

封面专题
COVER PROJECT



地铁元年 2号首发

文 / 长沙市房产研究中心 《长沙楼市》编辑部

数据来源 / 长沙市房地产市场预警预报动态监测系统 www.0731fdc.com

特别支持 / 长沙轨道交通集团有限公司

前言

冰蓝色，在长沙城区版图上华丽绽放，那是几代人梦想花开的印记，那是城市发展速度与节奏的标志，更是对未来充满信心的象征。

翘首企盼，长沙地铁2号线，款款而来。请不要抱怨她的千呼万唤始出来，长久的等待，是为了以更好的姿态面向这个美丽的城市。她熟知人们最急切的需求，带着诚挚的心意，承高铁，联商圈，越湘江，接新城，贯穿大长沙的东西。她深谙城市环保的重要，带着绿色的心情，选择了冰蓝色外衣，即是美观大方的自我展示，又是一种低碳出行的生活态度。她担负提质生活的任务，秉着“以人为本”的信念，在设计、性能、标识、管理等方面精益求精，只为能提供舒心的乘车环境。试运行，开放试乘、沙袋模拟，不可计数的多次模拟，只为能提供优质放心的地铁运营。安全地铁、精品地铁、绿色地铁、经营地铁，为长沙而来。

地铁2号线，她是长沙速度的代言人，约40分钟可以走完全程，实现火车南站、火车站、汽车西站的快速对接，中心不再拥挤，新城不再偏远，加速了整个城市的运转速度；她是长沙价值的挖掘者，直接提升了地域的通达性，增加了人流在出入口的聚集，伴随而来的是地产价值、商业价值的再挖掘。

2014年，2号首发，这只是长沙米字网络地铁铺展中的一笔，地铁建设的梦想，更值得延续与扩张，希冀让城市发展更好，让生活品质更高。

TOPIC 1

发展

DEVELOPMENT

以梦为马 点亮曙光

地铁2号线来了,从最初的规划、艰难的推进到当前的试运营,2号线走过了不平凡的历程,凝聚了城市建设者辛勤的汗水,城市、生活因此而发生改变,让我们共同期待地铁2号线带来的精彩。

Part1 规划 / 城市动脉 跨江而起



2号线开工典礼



热火朝天的施工现场

地铁建设, 水到渠成

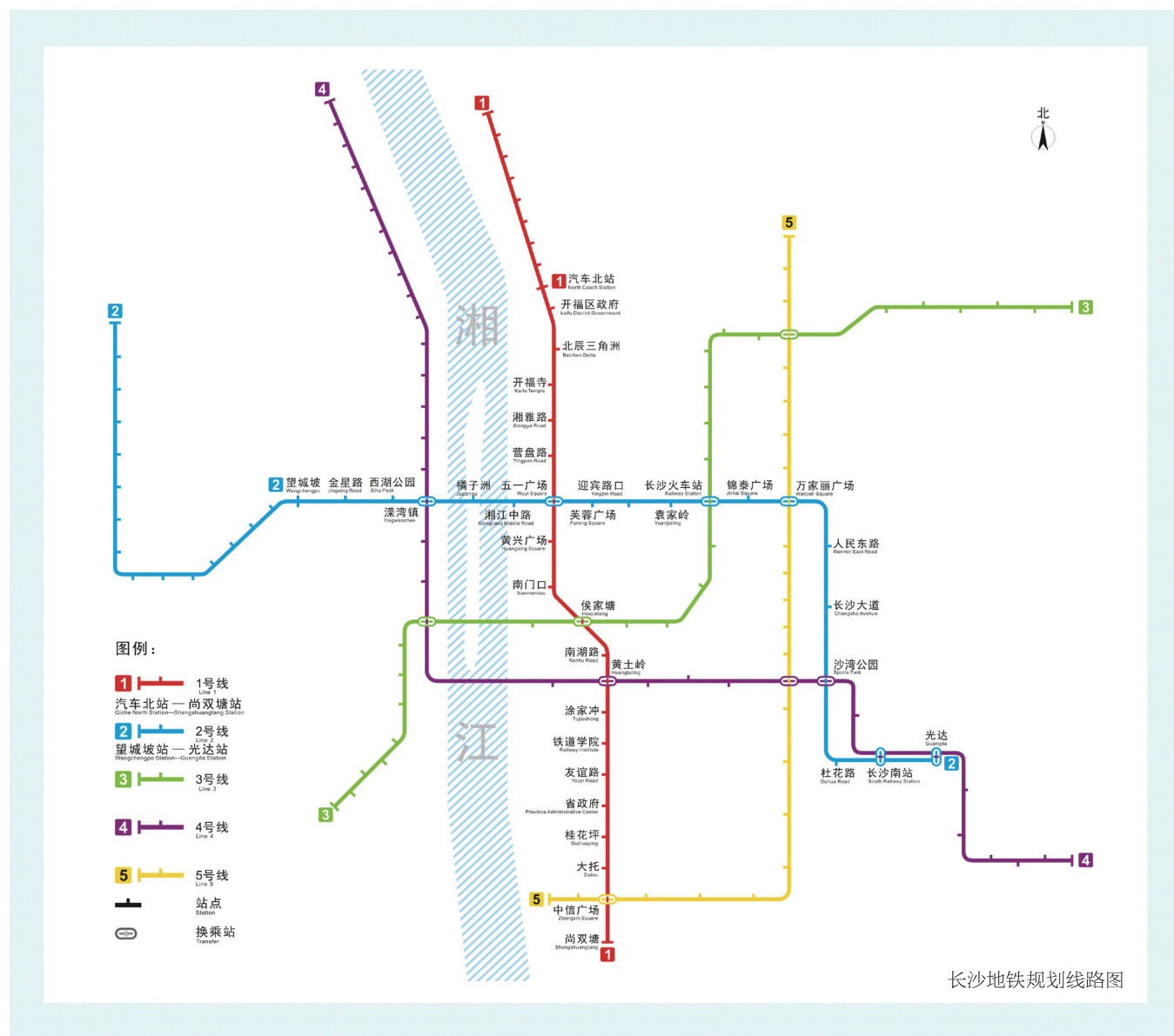
千里之行, 始于足下, 自依靠步行而到达远方的时代, 不敢去做日行千里的美梦。自蹬起自行车拉风的时代, 无法想象自动化交通的梦想。从步行、手推车、黄包车、自行车、汽车、火车, 近现代的陆路交通工具的演变, 深切的改变了人民的生活方式。然而在城市快速发展带来的交通日渐拥堵下, 地下铁呼之欲出。这种兼具乘坐舒适、方便快捷、节能环保等可持续发展理念的交通工具, 赢得青睐, 风靡全球。

“19世纪修大桥, 20世纪建高楼, 21世纪开发地下交通资源。”1863年, 世界上首条地下铁路系统在伦敦开通, 1969年, 我国首条地铁北京地铁一期工程投入试运行, 我国迎来了城市地铁的开篇。基于我国人口数量多、城市人口密度大、城市发展速度快的基本特点, 在随后的几十年, 地铁如雨后春笋般在中华大地穿越, 天津、香港、上海、广州、南京、深圳、成都、武汉等城市均迈入了交通工具的地铁时代。最早建设地铁的北京, 当前已经开通多条地铁线路, 满载率和单车运行均居世界第一。根据国务院发布的《“十二五”综合交通运输体系规划》, “十二五”期间城市轨道交通重点工程中, 要建设北京、上海、广州、深圳等城市轨道交通网络化系统, 建成天津、重庆、成都、沈阳、长春、武汉、长沙、郑州等城市轨道交通主骨架, 规划建设合肥、贵阳、太原、佛山等城市轨道交通骨干线路。我国地铁建设黄金时代已然来临。

长沙地铁, 是城市发展最迫切的需求。伴随着“中部崛起”战略与“两型社会”建设全面深化, 配套完善综合交通体系, 对地铁时代成为长沙城市发展的必然选择。长沙是湖南省省会城市, 是我国中部地区重要的交通枢纽, 是我国两型社会综合改革试验区长株潭城市群的中心城市。根据国务院批准城市地铁建设的3项标准, 即城市人口超300万、GDP超1000亿元、地方财政一般预算收入超100亿元, 长沙已经充分满足地铁建设的经济社会条件。近年来全市经济发展呈现稳中向好的发展态势, 人民生活水平显著提高, 城市建设品质得到有效提升, 城市辐射能力进一步加强, 更是为地铁建设创造了必要条件。长沙城市扩容中的交通瓶颈急需地下铁的疏通, 长期以来, 长沙城市空间布局的不合理性, 道路分布呈现不规则的特点, 尤其是过江交通线路的匮乏, 直接阻塞了交通流的通畅性, 在近年来城市人口数量不断攀升影响下, 更是加剧了交通拥堵, 五一大道、韶山路、芙蓉路、橘洲大桥等交通负荷异常严重, 发展地下交通已经是势在必行。发展地铁是践行“两型社会”理念的最佳表现之一, 建设资源节约和环境友好型社会, 社会的交通系统需要将低碳、节能、环保深入落实, 长沙作为“两型社会”建设的代表性城市, 发展地铁, 是客观要求。

规划蓝图, 内外兼顾

大城新格局, 规划之于城市建设是至关重要的先行工作, 《长沙市城市总体规划(2003-2020)》(以下简称《总体规划》)是长沙城市发展的风向标, 也是长沙轨道交通规划的基础。根据最新修编的《总体规划》内容, 一方面未来需要形成立体化的综合交通体系



支撑城市的发展。到2020年中心城区城市人口规模629万人，城市建设用地规模629平方公里，这必然对公共交通网络提出更高的要求。《总体规划》确定了在完善综合设施、公共交通、人居环境等方面的公共优先战略，要基本形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架。另一方面要逐步建设室内轨道交通及城际铁路系统，客运轨道交通要作为交通体系的骨干，远期规划轨道交通线路7条，远景规划轨道交通线路12条。

长沙地铁米字构架，区域内星罗棋布。2009年1月，国家发改委批准《长沙市城市快速轨道交通近期建设规划（2008-2015年）》，建设2号线一期工程 and 1号线一期工程，2012年12月，国务院批

准了《长沙市城市轨道交通近期建设规划(2012~2018年)》，长沙地铁建设蓝本得到了进一步的完善，在1、2号线一期基础上，新增建设1、2号线延长线，3、4、5、6号线一期工程共134公里，至2018年长沙轨道交通建成线路总长将达180公里。远期规划至2030年，长沙市轨道交通线网方案将由12条线路组成，全长456公里，城市轨道交通换乘站45处，城际轨道换乘站22处，形成“米字型构架、双十字拓展”轨道交通网络主骨架，基本覆盖大长沙规划区的城镇密集区，涉及长沙市六区二县一市。地铁1、2、3、4、5、6号线为骨干线路，地铁2号线一期工程自望城坡至黄兴镇，东西走向，与1号线形成“黄金十字架”，是长沙始发的地铁线路。

城市群对接，交通体系全线升级。城市群发展，增强区域竞争力与吸引力，交通的全面对接则是造就城市群发展的重要基础。根据长株潭城市群城际轨道交通网规划(2009-2020年)，规划建设长沙-株洲(湘潭)线、长沙-益阳-常德线、长沙-岳阳线、株洲-衡阳线、长沙西环线、长沙-浏阳线、湘潭-娄底线7个项目。远景展望城市群外围城市间的联络线和支线，最终形成“一核、主轴线、半圆、支线”的交通网络。当前，长株潭城际铁路正在建设中，预计2015年通车。位于城市群发展中心的长沙，将区域内地铁建设与区域外城际轨道建设紧密精准结合起来，打造大区域下的交通体系优化与升级。

奔跑的地铁2号

地铁2号线是轨道交通大规划下的核心线路，作为整个轨道交通大规划体系的第一条运营线路，具有里程碑意义。各站点的布局都是在充分考虑了长沙区域

发展、交通状况、客流需求等多方面因素的基础上而规划。一方面是城市总体规划中“一主两次”的大格局急需有便利的通道加强区域间的联系。长期以来，发展重点在于河东地区，受湘江阻隔影响，往来河西河东不甚便利，客流不顺畅，严重阻碍了城市各区域之间的相互辐射与联动发展。另一方面尽管近年来长沙新增了过江通道，但“一江两岸”的交通压力仍然显著，轨道交通则以其巨大的承载能力、便捷的乘车方式，在过江交通中显示巨大的优势。

地铁2号线一期工程基于长沙的现实情况，从西到东连接了汽车西站、长沙火车站、长沙火车南站3大客运枢纽和溁湾镇、五一广场、芙蓉广场和袁家岭4大商业中心，是长沙市轨道交通东西向的核心线路，自西端望城坡站起，沿枫林路、五一路等城市主次干道，经岳麓区、天心区、芙蓉区、雨花区、长沙县，东端终于光达站。线路全长22.08公里，均为地下线，设站19座，由西向东分别为望城坡站、金星路站、西湖公园站、溁湾镇站、橘子洲站、湘江中路站、五一广场站、芙蓉广场站、迎宾路口站、袁家岭站、长沙火车站、锦泰广场站、万家丽广场站、人民东路站、长沙大道站、沙湾公园站、杜花路站、长沙火车南站、光达站，均为地下站。其中换乘站8座，分别与轨道交通1、3、4、5、6、9号线以及长株潭城际铁路、既有京广铁路、武广和沪昆高铁换乘。尤其是与建设中的轨道1号线一期工程交汇于五一广场站，形成贯穿长沙东西和南北轴向，与最重要的客流走廊形成相对应的轨道交通“十”字型核心线路。线路东端设黄兴车辆段与综合基地，咸嘉湖与游泳中心设两座主变电站，杜花路附近设控制中心，工程总投资120.64亿元。长沙市轨道交通集团有限公司承担了地铁2号线的融资、投资、建设、运营、管理工作，致力于“安全地铁、精品地铁、绿色地铁、经营地铁”。

地铁2号线出入口的设计亮点不乏，“简洁大方+本土特色”是其重要的设计理念。地铁站出入口既是作为城市交通中的重要节点，也是城市建设景观中的一部分。它的设计要充分考虑日常乘客的乘车需求，也需满足城市景观的美观需求。冰蓝色成为了地铁2号线对外的外衣，优雅沉静，清澈明亮。在全线的19个车站中，16个站均为标准入口，采用金属材质的平顶，三面墙体为透明钢化玻璃，浅蓝色的站口边框，在星城长沙的土地上醒目亮眼。而人气最旺的长沙火车站、五一广场站，风景最优美的橘子洲站则作为特色站点，在设计上高度匹配这三个站点的特殊情况。长沙火车站出入口造型、风格、色彩与火车站站房相统一；五一广场站为了减少出入口对商场的视线遮挡，商场附近几个出入口采用全透明的玻璃圆弧顶，提升整体通透感；橘子洲站出入口采用坡屋顶与红砖，与周边建筑风格相呼应，与景区整体环境相协调。

从中国南车株洲电力机车有限公司奔跑地铁2号线的列车来源本地，性能突出，特色鲜明。长长的白色车身，外搭枣红色腰带，简洁明亮的乘坐车厢，匹配电加热器，空气净化装置，带来了舒适的乘车环境。列车设计最高运行速度为80公里/小时，额定载客量为1460人，最大载客量近2000人，在40分钟内可以跑完全程。列车安全性能远优于国际要求，更是在绿色地铁的建设中增添了亮丽的一笔，整车90%的材料均可再生使用，列车刹车时产生的能量90%以上可转换成电能，让低碳出行成为现实。

Part 2 征途 / 一马当先 艰难玉成

和衷共济，攻克难题

一寸一寸地掘进，一站一站地修建，地铁2号线的建设历程是无比艰辛的。首次的开拓，首发的线路，总会比后来者更加不易，这凝聚了地铁建设者辛勤劳动的结晶，得来如此不易，需要反复论证各类技术方案，需要攻破难以计数的“铜墙铁壁”，需要不可计数的调度和运行测试……，尤其是施工中要充分考虑到交通出行，将对人民生活的影响降到最低，在建设中又面临复杂地质、坍塌、管涌、渗水、交通疏导、管线迁移等难题。地铁建设者们用努力与坚守，迎难而上，圆了长沙人民的地铁梦。

2号越湘江，造就全国地铁建设中史无前例的江心洲站。橘子洲作为长沙最为显著的旅游景点，是长沙对外的重要名片，增设地铁站口，对改善旅游环境，丰富观光设施有着显著的作用。设想很美好，而如何实现在橘子洲头设地铁站口却是困难重重。作为景区，对环境保护和日常的旅游氛围有更高的要求，采取充分的措施将地铁施工对风景区的日常开放及环境影响降到最低十分必要。在实际作业中，地铁建设者们经过多次的实施方案论证，将“绿色地铁”理念贯彻始终，项目的活动板房无一列外的建在景区的硬质道路上，并用塑料薄膜加以隔离，为配合景区的风格，板房由蓝色变成红砖色屋顶的板房。日常使用设备也均采取低噪音的施工机械，大型车辆也选择在夜晚10点后进出工地，真正实现了“景区工地仍然是景区，日常游览不受施工影响”的良好效果。作为史无前例的江心洲地铁站，面临着湘江水量的变动问题，过江的防水问题至关重要，也是橘子洲线路段建设的关键点。在技术防护上，地铁建设设置了车站外围6米范围内土体全部注浆加固、地下连续墙围护结



盾构机

2006

8月 编制完成《长沙市城市快速轨道交通建设规划》

2010

7月 2号线一期工程五一广场站开工建设
11月 沙湾公园站、杜花路站区间左线盾构始发，标志着长沙首段地铁地下区间正式掘进

地铁2号线 大事记

2009

1月 国家发改委正式发文批准《长沙市城市快速轨道交通近期建设规划》
8月 国家发改委正式批复《长沙市轨道交通2号线一期工程可行性研究报告》，并同意建设长沙轨道交通2号线一期工程
9月 2号线一期工程正式奠基开工建设
11月 初步设计批复

构、车站主体结构和围护结构之间设置防水保护膜、车站主体采用抗渗性混凝土共四道防水保护。在站点设计上,2个地面出入口均为破顶板出入口,设置在车站的顶部,比橘子洲地面高出3.5米,可以有效防御洪水。车站内在区间两端还设置有防淹门,万一车站进水,防淹门将自动关闭,阻断江水进入区间。在多重防护下,让江心洲站破土而出。

2号线穿过11条铁路4个站台,是中国铁路史上不可多见的现象。地铁2号线与京广铁路垂直交叉于长沙火车站,穿越长沙火车站和京广铁路是长沙地铁2号线全线施工的一大难点。京广线火车驶过频繁,地段地质十分复杂,尤其是地面若有沉降,都会导致铁路运输的瘫痪。项目部科学组织施工方案,加大技术攻关和投入。一方面是加强对铁路周边的巩固。对铁路周边地表实施注浆加固,对铁轨两侧和下部作了加固处理,使承载列车的铁轨表层形成一个巨大的抗压整体,保证了不出现地面塌陷。在盾构机穿过之后,随即对成型的地铁区间进行二次灌注水泥浆,巩固了隧道四周的地表。另一方面则是做好精细的监测,项目部在整个穿越区域共设置数十个地面沉降监测点,专家和工程技术人员每天要到每个监测点观察好几次,确保施工的安全。在火车站段穿越期间,京广铁路列车照常运行,未出现地面塌陷,按时按质的完成了工程。

过境城市中心繁华地带,五一广场站建设平行施工。为了能真正缓解中心城区的拥堵状况,地铁2号线穿过五一广场,而这个区域是长沙传统的商业中心,人流、车流量巨大,周边高楼林立。穿越这样的密集区,除了要有过硬的技术支撑,更需要有统筹的交通疏导安排。既要保证工期能够顺利地进展,又要将扰民降到最低。五一广场站项目交通疏解方案先后经历了20多个版本,终于敲定最大限度地平行施工作为最佳方案,让地铁施工与日常

交通需求“两不误”。

地铁大脑建设,实现了地铁集中式运营控制。地铁2号线建设不易,而运营控制亦不简单,如何实现地铁运营管理的规范化、智能化、精细化是摆在地铁建设中的突出问题。轨道交通集团历时三年,建设了长沙地铁运控中心,作为今后长沙1-5号地铁线的总指挥中心,负责地铁运营的列车运行指挥、设备运行监控、应急事故故障处理以及与外界协调联络等。地铁运控中心位于武广长沙高铁新城,分为主楼和裙楼,裙楼共五层,全部为运营控制中心用房,“地铁大脑”就在裙楼第四层中间的一个特别大的房间,其余楼层全部为服务于“地铁大脑”的机电系统用房。地铁大脑每个系统内部有替补位置,当某个环节出问题时可实现直接替补,防止系统的瘫痪,同时,地铁信号系统还可自动调节车速,充分满足日常运营需要。

2011

5月 2号线一期工程沙湾公园站至杜花路站首条区间隧道顺利贯通

2012

11月 工程实现“洞通”

12月 实现“轨通”

2013

8月 实现“电通”

10月 一次性顺利完成首次全线低速热滑调试

12月 运营控制中心建成并投入使用

12月30日 长沙地铁2号线实现试运行

2014

4月底 长沙地铁2号线正式试运营

Part 3 价值 / 地铁一响 黄金万两

新经济增长点的“助推器”

大城市的空间优化。长沙单中心的城市发展状态持续了很久，五一路中心城区超负荷运行及发展压力逐步显现，作为经济发展的重要载体，城市布局疏散及地下空间拓展在当前发展阶段显得尤为重要，以地铁为主的轨道交通系统的则是作为城市空间再优化的重要存在，对夯实城市发展基础，推动经济发展有着重要的现实意义。地铁2号线途经城市压力最为重大的五一中心片区，能充分缓解中心城区压力，增加城区交通的通达性，能有效让人流迅速集聚，从而为沿线物业带来重要发展契机。地铁除了平行空间的发展，更为重要的是将城市空间向下拓展，人们的活动也从地上转向地下，地铁零售商业布局从地面向地下拓展，形成名副其实的“地铁经济”。

