



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 5 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

目录

摘要	2
一、政策动态	3
1. 《徐州市城市地下空间开发利用管理条例》推进立体枢纽建设和土地综合开发	3
2. 广东省发文支持铁路建设可持续运营推进土地综合开发	3
3. 《广州市综合立体交通网规划（2023-2035年）》印发	4
4. 《重庆市轨道交通条例（修订征求意见稿）》公开征求意见	5
5. 《广州市停车场条例》（修订草案征求意见稿）公开征求意见	5
6. 《推动成渝地区双城经济圈综合交通运输高质量发展标准体系》发布	6
7. 《关于推进珠海市铁路沿线综合开发的实施意见（试行）》印发	6
8. 《芜湖市轨道交通线网规划（修编）》批后公开	7
9. 《湛江市综合立体交通网规划（2023-2035年）》公开征求意见	7
二、行业动态	9
1. 北京大兴国际机场临空经济区会展片区规划出炉	9
2. 4月全国城市轨道交通客运量同比增长8.8%	9
3. 北京市住房发展年度计划引导土地供应向轨道站点周边等空间倾斜	10
4. 青岛市城市更新和城市建设招商推介会推介多个TOD开发项目	10
5. 2024重庆轨道交通TOD推介会共有11个TOD项目亮相	10
6. 面向中国式现代化的国土交通高质量发展论坛暨国土交通（TOD）委员会年会成功举办	11
7. 同济大学高铁及站城融合研究院揭牌成立	11
8. 江苏首部地铁TOD赋能城市融合发展专题著作出版发行	12
9. 青岛住房发展计划推进以公共交通和轨道交通为导向的TOD开发模式	12
10. 湾区城际四线贯通对TOD项目利好	13
三、企业动态	14
1. 深圳地铁和北京海开云创分别获得深圳湾超级总部基地地块和北京清河站北-安宁庄地块	14
2. 南宁轨道交通集团资产重组	15
3. 中铁房地产集团设计咨询公司开展绿色化、智慧化技术调研	15

4. 越秀地产拟收购琶洲南二期项目 20%股权	16
5. 成都轨道集团举行 TOD 保障性租赁住房“寓见”品牌发布会	16
6. 广州地铁资源经营公司与白云江景大盘江语上品苑举行商业意向签约	16
7. 东莞轨道交通有限公司重组	17
8. 东莞轨道资源综合开发有限公司揭牌	17
9. 无锡市蠡湖未来城与香港侨福集团共同开发渔父岛 TOD 项目	17
10. 济南轨交、青岛地铁和申通地铁发布 2023 年年报	18
四、项目动态	19
1. 广州南站区域地下空间项目完成竣工验收	19
2. 雄安新区咎岗片区步入产城融合新起点	19
3. 成都新津区首个公交 TOD 项目-老码头公交 TOD 项目一期封顶	19
4. 东莞市人民医院 TID 综合体急救中心近日顺利封顶	20
5. 厦门湖里区围里社区发展中心项目开工	20
6. 上海宝山站及周边规划局部调整公示	21
7. 宝龙商业布局杭州的第 13 个项目-杭州拱墅宝龙广场启幕	21
8. 深圳滨海大道（总部基地段）交通综合改造工程主线通车	22
9. 南京首个公交场站 TOD-所街年内投用	22
10. 中托幸福轨道交通“鄂湘桂粤琼”高铁高速合体项目亮相	22
11. 上海地铁 2、15 号线娄山关路站上盖-长宁晶耀虹桥项目启动商办租赁工作	23

《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，铁路沿线 TOD 开发关注度提升。广东省和珠海市相继出台政策，支持铁路建设可持续运营推进土地综合开发，为大湾区铁路 TOD 项目开发提供了政策指导，同时为 TOD 的高质量发展注入了新动能。

➤ 行业动态方面，面向中国式现代化的国土交通高质量发展论坛暨国土交通（TOD）委员会年会成功举行，会议提出支持开展对 TOD 项目建成后评价工作，旨在规范 TOD 的发展并提升项目的质量；北京和青岛发布了 2024 年住房发展计划，引导土地供应向轨道站点周边倾斜；青岛和重庆的招商推介会展示了多个 TOD 项目的市场潜力，相关企业可以积极关注。

➤ 企业动态方面，5 月份 TOD 企业相对活跃。深圳地铁和大沙河建设投资获得深圳湾超级总部基地地块；越秀地产拟收购琶洲南二期项目 20% 股权，TOD 项目的总建筑面积将增加至约 389 万平方米；成都轨道集团推出 TOD 保障性租赁住房“寓见”品牌，广州地铁资源经营发展有限公司签署了商业合作意向，展示出地铁企业在 TOD 领域的创新探索；济南轨交、青岛地铁和申通地铁发布 2023 年年报，各项指标呈现差异。

➤ 项目动态方面，5 月项目动态较多，雄安新区咎岗片区步入产城融合新起点，成都新津区首个公交 TOD 项目-老码头公交 TOD 项目一期封顶，中托幸福轨道交通“鄂湘桂粤琼”高铁高速合体项目亮相。

一、政策动态

1. 《徐州市城市地下空间开发利用管理条例》推进立体枢纽建设和土地综合开发

《徐州市城市地下空间开发利用管理条例》（以下简称《条例》），于2023年12月20日徐州市第十七届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过，2024年1月12日江苏省第十四届人民代表大会常务委员会第七次会议批准，5月1日起实施。《条例》鼓励在城市轨道交通站点地区推进立体枢纽建设和土地综合开发，实施以公共交通为导向的地下空间开发利用，发挥城市轨道交通对地下空间开发的带动和促进作用。鼓励开发利用广场、公交场站、公共绿地等公共设施和场地的地下空间，建设地下公共停车场、地下商业设施、地下通道等，推动地上地下空间复合利用。地下人行通道、连通通道，在满足交通疏散、安全防灾、生态环境保护并符合相关技术标准规范的前提下，可以依法进行经营性开发。重点地区、重大建设项目的地下空间开发利用规划设计方案，应当按照立体化、一体化、人性化的要求，明确开发范围、开发深度、开发规模、使用性质、互连互通、出入口设置、公共空间布局、大型市政基础设施安全防护以及地下与地上建设之间的协调等要求。

