



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

(2023年6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

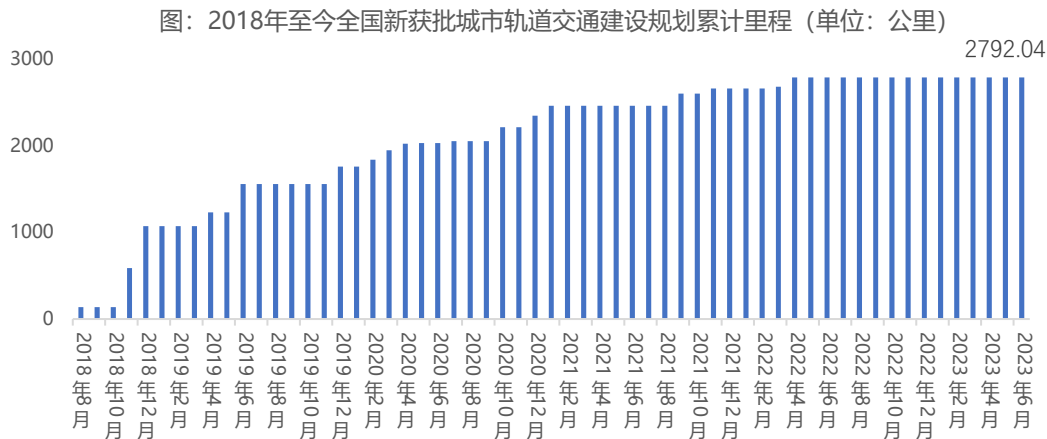
《中国城市轨道交通 TOD 监测月报》是由上海易居房地产研究院与中国国土经济学会国土交通综合规划与开发（TOD）专业委员会共同研发，旨在以动态的眼光、全面的视角跟踪全国及各城市 TOD 政策及行业动向，地铁公司和典型房企的 TOD 土地成交和项目动态，进而了解并研判行业发展的新政策、新动态和新方向。

摘要

- 2023 年 6 月全国无新增轨交建设规划批复。
- 政策动态方面，《天津市滨海新区城市更新实施细则》和《宁波市城市更新专项规划（2022-2035 年）》均明确推动 TOD 综合开发；广东省发文支持铁路建设可持续运营推进沿线综合开发，预计铁路站点周边存量低效用地更新改造将是未来 TOD 综合开发趋势。
- 行业动态方面，今年上半年中国内地新增城轨交通运营线路达到 236.55 公里，建设明显降速；长三角交通运输取得历史性的新成就，高铁里程和密度、高速公路里程均居全国主要城市群之首，已开通城轨交通占全国近三分之一；《无锡地铁绿色城轨发展行动方案》正式发布；西咸新区明确以 TOD 建设引领片区综合开发；广州已有 13 个场站综合体概念方案获批。
- 企业动态方面，6 月京投发展和苏州轨道共竞得 4 幅 TOD 地块；广铁集团与越秀集团、申通地铁与苏州轨道建立合作，杭州地铁与滨江集团就昌达车辆段项目进行股权合作，浦发集团与 K11 集团合作打造 TOD 商业。
- 项目动态方面，四川成都首个地面车辆基地 TOD 项目正式启动，北京丽泽城市航站楼综合交通枢纽可行性研究报告获批复，广州首个轻轨上盖 TOD 项目云麓花城和白云火车站结构封顶，呼和浩特两个地铁 TOD 项目以及深圳坂田万科广场即将投入运营。

一、轨交批复

自 2018 年 8 月以来全国新获批城市轨道交通建设规划累计里程达到 2792.04 公里，已连续 14 个月无新增轨交批复。



二、政策动态

■ 《天津市滨海新区城市更新实施细则》明确推动 TOD 综合开发

6 月 1 日，天津市规划和自然资源局滨海新区分局面向社会公示《天津市滨海新区城市更新实施细则》（征求意见稿）（以下简称《实施细则》），旨在规范区域城市更新活动，完善城市功能，提升城市品质，从而促进城市高质量发展。

《实施细则》包括总则、城市更新项目立项及入库、城市更新项目实施主体确认、国有建设用地使用权出让、实施保障和监督、法律责任等六个章节内容，明确提出：推动轨道交通站点周边区域 TOD 综合开发，提升城市活力与轨道服务效能。