新老商圈的联动发展。根据各地区地铁发展的经验可以看出，地铁的开通创造一个新的商圈是十分有可能的。老城区发展压力大，新城区发展配套差，是当前很多城市建设中的主要瓶颈之一，而轨道交通却很好的建立了区域间的有机联系。地铁2号线将长沙的新老商圈串联起来，既能增强老商圈的通达性，让人们在老商圈的活动不因交通问题而中断，又能增大老商圈对新商圈的辐射作用，更为重要的是地铁经济的发展使商业资源向地铁枢纽站集聚，促进商圈的形成。对于正在发展中的新商圈来说，地铁2号线的穿过，能够增加新商圈居住人群，减少新建楼盘的空置情况，集聚更多的人流，必然带来新商机与新发展。

地产界的“财富线”

地铁概念引发置业效应。以刚需为绝对主力的长沙楼市，置业中交通总是排在前列的考虑因素。而房地产开发企业也紧抓地铁这个关键点，将地铁概念与楼盘的推广销售充分

结合起来，充分满足置业者的需求。对于购房者来说，地铁是作为居住中的重要配套设施而存在的，选择地铁楼盘，能够实现更为便利的出行，节省更多的时间成本，而地铁物业的保值增值潜力也为地铁楼盘增加了不少的价值分。对于开发企业来说，不可否认，地铁楼盘以其得天独厚的优势，在房地产的交易价格上也会略胜一筹。而临近地铁站口的地段，更是在消费者偏好上占足了吸引力，为楼盘高销量和快速去化打上了“强心针”。这种地铁置业效应在长沙首发的2号地铁线上表现的淋漓尽致。

地铁物业价值的攀升。汇聚了大量的人流、资本、信息流的地铁线路实现房地产的增值是有目共睹的，纽约、伦敦、东京、香港等国际大都会的地铁上盖物业价格平均高于同片区同质物业30%以上，地铁沿线商铺出租率为100%。地铁以其地段稀缺性，价值首先表现在该地段土地的增值上，其次表现为物业运营的增值上，地铁发展成为房地产投资的硬性指标。对于住宅物业，地铁提高了居住的配套设施，为人们出行提供了便利，除了转让的增值，也表现在租金的增值上；对于商业物业，人流则意味着发展，尤其是在地铁换乘站点或是与公共交通相连接的枢纽站，商业物业的潜力更是巨大。对于办公物业，高通达性，高聚集性，为办公创造了优越的气氛，更是受各企业的青睐。

半小时生活圈

地铁成为人们工作中的重要伙伴。地铁所带来的便利首要的表现在交通上，它的速度是公共汽车的2-4倍，更为重要的



芙蓉广场地下鸟瞰图



五一广场鸟瞰图夜景

是地铁能够准点运行。当前长沙中心城区的堵车较为严重,尤其是在上下班的高峰期,堵车成为影响一天情绪的开始。地铁的优势由此而来,不用因为堵车而思绪烦躁,不用因为上班迟到而焦头烂额。地铁2号线除了经过城区最为拥堵的地段,更是连接了火车站、汽车西站及火车南站三大

交通枢纽,让省内办公、省外出差都能迅速的实现。

地铁显著提升生活质量。地铁改变的不仅仅是交通方式,更是带来了全新的生活理念。丢开挤公交的烦闷,放下天天穿梭城中的家庭车辆,选择地铁在城市地下前行,实现绿色出行;也曾因为过河确实十分不便利,而总是放弃与朋友的相聚,现在却能乘坐地铁2号线,半小时内到达,甚至换乘高铁,到达更为遥远的城市;也曾只是习惯去一个商圈购物,现在却想体验沿着地铁线路,精挑细选。地铁在潜移默化中改变了生活习惯,提升了生活质量。

封面专题 COVER PROJECT

TOPIC 2

运营 OPERATE

绿色地铁 便民为本

两型社会，绿色先行。长沙“两型社会试验田”的身份使长沙市每一项重大项目的建设，必须以绿色环保的理念为指导，经历层层考验，为两型社会下节能减排目标做表率。



绿色车站设计效果图

Part 1 环境 / 安全至上 低碳出行

两型社会, 绿色先行

两型社会即资源节约型和环境友好型社会, 长沙作为长株潭两型社会示范区的先行者, 更是将“资源节约、环境友好”的两型社会理念深入地铁建设的始终。地铁2号线作为长沙第一条地铁线, 修建过程中处处体现了环保节能的设计理念。

集中冷热供能系统。黄兴车辆段利用自身丰富的土壤、地下水和地表水资源, 采用地源热泵作为地铁冬季供暖和夏季供冷能源。地源热泵空调系统能充分利用浅层和深层的大地热量, 是一种利用可再生能源的新型中央空调系统。为节约用地, 减少冷水机房的占地面积及地面冷却塔对城市环境的影响, 包括五一路站至锦泰广场站在内的七个站点则采用集中供冷的方式, 利用两座集中冷却塔实施供冷。

节水节电系统。长沙一直是季节性电力资源紧张的城市, 为达到节能环保目的, 地铁2号线均采用双向变流型再生电能吸收利用技术的供电系统, 循环利用机动车制动产生的能量。为达到节水目的, 车站空调水系统采用基于负荷预测的模糊控制技术, 以空调水系统综合能效比最优化作为控制目标, 可实现空调水系统综合节能率20%以上。

封闭式屏蔽门系统。设置封闭式屏蔽门, 可以充分保障列车运行安全, 减少地铁司机受到的外界干扰, 有效防止乘客进出站跌落轨道的意外事故发生。此外, 地铁屏蔽门作为高科技环保节能产品, 还能有效地减少空气对流造成的站台冷热气的流失, 降低列车运行产生的噪音对车站的影响, 提供舒适的候车环境, 具有节能、安全、环保、美观等功能。

精致铸工, 确保安全

防灾减灾设计。地铁防灾主要包括火灾、水灾、风灾、冰雪、地震、雷击等自然灾害和



五一广场站扶梯

停车事故等，其中以火灾防护最为重要。地铁火灾的发生一般是由车辆故障、线路故障、电气设备故障和人为事故引起的。2号线全线在地下区间隧道、车站均设置机械排烟系统；列车在区间隧道发生火灾时，采用侧向疏散原则，即乘客从列车侧门疏散到纵向平台，再沿疏散平台纵向疏散至车站或相邻区间隧道。另外，考虑到2号线穿越湘江河床，并在江心洲设置出站口，水灾的防护也显得尤为重要。地铁2号线防洪设计按照长沙地区200年一遇的洪水频率标准进行设计，在橘子洲站还配备有特殊的防淹门——当遇到湘江水位上涨的时候，这道防淹门会自动关闭，将橘子洲站完全封闭起来，以确保站内人员和设备的安全。

信号安全最高等级。地铁信号系统可以追踪车辆运行轨迹，防止线路内同时运行的列车相撞或追尾。参照国际标准，地铁信号安全等级划分为SIL1~SIL4四个等级，数字越大代表安全等级越高，长沙2号线信号系统的安全设备均符合SIL4的等级要求。线路内采用的车地通信系统是厂家针对轨道交通专门开发的，可有效避开通用WIFI信道和常用通信信道，避免采用商用无线局域网通信信道对地铁运行的干扰，安全性和可靠性都更有保障。

地铁车辆安全。2号线一期工程地铁车辆均由中国南车株机公司制造，车辆均为6节车厢的B型铝合金地铁车辆，车体采用全铝合金中空挤压型材、全焊接整体承载结构，满足轻量化高强度的设计理念。每节车厢长20米，宽2.8米，高3.8米，整车最大载客量近2000人。

每辆车车头前段设置防爬器，不仅可以防止两列车发生冲撞时产生爬叠，还能吸收部分冲击能量，其安全性能远优于国标要求。

地铁施工安全。地铁施工无论采用明挖还是暗挖，地上地下均要保持施工安全，占道施工的还要制定交通疏导方案后才能开始围挡施工。以长沙商业核心五一广场站建设为例，施工方制定五一广场及周边地区地铁占道施工的交通疏导方案就耗时9个月之久，经过对多套方案进行对比论证后，最终采用交通微循环方案，在保障人车安全的前提下，最大程度的满足周边商业步行街的交通畅通。另外，在基坑石方开挖时，聘请专家论证爆破方案，对



芙蓉广场绿化与水景



消防及急救演练



附近建筑物采取有效防震隔震措施，并发动社区居委会深入居民家中进行安全施工宣讲。

安防设施, 以人为本

地铁警察整装待发。反恐防暴是地铁运行的安保重点，地铁2号线配备有专用派出所，设置在黄兴车辆段与综合基地的办公大楼旁。长沙警方根据地铁2号线19个站的人流分布情况，共设置5个中心站点，分别是火车南站、万家丽路站、火车站、五一广场站和望城坡站，每个中心站配备两名民警和若干协警。5个中心站将下设副中心站，划分了不同警区，每个警区派一定编制的警力驻站，沿线19个站点均配有警务室及保安。结合其他城市经验，地铁警察除配备有普通警务装备外，还配有夜视仪、气体探测仪、液体探测仪、防烟防火防毒的各种呼吸器具、非杀伤性的武器和后台施救工具。如在轨行区间作业时，可用到红外线夜视仪、呼吸器、气体探测仪等装备。

地铁应急设备。车站内的应急设备主要有6类，包括灭火设备，乘客在火灾发生时可按设备上的操作指引使用消防栓和灭火器进行灭火；自动扶梯紧急停止按钮，紧急情况下按压按钮可使自动扶梯停止；车站紧急救援电话，可使用紧急救援电话与工作人员联系；站台紧急停车按钮，当列车或轨行区出现危及行车和乘客安全的情况时，击碎紧急停车按钮玻璃，按压按钮可使列车停止运行；火灾手动报警按钮，发生火灾时，击碎就近的手动报警按钮玻璃启动报警；屏蔽门手动解锁装置，当发生紧急事件时，可通过手动解锁把手或压推杆锁打开屏蔽门进行疏散。

列车上的应急设备主要有5类，包括车载灭火器，发生火灾时，可使用座椅下或车门侧的灭火器；车门紧急解锁装置，当发生紧急事件时，待列车停稳后，若车门无法及时开启，可按车门紧急解锁装置操作指引推开车门；列车紧急报警器，紧急情况下可使用车厢内的紧急报警器与司机取得联系；车辆应急逃生门，每节车厢设置两扇应急逃生门，遇上紧急情况时，乘客可以拉开应急逃生门中间的横杆打开逃生门；区间疏散平台，紧急情况疏散时，乘客可经轨道旁的疏散平台到达车站。

Part 2 服务 / 便捷乘车 提速生活

不得不知的地铁常识

地铁乘坐流程。地铁乘坐一般流程为进站—购票—检票—候车—乘车—下车—验票—出站。进站前应注意出入口的整体布局，防止踏空或与玻璃围墙发生碰撞，严禁翻越护栏；购票既可以用现金购票，也可以刷储值卡；候车时应站在屏蔽门内黄色安全线后，按箭头指示方向排队上车；乘车时应自觉遵守地铁乘车规定，文明乘车，快乐出行；下车时应先下后上，注意列车与站台之间的空隙，防止踏空或手机等体积较小的物品掉进空隙；出站时请自觉检票，并按照导向标识或车站平面图选择出口，通过楼梯或电扶梯出站。

文明乘车靠你我维护。乘坐地铁时，每名成人可免费携带一名身高不超过1.2米的儿童乘车；严禁携带长度超过1.8米的物品上车；携带物品面积超过一个座位面积的，需另加购一张同程等额车票；车上禁止携带动物、气球、扁担以及其他易燃易爆等危险物品；车上禁止抽烟、随地吐痰、吐口香糖和槟榔渣、乱扔果皮纸屑杂物。

地铁2号线出行指引

2号线运行时间。经过4个月的试运行时间，地铁2号线初步定于2014年4月底全线通车试运营，试运营时间暂定为一年。试运营期间，列车运行时间为早上6点30首班车至晚上9点30的末班车；每天将有10列车按照“9+1”的模式载客运行，普通时段为9列车，出行高峰

时段增加1列车；车间隔为普通时段9分多钟一趟车，高峰时段8分多钟一趟车，一个完整单程正常耗时约40分钟，每站停靠时间约1分钟。试运营初期以确保人车安全为主，待设备、信号等系统调试磨合到位，条件成熟时，将会根据客流量及市民出行需要，逐步延长地铁运行时间，缩短发车间隔。

2号线票卡票价。4月9日地铁储值卡首发仪式在五一广场友阿春天百货举行。至2号线试运营前期，市民在2号线的五一广场站、火车南站、万家丽广场站、溁湾镇站和望城坡站的专门售票点均能提前购买到地铁储值卡。待地铁正式开通运营后，各个地铁站站内均可购买储值卡。长沙地铁普通储值卡发行价格为每张100元，其中包含17元的押金和83元的卡内金额，持普通储值卡乘车的乘客可享受地铁票价九折优惠。除了普通储值卡外，还将推出单程票、老人卡和学生卡等种类。单程票是1枚圆形塑料币，每次乘地铁时单独购买，出站时回收；老人卡和学生卡均采用实名制办卡，并印有持卡人照片。据了解，长沙地铁储值卡除了可以充值乘坐地铁外，未来还有望实现周边停车场缴费、手机充值、水电缴费等小额支付功能。日前长沙1、2号线的地铁票价收取方案已经公布，起步价2元可乘6公里，超过6公里采用“递远递减”的计价原则，6—16公里范围内每递增5公里加1元，16—30公里范围内每递增7公里加1元，30公里以上每递增9公里加1元。残疾人证和老人卡免费乘车，学生卡5折优惠，普通卡9折优惠。



COVER PROJECT 封面专题

TOPIC 3

辐射 RADIATION

地铁过境 地产升值

百年湘江，从一叶竹筏，到地下巨龙，长沙人的越江脚步从未停歇。地铁2号线的跨江而起，改变了河东河西原有的地域格局，“一江两岸”的联系从未如此紧密……

Part 1 扩容 / 承启高铁 注力新城

武广铁路的修建,使武广板块成为长沙与外部城市高效连接的窗口。地铁2号线的建成通车并与武广高铁对接,具有划时代的重要意义,不仅加强了长株潭经济圈的内部联系,也加强了长沙和武汉经济圈、珠三角经济圈的社会经济文化联系,更加强了长株潭经济圈和武汉经济圈、珠三角经济圈的社会经济文化的交流与合作。三大城市群,三大经济圈在空间组合上成带状分布,而长株潭城市群居其中间,这样的地理区位对长株潭的发展更是得天独厚的条件。

高端交通方式加上周边同样主打高端的社区居住人群,这里必将形成长沙新的高品质商圈,运达中央广场、兴苏广场、喜盈门范城等城市综合体早已抢滩版图。双铁价值在版块内的呈现,使武广板块进入了快速稳健发展期,价值增长空间持续累积,价值能量高度释放,未来区域发展潜力不可估量。



光达站

2号线的东起点, 黄兴镇的发展梦

作为地铁2号线一期工程最东端的站点,光达站是整个工程期内最后一个开建的站点。光达站位于浏阳河东岸黄兴镇光达村内,与长沙火车南站、黎托生态公园隔河相望。根据规划设计,车站沿规划道路东西向布置,考虑到出入线的接轨形式和出地面纵坡条件要求,车站设置为地上一层、地下一层的岛式车站,由出入段线连接黄兴车辆段与综合基地。黄兴车辆段与综合基地是保证地铁2号线正常运营的必要后勤基地,配有车辆段、综合维修中心等设施,地铁在夜间停运后,大部分列车将在此集中停放。光达站正线已预留向东延伸的条件。

黄兴镇曾是长沙县一个镇区常住人口不足2万人的小镇,重要交通设施的布局规划,将一个小城镇拉上了城镇化发展的快车道。如今的黄兴镇早已不再是昔日“化工之乡”的模样,2006年黄兴大桥的竣工,将黄兴镇腹地延伸至香樟路,大大缩短了黄兴镇与长沙城区的距离。而后双向14车道的劳动东路也延长至黄兴镇,武广高铁长沙南站就伫立在黄兴大桥西侧。如今地铁2号线即将从这里开出,黄兴镇的交通区位优势将更加明显,发展建设的高潮也会一浪高过一浪。交通规划的红利,直接作用到了土地价值的攀升,据统计数据显示,2013年黄兴镇的商业(综合)用地土地成交综合地价水平值已突破2000元/㎡的关口,直逼长沙县繁华地段的土地价值。黄兴镇负责人曾表示,“地铁2号线就像一条黄金通道,对加速黄兴镇的城市化进程有重要意义”。



长沙火车南站

直通高铁, 未来对接地铁4号线

作为2号线串联的城市东西走向三大客运枢纽之一的长沙火车南站, 地铁站的设计也极为便民贴心, 市民不需要走出高铁站, 直接从出站通道下楼就能换乘地铁2号线去往市区。未来长沙火车南站还将与地铁4号线无缝对接, 真正做到高铁地铁“零换乘”。根据规划设计, 长沙火车南站共修建六层, 分别地面三层, 地下三层。地面三层由上之下分别为高铁候车层、高铁运行层、站前人行广场; 地下三层由上至下分别为高铁出站层、地铁购票层、地铁候车层。六层结构垂直交叉分布, 构成了长沙火车南站的立体交通格局。

火车南站地铁站主体呈东西向布局, 站内外共设有7个出入口与高铁站对接, 其中1号、2号出入口分别位于地铁站西北、西南角, 对应高铁出站通道的西北、西南侧; 3、4号出入口位于地铁站东端, 对应高铁站房东端出站通道; 5号出入口直通长沙南站停车场; 6、7号出入口设置在高铁出站通道内。乘坐高铁来长沙的旅客, 可由6、7号出入口下楼换乘地铁2号线或4号线; 而坐地铁过来搭乘高铁出行的旅客, 出地铁站后上楼即可进入高铁候车层。2号线和4号线的候车层采用并行设计, 两条线共用一个候车层, 如果乘客要从2号线换乘4号线, 下车后要上楼到购票层, 然后再通过4号线的通道下楼到候车层乘车。

火车南站地铁站是2号线所有中设计规模最大的。由于2号线和4号线的并行设计, 整层候车层需要并行铺设4条轨道, 也因此修建的比其他站点都宽了很多, 宽度达到40米。另外由于车站东段还设计有折返线, 所以车站长度也比其他车站长很多, 达到357米。火车南站地铁站总建筑面积有近39980㎡, 如此规模的地铁站也使得该站需要使用比其他地铁站更大的机电设备。而上方就是高铁站, 地铁站的各种机电设备必须对高铁站的运行没有影响, 这在修建之初确实考验着地铁的设计施工人员。如用于地铁车站通风的风亭, 原本应该设置在车站上方的地面。但因此站上方正是高铁站, 无法设置风亭, 火车南站地铁站的风亭便移到了高铁站外, 并用100多米长的管道连接到地铁站。

附近可换乘的公交线路

16路、63快线、63路、66路、124路、135路、148路、148支线、159路、160路、503路





杜花路站

结合人防工程, 连接地下商业街

杜花路站位于京珠高速以东, 曲塘路与杜花路交汇处西侧, 车站沿东西向布局, 正对长沙火车南站西广场, 是长沙首个建成完工的地铁站点。

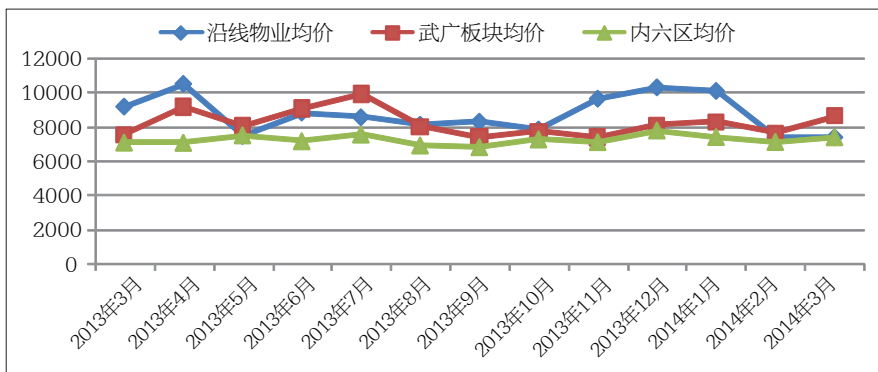
杜花路站总长约180米, 总宽度约19米, 有效站台长度118米, 总建筑面积约3.35万 m^2 , 距长沙火车南站约800米远, 共修建4个出入口。根据规划设计, 杜花路站设计为三层地下结构的平战结合人防工程, 平时作为地铁运行区间和商业街区, 战时作为人员遮蔽和物资储备空间。三层地下结构由上至下依次为地下商业街、地下停车场、地铁运行区间。杜花路站通过约600米长的地下商业街与长沙火车南站相连接, 不仅增加了旅客出行便利及乐趣, 还能有效缓解长沙火车南站西广场人车分流、对接地铁的压力。

附近可换乘的公交线路

16路、63快线、63路、66路、124路、135路、148支线至香樟东路口; 16路、63快线、63路、66路、124路、135路、旅2路至长托站。

沿线物业价值走势

长沙火车南站与杜花路站均属于武广板块, 受高铁及地铁2号线效应的影响, 已经成为全市炙手可热的地产板块, 该区域正处于大力建设和快速发展阶段, 沿线物业近一年来新建商品房销售均价为8904元/ m^2 。从新建商品房销售均价月度走势来看, 沿线物业均价总体呈上升趋势, 今年2-3月价格呈现了一定程度的下滑; 从与内六区及板块均价对比来看, 近一年来沿线物业均价基本高于内六区均价, 有8个月的均价高于板块均价, 与板块价格差距最大的是2013年11月, 沿线物业均价高出板块均价2237元/ m^2 , 而其他月份与武广板块的均价较为接近, 地铁2号线所带来的价值在物业均价上得到了充分体现。就具体项目而言, 以恒大绿洲为例, 该项目位于雨花区劳动东路与京珠高速交汇处, 是恒大地产在武广新城的得力之作。项目自2009年12月开始预售, 户型以三室二厅、二室二厅的中大户型为主, 从首次预售至2014年3月底, 住宅成交32.97万 m^2 , 去化率接近100%, 大型品牌开发与地铁价值相结合, 深受广大购房者偏爱。



