



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位



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  
TOD Committee of China Society of Territorial Economists

# 中国城市轨道交通 TOD 监测月报

(2023年10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 10 月全国无新增轨交建设规划批复。
- 政策动态方面，交通运输部等 9 部门发布《关于推进城市公共交通健康可持续发展的若干意见》，提出加快落实城市公共交通用地综合开发政策；虹桥国际中央商务区、如东县以及内蒙古自治区交通规划发布，青岛都市圈和郑州都市圈发展规划发布，以轨道交通为抓手，高质量推进都市圈发展。
- 行业动态方面，区域交通一体融合发展成为亮点，苏锡常城际铁路太仓先导段运营筹备合作意向书签约，助力长三角区域交通一体化；东北四省（区）五市轨道交通建设与运营管理协作交流会议召开，旨在建立轨道交通一体化出行服务。轨道交通相关投资发力，成都 TOD 项目预计完成年度投资 120 亿元。
- 企业动态方面，10 月份 TOD 拿地活跃，中铁二十局、华润置地、中建地产等五家企业获得 TOD 地块共 90 万平方米；国家开发银行今年发放交通领域贷款超 5300 亿元，国铁集团前三季度全国铁路投产新线 1402 公里，为推动经济持续回升向好提供了有力支撑；中国中车与港铁公司、中国电建与重庆交通开投集团、中交一公局集团和苏州轨道交通集团分别展开交流合作。
- 项目动态方面，TOD+租赁住房、TOD+体育公园等成为趋势，厦门地铁首个持有型 TOD 租住社区正式开放入住，天津市首个 TOD 保租房项目进入施工阶段，成都首个综合性 TOD 运动公园正在建设。

## 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，已连续18个月无新增轨交批复。



## 二、政策动态

### 1. 交通运输部等9部门发布《关于推进城市公共交通健康可持续发展的若干意见》

10月9日，交通运输部会同国家发展和改革委员会等共9部门和单位印发《关于推进城市公共交通健康可持续发展的若干意见》（以下简称《意见》），对于进一步加强对城市公共交通发展的政策支持，推进城市公共交通健康可持续发展具有重要意义。《意见》从完善城市公共交通支持政策、夯实城市公共交通发展基础、加快落实城市公共交通用地综合开发政策、加强从业人员权益保障和加强组织实施保障等五个方面提出了十五项政策举措，同时提出积极推动新增用地综合开发、因地制宜实施既有用地综合开发以及建立用地综合开发收益反哺机制等内容。

点评：

加快落实城市公共交通综合开发政策，是推进城市公共交通健康可持续发展的重要路径。

### 2. 《虹桥国际中央商务区综合交通规划（2021-2035年）》正式发布

10月12日，在虹桥商务委举办的“潮涌浦江·投资虹桥”活动暨“战略赋能新机遇，开放引领新高地——2023虹桥国际中央商务区投资促进大会”上，上海市交通委发布了《虹桥国际中央商务区综合交通规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》指出至2035年，建成“开放畅达、立体融合、绿色便捷、智慧高效”的商务区现代化综合交通体系，依托虹桥综合交通枢纽，完善对外通道布局，实现“123”交通圈目标，即至长三角南北拓展带城镇1小时通达，至长三角城市群主要城市2小时可达，全国主要城市3小时覆盖。在内外联系通道建设方面，在既有京沪高铁、沪宁城际、沪昆高铁等铁路接入虹桥枢纽的基础上，新增沪苏湖铁路和城际轨道交通沪苏嘉线（上海示范区线），提升商务区对外铁路通道服务功能。

#### 点评：

[虹桥国际商务区的交通高质量发展将助力“轨道上的长三角”建设，从而推动具有全球影响力的长三角世界级城市群的建成。](#)

### 3. 《如东县城市综合交通专项规划（2022-2035）》向社会征求意见

10月12日，如东县自然资源和规划局将《如东县城市综合交通专项规划（2022-2035）》（以下简称《规划》）征求社会公众意见和建议。《规划》提出面向2035年，加强区域衔接，坚持高质量发展，对外成为“高效畅联新枢纽”，对内成为“宜游绿行新如东”，并提出“打造区域交通枢纽、高效对接南通主城、支撑全域城乡发展、塑造绿色人文县城”的四大发展战略。在轨道网络方面，规划通苏嘉甬如东延伸段、如通苏湖城际铁路、泰州经海安至如东城际铁路、如东城际站至通州湾城际铁路、海洋铁路、洋吕铁路，提升如东县对外可达性，实现如东县与南通、上海、苏州等长三角核心城市的快速联系。在枢纽体系布局方面，规划形成“1+1+N”的铁路客运枢纽体系，“一主”为如东城际站，“一辅”为栟茶站，“N”为如东站、如东南站、大豫站等铁路站点。

