



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9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

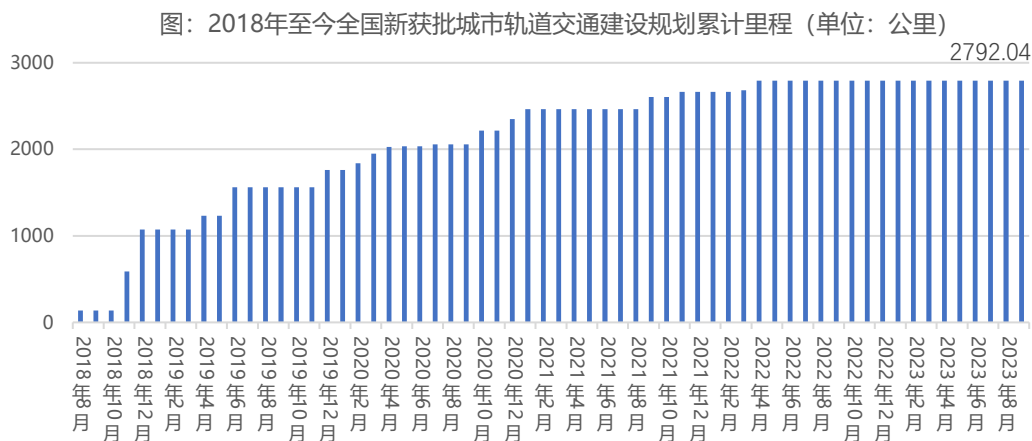
《中国城市轨道交通 TOD 监测月报》是由上海易居房地产研究院与中国国土经济学会国土交通综合规划与开发（TOD）专业委员会共同研发，旨在以动态的眼光、全面的视角跟踪全国及各城市 TOD 政策及行业动向，地铁公司和典型房企的 TOD 土地成交和项目动态，进而了解并研判行业发展的新政策、新动态和新方向。

摘要

- 2023 年 9 月全国无新增轨交建设规划批复。
- 政策动态方面，首个全国层面的 TOD 指导意见发布，推进各地 TOD 健康发展；住建部鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房；交通运输部办公厅印发《城市公共交通优先发展和绿色出行典型案例》。此外，地方政策较多，常州发布首个 TOD 政策，马鞍山市、重庆市、安宁市、福建省、河北省等出台相关文件提出加强枢纽综合开发、创新发展站点经济等。
- 行业动态方面，9 月份中国城市轨道交通 TOD 发展大会在无锡召开，中国城轨交通 TOD 物业开发规模累计 6050 万平方米；中国城轨 TOD 指数报告（2023）正式发布，轨道交通站点服务范围覆盖城市的人口比例持续攀升；上海拟自主运营新建市域铁路，将与长三角城际网贯通运营；国内首条采用 PPP+TOD 模式建设的轨道交通线路全线贯通。
- 企业动态方面，9 月深铁商业与华润万象生活签署战略合作协议，将以合资公司的形式对大运枢纽、前海时代、深铁瑞城等商业项目进行策划、招商、运营一体化管理；苏州轨道交通集团与北京市基础设施投资有限公司签署了战略合作协议，将围绕 TOD 综合开发、产业链投资等领域进行深度合作；另有苏州轨道和常州地铁均发布绿色城轨行动方案。
- 项目动态方面，北京丽泽城市杭州楼未来规划和广州琶洲南双地铁 TOD 项目首次亮相，浙江省首个综合性 TOD 体育公园——宁波甬江 TOD 体育公园正式开园，成都 TOD 首个配建幼儿园开学，上海轨交 14 号线蓝天路站 TOD 综合体等项目开工。

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 17 个月无新增轨交批复。



二、政策动态

1. 《马鞍山市城市公共交通专项规划（2023—2035年）》规划都市圈轨道快线

9月5日，马鞍山市交通运输局网站发布关于《马鞍山市城市公共交通专项规划（2023—2035年）》征求社会意见。马鞍山市轨道交通线网规划由都市圈轨道快线（市域轨道）和城市中心运量轨道交通线组成。都市圈轨道快线（市域轨道），规划马鞍山形成“一横两纵一联”都市圈轨道交通布局，服务城市内部联系，同时兼顾沟通南京、芜湖、巢湖等城市接边地区。其中，“一横”为马博（马舍）线；“两纵”为宁和城际（二期）、宁马城际；“一联”为马郑线。城市中运量轨道交通线，规划预控1条城市中运量轨道交通走廊（城市轨道交通1号线），织补都市圈轨道，服务城市主要客流走廊。线路全长约23km，其中高架段约8.7km，设站17座。

2. 《重庆市土地管理条例（征求意见稿）》提出轨道交通引领原则

为了加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，9月9日，重庆市司法局公开征求《重庆市土地管理条例（征求意见稿）》的意见建议。《条例》要求土地利用年度计划应当充分保障国家和市级重大能源、交通、水利等基础设施项目和重大民生项目、重大产业项目用地；合理安排乡（镇）村公共设施用地、公益事业用地、农村宅基地和集体经营性建设用地，支持乡村产业发展，促进乡村振兴。地下空间开发利用应当遵循统筹规划、综合利用、公共优先、轨道交通引领、地下地上空间相协调的原则。地下空间实行分层利用，应当符合国土空间规划。

