



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

(2024年2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。

➤ 政策动态方面，2月收录相关政策10条，涉及铁路行业低碳发展实施方案发布，相关规划批复等。其中《重庆市国土空间总体规划（2021—2035年）》提出有序实施城市有机更新和土地综合整治，促进地上地下空间复合利用；三门峡市提出建立城市公共交通用地综合开发和收益反哺机制；浙江省提出持续推进铁路沿线土地综合开发试点。

➤ 行业动态方面，交通运输行业最新成绩单显示2023年综合交通网络总里程超过600万公里，完成交通固定资产投资3.9万亿元；多省市重点项目公布，城际铁路、市域铁路和地铁建设是重点；《无锡市地下空间开发利用专项规划（2021—2035年）》突出轨道交通TOD对地下空间的开发带动。

➤ 企业动态方面，2月份青岛地铁底价获得青岛市北区一幅商办TOD地块；深铁置业发布2023年业绩报告，实现销售同比增长24%；苏州轨道蝉联年度高质量发展综合考核市属国企“第一等次”；河南首支铁路沿线综合开发基金正式成立，标志着省铁建投集团开始布局构建“政策性+市场化”综合开发大平台；成都公交集团将加快完成4个公交TOD项目竣工验收。

➤ 项目动态方面，开竣工动态较多，其中亚洲最大地下综合交通枢纽站房核心区站台层主体结构完工，上海临港新片区金港TOD项目动工，厦门轨道四大TOD项目集体亮相2024厦门新春品质好房节。

## 摘要

### 一、政策动态

#### 1. 五部门联合印发《推动铁路行业低碳发展实施方案》

近日，国家铁路局联合国家发展改革委、生态环境部、交通运输部、国铁

集团印发《推动铁路行业低碳发展实施方案》（以下简称《实施方案》）。《实施方案》指明了铁路行业低碳发展的指导思想和基本原则，提出了总体目标和主要指标，并从5方面提出12条重点任务。一是推动绿色铁路建设，二是推动运输装备低碳转型，三是优化调整运输结构，四是推进绿色运营维护，五是建立长效发展机制。《实施方案》强调，各行业各部门要认真贯彻国家应对气候变化及节能减排工作领导小组的各项部署，加强统筹协调，强化组织领导，扎实推进各项重点任务实施。

### 2. 《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》获批

2月9日，国务院发布关于《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》（以下简称《方案》）的批复，表示原则同意该方案。《方案》实施要牢固树立节约集约循环利用的资源观，以实现碳达峰碳中和目标为引领，聚焦建筑、交通、产业三大关键领域，强化能源、生态、文化三大重点支撑，统筹产业结构调整、污染治理、生态保护、应对气候变化，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，推动绿色发展理念融入北京城市副中心经济社会发展各领域全过程，形成有利于绿色发展的国土空间利用格局，使北京城市副中心成为习近平生态文明思想重要践行地、绿色发展制度改革先行先试区、绿色技术示范应用创新区、人与自然和谐共生引领区。

### 3. 《上海东方枢纽国际商务合作区建设总体方案》获批

2月19日，国务院发布关于《上海东方枢纽国际商务合作区建设总体方案》（以下简称《总体方案》）的批复，表示原则同意该方案。《总体方案》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，主动应变局、育新机、开新局，更好发挥上海对外开放优势，依托国际航空枢纽条件，用好中国（上海）自由贸易试验区制度创新成果，创建高度便利的国际商务交流载体，统筹发展和安全，更好联通国内国际两个市场，更好利用国内国际两种资源，为推进高水平对外开放作出更大贡献。

#### 4. 《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》通过审议

2月19日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央全面深化改革委员会主任习近平主持召开中央全面深化改革委员会第四次会议，审议通过了《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》等。习近平在主持会议时强调，要建立健全同宏观政策、区域发展更加高效衔接的土地管理制度，提高土地要素配置精准性和利用效率，推动形成主体功能约束有效、国土开发协调有序的空间发展格局，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。

