



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4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，呈现出越来越多的省市支持 TOD 发展的态势。广西支持汽车客运站综合开发，有利于提升客运站的活力；安徽、天津提出加快落实公共交通用地综合开发政策，允许新增城市公共汽电车枢纽场站配套附属商业；天津鼓励现状用地混合利用，已成为多个城市集约高效利用土地的重要方式；长沙提出适当降低 TOD 开发区域停车配比，优化了房地产项目的规划。

➤ 行业动态方面，一线城市动态较多。上海《东方枢纽及周边地区专项规划》草案公示，打造新时代国际开放门户枢纽新标杆；广州 2024 年重点引导住宅用地向轨道交通沿线倾斜，或将推出多幅 TOD 地块；深圳城市轨道交通线网密度继续领跑全国，TOD 开发潜力巨大。

➤ 企业动态方面，4 月重庆交通和杭州地铁公司均底价获得一幅商办地块；广州地铁发布《2024 轨道交通可持续发展报告》，以“生态智慧零碳园区”理念打造地铁停车场技术领先；以 TOD 购物中心-西溪印象城为底层资产的印力 REIT 正式上市，是迄今为止国内国资体系对消费类 REITs 认购金额最大的一笔投资。

➤ 项目动态方面，4 月项目动态较多，多个城市轨道交通场站 TOD 项目规划公示，其中上海马东车辆基地控制性详细规划公示，或将成为上海首个市郊铁路上盖 TOD 项目，相关房企可以积极关注。

目录

摘要	2
目录	3
一、政策动态	5
1. 广西支持汽车客运站综合开发	5
2. 安徽交通政策提出加快落实城市公共交通用地综合开发政策	5
3. 天津低效用地再开发政策鼓励现状用地混合利用	6
4. 《郑州都市圈综合交通体系规划》提出构建世界一流综合立体交通网	7
5. 天津交通政策提出积极推动新增用地综合开发	7
6. 长沙提出适当降低 TOD 开发区域停车配比	8
7. 新版《城市轨道交通工程投资估算指标》自 2024 年 7 月 1 日起实施	9
二、行业动态	10
1. 3 月全国城市轨道交通客运量同比增长 10%	10
2. 中国城市轨道交通 TOD 政策指数（2023）正式发布	10
3. 交通运输部编制完成《国家综合立体交通网主骨架路线方案》	11
4. 上海《东方枢纽及周边地区专项规划》草案公示	11
5. 北京地铁 19 号线二期线路规划公示	12
6. 《北京轨道交通 R4 线一期北段线路一体化规划方案》公示	13
7. 广州 2024 年重点引导住宅用地向轨道交通沿线倾斜	14
8. 广东省数字化 TOD 规划工程技术研究中心 2024 年学术研讨会成功召开	15
9. 深圳城市轨道交通线网密度继续领跑全国	15
10. 重庆 2024 年市级重点前期规划研究项目清单发布	15
11. 南宁凤岭北四个片区单元新控规出炉	16
三、企业动态	17
1. 重庆交通和杭州地铁公司均底价获得一幅商办地块	17
2. 洛阳市公交集团 100%股权转让至洛阳市轨道交通集团	17
3. 华建集团联合体签署上海东车站场区地上工程合同	18
4. 华建集团建设咨询成功中标临港开放区枢纽站 TOD 项目一标段项目	18

5. 南信合高铁（南阳段）土地综合开发实施协议签约.....	18
6. 广州地铁发布《2024 轨道交通可持续发展报告》.....	19
7. 以 TOD 购物中心-西溪印象城为底层资产的印力 REIT 正式上市.....	19
四、项目动态	20
1. 上海崇明线裕安站 TOD 开发和周边规划要素局部调整.....	20
2. 上海宝山区华润丰翔路 TOD 商办综合体项目启动.....	21
3. 上海《嘉定区马陆镇 JDC1-2002 单元马东车辆基地控制性详细规划》公示.....	21
4. 北京天通苑东站 TOD 项目规划实施方案公示.....	22
5. 北京“湾里”项目中的奥莱商业综合体结构封顶.....	22
6. 广州白云区构建中部文旅商贸综合服务中心.....	23
7. 深圳市轨道交通 22 号线香蜜南停车场用地正式移交.....	24
8. 杭州地铁 10 号线车辆段上盖综合开发项目公示.....	24
9. 《杭州临平北枢纽核心板块城市设计》启动招标.....	24
10. 天津轨道交通集团首个 TOD 合作开发项目-“中建·理想城”正式发布产品.....	25
11. 天津轨道交通集团首个城市更新 TOD 文化广场正式开放.....	25
12. 济南轨道交通集团首批入市租赁住房社区正式启用.....	25
13. 济南轨道首个 TOD 高品质住宅项目-“龙泉府”即将入市.....	26
14. 宁波新世界广场项目通过竣工验收备案.....	26
15. 温州 S3 线丽岙车辆段上盖开发控规批前公告发布.....	27
16. 南昌轨道交通 2 号线东延工程枫下停车场上盖主体结构顺利封顶.....	28
17. 武汉市汉阳站高铁功能区一单元草案公示.....	28
18. 福州帝封江站打造 10 万平方米 TOD 综合开发项目.....	29
19. 东北首个公交枢纽 TOD 项目-大连大柴公交枢纽上盖交付.....	30

