

中国城市轨道交通 TOD 监测月报

(2023年3月)

TOD

出品单位

上海易居房地产研究院

中国国土经济学会国土交通综合规划与开发 (TOD) 专业委员会

《中国城市轨道交通 TOD 监测月报》是由上海易居房地产研究院与中国国土经济学会国土交通综合规划与开发(TOD)专业委员会共同研发,旨在以动态的眼光、全面的视角跟踪全国及各城市 TOD 政策及行业动向,地铁公司和典型房企的 TOD 土地成交和项目动态,进而了解并研判行业发展的新政策、新动态和新方向。

摘要

2023 年 3 月全国无新增轨交建设批复。

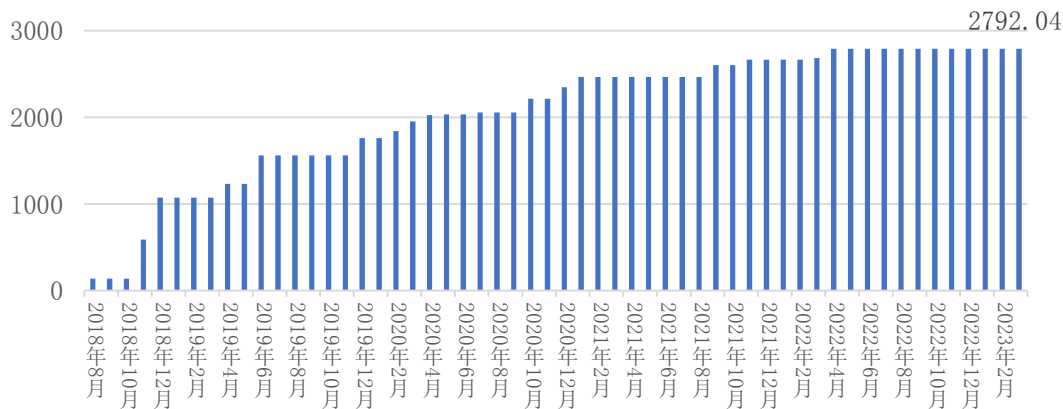
- 政策动态方面：交通运输部等五部门联合发布交通强国五年行动计划，提出加快构建现代化综合交通运输体系；重庆公开成渝地区双城经济圈建设行动方案，促进 1 小时交通圈加快形成；襄阳发布都市圈发展规划，明确以站城融合与 TOD 发展为导向。
- 行业动态方面：2 月城市轨道交通客运量回升至 2019 年同期水平；城市轨道交通 2022 年统计数据发布，中国大陆地区共有 55 个城市开通城市轨道交通运营路线总长度 10287 公里，预计“十四五”末将接近 13000 公里；佛山南海区签订战略合作协议，创新将旅游产业和 TOD 综合开发融合；无锡梁溪区开展公交场站 TOD 研究。
- 企业动态方面：3 月，TOD 土地市场热度保持，浙江唐颂联合方远集团底价拍得台州 1 宗 TOD 相关地块，成交建筑面积 49.3 万 m²；越秀地产披露年报，TOD 业绩贡献度近 20%， “轨道+物业” 的优势凸显；深铁集团召开商业峰会，共谋商业合作共赢之路；广铁集团代建深汕枢纽；国家铁路集团与上海市政府签署东方枢纽上海东站合作框架协议。
- 项目动态方面，杭铁首个自主开发的 TOD 项目（翠著邱山里 TOD）正式发布，郑东首个 TOD 综合体（大孟站 TOD）、成都新津首个公交 TOD 项目（老码头公交 TOD）开建；徐州徐海路地铁车辆段 TOD 综合开发项目落地。

一、轨交批复

自 2018 年 8 月以来全国新获批城市轨道交通建设规划累计里程达到 2792.04 公

里，当月无新增轨交批复。

图：2018年至今全国新获批城市轨道交通建设规划累计里程（单位：公里）



二、政策动态

交通强国五年行动计划发布，加快构建现代化综合交通运输体系

日前，交通运输部、国家铁路局、中国民用航空局、国家邮政局、中国国家铁路集团有限公司联合印发《加快建设交通强国五年行动计划（2023—2027年）》（简称《行动计划》）。主要包括总体要求、行动目标、十大行动及实施要求，以期构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通运输体系，为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴提供坚强有力的交通运输服务保障。

