



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1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

➤ 政策动态方面，1月中央层面无 TOD 相关政策出台，地方层面有八个省市发布相关政策，其中重庆市发布《轨道交通 TOD 综合开发一体化设计导则》，促进 TOD 政策体系不断完善；乌鲁木齐市、吉林省和郑州市发布交通相关政策提到 TOD；新乡市城市更新规划文件强调 TOD 导向。可见，核心城市通过不断完善政策推进 TOD 规范发展，三四线城市也逐步将 TOD 理念与城市更新相结合。

➤ 行业动态方面，交通运输部发布了 2023 年 12 月以及 2023 年全年城市轨道交通运营数据，客运量均实现了同比大幅增长。北京丰台站地区街区控规获批，打造轨道上的京津冀重要节点；广州火车站及周边地区控制性详细规划公示，注重产城融合和站城融合。轨道交通一体化“站城融合青年说”论坛举办，国土空间与交通一体化融合发展创新交流会落幕。

➤ 企业动态方面，1 月份 TOD 企业拿地积极，招商蛇口竞得上海泗泾 TOD 地块，杭州地铁底价获得杭州 2 幅商办地块。成都轨道、济南轨道、重庆交投等全速推进 TOD 项目建设，合肥轨道召开 TOD 品牌战略发布会，可见这四个城市 2024 年 TOD 开发建设将进入提速阶段，相关企业可以积极关注合作机会。

《申通地铁集团-地铁上盖开发案例》成功入选哈佛案例库，体现了上海地铁上盖开发创新理念在国内和国际的影响力和示范效应。

➤ 项目动态方面，TOD 项目愈加注重特色打造，其中天津大毕庄车辆段获颁天津轨道首个“碳中和证书”，苏州吴江区 TOD 综合交通枢纽项目获评 2023 “苏州十大民心工程”，上海保利·光合上城和张江城中村改造项目获评城市更新优秀实战案例。

一、政策动态

1. 《新乡市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2022—2035年）》强调TOD导向

1月1日，河南省新乡市人民政府办公室印发《新乡市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2022—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》确定了“3+N”类更新对象，“3”是指旧住区、旧村庄和旧工业三类。“N”是指包含旧市场、历史文物集中区、空闲地以及部分低效的公共设施用地等。在道路交通畅行策略方面，《规划》提出：促进交通枢纽及周边整体升级。以TOD开发模式为导向，围绕新乡火车站、新乡高铁站、汽车站等交通枢纽区域更新改造，促进其周边地区的整体更新，提升开发效益、提升服务能级、改变城市对外形象。

点评：TOD开发模式已经被越来越多的城市视为城市更新的重要路径，三四线城市TOD综合开发主要围绕交通枢纽站进行城市更新。

2. 《徐州市城市地下空间开发利用专项规划》公示

1月2日，徐州市自然资源规划局在官网公示了《徐州市城市地下空间开发利用专项规划（2021-2035年）》（以下简称《专项规划》）。地下空间总体布局方面，结合地下空间利用总体结构、功能布局，考虑地下现状以及地上地下功能协调统一，合理布置各类地下空间设施。中心城区结合国土空间规划形成“两核、三心、多节点、分组团”的地下空间总体布局结构。地下公共管理与公共服务设施和商业服务业设施规划方面，对应地面功能实施必要的配套补充，与地面、地下交通枢纽相结合，优先结合轨道交通线网进行布局，与特殊的使用需求相适应，合理布置地下综合体、地下商业服务业设施、地下公共管理与公共服务设施。轨道交通规划方面，本次规划对轨道交通线网规划确定

4. 湘潭市“土地新政”鼓励进行竖向分层、横向直通的立体综合开发

1月8日,《湘潭市优化土地要素保障助推产业升级的若干措施(试行)》和《湘潭市加强土地利用推进城市更新的若干措施(试行)》(以下简称《若干措施》)正式印发。两项《若干措施》分别从“产业用地的保障、效率提升、创新管理模式、全生命周期监管”等层面明确了15条助推产业升级的有力措施,从“调控土地总量、优化控规单元、规划指标平衡、集中成片开发”等方面提出了10条促进城市更新的重点举措。土地新政既同国、省全面推进土地要素配置改革要求保持一致,又在操作层面体现了“湘潭特色”,具有很强的针对性、落地性、创新性、操作性。《若干措施》明确鼓励充分利用地下空间开发建设地下商业等设施,进行竖向分层、横向直通的立体综合开发。鼓励集中成片改造开发,在科学研判开发价值提升空间的基础上,精准划分综合片区。