规划形成“1+2”的公路客运枢纽体系，“1”为如东汽车客运站，“2”为如东城际站公路客运站、栟茶站公路客运站。

点评：

[铁路客运枢纽的综合开发将成趋势。](#)

#### 4. 《青岛都市圈发展规划》公布，潍坊日照烟台“5市1区”入圈

10月13日，山东省政府网站发布了《青岛都市圈发展规划》（以下简称《规划》）。按照《规划》，青岛都市圈将促进公共服务便利共享，实施都市圈同城便捷生活行动，推动基本公共服务覆盖都市圈全部常住人口，整体提升优质公共服务水平，共同打造城乡融合的优质生活圈。《规划》突出济青联动，提出以济青综合运输通道为支撑，强化青岛都市圈与济南都市圈协同发展。在青岛都市圈空间布局方面，《规划》提出打造济青陆海发展主轴。以济青综合运输通道为支撑，强化胶州、高密等城市重要支点作用，加强城市间的分工协作和经济联系，壮大沿线中小城市发展规模，提升综合承载能力。推动青岛潍坊同城化发展，率先推进基础设施互联互通、科创产业深度融合、对外开放协同共进、生态环境共保共治、公共服务普惠共享，实现城市功能全方位对接。向西链接济南都市圈及沿黄流域，重点推进科研创新、高端制造等各类资源沿线集聚，打造内接外联、陆海联动的综合发展廊道。

点评：

[青岛都市圈是目前国内为数不多的以非省会城市为核心的国家级都市圈，体现了青岛在山东省区域经济布局中的重要地位和引领性作用，有利于探索区域同城化发展新模式、新路径。](#)

#### 5. 《内蒙古自治区综合立体交通网规划》发布

10月20日，内蒙古自治区人民政府官网发布《关于印发自治区综合立体交通网规划的通知》，公布了《内蒙古自治区综合立体交通网规划》以及《综合

运输通道布局示意图》。根据规划，到 2035 年，全面建成横贯东西、纵连南北、贯通北京、畅联八省、抵边达海、城乡一体的内蒙古综合立体交通网，旅客出行更加安全便捷，实现呼包鄂城市间 1 小时通勤、首府至盟市行政中心 2 小时直达、盟市行政中心所在地与全国主要城市 3 小时通达。多式联运快速发展，高效快递物流服务网络体系基本形成，国际货运保障能力显著增强，高效的快货物流圈基本形成。智能、平安、绿色、共享交通发展水平明显提高，交通治理能力基本实现现代化。

### 6. 《郑州都市圈发展规划》获国家复函

10 月 27 日，河南省政府新闻办召开郑州都市圈新闻发布会表示，《郑州都市圈发展规划》（以下简称《规划》）已正式获国家发展改革委复函，成为全国第 10 个获得复函的都市圈规划。这标志着推动郑州都市圈建设取得重要阶段性成果，也为河南的区域经济发展打开一扇新大门。《规划》统筹发展和安全，坚持集约高效和高质量发展，谋划构建“主副协同、区域统筹、圈层一体”的区域发展新格局，以改革创新为根本动力，以创新一体化发展体制机制为牵引，全面推进都市圈科技创新聚势赋能、产业体系分工协作、基础设施互联互通、对外开放协同共兴、生态环境共保联治、公共服务便利共享，将为加快建设具有国际影响力的现代化都市圈、奋力开创中国式现代化建设河南实践新局面作出积极贡献。围绕《规划》明确的 2027 年和 2035 年两阶段发展目标，河南将深入推进郑州特大城市加快转变发展方式，聚焦《规划》重点任务，以实施标志性、引领性、支撑性重大项目为抓手，加快郑州都市圈培育建设步伐。



### 三、行业动态

#### 1. 郴州市政府与湖南轨道集团签署战略合作协议

10月9日，郴州市政府与湖南轨道集团在长沙举行战略合作协议签约仪式，双方将在铁路基础设施、旅游观光轨道等重点领域开展合作，推动轨道交通与文旅产业深度融合。郴州市政协主席陈跃文，湖南轨道集团党委书记、董事长舒行钢出席座谈会并见证签约。陈跃文表示，郴州旅游资源丰富，特别是旅发大会的成功承办，郴州旅游呈现“井喷”态势，双方要尽快组建专班，成立项目公司；市县两级政府、各有关部门和企业要做好配套服务，为湖南轨道集团在郴投资发展营造良好环境。舒行钢表示，企地双方要各自发挥优势，认真分析客源市场，充分论证项目商业模式，推进轨道交通项目尽快进入实施阶段。湖南轨道集团将按照互利共赢、协同发展的原则，扎实推动郴州旅游观光轨道项目有关工作，助力郴州营造方便、快捷、优质的旅游环境，加快打造世界旅游目的地。

