

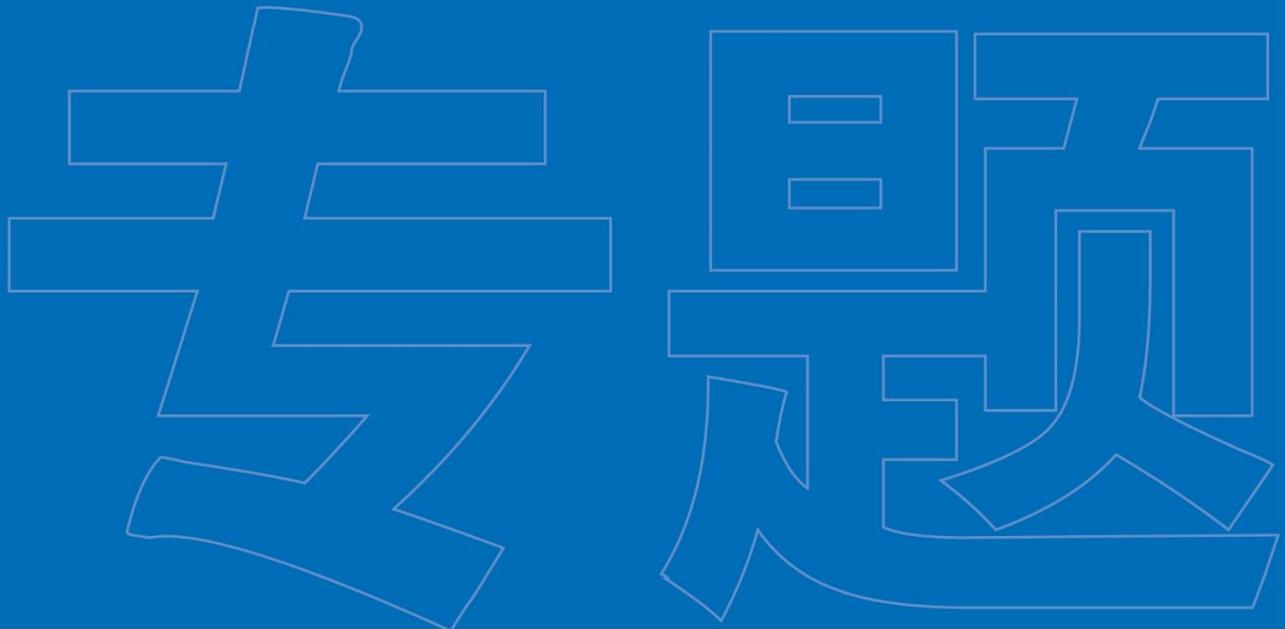


EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位

# TOD 系列

## 2023 年 TOD 土地成交特 征及 2024 年展望

2024 年 02 月 20 日



出品单位  
上海易居房地产研究院

## 2023 年 TOD 土地成交特征及 2024 年展望

2023 年全国 TOD 土地成交呈现出四大特征：从总体来看，2023 年全国有 21 城成交 TOD 地块 44 幅，同比下降四成，主要受房地产市场下行等影响。从城市来看，上海位居 TOD 成交面积首位，济南位居 TOD 成交幅数首位。从拿地企业来看，房地单独拿地以及联合轨道公司拿地占到近半壁江山，TOD 土储成为房企获取优质土储的重要途径。从地块类型来看，约八成 TOD 地块为住宅属性，与交通的结合涉及地铁站点、地铁车辆基地、综合交通枢纽等多种类型。展望 2024 年，TOD 仍将是超大特大城市实现高质量发展的重要路径之一，预计成都、济南和合肥等地 TOD 综合开发将全面加速。