3. 住建部鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房

住房和城乡建设部9月13日表示，今年保障性租赁住房筹集建设进度不断加快，全年目标任务目前已完成超过七成。住房和城乡建设部表示，今年全国筹集建设保障性租赁住房204万套(间)的任务目前已完成72%，各地筹集建设进度不断加快。从全国看，各地近两年来共已建设筹集保障性租赁住房508万套(间)，完成投资超过5200亿元，可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。按照住房和城乡建设部的安排，未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房，鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房，鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房，多措并举扩大保障性租赁住房供给。

4. 《安宁市“十四五”综合交通发展规划》提出加强枢纽综合开发

9月15日，安宁市人民政府发布了《安宁市“十四五”综合交通发展规划》（以下简称《规划》）。《规划》提出加强枢纽综合开发。发展枢纽经济，强化区域联动开发，依托综合交通枢纽和城市轨道交通场站，建设与城市空间、产业发展联动融合、综合开发的立体式、复合型城市综合体。充分利用地上地下空间，

促进交通与商业、商务、会展、休闲等功能融合。建立公共交通导向的土地利用模式，推动综合交通枢纽与周边用地的一体化开发（TOD），提高单位用地面积的交通运输周转量。

5. 福建省发改委发文打造福厦“1小时生活圈”，创新发展站点经济

9月18日，福建省发展和改革委员会印发了《打造福厦“1小时生活圈”若干措施的通知》（以下简称《通知》），促进高铁沿线城市资源整合、交通互联、产业融通、协调发展，全方位推进高质量发展。《通知》提出了优化高铁列车开行、完善公共交通配套、健全货运物流体系、创新发展站点经济、拓展高铁业态融合、加强产业分工协作等6个方面共15条措施。创新发展站点经济方面，加强城市与高铁发展深度融合，通过发扬地域站点特色文化、推进站点周边综合开发等措施，鼓励地方出台扶持政策，统筹路地双方资源，共同实现高铁发展与城市形象的共赢提升。拓展高铁业态融合方面，从旅游开发、会展消费等业态出发，结合高铁沿线文旅资源、会展活动，通过打造文旅专线、扩大会展规模并创新消费模式，促进高铁与相关业态融合发展。加强产业分工协作方面，以高铁为纽带，推动创新区域合作模式，拓展“高铁”缩减时空的效应，依托山海协作便捷交通条件，探索推进众创孵化平台、共建园区建设，增进区域内贸易、人员、技术和资本交流联系。

6. 交通运输部办公厅印发《城市公共交通优先发展和绿色出行典型案例》

9月18日，交通运输部办公厅印发《城市公共交通优先发展和绿色出行典型案例》，供参考借鉴、学习推广。这些案例包括：1、江西南昌：加强公交用地保障，促进公交优先发展；2、四川成都：推进公交专用道成网运行，提升公交运行速度和吸引力；3、河北石家庄：持续推进公交线网优化，多措并举提升城市公交服务吸引力；4、浙江杭州：探索城市公共交通片区治理模式，提升公交精

细化服务水平；5、重庆：完善微循环公交网络，打造“小巷公交”服务品牌；6、江苏苏州：推进公共交通多层次融合发展，提升换乘出行体验；7、陕西西安：探索公交多元化服务，打造高品质公交服务体系；8、上海：改善老年人交通出行环境，提升适老化出行服务水平；9、辽宁盘锦：加强公交优先发展政策支持，推进城市公交高质量发展；10、北京：巧用加减乘除法，妙解互联网租赁自行车规范发展题；11、云南玉溪：大力推进慢行系统建设，畅享绿色出行环境；12、福建泉州：公交+慢行，让出行更加多彩；13、西藏拉萨：坚持公交优先发展，促进绿色集约化出行。

7. 《中国城市轨道交通协会关于进一步鼓励和发展城市轨道交通场站及周边土地综合开发利用（TOD）的指导意见》发布

9月22日，《中国城市轨道交通协会关于进一步鼓励和发展城市轨道交通场站及周边土地综合开发利用（TOD）的指导意见》（以下简称《意见》）发布，这是首份全国层面的专门的TOD政策文件，并且也是全国首个以协会名义出台的指导TOD发展的重要文件，填补了全国层面TOD领域的政策空白，对于促进各地开展TOD的开发和实践具有重要意义。《意见》除引言外，共有5个部分，包括重要意义、总体要求、基本原则、发展任务和保障措施。

点评：

易居研究院参与了《意见》制定过程中的专家征询及研讨会，此次出台的《意见》可以说是一次全面系统的对TOD经验的总结和提炼，有以下五个特点：一是首个全国层面TOD领域的政策文件，填补全国TOD领域的政策空白；二是明确了TOD的重要作用和意义，引领城市有机更新；三是鼓励考虑市场供需情况等相关因素，合理确定TOD开发方案；四是提出研究创新场站综合开发项目供地的体制机制；五是创新鼓励社会资本参与场站综合开发项目的政策机制。