点评：《条例》对照城市地下空间管理面临的新形势、新任务、新要求，从地方性法规层面确定了地下空间发展的总体原则、实施路径和保障措施。

《条例》鼓励实施以公共交通为导向的地下空间开发利用，鼓励地上地下空间复合利用，从而推动徐州城市空间的立体化、一体化和人性化发展。

2. 广东省发文支持铁路建设可持续运营推进土地综合开发

5月7日，广东印发《关于支持铁路建设可持续运营推进土地综合开发若干政策措施》（下称《措施》），文件有效期5年。《措施》就推进铁路（含国铁干线，城际、市域、市郊、疏港铁路等和修建复线、铁路改造等）项目站场及毗邻区域土地综合开发提出以下八个方面的政策措施，包括保障综合开发

用地需求、加强规划编制和衔接、促进土地复合开发利用、明确供地方式、合理确定用地成本、建立综合保障机制和建立省市监督及协调机制。《措施》提出，在铁路项目规划选址阶段，要将土地综合开发需求作为项目选线和站场选址的重要因素统筹考虑，沿线市、县人民政府应及时对以站点为中心、半径800米范围内用地实施规划控制，并结合国土空间规划和城市路网等实际情况，确定站场中心点向外半径800米左右范围内的土地作为综合开发备选用地。扣除站场用地后，同一铁路项目的综合开发用地总量按站场平均规模不超过50公顷控制，单个站场综合开发用地规模不超过100公顷。

点评：《措施》延续了《关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》（粤府办〔2018〕36号文）的主要政策措施，并修改完善部分政策内容，主要的修改内容包括四个方面：明确可持续经营责任、加强规划编制和衔接，细化综合开发用地出让价格及收益分配，统一相关概念，对于推动广东省铁路项目站场及毗邻区域土地综合开发具有重要意义。

3. 《广州市综合立体交通网规划（2023—2035年）》印发

5月8日，广州市人民政府办公厅印发广州市综合立体交通网规划（2023—2035年）（简称《规划》）的通知。《规划》总结广州市综合交通运输体系发展成效，梳理未来形势及运输需求，明确发展目标，提出综合立体交通布局、综合门户枢纽、城市交通网络、交通融合及高质量发展等重点任务，并提出保障措施。《规划》提出至2035年，率先建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智慧先进、安全韧性的现代化高质量城市综合立体交通网，总规模约2.0万公里。打造5个国际型综合交通枢纽，17个全国型综合交通枢纽和一批区域型、城市型枢纽。《规划》明确站城一体综合开发的理念，将推动重大交通基础设施与城市融合发展。借助空铁联运发展契机，广州将推动广州白云国际机场及广州北站周边地区发展，有序推进空铁大道沿线区域交通基础设施建设，支撑北部增长极发展。强化南沙港区与临港工业园联动，促进港产城融合发展。铁

路站点及周边将采取综合开发的方式，如推进广州站、广州东站、广州国际港、增城西等铁路枢纽站区及周边综合开发建设。

4. 《重庆市轨道交通条例（修订征求意见稿）》公开征求意见

5月8日，重庆司法局对《重庆市轨道交通条例（修订征求意见稿）》（以下简称《条例》）公开征求意见建议。《条例》共有总则、规划与建设、运营与服务、控制保护区、法律责任、附则等6个章节。其中在规划与建设方面，《条例》要求轨道交通规划应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划；轨道交通线网规划编制应当与城市空间结构、重大功能区和客运枢纽布局、人口与产业分布、沿线土地开发和更新利用等现状及未来发展相结合，应当确定发展目标、线网规模及布局，提出线路、车辆基地等用地及相关控制要求；编制轨道交通所在区域的国土空间详细规划时，应当落实轨道交通线网规划中线路、车辆基地等建设用地要求；鼓励有条件的轨道交通出入口及附属设施与周边市政通道、建筑等一体化设计注重城市公共空间品质塑造；经规划确定的轨道交通用地不得改变其用途、范围等。

5. 《广州市停车场条例》（修订草案征求意见稿）公开征求意见

日前，广州市交通运输局就《广州市停车场条例》（修订草案征求意见稿）（下称《条例（草案）》）公开征求意见。《条例（草案）》将公益性公共停车场纳入划拨供地范围。对于停车场的规划和建设，《条例（草案）》指出，鼓励利用道路、广场、绿地、人防工程等资源的地下空间开发建设公共停车场。新建、改建、扩建的广场、绿地的地下空间具备条件的，应当同步规划建设公共停车场。市、区人民政府采用下列方式支持和鼓励社会力量投资建设公共停车场：对社会力量投资建设公共停车场的，可以给予适当的资金支持；社会力量投资建设公共停车场的，可以配建不超过20%的附属商业设施，并可以对不超过20%的停车泊位进行确权、转让或者向固定对象出租；新建项目同步建设地下公共停车场的，地下停车库的面积不计入容积率；利用自有建设用地增建