#### 5. 自然资源部印发《关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》

2月21日，自然资源部印发《关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》（自然资发[2024]36号）（以下简称《通知》），对建设用地报批中耕地占补平衡管控政策、预审范围、先行用地、重大建设项目直接相关的改路改沟改渠和安置用地与主体工程可分别报批、调整用地情形及手续办理等进行了调整完善。特别是调整用地情形和报批手续等的明确，对于按用地预审和初设报批、按施工图设计建设施工的线性工程项目，如公路、铁路、管道运输项目，由于施设和初设变化很大、甚至线路走向都有变化，大部分边坡工程必须在建设中重新设计施工，《通知》明确的调整用地的情形以及报批手续办理等，非常实用和适用，解决了这些项目用地手续完善、竣工验收以及不动产登记的难题。

#### 6. 国务院批复同意《重庆市国土空间总体规划（2021—2035年）》

2月26日，国务院发布批复，原则同意自然资源部审查通过的《重庆市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《总体规划》）。《总体规划》提出系统优化国土空间开发保护格局。构建多层次便利化复合化城乡生活圈。有

序实施城市有机更新和土地综合整治，促进地上地下空间复合利用；统筹协调交通运输、土地利用和空间布局，完善多向联通、多式联运的对外对内通道，提升中心城区绿色交通出行比例，建设安全便捷、绿色低碳的城市综合交通体系等。

### 7. 《三门峡市深入贯彻城市公共交通优先发展战略推动城市公共交通高质量发展实施方案》印发

2月2日，三门峡市市长徐相锋主持召开市政府第23次常务会议，会议审议并原则通过《三门峡市深入贯彻城市公共交通优先发展战略推动城市公共交通高质量发展实施方案》（以下简称《方案》）。《方案》指出，要加强规划引领，促进城市公共交通与城市总体发展的良性互动、高度协调。制定城市公共交通企业成本规制及财政补贴补偿办法和**城市公交场站建设土地综合利用办法**。建立**城市公共交通用地综合开发和收益反哺机制**，增强城市公共交通可持续发展能力。支持城市公共交通企业开展多元化经营业务，鼓励城市公共交通企业进行资源重组，形成行业发展合力，促进城市公共交通规模化、集约化、市场化发展，持续提升企业现代化治理能力。

### 8. 长三角一体化示范区规划建设导则二期正式印发实施

近日，长三角一体化示范区执委会会同青浦区、吴江区、嘉善县人民政府共同印发《长三角生态绿色一体化发展示范区先行启动区规划建设导则（土地使用、公共服务、安全韧性）（试行）》（简称“导则二期”），对示范区建设“一套标准管品质”制度创新进一步深化拓展。2024年是长三角生态绿色一体化发展示范区建设五周年，是示范区进入形态开发和功能开发并重新阶段的关键一年，导则二期的印发实施将有力支撑示范区规划蓝图转化为建设实景图，推动重点区块功能和重大项目示范效应加速显现。导则二期明确先行启动区的规划建设应遵循“跨域协同、生态绿色、品质示范、韧性安全”的基本原则，明确了**复合兼容的土地使用**、优质共享的公共服务、安全韧性的市政公用设施等三方面内容。



### 9. 上海5个新城《绿色生态规划建设导则》正式发布

2月5日，上海市住房和城乡建设管理委员会同市规划资源局，针对嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇新城五个新城全域范围内绿色生态专项工作，联合发布了《绿色生态规划建设导则》（以下简称《导则》）。《导则》基于五个新城现状本底，挖掘五个新城特色差异，结合各新城绿色生态城区发展条件，分别制定新城绿色生态特色定位。嘉定新城围绕智慧交通、低碳建筑建设，打造绿色人文生态城区；青浦新城聚焦自然资源、江南底蕴，打造现代湖滨绿色生态城区；松江新城聚焦站城一体、职住平衡，打造便捷宜居绿色生态城区；奉贤新城围绕活力宜居、全龄友好，打造创新范式的绿色生态城区；南汇新城聚焦低碳、智慧、韧性，打造高能级、高标准的海滨低碳城区。

### 10. 《2024年浙江省扩大有效投资政策的通知》提出持续推进铁路沿线土地综合开发试点

2月6日，浙江省发展和改革委员会印发《2024年浙江省扩大有效投资政策的通知》（以下简称《通知》）。《通知》明确要求加快推动交通强省项目建设。建立可提前勘察设计招标项目库，允许入库项目在工可阶段以全过程咨询服务试点方式招标；加快铁路和轨道交通项目建设。启动浙江省铁路网中长期布局规划修编和宁波舟山港海铁联运规划编制，进一步优化我省铁路和海铁联运网络布局，加快温福高铁等一批干线通道项目前期推进，积极打造“通道+支线+专用线+枢纽”海铁联运体系。持续推进铁路沿线土地综合开发试点，积极探索实现路径。启动浙江省城际和市域（郊）铁路建设规划编制，推动杭州地铁四期、绍兴地铁二期项目全面开工，加快打造互联互通的多层次轨道交通网络体系。