#### 2. 9月份我国城轨客运量同比增长40%，新增咸阳市开通城轨交通

10月10日从交通运输部获悉，9月份我国31个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有55个城市开通运营城市轨道交通线路299条，完成客运量24.9亿人次，进站量14.9亿人次。9月份，55个城市轨道交通运营里程为9859.5公里，实际开行列车318万列次；客运量同比增加7.1亿人次、增长40%，较2019年月均客运量增加5亿人次、增长24.9%。9月份我国城市轨道交通新增运营里程87.7公里，其中新增运营线路2条，分别是郑州地铁10号线和沈阳地铁4号线；新增运营区段4个，分别是郑州地铁3号线二期、西安地铁1号线三期（位于咸阳市境内），沈阳地铁2号线南延段和哈尔滨地铁3号线二期西北半环（靖宇公园站至中华巴洛克街区站）。9月份，咸阳市首次开通城市轨道交通。

### 3. 苏锡常城际铁路太仓先导段运营筹备合作意向书签约

10月10日，苏锡常城际铁路太仓先导段运营筹备合作意向书签约仪式在太仓海运堤会议中心举行，沪苏两地携手全面推进项目建设、深化战略合作，标志着太仓先导段建设迈出了重要一步。上海市交通委、上海申通地铁集团、江苏省铁路办、苏州市交通运输局相关负责人以及太仓市主要领导出席活动。苏锡常城际铁路太仓先导段线路全长10.295千米，由高铁太仓站西侧站前大道引出，沿江南路、兴业路走行至江苏省界，与上海市域铁路嘉闵线北延伸衔接，采用与嘉闵线一致的市域铁路标准建设，建成后可实现贯通运营，组织开行站站停与大站快车两种模式列车。太仓先导段的建设，不仅为江苏省探索都市群城际铁路建设运营体制机制创新提供有利契机，更能通过与嘉闵线的牵手，加快沪太两地同城化步伐，助力太仓深度参与大虹桥商务区建设，打造临沪科创产业高地，推进长三角一体化高质量发展。

### 4. 《轨道交通资阳线 TOD 综合开发专项规划》（草案）公示

10月10日，资阳市自然资源和规划局对《轨道交通资阳线 TOD 综合开发专项规划》（以下简称《规划》）草案进行公示。《规划》以落实“建设轨道上的双城经济圈”和“打造轨道上的成都都市圈”为总体目标，从沿线和站点层面，提出资阳线 TOD 综合开发的目标和策略，划定 TOD 综合开发的范围，明确站点分级分类的差异化管控体系等内容，进一步促进人口、经济与轨道充分融合，更好发挥资阳线对推动成资同城化和引领城市高效集约发展的作用。根据《规划》，以轨道交通资阳线七座车站（临空经济区站、娇子大道站、苕弘广场站、宝台大道站、资阳北站、青草湾站（预留）、科创大道站（预留））周边半径800m的范围为规划范围。同时，将立足资阳线“服务区域”和“服务城市”的双重特征及轨道沿线的本底资源条件，以轨道引领城市高效集约发展，打造“资阳之脊”，即成资同城联动发展脊、资阳城市生活服务脊、市民公共出行交通脊。



## 5. 深圳市轨道交通 29 号线交通详细规划公示

10月11日，深圳市规划和自然资源局公示《深圳市轨道交通29号线交通详细规划(红树湾南至兴东段)》(草案)。根据规划草案，轨道29号线为南山至光明发展轴南北向普速线路，其中线路红树湾南站至兴东站一段主要承担沿线轨道加密覆盖、提升片区交通承载力，以及应对深超总、白石洲、西丽枢纽等重大建设项目交通出行功能。轨道29号线主要功能为带动沿线城市组团重点片区高质量发展，并协同13号线服务轴向跨关出行需求。规划遵循以下原则，一是线路应覆盖沿线城市主次中心、组团中心、重点发展片区、公共服务设施和人口岗位密集片区；二是注重支撑、引导沿线城市开发和转型升级；三是线路应与轨道网络其它线路形成便捷换乘，发挥网络整体效益；四是线路应沿城市主要公共交通走廊布设，构建综合交通体系；五是工程经济合理可行。



