****

**中国城市轨道交通**

**TOD监测月报**

（2024年12月）

目录

[摘要 1](#_Toc187665037)

[一、政策动态 2](#_Toc187665038)

[1. 《南宁市TOD规划设计导则》发布，引导构建站城融合空间 2](#_Toc187665039)

[2. 《昆明市详细规划技术准则（试行）》正式实施，充分践行TOD开发理念 2](#_Toc187665040)

[3. 《郑州市城市轨道交通线网规划（2021—2035年）》最新公示 2](#_Toc187665041)

[4. 《交通强国山东示范区建设方案（2025—2035年）》印发实施 3](#_Toc187665042)

[5. 中办、国办鼓励和引导社会资本依法依规参与交通基础设施建设融资 3](#_Toc187665043)

[二、行业动态 4](#_Toc187665044)

[1. 交通强国山东示范区建设推进会议召开，建设“轨道上的山东半岛城市群” 4](#_Toc187665045)

[2. 湛江东站规划站城一体化开发 4](#_Toc187665046)

[3. 《温州市轨道交通场站一体化城市设计导则》通过中间成果审查 4](#_Toc187665047)

[4. 台州湾新区的云湖片区规划公示，未来会在地铁上盖住宅商业等物业 5](#_Toc187665048)

[5. 北京市丰台加快重点功能区建设，促进产城融合 5](#_Toc187665049)

[6. 城轨交通运营线路总长度超1.2万公里，全年客运总量超320亿人次 6](#_Toc187665050)

[三、企业动态 7](#_Toc187665051)

[1. 12月六城TOD土地成交12幅，其中合肥轨道溢价获得城市更新TOD地块 7](#_Toc187665052)

[2. 广州地铁地产发布TOD产品“黄金五律”，转型为全面的生活方式服务商 9](#_Toc187665053)

[3. 无锡经开区和无锡地铁集团签约贡湖湿地公园车辆段项目 9](#_Toc187665054)

[四、项目动态 11](#_Toc187665055)

[1. 漳州台商区首个TOD第四代生态住宅角美万达城市展厅正式开放 11](#_Toc187665056)

[2. 深铁璟城人才房开盘首日三房售罄 11](#_Toc187665057)

[3. 天津市首个“养老+医疗+酒店”高铁TOD综合项目全面启动 11](#_Toc187665058)

[4. 天津轨道交通集团“津铁·镜界”项目一期工程顺利通过竣工验收 12](#_Toc187665059)

[5. 上海市奉贤区环城北路车辆基地TOD综合开发国际方案征集 12](#_Toc187665060)

[6. 厦门地铁资产首个自主招商运营的商业街区-杏锦TOD·锦悦里南区开业 12](#_Toc187665061)

[7. 佛山地铁三号线钟楼站TOD项目主体结构封顶 13](#_Toc187665062)

[8. 中骏商管旗下福州中骏世界城开业 13](#_Toc187665063)

[9. 成都幸福桥、秦皇寺TOD迎来大型商业综合体 13](#_Toc187665064)

[10. 苏州地铁6号线悬桥巷站城市更新TOD项目荣获2项设计大奖 14](#_Toc187665065)

[11. 成都首个TOD开放式商业街区开业 14](#_Toc187665066)

[12. 招商商管上海绿洲智谷花园里开业 15](#_Toc187665067)

[13. 宁波市海曙首个轨道TOD保租房项目投用 15](#_Toc187665068)

《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：多省市发布TOD政策。南宁实施《TOD规划设计导则》，为站城融合规划建设提供指引；昆明实施详细规划技术准则，充分践行TOD开发理念；中办、国办发文鼓励社会资本参与交通基建，强化资源与资金支持。
* 行业动态：截至2024年末，中国内地58城已运营362条城轨线路，总长度达到12169公里，2024年新增953公里，预计2025年还将有近1000公里新线路投入运营。山东推进“轨道上的山东半岛城市群”建设，湛江东站规划站城一体化开发，北京丰台加快重点功能区建设促产城融合。
* 企业动态：12月六城12幅TOD地块成交，合肥轨道溢价获两幅城市更新地块，刷新合肥地价纪录；广州地铁、郑州轨道、南昌轨道均有斩获。广州地铁地产发布TOD产品“黄金五律”，转型为全面的生活方式服务商。无锡地铁与经开区签约贡湖湿地公园车辆段项目。
* 项目动态：漳州、天津等多地TOD项目进展显著。漳州台商区首个TOD四代宅展厅开放，天津启动“养老+医疗+酒店”高铁TOD项目；上海开展环城北路车辆基地国际方案征集，苏州地铁6号线悬桥巷站城市更新TOD项目获设计大奖。