## 二、行业动态

### 1. 1月城市轨道交通客运量同比增加81%

近日交通运输部发布2024年1月城市轨道交通运营数据速报。2024年1月，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308条，运营里程10205.6公里，实际开行列车342万列次，完成客运量26.6亿人次，进站量15.9亿人次。1月份，客运量环比减少0.05亿人次，降低0.2%，同比增加11.9亿人次，增长80.6%。本月无新开通线路。其中，有46个城市开通运营地铁、轻轨、市域快速轨道等线路共267条，运营里程9499.8公里，完成客运量26.1亿人次，进站量15.6亿人次。

### 2. 杭州钱塘区“高铁新城单元”详细规划正式出炉

近日，杭州钱塘区“高铁新城单元”详细规划正式出炉，单元总面积达28.36平方公里，规划人口14.2万人。钱塘高铁新城将以钱塘高铁站建设为契机，打造湾区智造服务中心，建设融合创智产业、品质居住、站城一体的国际化新城。根据规划，这里除了满足交通需求，还将打造成展示未来城市新门户形象的综合功能片区。钱塘高铁新城承担了为钱塘（新）区植入发展新动能的使命，届时钱塘高铁新城将围绕高铁站集聚湾区企业总部、中小企业办公等功能，发展商业服务、产业办公等生活性服务业，打造湾区智造服务中心。同时，钱塘高铁新城将合理布局居住空间，比如结合轨道TOD站点打造低成本、高质量的青年社区，推进青年驿站及相关服务配套建设。

### 3. 上海浦东新区祝桥镇和浦东空港保税园区土地使用规划调整

2月9日，上海浦东新区祝桥镇和浦东空港保税园区的土地使用规划出现了一些新的调整，旨在更好地发挥土地效用，并强化区域的交通网络。具体来看，E8-1地块的用地性质维持不变，但用地面积有所减少；F1-1地块被规划为机场用地，而D6-2和D6-3地块分别规划为水域和公共绿地。规划中还指出，建筑物高度将被控制在30米以内。此次规划的亮点在于将加强浦东国际机场与



周边自贸区交通路网的相互联系，通过优化道路设计，不仅提升了区域交通的效率，也为机场和自贸区的进一步发展提供了有力的基础设施支持。这不仅方便了周边居民的出行，也对企业的物流运输产生了积极影响。

#### 4. 成都印发推动轨道交通产业高质量发展攻坚行动计划

2月19日，成都市轨道交通产业建圈强链工作专班办公室近日正式印发《成都市推动轨道交通产业高质量发展攻坚行动计划》（以下简称《行动计划》）。《行动计划》明确，到2025年，全产业链规模力争突破5000亿元，新增50亿元以上（含）企业1家、亿元以上（含）企业5家。《行动计划》以建设“两城一高地”（全国轨道交通先进制造之城、高端服务之城和创新策源与成果转化高地）为总体目标，聚焦生产性服务业和装备生产制造业构建“两大制造能力”和“三大服务体系”，提出16项具体行动任务。

#### 5. 《江苏省地下空间发展报告 2023》蓝皮书发布

2月20日，《江苏省地下空间发展报告 2023》蓝皮书发布，南京多项指标位居全省首位，为城市可持续、高质量稳定发展提供强有力的支撑，助力实现人民对美好生活的向往。按照《南京市“十四五”地下空间开发利用规划》，南京市每年将新增400万平方米地下空间开发区容量。目前全市地下空间规模约在8000万平方米左右，规模全省第一。蓝皮书显示，江苏省已开通轨道交通的城市中，南京地铁公共交通分担率已达65.5%，位居首位。