点评：

天津滨海新区目前仅有一条地铁，预计在 2025 年 B1、Z2、Z4 三条地铁线路都能开通，届时将拥有 4 条地铁线路，轨道交通站点周边区域 TOD 综合开发价值将愈加凸显，城市竞争力也将大幅提升。

■ 《宁波市城市更新专项规划（2022-2035年）》提出重点开展洪塘TOD片区未来社区创建

6月1日，宁波市住房和城乡建设局就《宁波市城市更新专项规划（2022-2035年）》公开征求意见，提出重点开展洪塘TOD片区等未来社区创建。洪塘TOD活力更新片区主要位于洪塘街道，围绕轨道8号线站点推进城中村改造，重点建设姚江未来社区、星旅未来社区等项目，提升片区整体城市风貌和居住品质。

■ 黑龙江省贯彻落实《交通强国建设纲要》和《国家综合立体交通网规划纲要》实施方案印发

6月13日，黑龙江省人民政府办公厅印发贯彻落实《交通强国建设纲要》和《国家综合立体交通网规划纲要》实施方案的通知。从建设高质量综合立体交通网、构建协同融合的综合运输服务系统、推进智慧绿色平安交通建设、推进现代化治理能力建设四大方面，提出54条具体内容，落实落细“两个纲要”相关部署，加快构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通运输体系。《通知》明确构筑多层次一体化综合交通枢纽体系。打造“1+4+7”综合交通枢纽城市，建设一体化衔接综合客运枢纽，建设高效联运的货运枢纽。

■ 广东省《关于支持铁路建设可持续运营推进沿线综合开发的若干政策措施（修订稿）》发布

6月26日，广东省自然资源厅发布《关于支持铁路建设可持续运营推进沿线综合开发的若干政策措施（修订征求意见稿）》（以下简称“修订稿”），面向社会公开征求意见。修订稿就推进铁路（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）项目沿线综合开发提出七大方面共二十二条政策措施，有助于构建铁路建设可持续运营机制，推进铁路沿线综合开发。

点评：

[修订稿是对2018年8月广东省人民政府办公厅《关于支持铁路建设推进土地综](#)

[合开发若干政策措施》（粤府办〔2018〕36号文）的进一步修改和完善，有助于推进广东省铁路综合开发可持续发展。广东省截至2022年底的铁路营业里程达到5341公里，位居我国第一位，在铁路沿线综合开发方面，广东省也是走在全国前列，积累了丰富的经验。随着大湾区进入存量时代，铁路站点周边存量低效用地更新改造将是未来TOD综合开发趋势。](#)

详细点评链接：<https://mp.weixin.qq.com/s/8q6u0SAvYSqCBU1ZhTweUw>

三、行业动态

■ 5月全国城市轨道交通月均客运量相比2019年增长25.3%

交通部发布的2023年5月城市轨道交通运营数据显示，5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292条，运营里程9652.6公里，实际开行列车322万列次，完成客运量24.9亿人次，进站量15亿人次。5月份，客运量环比减少0.4亿人次、降低1.5%，同比增加11.6亿人次、增长87%，较2019年月均客运量增加5亿人次、增长25.3%。5月份客运强度平均水平为0.528万人次每公里日，较2019年全年客运强度平均水平降低3.2%。本月无新增运营线路和区段。

■ 长三角交通运输取得历史性的新成就

6月7日上午，第三届长三角综合交通发展大会在安徽合肥召开，本次会议以“共建先行区，服务新格局”为主题，对长三角一体化发展上升为国家战略以来，交通运输领域取得的重大合作成果进行介绍。据介绍，四年多时间内，长三角区域内轨道交通建设、高速公路和快速公路网建设均取得历史性的新成就。截至2022年年底，长三角地区高速铁路运营里程达6668公里，较2017年年底翻一番，里程和面积密度均居全国主要城市群之首。长三角地区17个城市开通83条城市轨道交通线路，里程达2869公里，占全国近三分之一。高速公路里程达16649公里，居全国主要城市群首位，在2021年实现高速公路陆域县县通