火车南站至杜花路站沿线物业价值走势



长沙大道站

2号线离机场最近的站点

长沙大道站位于长沙大道与沙湾路交汇处南侧，沿沙湾路呈南北向布局，是雨花区重点建设的地铁站点。根据规划设计，长沙大道站设计为地下两层的宽岛式站台，宽度为10米。车站共设置4个出入口，其中1号出入口在长沙大道上，其他出入口均位于沙湾路上。长沙大道站是地铁2号线所有站点中距离机场最近的站点，出站后可由机场高速直通黄花国际机场。

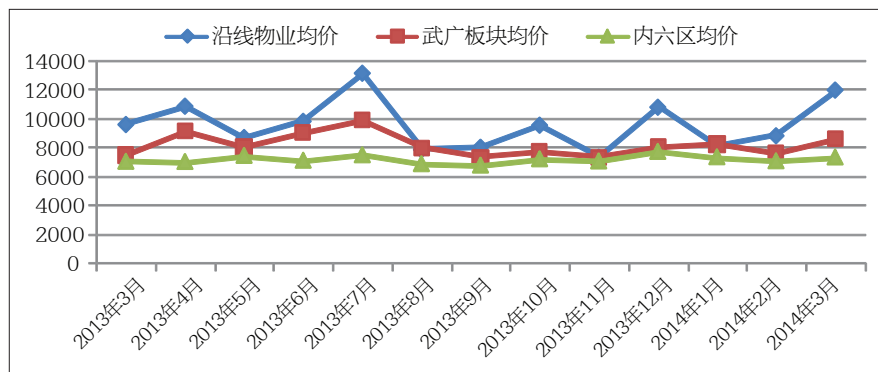
长沙大道站左起高桥大市场，右接黎托商圈，并与建设中的运达中央广场相隔咫尺。附近商圈成熟，楼盘林立，预计正式通车后将辐射周边高桥、黎托和运达等商圈范围，承担数十万人的出行重担。

附近可换乘的公交线路

148路、348路、503路、707路、912区间线至大桥东站；707路至大桥路口站；148路、348路、503路至沙湾路口站。

沿线物业价值走势

作为“机场+地铁”双结合的站点，其价值不言而喻。长沙大道站属于武广板块，优越而稀缺的地段，直接拉动了该地区的物业升值，更有高端品质楼盘的入驻，如运达中央广场、茂华禧都会等等。沿线物业近一年来新建商品房销售均价为9032元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看，沿线物业均价总体呈现波动的上升趋势，近一年来新建商品房最高成交价出现在2013年7月，成交均价为13167元/㎡，最低价出现在2013年11月，成交均价为7383元/㎡；从与内六区及板块均价对比来看，近一年来沿线物业均价均高于内六区均价，有10个月的均价高于板块均价，与板块价格差距最大的是2014年3月，沿线物业均价高出板块均价3338元/㎡，而其他月份与武广板块的均价较为接近。这种复合交通枢纽型站点物业价值相对周边要高，并具备一定的抗跌性。以运达中央广场为例，该项目位于长沙大道与沙湾路相交的西北角，项目自2011年3月开始预售，户型以三室二厅、四室二厅为主，住宅的去化率达到六成，办公的去化率达到五成。从首次预售至2014年3月底，项目的住宅均价为15023元/㎡，办公均价为14506元/㎡，项目升值潜力被普遍看好。



长沙大道站沿线物业价值走势



沙湾公园站

运动休闲好去处

沙湾公园站位于劳动东路与体院路交汇处西侧劳动东路下方，紧邻体育新城省跳水中心和网球馆。车站垂直与劳动东路呈南北向布局，未来计划对接地铁4号线。根据规划设计，沙湾公园站设计为地下两层的宽岛式站台，达12米之宽。车站共修建4个出入口，其中1号与4号口设置在沙湾公园东侧沿劳动路南北向布局，2号与3号口设置在沙湾公园西侧南北向布局。

根据长沙市城市规划，2020年前须兴建21个市级公园，沙湾公园便是其中之一。但由于建设困难等种种原因，公园自2002年提出建设后，便一直处于停滞状态，未能按期开工。日前，公园的修编规划已重新通过政府审批，复工有望指日可待。根据新的公园规划，公园定位为市民休闲公园，主打休闲、娱乐功能，以能满足市民日常健身、娱乐、安全避险等需求。

附近可换乘的公交线路

121路、156路、160路至体育新城站；121路至市儿童活动中心站。

Part 2 强化 / 商圈联动 名盘竞现

地铁2号线从人民东路站到湘江中路站间共布局9个地铁站点，自东向西串联万家丽商圈、火车站商圈、袁家岭商圈、五一商圈等中心商圈。地铁的建成使用不仅极大加强了这些商圈的相互联系，同时也使得商圈之间的通达性更高，给这些商圈带来了更大的人流量。通达性的改变影响着商圈的级差地租，从而影响着这些商圈的商业区位。而人流量的大小直接影响着这些商圈的商业规模和等级。所以说地铁的修建对商业产生很大的吸引力，会把商业吸附在其站点内部或站点出入口附近。

五一商圈是长沙商业程度最繁华的地区。作为城市的核心商业区，配套设施和商业服务程度已经十分完善和发达。作为地铁2号线与1号线“黄金十字”对接的交叉口，地铁对区域商业的影响，更主要的是增强了商圈的辐射范围。原先过度的人流聚集，使五一商圈的承受能力一度达到极限，交通在滞涨中形成恶性循环。地铁的开通将有效疏通东西交通压力，继续带动大量周边客流进入的同时，也会引导本区域居民进入沿线其他商圈，形成沿线商圈联动发展的新格局。



人民东路站

占道施工最久，管线改迁最复杂

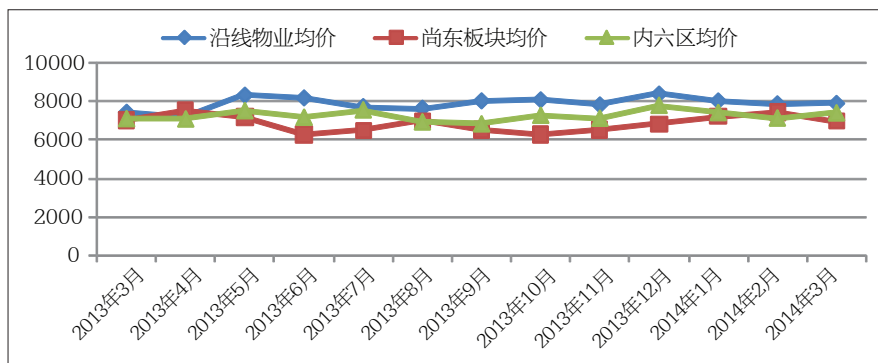
人民东路站位于人民东路与古曲路的交汇处，下穿人民东路沿古曲路呈南北向布局。人民东路站附近高压电缆和排污管涵改迁程序复杂，导致古曲路交通封闭达三年之久，是2号线修建中占道最久的一个站点。根据规划设计，人民东路站为地下两层的宽岛式站台设计，宽19.3米。车站共设计四个出入口，其中1号出入口位于世嘉国际华城商住区，2号出入口位于凯乐湘园小区处，3号出入口位于万科西街花园处，4号出入口位于人民东路与古曲路交汇处东北侧。

附近可换乘公交线路

143路、130路、131路、143路、168路、168区间线、317路、405路、503路、星沙107路至古曲路口站。

沿线物业价值走势

人民东路站属于尚东板块，承接火车站商圈及万家丽商圈，地铁2号线的价值为该区域的楼盘带来了喜人的销售业绩。当前可供选择的地铁物业并不多，商业地产的价值十分突出。沿线物业近一年来新建商品房销售均价为7875元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看，沿线物业均价总体走势平稳，近一年来新建商品房最高成交价出现在2013年12月，成交均价为8380元/㎡，最低价出现在2013年4月，成交均价为7207元/㎡；从与内六区及板块均价对比来看，近一年来沿线物业均价均高于内六区均价，除2013年4月外，其他月份均价高于尚东板块均价，与板块价格差距最大的是2013年6月，沿线物业均价高出板块均价1942元/㎡。就具体项目而言，以长房中庭国际为例，该项目位于人民路与万家丽路交汇处西南角，项目自2013年4月开始预售，户型以一室一厅、一室二厅小户型为主，商业供应相对较大。从首次预售至2014年3月底，住宅去化率接近六成，项目住宅均价为8698元/㎡。目前项目住宅物业正在热销中，商业物业还未开始销售，未来商业物业发展潜力令人期待。



人民东路站沿线物业价值走势



万家丽广场站

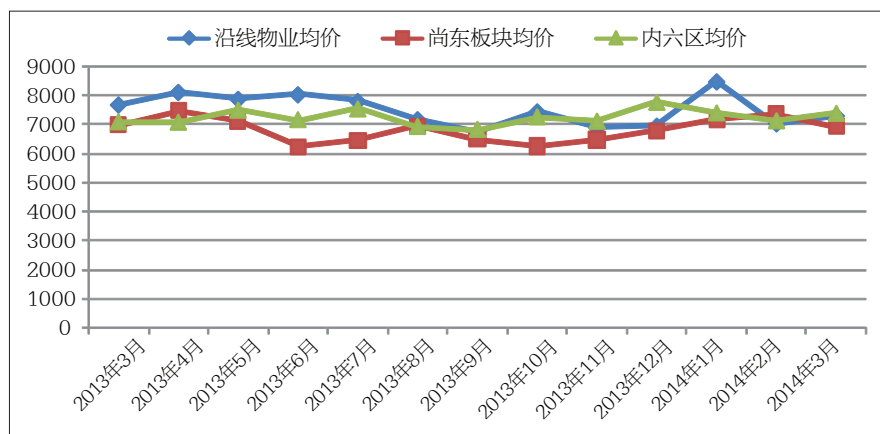
出入口设置最多, 与地铁5号线换乘

万家丽广场站位于万家丽路与荷花路交汇处, 沿荷花路呈东西向布局, 附近有多个大型家具建材市场和学校、住宅小区。根据规划设计, 万家丽广场设计为地下三层的宽岛式站台, 宽12米, 车站从上至下分别是站厅层、2号线站台层、5号线站台层。车站共设计10个出入口, 是2号线中设计出入口最多的站点, 其中有5个出入口分布在荷花路东方新城小区附近, 10个出入口均兼顾市政过街通道功能, 极大的方便市民出行。

附近可换乘公交线路

66路、122路、143路、147路、156路、405路、703路、802路、915路至万家丽广场站。

沿线物业价值走势



万家丽广场站沿线物业价值走势

万家丽广场站属于尚东板块, 作为近年来长沙快速发展起来的商圈, 借助地铁2号线的价值效应, 区域板块升值明显。沿线物业近一年来新建商品房销售均价为7440元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看, 沿线物业均价呈现窄幅波动, 总体走势平稳的特点, 近一年来新建商品房最高成交价出现在2014年1月, 成交均价为8500元/㎡, 最低价出现在2013年9月, 成交均价为6750元/㎡; 与内六区及板块均价对比来看, 近一年来沿线物业均价有12个月高于内六区均价, 有8个月均价高于尚东板块均价, 与板块价格差距最大的是2013年4月, 沿线物业均价高出板块均价1819元/㎡。就具体项目而言, 以东方芙蓉为例, 该项目位于芙蓉区远大路与马王堆路交汇处东南角, 项目自2011年5月开始预售, 户型以三室两厅、二室一厅为主, 住宅去化率超过九成, 商业已全部售罄, 办公去化率接近100%。从首次预售至2014年3月底, 项目的住宅均价为6362元/㎡, 商业均价为16794元/㎡, 办公均价为7738元/㎡。



锦泰广场站

地铁下穿京广铁路

锦泰广场站位于东二环以西, 锦泰广场南面, 锦泰家园以北的道路下, 地铁线由东往西下穿交通大动脉京广线, 是2号线施工的一个重要难点。根据规划设计, 车站呈东西向布局, 总长182米, 为地下两层岛式结构, 标准段宽18.7米。车站共设计3个出入口, 均位于东二环以西。锦泰广场站相距长沙火车站不足千米, 地铁开通后将有效分流火车站交通压力。

附近可换乘公交线路

103路、110路、114路、114区间线、126路、158路、502路、801路、906路至锦泰广场站; 103路、110路、114路、114区间线、126路、158路、502路、801路、906路至荷花路口站。



长沙火车站

长沙对外交通综合枢纽

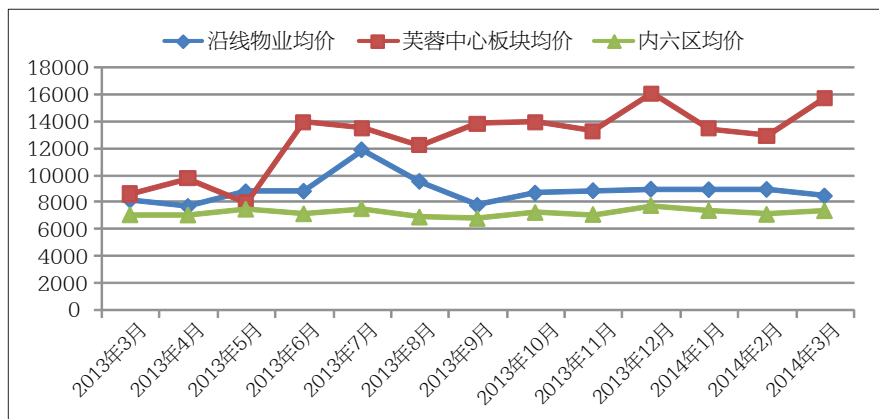
地铁2号线长沙火车站站点位于五一大道与车站路交汇处，横跨车站路与火车站前广场，沿五一大道呈东南-西北向布局，与规划中的地铁3号线换乘。根据规划设计，车站主体结构为地下双层三跨箱型框架结构，标准段宽21.3米，换乘点为三层三跨箱型框架结构。车站共设置5个出入口，1号出入口设在车站西侧，与五一大道现有过街通道相连、2号出入口设在车站西南方向，车站路转角处西侧、3号出入口设在车站东北方向，火车站售票厅前广场人行道内、4、5号出入口均设在车站东北方向，位于车站前广场中部两侧。

附近可换乘公交线路

101路、104路、105路、107路、108路、110路、111路、112路、113路、114路、114区间线、117路、118路、121路至长沙火车站。

沿线物业价值走势

锦泰广场站与长沙火车站均属于芙蓉中心板块的长沙老火车站商圈，周边在售新建商品房项目较少，沿线物业近一年来新建商品房销售均价为9612元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看，沿线物业均价前期较为波动，成交最高值出现在2013年7月份，而从2013年9月份以后走势保持平稳，整体价值均高于内六区均价，但相较芙蓉中心板块还是整体偏低，主要原因是因为该区域内新建在售项目较少，且大多是已销售多年的老盘，处于尾货打折出清的状态。就具体项目而言，以人民中路朝阳友阿百货对面的凯通国际城为例，项目自2008年8月开始预售，目前在售的物业类型以住宅为主，今年以来销售均价为8860元/㎡，住宅去化率已超过八成。



锦泰广场站至火车站沿线物业价值走势图



袁家岭站

袁家岭站位于五一大道与曙光北路丁字交叉路口西北侧，沿五一大道大致呈东西向布局。根据规划，车站设计为地下2层的宽岛式站台车站，宽12米。车站共设有4个出入口，周边商圈成熟，写字楼林立，通车后将成为乘客上下班的重要交通节点。

附近可换乘公交线路

7路、12路、104路、105路、111路、113路、117路、118路、202路、312路、317路、401路、405路、803路至曙光路口站。



迎宾路口站

未来商务办公集中区域

迎宾路口站位于五一大道与迎宾路交汇处丁字路口西北角，沿五一大道呈东西向布局。根据规划设计，车站迎宾路口站设计成地下两层的宽岛式站台，宽10米，有效站台长118米。车站周边规划为商务办公区，共设置6个出入口，其中1号出入口位于省通信指挥中心大楼前；2号出入口位于原省政府大门东侧；3号出入口位于省物资厅前；4号出入口位于市十二中学校门口；5号出入口位于迎宾路东侧人行道上；6号出入口位于省政府原机关北院门口。

附近可换乘公交线路

6路、12路、105路、117路、118路、312路、317路、401路、405路、立珊专线、旅1路至韭菜园站。



芙蓉广场站

激活芙蓉区核心商务区

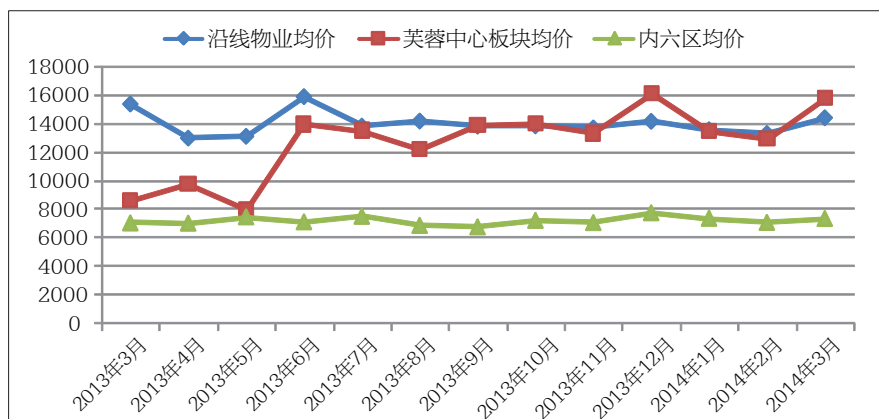
芙蓉广场站位于五一大道与建湘路交汇处西侧，沿五一大道呈东西方向布局。根据规划设计，芙蓉广场站为地下三层岛式结构车站，深27米。地下三层结构由上至下分别为站厅层、设备层和站台层，车站周边还将配套建设芙蓉广场地下商场与停车场。车站共设置5个出入口，其中1号出入口位于地铁站西南角泰贞国际商业大厦旁；2号出入口实际是一个疏散通道，设置在地铁站东南角的地下商场旁；3号出入口设置在芙蓉广场立交桥夹层西侧；4号出入口建在地铁站东北角家乐福超市南出入口正门前；5号出入口建在地铁站西北角建湘路口上。芙蓉广场地下商场通过地铁站站厅层可与家乐福超市相连接，未来拟打造成芙蓉区核心商务圈的专题沙龙或品牌休闲娱乐中心。

附近可换乘公交线路

106路、117路、118路、303路、317路、401路、旅1路、旅3区间线至蔡锷中路口站。

沿线物业价值走势

袁家岭站至芙蓉广场站均属于芙蓉中心板块的袁家岭商圈，也是属于长沙较早发展的商圈，附近商务写字楼众多，新建在售项目较少，沿线物业近一年来新建商品房销售均价为13927元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看，沿线物业均价自去年7月以来波动较小，基本保持在14000元/㎡上下，均高于内六区均价，部分高于或接近芙蓉中心板块均价。就具体项目而言，位于八一路与迎宾路交汇处东北角的昊天大厦，户型类型以一室一厅的小户型为主，项目自2010年4月开始预售，住宅去化率超过5成，今年以来住宅销售均价为9919元/㎡；而位于芙蓉广场站附近的湘域城邦，住宅物业去化率已超过七成，办公物业去化率已接近五成，自今年以来住宅销售均价为13447元/㎡，办公销售均价为14077元/㎡。



袁家岭站至芙蓉广场站沿线物业价值走势图



五一广场站

人气最旺，即将对接地铁1号线

五一广场站位于五一大道与黄兴中路交汇处立交桥下，是长沙商业最繁华的地段，也是即将通车的地铁2号线与1号线的十字交叉换乘车站。五一广场立交桥本身结构复杂，且地质条件级差，是地铁2号线施工最为复杂的车站。根据规划设计，站点2号线站台设计为地下三层的宽岛式结构，宽14米；1号线设计为地下两层的侧式站台。站点共设置8个出入口，分别在皇冠假日酒店前、五一大道南北两侧、锦绣中环前、黄兴路东西两侧、平和堂商场前，站点附近的大型商场内也有多个入口直通地铁站。

附近可换乘公交线路

117路、118路、401路、旅1路至五一广场站、6路、12路、106路、109路、202路、301路、301区间线、303路、312路、314路、901区间线、立珊专线、旅3区间线至牛耳教育（南阳街口）站。



湘江中路站

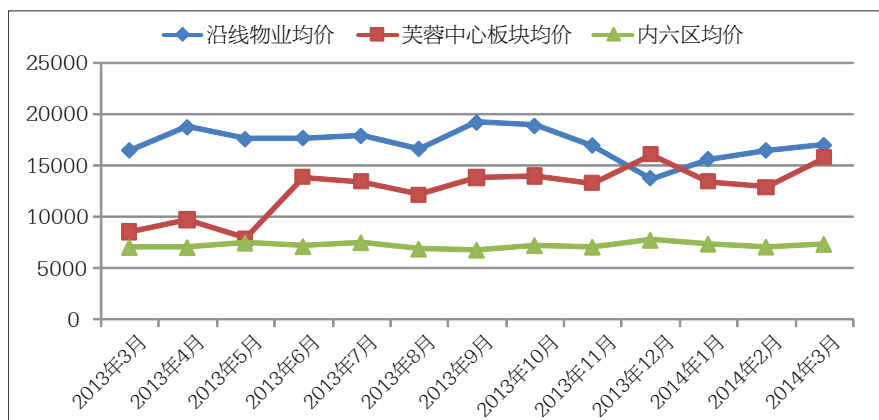
湘江中路站位于湘江东岸橘子洲大桥引桥南侧匝道绿地内，下穿湘江中路，呈东西偏北向布局。根据规划设计，湘江中路站设计为地下四层结构，长137.5米，宽21.3米，共设置3个出入口，分别位于湘江中路西侧、橘子洲大桥南匝道旁、橘子洲大桥北侧。