#### 6. 京津冀交通一体化综合交通网络基本形成

从近日召开的河北省深入推进京津冀交通一体化新闻发布会上获悉，京津冀协同发展战略实施10年来，河北省着力解难点、疏堵点、去痛点，打通“大动脉”，畅通“微循环”，京津冀交通一体化持续向纵深拓展。目前，多节点、网格状、全覆盖的综合交通网络基本形成，京津雄核心区半小时通达，京津冀主要城市1—1.5小时交通圈加速形成，为京津冀协同发展提供了坚实的交通基础和保障。“轨道上的京津冀”加速形成。2014年以来，京张高铁、京承高铁、

京唐城际、津兴城际等 6 个项目通车运营，连接京津的铁路达到 23 条。

### 7. 《无锡市地下空间开发利用专项规划（2021—2035 年）》编制完成

2 月 22 日，《无锡市地下空间开发利用专项规划（2021—2035 年）》（以下简称《规划》）编制完成，通过专家论证。根据《规划》，未来无锡市将以**轨道交通 TOD 为引领强化地上地下空间的统筹开发利用**，形成“两片一网、三核七心多点”的地下空间总体结构，重点打造梁溪老城核心区、太湖新城核心区、蠡湖未来城核心区三个“地下城”，加快建设功能多元、高效便捷、安全可持续发展的立体城市。根据《规划》，到 2035 年，无锡市城镇中心区地下空间开发总量将达到 3300 万—3700 万平方米，人均地下空间建设规模可提升到 8—9 平方米，逐步形成“两片一网、三核七心多点”的多中心、网络化的地下空间总体结构。此轮规划更突出**轨道交通 TOD 对地下空间的开发带动**。

### 8. 《2024 年北京市城市轨道交通建设计划》发布

2 月 22 日，北京市重大项目建设指挥部召开轨道交通建设工作动员部署会。从会上获悉，《2024 年北京市城市轨道交通建设计划》正式发布，今年北京市轨道交通将实现 3 号线一期（东四十条-东风）、12 号线（四季青-东风）、昌平线南延一期剩余段（西土城-蓟门桥）等 3 条（段）、约 45.3 公里线路初期运营；实现 1 号线支线、M101 线一期等 2 条三期建设规划线路全面开工；推进 10 条（段）、201.7 公里在建线路建设工作，届时北京市城市轨道交通运营里程将超过 880 公里。

### 9. 多省市 2024 年交通计划投资额出炉

#### （1）广州市 2024 年地铁运营里程力争突破 700 公里

2 月 18 日，广州市发改委发布广州市 2024 年重点建设项目计划。基础设施建设方面，2024 年，新塘经白云机场至广州北站城际轨道交通（新白广城际）将竣工并开通初期运营。世界级铁路枢纽和轨道交通体系方面，今年广州将开工建设广州东至新塘五六线、地铁八号线东延线（万胜围-莲花）等项目，力促

佛莞城际、广佛南环城际、地铁 11 号线、地铁 3 号线东延线开通，地铁运营里程力争突破 700 公里。佛山经广州至东莞城际（广州段）、广州东站综合交通枢纽一体化建设工程也计划在今年进行前期工作。

### （2）深圳市 2024 年重大项目投资涵盖城际轨道、地铁及交通枢纽建设

2 月 19 日，深圳市发布 2024 年重大项目计划，预计投资 2985.7 亿元，涵盖多条城际轨道、地铁线路及交通枢纽建设。根据计划清单，深圳将推进地铁四、五期工程的 10 多条线路建设，并在建、将建西丽、前海、机场东三个重要交通枢纽。其中，深汕高铁作为完善粤港澳大湾区轨道交通的重点工程，将设立西丽、罗湖北、深圳坪山、惠州南、惠东、深汕六座车站，建设工期为五年。

### （3）济南市交通今年计划完成投资 800 亿元

2 月 23 日上午，济南市交通运输局召开 2024 年全市交通运输系统“项目深化年”工作落实大会，安排部署 2024 年重点工作。**济南交通今年计划完成投资 800 亿元，力争完成 850 亿元；**统筹抓好交通重点项目谋划工作，全年计划实施交通重点项目 188 个，**加快打造国际性综合交通枢纽城市**。2024 年济南市交通运输局将围绕创建国际性综合交通枢纽城市这 1 个目标，从国际、国内、省会、市域、中心城区 5 个维度，聚焦铁路、公路、机场、水运、城市道路、轨道交通、公共交通、枢纽场站、“交通+”融合发展等 9 个领域，不断提升济南交通通达能力。**轨道交通方面，加快推进轨道交通二期项目建设。**

