



YANXIAN CHENGZHEN JIANSHE
FANGXINGWEIAI

沿线城镇建设方兴未艾

文_罗伟荣（资深媒体人）

高铁作为一种高效、快捷的交通运输方式，缩短了城市间的交通距离，带动了相关产业的发展，进而改变了城市间的空间结构。在沿线的城市中，高铁站周边地区成为城市发展中极具活力的地区。借助高铁在区内的东南西北连接，广西东倚广东老大哥，西入贵州、云南腹地，不单为各地市民提供了出行的便利，也连通了东西一带的城市群。这对于长期处于运力不足、交通不畅的广西，对于各个城市的发展有较大的促进作用。全面进入高铁时代的广西，对于各地市参与共建“一带一路”，打造西南中南开放发展新的战略支点，纵深推进西部大开发具有重要意义。

加快沿线城市的城镇化

首先，广西高铁开通能够助推各城市经济发展，加快沿线城市城镇化进程，有助于实现中心城市与卫星城市的合理布局，发挥中心城市对周边城市的辐射带动作用。如南宁与横县、宾阳等城市的联系会更加紧密，引导人力、技术和资金等生产要素在以南宁为主的周边沿线城市间合理流动。

其次，广西全面进入高铁时代后，加强了与其他省会中心的联系，建立起跨区域的城市圈。这主要体现在将主要城市串联起来，并加强了西北和中部地区更好地与东部发达地区之间的交流。

此外，高铁开通后还能引导广西与其他地区间的产业转移和产业结构升级，推动广西各地协调发展。高铁缩短了城市间的通行时间，消除了物流阻碍，中西部地区与沿海省份的联系更加紧密，促进制造业等向劳动力成本、土地价格较低的内陆地区扩张。随着制造业向内陆转移，沿海省份可集中发展高附加值产业及服务。高铁大大缩短区域间和城乡间的时空距离，促进区域间、城乡间劳动力、信息等要素的快速流动。

当然高铁开通也带动了沿线城市的旅游、餐饮、购物等相关服务业和住房需求的快速增长。新的消费中心、楼市购买、同城效应（一线城市工作、二三线城市生活）成为城市的高铁沿线主要话题。

高铁时代

GAOTIE SHIDAI 城镇化提速

我国过去铁路运力不足，“保大站、舍小站”是无奈之举。如今京沪高铁、武广高铁以及南广高铁，把便捷、舒适的高速铁路延伸到小站，更多的沿线旅客享受出行便捷的同时，让更多的生产要素向铁路沿线集中，将有效推动城乡一体化发展和区域经济平衡发展。

高铁的“同城效应”给沿线中小城市带来了客流、物流、信息流，催生一批“高铁新城”。广西中小城市若要留住经济资源，也同样需要借助高铁的便利条件，挖掘自身的资源优势，提高服务水平，形成独特的经济环境，争取成为广西高铁新城。

面对高铁带来的“同城效应”和“通道效应”，有专家建议：

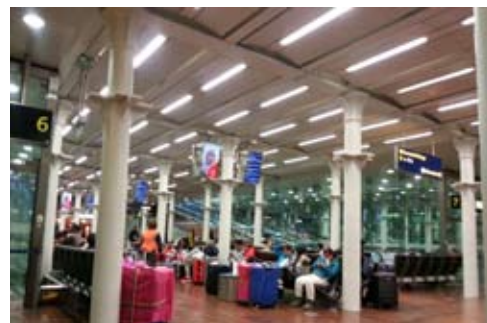
（1）高铁站地区应成为新的城市重点发展地区。写字楼、酒店、餐饮、娱乐、购物中心等与高铁车站配套，降低隐形成本开支。

（2）交通便利性只是影响产业、消费（包括旅游）转移的一个影响因素，经济规划要加强各地科技资源、劳动力素质、政策环境、货运物流等方面的发展，消除“通道效应”隐患。

（3）地方政府要找准自己的资源、区位和政策优势，特色发展。特别是高铁沿线经济实力不强的中小城市，要根据自身特点进行战略定位，建设消费中心、高科技研发中心或卫星城等。尽快改造传统优势产业，发展战略性新兴产业，形成产业集群，有目的地进行招商引资、产业承接平台及交通警察设施等服务业配套建设，提升效率。

（4）各地的经济政策差异会阻碍资源的流动，在城市圈扩大的同时要注意区域内、区域间经济政策的协调一致。如产权交易、教育、医疗等。良好的投资环境令客商和科技、管理人才能留得住，留得住。