附近可换乘公交线路

1路、2路、11路、112路、123路、143路、368路、406路、707路、803路、804路、901路、908西线、旅2路至橘子洲大桥东。

沿线物业价值走势

五一广场站至湘江中路站均属于芙蓉中心板块的五一商圈，该商圈不仅是长沙市发展最为成熟的商圈，也是芙蓉中心板块的价值高地。同时作为地铁2号线与1号线的换乘站点，五一商圈更是吸引了各大房企纷纷抢滩，商圈高端品质住宅与商务写字楼林立且价值不菲，沿线物业近一年来新建商品房销售均价为17233元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看，沿线物业均价除个别月份外，基本保持在15000元/㎡以上，远高于内六区均价、大体高于芙蓉中心板块均价。就具体项目而言，位于湘江中路与解放西路交汇处东南角的华远华中心，住宅户型类型以四室二厅的高品质江景大宅为主，去化率已接近五成。项目自2012年3月开始预售至今，销售均价为17086元/㎡，随着地铁2号线试运营在际，今年以来，住宅均价一度突破每平米18000元。



五一广场站至湘江中路站沿线物业价值走势图

Part 3 改善 / 串联东西 地产新机

地铁2号线的投入使用,将原本联系松散的湘江两岸串联成一个有机整体,以往集中了7成以上人口和就业压力的河东中心城区,也将这些压力逐渐释放到河西。地铁2号线的东西贯通,不仅有效缓解了橘子洲大桥日益紧张的过江交通压力,更重要的是为城市规划的合理布局提供了实现途径。

地铁2号线拉近了河东与河西的时间距离,河西的发展将踏上新台阶。在地铁的辐射作用下,市民出行更加快速便捷,与乘坐公交车相比,地铁出行可节约近一半的时间,且没有堵车的顾虑,出行时间更利于把握,使得五一商圈的辐射范围有了向西拓展的可能,河西的商业发展必将迅速扩大。

同时,地铁向西延伸使得地处城市郊区,受环境污染较少的自然宜居楼盘弥补了交通条件的不足,更容易被购房者接受,也将带来沿线基础设施的升级改造,导致这些地段的土地及房产项目的升值。



橘子洲站

风景最美,穿越湘江地下最深

橘子洲站位于湘江中的橘子洲上,呈东西向布局。因线路需要下穿湘江河床,而河床下方多为坚硬岩石层,经勘探后决定将地铁通过最低点深入地下32米处。根据规划设计,车站设计成地下4层的宽岛式站台,宽12米,地下四层结构由上至下分别为站台层、设备层、站厅层和地下运行层。橘子洲站共设置两个出入口,为了和橘子洲景区建筑融为一体以及防洪需要,地铁站出入口并没有沿用2号线其他站点的蓝白简约的侧开口式设计,而是特意设计成了红砖色屋顶的破顶板出入口,使得地铁口在橘子洲风景区内也并不显突兀,同时也能满足水漫橘子洲时,也不会淹没地铁口。

附近可换乘公交线路

旅3区间线至橘子洲景区。



溁湾镇站

值得期待的河西桥头堡

溁湾镇站位于枫林路与麓山路交叉交汇处西北方向,原高叶塘车站内,车站平行枫林路呈东西方向布局。根据规划设计,车站为地下三层岛式站台车站,其中地下一层为商业开发区,二层为站厅层,三层为地铁运行层。车站共设置3个出入口,其中1个为预留出入口,远期与地铁4号线对接换乘。溁湾镇是河西商业发展较早的区域,附近有通程商业广场,商业配套较为成熟。2014年3月,绿地地产集团长沙置业有限公司在溁湾镇拍得[2014]长土网013号地块,规划用途为商住综合用地,总面积110185.87㎡,成交价281657万元,折合楼面地价约为6727元/㎡,刷新长沙双料地王记录,未来溁湾镇商业格局值得期待。

附近可换乘公交线路

6路、12路、18路、63路、303路、309路、312路、314路、315路、325路、902路、903区间线、908区间线至溁湾镇站。

西湖公园站

坐地铁去“畅游”水下世界

西湖公园站位于枫林一路与白云路交汇处丁字路口西北方向，西湖文化公园南门附近，地铁站大致呈东西方向布局。根据规划设计，车站设计为地下二层单柱岛式站台车站，标准段宽17.3米。车站共设置四个出入口和一个消防疏散口，其中2号出入口设置在地铁站东南侧，枫林路以北的地段内；4号出入口与消防疏散口设置在地铁站西北侧，对接西湖文化公园。按照西湖文化公园的规划构想，公园将打造成一个水下世界，内设水下商场、水下游乐场所、水下酒店和其它公益设施。地铁站预留的1号和3号出入口将直接对接这个“水下世界”，一旦建成，西湖文化公园无疑将成为长沙市最具特色的公园。

附近可换乘公交线路

6路、12路、18路、63路、303路、309路、312路、314路、315路、325路、902路、903区间线至省人防办站。



金星路站

黄金“十字”蓄势待发

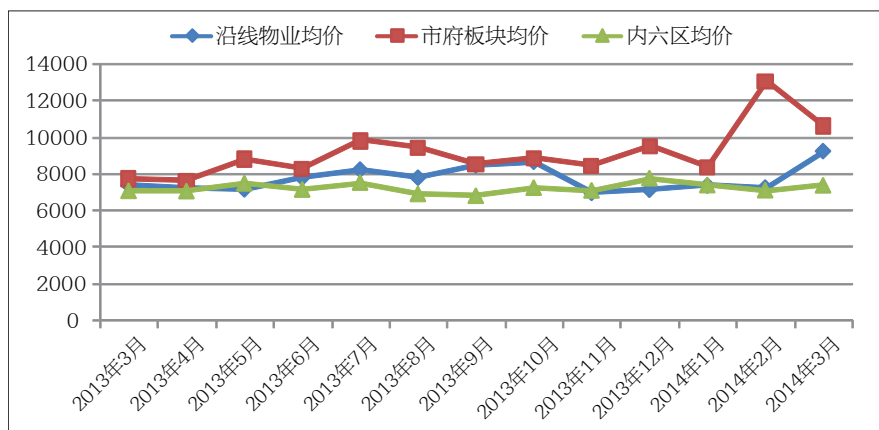
金星路站位于金星中路与枫林二路交汇处西侧，沿枫林二路偏北大致呈东西向布局。根据规划设计，地铁站设计成地下两层的宽岛式站台，宽约10米。车站共设置四个出入口，其中，1号出入口位于枫林路南侧、湖南财政经济学院前方；2号出入口位于金星大道与枫林路交叉的西北角；3号出入口位于枫林路北侧；4号出入口为预留出入口。金星路是河西南北向主动脉，枫林路是五一大道跨越湘江后在河西的延伸，2号线选择在此处落点，使得这个黄金“十字”的枢纽作用愈加显现。

附近可换乘公交线路

18路、63路、309路、312路、314路、315路、405路、902路湖南财专站；6路、303路、405路至麓山名园站。

沿线物业价值走势

橘子洲站至金星路站沿途经过了橘子洲风景区、岳麓山风景区及西湖文化公园等长沙风景名胜。出于对景区的保护，沿线新建商品房数量不多，但均是主打生态宜居的精品之作，沿线物业近一年来新建商品房销售均价为7596元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看，沿线物业均价近一年来走势保持平稳，没有大起大落现象，与内六区均价、市府板块均价相差不大，地铁对板块的提升作用更多的是从加速湘江两岸交通流考虑。就具体项目而言，已售罄的共和世家曾是河西楼盘销售典范；而位于金星大道与枫林路交汇处往南的中一·九骏，项目自2011年9月开始预售以来，住宅去化率以接近八成，商业去化率也已接近四成，随着地铁2号线试运营节奏加快，河西的物业价值潜力还将进一步被发掘。



橘子洲站至金星路站沿线物业价值走势图





望城坡站

延至梅溪湖, 不会是终点

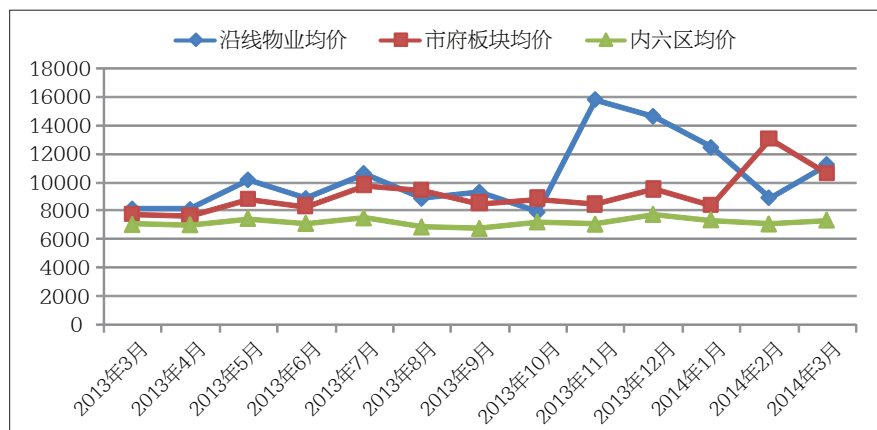
望城坡站位于枫林二路与西二环交汇处南侧的游园路下, 沿游园路呈东西向布局。根据规划设计, 地铁站设计成地下两层的三跨岛式站台, 标准段宽20.5米。车站共设置六个出入口, 其中, 1号出入口位于汽车西站立体公交站场前; 2号和6号出入口分别在西二环东西两侧; 3号出入口设在汽车西站长途客运站东侧; 4号出入口设在长途客运站西侧; 5号出入口设在游园路与玉兰路垂直相交的西北角。2号线一期工程在河西止于望城坡站, 但望城坡站远不是2号线的终点, 未来2号线还将连接梅溪湖, 延伸至东方红镇, 与长常城际铁路对接。

附近可换乘公交线路

17路、63快线、908区间线、909b线至望城坡南; 17路、63快线、63路、66路、149路、168路、312路、314路、348路、405路至汽车西站。

沿线物业价值走势

望城坡站属于市府板块, 但同时也是梅溪湖板块的前沿阵地, 随着地铁2号线西沿线的规划, 梅溪湖板块价值日渐高企, 而离梅溪湖板块最近且以建成的望城坡站自然受益匪浅, 沿线物业近一年来新建商品房销售均价为10188元/㎡。从新建商品房销售均价月度走势来看, 沿线物业均价整体呈现低开高走局面, 大体上高于内六区均价和市府板块均价。就具体项目而言, 位于岳麓区西二环与梅溪湖交叉口西北角的达美D6区, 物业类型涵盖住宅、商业、办公等, 住宅物业以二室二厅、三室二厅为主, 去化率已超过八成, 今年以来销售均价为8050元/㎡, 价格整体呈现上扬态势。



望城坡站沿线物业价值走势图

嘉宇·中央 地铁口低密度纯住宅

地铁距离:

距地铁2号线长沙大道站150米

项目特色:

项目整体采用风靡欧美数个世纪的Art-Deco建筑风格,让艺术气息在城市中不断流动,高贵大气。

最新动态:

项目目前正推6180元/m²一口价特惠,入住花园美宅。首付4万起,86-118平米3+1房轻松购活动。现团购特价VIP活动全城火热办理中。

销售热线:

0731-84916777

技术参数

开发商	湖南省新康桥房地产开发有限公司
参考价格	6180元/平米
项目地址	雨花区长沙大道与沙湾路交汇处东北角。
总占地面积	196亩
总建筑面积	40万平米
绿化率	40.3%
容积率	3.0
物业顾问	湖南大当家物业
物业费	1.8元/平米/月
主力户型	86-118㎡超大赠送
交通状况	地铁2号线, 148、348、503、707、917、912路

嘉宇·中央由湖南省新康桥房地产开发有限公司开发,位于雨花区长沙大道与沙湾路东北角,雄踞繁华城央一隅。周边商场、市场林立,一站式便捷商业体验。

地铁口岸,出入方便

2014年4月底长沙地铁2号线试运营,长沙正式步入了地铁时代,嘉宇·中央与地铁2号线长沙大道站完美接触,交通便捷。

148、348、503、707、912等数条公交线路为出行护航,轻松到达长沙任何一处。项目距东塘商圈驱车8分钟车程,五一广场15分钟,火车站10分钟,长沙高铁南站8分钟,黄花国际机场15分钟路程。

科学规划,居家舒适

60多亩地只建6栋房子,类板式的高层装饰艺术建筑群,从钢筋水泥森林中脱颖而出,成为每一位业主的身份标签。小区内的楼栋间距,采用点式布局的手法,超宽楼间距,间距70-100米,最大楼间距宽达130米,充分照顾到每家每户的通风采光,真正感受低密度、高绿化的园林居家环境。

整体采用风靡欧美数个世纪的Art-Deco建筑风格,让艺术气息在城市中也不断流动。项目绿化率高达40.3%,嘈杂世界少有的一片“静”土。规划的篮球场、羽毛球场,供业主尽情挥洒汗水,畅享健康生活。





创新户型，超高赠送

毛坯房的设置，让每位业主均能按照喜好装饰自己的家。所有户型均为坐北朝南，两梯四户，每家每户都带入户花园。户型设计均为超高赠送的“N+1户型”，涵盖89-129平米的两房、紧凑三房、三房、四房等，适合所有居住需求的人群。

每户层高达2.9m，宽敞的空间，户型周正，室内布局合理，南北通透，明厨明卫，动静干湿分离，将休息区与休闲区合理的区分开来，满足不同层次居住条件的需求。

国际商业，配套升级

国际商业配套就在家门口——长沙唯一双超五星国际商业配套。喜来登成就了如今的松桂园，而今，比喜来登定位更高端的W、瑞吉双国际五星酒店与嘉宇·中央隔街相望。不仅可以感受顶级配套的耀眼，更可以下楼就享受高级酒店的服务，让您的家成为最好的名片。

《长沙楼市》点评

嘉宇·中央是嘉宇盛世华章的三期，目前小区一二期已经交房，临街商业也有不少已经进驻，餐饮、超市、药店、门诊、学校等配套都比较完善，可以满足业主日常居家的需求，整个小区居住氛围非常成熟，并且项目完美接触4月底即将试运营的地铁2号线长沙大道站，作为长沙首批地铁口住宅来说，业主可以在第一时间享受地铁2号线带来的便利。

达美中心 大河西首席交通枢纽综合体

地铁距离:

距地铁2号线望城坡站500米

项目特色:

46万平米国际艺术生活先导区, 梅溪湖首站醇熟楼盘, 以国际、时尚、艺术引领着梅溪湖片区的潮流生活。

最新动态:

10-59m²新西站旁唯一在售街铺即将开盘, 28-64m²枢纽型商务国际公寓接受客户咨询(整层面积约1115m²)。

销售热线:

0731-88822888 (公寓)

0731-88663366 (商业)

技术参数

开发商	湖南达美投资有限公司
参考价格	8500-10000元/m ² (住宅) 50000元/m ² (商业)
项目地址	岳麓区汽车西站旁, 西二环与迎春路交汇处
总占地面积	88883平米
总建筑面积	460000平米
绿化率	45.27%
容积率	4.46
物业顾问	长沙市至美物业服务有限责任公司
物业费	1.7元/平米/月
主力户型	28-64m ² 公寓 145-175m ² 平层豪宅
交通状况	邻近地铁口, 汽车西站等多条公交线路

湖南达美投资有限公司成立于2004年, 是一家以房地产开发为主业, 经营项目涵盖基础设施业、旅游业、科教文化业、生态观光、农业等十余项的多元化集团公司。

公司以“达成天下, 至臻至美”为核心理念, 先后承建了霞凝港、金星大道、省交通设计院、香海西岸等精品项目。

2007年, 代表作“共和世家”载誉登场。项目入市之初, 恰逢全球经济危机爆发, 国内房地产市场一片萎缩, 共和世家却凭借其绝版地段和精工品质, 逆市飘红, 达美品牌奠定基础。

2009年达美集团择址梅溪湖, 以46万m²城市价值综合体——【达美中心】荣耀面世!

达美中心, 以率先开发梅溪湖的远见, 盛启城市新时代的先驱者之姿, 筑就城市标杆, 明星风范, 万千仰慕。不仅展示了达美集团对自身实力的高度自信, 更代表了达美集团再创品牌新高的坚定决心。





地段价值

达美中心扼守1000亿梅溪湖门户，聚合梅溪湖、新西站两大百亿商圈，第一时间享有海量商业资讯与商机，未来不可复制的城市核心所在，成就新财富旺地。

景观价值

5A国家景区岳麓山，长沙城市景观地标；3000亩梅溪湖，城市最大原生态湖泊，山湖齐举，珍罕至极。达美中心五大主题艺术园林实景呈现，国际化的景观空间，山湖大境中尊享尊贵人生。

地铁价值

长沙第一条地铁2号线开通，地铁沿线物业以5%~15%速度升值。达美中心踞守2号线双地铁口，首享国际化出行速度，极速抵达新西站、火车站、武广高铁站三大交通枢纽，每年接纳近百万客流，前景无可估量。

枢纽价值

市政投资16亿兴建新西站，世界级综合交通枢纽，完工后将成为长沙规模最大的交通换乘总站，聚集全国各地南来北往的客流。达美中心举步可达新西站，享受地段最大利好，现在抢占地铁公寓，将爆发出巨大的升值潜力。

艺术价值

国际文化艺术中心，湖南省规模最大、功能最全的艺术中心，将成为城市精神文化提升的标志，聚集城市中热爱艺术的高素质人群。达美中心近邻国际文化艺术中心，浸润曲艺妙音，家门口即可体验世界级艺术盛宴。

配套价值

达美中心自持8万㎡左岸国际商街配套，便利生活全程享有，不出门便可领略法国巴黎的优雅与时尚；未来更将有大型品牌超市、大型星级酒店、高档写字楼入驻，为住户提供美食、休闲、娱乐、办公等一站式服务，精彩生活永不落幕。

物管价值

衡信柏迪物业高端服务体系，提供贵族式尊崇服务，24小时为您的出行和归家悉心静候，就像忠诚的管家一般，将定制的专属、私享的尊贵融为一体，值得您的信任与倚重。

品质价值

达美中心二期28-64平米梅溪湖首站地铁公寓，最高赠送面积约18㎡；LOW-E中空玻璃，让尊贵业主享受王者礼遇。多阳台、飘窗设计，拉阔生活空间，适合作投资佳品，也适合个人居住。

《长沙楼市》点评

作为汽车西站交通枢纽中心最先面市的城市综合体，达美中心北靠新西站，南临梅溪湖，得天独厚的交通、环境、教育资源，多重价值体现了项目的稀缺性和升值潜力；项目在售商铺为地铁口商铺，地铁2号线4月底即将试运营，达美中心临街商铺将在第一时间享受地铁带来的利好，其投资前景值得期待。

茂华·禧都会 地铁口纯板学区现房

地铁距离:

距地铁2号线长沙大道站约500米

项目特色:

三地铁 纯板住宅 低密度学区现房

最新动态:

茂华·禧都会推105平米特价三房,一口价8015元/平米;项目在售87-176平米2-4房精装房,2014年6月30日前交房。

销售热线:

0731-85281111

随着高铁新城的高端项目绿城桂花城、御玺、融科檀香山相继收官,2011年,运达中央广场以一己之力代言高铁新城,与闹市中心的滨江豪宅分庭抗礼。而今,作为高铁新城豪宅核心区低密纯板收官之作,茂华·禧都会的登场,对高铁新城和长沙高端市场格局带来的影响,值得期待。

武广贵脉唯一纯板精装 传世府邸

项目位于长沙的世界门厅、高铁新城富人核心区最后一块成熟居住用地。出于对高铁新城珍贵地理人文的尊重,茂华礼聘世界大师团队,为创造湖湘财富辉煌与精神瑰宝的全球置产人士,定制传承古今、礼并中西的东方ARTDECO纯板精装府邸。

绝版地段之上的超低容积率 以全球视野辉耀湖湘的鼎礼布局

2.2超低容积率,以开放的全球视野,首创收放自如、礼并中西的规划布局。





技术参数

开发商	湖南茂华置业有限责任公司
参考价格	8500元/平米
项目地址	长沙市雨花区体育新城古曲南路198号
总占地面积	6.2万平方米
总建筑面积	15.6万平方米
绿化率	40%
容积率	2.2
物业顾问	长沙茂华物业管理有限公司
物业费	小于3元/平米/月
主力户型	三房100-152平米，四房164-170平米
交通状况	长株潭城际轻轨，三地铁（2、4、5号线），公交121、160、156、147路

贝尔高林跨洋定制 中西合璧园林之艺术瑰宝

以宏伟气魄，在寸土寸金的稀缺地段，舍让70%的土地，打造西礼中韵的东方ARTDECO园林，成就中西合璧园林之艺术瑰宝。

全球原创 传承古今、礼井中西的东方ARTDECO传世建筑

在中西合璧的全球化时代背景下，承袭纽约帝国大厦、洛克菲勒中心、迪拜塔等世界大地标建筑的百年经典奢华与ARTDECO风范，融合中国东方文化之精髓，全球原创东方ARTDECO传世建筑，卓显充盈艺术美感的品位内涵和传世价值。

绝版地段之上，最后的纯板

在绝版地段之上，以绝版的超低容积率，打造绝版的奢侈纯板户型。充分占有阳光、空气、风景……，映衬居者汇通天下的视野与气度。

全品牌精装——融合奢华与艺术美感的东方ARTDECO府邸

在十数年成熟精装经验、数千人次调研、上百次精益求精改进之基础上，甄选来自全球不同国家和地区的知名品牌，礼献全品牌精装一步到位的家居解决方案，成就融合奢华与艺术美感之传世府邸。

《长沙楼市》点评

作为地铁口纯板低密度学区现房，茂华·禧都会资源非常丰富，交通上拥有长沙最早运营的地铁2号线，横贯长沙东西；教育上拥有万婴幼儿园、枫树山小学、广益中学，实现了家门口一站式教育；规划上，项目纯板式小高层设计，尽享低密度住宅小区的舒适，综合考虑，茂华·禧都会是目前长沙改善型置业的不错选择。

湘域熙岸 32万方都市滨水建筑群

地铁距离:

距地铁2号线人民东路站100米

项目特色:

4万m²私家森林坐拥浏阳河、圭塘河风光带双地铁口、百年名校学区房。

最新动态:

湘域熙岸三期92-141平米华宅持续热销, 92平米样板房诚邀品鉴, 303平米大平层豪宅尊享开启。

销售热线:

0731-84161666

技术参数

开发商	景鹏控股集团有限公司
参考价格	8200元/平米 楼王12000元/平米
项目地址	长沙市芙蓉区人民东路329号芙蓉区政府东
总占地面积	126亩
总建筑面积	32万平米
绿化率	48%
容积率	3.0
物业顾问	长沙景鹏物业管理有限责任公司
物业费	1.8元/平米/月
主力户型	92-141平米 303平米大平层
交通状况	地铁2号线人民东路站 公交130、143、168、317、405路



最极致——景鹏十年，四座湘域传奇

从湘域中央到湘域熙岸，景鹏在长沙这座城市的中轴线上，打造了四座城市经典。

湘域中央，2004年，五一大道首席商务地标，横空出世，新城市美学主义代表，至今为人称道；湘域相遇商务广场，2012年，五一东，5A写字楼，艺术OFFICE，再领风骚，其打造的“泛火车艺术生活体”独树一帜；湘域国际中心，2013年，五一广场，唯一在售5A精装写字楼，老市政府和潘后街地脉上诞生的新城市主义；湘域熙岸，2013年，以极致品质，再继获得2013年度“尚东板块销售冠军”殊荣后，再度领舞尚东板块，成为景鹏杰作代表的最佳范本——最美实景社区，长沙唯此一处。

最便捷——地铁上盖，十分钟纵贯全城

是机缘，是巧合，四次开发，四次“湘域”长沙中轴；是历史，是责任，四次“湘域”，每次都为城市留下精彩。

2号线奇迹般串起了这座城市的四座“湘域传奇”！

长沙是第二个拥有地铁和轻轨的中部城市，尚东板块的人民东路站，更是标志着尚东区地铁时代的成熟，地铁2号线、6号线在此交汇。2014年4月底，地铁2号线进入试运营阶段，长沙自此进入“地铁时代”。

湘域熙岸，临近地铁2号线人民东路站，步行百米即到，搭乘2号线，十分钟纵观中心城区，坐享地铁便捷，坐享地铁物业红利。

最醇熟——立体配套，品质生活一步到位

20米，出门就是名校，与育才二小名校教育一路相邻；万婴、红黄蓝、机关幼儿园等名早教机构毗邻四周。

100米，银星乐天影城、法缇新丝路、MIMO创意百货、小天鹅国际公馆、“时尚娱乐街”、“美食新天地”和“亲子创意乐园”等四大主题区，集创意、文化、休闲生活于一体的婚庆主题文化园。

500米，旺旺医院，芙蓉区政府，交通、中信、建行各大金融网点通达。

10分钟，驱车直达城市高铁站；

10分钟，通过新开通的人民东路延长线快车道可到机场；

15分钟，逛遍沃尔玛、大润发、奥特莱斯商业广场、人民东路商业街……

最森林——亿万造园，长沙唯一城市森林

湘域熙岸，凭借一期呈现实景，历经4年，登顶长沙最美社区。

依托“浏阳河沿江风光带——婚庆主题文化园”的外围自然资源优势，实现内景、外景融合一体化，锻造全长沙绿色城市森林生活代表。40000㎡主题园林，园内小径形成自然游走动线，亭台水榭，一步一景；200余种植物，“活化石”银杏、百米桂树、日本樱花、浓情紫薇……营造330天花期。

最奢享——92m²小平层豪宅

新古典主义建筑风格，简约的建筑线条，华贵又不失现代风范；外立面墙砖搭配干挂石材，深咖啡与浅咖啡的对比色调，稳重而富有层次感。

独创极致展开的蝶形建筑布局，户户留景。

观景百米楼间距，日照长、采光面宽，做到长沙独有的“全景”户型！

在大户型为主的产品外，92㎡另辟精彩，两房两厅，阔厅阔房，全景开窗，居高远眺，“浏阳河——沿江绿化风光带——中心园林”景观尽收眼底。飘窗、落地景观阳台等时尚设计，巧妙地将室外景观纳入居家视野。窗外如有巨画，名曰“自然”！

《长沙楼市》点评

作为尚东项目，湘域熙岸矗立在浏阳河畔成为了一道靓丽的风景线，新古典主义的建筑风格，看上去非常上档次；出门即是4月底即将试运营的地铁2号线人民东路站，无论是去高铁南站，还是火车站、五一商圈、汽车西站都是非常方便的，作为地铁口的项目，将在第一时间享受地铁带来的便利；周边成熟的教育、商业、医疗配套，1000米范围内尽享城市繁华，生活非常便利。



半山壹號 70万m²靠山城市综合体

地铁距离:

距地铁2号线沙湾公园站300米

项目特色:

别墅、高层、公寓、商业、写字楼业态丰富,是长沙首屈一指的城市综合体。

最新动态:

地铁2号线·沃尔玛山姆会员店·88-120m²砂子塘学位房,团购5000享总房款直减30000元。

销售热线:

0731-85061111

半山壹號由上海吉联房地产开发置业有限公司开发的一座70万m²靠山城市综合体。一期城市别墅红墅湾,现已完美收官醇熟呈现;二期墅区高层半山壹號,是一个交通便利,集教育、文化、休闲、娱乐、居住于一体的成熟社区,精工打造精装大堂、三菱电梯、干挂石材、双层防水等以豪宅品质,创领城市顶级人居;三期10万m²购物旗舰MALL,将携手中南首家30000m²沃尔玛山姆会员店,为您演绎充满情趣与想象的高端城市菁英生活。

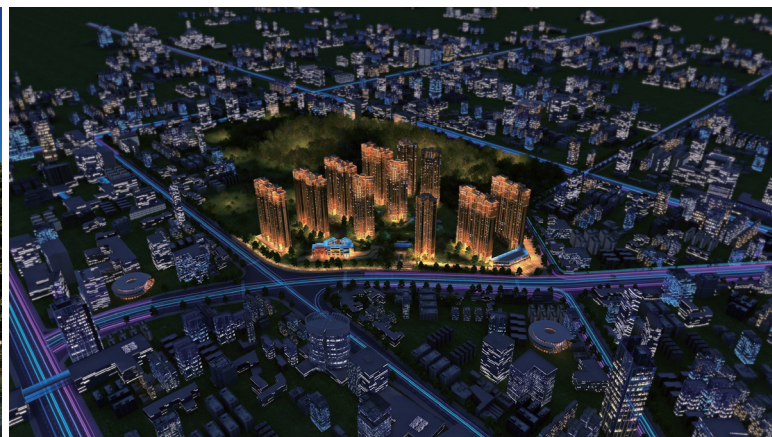
高铁核心

项目位于高铁新城核心,西南紧邻万家丽路,南邻曲塘路,东临沙湾路,北接劳动路。目前高铁新城基础设施建设已完成投资90余亿元,片区路网和高铁站配套设施建设有序推进,未来3年将再投入100余亿元用于基础设施建设,计划2016年内将该片区建设为功能凸显、配套完善、环境优美、宜居宜业的、中南地区区域性的铁路客运中心和具有商务功能的交通枢纽型的城市副中心。

枢纽交通

项目内含双地铁(地铁2、4号线)与3高铁(京广、沪昆、厦渝),距长沙火车南站仅一公里,距离黄花国际机场也仅需15分钟,交通四通八达,其中,最备受瞩目的,就是地铁2号线。对长沙来说,地铁2号线的开通,预示星城进入新兴地铁时代,但对半山壹號来说却是一种全新生活的启幕。半山壹號距2号线地铁口【沙湾公园站】仅2分钟,30分钟内可共享全城资源,一城繁华一线牵。此外,9月份沪昆高铁沪长段开通,届时,以长沙为中心的北上广5小时经济圈将最终确立。





商业配套

2013年10月, 沃尔玛山姆会员店正式与【半山壹號】签订意向协议, 成为继中国深圳、北京、广州、上海等10家山姆会员店后的中南首家。沃尔玛山姆会员店是世界最大零售巨头沃尔玛旗下的会员制仓储式大卖场连锁店, 是全球最大的会员制连锁店之一, 以超70%的进口品牌与低于市场价8%的产品价格广受市场欢迎, 在世界各地已开设超过700家分店, 长沙店预计在2016年左右交付使用。

自然配套

项目紧邻的450亩沙湾公园, 是一座综合性文化体育休闲生态公园, 园内覆盖十万余株绿植, 不但为半山壹號的环境品质提供了良好的基础, 同时也是城市不可多得的“天然氧吧”。项目以本身3大居住组团、5大景观组团与数万平米风情园林, 与沙湾公园相呼应, 精心构筑山中有山, 园中有园的天然山居生活, 满足当下城市对绿意的极限渴望。同时, 项目紧邻高端别墅区, 让您用普宅的价格轻松尊享别墅区完善的生活配套和优质的生活环境。

教育配套

项目教育配套设施齐全, 除了自身配套的高端幼儿园, 【半山壹號】与砂子塘小学联合创建吉联小学, 业主专享砂子塘小学学位待遇, 该小学在项目西北角, 现已开学。周边还有广益中学和雅礼中学南雅分校, 十二年名校教育, 都在家门口。

《长沙楼市》点评

半山壹號可以说是长沙近年来楼盘界的“奇葩”了, 2号线地铁口、砂子塘小学学位、中南首家沃尔玛山姆会员店、450亩沙湾公园、唯一靠山的城市综合体……很难想象, 在这个以繁华为主调的综合体时代, 还有这样一个特立独行的楼盘, 坚持着建筑的人性化, 坚持着城市与自然的和谐相处, 并用自己最大的努力, 为市场奉送极致的产品。所以, 才会有了半山壹號无可比拟的性价比——真的, 你完全无法想象用一个普通住宅的价格可以买到以上种种的资源与配套, 还能买到精装大堂、三菱电梯、干挂石材这种堪比豪宅的品质。但也许, 这就是半山壹號一直逆市热销的原因吧, 毕竟, 谁也不会拒绝高性价比。

技术参数

开发商	上海吉联房地产开发有限公司
参考价格	均价6800元/平米
项目地址	长沙市雨花区沙湾路与曲塘路交汇处
总占地面积	63727.67平米
总建筑面积	351923.1平米
绿化率	40.5%
容积率	4.37
物业顾问	上海纪联物业
物业费	暂定1.8元/平米/月
主力户型	89、120、130、160平米户型
交通状况	地铁2号、4号线, 160、121、159公交

湘腾琴岛 河西首席台地式乐活住区

地铁距离:

地铁2号线金星路站, 步行7分钟即可达到

项目特色:

海派风尚社区地铁口岸一站式教育

最新动态:

湘腾琴岛——无地铁, 不配套! 地铁二号线首享物业, 抢占金星站原始股, “现房”热销, 更有特价房6088元/平米起! 【湘腾钜惠 6万车位无压力】现在买房即享6万车位!

销售热线:

0731-88990111 88990777

湘腾琴岛位于谷丰路西侧, 咸嘉新村正门南侧200米。距正在建设中的河西王府井商业广场仅400m, 步步高商业广场仅500m, 是河西最繁华区域的最中心位置。项目步行7分钟可至地铁2号线站口, 往西两公里就是新西站综合交通枢纽, 东临咸嘉湖隧道口与规划中的桐梓坡-鸭子铺隧道, 更有6、118、168等十余条直达河东的公交, 出行十分便利。

海派风尚

湘腾琴岛位于长沙市岳麓区谷丰路西侧, 择梅溪湖而居, 步步高、王府井商场近在咫尺, 地铁二号线站口旁, 繁华生活触手可及。主力户型为86-126㎡两居三居, 超高户型利用率, 深刻理解港城人居所想所需。湘腾琴岛, 必将开启大河西不一样的精彩未来。

设计简约

居于湘腾琴岛, 仰视山的春华秋实、俯观水的灵动多情, 生活即不再是生活, 而是诗; 建筑也不再是建筑, 而是画。86-126㎡N+1, N+2增值户型。多变的户型, 使你的选择更加多样性。户型南北通透, 明厨明卫, 更设有多功能使用空间随意打造百变生活。户型设计以简约、明朗、通透的





技术参数

开发商	泰恒置业有限公司
参考价格	7000元/平米
项目地址	咸嘉新村正大门往南100米
总占地面积	26546平米
总建筑面积	76343平米
绿化率	43.48%
容积率	3.5
物业顾问	湘腾物业
物业费	1.80元/平方米/月
主力户型	86-126平米
交通状况	公交6、66、109、118、149、168、301、348、704、913路

合宜法则为先导,强调室内外空间的一体化设计,于安静私密中彰显奢华大气。

品质居家

湘腾琴岛携手普罗巴克指纹锁、通力电梯、LOW-E中空玻璃、盼盼安全门、冠林7寸彩色可视、卓宝防水、德国STO外墙真石漆等7大领袖品牌为家护航。

一站式教育配套

湘腾琴岛,紧邻双语诺贝尔幼儿园、咸嘉博才小学,长郡中学、湖南商学院等一站式教育。咸嘉博才小学位于自然环境优雅、人文风格独具的全国文明社区咸嘉新村内,学校现有25个教学班,在校学生1100余人,教职工80余人,语、数、外、科学、艺体等课程都有国家、省、市级骨干教师任教。历经10年的教育探索,为培养具有充满激情的创新意识、积极进取的创新思维、独立自主的创新人格的高素质人才奠定坚实的基础。

《长沙楼市》点评

作为河西的品质宜居楼盘,湘腾琴岛居住环境非常成熟,附近项目入住率都非常高,进一步促进了周边配套成熟,并且距离项目400米是正在建设中的河西王府井商业广场、距离500米是已经营业的步步高商业广场,两大商场的建立,在河西形成了新的商圈中心;诺贝尔幼儿园、咸嘉博才小学、长郡中学,业主子女可享受12年全程名校教育配套;项目周边交通非常方便,除了149、168、301、348、704、913路等十数条公交线路外,还有试运营的地铁2号线和以后开通的地铁6号线,交通非常便捷。综合交通、教育、商业、品质等因素来说,湘腾琴岛是非常适合居住的。



长沙西中心

开发商：长沙综合交通枢纽建设投资有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市河西交通枢纽(汽车西站原址)
交通状况：城市公交到长沙市河西交通枢纽站(原汽车西站)下即到
📍 地铁2号线望城坡站

最新动态：
长沙西中心项目正在进行中，开盘时间待定。

技术指标：

总占地面积	218亩	总建筑面积	31.5
项目类型	城市综合体	主 推 户 型	
容 积 率	7.5	绿 化 率	
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：

长沙西中心采用世界领先的TOD模式建设，汇聚国际顶级团队支持，是国家交通运输部“十二五”首批公示国家公路运输枢纽项目，世界银行全球环境基金“中国城市群生态综合交通发展项目”。

置业热线 0731-83990999



达美美立方

开发商：湖南新达美投资置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：麓谷大道19号(与梅溪湖路交界处西北角)
交通状况：公交312、314、315、405、603、348、17、18、等至西站下
📍 地铁2号线望城坡站

最新动态：
达美美立方主推97㎡五房两厅三卫复式楼，办理VIP可优先选房。

技术指标：

总占地面积	1.8万平米	总建筑面积	约8万平米
项目类型	公寓、普通住宅、商铺、洋房	主 推 户 型	97平米五房
容 积 率	4.1	绿 化 率	35%
物 业 公 司	至美物业	物 业 费	

项目简介：

项目位于麓谷大道与龙王港交汇处西北角，是位于梅溪湖CBD的核心位置。达美美立方总占地1.8万平方，建筑面积约8万方，且自带了将近9千平方米商业。

置业热线 0731-89939999

合能·璞丽

开发商：湖南永进合能房地产开发有限公司
参考价格：7000元/平米
项目地址：岳麓区梅溪湖映日路与看云路交汇处
交通状况：乘坐902路、315路、913路到枫林路骑龙路口站下
📍 地铁2号线麓云路站

最新动态：
合能·璞丽在售79-119平三四房，价格7000-7800元/平，首付16万起，享受梅溪湖实验小学学位，全款享99折优惠。

技术指标：

总占地面积	74072平米	总建筑面积	309358平米
项目类型	普通住宅、商铺	主 推 户 型	60-120平米
容 积 率	3.5	绿 化 率	41%
物 业 公 司	金钥匙物管公司	物 业 费	1.98元/平米/月

项目简介：

项目用地邻近河西主要城市道路枫林路，生活配套较为齐全；北面邻近梅岭公园，南面邻近龙王港河道，与片区中心梅溪湖相去不到2里，周边景观资源丰富。

置业热线 0731-88579888



和泓·梅溪四季

开发商：湖南和泓房地产开发有限公司
参考价格：7500元/平米
项目地址：梅溪湖CBD(映日路与看云路交汇处)
交通状况：公交314、312、918、916、902、405
📍 地铁2号线麓云路站

最新动态：
和泓·梅溪四季20-200平旺铺认筹5万抵10万，另二期90-140平户型热销，团购5千抵4万，业主子女优享岳麓区实验小学、长郡中学双学位。

技术指标：

总占地面积	80000平米	总建筑面积	500000平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	77-130平米
容 积 率	3.5	绿 化 率	约42.3%
物 业 公 司	世邦魏理仕CBRE	物 业 费	1.95元/平米/月

项目简介：

和泓·梅溪四季，和泓地产长沙开篇之作。项目位于大河西先导区、雷梅片区中央、梅溪湖CBD核心区，是梅溪湖CBD首席品质标杆楼盘，一线享有600亿梅溪湖精华资源。

置业热线 0731-84506666



佳兆业·云顶梅溪湖

开发商：佳兆业集团
参考价格：9600元/平米
项目地址：岳麓区梅溪湖路与环湖路交汇处东南角
交通状况：63路、315路、916路到桃花岭公园站下
📍 地铁2号线梅溪湖西站

最新动态：

云顶梅溪湖扩容为70万方百亿梅溪湖大盘，220平米楼王认筹中，交5万享10万元。

技术指标：

总占地面积	106640平米	总建筑面积	352266平米
项目类型	别墅、普通住宅、商铺	主推户型	108-230平米
容积率	3.3	绿化率	37%
物业公司	佳兆业物业、第一太平戴维斯	物业费	住宅2.8元/平米/月, 商业8元/平米/月

项目简介：

云顶梅溪湖项目属于梅溪湖景观的顶峰地段，一线临湖、临山，占据着长沙市最好的资源，最便利的交通，最顶级的配套，是佳兆业TOP系在长沙的首个高端项目。

置业热线 0731-83996688



金茂广场

开发商：方兴地产（中国）有限公司
参考价格：待定
项目地址：岳麓区环湖北路与雷锋西大道交汇处西南角
交通状况：公交线路有17路、908路、909路等 📍 地铁2号线梅溪湖东站

最新动态：

金茂广场项目主推115-210平梅溪湖江景豪宅，交2万元入会享5万元会员特权，预计2014年5月开盘。

技术指标：

总占地面积	15.3万平米	总建筑面积	97万平米
项目类型	写字楼、普通住宅、酒店、商铺	主推户型	120、140、190、210平米
容积率	4.6	绿化率	35%
物业公司	金茂物业	物业费	

项目简介：

长沙首个10万方情景式商业MALL，与地铁2号线无缝接驳，以公共轨道交通为开发导向，打造“中国首席购物中心”；“水主题”超强设计理念，刻画华中最繁华的商业版图。

置业热线 0731-89961111



万科金域华府

开发商：长沙市领域投资有限公司
参考价格：待定
项目地址：万家丽路与香樟路交汇处东北侧
交通状况：公交66路、63路、16路、135路、802路、601路、406路等
📍 地铁2号线杜花路站

最新动态：

万科金域华府五期正在建设中，推出时间待定。

技术指标：

总占地面积	203134平米	总建筑面积	243883平米
项目类型	普通住宅、洋房	主推户型	
容积率	1.89	绿化率	40.3%
物业公司	长沙市万科物业服务服务有限公司	物业费	2.98元/平米/月

项目简介：

万科金域华府，立武广之巅，80万平米城市中心地标大盘，汇集中式商业、商业街、公寓、高层和城市别墅为一体，再次升级城市前沿榜样。

置业热线 0731-82183666



喜地时代广场

开发商：长沙喜地置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：枫林路与西二环交汇处西北角
交通状况：西站交通枢纽
📍 地铁2号线望城坡站

最新动态：

喜地时代广场，西站枢纽核心、地铁上盖，主推38-65平米全能空间，优惠权诚意登记倒计时，0元优惠5000元。首付5万起，VIP登记倒计时。

技术指标：

总占地面积	7043.03平米	总建筑面积	50803.07平米
项目类型	城市综合体	主推户型	38-65平米
容积率	6	绿化率	36.6%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目位于河西先导区的核心商圈一新西站，新西站是政府政府斥巨资打造的一个集地铁，公交车，长途客运交通、购物中心、5A写字楼等商务购物于一体的大型现代综合体。

置业热线 0731-89982222

高信向日葵广场

开发商：长沙吉信房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：岳麓区金星大道与枫林路交汇处西北角
交通状况：公交18、63、312、314、315、405路
地铁2号线金星路站

最新动态：

高信向日葵广场推出39-1400㎡甲级写字楼，认筹即享5000抵20000元。

技术指标：

总占地面积	7145.1平米	总建筑面积	32198.1平米
项目类型	写字楼、公寓、商铺	主推户型	39-1400平米
容积率	4.42	绿化率	42%
物业公司		物业费	

项目简介：

高信向日葵广场由湖南高信置业隶属的子公司—长沙吉信房地产开发有限公司开发，公司开发实力雄厚，开发经验丰富，凭借高瞻远瞩的战略定位，在长沙房地产业取得了非常骄人业绩。

置业热线 0731-88865678、88669753



振业城

开发商：湖南振业房地产开发有限公司
参考价格：15000元/平米
项目地址：枫林路与雷锋西大道交汇处
交通状况：902、315、地铁2号线的双地铁口
地铁2号线文化艺术中心站

最新动态：

振业城高层106-140㎡【墅景华宅】发售在即，认筹交2万抵4万。

技术指标：

总占地面积	45万平米	总建筑面积	95万平米
项目类型	别墅、普通住宅、洋房	主推户型	106-140平米
容积率	1.8	绿化率	42%
物业公司	深圳午越物业管理有限公司	物业费	2元/平米/月