相关链接：<https://mp.weixin.qq.com/s/yzhy0JJic-RRw4RsS1eixg>

8. 《关于推进常州市轨道交通场站及周边土地综合利用的实施意见》发布

近日，常州市人民政府办公室发布《关于推进常州市轨道交通场站及周边土地综合利用的实施意见》（以下简称《意见》）。作为常州市级层面首个 TOD 综合开发政策，《意见》明确了常州市“十四五”时期及以后轨道交通 TOD 综合开发的总体要求和开发机制，对于引导常州从“城市轨道”向“轨道城市”发展提供了重要保障。随着常州政策的发布，长三角已出台 TOD 政策的城市已达到 11 个，将助力“轨道上的长三角”建成，常州 TOD 项目的推进也将进入加速阶段。

点评：

《意见》共分为三个部分，分别为总体要求、综合利用机制和保障措施。与长三角城市对比来看，常州轨道交通场站综合利用机制主要有以下特点：一是常州综合开发用地范围与长三角城市基本一致；二是形成企业主导、政府支持、社会参与的开发运作机制；三是实行“分层设权、分层供地”的土地使用模式。

相关链接：<https://mp.weixin.qq.com/s/0u6d86hfzypCsTjzga7xhQ>

9. 《河北省人民政府办公厅关于推进城市公共交通高质量发展的意见》提出加强用地综合开发

9月23日，《河北省人民政府办公厅关于推进城市公共交通高质量发展的意见》发布，旨在深入实施城市公共交通优先发展战略，推进全省城市公共交通高质量发展。文件提出：加强用地综合开发。支持城市公交枢纽、首末站、停保场和城市轨道交通车站、车辆基地等，在优先保障场站交通服务基本功能、符合国土空间规划和确保安全的前提下，依法依规利用场站内部闲置设施开展社会化商业服务，充分利用地上、地下空间进行立体综合开发，分层设立建设用地

使用权，建设具有商业功能的城市轨道交通综合体。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。城市交通用地综合开发的收益用于反哺城市轨道交通企业经营和建设城市轨道交通基础设施，增强城市轨道交通可持续发展能力。

三、行业动态

1. 8月全国城市轨道交通客运量较2019年月均客运量增长36%

9月5日，交通运输部发布《2023年8月城市轨道交通运营数据速报》。报告显示，2023年8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297条，运营里程9771.8公里，实际开行列车325万列次，完成客运量27.1亿人次，进站量16.3亿人次。8月份，客运量环比增加0.4亿人次、增长1.7%，同比增加7.5亿人次、增长38.4%，较2019年月均客运量增加7.2亿人次、增长36.0%。8月份客运强度平均水平为0.556万人次每公里日，较2019年全年客运强度平均水平增长1.9%。本月新增运营里程28.3公里。其中，新增运营线路1条（福州地铁4号线），新增运营区段1个（福州地铁5号线后通段）。

2. 中国城市轨道交通TOD发展大会在无锡召开

9月22日，中国城市轨道交通TOD发展大会（以下简称TOD发展大会）在江苏无锡召开，来自全国51个拥有城轨交通的城市代表团，和城轨交通TOD全产业链的800多名代表共襄盛会。遵循城轨交通站城融合可持续发展理念，TOD发展大会全面总结城轨交通TOD的创新实践和经验做法，为推动我国城轨交通场站及周边土地综合利用、促进城轨交通和城市发展协同共赢标定航向。上世

纪末以来，在城市人口和经济快速增长以及公共政策措施的强力推动下，中国城轨交通进入快速发展阶段。以 1997 年北京地铁四惠停车场上盖综合开发为标志，上海、广州、深圳、南京、重庆、成都、杭州、南宁、宁波、青岛、厦门、无锡等 30 个轨交城市紧跟出台了 TOD 综合开发指导或扶持的政策性措施，目前的 55 个城轨城市绝大部分实施了 TOD 综合开发。截至 2022 年末，中国城轨交通 TOD 物业开发规模累计 6050 万 m²，TOD 土地储备约 3900 万 m²，物业管理 786 万 m²。2010 年至 2022 年，累计实现 TOD 开发收入人民币 2600 亿元。

3. 中国城轨 TOD 指数报告（2023）正式发布

9 月 22 日，中国城市轨道交通 TOD 发展大会顺利召开，在“城轨 TOD：高质量发展新赛道”专题会议上发布了《中国城轨 TOD 指数报告（2023）》（以下简称“报告”）。协会资源经营专委会副秘书长、西南交通大学 TOD 研究中心主任、编委会联席主任朱晓兵介绍了 TOD 指数的发展历程、发展趋势、评估结果和 TOD 指数大数据应用等方面内容。报告全面梳理了 46 个城市共 373 条城轨线路、7609 个轨交物理站点。报告表明随着全国轨道交通的规模继续扩大，轨道交通站点服务范围覆盖城市的人口比例持续攀升，其中深圳轨交站点 800 米覆盖范围内常住人口达到了全市常住人口的 51.8%，是内地唯一人口覆盖率超过 50% 的城市。同时，TOD 城市轨道交通站点对工作岗位的覆盖率与城市轨道交通的规模和城市工作岗位的聚集程度有关，其中深圳工作人口覆盖超过 50%。此外轨道交通站点的建设对于物业价值的提升具有积极意义。