迎面而来的高铁时代，广西有部分企业主已经开始着手抢收高铁经济成果了。尤其是处于南广高铁沿线城市，特别是西江沿线的企业，已经开始对开通高铁的中小城市展开考察行动。



连接英法两国的欧洲之星高铁。



_ 南宁凤岭北商圈。

城市高铁站周边区域的复兴

高铁对于城市的影响主要体现在三个方面：完善城市功能、丰富城市景观和高铁自身价值。

完善城市功能主要体现在缩短了城市与城市之间的交通时间，吸引更多的商务活动在广西各城市之间进行，特别能吸引外省的商家来广西。

丰富城市景观主要体现在广西各地的城市建筑形式上，高铁站建筑和先进快速的铁路系统将成为各高铁城市发展的标志。另外，高铁也代表了一种先进的科技，对城市相关的高技术产业起到渗透作用，甚至成为广西各高铁城市宣传自己城市形象，吸引更多的高科技公司进驻的一张城市名片。

自身价值主要指高铁减少了旅行时间，提高了工作和生产效率，增强了吸引商业、企业进驻的信心。有高铁站的城市也将会引发一场复兴或是新兴的发展革命。以南宁市为例，南宁的高铁站即南宁东站建在凤岭北，主体已经投放使用，其余部分还在建设当中。目前凤岭北围绕着高铁站已经建立起各区级单位的办公楼，成为南宁市新兴行政区域。一批高性价比的楼盘也拔地而起，新的商圈也围绕着南宁东站崛起。其实让一些商家更看重的是东站周边的写字楼，不少商家都把公司迁到凤岭南、北片区，也和靠近南宁东站有很大关系。

高铁于楼市，是添彩还是减色？

进入高铁时代，广西高铁沿线城市也借机推广，把开通高铁当成是掂量房价的砝码。但是广西楼市是否能迎来新机遇？

高铁对于楼市的影响有两方面，一是高铁站的建设引发周边楼盘的人流、物流的爆发；二是作为高铁沿线城市的一部分，产生“同城效应”的城市自然会增加人才、物资、资金等资源的大量涌入，不但增加了运营的资金量，也给楼市带来了人气。有资料显示，在这两年登陆南宁的全国百强企业都表示，看好南宁作为北部湾经济圈核心的战略地位，而高铁的开通绝对是他们进驻南宁一个具有“加分”意义的考量因素。

高铁站附近也成了广西各地城市新兴的黄金地段。在南宁高铁站附近的楼盘均价也在每平方米9000元至10000元。南宁火车东站附近的楼盘，都把高铁当作重要配套在楼盘推广说辞中重点强调。实际上，被高铁改变的，不仅仅是房地产市场格局，更有人们的置业观。

钦州北站作为南钦高铁的越行站，也给钦州的经济及房地产行业带来了巨大的影响。据了解，以南宁凤岭片区为中心，凤岭到江南区、西乡塘区的时间需要一个小时，而高铁开通后，南宁凤岭到钦州的时间只需要半个小时。相比南宁，钦州相对没那么堵车、拥挤、嘈杂，这让不少注重生活品质的城市白领的购房意图开始向南宁以外的周边城市倾斜。目前钦州的楼盘售价不高，大多数项目的价格在每平方米3000元至4000元之间，极少达每平方米5000元，商铺售价从每平方米1.5万元至5万元不等。高铁的开通不仅拉近了钦城和邕城的距离，钦州作为北部湾中心城市之一，也借高铁提振了楼市。



_ 目前凤岭北围绕着高铁站已经建立起各区级单位的办公楼，成为南宁市新兴行政区域。



广西高铁开通后，特别是城际动车以及跨省高铁的无缝衔接给全国各地的“候鸟族”带来了极大的便利，冬季到北海过冬的“候鸟族”越来越多，这也为北海的房地产市场带来了极大的转机，多个宜居楼盘被“候鸟族”看好。

高铁对楼市的影响并非全是利好。在2015年5月，南宁房产领袖精英们专门以“高铁经济时代把脉广西商业地产崛起之路”为主题，对广西商业地产行业的发展做深度交流与有效探讨。探讨中就谈到关于高铁对南宁商业地产影响是双刃剑，并非是“高铁来了，南宁的商业地产就好了”。高铁的开通等于是打破距离的局限，沿线城市均应在整个区域里面重新进行定位，如何做好自己的特色，增加城市的吸引力。只有发挥自己的优势，才能够真正发挥高铁的优势。比如在商业地产方面，如果南宁的商业和广州雷同，在高铁运行下，市民可能就不用在南宁消费，而是到广州消费。这个时候南宁则应利用环境优势，打造特色的商业，真正利用好高铁商机，在整个区域发展平衡中，找到自己的定位，把产业、区域发展和城市发展结合起来，才会有更好的空间。🏠