



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8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。

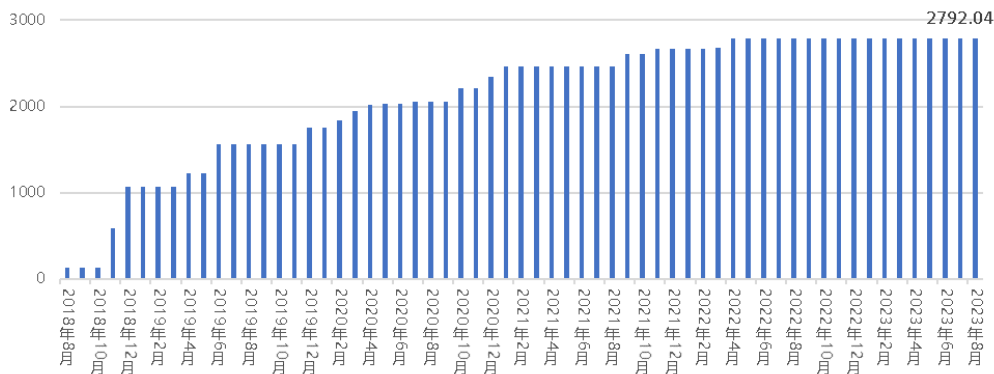
### 摘要

- 2023 年 8 月全国无新增轨交建设规划批复。
- 政策动态方面，TOD 成为热点，交通运输部以及日照、天津、青岛和合肥等城市均发布相关政策，鼓励公共交通用地综合开发；国家发改委发布《关于推动虹桥国际开放枢纽进一步提升能级的若干政策措施》，《长三角生态绿色一体化发展示范区综合交通专项规划》提出“实现以人的活动需求为核心的站城融合发展”。
- 行业动态方面，8 月份规划动态较多，天津西站综合开放枢纽——京津冀同城商务区建设总体方案、天津市“津城”轨道交通场站综合开发近期建设规划、厦门市综合交通规划等规划获批；兰州、珠海、成都等城市轨道交通线网规划发布，预计城市轨道交通建设投资将加快；合肥正在开展 TOD 相关研究，苏州和南通签订共建全国性综合交通枢纽战略合作协议。
- 企业动态方面，8 月深圳地铁、保利发展和绿城中国竞得深圳和杭州三幅 TOD 地块；成都轨道发布《绿色城轨发展行动方案》、《数智化发展顶层规划》，开启科技引领、绿智赋能的新征程；深铁集团与顺丰集团、苏州轨道与中建国际、河南铁建投与郑州航空港区、金燕集团与万达分别展开合作；成都金周轨道 66% 股权项目预披露，涉及金周路站 TOD。
- 项目动态方面，特色项目较多，例如浙江首个城市轨交地下商业街区鼓东区间获得不动产权证，其也是宁波轨道打造的首个盘活存量资产和资产证券化的首个试点项目；上海元江路 TOD 将提供约 3000 套租赁住房，落实“租购并举”；成都陆肖 TOD 引进洲际酒店集团旗下高端品牌金普顿。

## 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 16 个月无新增轨交批复。

图：2018年至今全国新获批城市轨道交通建设规划累计里程（单位：公里）



## 二、政策动态

### ■ 交通运输部《关于加快推进汽车客运站转型发展的通知》提出“加强用地综合开发”

8月2日，交通运输部办公厅等多部门印发《关于加快推进汽车客运站转型发展的通知》（以下简称《通知》）。《通知》提出，加强用地综合开发。各地自然资源部门要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。客运站利用存量房产、土地资源发展《产业用地政策实施工作指引》明确支持的产业和行业的，适用在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策，过渡期支持政策以5年为限。以划拨方式取得土地的客运站在《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；客运站在《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。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。

### ■ 日照《关于进一步推动城市公共交通优先发展的若干措施》鼓励以公共交通为开发导向

近日，日照市人民政府印发《关于进一步推动城市公共交通优先发展的若干措施》，推出六项措施，其中之一是推动城市公共交通基础设施建设。落实《日照市城市建设项目交通影响评价实施办法》，并作为项目实施的前置性条件，实现城市公共交通新建配套设施与项目主体同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用；科学合理预留公共交通设施用地，多种渠道增加场站供给，加强城市公共交通设施用地保障；鼓励以公共交通为开发导向的可持续发展模式，探索实施城市公共交通设施用地综合开发。