4. 《宜荆荆全国性综合交通枢纽建设三年行动方案》出台

9 月 1 日，宜昌、荆州、荆门、恩施共同制定《宜荆荆全国性综合交通枢纽建设三年行动方案》（以下简称方案），计划共谋划综合交通项目 408 个，总投资 9057 亿元，其中“十四五”期完成投资 4305 亿元，为全省建设交通强国示范区、打造新时代九省通衢奠定基础。《方案》紧扣构建交通枢纽集群、畅通综合

交通网络、彰显“水联智美”、提升运输服务品质四个方面，打造集聚型交通、活力型交通、特色型交通、便利型交通，提出构建三峡翻坝转运枢纽、优化完善综合客运枢纽、建设协同联动的航空枢纽、打造横向综合交通立体大走廊、构建纵向综合交通协同大骨架、建设融合高效城际交通大网络、畅通提质增效干线公路大循环、建设全覆盖内河航运体系、构建通江达海多式联运体系、搭建数字交通大平台、打造山水旅游风景道、打造高品质高效率运输服务体系、构建重点领域一体化协同体制机制等 13 项重点任务。

5. 上海拟自主运营新建市域铁路，将与长三角城际网贯通运营

9月22日，2023市域（郊）铁路发展大会召开，上海交通委员会铁路处处长施勇在会上透露，上海正在规划自主运营新建市域铁路线路，并将推动上海市域铁路网与长三角城际铁路网络的衔接和贯通运营。上海市域铁路运营有限公司党委书记、执行董事徐敢锋在会上表示，近年来，上海新建市域铁路规划 12 条，共计约 650 公里。目前上海市有机场联络线、嘉闵线、南汇支线、上海示范区线等 4 条在建的市域铁路线路，未来，这些线路都将由该公司负责运营。上海市域铁路除自身实现网络化运营外，还存在跨方式运营和跨区域运营两大特点。未来，5 条新建市域铁路将实现跨区域运营，部分新建市域铁路具备国铁列车下线运营条件。

6. 擎动城市向前|郑州 TOD 生活论坛圆满落幕

9月23日，“预见 接轨世界的郑州——时间生长|郑州 TOD 生活论坛”在郑州芝麻街公园里成功举办。中国国土经济学会、中国国土经济学会国土交通综合规划与开发（TOD）专业委员会多位城市发展与 TOD 领域研究专家，郑州市规划勘测设计研究院、国土规划住建局有关领导，郑州地铁集团、郑州市轨道交通置业有限公司多位领导，与众多媒体代表和行业精英出席论坛，共同探索 TOD 世界进程下的郑州答案。论坛围绕以迭代生活为原点的 TOD 设计理念切入，五位

嘉宾多维度探讨了 TOD 对郑州城市发展、生活迭新的意义，揭秘郑州首个轨道交通场上盖 TOD 项目，精彩对话带来沉浸式体验，针对 TOD 模式发展下给当地居民生活带来的改变与 TOD 模式将给郑州所带来的城市能级增长等问题展开激烈的探讨与思想启发。

7. 国内首条采用 PPP+TOD 模式建设的轨道交通线路全线贯通

9月27日，重庆市城轨快线璧铜线控制性工程云雾山隧道实现洞通，标志着璧铜线的土建施工基本结束，将进入铺轨阶段，向2024年底通车运营的目标迈出了坚实的一步。璧铜线是国内首条采用 PPP+TOD 模式建设的轨道交通线路，也是重庆主城新区首条开工建设的时速140公里的城轨快线，未来将与轨道交通27号线贯通运营，可实现铜梁区35分钟直达中心城区，支撑璧山、铜梁融城发展，加快打造渝西高质量发展的重要增长极，推动成渝地区双城经济圈建设，打造轨道上的都市圈。

四、企业动态

1. 湖南轨道集团携手张家界打造旅游轨道观光项目

9月8日，湖南轨道集团与张家界市人民政府签订战略合作协议，双方将携手打造旅游轨道观光项目，助力张家界创建世界一流旅游目的地、打造国际精品旅游城市。张家界旅游轨道观光项目是创建世界一流旅游目的地、打造国际精品旅游城市的综合文旅项目，将结合“旅游+轨道”新业态，为游客提供便捷、舒适、高品质的服务，助推张家界市经济社会高质量发展。从湖南轨道集团获悉，张家界旅游轨道项目预计将连接天门山、武陵源等著名景区、景点，以及张家界西站、荷花机场等重要交通枢纽，具体的轨道形式还没确定。

