



今天,郑州地铁5号线迎来了试乘第一天,郑州地铁正式进入“环线时代”。

作为地铁规划中唯一的一条环线,5号线从开工以来就备受关注,被众多市民称为“郑州金腰带”。这样一条稀缺环线,毫无疑问是城市发展中的“黄金轨道线”,而线路周边步行15分钟内即可到达的“地铁房”,更是一直被购房者们所青睐。

从地铁开始施工,就不断有楼盘放出“紧邻地铁5号线”“地铁上盖唯一住宅”“5分钟搭乘5号线”等广告语。那么,5号线周边有哪些项目符合“地铁房”的标准?大河报·大河客户端记者对32个站点进行了完整走访调查。

郑州地铁5号线32个站点沿线楼盘步行距离实测 究竟谁才是合格的“地铁房”?

□大河报·大河客户端记者 吴俊池 实习生 李斯琦 万文竹

步行15分钟内到地铁站才算合格“地铁房”

记者了解到,地铁大环线5号线将于5月15日开始试乘,郑州地铁的总运营线条数增至4条:1号线、2号线、城郊线、5号线。

该条地铁线沿黄河路、商务外环路、龙湖外环路、心怡路、经开第十大街、航海路、桐柏路设置,沿途经过郑州之林、如意湖、中原福塔、世纪欢乐园等多个景点和建筑,共有站点32个,全长40.4公里。通车运营后,可与在运的地铁线实现“互联互通”。

早在开工之际,5号线周边就有诸多楼盘打起了“地铁牌”。众多和地铁有关的广告层出不穷。那么,究竟什么样的项目才算合格的“地铁盘”?该如何对其进行界定和评判?

“距离不同,房价、升值空间也不一样。”有关地产专家解释称,距离地铁口500米以内的房屋才能算真正的地铁房,800米以内的房屋叫次地铁房,1000米左右范围的房屋只能叫地铁概念房。

同时,从楼盘到地铁站步行的时间也可作为地铁房的判断标准:距离地铁站步行5分钟内的房子,为“正地铁房”,10分钟内为“准地铁房”,15分钟内为“近地铁房”。超过这个区间范围的,均为宣传的“伪地铁房”。

盘点1 10分钟以内的“准地铁房”

为了让读者对“哪些属于地铁房”有一个清晰的概念,记者决定亲自步测5号线附近楼盘到地铁口的实际距离以及用时。

记者首站来到环线南侧的南五里堡站。作为2号线和5号线的交会处,南五里堡站未来将是重要的交通枢纽,而该位置周围2公里内也是众多楼盘开发商争夺的“黄金地带”,很多已建和在建的楼盘成为购房者关注的焦点。

目前来说永恒理想世界距离该站最近,仅仅一路之隔。但是地铁口距离小区最近的大门也有五六百米的距离,步行在10分钟之内可以到达,在“准地铁房”范围内。距离该站稍远一点的世茂云尚城,步行大概也在15分钟以内。

该站西侧的冯庄站也有紧邻地铁口的项目,如正商城,步行到地铁站仅约3分钟时间,可以说是名副其实的地铁盘。

说到步行5分钟之内的楼盘,康宁街站附近的建业天筑也算一个,该项目距离康宁街站不到200米,建业LAVIE半英里距离祭城站也仅200米,步行不超过5分钟均可抵达地铁站。此外,齐礼阎站附近的阳光怡景花园到地铁站步行不超过5分钟,出行较便利。

比较意外的是,5号线北段的中心城区也有一些真正意义上的纯地铁盘。位于黄河路南阳路的泉舜上城马路对面就是海滩寺站A口,该站F口距离万科美景世玠也只需2分钟时间,还有市第二人民医院站周边的升龙天玺,楼下便是地铁口。

再说步行10分钟左右能到站的“准地铁房”。

这类楼盘东区较多,如康宁街站附近的升龙广场,距离地铁站点大约500米,步行10分钟左右;龙宇国际位于东风南路西侧,与该站点距离同样为500米左右。这两个项目将会是东区地铁写字楼商业的典型代表。