### ■ 《天津市“十四五”城市基础设施建设实施方案》提出形成站城一体化开发模式

8月7日，天津市住房城乡建设委、市发展改革委发布《天津市“十四五”城市基础设施建设实施方案》，明确提出，推动轨道交通与城市功能协同发展，结合场段、站点周边用地条件，对具备综合开发条件的场段、站点形成站城一体化开发模式，提升轨道交通客流量。同时要求促进多层次、多模式轨道交通融合发展。强化干线铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通“四网融合”，推动城市轨道交通与高铁城际站同步建设，优化城市轨道交通与既有客运站便捷换乘。

### ■ 青岛《关于进一步推动城市公共交通优先发展的实施意见》提出“推进公交用地综合开发”

8月16日，青岛市政府办公厅印发《关于进一步推动城市公共交通优先发展的

实施意见》(以下简称《实施意见》)。《实施意见》包含总体要求、主要任务和保障措施三个方面的内容,提出到2025年,城市轨道交通运营及在建里程达到500公里。《实施意见》提出:推进公共交通用地综合开发。对新建城市公共交通设施用地的地上、地下空间,支持市场化原则实施土地综合开发。对现有城市公共交通设施用地,支持在符合规划且不改变用途的前提下进行立体开发。综合开发收益可用于城市公共交通基础设施建设和弥补运营亏损。鼓励社会资本依法依规参与城市公共交通场站综合开发。

**点评:**

随着城市更新和城市建设步伐加快,青岛市的公交场站正在加快转型升级,例如唐山路公交换乘枢纽工程是青岛北部区域唯一的“公交立体停车场+社会停车场”综合项目,年内将完成验收;淮河路公交停车场项目是全国首个使用简易升降机械立体停车设备的公交停车场,预计本月投用。

### ■ 《长三角生态绿色一体化发展示范区综合交通专项规划(2021-2035年)》

**发布**

《长三角生态绿色一体化发展示范区综合交通专项规划》(以下简称《规划》)由上海市交通委牵头组织,会同江苏省交通厅、浙江省交通厅共同编制,近期已正式发布。《规划》包括编制背景、总体思路、规划目标、规划方案、近期重点和实施保障六部分的内容,提出构建“一体化、数字化、低碳化、共享化”的示范区高质量综合交通设施、服务和治理体系,塑造宜居、宜业、宜游的交通环境,实现对外交通集约畅达、内部交通绿色便捷、交通治理协同高效的目标愿景。综合开发方面,《规划》提出:促进紧凑城镇空间开发和土地混合高效利用,开展交通空间和公共活动空间的一体化设计,实现以人的活动需求为核心的站城融合发展。强化枢纽一定半径范围内的空间融合、混合开发,实现站城一体的高效集约布局与多方式无缝换乘。

**点评:**

示范区地跨沪苏浙两省一市，全域约 2413 平方公里，具有“生态绿色”“水网密布”“古镇云集”等鲜明特点。因此，其交通体系的构建与集中城市化区域相比，存在较大不同。《规划》在策略上，突出生态绿色和枢纽支撑。在整体框架设计中，充分体现绿色生态理念，以 TOD（公交优先发展）为导向完善示范区枢纽布局。《规划》的发布和实施，标志着示范区交通发展在一体化制度创新、空间格局协同构建、跨区域项目统筹规划方面又迈上了一个新台阶，必将对推动示范区交通互联互通和高质量发展起到有力的支撑作用。

### ■ 国家发改委《关于推动虹桥国际开放枢纽进一步提升能级的若干政策措施》发布

国家发展改革委 8 月 16 日对外发布《关于推动虹桥国际开放枢纽进一步提升能级的若干政策措施》。《措施》包含强化虹桥商务区核心功能、促进“一核两带”融合发展以及引领长三角更高质量一体化发展等三个方面共二十四条政策措施。明确支持共建跨区域轨道交通网，推动沪乍杭铁路等项目前期工作，加快实施沪苏通铁路二期、通苏嘉甬铁路、金山至平湖市域铁路等项目，提升节点城市枢纽功能。加快推进打通高速公路未贯通路段和拓宽瓶颈路段前期工作。