# 一、政策动态

# 《南宁市TOD规划设计导则》发布，引导构建站城融合空间

近日，由南宁市自然资源局组织编制的《南宁市TOD规划设计导则》（以下简称《导则》）获市人民政府批复。《导则》贯彻落实国土空间规划发展目标和TOD城市发展理念，其成果涵盖了TOD规划体系、TOD规划要点、站点一体化规划设计、车辆基地综合开发规划设计、轨道交通上盖物业开发建设、实施管理等内容。《导则》的获批对指导南宁市推进城市空间治理体系和治理能力现代化，统筹协调城市轨道交通设施及周边地区多层次、多维度的空间规划设计，引导城市轨道沿线地区的规划与建设，构建安全、便捷、高效、绿色、共享的站城融合空间，实现城市轨道交通设施周边地区环境高品质和多元利益协同具有重要意义。

# 《昆明市详细规划技术准则（试行）》正式实施，充分践行TOD开发理念

12月12日，昆明自规局发布《昆明市详细规划技术准则（试行）》文件，将昆明划定为五个强度分区，并制定容积率上限，最高不超3.1。新版《技术准则》出台的目的，主要是推动城市高质量发展，提高城市景观风貌和居住品质，充分践行TOD开发理念。《技术准则》鼓励土地混合使用，提高城市活力。推进居住与就业相对均衡布局，减少远距离通勤交通。强化城市商业、商务金融、居住、文化、街道级公共服务设施、社区级公共服务设施等服务功能与轨道站点的有效衔接，形成功能复合的公共活动中心区。《技术准则》倡导以TOD为导向的城市空间发展模式，适度提高轨道交通站点周边的土地开发强度，促进土地资源集约高效复合利用，引导人口与就业岗位向轨道站点周边集聚，提高城市运行效率。

# 《郑州市城市轨道交通线网规划（2021—2035年）》最新公示

12月18日，郑州市自然资源和规划局公示《郑州市城市轨道交通线网规划（2021—2035年）》，为郑州地铁线路走向提供了具有支撑和引导作用的发展规划，规划范围为郑州市域，规划年限为远期2035年、远景2050年。郑州市城市轨道交通线网规划发展目标是以“轨道上的郑州”为总目标，构建开放式、多层次、一体化的轨道交通系统，支撑“多中心、网络化、组团式、集约型”的城市空间结构，满足居民多样化的出行需求，形成城市客运交通体系的主体。其中，主城区轨道站点800米半径覆盖60%的人口岗位；航空港区轨道站点800米半径覆盖30%的人口岗位。TOD导向,以轨道建设推动城市结构优化，“人跟线走”和“线跟人走”相结合。重点加强对核心板块的轨道交通支撑。远期2035年,规划线网总里程约1260km，22条线路。其中，快A线3条，快B线5条，普线14条。

# 《交通强国山东示范区建设方案（2025—2035年）》印发实施

12月19日，从山东省人民政府政策例行吹风会获悉，《交通强国山东示范区建设方案（2025—2035年）》（简称《建设方案》）已正式印发实施。《建设方案》对未来十年交通强国山东示范区建设进行了科学谋划和顶层设计，进一步优化政策供给和要素保障，将有力推动山东交通运输高质量发展。《建设方案》提出，将率先建成“三个样板”和实施十大示范引领性工程。到2035年，率先建成交通强国示范区，基本形成现代化基础设施体系和物流体系，主要发展指标达到国内领先、世界一流。