5. 《乌鲁木齐市轨道交通管理条例》(征求意见稿)公开征求意见

1月22日乌鲁木齐市建设局组织修订了《乌鲁木齐市轨道交通管理条例》(征求意见稿)(以下简称《条例》),并向社会公开征求意见。《条例》关于综合开发的内容如下:

一是修改“场站及沿线综合开发审批”内容,明确轨道交通经营单位可以在轨道交通场站、沿线及轨道交通周边用地范围内开展综合开发活动。

二是新增“场站及沿线综合开发具体要求”,具体为:城市轨道交通场站、沿线及周边土地需要进行综合开发的,在轨道交通建设规划阶段初步明确场站综合体选址、沿线及周边土地综合开发用地范围;做好轨道交通沿线及车站周边用地控制管理;场站、沿线综合体同步实施工程、交通衔接工程应当与轨道交通工程一体化设计、统一实施。周边土地综合开发可单独进行。

三是修改“用地保障、综合开发”内容,具体为:市自然资源和规划行政主管部门应将轨道交通综合开发规划确定的土地重新核准规划条件,由所在区

县政府负责依法组织实施征收，纳入土地储备后，市自然资源和规划行政主管部门依法采取划拨、出让等方式为城市轨道交通经营单位供应建设用地使用权。

6. 《吉林省综合立体交通网规划纲要》印发

1月24日，中共吉林省委、吉林省人民政府印发了《吉林省综合立体交通网规划纲要》（以下简称《纲要》）。《纲要》提出完善优化综合立体交通网布局。构建“一核七廊五网多枢”综合立体交通网络布局，即：优化完善以长春为核心的都市圈交通基础网络，打造京哈、琿乌、双嫩、鹤大、长白山、集双、长双等七大区域性交通走廊通道，强化公路网、铁路网、民航网、邮政网、水运网五大基础设施网络建设，统筹推进全省重点城市交通枢纽场站体系建设。在保障措施方面，《纲要》提出加强土地资源要素保障，统筹全省基础设施建设规模与土地需求，采取有效措施保障土地资源高效利用和有效供给。

点评：加快构建高质量交通强省。

7. 重庆市《轨道交通 TOD 综合开发一体化设计导则》发布

1月24日，重庆市住房城乡建委组织编制了《轨道交通 TOD 综合开发一体化设计导则》（以下简称《导则》），以进一步提高重庆市轨道交通 TOD 综合开发一体化设计质量和建设水平。《导则》对轨道交通 TOD 综合开发项目一体化设计、轨道交通工程和城市开发工程关联部分设计等提出技术指导，对《主城都市区城市轨道交通 TOD 综合开发规划设计导则》进行补充，以实现高质量城市综合开发。《导则》适用于重庆市城市轨道交通及与城市轨道交通贯通运营的市域（郊）铁路 TOD 综合开发项目的规划设计，并作为 TOD 综合开发区开展详细规划调整的参考依据。

点评：重庆自 2020 年全面启动了轨道交通 TOD 综合开发工作，已经陆续出台实施意见、用地管理办法等多项政策文件，TOD 政策体系不断完善，TOD 相关工作有序推进。

8. 《郑州市推进城市公共交通高质量发展实施方案》强化站城一体开发

1月25日，郑州市人民政府办公厅发布《郑州市推进城市公共交通高质量发展实施方案》（以下简称《方案》），包含总体要求、五大重点任务和三大保障措施，明确提出“强化站城一体开发”和“支持公共交通场站及站点综合开发”。

强化站城一体开发。以郑州南站为契机，加快推进轨道交通段（场）上盖物业和站点综合开发等 TOD（公共交通导向型开发）项目步伐，推动以轨道交通为导向的“站城融合”一体化。完善 TOD（公共交通导向型开发）配套政策，明确 TOD（公共交通导向型开发）管控地块及措施，同步构建轨道交通站点分级分类体系，开展 TOD（公共交通导向型开发）站城一体化研究，实现由“单站开发”向“片区统筹”转变。