### （4）广东省今年交通计划投资超 3500 亿元

从 2 月 26 日举行的 2024 年广东省交通运输工作会议上获悉，广东 2024 年计划完成公路水路投资超 2300 亿元，加上省管铁路建设计划投资的 1200 亿元，**广东今年交通领域投资超 3500 亿元**。2023 年，广东公路水路和省管铁路建设完成投资约 3469 亿元，同比增长 10.2%。在打造“**轨道上的大湾区**”方面，2024 年广东省管铁路建设计划投资安排 1200 亿元，力争新开工广州东至新塘

五六线（含广州东站）等6项约256公里，推进续建广湛、深江、珠肇、深南等高铁和广州、深圳都市圈、粤东城际铁路及汕头广澳港区等铁路专用线41项约2067公里，建成梅龙高铁、新白广城际等9项。同时，广东还将加快广州、深圳国际交通枢纽和珠海、汕头、湛江国家级交通枢纽等规划建设，推进广州国家综合货运枢纽补链强链示范城市建设。

### （5）北京市力争2024年中心城区绿色出行比例达75%

2月27日，北京市政府在2024年全市交通工作暨市轨道交通运营安全领导小组会议上宣布，今年计划新增停车位2.7万个，并力争将北京中心城区的绿色出行比例提升至75%。会议透露，为构建结构合理、衔接顺畅、便捷有序的综合交通体系，北京市将加速发展以轨道交通为骨干、地面公交为支撑、多种出行方式为补充的交通模式。其中，中心城区绿色出行比例的目标设定为75%，同时，与轨道车站换乘距离小于50米的公交站点占比也将提升至88%。此外，针对出行需求集中的区域，北京市还计划开通通医、通游线路50条。

### （6）上海市将推进市域铁路项目和248公里轨道交通项目建设

从2月29日召开的2024年上海交通工作会议上获悉，今年，继续成为交通建设的大年。上海将深化交通基础设施互联互通，打造“轨道上的长三角”，持续推进沪通铁路二期上海段、沪渝蓉高铁上海段等项目建设，推进上海示范区线、嘉闵线、南汇支线、南枫线等**市域铁路项目建设**，建成沪苏湖铁路、机场联络线（虹桥站—浦东机场站段）。强化交通网络基础设施标准跨区域衔接，建立长三角城际（市域）铁路一体化运营项目推进机制。在重大交通工程建设方面，将开工建设20号线一期东段等项目。**推进崇明线、19号线、21号线、23号线等15项248公里轨道交通项目建设**。建成17号线西延伸、北横通道东段、银都路越江、军工路高架主线等重大项目。**开工建设高铁宝山站，建成松江江南站，推进青浦枢纽、奉贤枢纽建设**。

### 10. 北京市大兴新城西片区核心区轨道交通服务全覆盖

2月26日，由北京市大兴区人民政府、北京市规划和自然资源委员会主办，的北京市大兴新城西片区花园城市规划设计方案国际征集新闻发布会在大兴区营商服务中心举办，向社会介绍并推广北京市大兴新城西片区花园城市规划设计方案国际征集活动。大兴新城西片区，是距离中心城区最近的城区之一，具有五环路、京开高速、京雄城际铁路等多条城市主干路，未来规划的地铁19号线南沿线将贯穿南北，区域医疗、教育等资源日益优化，致力于构建宜居宜业的生活圈。西片区的设计规划，将最大化发挥轨道交通对城市建设的带动作用，西片区核心区实现轨道交通服务全覆盖。据悉，通过本次方案征集，充分激发轨道站点的城市活力，高标准打造轨道站点周边空间。

### 11. 交通运输行业最新成绩单显示 2023 年综合交通网络总里程超过 600 万公里

2月28日，国新办就交通运输高质量发展服务中国式现代化举行发布会，交通运输行业交出亮眼成绩单。交通运输部部长李小鹏在会上表示，今年是《交通强国建设纲要》印发5周年，5年来，交通基础设施网络更强。**综合交通网络总里程超过600万公里**。在这当中，铁路15.9万公里，其中高铁4.5万公里；公路544.1万公里，其中高速公路18.4万公里；内河航道12.8万公里，其中等级以上航道6.8万公里，在这当中，高等级航道1.7万公里；拥有港口生产性码头泊位21905个，其中万吨以上的码头2883个；民用运输机场达到259个，年旅客吞吐量超过千万人次的有38个。2019年-2023年累计完成交通固定资产投资超过18万亿元，其中，2023年完成了3.9万亿元。