图：深圳市轨道交通 29 号线交通详细规划(红树湾南至兴东段)图

### 6. 重庆站铁路综合交通枢纽工程可研评审会顺利召开

10月11日-12日，中国国际工程咨询公司受重庆市发改委委托，在重庆组织召开重庆站铁路综合交通枢纽工程可研评审大会，标志着项目前期工作取得突破性进展，为高质量建设重庆站铁路综合交通枢纽创造了良好条件。会议听取了重庆铁路投资集团牵头完成的可行性研究报告的汇报，重庆市发改委、市财政局、市规资局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市交通局等相关部门，渝中区政府、成都局集团参加会议并分别发表了意见。中咨公司首席咨询师出席会议并对评审工作提出要求，国铁集团专咨委副主任，原总工程师、技术总顾问郑健等专家对可研文件进行了审查，表示重庆站铁路综合交通枢纽是全国18个铁路综合交通枢纽之一，也是继全国在建最大的重庆东站铁路综合交通枢纽后又一力作，专家组对前期工作给予了充分肯定，并对可研报告提出了评审意见。

### 7. 东北四省（区）五市轨道交通建设与运营管理协作交流会议在大连举行

10月11日至13日，2023年东北四省（区）五市轨道交通建设与运营管理协作交流会议在大连举行。来自沈阳、长春、哈尔滨、呼和浩特轨道交通相关企业的代表参加了会议。闭幕会上，东北四省（区）五市城市轨道交通企业通过东北四省（区）五市城市轨道交通联合宣言。各方将以此次峰会为契机，着眼东北四省（区）五市轨道交通一体化出行服务，建立轨道交通建设与运营管理协作联络机制，打破行业和地区分割，探索资源共享、优势互补、互利共赢发展模式；统一研究编制符合东北地区的标准化体系，以标准化引领规范化、以规范化助推精细化，推动东北地区轨道交通建设运营水平上台阶；共建科技创新和推广应用平台，建立健全并共同维护轨道交通“新技术、新工艺、新材料、新设备”“四新技术”数据库，线上线下推广“四新技术”，推动各方互利合作共赢。

### 8. 苏州铁路枢纽总图规划研究成果通过验收

10月13日，苏州市交通运输局组织召开《苏州铁路枢纽总图规划研究》课题验收专家评审会。会议邀请了来自国铁集团、省发改委、上海铁路局等单位的7位专家参与评审。市发改委、市资规局、市城际公司以及各市（区）交通局等单位参会。苏州铁路枢纽是国家“八纵八横”高铁主骨架之京沪、沿江和沿海通道的重要交汇点，也是长三角都市圈城际线网交织的核心区域，枢纽路网层次交叉、枢纽引入方案复杂。苏州铁路枢纽总图规划研究梳理总结了苏州铁路枢纽现状及存在问题，对客货运输需求进行了预测，分析了枢纽客货运输组织方案，深入比选枢纽总图规划方案，提出枢纽客运系统、货运系统、解编系统、配套设施、线路引入及综合开发方案。

### 9. 成都 TOD 项目全力冲刺，力争完成 120 亿元年度总投资

10月25日，在成都轨道城市投资集团调度例会现场，会议再次明确成都轨道TOD开发工作的四季度冲刺目标——力争完成120亿元年度总投资。四季度，成都轨道城市投资集团将新开工建设5个新地块，涉及陆肖、龙潭寺、梓潼宫TOD及郫温车辆基地综合开发项目，总建筑面积超40万平方米。目前成都轨道TOD已启动实施24个项目，在建面积超过700万平方米，遍布成都市开通轨道交通线路的14个区，公园城市TOD标杆项目集群初步呈现。

### 10. 济南五方面同步发力，打造内联外畅的综合立体交通网

10月25日，从济南市“纵深推进黄河重大国家战略落地落实”主题系列发布会获悉，济南市城乡交通运输局从完善综合交通主骨架、畅通国际链接、强化城际交通、提升市域交通、完善城市交通5个方面全面落实黄河流域生态保护和高质量发展战略，打造内联外畅的综合立体交通网。完善“一轴二廊三通道”综合交通主骨架。“一轴”：即京沪综合运输通道，是济南北向连接京津