支持公共交通场站及站点综合开发。结合周边城市功能需求，以“交通优先、功能混合、立体复合”为原则，对满足条件的公交场站配套部分居住、商业服务业、公共服务设施等用地开发功能，实现公交场站用地的综合开发；“十四五”期间，推动公交场站土地综合开发不少于4处。鼓励城市轨道交通地上、地下空间综合开发利用。建立城市公共交通用地综合开发收益反哺机制，将场站及站点综合开发收益统筹用于建设城市公共交通基础设施和补贴运营亏损，增强城市公共交通可持续发展能力。

点评：郑州明确提出郑州南站强化站城一体化开发，十四五期间推动公交场站土地综合开发不少于4处，完善 TOD 配套政策，TOD 将进入规范发展阶段。

二、行业动态

1. 2023年12月城市轨道交通客运量同比增长130%

1月11日交通运输部微信公众号消息，2023年12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306条，运营里程10165.7公里，实际开行列车333万列次，完成客运量26.7亿人次，进站量16亿人次。12月份，客运量环比增加0.8亿人次，增长3.2%，同比增加15.1亿人次，增长130.1%，较2019年月均客运量增加6.8亿人次，增长34%。12月份全国总运营里程的平均客运强度为0.863万人次每公里日，较2019年全国总运营里程的平均客运强度降低18.6%。12月新增运营里程250.1公里，新增运营线路6条。

2. 北京丰台站地区街区控规获批，打造轨道上的京津冀重要节点

1月3日，《北京丰台区丰台站地区FT00-1510、1512~1516、1519~1521街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)》已于近日获得批复。丰台站是北京铁路客运枢纽八站之一，是北京规划客运量最大的国家级铁路枢纽，于2022年6月正式开通运营，其位于中心城区西南部，紧邻丽泽金融商务区、丰台科技园区。丰台站地区的功能定位是轨道上的京津冀重要节点、城市南部地区的窗口门户，是丰台区发展的新引擎、城市更新的典范地区。规划突出交通先导，聚焦站城融合，在街区控规层面加强“站域”统筹，锚定站城“有序疏导”的空间模式，通过加强交通系统的支撑、“城市绿谷”公共空间的串联、区域产业功能的联动，充分发挥枢纽带动作用，打造轨道上的“四全车站”(即全效动力、全时活力、全景魅力、全民友好)，实现站城之间的最小干扰和最大协同，做好首都铁路枢纽八站格局的关键落子。

3. 2023 年城市轨道交通客运量较 2022 年增长 51.7%

1 月 14 日，交通部发布 2023 年城市轨道交通运营数据。截至 2023 年 12 月 31 日，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 306 条，运营里程 10165.7 公里，车站 5897 座。2023 年全年，新增城市轨道交通运营线路 16 条，新增运营里程 581.7 公里，新增红河和咸阳 2 个城市首次开通运营城市轨道交通。2023 年全年实际开行列车 3759 万列次，完成客运量 294.4 亿人次，进站量 176.6 亿人次，客运周转量 2418 亿人次公里。2023 年全年客运量较 2022 年增加 100.4 亿人次，增长 51.7%。

4. 广州火车站及周边地区控制性详细规划公示，注重产城融合和站城融合

1 月 19 日，广州市规划和自然资源局官网就广州火车站及周边地区控制性详细规划进行征询意见公示（以下简称《规划》）。本次《规划》涉及越秀、白云、荔湾三区，规划用地面积达 566 公顷，包括广州站站城产居一体化地区、广州火车站片区越秀区瑶台村城市更新单元以及广州火车站片区三元里村城市更新单元三大区域。本次规划以推进广州站及其周边地区“站、城、产、居”一体化为目标，旨在推动广州火车站本体完成高铁化改造的同时，改善周边地区的公共配套设施，优化交通道路规划，促进产城融合和站城融合。打造高品质城区，进一步提升广州的城市形象和吸引力，推动城市活力与竞争力的提升，促进大湾区的建设与发展。

