

城市轨道交通对房地产价格的影响机理分析

许翔

河南财经政法大学工程管理与房地产学院

DOI:10.12238/ej.v5i3.959

[摘要] 城市地铁通过提高路面畅通性而带来的各种增值效应直接给沿线地产带来不同程度的价格增长。本文阐述了城市轨道交通与地产价格关系的基本内涵,重点介绍了城市轨道交通对沿线地产价格的影响机制,并剖析了城市轨道交通对地产价格产生影响的具体途径。

[关键词] 城市发展; 轨道交通; 房地产价格

中图分类号: F293.3 文献标识码: A

Analysis on the Influence Mechanism of Urban Rail Transit on Real Estate Price

Xiang Xu

School of Engineering Management and Real Estate, Henan University of Economics and Law

[Abstract] The various value-added effects brought by the urban subway by improving the smoothness of the road surface directly bring different degrees of price growth to the real estate along the line. This paper expounds the basic connotation of the relationship between urban rail transit and real estate prices, focuses on the impact mechanism of urban rail transit on real estate prices along the line, and analyzes the specific ways that urban rail transit affects real estate prices.

[Key words] urban development; rail transit; real estate price

引言

随着中国城镇化进程的日益深入,城镇居民数量也日益增多,城市交通边界逐渐向外围延伸,城市的交通问题也日益突出。如环境污染问题、交通拥堵现象,这使建设城市地铁成为减轻城市交通压力的重要途径。城市轨道交通可以提高城市的交通便利性,降低出行时间成本,成为影响房产价值的关键因素之一。研究城市轨道交通对沿线地产的影响,不仅可以科学的衡量对房产价值的影响,还可以合理估算地价、合理规划房地产项目开发、合理调整城市空间布局。

1 我国城市轨道交通发展的重要性

从1965年北京地铁一号线建成至今,中国城市轨道交通已发展了五十余年,但城市道路问题却日益突出。为逐步推动城市城镇化、减少交通拥堵现象、提高服务质量,改善市民生活水平,城市道路尤其是轨道、公交的合理高速发展逐渐成为缓解中国城市道路交通问题的关键,因此我国逐渐步入了城市轨道交通的大量修建时期。由于城市轨道交通是带动其他产业发展的纽带,城市轨道的发展也极大地促进了经济发展,推动城市轨道交通成为我国城市化进程的重要特征之一。

2 我国城市轨道交通与房地产开发关系以及发展现状

2.1 轨道交通与房地产开发的关系

经过城市轨道交通的修建,城市道路交通状况得以根本改变,城市的公共交通设施也得以有效完善。此外,城市轨道交通有效整合了城市中各个地段间的时空距离,大大增加了城市各区域的交通可达性和交通便利性^[1]。轨道交通建设带来的交通便利,使轨道周边的消费者能够有效控制出行时间和出行成本,生活便利性的提升不言而喻,这种影响主要表现为从城市中央到外周按距离呈现放射状分布^[2]。此外地铁的修建,有效地改善了沿线土地利用的性质,对城市商业、住宅用地的的发展也起着积极的促进作用。因此城市规划主管部门要根据城市轨道交通的影响,合理规划城市轨道交通沿线的土地,进一步优化轨道交通沿线城市空间布局和结构,以推动城市经济快速发展。

2.2 我国城市轨道交通发展现状

在我国,城市轨道交通建设发展迅速,但也存在着运营模式单一、建设资金不足、运营成本费用较高等问题,尤其在建设和运营资金方面,几乎是所有城轨运营商都面临的问题。此外,我国还没有形成相应的管理机制,房地产开发商可以简单的拥有因城市轨道交通的建设和运营而对周边房产带来的附加值,政府不得不为城市轨道交通运营承担高额的运营成本。如何改变这种现状,并建立相应的管理机制,使城市轨道交通的外部经济效益内化,从而推动城市轨道交通的可持续发展,是目前最关键的问题。

在社会主义市场经济高速发展的今天,房屋的作用已经不仅仅是解决居民的吃、住基本需求问题,还牵涉到了经济结构、产业集群、农业产业化等一系列问题。并且在老城区改建项目中,土地供应量大大增加,单块土地拍卖面积和交易价格也大大增加,已成为城市土地交易市场新的经济增长点。如果城市郊区土地供应量超过市中心,可以预见,郊区土地将给房地产市场带来新的期待和挑战,郊区之所以能够快速发展,最大的原因就是因为在轨道交通的修建,现在最火的楼盘,就是地铁和轻轨相结合的“双轨”附近的楼盘。