### 三、企业动态

#### 1. 青岛地铁底价获得青岛市北区一幅商办 TOD 地块

2 月份，仅有 1 家企业竞得 TOD 地块，即 2 月 8 日青岛地铁集团有限公司底价 3127.8 万元获得市北区台东一路以南、人和路以西地块，用地面积 1722.6 平方米，土地属性为商服用地，容积率 $\leq 1.6$ （其中配建 390.2 平方米地铁设施用房）。

表：2024 年 2 月份典型城市 TOD 地块成交信息

城市	土地名称	土地属性	用地面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	竞得企业	成交日期
青岛	市北区台东一路以南、人和路以西 315-322-370203-020-002-GB00067W00000000	商服	1722.6	3127.8	青岛地铁集团有限公司	2-8

数据来源：CRIC、易居研究院

#### 2. 中国铁建与清远市政府签订战略合作协议

2 月 4 日上午，清远市人民政府与中国铁建股份有限公司在清远市政府举行战略合作签约仪式。根据协议，清远市政府与中国铁建将以清远磁浮交通有限公司作为合作平台，重点在清远市高速公路、轨道交通、水利设施及河道治理、市政工程、基础设施建设、新能源（光伏、风电）、抽水蓄能、矿产资源开发等领域开展合作，合作规模不低于 900 亿元，努力将清远磁浮交通有限公司培育为中国铁建在清远的优质落地产业和企业。

#### 3. 深铁置业发布 2023 年销售金额同比增长 24%

2 月 5 日，深铁置业发布 2023 年业绩。2023 年，深铁置业实现销售金额 333.8 亿元，同比增长 24%，蝉联深圳市房地产开发行业综合实力第一名，连续 7 年位列深圳市房地产开发行业综合实力 TOP3；实现销售回款 259.1 亿元，同比增长 39%；实现利润总额 51.2 亿元。总开发规模约 1742 万平方米，在建面



积约 1171 万平方米，商业开发项目 30 个，代建项目 15 个。2023 年，深铁置业发行全国首单国企 TOD 项目类 REITs，为存量资产盘活开辟新路径。

#### 4. 苏州轨道交通蝉联年度高质量发展综合考核市属国企“第一等次”

2 月 18 日，苏州召开 2023 年度高质量发展总结表彰会议，苏州市轨道交通集团有限公司蝉联年度高质量发展综合考核市属国企“第一等次”。2023 年，苏州轨道交通集团牢牢把握高质量发展这个首要任务，创“四个历史新高”，一是建设投资金额创历史新高，全年完成投资 231.86 亿元；二是运营线路里程创历史新高，首条市域线 11 号线如期高质量开通，运营总里程达 251 公里；三是单日最大客流创历史新高，12 月 31 日最大客流高达 304.1 万；四是企业资产规模创历史新高，截至 2023 年末，集团资产规模达 1956 亿元，较 2022 年增加 308 亿元。2023 年苏州轨道交通以转型升级为导向，全面加速 TOD 综合开发，首个城市更新 TOD 项目——6 号线悬桥巷站项目开工，孵化“乘着地铁游苏州”IP 品牌；索山桥西站获评全市“2023 年度最美江南公共文化空间”；6 号线涵青桥站入选“城市轨道交通数字化智慧大脑”先导示范站。

#### 5. 河南首支铁路沿线综合开发基金正式成立

2 月 21 日，河南省铁建投综开私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）完成工商注册，**标志着河南省铁路投融资体制改革开启产投融合的新局面，将全力支持河南省铁建投集团布局构建“政策性+市场化”综合开发大平台**，培育自身造血机能，通过以地补路、以商补公、综合经营等实现铁路建设投资的良性循环与可持续发展，提升铁路投资效益。该基金规模 10 亿元，由河南铁建投集团全资子公司河南铁投私募基金管理有限公司发起并管理，联合河南省铁路产业投资基金、河南铁投资本控股有限公司与河南铁建投综合开发有限公司共同出资设立。该基金作为河南省铁路产业投资基金的子基金，贯彻落实《关于深化铁路投融资体制改革的若干意见》，将充分发挥政府性资金的政策引导和投资杠杆作用，带动更多金融资本和社会资本投资我省铁路沿线综合开发