图：广州火车站及周边地区控制性详细规划



5. 轨道交通一体化展“站城融合青年说”论坛成功举办

1月18日下午，由北京市规划自然资源委、京投公司联合主办，北京市规划学会、北京市规划展览馆、北规弘都院承办的轨道交通一体化展“站城融合青年说”论坛在北京市规划展览馆成功举办。北京市规划自然资源委副主任张亚芹和党组成员、总规划师石晓冬作为论坛召集人出席并致辞。高校、相关企业和中外规划设计单位，以及来自上海、深圳、广州、重庆、成都等规划部门的相关嘉宾参加了本次论坛。轨道交通一体化是首都减量发展大背景下强化轨道与城市功能有机融合的有益探索，也是推动京津冀协同发展和首都高质量发展的重要举措。近年来，在一系列政策支持引导下，北京市积极探索轨道交通一体化的新理念、新模式、新路径，推动了一批轨道交通一体化项目落地，积累了宝贵的经验。

6. 国土空间与交通一体化融合发展创新交流会在杭州落幕

1月19—21日，中国国土经济学会国土交通综合规划与开发（TOD）专业委员会主办、杭州国际城市学研究中心（浙江省城市治理研究中心），杭州市交通投资集团有限公司、浙江省建筑设计研究院联合主办的国土空间与交通一体化融合发展创新交流会在杭州落幕。此次会议以“国土交通统筹融合一体化”为主题，包括政府部门领导、行业部门领导、全国工程勘察设计大师、交通投资建设单位、轨道交通资源综合开发单位、站城融合开发单位、科研院所、大专院校、规划咨询单位等30余位嘉宾在内的300多位学术界、产业界专家齐聚一堂，就城市基础设施社区化与城市高质量发展、新时代国土空间规划与空间治理、站城融合、文旅融合、交通融合医养产业、TOD综合开发、地下空间高质量规划与开发利用等新技术、新业态、新产业、新模式进行探讨，展望国土、交通、产业、三生融合发展新趋势，汇聚了政、产、学、研、商等各方力量，共同探讨国土交通融合的发展之道，促进国土交通产业的跨界合作。

三、企业动态

1. 招商蛇口竞得上海泗泾 TOD 地块，杭州地铁底价获得杭州 2 幅商办地块

1月份，共有2家企业竞得上海和杭州的3幅TOD地块，分别为招商蛇口竞得上海泗泾TOD地块，杭州地铁底价获得杭州2幅商办地块。

表：2024年1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 ²)	成交总价 (万元)	竞得企业	成交日期
上海	松江区泗泾镇 SJS20005单元 14-01、16-02、17-07号 地块	商住	147,639	525,080	太仓汇尔置业有限公司（招商）	01-10
杭州	翠苑单元 XH0905- B1/B2/S2-19	商办	5,314	15,136	杭州地铁开发有限公司	01-30

	地块					
杭州	朝晖单元 XC0302- B1/B2/S2-05 地块	商办	4,708	11,086	杭州地铁开发 有限公司	01-30
合计			157661	551302		

数据来源：CRIC、易居研究院

1月10日，招商竞得上海松江TOD地块，土地面积147639 m²，成交楼面价17634元/m²，溢价率9.33%。该地块吸引2家竞买人竞拍，经过56轮竞拍，报价达到最高限价525080万元，竞买人接受了绿建二星级和超低能耗建筑的上限指标及7%公租房上限比例后进入现场摇号。地块距离轨交9号线泗泾站直线距离约300米，且周边配套成熟。

1月30日，杭州地铁开发有限公司底价竞得杭州朝晖、翠苑地块，土地面积共10022 m²，土地总价26222万元。其中朝晖单元XC0302-B1/B2/S2-05地块，位于朝晖单元东至潮王人家，南至潮王路，西至河东路，北至潮王人家，出让面积4708平方米（7.062亩），容积率1.9。翠苑单元XH0905-B1/B2/S2-19地块，位于翠苑单元东至学院路，南至文二路，西至规划翠苑单元XH0905-B1/B2-18地块，北至翠苑新村一区，出让面积5314平方米（7.971亩），容积率1.8，紧邻地铁2、10号线学院路站。两幅地块土地属性均为商办，适宜打造集商务办公、商业于一体的特色商业商务建筑，不得设置专业市场，不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房，不得作为类别墅、类住宅开发，最小分割单元不小于800平方米。

