些长期需要过江的上班族们,更是直接的受益者。“原来每天过江上班往返要四个小时,现在可以节省一半的



时间。”家住街道口的万唯思在硚口长丰大道东风村一带上班,现在轨道2号线成了她每天的通勤工具。

承担50%公交过江交通客运量的2号线一期工程于2006年8月28日正式开通,起于汉口常青花园,止于武昌鲁巷。根据规划走向,地铁2号线跨江段的位置,选择在过江客流最大的江汉路路面。

据专家预测,建成通车后已分流武汉市50%的公交过江交通客运量。预计到2015年,轨道交通每天输送126万人次,其中地铁2号线占去一半。仔细看看就可以领会,轨道交通的幸运数字“28”,它不仅带来了幸运、快捷的出行,而且给武汉人带来快乐和幸福的笑容。据了解,6号线是武汉市第二条穿越汉江的地铁,2012年12月28日获得国家批复,近日将组织开工论证,计划近期开工。

地铁商圈兴起

过去市民到江汉路、航空路商圈逛街,多会选择在周末或空闲时间。而如今,搭地铁、乘轻轨上班途中,就能去商场、超市买东西,再也不用担心堵车、停车难等问题。作为武汉首条快速地铁交通,地铁不仅仅让出行变得便捷,对于武汉人购房、消费、就业、就医方面都将产生深远的影响。

建成的地铁2号线将成为武汉市最重要的客运交通走廊,途经汉口火车站、武汉汽车客运总站、王家墩中央商务区、武汉世贸大厦、武汉广场、中山公园、江汉路商业街、洪山广场、东湖科技园区等主要客流集散点,并串起四大商圈——解放大道商圈、中南商圈、街道口商圈、鲁巷商圈。

地铁2号线已运营一个多月了,也拉开武汉地铁商业时代序幕,地铁商业步入“春天里”,武汉四大商圈联系更将紧密,一场因地铁而打响的“商战”越加激烈。受两江三镇格局和过江通道拥堵等因素影响,江城市民购物很少过长江。但刚过去的元旦小长假里,在地铁2号线开通的利好带动下,过江购物恰恰成为江城商业的一大亮点。

华中师范大学武汉传媒学院周禄兵老师说:“节假日时,专门坐地铁到武汉国际广场转转,要是平常做公交的车,或者开车的话,根本不想去汉口。地铁通了后,我老婆非常喜欢到汉口逛街买衣服了。”

商圈的接连串起,继中南商业大厦斥资亿元装修后,鲁巷广场也宣布关门歇业,花6亿元打造新鲁广,总面积将扩大到19万平方米,斥资6亿打造摩尔城,今年圣诞节前与地铁二号线同步纳客。

鲁巷广场副总经理刘克家介绍,老鲁巷广场将与西边新建12万方新卖场打通,统一装修招商,与地铁二号线同步开业。此次鲁巷广场斥资6亿,升级完成后的新鲁巷广场面积将达19万方,形成购物、酒店、餐饮、电影文化公园为一体的摩尔城。此外,是鲁巷广场开业12年来首次大变身,无非是想搭乘地铁的“黄金快车”。

据悉,地铁2号线开通后,鲁巷广场无缝对接终点光谷站。借助地铁商机,新鲁广由现在的低档廉价向中高档转型。单层楼面面积在1.4万方,鞋帽区达8000平米,还

有江南最大电影主题公园,近7000平米空间引进4D、DMAX屏幕。同时设计200米地下商业街,方便市民在地铁站到公交站换乘。刘克家坦言,面对光谷步行街的迅速发展,新鲁广定位中高家庭消费为主,光谷步行街以学生快时尚消费为主。随着地铁开通,武汉超市业态格局也将大“变脸”,以快消费为主题的首家地铁超市将现身江城。

鲁巷广场表示,新鲁巷广场地下一楼超市与地铁无缝对接后,由大卖场转型为更适合地铁人群随机消费、便捷购物的组合式超市。该超市按日用品、生鲜、洗化用品分类,分割为4.5个单独小超市,单独收银,方便顾客快速进出,每个小超市面积控制在2000平米左右。烟酒茶设立专柜,不把顾客绕进去。

地铁集团成最大“铺王”

“一桥飞架南北,天堑变通途。”“一五”期间长江大桥的兴建改变了武汉两江隔散的历史局面;“十一五”期间动工兴建的地铁连接的不仅是三地的交通,串起的更是一条商圈财富的通道。地铁4号线一期于今年年底通车后,将与已通车的1号线(轻轨)和2号线一期,形成“工”字形的轨道交通骨架网。届时,在洪山广场站和中南站,地铁4号线一期、武昌火车站、汉口火车站将被地铁串起。人们可以坐地铁赶火车,既快捷又准时。同时,“工”字形的轨道交通骨架网的连接,必将促进地铁商圈的升温。

