

地铁四期规划即将出炉 西安加快建设“轨道上的都市圈”

本报记者 王登海 西安报道

随着西安地铁三期建设将接近尾声,西安地铁四期的规划建设引起外界高度关注。

日前,陕西省发展和改革委员会明确表示,已经按照相关要求,启动了西安地铁四期规划研究工作,预计年底可具备报批条件,并且将西安地铁3号线二期、11号线一期、12号线、16号线二期纳入西安地铁四期建设论证。

突破300公里

西安市轨道交通运营线路达到9条、总里程301公里,成为全国第11个突破300公里的城市。

进入新世纪以来,随着我国城市化进程明显加快,城市人口、功能和规模不断扩大,城市轨道交通建设也提速发展。

从2006年9月起,国家发展和改革委员会已先后批复了西安三期轨道交通建设规划。

2011年9月16日,西安地铁2号线一期工程开通试运营,是当时西北地区首条开通地铁线路以及全国第10个拥有地铁运营线路的城市。自此,西安市正式进入地铁时代。

紧接着,西安市在2013年建成地铁1号线,与2号线在北大街换乘,形成了西安地铁线网的十字骨架;2016年、2018年,西安市又相继开通了地铁3号线和4号线,形成了“两横两纵”轨道交通网络,载着西安人的梦想驶向四面八方,让市民出行大幅提速。彼时,西安地铁运营总里程突破100公里;2020年,西安地铁5号线、6号线一期、9号线3条线路同时开通运营;2021年连接西安咸阳国际机场和西安北客站两大交通枢纽及奥体中心的西安地铁14号线开通运行,这使得西安地铁大跨步进入“第二个100公里”。

今年6月,西安市又同时开通了16号线一期、2号线二期两条地铁线路。16号线一期、2号线二期是西安市轨道交通三期建设规划项目。其中,16号线一期是西北地区首条全自动无人驾驶地铁线路,北起秦创原中心站、南至诗经里站,全长15.1公里,共设9座车站,

除了西安地铁四期外,《中国经营报》记者还了解到,曾被叫停的关中城市群城际铁路也迎来新的进展。

业内认为,随着西安地铁四期项目的报批以及关中城市群城际铁路的重启,将进一步完善西安市圈轨道交通网络布局,推动高速铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通规划建设,构建一体化、多层次的都市圈内引外联轨道交通运输体系。

通车后对于带动西咸新区南北片区发展、加速秦创原总窗口建设、加快西安—咸阳一体化进程具有重要意义。

2号线二期是既有线路向南北的延伸拓展,全长6.9公里,北延段串联高铁新城,设红会医院北区、草滩站;南延段串联常宁新区,设常宁宫、何家营站,通车后将增强南北中轴线的通达便捷性,进一步加强外围组团与主城区的联系,为西安市“北跨”发展提供有力支撑。

这两条线路开通后,西安市轨道交通运营线路达到9条、总里程301公里,成为全国第11个突破300公里的城市。

此外,记者还了解到,西安市当前在建的有地铁15号线一期、10号线一期、1号线三期以及8号线。其中,地铁8号线是西安市轨道交通线网中最重要的骨干线路,也是线网规划中唯一的一条环线,线路贯穿雁塔、新城、灞桥、未央、莲湖等5个行政区以及高新区、曲江新区、浐灞生态区、经开区、大兴新区等5个开发新区。

待上述线路项目全部建成,西安将形成13条运营线路,总长为422公里的“棋盘+环+放射”状城市轨道交通网络。届时,轨道交通将成为“中心城区最快的大运量公共交通工具”,在缓解和改善城市交通拥堵,拉大城市骨架,加快城市中心与外围区域之间的联通,带动区域经济发展,提升城市竞争力和综合实力等方面发挥巨大作用。