### 一、2023 年 TOD 土地成交特征

#### 1、2023 年全国 21 城 TOD 地块成交幅数同比下降四成

据不完全统计，2023 年全国 21 个城市成交 TOD 地块 44 幅，同比减少 39%；成交土地面积 293 万平方米，同比减少 27%；成交总价 762 亿元，同比减少 8%。2023 年 TOD 土地市场遇冷主要受全国楼市、地市尚未明显回暖的大环境影响，根据 CRIC 大数据，2023 年全国 300 城经营性土地成交用地面积 7.9 亿平方米，较 2022 年同期下降了 17%，总成交规模刷新近十年新低。2023 年，受地方债务的影响，地铁公司托底土地市场现象有所缓解，与此同时，各地土拍政策持续优化，以调动房企拿地积极性，但是考虑到不同地块的区位条件和地块价值不同，即使盈利预期较佳，在房企资金承压的当下，房企的投资更加谨慎。

表 1：2023 年 TOD 地块成交情况

年份	TOD 地块成交幅数	成交用地面积（万 m <sup>2</sup> ）	成交总价（亿元）
2021 年	45	368	1243
2022 年	72	399	825
2023 年	44	293	762

数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、上海和济南 TOD 成交面积和幅数位居全国前列

从城市 TOD 地块成交用地面积排名来看，上海、重庆和北京 TOD 地块成交面积位居前三，分别达到 40.2、23.2、23.0 万平方米，分别占到城市 2023 年成交经营性地块用地面积的 9%、2%和 7%。其中上海 2023 年成交 3 幅 TOD 地块，分别为华润置地获得宝山区大场镇丰翔路 TOD 地块，上海金桥临港综合区投资开发有限公司获得两港快线临港综合区站 TOD 开发地块，招商蛇口获得宝山区顾村潘公路 TOD 地块。重庆 2023 年成交 2 幅 TOD 地块，均为王家庄停车场 TOD 项目地块，由中国电建地产集团有限公司获得。北京 2023 年成交 4 幅 TOD 地块，分别为京投发展竞得地铁 19 号线新宫车辆段地块，京投发展和保利发展联合竞得在建 3 号线和 12 号线换乘站东风站北侧地块，华润置地竞得朝阳站 TOD 地块。

从城市 TOD 地块成交幅数排名来看，济南、青岛和北京位居前三。其中济南 2023 年成交 6 幅 TOD 地块，均为济南东站前商务区地块，由济南轨道交通集团资源开发有限公司获得。青岛成交 5 幅 TOD 地块，其中 4 幅由青铁置业单独或联合房企获得。

此外，从 TOD 地块成交面积与全市经营性地块成交面积占比来看，南宁占比达到 15%，位居第一。深圳占比达到 12%，位居第二，较 2023 年的 38.8%，降幅明显，主要原因在于 2022 年深圳地铁拿地 8 幅，用地面积近 60 万平方米，而 2023 年深圳地铁仅拿地 1 幅，用地面积仅 3.9 万平方米。

表 2：各地 TOD 地块成交情况一览

序号	城市	TOD地块成交幅数	TOD地块成交用地面积 (m <sup>2</sup> )	TOD地块成交总价 (万元)	全市经营性地块招拍挂成交用地面积 (m <sup>2</sup> )	TOD地块与所有地块成交面积占比
1	上海	3	402467	1442897	4458666	9%
2	重庆	2	232090	339795	13205161	2%
3	北京	4	230657	1707800	3432288	7%
4	台州	1	224891	197200	4107920	5%
5	成都	1	219977	460175	9017486	2%
6	绍兴	1	199167	306878	3052827	7%
7	杭州	3	190477	680413	6007682	3%
8	西安	1	167418	187100	7741032	2%
9	青岛	5	141482	394576	1908266	7%
10	天津	1	123691	190000	4317302	3%
11	广州	2	96319	372182	4721399	2%
12	南京	2	80592	91500	4389602	2%
13	宁波	3	98090	161682	4212048	2%
14	福州	2	37703	18450	1280388	3%
15	深圳	1	39079	373200	324156	12%
16	苏州	1	34198	219193	4265482	1%
17	南昌	1	23047	28140	3199912	1%
18	武汉	1	18562	78000	5394427	0%
19	郑州	1	10456	2719	3696389	0%
20	济南	6	111334	112155	3771709	3%
21	南宁	2	246885	258896	1675535	15%
	合计	44	2928582	7622951	94179677	3%