类似距离的还有桐淮站附近的升龙御玺,京广南路站附近的公寓项目江泰美寓,两项目距离地铁口均不到1公里,步行时间大概8分钟左右,出行也比较便利。

盘点2 15分钟之内的“近地铁房”与“伪地铁房”

15分钟之内的“近地铁房”同样也是热卖的楼盘。

如位于城东南路站附近的世

茂云尚城、奥兰和园,距离此站均在1公里左右,基本在15分钟之内的路程。东区的中力龙湾公馆、绿城怡商玉园距离中央商务区站也较近,但由于隔着一条东西运河,步行需过桥,距离均为1公里左右,也是15分钟内可以到站。

再看中心城区,此类楼盘也不少。如郑州人民医院站附近的恒祥百悦城,距离站点大约1.1公里左右,步行也需要15分钟。值得注意的是,该站点是黄河路和文化路的交叉口,人流量一直较大,在地铁开通后或许会更加繁华。此外,后河芦站附近的万科民安星辰、京广南路站周边楼盘长江一号,距离地铁站均在约1公里左右,步行约需15分钟。

步行时间如果超过15分钟,基本就属于“伪地铁房”了。

如位于2号线和5号线的交叉站南五里堡站周边的民安尚郡等楼盘,距离该站路程在2公里左右,步行需耗时25分钟左右。附近阳光城、龙源世纪龙城等项目临近航海广场站,但距离地铁站也都需要15分钟到20分钟左右的步行距离。

整体来看,5号线东、北、西侧区域由于发展较为成熟,新房项目相对较少,如郑州东站,该站点附近几乎无项目在售楼,距离最近的宝能郑州中心也有近2公里直线距离,步行需要20分钟左右,但距离地铁1号线博学路站仅500米左右,相比5号线乘坐地铁会更加方便。西侧市中心医院站距离保利心语步行距离约2公里,步行时间在25分钟左右,不过,该项目的最大卖点也并非地铁,品牌、物业、项目质量均比较可靠,建议选择此项目的购房者可以用其他交通方式到达地铁站再乘坐地铁,这样才能最大程度发挥地铁的便利性。

中原区二环核心位置的陇海西路站,离站点最近的升龙御玺步行也需要20分钟左右。与此距离相似的有融创御湖宸院,距离后河芦站约1.3公里,步行需要18分钟左右。

盘点3 人流密集站点慎重考虑

由于环线北部区域发展比较成熟,所以新楼盘比较少,大部分新楼盘都集中在环线的南部区域。

其中七里河站算是附近楼盘比较多的一个站点了,将来承担的人流量可能比较大。万科美景龙门、盛澳金尊府以及阳光城(鼎盛置业)、龙源世纪龙城都在该站附近,其中万科美景龙门和该站仅仅一路之隔。但是由于目前4号线在腾飞路有一段在建设暂时无法通行,所以只能绕行腾飞路。即便如此,几个楼盘距离七里河站都在2公里以内的距离,步行在20分钟左右。

2号线与5号线的换乘站之一黄河路站也一直是人口密集区,5号线开通后势必将成为客流大站。附近多以老家属院为主,距离瀚海东韩里项目距离约为1.5公里,步行时间需要20分钟左右。1号线与5号线的换乘站五一公园站,也将是客流量比较大的站点。

此外,5号线还经过诸多医院,北部线路串联起河南省肿瘤医院、河南省人民医院、郑州人民医院等知名医院,如环线北部的省人民医院站附近距离瀚海东韩里不到500米,步行时间约10分钟,对于上班族来说相当方便。但是附近人流量估计会很多。

小结:由于5号线为核心城区环线,周边各项配套均比较成熟,目前沿线在售楼盘并不多。较受关注的地铁盘泉舜上城位于海滩寺站附近,纵观整个5号线,该项目算是步行至地铁站时间较短的楼盘了。此外,在售新盘多集中在线路南段冯庄至经开中心广场站,不乏万科、正商、碧桂园、世茂等一线房企项目,有需求的购房者可以重点关注。