# 中办、国办鼓励和引导社会资本依法依规参与交通基础设施建设融资

12月23日，中办、国办发布《关于加快建设统一开放的交通运输市场的意见》（以下简称《意见》）。《意见》其中提出优化交通运输市场要素资源配置。加强部门和地方工作协同，按规定强化交通运输重大项目的用地、用海、用能等资源要素保障。优化铁路场站、公路场站、港口、机场、城市公共交通场站等相邻设施功能定位，统筹推动交通基础设施与能源等基础设施空间整合、共建共享。深化交通投融资改革，完善铁路、邮政、城市公共交通等领域的资金政策和管理权责。鼓励各类金融机构、社会资本依法依规参与交通基础设施建设融资。支持符合条件的交通项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），研究长期融资工具支持交通运输发展。鼓励社会资本按照市场化法治化原则设立多式联运、交通运输绿色低碳发展等产业投资基金。

# 二、行业动态

# 交通强国山东示范区建设推进会议召开，建设“轨道上的山东半岛城市群”

12月5日下午，交通强国山东示范区建设推进会议在济南召开。会议研究部署进一步加快交通强国山东示范区建设重点任务，推动各项工作再提速、再提效，为谱写中国式现代化山东篇章提供有力支撑，为加快建设交通强国作出山东贡献。会议强调，加快建设交通强国山东示范区，要锚定“走在前、挑大梁”，聚焦在互联互通、流通服务、智慧智能、绿色低碳、现代治理上作示范，以全球视野高标准、高定位谋划推进示范区建设各项工作，推动全省交通运输高质量发展迈上新台阶。要在打造“轨道上的山东半岛城市群”上加力突破，尽快形成高速铁路网络优势，着力推动货运铁路联网补网强链，加快城市轨道交通网络建设。

# 湛江东站规划站城一体化开发

12月10日，《湛江市坡头区坡头镇控制性详细规划》PT-05管理单元修编已经湛江市人民政府批准实施。推动广湛铁路湛江东站建设，实现站城-一体化开发，提高城市土地开发建设的经济效益，需对《湛江市坡头区坡头镇控制性详细规划》PT-05管理单元进行规划调整。规划范围位于坡头区坡头镇中部，西临373省道，东临121乡道，总面积为38.45公顷，包含麻登村委会和岑霞村委会。功能定位：结合湛江东站开发，发展商业商贸和品质居住等功能，拟建设湛江东站交通配套、商务酒店、品质住区、公园绿地等设施。规划区内建设用地38.45公顷，其中商业/二类城镇住宅混合用地面积7.17公顷。

# 《温州市轨道交通场站一体化城市设计导则》通过中间成果审查

12月12日下午，由温州市铁投集团置业公司牵头编制的《温州市轨道交通场站一体化城市设计导则》（以下简称《导则》）顺利通过市资规局组织的中间成果审查。《导则》深入分析了站点分级分类、空间范围划定、用地布局、城市形态、地下空间利用，交通、附属设施和空间一体化，人性化与高质量设计和管控要点等方面，有效指导温州轨道交通沿线地区的规划与设计工作，推动城市空间治理体系和治理能力现代化进程。同时，通过统筹协调城市轨道交通设施周边地区的多层次、多维度空间规划与设计，实现轨道沿线地区的环境品质提升和多元利益协同。《导则》对温州市轨道交通TOD综合开发高水平规划和高品质建设具有重要现实指导意义。

# 台州湾新区的云湖片区规划公示，未来会在地铁上盖住宅商业等物业

近日，《台州湾新区云湖核心区规划及启动区实施方案》经市规划委员会2024年第三次会议研究通过。会议强调，中央创新区是台州湾科创走廊核心区，云湖片区位于核心区的中心，是区块开发的重中之重。要坚持科学定位，强化业态布局，加快项目建设，打造标志性工程，不断提升区域创新能级和发展活力。台州湾新区云湖核心区规划设计范围东至疏港大道、南至一江山大道、西至机场路、北至体育场路，规划总用地面积约143.55公顷。规划以打造科创智芯为目标，以金融创投为发展思路，首创“XOD模式”设计理念，精准复合云湖核心区各种需求，打造融科研、办公、文化、商业、居住功能为一体的高品质科创综合区。以市域铁路为基础做TOD引导，地下空间环通，结合轨交站点设置地铁上盖的中央创新区智慧综合体，并引入商业、文娱、停车、展示等功能进行地下空间综合立体开发，形成多个高价值综合开发板块。