一、政策动态

1. 广西支持汽车客运站综合开发

4月1日，广西发布《关于加快推进汽车客运站转型发展的实施意见》，提出“加强客运站用地综合开发”。支持客运站综合开发利用土地资源。加强国土空间规划与客运站综合开发的有效衔接，支持客运站在符合国土空间规划及保障道路客运基本服务功能的前提下，实施用地综合开发。对利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的客运站，给予不改变用地主体和规划条件的5年过渡期支持政策。客运站以划拨方式取得的土地，用途符合划拨用地目录的，可依法办理改变土地用途手续；用途不符合划拨用地目录的，鼓励依法适当提高容积率、增加一定比例的商业设施。支持客运站充分利用地上、地下空间进行综合立体开发，分层设立建设用地使用权。

点评：汽车客运站综合开发的意义重大，既可以充分利用客运站的地理位置和交通优势，引入多种商业业态，提高场站的综合效益，又能通过打造多元化的服务功能，能够更好地满足人们的生活和工作需求，提升城市的活力和竞争力。

2. 安徽交通政策提出加快落实城市公共交通用地综合开发政策

4月2日，安徽省交通运输厅联合省发展和改革委员会等十部门共同印发《关于推进城市公共交通健康可持续发展的实施意见》（以下简称《意见》）。《意见》提出加快落实城市公共交通用地综合开发政策：

一是积极推动新增用地综合开发。在符合国土空间详细规划、不改变用地性质、优先保障场站交通服务基本功能的前提下，允许新增城市公共汽电车枢纽场站配套一定比例的附属商业等面积。鼓励城市公共交通项目优化设计、分层布局，充分利用地上、地下空间。实施城市公共交通场站综合开发的，应依据国土空间详细规划，将相关设施规划建设需求纳入土地供应条件。

二是因地制宜实施既有用地综合开发。支持现有的城市公共汽电车枢纽站、首末站、停保场和城市轨道交通车站、车辆基地等，在不改变用地性质、优先保障场站交通服务基本功能的前提下，利用场站内部分闲置设施及空间开展社会化商业服务。以划拨方式取得土地的城市交通用地在《划拨用地目录》范围内拓展服务功能的，可依法办理改变土地用途手续，在《划拨用地目录》范围外拓展服务功能的，鼓励依法适当提高容积率、增加一定比例的商业设施，并补缴相应土地出让价款。

三是建立用地综合开发收益反哺机制。对城市公共交通用地实施综合开发，城市公共交通企业单独开发的，相关收益用于城市公共交通企业的可持续发展；城市公共交通企业与其他开发主体共同实施综合开发，或其他开发主体单独实施综合开发的，相关收益反哺城市公共交通可持续发展。

点评：安徽新增用地综合开发主要是允许新增城市公共汽电车枢纽场站配套一定比例的附属商业等面积，而既有用地综合开发涉及城市公共汽电车枢纽站、首末站、停保场和城市轨道交通车站、车辆基地等多种类型。

3. 天津低效用地再开发政策鼓励现状用地混合利用

4月3日，天津市规划和自然资源局印发《关于推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策》（以下简称《政策》）的通知。《政策》鼓励现状用地混合利用。现状用地混合利用是指单宗土地上有两种及以上土地用途混合，以地上建筑面积最大的土地用途确定主导用地性质，且主导用地性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例不小于50%。主导用地允许混合的情形包括：（1）商业服务业设施用地允许混合公共管理与公共服务设施用地，混合的公共管理与公共服务设施应当符合其相关规划建设标准。轨道交通站点周边650米范围内的商业服务业设施用地允许混合保障性租赁住房，并按要求配置相应的公共服务配套设施。（2）交通设施用地允许混合商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地。对公共交通设施用地进行地上地下综合开发的，可混合保

障性租赁住房，并按要求配置相应的公共服务配套设施。

点评：土地用途混合、地上地下立体开发成为趋势。目前，国内包括上海、北京、杭州、深圳、武汉、厦门等多个城市均出台了土地混合使用的相关政策，有利于集约高效利用土地资源。

4. 《郑州都市圈综合交通体系规划》提出构建世界一流综合立体交通网

4月12日消息，省郑州都市圈建设领导小组办公室日前印发《郑州都市圈综合交通体系规划》（以下简称《规划》）。《规划》明确了构建世界一流综合立体交通网和筑牢辐射全球交通门户枢纽等重点任务。高效对接重要城市群，“四条丝路”融合并进；打造一体化城际联通网络。打造以郑州为中心、串联其他城市、辐射都市圈“一环八放射五联”复合城际运输通道；构筑高品质城市通勤网络；建设广覆盖城乡融合网络。形成以郑州国际性综合交通枢纽为中心、洛阳全国性综合交通枢纽为副中心、其他区域性综合交通枢纽为重要节点的“一主一副多点”综合交通枢纽体系。巩固郑州国际性综合交通枢纽地位，拓展洛阳全国性综合交通枢纽功能，推动区域性综合交通枢纽建设，建设一体衔接的综合客货运场站。

点评：都市圈的TOD项目发展潜力巨大。

5. 天津交通政策提出积极推动新增用地综合开发

4月18日，天津市交通运输委就《关于推进天津市公共交通健康可持续发展的若干举措（征求意见稿）》（以下简称《举措》）向社会公开征求意见。《举措》主要内容包括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、加强组织实施保障。在加快落实城市公共交通用地综合开发政策方面，《举措》提出以下内容：

(1) **积极推动新增用地综合开发。**在符合国土空间详细规划、不改变用地性质、优先保障场站交通服务基本功能的前提下，允许新增城市公共汽电车枢纽配套一定比例的附属商业等面积。利用公共交通用地进行地上地下空间综合开发的，应根据设施功能分层设定建设用地使用权。实施城市公共交通场站综合开发的，应依据国土空间详细规划，将相关设施规划建设需求纳入土地供应条件。

