

### 地铁新线价值调查

开栏的话:每一条地铁新线的开通,对区域经济的发展都会产生巨大的影响。针对刚刚集体亮相的3条新地铁线:8号线二期北段、9号线南段和15号线一期东段,本报联合了搜房网数据监控中心、伟业投资顾问公司、北京方迪经济发展研究院,对3条地铁新线沿线的经济现状进行了不完全调查,以期通过点滴数据,对上述3条地铁沿线经济的发展进行适度地预判。

# 8号线串起北中轴 沿线商业价值陡增

地铁8号线扮演着联动“南北中轴”的重要角色,2012年底二期南段北土城-中国美术馆站建成通车后,将自北向南穿过昌平、海淀、朝阳、西城、东城等重点城区,有效实现与地铁13号线、10号线、2号线的连通,拉近中关村国家自主创新示范区核心区、奥林匹克中心区、CBD等高端功能区之间的距离,对接并串联起中华民族园、鼓楼、南锣鼓巷、什刹海、中国美术馆等沿线一批重要的历史文化资源,实现科技与体育、文化、商务的深度融合与联动。我们有理由相信,地铁8号线将成为贯通南北中轴的骨架线路,拉动区域腾飞发展的南北地下交通大动脉。

### A 回龙观商圈 地铁促商业价值空间激增

伴随着地铁8号线的规划建设,位于线路北端的回龙观地区近几年也悄然发生着变化,聚集了永旺国际商城、华联购物中心、龙城丽宫国际酒店、集美家居等大型商业、会议设施,以及物美、华润、美廉美、京客隆等多家综合性超市,逐渐从单纯的居住社区向集住、购、文、娱、游于一体的京郊新商圈华丽转型。

今后,昌平区将充分依托地铁8号线及昌平线,加强回龙观地区的商业、会议、休闲、娱乐等高端生活性服务设施建设。“十二五”期间,昌平区大力建设科技商务区(TBD),重点打造科技运动主题公园,也将使回龙观商圈及周边地区高端生活性休闲设施进一步得到提升。

地铁8号线的开通不仅方便了居民出行,增强了回龙观与中心城区的连通,更重要的是拓展了回龙观商圈的辐射半径,增强了区域的商业价值空间。

### B 东升科技园 地铁裂变产业新格局

中关村东升科技园位于海淀区东升

地区,园区距地铁8号线西小口站仅300米,是海淀东北部地区伴随8号线的规划建设迅速崛起的高科技产业聚集区。园区规划总建筑面积约150万平方米,分两期开发,一期21栋花园式、低密度独栋学院派风格的办公楼宇已完工,园区绿化率达50%以上,是名副其实的“花园式办公区”。目前,园区已经成功引进北京清华工业开发研究院、颖泰嘉和等多家知名高科技企业,以及四星凯莱酒店等商务配套设施。

园区全部建成后,将成为集5A级智能化办公区、生态型科技园区,成为海淀区东北部地区新的标志性建筑群,成功实现从传统经济向科技服务型经济的转变。

### C 东小口森林公园 地铁聚焦将成北京重要休闲地

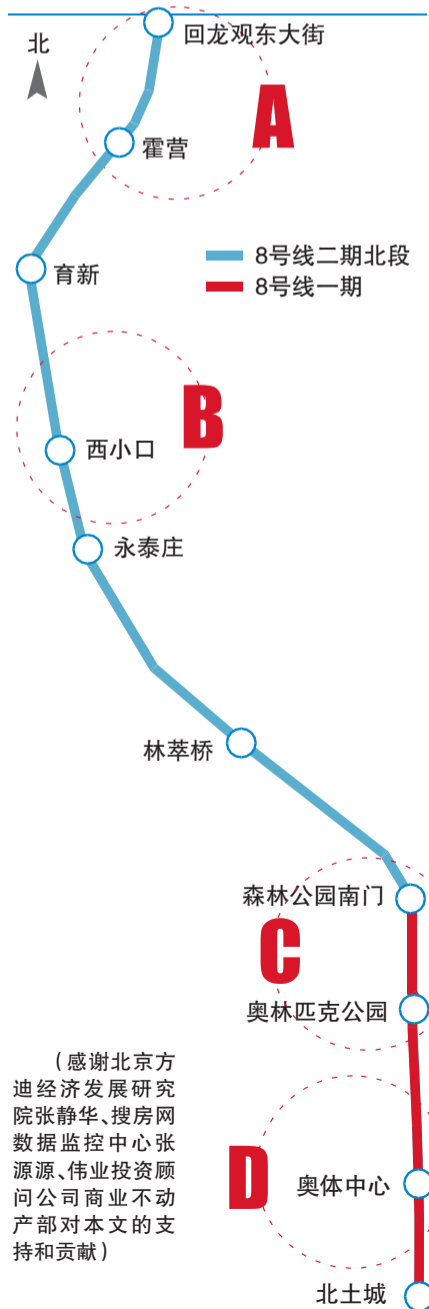
东小口森林公园位于北京中轴线北端、地铁8号线以东、奥林匹克国家森林公园北侧,占地1186亩,总面积79万平方米,是一座集生态、休闲、娱乐、健身、防灾避险等多功能于一体的生态郊野公园。公园还配套修建了活动广场、林荫运动场以及篮球场、羽毛球场