四期规划年内报审核

日前,陕西省发展和改革委员会对外表示,已经按照相关要求,启动了西安地铁四期规划研究工作,预计年底可具备报批条件。

西安都市圈获批之后,建设“轨道上的西安都市圈”也被提上日程,因此,西安地铁四期规划也备受关注。

记者了解到,按照计划,今年西安市将加快完成轨道交通三期建设,编制第四期建设规划,扩大轨道交通覆盖范围。

《西安市“十四五”综合交通运输发展规划》也明确,西安市将稳步推进城市轨道交通三期建设,适时启动第四期建设规划,以“棋盘+环+放射”地铁线网格局,打造“轨道上的西安都市圈”快速通勤网。

事实上,西安市早已开展了地铁4号线的前置研究。早在2021年,西安地铁官网就相继发布了有关地铁四期项目建设规划的招标公告,包括规划主报告、用地控制规划、交通一体化专题、文物影响评估、环境影响评价等一系列相关招标文件。

不过,按照国务院办公厅《关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》(国办发〔2018〕

52号)要求,“本轮建设规划实施最后一年或规划项目总投资完成70%以上的,方可开展新一轮建设规划报批工作。”

日前,陕西省发展和改革委员会对外表示,已经按照相关要求,启动了西安地铁四期规划研究工作,预计年底可具备报批条件。

陕西省发展和改革委员会对陕西省十四届人大一次会议第217号建议《关于加强支持推进西安—咸阳一体化的建议》答复中表示,省、市轨道交通集团积极履行城市轨道交通建设主体责任,已将西安地铁3号线二期、11号线一期、12号线、16号线二期纳入西安地铁四期建设论证。

在上述4条线路中,西安地铁11号线作为规划范围重点组团连接线,串联航天新城、长安区、高新区、沣东新城、沣西新城和咸阳市主城区,更是咸阳市主城区东西向主要的轨道交通线路,是加强西安中心城区与西咸、咸阳的快速联系的重要通道。不过,截至目前,官方尚未明确公开上

城际铁路重启

7月10日,西安地铁官网发布《关中城市群城际铁路网建设规划调整环境影响评价信息一次公示》,公布了3条城际铁路。

建设“轨道上的西安都市圈”,除了西安城市轨道交通之外,还有联通城区与郊区及周边城镇组团的市域(郊)铁路。

《陕西省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》也提出,要“加强都市圈同城化发展步伐,健全都市圈交通基础设施网络,强化一体化发展和衔接协同,有序推动西安市轨道交通向周边城镇、产业园区适度延伸,打造轨道上的都市圈”。

记者了解到,早在2014年,国家发展改革委就批复了《关中城市群城际铁路规划(2014—2020年)》。按照规划,关中东城际铁路网共包括13条线路,规划里程1484公里。2020年前实施西安—铜川、西安—法门寺、法门寺—机

场、西安北—机场、阎良—机场等5个项目。其中,在这些规划的城际铁路中,西安—铜川城际铁路纳入西安—延安高速铁路建设,西安北—机场城际2019年已开通,目前为地铁14号线,这也是陕西唯一建成投用的城际铁路。

而西安—法门寺、西安咸阳国际机场—法门寺、西安—韩城、阎良—西安咸阳国际机场等4条城际铁路是关中城市群城际铁路网的重要骨架线,是陕西省“十三五”期间重点建设工程。上述4条城际铁路于2017年12月7日集中开工,项目总投资700多亿元,新建铁路总里程400公里以上。然而,集中开工之后,这4条城际铁路便进入艰难的建设阶段,整体进度缓慢,且未能按照规划预定时间建成通车。



西安在建的地铁8号线。

王登海/摄影

述线路的具体走向、车站设置等信息。

“由于建设速度和人口规模不匹配,导致西安地铁的客流强度甚至赶超一线城市。”业内专家坦言,相对于其他省会城市,西安地铁建设速度相对缓慢。

数据显示,2020年,广州、成都、南京、武汉、杭州5城地铁里程分别为531公里、518公里、378公里、339公里和306公里。

而西安今年两条线路开通后,才迈入了300公里的关口。

“如此长时间的施工周期,与一路挖到的古墓不无关系。”上述专家表示,比起其他省会城市,西安城市建设者们多了一个头疼问题:怎样才能不挖坏古墓。

曾有媒体报道,西安地铁8号线长鸣路车辆段,曾勘探发现各类古代遗存1574处,其中古墓葬1356座,古窑4座。

陕西轨道交通集团成立后,将按照全省轨道交通线网规划,以“联网、补网、强链”为重点,加快推动全省高速铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通“四网融合”,打造以轨道交通为主的“投资—建设—运营—服务—经营”全产业链。