业务。依据相关铁路沿线综合开发明朗的回款路径，该基金退出盈利模式清晰，将会吸引更多的金融资本与社会资本参与其中。

### 6. 成都公交集团将加快完成 4 个公交 TOD 项目竣工验收

2月22日，根据成都市公交集团安排，今年将会在公交地铁便捷换乘上持续发力，深化两网融合，优化调整线网布局，增加线网覆盖度，新开优化调整接驳公交线路不低于20条，实现公交轨道一次换乘可达率提升至98%。在TOD开发上，2024年，成都公交将着力培育公交TOD、新能源车产业链两个产业链，依靠“场景驱动、创新牵引”经营模式，做强“公交+”可持续发展产业链，不断提升产业能级。目前成都公交的TOD项目模式为“公交场站+上盖商业+保障性住房”开发模式，今年加快完成安和、黄金时代、友联等4个项目竣工验收，推进新川、观东项目新开，加快蜀蓉、黄金时代项目商业运营。

### 7. 浦建集团中标 20.42 亿元金桥地铁上盖公寓式酒店及商业项目工程

浦东建设(600284.SH)公告，近日，公司全资子公司上海市浦东新区建设(集团)有限公司(“浦建集团”)通过公开招投标方式中标两项工程，分别为：金桥地铁上盖J9A-05地块公寓式酒店及商业项目工程，中标价为人民币14.91亿元(其中：暂列金额0万元，暂估价5200.6423万元)；金桥地铁上盖J9A-06地块公寓式酒店及商业项目工程，中标价为人民币5.51亿元(其中：暂列金额0万元，暂估价2018.1966万元)。上述两项工程中标价合计为人民币20.42亿元，约占公司2022年度经审计营业总收入的14.50%。

## 四、项目动态

### 1. 亚洲最大地下综合交通枢纽站房核心区站台层主体结构完工

2月2日，由中铁建设集团承建的北京城市副中心站综合交通枢纽工程01标段站房核心区站台层主体结构顺利完工，标志着北京城市副中心站综合交通

枢纽主站房核心区站台层施工全面完成。北京城市副中心站综合交通枢纽位于北京城市副中心核心区，地下三层，规模约128万平方米，是亚洲最大的地下综合交通枢纽。北京城市副中心站综合交通枢纽地下枢纽集成城际铁路、城市轨道交通、接驳场站、公共服务空间、市政配套设施等功能于一体。地上将建设城市综合体，涵盖办公、商业、公寓、酒店、市民广场等多种形态，实现地下枢纽、地上城市，创新构建TOD生态圈。

### 2. 佛山地铁三号线大良钟楼站 TOD 项目主体结构顺利封底

2月4日，从大良街道工程建设管理中心获悉，随着最后一块结构底板浇筑完成，由中铁一局承建的佛山地铁三号线大良钟楼站TOD项目主体结构实现封底。该项目位于钟楼公园地块内，大良文秀路以东、凤山东路以北、县东路以南，地块北侧为大良街道办事处，东侧为上世纪五十年代建成的顺德人民礼堂历史建筑群，西侧紧邻佛山地铁三号线大良钟楼站。大良钟楼站TOD项目坐落于顺德历史文化原点，通过本项目的实施，将重塑顺德门户形象，成为顺德的IP名片，为市民提供全新的城央绿心和城市客厅。

### 3. 上海临港新片区金港 TOD 项目动工

2月18日，临港新片区2024年二月份重点建设项目开工。本次开工的金桥临港TOD项目总投资达166亿，总面积约82万平方米，将涵盖商业、办公、住宅等多个业态，旨在打造一个四无界的TOD城市新模范。项目南北向以桥江路为中轴线，在北侧两地块对称布置两座150米的超高层和两座100米的高层建筑，两个商业地块地下室之间设置地下连通道，有利于塑造“地下一座城”的设计理念。项目的开工标志着新片区城市发展的又一大步，预期将极大推动区域经济的活力及居民的生活质量。