的基础上，县城通比例达到 94%。

■ 《无锡地铁绿色城轨发展行动方案》正式发布

6 月 16 日下午，《无锡地铁绿色城轨发展行动方案》（以下简称“行动方案”）通过评审并正式发布。《行动方案》以绿色转型为主线，以汇聚客流、节能降碳、清洁能源为行动方向，以绿色出行、高效低耗、低碳排放为行动要求，统筹实施“1-6-6-1-N”的无锡地铁绿色城轨发展蓝图，持续降低能耗强度，助力实现碳达峰碳中和的总体目标，制定了适合无锡绿色城轨发展的六大行动，构建低碳绿色发展技术创新体系。《行动方案》的发布，标志着无锡城轨交通多元融合可持续发展示范项目已经迈出了正式实施和推广的第一步。

■ 西咸新区在创新城市发展方式的调研报告中明确以 TOD 引领片区综合开发

6 月 16 日，《西咸新区创新城市发展方式的调研报告》出炉。报告从创新城市发展理念、发挥规划引领作用、激活城市发展动力、实施“产业立区”战略、打造靓丽宜居的生态环境、走低碳绿色可持续发展之路、构建区域协同发展新格局、传承悠久厚重的历史文脉、积极推进公共服务均等共享等九个方面进行全面梳理和系统总结，并高度概括新区建设品质标准、单元综合开发等创新案例。在创新城市空间规划，推行集约节约的开发模式方面，推进城市地下空间利用。坚持地上地下一体化开发利用，建立健全新区地下空间开发利用管理制度，推行建设用地立体综合开发。以 TOD 建设引领片区综合开发，打造交通圈、商业圈、生活圈“多圈合一”的城市功能区。

■ 广州已有 13 个场站综合体概念方案获批

今年的 6 月 25 日是第 33 个全国土地日，活动主题是“节约集约用地 严守耕地红线”。在节约集约用地方面，从广州从市规划和自然资源局获悉，该局用好

国家赋予的轨道交通 TOD 综合开发支持政策，充分发挥轨道交通系统的辐射疏解能力，提升站点周边土地利用效率和价值，反哺轨道交通建设和政府公共投入，“以点带面”推动站城协同发展，为城市高质量发展提供持续动能。

近年来，广州不断探索轨道交通 TOD 综合开发模式，一大批项目顺利实施，整体成效显著。市规划和自然资源局于 2018 年完成了 60 个轨道交通场站综合体项目编制工作，同年 8 月正式获市政府批复。2022 年审查完成广州东至花都天贵城际、芳村至白云机场城际和广佛环线佛山西站至广州北站段 3 条（段）城际线路共计 13 个场站综合体的概念方案并获审批，总用地面积 1.3 平方公里，建筑面积 361 万平方米。目前正在推进佛山经广州至东莞城际，南沙至珠海（中山）城际，地铁 8 号线北延段、支线和东延段等 5 条线路的场站综合体概念方案的审查工作。

■ 2023 年上半年中国内地新增城轨交通运营线路 236.55 公里

近日，中国城市轨道交通协会发布《2023 年上半年中国内地城轨交通线路概况》。截至 2023 年 6 月 30 日，中国内地累计有 57 个城市投运城轨交通线路 10566.55 公里。2023 年上半年新增城轨交通运营线路 236.55 公里；新增运营线路 8 条，新开后通段或既有线路的延伸段 8 段；新增红河州和滁州两个城轨交通运营城市，其中，红河州为有轨电车运营城市，滁州市为市域快轨运营城市。2023 年下半年预计还将开通城轨交通运营线路 600 公里左右，全年新投运城轨交通线路总长度预计将超过 800 公里。