冀，南向连接长三角乃至连通全球的主廊道。“二廊”：即沿黄“一字型”综合运输通道和青银综合运输通道，其中，沿黄“一字型”综合运输通道是济南西向经郑州至西安、兰州、西宁进而对接丝绸之路经济带，东向连接滨州、东营，通达渤海的主廊道。“三通道”：一是济南至冀南地区的西向综合运输通道，二是济南至皖北地区的西南向综合运输通道，三是济南至苏北地区的东南向综合运输通道。统筹做强三条射线通道，将极大提升对省会经济圈乃至更大区域的辐射能力。

#### 四、企业动态

##### 1. 中铁二十局、华润置地、中建地产等五家企业拿地建面达 90 万平方米

10 月份，青岛、上海、杭州、南京和天津五个城市成交 TOD 地块五幅，总建筑面积约 90 万平方米，成交总价 116 亿元，分别由中铁二十局集团房地产开发有限公司、华润置地、浙江西铁交控房地产开发有限公司、南京地铁资源开发有限责任公司以及中建地产联合体底价获得。

表：2023 年 10 月份典型城市 TOD 地块成交信息

城市	土地名称	土地属性	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得企业
青岛	李沧区火车北站地块	纯住宅	77765	2.9	67267	8650	中铁二十局集团房地产开发有限公司
上海	宝山区大场镇丰翔路 TOD 地块 (W12-1310 单元 07-01、36-01、37-01、40-01 地块)	综合	369416	3.26	699962	18948	华润置地
杭州	西动车所上盖 (西站新城单元 YH08-0102-13、14、21、24 地块)	纯住宅	182346	1.6	196934	10800	浙江西铁交控房地产开发有限公司
南京	NO. 2023G63	商办	28309	0.85	6000	2120	南京地铁资源开发有限责任公司

天津	津津南语（挂）2023-022号	城镇住宅、商服、教育	240127	2.1	190000	7910	中建地产（天津）&中建丝路&天津轨道交通集团
合计			897963		1160163		

10月7日，中铁二十局集团房地产开发有限公司获得青岛李沧区火车北站地块，总建面77764.95 m<sup>2</sup>，楼板价8650元/m<sup>2</sup>，总价6.73亿。青岛北站及周边片区规划面积约10.5平方公里，定位为胶州湾东岸创新创业集聚区。按照最新规划，这里拟利用高铁和地铁汇集的交通枢纽优势，进行TOD综合开发，打造青岛创新创业活力区。该地块作为青岛市TOD开发一号工程，同时也是市城市更新和城市建设三年攻坚行动重点项目。

10月24日，上海宝山区大场镇丰翔路TOD地块（W12-1310单元07-01、36-01、37-01、40-01地块）由华润置地竞得。该地块东至汇丰路，南至走马塘路，西至祁健路，北至丰翔路，出让面积113413 m<sup>2</sup>，总建筑面积369416 m<sup>2</sup>，规划打造集高奢购物中心、甲级办公、品质住区于一体的TOD综合体。丰翔路TOD位于南大智慧城最北侧，15号线与规划22号线在此交汇，整个开发共六幅地块，总计容开发体量超过60万平方米，第三批率先推出其中的四幅地块，包括一幅限高150米的办公商业地标地块以及三幅住宅地块。

10月27日，杭州西动车所上盖一期（西站新城单元YH08-0102-13、14、21、24地块）由浙江西铁交控房地产开发有限公司以底价196934万元竞得，楼面价10800元/m<sup>2</sup>。该地块出让面积113966.0 m<sup>2</sup>，用途为住宅，建筑面积182345.6 m<sup>2</sup>，容积率1.6。浙江西铁交控房地产开发有限公司由浙江省交投控股集团有限公司持股49%、杭州西站枢纽开发有限公司持股35%、上海铁路地产置业集团有限公司持股16%。

10月27日，南京NO.2023G63【玄武区红山街道红山南路以南地铁9号线曹后村车辆段上盖地块】由南京地铁资源开发有限责任公司以0.6亿元竞得。地块东至规划供电用地，南至沪宁铁路，西至规划轨道交通用地，北至红山南路，出让面积33304 m<sup>2</sup>，用途为商业，建筑面积28309 m<sup>2</sup>，容积率0.85。



10月30日，天津轨道交通集团双林车辆段东侧综合开发地块成功出让，这是《天津市津城轨道交通场站综合开发近期建设规划》所确定的4处场段中的首个项目，标志着津城4个大型地铁上盖示范项目拉开建设大幕。该地块编号为“津津南浣（挂）2023-022号”，出让土地面积为12.37万平方米，居住地块容积率为2.1，地上建筑面积为24.01万平方米，土地用途为城镇住宅、商业、教育，由中建地产（天津）+中建丝路+天津轨道交通集团联合体（天津）以底价19亿元获得。其中天津轨道交通集团未来三年开发建设规模将达到300万平方米以上，努力实现资源开发收益反哺和支持轨道交通建设和运营主业。