2012年8月10日,武汉轨道交通2号线一期洪山广场站商铺物业租赁权举行公开拍卖,总面积达3200余平方米的22处地铁商铺租赁费共拍得5831万元,其中一铺位月租费更拍到675元/平米的价格。伴随武汉地铁2号线的开通,武汉地铁集团注定成为江城最大的黄金铺王。

据悉,武汉地铁2号线将继续沿用从香港借鉴而来的“地铁+物业”综合开发模式。据统计,地铁2号线的客流量将达到50万人次/天,巨大的人流自然会带动地铁商业的发展。一份调查资料显示,地铁乘客的成分构成,职业多以普通公司职员为主,约占37.8%;其次是自由职业者,约占10.6%;第三是学生,约占10.5%;第四是个体户,约占9.1%;约高中高层管理者约占7%。年龄分布上,普遍集中在35岁以下。

在房地产业界流传着这么一种说法——投资住宅,别墅是铜;投资办公楼、写字楼是银;而投资商铺则是金。业内人士表示,“商铺的投资收益率即投资回报率明显高于住宅,在目前房地产市场,住宅投资收益率约为3%—6%,商铺的投资收益率一般为7%—10%,一些地铁铺、景点铺的增值空间更大”。武汉地铁集团土地综合开发事业总部副总经理张远飞说,武汉地铁2号线的物业分为“大物业”和“小物业”两种。

“大物业”指站地地面上方盖的配套综合楼或地下空间规模超过1万平方米的空间,这种由地铁集团土地综合开发事业总部整体对外招商,中标单位再将其自营或转租。“小物业”则指站厅层小规模商业空间,由地铁集团运营公司对其进行招商,比如1号线部分站点内的商铺,还有2号线

洪山广场站物业租赁权拍卖等。对于武汉地铁2号线而言,共有8个站共19万平方米的“大物业”项目,分别位于金银潭站配套用房、常青花园站配套用房、王家墩东站配套用房、江汉路站地下停车场和大部分配套、洪山广场站东广场地下商业和停车两层、中南路建设厅还建楼的部分、中南一路7层还建楼、傅家坡变电站配套用房。

普通商铺有“一铺养三代”之称,地铁商铺则可养世世代代。正因为这一点,串起多个黄金商圈的地铁2号线,地铁商铺奇贵,仍一铺难求。江汉路对着地铁口的商铺成了“铺王”,每平方米售价高达20万元。销售人员之前推销时,理直气壮地预测:地铁开通后,每天这里将有百万人流。

“铺王”的租金有望刷新纪录。张远飞介绍,以南京地铁的运营经验来看,其黄金线路沿线租金是按天计算,每平米每天可租30到50元,比武汉贵得多,武汉地铁2号线商业价值将在未来还有发展空间。武汉地铁2号线从汉口金银潭到武昌光谷广场,串起几大商圈,被誉为黄金线路,目前几大物业项目已进入招商的前期程序中,开通前将基本完成招商。届时,武汉地铁集团将成为武汉市黄金商业物业大王。

据了解,武汉地铁物业所得全部收入将用于补贴运营亏损,但是否可以实现收支平衡,现在谁也说不准。

地铁贯穿的楼盘被镀金

早在2008年,经济学家易宪容就预测说:“武汉地铁一通,房价肯定翻番”。他指出,在城市交通体系中,地铁的主要作用虽然是为了补充交通,缓解城市拥挤状况,但它同样对房地产行业的促进作用非常大。地铁,的确给了一些地产商不少噱头,在不少地方,即使是地铁在这里只是一纸规划,并没有实质性地开工,但却成为这些地楼盘吸引消费者的最大理由。

家住常青花园的周炎斌老师,在2002年给女儿买的房子是每平方米只要1400元,如今每平方米涨到7000多元。仲量联行武汉分公司董事总经理李杰分析,地铁轨道交通将来逐渐形成一张网,这种“地铁红利”预计维系10年。

记者了解到,与地铁刚刚动工的时候相比,现在常青花园的房价着实是翻了几番。据了解,在2005年,常青花园两个楼盘的平均售价还在3100元/平方米左右。到2006年底,其平均价格就上涨到3700元左右,之后价格加速上扬,常青花园峻岭项目均价已经达到每平方米6500元。而记者探访到,以常青花园茗仕汇为例,年初的开盘价位就已经达到了7500元/平米,这个价位大致和洪山片区的房价相当。

地铁2号线沟通了武汉的东西两端,让城区西边的常青花园地区与城市东边的光谷地区迅速融入城市中心,拉近了与主城区的距离,也让某些地方由城市的边缘地带转变为地铁黄金线上的地带,地段价值迅速上涨。地铁的最大受益者,无疑是常青花园片区。