### ■ 交通运输部发布《加快建设交通强国报告（2022）》

近日，交通运输部发布《加快建设交通强国报告（2022）》（简称《报告》），这是党的十九大报告提出建设交通强国以来，交通运输部第一次发布建设交通强国报告。《报告》对五年来加快建设交通强国工作成效经验进行了总结，贯彻落实党的二十大部署安排，谋划未来五年加快建设交通强国思路方向，对凝聚行业共识，奋力加快建设交通强国，努力当好中国式现代化的开路先锋具有重要意义。



■ 《合肥市城市轨道交通连接通道管理办法》提出“站点周边地块的公共建筑尽可能与轨道交通连接”

近日合肥市交通运输局、合肥市自然资源和规划局、合肥市城乡建设局和合肥市轨道交通建设办公室印发《合肥市城市轨道交通连接通道管理办法》(以下简称《管理办法》),旨在规范城市轨道交通连接通道的建设和运营管理,促进城市轨道交通周边建(构)筑物与车站互联互通,推动“站城一体化”。《管理办法》提出:城市轨道交通设计尽可能预留通道接口条件,站点周边地块的公共建筑尽可能与轨道交通连接。

点评:

[近年来合肥市城市轨道交通快速发展,轨道交通运营里程约 176 公里,在建里程达 157 公里。随着合肥市轨道交通周边地块开发项目的增多,轨道交通联通需求变大,《管理办法》的出台,旨在鼓励支持地铁站点和临近商业综合体、医院等互联互通,推动“站城一体化”。](#)

### 三、行业动态

■ 7月全国城市轨道交通客运量较2019年月均客运量增长超三成

8月3日,交通运输部发布《2023年7月城市轨道交通运营数据速报》。报告显示,7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296条,运营里程9743.5公里,实际开行列车324万列次,完成客运量26.6亿人次,进站量16亿人次。7月份,客运量环比增加2.2亿人次、增长9.2%,同比增加7.1亿人次、增长36.4%,较2019年月均客运量增加6.7亿人次、增长33.8%。7月份客运强度平均水平为0.546万人次每公里日,与2019年全年客运强度平均水平持平。7月新增运营里程15.2公里。其中,新增运营线路1条(绍兴地铁2号线),新增运营区段1个(合肥地铁1号线三期)。

### ■ 《天津西站综合开放枢纽——京津冀同城商务区建设总体方案》获批

近期，据天津政务网显示，天津市人民政府原则同意《天津西站综合开放枢纽——京津冀同城商务区建设总体方案》。方案显示，京津冀同城商务区呈现“一核两带三组团”的空间布局。“一核”：即天津西站核心商务区，面积约 3.8 平方公里，主要承载综合交通枢纽、承接北京非首都功能疏解、京津冀同城生产生活示范、国际消费中心城市和区域商贸中心城市先导区等功能。“两带”：一是光荣道科技创新产业带，二是滨水生态文化带。“三组团”：一是西北角金融和数字经济产业聚集区，二是大胡同商贸和文旅聚集区，三是优质体教融合区。

### ■ 《天津市“津城”轨道交通场站综合开发近期建设规划》获批

近日，《天津市“津城”轨道交通场站综合开发近期建设规划》获得天津市政府批复。该规划是天津市轨道交通场站综合开发控制性详细规划调整、项目策划工作的基本依据。规划范围以津城为主，兼顾滨城和市域主要重点区域。《规划》确定了规划目标：落实“建轨道就是建城市”发展理念，构建多层次、多类型、多模式的轨道交通综合开发体系，促进土地集约节约利用；围绕轨道交通场站打造“商业中心、生活中心、产业中心、文化地标”，更好的提升轨道交通沿线的经济活力；围绕轨道交通场站增加便民设施，进一步提高轨道交通服务水平，更好的满足市民便捷出行、美好生活的需求。《规划》提出了规划期内轨道交通场站综合开发近期建设项目的清单和规划要求，提出近期建设项目“一站一策、动态管理、滚动发展”的实施建议。

### ■ 《厦门市综合交通规划(2021—2035年)》获批

8月3日，厦门市人民政府原则同意市资源规划局报送的《厦门市综合交通规划(2021-2035年)》。该规划是指导厦门市交通基础设施建设的重要规划，要求牵头机构会同各区(开发区)、市有关部门和单位制定项目详细实施计划，合理安排项目建设时序，加大项目前期工作力度，切实组织做好重点项目规划实施