公共停车场，新增公共停车场的建筑面积不计入原地块规划条件确定的容积率，新增停车位不计入建设项目的停车配建指标。

6. 《推动成渝地区双城经济圈综合交通运输高质量发展标准体系》发布

5月17日，交通运输部举行专题新闻发布会，联合国家市场监督管理总局、重庆市人民政府、四川省人民政府发布《推动成渝地区双城经济圈综合交通运输高质量发展标准体系》（以下简称《标准体系》）。《标准体系》突出交通基础设施互联互通、运输服务一体衔接、运行管理协同联动三个方面的需求，包括50项重点标准（成渝两地联合立项、共同制定、协同发布的区域协同地方标准28项，以及鼓励先行先试、强化实施应用的国家标准和行业标准22项）。标准体系建设分为两个阶段：到2027年，基本建立起推动成渝地区综合交通运输高质量发展的标准体系；到2035年，构建起更加系统全面、先进适用、开放兼容的标准体系。成渝地区双城经济圈综合交通运输高质量发展标准体系建设，是推进区域标准化工作创新发展的有益探索，将有力推动成渝地区综合交通运输高质量发展，促进区域标准化协同创新。

7. 《关于推进珠海市铁路沿线综合开发的实施意见（试行）》印发

5月21日，珠海市人民政府办公室印发《关于推进珠海市铁路沿线综合开发的实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》）。《实施意见》明确了基本原则、保障综合开发用地、加强规划编制和衔接、促进土地复合开发利用以及保障措施等方面的具体内容。珠海支持铁路（含干线铁路、城际铁路）建设与新型城镇化相结合；政府引导与市场自主开发相结合；盘活存量铁路用地与综合开发新老站场用地相结合。保障综合开发用地方面，在铁路项目规划选址阶段，及时对以站点为中心、半径800米范围内用地实施规划控制，并结合城市、镇规划和城市路网等实际情况，确定站场中心点向外半径800米左右范围内的可开发土地作为开发备选用地。促进土地复合开发利用方面，在铁路项目规划选址阶段，支持将铁路站场城市交通配套设施用地、与主体工程密不可分的综合开发预留工程用地等与铁路项目同步立项、规划设计、选址预审、建设

实施。铁路综合开发用地根据项目实际功能用途，可采用分层、分类供地方式，满足不同用地需求。支持探索对土地综合开发用地采取“成片提供，分期供应”的方式办理用地相关手续。

点评：珠海目前已经开发珠海北城 TOD 新城、上冲 TOD 小镇，未来高铁 TOD 建设将带动城市重心西移，而《实施意见》的出台将进一步促进珠海市铁路 TOD 项目高质量发展。

8. 《芜湖市轨道交通线网规划（修编）》批后公开

5月28日，《芜湖市轨道交通线网规划（修编）》（以下简称《规划》）公开。《规划》从编制背景、规划范围与年限、城市轨道交通发展目标、城市轨道交通发展策略、芜湖市城市轨道交通功能定位、芜湖市城市轨道交通线网规划方案、保障措施等7个方面进行了修编。《规划》建议做好轨道交通与其他交通方式衔接用地的规划，特别是城市中心区外围及快线站点周围规划大型“P+R”停车场，对轨道交通的高效运行具有非常重要的意义。轨道交通作为高效、快捷的交通系统，其建设大大提升了沿线周边的土地价值，因此建议根据线网规划，对沿线的土地利用规划进行调整，在其周边进行居住或就业密度高的开发建设，也有利于轨道交通客流形成与培育。

9. 《湛江市综合立体交通网规划（2023-2035年）》公开征求意见

5月29日，湛江市交通运输局发布关于公开征求《湛江市综合立体交通网规划（2023-2035年）》（以下简称《规划》）意见的公告，涵盖铁路、公路、水路、航空等运输方式的综合交通布局规划。《规划》提出到2035年，湛江市打造省域副中心城市、全国性综合交通枢纽城市取得新成就，建成便捷顺畅、经济高效、低碳集约、智慧先进、安全可靠的现代化综合立体交通网。《规划》提出要规划建设“人享其行”综合客运枢纽。推进“枢纽+社区+产业”的开发模式，建设与城市空间、产业发展联动融合的立体式、复合型综合体和城市功

能区，打造经济发展新的增长点。规划建设以湛江吴川国际机场为内核的空港新城、以湛江北站-湛江西站为内核的高铁城市片区、以徐闻港为内核的滨海旅游新城，通过综合交通枢纽的发展引领城市功能片区的开发，实现交通与产业和国土空间统筹融合发展。《规划》要求加强资金要素保障。充分发挥市场作用，积极引导社会资本参与综合立体交通网建设。推动交通项目与土地资源一体化开发，探索公益性项目与经营性项目相结合的投融资模式。

二、行业动态

1. 北京大兴国际机场临空经济区会展片区规划出炉

央广网北京5月1日消息，近日，《北京大兴国际机场临空经济区会展片区规划综合实施方案》（简称《规划》）编制完成。《规划》详细阐明了规划背景、功能定位、规模控制、空间结构、景观格局、风貌分区、交通规划、地名规划以及分期实施9大内容，对临空区大兴片区拓展国际化发展路径、布局国际会展功能具有指导意义。根据《规划》，会展片区位于大兴区礼贤镇，规划建设用地面积约476公顷，将以展为核，打造融合、开放、低碳、创新、韧性的未来会展中心；以展延链，完善会展产业链、布局会议、金融、商务、设计等功能，打造会展产业集群；以展促销，联动消费片区，推动会展业与商贸、旅游、文化、体育等产业融合发展；以展立城，结合临空区大兴片区产业功能，推动区域整体产业发展。