(2) **因地制宜实施既有用地综合开发。**支持现有的城市公共汽电车枢纽、首末站、停保场和轨道交通车站、车辆基地等，在不改变用地性质、优先保障场站交通服务基本功能的前提下，利用场站内部分闲置设施开展社会化商业服务。鼓励有条件的存量城市公共交通场站实施地上地下空间综合开发，根据设施功能分层设定建设用地使用权。公交运营企业取得的经营收益用于反哺城市公共交通可持续发展。

6. 长沙提出适当降低 TOD 开发区域停车配比

4月18日，长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组印发《优化房地产开发项目规划管理若干措施》的通知（以下简称《通知》），主要内容涉及阳台、飘窗、TOD项目停车配比、社区配套用房、住宅商业配套比例和后置出让金等。

《通知》提出适当降低 TOD 开发区域停车配比。对于已建和在建轨道站点周边高强度开发地区控制范围内的商业、办公项目位于主城间距区的项目停车位配建数量可按技术规定标准折减 20%，位于其它间距区的项目停车配建数量可按技术规定标准折减 15%。

点评：响应绿色出行和高效土地利用趋势，通过降低 TOD 区域的停车配比，鼓励居民更多地使用公共交通，不仅有助于缓解城市交通压力，促进城市可持续发展，同时也优化了房地产开发项目规划，提升了土地的综合利用效率。

7. 新版《城市轨道交通工程投资估算指标》自 2024 年 7 月 1 日起实施

4 月 15 日消息，住房和城乡建设部组织修订了《城市轨道交通工程投资估算指标》（以下简称《指标》）并于日前公布，自 2024 年 7 月 1 日起实施。原《指标》（GCG101-2008）同时废止。《指标》适用于新建、扩建的城市轨道交通工程（不含磁悬浮、单轨和有轨电车），市域铁路工程可参照执行，不适用于维修和局部改造的城市轨道交通工程。可作为建设规划阶段、可行性研究阶段编制投资估算的参考标准。在推行限额设计、多方案比选、开展项目评价等活动中，投资估算也可参照《指标》执行。

二、行业动态

1. 3月全国城市轨道交通客运量同比增长10%

4月7日，交通运输部发布2024年3月城市轨道交通运营数据。数据显示，3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310条，运营里程10248公里，实际开行列车338万列次，完成客运量28亿人次，进站量16.8亿人次。3月份，客运量环比增加7.5亿人次，增长36.6%，同比增加2.5亿人次，增长10%。3月份全国总运营里程的平均客运强度为0.885万人次每公里日，环比增长27.7%，同比增长4.1%。3月新增运营里程42.4公里，新增运营线路2条，为长春地铁6号线和南京地铁5号线。

2. 中国城市轨道交通TOD政策指数(2023)正式发布

4月13日，由西南交通大学公共管理学院举办的“中国式现代化征程中的城市轨道交通TOD政策与实践研讨会”顺利召开。会上发布了“中国城市轨道交通TOD政策指数(2023)”。指数报告深入分析了TOD模式的核心特点及其政策需求，基于政策工具的角度，建立了涵盖“用地保障”“综合开发”“理念规划”“审批协调”“市场运用”等五大类别、十二项二级指标的中国城市轨道交通TOD政策体系。研究发现，46个样本城市的TOD政策指数分布呈现不均衡状态，其中成都市和东莞市在TOD政策指数上遥遥领先，但新兴城市之间在TOD政策表现上存在显著分化。在超大型一线城市中，广州市和上海市的TOD政策表现相对较好，在鼓励市场主体及多主体合作模式开展TOD实践以及在践行TOD理念方面展现了更为精细化的策略。



图：中国城市轨道交通 TOD 政策指数的总体框架

3. 交通运输部编制完成《国家综合立体交通网主骨架路线方案》

4月29日，交通运输部举行新闻发布会，交通运输部综合规划司副司长侯振兴对国家综合立体网主骨架的建设进展等情况进行了介绍。根据2021年中共中央、国务院印发的《国家综合立体交通网规划纲要》，交通运输部已经编制完成了《国家综合立体交通网主骨架路线方案》，明确各条轴廊通道的路线走向和枢纽节点，“6轴、7廊、8通道”由“示意图”变成了“路线图”。“6轴、7廊、8通道”是国家综合立体交通网中最为关键的主干线，是我国国土空间开发的主轴线，也是国民经济循环的主动脉。目前，主骨架空间布局已基本完成，路线里程超过26万公里，建成率约90%，已连通了全国超过80%的县，服务全国90%左右的经济、人口总量。

4. 上海《东方枢纽及周边地区专项规划》草案公示

4月15日，由上海市规划资源局和浦东新区人民政府组织编制的《东方枢纽及周边地区专项规划》草案公示。东方枢纽及周边地区是辐射全球的亚太航

空枢纽门户，促进国际国内双循环的重要锚点，服务长三角区域的核心枢纽和助推上海高质量发展的重要引擎。规划范围总面积约 510 平方公里，至 2035 年，规划范围内常住人口将控制在 103.2 万人，规划形成“一心两轴、两环四翼、九组团”开放、棋盘式的总体空间格局。控详修编规划范围约 7.3 平方公里，规划范围内建设用地总规模约 693 公顷，以商务办公、商业用地、居住用地和研发用地为主；国际商务合作区内以城市发展备建用地为主。规划开发强度以 IIII 级强度为主，总建筑规模约 472 万平方米（不含国际商务合作区）。



