轻轨一响 黄金万两

很多第一次去上海、北京这样的大都市的合肥市民，都会去坐一次地铁，感受一下传说中的城市轨道交通。

随着《合肥市城市轨道交通建设规划》获得国务院最终核准，到2014年，合肥也将成为轨道上的城市。这不仅意味着一种交通格局的变迁和时尚的生活名词彰显，更多的则是城市布局的全新格式化。轻轨楼市，或许将成为合肥楼市未来几年最流行名词。

下一站，轻轨。

颜晶 记者 谈正民

轻轨让生活更美好

“我当初在滨湖新区购买的房子，就是出于轻轨建成后会带来便捷的交通，要不然我也不敢离市区那么远买房子。”看到期盼已久的合肥轨道建设方案终于获批，在滨湖置业的李菲终于长舒了一口气，要知道，在滨湖买房当初在她家人的眼里无疑是一次赌博。

据调查显示，在购买郊区住宅时，人们最关注交通、价格、小区配套、周边环境4大问题，比例分别为92.8%、79.1%、75.9%和73.4%，可见最重要的考虑因素是交通问题。专家指出，轻轨1号线的建设，将对普通市民在置业观念、生活价值认同等方面产生大的影响，“大合肥”的概念更是呼之欲出。

一般来说，轨道交通对房价的带动系数为1.3左右，有了大交通网络的保障，受惠最大的将是原来被冷落的“新城区板块”，从而带动市场格局的重整。这一点可以从我们的“安徽第一高架——金寨路高架”得到证实。已经开通两年多的金寨路高架桥给经济技术开发区、政务文化新区带来的交通便捷是有目共睹的。在高架桥开通之前，房价一直处于全市低谷的经开区楼盘少人问津，购买人群也仅限于在该区域附近上班的企业员工和周边市民；高架桥开通之后，则吸引了全市范围内的购房者，市场状况发生了根本性的改变，楼盘的价格很快得到了提升，区域的居住氛围和配套设施也随之更加浓郁和完善。一条高架改变了一个区域，也改变了人们的居住观，一个新的城市中心因此诞生。

如果说公交车的辐射是算术级的，那么轨道交通的辐射则是几何级的，意味着新城区楼盘的“郊区孤岛”效应被大大削弱。

我们可以想象，一道高架能给经开区带来这样大的巨变，那么轻轨将使得沿线如何的翻天覆地！

楼市跟着轻轨跑

“地铁有多远，我们就敢买多远。”这是郑州在修建轨道交通时广为流传的一句房产公司广告词。如今，轻轨建设对于合肥楼市的影响丝毫不亚于此。

纵观各个城市的轨道交通，房地产都必将成为轨道时代的第一个受益者。

始于香港的“轨道+地产”的发展模式，正影响着合肥：缩短城市时空距离，轨道将交通的可达性转嫁到轨道周边的土地上，通过提高出行速度以及减少交通费用，降低机会成本，拉升土地价值，实现沿线土地物业规划升值。

轨道交通有一种磁力效应，这种效应会吸引生活、商务、商业、娱乐等设施向轨道站点集中，这种集中会刺激周边高强度的开发和经济的繁荣。因为轻轨的带动，市中心、二环内等关键词在以后将会显得并不那么重要，因为以公里计的空间距离感将完全被以时间来计的生活圈所取代。将会有更多人因为轻轨愿意住到离市中心更远一点的地方去，轻轨沿线的区域将大为受益。而传统的优势板块将被大大削弱，从而形成以轻轨为主线的新的楼市格局。

国际经验表明，几乎所有综合性城市居住组团、区域化购物中心、商业集中地，都有依托地铁、轻轨而建的趋势，原因是地铁交通能带来交通的巨变和巨大的人流，从而形成独特的“地铁社区”和“轨道商圈”。

轻轨1号线的开建，必将带动沿线人群的汇聚和楼市的升值，催生沿线区域成为全合肥的明星区域，1号线的“价值效益”必将在合肥引发“蝴蝶效应”而大放异彩。



楼市驶入“黄金轨道”

从国内外的经验看，无论是轻轨还是地铁，修建之日就是沿线房产紧俏、房价大涨之时。

轻轨1号线的开工建设，无疑也会使得沿线房价大幅上扬。

“轨道+物业”一直是购房者关注的焦点。据相关数据显示，广州初建地铁的时候，地铁沿线物业升值15%~25%，地铁开通后，沿线物业再次升值15%~25%。深圳地铁一号线的开工建设，地铁沿线的物业从6000元直接飙升到8000元~10000元，直到现在的15000元~20000元，三年的时间涨幅超过300%，租金涨幅为2~5倍。

业内普遍形成共识，轨道交通对城市面貌的改变，对房地产市场的影响是显而易见的。这是因为城市越大交通资源越稀缺，人们花在出行上的金钱和时间成本也越高，而轨道交通因为快速、安全、准时、廉价的特点，是城市中所有交通方式中最经济的，而享受这种便利最多的人群就是居住在轻轨沿线，特别是核心换乘站附近的居民，所以，距离地铁、轻轨近的房产总是比距离远的抢手、价高。

和地蓝湾负责人告诉记者：轻轨1号线对房地产的拉动作用，已经从他们的项目销售中得到了显而易见的体现。它将促使沿线土地的重组与使用性质优化，加大了周边范围内的人流集散以及资源转换，直接刺激了地产开发的强度。同时方便快捷的轨道交通，也会拉动通过沿线办公楼建筑群建设，为马鞍山路办公市场注入新机。不仅如此，沿线的楼盘都成了广大购房者青睐的对象。有关专家预测，随着我市轻轨1号线的建设，沿线房价将会有15%至20%的升幅空间。

合肥轻轨项目开工建设，意味着城市现代化、国际化的进一步提升，轻轨也必将成为“加速区域城市化进程的站点，一条将社会财富向城市热点区域集中的黄金线”。