3 城市轨道交通对沿线房地产价格的影响理论

3.1 基于区位理论的分析

区位理论是指人的经济活动特点和地域的区位关系,尤其是人们日常生活消费等行为,主要指空间分配,是一种选择和经营活动中的优化过程^[3]。由于城市发展水平不同,各个地区的房产价值也不尽相同,而在此过程中,城市轨道交通对沿线房产价值有明显的提升作用。交通的地理位置是指在某个城市或地区范围内,交通路线与其生活配套设施互相联络的程度和范围,这也直接影响了轨道交通的地理位置,也相应地使轨道交通附近的城市发展强度与开发形式改变。

3.2 基于级差土地租赁理论的分析

级差地租是根据地块级别不同产生的,是土地所有者在土地使用者处获得的收益和回报,是一种经济表现形式^[4]。级差地租最早由马克思在其著作《资本论》中提出,城市轨道交通的建设就是基于级差地租理论II,是通过改变城市交通条件获得土地超额利润,由此产生的超额利润转化为级差地租,增大土地价值,导致房地产价格上涨^[5]。

轨道交通改善了沿线居民的出行方式,特别是在市区外圈的市民,有效减少了市民出行时间成本。

例如时间机会成本就是决定城市可达性的主要因素,而城市轨道交通的高效性显著降低了沿线居民的出行时间成本,并通过提高轨道交通沿线土地的交通可达性来创造水平差距。同时,地铁显著的集聚性特点可以吸引各种生活、商业、文化、体育等配套设施,这些基础配套设施集中在地铁站周边,增大了轨道交通周边土地价格的差异化。

4 城市轨道交通对房地产价值的影响

4.1 提升周边楼盘可达性和交通便利性

轨道交通最直观的效果就是提高了附近楼盘的可达性与交通便捷性。之所以有如此多的人集中在城市,主要是基于时间成本的考虑。城市轨道交通具有载客量大、可达性高、速度快等特点,使轨道交通周边形成了明显的集聚区,附近的房产价格明显提升。以广州市轨道交通一号线为例,通车后沿线交通状况明显好转,通车前后全线楼盘平均每平方米涨价了约一千元。

4.2 优化土地利用价值

由于轨道交通的可达性,使轨道交通沿线产生集聚性,吸引各大知名开发商前来投资,周边土地开发强度增大,房地产类型也产生多样化,更多商业办公楼、高档住宅小区逐渐开发出来,

工厂、制造业公司则逐渐迁出,这样大大提升和优化了城市轨道交通沿线的土地利用价值,实现了土地价值最大化。

4.3 实现土地价格差异化

我国的土地所有权归国家所有,开发商拥有的只是土地使用权,目前房地产交易形式我国采用的是自由竞争形式^[6],因此在房地产市场交易中,政府制定的相关政策对行业有一定影响。政府在出卖土地时,要实行土地价格差异化。要充分考虑轨道交通对土地的影响。根据相关学者研究得出轨道交通对沿线区域一定范围内有增值效应,如距站点附近1.5千米内增值效应最大,超过1.5千米增值效应不明显。那么这1.5千米内的土地出卖时价格就要高于1.5千米外。

4.4 发展城市空间结构,提升郊区房地产价值

城市轨道交通可以缩短市中心与郊区的时间距离,有利于扩大城市空间结构,将原本孤立的郊区融入城市中心区。而轨道交通的修建为人们提供了便利。一个好的轨道交通规划将会大大提高附近楼盘的价格。楼盘发展的重要要素之一便是不断利用并最大化开发地块的潜在价值,使地铁的规划给该区域的房地产带来全新的价格。

5 城市轨道交通对房地产价值的影响机理分析

由于轨道交通具有载客量大、安全性能高、速度快等特点,使各种经济体都集中在轨道交通及其周边地区。因此,周边的开发强度随着地铁的修建而增大,也相应的带动了周边经济的增长。主要影响有:

城市轨道交通提高城市各区域可达性,降低时间成本。生活在城市中的人们由于生活与工作上的需求而经常产生流动,这时消费者就要考虑出行成本,轨道交通由于其诸多优点便成为人们出行的首选,城市轨道交通是成为联系市区与近郊的主要出行方式,拓展了城市活动区域,提高了市民的可达性。

城市轨道交通增加周边房产价格。在地铁建设初期,由于人们对未来地铁发展的心理期望,使沿线土地价格开始提升。在地铁通车后,交通可达性大大提升,为消费者带来交通的便捷,省时省钱和降低出行成本。另外,由于城铁“活力线”的城市廊道效应,再加上沿线大量商业的集群发展,将构成人口密集的城市带状中心,所以在这里的地产价值将超过远离轨道交通区域的同等级地产价格。以深圳市轨道交通一号线工程为例,在计划建成初期,深圳大学站与罗湖火车站一带地价均出现了不同程度的提升,正式通车后,沿线地产价值也有所增加。