2. 成都轨道集团创新提出“四前置”理念，全速推进24个TOD项目建设

1月6日，成都轨道集团召开工作大会，介绍了2024年轨道全年建设部署，提出了国内首创“运营前置、TOD前置、资源开发前置、市政配套前置”的“四前置”工作理念——把乘客优先贯穿轨道交通建设规划全过程，推动车站、车辆段与TOD综合开发项目融合，商业设施与基础设施共同建设、相互融入，确保轨道项目品质更优、全生命周期综合效益最大化。在TOD项目建设方面，

将高品质打造陆肖站 TOD 综合开发示范样板，全速推进四川师大站 TOD 等 24 个 TOD 项目建设，力争新开工 130 万平方米，建成保障性租赁住房不少于 4500 套。同时，进一步丰富优化“地铁通勤场景”，推动崔家店“幸福里”、犀浦站生活市集、“美好生活车站”等商业示范场景建设，“早安熊猫”早餐工程、TOD 社区食堂等轨道幸福生活落地，商业方舱、智慧小站等多元业态融合发展；上线轨道智慧生活服务平台，实现市民消费“网订店取”，“一站式”满足市民乘客通勤途中的生活需求。

3. 济南轨道交通集团召开高质量发展暨项目提速增效工作大会

1 月 17 日，济南轨道交通集团召开高质量发展暨项目提速增效工作大会。会议要求提升策划创效质量，加快 TOD 综合开发布局。转变观念，推动地铁资源开发。持续深化 TOD 开发理念，逐步从“运营地铁”向“经营地铁”转型，最大化开发利用地铁场站及沿线商业资源，丰富“地铁通勤场景”，“一站式”满足乘客多样化生活需求，打造现代都市新生态。多措并举，加快 TOD 开发破题。提请相关部门出台 TOD 政策实施细则和专项规划，积极争取市级层面支持；开展 TOD 发展战略规划编制，加强 TOD 综合开发全流程策略引导。规范管理，建立经营成本管控机制。全面实施责任成本管理，优化成本投入和结构，提高资金使用效益，提升项目开发收益。

4. 《申通地铁集团—地铁上盖开发案例》成功入选哈佛案例库

近日，由上海申通地铁集团有限公司联合中欧国际工商学院和美国杜兰大学商学院共同研究出版的《申通地铁集团—地铁上盖开发案例》成功入选哈佛案例库，进一步体现和推动了上海地铁上盖开发创新和可持续发展理念在国内和国际的影响力和示范效应。

鉴于上海地铁上盖开发对推动城市发展的重要意义，申通地铁集团联合中欧国际工商学院和美国杜兰大学商学院，正式启动了对所实施的“上海地铁上盖综合开发”案例研究项目，并于2022年收录于中国工商管理国际案例库。近日，该案例经过中欧工商学院的推荐，又成功被哈佛大学案例库收入。哈佛大学是案例教学的开创者，哈佛商学院出版教学资源平台（Harvard Business Publishing Cases）是全球商学研究和教学领域的权威案例库之一，具有很强的国际影响力，其案例被全球各大商学院广泛采用。案例成功入选哈佛案例库，不仅是代表了对上海地铁上盖开发所作出的努力和贡献的认可，更标志着中国城市发展的创新实践受到了国际的认可和赞赏。

5. 重庆交通开投集团已完成12个TOD项目出让，TOD综合开发全面加速

重庆交通开投集团作为TOD综合开发一级开发主体，“十四五”期间，计划分批次推出20余个TOD项目。截至2023年底，重庆交通开投集团累计完成红旗河沟、四公里、王家庄等12个TOD项目出让。2020年以来，重庆全面启动了轨道交通TOD综合开发工作，建立了跨部门跨区域跨专业的推进机制，搭建了多方参与、合作共赢的开放平台，全面统筹轨道交通TOD综合开发各项工作，为高效推动TOD综合开发奠定了坚实基础。重庆交通开投集团主动与中铁建、中交、中电建、中海、龙湖等大型央企及行业龙头对接，强化战略合作，逐步构建起主体多元化、模式多样化、设计专业化、运营特色化的共商、共建、共赢体系。采用自主开发方式推进海峡路TOD租赁住房项目建设，采用公开增资扩股方式引入中铁建参与四公里停车场TOD项目开发，通过市场化方式引入中海地产投资建设红旗河沟TOD项目，近三年已完成出让的12个TOD项目中，5个项目已顺利实现开工，二级开发建设总投资约70.48亿元，其余项目将于明后两年陆续开工建设。