2. 4月全国城市轨道交通客运量同比增长8.8%

5月10日，交通运输部数据显示，2024年4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310条，运营里程10273.7公里，实际开行列车338万列次，完成客运量27.6亿人次，进站量16.5亿人次。4月份，客运量环比减少0.5亿人次，降低1.6%，同比增加2.2亿人次，增长8.8%。4月份全国总运营里程的平均客运强度为0.896万人次每公里日，环比增长1.3%，同比增长2.4%。本月新增运营里程34.1公里，新增运营线路1条，为青岛地铁6号线；新增运营区段1个，为绍兴地铁1号线支线南段。本月核减开通运营城市1个，核减运营里程8.4公里，核减运营线路1条，为珠海有轨电车1号线。

3. 北京市住房发展年度计划引导土地供应向轨道站点周边等空间倾斜

5月11日，北京市住建委发布《2024年北京市住房发展年度计划》。今年北京保持住房用地供应总量稳定，计划安排各类住房用地1060公顷，土地供应将向重点功能区、轨道站点周边、南部地区等重点发展空间倾斜，促进职住平衡、产城融合、宜居宜业。其中，北京市计划安排商品住房用地供应下限300公顷、入库300公顷，通过“房地联动、一地一策”机制，保障供地结构均衡、节奏平稳，提升供地效能。计划供应商品住房约600万平方米，将保障商品住房项目平稳有序开工建设和上市销售，按照“一片区一方案”，开展完善在售项目周边市政基础设施和公共服务配套专项行动。计划安排保障性住房用地460公顷，其中配租型和配售型保障性住房用地200公顷，积极引导保障性住房用地向重点功能区、轨道站点周边布局，明确地块清单，加快供地进度，有力支撑保障性住房建设和供给。

4. 青岛市城市更新和城市建设招商推介会推介多个TOD开发项目

5月12日下午，以“投资青岛·共赢未来”为主题的青岛市城市更新和城市建设招商推介会在市级机关会议中心举行。会上，重点推介了30个城市更新项目，涵盖“低效片区、城中村、重要基础设施、历史街区、地铁TOD建设”五大类。同时还推出拥有良好配套资源的11个优质片区及其中的优质地块，面向社会“挂榜招商”。在地铁TOD开发类项目中，青岛TOD“一号工程”——北客站项目开发已全面起势，片区将积极推进设计产业、总部经济等优质资源落位，加快打造新的城市经济增长极。本次会议也重点推介青岛北客站东、西广场建设项目，以交通、商旅服务与总部经济为主导，构建产业生态。

5. 2024重庆轨道交通TOD推介会共有11个TOD项目亮相

5月16日，由重庆交通开投集团、重庆土地储备整治中心主办，渝地云土地价值传导服务平台、重庆市公共资源交易中心承办的以“聚力TOD、城市新引擎”为主题的2024重庆轨道交通TOD推介会，在交通开投大厦金通会议服务

中心举行。此次聚集房企、建设单位、金融机构等 80 余家，共 11 个 TOD 项目亮相。本次现场推介地块覆盖主城多个区域，占据多个核心地段，区位优势突出，经济爆发后劲较足，立体交通体系，公共配套完善，生态环境宜居。地块土地面积共计 887.04 亩，总建筑面积 123.36 万方。其中以两江新区为主，共推介地块 3 宗，土地面积 151.76 亩，建筑面积 15.95 万方。

6. 面向中国式现代化的国土交通高质量发展论坛暨国土交通（TOD）委员会年会成功举行

5 月 17—19 日，以“中国式现代化：国土交通（TOD）行业的使命担当”为主题的面向中国式现代化的国土交通高质量发展论坛暨国土交通（TOD）委员会年会在成都市成功举办。论坛围绕中国式现代化的现实关切和城市高质量发展问题，以及国土交通统筹融合发展重大理论与实践问题展开深入研讨，会议取得丰硕成果。一是成立了西南交通大学都市与交通协同发展(TOD)研究院，加强和提升了都市与交通协同发展的学术研究力量和科研水平；二是形成了国土交通融合高质量发展服务中国式现代化的行业共识，提出重点研究突破轨道交通站场及周边土地性质、四网融合、分层确权开发协调机制、分配机制、评价体系以及制约行业发展瓶颈的解决思路和行动计划，倡导智库专家建言献策，针对关键问题提出专家建议，以合适方式报送国家有关部门研究解决；三是积极培育发展国土交通融合发展的技术标准体系，支持开展对 TOD 项目建成后评价工作，对经济效益，社会效益和环境效益等作出综合评价；四是就中国式现代化下国土交通交叉学科与创新人才培养达成一致行动。

7. 同济大学高铁及站城融合研究院揭牌成立

5 月 20 日，同济大学高铁及站城融合研究院揭牌成立。研究院将凝聚各方优势资源，围绕高铁技术创新和站城融合发展中的关键问题，着力打造多学科融合的科创平台、资源互融互补的转化载体、创新型人才的培养基地、行业发

展研究的高端智库，为赋能铁路新质生产力发展和城市高质量发展贡献同济智慧与力量。

8. 江苏首部地铁 TOD 赋能城市融合发展专题著作出版发行

5月20日下午，由无锡地铁集团编著的《TOD 视角下一座城的进阶之路——站城一体化赋能城市的无锡实践》新书发布会在无锡举办。该书是江苏首部地铁 TOD 赋能城市融合发展专题著作，也是无锡地铁 TOD 发展取得的又一重要成果。将为城市地铁建设、站城融合发展、绿色低碳城市、都市人文经济、未来城市走向提供示范案例。新书系统回顾了无锡市轨道交通 TOD 开发模式及经营成效，深入思考未来 TOD 开发方向及思路举措，为新质生产力提供资源和载体支撑，形成产城融合 TOD 开发新优势，更好推动站城一体化赋能城市发展、惠及人民群众。