项目简介：

长沙振业城，作为湖南振业房地产开发有限公司在长沙首个开山力作，力求为城市上产阶层营造独有的城市湖山国际人居区，重温一份家的温馨与爱恋。

置业热线 0731-88000088



中国铁建·梅溪青秀

开发商：中铁房地产集团长沙置业有限公司
参考价格：起价6180元/平米
项目地址：长沙·梅溪湖CBD·长郡中学正对面
交通状况：地铁6号线，公交902路、916路、315路、18路、913路
地铁2号线梅溪湖西站

最新动态：

中国铁建·梅溪青秀在售77-122平楼王产品，均价7000元/平，双名校学位房最低6180元/平起，预计2014年年底交房。

技术指标：

总占地面积		总建筑面积	69万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	2+1户型、3+1户型
容积率	3.8	绿化率	约42.3%
物业公司	中铁建物业管理有限公司	物业费	住宅1.98元/平米/月；商业4.5元/平米/月

项目简介：

中国铁建·梅溪青秀是集居住、商业、商务、艺术、金融、高尔夫、旅游、休闲、教育等于一体的复合型城市系统，成就繁华与自然水乳交融的鼎级城市人居。

置业热线 0731-88489888



中建·梅溪湖中心

开发商：中建地产
参考价格：待定
项目地址：梅溪湖国际新城北岸
交通状况：地铁2号线麓云路站

最新动态：

中建·梅溪湖中心将主推87-260平米户型，预计将于2014年5月开盘。

技术指标：

总占地面积	18万平米	总建筑面积	80万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	90-260平米
容积率	3.3	绿化率	住宅60%
物业公司	中建物业	物业费	

项目简介：

中建·梅溪湖中心是梅溪湖片区首席地铁上盖临湖综合体。占据近千米核心湖岸线，独享最稀缺的临湖独栋商业、南向户户观湖资源，共享梅溪湖片区文化、教育等最顶级配套。

置业热线 0731-89766666



东城港

开发商：长沙汇都房地产开发有限公司
参考价格：6180元/平米
项目地址：长沙大道580号，长沙大道与沙湾路交汇处
交通状况：348、148、503至大桥东台下
📍 地铁2号线长沙大道站

最新动态：

东城港推40-90平百变空间、90-130平舒适住宅，一次性91折，按揭93折。

技术指标：

总占地面积	39770平米	总建筑面积	14万平米
项目类型	城市综合体	主 推 户 型	40-130平米
容 积 率	4.89	绿 化 率	36%
物 业 公 司	长沙旭鑫物业管理有限公司	物 业 费	2.5元/平米/月

项目简介：

项目雄踞武广核心区，地铁2号线长沙大道站口，占据长沙财富大动脉，升值潜力巨大。自配近2万平米购物广场及商业街，成就区域内一站式生活全配套。

置业热线 0731-88736999



兴苏广场

开发商：湖南兴旺房地产开发有限公司
参考价格：6800元/平米
项目地址：万家丽路与曲塘路交汇东南角
交通状况：802、806、156、121、8、147、159、406、603、66等10余条公交
📍 地铁2号线杜花路站

最新动态：

兴苏广场主推三地铁90-129平N+1珍藏房源，一口价6666元/平；29-100全临街旺铺同步在售，均价4.5万/平。

技术指标：

总占地面积	76666.67平方米	总建筑面积	50万平米
项目类型	写字楼、公寓、普通住宅	主 推 户 型	91平米户型
容 积 率	3.3	绿 化 率	40%
物 业 公 司	长沙市观澜湖物业服务有限公司	物 业 费	1.9元/平米/月

项目简介：

兴苏广场总规划面积约为50万平方米，集Shopping Mall、时尚百货、甲级写字楼、五星级酒店、国际公寓、潮流商业街、精端住宅等于一体。

置业热线 0731-89716666、89719999



运达中央广场

开发商：湖南运达房地产开发有限公司
参考价格：18000元/平米
项目地址：雨花区沙湾路289号
交通状况：148、348、503至大桥东台下 📍 地铁2号线长沙大道站

最新动态：

运达中央广场城市高端综合体，当前在售150㎡、175㎡、220㎡3种户型，售价为16800元/㎡、17280元/㎡、17800元/㎡。

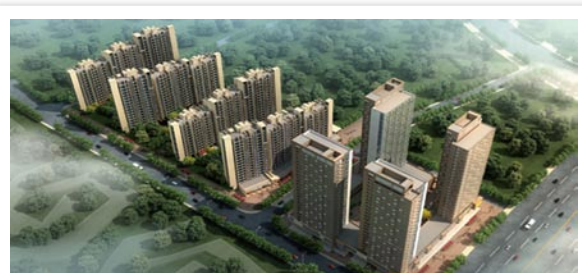
技术指标：

总占地面积	172亩	总建筑面积	600000平米
项目类型	普通住宅、酒店、写字楼	主 推 户 型	三房、四房
容 积 率	4.4	绿 化 率	50%
物 业 公 司	长沙水清木华物业管理有限公司	物 业 费	住宅2.5元/平米/月

项目简介：

运达中央广场位于长沙大道与沙湾路相交的西北角，是武广商圈核心地段，即将开工建设的长沙地铁2号线长沙大道出站口位于本项目东大门一侧，与项目出入口直接连通。

置业热线 0731-89918888



万科环球村

开发商：湖南湘诚壹佰置地有限公司
参考价格：6300元/平米
项目地址：雨花区劳动东路与花侯路交汇处往东100米
交通状况：公交348、66、63、124、148、348、503、160路
📍 地铁2号线长沙大道站

最新动态：

万科环球村一期清盘在售，主推38-51平米现房公寓，5280元/平米起。

技术指标：

总占地面积	48万平米	总建筑面积	100万平米
项目类型	公寓、普通住宅	主 推 户 型	38-51平米公寓
容 积 率	2.5	绿 化 率	41%
物 业 公 司	长沙市万科物业服务有限公司	物 业 费	住宅2.2元/平米/月

项目简介：

万科环球村是长沙高铁新城的标杆社区，是高铁新城板块首席滨江生态居住大盘。既可以享受城际之间的通达，也可以享受城市物质交通及生活的配套，以及国际级的生态游乐配套。

置业热线 0731-89851888

凯通公馆

开发商：长沙凯通置业有限公司
参考价格：9500元/平米
项目地址：芙蓉区车站路与解放路交界处
交通状况：805、368、7、348、104、118、401、121、135、131等公交
📍 地铁2号线长沙火车站站

最新动态：

凯通公馆在售35-101平商住两用公寓，70年产权，价格9500-11000元/平，3.05米层高。

技术指标：

总占地面积	6728.54平米	总建筑面积	58705.43平米
项目类型	公寓	主推户型	35-101平米
容积率	7.1	绿化率	32.2%
物业公司	长沙凯通置业有限公司	物业费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目外墙采用高档墙砖，局部墙漆设计，建筑立面简约而时尚，体现了后现代建筑设计风格。同时运用了外墙外保温系统，使房间能达到节能保温效果。

置业热线 0731-82256666、85143888



天下一家·华府

开发商：湖南天下一家发展置业有限公司
参考价格：起价6888元/平米
项目地址：雨花区东二环以东、人民东路以南
交通状况：公交122、301、168、906、915、912、702、348路
📍 地铁2号线锦泰广场站

最新动态：

天下一家·华府中南首席经贸国际5A写字楼开盘热销，在售40-128㎡财富空间，6888元/㎡起，现5千抵3万优惠。

技术指标：

总占地面积	14338.16平米	总建筑面积	228160.2平米
项目类型	写字楼、普通住宅	主推户型	40-128平米
容积率	5.07	绿化率	35.38%
物业公司	湖南天下一家发展置业有限公司	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：

天下一家项目位于东二环与人民路交汇处东南角，总占地面积约80亩，将打造成为长沙东城与市中心连通门户上的地标性建筑群。

置业热线 0731-82487777、82485555



江江东澜湾

开发商：长沙市江河水利置业投资发展有限公司
参考价格：6000元/平米
项目地址：长沙大道与沙湾路交汇处的西北角
交通状况：148、348、503、707、912区间
📍 地铁2号线长沙大道站

最新动态：

江江东澜湾主推地铁2号线长沙大道站旁95-142平砂子塘小学指标房，首付1.5万起，起价5800元/平，团购5千抵3万。

技术指标：

总占地面积	185214平米	总建筑面积	469200平米
项目类型	写字楼、普通住宅、酒店、洋房	主推户型	95-141平米户型
容积率	2.344	绿化率	40.22%
物业公司	湖南德之瑞物业管理有限公司	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：

江江东澜湾坐落于尚东板块和武广板块的核心地带，紧邻地铁2号线长沙大道站，交通四通八达。项目集高层住宅、洋房、商业、酒店、写字楼、名校教育于一体，为市中心少有的低密度全套社区。

置业热线 0731-86335888、86335999



长房白沙湾

开发商：长沙东方城房地产开发有限公司
参考价格：7500元/平米
项目地址：芙蓉区沙湾路1688号
交通状况：131、405、143荷花路口终点站，另有130、702等公交
📍 地铁2号线人民东路站

最新动态：

长房白沙湾加推二期86-142平米阔景豪宅，均价7500元/平米。

技术指标：

总占地面积	126亩	总建筑面积	25万平米
项目类型	公寓、普通住宅	主推户型	90-190平米
容积率	2.2	绿化率	45%
物业公司	戴德梁行	物业费	住宅1.87元/平米/月，商业5元/平米/月

项目简介：

长房白沙湾，是长房集团在尚东板块，继长沙首席品质大宅长房星城世家后，又一高档次、高品质的力作，更是长房集团首个滨河生态大盘！

置业热线 0731-82060888、82063888

COVER PROJECT ● 封面专题 ●

对话

DIALOGUE

各方瞩目 共襄盛举

5月，我们乘着地铁去上班、去逛街，亦或是游走长沙。
长沙人，将开启自己的地铁生活。
很多事不需要思考，就会悄然发生了。
静待，地铁2号线试运营！
见证，长沙的变迁！

跨越关键起跑线

——长沙市轨道交通集团有限公司董事长 彭旭峰

每个人都有藏在心底的一个梦想，生根、发芽、开花，只等待一盅土、一瓢水，一缕抚生万物的阳光；每一项事业亦有一丛或特定或恒久的梦想，起步、壮大、繁盛，总关联一次强劲的起跑，一番执着的拼搏，一种卓尔不群的理念。从萌动到葳蕤，由幼小到强大，你知不知道，将我们送上征途，需要的只是那一根轻微至易于忽略实则关键的起跑线。

我们有过许多的耳闻目睹，竞技场上，输在起跑，最终就输在终点；赢得起跑，抑或将赢得先机。人生旅程，重视起步，未来的路程走得自信有力；忽视起步，目下的路程更显坎坷摸索。两样图景，相连的是这根细细看似形态无别的起跑线，相分的同样也是这根长长却让奔走姿态各异的起跑线。2014年，历史抛给了我们这样一条起跑线，城市抛给了我们这样一条起跑线，人民抛给了我们这样一条起跑线，他们注视着我们，期盼着我们，等待的语言音犹在耳：接下来，就看你们……。看我们，我们饱含自信，也具有自信。从脱离襁褓、蹒跚学步的建设期，来到不断成熟、跃跃待发的试运营前，我们一路行走，虽然艰难困顿，但始终扎实顺利，在跨越起步的这条金色起跑线旁边，我们终于不再回头，开始蹲下、蓄力……，准备一引而发。

将所有试运营的要素，从容装在包里，扛在肩上，攥在手中，准备，启程，我们的脚步必须铿锵有力，我们的身姿必须挺拔矫健，历经四年的风雨洗礼、紧工慢磨，地铁试运营这样的一个大礼物已然雕琢得够精、够细、够美，请让我们载着长沙在地铁时代畅游，因为，我们的名字就是民生；我们的服务自此将开始提质提速，我们的理念将融入城市血脉，围绕实现“中国梦”、“三市”、“三倍”，践行群众路线教育实践活动，紧跟改革创新的历史机遇，在这场经济社会深刻变革的大赛跑中，我们必将起步迅速，成长壮大，创新社会福祉，因为，我的名字还包含责任。

迎接一段新的征途，迎来一次城市的深刻嬗变，或许将是一路艰辛蹉跎的历程，或许步入一个春暖花开的时代。但是，跨过起跑线，目光向前，步履就只认准一个方向。披荆斩棘，担山赶月，便只为前行，便不可逆转。这，是规律的使然，也是地铁的进程缩影。2014，地铁好风景！

“2014年，历史抛给了我们这样一条起跑线，城市抛给了我们这样一条起跑线，人民抛给了我们这样一条起跑线……”



跟着地铁置业要趁早 地铁拉动沿线物业增值 ——专访湖南茂华置业副总经理 徐伯庸

城市化进程的加快,改变的不仅有城市的轮廓,还有“城里人”的居住选择与生活方式。从人力车、马车,到自行车,再到机动车的时代,每一轮交通工具或者出行方式的变化,无不意味着人们生活方式的穿越性演变。当长沙地铁2号线试运行在即,当2020长沙城市规划展现出6条地铁线的“蜘蛛网”蓝图的时候,轨道化生活与长沙市民已不再遥远。2014年,长沙正式步入地铁元年。地铁的开通会给长沙楼市和沿线项目带来怎样的机遇?助力轨道交通发展,长沙市民的生活又将产生怎样的催化效应?《长沙楼市》本期封面专题,专访了湖南茂华置业副总经理徐伯庸,畅谈地铁改变生活。



轨道交通促进区域发展潜力挖掘

《长沙楼市》:购房者一般都有区域依赖性,您如何看待地铁将会对人们购房理念产生的影响?除了购房理念外,地铁开通对市民生活的影响,您觉得最突出表现在哪些方面?

徐伯庸:购房者的区域居住惯性是很强的,所以现在市场上项目的客户构成基本都是地缘客户,区别不过是地缘半径的大小,地铁开通对这种惯性的影响暂时是有限的,但同时也是逐渐的,尤其是城镇化新增人口等刚需客户,这类人群受长沙传统居住格局影响较小,更多着眼于生活便利和未来区域发展潜力,而地铁恰好在这两个方面发挥作用,所以地铁影响会越来越大。



地铁一响，黄金万两，当地铁价值成为实实在在的居住利益的时候，人们的居住习惯将被改变和引导，同时城市的溢出效应也更为明显，在现在的城市边缘，将可能引导形成多个居住组团。



《长沙楼市》：地铁施工建设有其进度，在地铁沿线楼盘具有保值性和升值性成为共识的同时，有观点认为，在较长时间里，地铁对项目价格也存在透支性，您怎样看？

徐伯庸：地铁沿线楼盘的保值和升值性已经得到了验证，这点在较早开通地铁的一线城市可以看得很清楚。至于长沙，价格是否已经透支了这种利好呢，个人认为没有，因为现在的地铁将要开通的只是一条线路，地铁真正形成网络以后的便利性还没有完全的释放出来，这是其一。其二，就是现在地铁还没有正式运营，可以说地铁如何影响人们的居住和生活，所有人都还只是停留在猜测和想象的阶段，而这种想象，只能部分的影响人们的购买决定，所以说，地铁价值的真正释放，实际是在正式开通尤其是形成网络之后，从这个角度来看，地铁对项目的价格影响，现在只是初级阶段，刚刚起步，未来还有更大的空间，所以说，并不存在所谓的透支问题。

地铁改变生活 多个居住组团或将引导形成

《长沙楼市》：到2020年，长沙规划地铁线路6条，总长约230公里，将与城市空间拓展相匹配成“米”字型构架。您认为地铁的开通，在近期和远期将会对长沙的房地产市场格局产生怎样的影响？

徐伯庸：地铁在对长沙房地产的影响，从远期来看，更有想象力。一是地铁“米”字型网络形成，将改变人们以往的出行习惯和模式；二是政府也会利用地铁布局来引导城市发展格局，地铁一响，黄金万两，当地铁价值成为实实在在的居住利益的时候，人们的居住习惯将被改变和引导，同时城市的溢出效应也更为明显，在现在的城市边缘，将可能引导形成多个居住组团。

《长沙楼市》：当前市场来看，您觉得地铁物业对于购房者来说，购买意义及吸引力有多大？可否请您为购房者选房置业提一些建议和经验分享？

徐伯庸：购房者买房的目的基本是两个：一是改善现有居住条件，二是考虑房产的资产属性即保值和增值性。而地铁项目在这两个方面的表现都非常突出，这点在一线城市已经得到了验证。建议购房者置业的时候，更多考虑什么样的房子能满足更多客户利益，比如出行便利，比如学区教育，从以往的经验来说，具备这两个要素的项目，总是抗跌和增值的，茂华·禧都会各种条件均好，又同时具备这两个要素，所以是升级置业的非常好的选择。

低密度纯板楼品质豪装地铁物业 广受市场青睐

《长沙楼市》：随着地铁二号线试运行，市场上不少楼盘争相借地铁概念吸引购房者，茂华禧都会项目与其他地铁物业相较，其优势及特色表现在哪些方面？

徐伯庸：地铁沿线项目，是在共享一样的地铁配套公共资源；而不一样的，就是项目自身的东西。比如说茂华·禧都会，在容积率方面很有优势，只有2.2，这样的容积率在市中心位置是绝无仅有的，所以才能开发出低密度纯板楼的产品，每套房子都南北通透，而且楼间

距很松弛，站在小区里，头顶的天空都感觉要宽敞很多。当然，低密度也会给园林的设计实施提供更好的空间，所以，禧都会的园林经过贝尔高林的设计，并且经过较好的实施兑现，观感很好。

第二个特点是精装修，茂华·禧都会用了很多一线的品牌比如科马、博洛尼等，这样满足品质客户的要求，又可以节省业主入住之后的时间，尤其是针对事业繁忙和外地的客户，这种利益价值体现的更突出。精装修可以说是大势所趋，越是成熟的市场，就有越多的客户选择，因为可以一步到位，避免在入住多年以后，邻居还在装修所造成的干扰。

第三就是禧都会的配套很成熟，单说学校，就有几所幼儿园包括万婴的旗舰园区，还有枫树山小学和广益中学，都是名校，这一点对业主特别有吸引力。

《长沙楼市》：可否请您介绍一下茂华·禧都会项目目前的最新动态？茂华·禧都会项目地处武广新城版块，其项目核心竞争力表现在哪些方面？

徐伯庸：茂华·禧都会将在6月底交房，现在正在做内部精装和园林的一些收口工作，可以说，项目现在已经是一个准现房阶段，虽还不能说即买即住，但也相差不了多久，这个可以说是一个很大的客户利益点。

再者我们为冲刺销售业绩，同时配合茂华集团成立17年，近期在做部分房源的让利促销，在地铁即将开通，即将入伙交付的前提下，这种价格优惠机会可以说是最后一次，也希望有心者能够把握。

●文/本刊记者_王森

轨道交通改变生活 地铁物业将成为置业首选

——专访嘉宇·中央项目营销部经理 杨延斌

城市化进程的加快,改变的不仅有城市的轮廓,还有“城里人”的居住选择与生活方式。从人力车、马车,到自行车,再到机动车的时代,每一轮交通工具或者出行方式的变化,无不意味着人们生活方式的穿越性演变。当长沙地铁2号线试运行在即,当2020长沙城市规划展现出6条地铁线的“蜘蛛网”蓝图的时候,轨道化生活与长沙市民已不再遥远。2014年,长沙正式步入地铁元年。地铁的开通会给长沙楼市和沿线项目带来怎样的机遇?助力轨道交通发展,长沙市民的生活又将产生怎样的催化效应?

《长沙楼市》本期封面专题,特别专访了嘉宇·中央营销经理杨延斌,畅谈地铁改变生活。

地铁成为提升楼盘性价比重要因素

《长沙楼市》:到2020年,长沙规划地铁线路6条,总长约230公里,将与城市空间拓展相匹配成“米”字型构架。您认为地铁的开通,在近期和远期将会对长沙的房地产市场格局产生怎样的影响?

杨延斌:地铁的开通将使得长沙正式步入了地铁时代,到2020年,长沙6条地铁开通的时候,长沙已经成为一个地铁运行相对成熟的城市,那个时候地铁也已经成为长沙市民不可替代的最为便利的交通工具,其周边地铁物业的超高性价比也已较好的体现了出来。地铁开通后,人们对地铁物业的青睐度将会大幅度提高,这是一种大趋势。从长远来看,长沙的房地产市场也会出现地铁物业及非地铁物业的明显区分。

《长沙楼市》:购房者一般都有区域依赖性,您如何看待地铁将会对人们购房理念产生的影响?除了购房理念外,地铁开通对市民生活的辐射影响,您觉得最突出表现在哪些方面?

杨延斌:地铁的开通将会大大缩短人们的出行时间,地铁将会成为以后长沙置业者考虑的重要因素。对于地铁概念,长沙市民也将会从无到有的一个方向发展。待人们完全意识到地铁所带来的超高性价比之后,地铁将会成为人们购房必选的因素之一。届时,地铁物业的性价比将很快体现出来。嘉宇·中央项目位居尚东核心区域,地铁2号线长沙大道站正上盖,地铁开通后,所有项目置业者将会在出行,物业升值等各方面得到较大的利好。

《长沙楼市》:地铁施工建设有其进度,在地铁沿线楼盘具有保值性和升值性成为共识的同时,有观点认为,在较长时间里,地铁对项目价格也存在透支性,对此,您怎样看?

杨延斌:从整个片区这几年的发展来看,该区域楼盘的升值及未来发展潜力都是非常可观的。地铁的施工只是该区域发展的一个重要因素,现阶段,长沙楼市价格并没有到达一个透支的阶段,长沙市各项市政等基础设施的建设都是楼盘保值升值的重要因素。地铁沿线楼盘和非地铁口楼盘的区别在于,地铁作为提升楼盘性价比最为重要的因素,其对周边楼盘价格的稳定及未来上升是一个重要的保障。当然,不排除多年后,长沙楼市的饱和会存在一定意义上的所谓的价格上的透支性。但对于地铁物业而言,价格的透支性还言之过早。

纯正上盖地铁站口物业 置业首选

《长沙楼市》:随着地铁二号线即将试运营,市场上不少楼盘争相借地铁概念吸引购房者,嘉宇·中央项目与其他地铁物业相较,其区位、交通优势表现在哪些方面?