图：东方枢纽及周边地区土地使用规划图

点评：上海东方枢纽及周边地区的规划体现了新时代的 TOD 理念和原则，将成为新时代国际开放门户枢纽新标杆，推动区域经济社会发展的重要引擎。

5. 北京地铁 19 号线二期线路规划公示

4 月 28 日，“北京轨道交通 19 号线二期线路一体化规划方案”在京投网站公示。19 号线二期是北京轨道交通第三期建设规划项目之一，是既有 19 号线一期工程向海淀、昌平、丰台、大兴方向延伸服务的延伸线。项目分北延主线、北延支线、南延三个部分，项目的建设可强化沿线对外出行供给，提供快速、大容量、公交化的轨道交通服务。19 号线二期北延主线南起一期工程牡丹

园站，北至昌平生命科学园南站，通过联络线衔接规划市郊铁路东北环线生命谷站。串联海淀区北沙滩、清河、西三旗片区和昌平区回天地区、生命科学园片区。

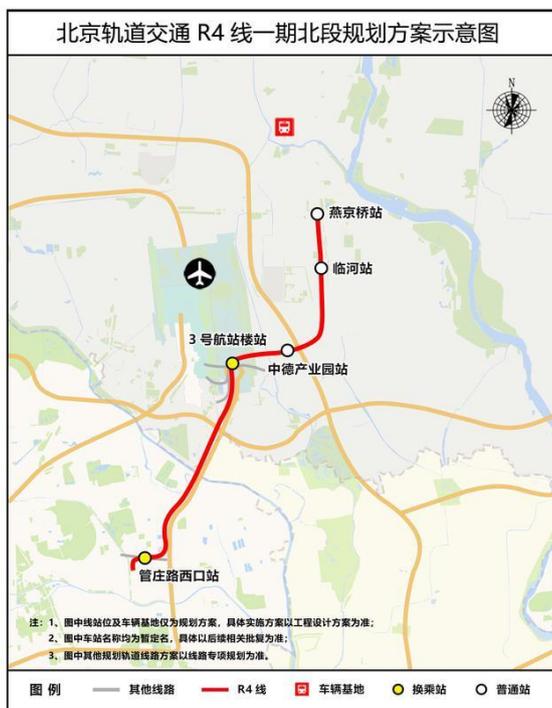


图：北京轨道交通 19 号线二期规划方案示意图

6. 《北京轨道交通 R4 线一期北段线路一体化规划方案》公示

R4 线一期北段全长约 21.3 公里，共设车站 5 座，是北京轨道交通第三期建设规划中的一条，位于北京东北部地区，将串联第四使馆区、首都机场临空经济区等，还可以与 3 号线、首都机场线、S6 线实现换乘。R4 线一期设 5 座车站，为大容量快速轨道交通线路。与轨道交通三期规划相比，此次公示的规划

方案线路进一步向北延长了 2.3 公里，增加了燕京桥站。目前，R4 线一期北段的线路方案正在网上向社会公示。



图：北京轨道交通 R4 线一期北段规划方案示意图

7. 广州 2024 年重点引导住宅用地向轨道交通沿线倾斜

4 月 7 日，广州市规划和自然资源局发布《广州市 2024 年建设用地供应计划》。《供地计划》提出：2024 年广州市建设用地计划供应总量为 3019 公顷，其中，商品住宅用地 501 公顷，占计划总量的 17%。重点引导住宅用地向中心城区、产业用地集中区域以及轨道交通沿线倾斜。加大保障性住房建设和供给，通过商品住宅用地公开出让配建等多渠道筹集政策性住房，土地集中出让配建政策性住房不少于 10%。探索保障性住房的公平公正配售和封闭管理机制，加快构建以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的住房保障体系，提升轨道交通站点周边、重点功能片区、产业集聚区等交通便利、人口密集适合配建区域的配建比例。

8. 广东省数字化 TOD 规划工程技术研究中心 2024 年学术研讨会成功召开

4月19日，广东省数字化 TOD 规划工程技术研究中心成功举办了 2024 年学术研讨会。本次会议以“数字化背景下的城轨智慧化运营与 TOD 再开发”为主题，重点围绕数字化趋势、城轨一体化发展、智慧化运营以及已建轨道提质增效等问题展开了深入的研讨。与会专家围绕《面向运营的 TOD 数字化、智慧化的研究实践及近期研发设想报告》展开了热烈讨论。专家们认为，面对存量时代的城轨建设和运营等复杂问题，数字化是重要的趋势和手段，也是提升 TOD 地区规划、设计、建设、运营水准的重要抓手，有助于全面提升城轨一体化运营的科学性，以及 TOD 政策机制和实施方案的合理性。

9. 深圳城市轨道交通线网密度继续领跑全国

4月7日，深圳市交通运输局发布 2023 年度深圳市城市轨道交通服务质量评价结果。根据城市轨道交通乘客满意度评价结果，2023 年地铁线网综合满意度得分 90.02 分，与去年得分基本保持一致，维持非常满意水平。深圳城市轨道交通线网密度（行政区面积测算）达 0.28 公里 / 平方公里，继续领跑全国。在客流效益方面，全年地铁线网日均客运强度达 1.35 万人次 / 公里，高于北京、上海，略低于广州，位列内地城市第二。

点评：城市轨道交通线路密度越高，TOD 发展潜力越大

10. 重庆 2024 年市级重点前期规划研究项目清单发布

4月18日，重庆市人民政府网发布了《关于做好 2024 年市级重点项目实施有关工作的通知》，发布了 2024 年市级重点前期规划研究项目清单，项目共计 355 个，总投资约 1.5 万亿元。铁路建设方面，重庆规划 2000 公里“米”字型高铁网、500 公里“三千线多联线”城际铁路网、2100 公里“六干线多联线”