9. 青岛住房发展计划推进以公共交通和轨道交通为导向的 TOD 开发模式

5月21日，青岛市住房和城乡建设局发布了2024年住房发展计划（以下简称《计划》）。《计划》提出优化住房空间布局，引导逐步实现“职住平衡”。提高住房供需空间匹配度，推进以公共交通和轨道交通为导向的 TOD 开发模式，提高轨道交通站点周边保障性住房供应比例。《计划》要求大力推动 TOD 开发模式。坚持以公共交通和轨道交通为导向，结合青岛市轨道线网规划建设，加强地铁站点周边住房用地控制，充分利用轨道线网的交通优势，在就业岗位密集、产业重点发展区域，适当提高居住用地供应比例。结合住房发展新要求，优化空间布局，提高通勤效率，着力满足新市民、青年人更高水平、更高质量的居住需求。《计划》要求落实好保障性住房建设指标。优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域布局保障性住房，实现供需总量平衡、户型结构适配、空间布局适宜。

10. 湾区城际四线贯通对 TOD 项目利好

5月26日，由广州地铁集团建设和运营管理的广佛南环、佛莞城际铁路将正式开通，与已开通的佛肇城际（佛山西站—肇庆站）、莞惠城际（东莞西站—小金口站）首末相连，实现城际“四线”贯通运营，形成一条全长258公里、横跨5座城市、呈东西走向的交通大动脉。湾区城际“四线”贯通后，变身成为市民口中的“湾区1号线”，从广州番禺出发，最快可实现约30分钟到达佛山、东莞，约60分钟抵达肇庆、惠州，市民可轻松畅享湾区1小时生活圈，“轨道上的大湾区”从蓝图变成现实，广州地铁地产项目的特有价值再次升级兑现，TOD项目业主可安全、便捷、舒心选乘“地铁+城际”，即可享有“10分钟社区-30分钟广州-60分钟湾区”的多重生活圈。预计2025-2030年，广州将建成超过1500公里的“地铁+城际”轨道交通网，交通升级对TOD项目利好，仍在可持续发展中。

三、企业动态

1. 深圳地铁和北京海开云创分别获得深圳湾超级总部基地地块和北京清河站北-安宁庄地块

5 月份，深圳和北京各成交一幅商办地块，总用地面积 9.7 万平方米，总建筑面积约 42 万平方米，成交总价为 64.65 亿元。具体如下：

5 月 27 日，深圳公共资源交易中心公告显示，万科深圳湾超级总部基地 T208-0053 宗地使用权正式完成转让，由深圳地铁集团和深圳百硕迎海公司以挂牌价 22.35 亿联合竞得。该地块土地使用年期 30 年，现剩余 23 年 7 个月，主要用途为商业办公及酒店，且要求自持 70%。深圳百硕迎海公司为深圳南山区国资委下属的深圳市大沙河建设投资有限公司 100%控股。深铁集团参与竞得项目土地使用权，体现了大股东以市场化、法治化的方式真金白银支持万科。

5 月 28 日，北京海开云创产业发展有限责任公司底价获得北京市海淀区清河站北-安宁庄综合开发地块综合性商业金融服务业用地，土地面积约为 7.8 万平方米，地上建筑规模约为 25 万平方米，成交价 42.3 亿元。地块具体功能包含办公、酒店、酒店式公寓及商业，其中办公建筑规模约 18.16 万平方米，酒店建筑规模约 3.5 万平方米，酒店式公寓建筑规模约 1.2 万平方米，商业建筑规模约 2.13 万平方米。

表：2024 年 5 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
深圳	深土交告 [2024]14 号 /T208-0053	商办	167000	19228	223500	深圳市地铁集团有限公司、深圳百硕迎海公司	5-27
北京	海淀区清河站 北-安宁庄综合 开发地块综合性 商业金融服务业 用地	商办	249925	78191	423000	北京海开云创产业发展有限公司	5-28

合计			416925	97419	646500		
----	--	--	--------	-------	--------	--	--

数据来源：CRIC、易居研究院

2. 南宁轨道交通集团资产重组

5月6日，南宁轨道交通集团发布了《关于重大资产重组的公告》。公告显示，为了进一步提升南宁轨道交通集团整体融资水平、提高核心竞争力。南宁市国资委授权南宁市投资开发公司，更名为南宁轨道交通投资集团。南宁市国资委以作价出资的方式将南宁轨道交通集团的股权全额注入南宁轨道交通投资集团。南宁轨道交通集团与南宁轨道交通投资集团签订无偿划转协议，将旗下全资子公司——南宁轨道交通建设集团、南宁轨道交通运营公司、南宁公共交通集团、南宁轨道地产集团、南宁轨道智慧生活服务集团、南宁轨道科创投资公司、南宁铁路枢纽投资公司等7家公司100%股权无偿划转至南宁轨道交通投资集团。上述重大资产重组完成后，南宁轨道交通投资集团将持有南宁轨道交通集团、南宁轨道交通建设集团、南宁轨道交通运营公司、南宁公共交通集团等8家公司100%股权。

3. 中铁房地产集团设计咨询公司开展绿色化、智慧化技术调研

为进一步落实中国铁建房地产集团公司年度工作会议精神，响应TOD项目高端化、绿色化、智能化转型升级号召，进一步推动创新业务发展，5月8日上午，中铁地产产品研发中心与中铁房地产集团设计咨询公司开展了“好房子”科技产业展厅和新城建展览展示中心实地调研交流活动。调研团队首先考察了位于海淀区中国建筑文化中心的“好房子”科技产业展厅，详细了解了“好房子”建设背景、标准研究、技术体系、产业体系、探索实践等情况。调研团队参观了展厅的实景样板间，重点围绕以因地制宜个性化“好房子”为导向，通过全屋智能、装配式装修、适老化等技术应用解决居住常见问题需求，进行深入交流，为好房子建设探索拓宽了思路。