2. 中电光谷签约南宁轨道科创公司共同建设现代化轨道交通产业体系

9月8日，据中电光谷官微发布消息称，与南宁轨道科创投资有限公司签订合作协议，双方将围绕南宁轨道科技创新产业园的产业策划和全过程设计咨询服务展开合作。双方将以本次合作为基础，以打造科技创新示范园区为目标，进一步拓展合作领域，携手建设现代化轨道交通产业体系。

3. 深铁商业与华润万象生活签署战略合作协议

9月21日，深铁集团旗下深铁商业与华润万象生活签署战略合作协议。这也是继2022年5月深铁集团与华润置地达成战略合作以来的又一新动作，对进一步提升深铁商业的经营管理能力，打造标杆商业综合体具有重要战略意义，将有力推动地铁商业经营更新迭代，形成发展新的增长极。根据协议，深铁商业与华润万象生活将以合资公司的形式对大运枢纽、前海时代、深铁瑞城等商业项目进行策划、招商、运营一体化管理，共同打造高质量商业标杆项目。其中大运枢纽上盖项目位于龙岗区大运站西侧，总建筑面积约52.38万 m^2 ，主要包括住宅、商业、写字楼等业态，无缝接驳大运站，交通便捷发达，具备向高端TOD发展的空间。前海时代项目位于前海桂湾片区，占地面积约12万 m^2 ，总建筑面积88.90万 m^2 ，有望繁荣片区商圈。深铁瑞城位于光明区，是集住宅、商业、教育配套、公园于一体的“TOD范本”项目，总体量约66万 m^2 ，计划打造商业综合体规模效应。

4. 苏州轨道交通集团与北京市基础设施投资有限公司签署战略合作协议

9月21日上午，苏州轨道交通集团与北京市基础设施投资有限公司签署了战略合作协议。双方将围绕智慧城轨、城市轨道交通TOD综合开发、产业链投资等领域进行深度合作。本次签约是苏州、北京两地业主加强战略协同的重要里程碑，双方将整合优势资源，汇聚南北智慧，实现京苏两地合作共赢，共同推进轨道交通产业高质量发展、助力长三角地区交通运输更高质量一体化发展。

5. 苏州轨道交通集团发布《绿色城轨发展行动方案》

9月21日，苏州轨道交通集团组织召开《苏州轨道交通绿色城轨发展行动方案》（以下简称《行动方案》）评审会暨发布会。苏州轨道交通集团党委书记、董事长金铭表示，《行动方案》通过专家组评审，正式发布，是苏州轨道交通加快绿色转型发展的一个重要里程碑。苏州轨道交通将全力以赴落实国家“双碳战略”部署要求，积极贯彻落实新发展理念，加快自身绿色低碳转型，紧紧围绕“引流、节能、洁能”三大本质特征，深入开展六大绿色城轨行动，打造一批绿智示范线路，为广大市民提供更加优质绿色的出行服务，为城市高质量可持续发展贡献力量。《行动方案》是苏州轨道交通绿色发展系统的、整体的、高水平的战略规划，必将对苏州轨道交通高质量发展发挥重要的推动引领作用。

6. 《常州地铁绿色城轨发展行动方案》正式发布

9月23日下午，《常州地铁绿色城轨发展行动方案》（以下简称《行动方案》）正式发布。《行动方案》以绿色转型为主线，以融合发展为基础，以绿色建造试点项目为抓手，以降碳增效为重点，以创新驱动为关键，以智能建造为依托，围绕“聚人、节能、洁能”三大关键要素，构建具有常州地铁特色的“1-6-4-1”绿色城轨行动框架。常州是全国首批、江苏省唯一的绿色建造试点城市，常州地铁5号线入选绿色建造试点第一批项目。常州地铁集团深入贯彻国家“双碳”战略，响应中城协《中国城市轨道交通绿色城轨发展行动方案》部署，探索实施具有常州特色的绿色城轨发展路径，目前已编制实施了《江苏省城市轨道交通绿色建造评价标准》《常州市轨道交通绿色设计导则》等文件，下一步将推动《行动方案》高效落实，全方位推动常州城市轨道交通绿色低碳、高质量发展。

7. 郑州地铁集团：将于2024年底实现所有在建线路建成通车

近年来，郑州地铁集团站位郑州“当好国家队、提升国际化、引领现代化河南建设”总目标，以加快建设“轨道上的都市”为己任，稳中求进、难中求成，

交出了靓丽的发展答卷。2013年12月28日，郑州地铁1号线开通试运营，截至目前，郑州地铁已运营8条线路、233公里，“米字+环”网络化运营格局已具雏形，运营里程全国排名第15位，将于2024年底实现所有在建线路建成通车，通车总里程将突破450公里。围绕“轨道交通生活+”，积极推进车站地下商铺招商和整层物业开发区运营筹备工作，开展生活增值服务等多项经营活动，推出创意市集、便民早餐工程等举措，探索和创造多功能复合的地铁出行生活场景。借鉴广州、成都等TOD综合开发先进经验，持续推动轨道交通TOD综合开发，实现站城融合，打造不同层级的城市生活消费中心。优化广告、商业等附属资源经营模式，逐步实现大客流数据的商业化利用。