# 北京市丰台加快重点功能区建设，促进产城融合

12月28日，中国共产党北京市丰台区第十三届委员会第九次全体会议召开。会议通过了《中共北京市丰台区委关于加快重点功能区建设、促进产城融合高质量发展的意见》（以下简称《意见》），丰台区将坚持以人为本，通过着力打造八大产城融合生态圈、持续营造“五大环境”，持续塑强四大功能等方式，加快重点功能区建设、促进产城融合，为首都发展打造丰台样板、注入丰台动能。《意见》指出，按照“多中心、分组团”思路，着力打造以四大重点功能区和四大功能组团为中心的八大产城融合生态圈，构筑形成“片区功能融汇、周边功能融通、全域功能融合”的空间布局。

# 城轨交通运营线路总长度超1.2万公里，全年客运总量超320亿人次

截至2024年12月31日，中国内地累计有58个城市投运城轨交通线路362条，运营线路总长度12168.77公里。其中，23个城市开通全自动运行线路54条，线路总里程1486.01公里。2024年当年新增城轨交通运营线路953.04公里，预计2025年还将有近1000公里新线路投入运营，“十四五”末城轨交通运营线路总长度达1.32万公里。根据2024年前三季度城轨交通客运完成情况和交通运输部发布的城轨交通月度客运量初步推算，2024年中国内地城轨交通全制式系统完成客运总量将再创历史新高，预计全年完成客运总量超过320亿人次。

# 三、企业动态

# 12月六城TOD土地成交12幅，其中合肥轨道溢价获得城市更新TOD地块

12月份TOD土地市场十分活跃，据不完全统计，广州、合肥、郑州、嘉兴、南昌和徐州六个城市共成交12幅TOD地块，总用地面积达62万平方米，总建筑面积为95万平方米，成交总价达到115亿元。从拿地主体来看，合肥轨道竞得5幅地块，其中2幅溢价率超20%，显示出其对优质TOD地块的积极争取态势。广州地铁、郑州轨道分别竞得2幅地块，南昌轨道竞得1幅地块，海盐县铁路与轨道交通投资有限公司和徐州市隆兴建设发展有限公司也分别收获1幅地块。亮点地块信息如下：

12月19日，合肥轨道以70.4亿元竞得4宗地块，包括蜀山区SS202408号、蜀山区SS202409号、蜀山SS202410号以及包河区BH202438号地块。蜀山区三幅地块紧邻地铁4号线天鹅湖东站，其前身为2013年原中盐红四方老厂房所在地，在老厂房拆迁后进行了土壤修复，无疑是市中心极为优质的城市更新地块，这也吸引了7家企业参与激烈竞拍。其中蜀山区SS202408号住宅地块，位于政务区规划仙龙湖路以北、规划荷叶地路以西，占地130余亩，容积率1.8，成交楼面价27916.7元/㎡，成交单价3350万/亩，溢价达40.76%，该宗地块成功刷新合肥楼面价和土地单价纪录。蜀山区SS202409号住宅地块，位于祁门路以南、规划荷叶地路以东，占地51.92亩，容积率1.8，成交总价158374.3万元，成交楼面价25416.67元/㎡，成交单价3050万元/亩，溢价28.15%。预计合肥将以这些地块为基础，实施“以河兴城”连体式开发，打造TOD标杆项目。

12月10日，广州地铁集团以18.6亿元底价竞得黄埔区双岗停车场（一期）地块。该地块土地用途为其他交通设施用地兼容二类居住用地（S9/R2），宗地面积50415平方米，容积率≤2.17，总建面109486平方米，成交楼面地价约17000元/平方米（未扣除配建）。地块位于地铁5号线双沙地铁站旁，交通便利，无需换乘即可直达珠江新城、金融城。黄埔区双岗TOD一期项目将打造成老黄埔板块罕有的“地铁归家+低密+山居”TOD大城。值得一提的是，地块容积率为2.17，相较于老黄埔众多旧改项目5-6的高容积率，低密特点使其在居住舒适度上具有更大的发挥空间，能够为居民提供更优质的居住环境。