相关工作。

### ■ 合肥正在开展 TOD 发展战略规划暨土地资源利用专项规划研究

8月6日，从合肥市公管局获悉，合肥市轨道交通TOD发展战略规划暨土地资源利用专项规划项目展开招标将编制，以公共交通引导城市发展，力求重塑形态提升能级。当前，合肥正在全力推进轨道交通三期工程建设，并同步开展轨道交通四期建设规划编制工作。为推进TOD综合开发与城市协同发展，合肥市计划开展TOD发展战略规划暨土地资源利用专项规划研究。未来，合肥轨道交通TOD模式将围绕站点、车辆段打造高密度空间，促进土地节约集约高效利用。同时，通过TOD综合开发，重塑城市形态、提升城市能级，实现生产、生活、生态高度和谐统一。

### ■ 《兰州市城市轨道交通新一轮线网规划》公示

8月8日，兰州市自然资源局门户网站发布《兰州市城市轨道交通新一轮线网规划》。《规划》以兰州市域为研究范围，重点研究《兰州市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇适宜建设区，规划期限分为近期和远景，近期到2035年。规划内容为：（一）利用既有和规划的市域郊铁路线。（二）近期线网：线网总长度约131km（新增线路96km），其中：大运量骨干线为1号线、2号线，线路长约53km（已建成约35km）；中运量辅助线路为3号线、4号线、7号线，线路长约78km。（三）远景线网：为保障城市长远发展，在近期线网的基础上，规划预留城关-科学城-新城-兰州新区的5号线廊道，盐池-九州-东方红广场的8号线廊道，3号线与4号线延伸廊道及2号线支线，远景线网总规模约251km。



## ■ 《珠海市城市轨道交通线网规划（2021-2035）》草案公示

8月16日，为了强化对城市空间结构、客流需求和轨道交通功能定位的研究，珠海市自然资源局发布《珠海市城市轨道交通线网规划（2021-2035）》草案。本次规划在新的城市发展要求和背景下，结合城市空间结构、中心体系、客流需求等，重点研究城市轨道交通的功能定位、线网结构与形态，支撑珠海市城市空间拓展，支撑交通提升，建设全国性综合交通枢纽。

## ■ 上海《闵行区综合交通规划(2022—2035年)》正式发布

8月25日《闵行区综合交通规划(2022—2035年)》正式发布，提出“主城区交通与空间融合”的闵行方案，这也是上海首个区级发布的综合交通规划。根据规划，闵行区突出“强功能、健网络、增容量”的核心策略，强化一体化枢纽、两张骨干网、三条区域廊道并统筹多个系统，形成“1+2+3+N”的综合交通总体规划布局。待机场联络线、嘉闵线、13号线西延伸、23号线一期、示范区线和19号

线等建成后，闵行区将有 17 条轨道交通线路，站点 84 个，总里程 160 公里。

### ■ 《成都市低运量轨道交通线网规划(2022-2035 年)》方案公示

日前，成都市规划和自然资源局公示《成都市低运量轨道交通线网规划(2022-2035 年)》方案。本次规划围绕中心城区、城市新区和郊区新城三个层次，充分衔接大运量轨道交通网络，以“构建多网融合、高效便捷、一体化运营的低运量轨道交通系统”为目标，形成低运量轨道交通线网布局方案。本次方案规划低运量轨道交通线路共 12 条，其中包括现状已建、将既有部分规划城市轨道交通线网远景市域铁路和西部区域二级轨道线路共计 8 条调整为低运量轨道交通线路，共约 254 公里；新增线路 4 条，约 78 公里。规划线网总里程约 332 公里，共设车辆基地 12 处。

### ■ 苏州和南通签订共建全国性综合交通枢纽战略合作协议

8 月 28 日，苏州、南通签订共建全国性综合交通枢纽战略合作协议，加快推进两地交通运输现代化建设和跨江融合发展。根据协议，两市将以加快交通运输一体化、同城化为路径，全面深化合作，进一步加强综合交通规划对接，推进航运物流枢纽建设，聚焦过江通道、城际铁路、高速公路等加快实施一批重点交通基础设施项目，共同打造交通运输跨江融合发展新典范、现代化建设新标杆。目前，通苏嘉甬铁路、北沿江铁路、张靖皋长江大桥等重大设施正加快建设，两地在长三角一体化发展中的服务能力和支撑作用全面提升。