杨延斌:嘉宇·中央项目位于长沙市雨花区最具发展潜力与活力的尚东核心板块。长沙东城交通网之完善,市场群之密集,早已有目共睹。嘉宇·中央位于长沙大道与沙湾路的交汇处东北角,零距离地铁2号线长沙大道站口,项目距离黄花国际机场仅需15分钟车程,据武广高铁站仅5分钟车程。此外,与项目一路之隔,就有长沙最为高端的商业综合体——运达中央广场,大型奢侈品广场及W和瑞吉酒店的建设使得该地段成为长沙市独一无二的地铁交通商业核心区。项目可



“

地铁2号线的开通,大大缩短了人们的出行时间的同时,其最大的价值是在于对周边物业价值的提升作用,另外就是大幅降低时间成本,创造更大经济与社区效益。

”

杨延斌: 每一个置业者的购房需求点都是不一样的。但是,地段配套等是每一个置业者都必须考虑的因素。无论是从出行来说,还是以后的物业价值升值空间,地铁物业都是现在置业者的首选。嘉宇·中央项目现在推售的是86-118㎡超大赠送“N+1”三房和四房,目前正在接受VIP特惠登记中,项目不仅拥有绝佳的商业、交通、娱乐休闲等配套,还位居地铁2号线长沙大道站正地铁口。

《长沙楼市》:可否请您介绍一下嘉宇·中央项目目前的最新动态?嘉宇·中央项目紧邻最先开通的长沙地铁2号线长沙大道站,其项目核心竞争力表现在哪些方面?

杨延斌: 嘉宇·中央项目自推售以来就受到市场的一致好评,目前C2号栋、C3号栋、C8号栋已基本售罄,现正在加推的是C4号栋,面积为87-117平米N+1超大赠送、超高性价比户型。目前,该房源正处于办卡阶段,客户只要交纳2000元诚意金就有机会可以享受该房源一口价6180元/平米的特惠政策。

地铁2号线将于5月试运营,长沙正式进入地铁时代,作为首批地铁上盖物业,嘉宇·中央项目将成为该区域最高性价比楼盘,超大赠送“N+1”户型,属于目前长沙置业者最为青睐的产品。所以,无论从地段、交通、商业配套,还是从小区园林绿化,推售产品等方面,与周边项目相比,都占据着绝对优势。

●文/本刊记者_王森

谓是集超市、高端商业综合体、双五星级商业配套为一体的纯地铁正上盖物业。对于选房选地段,有眼光的客户群体而言,嘉宇·中央绝对是其置业居家、投资房产的首选。

《长沙楼市》:地铁在缩短人们出行时间的同时,也蕴藏着新的大量商机,对于嘉宇·中央项目来说,轨道交通对项目的影响表现在哪些方面?

杨延斌: 地铁2号线的开通,对沿线物业的价值提升是非常大的。他大大缩短了人们的出行时间的同时,其最大的价值是在于对周边物业价值的提升作用,另外就是大幅降低时间成本,创造更大经济与社区效益。北上广深等诸多已开通地铁的城市案例显示,纯地铁口物业的价值升值性价比远远高于非地铁物业。嘉宇·中央作为长沙首条开通的地铁2号线长沙大道站纯正上盖地铁站口物业,对于有眼光的置业者来说,将会是首选。地铁2号线的开通,对未来几年嘉宇·中央项目的价值提升是不可估量的。

超大赠送“N+1”户型 地铁物业优势凸显

《长沙楼市》:当前市场来看,您觉得地铁物业对于购房者来说,购买意义及吸引力有多大?可否请您为购房者选房置业提一些建议和经验分享?

地铁改变长沙楼市格局 缩短城市空间距离

——专访长沙泰恒置业有限公司总经理 何健

长沙，这座日新月异的未来金融中心城市，一直将“交通先行”放在兴市战略的重中之重。2014年，可以说是长沙的地铁元年，地铁也就成为各方关注的焦点。为了深度剖析轨道效应，多方挖掘地铁价值，本刊精选长沙市区重要地铁口岸的品牌楼盘进行高端访谈，探讨轨道交通与楼市发展的关系及项目作为地铁物业的价值所在。

一个阳光明媚的上午，本刊笔者有幸采访了长沙泰恒置业有限公司总经理何健。他，温文尔雅，风度翩翩，整洁合身的蓝色衬衣，搭配着精致的腕表，尽显他本人的不凡品味。但在与何总交谈中，更令笔者折服的是他的睿智，以及作为一个资深地产人的独到思想。

地铁开通让湘腾琴岛如虎添翼

《长沙楼市》：随着地铁二号线的试运营，市场上不少楼盘争相借地铁概念吸引购房者，湘腾琴岛与其他地铁物业相较，其优势及特色表现在哪些方面？

何健：与其他地铁物业相比，我们湘腾琴岛项目的特色主要表现在以下五个方面。第一，项目紧邻地铁，却不会被喧嚣打扰，能够让生活的安静舒适与出行的快捷方便完美融合。第二，湘腾地产，品质建筑。品质改变生活，在建筑品质上，湘腾地产一直都是精益求精，严格把控建筑质量。另外，湘腾琴岛项目采用台地设计，可以弱化城市的噪音、粉尘等污染，能够让业主独享静态环境，同时，还可俯瞰周边，高人一等。第三，项目配套完善，市政府、湘雅附三医院、湖湘肿瘤医院、河西王府井商场与步步高百货等尽在10分钟生活半径。第四，项目户型功能齐全，能够满足业主全方位的需求。第五，拥有名校护航，诺贝尔幼儿园、岳麓一小、长郡中学和博才咸嘉小学等一站式教育，让业主的孩子能享受良好的教育资源。目前，湘腾琴岛项目处于准现房热销阶段，更有特价房源6088元/平米起，首批推出车位6万元/个。

《长沙楼市》：地铁在缩短人们出行时间的同时，也蕴藏着新的商机，长沙地铁2号线通车对湘腾琴岛会有什么影响？

何健：地铁2号线通车对于湘腾琴岛来说应该是锦上添花。首先，地铁能够让业主出行更加便捷。其次，能够增大项目消费群体的辐射面，吸引其他区域的购房者；最后，地铁2号线的开通，必定会给湘腾琴岛带来更大的升值空间，我们项目具有良好的产品设计与优秀的工程品质，是不可多得的优质楼盘，再加上现在成为地铁物业，项目的升值潜力无可限量。

《长沙楼市》：有言论称项目与地铁的结合度决定了物业星级，五星级地铁物业的标准您认为是怎样的？在您看来，湘腾琴岛项目属于几星级？

何健：五星级地铁物业是既享受其便利，又不破坏项目自身优势的物业，既可以整合地铁优势，互相促进，又能够方便业主，利好片区。湘腾琴岛项目近地铁而不因地铁喧闹而打扰，生活的安静舒适与出行的快捷方便完美融合，所以，湘腾琴岛项目属于住宅中的五星级。

利好沿线品质项目 改变人们出行方式

《长沙楼市》：地铁开通对市民生活的影响，您觉得最突出表现在哪些方面？

何健：随着地铁的开通，整个长沙乃至湖南的通达性会大大提升，市民出行更加便捷，所以，地铁开通会逐渐改变市民生活方式。同时，还将扩大市民活动范围，缩小地域限制，节约时间，让市民更愿意去到更远的地方活动。再者，地铁开通能够促进城市融合，带动近地铁片区经济和城市发展。

《长沙楼市》：到2020年，长沙规划地铁线路6条，总长约230公里，将与城市空间拓展相匹配成“米”字型构架。您认为地铁的开通，将会对长沙房地产市场格局产生怎样的影响？



地铁的开通，将会给沿线的房地产开发项目带来较大的利好，尤其是近地铁物业中离市区较远的且价格亲民的项目，他们会成为市场关注度高的项目。

何健：地铁的开通，将会给沿线的房地产开发项目带来较大的利好，尤其是近地铁物业中离市区较远的且价格亲民的项目，他们会成为市场关注度高的项目。同时，地铁的开通将逐渐改变长沙以市区各个商业中心为房地产市场热点的格局。长远来看，还将形成以地铁换乘站周边房地产市场为热点的多中心格局。

购房按需求而定 需重视周边配套

《长沙楼市》：地铁施工建设有其进度，在地铁沿线楼盘具有保值性和升值性成为共识的同时，有观点认为，在较长时间里，地铁对项目价格也存在透支性，您怎样看？

何健：在地铁修建之前，它可能会对项目产生一定的透支性，但这都是极其短暂的，而未来升值潜力绝对是无限的，也是迅猛的。从房产开发前期看，有地铁规划的沿线土地价格较高，这也就直接决定其项目销售价格会处于一个较高的水平。另外，地铁物业具有一定稀缺性，能够保证其市场价格比同规格非地铁物业高。再者，未来城市的快速发展，对地铁物业的需求会越来越旺，保证了其价格有支撑的稳健上升。

《长沙楼市》：可否请您为购房者选房置业提供一些建议和经验分享？

何健：对于有意愿置业的购房者来说，买房主要还是要按照他们自身的需求而定。首先，他们可以根据自身需求和经济能力选择合适的地铁站口的物业。其次，项目的品质非常重要，就像湘腾还不算大品牌，但我们用比大品牌更高的品质吸引人。最后，买房时要注意项目周边的教育、医疗、商业、交通等相关配套，购房者可提前了解规划，购买未来的地铁房会比买现成的地铁房要实惠。

●文/本刊记者_陈芬

地铁带动沿线物业升值 促进新商业圈形成

——专访湘域熙岸营销总监 帅军蓉

对一座城市来说，交通是它的血管血液，地铁，更是城市经济提升的产物，带动着城市未来的发展。兴建地铁，翻开了长沙城市交通的新篇章，未来几年甚至十几年，地铁都将成为这座城市的一大热点。长沙，这座日新月异的未来金融中心城市，一直将“交通先行”放在兴市战略的重中之重。2014年，可以说是长沙的地铁元年。地铁的开通，究竟会给长沙人的生活带来什么样的变化？又将对长沙楼市产生怎样的影响？本刊记者独家对话湘域熙岸营销总监帅军蓉，听她分析轨道交通与楼市发展的关系及项目作为地铁物业的价值所在。

地铁促进区域经济发展 助推湘域熙岸项目升值

《长沙楼市》：随着长沙地铁二号线的试运营，市场上不少楼盘争相借地铁概念吸引购房者，湘域熙岸与其他地铁物业相较，其优势及特色表现在哪些方面？

帅军蓉：一般认为，处在距离轨道站点5分钟半径内的居住物业项目为严格意义上的地铁房，而湘域熙岸出门100米，就是2号线人民东路站；出门20米，就是百年名校“育才二小”，是真正意义上的“地铁·名校”物业。你听说过城中央、地铁上盖造森林的吗？湘域熙岸，就是。项目本身经过4年培育，已经打造了4万㎡的醇熟主题园林，如此大面积园林绿化的纯住宅小区，不说可以完全区别其他地铁物业，在寸土寸金的市区更是少见。同时，项目本身位于长沙传统豪宅板块——尚东区，其以芙蓉区政府为核心形成的商业圈是除五一广场传统商圈之外的新兴城市商圈，除了传统的商业配套，更有具有浓郁文化气息的浏阳河婚庆文化主题公园、商业街、浏阳河风光带，在商业味儿外释放着浪漫与小资。

《长沙楼市》：地铁在缩短人们出行时间的同时，也蕴藏着新的商机，对于湘域熙岸来说，轨道交通对项目的影响表现在哪些方面？

帅军蓉：轨道交通能明显地改善沿线物业的可达性和出行的便捷性，它所赢得的时间成本是非常高的，能够带来一种蕴含无限商机的“地铁经济”，从而带旺一个片区，增加物业升值空间。因此，长沙地铁二号线的开通，必定会给湘域熙岸带来可观的升值空间。同时，轨道交通还能增大项目消费群体的辐射面，吸引其他区域的购房者，使湘域熙岸拥有更多的消费人群。另外，从投资者的角度来看，轨道交通对于租赁市场激活的作用很明显，邻近轨道交通是提高湘域熙岸项目出租率的有力保障，因此，轨道交通能够让湘域熙岸更加保值增值。

《长沙楼市》：有言论称项目与地铁的结合度决定了物业星级，在您看来，湘域熙岸项目属于几星级？五星级地铁物业的标准您认为是怎样的？

帅军蓉：五星级物业至少需要具备以下两个条件：首先，真正的高端住宅本身应该与地铁保持适当的距离，以保证居住环境不会受到地铁噪音的干扰，一般以步行到地铁口3-5分钟为黄金距离；其次，项目自身与地铁的结合是非常关键的。因为地铁的开通不单纯是一个交通工具，它也会形成一个地铁商圈，项目本身与周边商圈，与地铁站的融合互联是成就五星级地铁物业的一个关键条件。就湘域熙岸本身来说，它离地铁口只有100米的距离，步行3分钟左右即到。同时，湘域熙岸项目本身配套又十分丰富，所以，可以称得上是名副其实的五星级物业。

地铁开通利好沿线物业 促进新商业圈形成

《长沙楼市》：地铁开通对市民生活的影响，您觉得最突出表现在哪些方面？

帅军蓉：目前，地铁已经成为城市生活重要的组成部分，人们可以通过地铁站快速地到达城市的商业中心、办公地点以及居住地，同时地铁站也成为人们进行社交活动的场所。

在国外，在乘地铁上班途中，人们还能把生活中的事务，如洗衣、购物，都在地铁沿线完成，



而地铁也成为沿线小商业货物供给的主要通道之一。此外，地铁与机场、巴士站等不同交通工具的便捷接驳，使城市内与城市间的距离大大缩短，城市距离格局变化，使人们居住在城郊、工作和购物在城市中心的生活已经成为现实。

《长沙楼市》：到2020年，长沙规划地铁线路6条，总长约230公里，将与城市空间拓展相匹配成“米”字型构架。您认为地铁的开通，将会对长沙的房地产市场格局产生怎样的影响？

帅军蓉：纵观地铁发达城市，均因地铁的开通，拉伸了整座城市的发展空间。香港的“地铁+地产”运营模式，香港在地铁沿线60个车站周边建立了居住区，配备商场、酒吧等物业设施实现盈利。重庆“地下商圈”的发达，重庆地铁1号线日均人流量达到了30万人次，地下商业整体规划规模大，机遇巨大，市场繁荣。所以，地铁在带动沿线物业升值的同时，还将促进长沙新兴商业圈的形成。

另外，地铁的开通，还将会促进长沙居民区的延伸。“把城市拉长，把时间缩短”，地铁能够很好地拉近空间距离，从而扩大了城市的可居住范围，人们可在享受便捷生活的同时，感受新兴区域的静谧安然，城市进入便捷高速的“地铁时代”。

理性选房 把握最佳购房时机

《长沙楼市》：地铁施工建设有其进度，在地铁沿线楼盘具有保值性和升值性成为共识的

同时，在较长时间里，地铁对项目价格也存在透支性，关于这点，您怎样看？

帅军蓉：在理想状况下，离车站越近，房地产价格越高，呈现出正态分布的特征。因此，车站附近的房地产的价值高于位于区间的房地产。但是在发展成熟的区域，由于原有的条件已经相当优越，在用地强度或性质未改变的时候，地铁对价格影响不会特别明显，所以地铁对项目价格的透支性并没有大的影响。另外，根据国内外轨道交通城市的采样调查，在轨道开始动工修建和线路开通的两个时间段内，站点设置地段的地铁房价格将有大的增幅。所以，对于即将开通的地铁楼盘，价格相对于其他项目会更加保值，升值的空间相较普通房源也更大。

《长沙楼市》：当前市场来看，您觉得地铁物业对于购房者来说，购买意义及吸引力有多大？可否请您为购房者选房置业提一些建议和经验分享？

帅军蓉：日前，业内一份涵盖有近1000份有效样本分析的报告中指出，有67.83%的消费者表示会有倾向性地购买地铁物业，不会倾向性选择地铁物业的比例仅为32.17%。可见，选择地铁物业已经成为了大多数购房者的选择。

我认为，购房者选房置业需要注意三个方面。第一，要选择好地段，地段决定生活成本和人文质量，也最终决定房子的价值；第二，选择品牌开发商，开发商的优劣直接决定房子品质，同时，选择一家好的开发商也是选择了一个好的社区物业，好的社区环境；第三，选择好购房时机，这就需要购房者密切注意政策机遇期，以及城市规划导向，如城市中的某一个区域突然进行重大战略规划，这就是较好的购房时机。

●文/本刊记者_陈芬

地铁将提升项目价值 加强版块通达性 ——专访湖南达美投资有限公司副总经理 钟利波

或许在一些人眼里，地铁可能仅仅是一种交通工具，她的作用是解决市民的日常出行之困难。

其实，在她的背后却蕴含着若干的利好。之于市民出行、之于楼市发展、之于城市进步、之于幸福生活都将是划时代的节点。

地铁，让城市更近。

从此，买房将有更多的选择。



改变置业者的地域性依赖

0731房产网：随着长沙地铁2号线的试运营，1、3、4号线也将同时建设。长沙地铁时代的到来，给很多行业都带来了明显的利好，而对于长沙的房地产业长远发展会有怎样的影响？

钟利波：随着地铁1、2号线的铺设完毕，整个长沙地下交通网络也逐渐形成和完善，土地和房产原有的区位条件也发生了改变。那些原来交通不便的地方，在地铁的辐射效应下，出行将会十分便捷。

在城市近郊，城市化带来的污染相对较少，自然资源丰富，非常适合居住。加之因地铁修建带来的周围基础设施的改善，都将促使土地以及地上物业楼盘的升值。尤其像学府岳麓山版块，有风景秀美的岳麓山、林立的高校、齐全的市政配套，同时，再加上大河西先导区发展建设，将很快成为郊区盘投资的焦点。长沙地铁的开通将会加强各个版块的通达性，对于一些偏远地区的项目

价值甚至于区域价值都会有所提升。

0731房产网：您如何看待地铁将会对人们购房理念产生的影响？除了购房理念外，地铁开通对市民生活的影响，您觉得最突出表现在哪些方面？

钟利波：随着地铁的开通，整个长沙乃至湖南的通达性会大大提升。现在可能一个小时才能到达的区域，在地铁开通后或许只需要十几分钟，届时人们对于地铁便利性的体会将更加深刻，对于地缘性的依赖会逐步降低。

地铁开通是长沙交通进入一个崭新篇章的标志，最突出的表现就体现在市民出行问题上，之前的堵车，路途远，花费高的问题将得到有效的解决。

0731房产网：您觉得什么样的项目才称得上是真正的地铁房？

钟利波：真正的地铁物业，离地铁口近固然是一个重要的因素。但是地铁口其实是一个人流十分嘈杂的公共场所，如果过于接近生活居住区，无疑对居住环境、档次甚至于安全性都会产生影响。真正的地铁物业要既能享受到地铁的便捷，又能够保证居住环境的宁静。

2号线对达美中心是锦上添花

0731房产网：地铁2号线通车对达美中心会有什么影响？

钟利波：地铁2号线通车对于达美中心来说应该是锦上添花。项目本身的园林、配套、位置、景观以及产品本身和价格等都有口皆碑。2号线一直也是项目的一个重要卖点之一，地铁开通对于已经入住的业主和准备置业达美的客户来说都是一个喜讯，对于业主生活的便捷性、生活质量，以及商铺业主的收益都会带来巨大的提升。

0731房产网：达美中心和其他的地铁盘相比有哪些自己的特色？

钟利波：达美中心聚合千万级城市规划的梅溪湖和长沙最先进的综合交通枢纽——新西站，并拥有46万㎡地标综合体。达美中心坐享双地铁口，享受“黄金”地铁生活，同时，从达美中心出发3分钟即可体验地铁、轻轨、公交、客运等“零换乘”的便捷，并获享新西站购物、休闲、娱乐的一站式精彩。

除开得天独厚的自然资源和区位优势外，项目自身还拥有7.25万㎡主题艺术园林，8万㎡左岸艺术商业街，汇聚世界型购物中心、国际品牌潮流店，能够一站式满足业主。就目前而言步步高、中影星美影院、以及新长福、花之林等都已经签订了商户入驻协议，大部分商家都在装修进行中，我们的大宗商业配套，在满足自身需求的同时，也肩负着拉升片区价值的重任。

选购地铁房要仔细权衡

0731房产网：项目所处的梅溪湖板块堪称是当下长沙最热的置业区域之一，但有观点称梅溪湖被“过度炒作”，片区整体楼盘价格被人为抬高，您怎么看待这一观点？

钟利波：梅溪湖板块是长沙近年新兴崛起板块，政府以及开发商均在公共设施、配套、教育、医疗、交通等方面做出了巨大投入，协力将梅溪湖打造成为一个国际服务区。近年来，梅溪湖被作为大河西先导区的重点开发片区，承载着先导区承东启西、北引南接的发展思路，被赋予“两型建设”先行先试的历史使命，具有非常大的发展潜力。

但一个新兴的片区，必然要经过一个过程方能被接受。梅溪湖片区，这几年的发展可以说是日新月异，给长沙市民创造了很多惊喜。相信在不久的将来，随着配套的逐步落地，



真正的地铁物业要既能享受到地铁口的便捷，又能够保证居住环境的宁静。



以及更多业主的入住，梅溪湖板块的价值会得到更多人的认可。

0731房产网：在地铁沿线楼盘具有保值性和升值性成为共识的同时，有观点认为，地铁对项目价格也存在透支性，您怎样看？

钟利波：在地铁已经发展十分成熟的北上广深可以看到，地铁沿线物业的价格在地铁开通前后，甚至于规划前后都会有巨大变化。毋庸置疑的是，地铁沿线的物业价格一定存在一个上涨趋势，开发商以地铁作为卖点也无可厚非。但是，如果一味依靠地铁来拉高项目的价格，忽略了项目本身品质的打造，就会给消费者所购买的物业价格带来透支性危害。因为，地铁会随着时间的推移越来越普及，当地铁成为整个长沙乃至湖南的普通公共设施后，如果仅仅依靠地铁口来涨价的楼盘，最终是站不住脚的。