点评：

2023 年上半年新增城轨交通运营线路 236.55 公里仅为去年全年新增城轨交通运营线路（1085.17 公里）的 22%，城轨建设降速。

四、企业动态

6月京投发展和苏州轨道共竞得4幅TOD地块

6月京投发展和苏州轨道共竞得4幅TOD地块，成交总建筑面积达30.6万 m^2 ，成交总价129亿元。

京投发展分别以独立竞买和联合体形式摘得丰台新官及朝阳东坝共计3宗地块。东坝北西区域棚户区改造项目CY00-1102街区C009、C012地块与东坝北西区域棚户区改造项目CY00-1102街区1102-B006地块均位于东五环外，两宗地块仅一路之隔，用地面积相差不大，与地铁12号线、地铁3号线的换乘站东风站直线距离不足1公里，两宗地块均被“保利、京投发展联合体”竞得，其中B006地块成交价33.2亿元，溢价率5.4%，C009、C012地块成交价24亿元，溢价率7.14%。除东坝北之外，京投发展还以50亿元底价斩获地铁十九号线新官车辆段综合利用项目FXG-1401-0601-03等地块R2二类居住用地、A334托幼用地。地块规模为120616.056平方米，地上建筑规模125500平方米，销售指导价期房8.3万元/平方米，现房8.5万元/平方米。

苏州轨道交通资产经营有限公司和江苏中建国际投资发展有限公司联合竞得姑苏区吴门桥街道人民路西，端文路北25号地块。该地块占地面积34198 m^2 ，容积率2.35，楼面价28456元/ m^2 。根据规划，地块共包含A区、B区、C区，A区为城镇住宅用地，区域内居住建筑最小户型不小于160 m^2 ，B区为城镇住宅、科研混合用地，区域内居住建筑最小户型不小于140 m^2 ，C区为地下空间。

表：2023年6月监测城市出让TOD地块信息汇总

城市	土地名称	土地属性	总建筑面积 (m^2)	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/ m^2)	溢价率 (%)	竞得企业	成交日期
北京	丰台区地铁十九号线新官车辆段综合利用项目FXG-1401-0601-03等地块R2二类居住用地、A334托幼用地	纯住宅	125500	500000	39841	0	京投发展；北京市基础设施投资有限公司	2023/05/16
北京	朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目CY00-1102街区1102-B006地块R2二类居住用地	纯住宅	58529	332000	56724	5.4	保利发展；京投发展	2023/05/16

北京	朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-C012 地块 R2 二类居住用地、1102-C009 地块 A334 托幼用地	纯住宅	45085	240000	53233	7.14	保利发展；京投发展	2023/05/16
苏州	苏地 2023-WG-25 号姑苏区 吴门桥街道人民路西，端文路北	商住	77028	219193	28456	0	苏州轨道交通；中建国际	2023-6-25
合计			306142	1291193				

数据来源：CRIC、上海易居房地产研究院

■ 广铁集团与越秀集团签署战略合作协议

6月7日，广铁集团与越秀集团举行战略合作协议签约仪式。广州市副市长赖志鸿，广铁集团党委书记、董事长武勇，越秀集团党委书记、董事长张招兴在签约仪式上致辞，越秀集团总经理林昭远出席仪式，广铁集团副总经理岳春华与越秀集团首席资本运营官李锋代表双方签署战略合作协议。双方将在土地综合开发、物业服务、交通基建、食品营销、金融服务等领域搭建合作平台，开展全方位战略合作，以实际行动贯彻落实习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，为广州在高质量发展方面发挥领头羊和火车头作用，奋力在推进中国式现代化建设中走在前列增光添彩。

■ 申通地铁与苏州轨道签订战略合作协议

6月13日下午，苏州轨道交通集团与上海申通地铁集团举行苏州、上海11号线互联互通工作对接会，并签订战略合作协议。双方本着“共赢、稳定、恒久、责任、品质、高效”的合作精神，达成三项共识：一是共同推进“互联互通”新范式，二是共同打造“服务融合”新品牌，三是共同营造“人才交流”新气象，建立起更广泛、更深层次战略合作机制，努力推动“互联互通”顶层设计及规划，高质量融入长三角区域一体化。上海申通地铁集团党委书记、董事长毕湘利，苏州轨道交通集团党委书记、董事长金铭出席会议。会议由苏州轨道交通集团党委副书记、总经理陆文学主持。