12月13日，广州地铁集团再次发力，以11.8亿元底价竞得番禺区亚运大道BD0210116地块。该地块规划为道路与交通设施用地兼容二类居住用地、中小学用地、商业用地，宗地面积为99936.54平方米，计算容积率建筑面积118396平方米。广州地铁广州新城TOD一期项目总规划约68万㎡，其中一期约12万㎡，是番禺广场板块生活圈罕有的大城配套齐全的新项目，将打造成配套齐全的宜居TOD大盘。项目位于3号线停车场上盖，约500米就是地铁站，2站可到达5地铁交汇的番禺广场。

**表：2024年12月份典型城市TOD地块成交信息**

单位：㎡、万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 城市 | 土地名称 | 土地属性 | 总建筑面积 | 成交总价 | 竞得企业 | 成交日期 |
| 1 | 合肥 | 瑶海区胜利路以东、站前路以南瑶海区YH202411号 | 商办 | 45,514 | 8,693 | 合肥轨道交通集团有限公司 | 12-05 |
| 2 | 郑州 | 优胜南路南、南阳路东郑政出〔2024〕25号（网） | 纯住宅 | 54,398 | 36,994 | 郑州轨道石桥房地产开发有限公司 | 12-06 |
| 3 | 嘉兴 | 海盐县24-074号地块武原街道站前广场地块 | 商办 | 4,673 | 6,308 | 海盐县铁路与轨道交通投资有限公司 | 12-09 |
| 4 | 广州 | 黄埔区双岗停车场（一期）地块 | 纯住宅 | 109,436 | 186,042 | 广州地铁集团有限公司 | 12-10 |
| 5 | 南昌 | 高新区紫阳大道以南、省奥体中心以东（YH602-A05地块）DAFJ2024017 | 纯住宅 | 33,471 | 12,217 | 南昌轨道交通地产开发有限公司 | 12-12 |
| 6 | 广州 | 番禺区亚运大道BD0210116地块 | 商住 | 118,396 | 118,396 | 广州地铁集团有限公司 | 12-13 |
| 7 | 合肥 | 包河区金寨路以东、龙图路以北 BH202438 | 纯住宅 | 40,768 | 48,944 | 合肥市轨道交通投资发展有限公司 | 12-19 |
| 8 | 合肥 | 蜀山区规划仙龙湖路以北、规划荷叶地路以西 SS202408 | 纯住宅 | 156,881 | 437,959 | 合肥市轨道交通投资发展有限公司 | 12-19 |
| 9 | 合肥 | 蜀山区祁门路以南、规划荷叶地路以东 SS202409 | 纯住宅 | 62,311 | 158,374 | 合肥市轨道交通投资发展有限公司 | 12-19 |
| 10 | 合肥 | 蜀山区祁门路以南、规划荷叶地路以西 SS202410 | 商办 | 97,312 | 58,752 | 合肥市轨道交通投资发展有限公司 | 12-19 |
| 11 | 郑州 | 中原东路南、大学北路西郑政出〔2024〕29号（网） | 纯住宅 | 37,053 | 28,762 | 郑州轨道汇居房地产开发有限公司 | 12-26 |
| 12 | 徐州 | 彭祖大道东、昆仑大道北大龙湖地铁站北地块2024-132 | 商住 | 191,475 | 49,241 | 徐州市隆兴建设发展有限公司 | 12-29 |
|  | 合计 |  |  | 951,687 | 1,150,683 |  |  |

数据来源：CRIC、易居研究院

# 广州地铁地产发布TOD产品“黄金五律”，转型为全面的生活方式服务商

12月20日，“轨道之上致尚生活”2024广州地铁地产TOD生活发布大会举行，广州地铁正式发布《广州轨道交通TOD白皮书（2024）》，从政府、市民、轨道交通企业、房地产开发商等多个角度，对广州轨道交通TOD发展趋势及成果进行全面展示。广州地铁地产TOD产品“黄金五律”发布，即“安全、准点、舒适、便捷、人文”，同时强调将延续广州地铁集团“全程为你”的服务理念进行TOD开发。广州地铁地产发布2025年品牌主张——链接万种生活。与此同时，广州地铁地产发升级业主权益，推出“LINK FOR YOU”TOD业主社群计划，链接“地铁生活圈”，链接文化、艺术、教育、体育、社区人文等多种生活体验。“LINK FOR YOU”计划的推出，标志着广州地铁地产从单一的交通枢纽提供者，转变为全面的生活方式服务商，推动城市生活品质提升。