### 2. 国家开发银行今年发放交通领域贷款超5300亿元

10月1日，国家开发银行表示，今年以来，聚焦交通基础设施建设、交通运输智能、绿色发展等重点领域持续发力，发放交通领域贷款超5300亿元，服务铁路、公路、水运、城市轨道交通、新能源充电桩及配套电网等一批交通基础设施重大项目建设，推动交通运输绿色低碳转型，服务现代综合交通运输体系建设进一步完善。国家开发银行积极服务“6轴7廊8通道”主骨架、国家高速公路网、“八纵八横”高速铁路工程、“四纵四横两网”国家高等级航道、重点都市圈市域（郊）铁路、城市轨道交通发展、沿海港口提升工程及枢纽机场改扩建等方面建设，助推国家综合立体交通网主骨架等补齐建设短板。同时，国家开发银行聚焦智慧停车等新型基础设施建设融资难点和痛点，积极支持地方智慧基础设施建设，服务加速构建绿色出行“一张网”。

### 3. 国铁集团前三季度全国铁路投产新线1402公里

10月19日，中国国家铁路集团有限公司（以下简称国铁集团）表示，前三季度科学有序推进铁路建设，充分发挥铁路投资对全社会投资的有效带动作用，全国铁路完成固定资产投资5089亿元、同比增长7.1%，投产铁路新线1402公里，其中高铁1276公里，为推动经济持续回升向好提供了有力支撑。前三季度，



国铁集团紧紧围绕“十四五”规划纲要确定的铁路重大工程项目，以联网、补网、强链为重点，突出补短板、强弱项、重配套，加快构建现代化铁路基础设施体系，推动一批重点项目建设取得新进展。下一步，国铁集团将继续坚持服务保障国家重大战略实施，加快构建现代化铁路基础设施体系，推动南昌至景德镇至黄山高铁、济南至郑州高铁济南至濮阳段、成都至兰州铁路青白江至镇江关段等项目开通运营，加快推动重点项目开工建设，积极有效发挥投资带动作用，为经济社会高质量发展不断注入新活力。

#### 4. 中国中车与港铁公司签署战略合作框架协议

10月19日，中国中车与香港铁路有限公司（下称“港铁公司”）签署战略合作框架协议。中国中车董事长孙永才与港铁公司行政总裁金泽培进行座谈并共同见证签约。中国中车独立董事魏明德参加座谈和签约仪式。中国中车副总裁余卫平与港铁公司内地业务总监黄琨暉代表双方在协议书上签字。港铁公司行政总裁金泽培表示，中国中车与港铁公司一直保持着良好的合作关系，有着扎实的合作基础和广阔的合作空间，希望双方在技术维保、标准制定、全生命周期管理等领域持续深化合作，实现互利共赢。

#### 5. 中国电建与重庆交通开投集团就深化战略合作进行深入交流

10月23日，中国电建党委书记、董事长丁焰章在渝与重庆交通开投集团党委书记、董事长石继东举行会谈，双方就深化战略合作、推动轨道交通项目建设进行深入交流。丁焰章介绍了公司整体发展及城市轨道交通业务开展情况。他表示，中国电建是全球基础设施互通互联的骨干力量，重庆交通开投集团是重庆城市公共交通建设和运营管理的主力军。双方通过重庆轨道交通多个项目建设，建立了坚实的合作基础。石继东介绍了重庆交通开投集团建设发展及相关业务开展情况。他表示，重庆交通开投集团坚持“轨道交通引领城市发展格局”理念，轨道交通运营里程稳居全国前列。中国电建在城市轨道交通建设等

领域的成绩有目共睹，特别是在重庆轨道交通 4 号线、6 号线、27 号线等项目建设过程中，展示出了过硬的技术实力和管理水平。期待双方在良好合作的基础上，聚焦项目规划、工程建设、投融资、科技创新等方面，加强产业链延链补链强链互动，不断拓展合作领域、探索合作方式、深化合作层次，共同为重庆城市基础设施建设作出更多贡献。

