



Achieve
Ambitions

2017 年 4 月
房地产市场洞察

天津

京津冀区域基础设施建设与经济增长

过去十年，华北地区的居民见证了政府发布的许多旨在促进京津冀区域融合转型的新政策法规。在某些情况下，新颁布的许多法规内容相互重叠，难于梳理清楚具体规划内容及它们将要带来的具体影响。尽管基础设施项目短期内会创造工作岗位，但这些法规真的能够长期促进京津冀地区工业基础转型和经济发展吗？

华北发展规划

天津近年颁布的发展规划包括设立滨海新区、京津冀一体化（又称首都经济圈）、天津自由贸易区（不久前，河北新设立雄安新区）。其中一些项目需要新的政策和鼓励措施来促进投资，但几乎所有规划都需要新的基础设施。

基础设施规划摘要

以下是京津冀地区的一些基础设施规划项目：

	北京	天津	河北
机场	北京首都国际机场 2008 年新建和扩建航站楼	天津滨海国际机场 2 号 航站楼 2014 年 8 月投入使用	石家庄正定国际机场 1995 年投入使用
	北京大兴国际机场 计划于 2019 年 9 月竣工		唐山三女河机场 2010 年投入使用
火车站	北京南站 升级改造，2008 年 8 月重新投入使用	天津南站 2011 年 6 月投入使用	唐山火车站 升级改造，2013 年重新投入使用
		天津西站 升级改造，2011 年重新投入使用	保定火车站 升级改造，2012 年重新投入使用
	新北京东站 计划于 2019 年投入使用	宝坻南站 计划于 2019 年竣工	石家庄站 计划于 2017 年 7 月竣工

铁路	北京南站 - 天津城际铁路 2008 年投入使用	北京南站-天津城际铁路 于 2015 年 9 月延长至于家堡，沿途经过武清站、天津站和军粮城站	北京-唐山路城际铁路 经北京燕郊、天津宝坻南站、河北香河及其他 2 个车站通往唐山
	北京-滨海城际铁路计划于 2020 年 12 月竣工，从北京新东站经燕郊通往滨海新区	北京-滨海城际铁路 在 2020 年将经过宝坻、天津滨海国际机场和其他 5 个车站	
	北京-唐山路城际铁路计划于 2020 年 12 月竣工，从北京新东站经燕郊通往唐山。	天津-保定铁路 起点是天津西站，已于 2015 年投入使用。	北京-石家庄城际铁路 经涿州及河北其他五站通往石家庄。
	北京-石家庄城际铁路计划于 2018 年开始建设，经由北京西站。	北京-唐山和北京-石家庄 两条线路于 2020 年将经停宝坻南站。	天津-保定铁路 经停胜芳及河北其他四站。
地铁	北京地铁新机场专线计划于 2019 年竣工。	地铁 3 号线通往南站，2013 年 12 月投入使用。 地铁 1 号线 (2006 年投入使用) 和地铁 6 号线 (部分路段于 2016 年 8 月投入使用) 都经停天津西站。	石家庄 3 条地铁线都在建设中。1 号线计划于 2017 年竣工。
		1 号线扩建	
		5 号线和 6 号线计划于 2017 年竣工。 8 号线和 10 号线计划于 2019 年后竣工。	
			3 号线将于 2019 年竣工。 2 号线将于 2020 年竣工。 2 号线和 3 号线都规划经停石家庄火车站。

上述项目对经济的影响

上述重大项目之一是北京火车南站。北京火车站有总站、西站和北站，那么建设南站这一大型现代化火车站如何驱动经济发展？它又将在京津冀一体化规划中发挥何种作用？

修建铁路和火车站至少从三个方面驱动经济发展，并且将进一步加强区域经济一体化。这包括：

1. 快速交通使区域间的旅行更加快捷高效。
2. 将生活成本高的城市与欠发达地区联系起来，使得上班族在大城市上班的同时还能拥有廉价的住房，大城市毕竟有发展前景，而且收入较高。简而言之，这些项目改善了上班族的流动。
3. 欠发达地区的新建火车站也推动了相关地区的发展。

例如，建设北京南站拉动了北京地区的经济增长。旅客的增加带动车站周边地区零售和酒店营业额的增长，同时创造了更多的零售工作岗位，房地产也随之升值。此外，随着地铁线路将北京南站与北京

其他地方连接起来，这些地区的居民到北京和天津的交通也更加便利，为他们带来了更多就业机会。其次，北京与天津间的商务旅行更加便捷高效，可节省时间 1 个小时左右。

随着京津冀地区多条铁路和地铁站的建设，这些经济增长的引擎刺激了周边地区的发展。武清、于家堡和唐山等地的情况类似。

结论

抛开各相关政策规划的影响，华北地区在各级政府的开发规划下建造了大量基础设施。我们可以看到，这些基础设施投资中的许多都有助于增加上班族的便利和效率，有助于培育新经济中心，特别是新建火车站和地铁站的周边地区。这些基础设施使上班族在城际间更快速地流动，从而有利于区域一体化进程。

尽管现在判定所公布政策的目标是否实现，或者工业基础是否完全得到改变还为时尚早，但审视一下基础设施投资项目，我们可以看到，投资项目正在推动地区一体化方面结出硕果，也较以前交通状况不好的时期促进了区域经济的繁荣。这反过来可缓解首都经济圈生活成本最高、人口密集地区的压力，实现经济长期持续的繁荣。



蔡蕾
研究部总监，天津
仲量联行
+22 8319 2233
Chelsea.cai@ap.jll.com



何迈可
董事总经理，天津
仲量联行
+22 8319 2233
Michael.hart@ap.jll.com