近期,关中城市群城际铁路网有了新的消息。7月10日,西安地铁官网发布《关中城市群城际铁路网建设规划调整环境影响评价信息一次公示》,公布了3条城际铁路:阎良(富平)—机场、西安—法门寺城际铁路法门寺—绛帐段、西安—法门寺城际铁路眉县东—太白段,共计约123.4公里、车站19座。

业内认为,这意味着被叫停的关中东城际铁路网将要重启。

住建部:“保交楼”持续推进 目前交付已超165万套

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

8月9日,根据住房和城乡建设部消息,目前各地“保交楼”工作正在顺利推进中,“保交楼”专项借款项目总体复工率接近100%,累计已完成住房交付超过165万套,首批专项借款项目住房交付率超过60%。

“保交楼”工作的顺利推进,使得房企竣工面积增长明显。据国家统计局数据,今年前6个月,全国房屋竣工面积同比增长19.0%,增幅较一季度扩大4.3个百分点。

住房和城乡建设部表示,通过“保交楼”工作的顺利推进,带动了房地产开发项目竣工进度加快,有效防范了商品住房逾期交付风险,增强了购房者信心,稳定了市场预期。

具体城市层面,根据百年建筑网今年3月和5月全国调研情况,已交付比例分别为23%和34%,整体来看“保交楼”进展顺利,分区域看华东和华南区域“保交楼”进度较快。

《中国经营报》记者了解到,目前重庆全市所有的“保交楼”项目都实现了全面复工,全市已累计交付12.2万套。

长沙全市33个市级风险项目已交房31469套,其中3个项目已全部交付完毕。下半年,争取

能够实现专项借款项目90%基本交付,剩余争取明年上半年陆续交付。

济南已累计获得商业配套贷款47.17亿元,推动多个项目加快建设交付,在专项借款支持下全市已完成交付10722套。年底前,济南要力争完成“保交楼”总任务的80%以上。

湖南省住建厅于近日发布《全省“夏秋攻坚”保交楼专项行动实施方案》中明确,今年年底前,对全省“保交楼”专项借款项目实行集中攻坚,确保房屋交付率达到90%以上。

据了解,去年7月份,部分城市出现“停工断贷”潮,房屋交付问题引起中央层面关注。随后,住建部、财政部、中国人民银行等有关部门针对“保交楼”问题出台举措,通过政策性银行设立2000亿元专项借款,支持全国已售逾期交付的住宅项目完成建设交付。

除了专项借款外,去年11月份,在中国人民银行、银保监会联合召开的全国性商业银行信贷工作座谈会上,中国人民银行副行长潘功胜介绍,在前期推出的“保交楼”专项借款的基础上,中国人民银行将于2023年3月31日前,面向6家商业银行推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划,为商业银行提供零成本资金,以鼓励其

支持“保交楼”工作。

总体来看,地产纾困资金的外部来源主要有国家专项借款、银行配套融资、地方政府专门款项以及其他AMC和金融机构的资金支持,内部来源主要是企业自筹融资和销售回款。

在中央和地方均出台多项政策支持下,“保交楼”的进展主要受纾困资金落地情况和销售市场回暖进程两大因素影响。

开源证券研报指出,“保交楼”作为短期内中央和地方的重点工作之一,是推动购房者信心重塑、房地产市场企稳复苏的关键。一方面,6月统计局房地产数据出现下滑趋势,市场仍在艰难调整周期中,而需求端信心恢复是行业复苏链条的首端;另一方面,房地产行业与上下游产业链及金融行业联系紧密,项目停工烂尾不仅会限制上下游产业链的发展,还将导致金融行业受到来自居民端和企业端贷款的双重波及。