### 4. 深圳黄木岗枢纽全面投入使用

近日，备受关注的黄木岗交通枢纽工程地下空间全面贯通，主要出入口开闸迎客，标志着黄木岗交通枢纽全面投入使用，福田中心区再添一处地下综合

商业休闲空间。黄木岗枢纽位于华富路、泥岗西路和笋岗西路五叉路口，占地面积 16.90 万平方米，总建筑面积 19.40 万平方米，为 7 号线、14 号线和 24 号线（规划）三线换乘枢纽。其中，7 号线、14 号线黄木岗站分别于 2016 年 10 月 28 日、2022 年 10 月 28 日开通运营。全面改造后的黄木岗枢纽以轨道交通为核心，可有效连接多个城市区域，改善周边片区出行，打造了全新的站、桥、隧一体、地上地下互连互通的城市综合地下空间。

### 5. 河南南阳高铁片区总部经济港 TOD 项目启动

2 月 20 日，河南南阳高铁片区总部经济港 TOD 项目举行党建共建暨劳动竞赛启动仪式，助力宛城区重点项目实现一季度“开门红”。项目位于河南省南阳市高铁片区，将通过综合片区开发，打造集政治、经济、文化等丰富业态为一体的总部经济与消费服务综合体。项目总占地面积约 703.9 亩，建设内容为土地整理服务工程、公共服务设施工程、市政基础设施工程、产业发展平台工程（总部经济港工程）及产业发展配套工程。该项目是南阳市高位推进高铁片区建设的重点项目，也是南阳建强省域副中心城市的重要抓手，建成后将成为南阳城市崛起的新地标、产业发展的新力量、文化交流的新窗口。

图：河南南阳高铁片区总部经济港 TOD 项目



### 6. 厦门轨道四大 TOD 项目集体亮相 2024 厦门新春品质好房节

2 月 25 日备受关注的“湾海相伴·幸福住厦”2024 年厦门新春品质好房节在 SM 厦门三期外广场正式落下帷幕。在厦门地铁 TOD 展位，四大 TOD 旗帜项

目——湿地公园 TOD·璞瑞、海沧中心 TOD·璞瑞、南部新城 TOD·璞安及七星湾 TOD·璞盛的集体亮相迎来诸多围观，既彰显着轨道交通为城市未来发展赋予的全新价值，也大力体现了 TOD 时代打造更完美生活体验在推动厦门人居蜕变进程中的重要意义。

### 7. 桂林旅游交通换乘中心主体结构全面封顶

近日，桂林市旅游交通换乘中心项目 22 号楼主体结构完成封顶节点，标志着换乘中心项目主体结构全面封顶。该项目坐落在临桂区洋田路以南、兴桂一路以东、兰塘西路以北，与桂林国际会展中心紧密相连，计划总投资 6 亿元，总建筑面积近 10 万平方米。该项目是桂林打造的首个 TOD 项目，规划有甲级写字楼、公寓、商业商务中心、高层住宅等，未来将与轨道站点和会展中心形成紧密联动，成为集会议、会展、商业接待等多功能于一体的高规格大型综合性项目。项目建成将进一步优化桂林市的城市交通和基础设施布局，提升城市整体品质，为桂林市的发展注入新的活力。

### 8. 西丽高铁枢纽土地整备启动清拆

2 月 28 日，西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目房屋拆除工作正式启动。按计划，西丽高铁枢纽将在今年开工建设，建成后将成为国内最大的高铁、城际与城市轨道交通换乘站。目前，项目土地整备工作加速稳步推进，一二期已取得突破性进展。西丽站是深圳市“三主四辅”铁路客运站中的“主枢纽”之一，规划引入 4 条高铁、2 条城际和 4 条地铁，将是深圳市最重要的对外交通门户和城市交通转换节点，以及规模最大的轨道综合交通枢纽。同时，以西丽站为依托打造的西丽高铁新城，将突破传统车站集中进出站的思维，采用适应站城融合的“多层多向进出、上进下出为主，辅以下进、上出系统”的流线组织模式，最大程度方便旅客进出站，实现站城一体、上盖开发、换乘便捷。按计划，西丽高铁枢纽将在今年开工建设。



执笔人

高鹏、宁佳琪、姚腊

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。