■ 杭州地铁与滨江集团合作开发昌达车辆段项目

6月18日下午，杭州市地铁集团与滨江集团杭州地铁9号线昌达车辆段项目签约仪式顺利举行。6月20日，滨江集团发布关于新增房地产项目的公告。杭州滨江房产集团股份有限公司通过杭州产权交易所以23.25亿元的价格受让杭州地铁开发有限公司持有的杭州北鸿置业有限公司100%股权及对应债权。北鸿置业持有杭州北瑞置业有限公司51%股权，北瑞置业为“临平政储出【2021】2号”、“临平政储出【2021】3号”及“杭政储出【2022】18号”地块的开发建设主体。本次交易完成后，滨江集团通过北鸿置业获得北瑞置业51%的股权从而间接获得目标地块51%的权益。上述3宗目标地块，即昌达车辆段项目，位于临平区东湖新城，距已建成开通的地铁9号线龙安站约600米，总体量共计63.4万方，其中住宅建面超50万方，是一座涵盖了住宅、商业、商务、中小学、幼儿园、公园等各项完善功能大型综合社区。

点评：

杭州地铁集团已与绿城、万科、越秀等品牌房企合作开发TOD项目，此次是滨江集团首次参与打造地铁车辆段上盖项目，东湖新城昌达路项目也是其在杭州开发的第一个真正的大型TOD项目，相信滨江集团的品质与口碑，加上杭州地铁的TOD经验和技術，可以打造标志性的TOD项目。

■ 浦发集团与K11集团携手打造9万平方米TOD商业

日前，浦发集团与K11集团签署商业项目合作协议，双方将依托上海浦发上城TOD综合开发项目共同打造9万平方米的商业空间。K11集团将旗下K11 Select品牌首次引入上海，未来将以活力多元的运营理念，呈现一步一未来的商业“年轻量子力启航基地”。浦发上城TOD综合开发项目作为浦东新区“金色中环发展带”上首个三线贯通的TOD站城一体项目，建筑规模约63万平方米，地处上海金桥，落位于浦东南北科创走廊。浦发集团依托区域综合交通优势，以TOD为发展导向，立足长远，秉承绿色共生、互联共通、开发共享、区域共

荣的目标愿景，将项目塑造成独一无二的区域新地标，树立浦发上城品牌，打造国际化健康、智能、社交的工作生活方式典范。

五、项目动态

■ 四川成都首个地面车辆基地 TOD 项目（红星路）正式启动

6月2日，成都轨道集团下属轨道城市集团发布消息称，红星路车辆基地 TOD 综合开发项目正式启动，该项目是成都首个地面车辆基地 TOD 项目。红星路车辆基地占地面积 330 亩，位于成都高新区梓州大道东侧，紧邻地铁五根松站，于 2015 年建成投用，为地铁 1 号线日常运营发挥着极其重要的支撑保障作用。根据设计方案，该项目围绕站点打造地标建筑，形成疏密有致的城市道路界面，建成后将逐渐呈现“开合有致”的城市天际线。项目将以“EOD(以生态环境导向的开发模式)+TOD(以公共交通为导向的开发模式)”为双擎驱动，更加注重生态和谐，以中央绿轴串联三大特色公园板块，更加生动呈现公园城市社区。

■ 北京丽泽城市航站楼综合交通枢纽可行性研究报告获批复

近日，北京丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程可行性研究报告取得批复。丽泽城市航站楼已于去年开工建设，根据计划，航站楼枢纽将在 2025 年 12 月底具备投入运营条件，届时将成为全市唯一“五线换乘”的立体交通枢纽。该项目位于丽泽金融商务区北区，是北京大兴国际机场向中心城区的延伸，是针对城市居民、商务人群等航空客流的新机场线综合配套服务设施。项目取得市发改委关于可行性研究报告的批复，明确项目一体化实施范围约 7.1 公顷，建筑规模约 23.5 万平方米，包含城市航站楼、接驳与公共服务、轨道交通丽金线车站、综合开发配套设施等 4 部分功能。下一步，项目建设将完善运营管理模式，稳定运营方案，统筹落实各建设资金筹措渠道，确保丽泽城市航站楼高质量建设及运营。