8. 天津地铁TOD为美好生活提速

天津轨道交通集团深入落实天津市“十项行动”，积极创新TOD开发模式，以轨道交通站点为核心打造集商业、商务、居住、生态、公共服务等功能于一体的城市片区中心，实现轨道交通沿线土地集约、节约、复合利用，进一步完善城市结构、产业功能，提升市民百姓生活品质。今年7月《天津市“津城”轨道交通场站综合开发近期建设规划》获得市政府批复，《规划》为轨道交通场站开发建设制定了详细计划。目前，天津轨道交通集团大力推动双林、梨园头、大寺、南马集车辆段（停车场）的开发策划及相关规划调整，同步推进佟楼站、顺驰桥站、医大二院站、下瓦房站等站点综合开发项目，实现了“TOD+保障性租赁住房”“TOD+城市更新”等多种综合开发模式在我市的首次尝试。

9. 国铁集团印发《数字铁路规划》

近日，国铁集团印发《数字铁路规划》（以下简称《规划》）。《规划》以支撑铁路“六个现代化体系”构建为目标，加强数字铁路建设整体布局，即夯实铁路数字基础设施和数据资源体系“两大基础”，推进数字技术与工程建设、运输生产、经营开发、资源管理、综合协同、战略决策六大业务领域深度融合，强化

自立自强的铁路数字技术创新体系、安全可信的铁路数字安全屏障“两大能力”，优化数字铁路治理体系、数字领域国际合作“两个环境”，形成数字铁路“2622”的整体框架。按照《规划》：到 2027 年，铁路数字化水平大幅提升，重点领域实现智能化。到 2035 年，数字铁路建设取得重大成就，铁路数字化转型全面完成，铁路数字技术、应用创新和人才队伍领先全球同行业。此外，还提出了建设中国铁路运输调度指挥平台等 23 个示范项目。

五、项目动态

1. 北京丽泽城市航站楼未来规划首次亮相

9 月 2 日，在 2023 年中国国际服务贸易交易会上丽泽城市航站楼未来规划首次亮相。丽泽航站楼是北京市规划的第一处五线换乘枢纽、大兴国际机场最大的城市值机楼，地下 5 层地上 7 层，并打造都市绿心，将把阳光引到位于地下二层的普线地铁站厅和大兴机场线站厅。地上以金融城、航站楼门户成为首都城市新地标，作为丽泽商务区北区国际金融城的重要核心部分，创造出面向东西绿地公园与南北城市空间的多维度共享空间。地下，地铁 14 号线、地铁 16 号线、大兴机场线、11 号线和丽金线在此交汇并实现换乘。丽泽城市航站楼作为复合开发的站城一体化的城市综合体，将成为北京市重要的轨道微中心和“轨道上的京津冀”的重要节点，目前丽泽城市航站楼及大兴机场线草桥段至航站楼段已经启动建设，预计将于 2025 年具备运行条件。

2. 成都 TOD 首个配建幼儿园开学

9 月 4 日，成都 TOD 首个配建幼儿园——龙潭寺 TOD 配建幼儿园迎来第一批学生。这标志着成都 TOD 已经走过设计建设阶段，正将便捷、舒适、绿色的生活真正带到市民身边，将成都“一刻钟便民生活圈”的构想变为现实。龙潭寺 TOD 幼儿园内，大型玩乐设施、沙水区和多种户外体育器械，幼儿专用美术室、

生活体验室、阅览室等专用功能室配置齐全。幼儿园总建筑面积约 5800 平方米，配置 9 个教学班，可容纳幼儿 270 人。在 20 公里之外的幸福桥 TOD，项目配建幼儿园也在紧锣密鼓地办理移交手续，这座幼儿园位于地铁 5 号线幸福桥站点的东南侧，总建筑面积约 8300 平米。

8. 上海地铁 23 号线龙启路站周边 TOD 开发规划调整获批

9 月 5 日，市府批复《上海市徐汇区黄浦江南延伸段 WS5 单元控制性详细规划 188N-D、188N-E 等街坊局部调整》（沪府规划〔2023〕220 号）。本规划范围位于黄浦江南延伸段 WS5 单元西侧，围绕轨交 23 号线龙启路站（暂名，下同）布局高强度开发商业办公功能，以浦江实验室形成科研创智核心，居住及配套功能围绕科研核心布局。充分发挥 23 号线龙启路站东侧紧邻 198-C 街坊的土地价值优势，释放部队用地转为商办+公共绿地。结合 TOD 开发导向，靠近 23 号线龙启路地铁站形成“120-180-250 米”梯度塔楼建筑群，提升地区标志性与可识别性，打造自滨江至腹地错落有致的天际线。