点评：期待重庆构建具有地方特色的TOD模式，打造标杆TOD项目。

6. 2024年合肥轨道TOD品牌战略发布会召开，首发三大TOD项目

1月12日，“融时代·聚未来”合肥轨道TOD年度品牌战略发布会，于骆岗中央公园大机库演艺中心隆重召开。本次品牌发布会不仅代表着合肥轨道TOD的战略布局与产品序列的焕新升级，也是践行“品质出行引领者，城市空间开拓者”国匠使命的全新启航。发布会上，合肥轨道TOD风华系、年华系、韶华系三大作品系首发，紫云湖TOD·年华云湖、深圳路TOD·年华璟城、甘棠路TOD·棠悦风华三个项目案名亮相。其中紫云湖TOD项目坐落于繁华的合肥西南新中心，与地铁4号线紫云湖站紧密相连，未来这里不仅仅是一个居住区，更是一个综合了生态、商业、办公等多功能的超级TOD作品。深圳路TOD项目，作为肥西县首个地铁TOD项目，它位于中派片区，拥有生态融城的设计理念，旨在打造一个生活、工作、娱乐于一体的多维超级生活区。甘棠路TOD项目则位于合肥淝河新中心，未来将成为双地铁交汇的交通枢纽，项目将包含从小高层到大高层的多样化住宅产品，同时还有商业、社区中心和公园绿地等丰富的配套设施。

点评：2024年将是合肥轨道TOD的提速之年，期待高质量TOD项目入市。

7. 广州地铁地产发布《2023年度成绩单》

1月12日，广州地铁地产发布《2023年度成绩单》。2023年，广州地铁地产共有7个项目入市，当前广州地铁地产·珑璟台、广州地铁地产·云庐、广州地铁地产·云城上品、广州地铁地产·云筑上品、江语上品苑等5个项目营销中心和样板间均已对外开放。琶洲上品二期项目2024即将面世，白云站TOD粤胜广场已进入发售和招商阶段，广州白云站也已正式开通运营。此外，在克而瑞2023年度广州房企销售金额排行榜上，广州地铁地产荣获“全口径金额”、“权益金额”双榜TOP3，广州地铁地产·珑璟台获美国缪斯设计奖最高级别奖项室内设计-住宅类“铂金奖”等。

四、项目动态

1. 青岛雁山科技生态城 TOD 地块概念设计启动全球征集

1月3日，青岛市雁山科技生态城 SF1203-38-1 地块地上面向全球征集建筑概念设计方案，最高奖金达 300 万元。闫家山站 TOD 坐落在雁山科技生态城核心区，为青岛市轨道交通三线（地铁 5、7、8）换乘枢纽站，同时为地铁沿线综合开发“21+N”重点项目之一，为贯彻落实市委市政府对青岛市雁山科技生态城高标准、高质量建设的要求，计划近期启动雁山科技生态城闫家山站 TOD 综合体 SF1203-38-1 地块地上建筑概念方案设计国际征集。项目依托三线换乘交通优势及滨河景观优势，打造集星级酒店、商务办公、酒店式公寓为一体的城市多元开放空间，树立 TOD 示范区标杆。

图：闫家山站 TOD 航拍图



2. 天津大毕庄车辆段获颁天津轨道交通首个“碳中和证书”

为积极响应国家“碳达峰、碳中和”目标，践行天津轨道交通绿色城轨发展行动方案要求，天津轨道交通集团积极推进大毕庄车辆段“分布式光伏+空气源热泵+能源智慧管理”多要素绿色低碳应用。日前，大毕庄车辆段通过碳排放核查及碳中和评估，取得了天津排放权交易所颁发的“碳中和证书”，成为天

津轨道交通行业首个取得“碳中和”认证的车辆基地。大毕庄车辆段位于6号线南孙庄地铁站南侧，占地面积37.5万平方米，主要承担6号线配属列车的运营停放和日常运维任务。作为天津轨道交通集团深入研究设备设施节能的试点，大毕庄车辆段通过采取绿色能源替代、节能技术应用、智能化管理相融合的方式，实现年发“绿电”850万度，二氧化碳排放量每年减少1.2万吨，综合运行费用减少90%，在节能低碳、降本增效方面交出一份优秀成绩单。