《行动计划》是推进《交通强国建设纲要》《国家综合立体交通网规划纲要》实施、做好“十四五”“十五五”两个五年规划衔接的重要抓手，是未来五年指导加快建设交通强国的重要文件。《行动计划》明确到2027年，加快建设交通强国取得阶段性成果，交通运输高质量发展取得新突破，现代化综合交通运输体系建设取得重大进展，“全国123出行交通圈”和“全球123快货物流圈”加速构建。并提出十大行动，共包含53项行动任务。

重庆发布成渝地区双城经济圈建设行动方案，明确加快打造1小时交通圈

3月10日，重庆市人民政府发布《重庆市推动成渝地区双城经济圈建设行动方案（2023—2027年）》（以下简称《行动方案》）。《行动方案》主要包括总体

要求、十大重点任务及组织保障等，旨在奋力推动成渝地区双城经济圈建设，加快建设高品质生活示范区，更好服务国家区域发展大局、内陆改革开放大局、长江经济带绿色发展大局、促进共同富裕大局。

《行动方案》明确提出打造级配科学的城市智慧交通系统。实施“1000+”城市轨道交通成网计划，接续实施轨道交通第四期、第五期规划项目，中心城区形成“环射+纵横”轨道交通网络，实现主城都市区1小时交通圈和通勤圈基本建成。

■ 湖北襄阳都市圈发展规划发布，明确以站城融合与TOD发展为导向

3月13日，襄阳都市圈发展协调机制办公室正式对外发布《襄阳都市圈发展规划》。《规划》明确以站城融合与TOD发展为导向，优化枢纽周边功能布局与用地开发，促进形成新的城市增长极。稳步推进襄阳站周边开发建设，探索襄阳站、襄阳南站综合开发，结合市域（郊）铁路及城市轨道交通站点，探索TOD发展模式。襄阳都市圈包括襄阳全市域，国土面积为1.97万平方公里，分为核心区和紧密区，核心区为中心城区，紧密区为市域内除中心城区外的区域。《规划》提到的TOD，主要惠及襄阳站所在地樊城区、襄阳站所在地东津新区、襄阳南站所在地襄城区、襄阳机场所在地高新区、襄阳港小河港区所在地宜城市。另外，对市域（郊）铁路、城市轨道交通站点所在地襄州区、鱼梁洲经开区等地也构成相应利好。这些区市都将推进交通优势转化为发展胜势的TOD建设，通过实施TOD建成一批具有影响力、带动力的特色“交产城”，实现站点周围繁荣昌盛的目标，进而达成站城“点圈效应”，助推所在地率先抓住新一轮发展红利。

三、行业动态

■ 2月全国城市轨道交通客运量回升至2019年同期水平

3月3日，交通运输部发布2023年2月城市轨道交通运营数据速报：2023年2月，31个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有54个城市开通运营城市轨道交通线路291条，运营里程9628.2公里，实际开行列车280万列次，完成客运量21.8亿人次，进站量13.1亿人次。2月份，疫情放开后社会运转逐渐恢复，客运量环比增加7.1亿人次、增长48.3%，同比增加6.2亿人次、增长

39.6%，较 2019 年月均客运量增加 1.9 亿人次、增长 9.6%。2 月份客运强度平均水平为 0.496 万人次每公里日，较 2019 年全年客运强度平均水平降低 9.1%。本月新增运营区段 2 个（北京地铁昌平线南延一期和重庆地铁 5 号线北延段），新增运营里程 18.3 公里。

■ 成都龙泉驿区公开 TOD 综合开发规划，探索 TOD 综合开发实施路径

近日，成都经开区公园城市局公众号发布《龙泉驿区 TOD 综合开发规划》（以下简称《规划》），这是龙泉驿区在建设践行新发展理念的城市公园城市示范区的总体目标下，不断深入探索轨道交通 TOD 综合开发实施路径的研究成果。《规划》按照 TOD 综合开发一体化设计导则，对全区增加 14 条轨道线网、73 个轨道站点管控范围周边产业、功能、文化、配套、运营等进行专题研究，提出适应城市发展的规划建设理念，可以指引 TOD 综合开发项目实施路径、实施计划、规划设计等相关工作，对于指导全区 TOD 发展思路和具体工作具有重要作用。

■ 成都已在 TOD 项目中筹集保障性住房超 2 万套，首批项目明年投运

3 月 22 日，成都市人民政府新闻办公室召开“轨道交通建设”专场新闻发布会。“十四五”期间，成都将在 TOD 项目规划筹建 5 万套保障性租赁住房。在今天成都市政府新闻办举行的“轨道交通建设”专场新闻发布会上，市住建局副局长王建新介绍，截至目前，成都已经在 10 余个 TOD 综合开发项目中，筹集保障性租赁住房超过 2 万套。首批项目明年投入运营。