### 6. 中交一公局集团和苏州轨道交通集团就苏州悬桥巷站 TOD 项目展开合作

10月25日，中交一公局集团党委书记、董事长韩国明在苏州会见苏州轨道交通集团党委书记、董事长金铭，双方就进一步深化合作进行座谈交流。韩国明表示，中交一公局集团在江苏省打造了一批标杆项目、品质工程，在大直径盾构、地下空间开发、城市轨道交通等领域积累了丰富的丰富经验。苏州轨道交通集团立足于苏州城市发展大格局，不断推动着轨道运营发展与城市建设相得益彰。希望双方进一步加强沟通合作，发挥各自优势，孵化更多新的合作成果，共同助力苏州轨道交通建设高质量发展。金铭表示，苏州轨道交通正处于多线同期推进和建设体量、规模、难度达到历史峰值的高速发展阶段，具有投资建设的广阔空间。中交一公局集团实力雄厚、技术先进、履约能力强，在基础设施建设领域具有显著优势。希望中交一公局集团充分发挥自身核心优势，深度融入到苏州城市轨道交通基础设施建设中来，加强彼此务实合作，探索更多项目建设、管理模式，共同助力苏州经济社会高质量发展。

10月26日，中交一公局集团承建的苏州轨道交通6号线悬桥巷站TOD项目举行开工仪式。苏州轨道交通6号线悬桥巷站TOD项目是苏州轨道交通首个TOD项目，中交一公局集团将全面响应苏州市战略定位及发展规划，集中优质资源，发挥自身核心优势，打造精品工程。苏州轨道交通6号线悬桥巷站TOD项目总建筑面积约3.7万平方米，将以悬桥巷站为中心，实现地上地下空间的高效利用，打造以艺术文化为主题的TOD综合功能区。项目建成后，将成为苏州市姑苏区集文化漫游街区、演艺新空间、艺术酒店群、灵感美术馆于一体的古城文化艺术新地标。

## 五、项目动态

### 1. 厦门地铁首个持有型 TOD 租住社区正式开放入住

10月10日，厦门地铁首个持有型 TOD 长租公寓项目——湖里公园 TOD·地铁公寓正式开放入住。作为城市配套运营服务商，厦门地铁 TOD 致力于通过地铁站点周边土地开发，服务片区产业发展，并为市民提供优质的生活配套。首个 TOD 租住社区——湖里公园 TOD，占地总建筑面积约 8.7 万 m<sup>2</sup>，其中长租公寓 1369 间、配套 5500 m<sup>2</sup>商业、721 个车位；融合自身与城市资源优势，打造集租住、社交、商业、娱乐及生活服务等功能为一体的持有型 TOD 综合体。



图：湖里公园 TOD·地铁公寓实景图

### 2. 广州地铁 14 号线从化客运站片区规划通过

10月10日，《从化区地铁 14 号线从化客运站片区（FC0401、FC0402、FC0403 规划管理单元）控制性详细规划》经第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十三次会议审议通过。根据规划，从化中心城区东南部将以“枢纽山水城，活力广从芯”的定位，依托客运站交通枢纽、木壳岭生态公园，利用交通、生态的优势形成核心驱动；沿从城大道打造活力发展轴、沿从化大道打造休闲景观轴，发挥骨架路网的牵引作用；基于山、水、城相融共生的生态

基底，构建通山达水的步道，营造绿环水绕的慢行环境。围绕从化客运站地铁站进行 TOD 开发，规划范围面积 255.79 公顷，规划总建设量达 318.54 万平方米。

### 3. 杭州地铁 10 号线车辆段上盖物业综合开发项目选址公示

10 月 10 日，杭州市自然资源和规划局余杭分局对地铁 10 号线车辆段上盖物业综合开发项目选址论证报告进行了公示。规划项目位于余杭区绕城高速北侧，仁河大道西侧区块，规划范围东至仁河大道，南至规划南线道路，西至规划康良路，北至规划北线道路，总用地面积 525895 平方米，约 789 亩。地块共分为 10 个子地块，整体设计业态复杂，用地性质包括城镇住宅兼公共交通场站用地、幼儿园兼公共交通场站用地、城镇社区服务设施兼公共交通场站用地、中小学兼公共交通场站用地、公园绿地等等。其中两个子地块涉及城镇住宅用地，用地面积共计 161462 平方米。