# 无锡经开区和无锡地铁集团签约贡湖湿地公园车辆段项目

12月30日，无锡经开区党工委书记、管委会主任吴虹娟带队赴无锡地铁集团，就深化双方合作开展交流座谈。地铁集团党委书记、董事局主席张军，副总裁朱军，经开区党工委委员、管委会副主任杨燕敏参加会议。座谈会上，无锡地铁6号线贡湖湿地公园车辆段地块开发合作协议正式签约，充分发挥地铁集团规划、设计、建设管理一体化系统优势，将贡湖湾车辆段项目打造成湖岸之间有机衔接、功能作用智慧立体、各类效益高位联动的高品质TOD项目，推动科产城人进一步融合，赋能新质生产力加速发展。该项目位于干城路与南湖大道交叉口东北侧，接轨于奥体中心站，占地面积26.33公顷，车辆段用地面积18.14公顷，用地性质为商住混合、教育及公共交通场站用地。

# 四、项目动态

# 漳州台商区首个TOD第四代生态住宅角美万达城市展厅正式开放

近日，漳州台商投资区首个TOD第四代生态住宅城市展厅，在角美万达广场正式开放。据悉，此次台商资产集团推出的TOD项目，位于漳州台商投资区角江路与山水大道交汇处，用地面积49330㎡，总建筑面积19万㎡。规划建设住宅12栋，百米高度甲级写字楼1栋，商业及配套共8000㎡。此次推出的项目作为厦门市轨道交通6号线角美延伸段地铁上盖的台商区首个TOD四代宅项目，让居民可足不出社区就可以搭乘地铁出行，同时还临近台商区两大商圈，商业配套齐全，生活非常便利。

# 深铁璟城人才房开盘首日三房售罄

12月7至8日，位于深圳宝安的深铁璟城人才房正式开启集中线下选房，共配售房源738套，包含建筑面积约90平方米的三房户型和70平方米的两房户型。其中配售的277套（不包含无障碍户型）深铁璟城人才房三房户型全部售罄，认购率达到100%，成为深铁置业一个月内旗下开盘项目的又一热销产品。深铁璟城位于深圳宝安松岗片区，直达地铁11号线碧头站，一站衔接地铁6号线，建面约70万平方米，是深铁集团践行“轨道+物业”匠心打造的集商品房住宅、可售型人才房缤纷商业、运动公园等于一体的TOD标杆综合社区。

# 天津市首个“养老+医疗+酒店”高铁TOD综合项目全面启动

12月10日消息，天津市首个“养老+医疗+酒店”高铁TOD综合项目全面启动。鹏瑞利国际健康商旅城总建筑面积达33万平方米，总投资约50亿元，涵盖鹏瑞利康护社区、鹏瑞利国际医疗健康中心、鹏瑞利明宇酒店集群三大核心业态。其中，养老板块康养公寓、护理院、微养居家健康护理站已正式投入运营，半护理院目前入住长者100余人；酒店板块三、四星酒店已于8月开门纳客，累计营业收入近300万元；医疗板块已完成竣工验收，将于12月底试运营。

# 天津轨道交通集团“津铁·镜界”项目一期工程顺利通过竣工验收

近日，“津铁·镜界”项目一期工程32栋住宅、6栋配套公建全部顺利通过竣工验收，为项目2025年按期交房奠定了坚实基础。“津铁·镜界”项目位于静海区团泊健康城内，总建筑面积22.1万平米，为1.25超低容积率墅境居住区，全系产品客厅开间大于4米。项目自开工至今始终秉持“质量至上”原则，过硬品质受到客户充分信赖与认可，持续取得销售佳绩。