据了解，“十四五”期间，成都计划筹集保障性租赁住房 30 万套（间），用于解决新市民、青年人等群体住房问题。其中，TOD 项目将建设保障性租赁住房 5 万套。

点评：

成都 TOD 项目建设保障性租赁住房的数量占到全市计划筹集保障性租赁住房总目标的近 20%，TOD 项目配建保障性租赁住房将成为趋势。

■ 佛山南海区签订战略合作框架协议，实现旅游产业与 TOD 综合开发相结合

3 月 23 日，佛山南海区旅游设施建设及其 TOD 综合开发、产业开发项目战略合

作框架协议签约仪式在南海区迎宾馆举行。此次签约，将进一步实现“交通+旅游”优势资源的共享、协同、集成与互补，加速打造文旅产业支柱地位，加快建设现代化活力新南海。现场，南海区人民政府与深圳市京兰实业有限公司、深圳市氢蓝时代动力科技有限公司以及广东南海城建集团有限公司、广东西樵山文旅投资控股集团有限公司等三方共同签订协议，旨在就南海区旅游设施建设及其TOD综合开发、产业开发等决定建立长期、稳定、全面合作关系。

点评：

TOD 引领城市高质量发展，主要体现在优化要素空间配置、重塑产业结构体系、加速区域融合发展，从而全面提升城市综合竞争力。TOD 综合开发与旅游产业的融合，有助于打造南海区 TOD 项目的核心特质，推动南海区的高质量发展。

■ 无锡市国土资源局梁溪分局开展公交场站 TOD 项目先行先试研究

3月24日，无锡市国土资源局梁溪分局探索向天空、向地下要空间，开展公交场站TOD开发利用研究，并积极对接公交部门、设计单位进行研究。会上重点讨论了公交场站TOD项目的设计理念、交通组织、开发强度等控制性指标，充分考虑居民的生活和出行需求，统筹土地要素支撑和规划服务保障，并提出了在复合利用的情况下的绿地率、建筑密度要求的创新方向。会后梁溪分局相关领导表示将进一步积极对接，紧抓重点问题进行深入研究，争取公交场站TOD项目在梁溪区先试先行。

点评：

实施公交场站综合开发一方面可以打造“以站助建、反哺公交”的场站建设模式，实现场站综合开发收益反哺场站建设和公交运营亏损；另一方面通过减少了公交客流集散点与公交服务设施的距离，提升了公交出行“门到门”的服务品质，提高了公交出行的吸引力。期待梁溪分局在全市率先打造标杆公交场站TOD项目。

■ 成渝双城 TOD 发展论坛落幕，元时代项目正式启动

3月27日，重庆市规划展览馆“成渝双城TOD发展论坛—TOD5.0助力城市高质量发展”为主题的论坛启幕。论坛以总结交流TOD推进及建设中的问题与经验为

切入点，开启成渝双城经济圈，共建轨道上的重庆都市圈，城市未来发展格局的深入研究。论坛上，首个 TOD5.0 时代项目正式启动——一元时代项目，其定位为 TOD5.0 时代未来都会住区，项目位于重庆五大都市更新区之一的四公里片区，毗邻南山和内环，通过轨道交通出门即有四维交通方式，直达南坪商圈，周边配套有教育、医疗、文化等资源。项目总体量 33 万平方米，是重庆首个盖上住宅 TOD 项目，其业态规划涵盖高层住宅、极小公寓、临街商铺和商业别墅产品。

■ 轨交协会发布 2022 年统计数据，预计十四五期末城轨运营线路规模近 1.3 万公里

3 月 31 日，中国城市轨道交通协会发布《城市轨道交通 2022 年度统计和分析报告》。截至 2022 年底，中国大陆地区共有 55 个城市开通城市轨道交通运营线路 308 条，运营路线总长度 10287.45 公里，2022 年新增运营路线长度为 1080.63 公里；2022 年城轨交通客运量占公共交通客运总量的分摊比率为 45.82%，比上年提升 2.45 个百分点；当年全年完成建设投资 5443.97 亿元。根据轨交协会推算，预计“十四五”后三年城轨交通仍处于比较稳定的快速发展阶段，“十四五”期末城轨交通运营线路规模将接近 13000 公里，运营城市有望超过 60 座。随着多地都市圈规划的落地，加快打造轨道上的都市圈成为主要任务，未来城市轨道交通运营规模将持续扩大。