### 4. 温江首个 TOD-万盛 TOD 项目招商进度达 60%以上

10 月 20 日，在温江首个 TOD 项目——万盛 TOD 项目现场，以“发展新格局商业新未来”为主题的恒基旭辉中心 TOD 招商成果发布暨双子星地标亮相仪式举行。万盛 TOD 项目于 2021 年落地温江，以站城一体化设计，建设 1 座城市绿肺公园、1 座区域级地标建筑、1 个商业 MALL、2 个 TOD 集中商业极核，打造汇聚生活、办公、消费、休闲等多功能的综合体。经过两年多的建设，目前万盛 TOD 项目约 15000 平方米的城市中央公园已经呈现，成为全民打卡的网红度假目的地；同时，约 12 万平方米的购物中心 MALL 已封顶，即将开业；高颜值高端金街已交付，即将开街；温江双子星——145m 高的南塔地标已封顶。据介绍，项目建设进度加快，相关招商活动同步进行，目前商圈总体招商进度达 60%以

上，已有华为、肯德基、谢瑞麟、幸福蓝海国际影城、海乐健身、MELAND 儿童乐园等众多一线品牌正式签约入驻。

### 5. 成都首个综合性 TOD 运动公园-国际体育公园城正在建设中

10月25日，2022年武侯区高质量产业项目建设表彰大会暨2023年武侯区“项目攻坚年”工作推进大会召开，地处成都城市中轴人民南路，紧邻四川省体育馆，占地130余亩、计划总投资45亿元的国际体育公园城项目备受瞩目。该项目以产业建圈强链为指引，结合片区资源禀赋和文化特色项目，构建“3+6+N”泛体育产业功能体系，围绕“体育+”3大产业发展模式，将完善配套建设成都首个综合性 TOD 运动公园。项目建设正在如火如荼地进行中，将围绕体育公园、体育 TOD、体育产业功能集中区的区域规划定位，合理植入相关产业和消费业态，通过构建立体互通、功能复合的 TOD 综合开发一体化标杆，建设高标准的专业运动场馆集群和公服配套，完善片区交通路网体系，打造开放式、立体化体育公园社区，重塑城市中轴新形象窗口，形成通透开放的城市共享空间。

### 6. 绍兴杨汛桥站 TOD 综合体即将开建

10月27日，从绍兴柯桥区自然资源分局获悉，绍兴轨道交通一号线杨汛桥站 TOD 综合体近日完成了方案确认手续，即将于11月中旬开工建设。杨汛桥站 TOD 综合体选址东至规划支路，南至牛头山麓，西至杨江大道，北至空地，为杨汛桥地铁站准地铁上盖地块，由区轨道交通物业开发经营有限公司开发建设。项目将以轨道交通站点为中心，以500—1000米(约5—10分钟步行路程)为半径进行高密度开发，形成同时满足居住、工作、购物、娱乐、出行、休憩等需求的多功能社区。





图：杨汛桥站 TOD 综合体效果图

## 7. 天津市首个 TOD 保租房项目-佟楼 TOD 保租房正式进入实质性施工阶段

天津市首个 TOD 保租房项目——佟楼 TOD 保租房也于近日取得土地使用权，正式进入实质性施工阶段。佟楼 TOD 保租房项目位于河西区马场道与围堤道交口地铁 11 号线佟楼站，总占地面积约 9200 平方米，总建筑面积约 36000 平方米，建成后将新增 328 套保障性租赁住房。佟楼 TOD 保租房项目也是天津市首批智能建造示范项目之一，在设计阶段突出集约化，实现美化城市界面、节约土地资源、提升城市功能的目标；在施工阶段突出智能化，通过建筑信息模型技术统筹设计与建造，提高建筑装配比例，大量节约人工和物料成本，实现整体建设过程的低能耗和精细化。

## 8. 上海莘庄站上盖迎重要节点

近日，由中铁二十四局集团有限公司承建的莘庄上盖铁路大平台工程顺利完成上跨沪春铁路过渡天桥钢梁吊装施工。为了不影响铁路运营和地面交通通行，天桥钢梁吊装晚上施工，白天精准安装。本次钢梁吊装施工具有作业跨度大、精度要求高、场地极其小、封锁施工时间紧，施工难度极大。“莘庄地铁站上盖综合开发项目”是莘庄城市综合体工程的一部分，涉及既有轨道交通 1 号、5 号线和规划轨道交通线路、铁路、公交、出租等多种交通方式，也是目



前国内首个在避免影响现有轨道交通正常运营的前提下，实施建设的上盖工程。本次过渡天桥上跨铁路吊装钢梁施工是莘庄上盖铁路大平台项目的重点工程，它的顺利完成为后续既有人行天桥拆除、第一跨主体结构建成奠定了坚实的基础，后续过渡天桥完成装修后将替代原有天桥投入使用。



图：莘庄站上跨沪春铁路过渡天桥

执笔人

高鹏、宁佳琪、姚皓

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。