4. 越秀地产拟收购琶洲南二期项目 20%股权

5月20日，越秀地产发布公告称，收购琶洲南二期项目20%的股权，总股权代价约为1497万元。琶洲南二期项目，位于广州市海珠区琶洲西区南侧，位于广州地铁11号线赤沙车辆段附近，占地面积为16.62万平方米，计容建筑面积为41.95万平方米，可发展住宅及商业楼宇，该项目的建设已于2023年12月开工。对于上述收购事宜，越秀地产表示，收购琶洲南二期项目20%的股权是根据集团TOD业务战略的落实，以进一步加强集团的发展。凭借公司控股股东广州越秀国企背景的优势以及与广州地铁的战略合作关系，公司能以合理的价格收购一线城市地铁线的优质土地储备。收购事项完成后，集团TOD项目的总建筑面积将增加至约389万平方米，而该集团在广州市的优质土地储备将增加至约1038万平方米。

5. 成都轨道集团举行TOD保障性租赁住房“寓见”品牌发布会

5月30日，成都轨道集团举行TOD保障性租赁住房“寓见”品牌发布会，成都首个TOD保障性租赁住房项目正式运营，首店1431套（间）保障性租赁住房将分批启动招租，并对全国高校应届毕业生实施免1个月租金的优惠政策。同时，为了鼓励长租，对签订两年及以上的租约合同，承诺不涨租。截至今年5月，成都轨道集团已在11个TOD项目中启动实施2.5万余套（间）保障性租赁住房，累计租赁住房建筑面积超98万平方米，将为4万人提供安居场所。

6. 广州地铁资源经营公司与白云江景大盘江语上品苑举行商业意向签约

5月23日，广州地铁资源经营发展有限公司与白云江景大盘江语上品苑举行商业意向签约。江语上品苑则位于湾区新岸核芯珠江畔，作为股东及运营主体之一，广州地铁在江语上品苑的规划中，不仅将轨道交通便捷接入，还将地铁优势与商业潜力深度融合，以12号线（在建中）和13号线（在建中）为核心，引入多样化商业配套，激活区域商业潜能，改变并提升项目业主和周边居民的生活品质。江语上品苑与广州地铁资源经营发展有限公司此番携手，将启

动下一座“胜系广场”，旨在打造集超市、餐饮、零售、娱乐及生活配套服务于一体的大型综合性商业广场，通过地铁与商业的无缝对接，改变片区商业配套格局，推动区域经济的飞跃式发展，为湾区新岸带来前所未有的都市生活新体验。

7. 东莞轨道交通有限公司重组

5月27日，东莞市交通投资集团有限公司公告，根据东莞市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于部分市属国有企业股权划转的通知》，为进一步优化国有企业战略和产业布局，提高国有企业资产、资源的利用效益，东莞市国资委拟对部分市属国有企业产业布局进行优化调整，将交投集团所持有东莞市轨道交通有限公司100%股权无偿划转至东莞金融控股集团有限公司，金控集团为东莞市国资委全资控股企业。拟无偿划转涉及的轨道公司已完成工商变更登记手续。

8. 东莞轨道资源综合开发有限公司揭牌

5月27日，东莞轨道资源综合开发有限公司（以下简称“资开公司”）揭牌仪式在市轨道公司线网控制中心六楼隆重举行。资开公司于2023年10月12日注册成立，是轨道公司首家全资子公司，定位为东莞市政府对轨道交通建设扶持政策的承接者，深化东莞轨道交通价值的探索者，轨道交通公司多元化业务开发的承担者。作为独立法人承接东莞市轨道交通有限公司资源开发相关业务投资、培育、经营功能，业务领域涵盖东莞市轨道交通相关资源的策划、综合开发和利用，轨道交通附属资源的经营和管理，以及轨道产业上下游相关业务的开发、投资和管理。

9. 无锡市蠡湖未来城与香港侨福集团共同开发渔父岛 TOD 项目

5月28日，无锡市蠡湖未来城香港侨福 TOD 项目签约仪式举行，蠡湖未来城与香港侨福集团达成合作，共同开发渔父岛 TOD 项目。无锡市蠡湖未来城建设发展中心、无锡市蠡湖未来城科创投资有限公司与香港侨福集团成员上海

承显房开进行签约。根据协议，无锡市蠡湖未来城香港侨福 TOD 项目整体开发范围位于蠡湖未来城西南部紧靠环湖路区域，占地总面积 210 亩，项目规划总建筑面积约 35 万平方米，总投资约 80 亿元。根据规划，无锡地铁 5 号线、地铁 7 号线、苏锡常都市快线以及中环快速路“一路三轨”将在地铁渔父岛站交会，分布在地下三层空间结构中，构建起一个三线换乘超级 TOD 枢纽。

10. 济南轨交、青岛地铁和申通地铁发布 2023 年年报

近日，济南轨道交通集团有限公司、青岛地铁集团有限公司以及申通地铁发布 2023 年年报。年报显示，济南轨交 2023 年实现营业收入 97.91 亿元，同比增长 11.27%；净利润 4.53 亿元，同比增长 25.58%；2023 年经营活动现金流净额-23.51 亿元，2022 年为-16.46 亿元，净流出增加 7.05 亿元。青岛地铁 2023 年实现营业收入 46.29 亿元，同比下降 1.05%；净利润 4.23 亿元，同比下降 15%；2023 年经营活动现金流净额-55.22 亿元，2022 年为-9.65 亿元，净流出增加 45.57 亿元。申通地铁 2023 年营业收入约 4.02 亿元，同比增加 17.04%；归属于上市公司股东的净利润约 6904 万元，同比减少 5.46%。2023 年 1 至 12 月份，申通地铁的营业收入构成为：地铁运营服务占比 70.39%，融资租赁占比 21.07%，光伏发电占比 8.49%，其他业务收入占比 0.04%。