数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、TOD 土储成为房企获取优质土储的重要途径

从 TOD 土地拿地企业来看，2023 年轨道公司单独拿地 24 幅，占到所有地块幅数的 55%；房企独立拿地 11 幅，占到所有地块幅数的 25%；轨道公司和房企联合拿地 10 幅，占到所有地块幅数的 20%。可见，2023 年 TOD 土储成为房企获取优质土储的重要途径。其中保利发展联合地铁公司在 2023 年获得四幅 TOD 地块，先是 6 月份联合京投发展获得北京在建 3 号线和 12 号线换乘站东风站北侧两幅地块，后在 12 月份联合青铁置业获得青岛黄岛区嘉陵江西路两幅地块，土地面积合计 9.2 万平方米，建筑面积合计 19.4 万平方米。

表 3：2023 年 TOD 地块竞得企业情况

拿地类型	地块幅数	用地面积 (m <sup>2</sup> )	地块幅数占比	用地面积占比
轨道公司	24	1200019.66	55%	41%
房地产企业	11	1224739	25%	42%
轨道公司+ 房企联合	9	503823.75	20%	17%
合计	44	2928582.41	100%	100%

数据来源：CRIC、易居研究院

此外，不少房企通过股权收购的方式获取 TOD 地块开发权。例如 2023 年 1 月 28 日，越秀地产获得杭州地铁 3 号线星桥车辆段上盖物业综合体项目，该项目计容建筑面积约 32 万 m<sup>2</sup>，是继星缦云渚之后，越秀华东与杭州地铁的再次合作。2023 年末中国铁建地产华东公司正式获得上海澄江路地铁停车场上盖综合开发项目一二级开发权，这是中国铁建地产在上海拿下的首个 TOD 项目，该项目总面积约 93 万平方米，涵盖 10 副经营性用地开发。

表 4：2023 年房企通过股权收购获得的 TOD 项目情况一览

TOD 项目名称	TOD 项目计容建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	TOD 项目企业
杭州地铁 3 号线星桥车辆段上盖物业综合体项目	32	杭州地铁+越秀地产
上海澄江路地铁停车场上盖综合开发项目	93	中国铁建地产+申通地铁
杭州地铁 9 号线昌达车辆段项目	63.4	杭州地铁+滨江集团

数据来源：网络、易居研究院

#### 4、TOD 地块仍以住宅为主，涉及多种交通方式

从 TOD 地块属性来看，2023 年成交的 TOD 地块仍以住宅开发为主，其中涉宅类地块成交 35 幅，用地面积 247 万平方米，分别占到所有用地幅数和面积的 80%、84%。