四、企业动态

■ 3 月台州底价出让一宗 TOD 相关地块，总建筑面积约 49.3 万 m²

3 月，监测城市中仅台州出让一宗 TOD 相关地块，成交总建筑面积约 49.3 万 m²，成交总价 19.72 亿元。该地块位于台州湾新区云虹社区（曾用名为飞龙高闸未来社区），临近疏港大道以东、东海大道北侧和市域铁路 S2 线（在建）。此次出让地块由 1-4 号地块组成，将以 TOD 模式打造。其中 1-3 号地块为住宅用地；4 号地块为零售商业用地，规划建设一座商业购物中心，其地下空间预留与市域铁路 S2 线站点对接的通道接口，未来将打造联动、活力、生态的高品质地下空间。该地块由浙江唐颂集团有限公司和方远房地产集团有限公司以 19.72 亿元的底价

拍得，整体楼面价约 4000 元/m²。

表：2023 年 3 月监测城市出让 TOD 地块信息汇总

单位：m²、万元、元/m²、元/m²

城市	土地名称	土地属性	总建筑面积	容积率	成交总价	成交楼板价	溢价率	竞得企业	成交日期
台州	台土告字[2023]003号 台州市疏港大道以东、东海大道北侧地块商住出让项目	商住	493,060	1、2、3号地块>1.0且≤2.3； 4号地块>1.5且<1.8	197,200	4,000	0	唐颂 & 方远	3/27

资料来源：CRIC、上海易居房地产研究院

■ 越秀 TOD 业绩贡献度近 20%， “轨道+物业” 模式优势释放

3月15日，越秀地产（00123.HK）披露了2022年全年业绩报告。基于TOD视角解读其业绩报告：业绩方面，2022年越秀地产销售业绩实现逆周期增长，其中TOD项目销售额贡献度达到17.7%，可谓功不可没。土储方面，2022年越秀地产TOD土储规模达到386万平方米，占总土储的13.6%，TOD项目土储规模保持稳增长态势。模式方面，越秀地产通过深耕“轨道+物业”模式，构筑起差异化竞争力，越秀地产后发优势将愈发凸显。

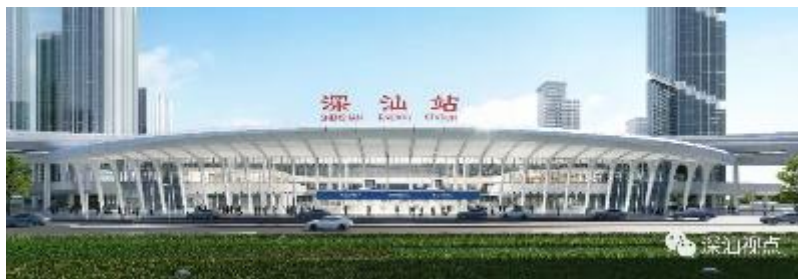
[相关链接：越秀 TOD 业绩贡献度近 20%， “轨道+物业” 模式优势释放](#)

■ 深铁集团召开商业峰会，共谋商业合作共赢之路

3月16日，由深圳市地铁集团有限公司主办的深铁集团高质量发展商业峰会暨招商推介大会在深圳举行。本次峰会围绕“轨道+”生态圈的高质量发展展开交流与探讨，共谋商业合作共赢之路。此次峰会以“深铁集团高质量发展商业峰会暨招商推介大会”主会场及“商业以及写字楼运营”“媒体广告”“科技创新”三个分会场的形式展开，通过交流与推介的方式，呈现出深铁集团商业运营、写字楼管理、媒体广告、通信科创，以及网络文创等多个业态场景，也体现深铁集团商业全业态发展的布局战略。本次峰会旨在建立市场关注度，提升品牌影响力，进而促进深铁集团与行业内优质企业合作。

■ 广铁集团代建深汕枢纽，项目进入全面开发建设快车道

3月24日，深圳市深汕特别合作区建筑工务署、深汕投控集团公司会同中国铁路广州局集团有限公司在广州签订深汕枢纽同步实施工程、枢纽配套工程和综合开发工程代建协议，全面委托广铁集团代建，标志着这座站城高度融合一体化开发项目取得重大进展，进入全面开发建设的“快车道”。深汕枢纽位于深汕特别合作区中心组团北城区（赤石镇），用地约24公顷，建筑面积约55万平方米，铁路车场规模为5台13线，站房规模为4.8万平方米，总投资67.16亿元，是粤港澳大湾区向东辐射的战略节点，将汇集广汕高铁、深汕高铁等线路，是深汕特别合作区构建与深圳“半小时生活圈”、广州“40分钟生活圈”的重要交通支撑。