# 上海市奉贤区环城北路车辆基地TOD综合开发国际方案征集

12月13日，上海市奉贤区环城北路车辆基地TOD综合开发组织开展国际方案征集活动。环城北路站作为轨道交通15号线进入奉贤新城的第一站，是奉贤新城内畅外联的重要交通节点片区，先行启动的非产业功能，综合开发区域对该片区整体转型起着带动作用。目前《上海市奉贤新城南桥镇部分单元规划》（在编）对环城北路车辆基地及周边区域的开发总量、功能导向、人口容量、基础配套等要求已初步明确。为进一步明确功能内涵，优化空间布局，创新发展路径，塑造空间特色，为后期的开发建设和运营管理奠定良好的基础，现对该区域开展TOD综合开发的国际方案征集活动。奉贤区环城北路车辆基地位于上海奉贤新城南桥镇FXC1-0017单元内，设置在轨道交通15号线环城北路站南侧，基地交通便捷，环境优美，宜居宜业。

# 厦门地铁资产首个自主招商运营的商业街区-杏锦TOD·锦悦里南区开业

12月15日集美商业新地标——杏锦TOD·锦悦里南区开业亮相，举办多业态、多场景的“厦门地铁生活节”让市民体验到多元的地铁生活。杏锦TOD·锦悦里是厦门地铁资产首个自主招商运营的商业街区项目，项目分为北区及南区，已入驻品牌商家42家，以开放式、漫游式街区的形式，在特色业态、空间场景美学、创新活动等方面全力打造烟火气与高品质兼备的生活、社交欢聚地。此外，项目携同商家及杏锦路地铁站站点、联发物业、住总物业，合力搭建的“锦悦红邻里服务中心”也正式揭牌，为周边居民提供咨询接待、便民服务、基本应急医疗、公益活动等多种服务，旨在让地铁商业街区成为美好生活的承载体。

# 佛山地铁三号线钟楼站TOD项目主体结构封顶

12月18日上午，随着顶板最后一块结构浇筑完成，中铁一局承建的佛山地铁三号线大良钟楼站TOD项目主体结构顺利封顶，意味着大良钟楼公园离焕新升级又更进一步。项目总用地面积为36681.74平方米，规划总建筑面积69526.69平方米，分两期建设。项目为地下三层建筑，开挖深度15.4米，总建筑面积6.9万平方米。项目采用TOD综合开发模式，主要任务是对原钟楼公园的改造升级，保留和活化原有历史文物建筑。以文化+公共交通作为开发导向，以“凤鸣朝阳·气聚大良”为理念，传承历史文脉、留存集体记忆，并着重从城市配套上提升能级、品质，致力打造为老城区的新会客厅。

# 中骏商管旗下福州中骏世界城开业

12月20日，中骏商管旗下福州中骏世界城开业，首日客流突破20万。该项目为区域内首个城市TOD商业综合体，商业面积14万平方米，定位为“都市潮流领地”，聚焦Z世代消费趋势，打造特色商业内容，如“生活方式超级品牌旗舰店”、“潮牌首进矩阵”、“福建最大二次元”等。福州中骏世界城引入超300个知名品牌，打造“超级品牌旗舰店”矩阵，为城市消费注入新动力。如福建最大规模的华为超级生活方式旗舰店，叠加咖啡馆服务，实现零售与体验的跨界组合。同时，项目还打造福建最大室内运动泛乐空间YUMEWORLD，以及多家人气生活方式品牌的“顶配”旗舰店，塑造全新的消费体验。

# 成都幸福桥、秦皇寺TOD迎来大型商业综合体

12月20日、21日，位于幸福桥TOD的金牛招商花园城和位于秦皇寺TOD的天府招商花园城先后开门迎客。其中幸福桥TOD项目位于成都市金牛区，坐落于天府大道沿线唯一的城市副中心——北部新城核心位置，紧邻地铁5号线幸福桥站，规划实施范围约464亩。此次开业的金牛招商花园城位于幸福桥TOD二期地块，由招商蛇口与成都轨道联合打造。项目以“向山行·空间城市交互所”为定位，在首层设立峡谷式公园商街，与川西花园景观、峡谷、河流、丛林交相辉映，打造区域景观最好的休闲氛围街区。在13.8万平米的空间内，精心布局品质餐饮、精品超市、3C数码、潮牌服装、时尚家居、休闲娱乐、素质教育等业态，解锁24小时惬意不打烊的城北社交生活新主场。