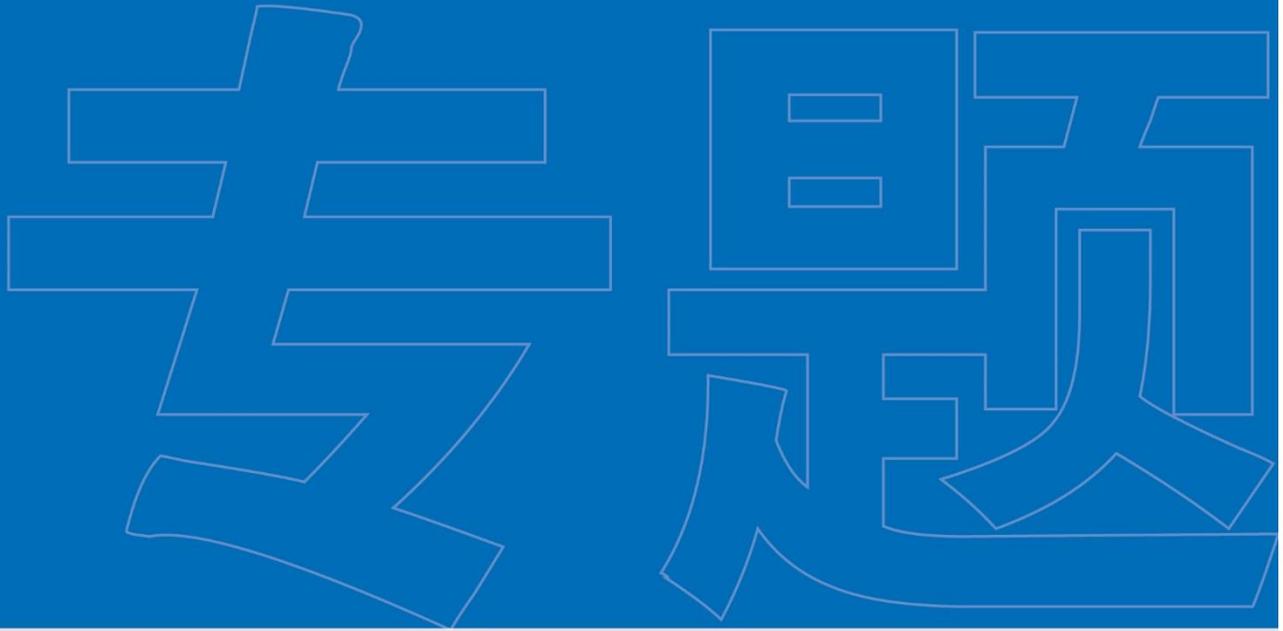
从 TOD 地块的站点分类来看，2023 年成交的 TOD 地块有综合交通枢纽、地铁站点上盖、地铁车辆基地上盖和市域铁路站点上盖等多种类型。例如综合交通枢纽有北京朝阳站 TOD、济南东站 TOD，地铁车辆基地上盖有宁波前殷车辆段、成都红星路车辆段、北京新宫车辆段、西安和平车辆段、重庆王家庄停车场项目等。

## 二、2024 年展望：多个城市 TOD 综合开发将全面加速

展望 2024 年，在“稳经济”、“交通强国”等战略背景下，城市轨道交通投资建设仍将保持稳定发展，TOD 也将越来越被更多城市视为高质量发展的重要模式之一，预计多个城市 TOD 综合开发将全面加速，TOD 土地市场也将呈现逐步回暖态势。例如 1 月 6 日，成都轨道集团召开工作大会，提出将高品质打造陆肖站 TOD 综合开发示范样板，全速推进四川师大站 TOD 等 24 个 TOD 项目建设，力争新开工 130 万平方米，建成保障性租赁住房不少于 4500 套。1 月 12 日，合肥轨道 TOD 年度品牌战略发布会召开，合肥轨道 TOD 风华系、年华系、韶华系三大作品系首发，紫云湖 TOD·年华云湖、深圳路 TOD·年华璟城、甘棠路 TOD·棠悦风华三个项目案名亮相。1 月 17 日，济南轨道交通集团召开高质量发展暨项目提速增效工作大会，会议要求加快 TOD 综合开发布局，多措并举，加快 TOD 开发破题，提请相关部门出台 TOD 政策实施细则和专项规划，积极争取市级层面支持；开展 TOD 发展战略规划编制，加强 TOD 综合开发全流程策略引导。期待各个城市因地制宜的发展 TOD，突出特色，创新模式，实现 TOD 高质量发展。

执笔人：上海易居房地产研究院咨询中心总监 姚腊

邮 箱：yaola619@163.com



#### 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，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

#### 联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位

上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼

邮编：200072

电话：021-61296186 61296187