普速铁路网，实现与成都、贵阳1小时通达、周边其他省会城市3小时通达、北上广6小时通达。重庆至昆明高速铁路重庆至宜宾段将于年内通车。轨道交通建设方面，重庆将建设“轨道上的主城都市区”，实现中心城区、渝西地区、渝东新城各城市间1小时通达。中心城区规划24条城市轨道线，实现里程倍增和“半小时中心城区”，提升绿色交通出行比例，打造绿色低碳城市。

11. 南宁凤岭北四个片区单元新控规出炉

4月10日，南宁市自然资源发布了凤岭北四个片区单元新控规，分别为：《南宁市中心城区凤岭片区FL-09（凤岭二中）单元控制性详细规划及城市设计》局部地块维护方案、《南宁市中心城区凤岭片区FL-01（烈士陵园）单元控制性详细规划及城市设计（修编）》、《南宁市中心城区凤岭片区FL-02（火车东站）单元控制性详细规划及城市设计》、《南宁市高铁物流基地用地控制性详细规划》。

三、企业动态

1. 重庆交通和杭州地铁公司均底价获得一幅商办地块

4月份，TOD土地市场活跃度有所下降。重庆巴南区李家沱组团C分区C-17-2/07地块和杭州西溪单元XH1009-B1/B2/S2-03A地块成交，均为面积较小的商办地块，总用地面积6443平方米，总建筑面积9800平方米，土地总价为6942万元，分别由重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司和杭州地铁开发有限公司底价竞得。

表：2024年4月份典型城市TOD地块成交信息

单位：m²、万元

城市	土地名称	土地属性	建筑面积	用地面积	成交总价	竞得企业	成交日期
重庆	巴南区李家沱组团C分区C-17-2/07地块	商办	6100	4130	1196	重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司	4-1
杭州	西溪单元XH1009-B1/B2/S2-03A地块	商办	3700	2313	5746	杭州地铁开发有限公司	4-23
合计			9800	6443	6942		

数据来源：CRIC、易居研究院

2. 洛阳市公交集团100%股权转让至洛阳市轨道交通集团

4月11日，从洛阳市轨道交通集团获悉，洛阳市公交集团100%股权转让至洛阳市轨道交通集团，标志着洛阳市推动公共交通一体化取得了关键性进展。根据洛阳市委、市政府部署安排，洛阳市将统筹城市公共交通领域资源开发和公共交通项目融资、投资、建设、管理，科学编制公共交通一体化规划，对轨道交通、公交、出租、客运、共享单车等市内交通与铁路、机场等对外交通的配套衔接开展系统的规划研究。两大集团合并后，公交和地铁将加快实现一卡

通用、一码通乘、一网统管。

3. 华建集团联合体签署上海站站场区地上工程合同

4月7日，华建集团宣布下属华东建筑设计研究院有限公司与中铁第四勘察设计院集团有限公司、株式会社日本设计、上海市政工程设计研究总院有限公司组成联合体，共同与上海东站建设运营有限公司签署了《东方枢纽上海东站站场区地上工程勘察设计一体化合同》。合同总价为人民币28890万元，其中华东院所占合同金额为人民币8475.74万元。华东院承担站场区地下工程与地上工程的站房工程、站房相关工程及上盖开发的整体效果控制，屋盖、城市中庭、城市客厅、城市通廊、立面、室内空间及城市公共空间的幕墙、灯光、景观、泛光、标识等的整体效果控制工作。

4. 华建集团建设咨询成功中标临港开放区枢纽站TOD项目一标段项目

4月14日，华建集团建设咨询成功中标上海临港开放区枢纽站TOD首发B05-01地块、C07-01地块一标段（B05-01地块）项目。临港开放区枢纽站TOD项目是临港新片区金港荣盛置业有限公司布局的第四代TOD，即新一代未来式XOD(X-Oriented Development)，是TOD模式、SOD模式、IOD模式、COD模式、EOD模式等在内的、满足现代城镇发展多种需求的开发模式的统称。该项目区别于传统意义上以“居住+商办+公建”为运营理念的第三代TOD模式，以“居住+商办+公建+X”为运营理念，以满足城市更多发展需求的第四代TOD-XOD。

5. 南信合高铁（南阳段）土地综合开发实施协议签约

4月17日，南信合高铁（南阳段）土地综合开发实施协议签约暨河南铁建投南阳综合开发有限公司揭牌仪式成功举行。河南铁建投集团将发挥全省铁路投资建设主力军作用，全力支持南阳铁路事业发展。河南铁建投南阳综合开发

有限公司是南信合高铁（南阳段）土地综合开发项目的授权实施主体。该公司将依托铁南信合高铁等项目资源，构筑以土地开发为核心，以“政策性+市场化”为引擎的发展模式，通过资源整合、“一二三级”联动开发，推进站城高质量融合，助力南阳区域经济发展、城市蝶变、产业升级。

6. 广州地铁发布《2024 轨道交通可持续发展报告》

4月22日，广州地铁发布了《2024 轨道交通可持续发展报告——拥抱零碳，从愿景到实践，价值驱动的未来轨道交通》，公布了2023年广州地铁在绿色低碳建设领域取得的成效。根据报告，广州地铁去年以来推动企业从单一建设业务向多元化服务转型，在建设领域取得了多项创新成果。其中，以“生态智慧零碳园区”理念打造的三号线东延段广州新城停车场和维修运转楼，采用了多项综合技术，通过在屋面安装太阳能光伏板，为建筑提供了稳定、可靠的电力供应，全年发电量达到10.8万千瓦时，这也是轨道交通行业首个全生命期低碳运作理念的车辆基地和综合运转楼项目。