点评：三家地铁公司表现略有差异，其中济南轨交 2023 年营业收入和净利润均实现了同比增长，但经营活动现金流净流出增加；青岛地铁 2023 年相关指标均出现下滑；申通地铁 2023 年营业收入同比增加但净利润同比减少。

四、项目动态

1. 广州南站区域地下空间项目完成竣工验收

5月9日消息，近日，广州南站区域地下空间及市政配套设施工程项目顺利完成竣工验收。该工程项目位于广州市番禺区广州南站东广场至屏山河地块，以解决华南商贸中心（广州南站）核心区交通疏导和舒适换乘功能为主，商务、商贸配套功能为辅，打造一个集交通转换、人流交通疏散，结合地面绿色景观，以及商业配套、休闲娱乐等功能于一体的城市地下空间综合体。项目规划总用地面积为 20.42 万平方米，总建筑面积 26.69 万平方米，其中地上建筑面积为 8719.8 平方米，地下为 25.82 万平方米。该项目建设场地横跨 3 条城市主干道，车流量大，而且地铁 2 号线和 7 号线东西方向纵贯全场，具有建设规模大、独立深基坑多、地下管线错综复杂、协调工作艰巨、周边交通繁忙、流动人员密集等特点。项目建成后将成为广州“泛珠 CBD”的规划区域，有望成为大湾区与华南地区交汇客流量最大的高铁交通枢纽上首个大型商圈。

2. 雄安新区咎岗片区步入产城融合新起点

5月9日，河北雄安高新技术产业开发（简称“雄安高新区”）正式启动运行，明确将以雄安站为中心，率先开发建设核心区。高铁枢纽片区的重要性进一步提升，一批高新技术企业有望加速落地。作为雄安新区先期建设的区域之一，咎岗片区承担着建设站城一体新区门户的重要使命。便捷的交通有望带动生产要素更加高效地流动。雄安站是雄安新区开工建设的第一个重大基础设施项目，具有标志性意义。5月10日，在雄安新区公共服务局支持下，“中交未来科创城企业服务中心分中心”揭牌，将进一步提高该片区服务企业能力。

3. 成都新津区首个公交 TOD 项目-老码头公交 TOD 项目一期封顶

5月12日，成都新津区首个公交 TOD 项目——老码头公交 TOD 项目一期已进入封顶阶段。新津老码头公交 TOD 项目位于永商镇，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。项目采取集约型公交 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。此次进入封顶阶段的为项目一期——公交 TOD 社区综合体。公交 TOD 社区综合体共三层，最底层为地下室，将设置公交站，用于公交车停靠。二层和三层将用于打造咖啡馆、图书馆、儿童乐园、市场等消费场景。形成“公交枢纽+邻里中心、特色商业”业态布局，为人们营造更多的生活、消费、休闲体验新场景。

4. 东莞市人民医院 TID 综合体急救中心近日顺利封顶

5月14日从东莞交投集团获悉，市人民医院 TID 综合体项目的急救中心近日顺利封顶。TID 是指与轨道站点（包括地铁、城际、高铁站，或轨道附属设施，如地铁车辆段等）同步建设和直接相连的城市综合体开发。作为省市重点项目之一，市人民医院 TID 综合体项目是东莞市首个“医疗+交通”TID 一体化项目，该项目占地面积约 4.82 万平方米，总建筑面积约 14 万平方米。项目概算总投资约 11.31 亿元，将新建 1 栋科教中心、1 栋急救中心和 2 层地下室。新建的科教中心地上建筑面积约 6.28 万平方米，将引入医疗健康相关产业，致力于搭建科研、教育、学术交流平台。这一中心与地铁、公交首末站通过 TID 一体化设计，将交通功能与医疗功能完美融合，实现多种交通方式的互联互通，最大化地利用土地资源。