等体育休闲设施。2012年,昌平区将启动建设东小口森林公园二期工程,二期占地1113亩,重点在现有生态林的基础上补植景观树种,增设游憩设施、体育设施,计划于2012年底前竣工。东小口森林公园二期建成后,将依托地铁8号线、5号线、13号线等周边便利的交通条件,成为北京市北部地区居民重要的游憩、休闲场所。

### D 奥林匹克中心区 地铁将提速国际化进程

奥林匹克中心区是全市重点建设的六大高端产业功能区之一。地铁8号线贯穿其中,二期北段通车后,奥林匹克中心区与中关村上地、昌平南部地区的联系和通达性进一步增强。奥林匹克中心区是奥运主要场馆和配套设施区,拥有国家体育场“鸟巢”、国家游泳中心“水立方”、国家体育馆、国际转播中心、国家会议中心、网球中心等标志性建筑群,是融合了办公、商业、酒店、文化、体育、会议多种功能的新型城市区域。

可以预见,地铁8号线将加速这里建设发展成为世界级的国际文化体育商务中心和大型国际旅游会展中心。



## 沿线租金报价偏低 未来上涨空间巨大

据搜房网数据监控中心统计显示,北京地铁8号线沿线汇集了22个在租、在售商用物业项目,其中写字楼项目9个,商铺项目13个,总体量逾百万平方米。

8号线沿途串联起了CBD、亚奥商圈、天通苑-回龙观大型居住社区、中关村国家自主创新示范区核心区,集居住、商务、办公、会展、旅游、购物于一体;奥运会之后,亚奥商圈服务、配套全面升级,8号线的开通正好便利了亚奥商圈与周边城市环境的沟通,改善了该区域的易达性,其未来发展前景不可限量。

从表格中可以看出,8号线沿线商用物业的租金普遍较低:写字楼项目中,只有盘古大观(临近8号线“奥体中心”站)、北辰世纪中心(临近8号线“奥林匹克公园”站)日租可达到10元/平方米/天以上,其中盘古大观2011年租金累计涨幅达75%;商铺类物业中,也仅有北辰世纪中心、秀水2号三期(临近8号线“奥体中心”站)日租达20元/平方米/天以上。

值得注意的是,东升科技园·北领地(临近8号线“西三旗南”站)作为海淀东北部迅速崛起的高科技花园式办公园区,该项目租金报价在2011年上涨了近

北京地铁8号线沿线在租商用物业报价监控

物业类型	项目名称	租金报价 (元/平方米/天)	物业类型	项目名称	租金报价 (元/平方米/天)
写字楼	东升科技园北领地	4.8	写字楼	北地科技大厦	3
写字楼	盘古大观	14	商铺	新奥购物中心	15
写字楼	国家会议中心	7.5	商铺	秀水2号三期	20
写字楼	北辰世纪中心	9.9	商铺	新龙大厦	9
写字楼	京民大厦	5.5	商铺	北辰世纪中心	23
写字楼	汇宾大厦	6	商铺	康健·宝盛广场	4
写字楼	汇欣大厦	7	商铺	Joy Park	9.5

注:数据搜集时间:2012年1月31日,即时租售价格以开发商提供信息为准;统计范围为北京在租及在售写字楼、商铺;全部样本取自北京在租在售写字楼、商铺租售价格,数据由项目方提供。(表格数据由搜房网数据监控中心提供)

40%;位于“鸟巢”附近的新奥购物中心(临近8号线“奥林匹克公园”站)是国内第一家世界级的公园主题购物中心,将辐射周边约20万工作和生活人口,填补亚奥商圈综合购物中心的空白。

搜房网数据分析师指出,与CBD、金融街等成熟商圈的平均租金相比,8号线沿线商用物业的租金与之差距颇大,但其租金未来上涨空间也不小,原因有二:

第一,8号线北端联系着回龙观、天通苑,这两个超大型居住社区囊括了逾百万人口,随着社区的成熟和入住人群的稳定,蕴藏着巨大的消费潜力,必将带动8号线沿线商业的繁荣,提高其物业价值;第二,8号线中段贯通亚奥核心区,该区域不缺乏诸如国家会议中心、盘古大观、北辰世纪中心等优质商用项目,将带动形成该区域高端商务氛围。 商报综合报道

(感谢北京方迪经济发展研究院张静华、搜房网数据监控中心张源源、伟业投资顾问公司商业不动产部对本文的支持和贡献)