## 四、企业动态

### ■ 8月深圳、杭州成交TOD地块3幅总建筑面积达42万平方米

8月深圳、杭州西站成交TOD地块3幅，总建筑面积达42万平方米，成交总价达86亿元，拿地企业为深圳地铁、保利发展和绿城中国。

深圳地铁以37.32亿元获得光明凤凰A614-0522宗地。该宗地块为二类居住用地+道路用地，位置紧邻13号线月亮站地铁口，建筑面积约21.3万平方米，挂牌起始价37.32亿元，最高限制地价42.91亿元；建成后普通商品住房平均销售价格不高于48500元/平方米（不含室内装修价格）。

杭州西站枢纽核心区2宗住宅用地成功出让。其中余杭组团YH-18单元G-19地块，位于西站西南侧，南面就是地铁3号线龙舟北路站。地块用途为住宅（设配套公建）用地，建筑面积为10.3万平方米，由绿城中国以总价25亿元竞得，楼面价24437元/平方米，溢价率9.14%。

余杭组团YH-18单元H-01地块，位于西站枢纽东南侧，用途为住宅（设配套公建）用地，建筑面积为10.7万平方米，由保利发展以总价23.28亿元竞得，楼面价21663元/平方米，溢价率0.43%。

表：2023年8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 <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率 (%)	竞得企业	成交日期
深圳	光明凤凰 A614-0522	二类居住用地+道路用地	212970	373200	17524	0	深圳地铁	8-18
杭州	余杭组团 YH-18 单元 G-19 地块	住宅（设配套公建）用地	102591	250701	24437	9.14%	绿城中国	8-22

杭州	余杭组团 YH-18 单元 H-01 地块	住宅（设 配套公 建）用地	107454	232778	21663	0.43%	保利发展	8-22
合计			423015	856679				

数据来源：CRIC、上海易居房地产研究院

## ■ 成都轨道集团发布《绿色城轨发展行动方案》《数智化发展顶层规划》

8月11日，成都轨道集团发布《绿色城轨发展行动方案》《数智化发展顶层规划》，标志着成都轨道交通全面开启科技引领、绿智赋能的新征程。《绿色城轨发展行动方案》《数智化发展顶层规划》明确了成都轨道交通绿色、数智化发展的指导思想和工作目标，擘画了“1-6-4-1”的绿色城轨发展蓝图和“一底座支撑、七大业务赋能、一大脑统管”的数智化战略。在绿色TOD促营城方面，将在TOD开发项目中广泛应用信息化新技术，系统融合信息流、轨道客流，构建以轨道站点为城市公共中心的高效、低碳、便捷智慧城市，树立“大数据+智慧TOD”示范标杆。在数智TOD营城移动服务方面，将以便捷、共享、开放的技术架构为基础，以提升公众体验为指导，打造全域移动化TOD智慧社区，构建全市域泛在的丰富线上线下信息交互场景，提升TOD品牌效应，推动多元融合共治，打通智慧社区治理“最后一百米”。

## ■ 深铁集团与顺丰集团签署联运合作协议，探索轨道物流新模式

8月18日，深圳市地铁集团有限公司与顺丰速运有限公司，在福田枢纽举行《福田至碧海湾空铁轨联运合作协议》签约仪式。根据协议，深铁集团与顺丰集团将在“轨道物流”领域展开合作，携手打造深圳首个空铁轨联运物流示范线项目，共同推进轨道交通与现代物流业融合发展，探索构建“一网多用”的轨道物流网络体系，在充分利用城市轨道交通运力资源的同时，减少路面交通拥堵，助力物流绿色化、低碳化发展。该项目将采用“枢纽到站”模式，在福田枢纽—碧海湾地铁站—深圳顺丰机场基地间，开展物流联合运输，期间，福田枢纽、碧海湾地铁站将进行物流功能区改造。

### ■ 苏州轨道交通与中建国际将围绕 TOD 等展开合作

近日，苏州轨道交通集团与中建国际建设有限公司签订战略合作框架协议，双方将以姑苏区苏纶场南地块项目为契机，围绕 TOD 及地产开发、站城一体化建设，在公开市场招拍挂、城市更新、产业投资、轨道交通建设等领域达成战略合作伙伴关系，共同推动项目投资开发、建设管理、运营维护等业务，实现全方位、深层次、高能级合作。