图：总平面示意图（仅作参考）

3. 杭州金帝银湖 TOD 项目公示

9月6日，富阳区规划与自然资源分局网站发布了杭政储出（2023）85号地块f方案公示，自3个月前金帝拿下银湖10号地块后，项目建设方案正式曝光。金帝银湖TOD项目，坐落于杭州大之江银湖板块核芯门户——地铁6号线银湖站上盖，南临彩虹快速路，北临银湖公园，占地面积约7.47万m²，总建面约38万m²。项目以“立体富春山水”为理念打造超级TOD综合社区，涵盖住宅、约7万m²商业MALL、高端酒店、地标写字楼，补齐板块大型商业配套的空白，重塑板块格局，打造全新生活目的地。其中住宅规划以建面约96-130m²都会栖居的新范式，迭新杭州居住新想象。

4. 浙江省首个综合性 TOD 体育公园——宁波甬江 TOD 体育公园正式开园

9月9日下午，浙江省首个综合性TOD体育公园——宁波甬江TOD体育公园正式开园。这是宁波轨道交通在建设、运营地铁的同时，主动融入城市发展，大力推进轨道交通站点及沿线土地综合开发，探索出的又一个TOD开发新场景。甬江TOD体育公园位于江北区甬江北岸，处于轨道交通2号线压赛堰站与3号线大通桥站区间（压大区间）周边地块，净地面积约207亩。首期项目占地面积约118亩，包含篮球馆、羽毛球馆、室内游泳馆、八人制足球场、网球场等运动场馆和露营基地、光储超充站等多种业态，具备承办高等级联赛与全国、省、市运动会水准，一站式满足各类运动需求。该地块前身主要是违建的工业厂房、仓储用地，违建拆除后，不少地块被用作临时停车场、建材及其他货物的堆场，环境情况不容乐观。TOD体育公园的建成，既创新土地拆后利用开发模式，又提升城市空间价值，更为周边居民提供了运动健身的好去处。作为全省首个综合性TOD体育公园，宁波甬江TOD体育公园是临时地块“以用代管”的首次开发尝试，也是市场化运作盘活拆后闲置区块的体育产业发展生动案例。



图：甬江 TOD 体育公园航拍实景

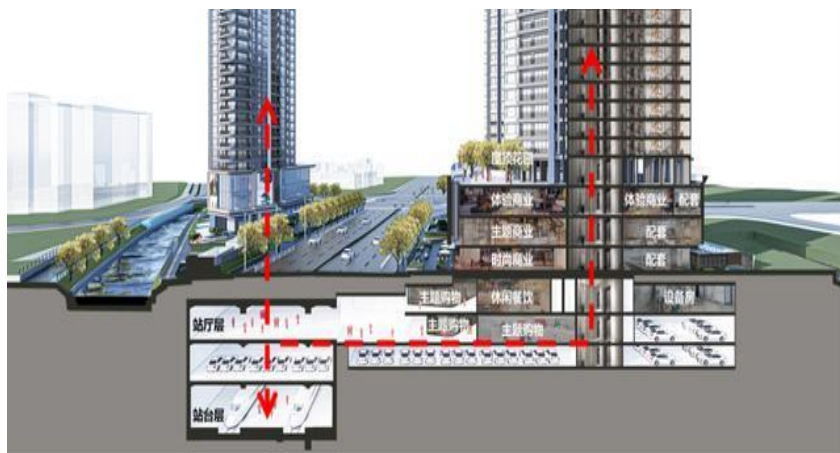
5. 深圳北站综合交通枢纽分布式光伏绿色能源项目正式投产

9月12日，深圳北站综合交通枢纽分布式光伏绿色能源项目正式并网投产，标志着深圳北站综合交通枢纽配套建筑近零碳项目取得阶段性成果，对深圳市首批近零碳排放区试点项目研究工作具有重要推进意义。此次深圳北站综合交通枢纽分布式光伏绿色能源项目顺利并网投产，是市属国企深铁集团在光伏绿色能源业务的一次探索创新。深圳北站综合交通枢纽配套建筑近零碳项目是深圳市第一批近零碳试点项目，项目将通过光伏建设、照明改造、空调设施改造达到降碳40%的目标，同时可再生能源利用率不低于8%，并建立碳排放管理体系，更节能、更高效、更安全。此次光伏绿色能源项目采用“自发自用、余电上网”的模式，光伏发电设备总装机容量达到3217.8kWp，可实现年发电297.2万度，二氧化碳减排1340.99吨/年，硫化物减排89.16吨/年。

6. 广州琶洲南双地铁 TOD 项目亮相

9月12日，广州地铁地产·珑璟台开放位于天河ICC环贸天地7楼的城市展厅，首度披露这个建于地铁11号线与18号线交会的龙潭站TOD项目的产品信息。

坐落在琶洲南片区核心的珑璟台，一面正对琶洲和珠江新城双 CBD，一面紧邻万亩湿地公园。项目借由电梯入户与无缝连接系统，如同将地铁开进自家地下停车场一般；不仅如此，借由地下连廊人行系统，珑璟台也将城市繁华与湿地公园静谧连为一体，实现无风雨步行。此外，社区通过点式布局，多角度的尝试，转角度错法线，最终确定 45° 至 50° ，实现南向湿地景观视野最大化。同时利用裙房，将住宅整体抬升将近 20 米，形成公园景观+滨河景观+社区园林+空中花园的多重景观效果。