0731房产网：什么才是“地铁房”吸引购房者的关键因素？选购地铁房需要注意哪些问题？

钟利波：不难理解，交通的便捷性是购房者选择地铁房的主因。市民在选购地铁房时，可以从三个方面来衡量：房子距离地铁口的距离，不可太近、不可太远。太近会过于嘈杂，而太远不够便利；是否仅仅依靠地铁坐地起价，而项目本身品质一般；如果是自住，则需要考虑配套、园林、品质等等很多因素，如果是投资，在这之外，更要看重目前价格是否有保值性和升值空间。

●文/本刊记者_周阿礼

TOPIC 5

剪影

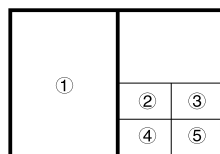
定格瞬间, 寄语未来

SILHOUETTE

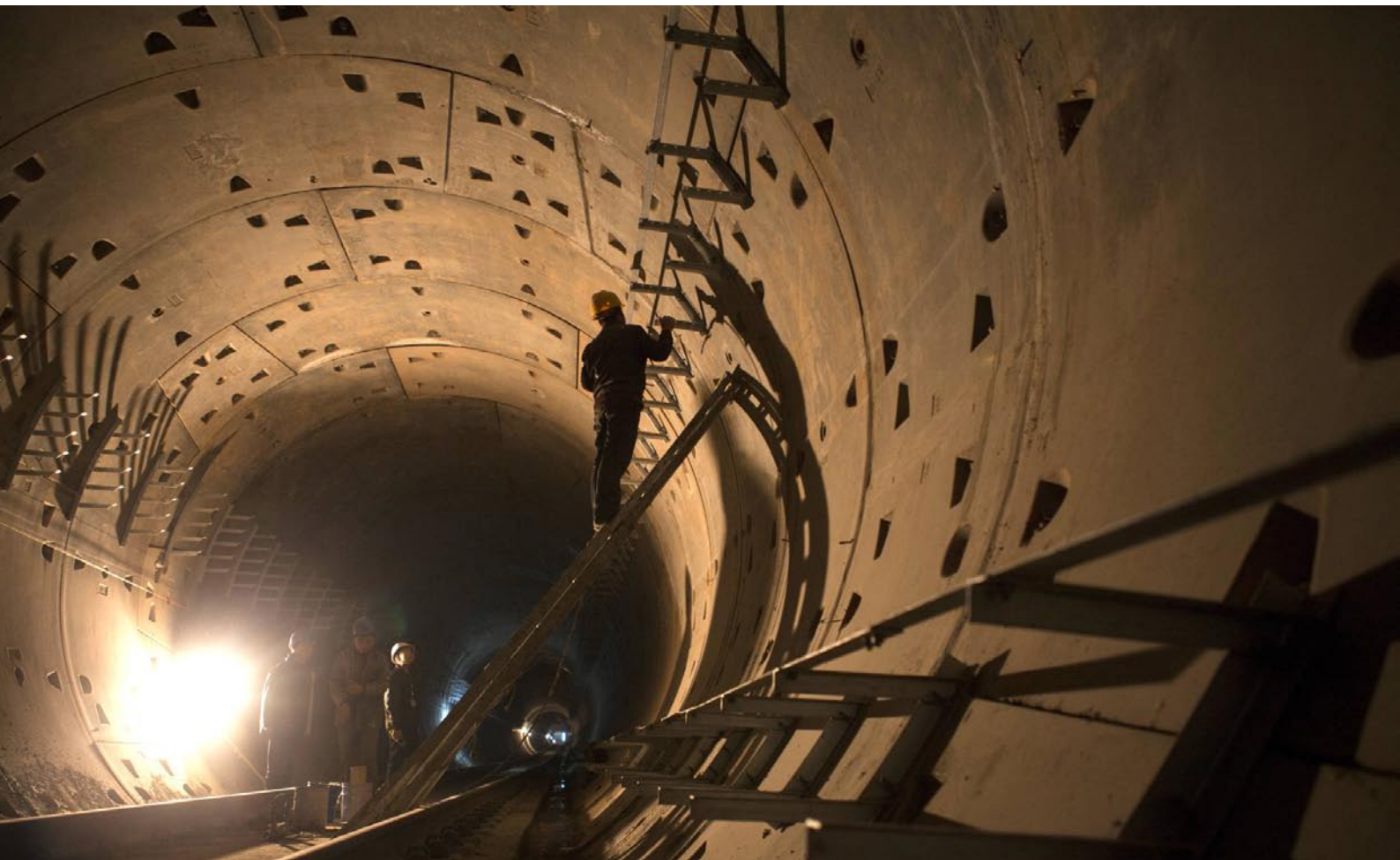


01
Part多姿多彩
地铁时代的永恒剪影规划篇：
贯通长沙东西,连接城市“一主、两次”

长沙地铁2号线自西向东连接了河西新城、长沙主城区、长沙火车站、长沙火车南站,是长沙轨道交通东西向的核心线路,对应于长沙市东西向客流量最大、公交压力最大的交通走廊。地铁2号线一期工程最终确定19个站点,由西向东分别为望城坡站、金星路站、西湖公园站、溁湾镇站、橘子洲站、湘江中路站、五一广场站、芙蓉广场站、迎宾路口站、袁家岭站、长沙火车站、锦泰广场站、万家丽广场站、人民东路站、长沙大道站、沙湾公园站、杜花路站、长沙火车南站、光达站,线路全长22.262千米。



- ① 长沙火车站站效果图
- ② 地铁2号线车辆外观设计图
- ③ 地铁2号线标准站出入口效果图
- ④ 五一广场站效果图
- ⑤ 橘子洲站出入口效果图





建设篇：

紧锣密鼓， 打通大长沙“任督二脉”

2009年9月28日，长沙地铁2号线一期工程正式动工建设；2010年10月8日，长沙地铁2号线湘江隧道盾构开挖从溁湾镇站正式启动；2011年1月15日，长沙地铁2号线一期工程首个地铁站——杜花路地铁站主体建成；2012年8月3日，长沙地铁2号线一期工程正式开始铺轨；2012年11月26日，长沙地铁2号线一期实现“洞通”，12月26日实现“轨通”；2013年8月，长沙地铁2号线一期工程全线通电及接触网开始冷热滑，实现“电通”；2013年12月30日，长沙地铁2号线开始试运行……历经4年多的建设，长沙地铁2号线用自己的速度谱写了大长沙城市建设新篇章。

①	②	
③	④	⑤
⑥	⑦	⑧

- ① 地铁2号线的隧洞内，施工人员进行接触网的安装
- ② 长沙地铁2号线首台盾构机从溁湾镇站始发
- ③ 地铁2号线一期工程开工典礼
- ④ 地铁2号线光达站“洞通”现场
- ⑤ 地铁2号线开始铺轨
- ⑥ 顶部带有“受电弓”的工程车正在进行冷滑试验
- ⑦ 工程技术人员在静调库对首列6节编组车开始作调试前的准备
- ⑧ 地铁2号线一期工程首列车在长沙黄兴车辆段接车



发展篇:

提升城市速度, 长沙地铁2号线已整装待发

从长沙地铁2号线的试乘体验到长沙地铁票价听证会,再到长沙首批地铁储值卡正式对外发售,长沙人的地铁梦离现实越来越近。用时间换空间,长沙人所期待的地铁生活,终于要照进现实,随着地铁沿线一个又一个商圈的崛起,地铁背后庞大的人流、物流、信息流将为长沙向国际化大都市的迈进注入新的活力。





	②	③
①	④	⑤
	⑦	⑧

- ① 调度室——地铁运行的“中枢神经”
- ② 五一广场商业入口效果图
- ③ 芙蓉广场地下商业区效果图
- ④ 地铁2号线列车内部
- ⑤ 地铁2号线驾驶室
- ⑥ 长沙市民体验试乘地铁2号线
- ⑦ 长沙地铁票价定价听证会
- ⑧ 五一广场地铁储值卡首发仪式现场
- ⑨ 第一个买到长沙地铁储值卡的市民吴昊泽



Part 02

欢天喜地 地铁带我们畅想未来

长沙即将迈入地铁时代，越来越多市民感受到时代的脉搏跳动。为了抢先见证长沙进入地铁时代，有居民凌晨4点就起早排队抢购长沙地铁储值卡——对于长沙这座城市，地铁二字的意义，可见一斑。

长沙地铁2号线将会在4月底试运营，2号线串连了城市东西向3大客运枢纽（汽车西站、长沙火车站、长沙火车南站）和4大客流集散中心（溁湾镇、五一广场、芙蓉广场和袁家岭）。从望城坡站到终点站光达站，只要40分钟，告别“堵城”，从此出行首选地铁。这样的诱惑你能挡住吗？

地铁已成为人们饭后散步闲聊的话题，那么地铁究竟会给长沙人带来什么样的变化呢？小编通过楼市论坛，微信、微博，QQ群等方式收集整理领导，业内人士，草根网友对地铁最真实的感受，一起来看看他们是怎么说的吧！



长沙地铁2号线列车上，列车行驶当中试乘人员在车厢里聊天。



易炼红
湖南省委常委
长沙市市委书记

地铁是令长沙人民自豪的里程碑项目，地铁的开通将在长沙发展历史上书写下浓墨重彩的篇章，我们要抢抓这一重大历史机遇，乘势而上，顺势而为，进一步完善长沙交通网络，打造航空、高铁、地铁、高速公路四通八达的立体交通体系，提升城市品质、功能和承载能力，使长沙更加宜居宜业宜游。

地铁不仅仅方便群众出行，更体现一座城市的综合实力，一定要建设好、管理好、运营好。



张剑飞
湖南省人民政府副省长

领导寄语



胡衡华
湖南省长沙市委副书记
长沙市长

地铁开通对于市民文明程度也会带来一些变化，要适应地铁时代的到来对市民生活的改变。对于一个都市来讲，地铁时代的到来会改变每个人的生活，让我们的生活更加绿色、环保。



黄握瑜
长沙市规划局编制处处长

2018年地铁建成1-5号线，到那个时候轨道交通就已经成网，长沙将迈入多元商圈时代。



曾浩宁
长沙市轨道交通集团有限公司
投融资经营管理部

前几年，轨道交通线路的造价约为5亿元/正线公里，而今年造价成本已飙升到7亿元/正线公里。1号线总投资140亿元，2号线总投资129亿元，3、4、5号线及2号线西延线总投资600多亿元，全部需要依靠自身的经营性物业来筹资。

业内人士寄语



黄志明

湖南万家丽集团董事长

不管在哪个城市，只要有地铁站的地方，附近的物业、房产都是品质、价位较高的。对于地产开发商而言，是有一个“地铁经济”的。地铁开通后，消费习惯、消费格局都会改变。所以，我非常希望长沙加大地铁建设力度，尽快形成一个地下的交通网络。



杨虹薇

合富辉煌集团湖南公司董事总经理

我建议，长沙规划部门应该要到一线大城市去取经，最好能够找到对地下商业经营、管理有经验的专业公司，对长沙的地下商业进行合理的规划和定位，开发才会有序，才不会一窝蜂都搞休闲商品城或美食城。



刘海林

恩孚集团副总经理助理

我一直认为地铁和互联网有一定的相似之处，它们都能够拉近人与人之间的距离。随着地铁的开通，长沙市商业CBD可能会增多，而且功能分区会更加明显。



胡子敬

家润多商业股份有限公司董事长

地铁开通以后，五一商圈将不再是‘虎’，而是一条‘龙’。
‘龙头’是五一广场和它周边的九龙仓、王府井、平和堂这些大型百货商场，‘龙身’就是黄兴路步行街。



陈义生

中信地产湖南省中信控股有限公司副董事长

中信地产2004年落子长沙，投资100亿元建设长株潭融城中心中信新城，就是看中了有2条地铁（即地铁1、5号线）和长株潭融城商圈巨大发展前景。



胡鹏

中国铁建梅溪青秀营销总监

今年5月，长沙地铁正式开通之后，市民出行的时间将缩短，城市半径也将扩大，受益最大的当属沿线楼盘，根据北京、上海、武汉等城市的经验来看，越靠近地铁升值潜力越大，例如同处一个区域的两个楼盘，分别相距地铁500米和2公里，房价差距应该在10%~20%左右。

市民寄语

上班族:
上班更方便了,
地铁盘值得入手!

吴晓倩

东郡小学五年级

我家附近就有地铁站,妈妈告诉我,去新华书店几分钟就可以到了,直接坐地铁从万家丽广场站到袁家岭站。

钟意

湖南财政经济学院大二

我们学校目前应是全长沙唯一一所地铁站在校门口的学校吧,以后去步行街,火车站,高铁站等地方都非常方便,想想都有点小激动呢,我已是个有地铁卡的人。

文芬

湖南大学北校区大二

喜大普奔!星城终于有了开往春天的地铁,我和室友都喜欢去步行街那逛街,从学校到步行街坐地铁几分钟就可以到了,以后逛街就方便多了。

周礼

湖南财政经济学院大一

我已经买好了地铁学生卡,上学再也不用挤公交了,打车又贵,相比起来地铁准时,再也不用担心迟到。

刘郝泽

湘一芙蓉中学高二学生

休息日一般坐火车回衡阳家里,从学校到火车站公交车要40多分钟,碰到堵车或高峰期那就要1个小时。地铁来了,从西湖公园站到火车站,估计10分钟就可以了。

学生族:
地铁来了,上学和逛街
都方便多了!

王晓

财务 家在达美D6区

看来要告别挤车的时代了,我家住在汽车西站周边,上班在芙蓉区政府附近,每天挤公交要花个把小时,而地铁通车后,上班路程将缩短至十几分钟。

袁玲

美工 上班地点在平和堂

对我这个孕妇上班族来说,每天上下班高峰期很难打到车,公交车又太挤,公司附近有地铁站,现在地铁开通,我早上都能多睡一会了。

郭芳

编辑 家在万科金域华府

长沙现状真心伤不起啊,去哪儿哪儿堵,早晚上下班高峰期开车简直就是受折磨,地铁开通之后,我不开车了,又省时又省油钱。

吴泽

人力资源 家在白沙湾嘉园

因为买的是地铁房,房子早就升值了,现在工作换到麓谷了,我准备把这套房子卖掉,在河西再买一套。

周斌

售票员 家在东方家园

我家就在地铁2号线万家丽广场站附近,上班的地方在火车站,虽然看似隔得近,但杨家山每天都堵,有了地铁,从家里到公司只有三站距离,只需地铁的起步价2元,和坐公交的花费一样,但再也不用担心因堵车而迟到。

唐浩

程序员 正准备买房

地铁带来的经济附加值还是高于其他非地铁盘的,尤其是对于刚刚进入地铁时代的长沙来说,买地铁房肯定错不了。

吐槽族:

末班车太早, 价格再便宜一点。

长沙地铁来啦! 星城号称娱都, 这里的人吐槽长沙地铁也是无比欢乐!



TIPS: 市民对地铁时代到来, 欣喜之情溢于言表, 虽然偶尔吐槽, 也只是其中的小插曲, 长沙地铁要靠全体市民的智慧才能建得更好。我们相信长沙城市发展在轨道交通的给力助推下, 将会站在更高的起点, 描绘崭新画卷, 期待美好长沙的新图景吧!

文阿姨

62岁 自己住泊爱蓝湾 儿子家住高信向日葵

地铁通了之后, 不用换乘公交就可以直达, 非常方便, 想看儿子儿媳, 坐地铁就可以到了。

申阿姨

58岁 在长沙帮儿子带崽

我没什么文化, 都不敢一个人出远门, 怕丢了, 现在有了地铁, 不用转公交车, 可以带着孙子坐地铁去橘子洲、杜甫江阁玩玩。

常阿姨

70岁 从未坐过地铁

我这一辈子还没有坐过地铁, 觉得挺新鲜的, 不知道速度是不是真的要快很多, 和老头子商量一起坐地铁去橘子洲。

黄爹爹

67岁 需要经常去医院做身体检查

经常要去旺旺医院做检查, 地铁无论从速度还是舒适度上都远高于公交车, 而且花费比私家车和出租车更少, 还不必担心堵车。

老年族:

挺新鲜的, 亲情也更近了!



地铁票价

起步2元6公里, 2号线全程5元封顶

@谭新宇: 地铁2元起步价不贵, 可是只能坐6公里, 这和周边城市比算贵的了。

@熊_凯籽: 地铁2号线正好从我家门口过, 很方便, 可是每天上下班来回要8块钱, 比现在坐公交来回4块钱还是贵了一半。

@寂寞的手背: 普遍充值卡为什么是9折? 而不是像公交一样7折呢? 难道也要像公交一样经过漫长岁月的煎熬, 才能到7折?



小结:

地铁等轨道交通的拉通将会缓解长沙交通拥堵难题, 城市交通运行将会实现立体化, 郊区与城市之间的距离缩短, 每座地铁车站都是一个吸附力巨大的“中心体”, 其周围会逐步形成公交、商业、娱乐、餐饮等各种配套设施, 由此进一步提升该地段的居住价值, 人们的居住格局和购房区域选择也随之发生了重大变化。

运行时间

每天的首班6:30发车, 末班21:30发车。

@张仪威: 地铁末班9点半收工太不符合长沙人的作息了。周末晚上我一般八点才出门, 凌晨一点回家。九点半夜宵没出摊、酒吧正开工、KTV正HIGH唱、市民搭车正出门…

@璇妞妞滴妈: 早上6:30太晚了吧, 公交车都5:45就有了, 收班也太早了, 长沙的夜生活是出了名的, 严重不符合长沙的基本市情。



不文明行为罚款

长沙地铁开通后吐槟榔渣吸烟逃票将被罚款

@Yukia糖: 听说土豪才敢在长沙地铁上吐槟榔, 在地铁上吐槟榔最高罚款200元, 我等屌丝望尘莫及。

0o嘉佳陀o0: 不文明行为, 必须罚, 但罚款显得长沙这地方金钱味太重嘛, 不如搞点体罚比较好! 罚在地铁里面打扫卫生。



卡面图案

地铁卡以橘子洲及湘江一桥为背景, 一朵傲娇的杜鹃花横空出世。

@小幺97: 长沙地铁卡丑得湘江都结冰啊! 这是喊楼下打印社10块钱设计出来的吧!

@张仪威: 长沙的地铁卡丑就丑在毫无设计感的形象上, 拿在手上感觉就像是张乡土的理发卡似的。

@April-XO: 都说这卡如何如何丑, 买张地铁卡得排好长好长队伍, 目前拥有一张地铁卡在长沙成了“土豪”的象征呢。

2B出入口

长沙地铁2号线金星路出入口的“2B出入口, 欢迎您”

@ oranGe酱: 其它城市地铁出口都是A1, B2出口, 长沙地铁既然有一个2B出入口是么子意思?

@兔纸阿怡: 【欢迎您】那三个字的配色散发出来的杀马特贵族气息已经让我不能呼吸了!

@蔡猫猫: 以前人家说, 长沙地铁丑, 我还去反驳地铁不都长得差不多么, 能用就行了。后来地铁站修好了, 我无语了。



结语/

开往春天的地铁2号

四月天，春暖花开的日子，长沙市民终于迎来了翘首期盼5年的地铁2号线。5年间，我们看着长沙地铁建设一步步从规划蓝图变成现实。2号线的率先通车，标志着长沙人的地铁梦终将照进现实。长沙，这座历史文化古城，也终于正式步入了“地铁时代”。

长久以来，长沙城被湘江一分为二，城市空间结构布局不尽合理。过江交通制约着城市的发展，湘江东西两岸发展极不平衡。城市地铁在交通压力愈加严重的大背景下应运而生，承载着的不仅是缓解交通压力的重任，更多的是长沙人对品质生活的向往，对提高城市形象、提升城市质量的寄托。

未来的长沙，还将有若干条地铁、轻轨等轨道交通待建，快速交通网络的延伸，拉近了城市地域间的距离。居住区沿着交通网络，逐渐向外拓展，人们越来越接受在“郊区”买房，市中心上班的新观念，既享居住静谧，又享城市繁华。





【中心简介】

长沙市房产研究中心，是2007年9月份经市编办批准同意成立的自收自支事业单位，是长沙市住房和城乡建设委员会下属的二级机构。中心下设数据统计组、市场监测组、课题调研组、政策研究组、专题企划组等五个小组，是住房和城乡建设部监测长沙地区房地产市场唯一指定系统（即长沙市房地产市场预警预报动态监测系统）的管理维护单位。

【发展战略】

中心秉承“统计规范化、研究前瞻化、资源整合化、服务差异化”的发展方针，主要提供长沙地区房地产项目前期调研、产品细分及定位、营销策划与方案论证、问卷调查与市场调研、项目销售跟踪报告、项目投资决策咨询等服务，努力把中心建设成为湖南省在房地产领域保持领先地位的专业研究机构。

【服务业务】

（一）资讯VIP中心

该服务主要帮助政府和企业了解长沙房地产市场、把握政策取向，提供信息参考和决策依据，主要栏目包括楼市观察、楼市动态、地产形势、专题研报、板块分析、市场供应、网签行情等七大模块内容。所有内容均为电子文稿，具有报告权威、时效快等特征。

（二）楼盘跟踪报告

该服务关注于长沙地区所有典型楼盘项目，跟踪项目的开发、建设、施工、销售等进度，帮助企业定期或不定期对竞争楼盘、同质楼盘营销动态进行特征研究，提供相关决策和参考意见。该报告按照客户的需求定制，以最大限度满足客户的需求。

（三）区域市场分析

该服务立足于区域市场，提供近年来长沙全市、各片区房地产市场走势及现状分析，关注区域内重点楼盘的市场供应成交特征，帮助企业把握区域市场整体状况，为企业选择地块、开发投资、项目推量等方面提供决策建议。

（四）其他服务

其他服务主要是为房地产企业解决地产策划、方案论证、市场调研、可行性研究、整合推广、销售代理、投资决策、人员培训等方面的实际问题。凭借超前的理念、权威的数据、创新的思维、专业的人才，全方位满足客户的需求。

【联系方式】

地址：长沙市马王堆中路248号长沙房产交易大楼研究中心76号信箱（410016）

电话：0731-84662660

联系人：申小姐

邮箱：519159937@qq.com

网址：<http://yjzx.csfdc.gov.cn>