天府招商花园城位于秦皇寺站TOD，紧邻成都地铁6号线秦皇寺站，是成都首个生态型购物中心。项目由40万平米公园和近50万平米商圈组成。其中，招商花园城商业部分的建筑面积达26万平米，其中购物中心超12万平米，涵盖精品城市奥莱、天府少年宫、城市运动中心等主题业态，以及超40家城市、区域首进品牌。为有效提升通达性，项目同样在B1、L1、L3运用三首层设计。秦皇寺TOD项目一体化设计范围约787亩，联接秦皇寺站、红莲村站、天府商务区西站等站点，集合商业、商务、居住三大城市功能，以立体化、多元化的生活场景，打造一座充满未来感的城市新中心。

# 苏州地铁6号线悬桥巷站城市更新TOD项目荣获2项设计大奖

近日，由苏州轨道交通集团与苏州历史文化名城发展集团联合开发打造的苏州地铁6号线悬桥巷站城市更新TOD项目（简称：悬桥巷站TOD），获得了2024年伦敦国际设计奖(London Design Awards)景观设计景观改造类银奖(Silver Winner)与2024年园冶杯国际竞赛(Yuan Ye Awards Internationale Competition)城市更新奖银奖(Silver Winner)。悬桥巷站TOD，作为姑苏区首个城市更新TOD开发试点项目，总建筑面积约3.7万方，位于平江街道悬桥巷，连接着平江历史文化街区、观前街两大热门街区，项目以苏州地铁6号线悬桥巷站为中心，融合文、商、旅、居四大功能，实现资源的最大化利用，打造新江南文化漫游目的地。项目在最初的设计规划时，便将“传承与焕新”作为核心命题，在此基础上实现了不一样的景观设计，呈现了苏州范与国际化兼具的视觉效果。

# 成都首个TOD开放式商业街区开业

12月24日，位于成都市双流区的二江寺TOD传来喜讯，一个兼具烟火气和时尚感的美食主题商业街区——“贰食肆24”正式开业，这是成都首个TOD开放式商业街区，这也是今年推出的第五个轨道TOD生活场景。二江寺TOD紧邻地铁5号线二江寺站，此次开业的“贰食肆24”商业街位于二江寺TOD核心区域，总建筑面积约6300平方米。“贰食肆24”的命名源于宋代的“食肆”（提供饮食服务的场所）文化，寓意着24节气的时令美食。“贰食肆24”商业街开业后，通过打造通勤、购物、休闲、娱乐、社交等诸多场景，有效构建二江寺TOD“便民生活圈”，健全片区商业配套，高效服务周边市民及通勤人群。

# 招商商管上海绿洲智谷花园里开业

12月27日，长三角赵巷新兴产业经济发展（上海）有限公司与招商商管联合打造的绿洲智谷｜花园里（北区）在上海亮相，招商率90%，开业率90%。该项目作为围合式TOD地铁上盖商业，无缝衔接上海地铁17号线嘉松中路站，标志着产城社区商业与城市发展和产业生命周期紧密结合。项目位于长三角一体化示范区，致力于发展信息技术及数字经济、人工智能、生命健康及绿色产业，打造集商务办公、休闲商业、人才公寓和公共配套于一体的新一代数智产城社区。

# 宁波市海曙首个轨道TOD保租房项目投用

12月28日，宁波海曙区首个轨道交通TOD保障性租赁住房项目——和美保寓兴宁桥西项目正式投用，为市核心区新增保租房房源307套。该项目地段和交通都可谓上佳——位于南苑饭店东侧，北面是仓基小区和中信银行大厦，南面是生活新境小区，不到10分钟车程内汇聚了天一阁·月湖景区和城隍庙、鼓楼、天一广场等多个成熟商圈，并且作为TOD项目，地下室与地铁4号线兴宁桥西站直连。项目所有房间配置了独立卫生间、独立阳台，厨房、床、沙发、衣柜等家具，以及空调、冰箱、洗衣机、油烟机、电磁炉等家电，可实现拎包入住。此外，项目还配置了书吧、共享厨房、生活服务点等配套空间，满足青年人多样化交流需求，促进邻里间和谐互动。



执笔人

高鹏、宁佳琪、姚腊