把区位与地租这二个理论有机地融合起来,发现房屋所在地理位置、租金、地价之间存在着千丝万缕的联系。土地租赁价格会因地理位置不同而有所差异,地理位置也影响了交通可达性和土地价格。

6 结语

轨道交通在促进城市经济方面发挥着明显的作用。轨道交通的开发与利用能够提高城市空间的经济效应,因客流量大,直接产生了大量的消费流量,并能够有效吸纳商业资本促进商业发展。随着地铁的发展,对城市房价的推动效果显现,不仅是市

中心地区房价上升,一些原本荒凉的近郊的地价也在上升。

总之,轨道交通一直是提高市民生活质量、缓解住房问题的重要民生工程。城市轨道对土地的影响是多方面的,已有学者从各个方面进行了研究。城市轨道交通建设的本质是改善城市交通条件,扩大城市空间,增加土地价值。然而,城市轨道的投资和盈利之间一直存在着矛盾。一方面,轨道交通降低了经济成本和出行时间,加大了土地开发力度,提升了周边房地产的价值,但修建轨道交通所需的巨大投资和运营利润之间并没有保持平衡。因此,政府可以和房地产开发商联合开发,既可以解决资金紧张难题,又可以提升土地沿线评估价值。这种模式目前大陆已经有很多城市在借鉴,如深圳地铁与万科集团、中轨集团战略合作,郑州地铁3号线和4号线与中建深铁的合作,都是在PPP模式下采用“轨道+物业”的新型发展模式;

[参考文献]

[1]郑捷奋,刘洪玉.城市轨道交通对房地产价值影响研究综

述[J].铁道运输与经济,2003,(10):15-17.

[2]聂冲,温海珍,樊晓锋.城市轨道交通对房地产增值的时空效应[J].地理研究,2010,(5):10.

[3]李鸿飞,王久永.城市轨道交通建设对房地产业的影响分析——以兰州市为例[J].商业时代,2011,(06):126-127.

[4]李泽涵.城市轨道交通对房地产价格的影响机理分析[J].价格月刊,2016,(10):1-4.

[5]王琳.城市轨道交通对住宅价格的影响研究——基于特征价格模型的定量分析[J].地域研究与开发,2009,28(02):57-61+70.

[6]王宇宁,运迎霞,郭力君.基于时空效应的轨道交通对沿线房产增值研究——以天津市为例[J].城市规划,2015,39(02):71-75.

作者简介:

许翔(1992--),男,汉族,河南郑州人,硕士研究生,研究方向:轨道交通与房地产价格。

中国知网数据库简介:

CNKI介绍

国家知识基础设施(National Knowledge Infrastructure, NKI)的概念由世界银行《1998年度世界发展报告》提出。1999年3月,以全面打通知识生产、传播、扩散与利用各环节信息通道,打造支持全国各行业知识创新、学习和应用的交流合作平台为总目标,王明亮提出建设中国知识基础设施工程(China National Knowledge Infrastructure, CNKI),并被列为清华大学重点项目。

CNKI 1.0

CNKI 1.0是在建成《中国知识资源总库》基础工程后,从文献信息服务转向知识服务的一个重要转型。CNKI 1.0目标是面向特定行业领域知识需求进行系统化和定制化知识组织,构建基于内容内在关联的“知网节”、并进行基于知识发现的知识元及其关联关系挖掘,代表了中国知网服务知识创新与知识学习、支持科学决策的产业战略发展方向。

CNKI 2.0

在CNKI 1.0基本建成以后,中国知网充分总结近五年行业知识服务的经验教训,以全面应用大数据与人工智能技术打造知识创新服务业为新起点,CNKI工程跨入了2.0时代。CNKI 2.0目标是将CNKI 1.0基于公共知识整合提供的知识服务,深化到与各行业机构知识创新的过程与结果相结合,通过更为精准、系统、完备的显性管理,以及嵌入工作与学习具体过程的隐性知识管理,提供面向问题的知识服务和激发群体智慧的协同研究平台。其重要标志是建成“世界知识大数据(WKBD)”、建成各单位充分利用“世界知识大数据”进行内外脑协同创新、协同学习的知识基础设施(NKI)、启动“百行知识创新服务工程”、全方位服务中国世界一流科技期刊建设及共建“双一流数字图书馆”。