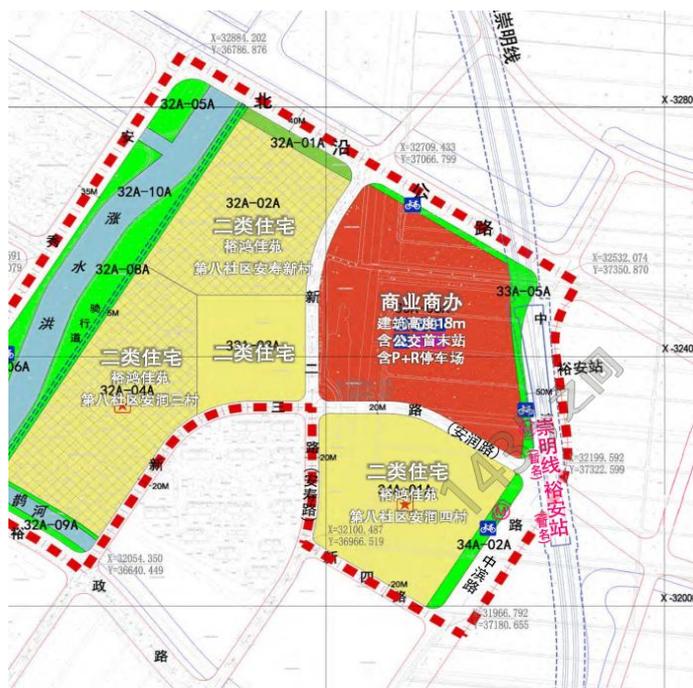
7. 以 TOD 购物中心-西溪印象城为底层资产的印力 REIT 正式上市

4月30日，中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金在深圳证券交易所举行敲钟仪式，宣告正式上市。根据公开信息显示，中金印力消费REIT发行规模为32.6亿。这支REIT得到了大股东深圳地铁和国内领先金融机构的支持，其中万科大股东深铁集团作为初始战略投资人，认购份额近30%，金额约10亿元，是迄今为止国内国资体系对消费类REITs认购金额最大的一笔投资。根据资料，中金印力REIT的资产方为万科旗下印力集团，底层资产为杭州西溪印象城。西溪印象城是杭州城西单体总建筑面积最大的TOD购物中心，自开业以来，凭借稳健运营、区域深耕等优势，实现业绩显著增长。

四、项目动态

1. 上海崇明线裕安站 TOD 开发和周边规划要素局部调整

4月2日至5月2日,《上海市崇明区陈家镇裕安现代社区单元(CMSA0003)控制性详细规划32A、33A、34A街坊局部调整》(规划草案)公示。调整道路红线,中滨路西移,新三路(安润路)北抬。崇明线裕安站西侧TOD地块33A-06A地块叠加公共设施融合原则上布局公交首末站、P+R停车场、出租车候客站、非机动车停车场等功能,鼓励功能集约复合设置、地上地下一体化开发。沿街绿地33A-05A地块和34A-02A地块各设置1处轨交站点出入口,应设置地下通道与轨交站体衔接,并结合布局自行车换乘租赁点。



图：陈家镇裕安现代社区单元(CMSA0003)控制性详细规划32A、33A、34A街坊局部调整

2. 上海宝山区华润丰翔路 TOD 商办综合体项目启动

4月10日，2024上海全球投资促进活动系列活动暨宝山区产业项目集中签约活动在南大智慧城举行。作为南大智慧城重大项目，华润丰翔路TOD商办综合体项目正式启动。项目位于南大智慧城核心板块，为轨道交通15号线及规划22号线交汇的丰翔路地铁站上盖，总开发体量超过60万方，将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。其中，一期已于2023年10月出让，规划总建筑面积约37万方，商业超12万方，建成后将极大提升区内商业能级。

3. 上海《嘉定区马陆镇 JDC1-2002 单元马东车辆基地控制性详细规划》公示

4月18日，《嘉定区马陆镇 JDC1-2002 单元马东车辆基地控制性详细规划》初步方案在上海市嘉定区规划和自然资源局网站公示。马东车辆基地及周边地块用地面积约78.4公顷，其中建设用地约70.2公顷，水域约8.2公顷，规划定位为功能复合的车辆基地综合开发节点，以高品质的住宅及研发商办、高质量的生态绿色开放空间、高标准特色配套服务等功能促进产城融合发展，带动马东区域启动开发。规划区总建筑面积约71万平方米，其中住宅（含租赁住宅）建筑面积不大于56万平方米，基础教育设施和社区级公共服务设施建筑面积约6万平方米。规划地面层建筑面积约34万平方米，上盖层建筑面积约37万平方米。



图：马东车辆基地控制性详细规划-地面层图则

点评：马东车辆基地是上海市郊铁路嘉闵线的车辆基地，由久事集团下属上海申铁投资建设，或将打造成上海市首个市郊铁路上盖 TOD，相关房企可以积极关注其合作模式。

4. 北京天通苑东站 TOD 项目规划实施方案公示

4月2日，《昌平区 CP02-0704 街区 0001-0023 地块规划综合实施方案》公示，涉及车辆段上盖部分及落地层的用地规划。项目位于天通苑东站北侧，附近有北京温榆河公园，天通苑东站是地铁 17 号线与 13a 号线（在建）的换乘站。本次规划的地块项目中，落地层主要为轨道交通用地及公园绿地、防护绿地等，而上盖部分则主要是居住地块，另外还规划有一个托幼用地，规划 9 班制幼儿园。规划用地面积约 50.41 公顷，建筑规模约 51.53 万平方米。