2月2日,记者探访10个站点附近的在售楼盘,“家在地铁”、“双地铁生活”等等广告语,已成“地铁房”的绝对性标志。在地铁“黄金线”上,最贵的有位于江汉路的宝

利金中央荣御二期在售,每平方米18000元起,均价在2万元左右。最便宜的是地铁两端的常青花园和光谷一带的楼盘,美联奥林匹克花园和光谷1000左右起价。

不过,涨得最狠的也是常青和光谷一带的房子,眼下,万元楼盘明显多了起来。紧邻地铁2号线走向,目前在售的商品住宅项目主要有常青花园、万科城、泛海国际住区、三金华都、航天首府、水岸国际、百瑞景、保利华都、光谷世界城等20多个。记者在现场随机采访了一位前来看房的马先生,他说:“今年准备结婚买房,在看遍了三镇各大楼盘之后最终把落脚点选择在光谷。”

据了解,近年来武汉越来越拥堵的交通让不少市民在选择房地产地段时,首先考虑地铁沿线。而一些远城区的房产项目的地产商,为了消除人们心中固有的“离主城区很远,交通不便”的思想,就大力宣传该地区可能有的地铁规划。一些楼盘销售负责人介绍,很多投资地铁附近的购房者,其实都打着居住、投资“双算盘”,户型较小的房子更受欢迎。地铁2号线带来的全部利好程度,这可不是地铁2号线带来的全部利好。其带来的地铁经济效应也在日益凸显,作为武汉地铁沿线的楼盘更是其中最大的受益者之一。

“地铁的开通,至少给沿线楼盘带来30%的涨幅,现在2号线周边楼盘价格都已透支,未来涨幅将非常有限。不过,其他未开通的地铁房,可以成为购房的首选。”仲量联行武汉分公司董事总经理李杰也认为,目前3号线、4号线、5号线、8号线特别是两端的楼盘,还有好多数为每平米5000元到7000元的,相对于刚开盘而言还有购买机会。据悉,中南路片,不仅有2012年12月18日通车的2号线这一条地铁线路,2013年底地铁四号线将通车,也将途径中南路。中南路沿线的各大楼盘,均已打出“双地铁”的噱头,来吸引广大购房者。

千亿元地铁产业链建成

地铁建成通车,除了生产厂家对列车、信号灯及各类设备的维护,每个地铁站本身还需要保洁、保安及专业清洗等合作项目。就单纯的投资回报角度看,这类服务项目均是针对轨道交通车辆或建筑物,其服务场所相对固定,在其他场所提供同等服务相比,稳定的客源无疑也意味着稳定的收益。

与此同时,地铁站成了天然一块大广告蛋糕。“地铁周围到处都可做广告,灯箱广告、车厢和车身广告、车票广告、站台广告。”一位广告商老总说,他非常看好地铁广告。武汉地铁一企业开通前一段时间内,关注高、乘坐人多,前几次车票可能会有人收藏,统一曾考虑投放车票广告。百胜餐饮武汉有限公司新闻发言人朱文丽说,旗下品牌肯德基在北京、广州一些大的地铁站都投放广告,武汉地铁建成后也会考虑。据了解,武汉轻轨目前已有肯德基的广告。

2012年11月20日,中国北车集团武汉长客修造基地黄陂开工。2012年年初,国南车“武汉南车轨道交通装备项目”在汉签约,计划今年投产年生产350辆地铁车辆和城际动车组项目。随着诸如南车、北车等项目入驻,一条堪称千亿元的地铁产业链在汉逐渐成型。北车长客股份有限公司企业文化部部长张天看来,项目越早建成投产,企业实现的效益就越大。张天表示,北车一期项目以造动车为主,后期则主攻地铁等城际轨道列车,跻身武汉地铁市场的同时,布局国内南方地区。同时,武汉在勘察设计方面也有优势。武汉拥有各种铁路装备研制生产能力的中铁科工集团、铁四院、中铁大桥勘测设计院堪称国内轨道交通设计领域的权威机构。而地铁轨道用到的钢轨可取自武钢,如目前正在建的武汉地铁2号线一期中,武钢拿下全线8700吨用钢。

此外,空调、电器等配套企业也将纷沓而至。而为这些大企业、机构服务配套的各个第三产业,也随之有了更多的商机。一连串的产业效应将进一步完善武汉地铁产业链。未来,武汉有望成为国内继北京之后为数不多的国内“地铁输出方”,“钱”景巨大。仅以武汉为例,一列拥有6节车厢的地铁列车,每节造价约600万元。根据武汉地铁远期规划,该市将形成12条轨道交通线,总里程达540公里的轨道交通网络,按最保守的每公里配备5辆地铁车辆计算,至少需要新增3000余辆车厢,价值接近200亿元,这还不包括列车后期维护及技术支持、信号系统提供等“软”件输出。

业内人士预测,随着国内众多城市纷纷上马地铁等轨道交通项目,全国每年轨道交通、地铁等设备的产值将达数千亿。张天表示,南车、北车项目入驻后,还将带来如空调、电器等一些配套企业汇集,进一步完善武汉地铁产业链。