7月10日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知,去年“金融支持房地产16条”有关政策有适用期限的,将适用期限统一延长至2024年12月31日。业内指出,延长支持房企存量融资展期,将有助于“保交楼”和稳定房地产市场。

万科重返北京土拍市场 年内5次“陪跑”后落子通州

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

8月9日,北京通州、延庆两宗地块成功出让,从报名企业数量及竞价激烈程度来看,整体热度不敌8月3日的土拍状况,全场收获土地出让金32.6亿元,平均溢价率8.3%。

《中国经营报》记者了解到,此次通州区永顺镇6004、6005地块共吸引了招商、首开、城建、中海、华润、中建玖合(二局)以及万科7家房企独立报名参与竞拍。

该地块总建面约7.85万平方米,配建12班幼儿园,住宅建面约7.44万平方米,容积率2.0,限高36米,销售指导价期房6.5万元/平方米,现房6.7万元/平方米。

去年11月29日北京2022年第四批次集中供地中,通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部ZX-0501-6004、FZX-0501-6007地块被城建以16.69亿元竞得,溢价率0.54%,成交楼面价约3.36万元/平方米,销售指导价6.5万元/平方米。后续项目定名为城建国誉朝华。

据中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍,国誉朝华首次开盘即热销13亿元,月均流速50套左右,销售去化表现较好,聚焦的是地铁6号线上的首置人群。

此次出让的地块即与城建国誉朝华相邻,地块形状规整,体量更大,位于地铁6号线物资学院站西北侧约830米,向西两站为长楹

天街商圈,向东一站即是副中心运河商务区。

该地块在竞拍时并未触及上限,最终由万科以27.4亿元摘得,溢价率10.04%,住宅楼面价约3.68万元/平方米。

万科时隔4年重返北京土地市场,也成为本场土拍亮点。据了解,经历了去年的谨慎投资后,不少房企今年开始出现“补货”需求,为了寻求确定性投资,他们纷纷从三、四线城市撤离,转战一、二线城市的核心板块,从而带动一线及部分二线城市土拍市场率先回暖。

据了解,万科于今年年初对北京区域进行人事调整,由原东北区域首席合伙人林曦担任北京公司总经理。在上半年的土拍中,久未露面的万科多次参与热门地块的争夺,但因运气不佳在参与的5宗地块摇号中均未中签。

据张凯介绍,此前万科在北京市场打造的台湖城市之光、丰台青龙湖翡翠西湖、石景山五里坨翡翠山晓等大盘贡献了公司在北京市场的主要业绩,但这些老盘销售已接近尾声。市场新盘陆续供应也给这些老盘带来一定压力,本次万科重出江湖补充库存,对外能够重拾企业在一线城市的热度,维持企业影响力和竞争力;对内也能提振士气巩固团队。

林曦于近期的一场媒体论坛

上表示:“北京房地产市场是健康的、稳健的,既没有出现暴涨,也没有出现暴跌。今年上半年北京新房、二手房成交同比均呈现增长态势,也证明北京市场仍是全国最好的市场。”他同时透露,万科下半年会继续在北京参与土拍。

此次出让的另一宗地块为延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目YQ00-0309-0007地块。该地块位于北京世园公园东北侧,聚集延庆第四小学、延庆第一中学、延庆区医院、购物中心、中踏广场等生活教育配套。地块面积约2.55万平方米,建筑面积约4.09万平方米,无配建,起始楼面价约1.27万元/平方米,容积率1.6,控高24米,销售指导价3万元/平方米。

此前,延庆地区地块一直少有企业问津,此次仅北京住总一家企业报名参与,最终以5.2亿元底价成交。

据张凯介绍,2021年时,北京住总以9.97%的溢价拿下本次地块东南方向1.3公里处的南菜园棚改项目0002地块,打造的北京住总山澜阙府精准抓住地缘客户需求,截至目前网签率为84.3%,远超同期拿地的许多近郊项目。

据了解,此次土拍过后,北京住宅地供应将短暂告一段落。截至目前,第二轮拟供应中还有18宗地块待上架。