3. 成都郫温定修段车辆基地 TOD 综合开发项目开工

1月4日，从成都轨道集团获悉，成都郫温定修段车辆基地TOD综合开发项目已开工建设。这是目前成都市唯一一个有轨电车车辆基地综合开发项目，也是今年首个开工建设的车辆基地综合开发项目。根据一体化城市设计方案，郫温定修段车辆基地综合开发项目总开发面积约290亩，将为郫都区科创产业新城提供品质配套、高端居住、休闲商业等多方位城市服务，增强区域人口承载能力，提升城市空间品质，促进产城融合。

图：成都郫温定修段车辆基地 TOD 综合开发项目



4. 济南天桥万虹中心将打造济南市首个双轨 TOD 商业综合体、文旅新地标

济南市天桥区万虹中心项目位于天桥区官扎营街道，是 2023 年产业类重点项目，总投资 25 亿元，占地 77.9 亩，投资强度 718.87 万元/亩，总建筑面积 26.2 万平方米，主要建设甲级写字楼、五星级酒店、新中式特色商业街等商业类型。项目于 2022 年 3 月开工建设，目前项目形象进度达到 70% 以上，计划 2024 年 12 月建成投产。万虹中心位于济泺路两翼城市发展天际线、工商河开埠文化引领区核心区位，依托周边北园高架、地铁 2 号线、5 号线(规划中)、济南站、长途汽车站、济泺路快速路、BRT 快速公交等六维立体交通优势，距离大明湖、趵突泉仅 3km，打造济南首个双轨 TOD 商业综合体、文旅新地标。

5. 上海金桥地铁上盖 J9A-06 地块公寓式酒店及商业项目设计方案审定

近日，上海金桥地铁上盖 J9A-06 地块公寓式酒店及商业项目（暂名）由浦东新区规资局设计方案审定。项目位于金穗路以东、桂桥路以北、金盖路以东、9 号线金桥停车场列检库以南，用地性质为商业服务用地，用地面积 15293.90 平方米，总建筑面积为 69825.13 平方米，其中地上建筑面积为 47314.13 平方米，地下建筑面积为 22511.00 平方米，将建设 3 栋地上 21、16、12 层地下 2 层公寓式酒店楼及地下 3 层局部 2 层商业楼。作为 14 号线桂桥路站 TOD 开发之一的项目，14 号线桂桥路站 2 号口将与其项目对于金穗路桂桥路东北街角的商业出入口雨棚结合设置，并连通其项目地下楼层商业区（地下结构已与金桥停车场同步建成）。目前该项目施工招标中，即将开始建设。

6. 南京首个公交场站综合开发项目-所街场站 TOD 年内建成

在建邺区应天大街与江东中路交叉西南地块，有一处老南京都熟知的公交场站——所街场站。作为南京市第二批城市更新生产类试点项目，所街公交场站自去年 3 月启动更新改造建设。项目占地 4300 多平方米，将建设地上 9 层、

地下1层的大楼，建筑面积超过1.5万平方米，成为南京市市首个公交场站综合开发项目，为市民带来全新休闲体验。

7. 苏州吴江区 TOD 综合交通枢纽项目获评 2023 “苏州十大民心工程”

1月12日，2023第二十二届“苏州十大民心工程”评选结果出炉，吴江参评项目吴江区 TOD 综合交通枢纽项目成功获评 2023 苏州十大民心工程（县级市、区）项目。吴江凯旋生活广场由一座公交首末站、一座城际客运站和一座商场及绿色住宅有机组成，依托城站一体化形态，打造新生代集约高效的 TOD 商业综合体，并获得中国绿色建筑二星级标识认证。项目位于太湖新城板块核心区中部，东至松陵大道、西至冬梅街、南至东太湖大道、北至迎盛路。项目占地面积 5.19 万平方米，总建筑面积 25.8 万平方米。吴江凯旋广场综合交通枢纽紧邻轨道 4 号线松陵大道站 6 号口，实现公交、客运、地铁、出租、捷运、社会停车等多种交通方式相融合。