姑苏区苏纶场南地块项目，为双方首次战略合作项目，位于苏州姑苏区苏地 2023-WG-25 号地块。交通方面，东依姑苏区南北主干人民路，南靠内环南环线，东邻轨道交通 4 号线人民桥南站。根据规划公示，项目总建筑面积约 11.2 万 m<sup>2</sup>，规划约 6.8 万 m<sup>2</sup>精装住宅产品、约 6500 m<sup>2</sup>科研办公楼，并配建居家养老、托育服务、社区居委、绿地与室外健身活动场地等配套设施，将打造高端改善型住宅社区及文化创意办公中心。

### ■ 河南铁建投集团与郑州航空港区共建郑州高铁物流发展实验区

8 月 29 日，河南铁建投集团与郑州航空港区管委会举行战略合作签约仪式，加快推进郑州高铁物流发展实验区建设。河南铁建投集团与航空港区具有良好的合作基础，希望双方在铁路建设、高铁物流、站城综合开发、新型基础设施建设、产业金融等领域持续加强务实合作，共同加快推进郑州高铁物流发展实验区建设，打造站城融合新标杆、高铁物流新样板、企地合作新典范。会上，河南铁建投集团总经理赵超峰与航空港区管委会副主任郭鹏签署《共建郑州高铁物流发展实验区战略合作协议》、综开公司与航空港区管委会签署《郑州航空港高铁站土地综合开发实施协议》、物流公司与航空港区管委会签署《高铁物流合作框架协议》。



### ■ 金燕集团与万达战略合作打造燕郊 TOD 城市综合体

8月29日，万达商业管理集团旗下珠海市信万坤泰商业管理有限公司、万达酒店及度假村与金燕集团正式签约。双方签署的战略合作协议，涵盖了商业地产及酒店等领域，合作项目坐落于金燕集团旗下的金燕 SOHO 项目。此次合作也是三河市政府优化营商环境的重要成果，将为燕郊的经济发展注入新动能。作为燕郊南城 TOD 城市综合体项目，金燕 SOHO 致力于打造成为全家庭、全时段、一站式体验型商业综合体，集时尚、生活、娱乐、美食、健康、文艺于一体的精致生活新空间。

### ■ 成都金周轨道 66%股权项目预披露

8月30日，据西南联合产权交易所，金周轨道 66%股权项目开始预披露，预披露结束时间为 2023 年 9 月 26 日，涉及金周路站 TOD。2022 年 10 月 27 日，金周轨道获取到金周路站 TOD 综合开发项目用地，土地位于成都金牛区金泉街道互助社区 4 组，宗土地净用地面积 32990.55 平方米，折合约 49.49 亩，成交楼面价 11700 元/平方米，为底价成交。据了解，金周轨道成立于 2022 年 10 月 27 日，注册资本 1000 万元，经营范围包括房地产开发经营；建设工程施工等。

## 五、项目动态

### ■ 浙江首个城市轨交地下商业街区鼓东区间获得不动产权证

8月3日从宁波市轨道交通集团获悉，该市自然资源和规划局海曙分局日前为宁波地铁 1 号线鼓东区间地下商业综合体项目颁发不动产权证，这是浙江第一本城市轨交地下商业空间不动产权证，宁波率先推动不动产登记从平面向立体空间转化升级。

鼓东区间商业综合体位于宁波轨交 1 号线鼓楼站-东门口站区间，是地下二层商

业开发项目，长 760 米，宽 21.3 米，是浙江首个城市轨交地下商业街区，也是全国建筑面积最大的两站区间综合体。项目于 2015 年竣工验收，2017 年运营。今年以来，宁波轨道交通集团研究梳理存量资产盘活方案，优化资产配置，鼓东区间商业综合体是其盘活存量资产和资产证券化的首个试点项目，其不动产权证在全市率先采用三维产证模式，引入不动产六至（东、南、西、北、上、下边界）与地下空间三维模型作为证载不动产登记信息的一部分，集成于产权证二维码中，扫描即可获得。