图：示意图

7. 广佛东环龙洞站将建场站综合体

9月20日，《广佛环线东环龙洞轨道交通站地块（AT0301规划管理单元）控制性详细规划》在市规划和自然资源局网站上进行征询意见公示，为落实市政府城际场站综合体综合开发工作要求，推动市重点项目落地，特开展本次项目控规调整工作。项目地块位于天河区智慧城核心区两北部，广佛东环城际轨道与广汕一路交汇处，临近广州地铁6号线龙洞站，项目地块用地面积共6.07公顷。具体申请调整内容包括道路交通优化和规划用地指标优化。其中地块1增加用地兼容性质，落实开发控制指标：用地性质由城市轨道交通用地和交通场站用地调整为城市轨道交通用地兼容商务用地和商业用地；用地面积调整为27751平方米，建筑面积调整为65750平方米，容积率调整为2.4。地块2、3合并为地

块 2 并落实开发控制指标:用地性质调整为商务用地兼容商业用地和交通场站用地。用地面积调整为 9750 平方米, 建筑面积调整为 27303 平方米, 容积率调整为 2.8, 建筑密度调整为 50%, 绿地率调整为 30%(鼓励增加立体绿化)。地块 4 用地性质调整为商务用地兼容商业用地和城市轨道交通用地, 用地面积调整为 4920 平方米, 建筑面积调整为 12795 平方米, 容积率调整为 2.6, 建筑密度调整为 50%, 绿地率调整为 30% (鼓励增加立体绿化)。



图：拟调整规划草案示意图

9. 上海长兴岛站周边 TOD 开发规划获批

9月21日,《上海市崇明区长兴岛凤凰镇 G9CM-0402 单元控制性详细规划新编与修编》(沪府规划〔2023〕228号)获批复。规划范围为长兴岛凤凰镇 G9CM-0402 单元,东至兴冠路,西至永卫路-长江隧桥(沪陕高速),北至沙秀路,南至长涛路,总面积约 4.25 平方公里。根据《崇明区长兴镇国土空间总体规划(2021-2035)》,凤凰镇 G9CM-0402 单元(轨交社区单元)为地铁站点商业商务核心区,是长兴岛公共服务设施完善、综合交通畅达、景观环境良好的城镇公共活动功能核心区。落实“上海 2035”总规和“崇明 2035”总规要求,将轨交站点地区打造为集商业商办、交通枢纽、公共服务、生态休闲、居住生活等多

功能于一体的城镇综合功能区。

8. 北京海淀永丰 TOD 综合体项目全面开工

日前，北京地铁 16 号线永丰站“站城一体化”项目有了新进展。海淀北部地区整体开发西北旺镇永丰产业基地 B1 商业用地项目工程，已全面进入土方开挖、内支撑等地基与基础施工阶段，现场进行场区布置，生活区和办公区也在逐步完善之中。北京市自贸区（海淀）永丰 TOD 综合体项目位于北京市海淀区西北旺镇，北清路旁地铁 16 号线永丰站的南侧，该项目作为北京市 2022 年唯一新建站城一体化交通枢纽任务，被纳入北京 2022 年重点建设任务，并计划建设成海淀北部地区服务于永丰产业基地的 TOD 综合体。永丰 TOD 综合体项目总建筑面积约 20.71 万平方米，项目建成后，将形成同时满足居住、办公、娱乐、出行等需求的多功能社区，实现生产、生活、生态高度和谐统一，有助于海淀区中关村科学城北区构建集“交通枢纽+全业态综合体”的新型城市形态，打造宜居宜业的科创新城。



图：项目规划图

9. 上海轨交 14 号线蓝天路站 TOD 综合体项目开工

9 月 28 日，轨交 14 号线蓝天路站 TOD 综合体项目桩基工程正式开工。蓝天路综

合体项目是浦开交通开发板块首个市场化拿地项目，将全力打造一批宜居、绿色、智慧、人文的轨交上盖开发综合体，以地标建筑为载体，助力形成浦东区域连片更新、产业集中发展、项目互联互通的融合发展格局。轨交 14 号线蓝天路站 TOD 综合体地处杨高中路云山路西北角，项目用地面积 8238.7 平方米，总建筑面积 40961.99 平方米，包括一栋办公塔楼和商业裙房，办公楼 11 层，商业裙房 3 层，地下共 2 层。浦开集团、浦东交通公司未来还将继续推出一批有创意、有温度、有品质的上盖开发一流产品，将惠南地块、航头上盖等轨交上盖综合体项目建设成为集线域配套服务区、镇域消费品质区、区域城市功能区“三区叠加”的“连空间”布局。



图：项目示意图

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。