■ 广州首个轻轨上盖 TOD 项目云麓花城首栋住宅主体结构封顶

6月9日,由白云城投集团开发建设的广州首个轻轨上盖 TOD 项目——云麓花城迎来首开区 1 号楼封顶,该栋住宅楼预计明年年底交付。项目位于广州主城第一高峰帽峰山脚下、广佛环城际轨道东环线太和站上盖,一站到白云机场,三站到天河,东望千年名脉帽峰山,南邻广州民营科技园核心区,北接白云国际机场,东接中新知识城,坐拥城轨太和站上盖和地铁 14 号线枢纽。该项目规划建设 11 栋品质住宅、5 栋高端商务写字楼,总体量超 60 万平方米,其中包含约 22 万平方米商办载体,同时项目自身配套 1.5 万平方米商业、1.2 万平方米社区服务配套,未来将打造成为涵盖高端商务、品质住宅、购物中心、文旅圣地、城轨枢纽于一体的现代都市消费产业集群,构建广州北部城市标杆综合体。

■ 呼和浩特两个地铁 TOD 项目（绥远轩项目和启航大厦）即将投入运营

6月10日,由呼和浩特市交通集团地铁实业公司负责建设的绥远轩和启航大厦两个地铁 TOD 项目传来建设喜讯,这两个项目在还路于民的同时,已经完成招商,正在进行工程验收和内部装修,不久将投入运营。

绥远轩项目属于呼和浩特市地铁 1 号线将军衙署站 B2 出入口 TOD 项目。该项目建设用地面积 2605.69 平方米,总建筑面积 2824.17 平方米,为地上两层、地下两层结构,与地铁出入口一体化设计,与将军衙署隔街相望,既满足周边市民地铁出行的同时兼具商业功能。项目规划业态为地上部分引入品牌餐饮,地下部分为配套超市及运动体验馆,预计 9 月初投入运营。

启航大厦项目属于呼和浩特市地铁 1 号线将军衙署站 A 出入口 TOD 项目。该项目建设用地面积 1957.95 平方米,总建筑面积为 7281.25 平方米,地上 14 层结构。该项目由呼和浩特市维菊酒店管理有限公司承租经营,把启航大厦打造成为全智能型商务酒店,预计今年国庆节前后投入运营。

■ 深圳坂田万科广场 TOD 商业预计明年五一营业

6月12日，据市场消息，深圳龙岗坂田万科广场预计今年完工，并将于明年五一营业。坂田万科广场总商业体量达15万平方米，是万科在深圳开发的单一体量最大的购物中心。区别于此前与深铁合作的SIC超总项目，这也是万科在深圳首个独立开发的TOD商业（5号线地铁上盖物业），坐落于坂田街道，坂田地铁站D出口，商业将直接连通地铁走廊。坂田万科广场将以“自然有生活”为核心品牌理念，以「2.7万m²深圳在地自然植物园+五大全新社交运营方式」，以Branding「品牌构建」思维打造一座具有“自然探索乐趣”的都市社交中心。

■ 广州白云火车站正式封顶

6月19日，新建广州白云火车站正式封顶，标志着站房钢结构整体完工，全面进入室内外装饰装修阶段，预计将于今年底竣工。广州白云站是广州铁路枢纽“五主四辅”中的主要客站之一，位于广州市白云区南部，总建筑面积约45.3万平方米，站房建筑面积14.45万平方米，站场规模11台24线，将引入京广铁路、京广高铁、广湛高铁等线路，同步配套6条地铁线路，以及游客中心、长途客运中心、旅游大巴站场和城市公交站场等多种交通接驳设施及公共空间。广州白云站建成后，将成为站城融合、交通综合、功能复合、生态结合、智能统合，具有岭南特色的全新TOD大型综合交通枢纽。

■ 无锡地铁5号线锡钢滨区间开发项目（运河汇）开业

6月30日，由无锡市梁溪文旅发展集团有限公司、无锡华侨城实业发展有限公司、无锡地铁生态置业投资有限公司承办的2023“重返始终”——江南可持续生活大会暨无锡运河汇项目开业仪式，在运河畔圆满举行。地铁5号线锡钢滨区间开发项目（运河汇），是无锡地铁采用规划线路区间TOD开发模式，城市更新的典型项目。由无锡地铁、梁溪文旅集团、无锡华侨城共同打造的无锡城市文化会客厅。地铁5号线下穿，以“TOD+文旅”的创新模式，涵盖文化、商务、

零售、餐饮、休闲等多重功能，以文化、体验、探索、社交为内核，进一步完善了古运河风光带的自身配套，引领梁溪老城文化艺术升级，赋能无锡文化和旅游高质量发展。

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。