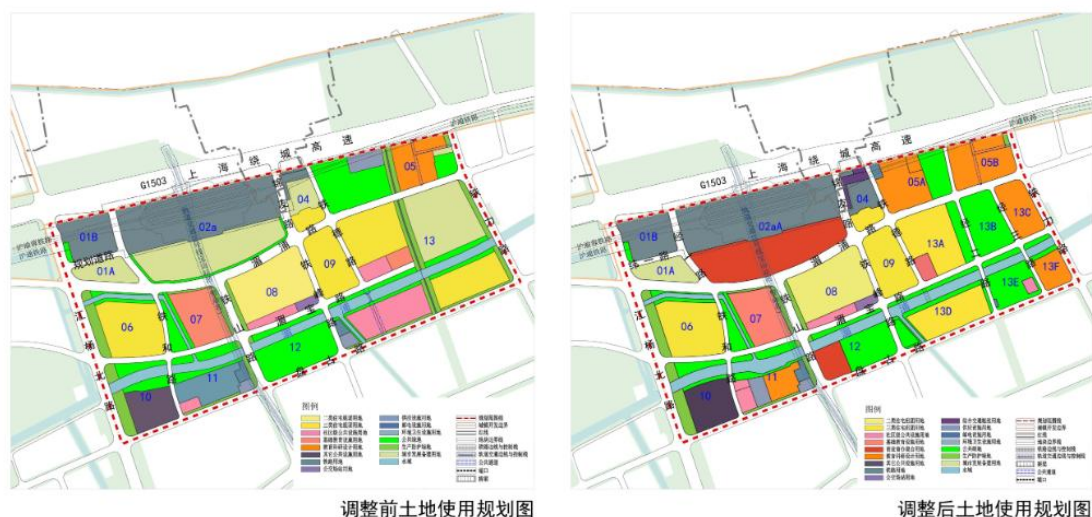
5. 厦门湖里区围里社区发展中心项目开工

5月18日，厦门市围里社区发展中心项目举办项目奠基仪式。围里社区发展中心项目作为湖里创新园城市综合体规划第三期建设部分，采用综合开发的模式。项目位于枋湖北二路与云顶北路交叉口东南侧地块，用地面积约 1.3 公顷，总建面积约 8 万平方米，总投资 4.1 亿元。用地周边已有地铁及 BRT 站点，结合规划配建的公交首末站，项目打造为以公寓及酒店为主同时搭配部分底商，具有城市 TOD 属性的多功能城市综合体。该项目由国贸地产代建。

6. 上海宝山站及周边规划局部调整公示

2024年5月23日~6月21日,《上海市宝山区杨行东社区BSP0-0801单元控制性详细规划01A、01B、02a、04、05、06、07、08、09、10、11、12、13街坊局部调整》(草案)公示。随着宝山站枢纽的建设,交通区位随之飞跃,为宝山科创北转型带来新的动能,助力现区域实现高质量发展,带动周边活力集聚和风貌品质的提升。规划落实上位规划功能导向,完善相关用地功能,优化设施配置。在满足上位规划相关要求的同时,符合区域的未来发展导向。本次控制性详细规划局部调整范围为东至铁力路,西至江杨北路,南至盘古路,北至城镇开发边界,总面积151.6公顷。

图:规划用地示意图(调整前(左)、调整后(右))



7. 宝龙商业布局杭州的第13个项目-杭州拱墅宝龙广场启幕

5月24日,宝龙商业布局杭州的第13个项目——杭州拱墅宝龙广场启幕。杭州拱墅宝龙广场定位“杭州新青年潮力引力场”,潮流DNA与桃源街上盖的TOD模式,以商业的潮流力焕活千年古运河文化的新活力,也充分满足了板块对年轻与品质消费的刚需。以新青年为核心客群、覆盖全龄段的杭州拱墅宝龙广场,打造了一座150+知名品牌,集餐饮、零售、休闲娱乐、体验于一体的新兴都市社交生活空间。

8. 深圳滨海大道（总部基地段）交通综合改造工程主线通车

5月27日，由深圳市交通运输局建设的深圳滨海大道(总部基地段)交通综合改造工程主线正式建成通车。深圳滨海大道(总部基地段)交通综合改造工程下沉隧道段集城市道路下沉、地下港湾式公交停靠站、穗莞深城际站、超级总部地下空间等综合交通设施与地下空间开发于一体，在地下形成4层空间。项目一体化的设计从系统角度整体考虑，深度统筹轨道、公交、隧道、地下空间开发等多系统的关系，成为集道路交通、轨道交通、综合开发于一体的超级综合体项目，为城市核心区集约用地树立了新标杆，助力滨海大道（总部基地段）交通综合改造工程向集“交通一体化、功能一体化、空间一体化”的城市地下空间开发典范迈进，为国内首例。

9. 南京首个公交场站 TOD-所街年内投用

5月27日从市城建集团了解到，南京市内首个公交场站 TOD 项目-所街顺利封顶，将进入屋面工程和装修工程的攻坚阶段，计划年内建成投用。所街公交场站位于建邺区应天大街与江东中路交叉口西南地块。在这片4300多平方米的地块内，将建设起地上9层和地下1层的大楼，总建筑面积超过1.5万平方米。所街项目是江苏省城市公共交通用地综合开发典型案例，被列入南京市第二批城市更新生产类试点项目，也是全国首例由公交企业利用低效用地再开发政策自主运作的项目。建成后，将与城市服务功能有效结合，兼具公交驿站、办公酒店和市民休闲等多种功能，打造极富标志性、展示性的“社区客厅”。

10. 中托幸福轨道交通“鄂湘桂粤琼”高铁高速合体项目亮相

5月28日，中国幸福跨国集团企业管理部控股有限公司在长沙隆重举行了一场新闻发布会，对外宣布并详细介绍了旗下中托幸福轨道交通建设开发有限公司的“鄂湘桂粤琼”高铁高速合体项目。“鄂湘桂粤琼”高铁高速合体项目起始于武汉南站，跨越湖北、湖南、广西、广东、海南五省，全线共设19个站点，线路总里程达到1700公里，其中包括了琼州海峡的30公里海底隧道。项

目预计总投资人民币 8450 亿元，将采用高铁与高速公路合体的双层轨道设计，上层为高铁线路，下层为高速公路，实现“双飞”营运业务服务。这一创新设计不仅体现了高科技的建设理念，还能有效节约土地和降低投资成本。

11. 上海地铁 2、15 号线娄山关路站上盖-长宁晶耀虹桥项目启动商办租赁工作

5 月 29 日从晶耀虹桥项目部获悉，项目地下结构施工已完成 80%，正在进行地上主体建设。目前，该项目已全面启动办公和商业租赁工作。晶耀虹桥项目位于天山路与古北路交会处，地铁 2 号线、15 号线娄山关路站上盖，东连成熟便捷的虹桥经济技术开发区，西接备受瞩目的大虹桥枢纽，地理位置极其优越。晶耀虹桥项目是由铁狮门公司携手新长宁集团和三菱地所共同合作开发的大型城市综合体项目。项目总投资超 80 亿元，总建筑面积近 25 万平方米，将建成 5 栋高级商务办公楼，并配备高端商业。

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。