8. 天津市滨海双地铁上盖商业综合体 6 月开建

1月12日，天津市滨海新区首个双地铁上盖商业综合体项目成功落户新村街道。泰达站是轨道交通 9 号线、Z4 线（在建）的换乘站，泰达站上盖 TOD 项目是新村街道轨道线网首个落地实施的 TOD 项目，是地下车站主体正上盖 TOD 项目。项目占地面积约 3.17 万平方米，地上建筑面积约 6 万平方米，其中，将为轨道定向建设商业综合体和换乘设施，并重点建设约 3.5 万平方米的保障性租赁住房，为滨城新青年提供轨交便捷、功能完善、服务一流的品质生活配套。该项目预计 2024 年 6 月开工建设，2026 年可竣工投入使用，建成后预计可提供就业岗位超 1000 个。

图：天津泰达站上盖 TOD 项目



9. 湖州德清首个 TOD-千秋广场站项目规划方案公示

1月16日，湖州市德清县自然资源和规划局公示杭德市域铁路沿线 TOD 综合开发千秋广场站项目规划方案，这也是德清县首个 TOD 项目。项目规划用地面积 17356 平方米（约 26.03 亩），由广场、北区商业、南区商业等组成，建成后将作为轨道交通上盖物业、商业开发及春晖公园出入口，计划投资约 1.48 亿元。

图：杭德市域铁路沿线 TOD 综合开发千秋广场站项目



10. 佛山 TOD 商业综合体-顺德万象汇封顶

1月28日，佛山首座万象商业——顺德万象汇封顶仪式在佛山市顺德区隆重举行。顺德万象汇位于顺德大良东区驹荣北路站 TOD 综合体顺德华润置地广场，以 TOD 站城一体化模式开发，计容建面约 13.5 万平方米，投资约 20 亿元，将建设成为大良规模最大的 TOD 商业综合体，预计将于 2025 年开业。顺德万象汇计划引入超 10%佛山首进品牌和 30%顺德首进品牌，集萃顺德最高级别主力品牌，打造更加个性化、多样化、高品质的全新消费场景，助力顺德城市品质生活飞跃。同时，联手当地优质特色品牌进行共生共创，融汇国际与本土，共建具备本土文化情怀的城市旗舰商业。

11. 华润有巢宁波首个 TOD 保租房项目入市

近日，有巢公寓在宁波首个 TOD 保租房项目“有巢公寓金达南路店”全新入市。有巢公寓·金达南路店位于浙江省宁波市鄞州区下应街道首南东路 1275 号，总建面 1.1 万平米，包含 315 套精装公寓，配套 1.2 万 m²商业，是有巢在宁波的首个 TOD 站点规划类保租房项目。全新入市的 315 套保租房包含精致一室及家庭两室两类户型，所有房屋均为精装修，租客可直接拎包入住。

12. 上海保利·光合上城和张江城中村改造项目获评城市更新优秀实战案例

1月19日，“2024 迎新易居论坛暨 2023 城市更新优秀实战案例发布会”圆满落幕。会议当天正式发布了十五项优秀实战案例。2023 城市更新企业实战案例推介活动是由上海易居房地产研究院联袂上海市房产经济学会、上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会、上海市城市更新研究会共同主办。这些优秀案例业态丰富、各具特色，形成了有代表性的做法和经验，其中两个 TOD 项目获评优秀实战案例，分别是由保利发展控股、申通地铁集团申报的保利光合上城和上海中建申拓投资发展有限公司申报的张江城中村改造项目。

保利·光合上城是政企合作推进轨道交通上盖物业综合开发的典范，是利用轨道交通市政存量用地践行“租购并举”的城市更新样本。项目成功打造无限生长的百万方 TOD 综合体作品，筑就“TOD 站城一体+PARK 城市绿洲+CENTER 城市新中心”的新型城市理想单元，是轨道交通与城市更新紧密结合的示范项目。

图：上海保利·光合上城



张江城中村改造项目是“近零能耗”的低碳 TOD 综合体建筑典范。项目是上海首批启动的“城中村”改造项目之一，是政府积极推动、企业不断探索的城市更新典型项目。项目坚持以高标准建设上海“城中村”改造标杆，打造了“近零能耗建筑”，贯彻 TOD 理念，积极践行保护、挖掘和焕新张江栅古镇风貌及文化，重塑历史风貌魅力，实现了张江区域发展的蝶变新生。

图：上海张江城中村改造项目



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。