5. 北京“湾里”项目中的奥莱商业综合体结构封顶

4月22日，北京建筑面积最大的奥特莱斯商业综合体顺利封顶，计划年内

完工。作为建在张家湾地铁车辆段上的微度假小镇，“湾里”项目汇聚多样业态，将满足不同人群购物休闲娱乐需求。“湾里”项目由京投公司、首旅集团、北京城建集团三大市属国企联合开发建设，投资超百亿元，总开发规模约50万平方米。该项目是北京新一代TOD示范项目。西侧紧邻环球主题公园，东临东六环主路，“湾里”项目地理位置优越、交通便捷。走出地铁八通线、7号线花庄站，就是项目所在地。未来，S6线开通后，这里将有三条轨道交会。市民游客从地铁出站后，可通过连廊商业街直接进入商场和汀云小镇。

6. 广州白云区构建中部文旅商贸综合服务中心

4月26日，第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十九次会议审议通过了《白云区政府储备用地（AB2007、AB2008规划管理单元）控制性详细规划》。项目位于白云区中部均禾街，是白云城市中心的重要组成部分，芳白城际（在建）、广花城际（在建）、34号线（规划）、39号线（规划）四线在此交汇，北侧临近规划白海面湿地，总用地面积为71.3公顷。本次规划对范围内现状低效用地进行再开发，调整后规划用地主要为商业商务/新型产业用地、居住兼容商业商务用地、居住用地及其他公服配套等，实现土地高效集约利用。



图：项目规划效果图

7. 深圳市轨道交通 22 号线香蜜南停车场用地正式移交

4月3日，深圳市城市轨道交通22号线香蜜南停车场用地正式移交深圳市地铁集团，标志着城市轨道交通22号线一期工程福田段建设全面铺开。仪式现场福田区沙头街道办与市地铁集团签订土地移交书，整体移交了11.9万平方米的土地，用作城市轨道交通22号线香蜜南停车场的建设。深圳市城市轨道交通22号线为深圳市轨道建设五期工程重要组成部分，线路为南北发展主轴上的轨道快线，南起上沙，北至黎光，线路全长34.74km，共设车站21座，其中福田段长约10.6km，共设有6站1停车场，建成后将有效串联福田中心、龙华中心，支撑香蜜湖新金融中心等重点片区建设和香蜜西等交通枢纽的打造。

8. 杭州地铁 10 号线车辆段上盖综合开发项目公示

4月8日，杭州市规划和自然资源局余杭分局公示地铁10号线车辆段上盖物业综合开发项目地块信息。该项目位于余杭区良渚街道，毗邻仁河大道与康良路，北侧为杭州绕城高速，涉及安置房、商业、教育及公园绿地等多功能开发。公示内容显示，项目将建设包括28幢住宅楼、12班幼儿园、18班小学及邻里中心等设施。其中，地块一、六为安置房区域，用地面积分别为125626平方米与35836平方米，将提供130545.06平方米与36913.23平方米的地上建筑面积。

9. 《杭州临平北枢纽核心板块城市设计》启动招标

4月16日杭州临平经济技术开发区管理委员会发布《杭州临平北枢纽核心板块城市设计》国际方案征集公告。项目场地位于杭州市东部临平区，国家级经济技术开发区核心区域，本次征集围绕核心区城市设计和重点核心板块概念建筑设计方案展开，分为三个范围及内容。

10. 天津轨道交通集团首个 TOD 合作开发项目-“中建·理想城”正式发布产品

4月3日，天津轨道交通集团首个 TOD 合作开发项目“中建·理想城”产品发布会正式召开。“中建·理想城”位于地铁1号线原双林车辆段地块，是天津轨道交通集团首个 TOD 整体开发项目，2023年10月由中建六局和天津轨道交通集团联合体摘牌。该项目地处津南区门户地带，与河西区接壤，与地铁1号线双林站“零距离”，区位条件优越，轨道和道路交通便捷，通达性强，通过五个建造体系、16大核心技术、七恒科技住宅系统、300余项建造细节，致力于打造高品质生活产品供给。

11. 天津轨道交通集团首个城市更新 TOD 文化广场正式开放

4月29日，天津轨道交通集团打造的津龙湾 TOD 文化广场正式向市民开放。津龙湾 TOD 文化广场是津龙湾城市更新项目的展示中心，也是天津轨道交通集团3个在施的城市更新项目对外展示窗口，广场紧邻地铁成林道站D出入口。文化广场兼具空间展示、商业经营、项目推介、休闲文化、公益活动于一体，致力于成为具有艺术属性的城市会客厅。津龙湾 TOD 文化广场共分为上下两层，总面积800余平方米，一楼主要用于展示、招商、举办活动，向市民展示津龙湾片区、先达地块、井冈山片区等 TOD 城市更新项目提升改造后的效果，二楼的露天平台可作为商业经营和公益活动场所。

12. 济南轨道交通集团首批入市租赁住房社区正式启用

4月6日，位于济南市历城区的彭家庄社区、章丘区的禹瀚城社区两个租赁住房项目正式启用，这是济南轨道交通集团首批入市租赁住房项目，将有效缓解新市民、青年人的住房困难，为提升济南城市竞争力和软实力提供保障支撑。彭家庄社区位于唐冶片区核心区域，北邻轨道交通2号线彭家庄地铁站，东邻唐冶中央公园，项目提供了1319套租赁房源，配有一居室（约35平方米）、