### ■ 广州白云站 TOD 枢纽综合体首批签约入驻 12 家企业

8 月 3 日，围绕白云站 TOD 设置的粤胜广场，举行首批入驻企业合作签约仪式。这个建筑面积高达 146 万平方米的特大型现代化交通枢纽综合体，未来将以“轨道交通 TOD+”模式打造绿色智慧产业集群、时尚经济产业集群等，吸引知名企业入驻。数栋围绕白云站设置的综合体，是广州地铁集团在此布局的粤胜广场——建筑面积高达 146 万平方米的特大型现代化交通枢纽综合体，未来将以“轨道交通 TOD+”模式打造绿色智慧产业集群、时尚经济产业集群等，带动整个板块的人气聚集和经济发展，吸引世界 500 强企业、独角兽企业、绿色智慧产业、时尚经济产业等知名企业入驻。

### ■ 南通首个站城融合 TOD 项目-幸福车辆段顺利推进

据悉，南通城市轨道交通 2 号线一期工程幸福车辆段及平台建设工程顺利推进，紧锣密鼓进行开通运营前的各项准备工作。南通幸福车辆段承担轨道交通 2 号线所有列车的停放、检修、清洗等工作，是南通首个站城融合的 TOD 项目，也是南通轨道交通建设体量最大的工程、南通首个采用“轨道+物业”开发模式的

场段项目。该项目建成后，将对接南通高铁站、地铁、依托双铁优势打造集休闲娱乐、商业办公、文化旅游于一体的长三角人才宜居新高地。南通轨道交通2号线预计年内开通运营，届时将与地铁1号线构筑两条通行大动脉，为南通轨道交通“由线变网”奠定基础。

### ■ 上海元江路 TOD 将提供约 3000 套租赁住房

据申通地铁集团介绍，位于闵行区颛桥镇、毗邻“大零号湾”的元江路 TOD 上盖正在全力建设，元江路保利光合上城一期正在加速建设阶段。预计自 2025 年起，这里将会逐渐呈现出一座集住宅、商业、办公、公寓、公园于一体的地铁上盖综合体。光合上城将致力于打造全国标杆租赁社区，预计 2026 年一季度正式入市，将提供约 3000 套租赁住房。项目涵盖高层白领公寓及低密轻奢公寓两个不同租赁组团，满足不同客户的租赁需求。在主力户型设计上，充分考虑了年轻人的租住习惯，打造性价比高的、功能齐全的、装修品质好的约 30 平方米整租精品。除此之外，光合上城还将提供约 1200 平方米的超大公共区域，不仅有接待会客、影音休闲、健身房等基础功能，还会重点打造自习室、直播间、宠物友好等特色空间功能，让租客居住时可以感受到丰富、有趣、好用的社区配套氛围。



图：元江路 TOD 租赁住房效果图

### ■ 成都陆肖 TOD 引进洲际酒店集团旗下高端品牌金普顿

8月4日，成都轨道集团轨道城市投资集团发布消息称，已与洲际酒店集团正式签约，标志着洲际酒店集团旗下高端酒店品牌金普顿西南首店落户成都陆肖TOD项目，为高新中和片区再添一张城市名片。此次签约的金普顿西南首店位于陆肖TOD项目超高层塔楼，建筑面积约2.7万平方米，将配备高空泳池、云端餐厅等功能设施。酒店整体风格将融入成都城市风情，建成后将成为陆肖TOD最高的地标性建筑。

### ■ 广州地铁13号线官湖地铁四五期项目全面封顶

8月11日，中建四局地铁13号线官湖地铁四五期项目43号楼迎来封顶节点，标志着该项目全面封顶，进入室内装修阶段。地铁13号线官湖车辆段及上盖地块项目位于广州地铁13号线官湖站南侧，为广州市首个地下轨道站点正上方TOD项目，也是由广州地铁集团与越秀集团联合开发的首个地铁车辆段及上盖地块项目，占地面积32.33万平方米，共分八期建设。

### ■ 合肥市轨道交通8号线北城车辆段封顶

8月18日，由合肥市轨道交通集团投资建设、中铁四局承建施工的合肥市轨道交通8号线一期工程北城车辆段项目主要单体全部封顶。合肥轨道交通8号线起于一里井站，终于北城车辆段，一期线路全长约22.5千米，均为地下线，设站12座，其中换乘站4座。北城车辆段项目位于北城双墩镇，设停车列检32列位，周月检4列位、大架修5列位，总占地35.78公顷，共设运用库、检修库、综合楼、物资总库等19个单体，总建筑面积11.4万平方米。

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。