图：深汕枢纽效果图

■ 上海市政府、国家铁路集团签署东方枢纽上海东站合作框架协议

3月25日上午，上海市人民政府、中国国家铁路集团有限公司共同举行东方枢纽上海东路地合作系列活动。上海市委书记陈吉宁、中国国家铁路集团有限公司董事长刘振芳出席，并共同为上海东方枢纽投资建设发展集团有限公司、上海东站建设运营有限公司揭牌，上海市委副书记、市长龚正在活动上致辞。上海副市长张小宏、国家铁路集团党组成员宋修德代表双方签署东方枢纽上海东站合作框架协议。根据协议，双方将按照“立体高效的综合交通枢纽、站城融合的国际开放门户、功能复合的全时活力客厅、绿色低碳的数字智慧城区”规划定位，创新枢纽投资建设和运营管理合作新模式，共同将东方枢纽上海东站打造成为站场城高度融合的标志性的工程、践行人民城市理念示范区。

点评：

作为集航空、国家铁路、市域铁路、城市轨道交通等交通功能以及站场城开发于

一体的大型综合交通枢纽，东方枢纽上海东站的建成将有利于全面推进长三角一体化发展，对打造浦东社会主义现代化建设引领区、推进上海自贸区临港新片区建设具有重要意义。

五、项目动态

■ 杭铁首个自主开发的 TOD 项目—翠著邱山里正式发布

3月6日，杭铁开发的邱山大街项目亮相暨产品发布仪式落幕，项目案名为“翠著邱山里”。翠著邱山里位于临平老城核心区，东至景星观路、西至迎宾北路、南至邱山大街、北至沿山路，为地铁9号线上盖TOD项目，总建筑面积约6万多平方米。项目业态为住宅+商业，住宅约144套，主力户型有139平方米和189平方米，一梯两户，未来均为精装交付。翠著邱山里是杭铁开发独立操盘、自主开发的项目，也是杭铁开发首度落子临平，打造区域中高端改善人居社区和餐饮、新零售为主的TOD综合体项目，助力杭城TOD高质量发展。



图：杭铁·翠著邱山里项目效果图

■ 郑东首个 TOD 综合体—大孟站 TOD 项目正式开工

3月9日，由同晟置业（河南省铁路建设投资集团下属子公司）与建业地产携手

打造的郑州郑开城际大孟站 TOD 综合开发项目正式开工。该项目位于郑州国际文化创意产业园，属于郑开同城化先行示范区的核心区，南侧紧邻 4000 余亩牟山公园。根据规划，作为郑东首个 TOD，依托同晟“一站一城”开发模式，项目将构建“轨道交通、商业、城、人一体化”的立体微都市。项目占地 193.5 亩，地块内规划有 2 宗住宅和 2 宗商业，属于郑开城际铁路-大孟站配套用地，开发周期为 5 年，计划总投资约 26 亿元。



图：郑州大孟站 TOD 综合开发项目效果图

■ 成都新津首个公交 TOD 项目-老码头 TOD 开建

近日，新津首个公交 TOD 项目即将开建。新津老码头公交 TOD 项目位于永商镇，地处怡和大道与梨花大道，规划净用地面积 20 亩，由成都新津城市产业发展集团牵头建设。本项目将采取集约型公交 TOD 商业综合体新模式，包含公交 TOD 社区综合体、商业办公综合体两大建筑主体。公交 TOD 社区综合体将叠建公交终点停靠站与社区商业。除了在架空层设置公交车首末站，还配套农贸市场、儿童乐园、图书馆等商业业态。商业办公综合体将设置酒店、公寓，以及餐饮、超市等业态，并将配套机动车停车位 500 余个。



图：新津老码头公交 TOD 项目

■ 江苏徐州徐海路地铁车辆段 TOD 综合开发项目全面落地

3月14日，江苏省徐州市公共资源交易中心挂出中标结果公告，徐海路地铁车辆段 TOD 综合开发项目招标结束，全面落地。徐州徐海路地铁车辆段 TOD 综合开发项目由中铁（上海）投资集团有限公司牵头的联合体中标，项目规划用地面积约 850 亩，总建筑面积约 70.77 万 m^2 ，总投资额 90.6 亿元。由中铁（上海）投资集团有限公司牵头的联合体与徐州地铁集团共同开发，合作内容包括项目范围内的动拆迁安置、线路迁改、土地平整、地铁上盖建造及通水通气通电等相关工作。

执笔人

高鹏、宁佳琪、姚腊、夏文

TOD

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。