两居室（约 60 平方米）、三居室（约 90 平方米）多种户型。禹瀚城社区位于章丘区圣井新城，紧邻地铁 8 号线（在建）山东大学站（工程名）。项目提供了 1689 套房源，主推户型为两居室（约 87 平方米）。

13. 济南轨道首个 TOD 高品质住宅项目-“龙泉府”即将入市

4 月 14 日，TOD 项目——“龙泉府”揭开面纱。该项目位于济南东站片区核心区域，总建筑面积约 55 万平方米，毗邻济南轨道交通 3 号线以及即将建成的 6 号线、9 号线，向东 1 公里即达济南东站，向南 2 公里即达工业北路高架路，串联多维立体交通路网。项目紧邻济南站站前的龙脊河自然景观带，周边教育、商业、医疗等资源配套完善。“龙泉府”是济南轨道交通集团资源经营管理有限公司自主开发的首个 TOD 高品质住宅项目，即将于 5 月入市，助力打造东部新城“轨道上的美好生活”。



图：效果图

14. 宁波新世界广场项目通过竣工验收备案

近日，宁波新世界广场项目 1#-4#、6#地块总承包工程通过竣工验收备案。项目涵盖写字楼集群、精品商业、浙江首个 K11 购物艺术中心等多元化业态，

为宁波市首个海绵城市实践的城市 TOD 综合体项目，打造宁波市首个“屋顶天空街”，构建集艺术、人文、自然于一体的城市中央绿化公园，形成一站式商务休闲生态圈。该项目在可视化的外部界面，打造集艺术、人文、自然于一体的全新生态空间 2 万平方米城市中央绿化公园。项目总体量约 10 万平方米，将成为集萃精奢潮趣、国际艺尚、艺术展览空间等业态，打造新潮聚集地。



图：宁波首个海绵城市实践的综合体项目

15. 温州 S3 线丽岙车辆段上盖开发控规批前公告发布

日前，温州市资规局正式发布泊岙单元控规批前公告。S3 线丽岙车辆段上盖开发项目位于温州肯恩大学南侧，隶属仙丽片区泊岙单元，处于“五城三园”中的“科教智城”范围。S3 线丽岙车辆段上盖及落地区总用地面积约 33.2 公顷，规划总建筑面积约 40 万平方米。项目依托片区丰富的“生态、文旅、高教、侨贸”资源，规划“都市文旅、科创产业、侨贸产业、国际社区”4 大板块内容，打造 XOD-丽岙花园青创城，助力泊岙单元打造“花城”“智谷”，使肯恩小镇成为融合生态科创侨贸文旅的城市高品质样板区。



图：丽岙车辆段上盖开发效果图

16. 南昌轨道交通2号线东延工程枫下停车场上盖主体结构顺利封顶

4月28日，南昌轨道交通集团工程建设有限公司联合中铁一局承建的江西省首个带上盖物业开发模式的下沉式地铁停车场——南昌轨道交通2号线东延枫下停车场运用库及咽喉区最后一块顶板混凝土浇筑完成，主体结构顺利实现封顶。枫下停车场内设置运用库、运转综合楼、维修后勤楼、出入段线等13个单体建筑，主要承担轨道交通2号线列车停放及检维修任务，其中运用库区域总建筑面积58524平方米，共设停车列位30列。该停车场属半地下外加上盖结构停车场，总建筑面积13万平方米，是全省首个下沉式停车场。

17. 武汉市汉阳站高铁功能区一单元草案公示

4月3日，武汉市自然资源和规划局汉阳分局获悉，汉阳站高铁功能区B0503编制单元控制性详细规划导则规划草案公示。B0503编制单元规划范围东至纵三路，南至新天南路，西至快活岭路，北至汉阳大道，面积约146公顷，承担的主导功能为商务办公、居住、公共管理与公共服务、交通设施和公园。



图：汉阳站高铁功能区 B0503 编制单元控制性详细规划导则规划草案

18. 福州帝封江站打造 10 万平方米 TOD 综合开发项目

4月2日，福州自然资源和规划局发布“福州至长乐机场城际铁路F1线帝封江线网中心项目规划建筑设计方案”。该项目用地面积约40.7亩，用地性质为混合功能用地（B2_S4）。项目总建筑面积约102473平方米，其中，地上建筑面积约为74191平方米，主要功能为轨道交通线网指挥中心及配套用房、技术装备物资储备调度中心及商务办公；地下建筑面积约为28282平方米，主要功能为停车、设备及地铁配套用房。项目定位为城市轨道交通TOD综合开发，东侧与滨海快线帝封江高架站紧密相连，南侧同福州地铁4、5号线帝封江地下车站无缝衔接。



图：项目区位图

19. 东北首个公交枢纽 TOD 项目-大连大柴公交枢纽上盖交付

东北首个公交枢纽 TOD 项目——大柴公交枢纽上盖项目（绿城·沁园）历时三年的规划建设，项目住宅产品已全部售罄，公交枢纽将于近期交付。项目的成功落地标志着大连交通集团正式“落子”物业开发市场。沁园项目融合了城市交通枢纽、商业、住宅多种功能于一体，项目南北地块盖下为住宅和公交枢纽车库，盖上为洋房与叠拼住宅，南北地块住宅通过空中花园连接，盖下沿街为配套商业，主入口及主干道方向设置转换梯保证住宅私密性，打造“离尘不离城”的空中社区。



图：公交枢纽效果图

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。